



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz [-8%]

238.100 m²

Vermietungsumsatz [-7%]

223.400 m²

Leerstand [-15%]

564.900 m²

Leerstandsquote [-40 bp]

2,5 %

Spitzenmiete [+1%]

35,70 €/m²

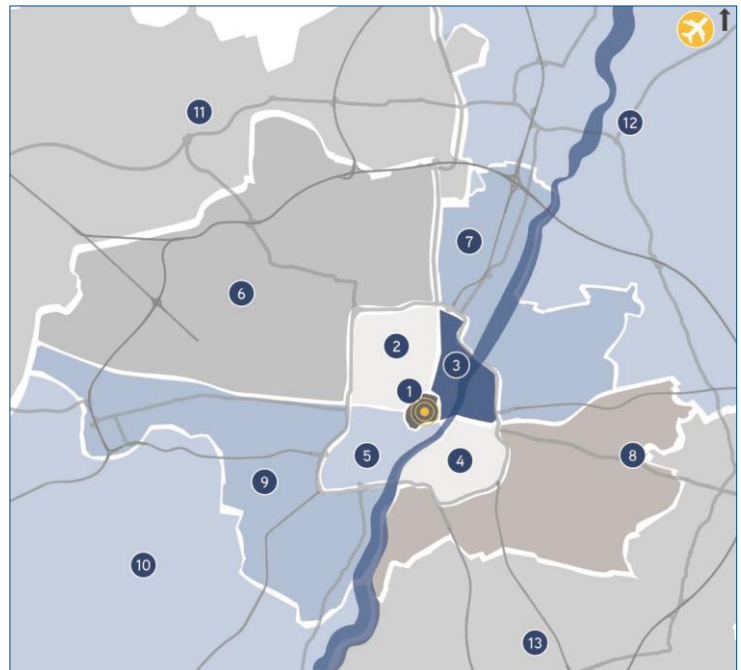
Durchschnittsmiete [+9%]

17,50 €/m²

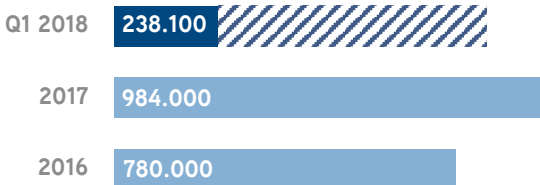
Ausblick 2018

Nachfrage ↗ Leerstand ↘ ∅ Miete ↗

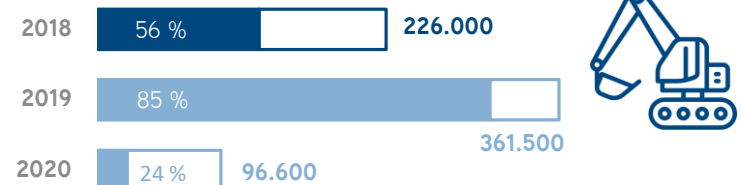
TEILMÄRKTE



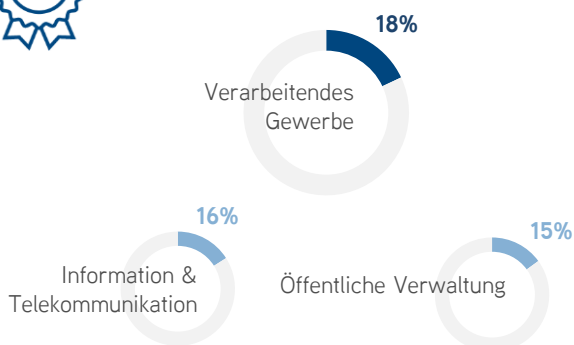
FLÄCHENUMSATZ (m²)



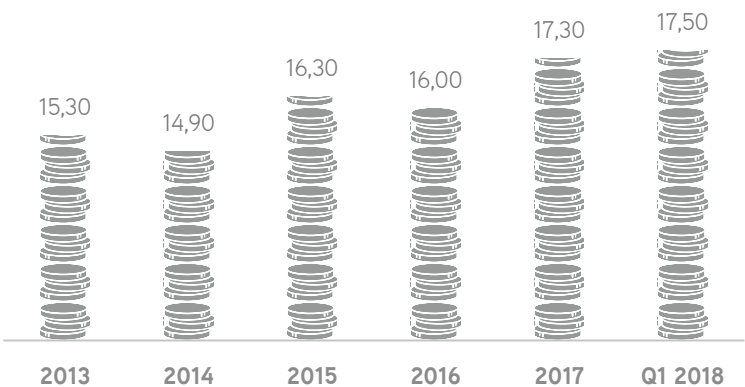
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Münchner Bürovermietungsmarkt hat den Schwung aus dem Vorjahr mitgenommen und erreichte den zweithöchsten Flächenumsatz in einem ersten Quartal seit über 15 Jahren. Stärker war nur das erste Quartal 2017, sodass sich im Vorjahresvergleich ein Minus von 8 % ergibt. Der Vermietungsumsatz lag knapp 30 % über dem 10-Jahres-Schnitt. Besonders viel Aktivität konnte bei Anmietungen in Projekten und Flächen im Bau festgestellt werden, Nutzer begehen so der zunehmend geringen Flächenverfügbarkeit.

