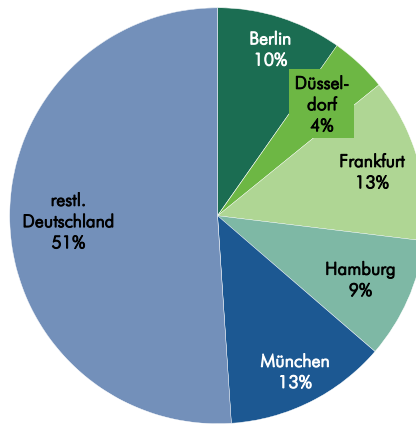


**Q4 2011  
im Vergleich zu...**

	Q4 10	Q3 11
Transaktionsvolumen	↑	↑
Anzahl Transaktionen	↓	↑
Spitzenrendite Büro	→	→
Kapitalwertindex Büro	↑	↑
Spitzenrendite Einzelhandel 1A-Lage	↓	→
Spitzenrendite Shopping-Center	↓	↓
Spitzenrendite Fachmarktzentrum	↓	→
Spitzenrendite Logistik	↓	→

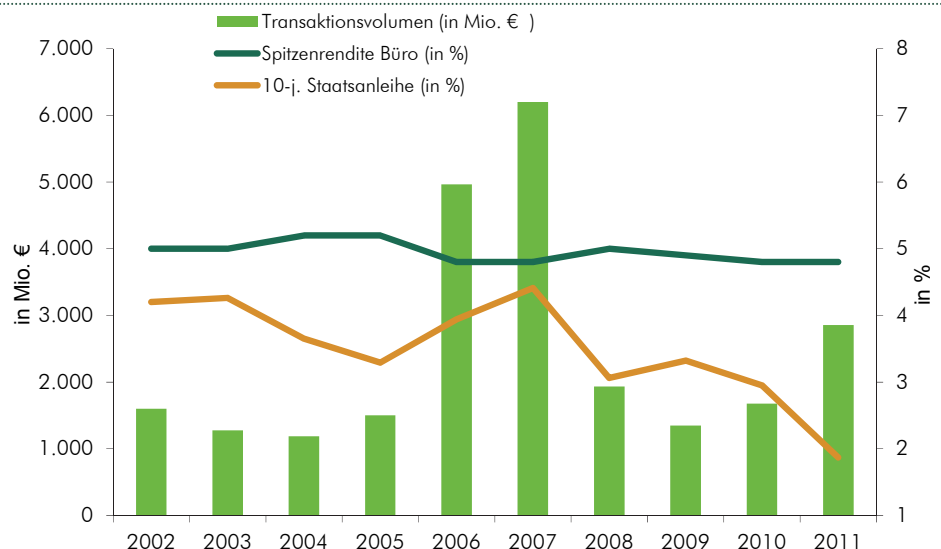
Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurden im letzten Jahresviertel 2011 rund 5,83 Mrd. € investiert. Insgesamt summierte sich das aufgelaufene Transaktionsvolumen im zurückliegenden Investmentjahr damit auf 22,62 Mrd. €; gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus von 18 % und mithin das beste Ergebnis nach den beiden Boomjahren 2006/2007. Insgesamt entfallen knapp 49 % des gesamten bundesweiten Investmentumsatzes auf die fünf Top-Standorte. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,89 Mrd. € (+ 62 % gegenüber dem Vorjahr) belegt Frankfurt den ersten Platz knapp vor München mit 2,85 Mrd. € (+ 70 %), Berlin mit 2,20 Mrd. € (- 17 %) und Hamburg mit rund 2,13 Mrd. € (+ 9 %). In Düsseldorf (inkl. Umland) betrug der Investmentumsatz knapp 1 Mrd. € (- 25 %). Der Anlagefokus der Immobilieninvestoren ist weiterhin von einer risikominimierenden Anlagestrategie geprägt, infolge derer sich die Spitzenrenditen für erstklassige Gewerbeimmobilien in allen Assetklassen auf dem jeweiligen Vorquartalsniveau stabilisiert haben.

