



### Flächenumsatz

Auf dem Münchener Büroflächenmarkt haben sich die Marktaktivitäten im dritten Quartal deutlich gesteigert, nachdem das erste Halbjahr noch sehr verhalten ausfiel. So konnte von Juli bis September ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 211.000 m<sup>2</sup> erfasst werden. Damit entfällt allein auf die Monate Juli bis September ein Umsatz, der fast so hoch ist wie in den ersten beiden Quartalen zusammen (H1 2021: 223.000 m<sup>2</sup>). Für den bisherigen Jahresverlauf summiert sich ein Umsatzergebnis von insgesamt 434.000 m<sup>2</sup> und liegt nur 5,2 % unter dem Vorjahr (Q1-Q3 2020: 458.000 m<sup>2</sup>). Grund für das gute Quartalsergebnis ist, dass im Gegensatz zum ersten Halbjahr auch vermehrt großflächige Deals abgeschlossen werden konnten. Marktprägend ist hierbei die Anmietung von über 45.000 m<sup>2</sup> durch das Deutsche Patentamt im Pandion Soul. Erfolgte Großabschlüsse, weitere Großgesuche sowie die nach wie vor steigende Nachfrage im klein- und mittelflächigen Bereich spiegeln den fortschreitenden Erholungsprozess des Münchener Büromarktes wider. Für das Gesamtjahr kann dementsprechend ein Endergebnis im Bereich von 620.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden.

### Angebot & Leerstand

Der Leerstand auf dem Münchener Büromarkt hat sich, nachdem dieser in den vorherigen Monaten stark anstieg, nahezu konstant gehalten. So ist die Leerstandsquote im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 um nur noch 0,1 %-Punkte auf nun 4,3 % angestiegen. Nichtsdestotrotz ist die Flächenverfügbarkeit in zentralen Lagen weiterhin angespannt.

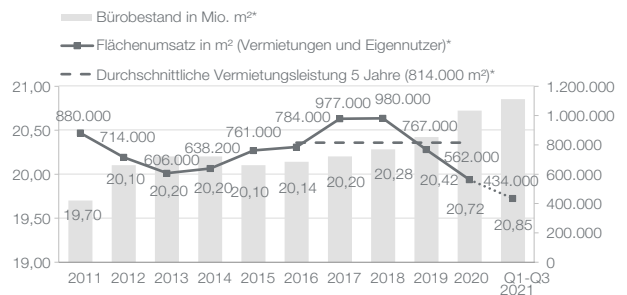
### Mieten

Infolge der erhöhten Marktaktivitäten ist die Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal um 2,3 % auf aktuell 40,20 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Durchschnittsmiete konnte sogar ein Plus von 5,7 % gegenüber dem zweiten Quartal verzeichnen und steht nun bei 22,20 €/m<sup>2</sup>.

### Investmentmarkt

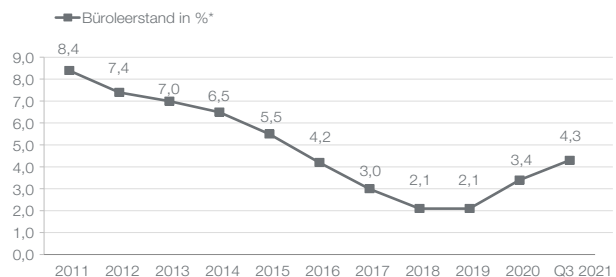
Nachdem der Münchener Büroinvestmentmarkt im zweiten Quartal 2021 durch einige Großabschlüsse gepusht wurde, ist das Transaktionsgeschehen im dritten Quartal moderater verlaufen. In den Monaten Juli bis September beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 640 Mio. Euro, womit das Jahr bis dato auf 3,31 Mrd. Euro kommt. Unverändert zählen das „MediaWorks Munich“, die „Highlight Towers“ oder der „O2-Tower“ zu den größten Verkäufen. Die Spitzenrendite für erstklassige Münchener Büroobjekte verbleibt im dritten Quartal 2021 vorerst bei 2,55 %. Eine zusätzliche Reduktion ist in den kommenden Quartalen aber möglich.

