

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

2,04 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



28 %

Anteil internationales Kapital



4,60 %

Bürospitzenrendite, netto



22 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

3,4 %

Arbeitslosenquote Stadt
München (Sep. 2024)



463.500

Bürobeschäftigte Stadt
München (Sep. 2024)



3,65 %

EZB-Leitzins
(Sep. 2024)



2,31 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q3 2024)



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

BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN HAT SICH VERDOPPELT ZUM VORJAHRESZEITRAUM

In den ersten drei Quartalen wurde für den gewerblichen Investmentmarkt München ein Umsatz von 2,04 Mrd. € registriert. Das entspricht einer Verdopplung (+98 %) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auf das 3. Quartal allein entfallen 595 Mio. €, was sogar 190 % über dem Wert des Vorquartals liegt (205 Mio. €).

Im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten neun Monate des Jahres schneidet das aktuelle Jahr dennoch 38 % schlechter ab. Im 10-Jahresdurchschnitt beträgt der Rückgang sogar 43 %.

Im bisherigen Jahresverlauf vereinen zwei Verkäufe mehr Transaktionsvolumen auf sich als alle übrigen zusammengekommen: Die Mixed-Use-Immobilie „Fünf Höfe“ von Union Investment an Athos mit rund 700 Mio. € aus dem 1. Quartal sowie das Shopping Center „Pasing Arcaden“, für das die IKEA-Schwester Ingka Centers 388 Mio. € zahlte.

Beide Großtransaktionen haben einen bedeutenden Einfluss auf das jeweilige Volumen der Nutzungsarten. Mixed-Use-Immobilien haben mit 50 % den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen. Trotz der genannten Großtransaktion des Shopping Centers liegen Handelsimmobilien mit 415 Mio. € (20 %) hinter Büroimmobilien, die 445 Mio. € auf sich vereinen (22 %). Eine der bisher größten Büro-Transaktionen im Jahr 2024 ist weiterhin der Verkauf des Büro- und Geschäftshauses „Romy“ in der Rosenstraße 8 von Signa Prime Selection an Concept Reals für rund 85 Mio. € aus dem 1. Quartal.

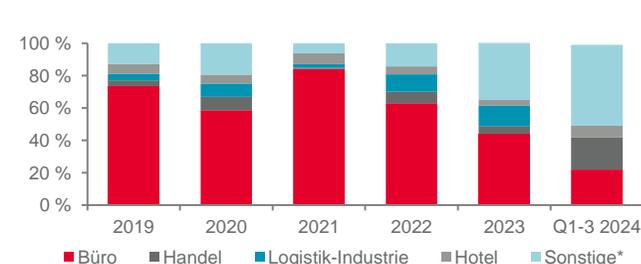
Hotelimmobilien erreichten in diesem Jahr bis September ein Transaktionsvolumen von 145 Mio. € und damit schon jetzt mehr als das Dreifache des gesamten letzten Jahres (40 Mio. €).

Gerade einmal zwei Industrie- und Logistikimmobilien wurden in den ersten drei Quartalen des Jahres gehandelt, sodass diese Nutzungsart mit 10 Mio. € nur rund 0,5 % des gewerblichen Transaktionsvolumens am Markt München ausmacht.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Büro, Handel, Logistik-Industrie, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)

CORE-TRANSAKTIONEN STÄRKSTE RISIKOKLASSE

In den ersten drei Quartalen 2024 entfiel der größte Anteil des Transaktionsvolumens (66 %) auf die Risikoklasse Core. Insgesamt summierten sich die Transaktionen aus dem Core- und Core-plus Segment auf 81 %.

18 % des Transaktionsvolumens verteilen sich auf Immobilien der Kategorien Value-Add und Opportunistic. Diese umfassen Objekte mit Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial, vor allem solche mit hoher Leerstandsrate sowie Grundstücke, die für eine zukünftige Entwicklung vorgesehen sind.

STABILE SPITZENRENDITEN BEI ALLEN NUTZUNGSARTEN

Das Niveau der Spitzenrenditen in München ist das niedrigste unter den deutschen Top-7-Märkten. Seit Ende vergangenen Jahres notieren die Spitzenrenditen für die Nutzungsarten Büro, Logistik und Geschäftshäuser jeweils stabil.

Für Büroimmobilien liegt die Spitzenrendite bei 4,60 % (+40 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr). Für Logistikimmobilien werden aktuell 4,50 % (+20 Basispunkte) und für innerstädtische Geschäftshäuser 4,10 % (+30 Basispunkte) erzielt. Der weitere Ausblick ist ebenfalls stabil.

GROßTRANSAKTIONEN ÜBER 100 MIO. PRÄGEN DAS TRANSAKTIONSVOLUMEN

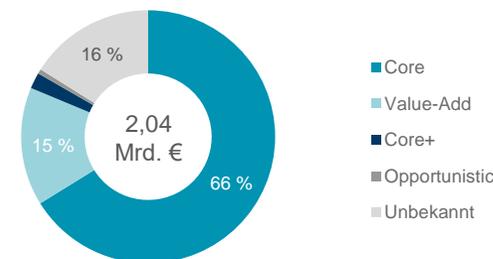
In der Analyse nach Größenklassen dominieren drei Großtransaktionen, die zusammen über 1,3 Mrd. € auf sich vereinen. Transaktionen unter 100 Mio. € machen hingegen lediglich 35 % des Gesamtvolumens aus.

Ausländische Marktteilnehmer investierten rund 580 Mio. Euro und damit 63 % mehr als noch ein Jahr zuvor (28 % Anteil).

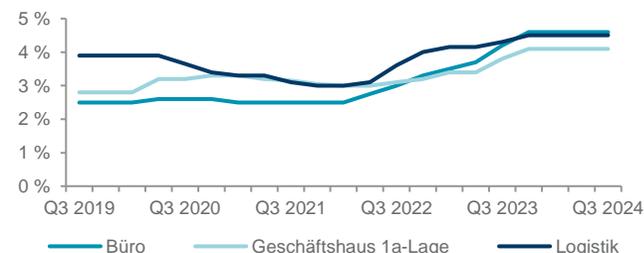
Ausblick

- Die langlaufenden Anleihen notieren trotz dritter Leitzinssenkung in diesem Jahr zurzeit auf dem gleichen Niveau wie vor 12 Monaten. Dies veranlasst institutionelle Investoren, weiter abzuwarten. 74 % des Münchener Transaktionsvolumens der ersten neun Monate 2024 entfallen auf Privatpersonen beziehungsweise Family Offices.
- Der Anstieg des Interesses an Immobilieninvestments und die Stabilisierung der Kaufpreise im 3. Quartal 2024 lassen optimistisch in die Zukunft blicken. Diese Trends könnten zu einer Zunahme an Transaktionen führen.
- Die Stabilität der Spitzenrenditen wird voraussichtlich weiter anhalten. Der Höhepunkt der Renditen ist erreicht.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2024

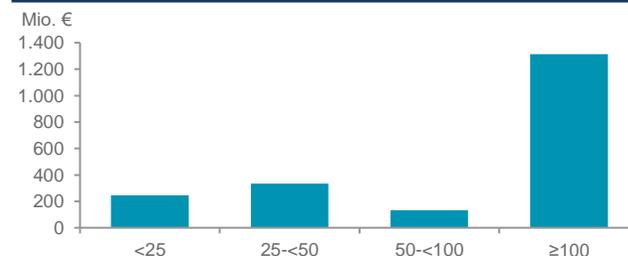


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2024*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

MARKTSTATISTIK Q1-3 2024

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite*	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
München	2,04	22 %	20 %	0 %	28 %	4,60 %	4,10 %	4,50 %
Veränderung J/J	98 %	-28 PP	15 PP	-7 PP	-6 PP	40 BP	30 BP	20 BP
Top-7-Märkte	8,64	28 %	20 %	14 %	35 %	4,91 %	4,46 %	4,50 %
Veränderung J/J	51 %	-6 PP	8 PP	-1 PP	4 PP	42 BP	27 BP	20 BP
Deutschland	16,43	22 %	22 %	24 %	40 %	-	-	-
Veränderung J/J	11 %	0 PP	-1 PP	0 PP	7 PP	-	-	-

*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top 7-Märkte.
PP = Prozentpunkte; BP = Basispunkte

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2024

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Fünf Höfe, Theatinerstraße 7-11	Q1	Mischnutzung	München	Union Investment / Athos	~ 700
Pasing Arcaden, Pasinger Bahnhofplatz 5	Q3	Handel	München	Unibail Rodamco Westfield / Ingka Centers	~ 390
Moshammer Haus, Maximilianstraße 12-14	Q1	Mischnutzung	München	Centrum / Commerz Real	~ 250
Romy, Rosenstraße 8	Q1	Büro	München	Signa / Concept Real	~ 85

Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich

Tel: +49 89 24 21 43 322

jan.isaakson@cushwake.com

Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@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 ca. 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. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 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.