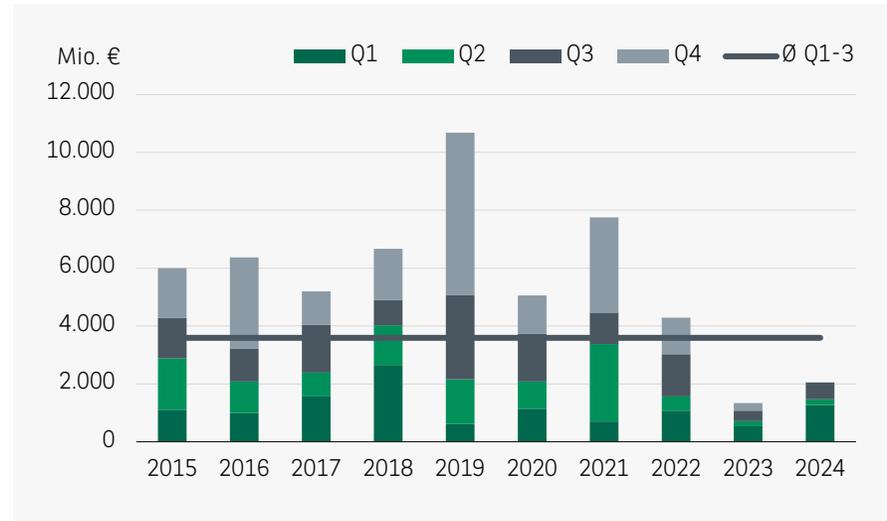


MÜNCHEN

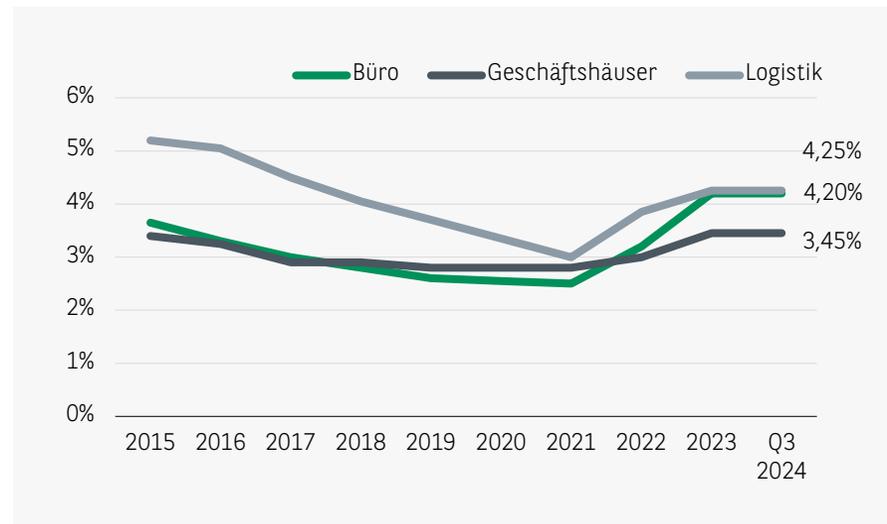
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



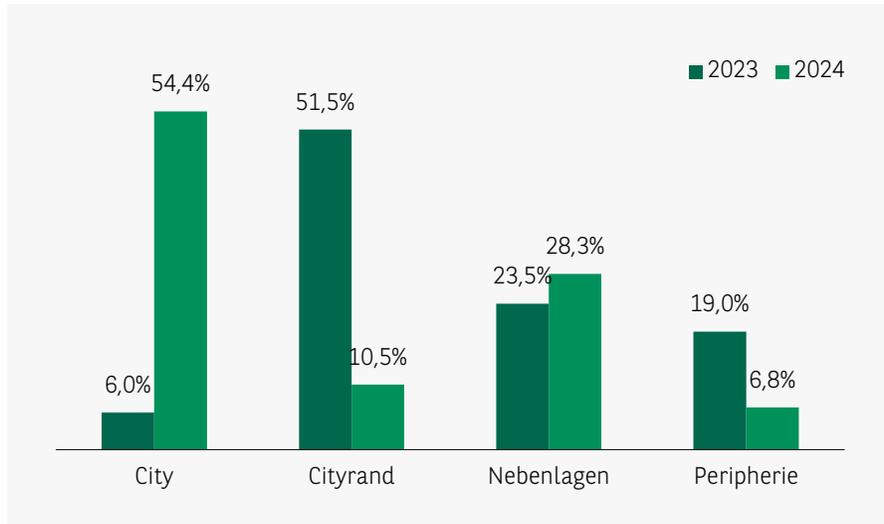
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



