



BÜROINVESTMENT MÜNCHEN

Transaktionsvolumen & Rendite

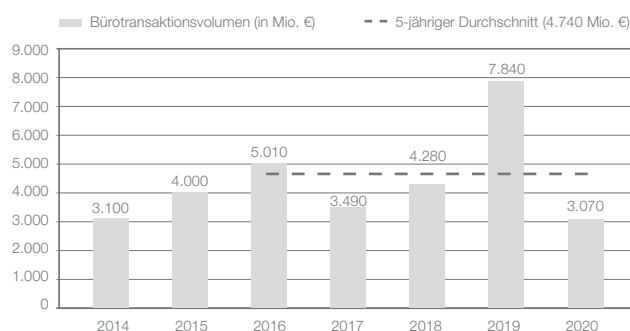
Auf dem Münchener Büroinvestmentmarkt sind im Jahr 2020 die Transaktionsaktivitäten infolge einer coronabedingten Verlangsamung von Prozessen, aber auch einer limitierten Produktverfügbarkeit deutlich zurückgegangen. Das Gesamtjahresvolumen beläuft sich auf 3,07 Mrd. Euro, womit es sich 60,8 % unter dem Vorjahresrekord sowie 35,2 % unter dem mittelfristigen Durchschnitt befindet. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2020 keine Megadeals oberhalb der 500 Mio. Euro Marke erfasst. Die größten Transaktionen sind somit der Erwerb des „Neue Balan Haus 27“ durch Union Investment für voraussichtlich 320 Mio. Euro sowie der Ankauf von zwei Büroimmobilien im „Weißen Quartier“ für knapp 280 Mio. Euro durch die Deka. Als drittgrößte Veräußerung wurde das „SouthHorizon“ erfasst. Bei dem Käufer der 31.000 m² Büro- und Gewerbefläche umfassenden Projektentwicklung handelt es sich um die HDI Deutschland.

Die ausgeprägte Nachfrage nach Münchener Büroimmobilien hat die Spitzenrendite weiter sinken lassen. Zum Jahresende 2020 beträgt diese nun 2,65 % und notiert 5 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau.

Investorentyp & Herkunft

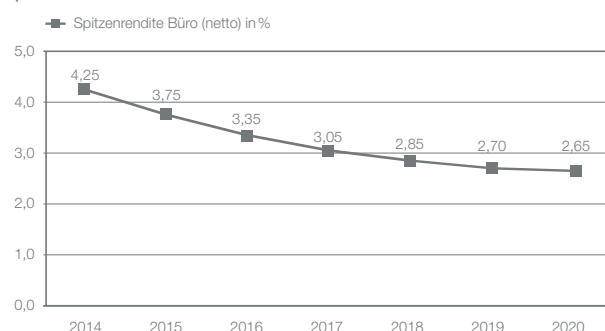
Der Münchener Bürotransaktionsmarkt ist fest in der Hand deutscher Investoren. So sind diese für 2,28 Mrd. Euro bzw. 74,2 % verantwortlich. Daneben haben Anleger aus den USA, Österreich, Großbritannien sowie der Schweiz im dreistelligen Millionenbereich investiert. „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager sowie „Versicherungen / Pensionskassen“ stehen für mehr als zwei Drittel des investierten Büroinvestmentvolumens. Der Münchener Büromarkt wird sich nach dem Ende der Corona-Krise relativ schnell erholen. Hiervon ist auch die Mehrzahl der Anleger überzeugt, wodurch das Interesse an Investitionsmöglichkeiten hoch bleibt. In Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit kann für das Jahr 2021 infolgedessen auch ein überdurchschnittliches Büroinvestmentvolumen erwartet werden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group, neben Stadtgebiet umfasst das Marktgebiet Umlandgemeinden

Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Neue Balan Haus 27 durch Union Investment
2. zwei Büros „Weißen Quartier“ durch Deka Immobilien
3. SouthHorizon durch HDI Deutschland

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MÜNCHEN

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt hat im durch die Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 den niedrigsten Flächenumsatz seit elf Jahren erzielt. Insgesamt sind durch Vermietungen und Eigennutzer 562.000 m² umgesetzt worden, was im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von 26,7 % bedeutet. Der Durchschnitt der letzten zehn Jahre ist damit um mehr als ein Viertel verfehlt worden. Die finalen Monate des Jahres 2020 haben sich mit einem Flächenumsatz von 104.000 m² hierbei als das schwächste Quartal dargestellt. Dass unter den Top7-Standorten dennoch das zweitbeste Ergebnis erreicht werden konnte, liegt vor allem an den Großabschlüssen über 10.000 m² aus dem ersten Halbjahr. So sicherte sich Amazon mehr als 36.000 m² Bürofläche in Schwabing. Daneben zählen die Umsätze von KraussMaffei und KMPG über 32.000 m² bzw. 31.000 m² zu den größten Deals des Jahres. Die Großdeals spiegeln sich auch in der Branchenverteilung wider. So dominiert „Kommunikation, IT & EDV“ mit einem Marktanteil von 20,9 %, vor „industrieller Produktion & verarbeitendem Gewerbe“ mit 19,3 %.

Angebot & Nachfrage

Die Kombination aus geringerem Flächenumsatz, einem Anstieg von Untermietflächen sowie mehr verfügbaren Neubauflächen hat den Leerstand des Münchener Büromarktes deutlich ansteigen lassen. So notiert die Leerstandsquote zum Ende des Jahres 2020 bei 3,4 %. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Erhöhung um 1,3 %-Punkte. Allerdings bleiben trotz des Angebotszuwachses insbesondere zentrale Lagen durch eine Flächenknappheit geprägt. Somit kann die Zunahme der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit noch als positiv gewertet werden. Zu einer weiteren Entspannung werden aktuelle Projektentwicklungen beitragen. So sind von den mehr als eine Millionen m² Bürofläche, die in den nächsten zwei Jahren auf den Markt kommen, derzeit noch rund 55 % verfügbar.

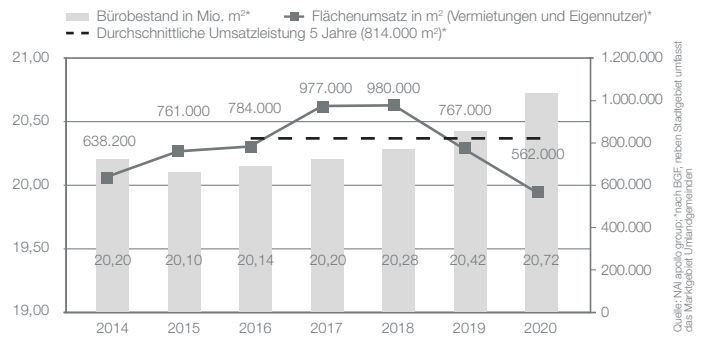
Mieten

Die Mietpreise auf dem Münchener Bürovermietungsmarkt haben sich während der Corona-Krise bislang als robust erwiesen. So ist die Durchschnittsmiete aufgrund hochpreisiger Abschlüsse um 7,0 % auf 21,40 €/m² angestiegen. Die Spitzenmiete ist gegenüber dem Vorjahr hingegen stabil geblieben und notiert bei 39,50 €/m². Das erhöhte Flächenangebot bei gleichzeitig gut gefüllter Projektpipeline übt vorerst keinen Druck auf die Büromieten aus. Vielmehr ist von einer Stabilisierung der Mieten auf hohem Niveau auszugehen.

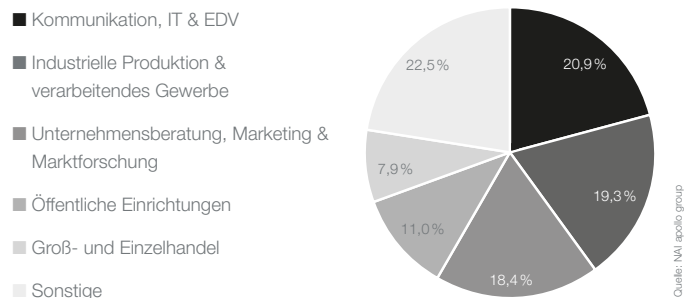
Prognose

Auch auf dem Münchener Büroflächenmarkt weisen die Marktakteure aktuell abwartende Haltungen auf. Die Überwindung der Pandemie und eine Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind entscheidend, um zukünftig größere Anmietungsprozesse anzustoßen und entsprechend Marktaktivitäten abschätzen zu können. Viele Gesuche sind derzeit allerdings nur on-hold und nicht ausgesetzt. Dabei befinden sich auch einige Großgesuche im Markt. Daher sollten mit einer Normalisierung des Wirtschaftslebens die Anmietungen wieder zeitnah ansteigen. Infolgedessen kann für das Jahr 2021 ein Büroflächenumsatz im Bereich von 600.000 m² prognostiziert werden.

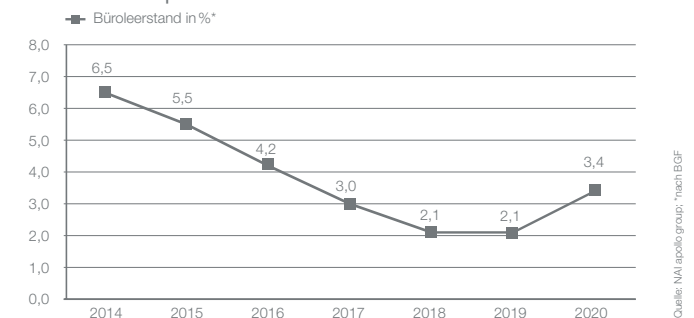
Bestand & Umsatz



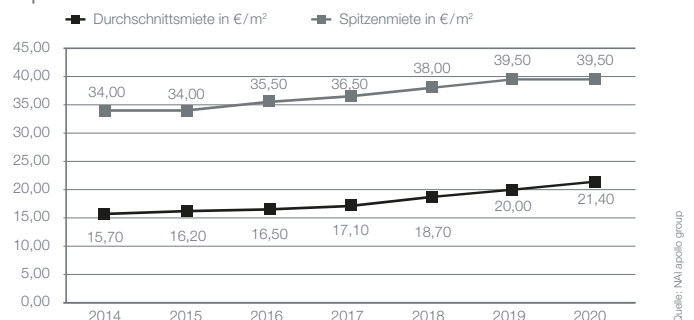
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



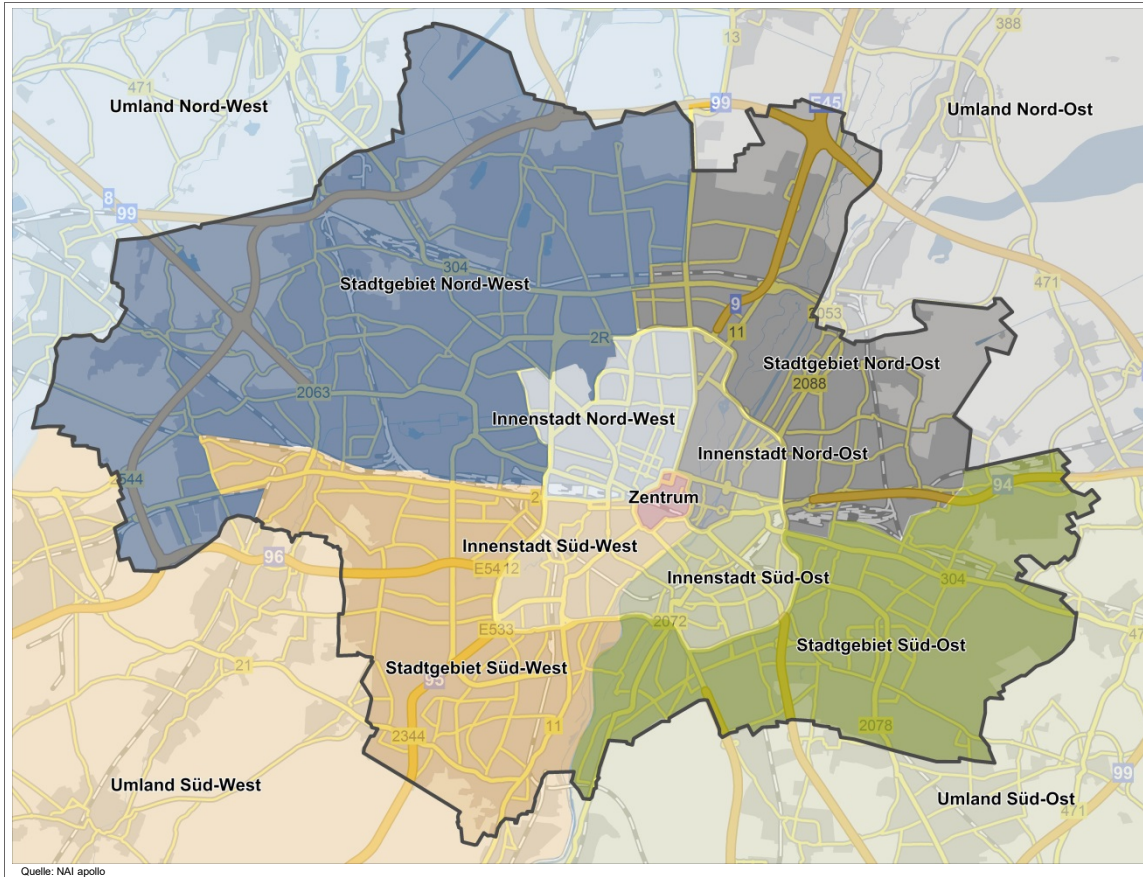
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Lyonel-Feiningen-Straße durch Amazon über 36.000 m²
2. Vaterstetten durch KraussMaffei über 32.000 m²
3. Optineo, Friedenstraße 10 durch KPMG über 31.000 m²

Büroteilmärkte München



Erzielbare Miete
Mietspannen (€/m²)
von bis

Innenstadt Zentrum
26,50 | 44,00

Innenstadt Nord-West
22,00 | 32,00

Innenstadt Nord-Ost
20,50 | 32,00

Innenstadt Süd-West
18,00 | 29,00

Innenstadt Süd-Ost
17,50 | 29,50

Stadtgebiet Nord-West
16,50 | 26,50

Stadtgebiet Nord-Ost
15,50 | 26,50

Stadtgebiet Süd-West
14,50 | 21,00

Stadtgebiet Süd-Ost
13,50 | 28,50

Umland Nord-West
10,50 | 17,50

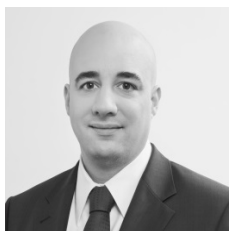
Umland Nord-Ost
11,50 | 20,50

Umland Süd-West
10,50 | 17,00

Umland Süd-Ost
10,50 | 17,00



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, 2021.

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, Unvollständigkeiten 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.