

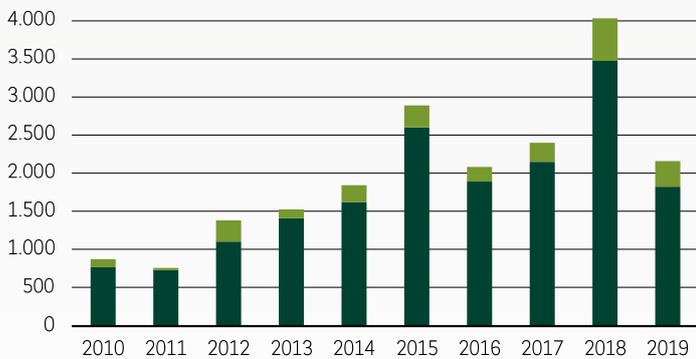


At a Glance **Q2 2019**

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen in München 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



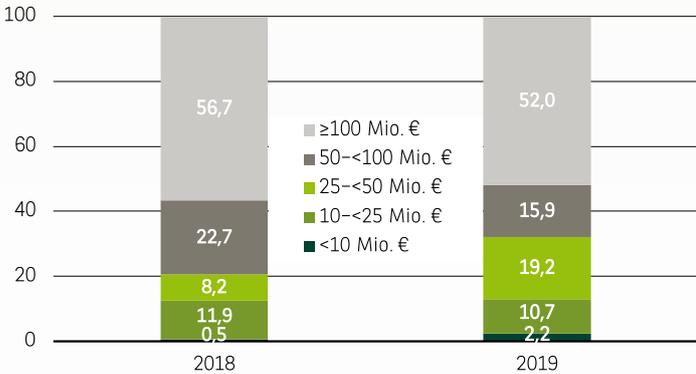
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

DER INVESTMENTMARKT KOMMT IN DIE GÄNGE

Nach einem eher verhaltenen Jahresauftakt mit gerade einmal 617 Mio. € Investmentumsatz im ersten Quartal zeigte sich der Münchner Investmentmarkt in den Folgemonaten mit fast 1,55 Mrd. € in gewohnter Stärke. Gegenüber dem außergewöhnlichen Halbjahresergebnis 2018 bleibt das Volumen zwar um rund 46 % zurück, dem guten zweiten Quartal ist es allerdings zu verdanken, dass zur Jahresmitte mit 2,16 Mrd. € sogar ein leicht überdurchschnittliches Ergebnis erzielt wurde (+8 %). Im bundesweiten Vergleich ordnet sich die bayrische Metropole hinter Berlin (5,24 Mrd. €), wo ein absoluter Rekord eingefahren wurde, und Frankfurt (2,34 Mrd. €) auf einem guten dritten Platz ein, was das grundsätzlich lebhaftere Marktgeschehen bestätigt. Gerade im großvolumigen Segment fehlte es allerdings an einem ausreichenden Angebot. Die Tatsache, dass die Anzahl der Investments in der langfristigen Betrachtung mit weniger als 50 Deals unterdurchschnittlich ausfällt, spricht aber auch für ein fehlendes Angebot auf breiter Front. Mit Abstand größte Transaktion im ersten Halbjahr ist der anteilige Verkauf des Siemens-Campus in Neuperlach. Aufgrund der im Vorjahresvergleich geringeren Dichte von Abschlüssen ab 50 Mio. € fällt das durchschnittliche Volumen pro Objekt mit 47 Mio. € fast 14 % niedriger aus als Mitte 2018.

Investments nach Größenklassen in München 1. Halbjahr

in %



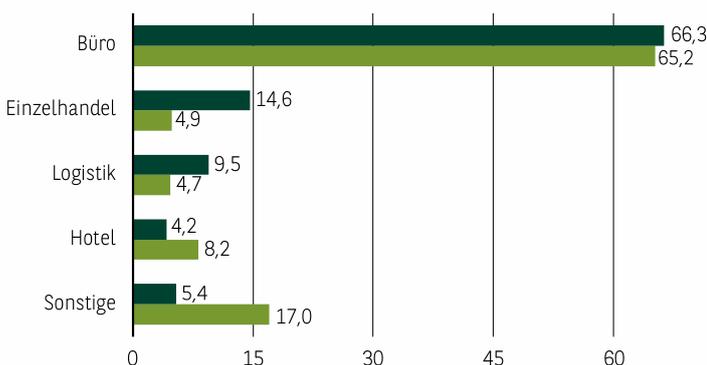
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

