



BÜROVERMIETUNG

Q2 | 2021 | München



Fast Facts

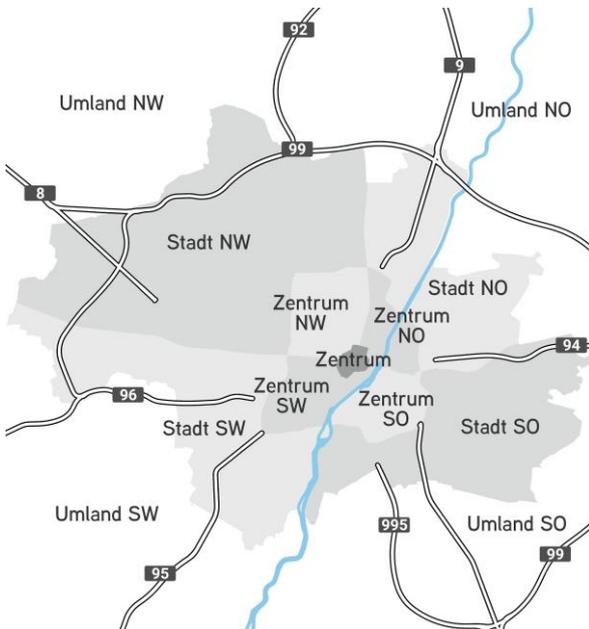
| | Q2 2021 | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Flächenumsatz | 230.200 m ² | - 29 % |
| Vermietungsumsatz | 226.200 m ² | - 30 % |
| Leerstand | 980.400 m ² | +60 % |
| Leerstandsquote | 4,4 % | + 170 bp |
| Spitzenmiete | 39,00 €/m ² | - 1,0 % |
| Durchschnittsmiete | 21,10 €/m ² | - 4,0 % |

Der Markt im Überblick

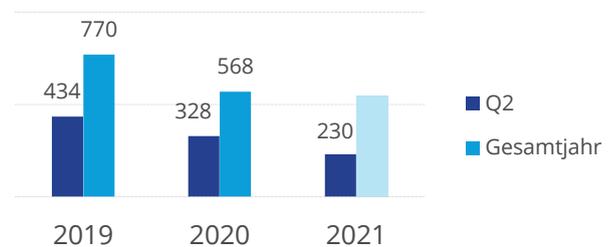
Der Münchner Bürovermietungs- markt zeigte sich im ersten Halbjahr erwartungsgemäß weiterhin von seiner ruhigen Seite. Der Flächenumsatz von 230.200 m² lag knapp 40 % unter dem 10- Jahres-Durchschnitt für die ersten sechs Monate. Allerdings war im zweiten Quartal wieder eine leichte Belebung festzustellen, vor allem auch in Form von einer deutlich gestiegenen Zahl an Gesuchen. Angesichts der guten Konjunkturaussichten ist von einer Fortsetzung dieser Aufwärtsbewegung auszugehen. Der Leerstand ist aufgrund der schwächeren

Nachfrage sowie höheren Fertigstellungszahlen als in den letzten Jahren weiter gestiegen, die Leerstandsquote von 4,4 % ist aber nach wie vor moderat. Die Mietpreise bleiben daher auch auf stabilem Niveau. Die Angebotsmieten bewegen sich seit Beginn der Pandemie seitwärts, Incentives haben jedoch an Bedeutung gewonnen. Wir gehen davon aus, dass dies auch in den nächsten Quartalen so bleibt. Sofern sich einige Großgesuche realisieren, kann ein Flächenumsatz von 550.000 m² erreicht werden.

