



At a Glance **Q2 2020**

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

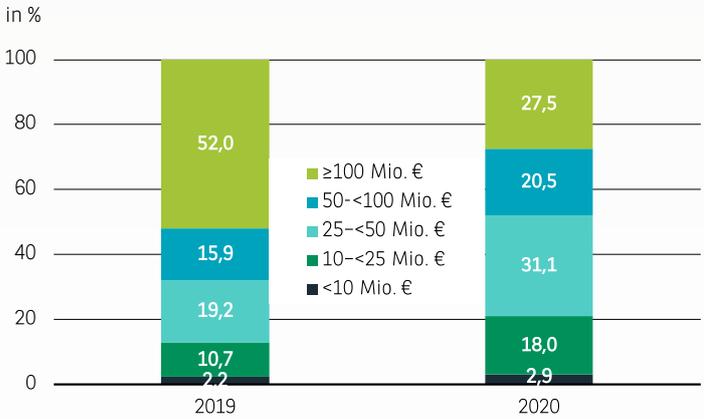


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

INVESTMENTMARKT NUR KNAPP UNTER VORJAHRESNIVEAU

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 2,1 Mrd. € verfehlt der Münchener Investmentmarkt das Vorjahresergebnis nur um knapp 4 % und liegt ziemlich genau im 10-Jahresschnitt. Zum Ergebnis beigetragen haben auch relativ umfangreiche Portfolioverkäufe, deren Münchener Objekte anteilig in den Umsatz eingerechnet wurden. Mit 482 Mio. € entfallen rund 30 % des Gesamtumsatzes auf Paketverkäufe. Im bundesweiten Vergleich haben aber einige Standorte noch deutlich stärker davon profitiert, dass der Investmentumsatz im ersten Halbjahr stark durch Portfolioverkäufe getrieben wurde. Als Konsequenz des Lockdowns mit den einhergehenden Kontaktbeschränkungen blieb auch in München das Ergebnis des zweiten Quartals hinter dem ersten Quartal zurück, da einige größere Deals mit intensiven Due Diligence Prozessen zeitweilig „on hold“ gesetzt wurden. Von April bis Juni wurden demzufolge nur 940 Mio. € umgesetzt, 39 % weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Mittlerweile hat sich das Marktgeschehen aber wieder spürbar belebt. Zu den wichtigsten abgeschlossenen Transaktionen zählen die Verkäufe des Bertelsmann-Sitzes, der für über 200 Mio. € im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion an Allianz Real Estate veräußert wurde sowie der Projektentwicklung South Horizon (SoHo).

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

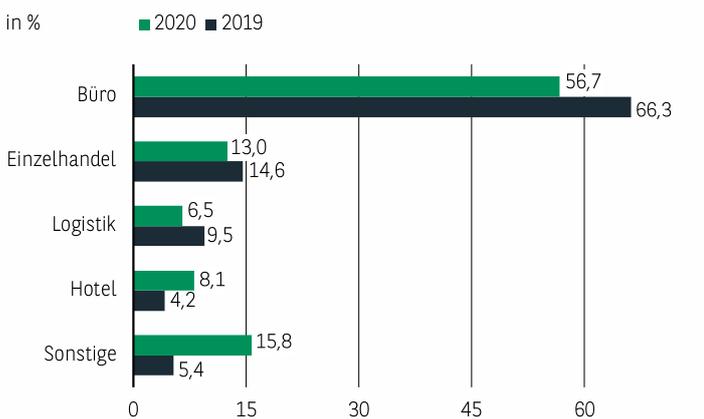


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

NUR WENIGE GROSSABSCHLÜSSE

Anders als in den beiden letzten Jahren fällt der Anteil der Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich mit lediglich 27,5 % ausgesprochen gering aus und liegt um rund die Hälfte niedriger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden bislang nur drei entsprechende Deals gezählt. Verantwortlich hierfür ist vor allem die Verzögerung von Großtransaktionen aufgrund der Lockdown-Auswirkungen. Am meisten investiert wurde im ersten Halbjahr deshalb in Objekte zwischen 25 und 50 Millionen €, die gut 31 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Aber auch kleinere Abschlüsse bis 25 Mio. € kommen auf einen Anteil von rund 21 %.

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

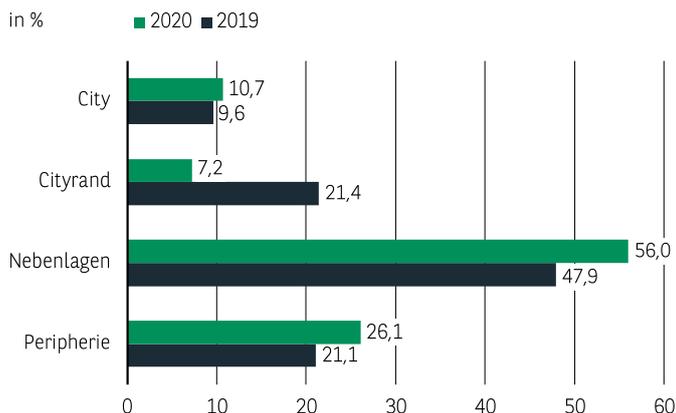


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

BÜRO BLEIBT WICHTIGSTE ASSETKLASSE

Auch im ersten Halbjahr wurde mit Abstand am meisten in Büroobjekte angelegt. Hier zeigt sich, dass die Anleger von der langfristig positiven konjunkturellen Entwicklung der bayerischen Landeshauptstadt überzeugt sind. Mit knapp 57 % fällt der Umsatzanteil allerdings etwas geringer aus als im Vorjahr. Auf Platz zwei folgen Einzelhandelsobjekte mit 13 %, wobei das meiste Volumen hierbei aus Anteilsverkäufen bestehender Portfolios resultiert. Hotelverkäufe konnten ihren Beitrag aufgrund eines noch sehr guten ersten Quartals sogar fast verdoppeln und kommen auf gut 8 %.

