



# BÜROVERMIETUNG

## Q3 | 2021 | München



### Fast Facts

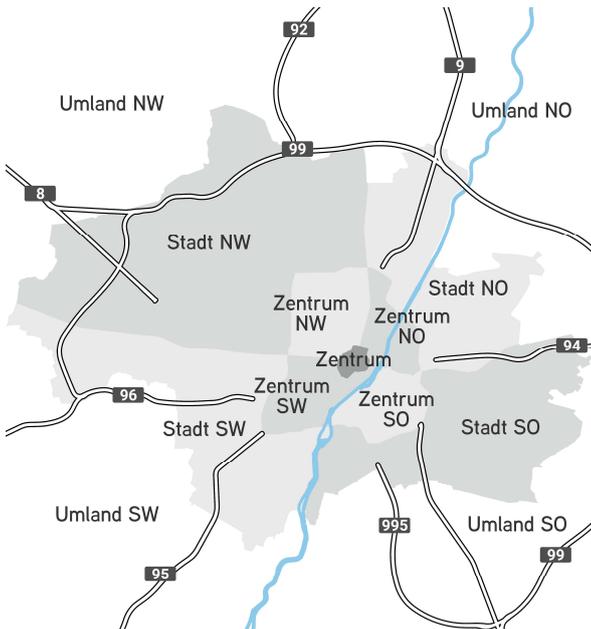
	Q3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	440.300 m <sup>2</sup>	-5 %
Vermietungsumsatz	421.400 m <sup>2</sup>	-1 %
Leerstand	1.061.400 m <sup>2</sup>	+52 %
Leerstandsquote	4,7 %	+160 bp
Spitzenmiete	39,80 €/m <sup>2</sup>	+1,0 %
Durchschnittsmiete	22,40 €/m <sup>2</sup>	+3,0 %

### Der Markt im Überblick

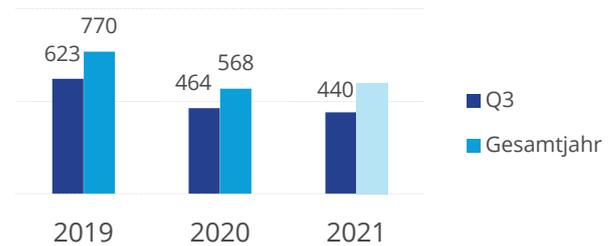
Der Münchner Bürovermietungs- markt zeigte erstmals seit Beginn der Pandemie Erholungsanzeichen. Der Flächenumsatz von 440.200 m<sup>2</sup> lag zwar 5 % unter dem Wert von 2020, in Q3 wurden aber über 200.000 m<sup>2</sup> Umsatz erzielt. Einen großen Anteil am hohen Umsatz im abgelaufenen Quartal hatte die knapp 45.000 m<sup>2</sup> umfassende Anmietung des Deutschen Patent- und Markenamts in einem Neubauprojekt nahe dem Werks- viertel. Der Leerstand ist in Folge der nach wie vor schwächeren Nachfrage und hohen

Fertigstellungszahlen moderat auf 4,7 % gestiegen. Damit überschritt der Leerstand erstmals seit 2014 die Marke von 1 Mio. m<sup>2</sup>. Die Mietpreise sind aufgrund einiger hochpreisigen Großabschlüsse sowohl im Durchschnitt als auch in der Spitze wieder angestiegen. Der Blick auf die Angebotsmieten zeigt weiterhin, dass sich die Preise seitwärts entwickeln. Auf den gestiegenen Leerstand reagieren viele Vermieter mit größeren Incentivepaketen. Bis zum Jahresende erwarten wir einen Flächenumsatz von 600.000 m<sup>2</sup>.

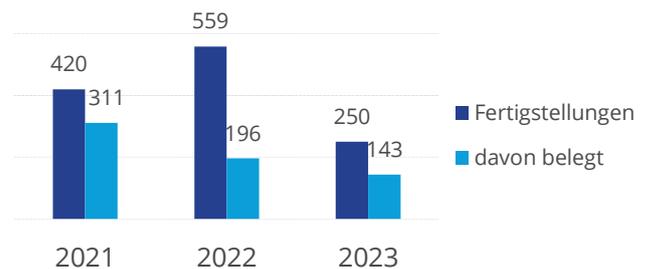
### Teilmärkte



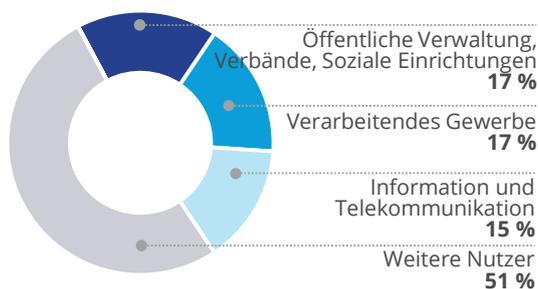
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



### Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



### TOP 3 Branchen



### Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>





## Fast Facts

	Q3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	4,05 Mrd. €	+16 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,70 %	+/-0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	

## Der Markt im Überblick

Mit 922 Mio. € im dritten Quartal wurden im bisherigen Jahresverlauf rund 4 Mrd. € gewerbliches Transaktionsvolumen erzielt. Trotz des Mangels an Core-Produkten, der sich limitierend auf den Markt auswirkt, konnte das Vorjahresergebnis um 16 % übertroffen werden. In Summe entfielen in den ersten drei Quartalen 79 % des gesamten Volumens auf Büroimmobilien. Auffallend ist die starke Fokussierung auf Zentrumslagen innerhalb des Mittleren Rings

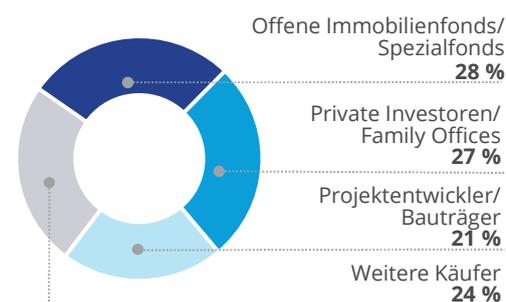
sowie etablierte Bürolagen, in die in Summe 76 % oder 3,1 Mrd. € des Transaktionsvolumens flossen. Die Lagepräferenzen zeigen sich auch in der Risikoverteilung der Investments. 64 % des Volumens sind dem Core- und Core-Plus-Bereich zuzuordnen. Die Liquidität ist weiterhin sehr hoch und im Hinblick auf sich im Markt befindende oder kurz vor Marktsprache stehende Transaktionen ist bis Jahresende ein Gesamtergebnis von 6 Mrd. € denkbar.

## Bedeutende Assetklassen

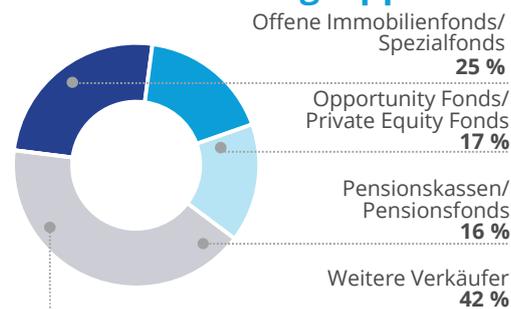
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



## TOP 3 Käufergruppen

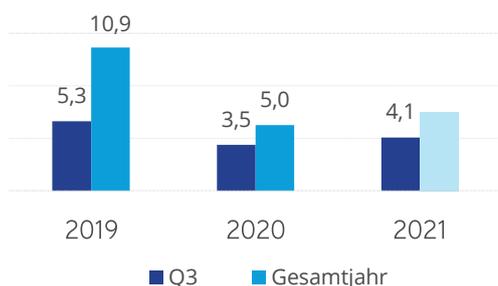


## TOP 3 Verkäufergruppen



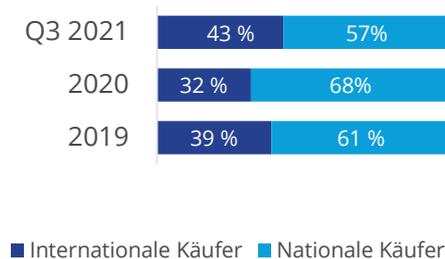
## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV



## ANSPRECHPARTNER



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