

MÜNCHEN

Jahresmarktbericht Büro- & Investmentimmobilien 2019/2020

E&G REAL ESTATE



# INHALT

## BÜROVERMIETUNG 2019/2020

**04**  
Große Nachfrage  
in den Teilmärkten Stadt Ost und Zentrum West

**05**  
Top-3-Teilmärkte & Top-3-Verträge  
Teilmarktzahlen

**06**  
Flächenumsatz nach Flächensegment  
Flächenumsatz nach Mietpreinsniveau

**07**  
Spitzen- & Durchschnittsmieten  
Branchenumsatz

## INVESTMENTMARKT 2019/2020

**09**  
Rekordjahr auf dem Münchener  
Immobilien-Investmentmarkt

**10**  
Transaktionsvolumen  
Spitzenrenditen

**11**  
Nutzungsarten, Käufergruppen  
& Verkäufergruppen

**12**  
Investitionsschwerpunkte  
München 2019

## ANSPRECHPARTNER

**13**

## E & G REAL ESTATE

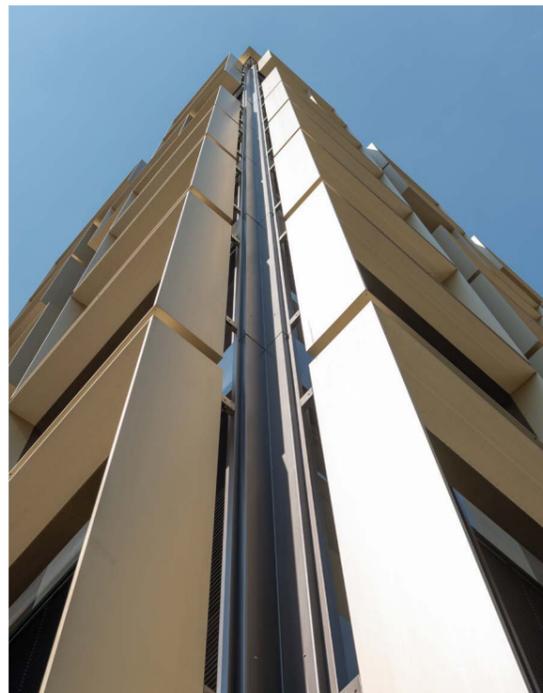
**14**

## GERMAN PROPERTY PARTNERS

**15**

## Deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes

Im vergangenen Jahr konnte ein Flächenumsatz von 761.500 m<sup>2</sup> registriert werden. Dies bedeutet, im Vergleich zum Vorjahr, einen Rückgang um 20 Prozent und ist zugleich das niedrigste Ergebnis seit 2016. Die Gründe hierfür sind zum einen das immer knapper werdende Angebot und zum anderen die Tatsache, dass großvolumige Mietvertragsabschlüsse, die für Ende 2019 erwartet wurden nicht mehr rechtzeitig geclosed werden konnten.



## Große Nachfrage in den Teilmärkten Stadt Ost und Zentrum West

### FLÄCHENUMSATZ

Für den größten Abschluss auf dem Münchner Büromarkt sorgte 2019 der Technologiekonzern Apple (30.600 m<sup>2</sup>, Karlstraße 75 – 79, Zentrum West) mit einer Gesamtanmietung der Projektentwicklung „Karl“ mit Bezug 2021. Dahinter folgte mit einigem Abstand der Co-Worker Design Offices (16.300 m<sup>2</sup>, Weihenstephaner Straße 28 – 30, Berg-am-Laim-Straße 115, Levelingstraße 2 – 6, Stadt Ost), in der Quartiersentwicklung „Die Macherei“ mit seiner bis dato größten Standortanmietung und künftiger Belegung eines gesamten Gebäudeteils. Komplettiert wird das Treppchen durch das Beratungsunternehmen Accenture (14.500 m<sup>2</sup>, Balanstraße 73, Zentrum Süd), das sich für ein in der Revitalisierung befindliches Gebäude auf dem Bürocampus „neue balan“ entschieden hat.

Bei den Teilmärkten konnte sich erneut die Stadt Ost den Spitzenplatz sichern. Ebenfalls große Nachfrage herrschte im vergangenen Jahr in den Teilmärkten Zentrum West und Stadt Nord.

