



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 m² 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 m²). Für den bisherigen Jahresverlauf summiert sich ein Umsatzergebnis von insgesamt 434.000 m² und liegt nur 5,2 % unter dem Vorjahr (Q1-Q3 2020: 458.000 m²). 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 m² 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 m² 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.

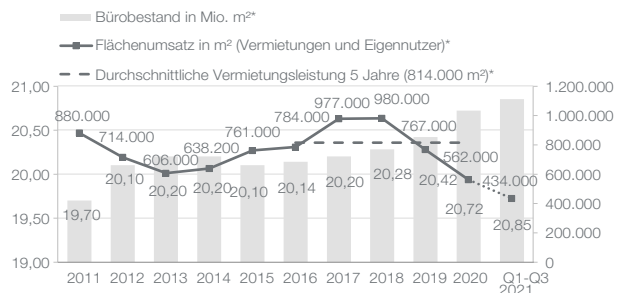
Mieten

Infolge der erhöhten Marktaktivitäten ist die Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal um 2,3 % auf aktuell 40,20 €/m² gestiegen. Die Durchschnittsmiete konnte sogar ein Plus von 5,7 % gegenüber dem zweiten Quartal verzeichnen und steht nun bei 22,20 €/m².

Investmentmarkt

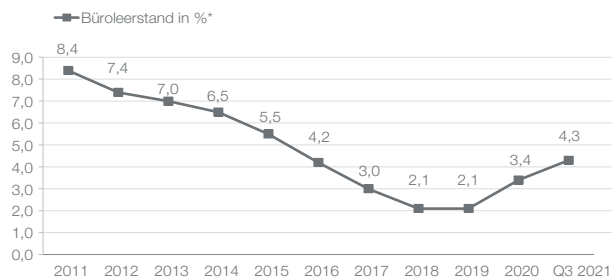
Nachdem der Münchener Büroinvestmentmarkt im zweiten Quartal 2021 durch einige Großabschlüsse gepusht wurde, ist das Transaktionsgeschehen im dritten Quartal moderater verlaufen. In den Monaten Juli bis September beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 640 Mio. Euro, womit das Jahr bis dato auf 3,31 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



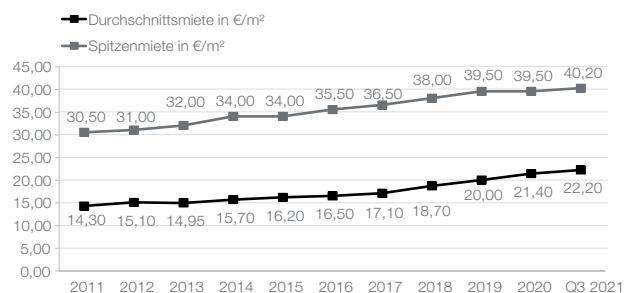
Quelle: NA Apollo group; Markt BGF; neben Stadtgebiet umfasst das Stadtgebiet Umlandgemeinden

Leerstandsquote



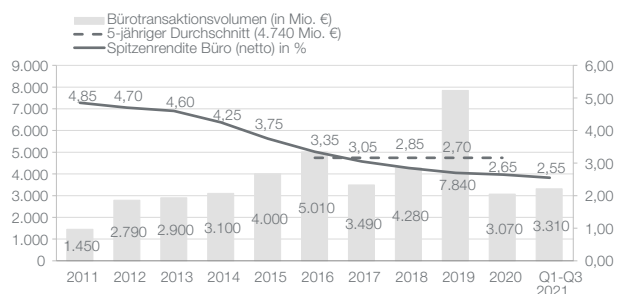
Quelle: NA Apollo group; Markt BGF

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NA Apollo group

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



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

