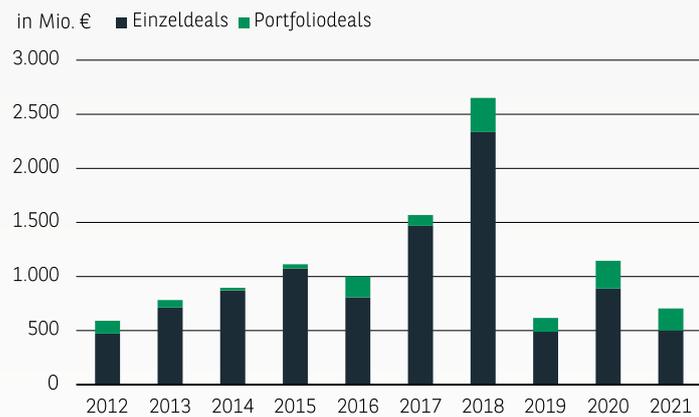




At a Glance **Q1 2021**

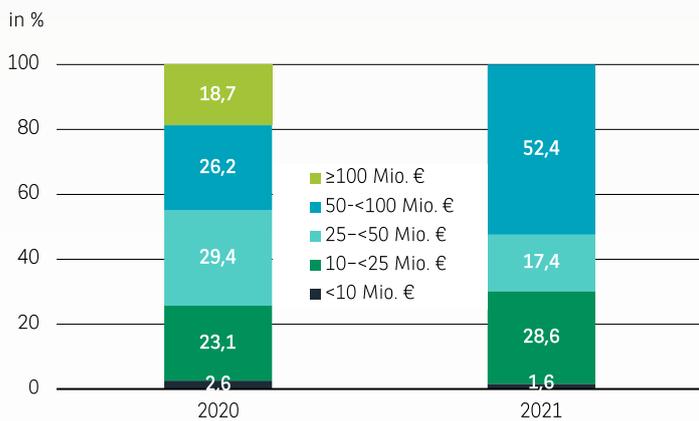
INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen Q1



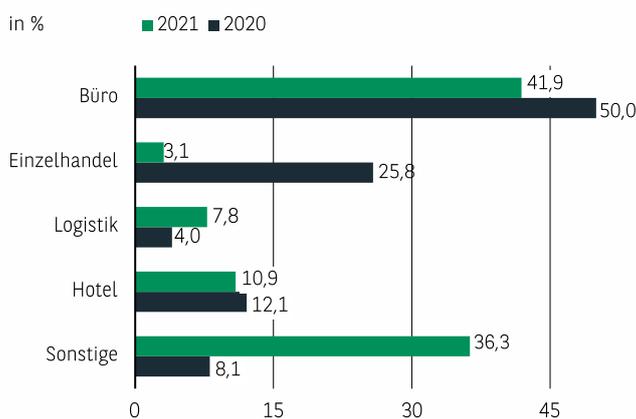
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

Investments nach Größenklassen Q1



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

Investments nach Objektart Q1



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

INVESTMENTMARKT: 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. 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.

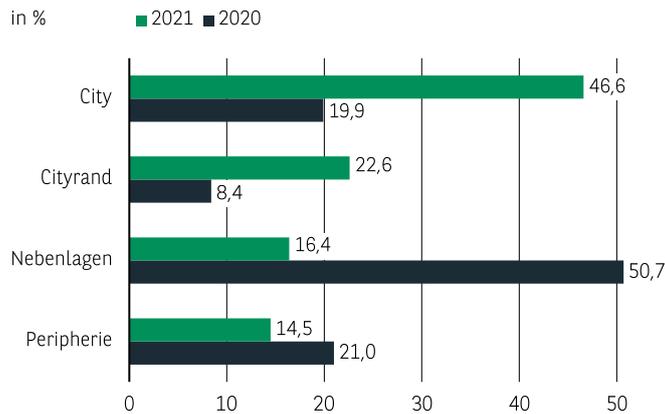
VIEL BEWEGUNG IM MITTLEREN MARKTSEGMENT

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.

BÜROS UND ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE GEFRAGT

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 %.

Investments nach Lage Q1

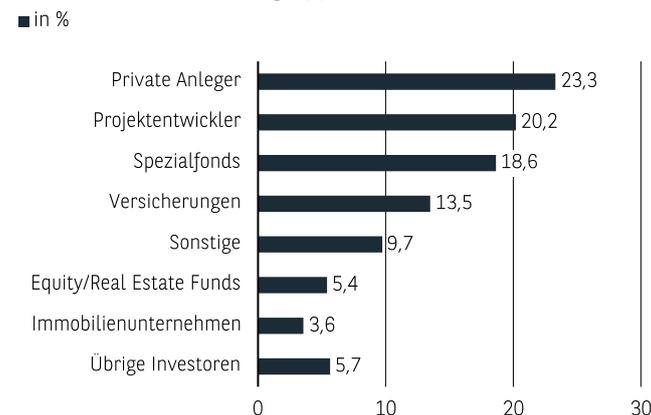


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

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.

Investments nach Käufergruppen Q1 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

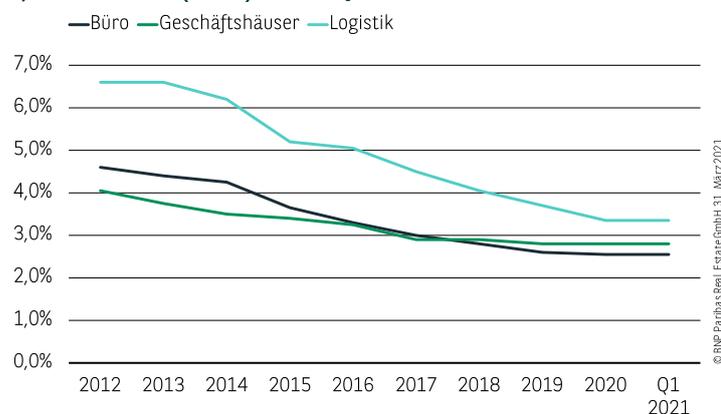
UNVERÄNDERT BREITE STREUUNG DER KÄUFERGRUPPEN

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. Zweitstellige 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 Lockdowns geprägten Jahr 2020 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.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

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 Belebung 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.

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: 31.03.2021

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