



Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt hat im Verlauf des ersten Halbjahres 2021 eine zunehmende Marktdynamik gezeigt, die sich jedoch bisher noch nicht signifikant in der Umsatzentwicklung widerspiegelt. So ist ein Flächenvolumen durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 223.000 m² erfasst worden, das sich damit rund ein Drittel unter dem Vorjahresniveau bewegt. Das zweite Quartal hat hierzu 122.000 m² nach 101.000 m² im ersten Quartal beigesteuert. Zwar hat die Anzahl der Deals spürbar zugenommen, jedoch vornehmlich bei Kleinabschlüssen. Oberhalb der 10.000 m² Marke ist lediglich der Abschluss von Wacker Chemie AG zu nennen. Das Unternehmen wird einen Neubau in der Gisela-Stein-Straße im Werksviertel beziehen. Eine Zunahme an Suchanfragen sowie bevorstehende Großabschlüsse lassen positiv auf das zweite Halbjahr blicken. Sollten keine weiteren gravierenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen folgen, ist für den Büromarkt München ein Umsatz am Jahresende im Bereich von über 500.000 m² weiterhin realistisch.

Angebot & Leerstand

Fertigstellungen und die moderate Umsatztätigkeit haben die Flächenverfügbarkeit weiter ansteigen lassen. Infolgedessen ist die Leerstandsquote auf dem Münchener Büromarkt auf mittlerweile 4,2 % angewachsen. Nichtsdestotrotz kann die aktuelle Quote weiterhin als moderat angesehen werden. In einzelnen Teilmärkten herrscht auch unverändert Flächenmangel.

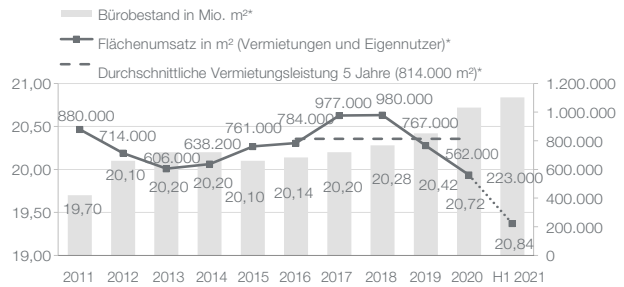
Mieten

Während die Spitzenmiete mit 39,30 €/m² stabil auf dem Vorquartalsniveau liegt, hat die Durchschnittsmiete ein leichtes Plus auf 21,00 €/m² verzeichnet. Gegenüber dem Vorjahr notiert das Mietniveau etwas niedriger.

Investmentmarkt

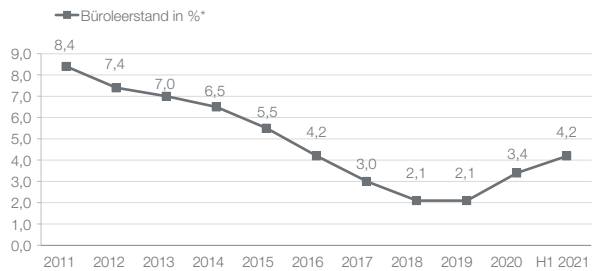
Der Münchener Büroinvestmentmarkt ist durch ein extrem starkes zweites Quartal geprägt, wodurch eines der besten H1 Ergebnisse resultiert ist. Insgesamt summieren sich die Bürotransaktionen auf 2,67 Mrd. Euro, womit der Wert des Gesamtjahres 2020 schon fast erreicht wird. Ermöglicht haben dies einige Großverkäufe. Dazu zählen das „MediaWorks Munich“ für ca. 650 Mio. Euro oder die "Highlight Towers" für ca. 700 Mio. Euro, die an ein JV von Union Investment und Hines bzw. an Imfarr und SN Holding veräußert wurden. Die Dynamik des Münchener Büroinvestmentmarktes wird bestehen bleiben, wenngleich nicht auf dem letzten Niveau. Infolge der hohen Nachfrage hat die Spitzenrendite im Quartalsvergleich um 10 Basispunkte auf 2,55 % abgenommen.

Bestand & Umsatz



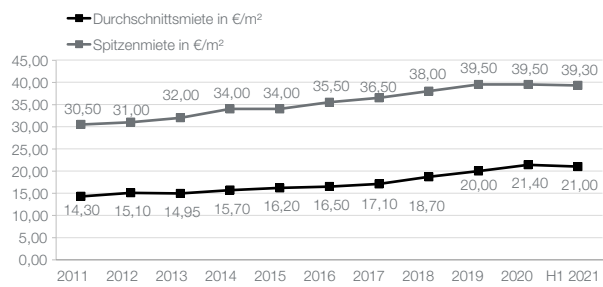
Quelle: NA apollo group, *nach BGF, nicht Stadtgebiet umfasst das Management Unternehmens

Leerstandsquote



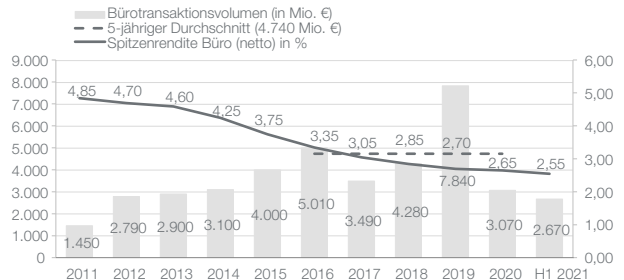
Quelle: NA apollo group, *nach BGF

Spitzen- & Durchschnittsmiete



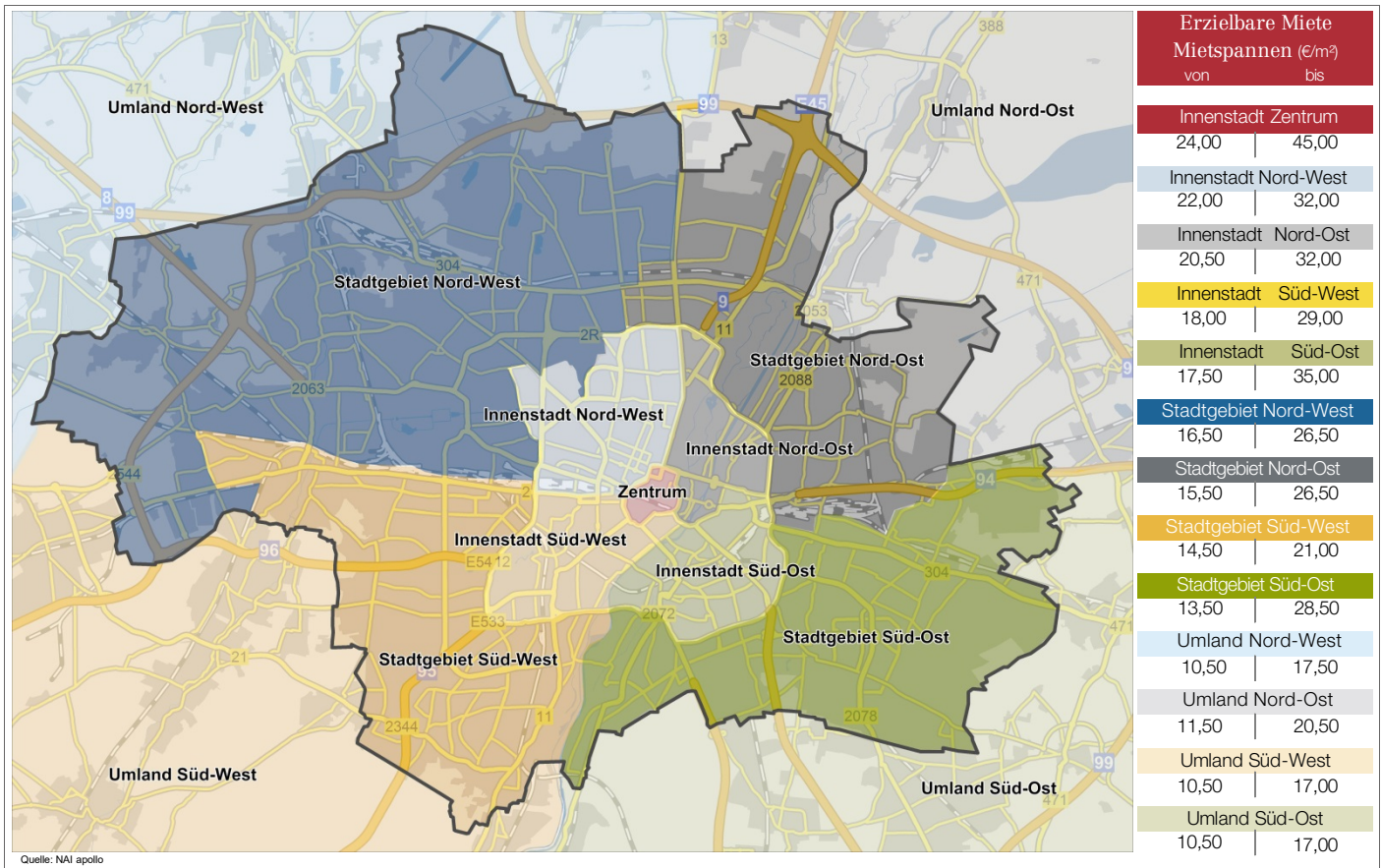
Quelle: NA apollo group