Der Büroflächenleerstand ging in den letzten 12 Monaten nochmals um 100.000 m² auf rund 565.000 m² zurück. Die Leerstandsrate beträgt im Stadtgebiet nur noch 1,8 %, im Umland 4,5 %. Trotz der zunehmenden Flächenknappheit ist die Projektpipeline weiterhin schwach gefüllt. 2019 nehmen die Fertigstellungen zwar zu, durch die hohe Eigennutzerbautätigkeit sind diese Flächen jedoch schon zu rund 85 % belegt. Für das Jahr 2018 erwarten wir einen Vermietungsumsatz im Bereich von 750.000 m² wobei sich die zunehmende Flächenknappheit bremsend auf den Umsatz auswirken könnte.





INVESTMENT Q1 2018 MÜNCHEN



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **[+85%]**

2.330 Mio. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (1.690 Mio. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro **[-10 bp]**

3,20%

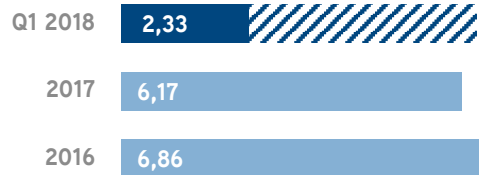
Größte Käufergruppe

Asset-/Fondsmanager

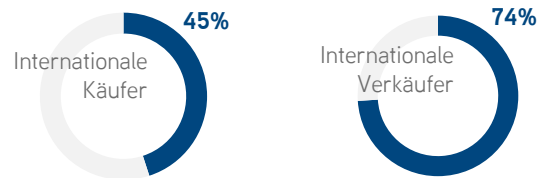
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite ↘

TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



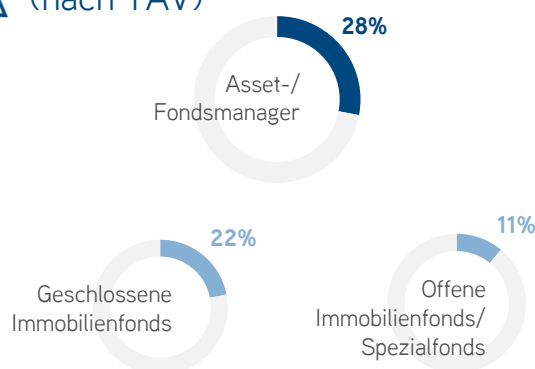
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



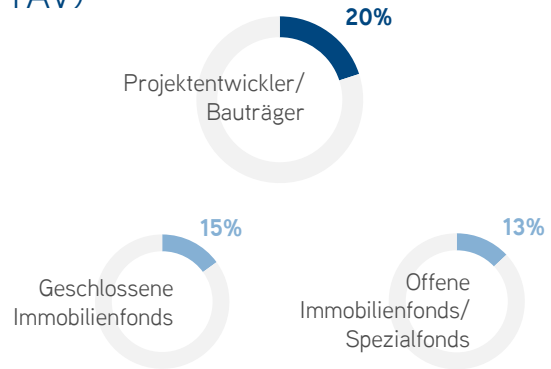
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Münchner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien legte 2018 trotz zunehmender Produktknappheit einen ungeschlagen hohen Auftakt hin. Das außergewöhnlich hohe Ergebnis ist insbesondere auf die zehn größten Transaktionen zurückzuführen, die alleine etwa drei Viertel des Gesamtumsatzes für sich beanspruchten. Zu den größten Transaktionen deutlich im dreistelligen Millionenbereich zählte der Verkauf des unmittelbar am Hauptbahnhof gelegenen CORREO-Quartiers mit mehr als 40.000 m² Mietfläche.

Mit einem Volumen von 1,7 Mrd. Euro waren Büroimmobilien die mit Abstand gefragteste Assetklasse, es folgen gemischt genutzte Immobilien mit rund 370 Mio. Euro. Die bereits seit Jahren anhaltende Renditekompression ist zumindest in den Core-Lagen in den vergangenen Monaten nicht weiter vorangeschritten, im Umland hat die Spitzenrendite in Folge der erhöhten Nachfrage um 85 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr auf 4,75 % nachgegeben. Das erste Quartal hat gezeigt, dass der Markt nichts von seiner Attraktivität eingebüßt hat, sodass bis Jahresende ein Ergebnis deutlich über 6 Mrd. Euro zu erwarten ist.



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

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2018. Alle Rechte vorbehalten.