

RESEARCH GROUP

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt hat in der ersten Jahreshälfte die Folgen der COVID-19 Krise zu spüren bekommen, erzielt im Vergleich zu anderen deutschen Büromärkten aber ein respektables Ergebnis. So ist in Summe ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von rund 329.000 m² erfasst worden. Damit bewegt es sich ein Fünftel unter dem Vorjahreswert (H1 2019: 424.000 m²). Zu dem Halbjahresumsatz hat das zweite Quartal mit 148.000 m² beigetragen. Gestützt wurde das Resultat insgesamt jedoch durch weitere Großabschlüsse, die vor dem Beginn der COVID-19-Pandemie angestoßen worden sind. Zu nennen sind hier die größte Anmietung des zweiten Quartals mit 34.000 m² Bürofläche durch Amazon in einer Projektierung in der Parkstadt Schwabing oder auch der Abschluss durch KPMG mit ca. 31.000 m² Bürofläche im Projekt „Opteio“ aus dem ersten Quartal. Mit der langsamen Belegung des Vermietungsmarktes wird sich das zweite Halbjahr 2020 voraussichtlich besser entwickeln. Dennoch ist auf Gesamtjahressicht ein weit unterdurchschnittliches Umsatzvolumen zu prognostizieren.

Angebot & Leerstand

Der sich zu Jahresbeginn abzeichnende Leerstandsanstieg hat sich auch im zweiten Quartal 2020 fortgesetzt. So ist dieser in den letzten drei Monaten um weitere 0,3 %-Punkte auf nun 2,6 % angestiegen. Vom Gesamtleerstand weist jedoch nur ein Bruchteil eine moderne Flächenqualität auf.

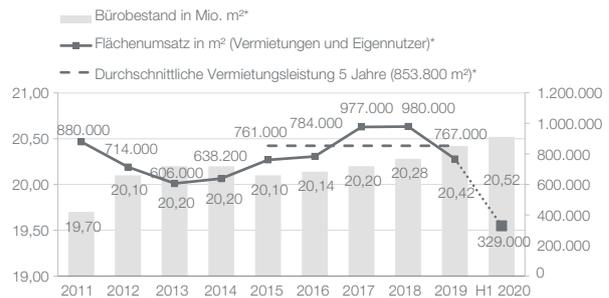
Mieten

Die erfolgten Projektanmietungen wirken sich spürbar auf die Durchschnittsmiete aus, die mit 21,80 €/m² einen neuen Höchststand erreicht hat. Gegenüber dem Vorjahr verbucht diese damit ein Plus von 14,7 %. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zu Q2 2019 um 2,6 % auf 39,50 €/m² gestiegen, womit diese sich weiterhin auf dem Niveau vom ersten Quartal 2020 bewegt.

Investmentmarkt

Nach dem sehr guten Start ins Jahr 2020 setzt der Münchener Büroinvestmentmarkt die gute Performance zwar etwas abgeschwächerter fort, behauptet sich aber vorerst trotz COVID-19 Pandemie. So sind im zweiten Quartal weitere 560 Mio. Euro in Büroimmobilien geflossen. Für das erste Halbjahr summiert sich das Bürotransaktionsvolumen damit auf insgesamt auf 1,37 Mrd. Euro, womit das Vorjahresergebnis (H1 2019: 1,50 Mrd. Euro) nur geringfügig unterschritten wird. Der größte Deal des laufenden Jahres ist der Erwerb des „South Horizon“ durch Ampega für rund 240 Mio. Euro. Die hohe Nachfrage belässt die Spitzenrendite zum Ende des zweiten Quartals 2020 bei 2,70 %. Damit ist diese im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,10 %-Punkte gesunken.

Bestand & Umsatz



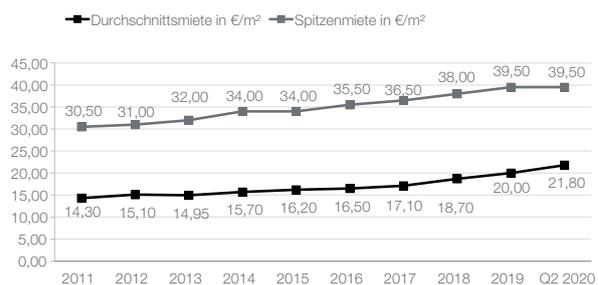
Quelle: Nalpollo group, nach BGF (nicht Stuttgart) Umsatz des Marktes für Büroimmobilien

Leerstandsquote



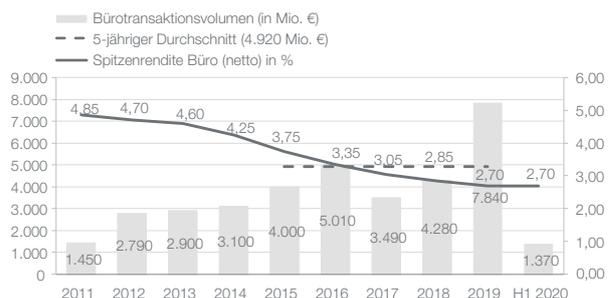
Quelle: Nalpollo group, nach BGF

Spitzen- & Durchschnittsmiete



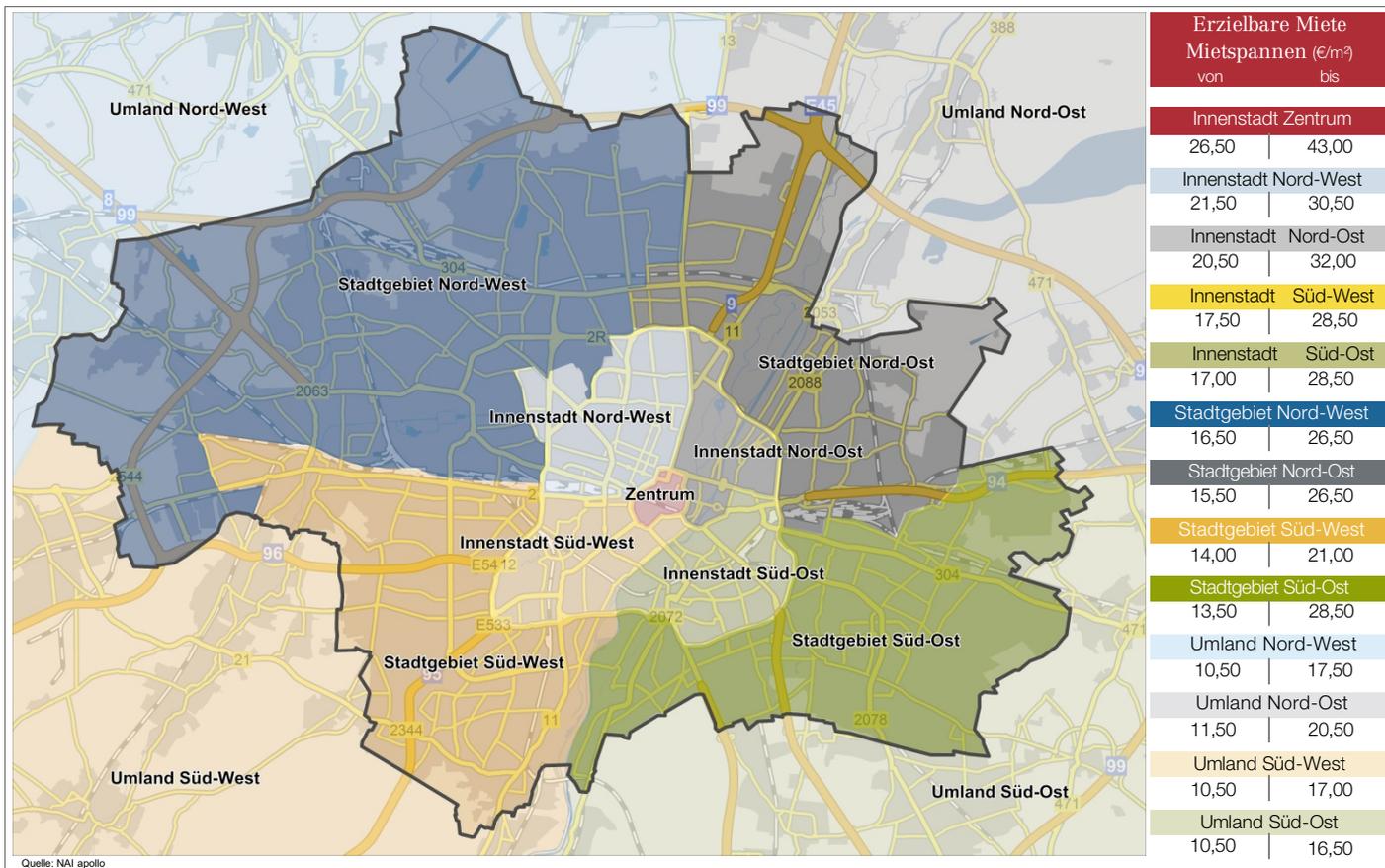
Quelle: Nalpollo group

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: Nalpollo group, nach Statistischem Bundesamt (nicht Stuttgart) Umsatz des Marktes für Büroimmobilien

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, 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.