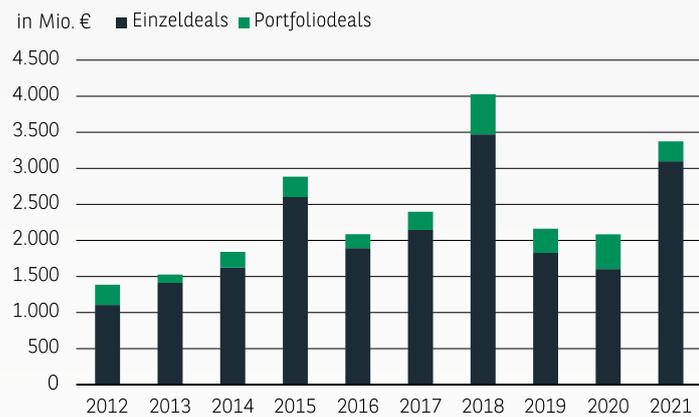




At a Glance **Q2 2020**

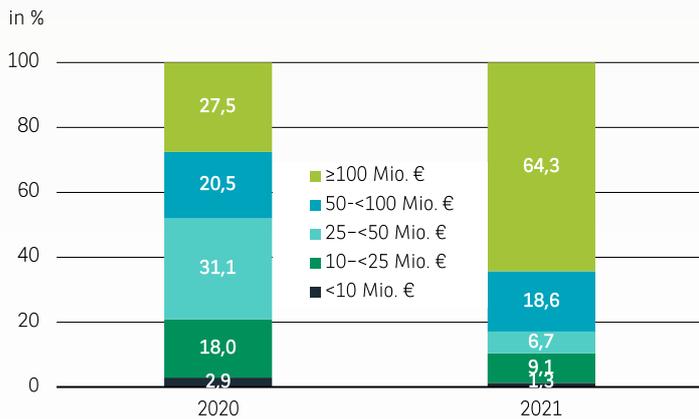
# INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

## Investitionsvolumen 1. Halbjahr



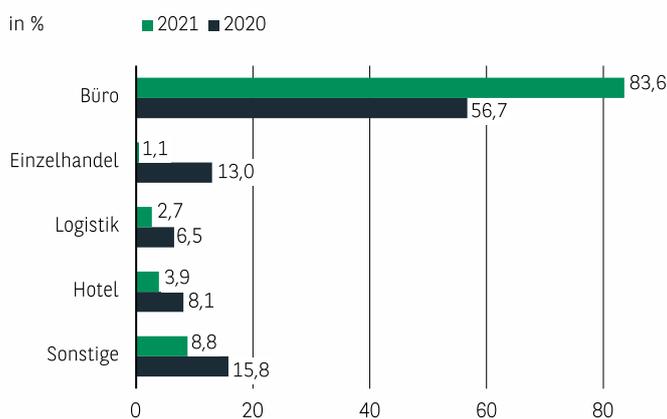
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## Investments nach Objektart 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### ➤ ZWEITBESTES ERGEBNIS ALLER ZEITEN

Der Münchener Investmentmarkt kann auf ein bärenstarkes erstes Halbjahr zurückblicken. Mit einem Transaktionsvolumen von gut 3,37 Mrd. € wurde das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt. Im Vorjahresvergleich entspricht der Umsatz einem Plus um 62 % und auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um stolze 42 % übertroffen. Bundesweit konnte nur in Berlin ein noch besseres Resultat registriert werden. Betrachtet man nur Q2, so wurde mit 2,67 Mrd. € sogar eine neue Bestmarke aufgestellt, die weit jenseits des bisherigen Rekords liegt. Verantwortlich hierfür sind auch drei Großtransaktionen, die in dieser Form nicht jedes Jahr zu verzeichnen sind. Hierzu gehören die von BNPPRE vermittelten Verkäufe der Highlight Towers und des Uptown München Tower & Campus C sowie der Erwerb des Objekts MediaWorks Munich, das im Zuge eines Refurbishments weiter entwickelt werden soll. Alle drei Transaktionen erzielten ein Volumen jeweils über 600 Mio. €. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass Einzeldeals mit fast 3,1 Mrd. € mit 92 % den Löwenanteil des Ergebnisses ausmachen, wohingegen anteilig eingerechnete Portfoliobestandteile mit lediglich 277 Mio. € einen relativ geringen Beitrag leisten. Insgesamt unterstreicht der sehr gute Umsatz das Vertrauen, das Anleger dem Münchener Markt entgegenbringen.

