

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

3,72 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



13 %

Anteil internationales Kapital



3,30 %

Bürospitzenrendite, netto



63 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

4,1 %

Arbeitslosenquote Stadt
München (Dez. 2022)



456.600

Bürobeschäftigte Stadt
München (Dez. 2022)



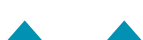
2,50 %

EZB-Leitzins
(Dez. 2022)



2,15 %

Rendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q4 2022)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

MÜNCHNER INVESTMENTMARKT WEIST SCHWÄCHSTES RESULTAT SEIT 2012 AUF

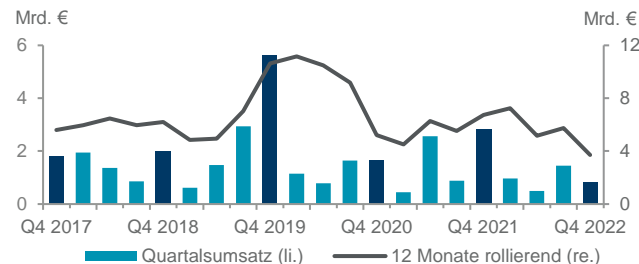
Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Gewerbeimmobilienmarkt erreichte im 4. Quartal 2022 rund 810 Mio. €. Damit summiert sich das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2022 auf rund 3,72 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahresergebnis entspricht dies einem Umsatzrückgang von knapp 45 %. Grund für das rückläufige Transaktionsvolumen im 4. Quartal war in erster Linie das Ausbleiben von hochpreisigen Verkäufen. Während im starken 3. Quartal (Transaktionsvolumen: 1,45 Mrd. €) sechs Transaktionen über jeweils 100 Mio. € verzeichnet wurden, fanden im 4. Quartal nur zwei Transaktionen in dieser Größenordnung statt, darunter der Verkauf des Bürogebäudes Leopoldstraße 4 und 6.

Büroimmobilien blieben weiterhin der Haupttreiber des Münchener Transaktionsvolumens und gehören zu der beliebtesten Assetklasse unter den Investoren. Im Jahr 2022 summierte sich ihr Transaktionsvolumen auf rund 2,34 Mrd. €, was etwa 63 % des Gesamtumsatzes entspricht. Die teuerste Bürotransaktion im Jahresverlauf war der Verkauf des „Olympia Business Centers“ für rund 300 Mio. € im 1. Quartal.

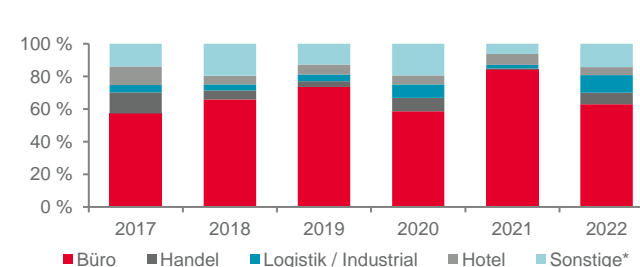
Als zweitstärkste Nutzungsart haben sich Logistik- und Industrial-Immobilien etabliert und einen Marktanteil von rund 11 % erreicht. Mit insgesamt rund 405 Mio. € hat sich das Umsatzvolumen hier gegenüber dem Vorjahr nahezu verdreifacht. Nachdem An- und Verkäufe mit Handelsimmobilien im Jahr 2021 nahezu kaum stattfanden, beträgt der Umsatzanteil im Gesamtjahr 2022 rund 7 % beziehungsweise rund 260 Mio. €.

Die Mehrheit der Investoren erwartet für das erste Halbjahr 2023 weiterhin geringe Liquidität, vor allem bei Core- und Core-plus-Objekten. Des Weiteren wird sich die Frage stellen, ob die bisherigen Renditeanpassungen eine reine Konsequenz der gestiegenen Fremdkapitalkosten darstellen oder ob bereits die steigenden Erwartungen der Investoren an die Eigenkapitalrendite mit eingepreist worden sind. Sollte letzteres nicht der Fall sein, könnte im ersten Halbjahr zusätzlicher Anpassungsbedarf bei den Spitzenrenditen notwendig werden.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

UMSATZANTEILE RISIKOARMER INVESTMENTS SCHRUMPFEN

Das Transaktionsvolumen mit risikoarmen Core- und Core-plus-Investments hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr merklich verringert. Während sich der Umsatzanteil im Jahr 2022 auf rund 51 % summierte, lag der Vorjahresanteil noch bei rund 76 %. Das veränderte Finanzierungsumfeld der vergangenen Monate ist in diesen beiden Risikoklassen somit besonders spürbar. Transaktionen aus dem Value-Add- und opportunistischen Segment summieren sich Ende 2022 auf insgesamt rund 1,3 Mrd. €.

WEITERHIN STEIGENDE SPITZENRENDITEN ERWARTET

Die Spitzenrendite für hochwertige Core-Büroimmobilien in München liegt zum Ende des 4. Quartals 2022 bei 3,30 % und damit 30 Basispunkte über dem Niveau des Vorquartals. Im 4. Quartal 2021 notierte die Spitzenrendite noch bei niedrigen 2,50 %.

