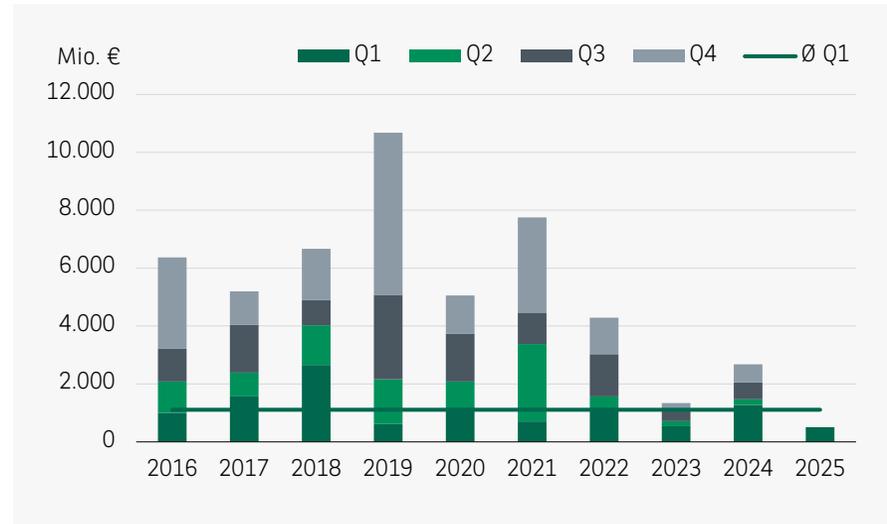


MÜNCHEN

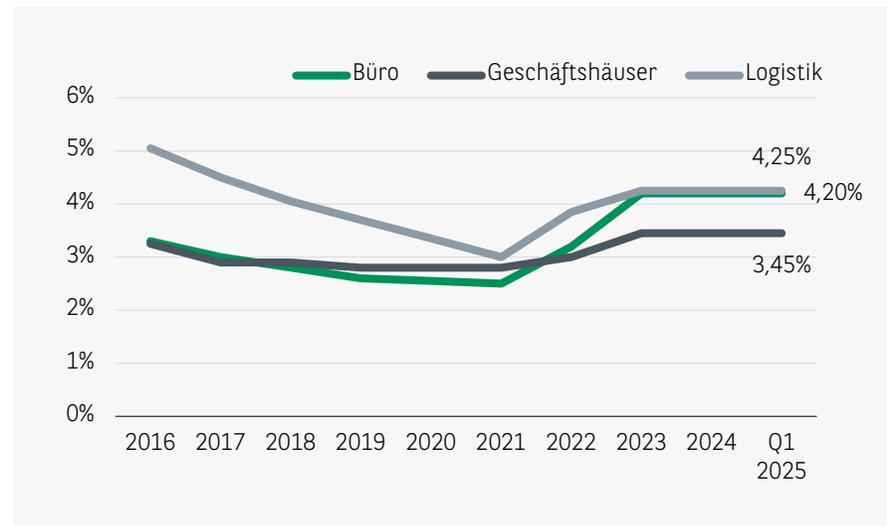
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2025

## Entwicklung des Investmentvolumens



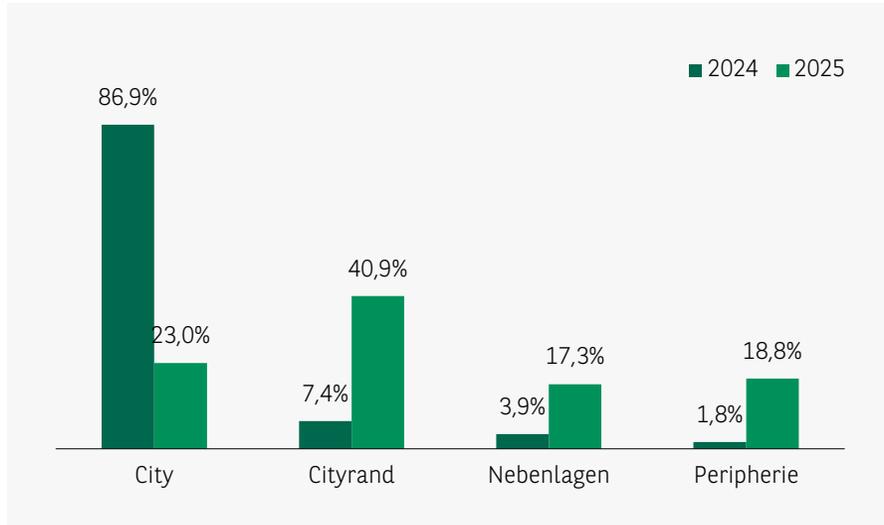
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



## MÜNCHEN HINTER BERLIN AUF RANG ZWEI GUT 500 MIO. € INVESTMENTUMSATZ

- Der Münchener Investmentmarkt ist mit einem Transaktionsvolumen von gut 500 Mio. € in das Jahr 2025 gestartet. Damit rangiert die bayerische Landeshauptstadt aktuell noch auf Rang zwei der Top-Standorte deutlich hinter Berlin (knapp 1 Mrd. €) und knapp vor Hamburg (rund 460 Mio. €).
- Mit diesem Ergebnis wurde der langjährige Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 1,1 Mrd. €) um 54 % unterschritten und das Vorjahresquartalsergebnis um 60 % verfehlt. Nichtsdestotrotz ordnet sich das Münchner Investmentvolumen über dem Durchschnittsvolumen der Top-Märkte (rund 360 Mio. €) ein. Dies unterstreicht, dass sich auch in den übrigen Top-Standorten das verbesserte Marktsentiment bislang noch nicht in stärker gestiegenen Investmentumsätzen widerspiegelt. Zudem muss angemerkt werden, dass der hohe Investmentumsatz in Q1 2024 besonders stark durch den Großdeal „5 Höfe“ (700 Mio. €) getrieben wurde.
- In den ersten drei Monaten 2025 mangelte es insbesondere an größeren Deals über 50 Mio. €, die zu einem besseren Ergebnis hätten verhelfen können. Mit dem Verkauf des Bürohochhauses R139 in Berg am Laim konnte jedoch eine Großtransaktion mit rund 150 Mio. € vermeldet werden. Dieser Abschluss ist ein positives Zeichen für den Investmentmarkt München und ein Signal in den Markt, dass Office Investments wieder zunehmend in den Fokus der Investoren rücken.
- Die Spitzenrenditen verharren konstant auf dem seit Anfang 2023 gefundenen Niveau. Büroimmobilien notieren weiterhin bei 4,20 %, für Geschäftshäuser in besten Lagen werden 3,45 % und für Logistikimmobilien 4,25 % angesetzt.

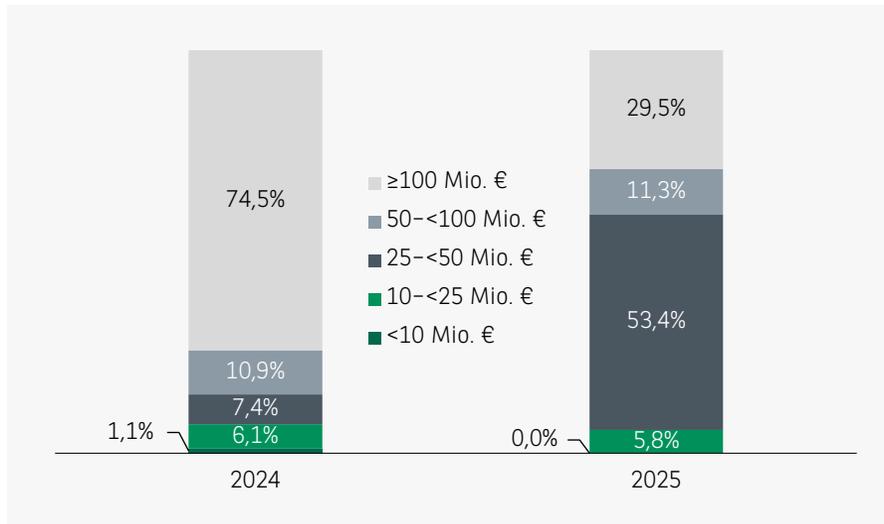
## Investments nach Lage Q1



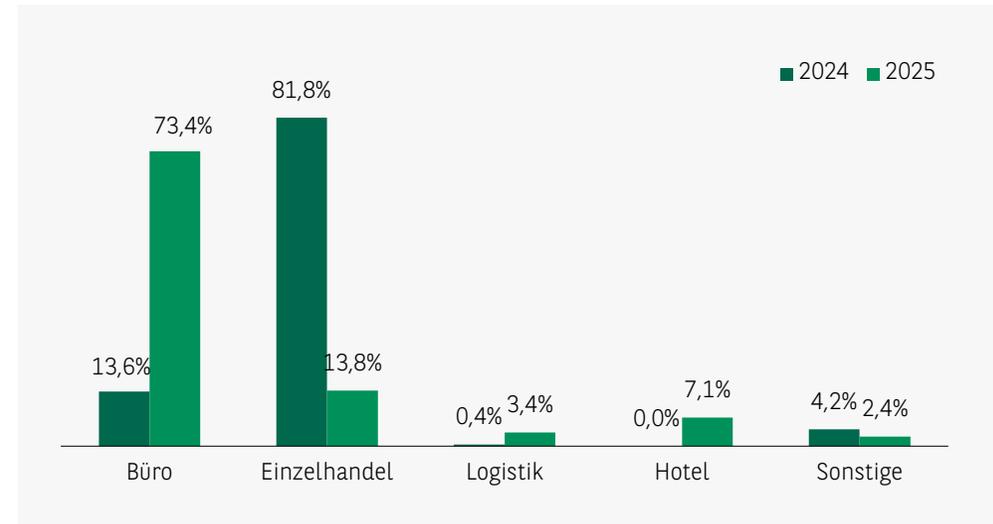
## OFFICE STÄRKSTE ASSETKLASSE

- Nicht nur der genannte Großabschluss, sondern auch die beiden dahinter folgenden größten Deals sind der Assetklasse Büro zuzuordnen. Mit einem Investmentumsatz von gut 370 Mio. € dominiert Office damit im ersten Quartal 2025 klar den Münchner Investmentmarkt. Mit 73 % wurde hier der höchste Marktanteil innerhalb der letzten zehn Jahre registriert (Ø 10 Jahre: 51 %).
- Auch bei der Verteilung des Umsatzes auf die Lagen haben die beiden größten Office Deals einen erheblichen Anteil. Der Cityrand steuert dadurch mit 41 % einen überdurchschnittlichen Beitrag (Ø 10 Jahre: 31 %) zum Investmentumsatz bei.
- Mittelgroße Deals zwischen 25 und 50 Mio. € kommen auf einen überproportional hohen Umsatzanteil von 53 % (Ø 10 Jahre: 22 %). Nach dem ersten Quartal ist diese Betrachtung jedoch vielmehr als Momentaufnahme zu betrachten.

## Investments nach Größenklassen Q1



## Investments nach Objektart Q1



- Das gewerbliche Investmentvolumen der bayerischen Metropole liegt mit gut 500 Mio. € im ersten Quartal deutlich von der Milliardenschwelle und damit vom sehr guten Vorjahresergebnis und dem langjährigen Durchschnitt entfernt. Nichtsdestotrotz schneidet München im Vergleich zu den übrigen Top-Standorten solide ab und kann Platz zwei hinter Berlin behaupten. Erfreulich ist, dass sich das Office-Segment mit mehreren mittelgroßen Abschlüssen und einer Großtransaktion bereits im ersten Quartal erfolgreich zurückmelden und ein positives Signal in den Markt senden kann.
- Die konjunkturelle Erholung sieht sich aktuell vor dem Hintergrund des Zollkonfliktes mit den USA und geopolitischer Risiken einiger Störfeuer ausgesetzt. Dennoch dürften die jüngst beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen wie das Infrastruktur- und Rüstungspaket der deutschen Wirtschaft einen spürbaren Schub verleihen. Hiervon sollten auch die Münchner Nutzermärkte profitieren und die Flächennachfrage weiter anziehen. Im Zuge dessen dürften Investitionen zunehmend attraktiver werden. Einhergehend damit dürften die Renditen weiter stabil bleiben.
- Vor dem Hintergrund der aktuellen finanz- und zollpolitischen Entwicklungen ist eine Prognose für das Gesamtjahr aktuell mit erhöhter Unsicherheit behaftet. Ein Ergebnis zwischen 2,0 Mrd. € und 2,5 Mrd. € kann jedoch als durchaus realistisches Szenario angesehen werden. Ob Büroobjekte im dreistelligen Millionenbereich ein nachhaltiges Comeback bestätigen können, wird sich im weiteren Jahresverlauf erst noch zeigen. Zudem zeigte sich gerade in den letzten Wochen, dass wieder deutlich mehr Produkt im Markt ist und der Fokus der Investoren sich zunehmend auf München richtet. Daher ist auch ein höherer Investmentumsatz denkbar.

### Kennzahlen Investmentmarkt München

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>1.275</b>	<b>508</b>	<b>-60,2%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	0,4%	0,0%	-0,4%-Pkte
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	74,5%	29,5%	-45,0%-Pkte
<b>Anteil Büro (%)</b>	13,6%	73,4%	59,8%-Pkte
<b>Anteil Citylagen (%)</b>	86,9%	23,0%	-63,9%-Pkte
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	22,7%	52,8%	30,1%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	4,20%	4,20%	0,0%-Pkte
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,45%	3,45%	0,0%-Pkte
<b>Logistik (%)</b>	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte

## 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: 31.03.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶  
ERFAHREN