



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz **[+43%]**

259.000 m²

Vermietungsumsatz **[+56%]**

238.700 m²

Leerstand **[-20%]**

662.400 m²

Leerstandsquote **[-70 bp]**

2,9%

Spitzenmiete **[+7,6%]**

35,50 €/m²

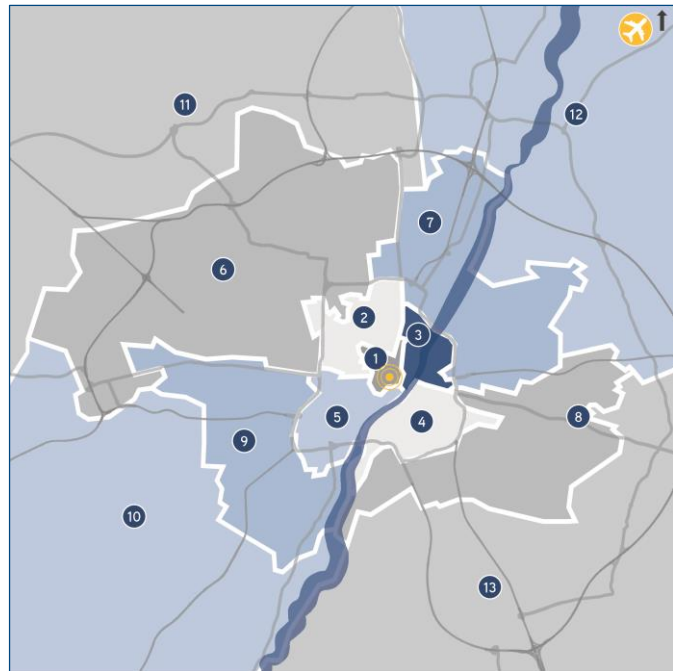
Durchschnittsmiete **[-2,5%]**

16,00 €/m²

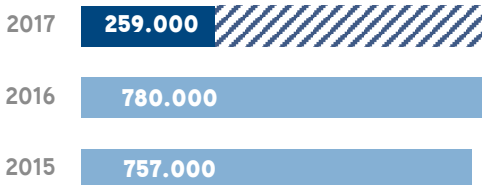
Ausblick 2017

Nachfrage ↗ Leerstand ↘ ∅ Miete →

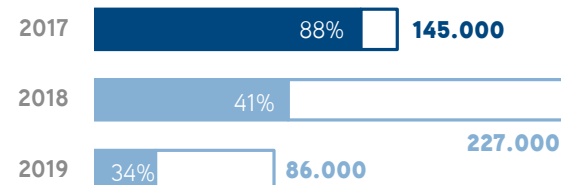
TEILMÄRKTE



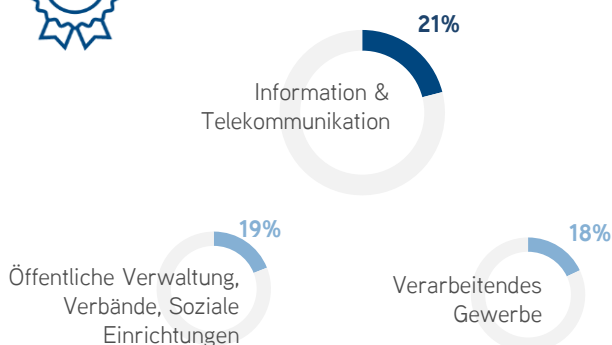
FLÄCHENUMSATZ (m²)



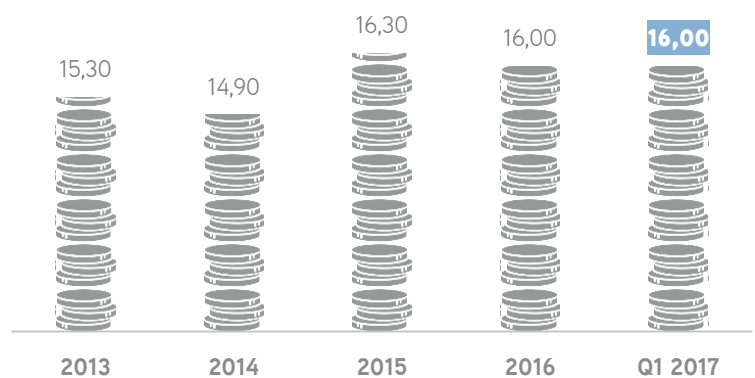
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Münchner Bürovermietungsmarkt legte 2017 einen noch nie dagewesenen Jahresauftakt hin. Besonders das Großflächensegment trug zu dem überdurchschnittlichen Quartalsergebnis bei. Es wurden neun Abschlüsse größer 5.000 m² registriert, was einen Anteil von 47 % am Gesamtumsatz ausmacht. Die größte Anmietung mit rund 13.000 m² kam durch die Deutsche Pfandbriefbank im Business Campus München zustande.

Der Leerstandsabbau setzt sich weiter fort. Besonders in Zentrumslagen innerhalb des Mittleren Rings macht sich die Flächenknappheit bemerkbar. Hier liegen die Leerstandsquoten zwischen 0,5 und 2,4 %. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts erfuhr einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Hauptgrund hierfür ist eine Verschiebung der Vermietungstätigkeit in preisgünstigere Umlandlagen. Getrennt betrachtet ist jeweils ein leichter Anstieg um 2,5 % auf 18,00 €/m² im Stadtgebiet bzw. 3 % auf 11,00 €/m² im Umland festzustellen.





KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **[+17%]**

1.240 Mio. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (814 Mio. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro **[-20 bp]**

3,30%

Größte Käufergruppe

Offene Immobilienfonds/Spezialfonds

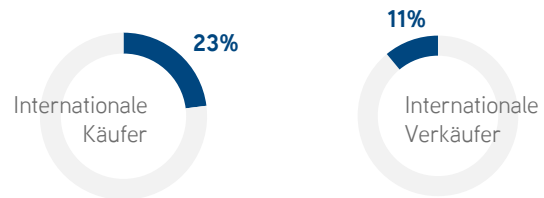
Ausblick 2017

Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite ↘

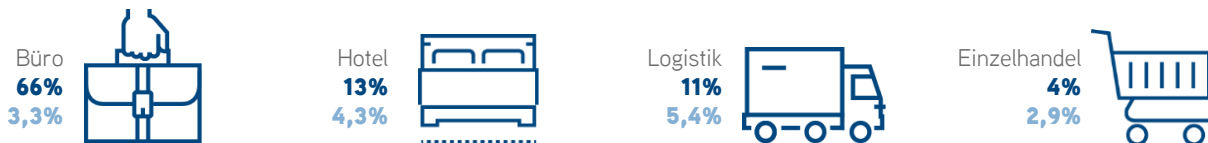
TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



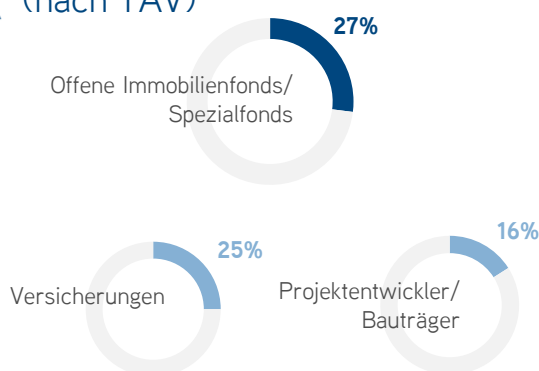
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



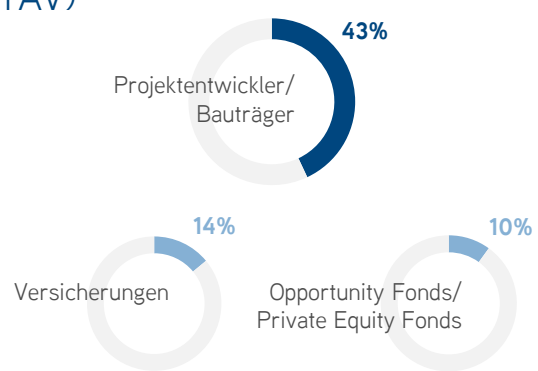
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Auf dem Münchner Investmentmarkt gab es seit der Jahrtausendwende kein so starkes erstes Quartal wie dieses Jahr. Insgesamt drei Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich konnten registriert werden. Bereits in der Projektphase erwarb die Allianz das Bürogebäude Kap West im Hirschgarten. Ein Joint Venture aus Bayern Projekt und Europa Capital kaufte den Firmensitz von Telefónica am Georg-Brauchle-Ring und im Osten von München wurde das kurz vor Fertigstellung stehende

Highrise One an Deka Immobilien veräußert. Alleine diese drei Transaktionen summieren sich auf eine gute halbe Milliarde Euro. Internationale Investoren steuerten 23 % zum Transaktionsvolumen bei und kamen überwiegend aus dem angelsächsischen Raum.

Der Trend zu großvolumigen Investments wird sich weiter fortsetzen, und vor dem Hintergrund der bevorstehenden großvolumigen Transaktionen ist auch in diesem Jahr mit einem deutlich überdurchschnittlichen Jahresergebnis bei weiter sinkenden Renditen zu rechnen.



Ansprechpartner: Tobias Seiler | Associate Director | Research | E-mail: tobias.seiler@colliers.com | T: +49 89 624 294 63