



At a Glance **Q3 2023**

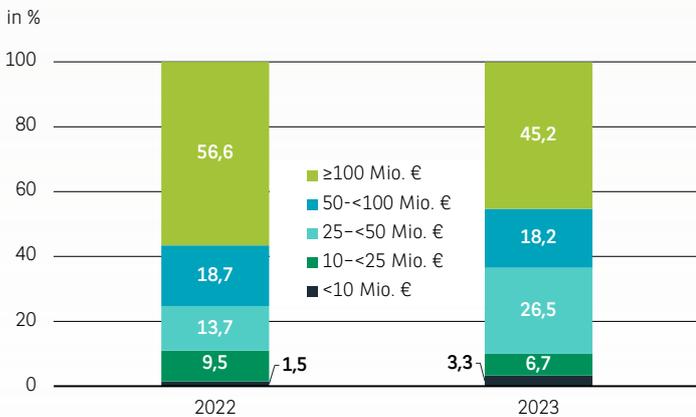
INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen Q1-Q3



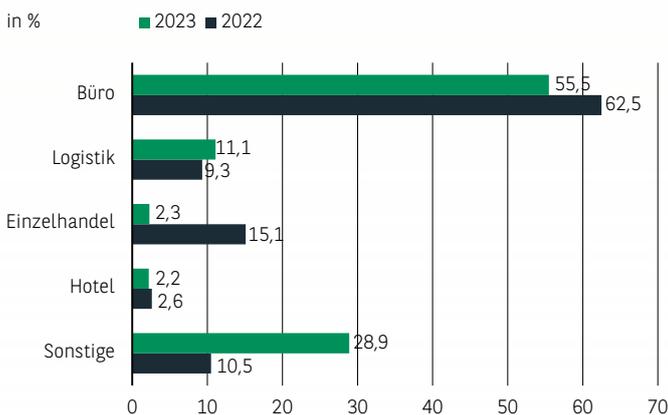
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Investments nach Größenklassen Q1-Q3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Investments nach Objektart Q1-Q3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ ZWEITBESTE A-STADT, ABER UMSATZ UNTER DEM SCHNITT

Auch zu Beginn der zweiten Jahreshälfte konnte sich auf dem bundesweiten sowie auch auf dem Münchener Investmentmarkt bislang keine nachhaltige Trendumkehr bei den Transaktionsaktivitäten abzeichnen. Somit bleibt die bayerische Landeshauptstadt mit einem Investmentvolumen von insgesamt knapp 1,1 Mrd. € weiterhin deutlich hinter dem vergleichbaren Vorjahresresultat (-64 %) und dem langjährigen Durchschnitt (-71 %) zurück. Positiv muss hierbei allerdings erwähnt werden, dass München neben Berlin (rund 2,5 Mrd. €) der einzige Top-Markt ist, der nach drei Quartalen die 1-Mrd.-€-Hürde überschreiten konnte. Somit nehmen die finanzmarktgetriebenen Anpassungsprozesse zwar nach wie vor einen erheblichen Einfluss auf den Münchener Markt, im Standortvergleich steht die Stadt jedoch weiterhin sehr gut dar. Erfreulich ist zudem, dass mit der Projektbeteiligung am Bruckmann Quartier durch das Family Office Athos einer der größten Deals im dritten Quartal auf das Münchener Marktgebiet entfallen ist. Insgesamt generierten Einzelverkäufe mit etwas über einer Milliarde Euro nahezu das gesamte Volumen.