Die Branche Computer und IT hat im vergangenen Jahr die meisten Flächen absorbiert. Auf den weiteren Plätzen folgten die öffentliche Hand sowie Industrieunternehmen.

### MIETEN

Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahr erneut um ca. 10 Prozent gestiegen und lag 2019 bei 20,50 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete hingegen hat mit ca. 4 Prozent einen moderateren Anstieg erlebt und schloss bei 38,00 €/m<sup>2</sup>.

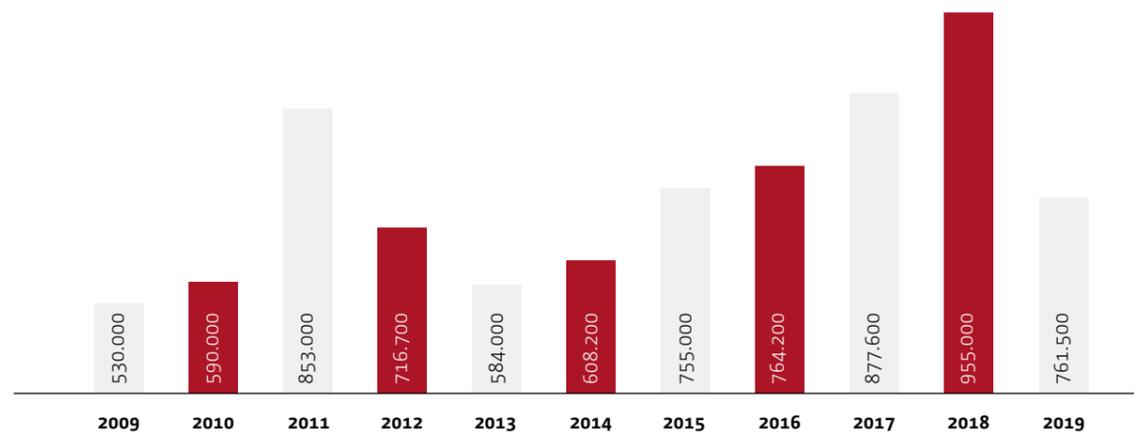
### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand ist auch im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Der Rückgang fiel mit 0,2 Prozent allerdings nicht so stark aus wie in den vorherigen Jahren. Derzeit stehen nur noch ca. 370.000 m<sup>2</sup> vermietbare Bürofläche zur Verfügung.

### AUSBLICK

Der Leerstandsabbau wird sich auch im Jahr 2020 fortsetzen und die Mieten, insbesondere die Durchschnittsmiete, werden weiterhin deutlich steigen. Da sich noch einige Großgesuche im Markt befinden und die konjunkturellen Aussichten für München weiterhin gut sind, gehen wir von einem Flächenumsatz aus, der sich ungefähr auf dem Niveau von 2019 bewegen wird.

### VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN MÜNCHEN 2009 BIS 2019 IN M<sup>2</sup>



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

### TOP-3-TEILMÄRKTE

Teilmarkt	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>
Stadt Ost	128.050	19,66
Zentrum West	110.890	26,45
Stadt Nord	100.439	19,27

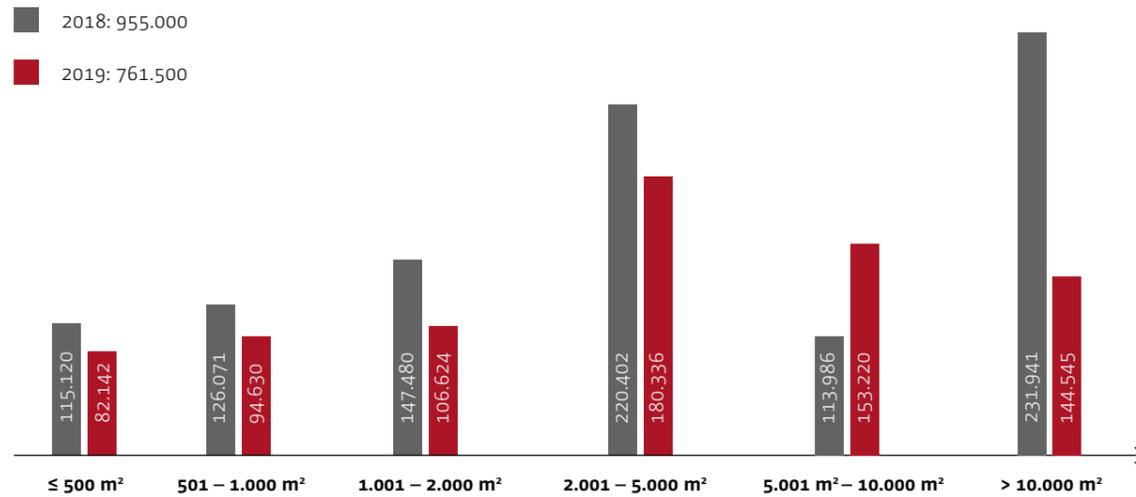
### TOP-3-VERTRÄGE

Mieter	Straße	Fläche in m <sup>2</sup>
Apple Inc.	Karlstraße 75 – 79	ca. 30.600
Design Offices	Weihenstephaner Straße 28 – 30, Berg-am-Laim-Straße 115, Levelingstraße 2 – 6	ca. 16.300
Accenture	Balanstraße 73	ca. 14.500

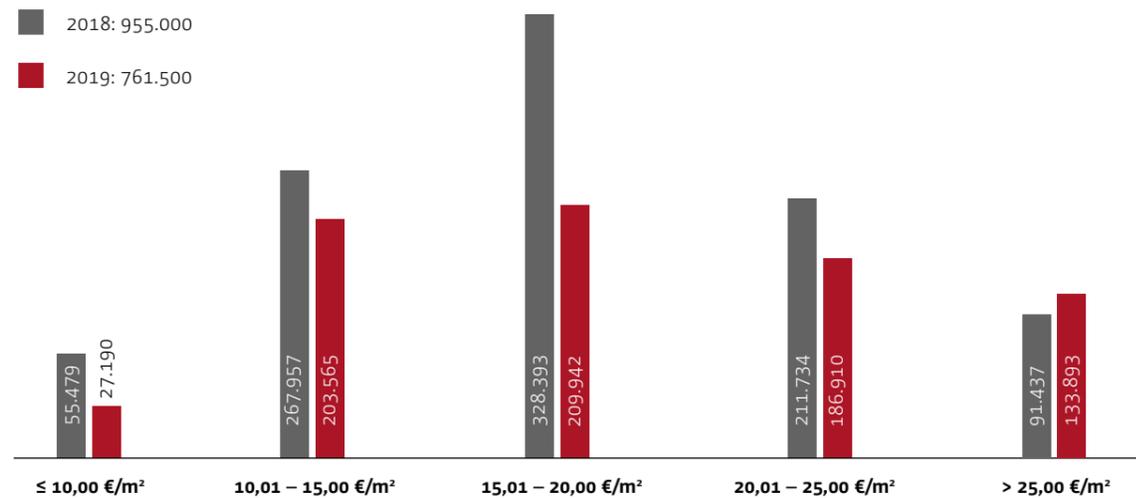
### TEILMARKTZAHLEN MÜNCHEN 2019

	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Leerstandsquote in %
Zentrum	18.653	17,00 – 39,50	32,85	0,50
Zentrum Nord	11.987	17,50 – 32,00	21,75	0,20
Zentrum Ost	30.300	15,00 – 37,50	25,76	0,80
Zentrum Süd	84.150	12,50 – 26,00	21,70	3,50
Zentrum West	110.890	12,00 – 35,00	26,45	0,50
Stadt Nord	100.439	10,50 – 22,00	19,27	2,00
Stadt Ost	128.050	8,50 – 28,00	19,66	2,50
Stadt Süd	56.636	8,50 – 21,20	15,71	3,50
Stadt West	69.961	9,50 – 30,00	18,74	1,00
Umland	142.991	8,50 – 19,00	12,40	4,50

