



Accelerating success.

München 2021 / 2022

# Markt- Bericht

Büro- und Investmentmarkt

# München

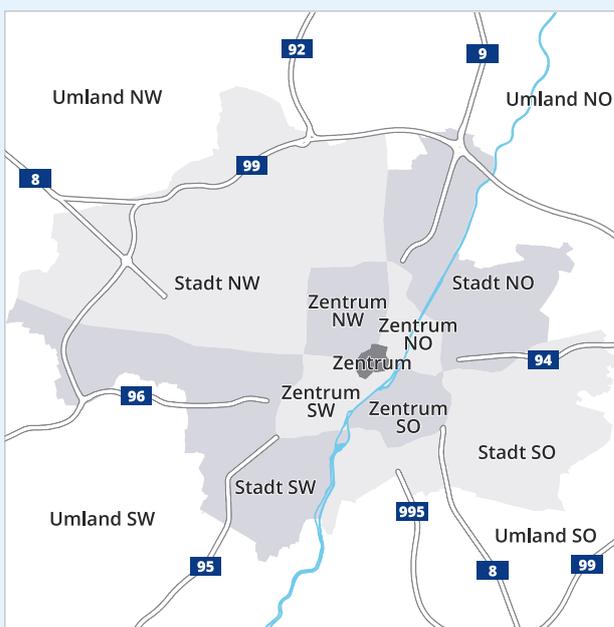


## City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	1.488
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	908
Arbeitslosenquote in %	4,8
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	32.413

## Fast Facts

Bürovermietung	2021	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	664.500 m <sup>2</sup>	17,0 %
Vermietungsumsatz	609.300 m <sup>2</sup>	18,9 %
Spitzenmiete	41,50 €/m <sup>2</sup>	5,1 %
Durchschnittsmiete	23,50 €/m <sup>2</sup>	9,3 %
Leerstandsquote	4,7 %	120 bp
Flächenbestand	22,53 Mio. m <sup>2</sup>	0,1 %



## Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Mietpreisspanne
Zentrum	22,00 – 47,00
Zentrum NW	17,00 – 38,00
Zentrum NO	20,00 – 42,00
Zentrum SO	17,00 – 36,00
Zentrum SW	17,00 – 36,50
Stadt NW	11,50 – 25,00
Stadt NO	11,00 – 29,00
Stadt SO	11,00 – 28,50
Stadt SW	11,50 – 26,00
Umland SW	10,00 – 18,00
Umland NW	8,00 – 16,00
Umland NO	8,00 – 15,00
Umland SO	9,00 – 18,00

# Bürovermietung

## Flächenumsatz

Der Münchner Bürovermietungsmarkt verzeichnete 2021 einen Flächenumsatz von 664.500 m<sup>2</sup> und damit 17 % mehr als im Vorjahr. Nach einem umsatzschwachen 1. Halbjahr setzte in der 2. Jahreshälfte eine Erholung der Vermietungsaktivität ein. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde zwar um 15 % verfehlt, die Nachfrage stieg aber in den meisten Marktsegmenten. Der IT-Sektor und das verarbeitende Gewerbe waren die aktivsten Branchen mit einem Umsatzanteil von jeweils 15 %. Der mit Abstand größte Abschluss war der des Deutschen Patent- und Markenamtes in einem Neubauprojekt nahe dem Werksviertel. Mit knapp 45.000 m<sup>2</sup> war es die größte Anmietung seit fast 15 Jahren. Weitere 21 Abschlüsse, darunter vier Eigennutzer, überschritten die Marke von 5.000 m<sup>2</sup>.

## Mieten

Der Umsatz im hochpreisigen Segment war in den letzten Monaten so hoch wie

nie. Zahlreiche Abschlüsse in Neubau- oder Revitalisierungsprojekten im Zentrum erzielten Preise von um die 40,00 €/m<sup>2</sup>, teilweise sogar deutlich darüber. Die Spitzenmiete stieg daher um 5 % auf 41,50 €/m<sup>2</sup>. Auch die Durchschnittsmiete zog deutlich an und notierte mit 23,50 €/m<sup>2</sup> um 9 % über dem Vorjahreswert. Jedoch erklärt sich dieser Anstieg mit der Verschiebung der Nachfrage in Richtung teurer Lagen und Objekte. Generell haben sich die Marktmieten im Lauf des Jahres seitwärts bewegt, was an den im Schnitt unveränderten Angebotsmieten sichtbar wird. Im Stadtgebiet lag die Durchschnittsmiete bei 25,80 €/m<sup>2</sup>, im Umland bei 13,70 €/m<sup>2</sup>.

## Angebot und Leerstand

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Leerstand um 267.600 m<sup>2</sup> auf rund 1,1 Mio. m<sup>2</sup> an. Die Leerstandsquote lag bei 4,7 %. Im Stadtgebiet standen 3,7 % des Bestands kurzfristig für die Anmietung zur Verfügung, im Umland 7,5 %. Bei rund

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



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



120.000 m<sup>2</sup> handelte es sich um Erstbezugsflächen. Nachdem Neubauprojekte in den Jahren vor der Pandemie üblicherweise bei Fertigstellung nahezu vollvermietet waren, haben sich die Vermarktungszeiträume aufgrund der schwächeren Nachfrage bei gestiegenem Angebot wieder verlängert. Ein Überangebot an Neubauf lächen ist jedoch mittelfristig nicht absehbar. Im abgelaufenen Jahr wurden 352.800 m<sup>2</sup> fertiggestellt, die zu Jahresende einen Belegungsstand von 83 % aufwiesen. Es befinden sich rund 962.800 m<sup>2</sup> im Bau, die zu 50 % vermietet oder eigengenutzt sind.

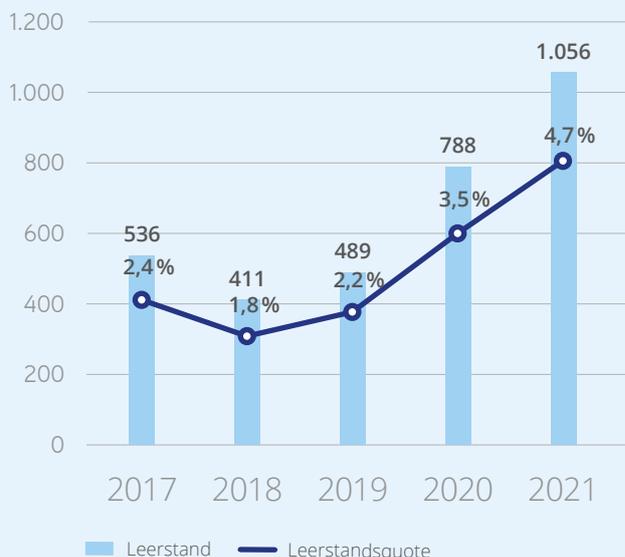
### Entwicklungsschwerpunkte

In der Altstadt und den direkt angrenzenden Lagen herrscht derzeit so viel Entwicklungstätigkeit wie seit Längerem nicht. Die meisten Projekte bewegen sich dabei naturgemäß im kleineren und mittelgroßen Größensegment. Insgesamt erfolgte im vergangenen Jahr der Baustart von 310.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, davon 210.000 m<sup>2</sup> spekulativ. Seit 2009 ging nur im Jahr 2020 mehr spekulative Fläche in Bau, die bei Entwicklungsbeginn noch verfügbar war.

### Fazit und Prognose

Mittlerweile hat der Münchner Bürovermietungsmarkt die Talsohle hinter sich gelassen. Die Umsätze zeigen sich erholt, ohne aber das Niveau von vor der Pandemie erreicht zu haben. Sowohl die Tatsache, dass die konjunkturelle Erholung langsamer vonstattengeht als ursprünglich erhofft, als auch der bei vielen Mietern aufgrund der höheren Homeoffice-Quote sinkende Flächenbedarf pro Mitarbeiter wirken tendenziell nachfragedämpfend. Andere übergeordnete Trends, wie der steigende Anteil der Bürobeschäftigung an der Gesamtbeschäftigtenzahl und der Zuzug von Unternehmen nach München, bestehen aber weiterhin und begünstigen eine Fortsetzung der Erholung. Für 2022 erwarten wir einen Flächenumsatz von rund 650.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der hohen Zahl der Fertigstellungen ist mit steigenden Leerständen zu rechnen, allerdings nicht mehr in der Geschwindigkeit wie 2021. Bei den Marktmieten gehen wir von einer Seitwärtsbewegung aus, während es bei der Spitzenmiete zu weiteren Steigerungen kommen kann.

**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

Auch im zweiten Coronajahr befindet sich der Münchner Gewerbeinvestmentmarkt auf hohem Niveau und erzielte ein Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. €, den zweithöchsten Wert nach dem Rekordjahr 2019. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 49 %. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um 28 % übertroffen. Wesentlicher Treiber waren sechs Großtransaktionen über 500 Mio. €, die für sich genommen 3,7 Mrd. € zum Transaktionsvolumen beisteuerten. Neben den Hochhausverkäufen der Highlight Towers

und des Uptown Munich zählen hierzu auch die Verkäufe des Elementum nahe dem Hauptbahnhof sowie des neuen Sitzes des Deutschen Patent- und Markenamtes im Werksviertel. In den zehn Jahren zuvor wurden insgesamt lediglich drei Einzeltransaktionen mit einem Volumen von über 500 Mio. € gehandelt, was die Besonderheit unterstreicht.

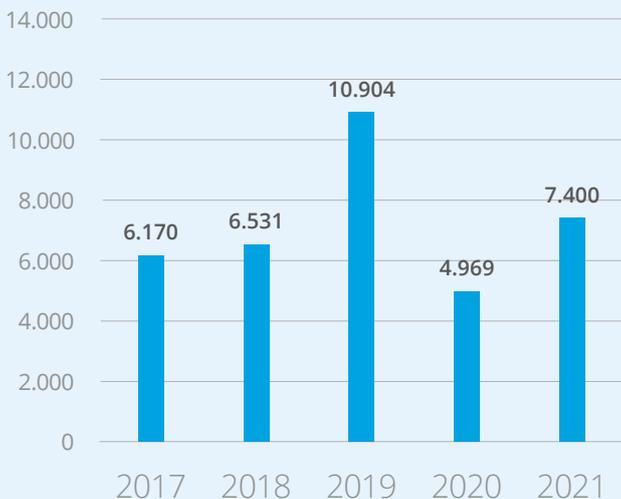
Die großvolumigen Verkäufe sowie beachtliche 15 mittelgroße Transaktionen im Bereich von 70 bis 200 Mio. € verdeutlichen, dass auch in Krisenzeiten das Vertrauen

## Fast Facts

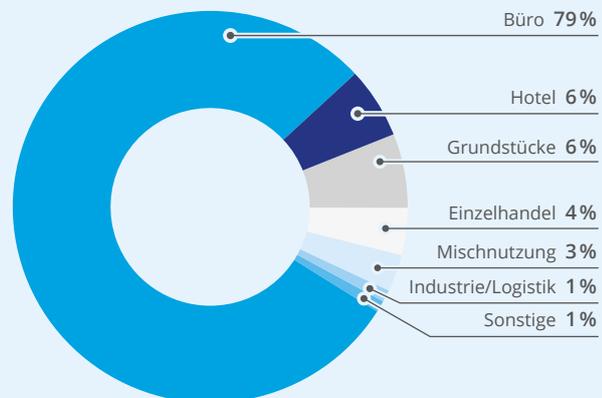
Investment München	2021	2020
Transaktionsvolumen	7.400 Mio. €	4.969 Mio. €
Portfoliotransaktionen	4 %	13 %
Internationale Käufer	39 %	32 %
Internationale Verkäufer	43 %	29 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 79 %	Büro 58 %
Spitzenrendite Büro	2,65 %	2,70 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2021 Anteil in %



der Investoren sowie die Attraktivität des Münchner Marktes vorhanden sind.

### Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage nach Core-Produkten kann auf dem Münchner Markt weiterhin nicht befriedigt werden. 79 % des Transaktionsvolumens konzentrierte sich auf Bürogebäude, deutlich dahinter rangieren Hotels und gewerbliche Grundstücke mit jeweils rund 6 % Marktanteil. Zu den größten Hoteltransaktionen zählte der Verkauf des in Bau befindlichen 5-Sterne-Hotels Königshof am Stachus.

Nebenlagen außerhalb des Mittleren Rings behaupteten sich weiterhin und trugen mit einem Marktanteil von 48 % wesentlich zum guten Ergebnis bei. Hierunter befinden sich beispielsweise große etablierte Bürolagen wie die Parkstadt Schwabing, Moosach oder Obersending, die im Fokus von institutionellen Anlegern stehen. Innerhalb des Mittleren Rings wurden weitere 43 % des Volumens platziert, der Rest entfiel auf Lagen in den Münchner Umlandgemeinden. Die Größe des Marktes, das sehr gute Verkehrsnetz

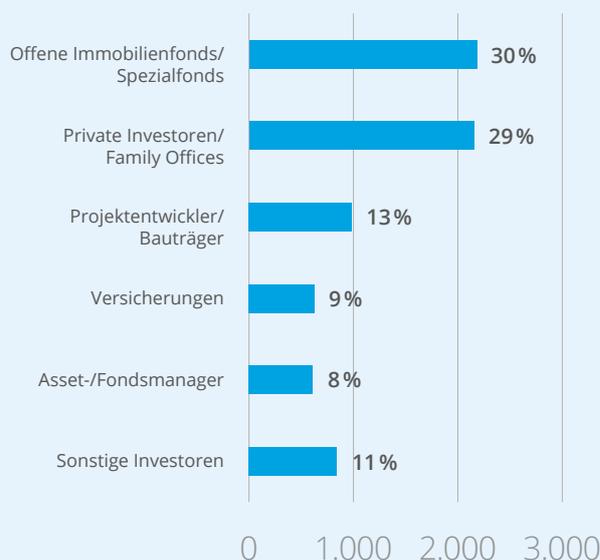
sowie die hohe Vielfalt der erfolgreichen und expandierenden Branchen in München sind der Hauptgrund dafür, dass Investoren auch abseits des Zentrums vergleichsweise sicher investieren können und auch in diesen Lagen eine hohe Nachfrage vorhanden ist.

Institutionelle Investoren allokierten mit Abstand das meiste Kapital auf dem Münchner Markt. Rund 3,8 Mrd. € oder 51 % entfielen auf diese Anlegergruppe, gefolgt von privaten Investoren und Family Offices, die mehr als 2,1 Mrd. € investierten. Ihren Platz auf dem Treppchen konnten zudem Projektentwickler verteidigen, die knapp 1,2 Mrd. € ausgaben. Auf Verkäuferseite ging von ebendiesen drei Investorengruppen ebenfalls die höchste Aktivität aus.

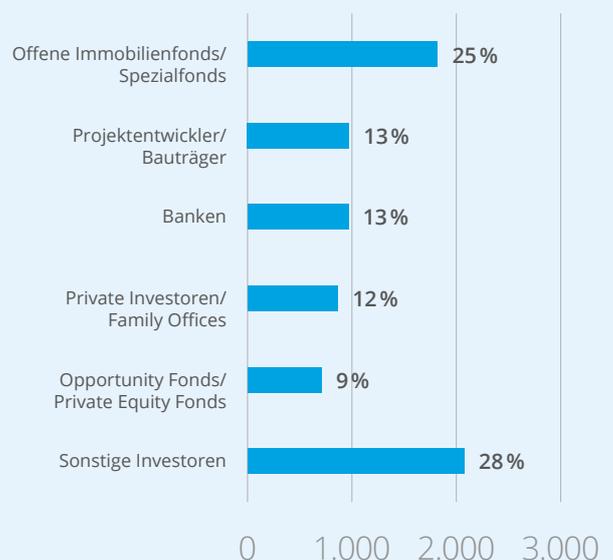
### Renditen

Der Druck auf die Renditen hält an. Die Spitzenrendite hat im Jahresverlauf weitere 5 Basispunkte nachgegeben und lag Ende Dezember bei 2,65 %. Die finanzwirtschaftliche Großwetterlage und die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum

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



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



deuten im ersten Halbjahr 2022 auf wenig Veränderungen hin. Auch in Sekundärlagen sind die Renditen weiter unter Druck. Die Mehrheit der modernen Bürogebäude wurde hier im Bereich von 3,00 bis 3,50 % gehandelt.

Die hohe Nachfrage hat dazu geführt, dass sich die Kapitalwerte für Bürogebäude im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht haben. Der Mediankaufpreis für Bürogebäude innerhalb des Mittleren Rings lag bei knapp 12.000 €/m<sup>2</sup> und in der Spitze bei mehr als 21.000 €/m<sup>2</sup>. In den Stadtlagen außerhalb des Mittleren Rings bewegte sich der Median bei knapp 6.000 €/m<sup>2</sup> und der Spitzenwert bei 14.000 €/m<sup>2</sup>. Das knappe Angebot, selektiv anziehende Mieten, der Wettbewerb mit anderen Nutzungsarten sowie die weiter steigenden Bodenrichtwerte werden auch 2022 für anhaltend steigende Preise sorgen.

## Fazit und Prognose

Die deutsche Wirtschaft insgesamt sowie der gewerbliche Immobilienmarkt stehen auch im Jahr 2022 vor großen Herausforderungen. Zwar ist die Ausgangslage für den Münchner Markt mit seiner starken Wirtschaftsstruktur und den hervorragenden Rahmenbedingungen erdenklich gut, die Pandemie wird sich jedoch auch hier weiter auswirken. Es deutet sich eine Verstärkung der Inflation an, und eskalierende Konflikte können die Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf beeinflussen. Die Auswirkungen der neuen Arbeitsweise mit weniger Büropräsenz wird bei der Flächennachfrage spürbarer werden, und die Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung wird das Investitionsgeschehen auch auf dem Münchner Markt noch deutlicher prägen als zuvor. Der Münchner Markt ist weiterhin einer der stabilsten Märkte in Europa und steht bei nationalen und internationalen Investoren weit oben auf der Einkaufsliste, sodass für 2022 mit einem vergleichbaren Transaktionsvolumen im Bereich von 7 Mrd. € gerechnet werden kann.

”

Die positiven Tendenzen auf dem Vermietungs- und Investmentmarkt werden sich 2022 in der Breite weiter verfestigen und erste Nachholeffekte materialisieren. Das hohe Neubauvolumen sorgt für den nötigen Nachschub an gefragten Core-Produkten, die nicht zuletzt durch die ESG-Richtlinien noch stärker im Fokus stehen werden.



### 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](mailto:alexander.deoliveirakaeding@colliers.com)

### Tobias Seiler

Director I Research

+49 89 624294-63

[tobias.seiler@colliers.com](mailto:tobias.seiler@colliers.com)

### Rouven Helfenbein

Consultant I Research

+ 49 89 624294-880

[rouven.helfenbein@colliers.com](mailto:rouven.helfenbein@colliers.com)

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH  
Dachauer Straße 63  
80335 München



Bildnachweis

Titelseite: Schelke Fotografie

Innenseite: Thinkstock, Michael Abid