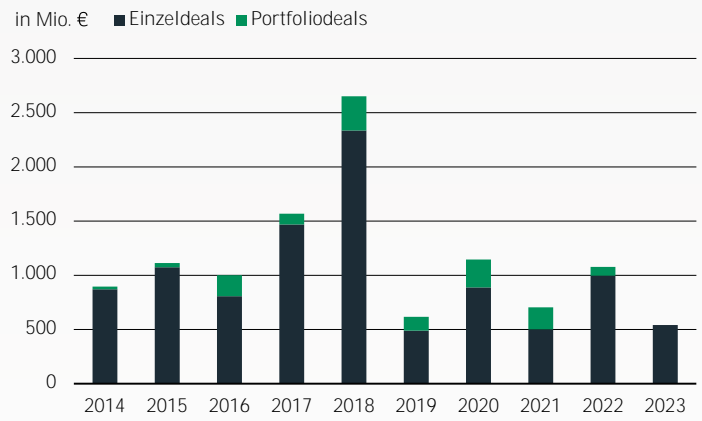




At a Glance **Q1 2023**

INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

Investitionsvolumen in München Q1

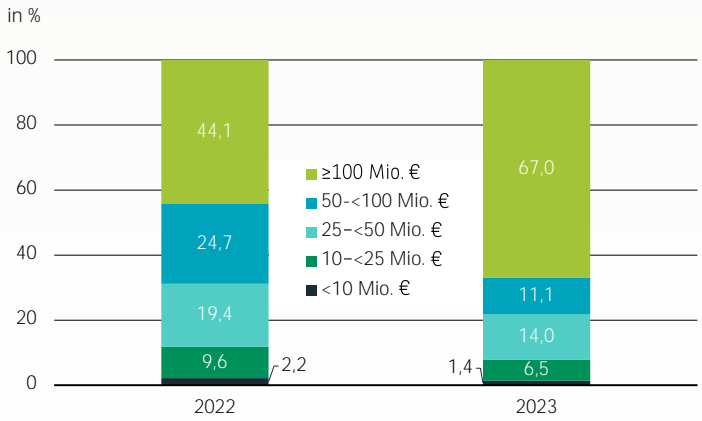


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

SEHR VERHALTENES MARKTGESCHEHEN

Der Münchener Investmentmarkt kämpft weiterhin mit den schwierigen Rahmenbedingungen, ausgelöst durch die raschen und deutlichen Zinserhöhungen der Notenbanken. Insbesondere der Münchener Markt war in den letzten Jahren durch viele großvolumige Core-Transaktionen von Büroobjekten geprägt. Gerade in diesem Marktsegment haben die veränderten Finanzierungsbedingungen zu erheblichen Verwerfungen geführt und die notwendigen Findungsprozesse für neue und nachhaltige Preisniveaus sind noch längst nicht abgeschlossen. Da ist es nicht verwunderlich, dass die bayerische Landeshauptstadt im ersten Quartal das niedrigste Ergebnis der letzten zehn Jahre verzeichnet. Mit einem Transaktionsvolumen von 542 Mio. € wurden sowohl das Vorjahresresultat als auch der zehnjährige Schnitt jeweils um rund die Hälfte verfehlt. Bemerkenswert ist auch die Tatsache, dass der Ankauf eines Entwicklungsareals durch den Technologiekonzern Apple zur Erweiterung seines Campus der größte in den ersten drei Monaten registrierte Deal war. Trotz des schwachen Umsatzes behauptet München im bundesweiten Vergleich aber den zweiten Platz unter den großen deutschen Investmentstandorten. Lediglich in der Hauptstadt Berlin wurde mit über eine Milliarde Euro deutlich mehr investiert.

