

MÜNCHEN

Jahresmarktbericht Büro- & Investmentimmobilien 2020/2021

E&G REAL ESTATE



INHALT

BÜROVERMIETUNG 2020/2021

04

Größte Nachfrage
in Stadt Nord und Ost

05

Top-3-Teilmärkte & Top-3-Verträge
Teilmarktzahlen

06

Flächenumsatz nach Flächensegment
Flächenumsatz nach Mietpreisniveau

07

Spitzen- & Durchschnittsmieten
Branchenumsatz

INVESTMENTMARKT 2020/2021

09

Abschlussquartal brachte Schwung
in den Münchner Investmentmarkt

10

Transaktionsvolumen
Spitzenrenditen

11

Nutzungsarten
Käufergruppen & Verkäufergruppen

12

Investitionsschwerpunkte
München 2020

ANSPRECHPARTNER

13

E & G REAL ESTATE

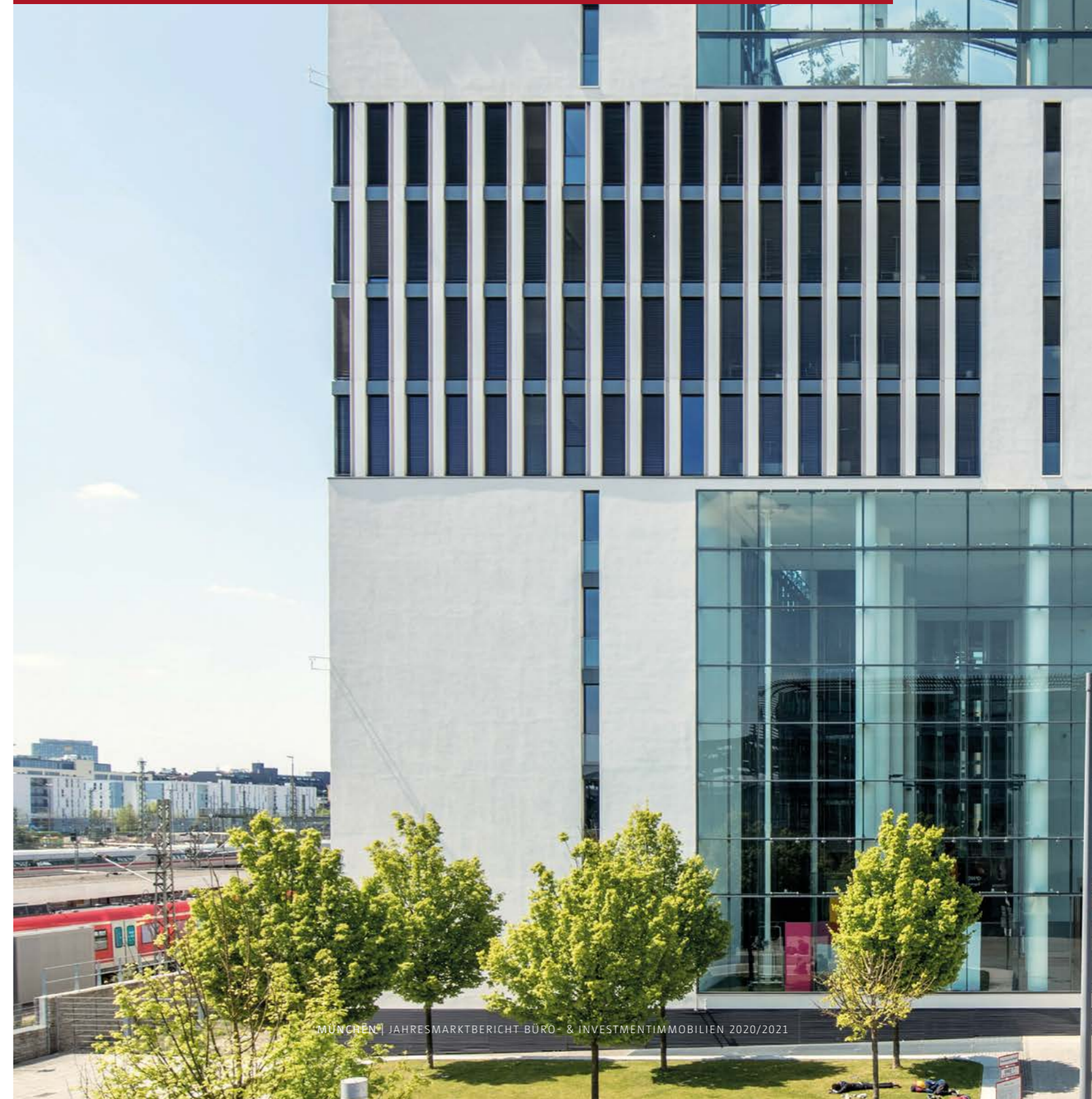
14

GERMAN PROPERTY PARTNERS

15

Deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes

Im Corona-Jahr 2020 konnte ein Flächenumsatz von 515.000 m² registriert werden. Das Ergebnis liegt somit 32 Prozent unter dem Flächenumsatz des Vorjahres und ca. 25 Prozent unter dem 10-Jahresdurchschnitt.



Größte Nachfrage in Stadt Nord und Ost

FLÄCHENUMSATZ

Für den größten Abschluss auf dem Münchner Büromarkt sorgte 2020 der Onlinehandlerriese Amazon mit der Komplettanmietung einer Projektentwicklung in der Parkstadt Schwabing (34.000 m², Lyonel-Feiniger-Straße/Anni-Albers-Straße, Stadt Nord). Dicht dahinter lag die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG mit 32.000 m² in der Projektentwicklung „Optineo“ (Friedenstraße 10, Zentrum Ost) im aufstrebenden Werksviertel am Ostbahnhof. Auf dem dritten Platz folgte mit einigem Abstand das Software- und Finanzunternehmen Noventi, welches sich für die Quartiersentwicklung „Die Macherei“ entschieden hat (11.000 m², Weißenstephaner Straße 28-30, Stadt Ost). Bei den Teilmärkten konnte sich Stadt Nord den Spitzenplatz hauchdünn vor Stadt Ost sichern. Eine ebenfalls große Nachfrage herrschte im vergangenen Jahr im Teilmarkt Zentrum Ost, wo sich die aufstrebenden Entwicklungsquartiere des Werksviertels und des New-Art-Distrikt befinden. Insbesondere die Großabschlüsse von KPMG und WTS Steuerberatungsgesellschaft haben dazu geführt, dass im vergangenen Jahr die Beratungsbranche die meisten Flächen absorbiert hat. Auf den weiteren Plätzen folgten die IT-Branche, sowie Industrieunternehmen.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete ist Vergleich zum Vorjahr erneut um ca. 9 Prozent gestiegen und lag im Jahr 2020 bei 22,30 €/m². Die Spitzenmiete stieg hingegen mit ca. 1 Prozent nur sehr leicht auf 38,50 €/m².

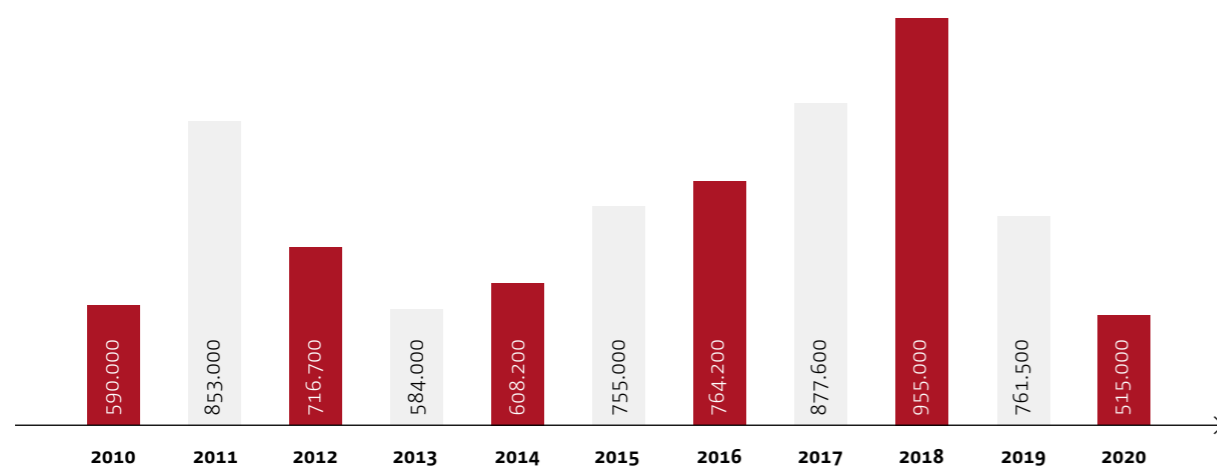
FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Erstmals seit der Finanzkrise 2008/2009 ist der Leerstand auf dem Münchner Büromarkt wieder gestiegen. Tatsächlich fiel der Anstieg mit ca. 43 Prozent sogar recht deutlich aus. Dennoch befindet sich der Leerstand insgesamt mit ca. 2,5 Prozent immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Derzeit stehen in der Landeshauptstadt ca. 530.000 m² Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung.

AUSBLICK

Im ersten Halbjahr 2021 wird die Nachfrage vermutlich weiterhin zurückhaltend bleiben. Mit der zu erwartenden Normalisierung des öffentlichen Lebens im zweiten Halbjahr, ist allerdings auch mit einer deutlichen Belebung auf dem Münchner Büromarkt zu rechnen.

VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN MÜNCHEN 2010 BIS 2020 IN M²



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

TOP-3-TEILMÄRKTE

Teilmarkt	Flächenumsatz in m ²	Durchschnittsmiete in €/m ²
Stadt Nord	97.500	18,50
Stadt Ost	97.000	21,15
Zentrum Ost	63.500	32,00

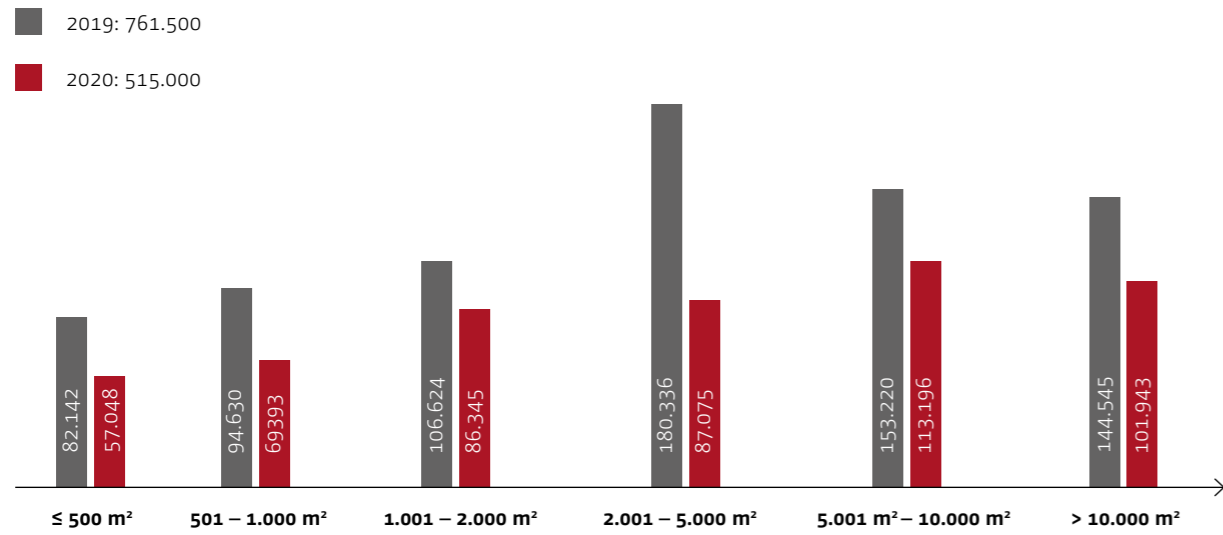
TOP-3-VERTRÄGE

Mieter	Objekt/Straße	Fläche in m ²
Amazon	Lyonel-Feiniger-Straße/ Anni-Albers-Straße	ca. 34.000
KPMG	„Optineo“ Friedenstraße 10	ca. 32.000
Noventi	„Die Macherei“ Weißenstephaner Straße 28-30	ca. 11.000

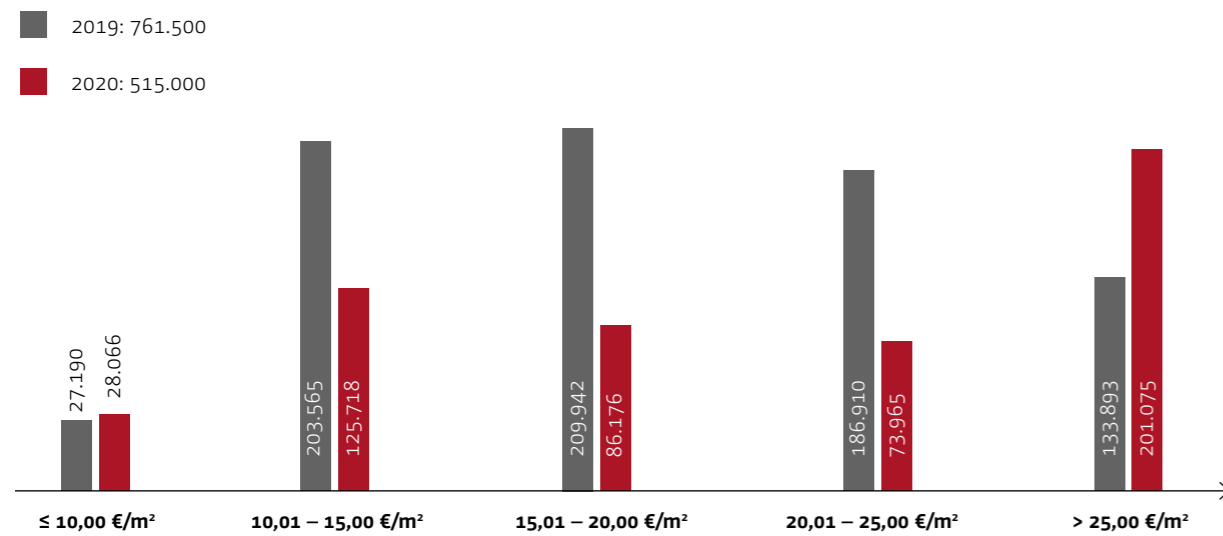
TEILMARKTZAHLEN MÜNCHEN 2020

	Flächenumsatz in m ²	Mietpreisspanne in €/m ²	Durchschnittsmiete in €/m ²	Leerstandsquote in %
Zentrum	11.883	23,00 – 39,50	32,50	0,50
Zentrum Nord	12.762	9,00 – 30,00	28,17	0,40
Zentrum Ost	63.524	14,50 – 36,50	32,00	1,00
Zentrum Süd	27.118	12,50 – 28,00	22,30	3,80
Zentrum West	38.544	12,00 – 35,00	24,91	0,80
Stadt Nord	98.691	10,25 – 32,00	24,45	3,00
Stadt Ost	98.111	9,50 – 30,00	21,45	2,70
Stadt Süd	31.911	9,50 – 21,00	15,78	3,50
Stadt West	31.570	14,50 – 27,00	23,24	2,00
Umland	100.886	5,90 – 18,00	12,46	5,00

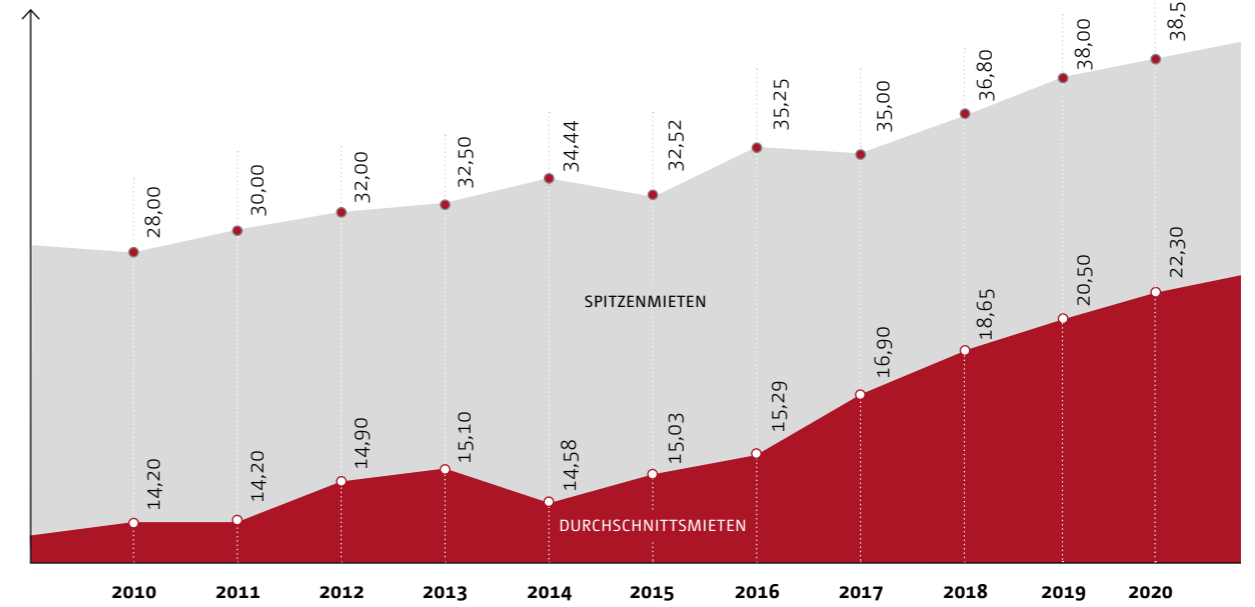
FLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENT IN M²



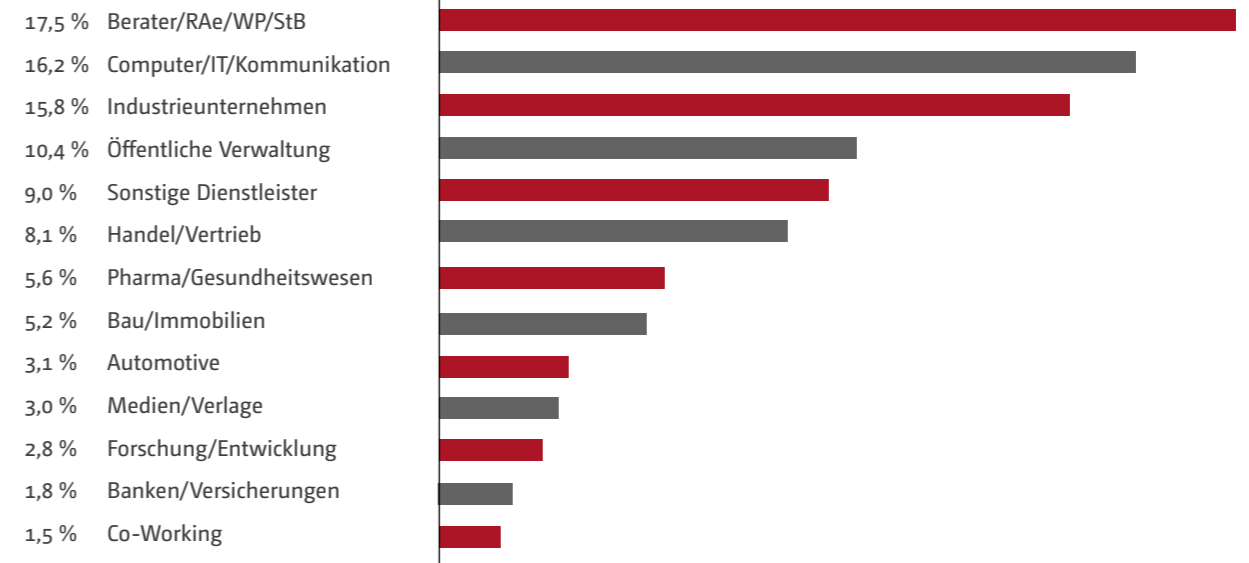
FLÄCHENUMSATZ NACH MIETPREISNIVEAU IN M²



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN MÜNCHEN 2010 BIS 2020 IN €/M²



BRANCHENUMSATZ



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Abschlussquartal brachte Schwung in den Münchner Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen auf dem Münchner Markt für gewerbliche Immobilieninvestments betrug im Jahr 2020 rund 4,58 Milliarden Euro. Dies bedeutet im direkten Vergleich mit dem Rekordjahr 2019 einen Umsatzrückgang um mehr als 50 Prozent.

Investmentmarkt München – mehr als 50 Prozent weniger Umsatz

Zieht man das Mittel der vergangenen Jahre von ca. 5,5 Milliarden Euro, liegt das Ergebnis von 2020 deutlich darunter. Trotz der deutlichen Einschränkungen und der wirtschaftlichen Ungewissheit, welche die Corona-Pandemie mit sich brachte, fällt das Ergebnis dennoch zufriedenstellend aus.

Vor allem das Abschlussquartal brachte mit einem Anteil von ca. 35 Prozent am Gesamtvolumen wieder Schwung in den Münchner Investmentmarkt. Die Gesamtanzahl der Transaktionen ging jedoch aufgrund der allgemeinen Verunsicherung im Zuge der Corona-Krise und des pandemiebedingten Lockdowns um mehr als ein Drittel zurück.

Büroimmobilien waren 2020 mit ca. 2,95 Milliarden Euro und einem Marktanteil von ca. 65 Prozent erneut die gefragteste Asset-Klasse. Ebenfalls stark am Markt waren gewerbliche Grundstücke sowie gemischt genutzte Immobilien und Objekte aus dem Bereich Industrie & Logistik. Transaktionen in diesen Asset-Klassen blieben jedoch jeweils weit unter der Marke von 1 Milliarde Euro.

Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich, wie der Verkauf des Neubauprojektes auf dem Campus „Neue Balan“ an einen Fonds der Union Investment oder der anteilige Verkauf des „Weißen Quartiers“ an ein Anlagevehikel der Deko, trugen 2020 erheblich zum Gesamtvolumen von

4,58 Milliarden Euro bei. Dabei rückten Core-Produkte in Zeiten der Gesundheitskrise noch mehr in den Anlagefokus und verzeichneten einen Anteil von deutlich über 50 Prozent am Transaktionsvolumen.

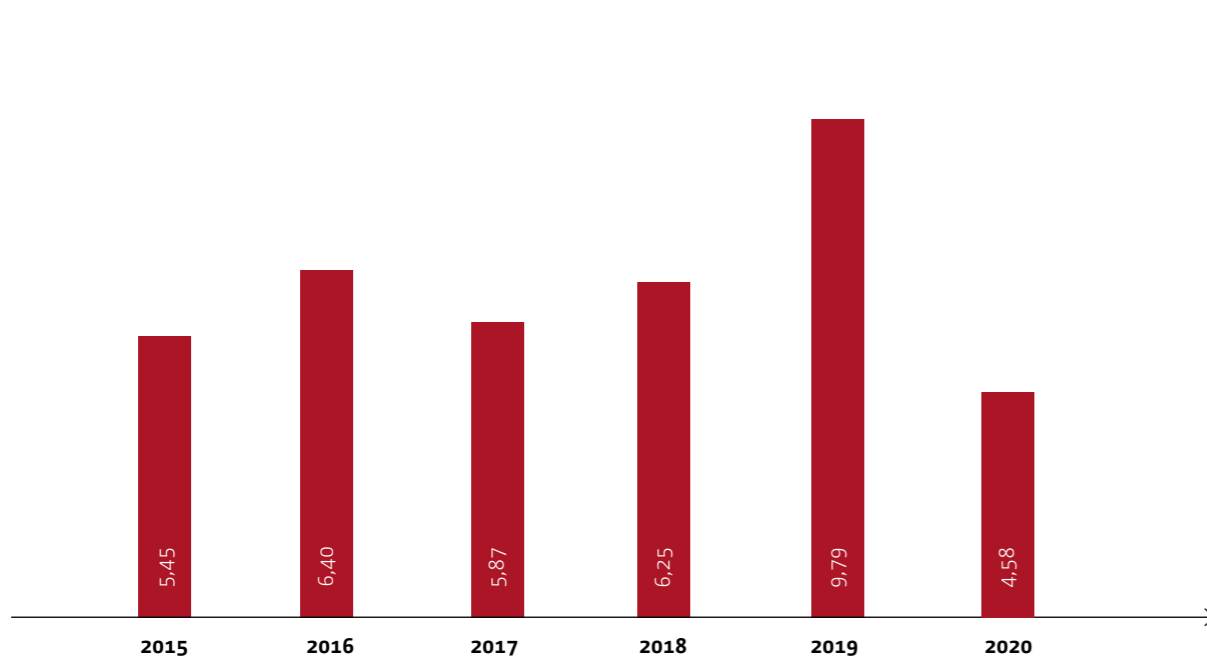
Die Nettospitzenrendite für Büroimmobilien blieb im Jahresverlauf stabil und beträgt derzeit 2,7 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Nachfrage und Mittelzuflüsse sowie eines knappen Angebots die Renditen stabil und somit auch die Kaufpreise im laufenden Jahr auf einem hohen Niveau bleiben werden.

Ausländische Investoren konnten sich trotz Lockdown und Reisebeschränkungen einen Anteil von 36 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen sichern. Dies spiegelt das nachhaltige Vertrauen internationaler Investoren in den „sicheren Hafen“ Deutschland und die Stärke der Region München wider. Bei den Käufer- und Verkäufergruppen waren im Jahr 2020 Projektentwickler in beiden Kategorien die vorherrschenden Akteure.

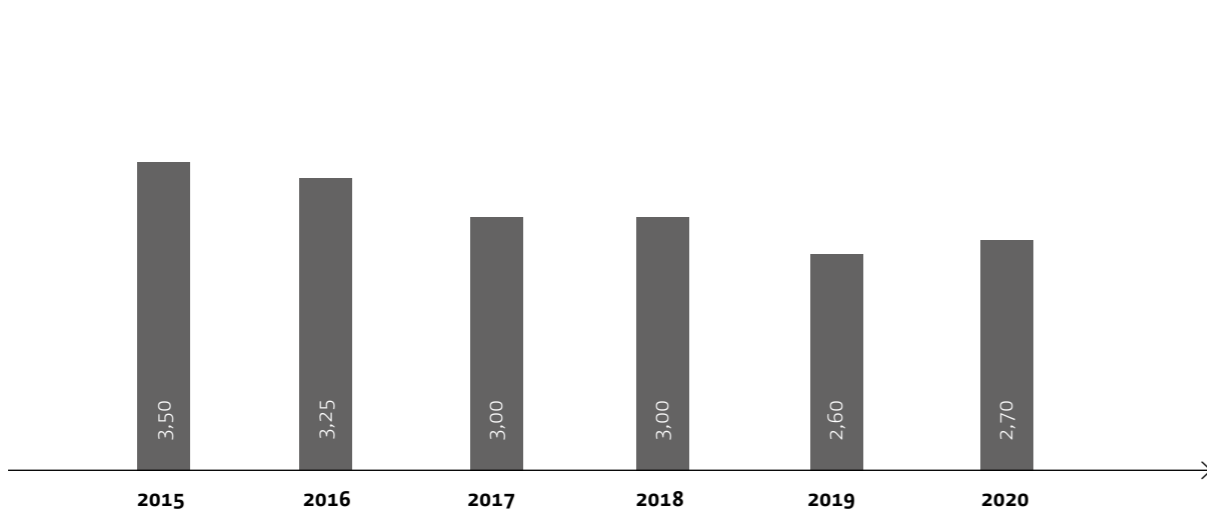
DIE DREI GRÖSSTEN TRANSAKTIONEN

Objekt	Verkäufer	Käufer	Volumen
Neue Balan 27/St.-Martin-Str./Ecke Balanstr.	Allgemeine Südboden	Union Investment	ca. 320 Mio. €
„Weißes Quartier“ Bauteil 1 + 2/St.-Martin-Str.	InfraRed	Deko	ca. 280 Mio. €
„Perlach Plaza“ Hanns-Seidl-Platz	Concrete Capital & BHB Bauträger	KGAL	ca. 250 Mio. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN MÜNCHEN IN MILLIARDEN €

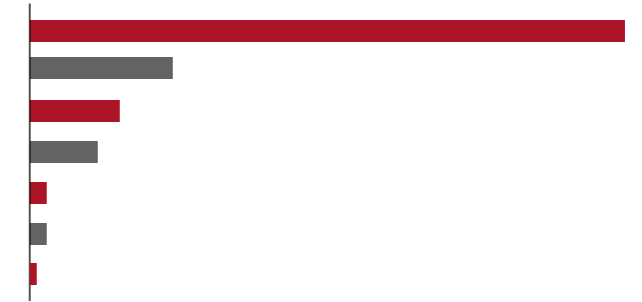


SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR BÜROIMMOBILIEN IN %



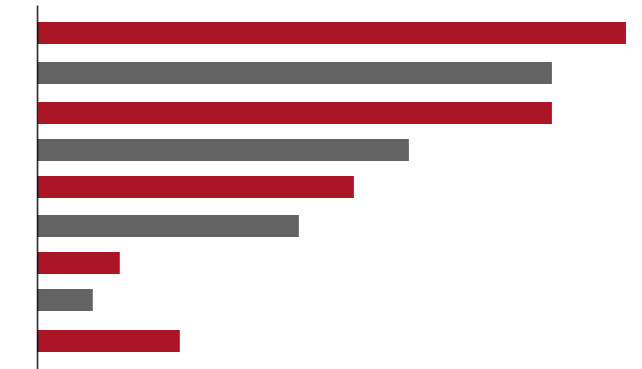
NUTZUNGSARTEN

- 64,0 % Büro
- 15,0 % Grundstücke/Development
- 9,0 % Mischnutzung
- 7,0 % Einzelhandel
- 2,0 % Logistik
- 2,0 % Hotel
- 1,0 % Sonstige



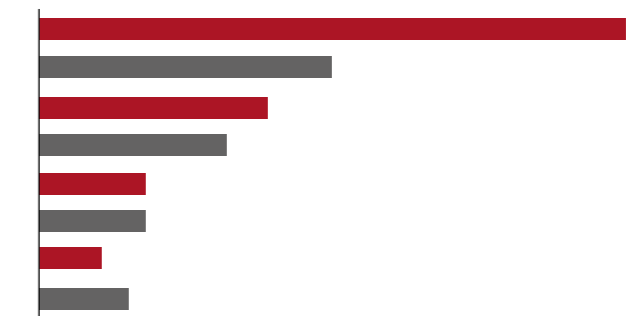
KÄUFERGRUPPEN

- 19,0 % Projektentwickler
- 17,0 % Offene Immobilien-Publikumsfonds
- 17,0 % Spezialfonds
- 13,0 % Fondsmanager
- 12,0 % Private Anleger
- 11,0 % Versicherungen
- 3,0 % Banken
- 2,0 % Private-Equity-Fonds
- 6,0 % Sonstige



