

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**960 Mio. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**19 %**

Anteil internationales Kapital



**2,50 %**

Bürospitzenrendite, netto



**74 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



### KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**4,1 %**

Arbeitslosenquote Stadt München (Mär. 2022)



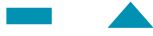
**448.500**

Bürobeschäftigte Stadt München (Mär. 2022)



**0,0 %**

EZB-Leitzins (Mär. 2022)



**0,10 %**

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q1 2022)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

### SOLIDER JAHRESSTART DES MÜNCHENER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKTES

Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Gewerbeimmobilienmarkt liegt in den ersten drei Monaten des Jahres bei rund 960 Mio. €. Gegenüber dem schwachen Vorjahresquartal bedeutet dies eine Umsatzsteigerung von 113 %, liegt aber 17 % niedriger als der 5-Jahresdurchschnitt für die ersten Quartale (1.152 Mio. €). Zudem bedeuten die Zahlen ein Minus von 8 % gegenüber dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (1.048 Mio. €).

Grund für das solide Ergebnis im ersten Quartal sind vor allem drei großvolumige Verkäufe in der Größenklasse über 100 Mio. €. Sie summieren sich auf mehr als 534 Mio. € und sorgten für 56 % des gesamten Transaktionsvolumens. Damit war die Größenklasse über 100 Mio. € der größte Umsatztreiber am Münchener Investmentmarkt. Bei allen drei Deals handelte es sich um Büroobjekte, namentlich um das Olympia Business Center in der Nähe des Olympiaparks mit einem Kaufpreis von über 300 Mio. €, das Allianz-Gebäude in Unterföhring mit 110 Mio. € und das BMW-Bürogebäude in Milbertshofen mit über 100 Mio. €.

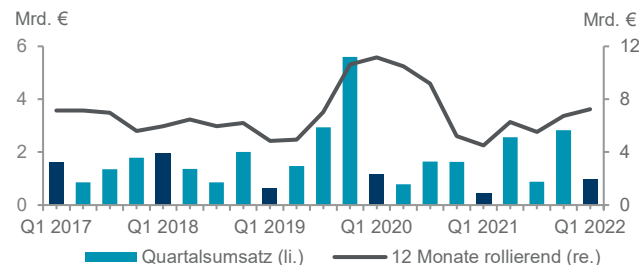
### 74 % DES UMSATZES IM BÜROSEGMENT

Büroimmobilien standen weiterhin klar im Fokus der Investoren und waren mit einem Anteil von 74 % die dominierende Nutzungsart unter den gewerblichen Immobilientransaktionen. Das entspricht einem Plus von 27 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahresquartal und unterstreicht die Bedeutung des Bürosektors für den Markt.

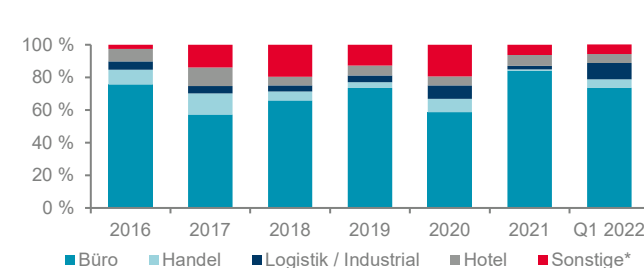
Mit rund 10 % folgten Logistik- und Industrial-Immobilien deutlich dahinter und erreichten ein Umsatzvolumen von rund 95 Mio. €. Hier wurden fünf kleinere Transaktionen, wie der Verkauf eines Gewerbeparks in Garching bei München an die Carlyle Group, registriert. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres steht hier eine Umsatzsteigerung von rund 156 % zu Buche.

Das Transaktionsvolumen mit Hotel- und Einzelhandelsimmobilien verzeichnet zum Jahresauftakt 2022 einen Umsatzanteil von lediglich 5 % beziehungsweise ein Volumen von jeweils 50 Mio. €.

### GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

### FOKUS WEITERHIN AUF RISIKOARMEN INVESTMENTS

64 % des gewerblichen Investitionsvolumens in den ersten drei Monaten 2022 entfielen auf risikoarme Immobilien der Risikoklassen Core und Core+. Opportunistische und Value-Add-Objekte spielten bei den Transaktionen auf dem Münchener Investmentmarkt zum Jahresstart nur eine untergeordnete Rolle. Die Beteiligung von ausländischem Kapital lag bei 19 % und damit weit unter dem Vorquartalswert von 47 %.

### GROBTRANSAKTIONEN BESTIMMEN DEN MARKT

Im ersten Quartal 2022 entfielen auf die Größenklasse über 100 Mio. € insgesamt drei Abschlüsse und ein Anteil am Gesamtvolumen von 56 % – damit war sie der größte Umsatztreiber am Münchener Investmentmarkt. Ein schwaches Ergebnis verbuchte hingegen die Größenklasse unter 25 Mio. € mit nur 7 Abschlüssen und einem Umsatzvolumen von rund 88 Mio. €.

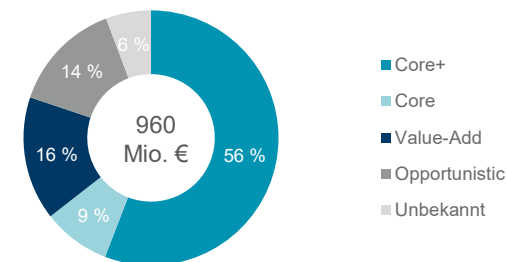
### SPITZENRENDITEN BLEIBEN STABIL

Die Spitzenrendite für hochqualitative Core-Büroimmobilien mit bonitätsstarkem Mieterbesatz und langfristigen Mietverträgen in Spitzenlagen lag Ende Q1 2022 bei 2,50 % und ist in den letzten 12 Monaten stabil geblieben. In dezentralen Lagen wurde ein Niveau von 3,30 % erreicht. Die Rendite für qualitativ hochwertige Logistikimmobilien beträgt aktuell 3,00 %, das entspricht einem Rückgang von 30 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr und spiegelt den hohen Wettbewerb um Objekte dieser Nutzungsart wider. Eine weitere Renditekompression ist bis zum Jahresende zu erwarten. Ebenfalls sind erneut Rückgänge bei der Spitzenrendite für Geschäftshäuser in innerstädtischen 1a-Lagen festzustellen. In den vergangenen 12 Monaten ist die Spitzenrendite um 30 Basispunkte auf aktuell 3,00 % gesunken.

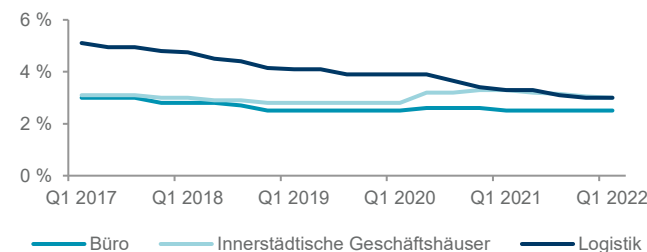
### Ausblick

- Der Immobilieninvestmentmarkt wurde in den letzten zehn Jahre zum Hotspot grandioser Wertsteigerungen für Investoren. Derzeit befindet sich der Münchener Investmentmarkt in einer Transformationsphase, in der verschiedenste externe Kräfte wirksam sind. Beispiele hierfür sind steigende Finanzierungszinsen, steigende Inflationszahlen und in der Folge steigende Bestandsmieten im Rahmen von Indexierungsanpassungen.
- Unsicherheit wird weiterhin durch hohen Anlagedruck, Liquidität im Markt sowie geopolitischer Risiken erhöht.
- Ob die deutsche Gewerbeimmobilie weiterhin als sicherer Hafen gegen Inflationsrisiken oder als Investmentprodukt gesehen wird, zeigen die kommenden Quartale.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2022