**Verteilung des Investmenttransaktionsvolumens in Deutschland**



Der Münchner Investmentmarkt konnte das vergangene Jahr mit einem hervorragenden Ergebnis abschließen. Insgesamt wurden 2011 rund 2,9 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert – dies war der beste Wert seit dem Jahr 2007 und ein deutliches Umsatzplus gegenüber 2010 von rund 70 %. Beflügelt von mehreren großvolumigen Transaktionen entfielen dabei über 70 % des Jahresumsatzes auf das zweite Halbjahr, dank eines herausragenden Abschlusses im Einzelhandelssektor gar 46 % allein auf das vierte Quartal. Die Nettoanfangsrendite für Core-Büroimmobilien in München lag zum Jahresende weiterhin stabil bei 4,80 %.

**Investmenttransaktionsvolumen München**



## Investmentmarkt München

Am gewerblichen Investmentmarkt in München wurde 2011 eine deutliche Umsatzsteigerung von mehr als 70 % gegenüber dem Vorjahr registriert. Zum Jahresende summierte sich das Investmentvolumen auf knapp 2,9 Mrd. €, die Anzahl an Transaktionen (inkl. Projektentwicklungen sowie Grundstücken mit künftiger gewerblicher Nutzung) verblieb mit insgesamt 100 nahezu auf Vorjahresniveau.

Vor allem im zweiten Halbjahr präsentierte sich der Investmentmarkt in München außerordentlich dynamisch. So entfielen auf die letzten sechs Monate rund 73 % des Jahresgesamtumsatzes, wobei zwischen Oktober und Dezember mit alleinigen 1,3 Mrd. € noch einmal fast doppelt so viel investiert wurde wie im Quartal zuvor. Ausschlaggebend war dabei in erster Linie die Veräußerung des Einkaufszentrums PEP Neuperlach von RREEF an den US-amerikanischen Pensionsfonds TIAA-CREF zu über 400 Mio. € – eine der größten Einzeltransaktionen des Jahres in ganz Deutschland.

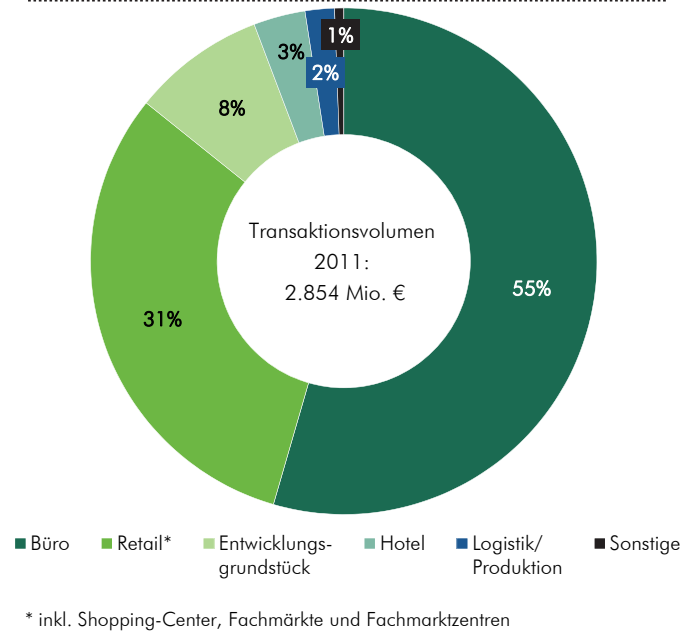
Einzelhandelsimmobilien waren 2011 dennoch mit 31 % nur die am zweitstärksten nachgefragte Assetklasse in München. Den Löwenanteil verbuchten traditionell Büroimmobilien mit einem Anteil am Gesamtumsatz von 55 %. Zu den größten Transaktionen innerhalb dieser Kategorie zählte die Veräußerung eines sanierten Bürogebäudes am Prinzregentenplatz von Warburg-Henderson an Union Investment zu einem Verkaufserlös von rund 100 Mio. €. Darüber hinaus entfielen zusätzlich rund 8 % des Investmentumsatzes im vergangenen Jahr auf bebaute bzw. unbebaute Entwicklungsgrundstücke mit projektierte gewerblicher Nutzung.

Neben den gewerblichen Investments wurden 2011 annähernd 500 Mio. € in größtenteils wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien investiert, die somit in München ebenfalls hoch im Kurs der Investoren standen.

Vor dem Hintergrund der weiterhin restriktiven Kreditvergabe der Banken blieben auch 2011 die Eigenkapitalanforderungen an Immobilieninvestoren hoch. Wie bereits im Vorjahr markierten Privatinvestoren mit einem Umsatz von insgesamt 747 Mio. € bzw. 26 % am Gesamtvolumen den umsatzstärksten Investorentyp am Münchner Investmentmarkt. In dieser Kategorie wurde beispielsweise im dritten Quartal das innenstadtnah gelegene Core-Büroobjekt Altstadt-palais am Karl-Scharnagl-Ring von UBS Wealth Management an einen internationalen Privatinvestor veräußert.

Resultierend aus dem großvolumigen Verkauf des PEP Neuperlach folgten als zweitstärkste Käufergruppe die Versicherungen/Pensionskassen mit 595 Mio. € (21 %), knapp vor den Projektentwicklern/Bauträgern mit 568 Mio. € (20 %). Auf Verkäuferseite lagen die Asset-/Fondsmanager mit 665 Mio. € (23 %) vor den Privatinvestoren mit 596 Mio. € (21 %) und den Projektentwicklern/Bauträgern mit 509 Mio. € (18 %).

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART

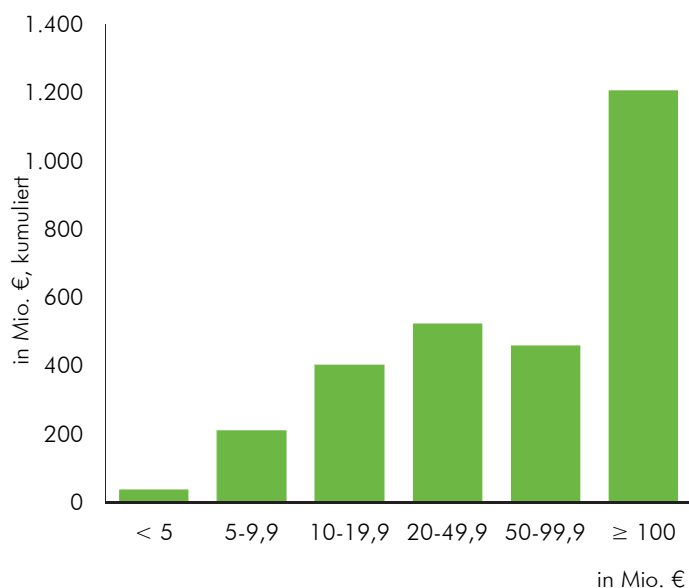


## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH INVESTORENTYPEN\*

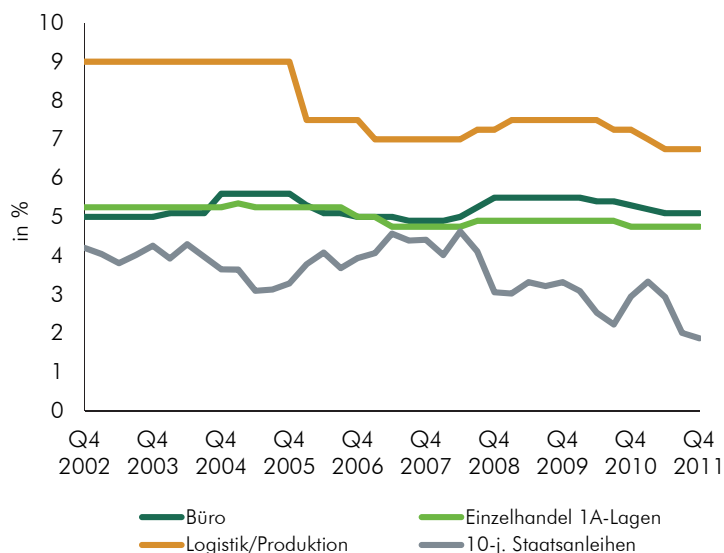


\*Anteil am Transaktionsvolumen in %

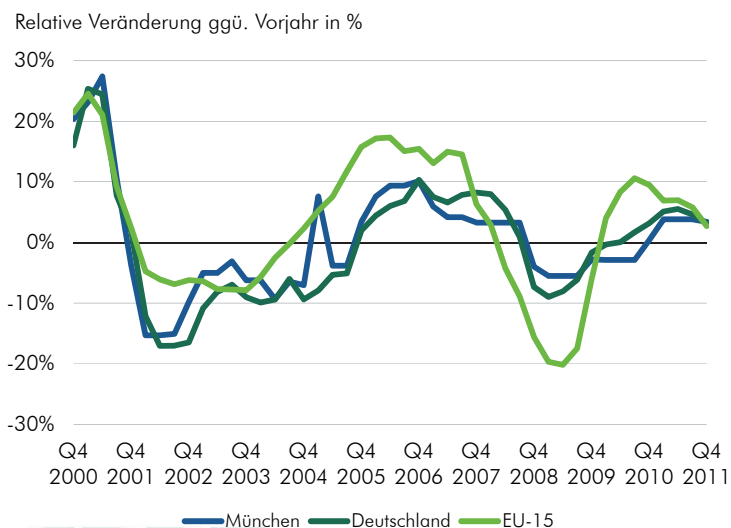
## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖSSENKLASSEN



## SPITZENRENDITEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN



## KAPITALWERTE BÜROIMMOBILIEN



Investoren aus dem Ausland konnten in München ihren Umsatzanteil gegenüber 2010 von 12 % auf 37 % deutlich erhöhen. Selbst ohne den PEP-Deal platzierten internationale Käufergruppen mehr als dreimal so viel Kapital am Münchner Investmentmarkt wie noch im Jahr zuvor.

Bei Analyse des Investmentumsatzes nach Größenklassen wird offensichtlich, dass sich insbesondere die Zahl großvolumiger Abschlüsse von 2010 auf 2011 massiv erhöht hat. Wurde im Vorjahresvergleichszeitraum mit der Veräußerung des Siemens-Areals im Münchner Stadtteil Neuperlach nur eine einzige Transaktion oberhalb der 100 Mio. €-Grenze beobachtet, so waren es 2011 in derselben Kategorie sieben Abschlüsse - sechs davon entfielen allein auf die zweite Jahreshälfte. In Summe wurde mit insgesamt rund 1,2 Mrd. € mehr als 42 % des Münchner Jahresumsatzes durch Transaktionen größer 100 Mio. € erzielt - im Vergleich mit 2010 war dies eine Steigerung um über das 3,5-fache. Zu den größten Abschlüssen des Jahres zählten neben dem Verkauf des PEP Neuperlach auch die Übernahme des bisherigen Anteils der BayernImmo am Einkaufszentrum Pasing Arcaden durch mfi sowie die Veräußerung der HVB-Zentrale in der Münchner Innenstadt von der HVB an die Bayerische Hausbau.

Auch in den drei Größenklassen von 10 Mio. € bis 100 Mio. € wurden im vergangenen Jahr Umsatzzuwächse gegenüber 2010 verzeichnet. Einen klaren Rückgang gab es lediglich bei den kleineren Transaktionen unterhalb der 10 Mio. €-Marke. Hier reduzierte sich die Anzahl der Abschlüsse um 55 % sowie das entsprechende Umsatzvolumen um 38 %. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis aller 2011 abgeschlossenen Transaktionen lag 2011 bei 28,5 Mio. € und somit 80 % über dem Vorjahresniveau.

### Entwicklung der Spitzenrenditen

Die Nettoanfangsrendite für Premium-Büroflächen in den besten Münchner Bürolagen blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 4,80 %, allerdings ist die Nachfrage nach Core-Immobilien und damit auch der Druck auf die Spitzenrendite in der bayerischen Landeshauptstadt weiterhin hoch. Gegenüber dem Referenzzinssatz der 10-jährigen Bundesanleihe ergab sich Ende 2011 ein Premium von 293 Basispunkten, was den aktuell hohen Stellenwert der Immobilie als stabiles Anlagevehikel auch im Hinblick auf die schwächeren Konjunkturaussichten im kommenden Jahr unterstreicht. An den vier anderen großen deutschen Investmentmärkten blieb die Büro-Spitzenrendite ebenfalls über den gesamten Jahresverlauf hinweg stabil. In Düsseldorf und Berlin lag sie Ende Dezember bei 5,10 % in Frankfurt bei 5,00 % und in Hamburg bei 4,90 %. Für 1A-Einzelhandelsimmobilien waren in München Nettoanfangsrenditen von 4,40 % marktüblich (2010: 4,50 %). Im Industrie- und Logistiksegment lag die Spitzenrendite zum Jahreswechsel bei 6,50 % (2010: 7,00 %).

