

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**450 Mio. €**

Transaktionsvolumen (aggr.)



**53 %**

Anteil internationales Kapital



**2,50 %**

Bürospitzenrendite, netto



**47 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



### KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**5,2 %**

Arbeitslosenquote Stadt  
München (Mrz. 2021)



**563.100**

Bürobeschäftigte Stadt  
München (Dez. 2019)



**0,0 %**

EZB-Leitzins  
(Mrz. 2021)



**-0,43 %**

Bruttorendite 10-Jahres  
Staatsanleihe (Q1 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Riwi, Moody's Analytics

### TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT HETEROGENER VERTEILUNG

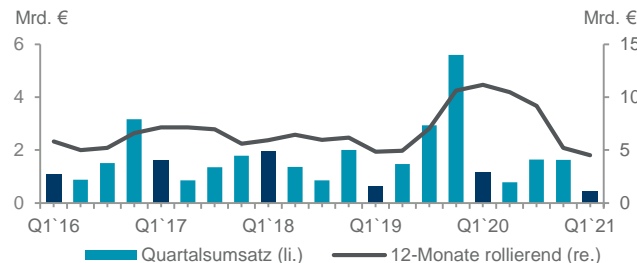
Auf dem Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien begann das Jahr sehr verhalten. Der Münchener Investmentmarkt erreicht im ersten Quartal 2021 ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 450 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Umsatzrückgang von knapp 61 %.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 2021 rund 210 Mio. € in Büroobjekte neu investiert. Damit liegt der Anteil des Büro-Transaktionsvolumens am gesamten Investmentmarkt bei knapp 47 %. Das Bürotransaktionsvolumen liegt somit rund 67 % unter dem Ergebnis des vergleichbaren Vorjahresquartals. Im Vergleich zum 5-Jahresmittelwert des jeweils ersten Quartals beträgt das Umsatzminus sogar knapp 77 %. Hauptauschlaggebend dafür sind vor allem die bisher mangelnden Großtransaktionen oberhalb von 100 Mio. €. Die Nachfrage nach attraktiven Büroobjekten, vor allem im Bereich der Core und Core+ Investments ist ungebrochen hoch, jedoch gibt es kaum entsprechende Angebote am Markt. Als zweitstärkste Nutzungsart und einem Umsatzanteil von rund 17 % stechen Hotelimmobilien aufgrund einer Portfolio-transaktion bestehend aus zwei Hotelobjekten der Marke Leonardo hervor.

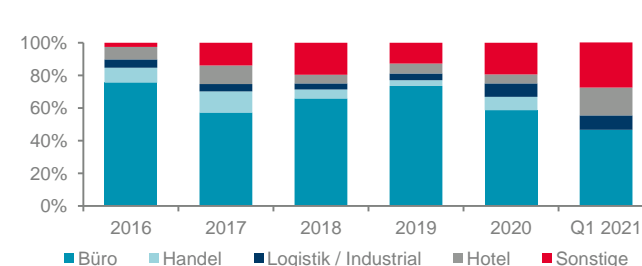
Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien erreicht zum Jahresauftakt einen neuen Tiefpunkt. Bisher wurden in München keine Verkäufe dieser Nutzungsart registriert. Hauptverantwortlich dafür ist zum einen die hohe Risikoaversität der Investoren nach High-Street Immobilien und zum anderen die stark limitierte Produktverfügbarkeit von Fachmarktzentren mit hohem Mieterbesatz aus dem Foodsektor. Noch im ersten Quartal des vergangenen Jahres wurde ein Umsatzvolumen von rund 300 Mio. € registriert, der 5-Jahresmittelwert der jeweils ersten Quartale beläuft sich auf knapp 140 Mio. €.

Auch der Transaktionsumsatz mit Logistik bzw. Industrial-Immobilien spielt auf dem Münchener Investmentmarkt eine untergeordnete Rolle und erzielt einen Marktanteil von knapp unter 10 %. Nichtsdestotrotz ist die Investorennachfrage sehr hoch, jedoch mangelt es - ähnlich wie in den übrigen Top-Märkten - an attraktiven Core-Objekten sowie geeigneten Grundstücken für potentielle Last-Mile-Logistik- und Distributionshallen.

### GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



\* Büro, Einzelhandel, Logistik / Industrial, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)

### RENDITE INNERSTÄDISCHER GESCHÄFTSHÄUSER UND LOGISTIK NUN GLEICHAUF

Die Bürospitzenrendite beträgt in München aktuell 2,50 % und ist gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres unverändert geblieben. Deutschlandweit bleibt München somit weiterhin der teuerster Markt für Core-Büroinvestments. Gleichzeitig hat die Renditekompression in den vergangenen Jahren jedoch deutlich nachgelassen, lediglich 30 Basispunkte von Q1 2018 bis Q1 2021. Deutlich stärker ist dagegen im vergleichbaren Zeitraum die Spitzenrendite für Logistikimmobilien gesunken, um 145 Basispunkte auf aktuell 3,30 %. Auch im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres steht hier eine Renditekompression von 60 Basispunkten zu Buche. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser ist wenig überraschend auf nun 3,30 % gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 50 Basispunkte.

Mehr als die Hälfte des gewerblichen Investitionsvolumens entfällt im ersten Quartal auf risikoarme Immobilien der Risikoklasse Core und Core+. Risikoreichere Investments (Opportunistic, Value-Add) spielen im ersten Quartal bisher nur eine untergeordnete Rolle und erzielen jeweils Umsatzanteile unterhalb von 2 %.

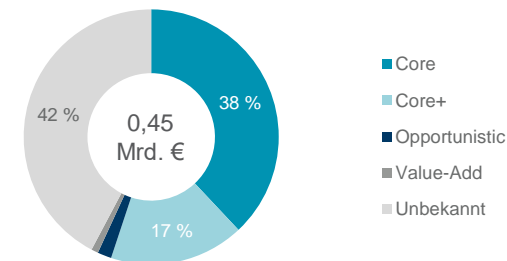
### GROßTRANSAKTIONEN BLEIBEN IM ERSTEN QUARTAL AUS

Mit insgesamt rund 250 Mio. € wurde in der Größenklassen zwischen 50 Mio. € bis 100 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen umgesetzt. Analog zu den übrigen Top-Märkten, kann bisher auch auf dem Münchener Investmentmarkt keine großvolumige Transaktion oberhalb der 100 Mio.-Schwelle beobachtet werden. In Hinblick auf die Verteilung der getätigten Transaktionen innerhalb der jeweiligen Größenklassen, sind keine gravierenden Ausschläge oder deutliche Präferenzen der Investoren erkennbar.

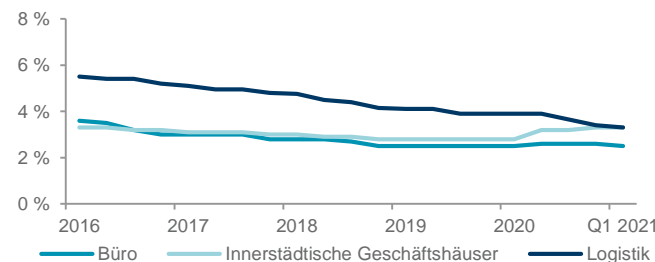
### Ausblick

- Im weiteren Jahresverlauf ist mit steigender Marktaktivität, auch im Bereich großvolumiger Transaktionen zu rechnen.
- Es bleibt abzuwarten inwieweit Käufer und Verkäufer bei innerstädtischen Geschäftshäusern preislich aufeinander zugehen und die Investitionsbereitschaft der Investoren wieder zunimmt.
- Aufgrund des starken Nachfrageüberhangs und hohen Anlagedrucks der Investoren sind Reboundeffekte hinsichtlich Lage- und Risikokriterien bei Büroimmobilien möglich.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2021

