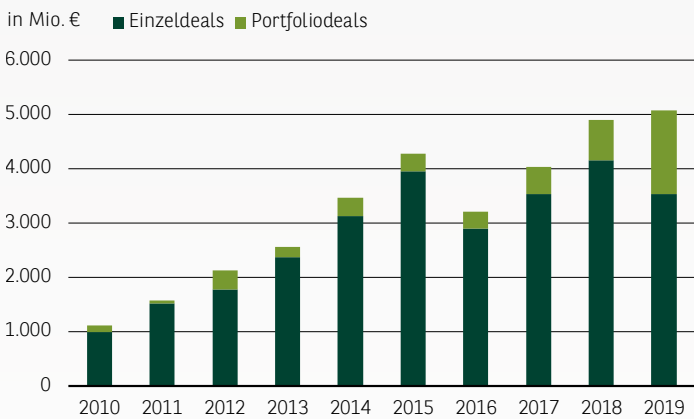




At a Glance **Q3 2019**

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

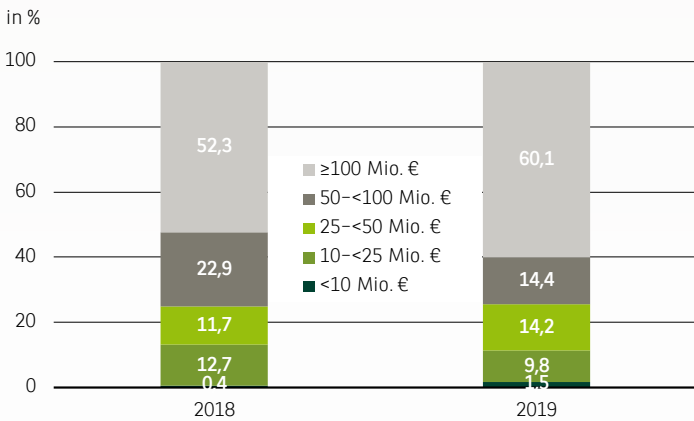
Investitionsvolumen Q1-3



➤ BEREITS NACH DREI QUARTALEN ÜBER 5 MRD. € UMSATZ

Bereits in den ersten drei Quartalen konnte der Münchener Investmentmarkt die 5-Mrd.-€-Schwelle überspringen und das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis erzielen. Lediglich 2007 wurde ein etwas höheres Transaktionsvolumen erfasst, wofür aber vor allem die hohen Portfolioanteile verantwortlich waren. Mit den erzielten 5,08 Mrd. € konnte das bereits außergewöhnliche Vorjahresresultat noch einmal um 4 % überboten werden. Wie gut der bisherige Jahresverlauf war, zeigt sich auch daran, dass der zehnjährige Durchschnitt sogar um 57 % getoppt wurde. Im bundesweiten Vergleich muss sich die bayerische Landeshauptstadt nur der momentan nicht zu bremsenden Hauptstadt Berlin geschlagen geben. Mitverantwortlich für das hohe Volumen sind eine ganze Reihe von Großdeals im dreistelligen Millionenbereich, von denen in den ersten neun Monaten bereits neun gezählt wurden und die allein gut 40 % zum Transaktionsvolumen beitragen. Anteilig eingerechnete Portfolioverkäufe sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die mit Abstand bisher größte Transaktionen ist die Beteiligung am Siemens-Campus in Neuperlach. Aber auch die Verkäufe des Ludwigs und des Kustermannparks schlagen mit deutlich über 300 Mio. € zu Buche.