Die relative Veränderung der Kapitalwerte für Büroimmobilien betrug in München gegenüber dem Vorjahr 3,4 %, somit rangierte der Wert knapp über der Veränderung des deutschen Bundesdurchschnitts von 3,1 %.

## Ausblick

Die Nachfrage nach sicherheitsorientierten Immobilieninvestments wird in einem sich abschwächenden Konjunkturmilieu und angesichts eines zu erwartenden Mangels an Alternativen mit weiterhin historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen auch 2012 recht dynamisch bleiben. Gerade der auch für das kommende Jahr weiter erwartete große Renditeabstand zwischen Core-Immobilieninvestments und langfristigen Schuldtiteln des Bundes wird dafür sorgen, dass die Nachfrage nach deutschen Immobilieninvestments hoch bleibt.

Der Abbau von Risikopositionen in den Bankbilanzen sowie die geforderte höhere Eigenkapitalausstattung werden darüber hinaus dafür sorgen, dass vor allem in der zweiten Jahreshälfte vermehrt notleidende, managementintensive Immobilien – vor allem aus dem Shopping-Center-Bereich – auf den Markt kommen werden. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für 2012 mit einem vergleichbar hohen Transaktionsvolumen wie in den zurückliegenden zwölf Monaten.

Angesichts des latenten Nachfrageüberhangs nach Core- und Core Plus-Immobilien sollten sich die Immobilienrenditen auf dem aktuellen Niveau tendenziell weiter stabilisieren, in einzelnen Segmenten sind weiter rückläufige Werte aber durchaus möglich. Da zukünftig das Produktangebot bei Spitzenimmobilien aufgrund einer sich weiter ausdünnenden Neubautätigkeit noch geringer ausfallen wird, erwarten wir, dass sich die Nachfrage im Bürosegment vermehrt auf Objekte in B-Lagen verlagert, wo sich auf Seiten der Verkäufer mittlerweile realistischere Preisvorstellungen abzeichnen.

Angesichts der Tatsache, dass nationale wie internationale Investoren die Märkte zusehends nach stabilen Anlagemöglichkeiten sondieren und hierbei München durch das bekanntermaßen stabile und breit gefächerte wirtschaftliche Fundament innerhalb Europas eine zentrale Rolle zukommt, ist auch im Jahr 2012 von einer dynamischen Entwicklung am Investmentmarkt auszugehen. Investoren aus dem Ausland konnten bereits 2011 wieder mehr Marktanteile verbuchen, dieser Trend wird sich voraussichtlich auch 2012 bestätigen. Speziell für die hochwertigsten, voll vermieteten Immobilien in den besten Münchner Bürolagen wird die Nachfrage weiterhin auf hohem Niveau bleiben. Durch das jedoch stark limitierte Angebot im Core-Bereich, das sich in München de facto auf nur wenige Gebäude beschränkt, wird innerhalb dieses Marktsegments nicht mit einem deutlichen Anstieg der Transaktionszahlen gerechnet. Bezüglich der Spitzenrendite für Premium-Büroflächen in den München Toplagen ist somit im weiteren Jahresverlauf 2012 von einer stabilen bis leicht rückläufigen Entwicklung auszugehen.

## Disclaimer 2012 CBRE

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar. Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der CBRE GmbH bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CBRE GmbH vervielfältigt werden.

Für weitere Informationen:

### CBRE Research Deutschland

#### Dr. Jan Linsin

Senior Director,  
Head of Research Germany

t: +49 69 170077 663

e: jan.linsin@cbre.com

#### Tobias Brandt

Senior Analyst

t: +49 89 242060 76

e: tobias.brandt@cbre.com

### CBRE Capital Markets München

#### Stefan Striedl

Managing Director,  
Head of Investment München

t: +49 89 242060 0

e: stefan.striedl@cbre.com