

MÜNCHEN

Jahresmarktbericht Büro- & Investmentimmobilien 2021/2022

---

**E&G** REAL ESTATE



# E & G Real Estate

## Marktkompetenz in Stuttgart und München

Mit über 80 Jahren Erfahrung am Markt und einem breiten Fachwissen sind wir führende Spezialisten für Gewerbeimmobilien in Stuttgart und München. Profitieren Sie von unserer langjährigen Beratungskompetenz und unserer absoluten Diskretion. Unsere Kunden wissen: Bei den Spezialisten von E & G Real Estate sind ihre Immobilienprojekte in guten Händen.

### PERSÖNLICHKEIT & SERVICE

E & G Real Estate steht für beste Beratung und vollumfänglichen Service in Immobilienfragen. Ob neue Büroräumlichkeiten oder flexible Industrie- & Logistikflächen, unsere Vermietungsexperten finden immer das passende Objekt für Ihr individuelles Anforderungsprofil. Auch bei Investments in gewerbliche oder wohnwirtschaftliche Immobilien sind wir bevorzugte Ansprechpartner für institutionelle und semi-institutionelle Investoren. Unsere erfahrenen Berater:innen freuen sich darauf, Ihre gewerblichen Immobilienprojekte zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

### UNSERE LEISTUNGEN

- |  |   |
|--|---|
|  <b>AN- UND VERMIETUNG</b><br>Büro-, Einzelhandels-, Industrie- & Logistikflächen             |  <b>INVESTMENTANALYSE UND -BERATUNG</b><br>Beratung beim Kauf/Verkauf aller Assetklassen       |
|  <b>IMMOBILIENBEWERTUNG</b><br>Fundierte Analysen nach nationalen & internationalen Standards |  <b>BUNDESWEIT VERNETZT</b><br>Durch GPP an allen Top-7-Standorten vertreten                   |
|  <b>RESEARCH</b><br>Beobachtung und Analyse der Märkte  |  <b>TRANSAKTIONSBEGLEITUNG</b><br>Persönlich und konsequent über alle Phasen einer Transaktion |

### WEITERE PUBLIKATIONEN

- Büromarktbericht Stuttgart
- Industrie- & Logistikmarktbericht Region Stuttgart
- Investmentmarktbericht Stuttgart – München – Süddeutschland

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

## INHALT

### BÜROVERMIETUNG 2021/2022

**05**  
Stärkste Nachfrager  
sind die IT-Branche & die öffentliche Hand

**06**  
Top-3-Teilmärkte & Top-3-Verträge  
Teilmarktzahlen

**07**  
Flächenumsatz nach Flächensegment  
Flächenumsatz nach Mietpreisniveau

**08**  
Spitzen- & Durchschnittsmieten  
Branchenumsatz



### INVESTMENTMARKT 2021/2022

**11**  
Abschlussquartal brachte Schwung  
in den Münchner Investmentmarkt

**12**  
Transaktionsvolumen  
Spitzenrenditen

**13**  
Nutzungsarten  
Käufergruppen & Verkäufergruppen

**14**  
Investitionsschwerpunkte  
München 2020

**15**  
Fazit & Prognose  
2021/2022

### IHRE ANSPRECHPARTNER:INNEN

**13**

### E & G REAL ESTATE

**14**

### GERMAN PROPERTY PARTNERS

**15**

## Münchner Bürovermietungsmarkt Erholung des Flächenumsatzes

Mit einem Flächenumsatz von 630.000 m<sup>2</sup> zeigte sich der Münchner Büromarkt 2021 – im Vergleich zum ersten Coronajahr 2020 – deutlich erholt. Dies lag insbesondere an einem starken zweiten Halbjahr, in dem über 400.000 m<sup>2</sup> umgesetzt werden konnten.

## Stärkste Nachfrager sind die IT-Branche & die öffentliche Hand

### FLÄCHENUMSATZ

Die mit Abstand größte Anmietung 2021 erfolgte durch das Deutsche Marken- und Patentamt im Projekt Pandion Soul im Werksviertel am Münchner Ostbahnhof (45.000 m<sup>2</sup>, Anzinger Straße, Zentrum Ost). Auf dem zweiten Platz folgte die Wacker Chemie GmbH, die zukünftig ihren Hauptsitz von Neuperlach ebenfalls ins Werksviertel verlegen wird. Dafür wurde die gesamte Projektentwicklung MK7 angemietet (17.800 m<sup>2</sup>, Gisela-Stein-Straße, Zentrum Ost). Auf Platz drei folgte der Onlinehändler für Tierbedarf Zooplus, der sich für das Projekt Lumen am Münchener Stachus entschieden hat (12.000 m<sup>2</sup>, Sonnenstraße 23, Zentrum).

Bei den Teilmärkten konnte sich im vergangenen Jahr die Stadt Nord mit einem Vermietungsvolumen von ca. 104.000 m<sup>2</sup> (16,5 %) knapp an die Spitze setzen. Hier gab es allerdings nur wenige größere Abschlüsse. Zweitstärkster Teilmarkt war das Zentrum Ost mit einem Umsatz von 101.000 m<sup>2</sup> (16,0 %). Komplettiert wurde das Treppchen vom Teilmarkt Zentrum mit einem Flächenumsatz von 80.000 m<sup>2</sup> (12,7 %). Durch Unternehmen aus der IT-Branche wurden einmal mehr in Summe die meisten Flächen absorbiert, aber auch die öffentliche Hand war 2021 erneut äußerst expansiv unterwegs.

### MIETEN

Die Durchschnittsmiete konnte letztes Jahr deutlich zulegen und lag bei 24,50 €/m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von 10 % entspricht. Die Spitzenmiete stieg mit 9 % ebenfalls signifikant an und lag bei 42,00 €/m<sup>2</sup>.

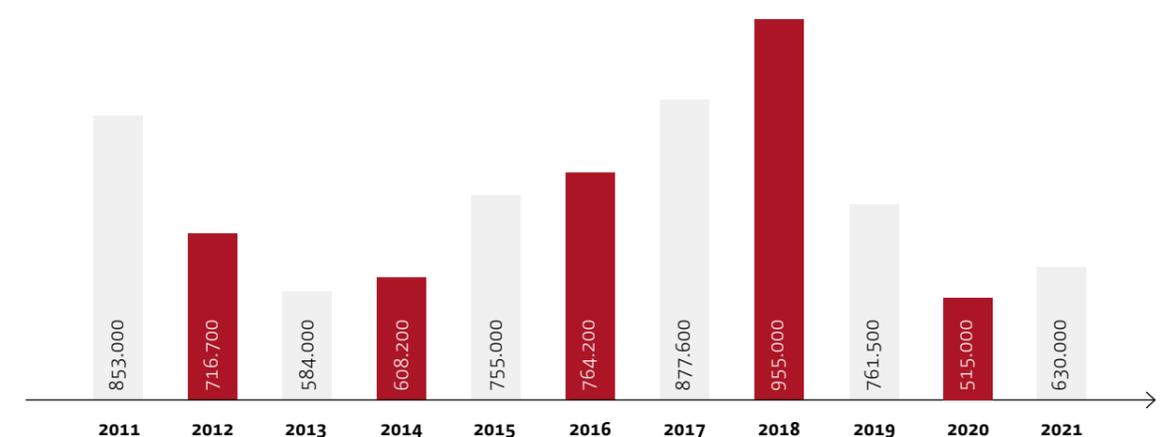
### FLÄCHENANGEBOT & LEERSTAND

Derzeit stehen ca. 1.000.000 m<sup>2</sup> zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Dies entspricht einem Leerstand von 4,2 %, was einen Anstieg von über 50 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. In 2021 wurden ca. 350.000 m<sup>2</sup> bestandserhöhende Bürofläche fertiggestellt, die bereits zu über 80 % vermietet sind.

### AUSBLICK

Für das Jahr 2022 gehen wir von einer weiteren Erholung auf dem Münchner Büromarkt aus. Auch geht der Trend mehr und mehr zu modernen Arbeitswelten, die sich meist nur durch einen Umzug umsetzen lassen. Verbunden mit der robusten Wirtschaft des Top-Standorts prognostizieren wir einen Vermietungsumsatz zwischen 650.000 und 700.000 m<sup>2</sup>.

