



MÜNCHEN

# MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2020/2021



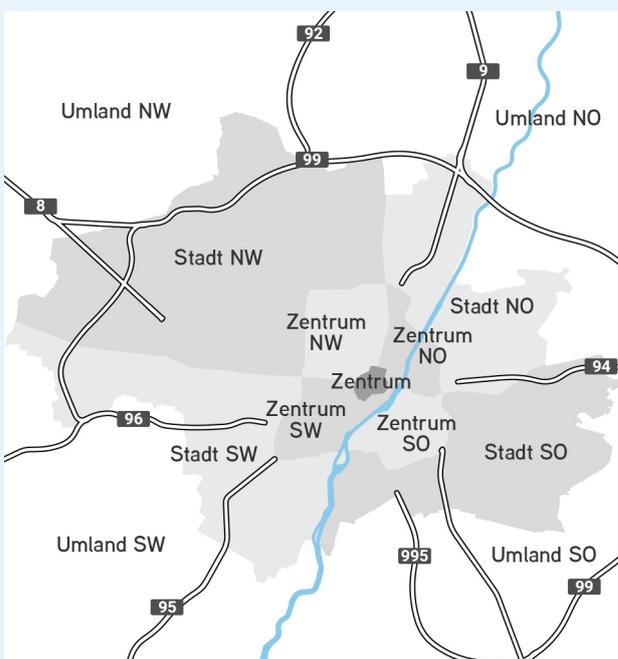


## CITY FACTS MÜNCHEN

Einwohnerzahl in 1.000	1.484
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	898
Arbeitslosenquote in %	4,8
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	30.417

## Fast Facts

Bürovermietung München	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	567.800 m <sup>2</sup>	-26,3 %
Vermietungsumsatz	512.300 m <sup>2</sup>	-18,3 %
Spitzenmiete	39,50 €/m <sup>2</sup>	0,0 %
Durchschnittsmiete	21,50 €/m <sup>2</sup>	7,0 %
Leerstandsquote	3,5 %	130 bp
Flächenbestand	22,50 Mio. m <sup>2</sup>	0,7 %



## Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Mietpreisspanne
Zentrum	22,00 - 41,00
Zentrum NW	18,00 - 34,50
Zentrum NO	20,00 - 35,00
Zentrum SO	17,00 - 34,00
Zentrum SW	16,50 - 34,00
Stadt NW	11,50 - 30,00
Stadt NO	11,00 - 29,50
Stadt SO	10,00 - 28,00
Stadt SW	10,50 - 26,00
Umland SW	10,00 - 18,00
Umland NW	8,00 - 15,00
Umland NO	8,00 - 15,00
Umland SO	10,00 - 18,00

# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

Die Corona-Pandemie hat deutliche Spuren auf dem Münchner Bürovermietungsmarkt hinterlassen, der mit einem Flächenumsatz von 567.800 m<sup>2</sup> sein niedrigstes Ergebnis seit 2009 erzielte. Das Vorjahresergebnis wurde um 26 % verfehlt. Während im 1. Halbjahr aufgrund einiger Großabschlüsse noch verhältnismäßig hohe Umsätze zu registrieren waren, erfolgte vor allem in der zweiten Jahreshälfte ein spürbarer Einbruch. Alle Größensegmente waren von Rückgängen betroffen, wobei der kleinteiligere Bereich geringere Einbußen zu verzeichnen hatte. Das Verarbeitende Gewerbe war mit einem Umsatzanteil von 20 % am aktivsten, knapp dahinter folgte die IT-Branche mit 19 %. Beratungsunternehmen trugen 15 % zum Gesamtumsatz bei. Die größten Abschlüsse des Jahres waren allesamt Projektvermietungen und überschritten die Marke von 30.000 m<sup>2</sup>. Amazon mietete über 36.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in einem Neubau in der Parkstadt Schwabing. Krauss-Maffei verlagert seinen Firmensitz von

München nach Vaterstetten-Parsdorf und wird dort neben neuen Produktionsstätten auch 32.000 m<sup>2</sup> Bürofläche beziehen. Der drittgrößte Abschluss kam von KPMG für 31.000 m<sup>2</sup> im Opteio im Werksviertel.

