



Flächenumsatz

Die vitale Entwicklung auf dem Münchener Büroflächenmarkt hat sich weiter fortgesetzt, so dass zum Ende des ersten Halbjahres 2022 das höchste Volumen unter den Top-7 erfasst werden konnte. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer summiert sich auf insgesamt 384.000 m², womit das Vorjahresvolumen um 72 % überflügelt worden ist. Maßgeblich verantwortlich für diesen Umsatzsprung im Vergleich zum Vorjahr ist die höhere Anzahl an großflächigen Vermietungen. Daneben fließen auch einige Eigennutzerprojekte in die Statistik ein. Beispielhaft kann die Anmietung von 19.700 m² durch Bosch Sicherheitssysteme im „AER“ als wichtigste Einzelvermietung im bisherigen Jahresverlauf genannt werden. Zu den größten Eigennutzerprojekten zählt der TÜV SÜD Neubau mit ca. 20.000 m² Bürofläche in der Westendstraße. Die Münchener Unternehmen haben sich im ersten Halbjahr von den wirtschaftlichen Unsicherheiten noch wenig beeindruckt gezeigt. Entsprechend sind zwischenzeitlich auch „on hold“-Prozesse wieder angestoßen worden. Infolge dieser Nachholanmietungen ist ein weiterhin positiver Umsatzverlauf möglich.

Angebot & Leerstand

Die Flächenverfügbarkeit hat gegenüber dem Jahresanfang leicht zugenommen. Die aktuelle Leerstandsquote liegt bei 4,7 %, was einer Erhöhung des Leerstandes in den letzten drei Monaten um 0,1 %-Punkte entspricht. Die Trennung von City und Peripherie bleibt hier weiterhin evident. Während in der City fast eine Vollvermietung herrscht, verfügen Teile des Stadtrandes über erhöhte Flächenreserven.

Mieten

Die hohe Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in Top-Lagen bei geringem Angebot in Kombination mit den zunehmenden Baukosten haben die Spitzen- und Durchschnittsmiete weiter ansteigen lassen. So steht die Spitzenmiete zum Ende des zweiten Quartals bei 42,50 €/m², was einem Plus von 0,50 €/m² zum Vorquartal entspricht. Die Durchschnittsmiete ist in den vergangenen drei Monaten um 0,40 €/m² auf nun 23,50 €/m² angewachsen.

Investmentmarkt

Auf dem Münchener Büroinvestmentmarkt ist die Zurückhaltung der Investoren zu spüren. So wurden Büroinvestments in Höhe von lediglich 170 Mio. Euro im zweiten Quartal 2022 erfasst. Mit insgesamt 850 Mio. Euro in den ersten sechs Monaten wurde das Vorjahresresultat deutlich verpasst (H1 2021: 2.670 Mio. Euro). Größter Einzelverkauf bleibt das "Olympia Business Center", welches Athos Real Estate für über 300 Mio. Euro erwarb. Die Spitzenrendite für hochwertige Münchener Büroobjekte ist im zweiten Quartal 2022 um 0,15 %-Punkte auf 2,65 % angestiegen.

Bestand & Umsatz



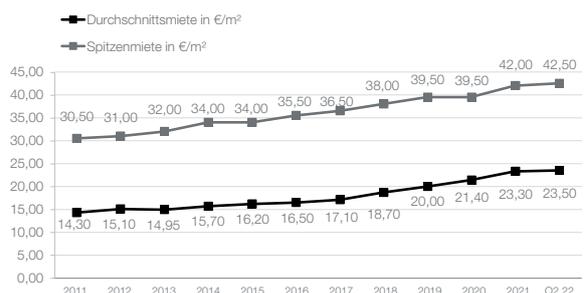
Quelle: NA Apollo group; *nach BGF; neben Stadtgebiet umfasst das Münchener Umlandgemeinden

