

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum ersten Halbjahr 2020

Investmentmarkt München 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. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„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“, sagt Stefan Bauer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter. 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).

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



PRESSEMITTEILUNG

% zum Gesamtumsatz beisteuern. Aber auch kleinere Abschlüsse bis 25 Mio. € kommen auf einen Anteil von rund 21 %.

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 %.

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.

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 %).



PRESSEMITTEILUNG

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“, fasst Stefan Bauer die Aussichten zusammen.

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 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen 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

München, 9. Juli 2020

PRESSEMITTEILUNG

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Viktorija Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktorija.gomolka@bnpparibas.com

Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel