



At a Glance **Q3 2022**

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen Q1-Q3

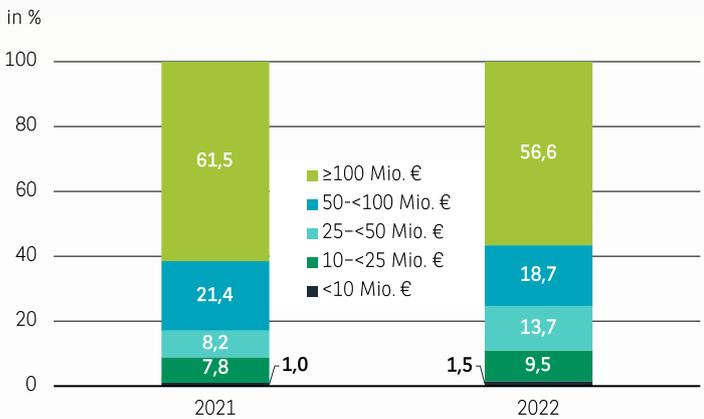


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

UNTER DEM SCHNITT, ABER MIT GUTEM DRITTEN QUARTAL

Insgesamt hat der Münchener Investmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von gut 3 Mrd. € nach den ersten drei Quartalen sowohl das sehr gute Vorjahresresultat (- 32 %), als auch den langjährigen Durchschnitt verfehlt (- 22 %). Dass die letzten drei Monate mit alleine fast 1,5 Mrd. € hierbei jedoch das umsatzstärkste Quartal des laufenden Jahres markieren, ist allerdings als positives Signal zu werten. Somit konnte trotz der geopolitischen und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten in den Monaten zwischen Juli und Ende September ein gutes Quartalsergebnis erzielt werden. Als Umsatztreiber sind dabei gleich mehrere Deals im dreistelligen Millionenbereich zu nennen, wobei allen voran der Verkauf des Briener Campus sowie u. a. auch die Transaktion des Olympia Business Centers zu den größten Deals gehörten. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Bilanz der Einzeldeals (2,9 Mrd. €) wesentlich näher an ihrem Durchschnittswert liegt (lediglich -15 %) als die des Gesamtmarkts. Anteilig eingerechnete Portfolios spielen mit einem Volumen von knapp 144 Mio. € dagegen kaum eine Rolle.

Investments nach Größenklassen Q1-Q3

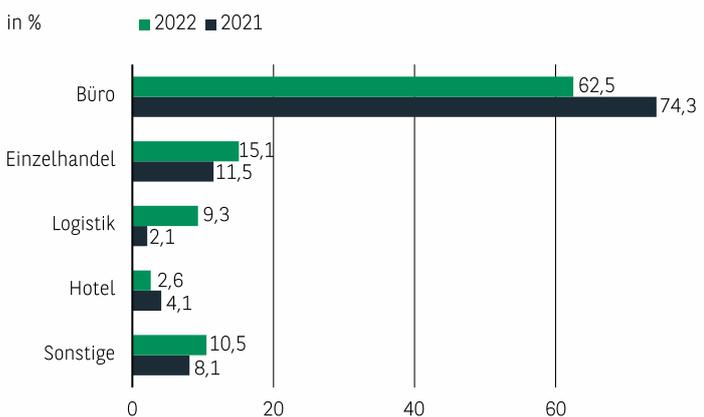


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

BIG DEALS IM DRITTEN QUARTAL BESTIMMEN DEN MARKT

Die angesprochene Häufung von Investments im dreistelligen Millionensegment hat dazu beigetragen, dass die größte Kategorie ihren Marktanteil im dritten Quartal entscheidend auf aktuell knapp 57 % ausbauen konnte (zur Jahresmitte: anteilig 30 %). In vergleichbar großem Umfang in Big Deals investiert wie in München (1,2 Mrd. €) wurde in den vergangenen Monaten zudem nur in den beiden weiteren Top-Märkten Berlin (1,5 Mrd. €) und Hamburg (1,3 Mrd. €). Das mittlere Segment der Transaktionen zwischen 25 und 100 Mio. € generierte weitere gut 32 %, während kleinere Objekte bis 25 Mio. € zwar die meisten Deals verzeichneten, aber auf lediglich 11 % des Umsatzes kommen.

Investments nach Objektart Q1-Q3

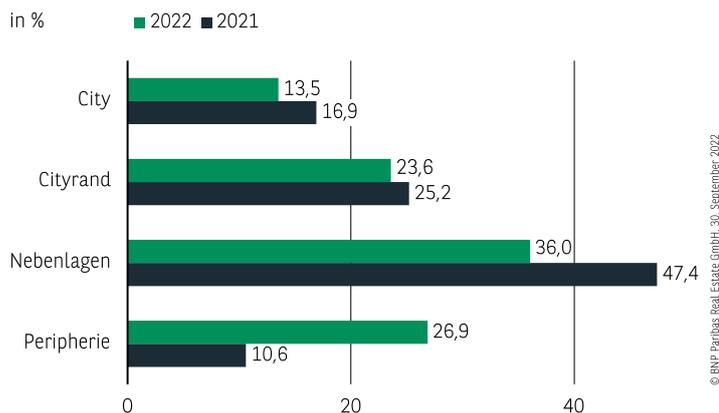


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

BÜROS MIT HOHEM DURCHSCHNITTSVOLUMEN VORNE

Büroobjekte bestätigen mit einem Umsatzanteil von knapp 63 % wieder einmal ihre Ausnahmestellung, die sie bundesweit, wie auch auf dem Münchener Investmentmarkt, innehaben. Hierbei können sie mit einem Gesamtumsatz von knapp 1,9 Mrd. € allerdings nicht an das ausgezeichnete Vorjahresresultat (3,3 Mrd. €) anknüpfen. Zurückzuführen ist das insgesamt niedrigere Volumen auf eine deutlich geringere Anzahl an Deals, während das durchschnittliche Volumen pro Transaktion durch die vielen größeren Investments auf knapp 120 Mio. € gestiegen ist. Umfangreicher am Marktgeschehen beteiligt sind zudem Einzelhandels- und Logistikimmobilien, die gut 15 % bzw. etwa 9 % beisteuern. In Hotels wurde mit knapp 3 % dagegen bisher lediglich vereinzelt investiert.

