



At a Glance **Q2 2023**

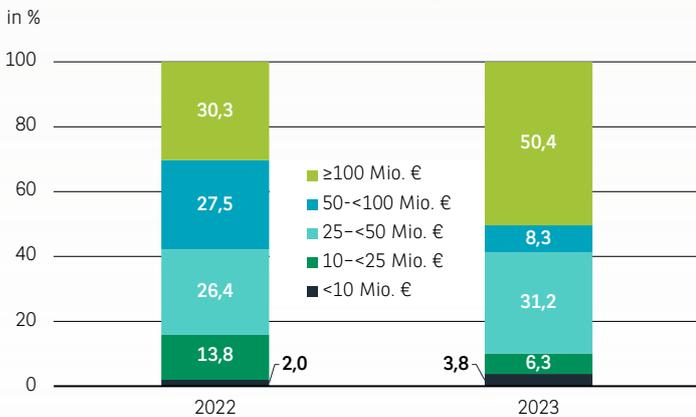
INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen 1. Halbjahr



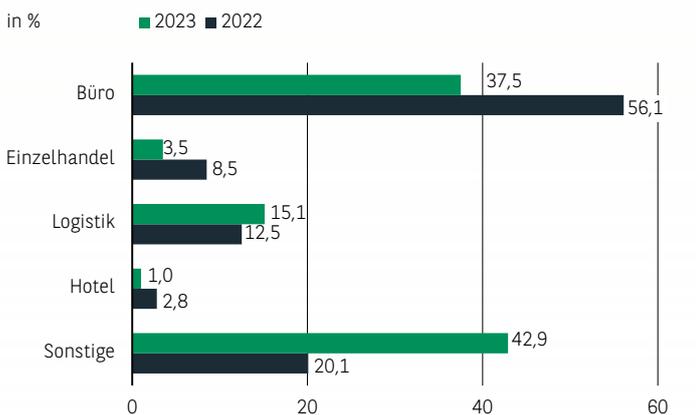
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Investments nach Objektart 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

TRANSAKTIONSGESCHEHEN WEITERHIN SEHR VERHALTEN

Nachdem bereits der Jahresauftakt auf dem Münchener Investmentmarkt sehr verhalten ausfiel, konnte auch im zweiten Quartal keine Belebung des Transaktionsgeschehens verzeichnet werden. So wurden in den vergangenen drei Monaten lediglich 178 Mio. € im Markt platziert, was dem niedrigsten Quartalsergebnis seit dem zweiten Quartal 2009 entspricht. Zum Halbjahr summiert sich das Volumen damit auf insgesamt 719 Mio. €, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 54 % entspricht. Der langjährige Durchschnitt wurde um 69 % verfehlt. Auffallend niedrig ist derweil auch der Portfolioanteil. Zwar liegt dieser in München im Vergleich zu den meisten anderen Top-Städten üblicherweise auf einem niedrigen Niveau, jedoch ist ein Anteil von nur 3 % bzw. ein Halbjahresresultat von 25 Mio. € selbst für die bayerische Landeshauptstadt außergewöhnlich. Die mit Abstand größte registrierte Transaktion des Jahres ist der Erwerb eines Entwicklungsgrundstücks zur Erweiterung des Apple Campus für rund 250 Mio. €.

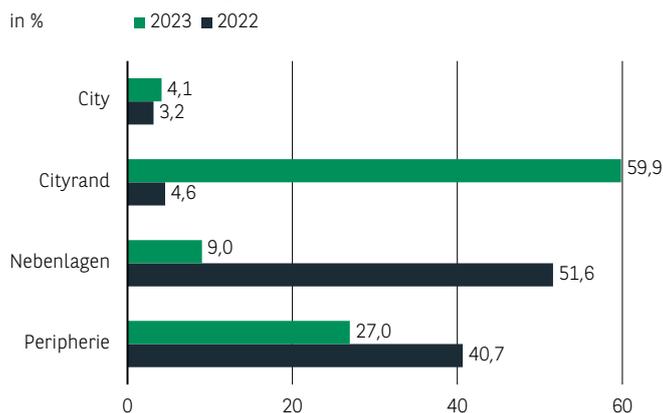
GROSSDEALS TRAGEN DIE HÄLFTE ZUM ERGEBNIS BEI

Obwohl Deals im Segment >100 Mio. € absolut gesehen aktuell ein im langjährigen Vergleich deutlich unterdurchschnittliches Resultat erzielen (-64 %), tragen sie aufgrund des insgesamt sehr verhaltenen Transaktionsgeschehens dennoch rund die Hälfte zum Gesamtergebnis bei. Neben dem Erweiterungsgrundstück für den Apple Campus ist als weitere Großtransaktion noch der Erwerb des Büroteils des Projekts „Vinzent“ durch die Kommunale Unfallversicherung Bayern (KUVB) zu nennen. Weitere bedeutende Umsatzanteile entfallen auf das Großensegment von 25 bis 50 Mio. €, welches rund 31 % beiträgt.

