



At a Glance **Q2 2022**

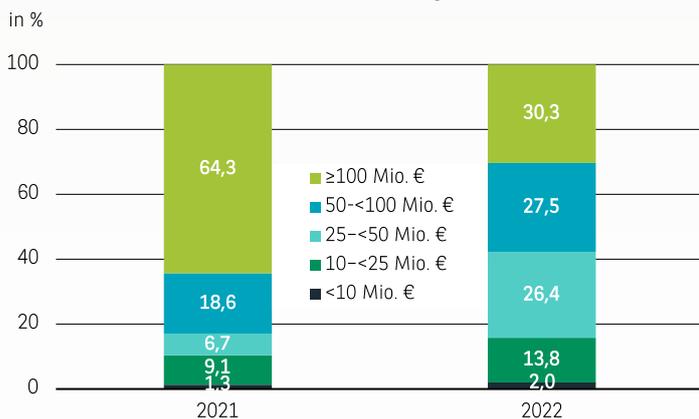
INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen 1. Halbjahr



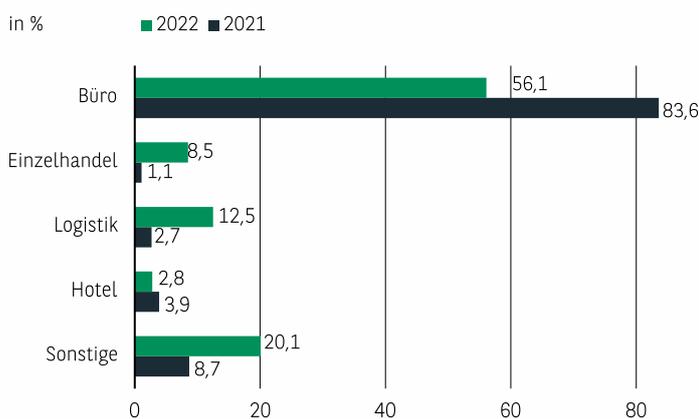
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Investments nach Objektart 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

HALBJAHRESERGEBNIS DEUTLICH UNTERDURCHSCHNITTLICH

Mit einem Investmentvolumen von rund 1,6 Mrd. € registriert der Münchener Investmentmarkt zur Jahresmitte ein deutlich unterdurchschnittliches Ergebnis. Dass das Ausnahmeresultat des Vorjahres (H1 2021: 3,4 Mrd. €) verfehlt wurde, kann wenig verwundern, allerdings wurde auch der 10-Jahresschnitt um gut 34 % verfehlt. Während der Jahresauftakt mit einem Volumen von knapp 1,1 Mrd. € noch sehr solide ausfiel, hat sich die Transaktionsdynamik im zweiten Quartal deutlich abgekühlt. Im Frühjahr wurden nur knapp 500 Mio. € im Markt platziert. Damit ist der Markt für den Moment auf ein Niveau gesunken, das er aus der vergangenen Dekade nicht mehr gewohnt ist. Vor dem Hintergrund des sich seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs spürbar verändernden Finanzierungsumfeldes und der sich eintrübenden Konjunkturaussichten, scheint München früher als andere Märkte in die nun bundesweit zu beobachtende Preisfindungsphase von Käufern und Verkäufern eingestiegen zu sein. Transaktionen dauern nun deutlich länger, da sich beide Seiten auf ein neues Preisniveau verständigen müssen, das für beide funktioniert. Was die aktuellen Zahlen noch nicht abbilden, ist das Grundvertrauen der Investoren in den Wirtschaftsstandort München, das aber in zahlreichen laufenden Vertragsverhandlungen aktuell zu spüren ist.