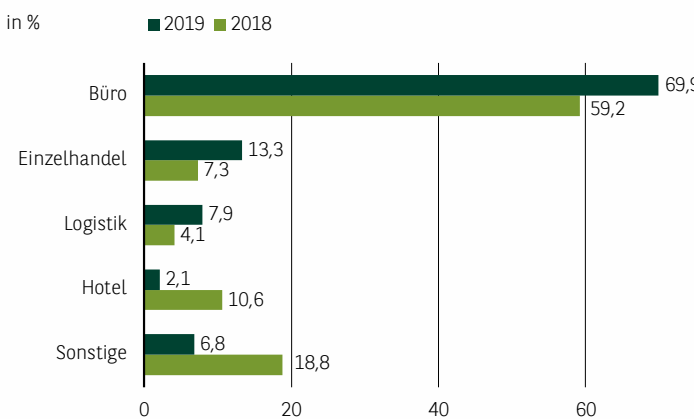
Investments nach Größenklassen Q1-3



➤ GROSSDEALS MIT ÜBERPROPORTIONALEM ANTEIL

Die vielen großvolumigen Einzeldeals spiegeln sich in der Verteilung des Volumens über die einzelnen Größenklassen wider. Mit 60 % entfällt weit über die Hälfte des Gesamtumsatzes auf Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Ein derart hoher Anteil ist für München ungewöhnlich und konnte in den vergangenen zehn Jahren noch nie erzielt werden. Die Kategorien zwischen 50 und 100 Mio. € sowie von 25 bis 50 Mio. € steuern darüber hinaus jeweils gut 14 % zum Ergebnis bei. Kleinere Verkäufe bis 25 Mio. € sind insgesamt mit gut 11 % beteiligt.

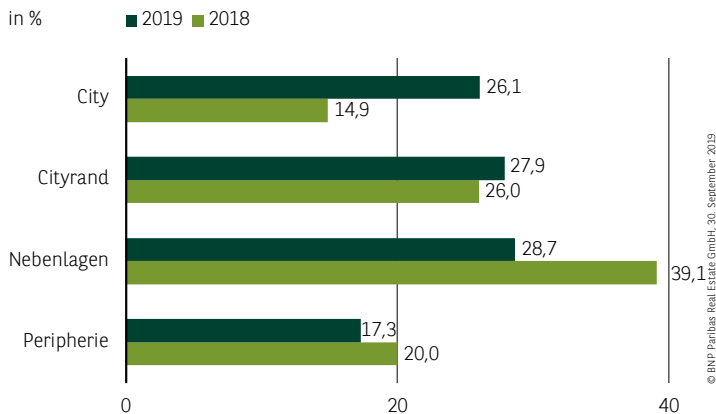
Investments nach Objektart Q1-3



➤ PERFORMANCE DES BÜROMARKTS ÜBERZEUGT KÄUFER

Die starke Performance des Büromarkts in den letzten Jahren und die sich abzeichnenden Mietsteigerungspotenziale überzeugen die Investoren. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass rund 70 % des Umsatzes auf Büros entfallen. Allein acht der großvolumigen Einzelverkäufe sind dieser Assetklasse zuzurechnen. Auf Platz zwei folgen Einzelhandelsobjekte, die für gut 13 % verantwortlich zeichnen, wobei der mit Abstand überwiegende Teil aus anteilig eingerechneten Portfolioverkäufen resultiert. Überproportional fällt mit knapp 8 % auch der Anteil von Logistik-Investments aus, wohingegen Hotels aufgrund eines mangelnden Angebots lediglich auf gut 2 % kommen.

Investments nach Lage Q1-3

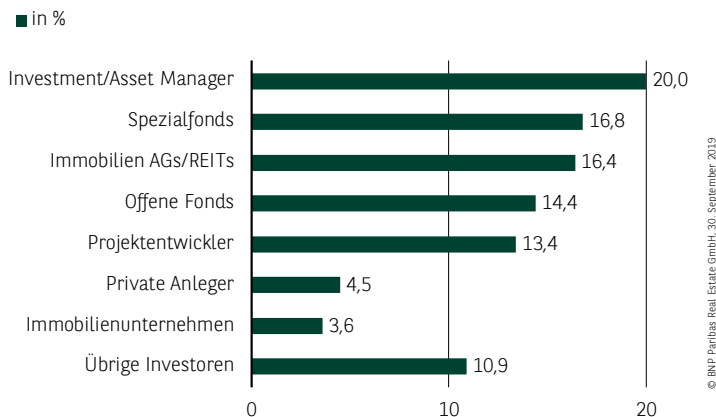


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

GEKAUFT WIRD DA, WO ES PRODUKT GIBT

Während sich in einigen anderen Städten das Interesse der Investoren schwerpunktmäßig auf die zentralen Citylagen richtet, wird in München schon seit längerem dort gekauft, wo das entsprechende Angebot zur Verfügung steht. In den ersten neun Monaten des laufenden Jahres fällt die Verteilung des Investmentumsatzes auf das Stadtgebiet so homogen aus wie noch nie. Der Anteil der City, Cityrand- und Nebenlagen bewegt sich jeweils zwischen 26 und 29 %, und auch die Peripherie steuert noch über 17 % zum Gesamtumsatz bei. Einen besseren Beleg dafür, dass die Anleger dem Standort München als Ganzes großes Vertrauen entgegen bringen, gibt es nicht.

Investments nach Käufergruppen Q1-3 2019

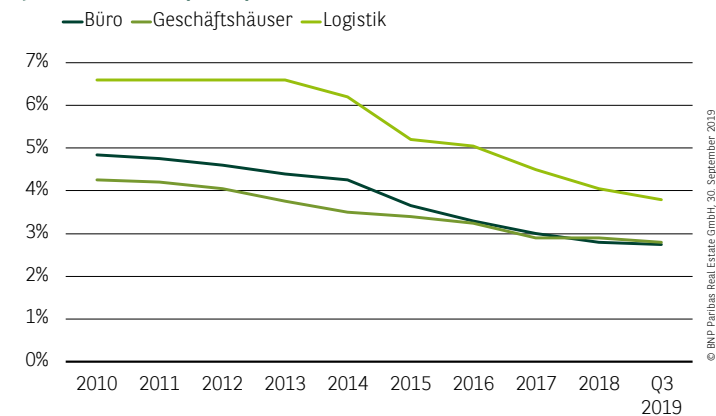


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

ALLE KÄUFERGRUPPEN IN MÜNCHEN AKTIV

Die positive Bewertung der Marktperspektiven wird auch dadurch unterstrichen, dass nahezu alle Investoren, unabhängig vom Risikoprofil, in München nach Investitionsmöglichkeiten suchen. In den ersten neun Monaten weisen allein fünf Käufergruppen zweistellige Umsatzanteile auf. An die Spitze gesetzt haben sich Investment Manager mit 20 %, gefolgt von Spezialfonds mit knapp 17 %. Hinter beiden verbergen sich häufig Core-Investoren, wie beispielsweise Versicherungen oder Pensionskassen, die über derartige Investmentvehikel aktiv sind. Auf dem Podium geschafft haben es auch Immobilien AGs/REITs, die gut 16 % beisteuern. Aber auch offene Immobilienfonds (gut 14 %) und Projektentwickler mit über 13 % haben umfangreich investiert. Der Anteil ausländischer Anleger liegt bei 30 % und damit traditionell etwas niedriger als im bundesweiten Durchschnitt.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

YIELD COMPRESSION HÄLT AN

Das große Investoreninteresse zeigt sich auch daran, dass die Yield Compression weiter anhält. Die Netto-Spitzenrendite für Büros hat aktuell noch einmal um 5 Basispunkte auf jetzt 2,75 % nachgegeben, womit München der zweitbeste Standort hinter Berlin bleibt. Sogar um weitere 10 Basispunkte sind die Spitzenrenditen im Logistiksegment gesunken, wo 3,80 % notiert werden. Für Geschäftshäuser in Highstreet-Lagen zeigen sie sich aktuell mit 2,80 % stabil, nachdem sie zum Jahresanfang nochmal nachgegeben hatten.

PERSPEKTIVEN

Aufgrund des bärenstarken dritten Quartals hat München die Basis für ein erneut außergewöhnliches Investmentjahr gelegt. Dies gilt nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass auch in laufenden Prozessen ein unverändert starkes Käuferinteresse zu beobachten ist. Da sich eine ganze Reihe großvolumiger Verkäufe auf der Zielgeraden befinden, besteht demzufolge eine realistische Chance, dass im Gesamtjahr ein neues Rekordergebnis erreicht und erstmals die 7-Mrd.-€-Schwelle überschritten werden kann. Auch ein weiterer leichter Rückgang der Renditen ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen.

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.