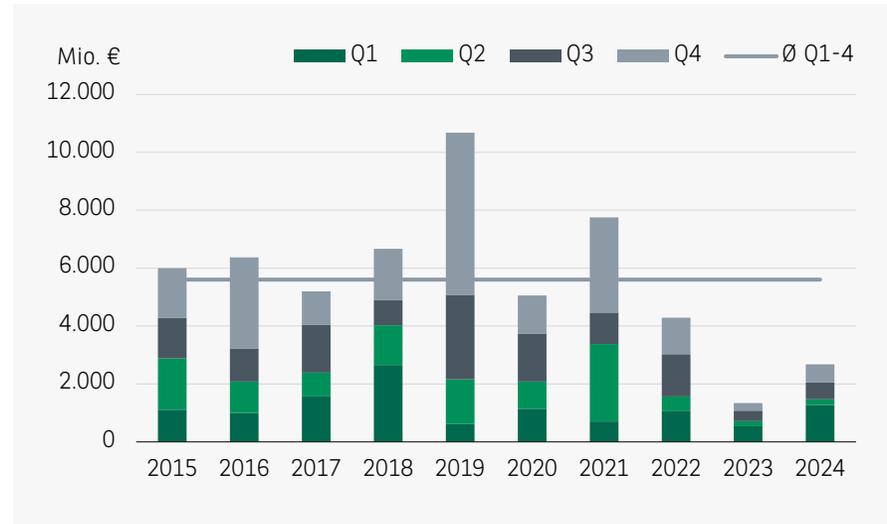


MÜNCHEN

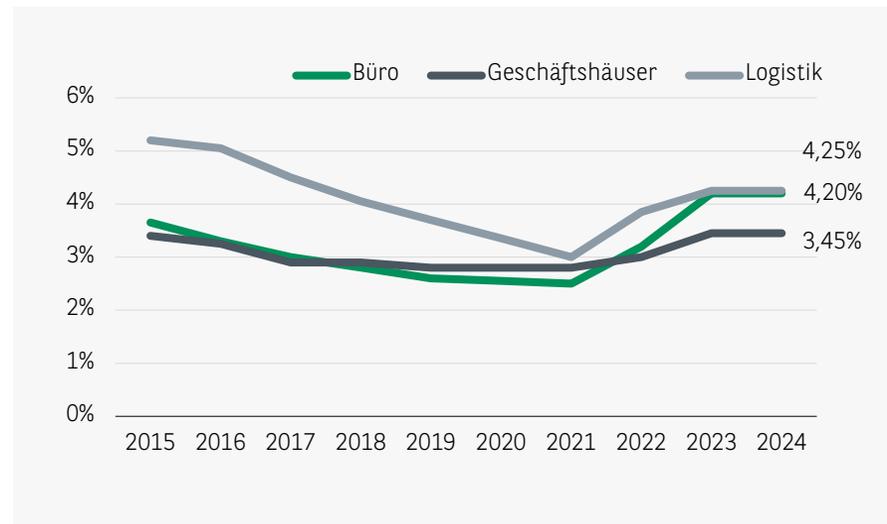
REPORT INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Investmentvolumens



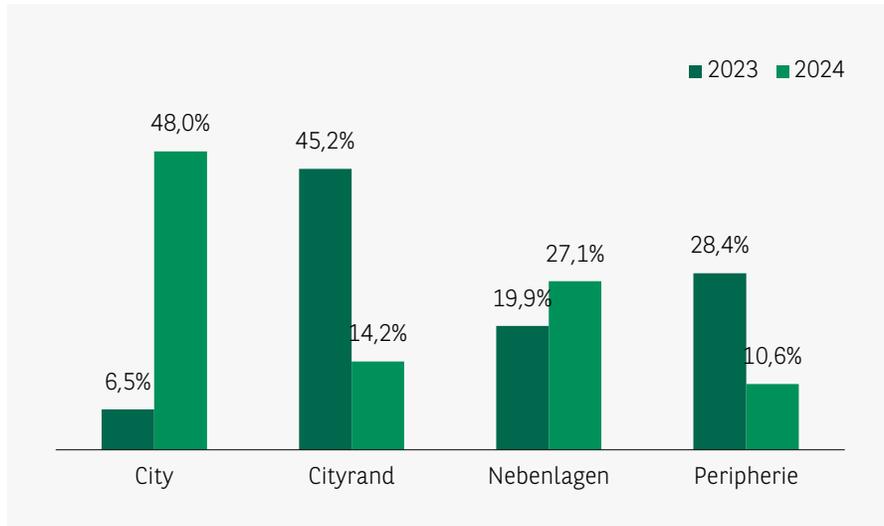
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



