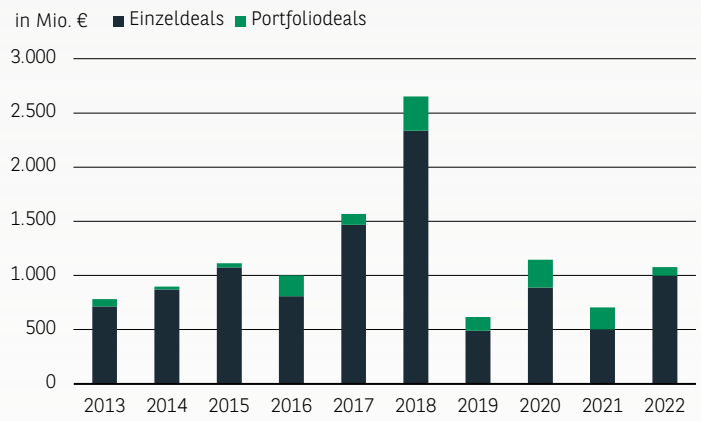




At a Glance **Q1 2022**

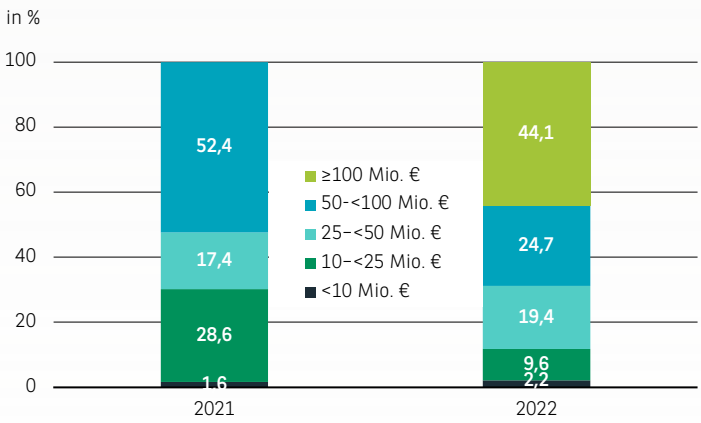
# INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

## Investitionsvolumen Q1



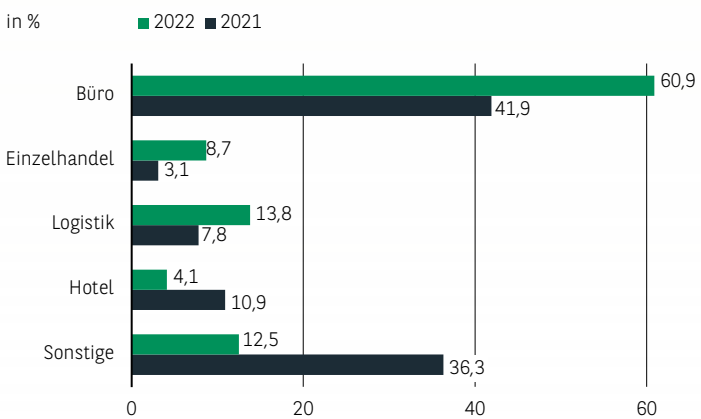
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

## Investments nach Größenklassen Q1



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

## Investments nach Objektart Q1



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

### ➤ 1 MRD. €-MARKE GEKNACKT UND VORJAHR GETOPPT

Der Münchener Investmentmarkt konnte im ersten Quartal den Schwung aus dem Gesamtjahr 2021 mitnehmen und mit einem Transaktionsvolumen von etwas mehr als 1 Mrd. € sein Ergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 53 % toppen. Zwar fällt die Bilanz im langjährigen Vergleich leicht unterdurchschnittlich aus (-7 %), dies ist jedoch eng damit verbunden, dass im ersten Quartal 2018 zum Jahresauftakt ein Ausnahmeresultat erzielt werden konnte. Maßgeblichen Anteil am jetzigen sehr guten Ergebnis hatten Einzeldeals, die insgesamt ein Volumen von 996 Mio. € generierten und gut 92 % des Umsatzes ausmachten. Im Vergleich der vergangenen fünf Jahre entspricht dies sogar der besten Bilanz seit 2018. Getrieben wurde das Resultat durch den Verkauf des Olympia Business Centers (OBC), das im Stadtteil Moosach den Eigentümer wechselte und zu den größten Office-Transaktionen zu Jahresbeginn zählt. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass auch das durchschnittliche Transaktionsvolumen mit 47 Mio. € im langjährigen Vergleich ein hohes Niveau erreicht (Q1 2021: 28 Mio. €).

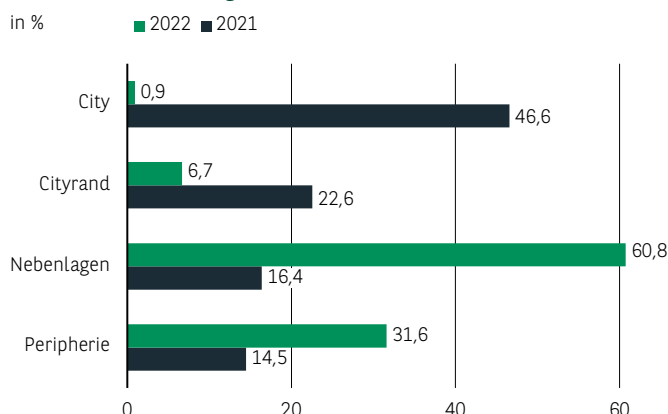
### ➤ DREISTELLIGES MILLIONENSEGMENT GIBT DEN AUSSCHLAG

Wie bereits angedeutet, wurde das Investmentvolumen im ersten Quartal entscheidend durch Großdeals ab 100 Mio. € in die Höhe getrieben, die gut 44 % des Gesamtumsatzes auf sich vereinen. Neben der bereits angesprochenen Transaktion des Olympia Business Centers ist hierbei zudem der an BMW vermietete Single Tenant-Bürokomplex in Milbertshofen zu nennen. Nicht weniger bedeutend ist jedoch auch das Segment der mittelgroßen Deals zwischen 50 und 100 Mio. € (knapp 25 %) und 25 und 50 Mio. € (gut 19 %), das zusammengenommen für weitere rund 44 % verantwortlich zeichnet. Einen deutlich geringeren Anteil am Gesamtumsatz haben dagegen kleinere Objekte unter 25 Mio. €, die auf fast 12 % kommen.

### ➤ OFFICE INVESTMENTS DURCH BIG DEALS KLAR VORNE

Auch in der Verteilung des Umsatzes auf die verschiedenen Objektarten schlagen sich die beiden Großdeals des Olympia Business Centers und des BMW Bürokomplexes in Milbertshofen deutlich nieder und befördern Office Investments wieder einmal an die Spitze des Rankings (knapp 61 %). Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 656 Mio. € erreichen sie sogar den besten Jahresauftakt seit 2018. Umsatzsteigerungen im Vorjahresvergleich verbuchen zudem auch Logistikimmobilien und Retail-Objekte, die mit Anteilen von fast 14 % bzw. knapp 9 % am Marktgeschehen partizipieren. Eine untergeordnete Rolle spielen im laufenden Jahr dagegen bisher Hotels, die bei gut 4 % liegen.