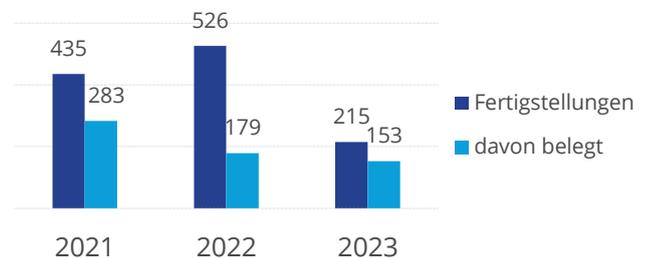
Teilmärkte



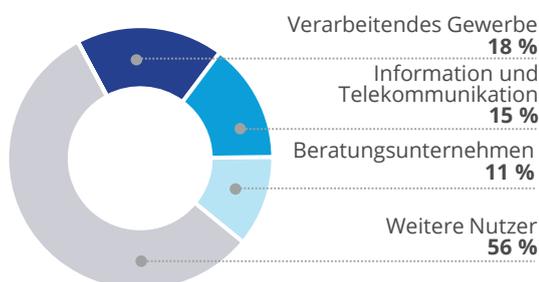
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q2 | 2021 | München



Fast Facts

| | Q2 2021 | Veränderung zum Vorjahr |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Transaktionsvolumen | 3,13 Mrd. € | +68 % |
| Brutto-Spitzenrendite Büro | 2,70 % | +/- 0 bp |
| Bedeutendste Assetklasse | Büroimmobilien | |
| Größte Käufergruppe | Offene Immobilienfonds/Spezialfonds | |

Der Markt im Überblick

Nach einem sehr ruhigen Start ins Jahr, hat der Investmentmarkt im zweiten Quartal deutlich an Fahrt gewonnen und mit einem Transaktionsvolumen von 3,1 Mrd. Euro das Vorjahr um 68% übertroffen. Insbesondere drei Bürotransaktionen mit jeweils über 600 Mio. € (Highlight Towers, Uptown Munich, Mediaworks) trugen hierzu bei. Die Nachfrage und der Wettbewerb um Core-Produkte ist weiterhin sehr hoch und mit einer anhaltenden Belebung des Marktes kann in der

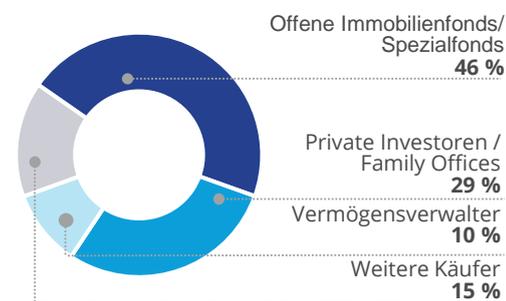
zweiten Jahreshälfte gerechnet werden. Weitere Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich sind bereits in weit fortgeschrittenen Kaufvertragsverhandlungen. München bleibt einer der sichersten Investitionsstandorte in Europa. Bis Jahresende ist mit einer weiteren Renditekompression zu rechnen. Andere Assetklassen spielten bislang nur eine untergeordnete Rolle. Bis Jahresende ist ein Gesamtergebnis von 6 Mrd. € denkbar.

Bedeutende Assetklassen

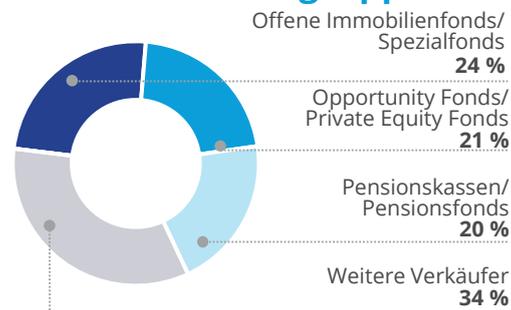
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

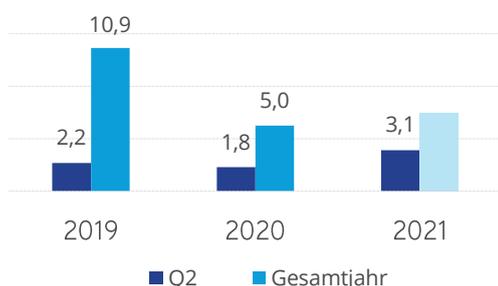


TOP 3 Verkäufergruppen



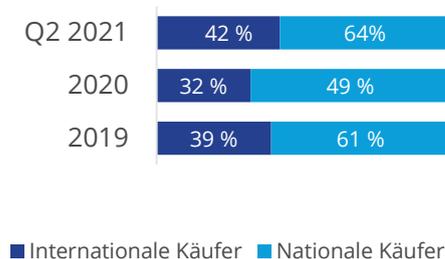
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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