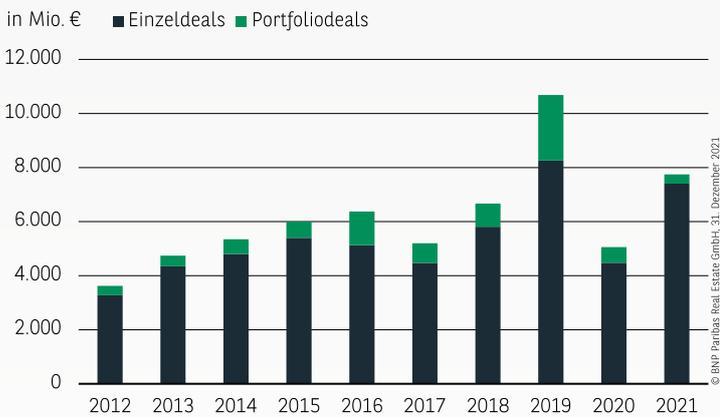




At a Glance **Q4 2021**

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen in München



➤ ZWEITBESTER UMSATZ ALLER ZEITEN

Der Münchener Markt erlebte ein fulminantes Investmentjahr. Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 7,75 Mrd. € wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um gut die Hälfte übertroffen, sondern auch das zweitbeste Resultat aller Zeiten erzielt. Nur 2019 wurde noch deutlich mehr investiert, allerdings auch mit einem spürbar höheren Portfolioanteil. Im bundesweiten Vergleich reiht sich München damit hinter Berlin auf Rang zwei ein. Mitverantwortlich für den außergewöhnlich guten Umsatz sind nicht zuletzt eine Reihe sehr großvolumiger Transaktionen im hohen dreistelligen Millionenbereich. Hierzu gehören u. a. die von BNPPRE vermittelten Käufe des Uptown, der Highlight Towers und des Elementum. Damit kann sich München verdient „Hauptstadt der Großdeals“ nennen. Entscheidend hierbei ist, dass durch die Bereitschaft, gleich in mehreren Fällen in derartige Volumina zu investieren, das nachhaltige Vertrauen der Anleger in die bayerische Landeshauptstadt eindrucksvoll unterstrichen wird. Gleichzeitig verwundert es nicht, dass 96 % des Gesamtvolumens auf Einzeldeals entfallen, wohingegen anteilig eingerechnete Portfoliodeals lediglich auf rund 343 Mio. € kommen; der niedrigste Wert der letzten zehn Jahre.

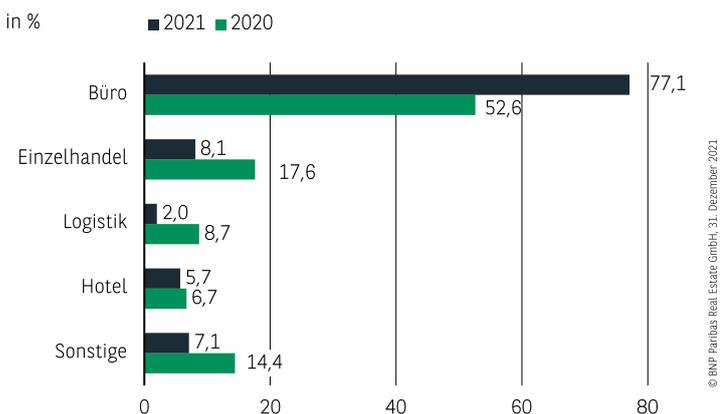
Investments nach Größenklassen in München



➤ 6 DER 9 GRÖSSTEN DEALS WURDEN IN MÜNCHEN REALISIERT

Aufgrund der Vielzahl der Großdeals ist es nicht überraschend, dass mehr als zwei Drittel des Transaktionsvolumens auf Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich entfallen; der höchste je registrierte Anteil. In der zweitgrößten Klasse von 50 bis 100 Mio. € ist der relative Anteil zwar leicht auf 18 % gesunken, absolut betrachtet wurde aber auch hier mit knapp 1,4 Mrd. € (+40 %) ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Wie stark Großtransaktionen dieses Jahr den Markt dominiert haben, zeigt sich aber am besten daran, dass alleine sechs der bundesweit neun registrierten Einzelverkäufe jenseits der 500 Mio.-€-Marke in München stattgefunden haben.

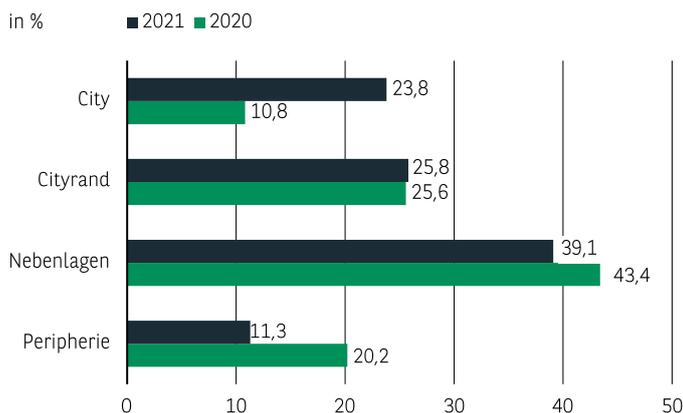
Investments nach Objektart in München



➤ ANLEGER GLAUBEN AN POSITIVE BÜROMARKTPERSPEKTIVEN

Dass die Käufer dem Münchener Büromarkt auch langfristig sehr gute Perspektiven einräumen, zeigt sich daran, dass 77 % des investierten Volumens auf diese Assetklasse entfallen. Damit liegt ihr Anteil noch einmal rund 13 Prozentpunkte über dem ohnehin schon hohen langjährigen Schnitt von rund zwei Drittel. Den zweiten Rang belegen Einzelhandelsobjekte mit gut 8 %, in die absolut betrachtet knapp 17 % weniger angelegt wurden als im zehnjährigen Schnitt. Erfreulich ist, dass Hotels ihr Resultat um 30 % steigern konnten, wozu wesentlich der Verkauf des Hotels Königshof am Karlsplatz beigetragen hat.

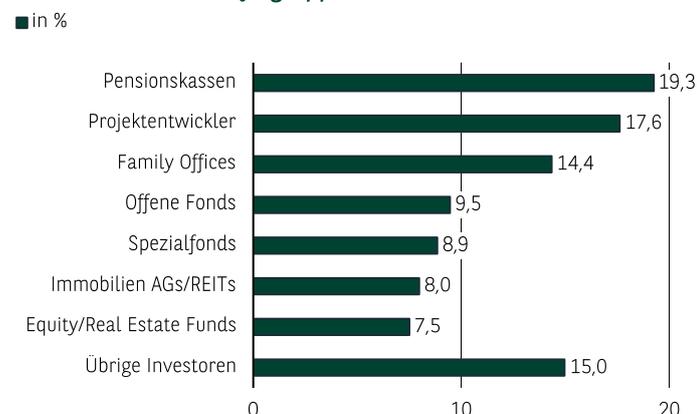
Investments nach Lage in München



➤ BREITE STREUUNG ÜBER FAST ALLE LAGEN

Nachdem 2020 vor allem die Nebenlagen und die Peripherie im Blickpunkt des Marktgeschehens standen und überproportional hohe Umsatzanteile verzeichneten, hat sich das Bild 2021 wieder gewandelt. Hierzu beigetragen hat nicht zuletzt die spürbar gestiegene Bautätigkeit, wodurch auch in den zentralen Lagen wieder mehr Produkt zur Verfügung steht. Demzufolge nähert sich die aktuelle Verteilung des Transaktionsvolumens wieder eher der langfristig bekannten Struktur an. An die Spitze gesetzt haben sich erneut die Nebenlagen, die 39 % zum Ergebnis beisteuern und damit ihre traditionelle Position als umsatzstärkste Lage untermauern. Deutlich zulegen konnte die City, die mit 24 % fast auf dem Niveau ihres langjährigen Schnitts liegt und sich nur knapp hinter die Cityrand-Lagen (26 %) auf Rang drei schiebt.

