

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

1,56 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



13 %

Anteil internationales Kapital



2,75 %

Bürospitzenrendite, netto



70 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

4,2 %

Arbeitslosenquote Stadt
München (Jun. 2022)



453.500

Bürobeschäftigte Stadt
München (Jun. 2022)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Jun. 2022)



0,99 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q2 2022)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

SCHWACHES TRANSAKTIONSVOLUMEN AUF DEM MÜNCHENER GEWERBEIMMOBILIENMARKT

Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Gewerbeimmobilienmarkt liegt im 1. Halbjahr 2022 bei rund 1,56 Mrd. €. Gegenüber dem starken Vorjahreshalbjahr bedeutet dies einen Umsatzrückgang von 48 %. Das Ergebnis liegt 39 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt der ersten Halbjahre (2,56 Mrd. €) und 31 % unter dem Mittelwert der vergangenen zehn ersten Halbjahre (2,25 Mrd. €).

Die drei größten Deals im gesamten Halbjahr waren drei Büroobjekte und wurden bereits im 1. Quartal abgeschlossen: das Olympia Business Center, das Allianz-Gebäude in Unterföhring sowie ein an BMW vermietetes Bürogebäude in Milbertshofen.

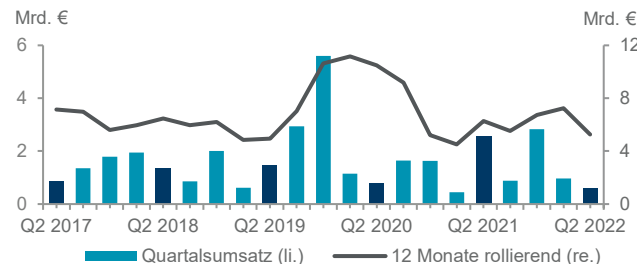
70 % DES UMSATZES IM BÜROSEGMENT

Büroimmobilien standen klar im Fokus der Investoren und erreichten einen Anteil von knapp 70 % der gewerblichen Immobilientransaktionen. Mit knapp 1,1 Mrd. € wurde in dieser Assetklasse das Vorjahresergebnis (2,6 Mrd. €) deutlich unterschritten.

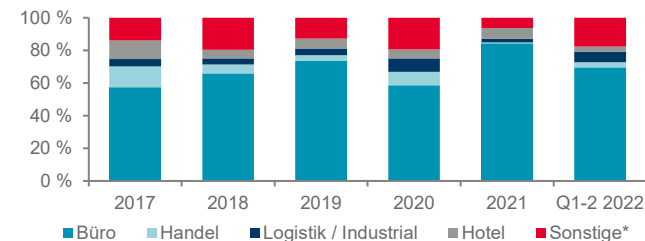
Ein Volumen von rund 100 Mio. € registrierte Cushman and Wakefield für die Nutzungsart Logistik und Industrial. Dies entspricht einem Marktanteil von 6 %. Das Vorjahresergebnis (86 Mio. €) wurde deutlich übertroffen. Ein Volumen von nur rund 50 Mio. € entfiel auf das Hotelsegment, was einem Anteil von 3 % entspricht. Das Vorjahresergebnis hatte mit rund 191 Mio. € deutlich höher gelegen.

Die Beteiligung von ausländischem Kapital lag bei 13 % und damit weit unter dem Vorjahreswert von 35 %.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

WENIGER NACHFRAGE NACH RISIKOARMEN INVESTMENTS

Der Fokus auf risikoarme Immobilien hat sich verringert, während sich die Nachfrage nach opportunistischen und Value-Add-Objekten im 2. Quartal erhöht hat. Insgesamt entfielen 72 % des gewerblichen Investitionsvolumens in den ersten sechs Monaten 2022 auf risikoarme Immobilien der Risikoklassen Core und Core+.

STEIGENDE SPITZENRENDITEN FÜR MÜNCHNER GEWERBEIMMOBILIEN

So hoch wie jetzt war die Spitzenrendite zuletzt im 2. Quartal 2018. Die Spitzenrendite für Münchner Büroimmobilien liegt zum Ende des 2. Quartals 2022 bei 2,75 % und damit 25 Basispunkte über dem Vorquartalswert. Angesichts der deutlich gestiegenen Renditen für Staatsanleihen und Finanzierungszinssätze ist der Abwärtstrend bei den Bürenditen vorerst gestoppt und ins Gegenteil gekehrt.

Logistik-Immobilien werden aktuell mit einer Spitzenrendite von 3,10 % gehandelt. Das sind 20 Basispunkte weniger als ein Jahr zuvor, aber 10 Basispunkte mehr als zum Ende des Vorquartals. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser sank im Vorjahresvergleich um 20 Basispunkte auf 3,00 %, nachdem die Pandemie die Renditen im Jahr 2020 zunächst um 50 Basispunkte hatte ansteigen lassen.

