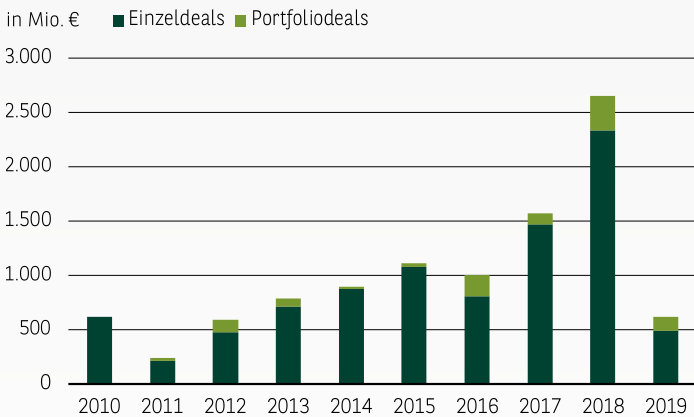




At a Glance **Q1 2019**

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen in München Q1

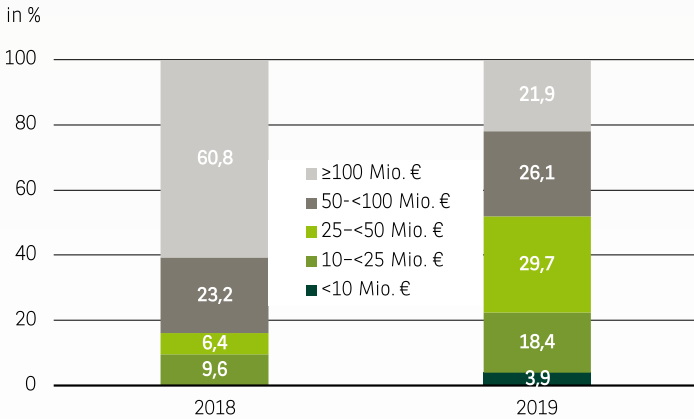


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ LUFT NACH OBEN

Der Münchener Investmentmarkt muss im ersten Quartal der Jahresendrallye und den sehr guten Umsätzen der letzten Jahre etwas Tribut zollen. Aufgrund eines nur begrenzt vorhandenen Angebots fiel das Transaktionsvolumen mit 617 Mio. € für Münchener Verhältnisse ausgesprochen gering aus und stellt das schwächste Resultat der letzten sieben Jahre dar. Gleichzeitig hat sich die Anzahl der erfassten Transaktionen im Vorjahresvergleich mehr als halbiert. Ein Vergleich mit dem im Vorjahreszeitraum aufgestellten Fabelrekord von 2,65 Mrd. € verbietet sich zwar, aber auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um knapp 39 % verfehlt. Mitverantwortlich für diese Situation ist der bislang noch unterproportionale Anteil größerer Deals. In den ersten drei Monaten konnte nur ein Verkauf im dreistelligen Millionenbereich registriert werden, was für München eher untypisch ist. Dass die bayerische Landeshauptstadt sich mit dem Angebotsengpass in guter Gesellschaft befindet, zeigt sich daran, dass sie hinter Berlin und Stuttgart immer noch Rang drei der großen deutschen Investmentstandorte belegt.

Investments nach Größenklassen in München Q1

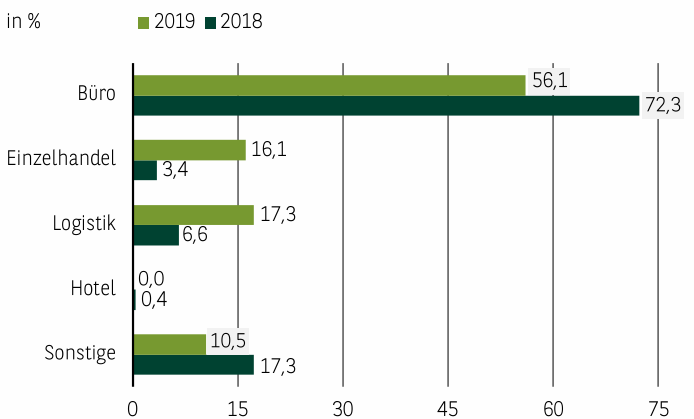


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ AUSGEGLICHENE VERTEILUNG ÜBER DIE GRÖSSENKLASSEN

In den letzten Jahren lag der Anteil von Großabschlüssen in München in der Regel zwischen 40 und gut 50 %. Im ersten Quartal 2019 entfallen dagegen nur 22 % auf die Kategorie über 100 Mio. €. Absolut betrachtet wurden hier sogar knapp 1,5 Mrd. € weniger investiert als im Vorjahreszeitraum. Als Ergebnis dieser Entwicklung ist bislang eine sehr ausgeglichene und ungewöhnliche Verteilung der Transaktionen zu verzeichnen. Alle Klassen ab 10 Mio. € steuern zwischen 18 und 30 % zum Gesamtumsatz bei. Absolut am meisten investiert wurde in Objekte von 25 bis 50 Mio. € (183 Mio. €).

Investments nach Objektart in München Q1

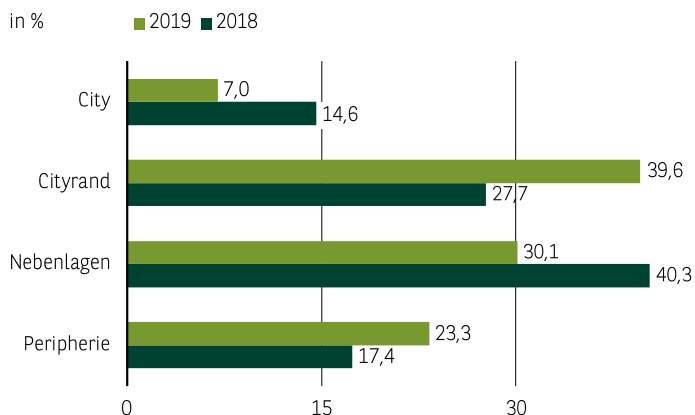


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ LOGISTIK UND EINZELHANDEL ETWA AUF NORMALEM NIVEAU

Der bislang moderate Investmentumsatz hat natürlich Auswirkungen auf die Verteilung der Assetklassen. Zwar liegen Büros mit gut 56 % erneut uneingeschränkt an der Spitze, absolut betrachtet wurde jedoch nur gut die Hälfte des zehnjährigen Durchschnitts umgesetzt. Sowohl Logistikobjekte (17 %) als auch Einzelhandelsinvestments (16 %) konnten vor diesem Hintergrund ihre relativen Anteile deutlich steigern. Bemerkenswert ist aber vor allem, dass sich ihre absoluten Volumina in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten zehn Jahre bewegen. Hier zeigt sich, dass sich der momentan zu beobachtende Angebotsengpass in erster Linie auf großvolumige Büroobjekte konzentriert. Auch dies ist keine Münchener Sondersituation.