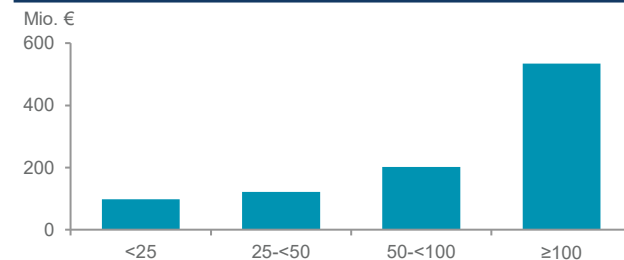


### SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\*



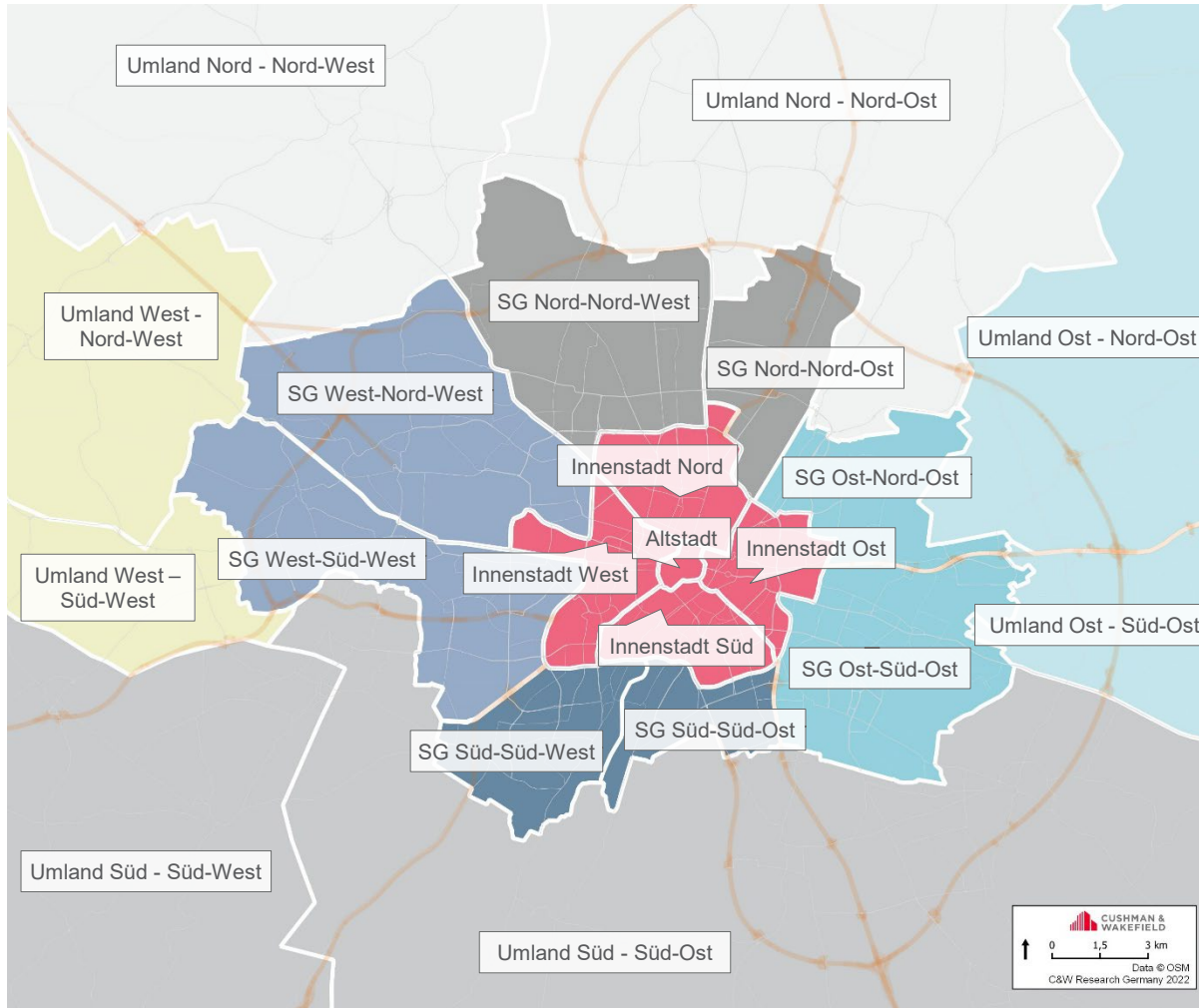
\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2022\*

