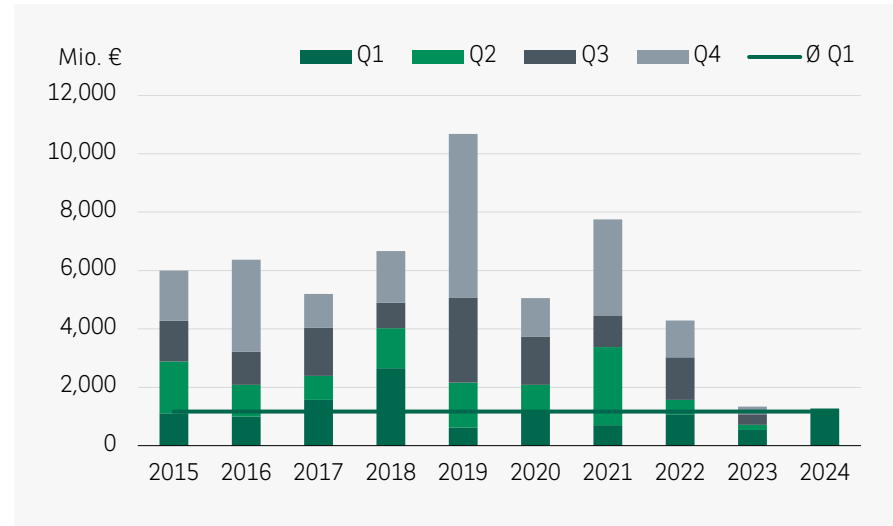


MÜNCHEN

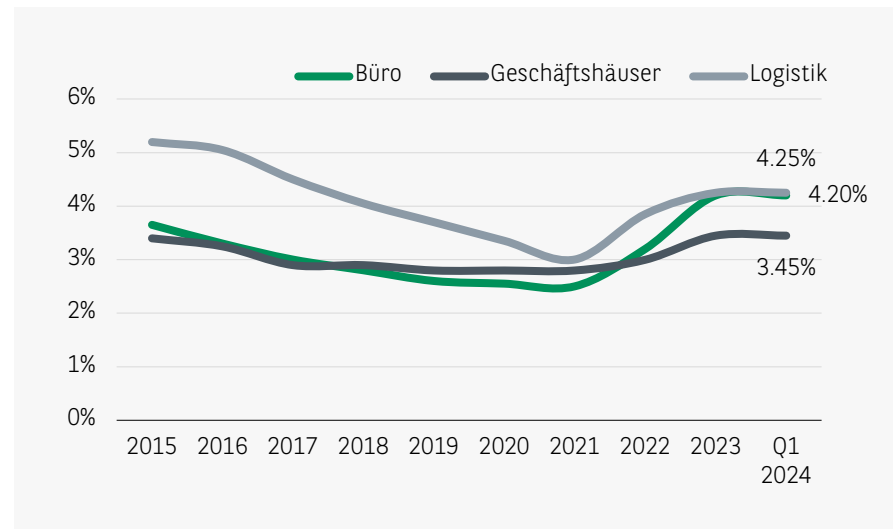
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



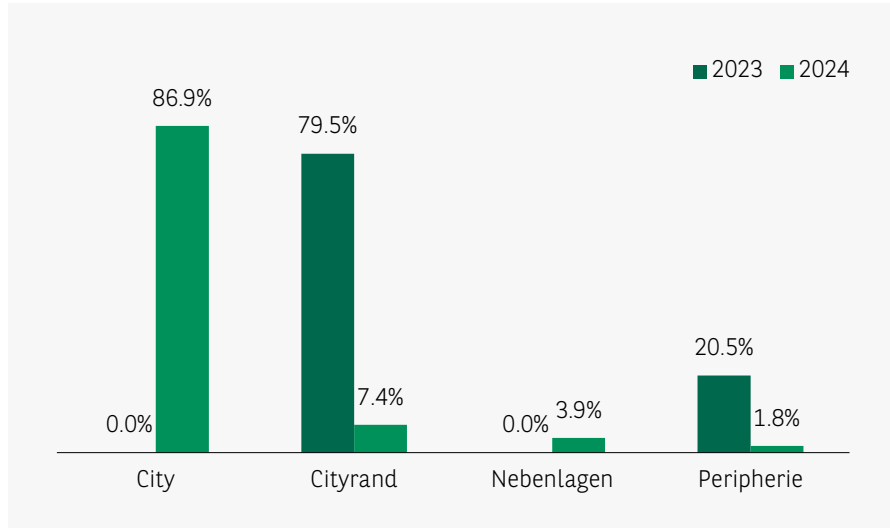
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



