



m

immobilienmanager

edition

Ausgabe 10 - 2012

entscheidend für Entscheider

Engpass

Neubaupipeline für
Büros trocknet aus

Heißes Pflaster

Kapitalanleger befeuern
den Wohnungsmarkt

MÜNCHEN

immobilien
managerverlag

◀ Mut zum Risiko zeigt die Hammer AG mit ihrer spekulativen Projektentwicklung 88 North an der Riesstraße. Investoren konzentrieren sich in München zurzeit jedoch auf Core-Objekte.

Hauptstadt der Investoren

INVESTMENTMARKT ■ München weist das höchste Transaktionsvolumen unter den Top-5-Standorten Deutschlands auf.

Von Dr. Jens Laub

In München sind im ersten Halbjahr 2012 rund 1,5 Milliarden Euro umgesetzt worden. Der Fokus der Investoren liegt auf Core-Immobilien, an der durchaus prosperierenden Peripherie besteht dagegen so gut wie kein Interesse (siehe Kommentar auf Seite 10). Die Münchener Immobilienszene zeigt sich hochzufrieden mit den aktuellen Investmentmarktzahlen. Bei gleichbleibenden Kapitalmarktbedingungen wird die Nachfrage nach Immobilien in München auch zum Jahresabschluss hoch bleiben, „Die Drei-Milliarden-Marke dürften die Marktteilnehmer zum Jahresende ziemlich sicher knacken“, meint Achim Degen, Geschäftsführer des Maklerhauses Colliers International, in München.

Große Deals in der Pipeline

Obwohl die Spitzenrendite im Core-Bereich nur um die 4,5 Prozent pendelt, trifft man sich auf Investorensseite immer noch gerne in München. Auffällig ist, dass überwiegend deutsche Gruppierungen, allen voran Privatinvestoren und

geschlossene Fonds, das Marktgeschehen prägen.

Verkäufe wie die Maximilianshöfe mit einem Volumen von 270 Millionen Euro oder die drei Komplexe be orange, be green und be blue in der Parkstadt Schwabing mit weit über 100 Millionen Euro gehörten zu den größeren Abschlüssen im ersten Halbjahr 2012. Die guten Umsätze dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass manche Deals nicht in die klassische Transaktionsraster passen. Der Verkauf der Allianz-Hauptverwaltung in Unterföhring verzerrt das echte Umsatzgeschehen: Die Immobilie war im Eigentum der IVG und ging an die eigene Fondstochter IVG Private Funds, ein Deal, der mit 320 Millionen Euro immerhin knapp 20 Prozent des Gesamtumsatzes ausmacht.

Dennoch: Im vierten Quartal 2012 sind noch einige Transaktionen in der Pipeline, die durchaus für Aufsehen sorgen können. Der Verkauf der E.on-Zentrale in der Brienner Straße oder die Residenzpost gehören dazu.

Im Hotel, Einzelhandels- und Logistikmarkt wurde hingegen im bisherigen Jahresverlauf kaum Geschäft getätigt.

Das durchschnittliche Transaktionsvolumen im Gesamtmarkt liegt gemäß CBRE bei rund 35 Millionen Euro.

Gerade im spekulativen Bürobereich könnte München durchaus wieder mehr Aktivität verkraften. Aktuell befinden sich noch knapp 120.000 Quadratmeter im Bau, der Leerstand hat sich um 15 Prozent auf 1,4 Millionen Quadratmeter reduziert. Hervorzuheben sind dabei die rasant gefallen Leerstände in der Parkstadt Schwabing, dem Arnulfpark und der gesamten Peripherie Nord. Durch die Fokussierung vieler Nutzer auf moderne Flächen wurde das Angebot, das vor einem Jahr noch manchem Entwickler Kopfzerbrechen bereitet hat, geradezu aufgesogen.

Die guten Vermietungsleistungen der vergangenen zwei Jahre verhelfen zahlreichen Objekten zur Marktreife. Im vierten Quartal 2012 und im ersten Quartal 2013 wird es aus der Entwickler-ecke noch Investitionsmöglichkeiten geben, die dem Markt zugeführt werden. Beispielsweise steht das Metris im Arnulfpark im Besitz des Opportunity Fonds von LaSalle Investment kurz vor der Vollvermietung.

Chancen für Spekulatives

Obwohl die verschiedenen Forward-Verkäufe aus den Jahren 2007 und 2008 aus heutiger Sicht damit zumeist gut ausgegangen sind, wagt sich auf der Finanzierungsseite aber im spekulativen Bereich niemand aus der Deckung. Weder Banken noch Equity Fonds begleiten reine Grundstücksentwicklungen.

Doch gerade jetzt wäre für antizyklisch handelnde Akteure der ideale Investitionszeitpunkt. Es ist zu erwarten, dass es auf der Neubauseite bis in zwei Jahren durchaus wieder zu Engpässen kommen kann. Mietgesuche über 10.000 Quadratmetern können heute schon kaum mehr bedient werden. Gute Chancen bieten sich damit für das von der Hammer AG initiierte 88 North mit rund 40.000 Quadratmetern oder für das Novum an der Rosenheimer Straße mit rund 10.000 Quadratmetern. **11**