### VERMIETUNGSLEISTUNG BÜROFLÄCHEN MÜNCHEN 2011 BIS 2021 IN M<sup>2</sup>



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021

## TOP-3-TEILMÄRKTE 2021

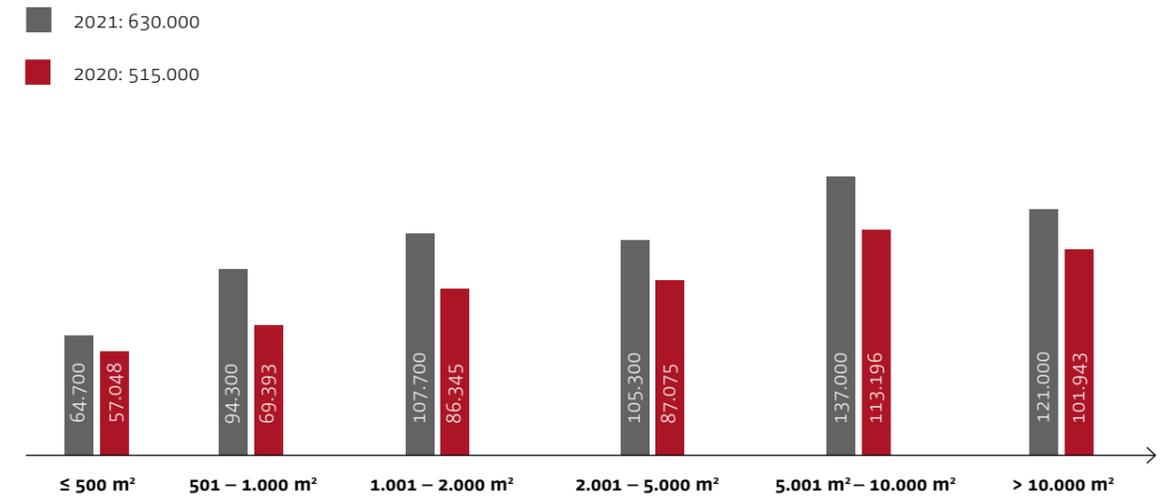
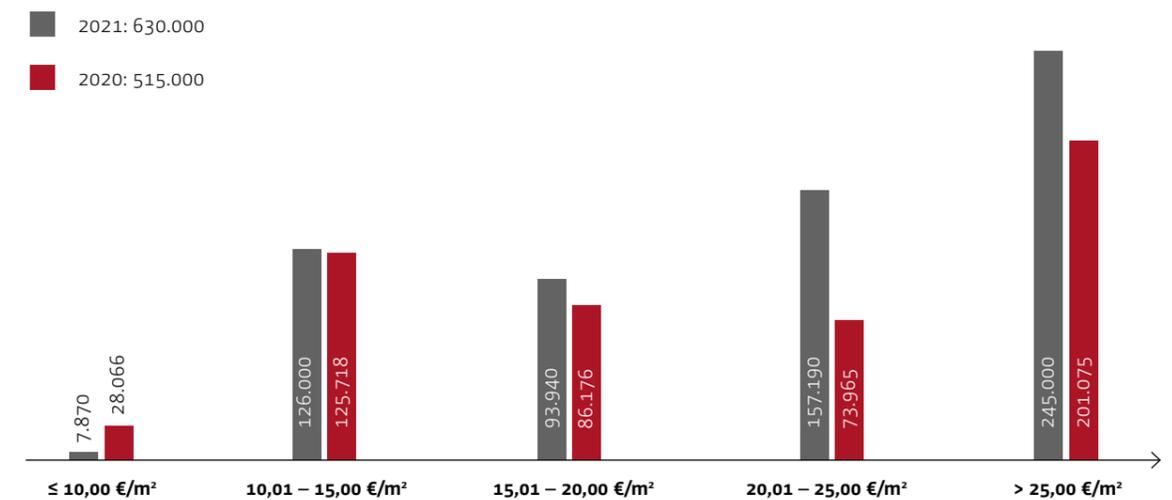
Teilmarkt	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>
Stadt Nord	104.000	20,65
Zentrum Ost	101.000	34,30
Zentrum	80.000	36,80

## TOP-3-VERTRÄGE 2021

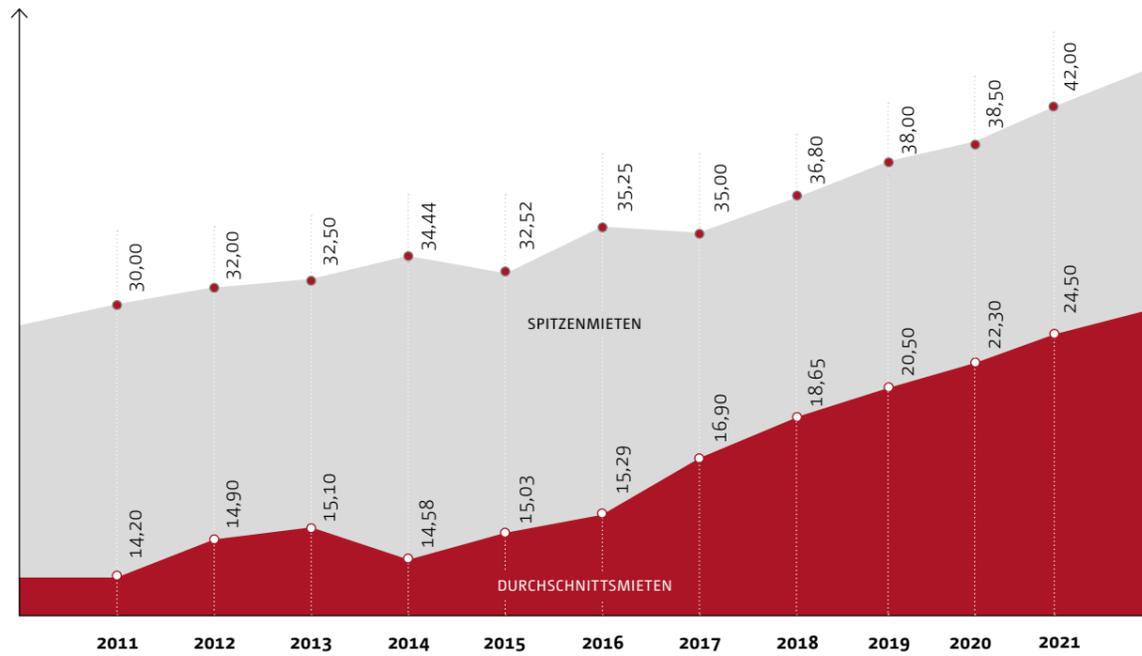
Mieter	Objekt/Straße	Fläche in m <sup>2</sup>
Deutsches Marken- & Patentamt	Anzinger Straße	ca. 45.000
Wacker Chemie GmbH	Gisela-Stein-Straße	ca. 17.800
Zooplus AG	Sonnenstraße 23	ca. 12.000

## TEILMARKTZAHLN MÜNCHEN 2021

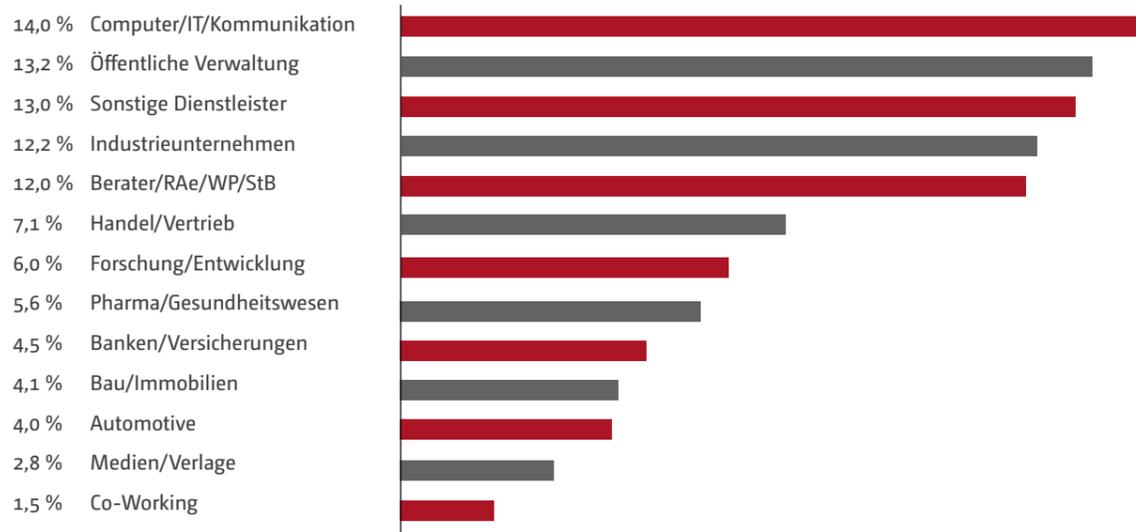
	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>
Zentrum	79.540	20,00 – 45,00	36,80
Zentrum Nord	8.785	13,00 – 41,00	34,70
Zentrum Ost	100.350	18,00 – 38,00	34,30
Zentrum Süd	54.790	13,50 – 40,00	24,70
Zentrum West	67.370	12,00 – 36,00	24,60
Stadt Nord	103.390	10,50 – 31,00	20,65
Stadt Ost	47.580	9,50 – 27,00	21,10
Stadt Süd	35.890	9,50 – 22,00	17,80
Stadt West	39.855	12,00 – 31,00	23,50
Umland	92.420	6,50 – 23,00	14,17

FLÄCHENUMSATZ NACH FLÄCHENSEGMENT 2021 IN M<sup>2</sup>FLÄCHENUMSATZ NACH MIETPREISNIVEAU 2021 IN M<sup>2</sup>

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN MÜNCHEN 2011 BIS 2021 IN €/M<sup>2</sup>



BRANCHENUMSATZ 2021



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021



## Investmentmarkt München mit rund 30 Prozent Umsatzzuwachs

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien-Investments betrug in der bayerischen Landeshauptstadt 2021 ca. 6 Mrd. Euro. Das entspricht einem Umsatzwachstum von rund 30 % im Vergleich zum Vorjahr.

## Abschlussquartal brachte Schwung in den Münchner Investmentmarkt

Das Investmentjahr war insbesondere durch Großtransaktionen geprägt. Fünf Transaktionen lagen jeweils deutlich über 500 Mio. Euro. Dies entspricht einem Gesamtanteil von ca. 3 Mrd. Euro und somit ca. 50 % am Gesamtumsatz.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 4,25 Mrd. Euro waren Büroimmobilien auch in diesem Jahr wieder die gefragteste Assetklasse. Dies entspricht einem Marktanteil von ca. 71 % am gesamten Transaktionsvolumen. Gemischt genutzte Objekte erreichten mit ca. 620 Mio. Euro einen Anteil von ca. 10 % am Transaktionsvolumen, gefolgt von Hotels und Grundstücksankäufen mit jeweils ca. 8 % Marktanteil. Das Investmentjahr 2021 ist durchweg geprägt von Großtransaktionen.

Die fünf größten Deals entfielen auf die Highlight Towers mit ca. 700 Mio. Euro, das Media Works mit ca. 650 Mio. Euro, das Pandion Officehome mit ca. 600 Mio. Euro, den O<sub>2</sub>-Tower mit ca. 569 Mio. Euro und das Elementum mit ca. 500 Mio. Euro. Weitere fünf Transaktionen mit einem Gesamtumsatz von ca. 800 Mio. Euro lagen jeweils weit über der Schwelle von 100 Mio. Euro.

Die Nettospitzenrendite für Büroimmobilien blieb im Jahresverlauf stabil und beträgt ca. 2,7 %. Aufgrund der nach wie vor sehr hohen Nachfrage bei mangelndem Produkt-

angebot sowie der unveränderten Zinspolitik, ist zu erwarten, dass die Renditen weiterhin stagnierend auf niedrigem Niveau bleiben.

### KÄUFER & VERKÄUFER

Stärkste Käufergruppe im Investmentjahr 2021 waren mit ca. 31 % Marktanteil die privaten Anleger. Dies ist jedoch insbesondere auf die beiden Großtransaktionen der Highlight Towers und des Elementums zurückzuführen, auf die mit ca. 1,2 Mrd. Euro insgesamt ca. 20 % des Transaktionsvolumens entfielen.

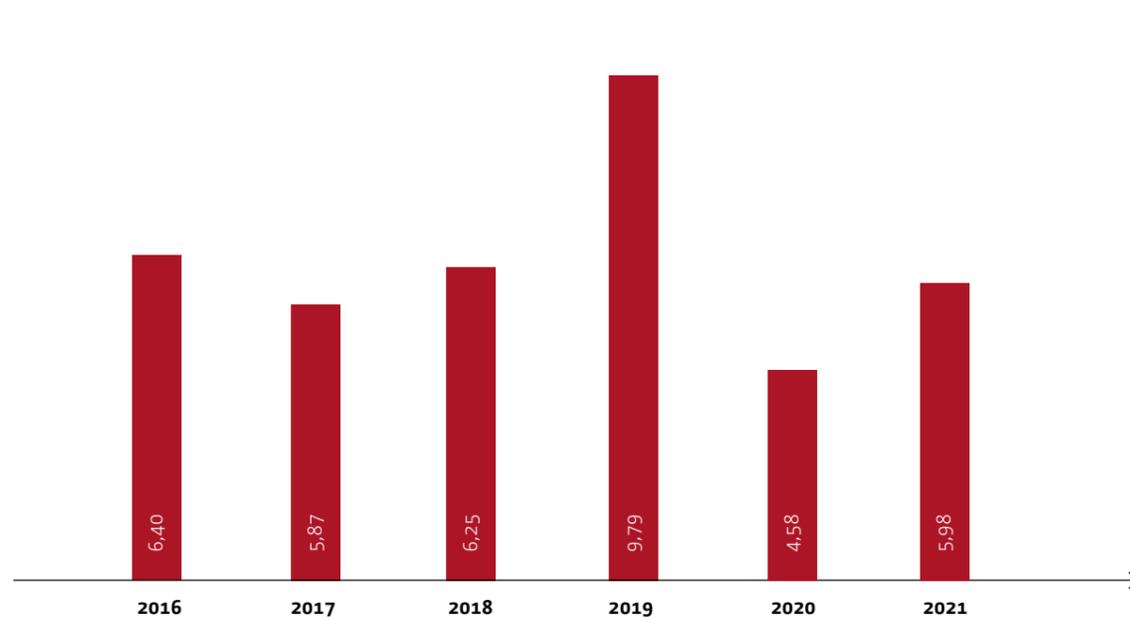
Der Anteil ausländischer Investoren betrug ca. 28 %. Dies spiegelt das nachhaltige Vertrauen internationaler Investoren in den „sicheren Hafen“ Deutschland und die Stärke des Münchner Immobilienmarktes wider.

Auf der Verkäuferseite waren die offenen Immobilienfonds mit ca. 19 % Marktanteil als stärkste Verkäufergruppe vertreten.