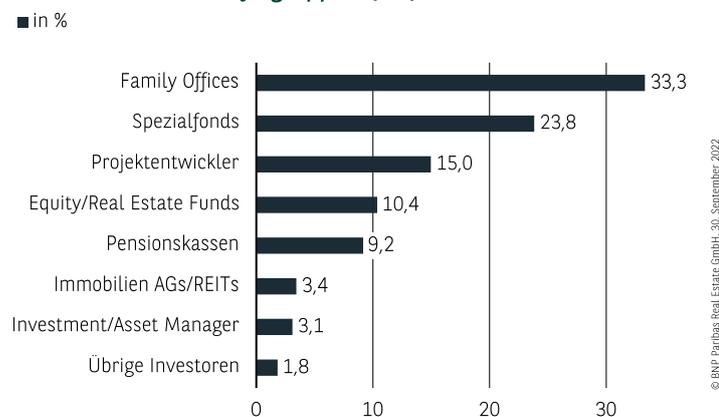
Investments nach Lage Q1-Q3



➤ GROS DES UMSATZES IN NEBENLAGEN UND PERIPHERIE

Die Verteilung des Investmentvolumens ist als Indiz dafür zu werten, dass auch dezentrale Lagen im Münchener Marktgebiet für Investoren attraktive Chancen bei gleichzeitig relativ großer Sicherheit bieten: Somit setzen sich die Nebenlagen mit einem Anteil von gut 36 % vor die Peripherie, die knapp 27 % des Volumens auf sich vereint. Hierzu beigetragen haben in den Nebenlagen insbesondere die drei Bürokomplexe des Olympia Business Centers in Moosach, des Seidel Quartiers in Neuperlach und von BMW in Milbertshofen. Die peripheren Lagen zeichneten insgesamt für die meisten Transaktionen verantwortlich, die hierbei überwiegend den mittleren Größensegmenten zuzuordnen waren. Am Cityrand, der auf knapp 24 % kommt, gehörte das Büroobjekt MK7 zu den größten Investments der ersten drei Quartale. Der Angebotsmangel in zentralen Lagen drückt sich dagegen in der City aus (fast 14 %), die mit dem Briener Campus im dritten Quartal jedoch von einer Großtransaktion profitieren konnte.

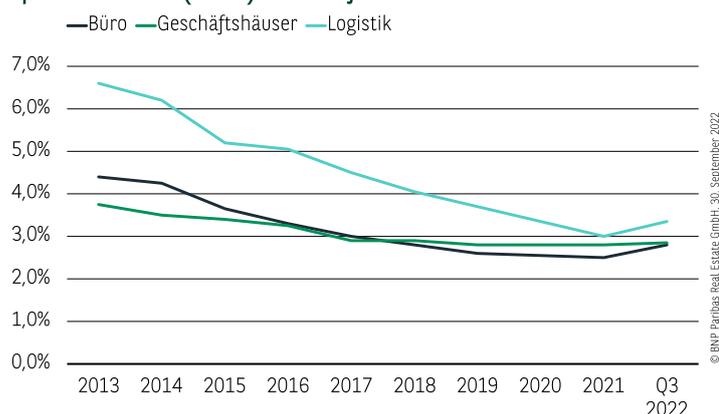
Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022



➤ FAMILY OFFICES UND SPEZIALFONDS AN DER SPITZE

Family Offices sind bis dato die aktivste Käufergruppe und vereinen gut ein Drittel des Gesamtumsatzes auf sich. Dahinter verbergen sich u. a. die Großtransaktionen des Briener Campus und des Olympia Business Centers. Sie haben dabei besonders Büroimmobilien im Fokus, ganz unabhängig von der Zentralität der Immobilie im Marktgebiet. Spezialfonds haben weitere fast 24 % zum Volumen beigetragen und neben Büros zudem auch in Retail-Assets, Gesundheitsimmobilien und Logistik-Objekte investiert. Darüber hinaus kommen Projektentwickler auf überdurchschnittliche 450 Mio. € (15 %), was ein starkes Zeichen für die Werthaltigkeit des Münchener Markts ist. Über der 10 %-Marke ordnen sich außerdem noch Equity/Real Estate Funds ein (gut 10 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



➤ TRENDWENDE BEI RENDITEN, ANSTIEG SETZT SICH FORT

Die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten führen zu den erwarteten Renditeanstiegen, die sich auch im dritten Quartal fortgesetzt haben. Aktuell bewegt sich die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte bei 2,80 % (+ 20 Basispunkte), nimmt damit inzwischen allerdings vor Berlin (2,85 %) die Spitzenposition ein. Um 5 bzw. 25 Basispunkte haben außerdem auch die Spitzenrenditen für Retail- (2,85 %) und Logistikimmobilien (3,35 %) zugelegt.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Münchener Investmentmarkt blickt trotz der geopolitischen und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten auf ein gutes drittes Quartal mit mehreren Großtransaktionen zurück. Was sich in der aktuell niedrigsten Büro-Spitzenrendite abzeichnet, spiegelt sich auch im Marktsentiment wider: Die hohe Wirtschaftskraft scheint der bayerischen Landeshauptstadt bei Investoren aktuell einen leichten Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Top-Märkten zu verschaffen. Ob und inwiefern sich dies im Umsatz ausdrückt, bleibt für das Schlussquartal jedoch abzuwarten.

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: 30.09.2022

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