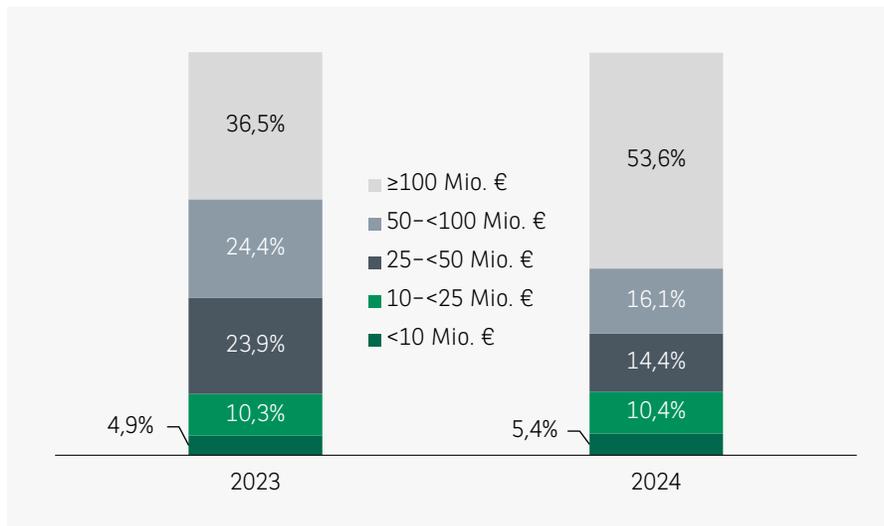
VERDOPPELUNG DES INVESTMENTVOLUMENS GEGENÜBER 2023

- Im Jahr 2024 wurden auf dem Münchener Investmentmarkt rund 2,7 Mrd. € investiert. Damit notiert das Transaktionsvolumen zwar immer noch rund 52 % unterhalb des langjährigen Durchschnitts, jedoch konnte das Vorjahresergebnis verdoppelt werden. Die bayerische Landeshauptstadt kann damit die stärkste Erholung gegenüber dem Vorjahr unter den Top-Märkten verzeichnen.
- Einen maßgeblichen Anteil an dem vergleichsweise soliden Investmentergebnis hat das Einzelhandelssegment. Mit dem Verkauf der 5 Höfe, der Maximilianstraße 12-14 und den Pasing Arcaden gehen allein drei Großtransaktionen deutlich oberhalb der 100-Mio.-€-Marke auf Immobilien mit einem maßgeblichen Einzelhandelsanteil zurück. Gerade in einem aktuell eher kleinteilig strukturierten Markt sind diese großvolumigen Deals ein Signal für das weitere Fortschreiten der Konsolidierungsphase und das Vertrauen der Investoren in den Münchener Investmentmarkt.
- Für ein Investmentvolumen im Bereich des langjährigen Durchschnitts fehlt es jedoch insbesondere noch an großvolumigen Deals aus dem Bürosegment. Das Investmentvolumen notierte hier mit knapp 500 Mio. € rund 86 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 3,52 Mrd. €).
- Erwartungsgemäß befinden sich die Spitzenrenditen weiterhin in der Stabilisierungsphase. Für Büroobjekte werden konstant 4,20 % angesetzt, womit München bundesweit der teuerste Office-Standort bleibt. Während Logistikobjekte zu 4,25 % rentieren, notieren Geschäftshäuser in Top-Lagen bei 3,45 %.

Investments nach Lage



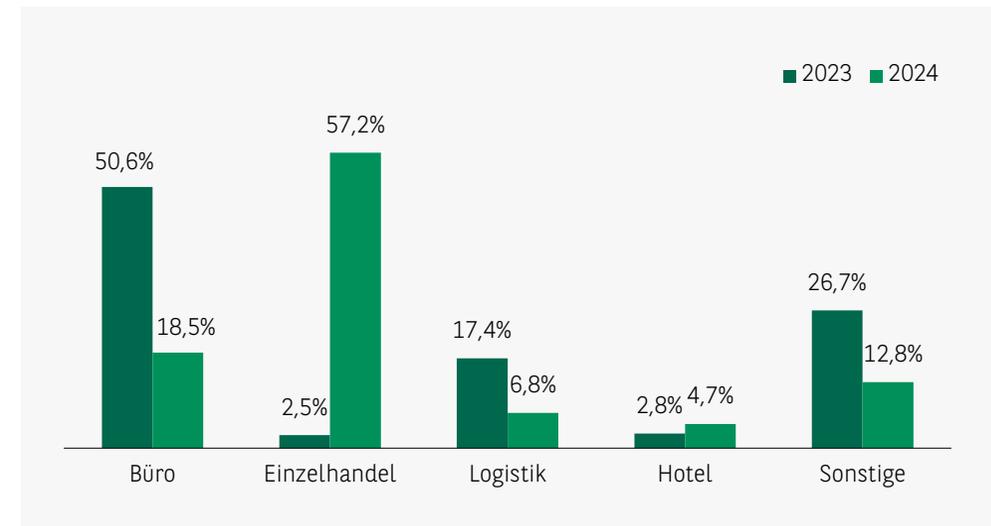
Investments nach Größenklassen



KNAPP DIE HÄLFTE DES INVESTMENTVOLUMENS IN DER CITY

- Großdeals über 100 Mio. € dominierten im abgelaufenen Jahr mit einem Umsatzanteil von knapp 54 % klar den Markt, wenngleich der Marktanteil im Schlussquartal etwas zurückgegangen ist. Insgesamt betrachtet ist das vierte Quartal mit einem Transaktionsvolumen von 630 Mio. € nichtsdestotrotz nach dem ersten Quartal das stärkste Quartal, was sich in mehr als 20 Deals positiv niederschlägt.
- Begünstigt durch die beiden Großdeals 5 Höfe und Maximilianstraße 12-14 können die Citylagen fast die Hälfte (48 %) des Investmentvolumens auf sich verbuchen. Mit rund 1,3 Mrd. € steht hier sogar absolut betrachtet ein leicht über dem langjährigen Durchschnitt notierendes Investmentvolumen zu Buche. Hingegen werden für den Cityrand, die Nebenlagen und die Peripherie deutlich unterdurchschnittliche Investmentumsätze registriert.

Investments nach Objektart



- Das solide Investmentergebnis mit einer Umsatzverdoppelung gegenüber dem Vorjahr und der zweite Platz unter den Top-Märkten können als Beleg für das vorhandene Grundvertrauen der Investoren in die Wirtschaft der bayerischen Landeshauptstadt gewertet werden, die durch Prosperität, hohe Innovationsfähigkeit und einem breiten Branchenmix zu überzeugen weiß.
- Der hohe Anteil an Großdeals im Retail-Segment verschleiert jedoch ein Stück weit, dass eine signifikante Marktbelebung in den übrigen Assetklassen auch in München weiterhin auf sich warten lässt. Gerade im üblich so dominanten Bürosegment steht eine Markterholung bislang aus. Das im Schlussquartal im Vergleich zu den Vorquartalen bereits erhöhte Office-Investmentvolumen und der insgesamt im Jahr 2024 starke Münchener Bürovermietungsmarkt geben Anlass zur Hoffnung, dass größere Bürodeals kurz- bis mittelfristig wieder stärker zum Investmentumsatz beitragen können. Daneben dürften zur Stimmungsaufhellung unter den Investoren eine langsam in Fahrt kommende Konjunktur sowie der Vollzug von weiteren Zinssenkungsschritten der Europäischen Zentralbank in Richtung des neutralen Zinsniveaus von 2 % beitragen.
- Vor dem Hintergrund der langsam wieder an Stärke gewinnenden Nutzermärkte, die Erwartung weiterer Leitzinssenkungen und die damit verbundene bessere Planbarkeit der Fremdkapitalbeschaffung sowie günstigere Kapitalkosten sprechen aus heutiger Sicht für eine weiter an Fahrt aufnehmende Markterholung im Jahr 2025. Darüber hinaus sollten die größtenteils vollzogenen Bewertungskorrekturen und erste Renditekompressionsschritte die Attraktivität des Münchener Investmentmarktes auch in Relation zu anderen Märkten deutlich verbessern.

Kennzahlen Investmentmarkt München

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.337	2.682	100,5%
Portfolioanteil (%)	2,2%	1,7%	-0,4%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	36,5%	53,6%	17,1%-Pkte.
Anteil Büro (%)	50,6%	18,5%	-32,1%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	6,5%	48,0%	41,5%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	49,0%	34,7%	-14,3%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,20%	4,20%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,45%	3,45%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN