



At a Glance **Q1 2020**

# INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

**Investitionsvolumen Q1**

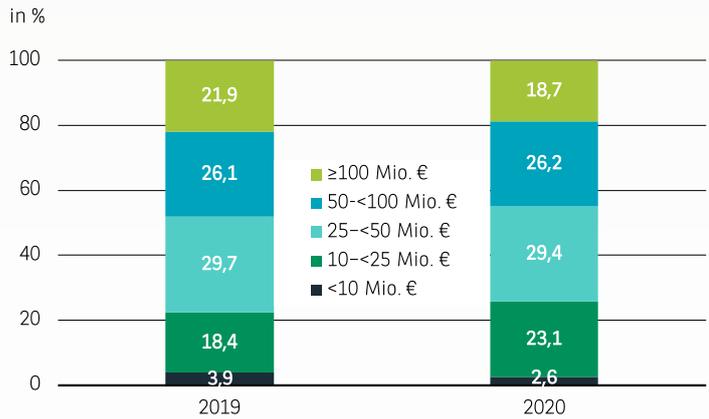


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

**STARKER JAHRESAUFTAKT DES INVESTMENTMARKTES**

Der Münchener Investmentmarkt ist stark in das neue Jahr gestartet. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,15 Mrd. € im ersten Quartal wurde das Vorjahresergebnis, das allerdings schwach ausfiel, um 86 % übertroffen. Einen besseren Anhaltspunkt bildet deshalb der zehnjährige Durchschnitt, der ebenfalls um 8 % getoppt wurde. Dazu beigetragen haben sowohl Einzeldeals als auch anteilig eingerechnete Portfolios. Auf Paketverkäufe, die ihr Ergebnis verdoppelt haben, entfallen 257 Mio. €, wesentlich beeinflusst durch Anteilverkäufe am Signa Prime Selection Portfolio. Einzelverkäufe kommen auf ein Volumen von knapp 890 Mio. €, was einem Anstieg um 82 % entspricht. Bemerkenswert ist dieses gute Resultat vor allem vor dem Hintergrund, dass bisher lediglich ein Deal im dreistelligen Millionenbereich realisiert wurde. Hierbei handelt es sich um den Verkauf des Bertelsmann-Sitzes, der für über 200 Mio. € im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back-Deals an Allianz Real Estate verkauft wurde. Im ersten Quartal sind demzufolge noch keine konkreten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf dem Münchener Markt zu beobachten.

**Investments nach Größenklassen Q1**

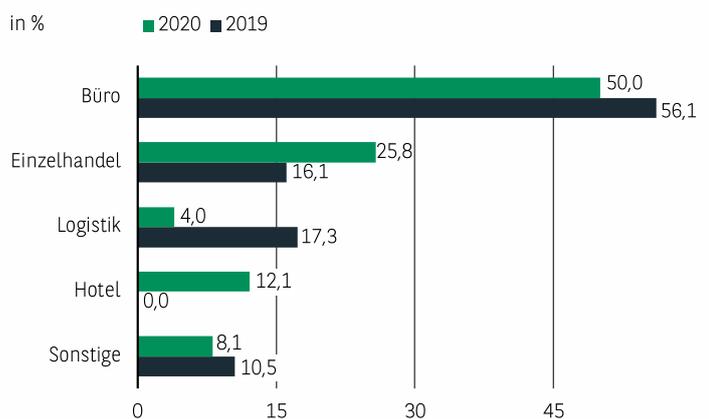


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

**STARKE NACHFRAGE IN ALLEN GRÖSSENKLASSEN**

Das große Interesse und die breite Nachfragebasis auf dem Münchener Investmentmarkt wird auch durch die Verteilung des Transaktionsvolumens auf die einzelnen Größenklassen unterstrichen, die alle umfangreich profitiert haben. Mit einem Anteil von gut 29 % hat sich die Kategorie zwischen 25 und 50 Mio. € knapp vor der Klasse von 50 bis 100 Mio. €, die auf rund 26 % kommt, an die Spitze gesetzt. Aber auch Deals zwischen 10 und 25 Mio. € steuern noch gut 23 % bei. Deutlich weniger als im langjährigen Durchschnitt entfällt dagegen auf Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich, die lediglich für knapp 19 % des bisherigen Investmentumsatzes verantwortlich sind.

**Investments nach Objektart Q1**

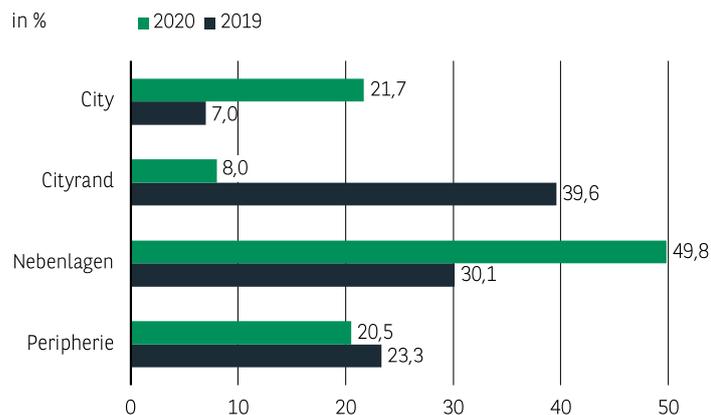


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

**EINZELHANDEL UND HOTEL MIT HOHEN ANTEILEN**

Die Verteilung des Volumens auf die einzelnen Assetklassen zeigt eine etwas andere Verteilung als im langjährigen Schnitt. Zwar tragen Bürohäuser mit der Hälfte erneut mit Abstand am meisten zum Ergebnis bei, liegen damit aber spürbar unter ihrem durchschnittlichen Anteil von rund zwei Dritteln. Erheblich mehr als normalerweise wurde dagegen in Einzelhandelsobjekte investiert, die mehr als ein Viertel (26 %) beisteuern. Gleiches gilt für Hotels, deren Anteil mit gut 12 % etwa doppelt so hoch ausfällt wie üblicherweise. Beide Assetklassen haben dabei in erheblichem Umfang von anteilig eingerechneten Portfolios profitiert. Logistik-Investments, die im Vorjahreszeitraum besonders stark waren, kommen mit 4 % wieder auf einen durchschnittlichen Wert.

