



BÜROINVESTMENT MÜNCHEN

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Münchener Büroinvestmentmarkt hat im Jahr 2019 einen regelrechten Höhenflug erlebt und erreicht dementsprechend mit 7,84 Mrd. Euro ein neues Rekordniveau. Der mittelfristige Durchschnitt wurde hierbei um 59,2 % und der Vorjahreswert sogar um 83,2 % getoppt. Maßgeblichen Anteil an dieser extrem positiven Entwicklung hatten eine Reihe an Großdeals. Genannt werden können u.a. der Verkauf des „Tucherparks“, der für ca. 1,1 Mrd. Euro veräußert wurde, sowie „Die Macherei“, die für rund 600 Mio. Euro einen neuen Eigentümer fand.

Die angespannte Situation des Münchener Bürovermietungsmarktes, mit unzureichender Flächenverfügbarkeit, bei gleichzeitig steigenden Mieten, machen die bayerische Landeshauptstadt zu einem gefragten Investmentstandort. Insofern ist es folgerichtig, dass die Spitzenrendite für Büroimmobilien in München im Jahresverlauf 2019 um zusätzliche 15 Basispunkte auf aktuell nun 2,70 % nachgegeben hat.

Investorentyp & Herkunft

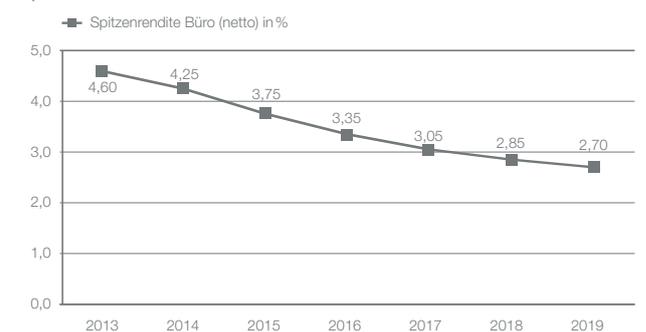
Der Großteil des erfassten Bürotransaktionsvolumens ist auf deutsche Investoren zurückzuführen, die in Summe über 4,31 Mrd. Euro angelegt haben. Unter den ausländischen Akteuren präsentieren sich die USA, das Vereinigte Königreich, Luxemburg, Singapur oder auch Frankreich mit den höchsten Volumina. Drei Viertel des Marktgeschehens verteilen sich auf die Investorentypen der „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager“, „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“ sowie „Versicherungen / Pensionskassen“.

Auch im Jahresverlauf 2020 wird der Münchener Büroinvestmentmarkt im Fokus der Anleger stehen. Dies wird weiterhin durch die unverändert positiven Gegebenheiten des Bürovermietungsmarktes getrieben. Anstehende Verkaufsvermarktungen werden sich infolge des Investoreninteresses rasch in der Investmentstatistik wiederfinden. Dementsprechend wird für das Jahr 2020 ein Bürotransaktionsvolumen von mindestens 5,0 Mrd. Euro erwartet.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Tucherpark durch Commerz Real / Hines für ca. 1.100.000.000 €
2. Die Macherei durch Universal Investment / BVK für ca. 600.000.000 €
3. Siemens-Campus (60 %-Anteil) durch RFR / Aroundtown für ca. 550.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MÜNCHEN

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt konnte in 2019 die Rekordergebnisse aus den Vorjahren nicht wiederholen. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer liegt bei 767.000 m². Damit wurde im Vergleich zum Vorjahresrekord ein Minus von 21,7 % erzielt. Auch der Durchschnitt der letzten fünf Jahre ist um 10,2 % unterboten worden. Im Jahresverlauf stellt sich vor allem das Schlussquartal mit 147.000 m² auffällig schwach dar.

Durch die Flächenknappheit konnten nicht alle Großgesuche bedient werden, so dass insgesamt weniger Großabschlüsse oberhalb von 10.000 m² verzeichnet wurden. Damit zählen weiterhin die Anmietung von Apple über 32.000 m² im Büroprojekt „Karl“, die Eigennutzerdeals von ProSiebenSat.1 Media (ca. 26.000 m²) und dem Bayerischen Rundfunk (25.000 m²) sowie die Anmietung durch die Allianz (ca. 19.000 m²) zu den größten Abschlüssen im Jahr 2019. Folglich ist die umsatzstärkste Branche „Kommunikation, IT, EDV“ mit einem Marktanteil von über 20 %. Im Teilmarktvergleich wurde in der Innenstadt der höchste Umsatz generiert. Auffällig ist, dass infolge eines Ausweichens auf die Peripherie der Umsatzanteil des gesamten Umlandes auf mittlerweile rund 30 % angewachsen ist, was den höchsten Wert seit Jahren darstellt.

Angebot & Nachfrage

Der Leerstand ist in 2019 konstant niedrig geblieben. So ist die Leerstandsquote, wie im Vorjahr, bei 2,1 % und damit weiter unterhalb der 3 %-Marke verblieben. In zentralen Lagen ist die Flächenbegrenztheit dabei besonders hervorstechend. Die Nachfrage übersteigt weiterhin deutlich das Angebot und Projektierungen werden schnell vom Markt absorbiert. So sind von den 2019 fertiggestellten Projekten nahezu keine Flächen mehr verfügbar. Bis 2021 befinden sich zwar weitere rund 880.000 m² Bürofläche im Bau, allerdings ist auch hiervon nur noch gut ein Drittel verfügbar.

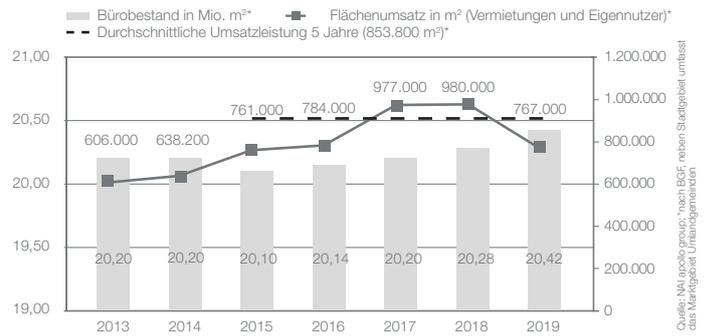
Mieten

Die Marktsituation mit geringer Flächenverfügbarkeit bei gleichzeitig hoher Nachfrage hat das Mietniveau weiter steigen lassen. So notiert die Durchschnittsmiete zum Ende des Jahres 2019 erstmals bei mittlerweile 20,00 €/m². Im Vorjahresvergleich stellt dies einen Anstieg um 7,0 % dar. Analog zur Durchschnittsmiete hat die Spitzenmiete zum Ende des Schlussquartals einen neuen Höchstwert von 39,50 €/m² erreicht, womit diese um 3,9 % angewachsen ist. Auch im nächsten Jahr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Marktlage nicht entschärft und die Mieten weiter steigen. Insofern dürfte im Zuge von Premiumanmietungen die 40 €-Marke überschritten werden.

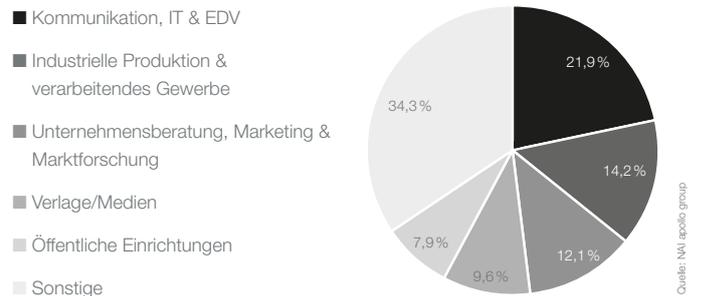
Prognose

Die wirtschaftliche Stärke der bayerischen Landeshauptstadt wird auch in den kommenden Monaten für ein lebhaftes Marktgeschehen sorgen, wengleich der Nachfrageüberhang durch die eklatante Flächenknappheit limitiert wird. Infolgedessen wird sich der Trend der Suche nach Alternativen im Münchener Umland fortsetzen. Alles in allem kann für 2020 mit einem Umsatz im Bereich von 800.000 m² gerechnet werden.

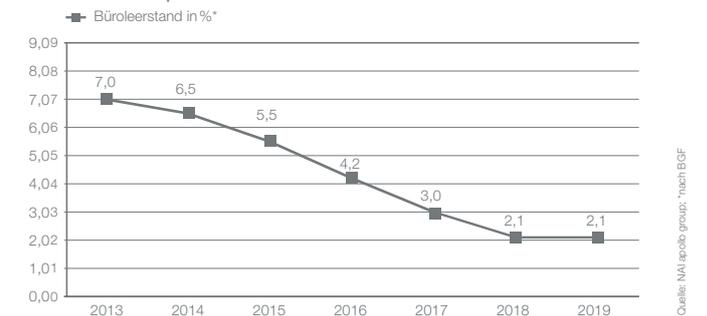
Bestand & Umsatz



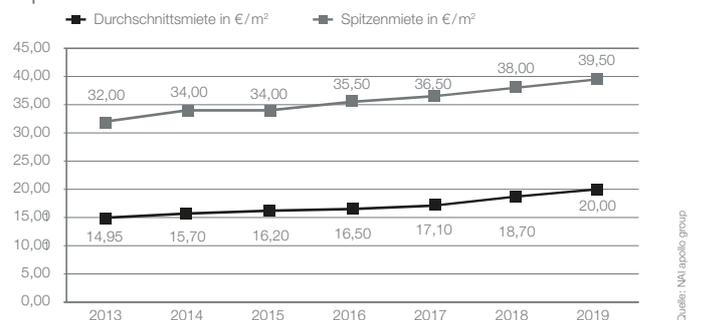
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



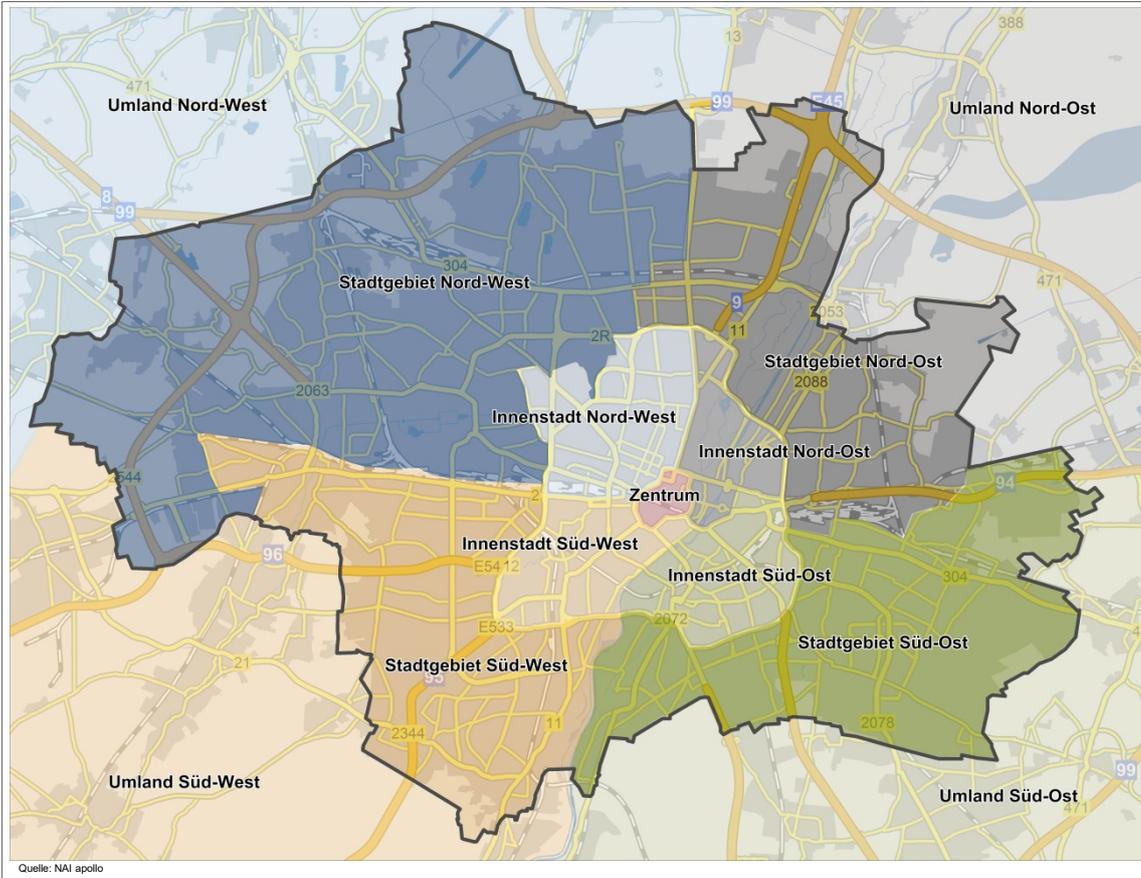
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. KARL, Karlstraße 77-79 durch Apple über 32.000 m²
2. New Campus, Medienallee Unterföhring durch ProSiebenSat1 über 26.000 m²
3. Mediacampus, Floriansmühlstraße durch Bayerischer Rundfunk über 25.000 m²

Büroteilmärkte München



Dr. Konrad Kanzler
 Head of Research
 + 49 (0) 69 – 970 505-614
 konrad.kanzler@nai-apollo.de



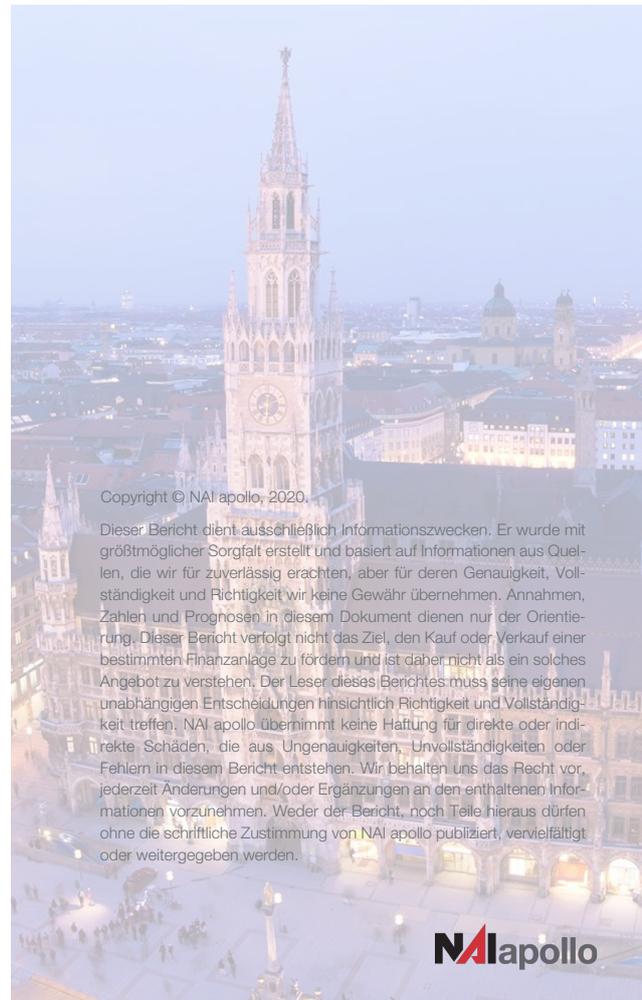
Thilo Hecht
 Managing Partner – München
 + 49 (0) 89 – 215 471-300
 thilo.hecht@nai-apollo.de



Johannes Stubenrauch
 Senior Consultant Investment
 + 49 (0) 89 – 215 471-303
 johannes.stubenrauch@nai-apollo.de



Alexander Waldmann
 Associate Director – Research
 +49 (0) 69 - 970 505-618
 alexander.waldmann@nai-apollo.de



Copyright © NAI apollo, 2020.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeits oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.