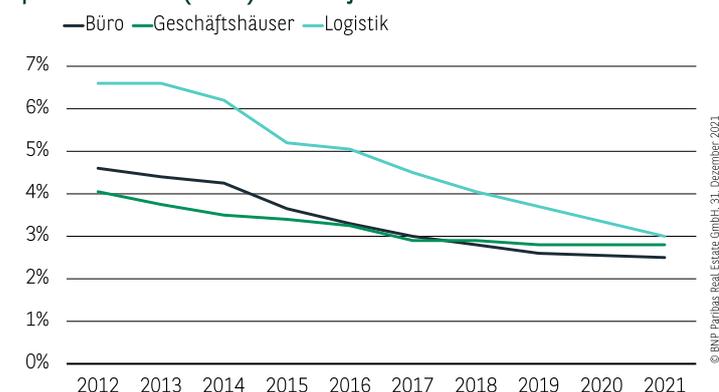
Investments nach Käufergruppen in München 2021



➤ VOR ALLEM EIGENKAPITALSTARKE CORE-INVESTOREN

Münchens Beliebtheit gerade bei langfristig orientierten Core-Anlegern ist seit langem bekannt und wird durch die Verteilung des Umsatzes 2021 noch einmal eindrucksvoll belegt. Mit einem Anteil von gut 19 % führen Pensionskassen das Ranking der Käufergruppen an. Sie haben vor allem in großvolumige Büroobjekte investiert. Aber auch Family Offices mit gut 14 % und offene Fonds mit 9,5 %, die sich auf den Plätzen drei und vier finden, zählen zur Gruppe der eigenkapitalstarken Investoren mit langfristigem Anlagehorizont. Dazwischen, auf Rang zwei, finden sich allerdings noch Projektentwickler, die fast 18 % zum Resultat beisteuern. Sie haben sowohl in kleinere als auch einige große Objekte investiert, um diese neu am Markt zu positionieren. Auch dies kann als klarer Vertrauensbeweis in die Perspektiven des Münchener Markts gewertet werden.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in München



➤ SPITZENRENDITEN WEITER RÜCKLÄUFIG

Dass München ein sehr begehrtter Investmentstandort ist, zeigt sich nicht nur am außergewöhnlichen Umsatz, sondern auch an einer anhaltenden Renditekompression. Die Netto-Anfangsrendite für Büroobjekte ist im Laufe des Jahres 2021 um weitere fünf Basispunkte auf jetzt 2,50 % gesunken. Nur die Hauptstadt Berlin ist noch teurer. Noch stärker fiel der Rückgang bei Logistik aus, wo die aktuell zu notierenden 3,00 % einer Reduzierung um 35 Basispunkte innerhalb eines Jahres entsprechen. Unverändert zeigt sich die Spitzenrendite mit 2,80 % für Geschäftshäuser.

➤ PERSPEKTIVEN

Zwar ist es eher unwahrscheinlich, dass 2022 nochmals eine so hohe Anzahl an Großdeals umgesetzt werden kann wie 2021, trotzdem deutet alles auf ein erneut sehr gutes Jahr und hohe Transaktionsvolumina hin. Hierfür spricht nicht nur die ungebrochene Nachfrage vieler Investoren, sondern auch zusätzlich auf den Markt kommendes Neubauprodukt. Da es sich hierbei teilweise auch um sehr hochwertige Objekte in zentralen Lagen handelt, ist ein weiterer leichter Renditerückgang 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: 31.12.2021

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