

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

6,72 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



33 %

Anteil internationales Kapital



2,50 %

Bürospitzenrendite, netto



84 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

4,0 %

Arbeitslosenquote Stadt
München (Dez. 2021)



444.600

Bürobeschäftigte Stadt
München (Dez. 2021)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Dez. 2021)



-0,30 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q4 2021)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

MÜNCHENER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT ZURÜCK AUF VORKRISENNIVEAU

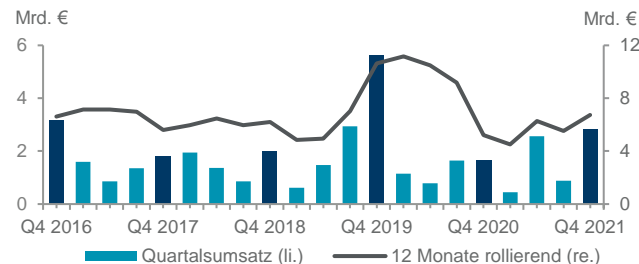
Im 4. Quartal 2021 wurden in München rund 2,8 Mrd. € mit gewerblichen Immobilienverkäufen umgesetzt. Damit stieg das Münchener Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2021 auf rund 6,7 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 29 %. Das bisherige Gesamtergebnis liegt damit 1,8 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Allerdings bedeuten die Zahlen ein Plus von 18,8 % gegenüber dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre.

Grund für das hohe Ergebnis im 4. Quartal sind vor allem drei großvolumige Verkäufe oberhalb der 500 Mio. €-Grenze. Sie summieren sich auf rund 1,7 Mrd. € und sorgten für 60 % des Transaktionsvolumens. Bei allen Deals handelte es sich um Büroobjekte, namentlich das „Pandion Officehome (Soul)“ im Werksviertel für 600 Mio. €, das Hochhaus „Uptown“ in Moosach für 565 Mio. € und das Objekt „Elementum“ am Hauptbahnhof für 512 Mio. €.

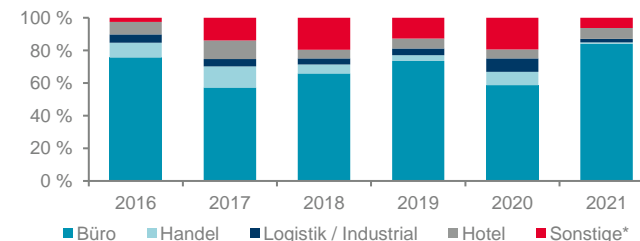
84 PROZENT DES UMSATZES ENTFIELEN AUF DAS BÜROSEGMENT

Büroimmobilien standen weiterhin klar im Fokus der Investoren und waren mit einem Anteil von 84 % des gewerblichen Transaktionsvolumens die dominierende Nutzungsart. Das entspricht einem Plus von 25 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr und unterstreicht die Bedeutung des Bürosektors für den Markt. Größter Deal der vergangenen zwölf Monate war der Verkauf des Objektes „MediaWorks“ im Werksviertel am Ostbahnhof. Mit rund 7 % folgen Hotelimmobilien deutlich dahinter auf Platz zwei. Hier fand nur eine Transaktionen oberhalb der 100 Mio. €-Grenze statt. Bei dem Deal handelt es sich um das Hotel Königshof am Karlsplatz. Lediglich 2 % des Volumens entfielen auf Logistik- und Industrial-Immobilien. Der Handelsanteil lag bei unter einem Prozent. Die Beteiligung von ausländischem Kapital lag bei 33 % und war damit vergleichbar mit dem Vorjahreswert.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

FOKUS WEITER AUF RISIKOARMEN INVESTMENTS

70 % des gewerblichen Investitionsvolumens im Gesamtjahr 2021 entfielen auf risikoarme Immobilien der Risikoklassen Core und Core+. Opportunistische und Value-Add-Objekte spielten bei den Transaktionen auf dem Münchener Investmentmarkt 2021 nur eine untergeordnete Rolle.

GROßTRANSAKTIONEN BESTIMMEN DEN MARKT

Im Gesamtjahr 2021 entfielen auf die Größenklasse über 100 Mio. € insgesamt 16 Abschlüsse und ein Anteil am Gesamtvolumen von 68 % – damit war sie der größte Umsatztreiber am Münchener Investmentmarkt. Ein schwaches Ergebnis verbuchte hingegen die Größenklasse zwischen 25 bis 50 Mio. € mit nur 9 Abschlüssen und einem Umsatzvolumen von rund 311 Mio. €.

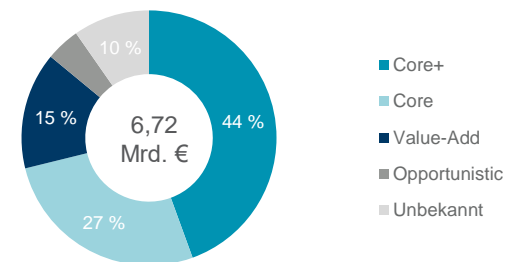
SPITZENRENDITEN FALLEN WEITER

Die Spitzenrendite für hochqualitative Core-Büroimmobilien mit bonitätsstarkem Mieterbesatz und langfristigen Mietverträgen in Spitzenlagen lag Ende 2021 bei 2,50 %. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 10 Basispunkten. In dezentralen Lagen wurde ein Niveau von 3,20 % erreicht – 10 Basispunkte unter dem Wert von vor zwölf Monaten. Die Rendite für qualitativ hochwertige Logistikimmobilien beträgt aktuell 3,00 %, das entspricht einem Rückgang von 40 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr und spiegelt den hohen Wettbewerb um Objekte dieser Nutzungsart wider. Eine weitere Renditekompression ist zu erwarten. Ebenfalls sind erneut Rückgänge bei der Spitzenrendite für 1-A-Einzelhandelsimmobilien festzustellen. In den vergangenen 12 Monaten ist die Spitzenrendite um 25 Basispunkte auf aktuell 3,05 % gesunken.

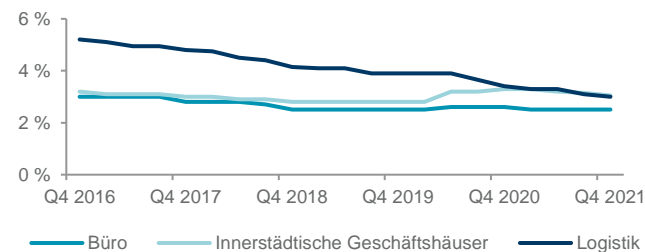
Ausblick

- Der Run auf Immobilien ist in München weiterhin ungebrochen. Die vorhandene Transaktionspipeline für das erste Halbjahr 2022 lässt auf einen dynamischen Markt hoffen.
- Auch 2022 wird die Nachfrage das Angebot an stark nachgefragten Core und Core-Plus-Investments bei Weitem übersteigen. Weiteres Marktpotenzial bieten Value-Add und opportunistische Produkte, auf die einige Investoren schon warten.
- Immer mehr Investoren setzen die ESG-Compliance potenzieller Akquisitionen voraus.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN 2021

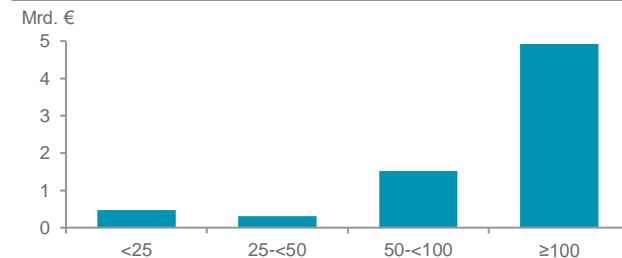


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



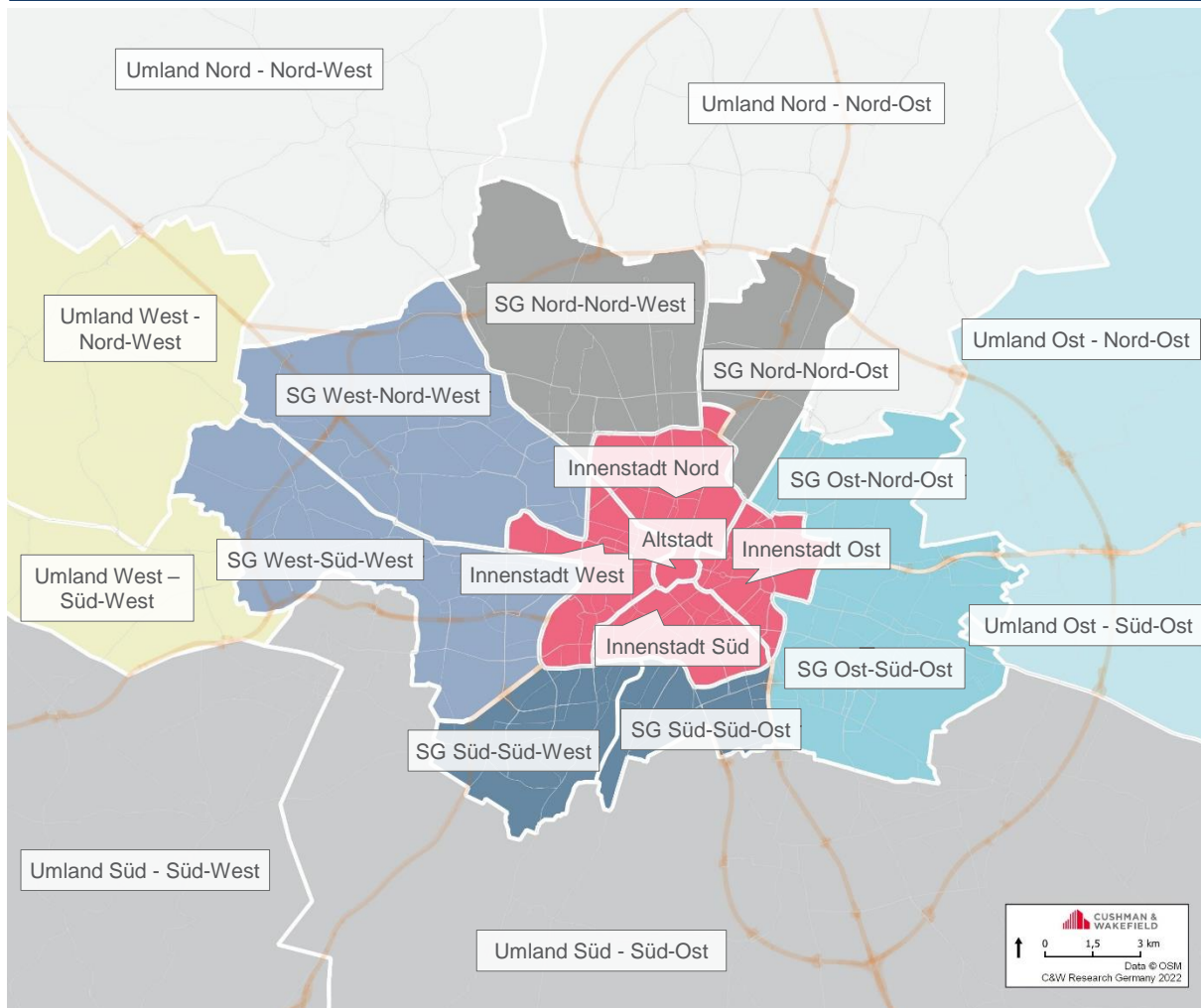
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN 2021*

