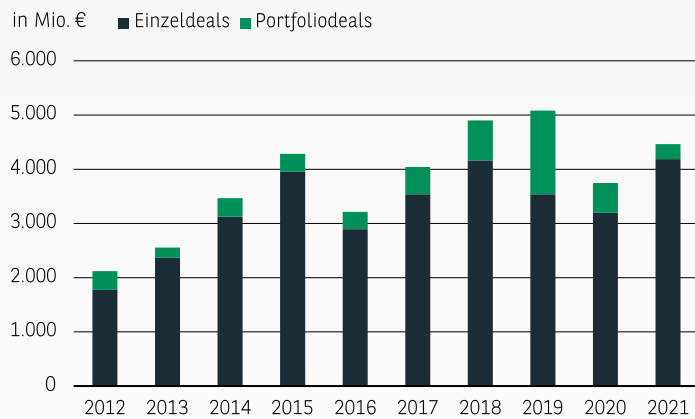




At a Glance **Q3 2021**

# INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

## Investitionsvolumen in München Q1-3

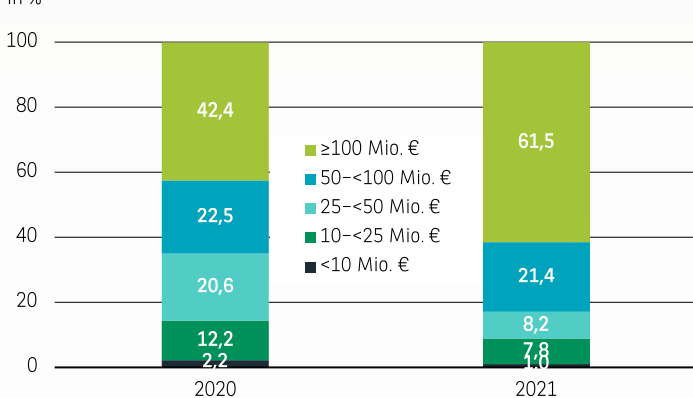


© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

### ➤ EINZELDEALS TREIBENDE KRAFT MIT REKORDVOLUMEN

Bis Ende September wurden auf dem Münchener Investmentmarkt fast 4,5 Mrd. € platziert. Damit wurde das Vorjahresergebnis um gut 19 % übertroffen und der 10-Jahresdurchschnitt um knapp 18 %. Das aktuelle Ergebnis reiht sich nach den Spitzenjahren 2018 und 2019 in der Rangliste ein, was umso bemerkenswerter ist, als Einzeltransaktionen mit rund 94 % nahezu im Alleingang hierfür verantwortlich zeichnen. Mit 4,2 Mrd. € wurde ein Rekordvolumen erreicht, das nicht zuletzt von den Büroturm-Transaktionen Highlight Towers und Uptown (beide von BNP Paribas Real Estate vermittelt) sowie vom Verkauf des Büroobjekts MediaWorks getragen wurde. Alle drei Abschlüsse hatten ein Verkaufsvolumen im mittleren dreistelligen Millionenbereich. Portfoliotransaktionen haben nur knapp 280 Mio. € im laufenden Jahr generiert. Das Transaktionsvolumen ist deutlich unterdurchschnittlich und notiert knapp 50 % unter dem Vorjahreswert bzw. 46 % unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

