

MARKETBEAT MÜNCHEN

Investment Q3 2022



J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

2,91 Mrd. €
Transaktionsvolumen (kum.)



12 %
Anteil internationales Kapital



3,00 %
Bürospitzenrendite, netto



71 %
Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

4,2 %
Arbeitslosenquote Stadt
München (Sep. 2022)



452.900
Bürobeschäftigte Stadt
München (Sep. 2022)



1,25 %
EZB-Leitzins
(Sep. 2022)



1,35 %
Rendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q3 2022)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

INVESTMENTMARKT LEGT IM DRITTEN QUARTAL WIEDER ZU

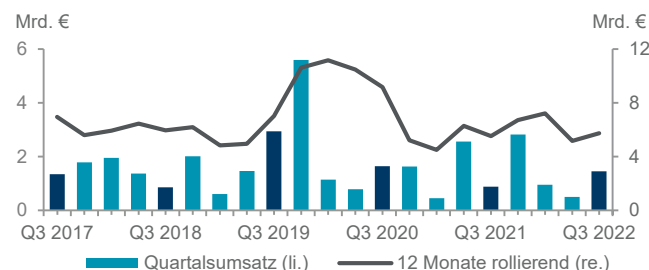
Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Gewerbeimmobilienmarkt liegt in den ersten drei Quartalen 2022 bei rund 2,91 Mrd. €. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresergebnis entspricht dies einem Umsatzrückgang von knapp 25 %. Im vergangenen Jahr sorgten mehrere Einzelverkäufe mit jeweils über 500 Mio. € für ein überdurchschnittlich hohes Verkaufsvolumen. Deutlich dynamischer als in den ersten beiden Quartalen präsentierte sich das Transaktionsvolumen im 3. Quartal 2022 und erreichte mit circa 1,45 Mrd. € den bisher höchsten Quartalsumsatz des Jahres.

Büroimmobilien sind der Haupttreiber des Münchener Transaktionsvolumens und gehören zu der beliebtesten Asset-Klasse unter den Investoren. Von Januar bis September summiert sich ihr Transaktionsvolumen auf insgesamt rund 2,06 Mrd. €. Im 3. Quartal wechselten gleich vier Bürogebäude mit Kaufpreisen jeweils über 100 Mio. € den Eigentümer, hierunter die Wacker-Chemie-Zentrale sowie das „H2O“. Die teuerste Bürotransaktion im Jahresverlauf war der Verkauf des „Olympia Business Centers“ für rund 300 Mio. € im 1. Quartal

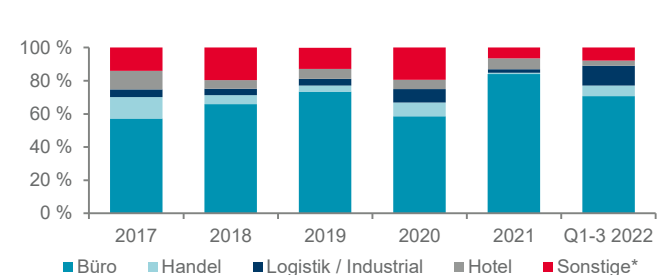
Als zweitstärkste Nutzungsart haben sich Verkäufe mit Logistik- und Industrial-Immobilien etabliert. Mit insgesamt 350 Mio. € hat sich das Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht, der Marktanteil beträgt 12 %. Nachdem An- und Verkäufe von Handelsimmobilien im letzten Jahr kaum stattfanden, beträgt der diesjährige Umsatzanteil rund 6 Prozent.

Das schwierige und anhaltend hohe Zinsumfeld lässt Investoren weiter sehr zögerlich agieren. Zurückhaltung und Preisabschläge sind vor allem bei Büroimmobilien im Core-Segment zu beobachten. Value-Add und opportunistische Immobilien sind derzeit am Markt am liquidesten und auch der Münchener Bürovermietungsmarkt ist in sehr guter Verfassung, so dass gute Nachvermietungspotentiale für mögliche Manage-To-Core-Strategien vorhanden sind. Eigenkapitalstarke Investoren werden damit als Käufer wieder an Attraktivität gewinnen.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSOLUMEN*



TRANSAKTIONSOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

MARKETBEAT MÜNCHEN

Investment Q3 2022



UMSATZANTEILE RISIKOARMER INVESTMENTS SCHRUMPFEN

Das Transaktionsvolumen mit risikoarmen Core und Core+ Investments hat sich in den ersten drei Quartalen 2022 gegenüber dem Vorjahr merklich verringert. Während sich der Umsatzanteil im aktuellen Jahr auf rund 49 % summiert, lag der Vorjahresanteil noch bei hohen 73 %. Das veränderte Finanzierungsumfeld der vergangenen Monate schlägt innerhalb dieser beiden Risikoklassen somit besonders stark zu Buche. Transaktionen aus dem Value-Add und opportunistischen Segment summieren sich auf insgesamt rund 1,0 Mrd. €, während im vergleichbaren Vorjahreszeitraum nur rund 230 Mio. € umgesetzt wurden.

STIEGENDE SPITZENRENDITEN ERWARTET

Die Spitzenrendite für hochwertige Core-Büroimmobilien in München liegt zum Ende des 3. Quartals 2022 bei 3,00 % und damit 25 Basispunkte über dem Niveau des Vorquartals. Im 3. Quartal 2021 notierte die Spitzenrendite noch bei niedrigen 2,50 %.

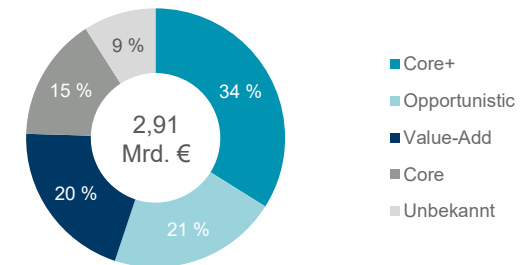
Logistik-Immobilien werden aktuell mit einer Spitzenrendite von 3,60 % gehandelt. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser notiert zum Ende des 3. Quartals bei 3,10 %.

Die hohen Fremdfinanzierungszinssätze erschweren nach wie vor die Preisfindungsprozesse zwischen Käufer und Verkäufer. Angesichts einer anhaltend hohen Inflation und eines erwarteten weiteren Anstiegs des Hauptrefinanzierungszinssatzes der Europäischen Zentralbank (EZB) ist somit von weiter steigenden Renditen auszugehen.

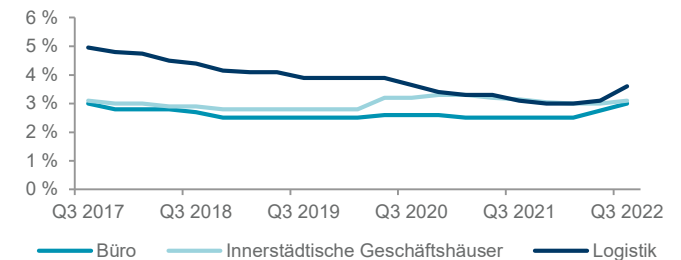
Ausblick

- Die Kaufpreiserwartungen zwischen Käufer und Verkäufer gehen aktuell noch weit auseinander. Ein Umstand, der vor allem bei hochpreisigen Core Investments noch einige Zeit andauern wird.
- Die Spitzenrenditen der drei Hauptnutzungsarten - Büro, Einzelhandel, Logistik - werden im vierten Quartal und darüber hinaus weiter ansteigen.
- Eigenkapitalstarke Investoren dürften in den kommenden Monaten auf attraktive Investitionsmöglichkeiten stoßen und wieder verstärkt zukaufen.
- Büroimmobilien aus dem Value-Add Segment werden in den Ankaufsprofilen der Investoren wieder stärker berücksichtigt. Der Münchener Büovermietungsmarkt ist dafür in sehr guter Verfassung.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2022

