

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

3,9 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



42 %

Anteil internationales Kapital



2,50 %

Bürospitzenrendite, netto



85 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

4,5 %

Arbeitslosenquote Stadt München (Sep. 2021)



432.100

Bürobeschäftigte Stadt München (Dez. 2020)



0,0 %

EZB-Leitzins (Sep. 2021)



-0,41 %

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q3 2021)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

TRANSAKTIONSVOLUMEN ÜBER DEM VORJAHRESERGEBNIS

Im 3. Quartal 2021 wurden Münchner Gewerbeimmobilien im Volumen von 883 Mio. € gekauft und verkauft. Damit steigt das Münchner Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2021 auf rund 3,9 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht das einer Steigerung von 3,8 %.

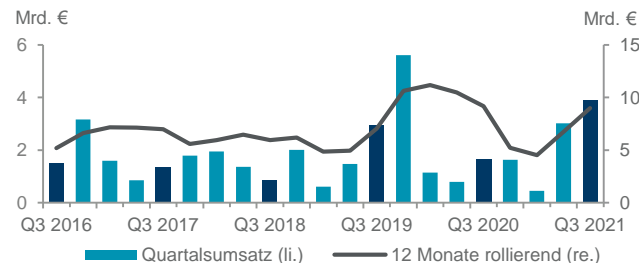
Ausschlaggebend für das Ergebnis im 3. Quartal sind vier großvolumige Verkäufe oberhalb der 100 Mio. €-Grenze. Bei den vier Deals handelt es sich um Büroobjekte, darunter das Quadriga in Unterföhring, der Messe Campus München Riem und den Arnulfbogen in der Innenstadt West. Zusammen machen sie knapp 51 % des registrierten Transaktionsvolumens aus.

Im bisherigen Gesamtjahr entfällt auf die Größenklasse über 100 Mio. € ein Anteil am Gesamtvolumen von 60 % – damit ist sie der größte Umsatztreiber am Münchener Investmentmarkt, nicht zuletzt aufgrund mehrerer volumenstarken Verkäufe von 500 Mio. € und mehr im 2. Quartal

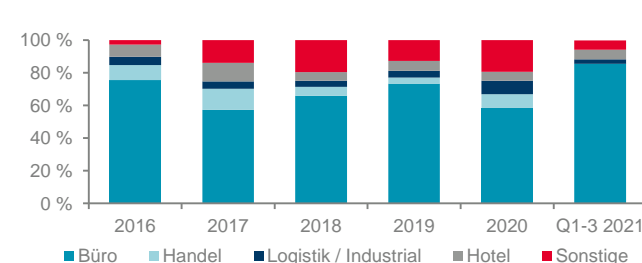
BÜROIMMOBILIEN BLEIBEN STÄRKSTE NUTZUNGSART

Büroimmobilien stehen weiterhin klar im Fokus der Investoren und sind mit einem Anteil von 85 % des gewerblichen Transaktionsvolumens in den ersten drei Quartalen die dominierende Nutzungsart. Mit rund 6 % folgen Hotelimmobilien deutlich dahinter auf Platz 2. Der Transaktionsumsatz mit Logistik- und Industrial-Immobilien spielte auf dem Münchener Investmentmarkt mit einem Anteil von 3 % eine untergeordnete Rolle. Der Handelsanteil liegt sogar unter ein Prozent.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Büro, Handel, Logistik / Industrial, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke u.a.)

RISIKOARME INVESTMENTS IM FOKUS

73 % des gewerblichen Investitionsvolumens in den ersten neun Monaten entfiel auf risikoarme Immobilien der Risikoklassen Core und Core+. Opportunistische und Value-Add-Objekte spielten bei den bisherigen Transaktionen auf dem Münchener Investmentmarkt in diesem Jahr nur eine untergeordnete Rolle. Die Beteiligung von ausländischem Kapital lag in den ersten drei Quartalen bei 42 % und damit deutlich über dem Vorjahreswert von 31 %.

SPITZENRENDITEN FALLEN WEITER

Die Spitzenrendite für Core Büroimmobilien in sehr guten innerstädtischen Lagen liegt zum Ende des 3. Quartals bei 2,50 % und damit 10 Basispunkte unter dem Wert von vor zwölf Monaten. Aufgrund der hohen Nachfrage wird zum Jahresende eine leichte Renditekompression erwartet. In dezentralen Lagen liegt die Spitzenrendite bei 3,30 %, auch diese wird vermutlich bis Ende des Jahres 2021 zurückgehen.

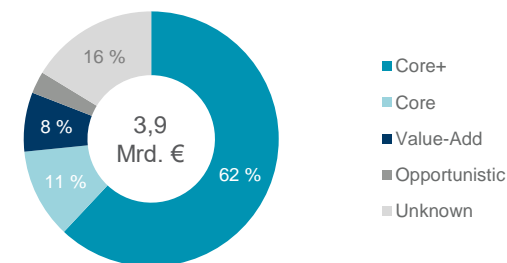
Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien beträgt aktuell 3,10 %, das sind 55 Basispunkte weniger als im Vorjahreszeitraum und spiegelt den hohen Wettbewerb um Objekte dieser Nutzungsart wider. Eine weitere Renditekompression ist zu erwarten.

Ebenfalls können erneut leichte Rückgänge bei der Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser verbucht werden. Die Spitzenrendite liegt aktuell bei 3,15 % und ist in den vergangenen 12 Monaten um 5 Basispunkte gesunken.

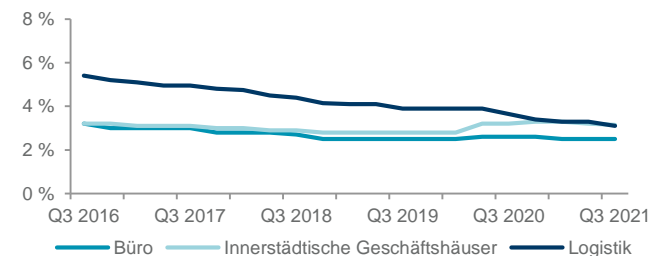
Ausblick

- Viele Investoren setzen die ESG-Compliance potenzieller Akquisitionen voraus
- Aufgrund der zunehmenden Pitch-Aktivitäten ist davon auszugehen, dass es zu einem Jahresendspurt bei Verkäufen in München kommen könnte und ein Transaktionsvolumen von 5,0 Mrd. oder mehr realisierbar ist. Weitere Verkäufe dürften dann auch im ersten Quartal 2022 zu einem starkem Transaktionsvolumen führen
- Die hohe Nachfrage nach risikoarmen Produkten lässt eine leichte Renditekompression für Büroobjekte bis Jahresende erwarten.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2021

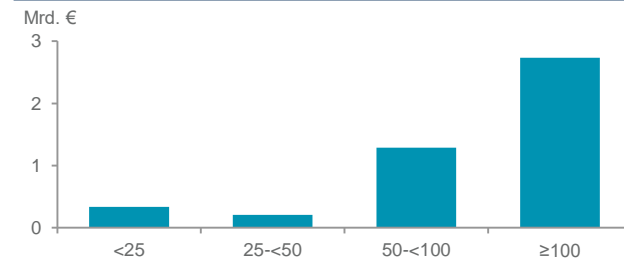


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



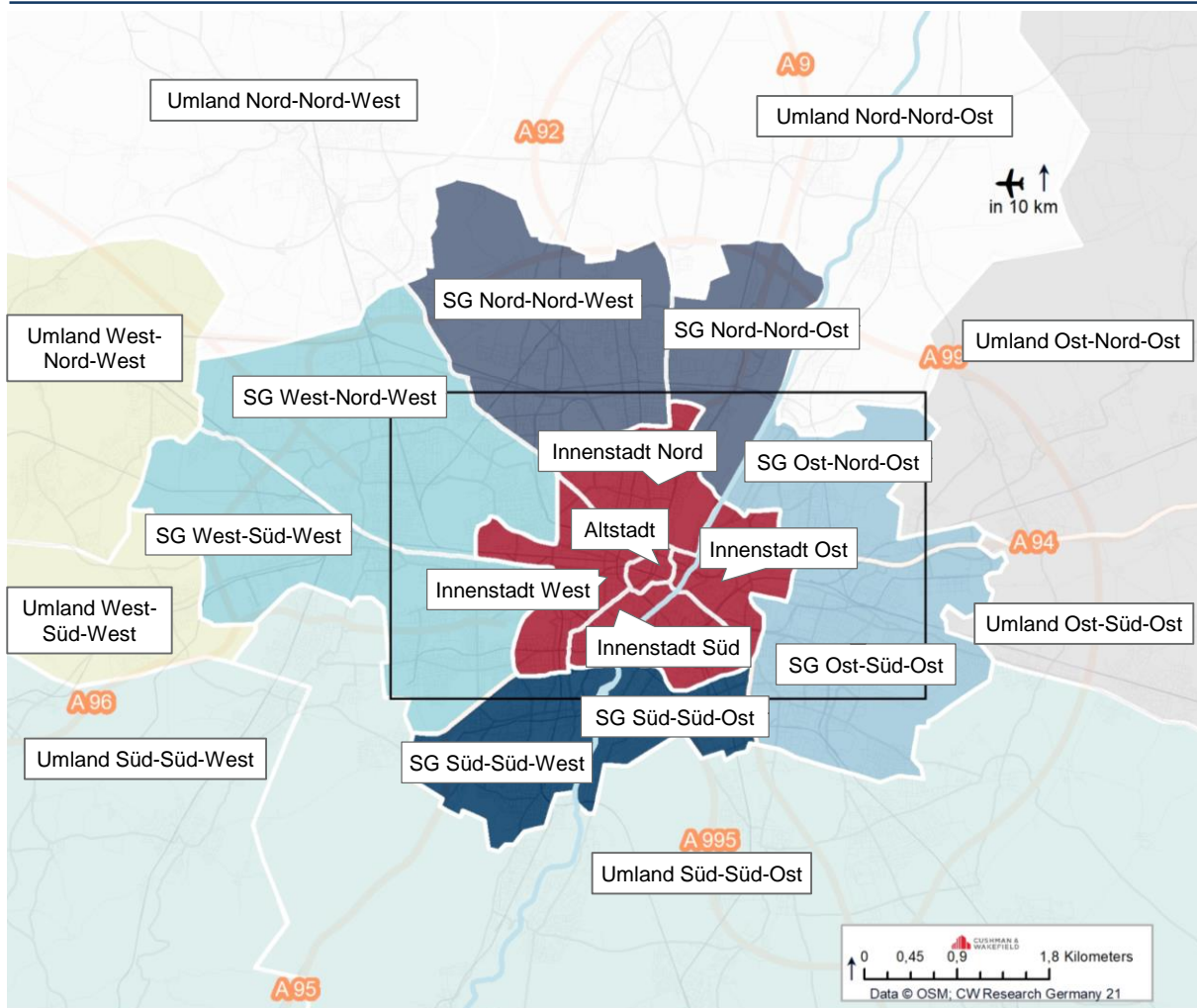
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2021*

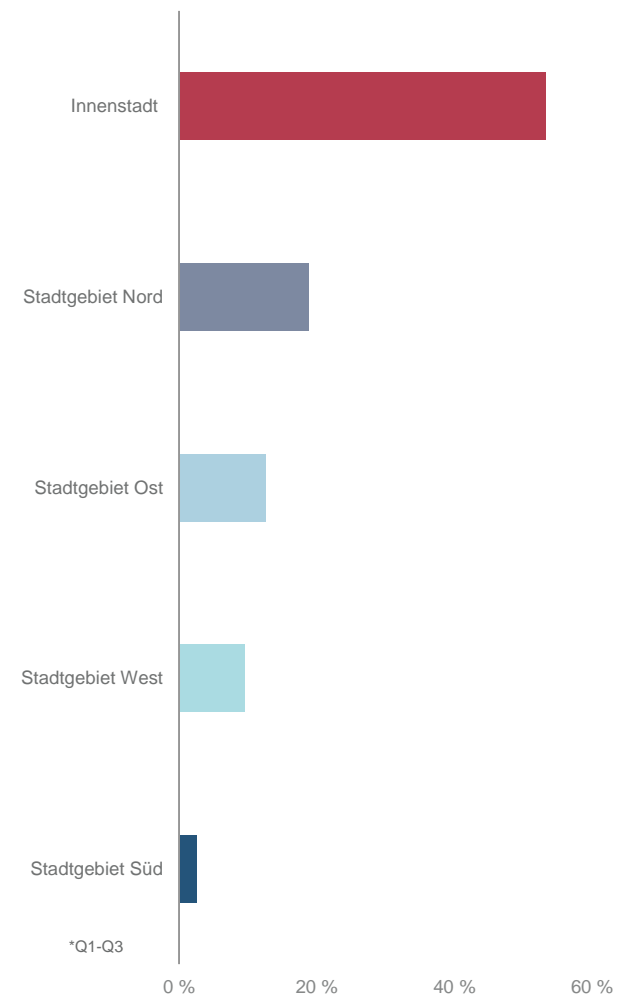


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



MARKTSTATISTIK Q1-3 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
München	3,9	85 %	0 %	3 %	42 %	2,50 %	3,15 %	3,10 %
Veränderung J/J	8,8 %	-37 PP	-8 PP	-7,6 PP	11 PP	-10 BPS	-5 BPS	-55 BPS
Top-7 Märkte	21,21	57 %	2 %	9 %	39 %	2,80 %	3,63 %	3,11 %
Veränderung J/J	+2 %	-4 PP	-8 PP	+4 PP	-2 PP	-14 BPS	-7 BPS	-55 BPS
Deutschland	37,89	42 %	14 %	15 %	37 %	2,80 %	3,63 %	3,11 %
Veränderung J/J	-8%	+2 PP	-8 PP	+2 PP	-2 PP	-14 BPS	-7 BPS	-55 BPS

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
MediaWorks Munich	Q2	Büro	Innenstadt Ost	Blackstone / Union Investment	~ 660
Hightlight Towers	Q2	Büro	Innenstadt Nord	Commerz Real / Imfarr	~ 650
O2 Tower & Campus C	Q2	Büro	Stadtgebiet Nord-Nord West	GIC / DIC Asset AG	~ 635
Quadriga	Q3	Büro	Umland Nord - Nord-Ost	Aroundtown / Apollo	~ 121
Messe Campus München Riem	Q3	Büro	Stadtgebiet Ost-Süd Ost	Deka Immobilien / Stadt München	~ 120

Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich

Tel: +49 89 24 21 43 322

jan.isaakson@cushwake.com

Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@cushwake.com

Patrizia Schwarz

Research Analyst

Tel: +49 89 24 21 43 353

patrizia.schwarz@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

ursula-beate.neisser@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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©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.

cushmanwakefield.com