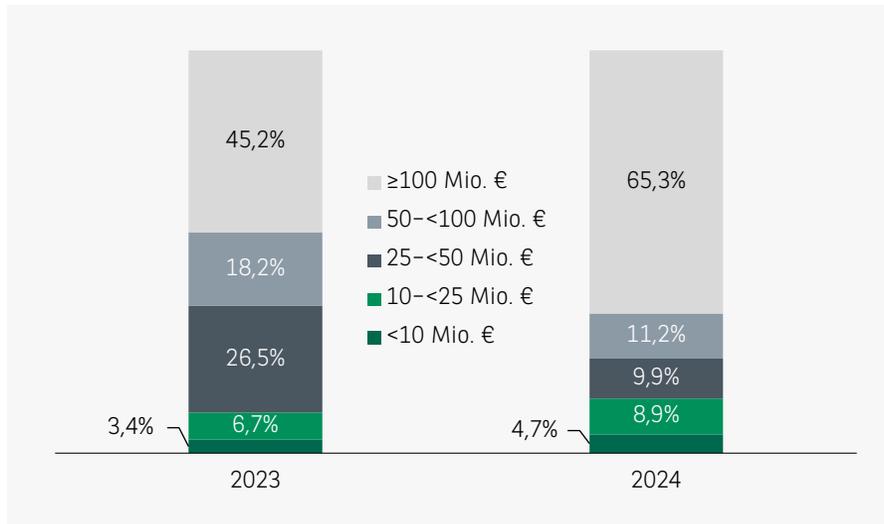
## GROSSTRANSAKTIONEN BESTIMMEN DAS MARKTGESCHEHEN

- Auf dem Münchner Investmentmarkt wurden bis zum Ende des dritten Quartals 2024 rund 2,05 Mrd. € investiert, womit das sehr niedrige Vorjahresresultat um gut 90 % übertroffen wurde. Zwar bewegt sich das Transaktionsvolumen damit aktuell rund 43 % unterhalb des langjährigen Durchschnitts, allerdings fällt das Defizit zum gewohnten Niveau in der bayerischen Landeshauptstadt niedriger aus als in vielen anderen A-Städten. Entsprechend liegt München im Ranking der Top-Standorte aktuell auf dem zweiten Rang und ist hinter Berlin der einzige Markt, der bislang die 2-Mrd.-€-Schwelle überschritten hat.
- Maßgeblich beigetragen zum vergleichsweise soliden Abschneiden haben vor allem Großtransaktionen aus dem Retail-Segment. So konnten bereits im ersten Quartal mit den Käufen der 5 Höfe für rund 700 Mio. € sowie der Maximilianstraße 12-14 für gut 250 Mio. € durch zwei Family Offices zwei Benchmark-Transaktionen im Geschäftshausbereich verzeichnet werden. Größter Abschluss des dritten Quartals ist die Transaktion der Pasing Arcaden von URW an Ingka Centres. In einem Marktumfeld, das momentan vor allem von kleinteiligeren Verkäufen geprägt ist, sticht der Umsatzanteil von Großtransaktionen oberhalb der 100-Mio.-€-Marke mit 65 % am Münchner Volumen unter den A-Städten deutlich hervor.
- Bei den Spitzenrenditen hat sich derweil die Stabilisierungsphase erwartungsgemäß weiter fortgesetzt. So liegt die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte unverändert bei 4,20 %, womit München weiterhin teuerster Standort ist. Während die Spitzenrendite für Logistikobjekte bei 4,25 % notiert, sind für Geschäftshäuser in Top-Lagen derweil 3,45 % anzusetzen.

## Investments nach Lage Q1-3



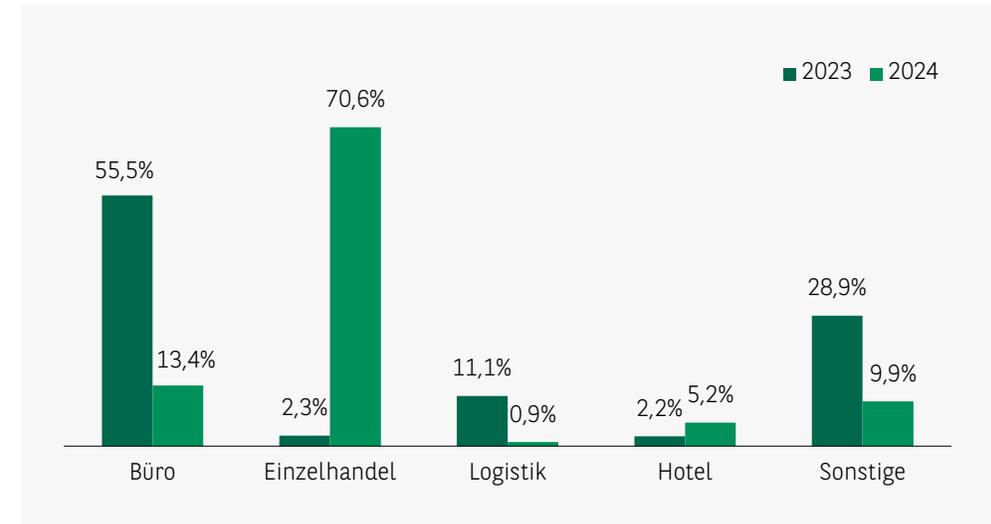
## Investments nach Größenklassen Q1-3



## EINZELHANDELSOBJEKTE MIT NEUER BESTMARKE

- Mit anteilig 71 % liegen Einzelhandelsobjekte derzeit klar an der Spitze der Verteilung des Volumens nach Assetklassen. Mit 1,44 Mrd. € verzeichnen sie einen historischen Bestwert. Demgegenüber kommen Büroobjekte aktuell lediglich auf einen Umsatzanteil von 13 % bzw. 275 Mio. € und damit auf einen der niedrigsten je registrierten Werte. Dies ist ein Beleg dafür, dass für viele Anleger derzeit nur schwer einzuschätzen ist, wie sich angesichts des konjunkturellen Gegenwinds und der eingetrübten Stimmung in der Wirtschaft die Büroflächennachfrage künftig entwickeln wird.
- Nicht zuletzt durch die beiden Großdeals 5 Höfe und Maximiliansstraße 12-14 entfällt aktuell mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens auf die Citylagen, womit sie auch absolut gesehen ein deutlich überdurchschnittliches Resultat verbuchen (1,1 Mrd. €; +56 % ggü. 10-Jahresschnitt). Die übrigen Lagekategorien schneiden deutlich unterdurchschnittlich ab.

## Investments nach Objektart Q1-3



- Das vergleichsweise gute Abschneiden des Münchner Investmentmarkts im Vergleich der A-Städte und die deutliche Steigerung des Volumens ggü. dem Vorjahr sind deutliche Indizien dafür, dass viele Investoren die Perspektiven der bayerischen Landeshauptstadt mit ihrer überdurchschnittlichen und Sicherheit gebenden Wirtschaftskraft weiterhin positiv einschätzen. Zur Wahrheit gehört jedoch auch, dass das aktuelle Resultat zu einem Großteil auf nur wenigen Großtransaktionen fußt, die das Bild etwas verzerren.
- So wird in der Detailbetrachtung deutlich, dass insbesondere das üblicherweise marktbestimmende Bürosegment bislang kaum eine Erholung verzeichnen kann. Hierin spiegelt sich das noch nicht vollends zurückgekehrte Vertrauen in die Assetklasse wider. Spätestens seit der Jahresmitte lässt sich jedoch bereits wieder eine deutlich höhere Nachfrage nach Objekten in zentralen Lagen verzeichnen. Diese wird vor allem auch durch die positive Entwicklung auf den Nutzermärkten gestützt.
- So konnte der Münchner Bürovermietungsmarkt zuletzt trotz fehlenden wirtschaftlichen Rückenwinds den Flächenumsatz deutlich steigern und beim Mietniveau, sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt, eine Aufwärtsbewegung vollziehen. Entsprechend dürfte sich das Sentiment unter den Investoren in den kommenden Monaten weiter aufhellen. Das sinkende Zinsniveau dürfte ein Übriges tun.
- Demzufolge ist es nicht unwahrscheinlich, dass zum Jahresende insgesamt ein Transaktionsvolumen zwischen 2,5 und 3 Mrd. € zu Buche steht, womit das 2023er Ergebnis verdoppelt würde. Bei den Renditen deutet aus heutiger Sicht vieles auf eine weitere Seitwärtsbewegung im Schlussquartal und auf erste leichte Kompressionsschritte zum Jahresbeginn 2025 hin.

### Kennzahlen Investmentmarkt München

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>1.079</b>	<b>2.051</b>	<b>90,2%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	2,3%	0,2%	-2,1%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	45,2%	65,3%	20,1%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	55,5%	13,4%	-42,1%-Pkte.
<b>Anteil Citylagen (%)</b>	6,0%	54,4%	48,4%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	49,0%	38,5%	-10,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	3,95%	4,20%	25 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,45%	3,45%	0 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,10%	4,25%	15 bp

## 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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.09.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶  
ERFAHREN