



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2021 | München



Fast Facts

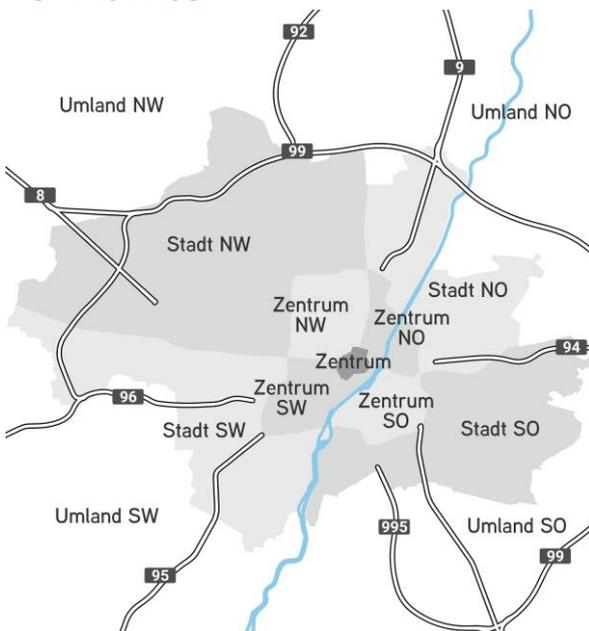
	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	102.300 m ²	- 42,6 %
Vermietungsumsatz	101.300 m ²	- 42,3 %
Leerstand	889.800 m ²	+66 %
Leerstandsquote	4,0 %	+ 160 bp
Spitzenmiete	39,00 €/m ²	- 1,0 %
Durchschnittsmiete	20,90 €/m ²	- 3,0 %

Der Markt im Überblick

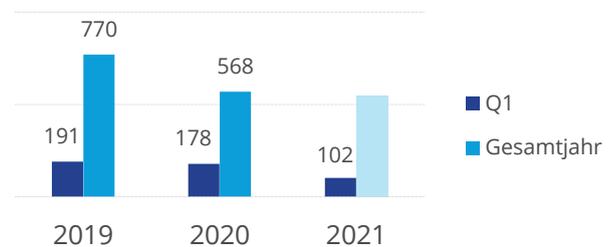
Der Münchner Bürovermietungs- markt ist mit einem Flächenumsatz von rund 102.300 m² ruhig in das Jahr 2021 gestartet. Unternehmen befinden sich weiterhin in der Findungsphase bezüglich ihrer räumlichen Anforderungen an den Flächenbedarf. Dadurch sind vor allem Großanmietungen zuletzt ausgeblieben und der Umsatz rund 43% unter dem Vorjahresergebnis geblieben. Der Leerstand ist durch die geringe Marktaktivität in allen Lagen gleichermaßen angestiegen. Hinzugekommen sind im Jahresvergleich 354.000 m², was einer Leerstandsrate von aktuell

4,0 % entspricht. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zu Q1 2020 mit 20,90 €/m² um knapp 3% gesunken. Kaum hochpreisige Neubauanmietungen, sowie steigende Abschlusszahlen in günstigeren Lagen liegen dem Rückgang zugrunde. Angesichts der hohen Fertigstellungspipeline bei gleichzeitig geringer Marktaktivität gehen wir für 2021 von einem weiter steigenden Angebot aus. Bei Erholung der Nachfrage im zweiten Halbjahr, erachten wir einen Flächenumsatz von 550.000 m² für denkbar.

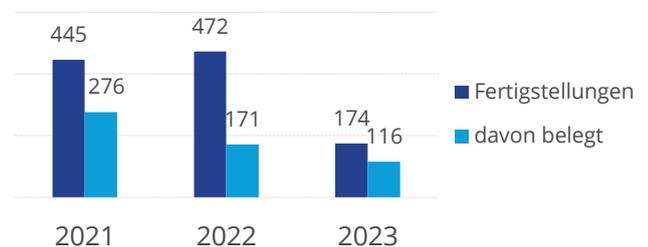
Teilmärkte



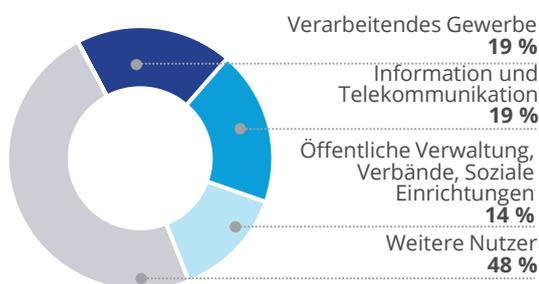
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1 | 2021 | München



Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	518 Mio. €	- 54,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,70 %	- 5 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler / Bauträger	

Der Markt im Überblick

Zum Ende des ersten Quartals 2021 registrierte der Münchner Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von rund 518 Mio. €. Investoren und Eigentümer zeigen sich im Zuge der pandemiebedingten Unsicherheiten weiterhin verhalten in ihren An- und Verkaufsentscheidungen. So gab es in diesem Quartal keine Transaktion im dreistelligen Millionenbereich. Nationale Investoren dominieren mit 67 % Marktanteil weiterhin das Marktgeschehen. Die stärkste Assetklasse bleiben

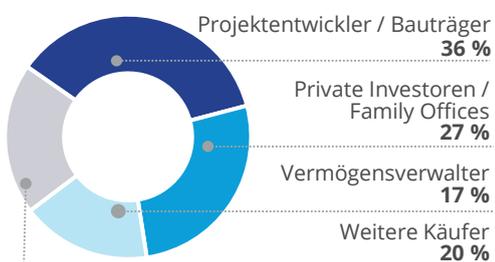
Büroimmobilien mit rund 41 %, gefolgt von gewerblich genutzten Grundstücken mit 25 % sowie Hotels mit 15 %. Die Renditen für Büroimmobilien sind im Core-Bereich stabil und liegen bei 2,70 %. Durch das weiterhin unsichere Marktgeschehen zeigen sich Investoren selektiver und risikoavers. So wurden rund 67 % des Transaktionsvolumens im Core und Core-Plus Bereich erzielt. Die erwartete Belegung in der zweiten Jahreshälfte dürfte zu einem Jahresergebnis im Bereich von 5,5 Mrd. € führen.

Bedeutende Assetklassen

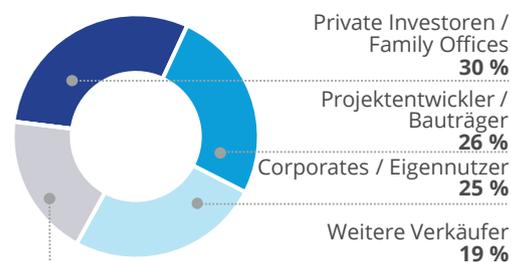
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

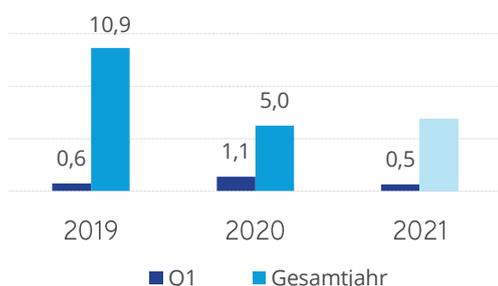


TOP 3 Verkäufergruppen



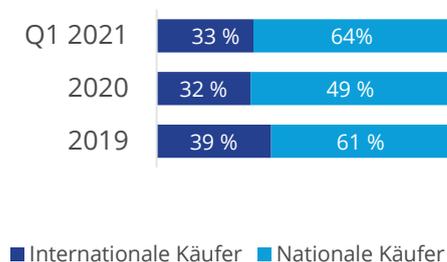
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Tobias Seiler
 Director | Research
 Deutschland
 +49 89 624 294 63
 tobias.seiler@colliers.com