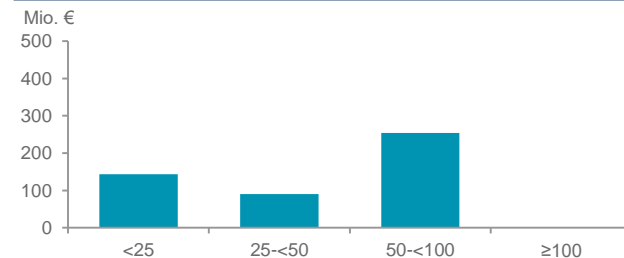


### SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART\*



\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

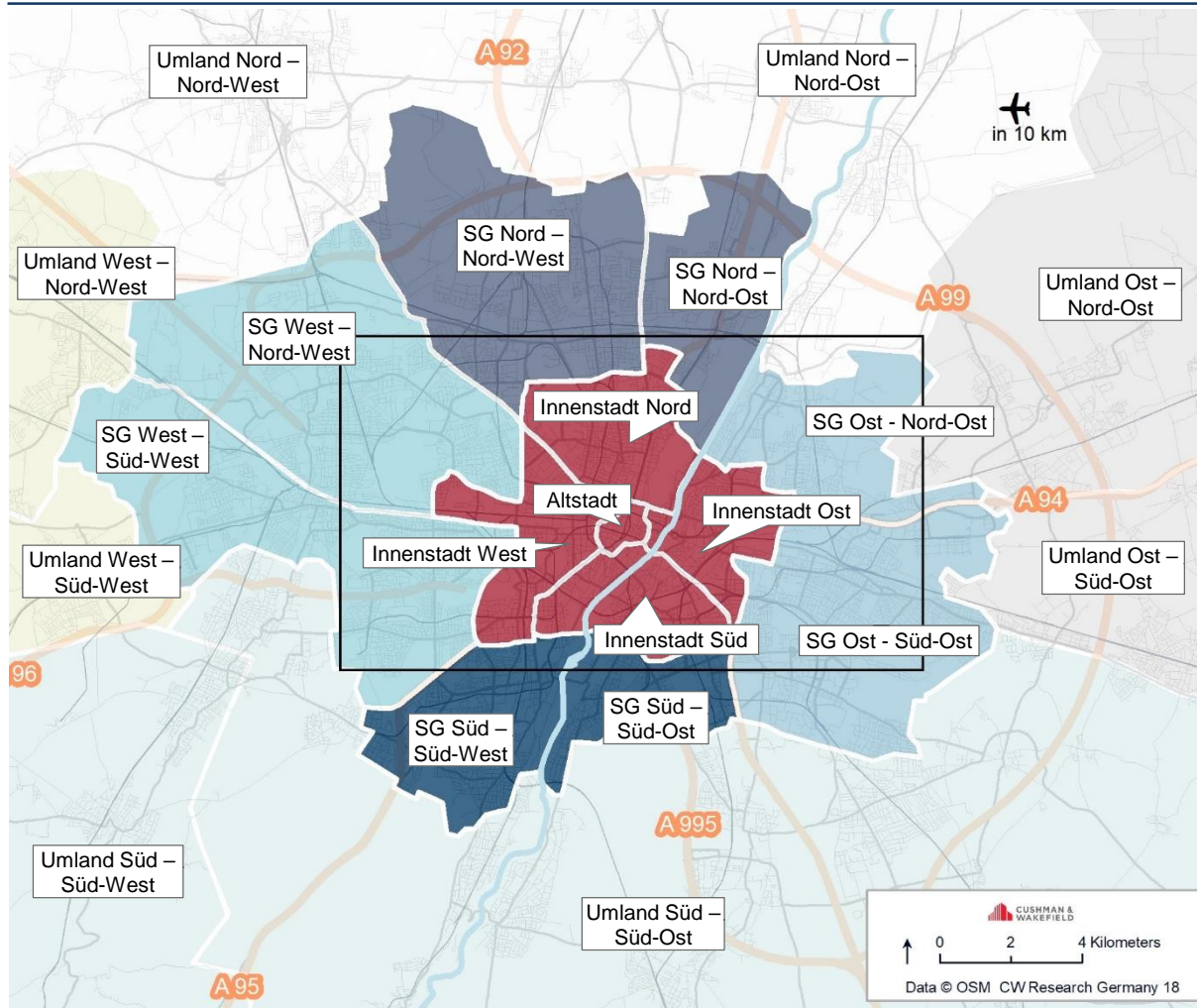
### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2021\*