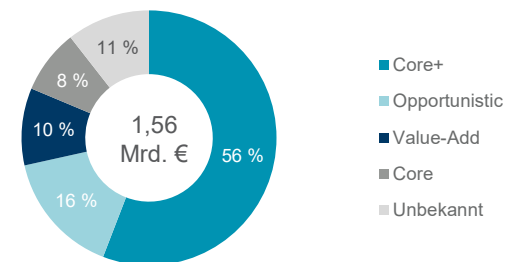
DYNAMISCHES MARKTGESCHEHEN IM BEREICH 50 BIS 100 MIO. €

Der größte Umsatztreiber war die Größenklasse 50 bis 100 Mio. € mit insgesamt acht Abschlüssen und 533 Mio. €. Ein gutes Drittel der Transaktionen entfielen auf diesen Größenbereich. Großvolumige Deals über 100 Mio. € sind in den letzten drei Monaten ausgeblieben.

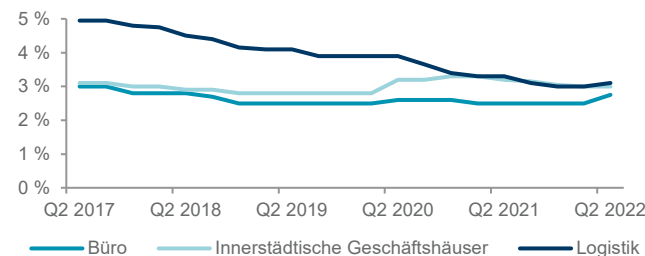
Ausblick

- Im 1. Halbjahr ist das Transaktionsvolumen in München signifikant unter den Erwartungen geblieben. Aufgrund dem geänderten Zinsumfeld, den in Folge erhöhten Finanzierungskosten und niedrigeren Kaufpreisangeboten ziehen sich viele Transaktionen länger als gedacht oder wurden abgesagt.
- Aktuell sieht Cushman & Wakefield bei einigen Transaktionen je nach Assetklasse und Objektqualität Preisabschläge von rund 10 %.
- Ob auf Grundlage dieses Preisniveaus die Transaktionen im 3. und 4. Quartal 2022 wieder zunehmen werden, ist noch nicht abzusehen.
- Bis zum Jahresende erwartete Cushman & Wakefield weiter leicht steigende Renditen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2022

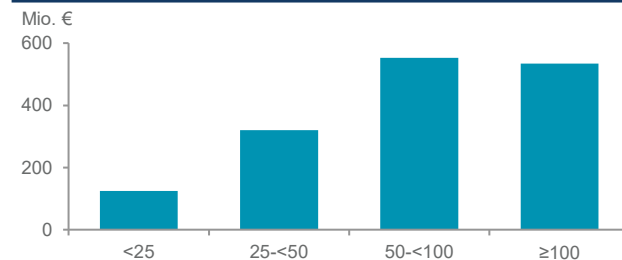


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



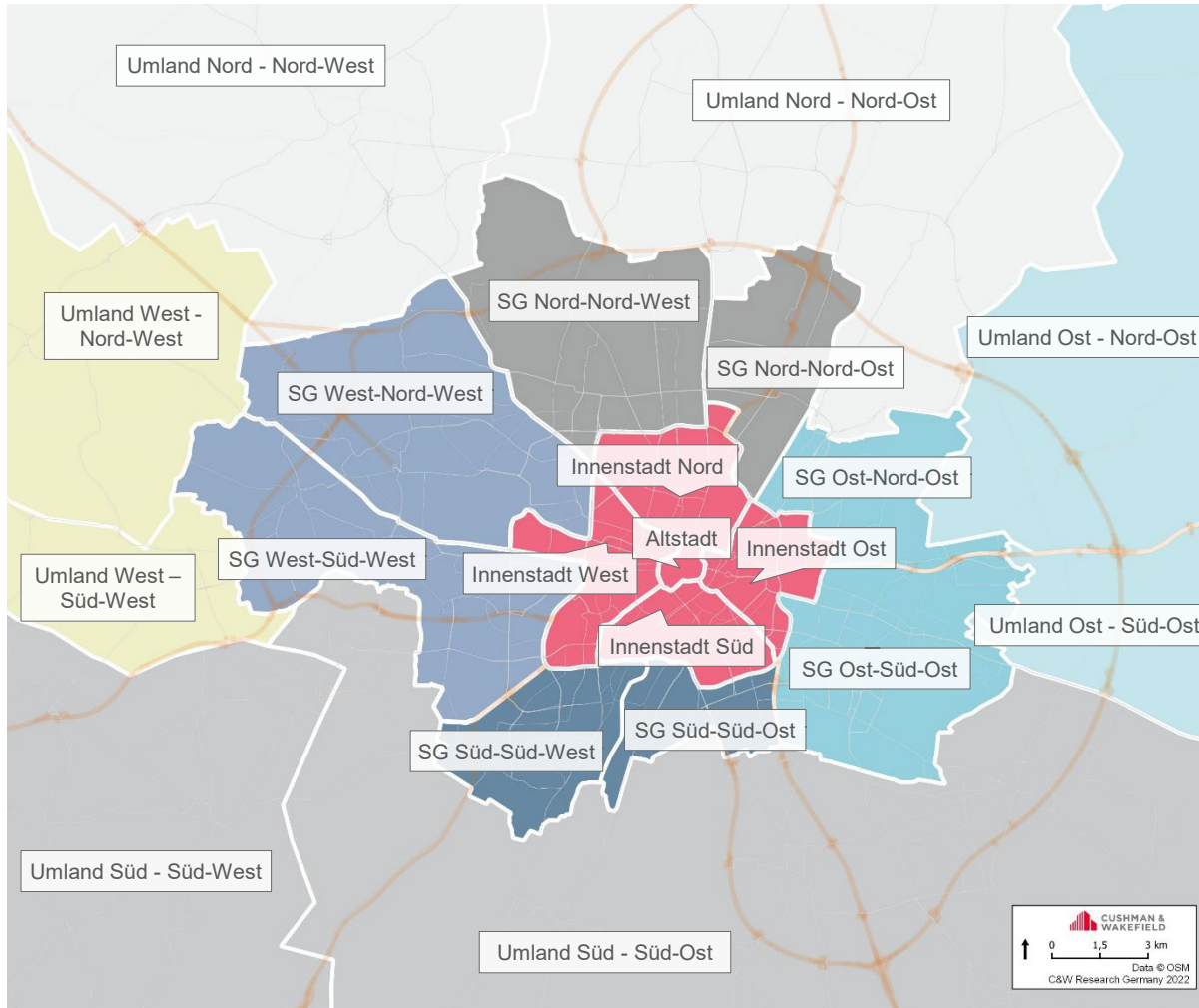
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2022*