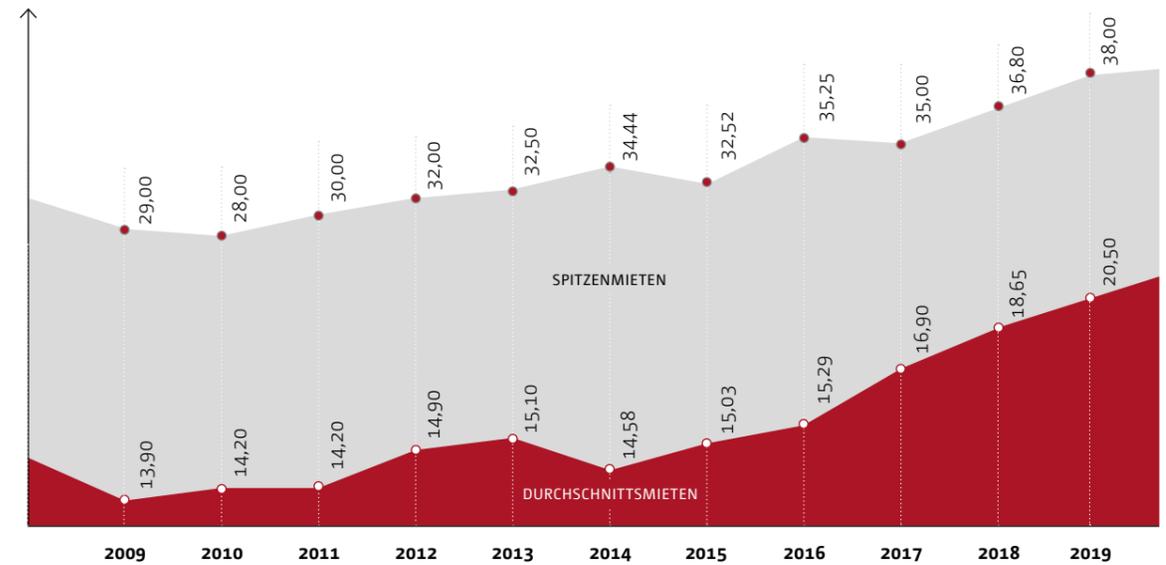
FLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENT IN M<sup>2</sup>



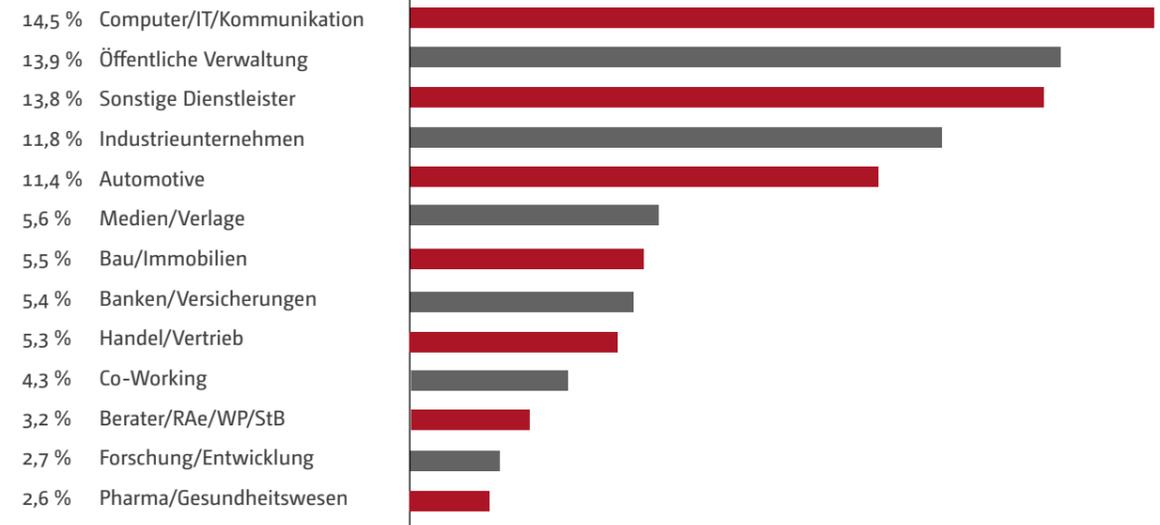
FLÄCHENUMSATZ NACH MIETPREISNIVEAU IN M<sup>2</sup>



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten MÜNCHEN 2009 BIS 2019 IN €/M<sup>2</sup>



BRANCHENUMSATZ



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

## Ein starkes Jahr in München

Auf dem Münchner Immobilien-Investmentmarkt wurde noch nie so viel investiert wie im letzten Jahr. Durch einen fulminanten Endspurt im 4. Quartal konnte ein Rekordumsatz von 9,8 Milliarden Euro erzielt werden.



## Rekordjahr auf dem Münchner Immobilien-Investmentmarkt

Der Höhenflug der vergangenen Jahre auf dem Münchener Investmentmarkt gipfelt in 2019 in einem bisher noch nie erreichten Transaktionsvolumen von knapp 10 Mrd. Euro. Deutlich über 20 Transaktionen jenseits der 100 Millionen Euro Marke trugen erheblich zum Rekordergebnis bei.

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilieninvestments betrug in der bayerischen Landeshauptstadt 2019 knapp 9,8 Milliarden Euro und überstieg damit alle bisherigen Umsätze. Im Vergleich zu 2018 bedeutete dies einen Mehrumsatz von ca. 57 Prozent. Allein das letzte Quartal des Jahres trug hierzu mit mehr als 50 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens bei. Das 10-jährige Mittel wurde sogar um mehr als 130 Prozent überschritten.

Büroimmobilien waren abermals mit einem Marktanteil von ca. 80 Prozent die mit Abstand gefragteste Assetklasse. Eine ebenfalls hohe Nachfrage konnten gewerbliche Grundstücke, gemischt genutzten Immobilien und Hotels verzeichnen.

Insgesamt wurden 21 Objekte außerhalb von Portfolioverkäufen mit jeweiligen Volumina jenseits der 100-Millionen-Euro-Marke registriert.

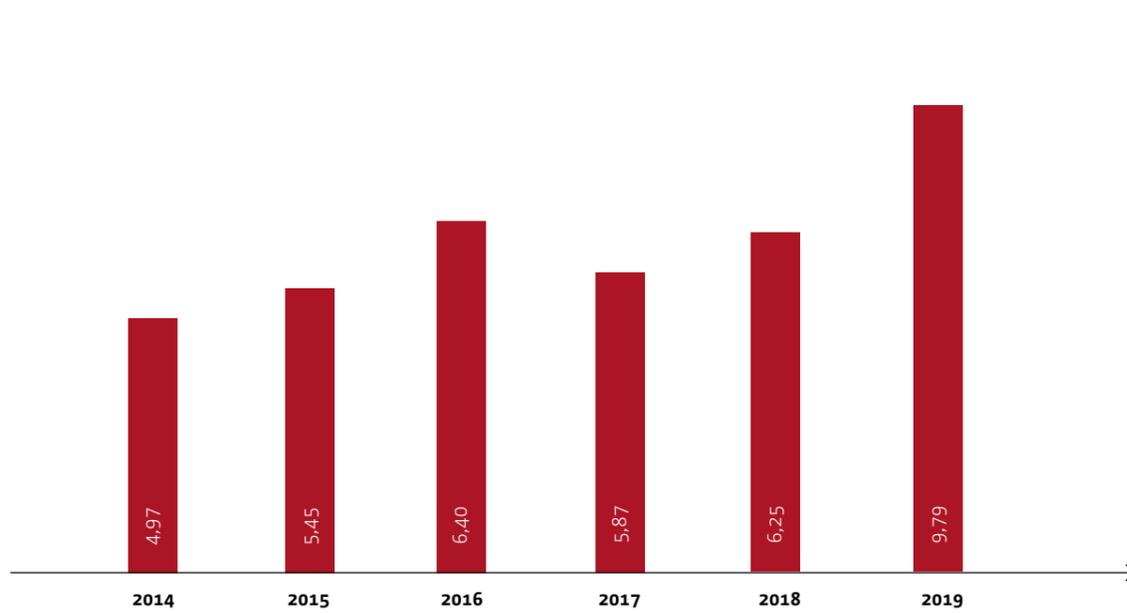
Die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien sank im Jahresverlauf weiter auf 2,6 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Nachfrage und Mittelzuflüsse sowie einer knappen Angebotsseite die Renditen weiterhin sinken werden. Nationale und internationale Investoren waren auf dem Markt nahezu gleich vertreten, wobei die nationalen Investoren mit knapp über 50 Prozent die Nase etwas vorne hatten. Ausländische Investoren kamen vor allem aus den USA und Großbritannien sowie aus dem asiatischen Raum. Meist wurden diese Investoren durch lokal ansässige Assetmanager repräsentiert.

Auf Käuferseite waren offene Immobilien-Publikumsfonds und Spezialfonds mit über 35 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen die aktivste Gruppe. Sie bewegten ein Volumen von ca. 2 Milliarden Euro.