DEUTLICH WENIGER GROSSABSCHLÜSSE

In welchem Maße Großabschlüsse fehlen, zeigt sich besonders mit Blick auf die Anzahl der verkauften Objekte: Wurden im ersten Halbjahr 2018 noch 27 Transaktionen über 50 Mio. € gezählt, sind es aktuell gerade einmal 10. Dementsprechend verringerte sich das Volumen der beiden Kategorien über 50 Mio. € erheblich, sodass sie mit 52 % (ab 100 Mio. €) bzw. knapp 16 % (50-100 Mio. €) auch anteilig unter dem Vorjahreswert liegen. Erheblich mehr floss dagegen in Objekte mit einem Volumen zwischen 25 und 50 Mio. €, die mehr als 19 % beitragen.

Investments nach Objektart in München 1. Halbjahr

in % ■ 2019 ■ 2018

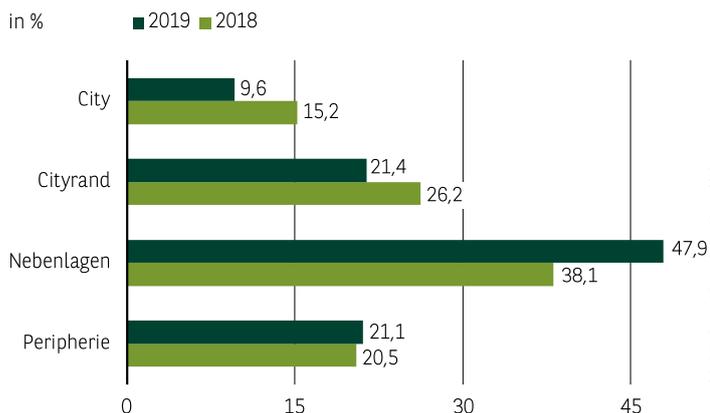


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

BÜRO-INVESTMENTS SIND DAS NONPLUSULTRA

Wie im Vorjahr wird der Investmentmarkt von Bürotransaktionen dominiert, die rund zwei Drittel des Volumens generieren. Vergleichsweise stark schneidet zudem der Einzelhandel ab, auf den rund 15 % entfallen. Die diesbezüglichen mehr als 300 Mio. € beinhalten auch das Münchner Volumen aus der Übernahme der verbliebenen Galeria-Karstadt-Kaufhof-Anteile durch die Signa Holding, welche zudem wesentlich für den Portfoliobeitrag von 15 % sorgte. Im Logistiksegment konnten gleich mehrere Verkäufe im zweistelligen Millionenbereich verzeichnet werden, sodass dieser mit knapp 10 % die drittstärkste Assetklasse ist. In Hotels wurden weitere 4% investiert.

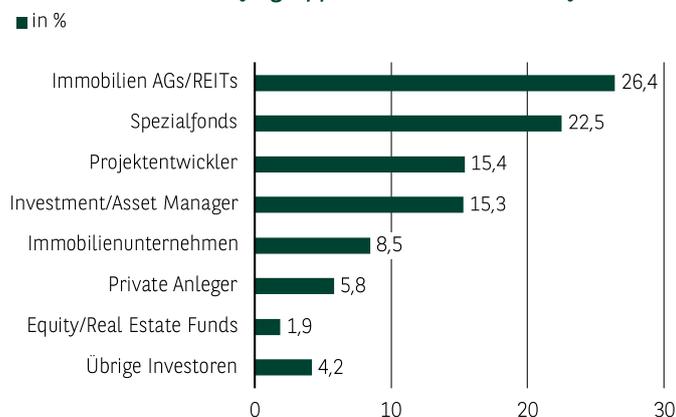
Investments nach Lage in München 1. Halbjahr