## Investments nach Größenklassen in München Q1-3

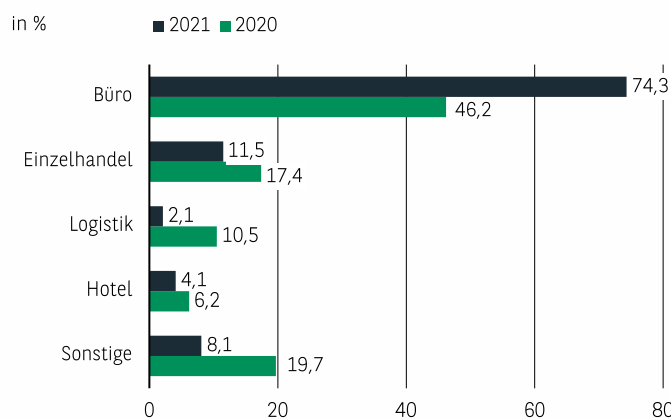


© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

### ➤ MARKTBESCHLEUNIGUNG VOR ALLEM BEI GROSS DEALS

Transaktionen mit einem Investmentvolumen von mindestens 100 Mio. € dominieren aktuell den Markt mit einem Anteil von 61,5 %. Anleger haben rund 2,7 Mrd. € in diesem Größensegment investiert und damit für das zweithöchste Resultat in der Langzeitbetrachtung gesorgt. Gegenüber dem Vorjahr liegt eine Steigerung von 73 % vor. Dynamisch präsentiert sich der Markt auch in der Größenklasse 50 bis 100 Mio. € mit einem Investmentumsatz von gut 950 Mio. € (+13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Auffällig ist die vergleichsweise moderate Marktaktivität im Segment zwischen 25 bis 50 Mio. € mit einem Volumen von nur knapp 370 Mio. €. Im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre hat diese Größenklasse verlässlich rund 19 % zum Umsatzvolumen im Markt beigetragen. Aktuell sind dagegen es nur gut 8 %.

## Investments nach Objektart in München Q1-3

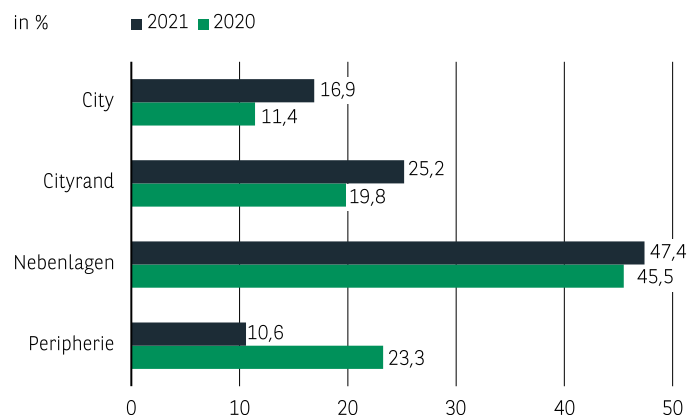


© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

### ➤ BÜROIMMOBILIEN WEIT AN DER SPITZE

Mit einem Marktanteil von gut 74 % und einem Investmentvolumen von 3,3 Mrd. € liegen Büroimmobilien weit vor allen anderen Assetklassen. Zum zweiten Mal wurde damit bereits Ende September die 3-Mrd.-€-Marke geknackt. Neben den bereits oben genannten großvolumigen Transaktionen ist die hohe Anzahl an Abschlüssen bemerkenswert. Fast die Hälfte aller registrierten Deals entfällt bis dato auf Büroimmobilien. Einzelhandelsimmobilien können sich auf Rang 2 mit 11,5 % behaupten. Aufgrund des weiterhin vorherrschenden Angebotsmangels flossen bis jetzt nur rund 90 Mio. € in Logistikimmobilien (gut 2 % Marktanteil). Verschiedene mittelgroße Transaktionen haben im Hotelsegment für gut 4 % des Umsatzes gesorgt.

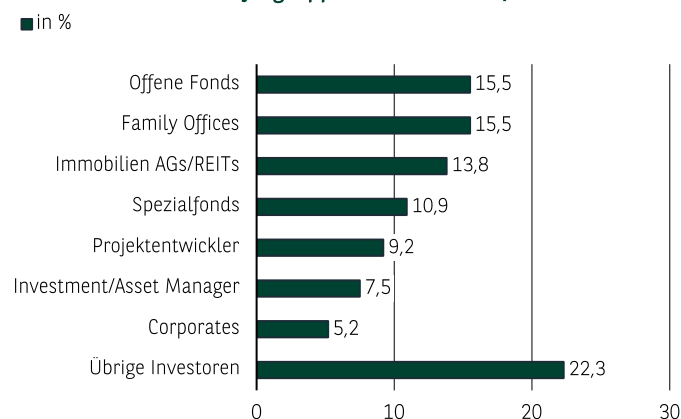
### Investments nach Lage in München Q1-3