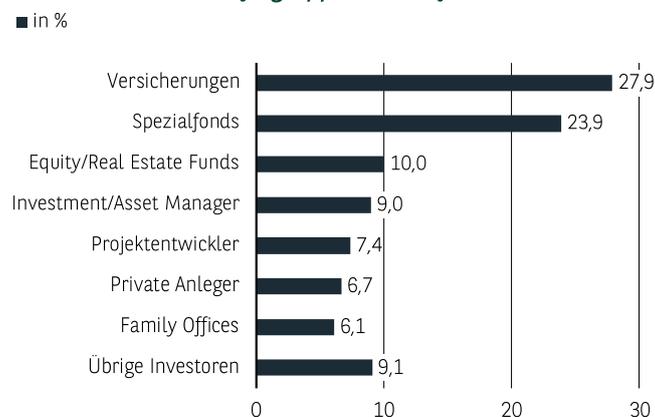
Investments nach Lage 1. Halbjahr



NEBENLAGEN WEITER MIT HÖCHSTEM UMSATZ

Bereits seit längerem wird in den Münchener Nebenlagen am meisten investiert. Mit einem Umsatzanteil von 56 % haben sie sich im ersten Halbjahr nicht nur an die Spitze aller Lagen gesetzt, sondern auch den höchsten Anteil aller Zeiten erreicht. Demgegenüber entfielen nur knapp 11 % des Investmentumsatzes auf die City, deren langjähriger Schnitt bei rund einem Drittel liegt. Verantwortlich hierfür sind nicht geänderte Investorenpräferenzen, sondern ein zu geringes Produktangebot in den zentralen Lagen. Untermuert wird diese Einschätzung durch einen mit 7 % ebenfalls ungewöhnlich niedrigen Beitrag der Cityrandzonen. Dass Anleger aber auch großes Interesse an Investments außerhalb der Top-Lagen haben, drückt viel über ihre grundsätzlich sehr positive Einstellung zum Standort München aus.

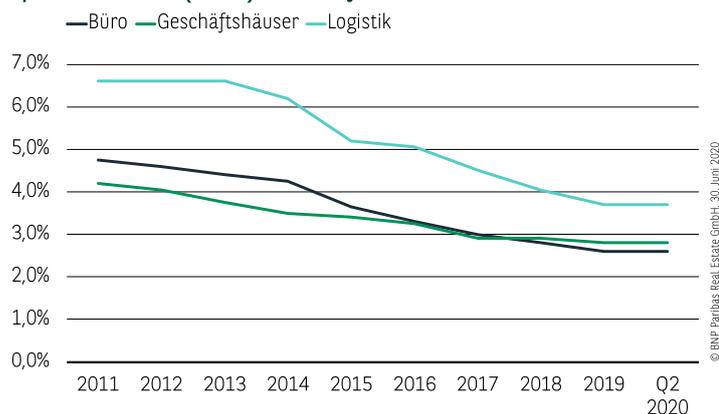
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr



VERSICHERUNGEN UND SPEZIALFONDS AM AKTIVSTEN

Traditionell zeichnet sich der Investmentmarkt durch ein breites Käuferspektrum aus. Im ersten Halbjahr haben aber zwei Anlegertypen, die zusammen für gut die Hälfte des Umsatzes verantwortlich sind, besonders viel investiert. Auf Position eins finden sich Versicherungen mit einem Anteil von knapp 28 %. Der mit Abstand überwiegende Teil des Volumens entfällt dabei auf die beiden erwähnten Großdeals. Auf Rang zwei folgen nicht überraschend Spezialfonds, die knapp 24 % zum Ergebnis beitragen. Auf einen zweistelligen Umsatzanteil kommen auch Equity/Real Estate Funds mit 10 %. Größere Umsatzbeiträge leisteten darüber hinaus noch Investment Manager (9 %) und Projektentwickler (gut 7 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



RENDITEN STABIL

Bei den Renditen sind bislang trotz Corona-Auswirkungen keine wirklichen Anpassungsprozesse zu beobachten, auch wenn verteuerte Finanzierungen in der Regel eingepreist werden. Vor allem im Core-Bereich sind die Preise aufgrund der unverändert großen Nachfrage bislang aber stabil geblieben. Die Netto-Spitzenrendite für Büros liegt demzufolge unverändert bei 2,60 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sind weiterhin 2,80 % anzusetzen, und Logistikimmobilien notieren bei 3,70 %.

PERSPEKTIVEN

Die verhaltene Umsatzentwicklung im zweiten Quartal belegt, dass der Lockdown und die Kontaktbeschränkungen, die ein normales Agieren am Markt unmöglich machten, spürbare Auswirkungen hatten. Ein Marktstillstand oder komplett verändertes Investorenverhalten sieht aber anders aus. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich das Stimmungs-Sentiment in den letzten Wochen aufgehellt hat und sich eine Reihe großer Transaktionen, die „on hold“ gesetzt wurden, wieder im Prozess und auf der Zielgeraden befinden, sodass bereits im dritten Quartal eine deutliche Marktbelebung zu spüren sein sollte. Bei den Kaufpreisen spricht aus heutiger Sicht alles dafür, dass sie sich auch im weiteren Jahresverlauf stabil entwickeln 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: 30.06.2020

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