

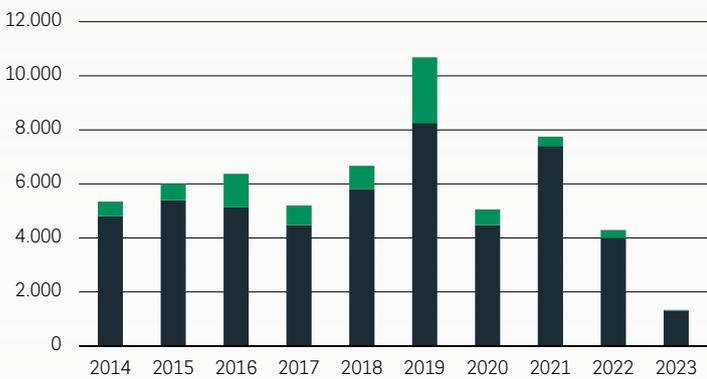


At a Glance **Q4 2023**

# INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

## Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



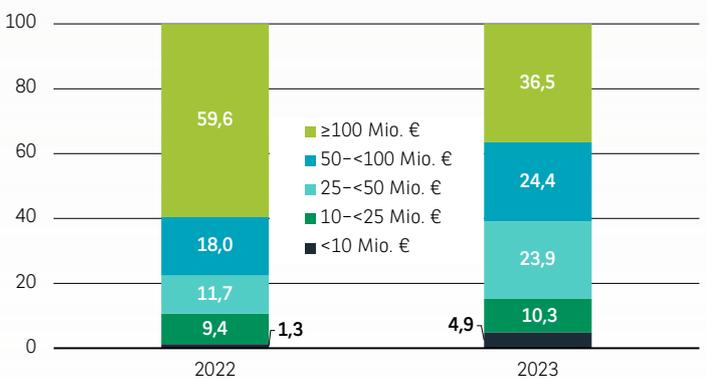
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## ➤ ZWEITBESTER TOP-MARKT TROTZ MODERATEM UMSATZ

Auch zum Jahresende 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 Investitionsvolumen von insgesamt nur gut 1,3 Mrd. € weiterhin deutlich hinter dem vergleichbaren Vorjahresresultat (-69 %) und dem langjährigen Durchschnitt (-77 %) zurück. Positiv muss hierbei allerdings erwähnt werden, dass München hinter Berlin (rund 3,2 Mrd. €) und knapp vor Hamburg und Frankfurt das Jahr 2023 als zweitbesten A-Standort abschließt. Somit nehmen die finanzmarktgetriebenen Anpassungsprozesse zwar nach wie vor einen erheblichen Einfluss auf den Münchener Markt, im Standortvergleich steht die Stadt jedoch weiterhin gut dar. Erfreulich ist zudem, dass die meisten Deals im Jahresverlauf auf das vierte Quartal entfallen sind. Auch wenn sich dies noch nicht nennenswert im Umsatz niederschlagen konnte, ist es dennoch als Indiz für das zunehmende Vertrauen von Investoren in die sich stabilisierenden Rahmenbedingungen zu werten. Insgesamt generierten Einzelverkäufe mit rund 1,3 Mrd. € nahezu das gesamte Volumen.

## Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

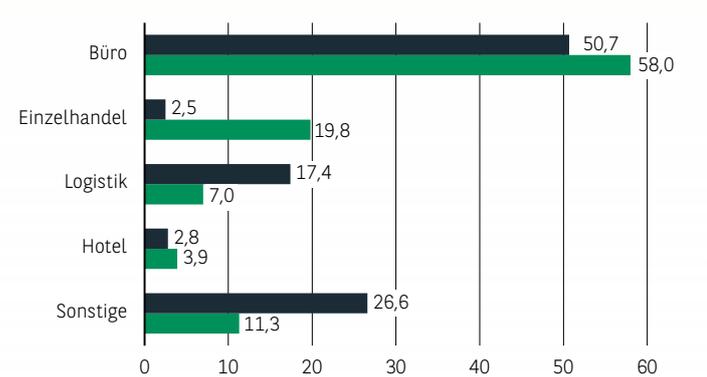
## ➤ VERGLEICHSWEISE VIELE GROSSDEALS IN MÜNCHEN

Bei der Umsatzverteilung auf die Größenklassen machten größere Investments mit einem Volumen von mindestens 50 Mio. € das Gros des Umsatzes aus (zusammen knapp 61 %). 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 Großtransaktionen über der 100-Mio.-€-Marke (anteilig knapp 37 %) erfolgreich ins Ziel gebracht werden. Als weitere wichtige Säule des Marktgeschehens sind zudem mittelgroße Verkäufe mit einem Volumen von 25 bis zu 50 Mio. € zu nennen, die mit weiteren knapp 24 % beteiligt sind. Eine vergleichsweise geringe Rolle spielten dagegen kleinere Investments bis 25 Mio. €, die rund 15 % zum Volumen beitragen.