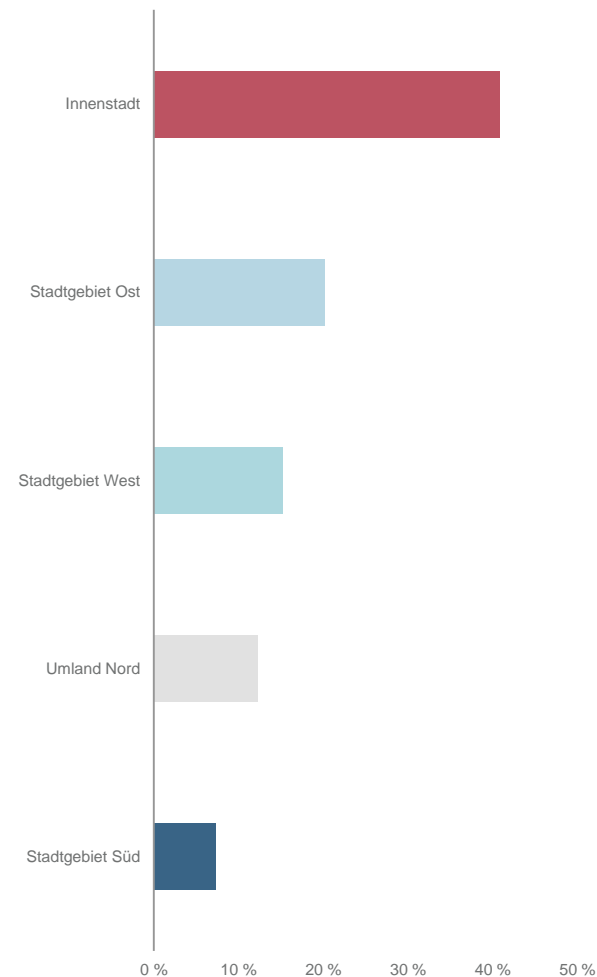
\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro



ÜBERSICHT DER BÜROTEILMÄRKTE



TOP 5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN



### MARKTSTATISTIK Q1 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
München	0,45	47 %	0 %	9 %	53 %	2,50 %	3,30 %	3,30 %
Veränderung J/J	-61%	-9 PP	-26 PP	+2 PP	36 PP	0 bps	+50 bps	-60 bps
<b>Top 7-Märkte</b>	<b>3,68</b>	<b>51 %</b>	<b>8 %</b>	<b>13 %</b>	<b>39 %</b>	<b>2,87 %</b>	<b>3,78 %</b>	<b>3,34 %</b>
Veränderung J/J	-60%	-13 PP	-3 PP	+11 PP	-6 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps
<b>Deutschland</b>	<b>9,54</b>	<b>34 %</b>	<b>13 %</b>	<b>21 %</b>	<b>28 %</b>	<b>2,87 %</b>	<b>3,78 %</b>	<b>3,34 %</b>
Veränderung J/J	-47%	-7 PP	-12 PP	+9 PP	-16 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps

\*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top 7-Märkte.

### BEDEUTENDE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Leonardo Portfolio (2 Objekte lokales Portfolio)	Q1	Hotel	-	Fattal Group / Family Office	~ 80
Streitfeldstraße 17-19	Q1	Büro	Innenstadt Ost	Binnberg GmbH / Black Rock Inc.	~ 75
Lenbachplatz 6	Q1	Büro	Innenstadt West	Rock Capital / Patrizia	~ 65
St.-Veit-Straße 4	Q1	Büro	Stadtgebiet Ost-Süd-Ost	Unbekannt / UBM Development	~ 55

#### Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich

Tel: +49 89 24 21 43 322

[jan.isaakson@cushwake.com](mailto:jan.isaakson@cushwake.com)

#### Ursula-Beate Neisser

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

[ursula-beate.neisser@cushwake.com](mailto:ursula-beate.neisser@cushwake.com)

#### Patrizia Schwarz

Research Analyst

Tel: +49 89 24 21 43 353

[patrizia.schwarz@cushwake.com](mailto:patrizia.schwarz@cushwake.com)

#### Helge Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

[helge.zahrnt@cushwake.com](mailto:helge.zahrnt@cushwake.com)

#### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.