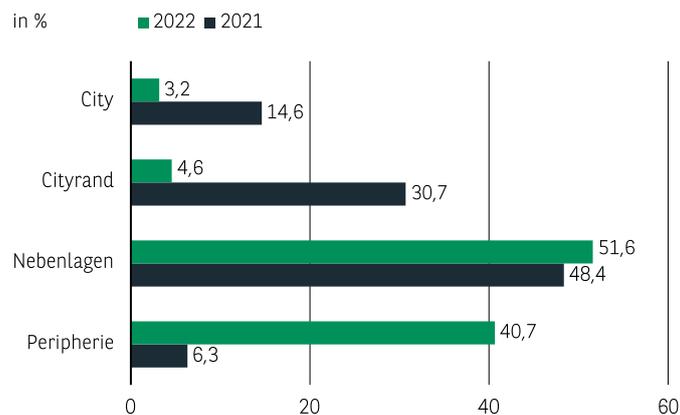
DIE MUSIK SPIELT AKTUELL ZWISCHEN 25 UND 100 MIO. €

Das Marktgeschehen wird im laufenden Jahr eindeutig von Einzeltransaktionen getragen. Mit einem Umsatzvolumen von 1,4 Mrd. € beläuft sich ihr Marktanteil auf 91 %, aber auch sie verfehlen ihren 10-Jahresdurchschnitt. Es fehlen insbesondere die sonst für den Münchener Markt typischen Abschlüsse jenseits der 100 Mio. € Investitionsvolumen. Bis dato wurden in diesem Größensegment nur zwei Abschlüsse im ersten Quartal getätigt. Deutlich mehr Bewegung verzeichnen die Deals zwischen 50 und 100 Mio. € mit mehr als 430 Mio. € (anteilig 27,5 %). Ein ähnliches Volumen (knapp 420 Mio. €) generiert auch die Größenklasse 25 bis 50 Mio. €. Vor allem im letztgenannten Segment präsentierte sich der Markt im zweiten Quartal noch sehr dynamisch.

LOGISTIK UND EINZELHANDEL LEGEN ZU

Büros bleiben die führende Assetklasse in München. Nach dem fulminanten ersten Halbjahr 2021 mit Top-Büroturm-Deals bleiben sie jedoch erwartungsgemäß hinter dem Vorjahr mit jetzt 56% Marktanteil deutlich zurück. Zugelegt haben demgegenüber Logistik mit jetzt fast 200 Mio. € Umsatz (12,5 % Marktanteil) und Einzelhandel mit mehr als 130 Mio. € (anteilig knapp 9%). Vor allem die Ankäufe von gewerblichen Grundstücken haben den Beitrag der Sammelgruppe Sonstige auf rund 20 % steigen lassen.

Investments nach Lage 1. Halbjahr

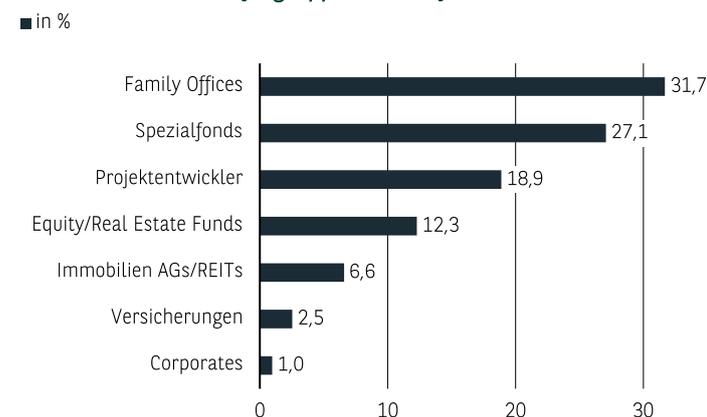


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

NEBELAGEN UND PERIPHERIE MIT FAST 93 % MARKANTEIL

Die Verteilung des Investmentvolumens ist aktuell eher ungewöhnlich. Fast 93 % des Volumens entfallen auf die Nebenlagen (knapp 52 %) und die Peripherie (fast 41 %). In der City und im Cityrand ist bei den erfolgreichen Abschlüssen aktuell keine Taktung zu erkennen. Hinter diesem Muster dürften verschiedene Faktoren stecken. Zum einen verfügt die Metropolregion München über eine traditionell überdurchschnittliche Wirtschaftskraft, die sich in der Vergangenheit in wirtschaftlich schwierigerem Fahrwasser als sehr widerstandsfähig und kurshaltend präsentiert hat. Auch die dezentralen Lagen bieten dabei Investoren attraktive Chancen bei gleichzeitig relativ großer Sicherheit. In den Nebenlagen wurden bislang die größten Abschlüsse registriert, während in der Peripherie die größte Deal-Anzahl ermittelt wurde. Für die zentralen Lagen gilt, dass kaum Produktangebot zur Verfügung stand; aktuell befinden sich hier allerdings Transaktionen mit einem Gesamtvolumen mehr als 1,0 Mrd € in der Vorbereitung.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022

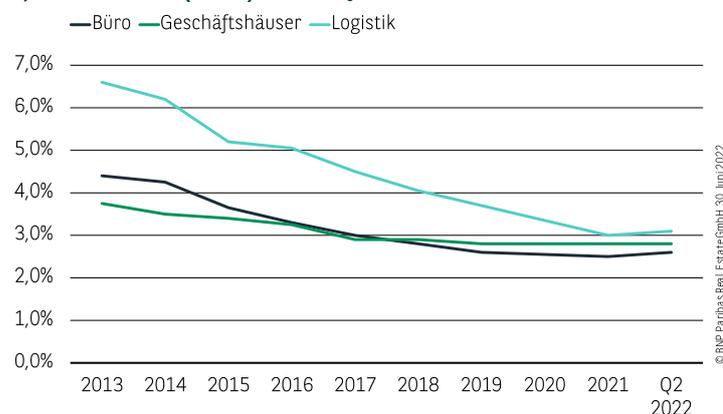


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

FAMILY OFFICES UND SPEZIALFONDS AN DER SPITZE

Family Offices sind bis dato die aktivste Käufergruppe mit 32 % Marktanteil. Dahinter verbergen sich neben einer Großtransaktion verschiedene Ankäufe im mittleren Größensegment. Sie haben dabei besonders Büroimmobilien im Fokus, ganz unabhängig von der Zentralität der Immobilie im Marktgebiet. Spezialfonds haben weitere 27 % zum Umsatz beigetragen und u.a. in Gesundheitsimmobilien und Light Industrial investiert. Projektentwickler kommen auf überdurchschnittliche 300 Mio. € (fast 19 %), was ein starkes Zeichen für die Werthaltigkeit des Münchner Marktes ist.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

TRENDWENDE BEI RENDITEN

Im Windschatten des sich verändernden Finanzierungsumfeldes sind die Spitzenrenditen bei Büro und Logistik erstmals seit der globalen Finanzkrise wieder gestiegen. In München fällt der Anstieg bei Büro mit 10 Basispunkten schwächer aus als in den anderen Top-Standorten. Die Netto-Spitzenrendite notiert jetzt bei 2,60 %. Um 10 Basispunkte ging es auch bei den Logistikimmobilien nach oben (Q2: 3,10%). Noch keine Veränderung wird bei Geschäftshäusern registriert (Q2: 2,80 %).

PERSPEKTIVEN

Sobald die Akteure mehr Sicherheit bezüglich eines möglichen neuen Renditeniveaus verspüren, dürfte sich das Transaktionsgeschehen deutlich beschleunigen; mit großer Wahrscheinlichkeit dürfte dies Ende Q4 der Fall sein. Aufgrund des starken Investorenfokus im wichtigen Core-Segment, getrieben durch die sich auf das Münchner Stadtzentrum konzentrierende Flächennachfrage für Premium-Büroflächen, wird die City im zweiten Halbjahr 2022 einen großen Anteil des Transaktionsvolumens ausmachen.

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: 30.06.2022

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