

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für das 1. Quartal 2022

Münchener Investmentmarkt knackt die 1 Mrd. €-Marke

Der Münchener Investmentmarkt konnte im ersten Quartal den Schwung aus dem Gesamtjahr 2021 mitnehmen und mit einem Transaktionsvolumen von etwas mehr als 1 Mrd. € sein Ergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 53 % toppen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Zwar fällt die Bilanz im langjährigen Vergleich leicht unterdurchschnittlich aus (-7 %), dies ist jedoch eng damit verbunden, dass im ersten Quartal 2018 zum Jahresauftakt ein Ausnahmeresultat erzielt werden konnte. Maßgeblichen Anteil am jetzigen sehr guten Ergebnis hatten Einzeldeals, die insgesamt ein Volumen von 996 Mio. € generierten und gut 92 % des Umsatzes ausmachten. Im Vergleich der vergangenen fünf Jahre entspricht dies sogar der besten Bilanz seit 2018“, sagt Stefan Bauer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter. Getrieben wurde das Resultat durch den Verkauf des Olympia Business Centers (OBC), das im Stadtteil Moosach den Eigentümer wechselte und zu den größten Office-Transaktionen zu Jahresbeginn zählt. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass auch das durchschnittliche Transaktionsvolumen mit 47 Mio. € im langjährigen Vergleich ein hohes Niveau erreicht (Q1 2021: 28 Mio. €).

Dreistelliges Millionensegment gibt den Ausschlag

Wie bereits angedeutet, wurde das Investmentvolumen im ersten Quartal entscheidend durch Großdeals ab 100 Mio. € in die Höhe getrieben, die gut 44 % des Gesamtumsatzes auf sich vereinen. Neben der bereits angesprochenen Transaktion des Olympia Business Centers ist hierbei zudem der an BMW vermietete Single Tenant-Bürokomplex in Milbertshofen zu nennen. Nicht weniger bedeutend ist jedoch auch das Segment der mittelgroßen Deals zwischen 50 und 100 Mio. € (knapp 25 %) und 25 und 50 Mio. € (gut 19 %), das zusammengenommen für weitere rund 44 % verantwortlich zeichnet. Einen deutlich geringeren Anteil am Gesamtumsatz haben dagegen kleinere Objekte unter 25 Mio. €, die auf fast 12 % kommen.



PRESSEMITTEILUNG

Office Investments durch Big Deals klar vorne

Auch in der Verteilung des Umsatzes auf die verschiedenen Objektarten schlagen sich die beiden Großdeals des Olympia Business Centers und des BMW Bürokomplexes in Milbertshofen deutlich nieder und befördern Office Investments wieder einmal an die Spitze des Rankings (knapp 61 %). Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 656 Mio. € erreichen sie sogar den besten Jahresauftakt seit 2018. Umsatzsteigerungen im Vorjahresvergleich verbuchen zudem auch Logistikkimmobilien und Retail-Objekte, die mit Anteilen von fast 14 % bzw. knapp 9 % am Marktgeschehen partizipieren. Eine untergeordnete Rolle spielen im laufenden Jahr dagegen bisher Hotels, die bei gut 4 % liegen.

Die Verteilung des Investmentvolumens über das Marktgebiet spricht eine deutliche Sprache für die ungebrochen hohe Attraktivität dezentraler Office-Standorte in München. So sind rund 94 % des Office-Umsatzes in den Nebenlagen und in der Peripherie lokalisiert, die sich im Ranking der Lagekategorien an die Spitzenpositionen setzen. Klar vorne platziert sind hierbei die Nebenlagen, die mit einem Volumen von 655 Mio. € knapp 61 % zum Gesamtergebnis beisteuern. In der Peripherie, die mit fast 32 % beteiligt ist, sind neben kleinen und mittelgroßen Bürotransaktionen u. a. auch einige Logistik- sowie Fachmarkt-Investments zu nennen. Unterrepräsentiert sind dagegen bisher der Cityrand (fast 7 %) und die City (knapp 1 %), was jedoch als Momentaufnahme zu werten und auf mangelndes Angebot zurückzuführen ist.

Ungewöhnliche Investorenstruktur durch Großdeal

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die unterschiedlichen Käufergruppen gibt durch den Großdeal des Olympia Business Centers nach den ersten drei Monaten ein eher ungewöhnliches Bild wider: So setzen sich Family Offices mit gut 34 % des Gesamtergebnisses an die Spitze des Investoren-Rankings. Als nach wie vor wichtige Käufer kristallisierten sich im ersten Quartal zudem Projektentwickler heraus (gut 23 %), die vor dem Hintergrund der hervorragenden Standortbedingungen weiter darauf bedacht sind, Neuentwicklungen oder Redvelopments in der bayerischen Landeshauptstadt zu initiieren. Aktiv zeigten sich darüber hinaus auch Spezialfonds, die für gut 18 % verantwortlich zeichnen, während sich alle weiteren Anleger wie Equity/Real Estate Funds (gut 9 %), Versicherungen (knapp 8 %) und Immobilien



PRESSEMITTEILUNG

AGs/REITS (etwa 5 %) unter der 10 %-Marke einordnen.

Nachdem die Renditen im letzten Jahr im Logistik- und Office-Sektor noch nachgegeben hatten, zeigten sie sich im ersten Quartal 2022 bisher stabil. Für Büros liegt die Netto-Spitzenrendite unverändert bei 2,50 %, für Geschäftshäuser bei 2,80 % und für Logistikobjekte notiert sie weiterhin bei 3,00 %.

Perspektiven

„Der Münchener Investmentmarkt hat im ersten Quartal das Fundament für ein gutes erstes Halbjahr gelegt. Bemerkenswert ist hierbei, dass sowohl die zentralen, als auch die Cityrandlagen zu Jahresbeginn lediglich eine untergeordnete Rolle für das Gesamtergebnis gespielt haben. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich auch in diesen Lagen im weiteren Jahresverlauf Investitionschancen ergeben, die sich positiv auf das Volumen auswirken dürften. Bezogen auf die Renditen ist für das zweite Quartal zunächst von einer Seitwärtsbewegung auszugehen“, fasst Stefan Bauer die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel