

J/J  
Veränderung 12-Monats-  
Prognose

**690 Mio. €**

Transaktionsvolumen (kum.)

**51 %**

Anteil internationales Kapital

**3,70 %**

Bürospitzenrendite, netto

**38 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen

### KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung 12-Monats-  
Prognose

**4,3 %**

Arbeitslosenquote Stadt  
München (Jun. 2023)

**460.800**

Bürobeschäftigte Stadt  
München (Jun. 2023)

**4,00 %**

EZB-Leitzins  
(Jun. 2023)

**2,43 %**

Rendite 10-Jahres  
Staatsanleihe (Q2 2023)

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

### HISTORISCH NIEDRIGES TRANSAKTIONSVOLUMEN

Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Markt für Gewerbeimmobilien erreichte im 1. Halbjahr 2023 rund 690 Mio. €, davon rund 185 Mio. € im 2. Quartal. Gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 entspricht dies einem Umsatzrückgang von 53 %.

### ANZAHL UND VOLUMEN DER BÜROTRANSAKTIONEN DEUTLICH REDUZIERT

Im 1. Halbjahr 2023 entfielen 38 % des gewerblichen Transaktionsvolumens auf das Bürosegment (265 Mio. €) während es im 1. Halbjahr 2022 noch rund 1,1 Mrd. € beziehungsweise 74 % waren. Somit ist zum Ende des 1. Halbjahres 2023 gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum ein Rückgang des Volumens im Bürosegment von 75 % zu verzeichnen.

Insgesamt wechselten im 1. Halbjahr 2023 fünf Büroobjekte den Eigentümer, davon zwei im 2. Quartal 2023. Dies ist zum einen die Veräußerung eines Gebäudes in der Sonnenstraße für rund 21 Mio. € an die CDC Investissement Immobilier sowie der Verkauf des Projekts „The Source“ in der Baierbrunner Straße für rund 60 Mio. € an die Pangaea Life Capital Partners.

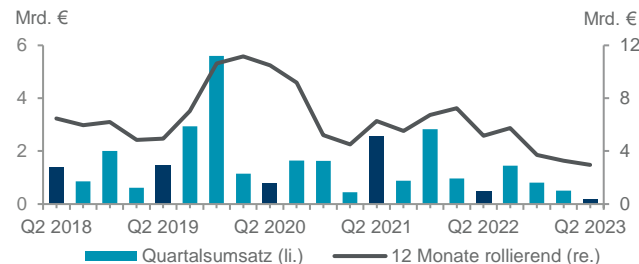
Die teuerste Bürotransaktion des 1. Halbjahres war ein Objekt im Core-Segment, welches im 1. Quartal für über 100 Mio. € von einer Versicherung erworben worden war.

### GRUNDSTÜCKE UND MISCHGENUTZTE GEBÄUDE IM FOKUS DER INVESTOREN

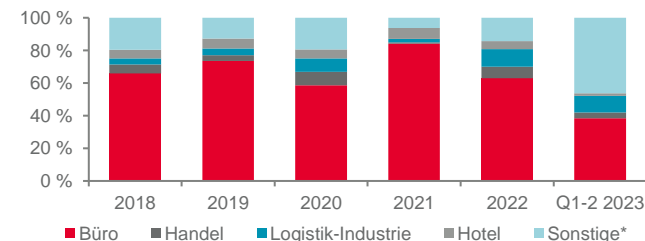
Mit 46 % lag der Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens im 1. Halbjahr 2023 auf Objekte der Kategorie „sonstige“. Die klassischen Assetklassen Büro, Handel und Logistik-Industrie Immobilien rückten in den Hintergrund. So wurden vier Grundstücke und viergemischt genutzte Objekte für insgesamt rund 320 Mio. € verkauft. Im 1. Halbjahr 2022 lag das Volumen der genannten Kategorie bei 180 Mio. €.

Die Nutzungsarten Handel und Logistik-Industrie konnten im 1. Halbjahr 2023 einen Umsatz von nur 25 Mio. € beziehungsweise 70 Mio. € erzielen, ein Rückgang von 50 % respektive 30 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2022. Der erzielte Umsatz im Hotelsegment lag im 1. Halbjahr 2023 bei 10 Mio. €, im vergleichbaren Vorjahreszeitraum waren es noch 50 Mio. €.

### GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

### UMSATZANTEILE RISIKOARMER INVESTMENTS SCHRUMPFEN

Mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens (54 %) entfällt im 1. Halbjahr auf die Risikoklasse Value-Add. Bei den Objekten handelt es sich hauptsächlich um ältere Bestandsimmobilien, welche für Modernisierungsmaßnahmen erworben wurden.

Transaktionen aus dem Core und Core-plus-Segment summieren sich im bisherigen Jahresverlauf auf Umsatzanteile in Höhe von rund 28 %. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum lag der Anteil der beiden Risikoklassen noch bei insgesamt 64 %.

### BÜROSPITZENRENDITE STEIGT WEITER

Die Spitzenrendite für hochqualitative und moderne Core-Büroimmobilien in München liegt zum Ende des 2. Quartals 2023 bei 3,70 % und damit 95 Basispunkte über dem Niveau des Vorjahres.

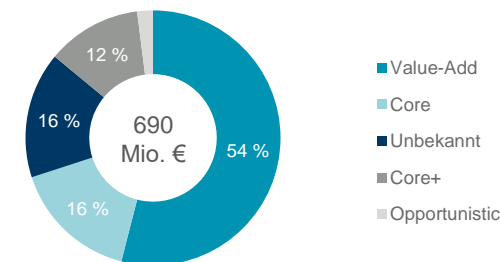
Für Geschäftshäuser in 1a-Lage notiert die Spitzenrendite im 2. Quartal 2023 bei 3,40 % und damit 40 Basispunkte über dem Wert aus dem 2. Quartal 2022. Logistikimmobilien werden zum Ende des 2. Quartals 2023 zu einer Spitzenrendite von 4,15 % gehandelt, 105 Basispunkte über dem Niveau des 2. Quartals 2022.

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.

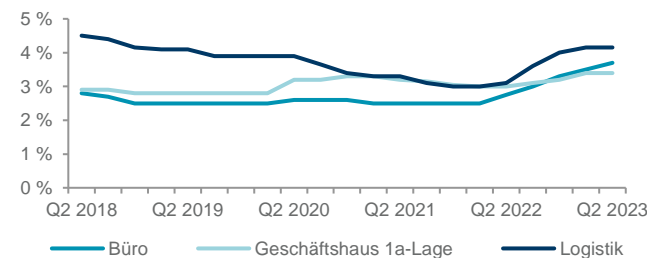
### Ausblick

- Die Preisfindungsphase zwischen Eigentümern und Käufern dauert an solange die Zinserhöhungen der Notenbanken nicht abgeschlossen sind.
- Sobald die Wirtschaft sich erholt, dürften aber vor allem im Bürosektor Nachholeffekte eintreten. Spürbar ist dies bereits in der Bereitschaft von Investoren, vereinzelt wieder valide Kaufpreisangebote abzugeben.
- Die Spitzenrenditen werden in den drei Hauptnutzungsarten – Büro, Einzelhandel, Logistik – in den folgenden Quartalen weiter ansteigen.
- Immobilien aus dem Value-Add-Segment werden in den Ankaufprofilen der Investoren verstärkt berücksichtigt, denn der Münchener Bürovermietungsmarkt in guter Verfassung.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2023

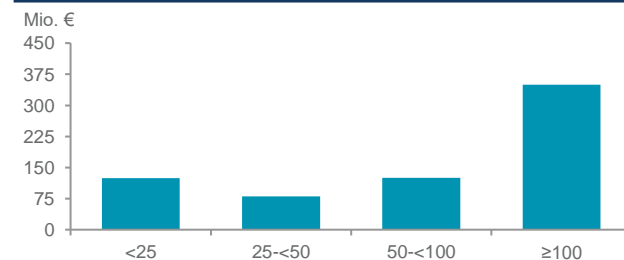


### SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\*



\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2023\*



\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

### MARKTSTATISTIK Q1-2 2023

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite*	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
<b>München</b>	<b>0,69</b>	<b>38%</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	<b>51%</b>	<b>3,70%</b>	<b>3,40%</b>	<b>4,15%</b>
Veränderung J/J	-53%	-36 PP	1 PP	3 PP	37 PP	95 BP	40 BP	105 BP
<b>Top-7-Märkte</b>	<b>4,80</b>	<b>28%</b>	<b>24%</b>	<b>14%</b>	<b>45%</b>	<b>4,04%</b>	<b>3,90%</b>	<b>4,15%</b>
Veränderung J/J	-67%	-39 PP	20 PP	3 PP	-16 PP	105 BP	53 BP	104 BP
<b>Deutschland</b>	<b>9,81</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>	<b>17%</b>	<b>34%</b>	-	-	-
Veränderung J/J	-65%	-20 PP	11 PP	-4 PP	-14 PP	-	-	-

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

PP = %punkte; BP = Basispunkte

### AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2023

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Grundstück Büro / Seidlstraße 15-19	Q1	Grundstück	München	Freistaat Bayern / Apple	~ 250
Bürogebäude / Adresse vertraulich	Q1	Büro	München	Projektentwickler / Versicherungsunternehmen	~ 100
The Source	Q2	Büro	München	Empira AG / Pangaea Life Capital Partners	~ 60

#### Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich

Tel: +49 89 24 21 43 322

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

#### Christian Steilen

Senior Research Analyst

Tel: +49 89 24 21 43 300

[christian.steilen@cushwake.com](mailto:christian.steilen@cushwake.com)

#### Helge Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

[helge.zahrnt@cushwake.com](mailto:helge.zahrnt@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](http://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.