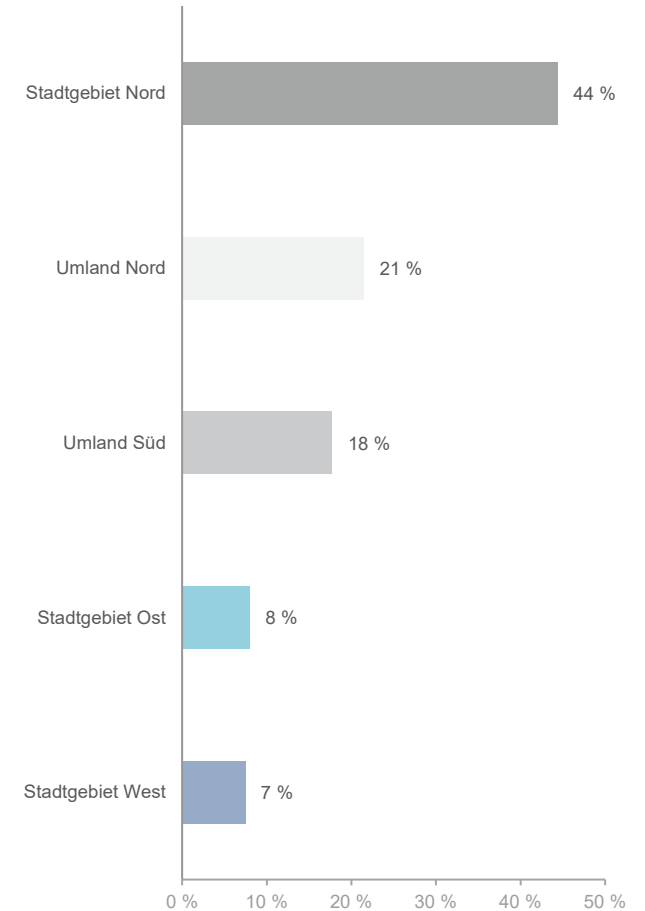


\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



\*Q1 2022

### MARKTSTATISTIK Q1 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
München	0,96	74 %	5 %	10 %	19 %	2,50 %	3,00 %	3,00 %
Veränderung J/J	+113 %	+27 PP	+5 PP	-1 PP	-34 PP	0 BPS	-30 BPS	-30BPS
<b>Top-7-Märkte</b>	<b>9,74</b>	<b>77 %</b>	<b>3 %</b>	<b>9 %</b>	<b>44 %</b>	<b>2,74 %</b>	<b>3,46 %</b>	<b>3,01 %</b>
Veränderung J/J	+143 %	+24 PP	-4 PP	-2 PP	+18 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS
<b>Deutschland</b>	<b>18,24</b>	<b>52 %</b>	<b>12 %</b>	<b>21 %</b>	<b>49 %</b>	<b>2,74 %</b>	<b>3,46 %</b>	<b>3,01 %</b>
Veränderung J/J	+91 %	+18 PP	-1 PP	0 PP	+21 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS

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

### AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2022

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Olympia Business Center	Q1	Büro	Stadtgebiet Nord - Nord-West	Bayern Projekt GmbH / Athos Service GmbH	~ 300
Allianz Gebäude	Q1	Büro	Umland Nord - Nord-Ost	DFH Deutsche Fonds Holding AG / Soravia Service GmbH	~ 110
BMW Office	Q1	Büro	Stadtgebiet Nord - Nord-West	JP Morgan / CV Real Estate	~ 100
Webasto Headquarter	Q1	Büro	Umland Süd - Süd-West	Webasto Family Office / BEOS AG	~ 82
Intelligence Cube	Q1	Büro	Umland Süd - Süd-Ost	MPC Münchmeyer Petersen Capital AG / Union Investment	~ 70

#### Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich

Tel: +49 89 24 21 43 322

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

#### Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

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

#### Patrizia Schwarz

Research Analyst

Tel: +49 89 24 21 43 353

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

### 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](http://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](http://cushmanwakefield.com)