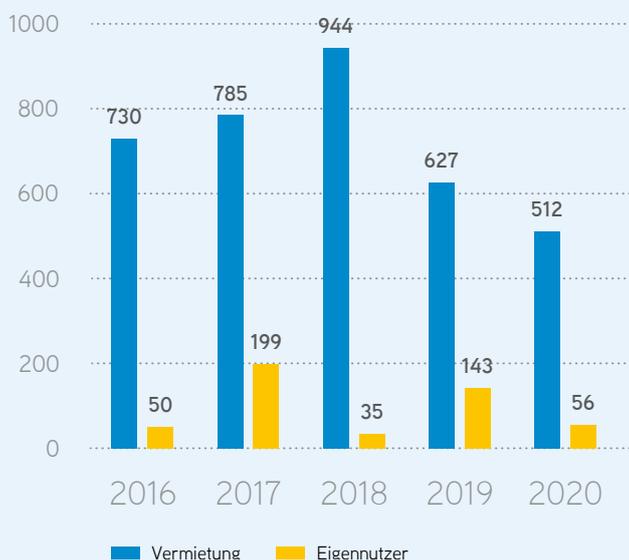
## Mieten

Die Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zu 2019 um 7 % auf 21,50 €/m<sup>2</sup>. Ihren Höchststand erreichte sie zur Jahresmitte, seitdem ist eine leichte Abwärtsbewegung feststellbar. Im Stadtgebiet wurden im Schnitt 24,20 €/m<sup>2</sup> entrichtet, was einem Plus von 6 % entspricht. Im Umland stieg der Schnitt ebenfalls um 6 % auf 13,10 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete notierte mit 39,50 €/m<sup>2</sup> auf Vorjahresniveau.

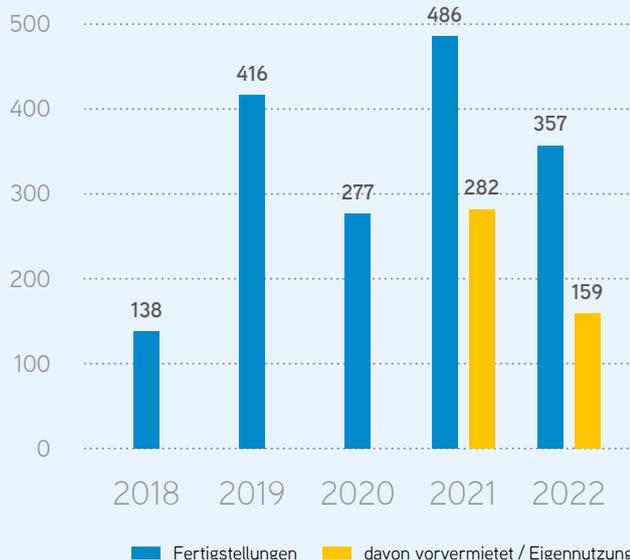
## Angebot und Leerstand

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Leerstand um knapp 300.000 m<sup>2</sup> auf 787.900 m<sup>2</sup> an. Die Leerstandsquote lag damit bei 3,5 %. Im Stadtgebiet standen

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



2,8 % des Bestands kurzfristig für die Anmietung zur Verfügung, im Umland 5,5 %. Bei rund 100.000 m<sup>2</sup> handelte es sich um Untermietflächen. Im abgelaufenen Jahr wurden 276.500 m<sup>2</sup> fertiggestellt, die zu Jahresende einen Belegungsstand von 93 % aufwiesen. Es befinden sich rund 1 Mio. m<sup>2</sup> im Bau, die zu 54 % vermietet oder eigengenutzt sind.

## Entwicklungsschwerpunkte

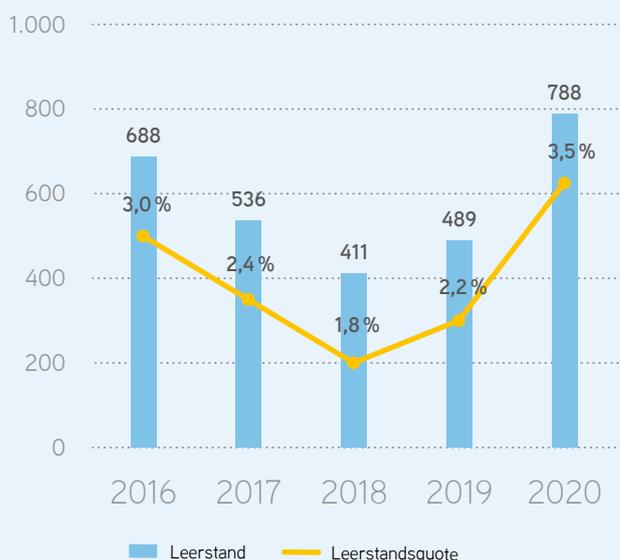
Der Münchner Osten zwischen St.-Martin-Straße über das Werksviertel bis Berg am Laim ist nach wie vor der Standort mit der größten Bautätigkeit. Über 200.000 m<sup>2</sup> Bürofläche befinden sich in diesem Bereich im Bau. Weitere Schwerpunkte sind der Münchner Norden zwischen Moosach und Frankfurter Ring sowie Obersendling im Süden von München. Im Umland ist die Entwicklungstätigkeit ebenfalls gestiegen. Erstmals seit längerem gibt es hier auch wieder mehrere Projekte, die komplett oder teilweise spekulativ errichtet werden.

## Fazit und Prognose

Die konjunkturelle Schwächephase Ende 2019 ging nahtlos in die Corona-bedingte

Wirtschaftskrise über. In der Folge stellten zahlreiche Mieter ihre Expansionspläne zurück, und auch bei Umzügen wurde häufig weniger Fläche angemietet als ursprünglich geplant. Viele Unternehmen agieren weiterhin abwartend, bis sich ihre geschäftliche Situation und auch mögliche Veränderungen der Büroarbeitswelten klarer darstellen. Daher ist auch in den nächsten Quartalen mit einer unterdurchschnittlichen Nachfrage zu rechnen. Es befinden sich jedoch einige größere Gesuche im Markt, sodass ein Flächenumsatz von 600.000 m<sup>2</sup> möglich ist. Angesichts der noch verhaltenen Nachfrage und der gut gefüllten Fertigstellungspipeline ist im nächsten Jahr von weiter steigendem Leerstand auszugehen. Es ist aber nicht zu erwarten, dass die Schwelle von 5 % überschritten wird. Der starke Mietpreisanstieg der letzten Jahre ist vorerst zum Stillstand gekommen, jedoch ist das Flächenangebot noch so gering, dass Angebotsmieten nicht abgesenkt werden. Die Spitzenmiete könnte sogar zurückgehen, was auch daran liegt, dass im absoluten Topsegment kaum Flächen zur Verfügung stehen.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



# INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionsvolumen

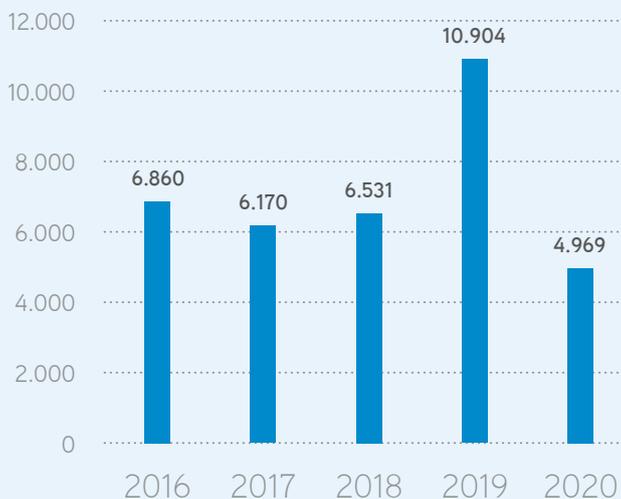
Der Markt für gewerblich genutzte Immobilien zeigte sich im von der Corona-Pandemie überschatteten Krisenjahr weitgehend robust und erzielte ein Transaktionsvolumen von rund 5 Mrd. €. Damit hat sich das Ergebnis im Vergleich zum außergewöhnlichen Vorjahresergebnis zwar um 56 % reduziert, das langjährige Mittel von 5,8 Mrd. € war aber in Sichtweite. Limitierende Faktoren waren zum einen die Einschränkungen im Alltag und zum anderen die über den Jahreswechsel 2020/2021 anhaltenden Ungewissheiten bezüglich der Auswirkungen der Pande-

mie auf Wirtschaft und Immobilienmarkt. Aber auch in Zeiten des ersten Lockdowns im Frühjahr wurden Produkte auf den Markt gebracht und fanden Käufer. In der zweiten Jahreshälfte bewegte sich der Markt wieder mehr in Richtung Normalität mit steigendem Transaktionsgeschehen und einem starken Schlussquartal. Die Zahl der abgeschlossenen Transaktionen ging um ein Drittel zurück, was angesichts der bremsenden Wirkung der weltweiten Einschränkungen jedoch zu erwarten war. Insgesamt wurden 12 Großtransaktionen mit jeweils 100 Mio. € getätigt, davon entfielen 10 auf die zweite Jahreshälfte.

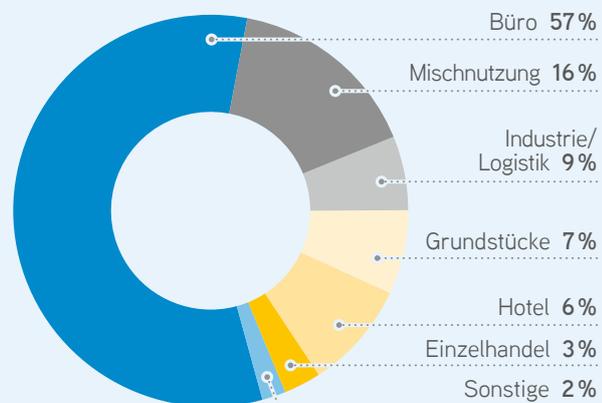
## Fast Facts

Investment München	2020	2019
Transaktionsvolumen	4.969 Mio. €	10.904 Mio. €
Portfoliotransaktionen	13 %	17 %
Internationale Käufer	32 %	39 %
Internationale Verkäufer	29 %	38 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 58 %	Büro 74 %
Spitzenrendite Büro	2,70 %	2,75 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2020 Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroinvestments war mit einem Anteil von 2,9 Mrd. € oder 57 % weiterhin mit Abstand am höchsten. Insgesamt wechselten 2020 mehr als 580.000 m<sup>2</sup> Bürofläche am Münchner Markt den Eigentümer, wovon knapp 100.000 m<sup>2</sup> nicht vermietet waren. Es folgen Mischnutzungsobjekte mit 800 Mio. € bzw. einem Anteil von 16 % am Gesamtvolumen sowie deutlich dahinter die stark gefragten Lager- und Logistikobjekte mit 465 Mio. € bzw. 9 %. Zu den größten Einzeltransaktionen zählte der Teilverkauf des Weißen Quartiers an einen Fonds der Deka sowie der Verkauf eines Neubauprojekts auf dem Campus Neue Balan an einen Fonds der Union Investment für jeweils dreistellige Millionenbeträge.

Internationale Investoren waren durch die Reiseeinschränkungen zwar noch stärker beeinträchtigt, konnten ihren gewichtigen Anteil von 32 % auch durch die Unterstützung lokaler Investmentmanager am Gesamtvolumen halten. Das meiste Kapital stammte aus den USA, Frankreich und Österreich. Stabile Märkte wie München rücken in Krisenzeiten bei global agieren-

den Anlegern noch weiter in den Fokus und werden auch in diesem Jahr eine entscheidende Rolle auf dem Investmentmarkt spielen.

Auf Verkäuferseite konnten Projektentwickler Neubauten oder Forward-Deals in Höhe von mehr als 1,6 Mrd. € veräußern und zeichneten damit für rund ein Drittel des gesamten Volumens verantwortlich. Mit deutlichem Abstand folgen Privatinvestoren mit 17 % und Corporates /Eigennutzer mit 12 %.