### Bestand & Umsatz



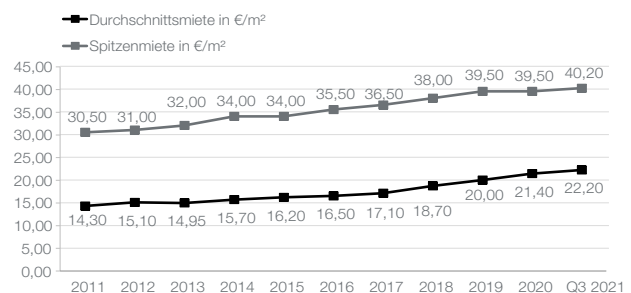
Quelle: NA Apollo group; Markt BGF; neben Stadtgebiet umfasst das Stadtgebiet Umlandgemeinden

### Leerstandsquote



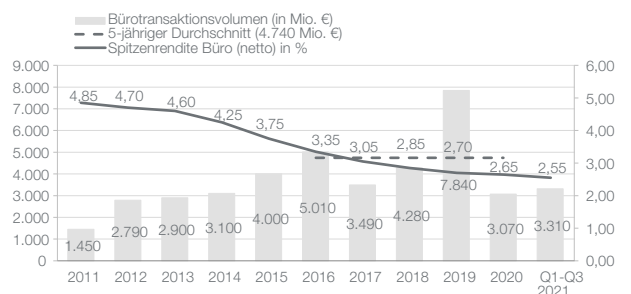
Quelle: NA Apollo group; Markt BGF

### Spitzen- & Durchschnittsmiete



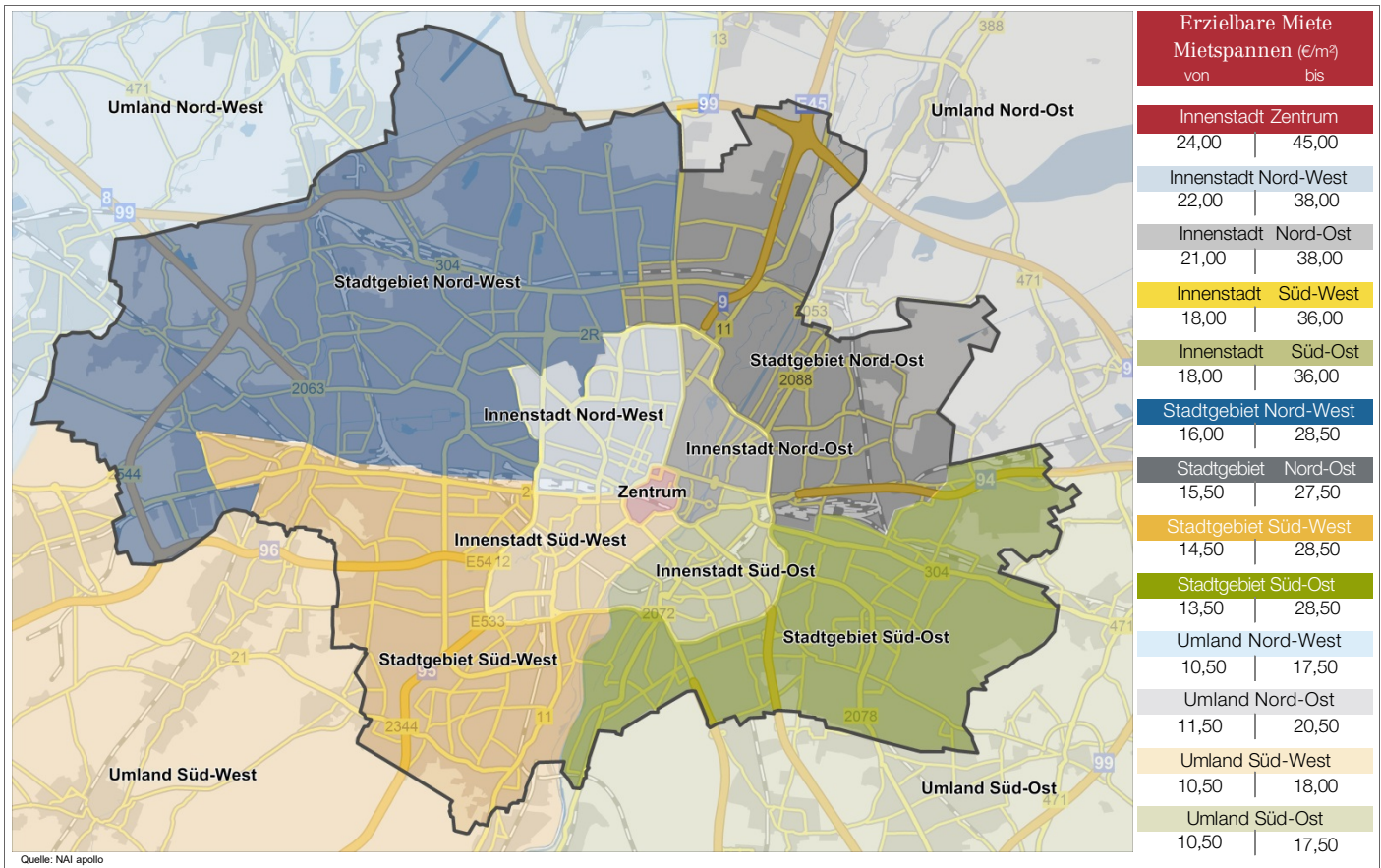
Quelle: NA Apollo group

### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen

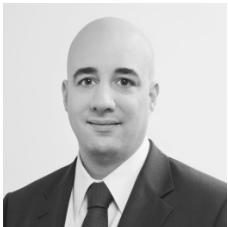


Quelle: NA Apollo group; neben Stadtgebiet umfasst das Stadtgebiet Umlandgemeinden

## Büroteilmärkte München



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



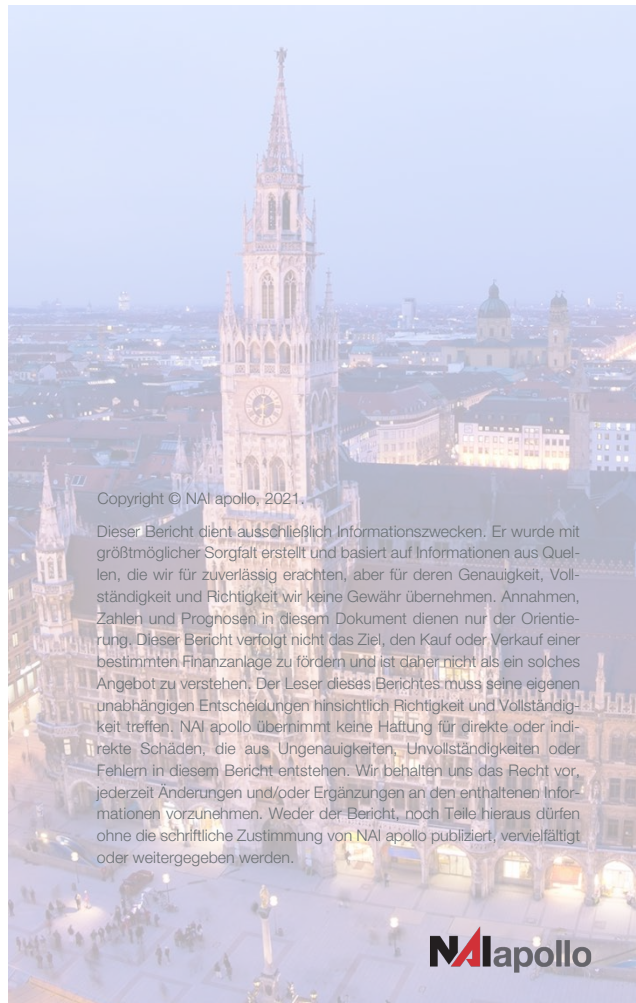
Thilo Hecht  
Managing Partner – München  
+ 49 (0) 89 – 215 471-300  
thilo.hecht@nai-apollo.de



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, 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.