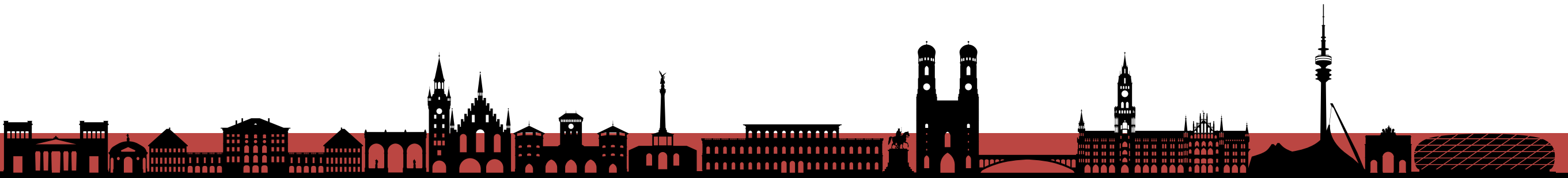




MÜNCHEN MARKTBERICHT BÜRO & INVESTMENT

| 2023

E&G IMMOBILIEN
Grossmann & Berger Gruppe



BÜROMARKT TRENDS



„Großnutzer überdenken ihren Büroflächenbedarf mit dem Ziel, von flexiblen Arbeitsmodellen zu profitieren und die Flächenkosten zu senken.“

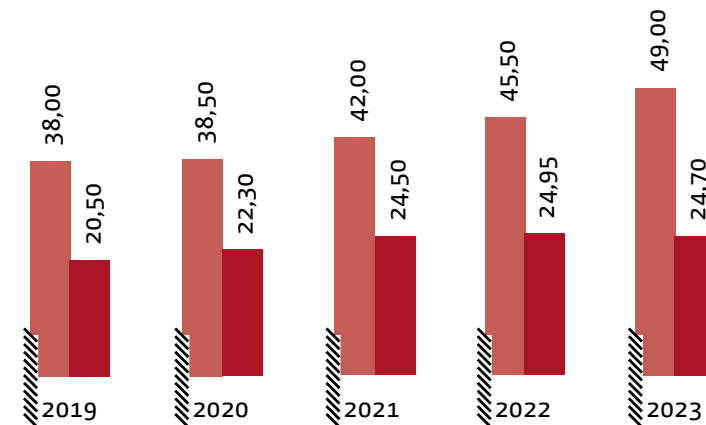


Alexander Zigan

Geschäftsführer München

MIETEN 2023 €/M²

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete



TRENDS 2023

- Innenstadt mit absolut stabiler Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen
- Das Trendviertel „Werksviertel“ bietet moderne Bürowelten für Berater, Corporates und Finanzunternehmen
- Periphere B-/C-Standorte kämpfen mit hohen Leerständen
- ESG-Faktoren spielen eine immer größer werdende Rolle bei Anmietungen
- Kleinere Büroeinheiten mit flexiblem Layout liegen im Trend

FAKTEN CHECK

TOP-3-DEALS

#1 Die Bayerische // ca. 11.500 m²
Baierbrunner Straße 54

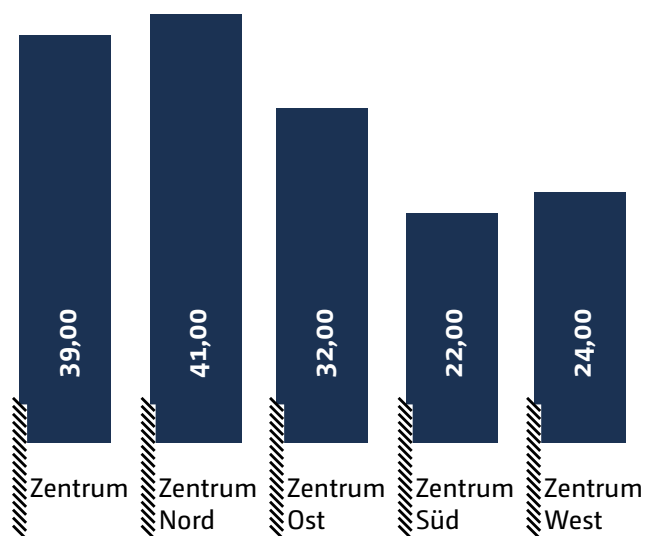
#2 TU München // ca. 9.600 m²
Lena-Christ-Straße

#3 Agile Robots // ca. 9.300 m²
Plinganserstraße

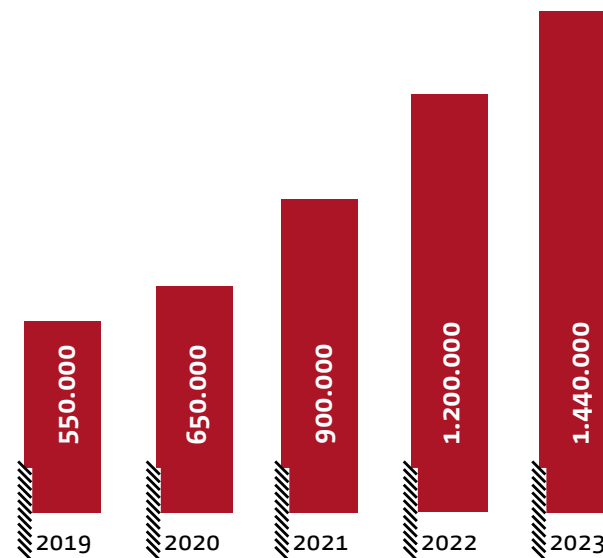
MARKTFAKTEN 2023

- Stark vermindertes Vermietungsvolumen (-41% ggü. 2022) trotz der großvolumigen Abschlüsse in Q4
- Gesamtergebnis von ca. 451.000 m²
- Deutlich weniger Großabschlüsse, konstante Vermietungen im kleineren bis mittleren Segment
- Stabile Durchschnittsmieten: 24,70 €/m² (2022: 24,90 €/m²)
- Steigende Spitzenmieten in der Innenstadt: 49,00 €/m² (2022: 45,00 €/m²)

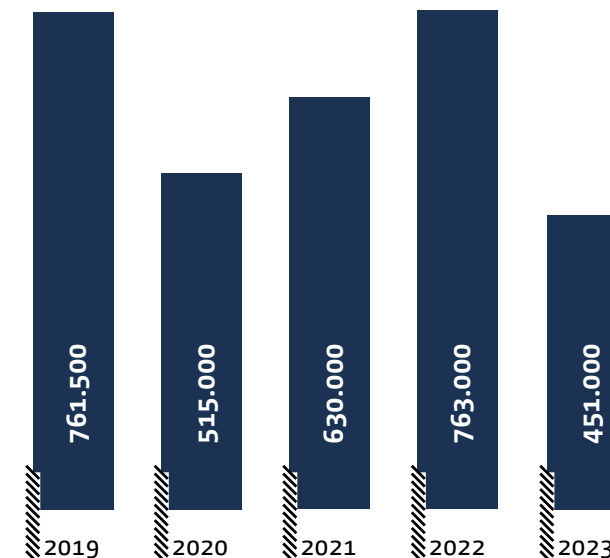
MIETEN NACH TEILMARKT €/M²



VERFÜGBARE FLÄCHEN M²



FLÄCHENUMSATZ M²



BRANCHEN & AUSBLICK



TOP-BRANCHEN

#1

Berater/RAe/WP/Stb // ca. 15 %

#2

IT/Telekommunikation // ca. 14 %

#3

Industrieunternehmen // ca. 11 %

#4

Öffentliche Hand // ca. 8 %

AUSBLICK 2024

- Anspruchsvolles Marktumfeld für Bürovermietungen
- Steigende Mieten in der Innenstadt und wachsender Leerstand in der Peripherie
- Marktrisiken durch Projektstillstand und Insolvenzen
- Hohe Finanzierungshürden für Büroimmobilien
- ESG-bedingte Baukosten setzen Mieten weiter unter Druck
- Konkreter Flächenbedarf hängt maßgeblich von der jeweiligen Unternehmensstrategie ab

BÜROMARKT 2023 | MÜNCHEN

TEAM



Alexander Zigan

Geschäftsführer
089/179594-20
alexander.zigan@eug-re.de



Samuel Klein-Wiele

Senior Berater
089/179594-25
samuel.klein-wiele@eug-re.de



Christian Babock

Senior Berater
089/179594-24
christian.babock@eug-re.de



René Steiner

Senior Berater
089/179594-26
rene.steiner@eug-re.de



Simon Heinisch

Senior Berater
089/179594-31
simon.heinisch@eug-re.de



Fabio Borges

Berater
089/179594-48
fabio.borges@eug-re.de



Dominik Rosopulo

Berater
089/179594-27
dominik.rosopulo@eug-re.de



MÜNCHEN

„Das Jahr 2023 wird der gesamten Immobilienwirtschaft noch lange in Erinnerung bleiben. Auch der Münchner Investmentmarkt steckt in einem krisengeschüttelten wirtschaftlichen Umfeld fest, geprägt von einem hohen Zinsniveau und einer starken Investitionszurückhaltung. Dementsprechend verzeichneten wir für das Jahr 2023 ein historisch niedriges Transaktionsvolumen. Während in den Vorjahren Core-Geld den Markt dominierte, wurden im Jahr 2023 insbesondere Value-Add Transaktionen im unteren zweistelligen Millionenbereich getätigt.“



Thorsten Kraus | MRICS

Leiter Investment München

TOP-3-DEALS

#1

Apple Campus (Erweiterung)

Standort: Seidlstraße 15-19
Käufer: Apple
Verkäufer: Freistaat Bayern
Kaufpreis: ca. 251 Mio. €

#2

VINZENT (Hauptsitz KUVB)

Standort: Rupprechtstraße/Ecke Gabrielenstraße
Käufer: kommunale Unfallversicherung Bayern
Verkäufer: Bauwerk Capital
Kaufpreis: ca. 110 Mio. €

#3

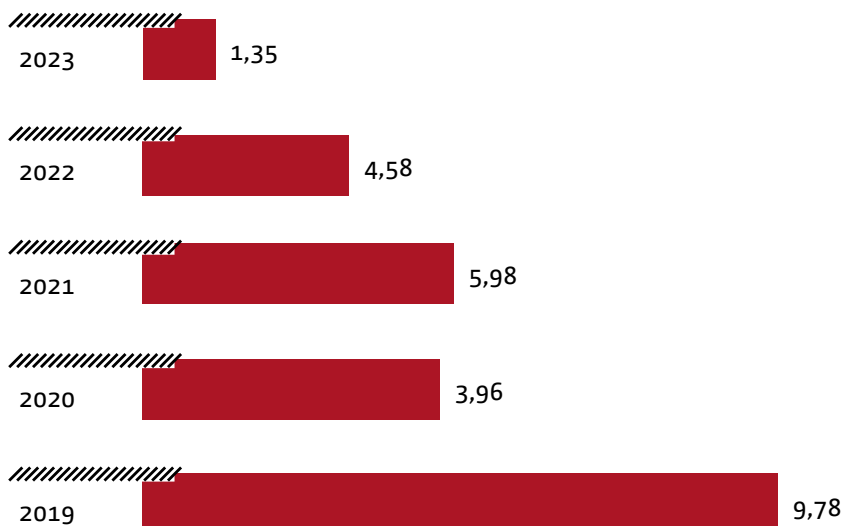
Motel One

Standort: Schillerstraße 3
Käufer: Wirtgen Invest
Verkäufer: Concrete Capital
Kaufpreis: ca. 100 Mio. €

MARKTTRENDS 2023

- ESG bleibt ein wesentlicher Treiber für den Markt
- Alternative Investitionsmöglichkeiten erhöhen Renditedruck
- Hohe Finanzierungshürden erschweren Transaktionsprozesse
- Bevorzugt kleinere und mittlere Investitionsvolumen
- Fokus auf Objekte mit Wertschöpfungspotentialen (Develop-to-ESG)

TRANSAKTIONSVOLUMEN MRD. €



MÜNCHEN

„
Aufgrund der restriktiven Finanzierungsbereitschaft der Banken sind eigenkapitalstarke Anleger derzeit im Vorteil.
“

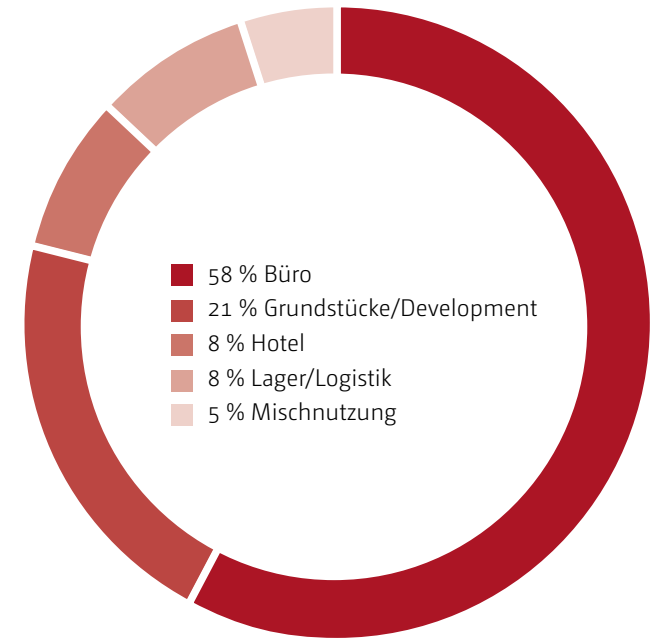
Michaela Mader

Beraterin & Research Investment

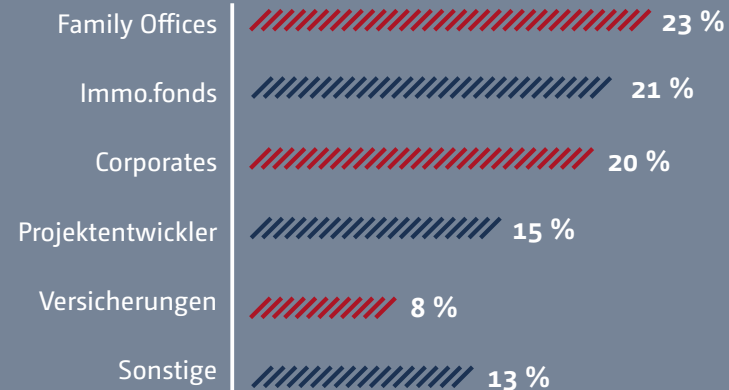
MARKTFAKTEN 2023

- Historisch niedriges Transaktionsvolumen von ca. 1,35 Mrd. € (- 67 % ggü. 2022)
- Fokus auf innerstädtische Standorte mit guter Infrastruktur
- Trotz hybrider Arbeitsmodelle größtes Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien
- Stärkste Nachfrage durch private Anleger/ Family Offices
- Steigende Renditen können das hohe Preisniveau noch nicht kompensieren

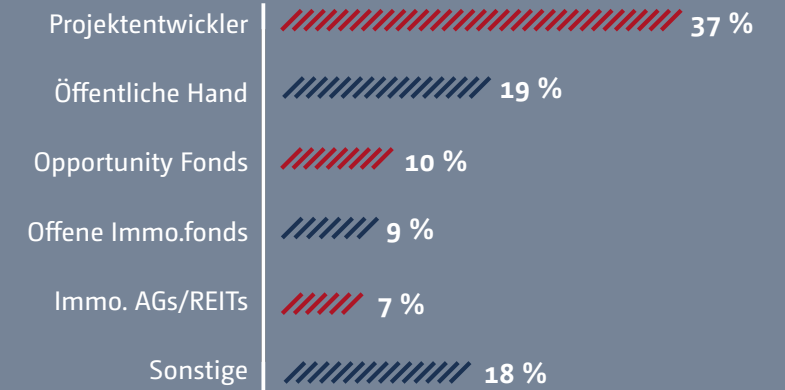
NUTZUNGSARTEN



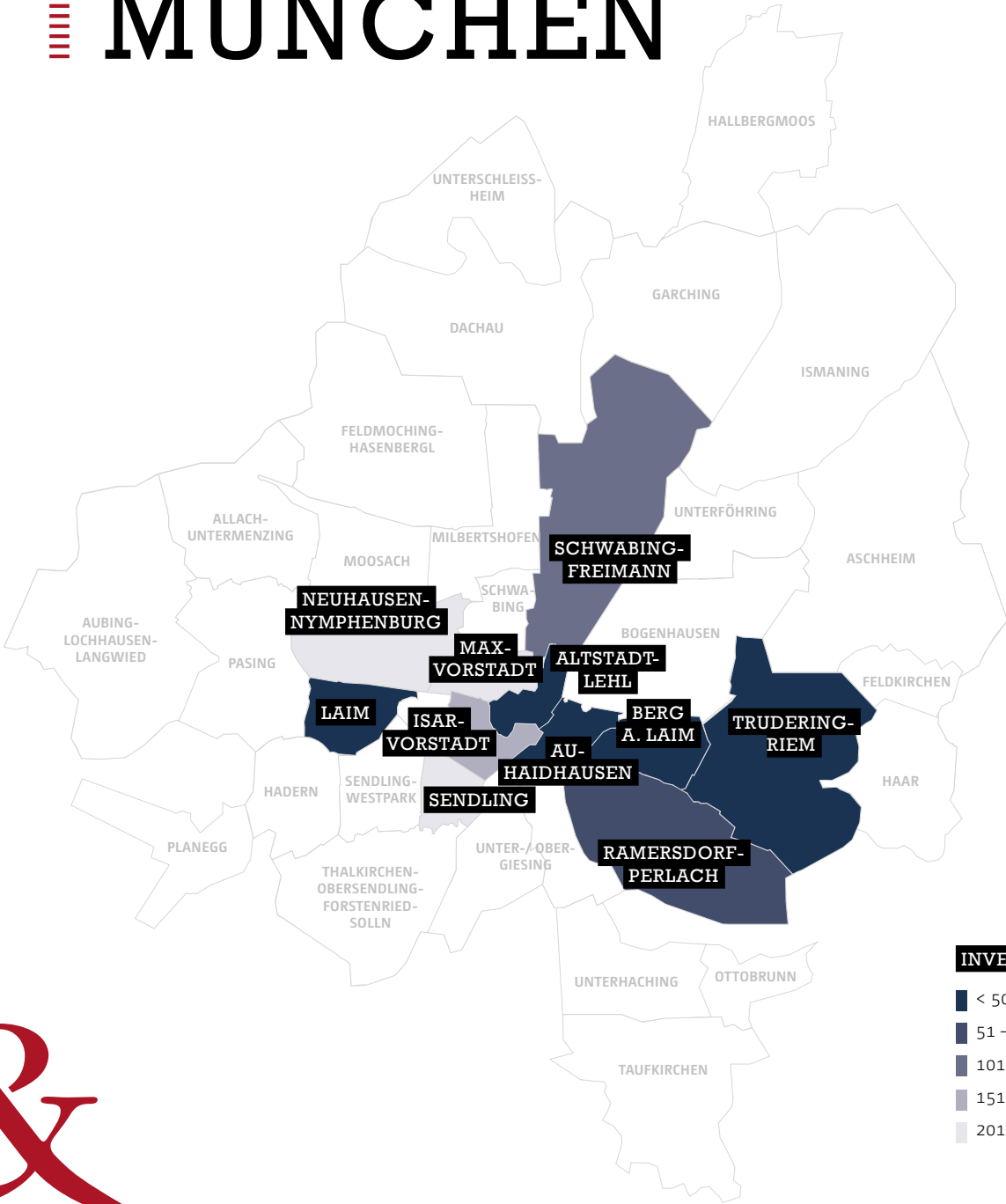
KÄUFERGRUPPEN



VERKÄUFERGRUPPEN

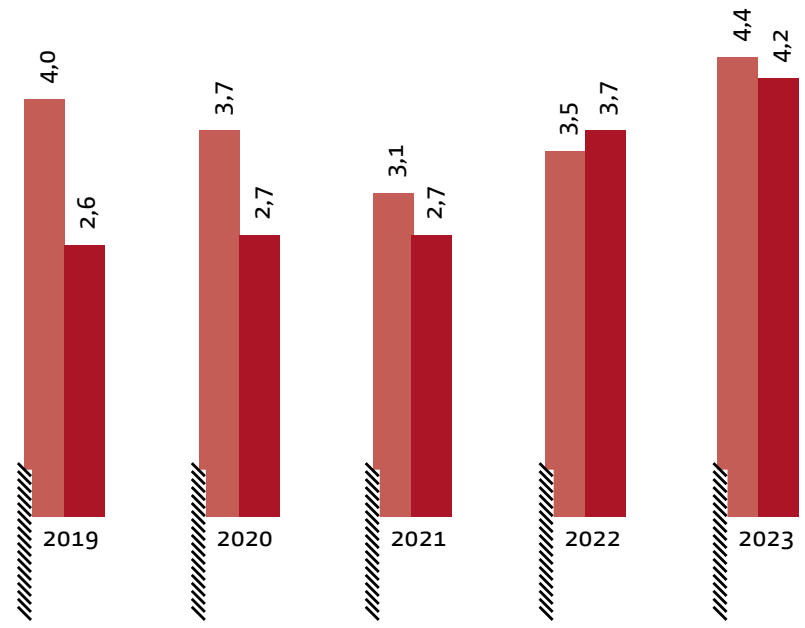


MÜNCHEN



NETTO-SPITZENRENDITEN

Logistik
Büro



AUSBLICK 2024

Insolvenzen von prominenten Marktteilnehmern und drohende Liquiditätsengpässe bei offenen Immobilienfonds drücken derzeit noch auf die Marktstimmung. Sinkende Zinsen sowie der abnehmende 10-Jahres-Swap jedoch Hoffnung auf eine Stabilisierung des Münchner Investmentmarkts. Dies spiegelte sich bereits im letzten Quartal 2023 in einer erhöhten Marktdynamik wider. Unter Berücksichtigung dieser Marktentwicklungen gehen wir für 2024 von einem steigenden Transaktionsvolumen aus.

INVESTMENTMARKT 2023 | MÜNCHEN

MÜNCHEN



Alexander Zigan

Geschäftsführer
089/179594-20
alexander.zigan@eug-re.de

Thorsten Kraus | MRICS

Leiter Investment München
089/179594-50
thorsten.kraus@eug-re.de

Michaela Mader

Beraterin
T — 089/179594-46
M — michaela.mader@eug-re.de

Nadine Scharrer

Beraterin
089/179594-45
nadine.scharrer@eug-re.de

Henrik Fees

Teamassistent
089/179594-23
hernik.fees@eug-re.de

Patrizia Ottella

Teamassistentin
089/179594-21
patrizia.ottella@eug-re.de



BÜRO 2023 | STUTTGART

IMPRESSUM

E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH

Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293

Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Lars Seidel, Alexander Zigan

+49 89/179594-0

muenchen@eug-re.de

eug-realestate.de



GERMAN
PROPERTY
PARTNERS

German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister mit Standorten in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.
germanpropertypartners.de



HERAUSGEBER & DESIGN

E & G Real Estate GmbH

VERÖFFENTLICHUNG

Februar 2024

DISCLAIMER/COPYRIGHT

Für die Angaben in dieser Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben sie nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© E & G Real Estate GmbH, 2024. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit unsererseits kein Copyright besteht, weil dieses bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.