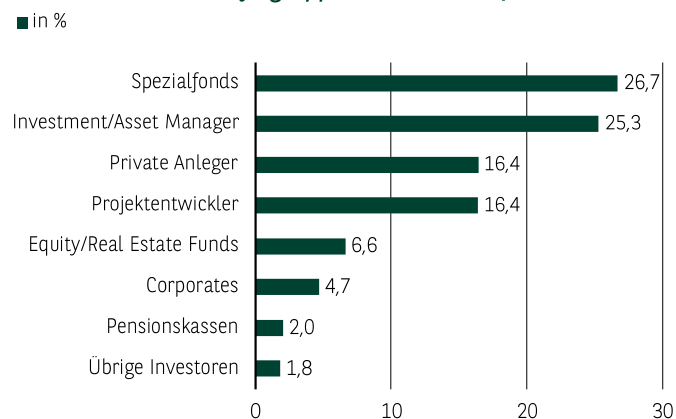
Investments nach Lage in München Q1



KAUM PRODUKT IN DER CITY

Die Marktsituation im ersten Quartal spiegelt sich auch deutlich in der Verteilung der Investments über das Marktgebiet wider. Während der durchschnittliche Umsatzanteil der City in den letzten Jahren bei knapp einem Drittel lag, beläuft er sich aktuell lediglich auf 7 %. Dieser Trend war bereits 2018 ansatzweise zu beobachten. Demzufolge führt der Cityrand die Umsatzverteilung an und trägt knapp 40 % zum Ergebnis bei. Auf Platz zwei folgen die Nebenlagen, die auf rund 30 % kommen. Aber auch die peripheren Marktgebiete sind für über 23 % des Transaktionsvolumens verantwortlich und liegen damit deutlich über dem langjährigen Schnitt. Vor dem Hintergrund, dass die Investoren dem Münchener Markt insgesamt sehr viel Vertrauen entgegenbringen, weichen sie bei Angebotsknappheit in den zentralen Lagen also durchaus auf andere Standorte aus.

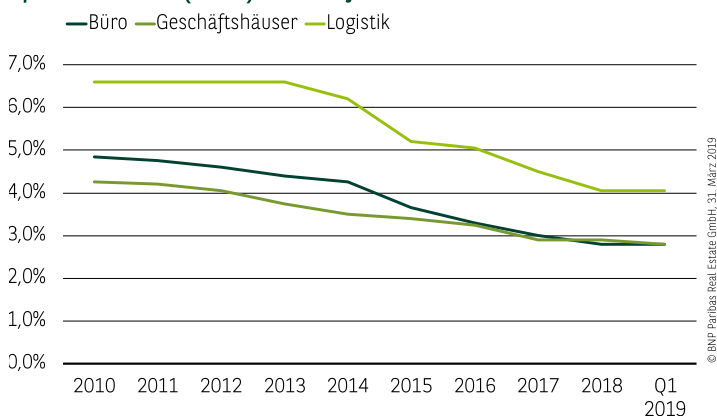
Investments nach Käufergruppen in München Q1 2019



KEIN BESONDERER SCHWERPUNKT BEI DEN KÄUFERN

Erfreulich ist auch, dass auch in dem etwas ruhigeren Markt zu Jahresbeginn eine Vielzahl von unterschiedlichen Anlegern aktiv war, wodurch das unverändert starke Interesse am Münchener Standort unterstrichen wird. Insgesamt kommen vier Käufergruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Knapp an die Spitze gesetzt haben sich Spezialfonds mit einem Umsatzanteil von fast 27 %, die damit Investment Manager, die gut 25 % beisteuern, hauchdünn auf Platz zwei verweisen. Auf dem dritten Rang folgen gleichauf private Anleger und Projektentwickler, auf die jeweils gut 16 % entfallen. Nennenswerte Anteile tragen darüber hinaus noch Equity/Real Estate Funds (7 %) und Corporates (5 %) bei. Ausländische Käufer zeichnen für knapp 44 % verantwortlich und liegen damit sogar etwas über dem in München üblichen Anteil.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in München



NUR WENIG BEWEGUNG BEI DEN RENDITEN

Nach den spürbaren Renditerückgängen in den letzten Jahren war in den meisten Assetklassen zum Jahresanfang keine Veränderung zu beobachten. Nur die Netto-Spitzenrendite im Highstreet-Segment hat nochmal leicht um 10 Basispunkte auf 2,80 % nachgegeben, womit sie auf dem gleichen Niveau wie Bürohäuser liegt. Für Logistikobjekte sind, wie in den anderen wichtigen Logistik-Agglomerationen auch, nach wie vor 4,05 % anzusetzen.

PERSPEKTIVEN

Trotz des verhaltenen Auftakts ist im Jahresverlauf von einer deutlichen Marktbelebung auszugehen. Hierfür sprechen nicht nur einige größere Transaktionen, die sich vor dem Abschluss befinden, sondern auch einige aktuell in Vorbereitung befindliche Vermarktungsprozesse sowie ein wachsendes Angebot aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit bei gleichzeitig guten Vorvermietungsquoten. Trotzdem erscheint ein Umsatz wie im letzten Jahr eher unwahrscheinlich; für 2019 ist aus heutiger Sicht mit einem Transaktionsvolumen im Bereich von ca. 5 Mrd. € zu rechnen.

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: 31.03.2019

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