Investments nach Größenklassen in München Q1

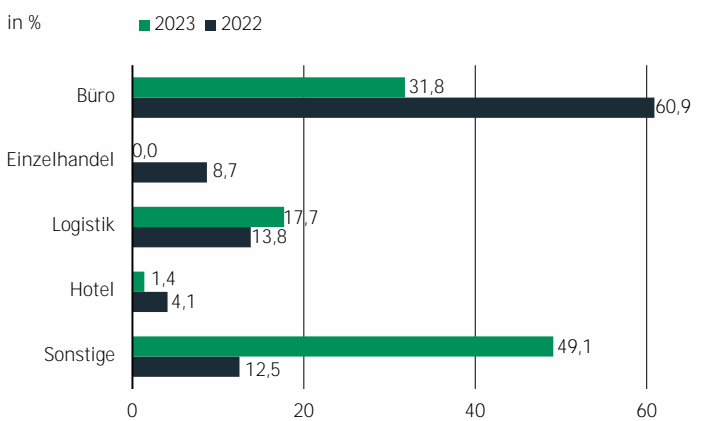


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

WENIGE GROSSDEALS DOMINIEREN DEN MARKT

Zwar konnten nur sehr wenige Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich registriert werden, aufgrund des insgesamt geringen Umsatzvolumens dominieren sie aber die Verteilung nach Größenklassen. Insgesamt entfallen rund zwei Drittel des Ergebnisses auf dieses Marktsegment; ein selbst für Münchener Verhältnisse außergewöhnlich hoher Wert. Weitere 14 % steuern Abschlüsse zwischen 25 und 50 Mio. € bei und auf gut 11 % kommen Verkäufe von 50 bis 100 Mio. €. Absolut betrachtet fällt der Umsatz in allen Klassen aber erwartungsgemäß geringer aus als im Vorjahr.

Investments nach Objektart in München Q1

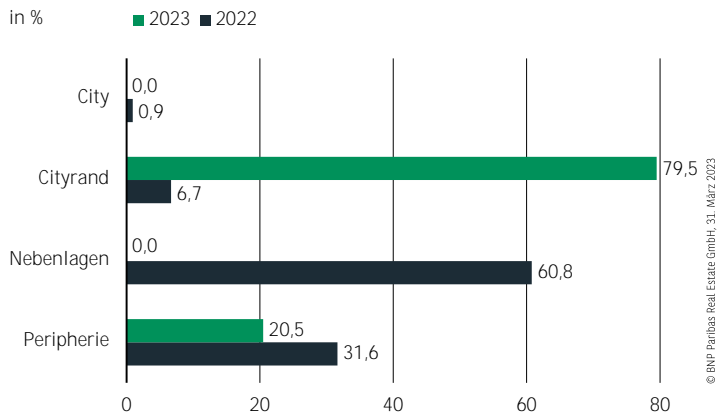


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

ENTWICKLUNGSAREALE UND BÜRO MIT HÖCHSTEN ANTEILEN

Vor dem Hintergrund der skizzierten Großtransaktion von Apple setzen sich Entwicklungsareale an die Spitze der am Gesamtumsatz beteiligten Assetklassen und zeichnen fast für die Hälfte des Ergebnisses verantwortlich. Damit verweisen sie die in München traditionell dominierenden Büroverkäufe mit weitem Abstand auf den zweiten Platz. Ihr Beitrag beläuft sich im ersten Quartal auf knapp 32 %, womit sie ihren langjährigen Durchschnitt von fast 60 % klar verfehlen. Auf Position drei finden sich Logistikobjekte, die auf fast 18 % kommen und damit ihren relativen Anteil im Vergleich zum üblichen Schnitt in etwa verdoppeln können.