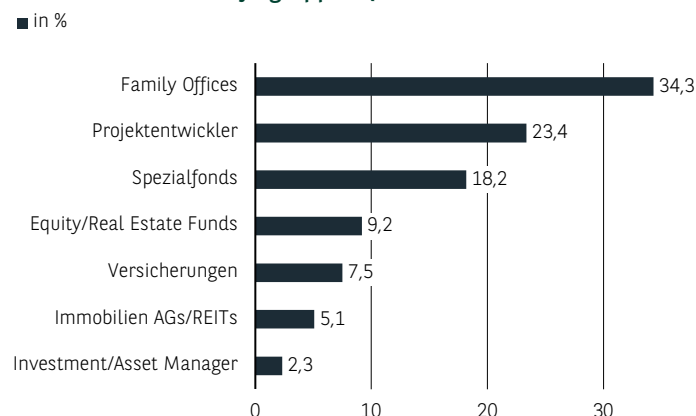
### Investments nach Lage Q1



### INVESTMENTSCHWERPUNKT BISLANG IN DEN NEBENLAGEN

Die Verteilung des Investmentvolumens über das Marktgebiet spricht eine deutliche Sprache für die ungebrochen hohe Attraktivität dezentraler Office-Standorte in München. So sind rund 94 % des Office-Umsatzes in den Nebenlagen und in der Peripherie lokalisiert, die sich im Ranking der Lagekategorien an die Spitzenpositionen setzen. Klar vorne platzieren sich hierbei die Nebenlagen, die mit einem Volumen von 655 Mio. € knapp 61 % zum Gesamtergebnis beisteuern. In der Peripherie, die mit fast 32 % beteiligt ist, sind neben kleinen und mittelgroßen Bürotransaktionen u. a. auch einige Logistik- sowie Fachmarkt-Investments zu nennen. Unterrepräsentiert sind dagegen bisher der Cityrand (fast 7 %) und die City (knapp 1 %), was jedoch als Momentaufnahme zu werten und auf mangelndes Angebot zurückzuführen ist.

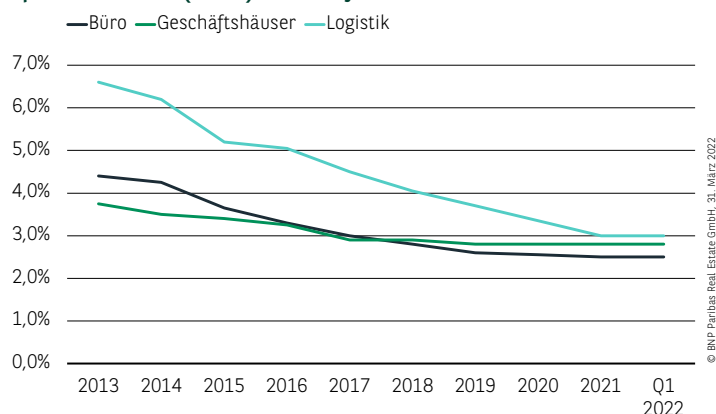
### Investments nach Käufergruppen Q1 2022



### UNGEWÖHNLICHE INVESTORENSTRUKTUR DURCH GROSSDEAL

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die unterschiedlichen Käufergruppen gibt durch den Großdeal des Olympia Business Centers nach den ersten drei Monaten ein eher ungewöhnliches Bild wider: So setzen sich Family Offices mit gut 34 % des Gesamtergebnisses an die Spitze des Investoren-Rankings. Als nach wie vor wichtige Käufer kristallisierten sich im ersten Quartal zudem Projektentwickler heraus (gut 23 %), die vor dem Hintergrund der hervorragenden Standortbedingungen weiter darauf bedacht sind, Neuentwicklungen oder Redvelopments in der bayerischen Landeshauptstadt zu initiieren. Aktiv zeigten sich darüber hinaus auch Spezialfonds, die für gut 18 % verantwortlich zeichnen, während sich alle weiteren Anleger wie Equity/Real Estate Funds (gut 9 %), Versicherungen (knapp 8 %) und Immobilien AGs/REITs (etwa 5 %) unter der 10 %-Marke einordnen.

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



### RENDITEN IN Q1 MIT SEITWÄRTSBEWEGUNG

Nachdem die Renditen im letzten Jahr im Logistik- und Office-Sektor noch nachgegeben hatten, zeigten sie sich im ersten Quartal 2022 bisher stabil. Für Büros liegt die Netto-Spitzenrendite unverändert bei 2,50 %, für Geschäftshäuser bei 2,80 % und für Logistikobjekte notiert sie weiterhin bei 3,00 %.

### PERSPEKTIVEN

Der Münchener Investmentmarkt hat im ersten Quartal das Fundament für ein gutes erstes Halbjahr gelegt. Bemerkenswert ist hierbei, dass sowohl die zentralen, als auch die Cityrandlagen zu Jahresbeginn lediglich eine untergeordnete Rolle für das Gesamtergebnis gespielt haben. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich auch in diesen Lagen im weiteren Jahresverlauf Investitionschancen ergeben, die sich positiv auf das Volumen auswirken dürften. Bezogen auf die Renditen ist für das zweite Quartal zunächst von einer Seitwärtsbewegung auszugehen.

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: 31.03.2022

**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)