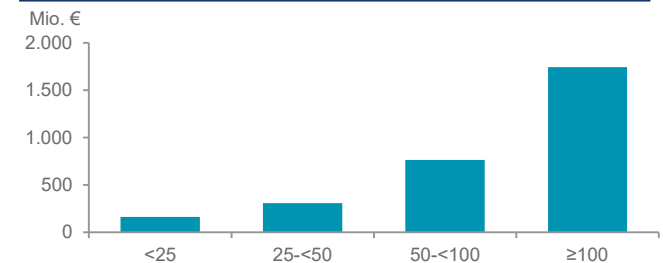


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2022*



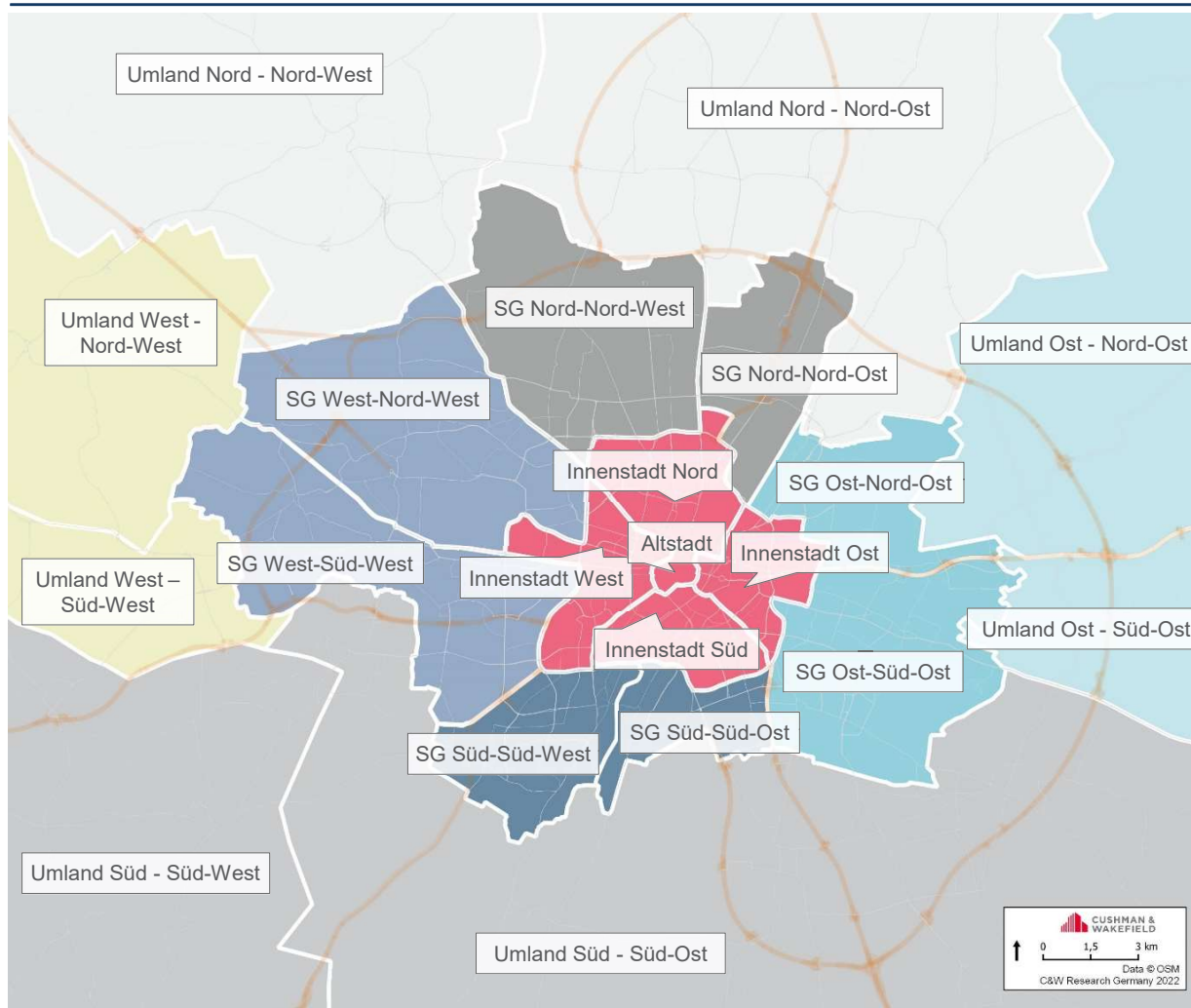
* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

