

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

505 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



53 %

Anteil internationales Kapital



3,50 %

Bürospitzenrendite, netto



37 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

4,4 %

Arbeitslosenquote Stadt
München (Mär. 2023)



458.100

Bürobeschäftigte Stadt
München (Mär. 2023)



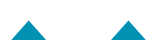
3,50 %

EZB-Leitzins
(Mär. 2023)



2,34 %

Rendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q1 2023)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, EZB, Moody's Analytics

MÜNCHENER IMMOBILIENINVESTMENT VERHALTEN

Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Markt für Gewerbeimmobilien erreichte im 1. Quartal 2023 insgesamt 505 Mio. €. Gegenüber dem 1. Quartal 2022 (insgesamt 960 Mio. €) entspricht dies einem deutlichen Umsatzrückgang von 47 %.

NUR WENIGE GROßE BÜROTRANSAKTIONEN

Während im 1. Quartal 2022 noch 73 % des Transaktionsvolumens zum Bürosegment gehörten, ist der Anteil im 1. Quartal 2023 auf 37 % (185 Mio. €) gefallen. Im 1. Quartal zählte Cushman & Wakefield drei Bürotransaktionen, darunter zwei Verkäufe im Value-add-Segment, den Verkauf des Objekts in der Nymphenburger Straße 112 für rund 65 Mio. € an die Becken Holding AG sowie die Veräußerung der Ungererstraße 71 für rund 18 Mio. € an die Bauwerk Capital GmbH & Co. KG. Ein weiteres Objekt im Core-Segment wurde für über 100 Mio. € von einer Versicherung erworben.

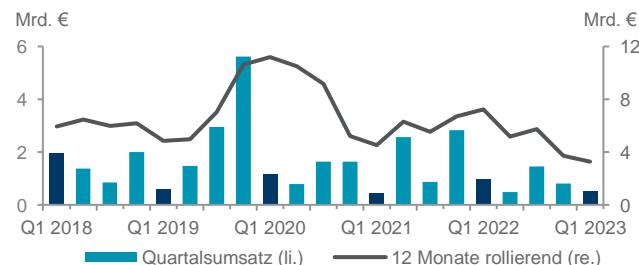
Zum Vergleich: Im 1. Quartal 2022 wechselten sechs Bürogebäude mit einem Volumen von insgesamt 700 Mio. € den Besitzer.

ANDERE ASSETKLASSEN IM FOKUS DER INVESTOREN - GRUNDSTÜCKVERKAUF IST GRÖßTER DEAL DES 1. QUARTALS

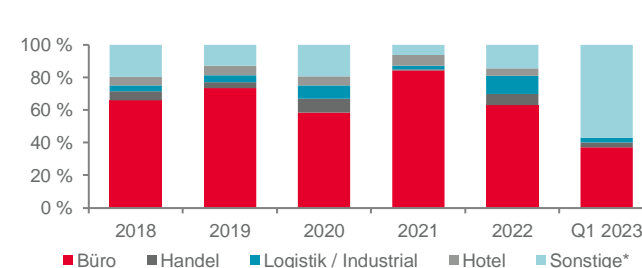
Mit rund 290 Mio. € beziehungsweise 57 % lag der Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens im 1. Quartal 2023 auf Objekttypen außerhalb der Assetklassen Büro, Handel, Hotel, Industrie/Logistik. So wurde für 250 Mio. € ein Grundstück an der Seidlstraße 15 veräußert, was den teuersten Verkauf des Quartals darstellte, sowie mischgenutzte Gebäude und ein Schul- beziehungsweise Universitätsgebäude.

Handel und Industrie/Logistik erreichten im 1. Quartal 2023 einen Umsatz von jeweils 15 Mio. €. Gegenüber dem 1. Quartal 2022 bedeutet dies einen deutlichen Rückgang von 70 % respektive 85 %.

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 im 1. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verringert. Während sich der Umsatzanteil im 1. Quartal 2022 auf insgesamt 65 % summierte, lag der Wert im 1. Quartal 2023 nur noch bei 29 %. Das veränderte Finanzierungsumfeld der vergangenen Monate ist in diesen beiden Risikoklassen somit besonders spürbar. Transaktionen aus dem Value-Add-Segment dominierten das Investitionsgeschehen zum Jahresstart und summierten sich auf insgesamt 348 Mio. €.