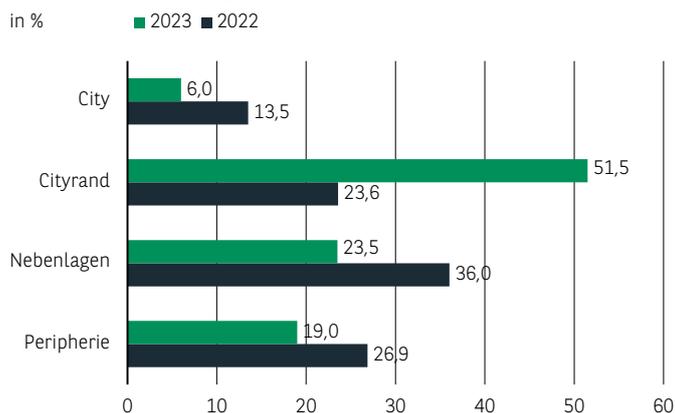
➤ IM VERGLEICH VIELE GROSSTRANSAKTIONEN IN MÜNCHEN

Bei der Umsatzverteilung auf die Größenklassen machten größere Investments im dreistelligen Segment und mittlere Objekte zwischen 25 und 100 Mio. € in den ersten drei Quartalen das Gros des Umsatzes aus (zusammen knapp 90 %). Hierbei konnten mit dem Erweiterungsgrundstück für den Apple Campus, dem Bruckmann Quartier und dem Büroteil des Projekts „Vinzent“ trotz des herausfordernden Marktumfeldes im Vergleich mit anderen Top-Standorten verhältnismäßig viele Großdeals über der 100-Mio.-€-Marke (anteilig gut 45 %) erfolgreich ins Ziel gebracht werden. Als weitere wichtige Säule des Marktgeschehens sind zudem mittelgroße Verkäufe mit einem Volumen von 25 bis zu 100 Mio. € zu nennen, die ebenfalls mit knapp 45 % beteiligt sind. Eine geringere Rolle spielten dagegen kleinere Investment bis 25 Mio. €, die bisher rund 10 % zum Volumen beitragen.

➤ BÜROS UND ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE DOMINIEREN

Vor dem Hintergrund, dass Büroobjekte sowohl zwei der drei größten (Bruckmann Quartier, Projekt „Vinzent“) als auch zahlenmäßig die meisten Transaktionen auf sich vereinen, schieben sich Office-Investments erneut an die Spitze des Rankings (knapp 56 %). Darüber hinaus sind vor allem Entwicklungsgrundstücke wie u. a. der Apple Campus zu erwähnen, die sich im laufenden Jahr als weiteres wichtiges Investmentprodukt innerhalb der Kategorie Sonstige herauskristallisiert haben (knapp 29 %). Logistik-Investments kommen auf gut 11 %, bei Einzelhandels- und Hotelimmobilien sind es lediglich jeweils rund 2 %.

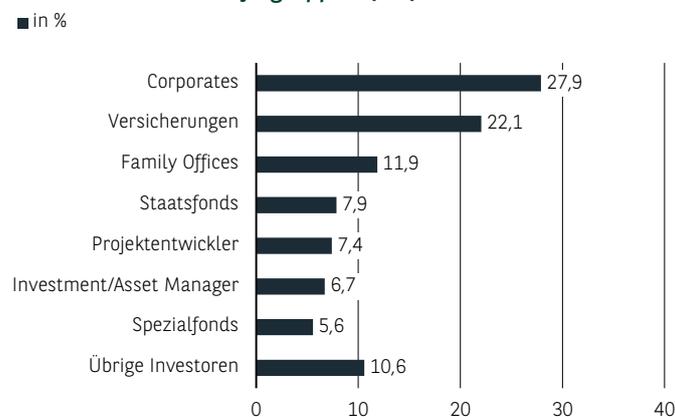
Investments nach Lage Q1-Q3



CITYRAND BLEIBT EINSAM AN DER SPITZE

Genau wie bei der Umsatzverteilung nach Größenklassen sowie nach Objektarten ist der Einfluss der größten Transaktionen auch im Ranking der Lagekategorien unverkennbar: Demnach sind alle Deals im dreistelligen Millionensegment am Cityrand lokalisiert, wodurch dieser Teilmarkt knapp 52 % auf sich vereint. Eine gute Anzahl an Verkäufen bei einem deutlich niedrigeren durchschnittlichen Volumen pro Deal konnte zudem in den Nebenlagen und in der Peripherie registriert werden. In den Nebenlagen (fast 24 %) waren hierbei in erster Linie kleinere und mittlere Büroobjekte ausschlaggebend, während in den peripheren Standorten (gut 19 %) vor allem Entwicklungsgrundstücke und Logistikimmobilien veräußert wurden. In der City, die aktuell bei nur 6 % steht, fehlen dagegen momentan die großvolumigeren Transaktionen.

