



MÜNCHEN

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2019/2020

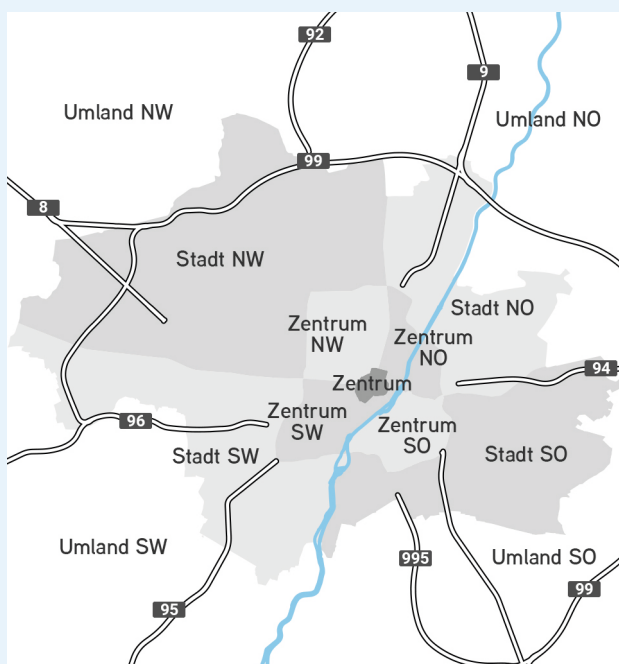


CITY FACTS MÜNCHEN

Einwohnerzahl in 1.000	1.472
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	897
Arbeitslosenquote in %	3,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	30.478

Fast Facts

Bürovermietung München	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	770.400 m ²	- 21,3 %
Vermietungsumsatz	627.200 m ²	- 33,6 %
Spitzenmiete	39,50 €/m ²	9,7 %
Durchschnittsmiete	20,10 €/m ²	5,7 %
Leerstandsquote	2,2 %	40 bp
Flächenbestand	22,66 Mio. m ²	0,5 %

Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
Zentrum	42,00	31,50
Zentrum NW	36,50	30,60
Zentrum NO	35,50	26,80
Zentrum SO	31,00	22,70
Zentrum SW	30,00	20,50
Stadt NW	27,50	20,40
Stadt NO	30,00	19,60
Stadt SO	26,00	15,60
Stadt SW	25,00	17,40
Umland SW	17,70	12,50
Umland NW	14,00	12,00
Umland NO	16,90	12,70
Umland SO	17,50	11,30

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

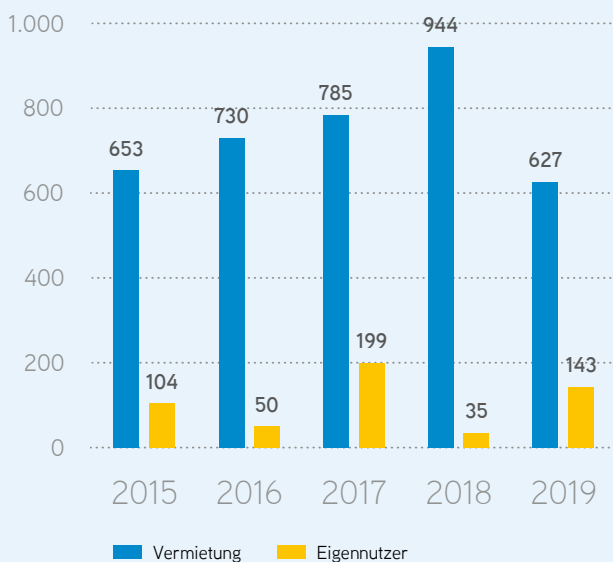
Der Münchner Bürovermietungsmarkt zeigte sich im Jahr 2019 im Vergleich zu den Vorjahren von seiner schwächeren Seite. Ein Flächenumsatz von 770.400 m² bedeutet einen Rückgang von 21 % im Vergleich zu 2018. Der Vermietungsumsatz ging um 34 % auf 627.200 m² zurück. Die konjunkturelle Schwächephase in Deutschland schlug sich damit am Standort in einer geringeren Nachfrage nach Büroflächen nieder, wobei der Flächenumsatz trotzdem noch über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag. Der Rückgang war in allen Größensegmenten zu spüren, fiel aber im Großflächensegment ab 5.000 m² mit einem Minus von 30 % auf 274.300 m² Flächenumsatz besonders stark aus. Am meisten Bürofläche wurde von Unternehmen aus der IT-Branche angemietet, deren Flächenumsatz nur geringfügig niedriger war als 2018. Fast jeder dritte umgesetzte

Quadratmeter ging auf ihr Konto. An zweiter Stelle landete das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 18 %. Beratungsunternehmen mieteten hingegen so wenig Fläche wie seit 2003 nicht mehr an, wodurch ihr Anteil am Gesamtumsatz auf 9 % sank.

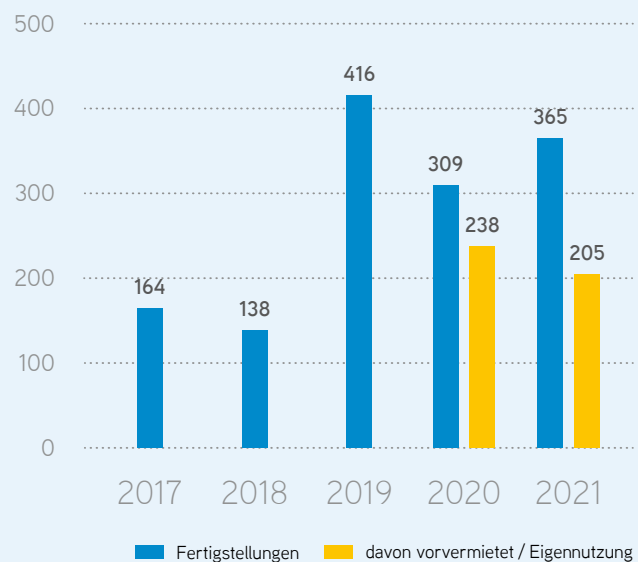
Mieten

Die Durchschnittsmiete stieg im Jahresverlauf 2019 um knapp 6 % auf 20,10 €/m² und überschritt damit erstmalig die Marke von 20,00 €/m². Im Stadtgebiet mussten im Schnitt 22,80 €/m² entrichtet werden, 10 % mehr als 2018. Im Umland blieben große Neubauvermietungen aus, weswegen die Durchschnittsmiete um 4 % auf 12,30 €/m² zurückging. Einen großen Sprung machte die Spitzenmiete, die mit 39,50 €/m² um 10 % höher als vor Jahresfrist notierte.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote nahm im Lauf des Jahres leicht von 1,8 % auf 2,2 % zu, wodurch 489.400 m² für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung standen. Dies ändert jedoch nichts an der generellen Flächenknappheit auf dem Münchner Markt. Im Stadtgebiet standen 218.100 m² oder 1,3 % des Bestandes leer, im Umland lag die Quote bei 4,4 %, was 271.300 m² entspricht. Neubauflächen oder Flächen, die in Kürze fertiggestellt werden, sind weiterhin stark gefragt. Die 2019 neu hinzugekommenen Büroflächen sind praktisch komplett absorbiert, und auch die Flächen, die voraussichtlich 2020 vollendet werden, sind bereits zu 77 % belegt.

Entwicklungsschwerpunkte

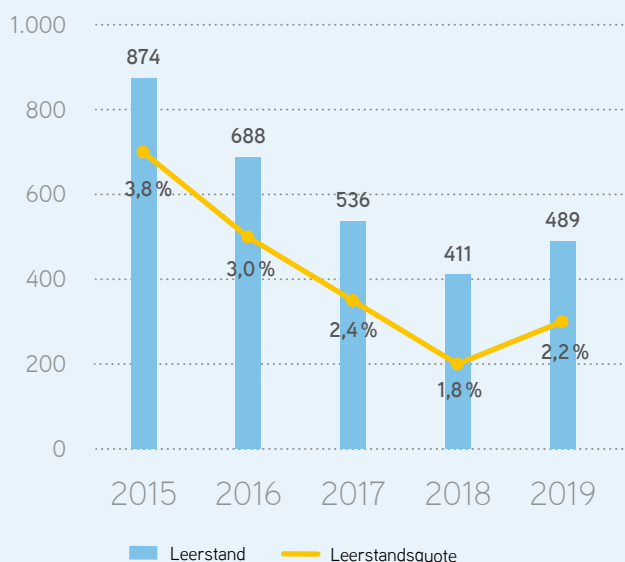
Der Münchner Osten bildet weiterhin einen Hotspot der Büroentwicklungen. Die Bavaria Towers mit rund 60.000 m² Bürofläche sind mittlerweile fertiggestellt und nahezu vollvermietet. In Berg am Laim befinden sich unter anderem „Die Macherei“ und das „New Eastside Munich“ im Bau. Im Werksviertel stehen mehrere Projekte in den Startlöchern,