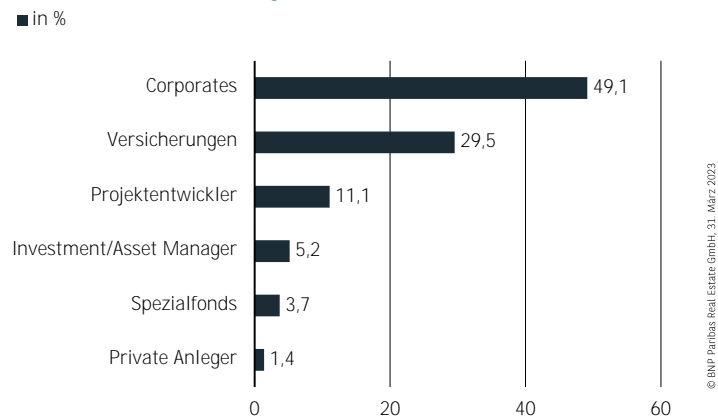
Investments nach Lage in München Q1



CITYRANDLAGEN WEIT VORNE

Dass der Münchener Investmentmarkt auf ein insgesamt sehr verhaltenes erstes Quartal zurückblickt, zeigt sich auch daran, dass nennenswerte Verkäufe bislang nur in der Peripherie und in den Cityrandlagen registriert werden konnten. Fast 80 % des Investmentumsatzes entfallen bislang auf den Cityrand. Die übrigen knapp 21 % des Transaktionsvolumens wurden in den peripheren Standorten getätigt, wohingegen sowohl in den Nebenlagen als auch in den zentralen Citylagen bisher noch keine entsprechenden Verkäufe erfasst werden konnten. Auch diese Situation unterstreicht noch einmal, wie schwierig sich das Marktumfeld aktuell noch gestaltet.

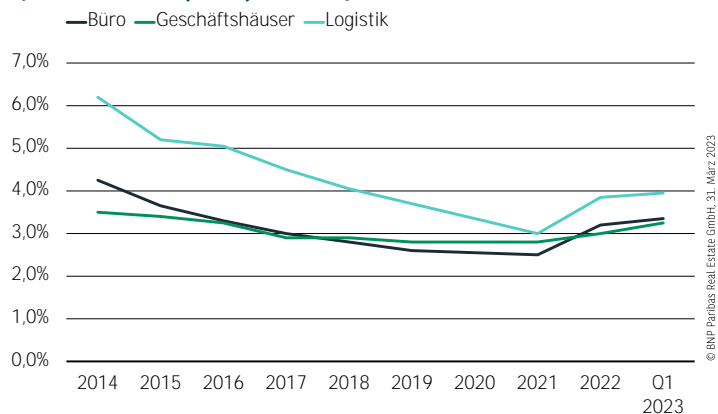
Investments nach Käufergruppen in München Q1 2023



DREI KÄUFERGRUPPEN STEUERN 90 % ZUM UMSATZ BEI

Ein weiteres Indiz für die insgesamt verhaltene Marktdynamik ist darin zu sehen, dass 90 % des Investmentvolumens auf lediglich drei Käufergruppen entfallen. Mit einem Umsatzanteil von knapp 50 % haben sich Corporates an die Spitze der Rangliste gesetzt, wobei dieses Resultat überwiegend auf den Ankauf des Entwicklungsareals durch Apple zurückzuführen ist. Auf dem zweiten Platz finden sich Versicherungen, die weitere knapp 30 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Einen zweitstelligen Beitrag leisten darüber hinaus auch Projektentwickler, die auf gut 11 % kommen. Hier zeigt sich, dass sie trotz der momentan schwierigen Situation von der langfristig positiven Entwicklung des Münchener Investmentmarktes überzeugt sind.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in München



WEITERER RENDITEANSTIEG AUCH IM ERSTEN QUARTAL

Auch in der Renditeentwicklung spiegelt sich das nach wie vor angespannte Finanzierungsumfeld wider. Im Zuge der Leitzinserhöhungen der großen Notenbanken im ersten Quartal haben auch die Preise weiter nachgegeben und die Renditen leicht angezogen. Für Büroobjekte beläuft sich die aktuelle Netto-Spitzenrendite auf 3,35 %, was einem Anstieg um 15 Basispunkte entspricht. Für innerstädtische Geschäftshäuser haben sie um 25 Basispunkte auf 3,25 % zugelegt. Um zehn Basispunkte nach oben ging es für die Netto-Spitzenrendite von Logistikobjekten, die aktuell bei 3,95 % notiert.

PERSPEKTIVEN

Da weitere Zinserhöhungsschritte im zweiten Quartal 2023 nicht ausgeschlossen sind, dürfte auch der Münchener Markt noch einige Zeit von einer latenten Unsicherheit sowohl auf Verkäufer- als auch Käuferseite geprägt sein. Ein Abschluss des Preisfindungsprozesses dürfte erst dann nachhaltig gelingen, wenn klar ist, dass der Zinsgipfel seitens der Notenbanken erreicht ist. Erst im Anschluss dürfte sich das Marktgeschehen deutlich beleben und die Investmentumsätze wieder spürbar zulegen. Da aus heutiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden kann, wann dieser Zeitpunkt gekommen ist, spricht alles dafür, dass der Umsatz 2023 deutlich niedriger liegen wird als in den Vorjahren.

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: 31.03.2023

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