

# Investment

Bereits zum Halbjahr wurde ein Transaktionsvolumen von 1,6 Mrd. € erzielt. Erwartungsgemäß lagen dabei Büroimmobilien deutlich im Fokus. Bis zum Jahresende wird ein Volumen von rund 3 Mrd. € prognostiziert.

## FAST FACTS INVESTMENT

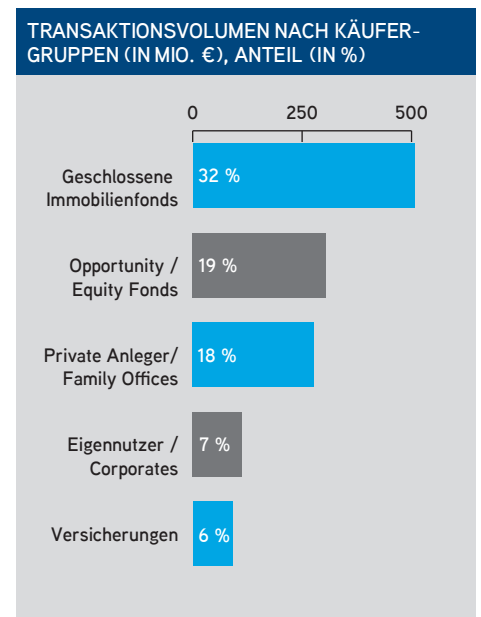
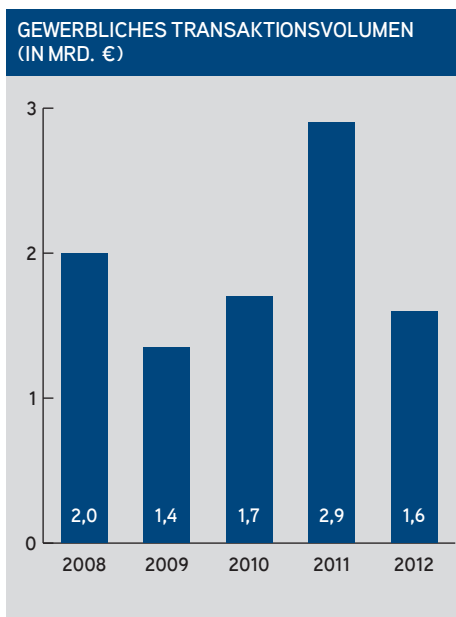
Transaktionsvolumen	1.587 Mio. €
Größte Käufergruppe: geschl. Immobilienfonds	31,9 %
Größte Verkäufergruppe: Immobilien AGs	22,2 %
Nachgefragtester Immobilientyp: Büro	80,8 %
Spitzenrendite Büro	4,5 %

## TRANSAKTIONSVOLUMEN

Im Vorjahresvergleich hat sich das Investitionsvolumen in der bayerischen Landeshauptstadt mehr als verdoppelt und rangiert zum Halbjahr bei 1,6 Milliarden €, was einem Plus von 111 % entspricht. Dabei konnten die Umsätze nach einem bereits überdurchschnittlichen ersten Quartal (727 Mio. €) bis zur Jahresmitte um 860 Mio. € noch einmal deutlich zulegen. Das rege Geschehen auf dem Münchner Markt kann durch die Anzahl der Transaktionen unterstrichen werden, die sich mit über 50 Abschlüssen im Vorjahresvergleich ebenfalls mehr als verdoppelt hat. Das durchschnittliche Investitionsvolumen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 60 % auf knapp 30 Mio. €. Zwei Großtransaktionen, die im

## KÄUFER- UND VERKÄUFERGRUPPEN

Die Rangliste der Käufergruppen wird von geschlossenen Immobilienfonds mit 507 Mio. € Umsatz angeführt. Opportunity Fonds/Private Equity Fonds sowie private Investoren folgen mit 305 Mio. € bzw. 278 Mio. €. Geschlossene Fonds haben genauso wie private Investoren im Vergleich zu den Vorjahreszahlen die dreifache Summe investiert, Opportunity Fonds/Private Equity Fonds rund 90 % mehr. Private Investoren und Family Offices investieren vornehmlich mit einem Volumen von 5–20 Mio. € pro Transaktion in zentral gelegene Objekte. Auf diese Investorengruppe entfielen zwar die meisten Abschlüsse, die hohe Nachfrage an Core-Investments in Innenstadtlage konnte aufgrund des knappen Angebots jedoch nicht bedient



ersten Halbjahr 2011 ausblieben, sind wesentliche Treiber dieses Wertes. Bei diesen handelt es sich zum einen um die Allianz-Verwaltung in Unterföhring, zum anderen um die Maximilianshöfe im Zentrum Münchens, die zusammen für 37 % des Umsatzes verantwortlich zeichnen.

werden, sodass einige private Investoren nicht zum Zuge kamen. Auf Verkäuferseite dominieren Immobilien AGs mit 352 Mio. €. Dicht darauf folgen Projektentwickler, die Immobilien im Wert von 312 Mio. € abstießen. Maßgeblich beeinflusst durch den Verkauf der Maximilianshöfe liegt das Investitionsvolumen ausländischer Käufer mit 24 % beinahe im Vorjahresbereich (26 %). Bei den ausländischen Käufern liegen opportunistische Investoren (67 %), gefolgt von offenen Fonds und Spezialfonds (23 %) oben auf. Der Anteil ausländischer Verkäufer liegt mit 25 % nur halb so hoch wie im vergangenen Jahr.

## 522 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 147  
Kanada: 37  
Lateinamerika: 19  
Asien / Pazifik: 201  
EMEA: 118

- € 1,3 Mrd. Umsatz weltweit
- 116 Mio. m<sup>2</sup> gemanagte Fläche
- Über 12.000 Mitarbeiter

### INVESTITIONSOBJEKTE

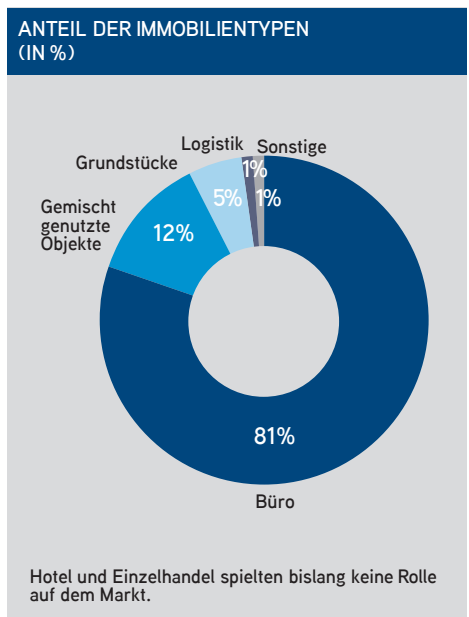
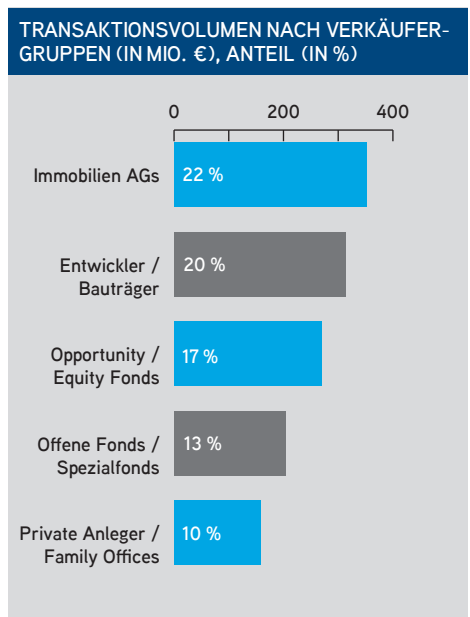
Büroimmobilien waren mit einem Anteil von 1,3 Mrd. € (81 %) am Umsatzvolumen mit Abstand am begehrtesten. Dies ist eine Konsequenz aus den sehr guten Bürovermietungsleistungen – im Besonderen hervorgerufen durch Großvermietungen mit langen Mietvertragslaufzeiten, die diversen Büroobjekten zur Marktreife verholfen haben. Diese Tendenz überrascht nicht und wird im weiteren Jahresverlauf fortbestehen. Gemischt genutzte Immobilien sowie unbebaute Gewerbegrundstücke folgen mit 197 Mio. € (12 %) bzw. 86 Mio. € (5 %). Das rege Investitionsgeschehen für die nachgefragten Assetklassen drückt sich auch in einem Anstieg der Anzahl abgeschlossener Transaktionen um 29 % aus. Dies geschah auf

pung auf dem Münchner Markt besteht. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt weiterhin bei 4,50 % in den Zentrumslagen und auch in den Stadtteilzentren und Büro- sowie Peripherielagen haben die Spitzenrenditen mit 5,40 % bzw. 6,50 % ihr Niveau gehalten.

### FAZIT UND PROGNOSE

Seit der zweiten Jahreshälfte 2011 hat sich eine deutliche Belebung des Investmentmarktes abgezeichnet. Die Rahmenvorgaben auf den Kapitalmärkten und die gesunkene Attraktivität von Anlagealternativen werden die Nachfrage nach Core-Produkten weiter antreiben, während Finanzierungszusagen bei Neugeschäften weiterhin den Flaschenhals bilden. Dieser wird

**COLLIERS**  
**SCHAUER & SCHÖLL GMBH**  
Dachauer Straße 63  
D – 80335 München  
TEL +49 89 624294-0  
FAX +49 89 624294-10



Kosten von Einzelhandelsimmobilien, die im Vorjahr noch Investors Liebling waren und in diesem Jahr wie Hotels und Logistikimmobilien keine bedeutende Rolle spielten. Die Isarmetropole ist und bleibt ein teurer Markt, der davon profitiert, dass er sicherheitsorientierte Marktteilnehmer durch die derzeit limitierten Möglichkeiten an Alternativen anzieht. Die guten Vermietungsumsätze haben zwar generell zu einer Ausdehnung des marktfähigen Angebots geführt, die Nachfrage nach Core-Objekten hat aber ebenfalls zugelegt, sodass die Situation einer latenten Angebotsverknappung

sich durch die geringe Zahl an Projektentwicklungen – d. h. potentiellen neuen Core-Produkten – in den nächsten zwei Jahren weiter verengen. Die Pipeline der am Markt befindlichen Anlageobjekte sowie die derzeit zum Teil schon weit fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen veranlassen uns dazu, die zu Anfang des Jahres ausgegebene Prognose zu erhöhen. Wir gehen davon aus, dass bis zum Jahresende ein Gesamttransaktionsvolumen von 3 Mrd. € erreicht werden kann und damit das Niveau des sehr erfolgreichen vergangenen Jahres zumindest gehalten wird.



**FÜR WEITERE INFORMATIONEN**  
Tobias Seiler  
Research Analyst | München  
TEL +49 89 624294-63  
E-MAIL tobias.seiler@colliers.de

**Bildnachweis**  
Titelseite – Hochschule für Film und Fernsehen, München  
Architekt: Peter Böhm Architekten, Köln  
Fotograf: Engelhardt Sellin, München  
Copyright © 2012 Colliers Schauer & Schöll GmbH  
Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.



Accelerating success.