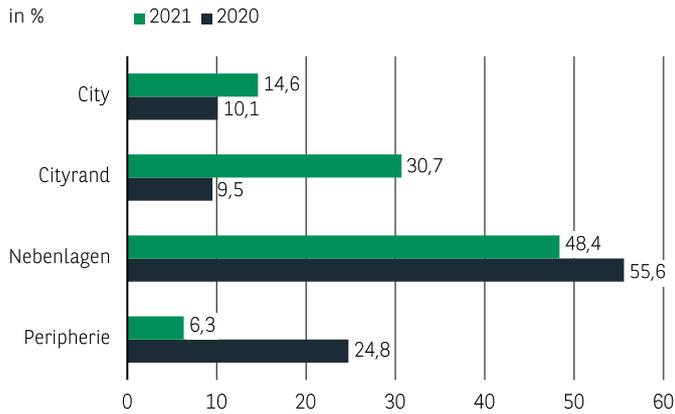
### ➤ GROSSABSCHLÜSSE MIT NEUER REKORBETEILIGUNG

Die genannten Transaktionen tragen dazu bei, dass mit gut 64 % fast zwei Drittel des Gesamtumsatzes auf die Größenklasse ab 100 Mio. € entfallen. Noch nie zuvor konnte dieses Marktsegment im ersten Halbjahr einen so hohen Beitrag leisten. Absolut hat sich das investierte Kapital gegenüber dem Vorjahr nahezu vervierfacht. Aber auch Objekte zwischen 50 und 100 Mio. € erzielen mit einem Anteil von knapp 19 % ein sehr respektables Ergebnis. Etwas anders stellt sich die Situation in den kleineren Klassen dar, die sowohl relativ als auch absolut betrachtet Umsatzrückgänge verzeichnen.

### ➤ BÜRO-INVESTMENTS DOMINIEREN AKTUELL DEN MARKT

Auch hinsichtlich der Verteilung des Transaktionsvolumens auf die unterschiedlichen Nutzungsarten hinterlassen die genannten Großabschlüsse ihre Spuren. Zusammen mit weiteren Deals kommen Büroverkäufe auf über 2,8 Mrd. €, was einem Anteil von fast 84 % entspricht. Dies ist der mit Abstand höchste Anteil der letzten zehn Jahre. Auch hierin spiegelt sich das hohe Ansehen wider, dass München als wirtschaftliches Power House bei den Anlegern genießt. Auf den weiteren Plätzen folgen Investments in Hotels (knapp 4 %) sowie Logistikobjekte (knapp 3 %). Im Einzelhandelssegment wurden bisher nur vereinzelt Deals erfasst (1 %).

**Investments nach Lage 1. Halbjahr**

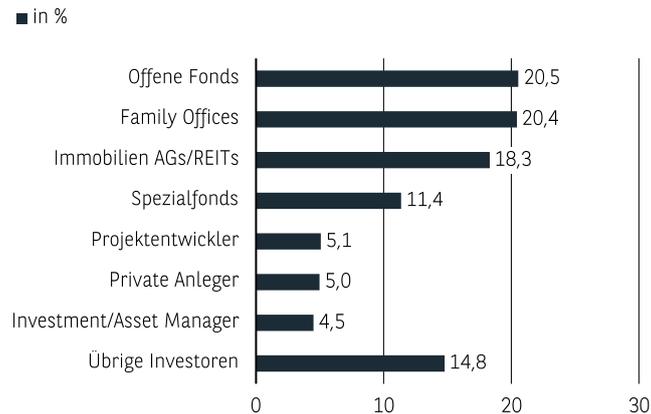


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**➤ ANGEBOT BESTIMMT VERTEILUNG DES UMSATZES**

Das sehr begrenzte Angebot, vor allem bei hochwertigen Neubaugenprojekten, limitiert schon seit längerem das Investitionsvolumen in der Münchener City. Dieser Trend zeigt sich auch im ersten Halbjahr des laufenden Jahres, in dem die zentralen Lagen erneut lediglich mit knapp 15 % am Ergebnis beteiligt sind. Für Anleger sind aufgrund der positiven Perspektiven des Gesamtmarktes erfreulicherweise aber auch Standorte außerhalb des CBDs interessant. Profitiert haben davon wiederum wie bereits in den letzten Jahren vor allem die Nebenlagen, die mit 49 % fast die Hälfte zum Gesamtumsatz beisteuern. Auch zwei der drei genannten Großabschlüsse sind hier lokalisiert. Umfangreiche Verkäufe wurden darüber hinaus auch in den Cityrandzonen registriert, die auf einen Anteil von gut 30 % kommen.

**Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021**

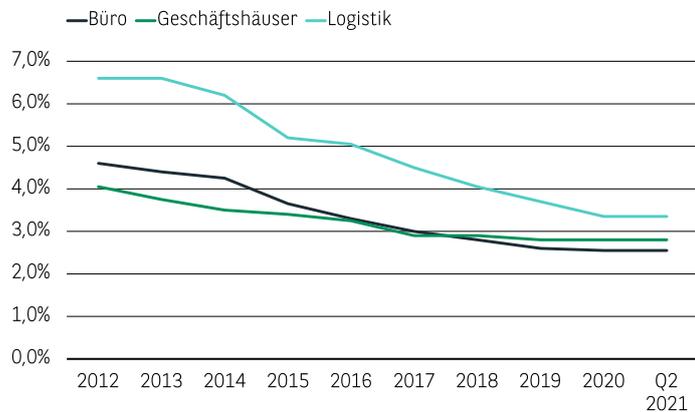


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**➤ VIER KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN UMSATZANTEILEN**

Dass der Münchener Markt für eine breite Palette unterschiedlicher Investoren interessant ist, zeigt sich erneut daran, dass insgesamt vier Käufergruppen zweistellige Umsatzbeiträge leisten. Nahezu gleichauf an der Spitze platzieren sich offene Fonds und Family Offices, die beide für über 20 % des Transaktionsvolumens verantwortlich zeichnen. Nur knapp dahinter folgen Immobilien AGs/REITs, die auf gut 18 % kommen. Vervollständigt wird das Führungsquartett von Spezialfonds, die rund 11 % beisteuern. Projektentwickler, die in den letzten Jahren ihre Grundstückspipeline spürbar ausgebaut haben, treten aktuell etwas kürzer und leisten mit gut 5 % einen vergleichsweise geringen Beitrag.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**➤ RENDITEN UNVERÄNDERT**

Wie auch in vielen anderen großen Standorten zeigen sich die Spitzenrenditen trotz des nach wie vor den Markt beeinflussenden Corona-Umfelds stabil. Die Netto-Spitzenrendite für Büros liegt damit unverändert bei 2,55 % und Geschäftshäuser in den absoluten 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**

Auch wenn im zweiten Halbjahr nicht von einer vergleichbaren Anzahl sehr großvolumiger Deals auszugehen ist wie in den ersten sechs Monaten des Jahres, deutet alles auf weiterhin sehr lebhaftes Investmentmärkte hin. Limitierend könnte lediglich ein zu geringes Angebot wirken. Seitens der Käufer besteht dagegen ein unverändert großes Interesse in München zu investieren. Ausgehend davon erscheint ein Transaktionsvolumen von über 6 Mrd. € für das Gesamtjahr sehr wahrscheinlich. Ob die starke Nachfrage sich noch einmal in einer leichten Renditekompression niederschlagen wird, bleibt abzuwarten, ist aber aus heutiger Sicht 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: 30.06.2021

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