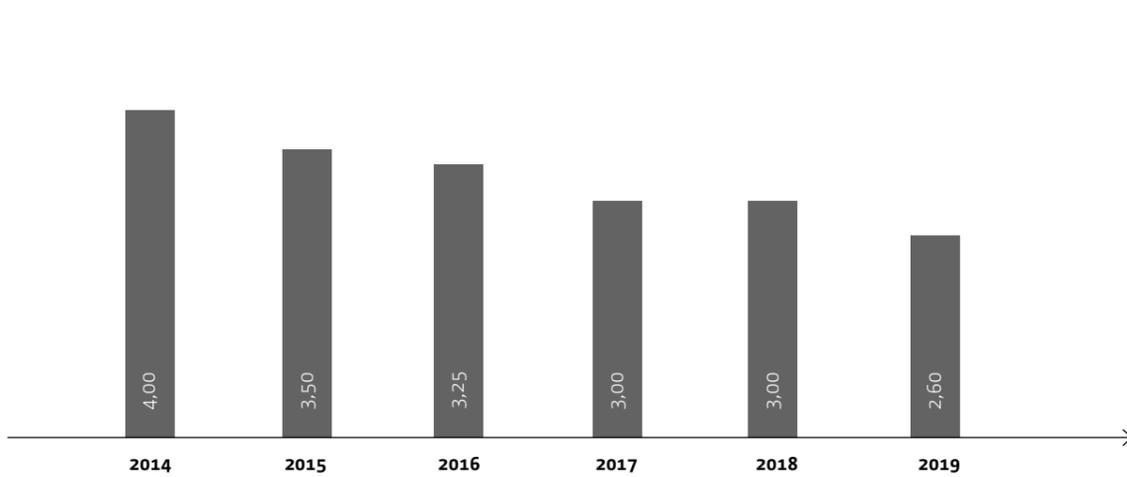
### DIE DREI GRÖSSTEN TRANSAKTIONEN

Objekt	Verkäufer	Käufer	Volumen
Tucherpark	HVB	Hines & Commerz Real	ca. 1.100 Mio. €
Die Macherei	JV Art-Invest & ACCUMULATA	Bayerische Versorgungskammer	ca. 720 Mio. €
Lenbach-Gärten	Norges Investment Management	Hines für E.ON Pensionsfonds & RAG-Stiftung	ca. 390 Mio. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN MÜNCHEN IN MILLIARDEN €



SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR BÜROIMMOBILIEN IN %



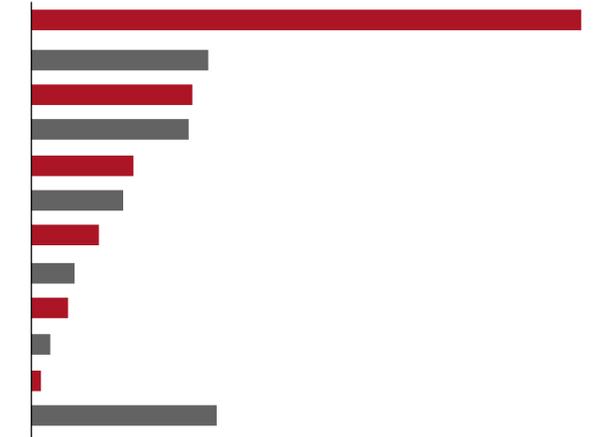
NUTZUNGSARTEN

- 80,0 % Büro
- 7,0 % Grundstücke
- 4,0 % Einzelhandel
- 3,0 % Hotel
- 3,0 % Mischnutzung
- 3,0 % Sonstige



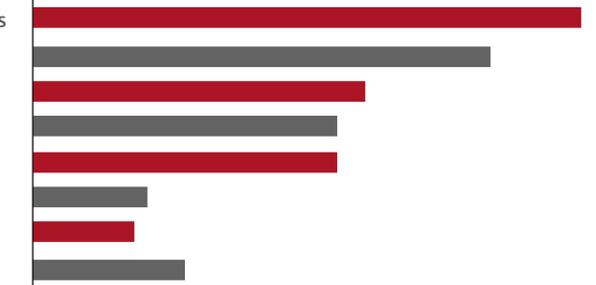
KÄUFERGRUPPEN

- 35,9 % Offene Immobilien-Publikumsfonds/Spezialfonds
- 11,5 % Fondsmanager
- 9,6 % Pensionskassen/Versorgungswerke
- 9,2 % Projektentwickler
- 6,8 % Private Anleger
- 5,9 % Versicherungen
- 4,1 % Eigennutzer
- 2,3 % Banken
- 2,0 % Gemeinnützige Organisationen
- 0,7 % Öffentliche Hand
- 0,4 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs
- 11,6 % Sonstige



VERKÄUFERGRUPPEN

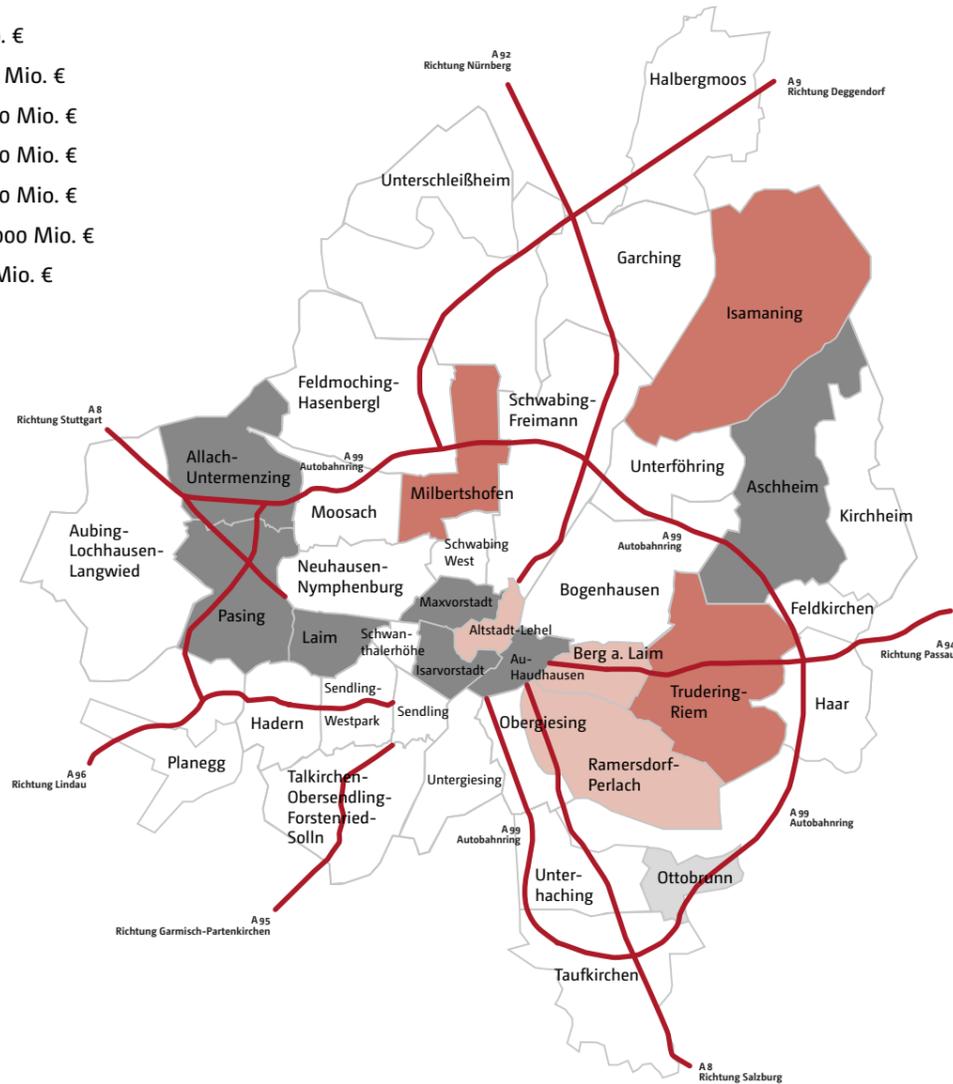
- 29,6 % Offene Immobilien-Publikumsfonds/Spezialfonds
- 23,3 % Projektentwickler
- 12,8 % Banken
- 11,0 % Versicherungen
- 11,0 % Private Anleger
- 3,3 % Fondsmanager
- 3,2 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs
- 5,8 % Sonstige



