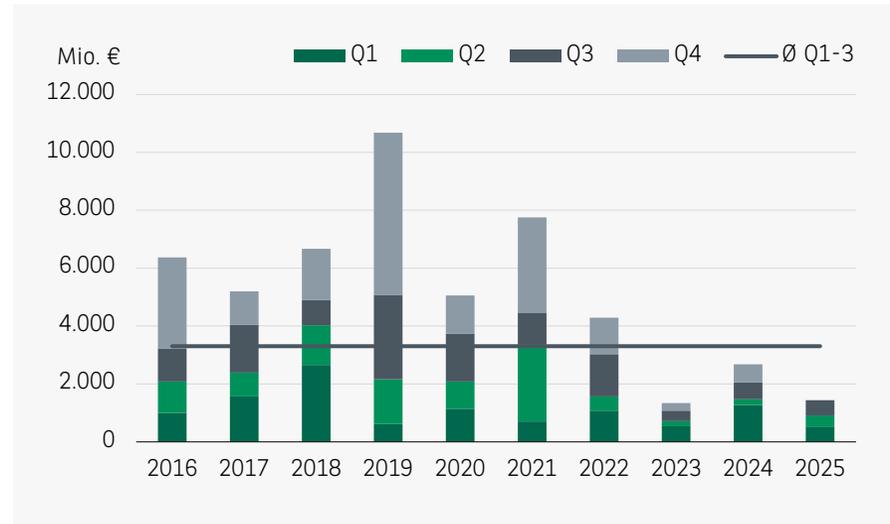


MÜNCHEN

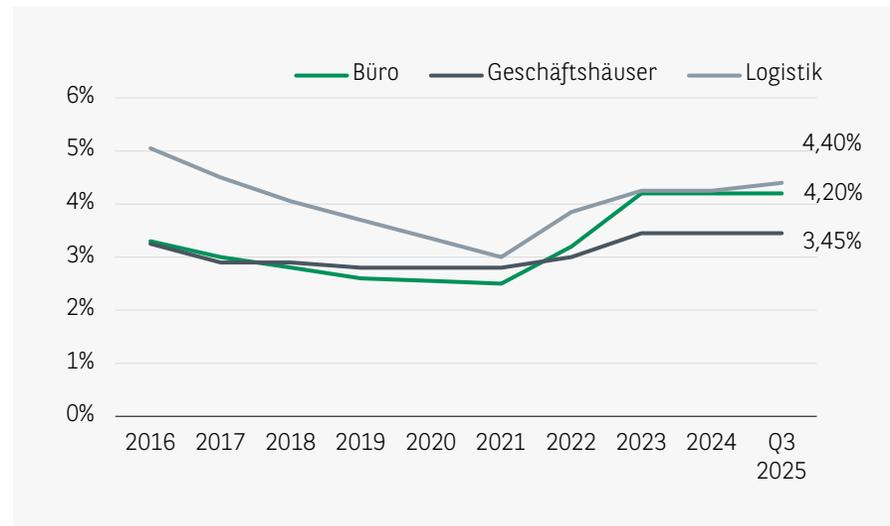
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



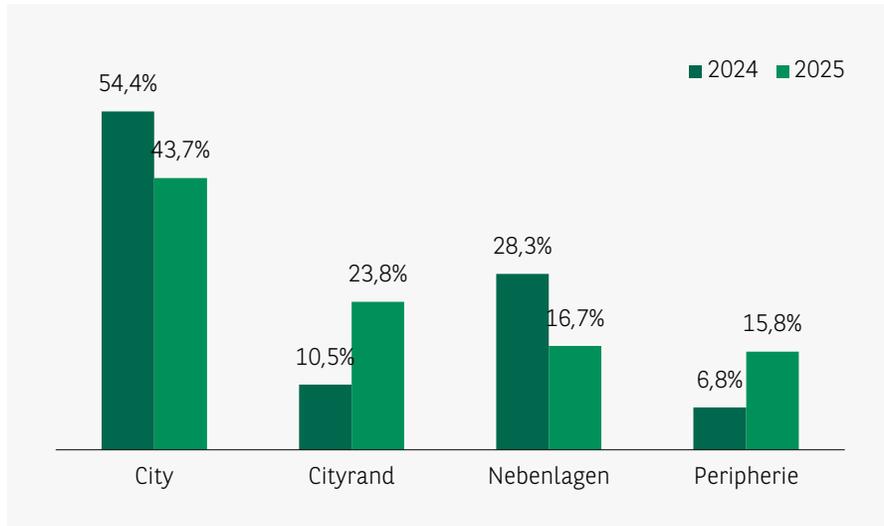
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



