



### Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt ist zu Jahresbeginn 2021 weiterhin von den wirtschaftlichen Einflüssen infolge der Corona-Pandemie gezeichnet. So wurde durch Vermietungen und Eigennutzer im ersten Quartal 2021 ein Flächenvolumen von 101.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Dieses liegt damit 44 % unter dem Vorjahreswert (Q1 2020: 181.000 m<sup>2</sup>). Zum einen haben Unternehmen ihre Anmietungspläne weiterhin zurückgestellt, zum anderen fehlten im ersten Quartal vor allem Großabschlüsse, die ein besseres Resultat ermöglicht hätten. Aktuell zeigt sich eine Zunahme der Suchanfragen, was als positives Signal für den Jahresverlauf gewertet werden kann. In Abhängigkeit vom Pandemie- und Impfkampagnenverlauf und der einsetzenden Nachfragerholung im zweiten Halbjahr ist somit ein Ergebnis im Bereich des Vorjahres durchaus realistisch.

### Angebot & Leerstand

Durch das geringe Umsatzgeschehen bei gleichzeitig verfügbaren Fertigstellungen sowie zunehmenden Untermietflächen ist die Leerstandsquote erneut angestiegen. Diese liegt inzwischen bei 3,8 % und hat gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,5 %-Punkte zugenommen. Nichtsdestotrotz sind Flächen in zentralen Lagen weiterhin Mangelware.

### Mieten

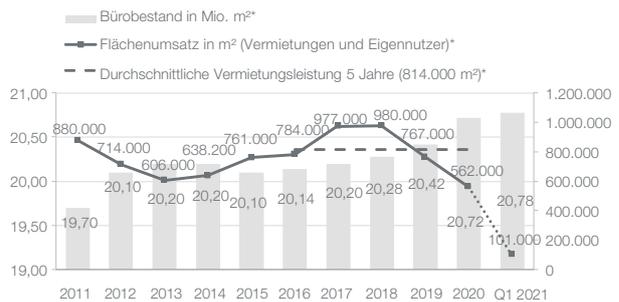
Aufgrund von vermehrten Anmietungen in günstigeren Lagen und einer geringeren Dynamik im Top-Segment hat das Mietpreisniveau leicht nachgeben. So ist die Durchschnittsmiete gegenüber dem ersten Quartal 2020 (21,20 €/m<sup>2</sup>) um 1,9 % auf 20,80 €/m<sup>2</sup> gesunken. Die Spitzenmiete liegt mit 39,30 €/m<sup>2</sup> nun 0,20 €/m<sup>2</sup> unterhalb des Vorjahreswertes.

### Investmentmarkt

Der Münchener Büroinvestmentmarkt ist verhalten ins Jahr 2021 gestartet, was in Anbetracht der weiterhin anhaltenden Corona-Krise verständlich ist. So ist in Summe ein Transaktionsvolumen in Höhe von lediglich 230 Mio. Euro erfasst worden. Damit bewegt sich dieses Ergebnis 72 % unter dem Vorjahresniveau (Q1 2020: 810 Mio. Euro). Zu den registrierten Deals zählen beispielsweise das "O18", das Union Investment für einen Betrag im unteren zweistelligen Mio. Bereich erworben hat, oder auch die Firmenzentrale von Willy Bogner, die für 55 Mio. Euro durch UBM Development gekauft wurde. In der Vermarktung befindliche Objekte dürften den weiteren Jahresverlauf jedoch befähigen.

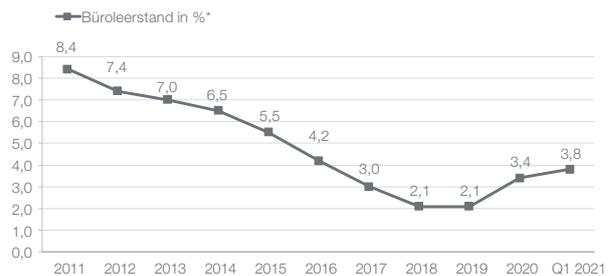
Die Spitzenrendite ist gegenüber dem Vorquartal stabil bei 2,65 % verblieben. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Abnahme von 5 Basispunkten.

### Bestand & Umsatz



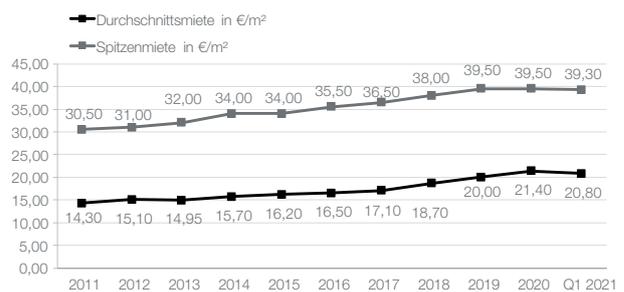
Quelle: NAI Apollo group, nach BGF, unter Berücksichtigung des Marktsegmentes Büromietraum

### Leerstandsquote



Quelle: NAI Apollo group, nach BGF

### Spitzen- & Durchschnittsmiete



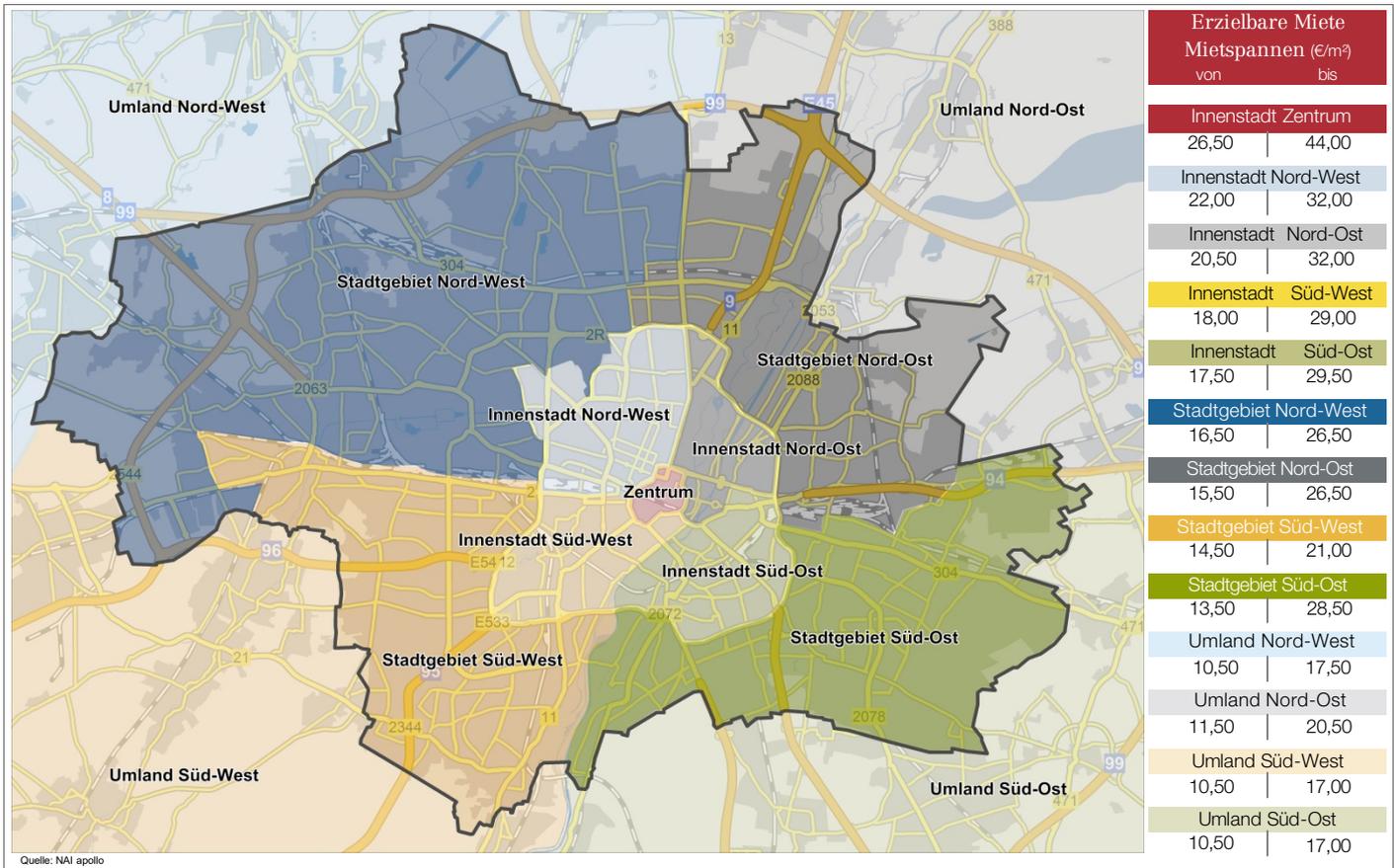
Quelle: NAI Apollo group

### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group, unter Berücksichtigung des Marktsegmentes Büromietraum

## Büroteilmärkte München



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



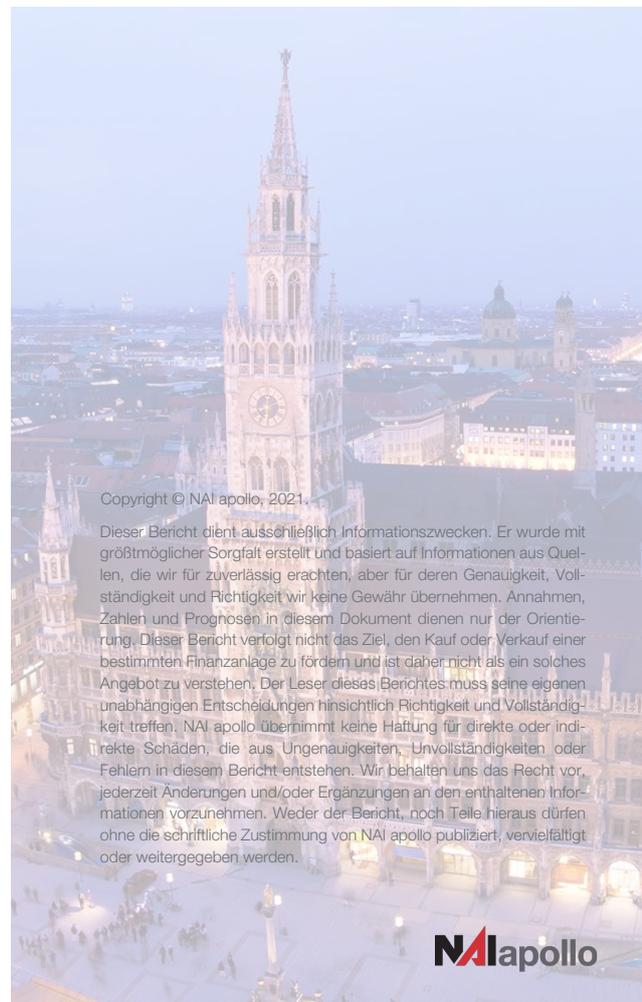
Thilo Hecht  
Managing Partner – München  
+ 49 (0) 89 – 215 471-300  
thilo.hecht@nai-apollo.de



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, 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.