die bereits jetzt auf hohe Nachfrage bei Mietern treffen. Mit Obersendling im Süden der Stadt zieht zudem wieder ein Stadtteil vermehrt die Aufmerksamkeit von Entwicklern auf sich, der in den letzten Jahren weniger im Fokus stand. Sowohl Neubauten als auch Refurbishments älterer Bestandsgebäude werden in den nächsten Jahren für eine deutliche Aufwertung des Bürostandorts sorgen.

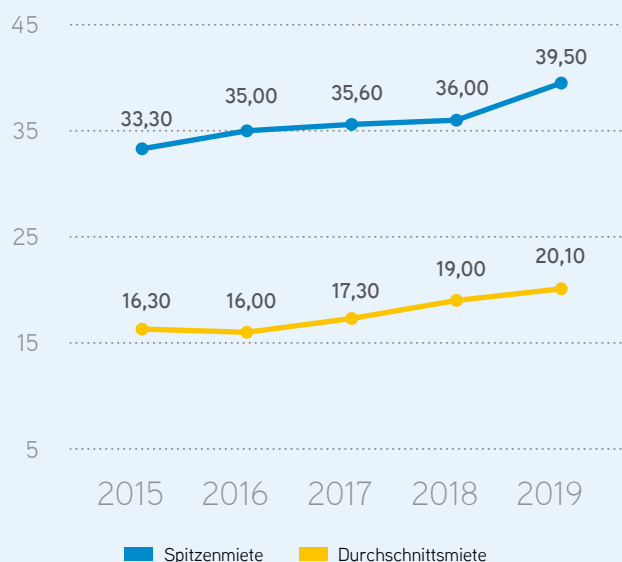
Fazit und Prognose

Auch das schwächere Jahr auf dem Vermietungsmarkt ändert nichts daran, dass München weiterhin ein Vermietermarkt ist. Weiter steigende Mietpreise sind aufgrund der Flächenknappheit wahrscheinlich, da die Neubautätigkeit nicht hoch genug ist, um für eine deutliche Entlastung zu sorgen. Auf der Nachfrageseite ist in der ersten Jahreshälfte mit einer Fortsetzung der abwartenden Haltung zu rechnen. Zwar befinden sich einige große Abschlüsse in der Pipeline, insgesamt ist jedoch mit einem ruhigeren Jahr und einem Flächenumsatz von rund 700.000 m² zu rechnen.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

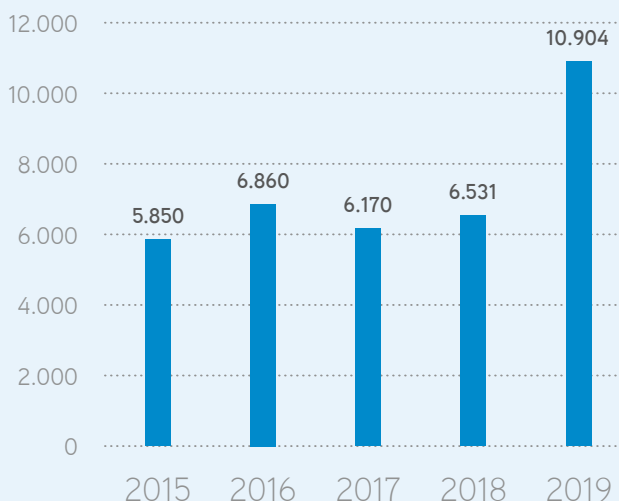
Auf dem Münchner Markt wurde mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von rund 10,9 Mrd. € ein neuer Umsatzrekord aufgestellt. Dabei steuerte allein das Schlussquartal mehr als die Hälfte der Gesamtjahresleistung bei. In den letzten drei Monaten wurden Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von 5,6 Mrd. € verkauft. Insgesamt lag das Transaktionsgeschehen 67 % über dem bereits starken Vorjahresergebnis und sogar 140 % über dem 10-jährigen Mittel. Insbesondere großvolumige Einzelverkäufe für zum Teil deutlich über 300 Mio. € sowie umfassen-

de Portfoliotransaktionen waren die wesentlichen Treiber des Umsatzes. München bleibt damit einer der begehrtesten Investitionsstandorte für Immobilieninvestoren in Europa und wird auch 2020 weiterhin stark im Fokus stehen. In Folge des Angebotsmangels wurde deutlich weniger Kapital auf dem Münchner Markt platziert, als es die Nachfrage zugelassen hätte. Einhergehend mit einem Anstieg der Neubautätigkeit werden dem Markt wieder vermehrt Investitionsprodukte im Neubausegment bzw. im Projektstadium zugeführt.

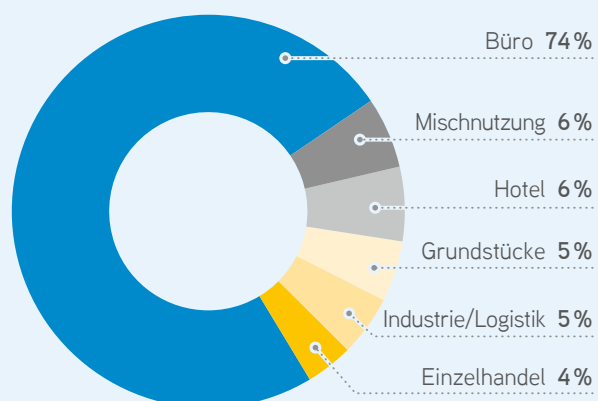
Fast Facts

Investment München	2019	2018
Transaktionsvolumen	10.904 Mio. €	6.531 Mio. €
Portfoliotransaktionen	17 %	17 %
Internationale Käufer	39 %	38 %
Internationale Verkäufer	38 %	32 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 74 %	Büro 64 %
Spitzenrendite Büro	2,75 %	3,00 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2019 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist ungebrochen hoch, so dass sich diese Assetklasse mit einem Marktanteil von 74 % des Gesamtvolumens von den übrigen Nutzungsarten deutlich abhebt. Es folgen gemischt genutzte Immobilien und Hotels mit 660 bzw. 640 Mio. € Transaktionsvolumen. Mehr als 20 Büroverkäufe wurden zu einem Kaufpreis von mehr als 100 Mio. € abgeschlossen, darunter gleich vier Einzeltransaktionen zu jeweils mehr als 300 Mio. €. Zu den größten verkauften Objekten zählten der Tucherpark, das Neubauquartier „Die Macherei“ sowie der Kustermann Park in der Nähe des Werksviertels. Kurz vor Jahresschluss wechselten zudem die repräsentativen Lenbach Gärten zu einem mittleren dreistelligen Millionenbetrag den Eigentümer. Bereits in der ersten Jahreshälfte wurde nahe der Innenstadt der Altbau LUDWIG an einen Privatinvestor verkauft. Auch im Umland ist es zu Großtransaktionen gekommen: Der Verkauf des Agrob Medienparks in Ismaning sowie des Sky-Headquarters in Unterföhring stehen repräsentativ für das weiter steigende Interesse an Umlandstandorten.

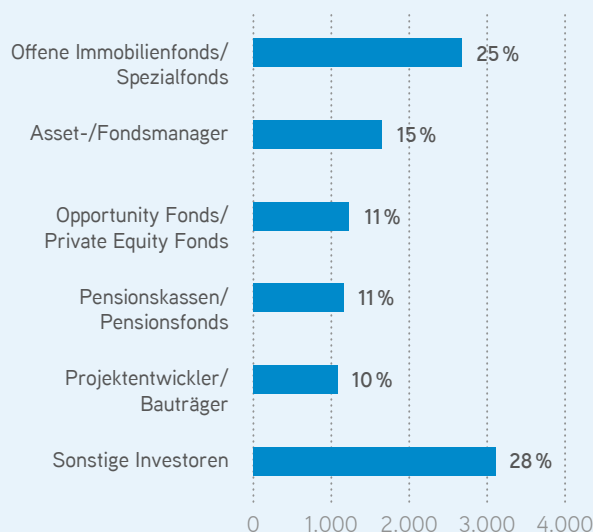
Auf Käuferseite wurde knapp ein Viertel des Transaktionsvolumens von offenen Immobilien- und Spezialfonds generiert, die weiterhin sehr hohe Kapitalzuflüsse verzeichnen. Es folgen Asset- und Fondsmanager mit rund 15 % Marktanteil sowie opportunistische Investoren und Pensionskassen mit jeweils rund 11 %.

Der Anteil an internationalem Kapital liegt mit 39 % leicht über dem Vorjahresniveau, wobei auch bei den internationalen Investoren eine Diversifizierung der Kapitalquellen auszumachen ist. Die Herkunftsländer waren die USA (39 % des internationalen Anlagevermögens) und Großbritannien (16 %). Der Anteil der asiatischen Anleger summierte sich auf 14 %, dicht gefolgt von Investoren aus dem Mittleren Osten mit 13 %.

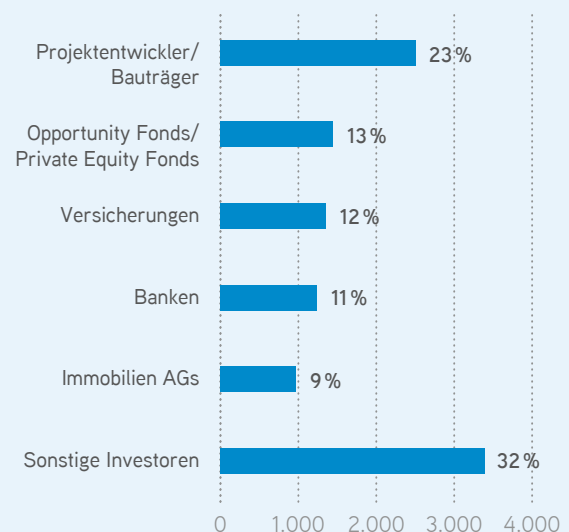
Renditen

Die Kombination aus hoher Liquidität, billigem Geld, Negativzinsen und nachhaltigem Mietpreiswachstum lassen die Renditen weiter sinken. Die Spitzenrendite gab in den vergangenen vier Quartalen um weitere 25 Basispunkte nach und

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



rangierte zum Jahresende bei 2,75 % mit weiterem Kompressionspotenzial auf niedrigem Niveau. Spitzenwerte werden dabei nicht nur in der Innenstadt erreicht, sondern auch für hochwertige Neubauprojekte in etablierten Lagen im Bereich des Mittleren Rings. Auch im Umland haben sich Büros weiter verteuert. Hochwertige und gut vermietete Bürogebäude werden zum Teil für weniger als 4,50 % gehandelt.

Bei anderen Nutzungsarten zeigen die Renditen auch weiter nach unten. Für Industrie- und Logistikimmobilien liegt die Spitzenrendite bei 4,30 %, bei Hotels gab die Spitzenrendite um weitere 5 Basispunkte auf 3,70 % nach.

Fazit und Prognose

München bleibt weiterhin der teuerste Bürostandort mit den geringsten Renditen in Deutschland. Solange sich der Renditeunterschied zu sicheren Anlagen anhaltend positiv gestaltet, ist eine weitere Renditekompression auf niedrigem

Niveau denkbar. Trotz des konjunkturell bedingt schwächeren Abschneidens des Bürovermietungsmarkts gibt es derzeit keine Anzeichen dafür, dass der Run auf den Münchner Immobilienmarkt zu Beginn des neuen Jahrzehnts nachlässt. Die allgemeinen Rahmenbedingungen auf dem Kapital- und Anlagemarkt sorgen weiterhin dafür, dass Renditeimmobilien noch mehr in den Fokus rücken und München als Investitionsstandort seine hohe Anziehungskraft beibehält. Das Angebot wird trotz anziehender Neubautätigkeit jedoch der limitierende Faktor bleiben und einem erneuten Umsatzrekord im Wege stehen. Es werden sich aber trotz des knappen Angebots wieder zahlreiche großvolumige Investitionsmöglichkeiten ergeben und neue Produkte auf den Markt kommen, die auch in diesem Jahr ein deutlich überdurchschnittliches Transaktionsvolumen im Bereich von 7 Mrd. € erwarten lassen.



Wir gehen davon aus, dass der Vermietungsmarkt ab der zweiten Jahreshälfte wieder Fahrt aufnimmt, die Mieten weiter steigen und der Boom auf dem Investmentmarkt ungebrochen bleibt.

KONTAKT

Tobias Seiler | Director | Research
 +49 89 624294-63, tobias.seiler@colliers.com



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

Alexander de Oliveira Kaeding
Director I Research
+49 89 624294-894
alexander.deoliveirakaeding@colliers.com

Tobias Seiler
Director I Research
+49 89 624294-63
tobias.seiler@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Colliers International, Hackl Fotografie
Innenseite: Altstadt, Thinkstock, Michael Abid

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Dachauer Straße 63
80335 München