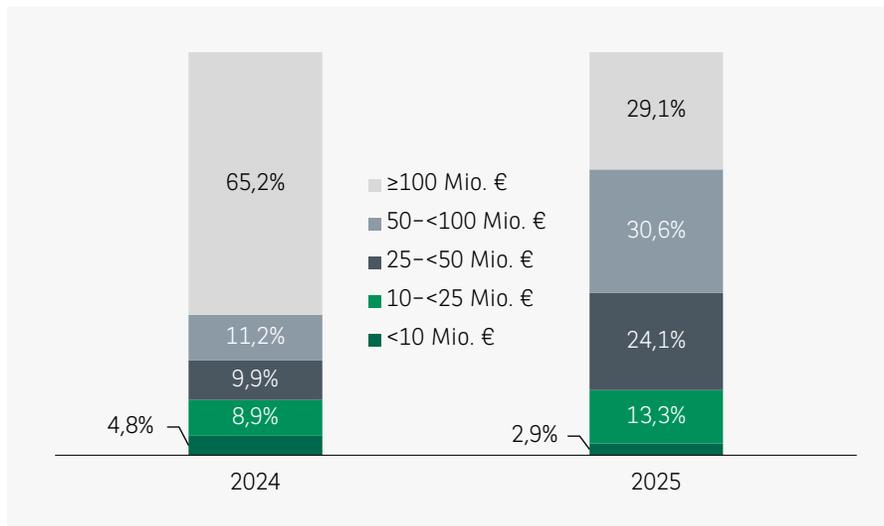
ZWEITSTÄRKSTER INVESTMENTMARKT BUNDESWEIT

- Zwar konnte der Münchener Investmentmarkt im dritten Quartal mit 525 Mio. € Investmentvolumen das beste Quartalsergebnis des laufenden Jahres verbuchen, trotzdem fällt das Gesamtergebnis mit gut 1,44 Mrd. € geringer aus als im Vorjahr. Insgesamt beläuft sich der Rückgang auf etwa 30 %. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Vorjahreswert überproportional von den beiden Großabschlüssen der 5 Höfe sowie der Pasing Arcaden bestimmt wurde. Ohne Einbezug dieser selbst für München selten zu beobachtenden Großdeals, hätte der Umsatz sogar leicht zugelegt. Im direkten Vorjahresvergleich sticht das 2025 deutlich lebhaftere Marktgeschehen in den Größenklassen bis 50 Mio. € (+20 %) als auch bei Abschlüssen zwischen 50 und 100 Mio. € (+93 %) positiv hervor.
- Trotz der auf den ersten Blick eher ernüchternden Zwischenbilanz belegt die bayerische Landeshauptstadt den zweiten Platz im bundesweiten Standortranking. Nur in Berlin wurde in den ersten drei Quartalen mehr umgesetzt. Zu den wichtigsten Abschlüssen zählen der Verkauf des Bürohochhauses R139 in Berg am Laim sowie des Sporthauses Schuster nahe des Marienplatzes. Eine auch im bundesweiten Kontext als Benchmark-Deal einzustufende Transaktion im Hotelsegment stellt darüber hinaus der Verkauf des Mandarin Oriental in der Münchener City dar.
- Die Spitzenrenditen verharren überwiegend weiter auf dem mittlerweile erreichten Niveau. Lediglich im Logistiksegment ist die Netto Spitzenrendite um 15 Basispunkte gestiegen und notiert aktuell bei 4,40 %. Für Büroobjekte sind nach wie vor 4,20 % anzusetzen und für Geschäftshäuser in besten Lagen liegen sie unverändert bei 3,45 %.