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

## Investitionsschwerpunkte München 2019

- < 50 Mio. €
- 51 – 100 Mio. €
- 101 – 150 Mio. €
- 151 – 200 Mio. €
- 201 – 250 Mio. €
- 251 – 1.000 Mio. €
- > 1.000 Mio. €



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

## Fazit & Prognose 2020

Aufgrund der herrschenden Rahmenbedingungen wird weiterhin ein äußerst positives Investitionsklima für den Münchner Investmentmarkt erwartet. Nach wie vor stehen Immobilieninvestments wegen fehlender Alternativen hoch im Kurs. Die Attraktivität des Standorts, trotz eines derzeit leicht schwächeren Büovermietungsmarkts, ist

ungebrochen. Investitionsmöglichkeiten, nicht zuletzt im Bereich Forward-Deals, zeichnen sich ab und werden 2020 trotz eines knappen Angebots wieder zu einem sehr guten Transaktionsvolumen beitragen. Hierbei gehen wir aktuell von einem Zielkorridor von 6 bis 7 Milliarden Euro aus.

## 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 unserer Berater, finden wir genau die richtige Strategie für Ihre Immobilie.

Sie erreichen uns unter:

**T** — +49 89/179594-0

**F** — +49 89/179594-55

Informationen im Internet:

[www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)



**ALEXANDER ZIGAN**  
Partner & Niederlassungsleiter

**T** — +49 89/179594-20

**M** — [Alexander.Zigan@eug-re.de](mailto:Alexander.Zigan@eug-re.de)



**ALINA GEIDEL**  
Beraterin Büovermietung

**T** — +49 89/179594-30

**M** — [Alina.Geidel@eug-re.de](mailto:Alina.Geidel@eug-re.de)



**JONATHAN HÖRL**  
Berater Büovermietung & Research

**T** — +49 89/179594-31

**M** — [Jonathan.Hoerl@eug-re.de](mailto:Jonathan.Hoerl@eug-re.de)



**MAXIMILIAN LEEB**  
Berater Investment & Research

**T** — +49 89/179594-45

**M** — [Maximilian.Leeb@eug-re.de](mailto:Maximilian.Leeb@eug-re.de)



**SAMUEL KLEIN-WIELE**  
Berater Büovermietung

**T** — +49 89/179594-25

**M** — [Samuel.Klein-Wiele@eug-re.de](mailto:Samuel.Klein-Wiele@eug-re.de)



**FREDERIC FÜRST-SCHWERDT**  
Berater Büovermietung

**T** — +49 89/179594-27

**M** — [Frederic.Fuerst-Schwerdt@eug-re.de](mailto:Frederic.Fuerst-Schwerdt@eug-re.de)

## E & G Real Estate Unsere Leistungen

Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir für Sie stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

### E & G REAL ESTATE

Konsequenter Research bildet die Basis für marktkonforme Standort-, Portfolio- und Wirtschaftlichkeitsanalysen. Daraus leiten wir Strategien ab, deren Ziel die Aktivierung von Ertrags- und Wirtschaftlichkeitspotenzialen ist. Neben umfangreichen Vermietungsdienstleistungen in den Bereichen Büro, Einzelhandel sowie Industrie und Logistik zählen das Projektconsulting und das Transaktionsgeschäft zu unseren Kernkompetenzen. Bei Immobilieninvestments verfolgen wir einen ganzheitlichen Consulting-Ansatz: Angefangen bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien über die Aufarbeitung von Objektdaten bis zur Realisierung von Vermarktungspotenzialen sind wir Ihr starker Partner.

### UNSERE LEISTUNGEN



#### AN- UND VERMIETUNG

Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und 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
- Investmentmarktbericht Stuttgart – München – Süddeutschland
- Industrie- & Logistikmarktbericht Stuttgart

Die Publikationen und zusätzliche Informationen erhalten Sie kostenfrei per E-Mail unter [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de) und online unter [www.eug-immobilien.de](http://www.eug-immobilien.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](http://www.germanpropertypartners.de/marktberichte)



E & G Real Estate GmbH  
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

**T** — +49 89/179594-0

**E** — [info@eug-re.de](mailto:info@eug-re.de)

**F** — +49 89/179594-55

**W** — [www.eug-realestate.de](http://www.eug-realestate.de)

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