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NA apollo group, *nach Stadtgebiet umfasst das Management Unternehmens

Büroteilmärkte München



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



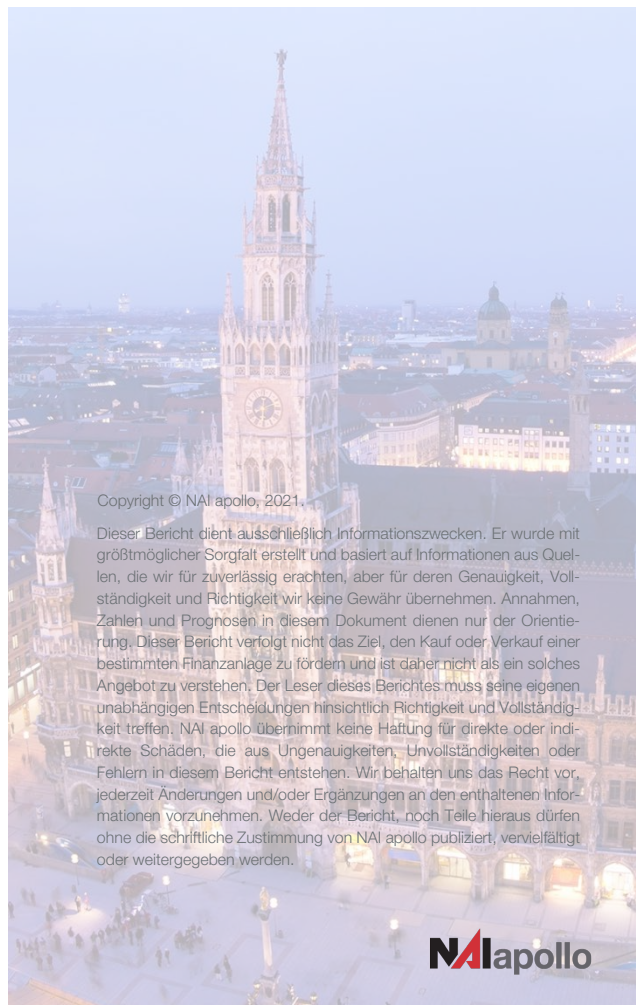
Thilo Hecht
Managing Partner – München
+ 49 (0) 89 – 215 471-300
thilo.hecht@nai-apollo.de



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.