Leerstandsquote



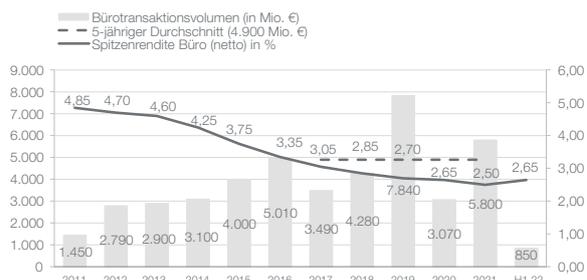
Quelle: NA Apollo group; *nach BGF

Spitzen- & Durchschnittsmiete



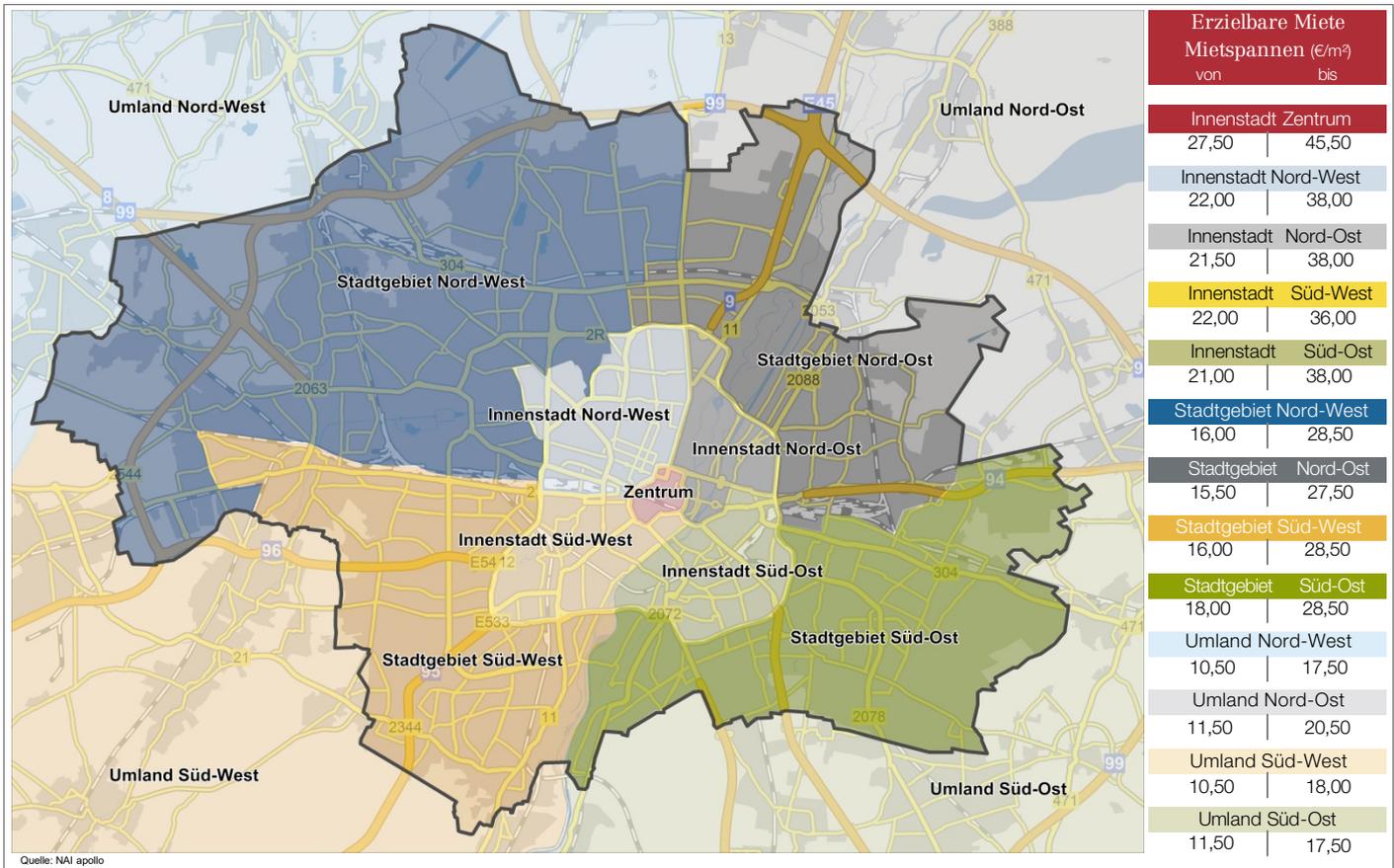
Quelle: NA Apollo group

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NA Apollo group; *nach Stadtgebiet umfasst das Münchener Umlandgemeinden

Büroteilmärkte München



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



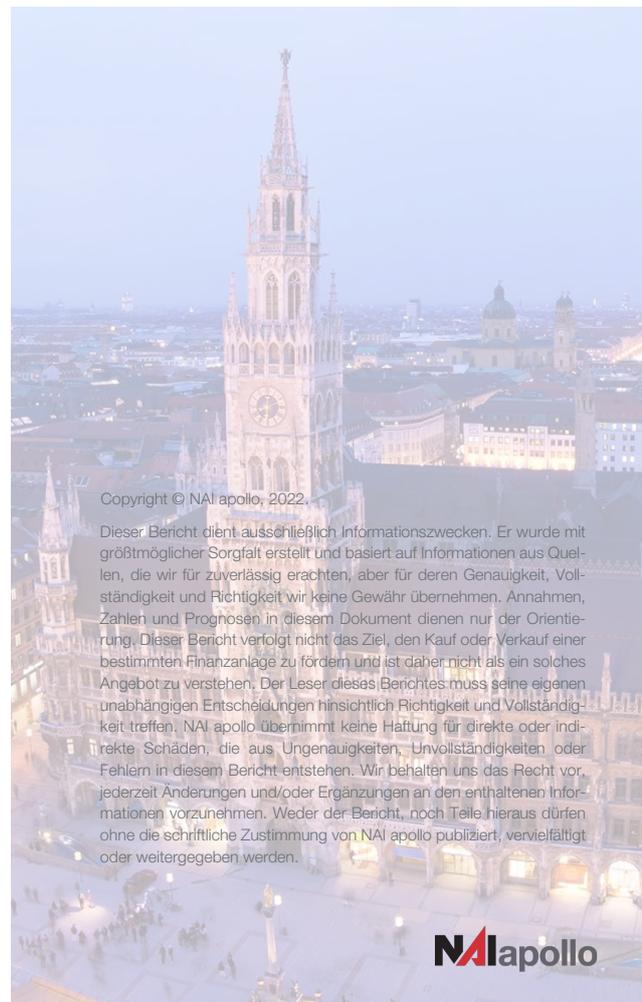
Thilo Hecht
Managing Partner – München
+ 49 (0) 89 – 215 471-300
thilo.hecht@nai-apollo.de



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, 2022.

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.