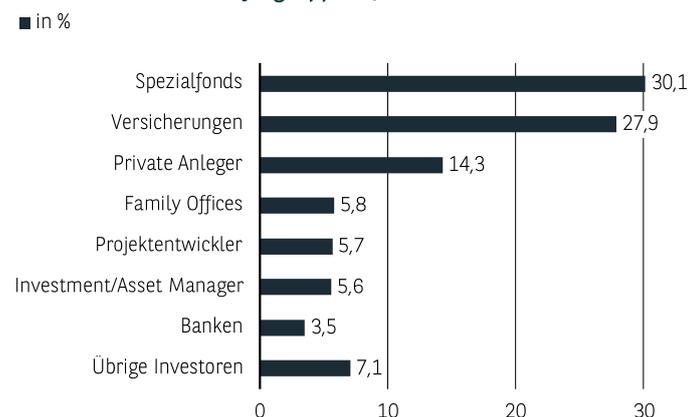
### Investments nach Lage Q1



### NEBENLAGEN GENERIEREN AM MEISTEN UMSATZ

Der Münchener Investmentmarkt ist bereits seit längerem durch ein zu geringes Angebot geprägt. Dies betrifft vor allem die zentralen Citylagen. Zwar tragen sie mit aktuell rund 22 % deutlich mehr zum Umsatz bei als im Vorjahreszeitraum (7 %), trotzdem bleiben sie erneut weit hinter ihrem Schnitt von etwa einem Drittel zurück. Davon können insbesondere die Nebenlagen profitieren, auf die knapp die Hälfte des Volumens entfällt. Aber auch die Peripherie ist für über ein Fünftel (21 %) des Ergebnisses verantwortlich. In dieser Verteilung, mit einem sehr hohen Anteil außerhalb der zentralen Lagen, zeigt sich das große Vertrauen der Anleger in die guten Perspektiven des Gesamtmarktes.

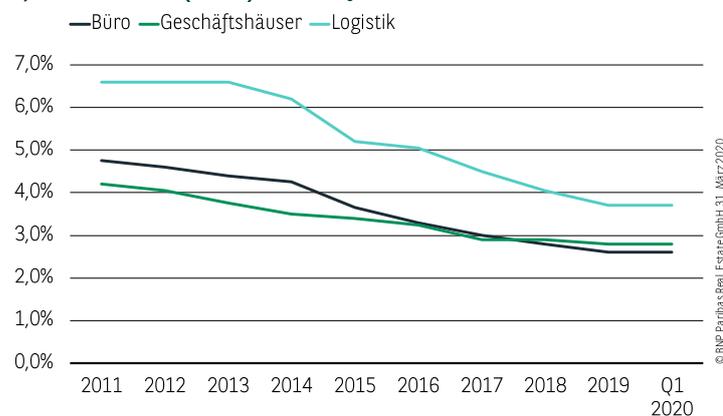
### Investments nach Käufergruppen Q1 2020



### RELATIV BREITE STREUUNG DER KÄUFERGRUPPEN

Bei den Käufern tragen vor allem eigenkapitalstarke Core-Investoren erheblich zum Umsatz bei. An die Spitze gesetzt haben sich Spezialfonds mit einem Anteil von 30 %, gefolgt von Versicherungen, die auf rund 28 % kommen und privaten Investoren, die über 14 % zum Ergebnis beisteuern. Auf den weiteren Plätzen folgen Family Offices, Projektentwickler sowie Investment Manager, die alle für jeweils knapp 6 % des Transaktionsvolumens verantwortlich sind. Unterdurchschnittlich fällt bisher die Beteiligung ausländischer Anleger aus. Mit knapp 20 % bleiben sie selbst für Münchener Verhältnisse deutlich hinter den registrierten Anteilen in den letzten Jahren zurück.

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



### RENDITEN ZUM JAHRESANFANG UNVERÄNDERT

Zu Beginn des Jahres zeichneten sich noch leichte Preissteigerungen ab. Letztendlich wurden aber bei den im ersten Quartal abgeschlossenen Verkäufen, von denen sich ein Großteil bereits Anfang des Jahres in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium befand, vergleichbare Renditen wie Ende 2019 erzielt. Da seit den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Krise noch keine nennenswerten neu zu verhandelnden Objekte verkauft wurden, die ein verändertes Renditeniveau belegen würden, sind demzufolge noch keine Anpassungen zu konstatieren. Die Netto-Spitzenrendite für Büros lag im ersten Quartal somit bei 2,60 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sind weiterhin 2,80 % anzusetzen und Logistikimmobilien notieren bei 3,70 %.

### PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Jahresauftakt für die Investmentmärkte noch sehr gut gelaufen ist, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Corona-Krise im weiteren Jahresverlauf auch auf den Investmentmärkten zu spüren sein werden. Mit welchem Umsatzvolumen in diesem Jahr zu rechnen ist, kann aufgrund der nach wie vor unveränderten Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Krise nicht seriös abgeschätzt werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass das Ergebnis deutlich niedriger ausfallen wird als 2019, ist aber sehr hoch. Auch die zukünftige Entwicklung der Renditen bleibt momentan noch abzuwarten.

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: 31.03.2020

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