### NEBENLAGEN BEHAUPTEN SICH WEITER AN DER SPITZE

Münchens Nebenlagen behaupten sich mit einem Marktanteil von gut 47 % einmal mehr an der Spitze des Lage-Rankings. Bereits im Vorjahr war hier der Schwerpunkt der Investitionen zu verorten. In diesem Jahr wurde mit rund 2,1 Mrd. € ein neuer Top-Wert erzielt, der rund 68 % über dem 10-Jahresdurchschnitt liegt. Neben den Großtransaktionen Uptown und Highlight-Towers war das Investmentgeschehen in dieser Lage insgesamt sehr dynamisch. Weiterhin gilt für München: Das Angebot bestimmt den Markt. Der relative Mangel an Produkt ist somit für den weiterhin moderaten Marktanteil der City verantwortlich. Deutlich stärker als im Vorjahr präsentiert sich der Cityrand mit rund 1,1 Mrd. € Volumen. Neben den MediaWorks und dem Arnulfbogen sind hier zahlreiche Transaktionen im kleinen und mittleren Größensegment erfolgreich zum Abschluss gebracht worden. In Münchens Peripherie sind bis auf wenige Ausnahmen nur vergleichsweise kleinvolumige Transaktionen registriert worden, sodass sich ihr Anteil nur auf knapp 11 % beläuft.

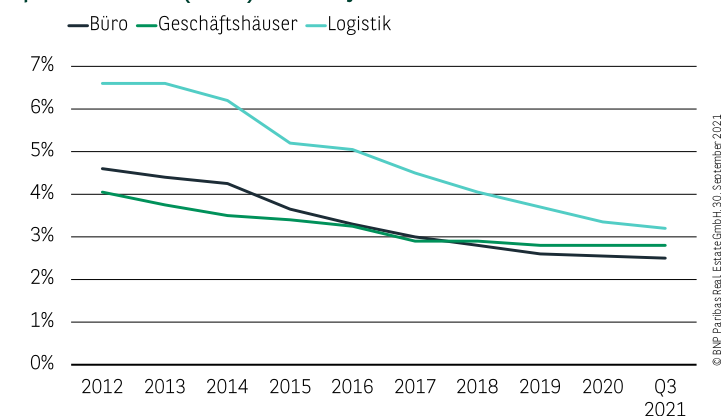
### Investments nach Käufergruppen in München Q1-3 2021



### BREIT AUFGESTELLTES INVESTOREN-UNIVERSUM

Die Verteilung nach Käufergruppen spiegelt das große Interesse sämtlicher Käufergruppen an Münchener Immobilien wider. Vier Käufergruppen liegen mit Marktanteilen zwischen knapp 11 % und gut 15 % eng beieinander. Die an der Spitze liegenden offenen Fonds verzeichnen wie auch die zweiplatzierten Family Offices deutliche Umsatzsteigerungen gegenüber dem Vorjahr. Auch Immobilien AGs/REITs agieren aktuell spürbar dynamischer als vor einem Jahr. Demgegenüber ist das Anlagevolumen der Spezialfonds mit aktuell rund 490 Mio. € deutlich hinter dem Vorjahresergebnis (rund -47 %) und dem seit 2017 gewohnten Niveau von jeweils über 800 Mio. € zurück geblieben.

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in München



### BÜRO UND LOGISTIK ERNEUT MIT RENDITEKOMPRESSION

Die hohe Investmentnachfrage bei gleichzeitig weiterhin relativ begrenztem Produktangebot schlägt sich jüngst in einer weiteren Renditekompression bei Büro- und Logistikimmobilien nieder. Für Büroimmobilien wird im dritten Quartal ein Rückgang um 5 Basispunkte auf jetzt 2,50 % registriert. Stärker ist die Kompression bei Top-Logistikimmobilien ausgefallen (mit minus 15 Basispunkten auf aktuell 3,20 %). Stabil präsentiert sich dagegen die Spitzenrendite bei Geschäftshäusern mit 2,80 %.

### PERSPEKTIVEN

Der Münchener Investmentmarkt wird sich zum Jahresende weiter lebhaft zeigen. Das Ergebnis wird das Vorjahresniveau weit hinter sich lassen und dürfte die 6-Mrd.-€-Schwelle wieder anpeilen. Der Nachfrageüberhang wird marktdominierend bleiben, sodass vereinzelt weitere moderate Renditekompressionen nicht ausgeschlossen sind.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)