

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentmarkt-Zahlen zum 3. Quartal 2019

München: nach drei Quartalen schon über 5 Milliarden Euro 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. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„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“, erläutert Stefan Bauer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter. Anteilig eingerechnete Portfolioverkäufe sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die mit Abstand bisher größte Transaktion 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.

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.



PRESSEMITTEILUNG

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.

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 entgegenbringen, gibt es nicht.

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.

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,



PRESSEMITTEILUNG

womit München der zweit teuerste 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“, so Stefan Bauer.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