## Investments nach Objektart

in %

■ 2023 ■ 2022

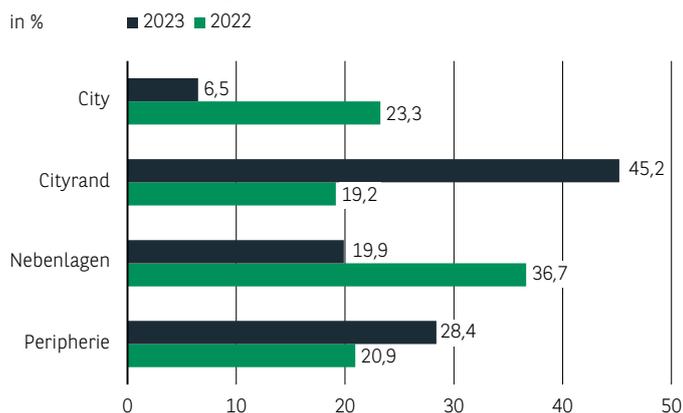


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## ➤ BÜROS UND ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE IM FOKUS

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 51 %). 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 27 %). Logistik-Investments kommen auf gut 17 %, bei Einzelhandels- und Hotelimmobilien sind es lediglich jeweils fast 3 %.

### Investments nach Lage



### CITYRAND PROFITIERT VON BIG DEALS

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 gut 45 % auf sich vereint. Eine gute Anzahl an Verkäufen bei einem deutlich niedrigeren durchschnittlichen Volumen pro Deal konnte zudem in der Peripherie und in den Nebenlagen registriert werden. Die peripheren Standorte (gut 28 %) stellten hierbei die stärkste Lagekategorie im vierten Quartal dar, während in den Nebenlagen (fast 20 %) im Jahresverlauf in erster Linie kleinere und mittlere Büroobjekte ausschlaggebend waren. In der City, die aktuell bei nur knapp 7 % steht, fehlen dagegen momentan die großvolumigeren Transaktionen.

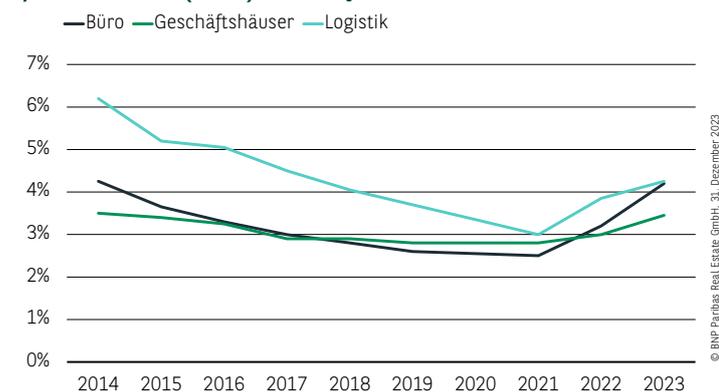
### Investments nach Käufergruppen 2023



### CORPORATES BELEGEN 2023 DIE POLEPOSITION

Im Ranking des Investmentvolumens nach Käufergruppen kommen die strategischen Bestrebungen von Corporates (anteilig knapp 27 %) zum Tragen, die auf dem Münchener Investmentmarkt tätig werden, um sich zum Beispiel Erweiterungs- bzw. Entwicklungsgrundstücke für das eigene Unternehmen zu sichern (Beispiel Apple Campus). Auf dem zweiten Rang folgen Versicherungen, die u. a. in Form der kommunalen Unfallversicherung Bayern für das Büroprojekt Vinzent verantwortlich zeichnen (fast 18 %). Dahinter folgen Staatsfonds, auf deren Konto u. a. eine größere Logistiktransaktion in der Nähe des Münchener Flughafens im vierten Quartal geht, und die insgesamt auf einen Umsatzanteil von gut 12 % im Jahr 2023 kommen. Alle weiteren Anleger sind mit weniger als 10 % am Marktgeschehen beteiligt.

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



### RENDITEN SIND WIE ERWARTET NOCH ETWAS GESTIEGEN

Da der Zinszyklus der Notenbanken noch nicht vollständig abgeschlossen war, sind die Renditen auch in den letzten drei Monaten weiter gestiegen. Für Büroobjekte wurde die Netto-Spitzenrendite um 25 Basispunkte auf 4,20 % korrigiert, womit München jedoch nach wie vor der teuerste Standort bleibt. Im Logistiksektor ging es um weitere 15 Basispunkte auf 4,25 % nach oben, während in der Retail-Sparte in der zweiten Jahreshälfte keine weiteren Anpassungen zu beobachten waren (3,45 %).

### PERSPEKTIVEN

Auch zu Beginn des Jahres 2024 wird sich der Münchener Investmentmarkt mit einem Umfeld konfrontiert sehen, das eine schnelle Erholung erschwert. Nichtsdestotrotz konnte die bayerische Landeshauptstadt unter den herausfordernden Rahmenbedingungen seine Stellung als teuerster Markt wahren. Darüber hinaus dürften die verbesserten Konjunkturaussichten den traditionell starken Münchener Nutzermärkten Aufwind verleihen und das Vertrauen in Transaktionsentscheidungen weiter stärken. Dass sich zudem bei den Spitzenrenditen Stabilisierungstendenzen abzeichnen, sollte das Marktsentiment weiter aufhellen.

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: 31.12.2023

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