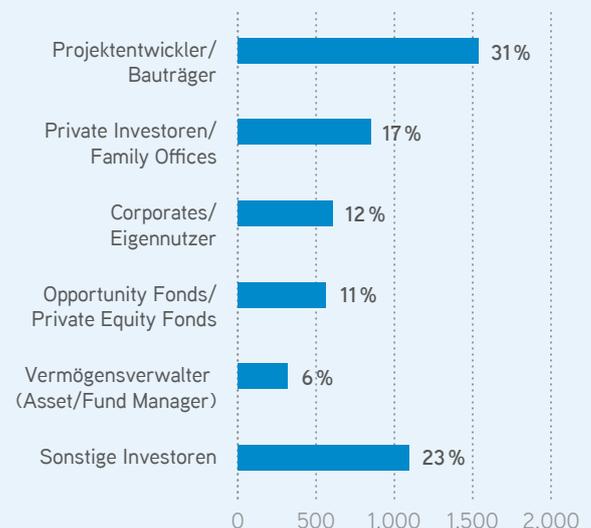
## Renditen

Investoren haben ihre Risikoprofile den Gegebenheiten angepasst und sichere Anlagen noch stärker in den Fokus gerückt. Das hat dazu geführt, dass der auf Core-Transaktionen entfallende Anteil mit 56 % den höchsten Wert der vergangenen Jahre erreicht hat. Zuletzt lag der Core-Anteil im Bereich von 30 bis 38 %. Insgesamt hat sich an der Risikoeinschätzung der Investoren aber wenig verändert, und München bietet weiterhin für risikoaverse Investoren auch abseits der Zentrumsanlagen sichere Investitionsmöglichkeiten.

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



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



Die Delle auf dem Vermietungsmarkt wird auch auf dem Investmentmarkt spürbar werden, sich jedoch aufgrund des weiterhin bestehenden Nachfrageüberhangs und der sehr niedrigen Zinsen nur punktuell in den Kaufpreisen widerspiegeln. Bei Core-Transaktionen deutet sich sogar eine weitere leichte Kompression ab, da sich der Wettbewerb in diesem Segment abermals verschärft hat. Der Anlage- druck bleibt sehr hoch. Signifikante Auswirkungen auf die Renditen sind aufgrund des Zins- und Investitionsumfelds derzeit nicht erkennbar. Während bei Hotels und ausgewählten Einzelhandelsobjekten das höhere Risiko bereits eingepreist wird, haben Renditen bei Industrie- und Logistikobjekten nochmals spürbar nachgegeben und rangieren bei 3,70 % und damit einen Prozentpunkt über der Bürospitzenrendite von 2,70 %.

## Fazit und Prognose

Kaum ein Markt in Deutschland zeigte sich in den vergangenen Jahren ähnlich stabil wie die auch in Krisenzeiten resiliente bayerische Landeshauptstadt. München steht auf den Einkaufslisten nationaler und internationaler Investoren nach wie vor weit oben und wird in diesem Jahr wieder ein Transaktionsvolumen über dem langjährigen Mittel erreichen können, sofern sich die Rahmenbedingungen wieder normalisieren. Im letzten Quartal des Vorjahres wurden bereits zahlreiche Verkaufsprozesse angeschoben, die in der ersten Jahreshälfte zum Abschluss gebracht werden, sodass ein Transaktionsvolumen von rund 6 Mrd. € im Jahr 2021 erreichbar ist.



*Der Nachfrageüberhang bei Core-Produkten wird in München dieses Jahr noch deutlich spürbar sein, da noch mehr Kapital auf sichere Anlageprodukte allokiert wird. Renditen geraten weiter unter Druck, wobei die Schere zu anderen Assetklassen und Randlagen zumindest vorläufig wieder etwas größer werden dürfte.*



### KONTAKT

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

## ANSPRECHPARTNER

---

### RESEARCH

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

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

Rouven Helfenbein  
Consultant | Research  
+ 49 89 624294-880  
rouven.helfenbein@colliers.com

#### Bildnachweis

Titelseite: M8 Work & Create, Optimus-Aegidius Firmengruppe, Photograph: Edzard Probid  
Innenseite: Thinkstock, Michael Abid

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International  
Deutschland GmbH  
Dachauer Straße 63  
80335 München