BÜROOBJEKTE NACH JAHREN VON DER SPITZE VERDRÄNGT

Der Münchner Investmentmarkt war in den vergangenen Jahren von vielen großvolumigen Core-Transaktionen im Bürosegment geprägt. Entsprechend haben Office-Investments über Jahre hinweg mindestens die Hälfte des Umsatzes beigetragen. Im ersten Halbjahr 2023 hingegen kommen sie nur auf einen Anteil von 37,5 %. An die Spitze gesetzt hat sich demgegenüber die Sammelkategorie Sonstige, mit rund 43 %. Hierhinter verbergen sich unter anderem Entwicklungsareale, sodass das außerordentlich starke Abschneiden maßgeblich auf die zuvor skizzierte Großtransaktion von Apple zurückzuführen ist. Auf dem dritten Platz liegen Logistikobjekte (15 %). Einzelhandels- (3,5 %) und Hotel-Assets (1 %) spielen bislang eine nur untergeordnete Rolle.

Investments nach Lage 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ CITYRAND EINSAM AN DER SPITZE

Die Verteilung des Investmentvolumens nach Lagen spiegelt das verhaltene Halbjahr auf dem Münchener Investmentmarkt deutlich wider. So wurden bislang lediglich 30 Mio. € in der City investiert, was dem niedrigsten je registrierten Halbjahreswert entspricht. Ähnliches gilt auch für die Nebenlagen, die üblicherweise den Investitionsschwerpunkt bilden. Aktuell sind hier nur 65 Mio. € und damit rund 93 % weniger als im langjährigen Schnitt zu verorten. Der Großteil des Volumens entfällt derweil auf den Cityrand, der 60 % beiträgt. Mit deutlichem Abstand folgen auf dem zweiten Rang die peripheren Standorte (27 %).

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2023

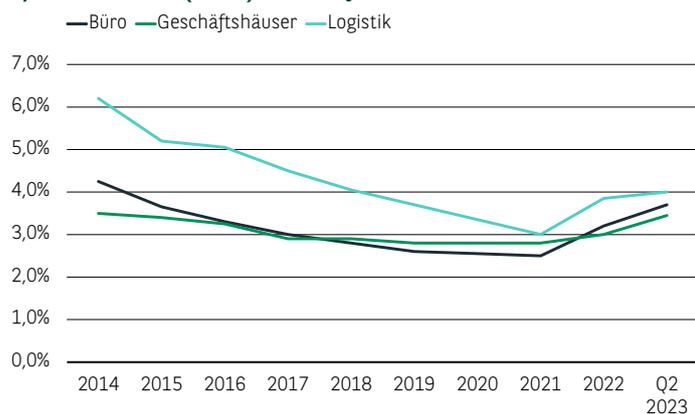


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ CORPORATES MIT BESTMARKE

Unter anderem getrieben durch den Apple Campus werden die Investments nach Käufergruppen von Corporates angeführt (42 %), die damit gleichzeitig ihr bestes je registriertes Halbjahresresultat erzielen. Mit deutlichem Abstand liegen Versicherungen auf dem zweiten Rang, die rund 22 % beitragen. Größter Abschluss dieser Käufergruppe ist der Erwerb des Vinzent in München-Neuhausen durch die KUVB vom Projektentwickler Bauwerk. Da die KUVB im Zuge dieser Transaktion ihren alten Standort wiederum an Bauwerk veräußert hat, schaffen es auch die Projektentwickler (anteilig 11 %) über die 10%-Schwelle. Weitere Umsatzanteile entfallen zudem auf Spezialfonds (8 %), Investment/Asset Manager (8 %), die öffentliche Hand (4 %) und Immobilienunternehmen (3,5 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ RENDITEN LEGEN WEITER ZU

Vor dem Hintergrund der weiteren Zinsschritte der großen Notenbanken haben auch im zweiten Quartal die Renditen einen leichten Anstieg vollzogen. Für Büroobjekte beläuft sich die aktuelle Netto-Spitzenrendite auf 3,70 %, was einem Anstieg von 35 Basispunkten gegenüber dem ersten Quartal entspricht. Für innerstädtische Geschäftshäuser ist ein Zuwachs um 20 Basispunkte auf nun 3,45 % anzusetzen. Mit 5 Basispunkten fällt das Plus im Logistiksegment (4,00 %) derweil deutlich moderater aus.

➤ PERSPEKTIVEN

Die aktuellen Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass auch in der zweiten Jahreshälfte noch weitere, wenn auch moderate Zinsschritte der Notenbanken folgen werden. Entsprechend wird sich das Ende der Preisfindungsphase und damit auch eine deutliche Belebung des Transaktionsgeschehens hinauszögern. Aus heutiger Sicht erscheint es jedoch wahrscheinlich, dass sich die Rahmenbedingungen zum Jahresende hin sukzessive verbessern. Mit dem Abflachen der Inflation und einer langsam wieder anziehenden Konjunktur dürften sich auf den Nutzermärkten wieder gewisse Nachholeffekte einstellen. Insbesondere eigenkapitalstarke Anleger dürften dies auch als erhebliche Chance für Immobilieninvestments wahrnehmen.

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: 30.06.2023

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