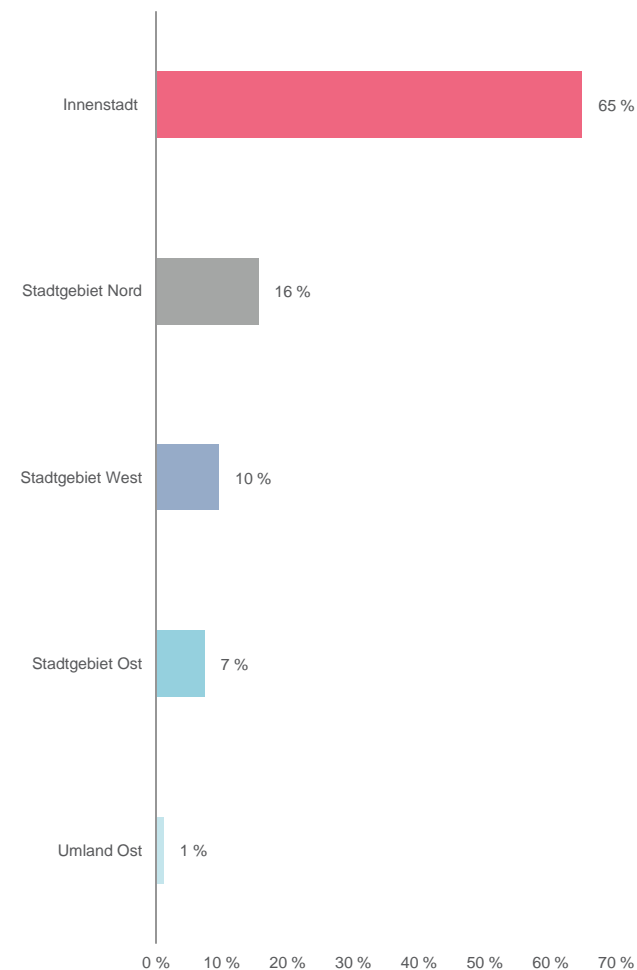


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN



MARKTSTATISTIK 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
München	6,72	84 %	1 %	2 %	33 %	2,50 %	3,05 %	3,00 %
Veränderung J/J	+29 %	+25 PP	-7 PP	-4 PP	0 PP	-10 BPS	-25 BPS	-40 BPS
Top-7-Märkte	34,58	65 %	2 %	7 %	44 %	2,76 %	3,51 %	3,01 %
Veränderung J/J	+10 %	0 PP	-6 PP	+2 PP	+4 PP	-13 BPS	-27 BPS	-48 BPS
Deutschland	60,06	47 %	12 %	15 %	38 %	2,76 %	3,51 %	3,01 %
Veränderung J/J	+3 %	+2 PP	-6 PP	+3 PP	-3 PP	-13 BPS	-27 BPS	-48 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 Real Estate	~ 660
Highlight Towers	Q2	Büro	Innenstadt Nord	Commerz Real / Imfarr Beteiligung	~ 650
O2 Tower & Campus C	Q2	Büro	Stadtgebiet Nord-Nord-West	GIC / DIC Asset AG	~ 635
Pandion Officehome (Soul)	Q4	Büro	Innenstadt Ost	Pandion AG / Union Investment	~ 600
Uptown - O2 Tower	Q4	Büro	Stadtgebiet Nord-Nord-West	DIC / Universa Krankenversicherung	~ 565

Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich

Tel: +49 89 24 21 43 322

jan.isaakson@cushwake.com

Patrizia Schwarz

Research Analyst

Tel: +49 89 24 21 43 353

patrizia.schwarz@cushwake.com

Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@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.

©2022 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