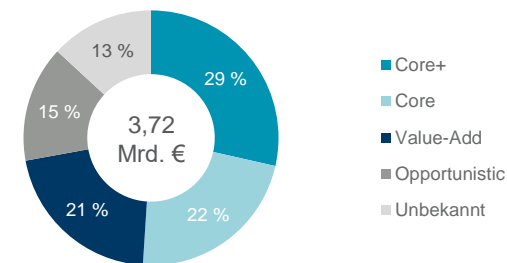
Logistik- und Light-Industrial-Immobilien werden aktuell mit einer Spitzenrendite von 4,00 Prozent gehandelt. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser liegt zum Ende des 4. Quartals bei 3,20 Prozent.

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.

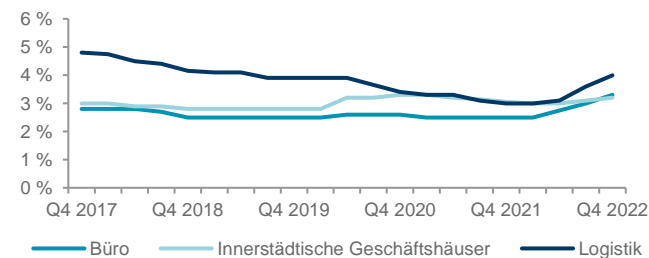
Ausblick

- Die Kaufpreiserwartungen zwischen Käufer und Verkäufer werden vor allem bei hochpreisigen Core- und Core-plus-Investments noch einige Zeit auseinander liegen.
- Die Spitzenrenditen werden in den drei Hauptnutzungsarten - Büro, Einzelhandel, Logistik - im 1. Quartal und darüber hinaus weiter ansteigen.
- Eigenkapitalstarke Investoren dürften in den kommenden Monaten auf attraktive Investitionsmöglichkeiten stoßen und wieder verstärkt zukaufen.
- Immobilien aus dem Value-Add-Segment werden in den Ankaufsprofilen der Investoren wieder stärker berücksichtigt werden, denn der Münchener Bürovermietungsmarkt ist in guter Verfassung.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-4 2022

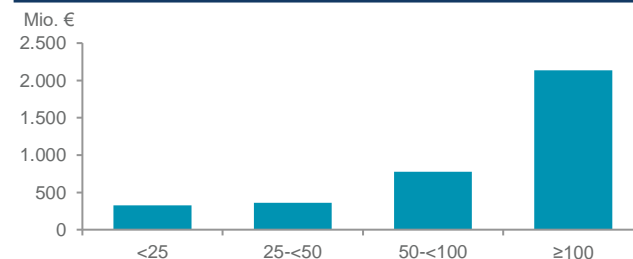


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



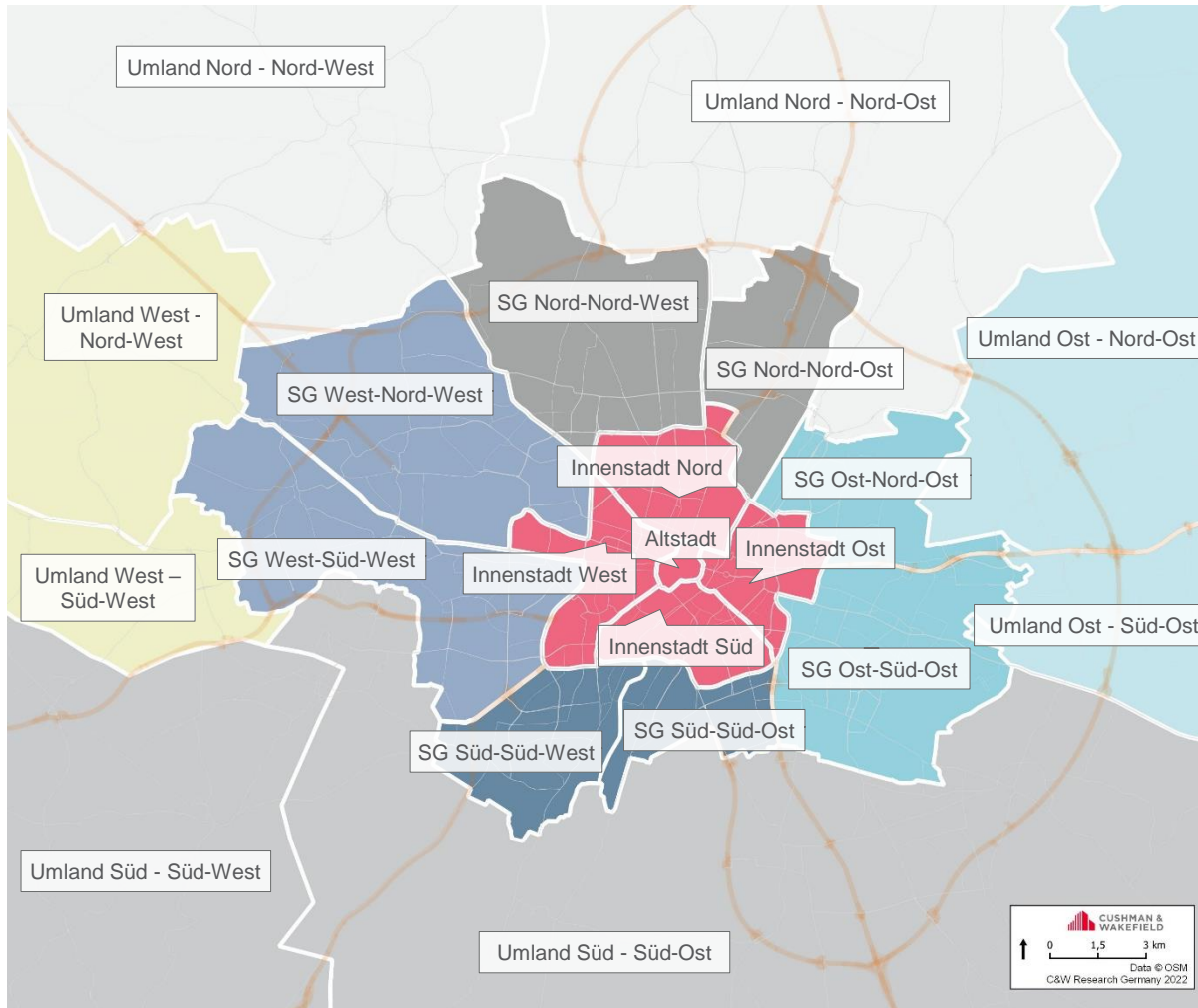
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-4 2022*