WEITERHIN STEIGENDE SPITZENRENDITEN ERWARTET

Die Spitzenrendite für hochqualitative und moderne Core-Büroimmobilien in München liegt zum Ende des 1. Quartals 2023 bei 3,50 % und damit 20 Basispunkte über dem Niveau des Vorquartals beziehungsweise 100 Basispunkte über dem Vorjahresquartalswert. Im 1. Quartal 2022 notierte die Spitzenrendite noch bei 2,50 %.

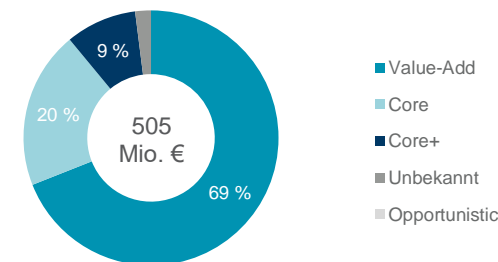
Die Spitzenrendite für 1-A-Einzelhandelsimmobilien erreichte zum Ende des 1. Quartals 3,40 % und damit 20 Basispunkte mehr als im Vorquartal. Logistikimmobilien werden im 1. Quartal 2023 mit einer Spitzenrendite von 4,15 % gehandelt und haben damit die 4-Prozent-Marke überschritten.

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.

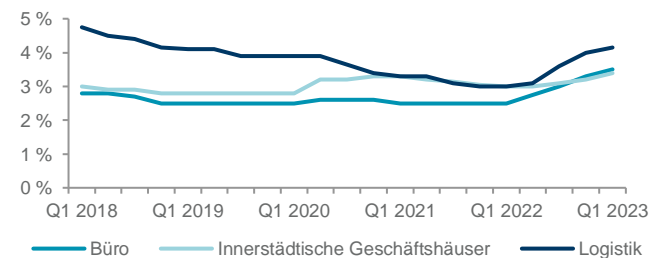
Ausblick

- Kaufpreiserwartungen zwischen Käufer und Verkäufer werden bei hochpreisigen Core- und Core-plus-Investments weiterhin auseinanderdriften.
- Die Spitzenrenditen werden in den drei Hauptnutzungsarten – Büro, Einzelhandel, Logistik – in den folgenden Quartalen weiter ansteigen.
- Während Kapitalgeber aus den Bereichen Versicherung oder Pensionkassen weiterhin zurückhaltend agieren dürften, ist mit einer vermehrten Aktivität von privaten Käufern und Family Offices zu rechnen.
- Immobilien aus dem Value-Add-Segment werden in den Ankaufsprofilen der Investoren weiterhin stärker berücksichtigt, denn der Münchener Büovermietungsmarkt ist in guter Verfassung.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2023

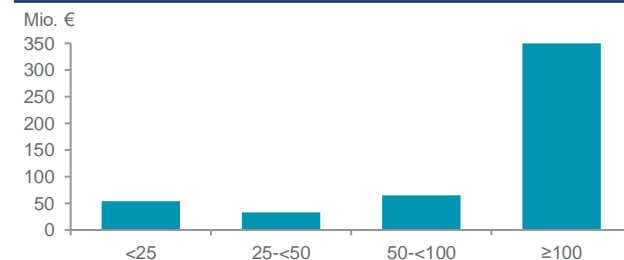


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2023*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

MARKTSTATISTIK Q1 2023

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
München	0,51	37%	3%	3 %	53%	3,50%	3,40%	4,15%
Veränderung J/J	-47%	-36 PP	-2 PP	-7 PP	+34 PP	+100 BPS	+40 BPS	+115 BPS
Top-7-Märkte	2,62	23%	38%	13%	53%	3,83%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-73%	-54 PP	+35 PP	+4 PP	-16 PP	+109 BPS	+53 BPS	+114 BPS
Deutschland	5,08	21%	31%	16%	34%	3,83%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-72%	-32 PP	+18 PP	-5 PP	-16 PP	+109 BPS	+53 BPS	+114 BPS

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2023

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Grundstück Büro / Seidlstraße 15-19	Q1	Büro	München	Freistaat Bayern / Apple	~ 250
Bürogebäude / Adresse vertraulich	Q1	Büro	München	Projektentwickler / Versicherungsunternehmen	~ 100
Nymphenburger Straße 112	Q1	Büro	München	Allianz Lebensversicherungs AG / Becken Holding AG	~ 65

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 Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@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) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©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.