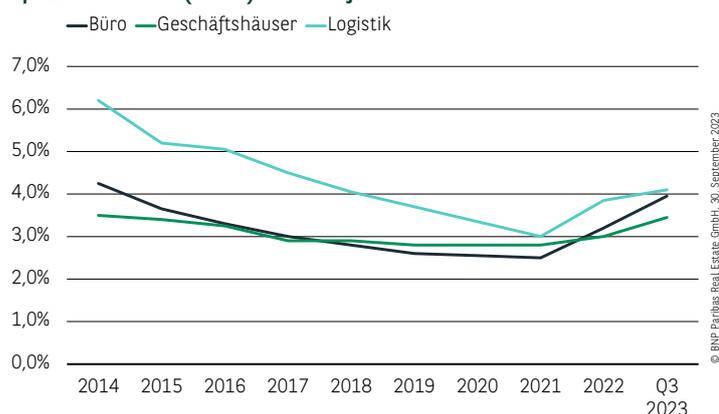
Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023



CORPORATES UND VERSICHERUNGEN SETZEN SICH AB

Im Ranking des Transaktionsvolumens nach Käufergruppen spiegeln sich die strategischen Bestrebungen von Corporates wider, die auf dem Münchener Investmentmarkt tätig werden, um sich zum Beispiel Erweiterungs- bzw. Entwicklungsgrundstücke für das eigene Unternehmen zu sichern (Beispiel Apple Campus). Mit knapp 28 % kommen sie nach drei Quartalen auf den höchsten Marktanteil unter den unterschiedlichen Anlegern. Auf dem zweiten Rang folgen Versicherungen, die u. a. in Form der kommunalen Unfallversicherung Bayern für das Büroprojekt Vinzent verantwortlich zeichnen (gut 22 %). Über der 10%-Marke liegen darüber hinaus nur noch Family Offices (fast 12 %), die von der Projektbeteiligung am Bruckmann Quartier profitieren. Bei der Umsatzverteilung auf nationale (51 %) und internationale Käufer (49 %) ist bisher ein ausgeglichenes Verhältnis festzuhalten.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



RENDITEN LEGEN AUCH IM DRITTEN QUARTAL WEITER ZU

Vor dem Hintergrund der nach wie vor angespannten Finanzmarktsituation sind die Renditen auch in den letzten drei Monaten weiter gestiegen. Für Büroobjekte wurde die Netto-Spitzenrendite um weitere 25 Basispunkte auf 3,95 % korrigiert, womit München jedoch der einzige Standort unter der 4,0%-Marke bleibt. Im Logistiksektor ging es um weitere 10 Basispunkte auf 4,10 % nach oben, während in der Retail-Sparte im dritten Quartal keine weiteren Anpassungen zu beobachten waren (3,45 %).

PERSPEKTIVEN

Auch im dritten Quartal ist standort- und assetklassenübergreifend deutlich geworden, dass die Preisfindungsphase weiterhin noch nicht abgeschlossen ist. Als positive Signale sind jedoch zu nennen, dass München sich zusammen mit Berlin im Standortvergleich weiterhin etwas von den anderen Top-Märkten absetzen kann, was die erzielten Investmentvolumina und Spitzenrenditen unterstreichen. Der langjährige Durchschnitt dürfte jedoch auch zum Jahresende verfehlt werden und bei den Renditen sind weitere leichte Anstiege durchaus möglich.

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: 30.09.2023

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