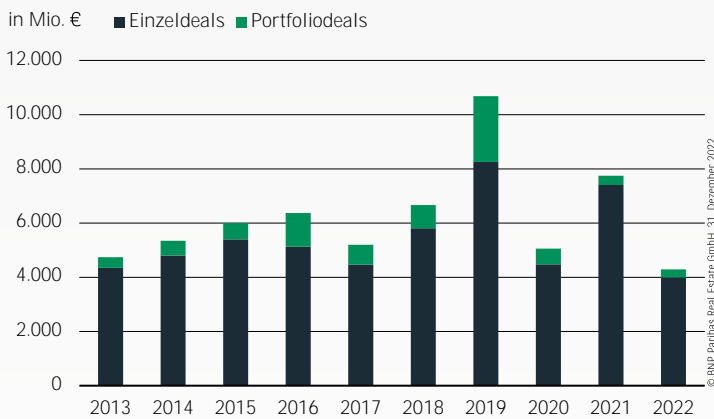




At a Glance **Q4 2022**

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

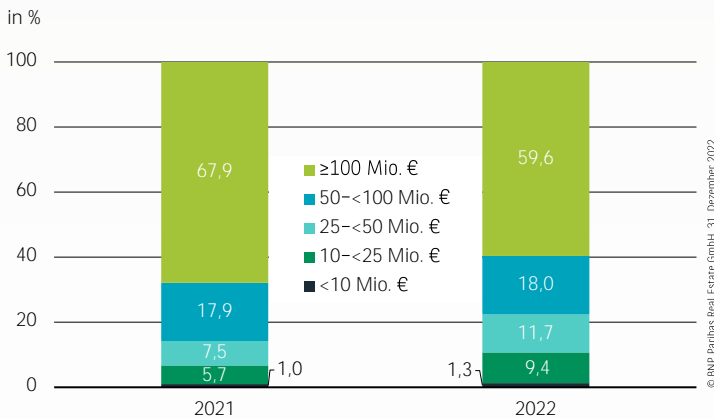
Investitionsvolumen in München



FINANZIERUNGSUMFELD MACHT MÜNCHEN ZU SCHAFFEN

Das Transaktionsvolumen beläuft sich in München auf knapp 4,3 Mrd. €, womit das sehr gute Vorjahresergebnis um fast 45 % und der zehnjährige Durchschnitt um 31 % verfehlt wurden. Von den deutschen A-Standorten verzeichnete lediglich Köln einen größeren Rückgang. In diesem Ergebnis spiegelt sich wider, dass die bayerische Landeshauptstadt besonders stark von den gestiegenen Finanzierungskosten betroffen ist. Als im Durchschnitt teuerster Standort Deutschlands ist die Differenz zwischen den Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer und Käufer vielfach größer als in anderen Städten und damit die Preisfindungsphase schwieriger. Hinzu kommt, dass 2022 der Beitrag anteilig eingerechneter Portfolioverkäufe mit lediglich 7 % spürbar niedriger liegt als üblich. Deshalb überrascht es nicht, dass München im bundesweiten Vergleich lediglich im Mittelfeld landet und nach Berlin, Frankfurt und Hamburg Platz vier belegt. Dass München weiter zu den beliebtesten Standorten gehört, zeigt aber die Tatsache, dass eine ganze Reihe prominenter Großtransaktionen stattgefunden hat; übrigens auch im schwierigen vierten Quartal. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören die Verkäufe des Olympia Business Centers sowie der von BNPPRE vermittelte Brienner Campus.

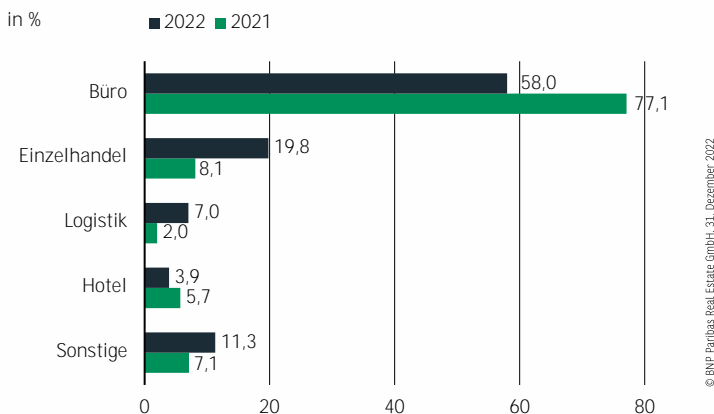
Investments nach Größenklassen in München



GRÖSSENSTRUKTUR DES UMSATZES KAUM VERÄNDERT

Dass der relativ schwache Investmentumsatz nicht auf grundlegende strukturelle Veränderungen zurückzuführen ist, sondern vor allem aus temporär schwierigen Finanzierungsbedingungen resultiert, zeigt sich an der Verteilung des Volumens auf die einzelnen Größenklassen. Im Vorjahresvergleich sind hier nur leichte Verschiebungen zu beobachten. Am meisten investiert wurde wieder in Großabschlüsse ab 100 Mio. €, die auf einen Anteil von fast 60 % kommen. Dieser liegt relativ betrachtet zwar etwas unter dem Vorjahreswert, gleichzeitig aber über dem langjährigen Schnitt. Auch die übrigen Größenklassen weisen ähnliche Umsatzanteile auf, wie sie aus den Vorjahren bekannt sind.

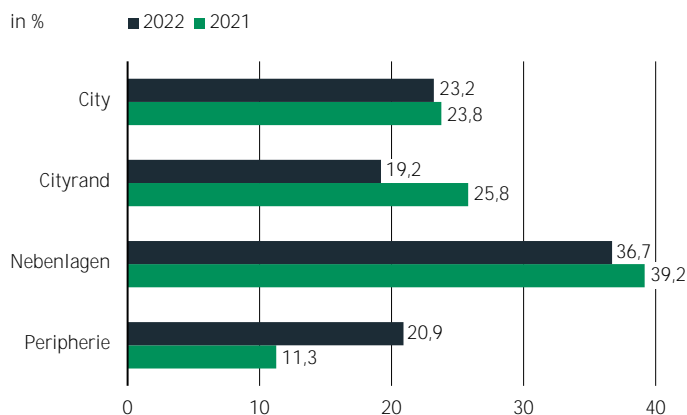
Investments nach Objektart in München



BÜROS VORNE, ABER UNTER LANGJÄHRIGEM SCHNITT

Am meisten investiert wurde auch 2022 erwartungsgemäß in Büroobjekte. Mit einem Umsatzanteil von 58 % liegen sie klar an der Spitze der Assetklassen. Allerdings fällt der Wert rund sechs Prozentpunkte geringer aus als im zehnjährigen Durchschnitt. Gleichzeitig hat sich das absolute Umsatzvolumen mit Büros gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert. Gerade das großvolumige Marktsegment ist von dem veränderten Finanzierungsumfeld besonders betroffen. Auf den weiteren Plätzen folgen Einzelhandelsimmobilien mit knapp 20 % und einem erheblichen Bedeutungszuwachs sowie Logistikobjekte (7 %) und Hotels mit 4 %.

Investments nach Lage in München

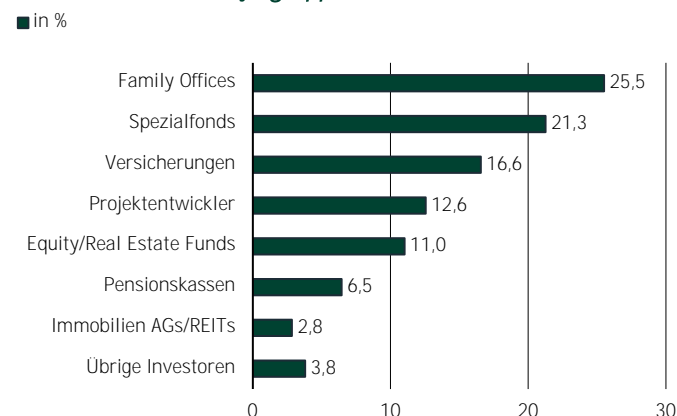


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

NEBENLAGEN MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

Die Verteilung des Gesamtumsatzes über das Marktgebiet zeigt keine wirklichen Besonderheiten auf. Wie so häufig in den letzten Jahren wurde mit Abstand am meisten in die Nebenlagen investiert, die fast 37 % zum Ergebnis beisteuern. Dies gibt es in dieser Form in keiner anderen Großstadt, was zeigt, dass München als Gesamtmarkt, und nicht nur die zentralen Lagen, bei den Anlegern ganz oben auf dem Einkaufszettel steht. Auf Rang zwei landet die City, die mit einem Anteil von 23 % exakt auf dem üblichen Niveau liegt. Leicht unterdurchschnittlich fällt die Beteiligung der Cityrandzonen aus (19 %), während die peripheren Umlandstandorte mit 21 % leicht überproportional abschneiden.

Investments nach Käufergruppen in München 2022

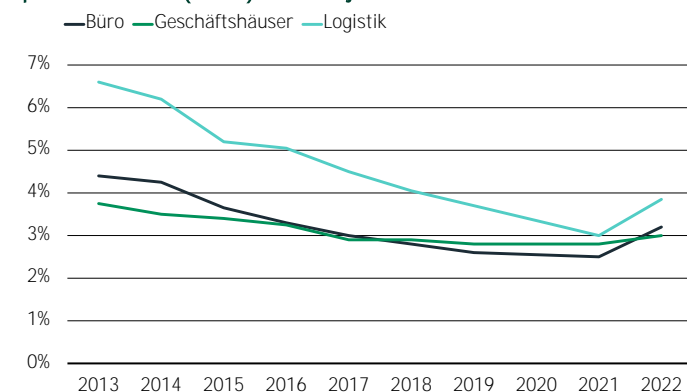


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

BREITE STREUUNG DER KÄUFERGRUPPEN

Insgesamt kommen fünf Investorengruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Damit ist die Käuferseite so breit aufgestellt wie an keinem anderen Standort und unterstreicht, dass München für Anleger mit ganz unterschiedlichen Ankaufprofilen einer der wichtigsten Investitionsstandorte ist. An die Spitze gesetzt haben sich Family Offices mit 25,5 % Umsatzanteil, die sich vor allem auch einige große, prominente Objekte gesichert haben. Die weiteren Podiumsplätze belegen Spezialfonds mit gut 21 % sowie Versicherungen mit knapp 17 %. Aber auch Projektentwickler mit fast 13 % und Equity/Real Estate Funds mit 11 % haben noch größere Umsatzbeiträge geleistet.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in München



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

RENDITEANSTIEG NOCH NICHT ABGESCHLOSSEN

Die Phase steigender Renditen ist noch nicht abgeschlossen und hat sich auch im Schlussquartal des Jahres fortgesetzt. Verantwortlich hierfür waren weitere Zinsschritte der großen Notenbanken, die sich unmittelbar in weiter gestiegenen Finanzierungskosten niedergeschlagen haben. Demzufolge haben die Netto-Spitzenrenditen in allen Assetklassen weiter angezogen. Bei Büroobjekten hat sie um 40 Basispunkte auf aktuell 3,20 % zugelegt und bei innerstädtischen Geschäftshäusern um 15 Basispunkte auf 3,00 %. Die stärkste Zunahme verzeichneten die Logistikrenditen, die aktuell bei 3,85 % (+50 Basispunkte) liegen.

PERSPEKTIVEN

Da in den ersten Monaten 2023 noch weitere Zinsschritte der großen Notenbanken zu erwarten sind, dürfte dies zumindest im ersten Halbjahr die Märkte noch prägen. In Verbindung mit einer schwachen Konjunktorentwicklung, eventuell sogar einer leichten Rezession, wird der Investmentumsatz in der ersten Jahreshälfte vermutlich vergleichsweise moderat ausfallen. Auch weiter leicht steigende Renditen sind nicht ganz auszuschließen. Aus heutiger Sicht spricht aber vieles dafür, dass ab dem zweiten Quartal die Zinsen ihren Höhepunkt erreicht haben könnten und die Preisfindungsphase abgeschlossen sein dürfte. Bei gleichzeitig wieder anziehender Konjunktur sollte eine Marktbelebung einsetzen und für lebhaftere Umsätze im zweiten Halbjahr sorgen.

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: 31.12.2022

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