MARKETBEAT MÜNCHEN

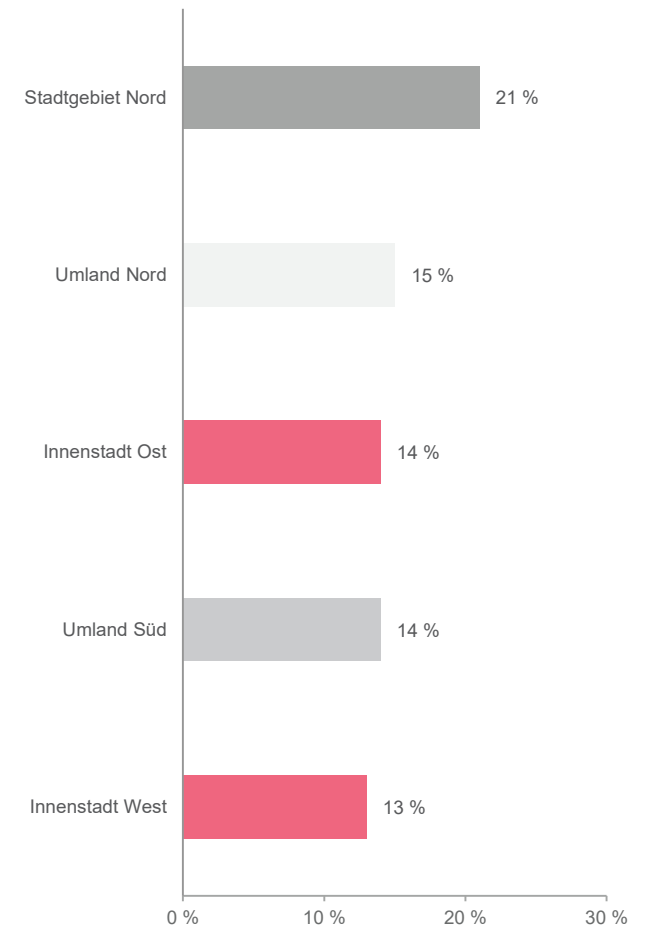
Investment Q3 2022



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



MARKETBEAT MÜNCHEN

Investment Q3 2022



MARKTSTATISTIK Q3 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
München	2,91	71 %	6 %	12 %	12 %	3,00 %	3,10 %	3,60 %
Veränderung J/J	-25 %	-15 PP	+6 PP	+9 PP	-30 PP	+50 BPS	-5 BPS	+50 BPS
Top-7-Märkte	21,08	62 %	4 %	9 %	52 %	3,23 %	3,48 %	3,61 %
Veränderung J/J	+3 %	+2 PP	+2 PP	+2 PP	+14 PP	+43 BPS	-3 BPS	+50 BPS
Deutschland	40,24	41 %	16 %	20 %	46 %	3,23 %	3,48 %	3,61 %
Veränderung J/J	+6 %	-3 PP	+2 PP	+5 PP	+10 PP	+43 BPS	-3 BPS	+50 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	Europa Capital / Athos Service	~ 320
Wacker Chemie Headquarter	Q3	Büro	Stadtgebiet Ost - Süd-Ost	Wacker Chemie / BC Invest (ehemals Blue Colibri)	~ 160
H2O	Q3	Büro	Stadtgebiet Nord - Nord-West	BNP Paribas / Deka Immobilien	~ 150

Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich

Tel: +49 89 24 21 43 322

jan.isaakson@cushwake.com

Helge Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@cushwake.com

Andreas Slupik

Senior Research Analyst

Tel: +49 21 15 40 89 870

andreas.slupik@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