PRODUKTMANGEL WIRD AN DER LAGEVERTEILUNG SICHTBAR

Auch wenn die Investments in München traditionell breit über das Marktgebiet gestreut sind, ist die aktuelle Verteilung ungewöhnlich und der Marktsituation geschuldet. Aufgrund des fehlenden Angebots in den zentralen Lagen weichen Investoren zunehmend auf die übrigen Teilmärkte aus. Die Tatsache, dass sie dezentral investieren, zeugt von ihrem hohen Vertrauen in den Münchener Markt. Zudem bieten diese Teilmärkte in der Regel höhere Renditen, was vor dem Hintergrund des gestiegenen Preisniveaus zusätzlich attraktiv ist. Am meisten zum Ergebnis haben mit rund 48 % die Nebenlagen beigetragen, Platz zwei teilen sich mit jeweils gut 21 % der Cityrand und die Peripherie. Lediglich die City bleibt mit unter 10 % im einstelligen Bereich.

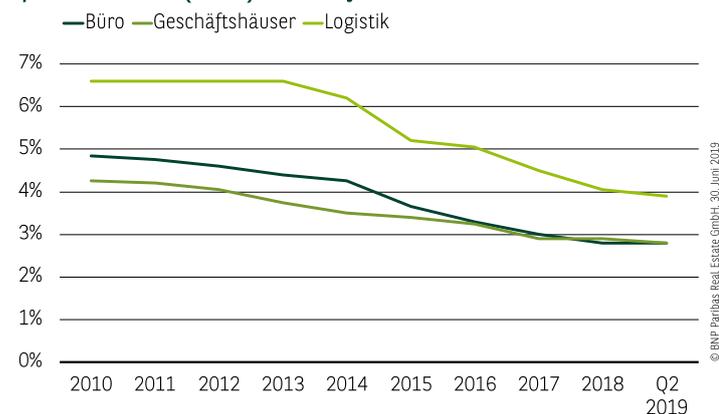
Investments nach Käufergruppen in München 1. Halbjahr 2019



VIER KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Dass Investments in München, einem der stabilsten Märkte Deutschlands, für eine breite Käuferschicht interessant sind, zeigt sich auch an der Verteilung des Volumens nach Investorengruppen. Den ersten Platz belegen zur Jahresmitte Immobilien AGs/REITs mit gut einem Viertel und platzieren sich damit vor Spezialfonds mit knapp 23 %. Jeweils rund 15 % steuern Projektentwickler und Investment/Asset Manager bei. Hinter letzteren verbirgt sich eine große Bandbreite weiterer Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen, für deren Rechnung sie agieren. Umfangreich am Ergebnis beteiligt waren darüber hinaus auch Immobilienunternehmen (knapp 9 %) und Privatanleger (6 %). Ausländische Investoren sind wie in den Vorjahren im bundesweiten Vergleich mit rund 30 % wie üblich unterrepräsentiert. Von den rund 650 Mio. €, die aus dem Ausland stammen, ist mit 71 % zudem der Großteil dem europäischen Ausland zuzuordnen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in München



SPEZIELL LOGISTIKRENDITEN GEBEN WEITER NACH

Die starke Yield Compression der vergangenen Jahre hat sich verlangsamt. Lediglich bei Logistikkassets ist im Vorjahresvergleich noch ein recht deutlicher Rückgang um 50 Basispunkte auf 3,90 % zu verzeichnen. Die Netto-Spitzenrendite für Büros hat bereits in der zweiten Jahreshälfte um 20 Basispunkte nachgegeben und ist seitdem stabil bei 2,80 %. Damit liegt sie gleichauf mit Geschäftshäusern in Highstreet-Lagen, die in der Spitze ebenfalls bei 2,80 % notieren.

PERSPEKTIVEN

Die im zweiten Quartal begonnene Marktbelebung dürfte sich im weiteren Jahresverlauf fortsetzen. Es befinden sich einige großvolumige Transaktionen vor dem Abschluss sowie weitere, umfangreiche Verkaufsprozesse, welche bis zum Jahresende abgeschlossen sein sollen, in der Vorbereitung. Nicht zuletzt spielt auch die gestiegene Bautätigkeit auf dem Büromarkt der Angebotsseite in die Hände. Nichtsdestotrotz dürfte der Rekordwert aus dem Vorjahr (6,7 Mrd. €) aufgrund des direkten Vergleichs der beiden ersten Halbjahre aller Voraussicht nach nicht eingestellt werden.

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: 30.06.2019

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