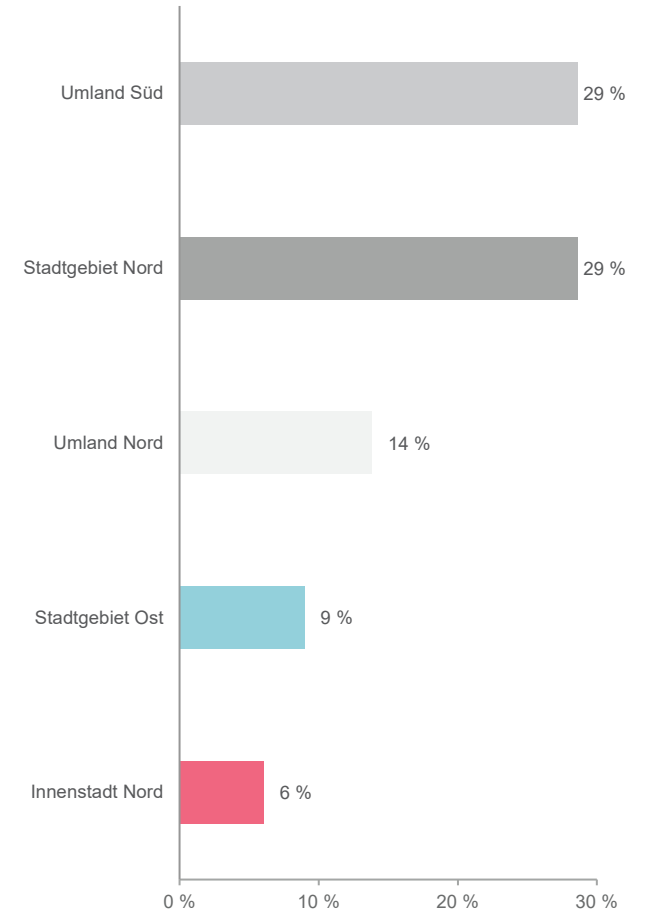


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



*Q1-2 2022

MARKTSTATISTIK Q2 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
München	1,56	70 %	3 %	6 %	13 %	2,75 %	3,00 %	3,10 %
Veränderung J/J	-48 %	-16 PP	+3 PP	+3 PP	-22 PP	25 BPS	-20 BPS	10BPS
Top-7-Märkte	14,66	65 %	4 %	11 %	61 %	2,99 %	3,46 %	3,11 %
Veränderung J/J	+14%	+13 PP	+1 PP	+4 PP	+19 PP	+15 BPS	-22 BPS	-20 BPS
Deutschland	27,67	44 %	13 %	21 %	48 %	2,99 %	3,46 %	3,11 %
Veränderung J/J	+25%	+1 PP	+3 PP	+5 PP	+11 PP	+15 BPS	-22 BPS	-20 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
Denkraum	Q2	Büro	Innenstadt Nord	Lasalle IM / Polis	~ 90
Webasto Headquarter	Q1	Büro	Umland Süd - Süd-West	Webasto Family Office / BEOS AG	~ 82

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