VERKÄUFERGRUPPEN

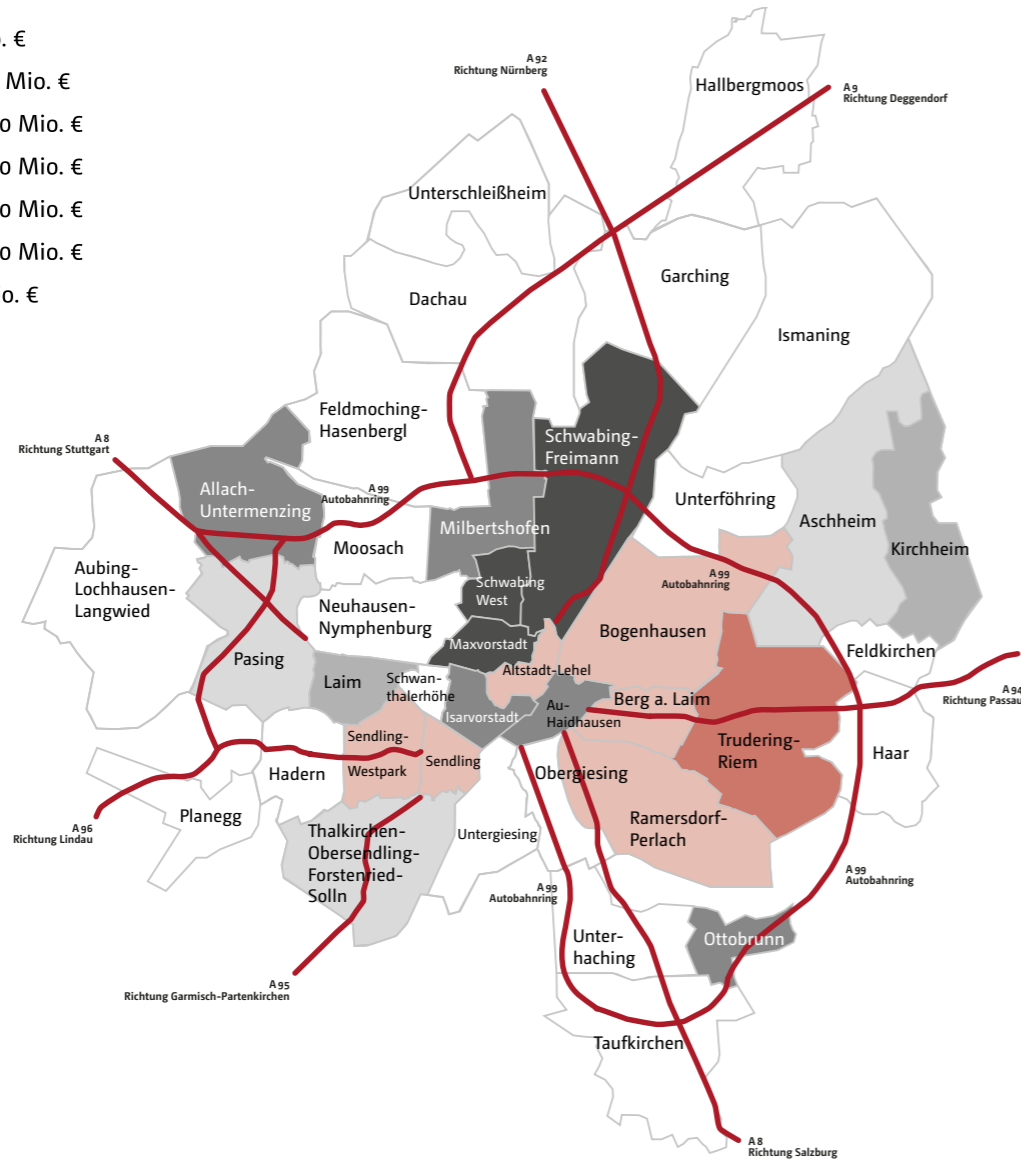
- 36,0 % Projektentwickler
- 18,0 % Private-Equity-Fonds
- 14,0 % Corporates
- 11,0 % Private Anleger
- 6,0 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs
- 6,0 % Versicherungen
- 4,0 % Fondsmanager
- 5,0 % Sonstige



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2019

Investitionsschwerpunkte München 2020

- < 50 Mio. €
- 51 – 100 Mio. €
- 101 – 150 Mio. €
- 151 – 200 Mio. €
- 201 – 250 Mio. €
- 251 – 300 Mio. €
- > 301 Mio. €



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2020

Fazit & Prognose 2021

Trotz deutlichem Umsatzrückgang, vor allem im direkten Vergleich mit dem Rekordjahr 2019, ist das Ergebnis, in Anbetracht der Einschränkungen und vorherrschenden Ungewissheit, welche die Corona-Pandemie mit sich brachte, dennoch zufriedenstellend.

Die Zeichen stehen gut, dass man die Corona-Pandemie im Laufe des Jahres 2021 in den Griff bekommt.

Weitere vielversprechende Rahmenbedingungen, wie das positive Investitionsklima, anhaltend niedrige Zinsen und ein hoher Anlagedruck, sind nach wie vor gegeben. Forward-Deals zeichnen sich ab und werden trotz eines knappen Angebots, wieder zu einem sehr guten Transaktionsvolumen beitragen.

Ihre Ansprechpartner & Ansprechpartnerinnen Unser Team in München freut sich auf Sie!

E & G Real Estate ist Ihr kompetenter Ansprechpartner für die Vermarktung von Gewerbeimmobilien. Jede Immobilie hat ihre ganz eigenen Anforderungen und ihre Vermarktung bedarf somit individueller Lösungen. Auf der Basis unserer detaillierten Kenntnisse und der langjährigen Erfahrung, finden wir genau die richtige Strategie für Ihre Immobilie.



ALEXANDER ZIGAN
Partner & Niederlassungsleiter

T — +49 89/179594-20

M — Alexander.Zigan@eug-re.de



MAXIMILIAN LEEB
Berater Investment & Research

T — +49 89/179594-45

M — Maximilian.Leeb@eug-re.de



MICHAELA MADER
Beraterin Investment

T — +49 89/179594-46

M — Michaela.Mader@eug-re.de



CHRISTIAN BABOCK
Senior Berater Büovermietung

T — +49 89/179594-24

M — Christian.Babock@eug-re.de



ALINA GEIDEL
Beraterin Büovermietung

T — +49 89/179594-30

M — Alina.Geidel@eug-re.de



JONATHAN HÖRL
Berater Büovermietung & Research

T — +49 89/179594-31

M — Jonathan.Hoerl@eug-re.de



SAMUEL KLEIN-WIELE
Berater Büovermietung

T — +49 89/179594-25

M — Samuel.Klein-Wiele@eug-re.de



FREDERIC FÜRST-SCHWERDT
Berater Büovermietung

T — +49 89/179594-27

M — Frederic.Fuerst-Schwerdt@eug-re.de



STEVEN KAUN
Berater Büovermietung

T — +49 89/179594-26

M — Steven.Kaun@eug-re.de

E & G Real Estate Marktkompetenz in Stuttgart und München

Mit über 80 Jahren Erfahrung am Markt und einem breiten Fachwissen sind wir führende Spezialisten für Gewerbeimmobilien in Stuttgart und München. Profitieren Sie von unserer langjährigen Beratungskompetenz und unserer absoluten Diskretion. Unsere Kunden wissen: Bei den Spezialisten von E & G Real Estate sind ihre Immobilienprojekte in guten Händen.

PERSÖNLICHKEIT & SERVICE

E & G Real Estate steht für beste Beratung und vollumfänglichen Service in Immobilienfragen. Ob neue Büroräumlichkeiten oder flexible Industrie- & Logistikflächen, unsere Vermietungsexperten finden immer das passende Objekt für Ihr individuelles Anforderungsprofil. Auch bei Investments in gewerbliche oder wohnwirtschaftliche Immobilien sind wir bevorzugte Ansprechpartner für institutionelle und semi-institutionelle Investoren. Unsere erfahrenen Berater freuen sich darauf, Ihre gewerblichen Immobilienprojekte zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

UNSERE LEISTUNGEN

AN- UND VERMIETUNG
Büro-, Einzelhandels-, Industrie- & Logistikflächen

INVESTMENTANALYSE UND -BERATUNG
Beratung beim Kauf/Verkauf aller Assetklassen

IMMOBILIENBEWERTUNG
Fundierte Analysen nach nationalen & internationalen Standards

BUNDESWEIT VERNETZT
Durch GPP an allen Top-7-Standorten vertreten

RESEARCH
Beobachtung und Analyse der Märkte

TRANSAKTIONSBEGLEITUNG
Persönlich und konsequent über alle Phasen einer Transaktion

WEITERE PUBLIKATIONEN

- Büromarktbericht Stuttgart
- Industrie- & Logistikmarktbericht Region Stuttgart
- Investmentmarktbericht Stuttgart – München – Süddeutschland

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter info@eug-re.de und online unter www.eug-realestate.de.

German Property Partners Lokale Kompetenz – deutschlandweit

German Property Partners ist ein nationales Immobiliennetzwerk im Gewerbebereich mit bislang fünf starken Partnern: E & G Real Estate, Grossmann & Berger, Anteon, Greif & Contzen sowie blackolive. Getreu unserem Motto „Lokale Kompetenz – deutschlandweit“ stellen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten einen Ansprechpartner zur Verfügung.



GPP-STANDORTE

- Hamburg
- Berlin
- Düsseldorf
- Köln
- Frankfurt a. M.
- Stuttgart
- München



Erfahren Sie mehr von den Top-7-Gewerbeimmobilienstandorten in unseren kostenfreien GPP-Gewerbe-Marktberichten unter: www.germanpropertypartners.de/marktberichte

E & G Real Estate GmbH

Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

T — +49 89/179594-0

F — +49 89/179594-55

E — muenchen@eug-re.de

W — www.eug-realestate.de

Folgen Sie uns:



Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293, Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth