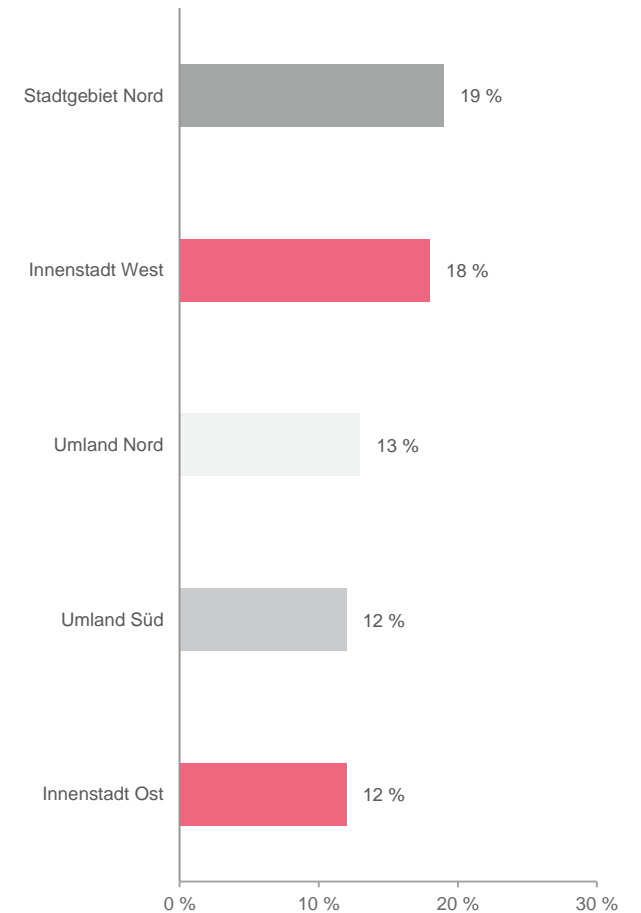


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



MARKTSTATISTIK Q4 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
München	3,72	63 %	7 %	11 %	13 %	3,30 %	3,20 %	4,00 %
Veränderung J/J	-45 %	-21 PP	+6 PP	+9 PP	-22 PP	+80 BPS	+15 BPS	+100 BPS
Top-7-Märkte	26,74	56 %	4 %	9 %	50 %	3,51 %	3,60 %	4,00 %
Veränderung J/J	-22 %	-10 PP	+2 PP	+2 PP	+6 PP	+75 BPS	+19 BPS	+99 BPS
Deutschland	51,70	39 %	15 %	18 %	43 %	3,51 %	3,60 %	4,00 %
Veränderung J/J	-14 %	-7 PP	+3 PP	+3 PP	+6 PP	+75 BPS	+19 BPS	+99 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
Leopoldstraße 4 und 6	Q4	Büro	Innenstadt Nord	Swiss RE / RFR Holding GmbH	vertraulich

Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich

Tel: +49 89 24 21 43 322

jan.isaakson@cushwake.com

Christian Steilen

Senior Research Analyst

Tel: +49 89 24 21 43 300

christian.steilen@cushwake.com

Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@cushwake.com

Ursula 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.

©2023 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