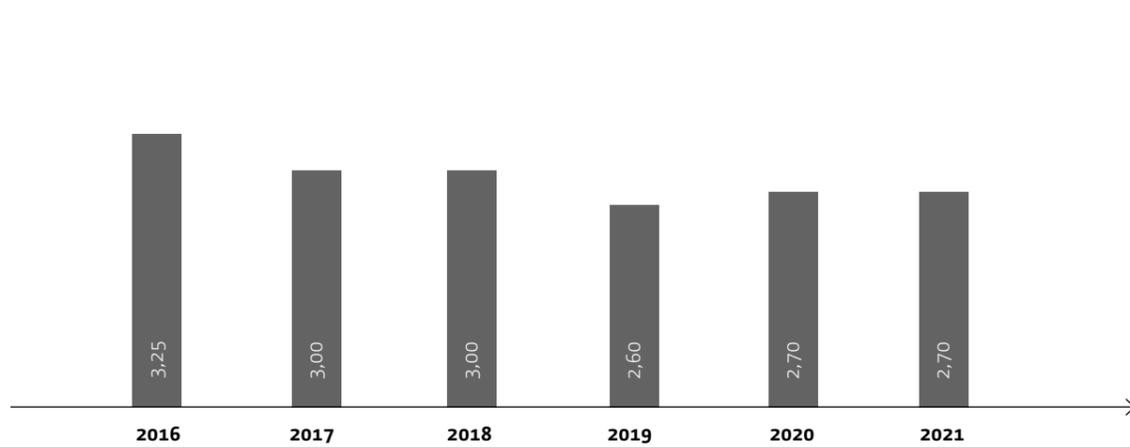
### DIE DREI GRÖSSTEN TRANSAKTIONEN

Objekt	Verkäufer	Käufer	Volumen
Highlight Towers Mies-van-der-Rohe-Str. 6	Commerz Real AG	Imfarr + SN Beteiligungen	ca. 700 Mio. €
Media Works Rosenheimer Str. 145	Blackstone	Union Investment/ Hines	ca. 650 Mio. €
Pandion Officehome Anzinger Str. 29	Pandion AG	Union Investment	ca. 600 Mio. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN MÜNCHEN IN MILLIARDEN €



SPITZENRENDITEN (NETTOANFANGSRENDITEN) FÜR BÜROIMMOBILIEN IN %



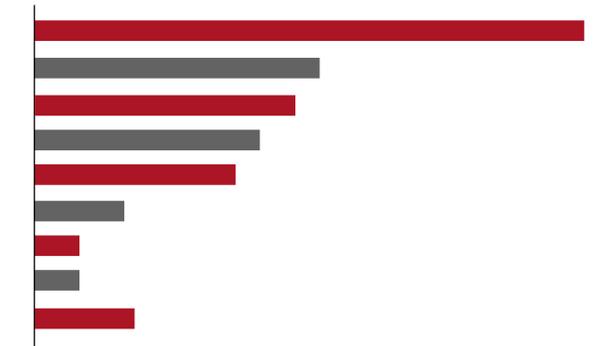
NUTZUNGSARTEN

- 71,0 % Büro
- 10,0 % Mischnutzung
- 8,0 % Grundstücke/Development
- 8,0 % Hotel
- 2,0 % Logistik
- 1,0 % Einzelhandel



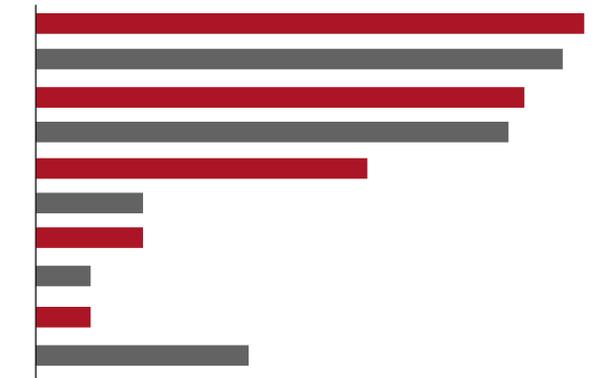
KÄUFERGRUPPEN

- 31,0 % Private Anleger
- 17,0 % Fondsmanager
- 15,0 % Sonstige Fonds
- 13,0 % Offene Immobilienfonds
- 11,0 % Projektentwickler
- 4,0 % Private-Equity-Fonds
- 2,0 % Spezialfonds
- 2,0 % Öffentliche Hand
- 5,0 % Sonstige



VERKÄUFERGRUPPEN

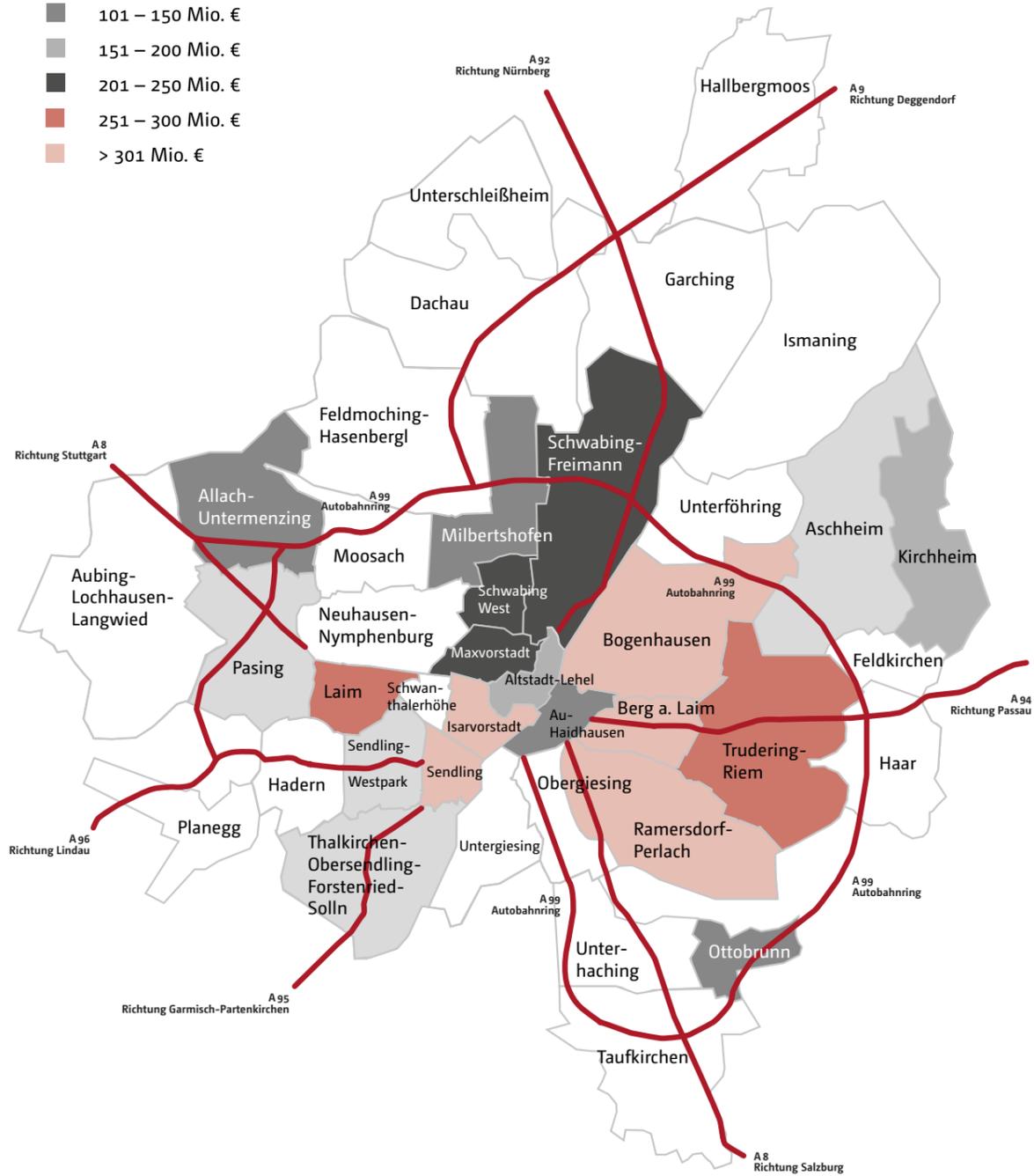
- 19,0 % Offene Immobilienfonds
- 18,0 % Projektentwickler
- 16,0 % Private-Equity-Fonds
- 15,0 % Private Anleger
- 12,0 % Staatsfonds
- 4,0 % Versicherungen
- 4,0 % Corporates
- 2,0 % Banken
- 2,0 % Geschlossene Immobilienfonds
- 8,0 % Sonstige



Quelle der Darstellungen: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021

## Investitionsschwerpunkte München 2021

- < 50 Mio. €
- 51 – 100 Mio. €
- 101 – 150 Mio. €
- 151 – 200 Mio. €
- 201 – 250 Mio. €
- 251 – 300 Mio. €
- > 301 Mio. €



Quelle der Darstellung: Research E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.12.2021

## Fazit & Prognose 2021/2022

Im zweiten Jahr der Pandemie hat sich die anfängliche Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt weitestgehend gelegt und es kann davon ausgegangen werden, dass die Transaktionstätigkeit im diesem Jahr mit derjenigen von 2021 vergleichbar sein wird. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik und der vorhandenen Investitionsgelder herrscht nach wie vor ein positives Investitionsklima. Wegen weiterhin fehlender Anlageprodukte sowie der getätigten Großtransaktionen im vergangenen Jahr gehen wir davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 auf einem etwas niedrigeren Niveau von ca. 5,5 Mrd. Euro einpendelt.

Spannend bleibt, wie sich die ESG-Regulierung infolge des Inkrafttretes der Taxonomie-Verordnung zum 01. Januar 2022 auf das Nachfrageverhalten und die Renditeentwicklung auswirken wird. Mittelfristig wird die Nachfrage nach „grünen“ Core-Investments noch mehr zunehmen und die Nachfrage nach nicht Taxonomie-konformen Immobilien zurückgehen. Daher ist zu erwarten, dass die Preisunterschiede zwischen energieeffizienten Gebäuden und nicht energieeffizienten Gebäuden in den nächsten Jahren deutlich steigen werden. Auch die Finanzierbarkeit von nicht ESG-konformen Immobilien wird sicherlich schwieriger werden.



## Bürovermietungs-Team

Unser Team freut sich auf Sie!



**ALEXANDER ZIGAN**  
Geschäftsführer

**T** — +49 89/179594-20

**M** — Alexander.Zigan@eug-re.de



**CHRISTIAN BABOCK**  
Senior Berater Bürovermietung

**T** — +49 89/179594-24

**M** — Christian.Babock@eug-re.de



**ALINA GEIDEL**  
Beraterin Bürovermietung

**T** — +49 89/179594-30

**M** — Alina.Geidel@eug-re.de



**JONATHAN HÖRL**  
Berater Bürovermietung & Research

**T** — +49 89/179594-31

**M** — Jonathan.Hoerl@eug-re.de



**SAMUEL KLEIN-WIELE**  
Berater Bürovermietung

**T** — +49 89/179594-25

**M** — Samuel.Klein-Wiele@eug-re.de



**FREDERIC FÜRST-SCHWERDT**  
Berater Bürovermietung

**T** — +49 89/179594-27

**M** — Frederic.Fuerst-Schwerdt@eug-re.de



**RENÉ STEINER**  
Senior Berater Bürovermietung

**T** — +49 89/179594-26

**M** — Rene.Steiner@eug-re.de



**SUSAN LANGE**  
Objektmanagement

**T** — +49 89/179594-29

**M** — Susan.Lange@eug-re.de



**SEVERINA WAGNER**  
Akquisition

**T** — +49 89/179594-40

**M** — Severina.Wagner@eug-re.de

## Investment-Team

Unser Team freut sich auf Sie!



**BJÖRN HOLZWARTH**  
geschäftsführender Gesellschafter

**T** — +49 711/20702-720

**M** — Bjoern.Holzwarth@eug-re.de



**ALEXANDER ZIGAN**  
Geschäftsführer

**T** — +49 89/179594-20

**M** — Alexander.Zigan@eug-re.de



**MICHAELA MADER**  
Beraterin Investment

**T** — +49 89/179594-46

**M** — Michaela.Mader@eug-re.de



**NADINE SCHARRER**  
Senior Beraterin Investment

**T** — +49 89/179594-45

**M** — Nadine.Scharrer@eug-re.de



**JULIA HAAS**  
Vertriebsassistentin

**T** — +49 89/179594-23

**M** — Julia.Haas@eug-re.de



**PATRIZIA OTTELLA**  
Vertriebsassistentin

**T** — +49 89/179594-21

**M** — Patrizia.Ottella@eug-re.de

## Unsere Standorte E & G Immobilien

Durch unsere Standorte in München und Stuttgart sind wir auf dem süddeutschen Gewerbeimmobilienmarkt zu Hause. Aber auch im Bereich der privaten Immobilienvermittlung sind wir in der Region Stuttgart mit unseren Shops für Sie da.

### E & G REAL ESTATE MÜNCHEN

Herzog-Rudolf-Straße 1 **T** — +49 89/1795 94-0  
80539 München **M** — muenchen@eug-re.de

### E & G REAL ESTATE STUTTGART

Börsenplatz 1 **T** — +49 711/20702-700  
70174 Stuttgart **M** — stuttgart@eug-re.de

### E & G REAL ESTATE UND E & G PRIVATE IMMOBILIEN BÖBLINGEN

Herrenberger Straße 12 **T** — +49 7031/73 44 68-0  
71032 Böblingen **M** — boeblingen@eug-pi.de

### E & G PRIVATE IMMOBILIEN STUTTGART

Börsenplatz 1 **T** — +49 711/20702-800  
70174 Stuttgart **M** — stuttgart@eug-pi.de

### E & G PRIVATE IMMOBILIEN ESSLINGEN

Pliensastraße 7 **T** — +49 711/310 593 9-0  
73728 Esslingen **M** — esslingen@eug-pi.de

### E & G PRIVATE IMMOBILIEN LUDWIGSBURG

Stadtkirchenplatz 4 **T** — +49 7141/29 99 19-0  
71634 Ludwigsburg **M** — ludwigsburg@eug-pi.de

**HAFTUNGSHINWEIS:** Diese Studie wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der vorgenommenen Einschätzungen kann keine Haftung übernommen werden. Hierfür bitten wir um Verständnis. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der E & G Real Estate GmbH.

## GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit Fünf Partner – eine Mission.

Über 410 der besten Berater Deutschlands für Immobilien-Investment und gewerbliche Vermietung verbunden in einem einzigartigen Netzwerk. Inhabergeführte Unternehmen, in denen man anpackt, statt viel zu reden.





E & G Real Estate GmbH

Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

**T** — +49 89/179594-0

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

Folgen Sie uns:

**F** — +49 89/179594-55

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



Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293, Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Lars Seidel, Alexander Zigan