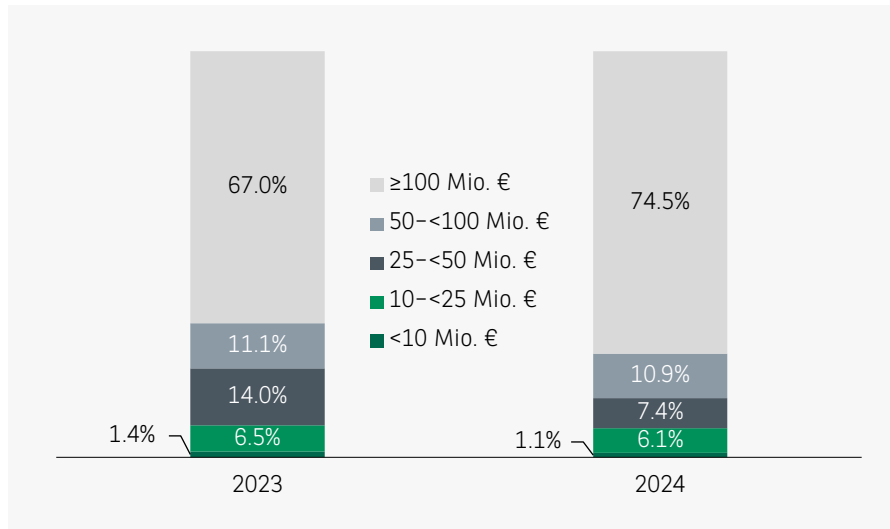
**BESTER UMSATZ DER LETZTEN SECHS JAHRE
PLATZ 1 DER DEUTSCHEN STANDORTE**

- Der Münchener Investmentmarkt ist fulminant in das Jahr 2024 gestartet. Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt knapp 1,28 Mrd. € wurde das schwache Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt und auch der zehnjährige Durchschnitt um 9 % übertroffen. Gleichzeitig stellt der erzielte Umsatz das beste Ergebnis der letzten sechs Jahre dar. Damit hat sich die bayerische Landeshauptstadt mit großem Abstand an die Spitze der deutschen Standorte gesetzt und übertrifft als einzige Stadt bereits im ersten Quartal die Mrd.-€-Schwelle.
- Zu berücksichtigen ist allerdings, dass dieses außergewöhnliche Resultat vor allem durch zwei Großtransaktionen mitbestimmt wird, die zusammen knapp 60 % des Investmentvolumens auf sich vereinen. Hierbei handelt es sich um zwei innerstädtische Geschäftshäuser in exquisiten Lagen. Veräußert wurden die Fünf Höfe für rund 700 Mio. € sowie das Objekt Maximilianstraße 12-14 für rund 250 Mio. €. Beide Premiumobjekte wurden von privaten Anlegern erworben. Auch dies kann als Indiz dafür angesehen werden, dass München gerade bei langfristig orientierten Käufern weiterhin sehr hoch im Kurs steht.
- Die seit Mitte 2022 kontinuierlich gestiegenen Spitzenrenditen haben sich im ersten Quartal erwartungsgemäß stabilisiert. Verantwortlich dafür ist die spürbar rückläufige Inflation, die den Notenbanken Spielräume für Zinssenkungen eröffnet, was sich perspektivisch in günstigeren Finanzierungsbedingungen niederschlagen wird. Für Büroobjekte sind aktuell 4,20 % anzusetzen, für Geschäftshäuser 3,45 % und Logistikimmobilien notieren bei 4,25 %.