Investments nach Lage Q1-3



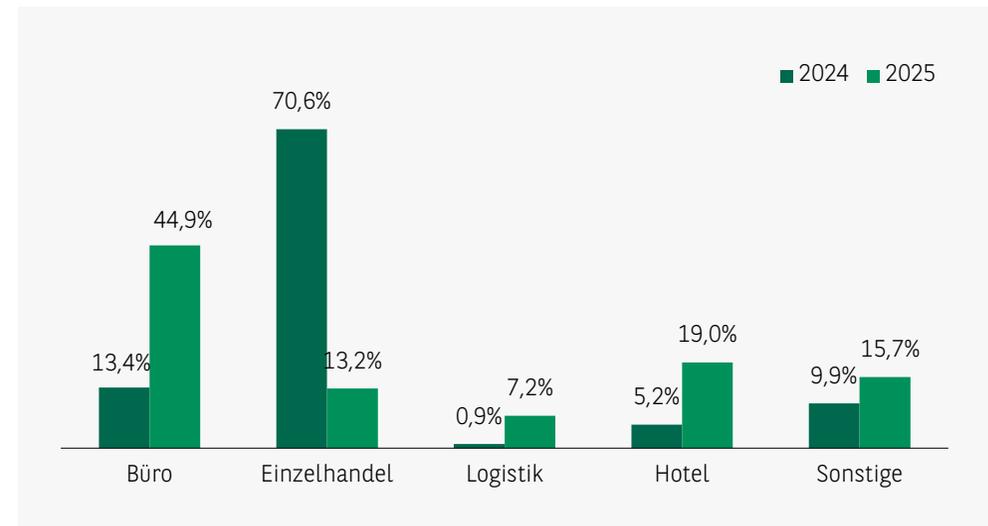
Investments nach Größenklassen Q1-3



BÜROINVESTMENTS MIT DEUTLICH HÖHEREM ANTEIL

- Nachdem Investitionen in Büroobjekte in den vergangenen zwei Jahren in allen großen deutschen Standorten spürbar zurückgefahren wurden, gewinnen sie langsam wieder an Bedeutung. Auch die Umsatzverteilung in München spiegelt diese Entwicklung wider. Im bisherigen Jahresverlauf entfielen fast 45 % des Transaktionsvolumens auf Büroobjekte, womit sich der Wert langsam wieder den aus der Vergangenheit gewohnten Niveaus annähert. Auf den weiteren Plätzen folgen Hotelinvestments mit einem Anteil von 19 %, wesentlich beeinflusst durch das Mandarin Oriental, sowie Einzelhandelsobjekte, die gut 13 % zum Gesamtvolumen beisteuern.
- Die Verteilung auf die Größenklassen ist breit gestreut. Auf die drei Kategorien zwischen 25 und über 100 Mio. € entfallen jeweils zwischen 24 und 31 % des Resultats. Dies spricht dafür, dass eine umfassende Nachfragebasis vorhanden ist. Am meisten investiert wurde außerdem in den zentralen Lagen. Knapp 44 % des Umsatzes generieren die Citylagen und weitere fast 24 % steuern die Cityrand-Lagen bei.

Investments nach Objektart Q1-3



- Das im langfristigen Vergleich moderate Transaktionsvolumen zeigt, dass sich die zu Jahresbeginn erhoffte Marktbelebung noch nicht in den bislang registrierten Umsätzen niedergeschlagen hat. Mitverantwortlich sind nicht zuletzt die nach wie vor schwache Wirtschaftskonjunktur sowie die unverändert großen Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung globaler Handelsbeziehungen und geopolitischer Risiken.
- Ungeachtet dessen deutet aktuell vieles darauf hin, dass im vierten Quartal eine deutliche Marktbelebung zu erwarten ist. Grund hierfür ist, dass sich so viele Verkaufsprozesse in weit fortgeschrittenem Verhandlungsstadium und Exklusivität befinden wie schon lange nicht mehr. Diese Situation geht mit einer generellen Stimmungsaufhellung einher, die sich positiv auf das Transaktionsvolumen im Schlussquartal auswirken sollte. Ob sich dieser Trend auch im kommenden Jahr fortsetzt oder möglicherweise sogar noch leicht an Tempo gewinnt, wird auch von der konjunkturellen Entwicklung abhängen. Sollte das BIP-Wachstum 2026 merklich anziehen, werden die Märkte erstmals seit längerem Rückenwind verspüren.
- Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass Käufer und Verkäufer bei Kaufpreisverhandlungen nun oftmals etwas leichter zusammenfinden als in den vergangenen zwei Jahren. Die vielfach noch vorherrschende Erwartungshaltung, dass die Preise für Immobilien in naher Zukunft steigen werden, scheint sich zunehmend zu ändern. Auch dieser Trend dürfte, wenn er sich fortsetzt, zu leicht steigenden Investmentumsätzen beitragen.
- Trotz des weiterhin herausfordernden Umfelds spricht aktuell vieles dafür, dass die Märkte im Schlussquartal ihren bereits in Q3 registrierten leichten Aufwärtstrend fortsetzen werden und dieser sich 2026 verstetigt. Für die Renditeentwicklung ist eine stabile Entwicklung das wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen Investmentmarkt München

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.051	1.443	-29,7%
Portfolioanteil (%)	0,2%	0,8%	0,5%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	65,2%	29,1%	-36,1%-Pkte.
Anteil Büro (%)	13,4%	44,9%	31,5%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	54,4%	43,7%	-10,7%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	38,5%	50,0%	11,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,20%	4,20%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,45%	3,45%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,40%	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, 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: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN