

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für das erste Quartal 2021

Auf dem Münchener Investmentmarkt ist noch Luft nach oben

Der Münchener Investmentmarkt startet mit einem Transaktionsvolumen von 704 Mio. € in das neue Jahr. Im Vergleich zum außergewöhnlichen Vorjahresquartal ist dies ein deutlicher Rückgang um 39 % und auch der langfristige Durchschnitt wird um mehr als ein Drittel verfehlt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Allerdings sollte bei diesem Ergebnis berücksichtigt werden, dass es sich gerade im ersten Quartal immer nur um eine Momentaufnahme handelt, die noch nicht viel über das zu erwartende Jahresresultat aussagt. In 2019, als der Münchener Investmentmarkt sein Allzeithoch mit über 10 Mrd. € Umsatz aufstellte, wurden im ersten Quartal nur 617 Mio. € registriert, also 14 % weniger als aktuell. „Mitverantwortlich für das bisher moderate Abschneiden ist nicht zuletzt, dass in den ersten drei Monaten noch kein Großabschluss im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden konnte. Genau wie in den anderen A-Städten wurde das sehr gute Vorjahresergebnis darüber hinaus durch große Portfolioverkäufe bestimmt, die aktuell noch fehlen. Im bundesweiten Vergleich liegt München mit dem erreichten Volumen trotzdem auf Platz drei, hinter Berlin und Frankfurt“, sagt Stefan Bauer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter.

Ungewöhnlich ist, dass bislang noch kein Deal über 100 Mio. € realisiert wurde. Selbst im ersten Quartal des Jahres liegt der Anteil im langfristigen Schnitt üblicherweise bei gut einem Drittel. In die Bresche gesprungen sind dafür Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. €, die mit 52 % gut die Hälfte zum Investmentumsatz beitragen. Mit einem absoluten Volumen von 369 Mio. € wird nicht nur der Vorjahreswert um 69 Mio. € übertroffen, sondern auch das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Auch kleinere Transaktionen zwischen 10 und 25 Mio. € konnten ihren relativen Anteil spürbar steigern und steuern bislang rund 29 % zum Gesamtumsatz bei.

PRESSEMITTEILUNG

Die nicht nur in München, sondern in allen großen Standorten wichtige Assetklasse Büroimmobilien kommt auf einen Umsatzanteil von 42 % und schneidet damit im langjährigen Vergleich unterdurchschnittlich ab. Verantwortlich hierfür ist ein bislang nicht ausreichendes Angebot sowie fehlende Großdeals. Im weiteren Jahresverlauf ist allerdings von deutlich steigenden Umsätzen auszugehen. Auf Platz zwei landet überraschenderweise die Kategorie Sonstige, die 36 % beisteuert. Dahinter verbergen sich zum einen Entwicklungsgrundstücke, auf die gut drei Viertel hiervon entfallen sowie gemischt genutzte Objekte. Projektentwickler setzen also unverändert großes Vertrauen in die langfristige Marktentwicklung. Rang drei belegen Hotels mit knapp 11 %.

Comeback der City

Nachdem die City in den vergangenen Jahren aufgrund eines viel zu geringen Angebots erheblich weniger zum Transaktionsvolumen beigetragen hatte als eigentlich gewohnt, konnte sie im ersten Quartal des laufenden Jahres ein kleines Comeback feiern und sich mit 47 % wieder an die Spitze aller Lagen setzen. Hierzu beigetragen haben nicht zuletzt einige Deals zwischen 50 und 100 Mio. €. Auf dem zweiten Rang folgen die Cityrandlagen, die knapp ein Viertel (23 %) beisteuern. Die Gewinner des letzten Jahres, die Nebenlagen, erreichen mit 16 % wieder ihr übliches Niveau und platzieren sich damit nur knapp vor der Peripherie, auf die 14,5 % des Investitionsvolumens entfallen.

Zwar zeigt die Käuferstruktur das für München gewohnt breit gefächerte Bild, angeführt wird das Feld aber von Anlegergruppen, die man nicht zwingend an der Spitze erwarten würde: Auf Position eins finden sich private Investoren, die auf 23 % Umsatzanteil kommen. Hier zeigt sich, dass Immobilien im aktuellen Zinsumfeld auch für vermögende Privatanleger eine ausgesprochen attraktive Assetklasse darstellen. Rang zwei erobern Projektentwickler, die gut 20 % beisteuern, was ebenfalls als Vertrauensbeweis in die Perspektiven der bayerischen Landeshauptstadt zu werten ist. Zweistellige Beiträge leisten außerdem noch Spezialfonds mit knapp 19 % sowie Versicherungen mit 13,5 %. Zusammen sind diese vier Käufergruppen für drei Viertel des Ergebnisses verantwortlich.

Renditen aktuell stabil

Während sich die Spitzenrenditen selbst im durch die Pandemie und Lockdown geprägten Jahr 2020

PRESSEMITTEILUNG

weiter leicht rückläufig entwickelt hatten, ist im ersten Quartal des laufenden Jahres bei allen Nutzungsarten eine Seitwärtsbewegung zu beobachten. Die Netto-Spitzenrendite für Büros liegt damit unverändert bei 2,55 % und Geschäftshäuser in den absoluten innerstädtischen Premiumlagen werden weiter bei 2,80 % notiert. Genauso stellt sich die Situation für Logistikimmobilien dar, bei denen nach der beeindruckenden Yield Compression der Vorjahre aktuell nach wie vor 3,35 % anzusetzen sind.

Perspektiven

„Trotz des relativ moderaten Jahresauftakts ist davon auszugehen, dass sich die Dynamik in den nächsten Quartalen im Zuge von deutlichen Impffortschritten nicht nur fortsetzen, sondern sogar beschleunigen dürfte. Dazu beitragen werden einerseits eine ganze Reihe von großen Verkäufen, die sich bereits in konkreten Verhandlungen befinden, andererseits die absehbare Belegung der Nutzermärkte. Ausgehend davon erscheint ein Transaktionsvolumen zwischen 5 und 6 Mrd. € für das Gesamtjahr durchaus realistisch. Auch eine weitere leichte Yield Compression ist im weiteren Jahresverlauf nicht auszuschließen“, 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 30 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 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

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