Investments nach Lage Q1



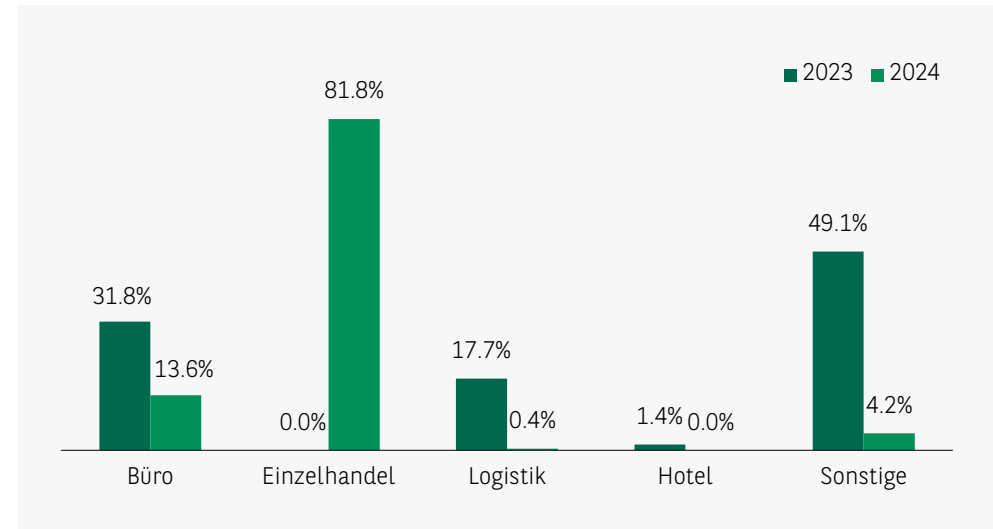
Investments nach Größenklassen Q1



EINZELHANDEL DURCH ZWEI GROSSDEALS AN DER SPITZE

- Die beiden genannten Großabschlüsse dominieren die strukturellen Merkmale des Marktgeschehens. Mit einem Anteil von knapp 75 % erzielt die Größenklasse über 100 Mio. € eine historische Bestmarke. Im zehnjährigen Schnitt liegt ihr Anteil dagegen nur bei knapp 40 %.
- Auch bei der Verteilung des Umsatzes über die Nutzungsarten spiegelt sich der Verkauf der beiden großen Geschäftshäuser wider, da sie aufgrund ihrer Ertragsstruktur als Einzelhandelsnutzung eingestuft werden. Demzufolge entfallen fast 82 % des Investmentvolumens auf Retailobjekte – ebenfalls eine noch nie auch nur ansatzweise erreichte Rekordmarke.
- Überproportional hoch fällt deshalb auch die Beteiligung der zentralen Citylagen am Gesamtumsatz aus. Insgesamt kommen sie auf einen Anteil von knapp 87 %.

Investments nach Objektart Q1



- Im ersten Quartal 2024 hat München bewiesen, dass es bei den Anlegern weiterhin ganz oben auf dem Einkaufszettel steht und vor allem mit den langfristig positiven Perspektiven punktet. Trotzdem kann sich auch die bayerische Metropole nicht ganz dem momentan schwierigen Umfeld entziehen. Die im laufenden Jahr vermutlich kaum wachsende Wirtschaft wird die Nutzermärkte auch weiterhin beschäftigen, sodass die Investmentmärkte von dieser Seite wenig Rückenwind erhalten dürften. Vor diesem Hintergrund wird das Investmentvolumen des ersten Quartals in den Folgequartalen kaum wieder zu erzielen sein.
- Trotzdem zeichnet sich für 2024 eine deutliche Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr ab. Nicht zuletzt, da der aktuelle Umsatz bereits nah am Resultat des Gesamtjahres 2023 liegt. Auch wenn eine Prognose momentan ausgesprochen schwierig ist, scheint ein Ergebnis zwischen 2,5 und 3,0 Mrd. € durchaus realistisch. Ob eventuell sogar die 3-Mrd.-€-Schwelle übertroffen werden kann, bleibt abzuwarten. Sicher scheint, dass Resultate wie in den vergangenen Jahren momentan unrealistisch sind; nicht zuletzt da das wichtige Marktsegment großvolumiger Büroobjekte im dreistelligen Millionenbereich aktuell nahezu ausfällt.
- Bezüglich der weiteren Entwicklung der Spitzenrenditen stellt vorerst eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau das wahrscheinlichste Szenario dar. Gegen Ende des Jahres ist eine erste leichte Renditekompression mit sehr moderat sinkenden Spitzenrenditen nicht vollständig auszuschließen. Ob dies so eintreten wird oder sich möglicherweise doch in das nächste Jahr verschiebt, ist letztendlich abhängig vom Zeitpunkt und der Höhe der von allen erwarteten Zinssenkungen der großen Zentralbanken in diesem Jahr.

Kennzahlen Investmentmarkt München

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	542	1.275	135,4%
Portfolioanteil (%)	0,0%	0,4%	0,4%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	67,0%	74,5%	7,5%-Pkte
Anteil Büro (%)	31,8%	13,6%	-18,2%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	0,0%	86,9%	86,9%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	66,8%	22,7%	-44,2%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,35%	4,20%	0,9%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,25%	3,45%	0,2%-Pkte
Logistik (%)	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35

Haus C/Eingang Herzog-Rudolf-Straße | 80539 München

Tel. +49 (0)89-55 23 00-0

Dieser Report ist einschließlich aller 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN