



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2019 | MÜNCHEN



Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	191.000 m ²	- 19,8 %
Vermietungsumsatz	172.100 m ²	- 23,0 %
Leerstand	415.100 m ²	- 26,5 %
Leerstandsquote	1,8 %	- 70 bp
Spitzenmiete	36,00 €/m ²	+ 0,8 %
Durchschnittsmiete	19,20 €/m ²	+ 9,8 %

Ausblick 2019

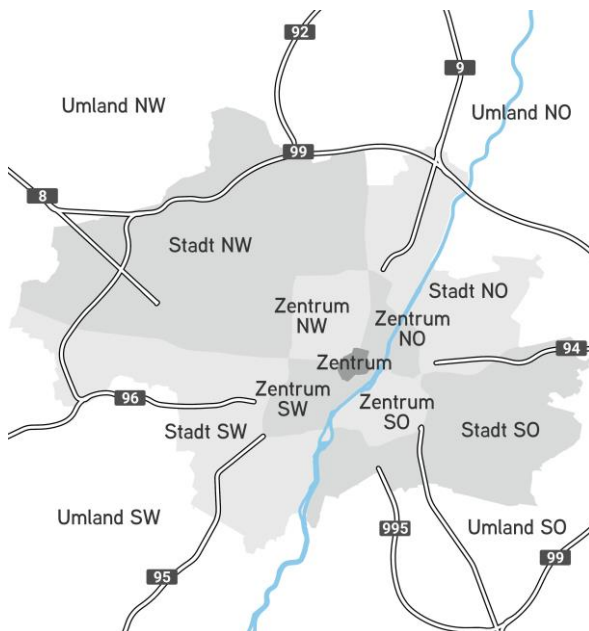
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete
▼	▼	▲

Der Markt im Überblick

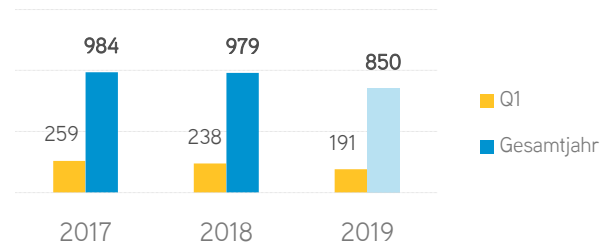
Der Münchner Bürovermietungsmarkt startete ordentlich ins Jahr 2019. Zwar erreichte der Flächenumsatz nicht das Vorjahresniveau, lag aber deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Das bestimmende Thema ist weiterhin die Flächenknappheit. In vielen Lagen herrscht nahezu Vollvermietung. So liegt die Leerstandsquote innerhalb des Stadtgebiets bei nur 1,2 %, in den Zentrumslagen innerhalb des Mittleren Rings sogar bei gerade einmal 0,4 %. In der Folge finden

Anmietungen immer weiter vor dem Bezugstermin statt. So waren Verträge für Flächen in Projekten und Gebäuden im Bau für ein Drittel des Umsatzes im ersten Quartal verantwortlich. Ein deutlicher Anstieg der spekulativen Bautätigkeit ist jedoch trotzdem nicht zu erkennen, weshalb München mittelfristig ein Vermietermarkt bleiben wird. Bis Jahresende erwarten wir einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz im Bereich von 850.000 m².

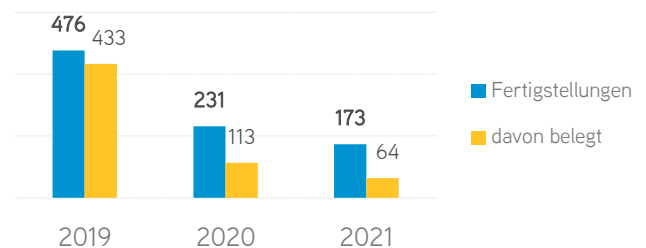
Teilmärkte



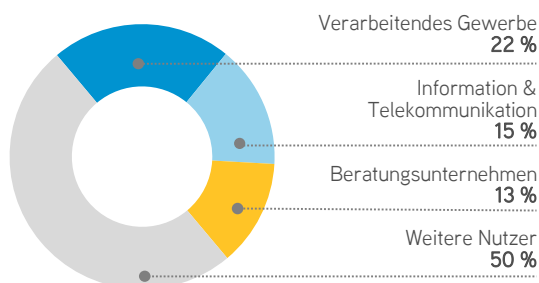
Flächenumsatz in 1.000 m²



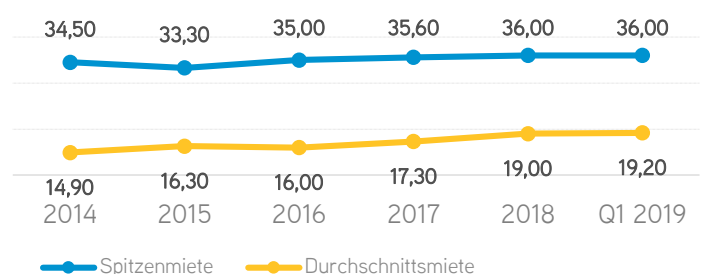
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1 | 2019 | MÜNCHEN



Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	619 Mio. €	- 73,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	- 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Der Münchner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist verhalten ins neue Jahr gestartet. Angesichts der zahlreichen großen und mittelgroßen Transaktionen, die voraussichtlich in den nächsten Monaten abgeschlossen werden, handelt es sich jedoch nur um eine temporäre Ruhephase, die nicht auf mangelnde Nachfrage zurückzuführen ist. Mehr als die Hälfte des Verkaufsvolumens war auf Verkäufe von Bürogebäuden

zurückzuführen. Die größte Bürotransaktion im ersten Quartal war der Verkauf des Bürokomplexes Westend Yards für mehr als 130 Mio. € an LaSalle Investment Management. Bei den Renditen ist insbesondere in Stadtrand- und Umlandlagen ein weiterer Rückgang festzustellen. Das Kapitalwertwachstum wird aber mittlerweile vor allem von den steigenden Mietpreisen getragen.

Brutto-Spitzenrendite bedeutender Assetklassen in %

Transaktionsvolumen nach Assetklasse in €, Anteil in %

3,00 %



340 Mio. €
55 %

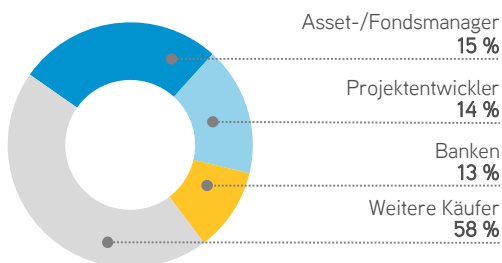
Büro



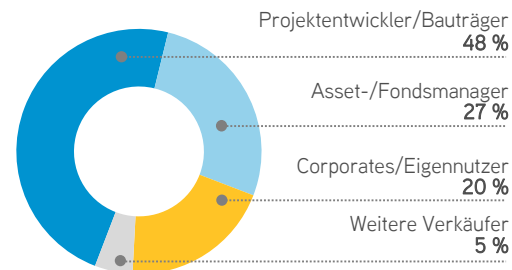
100 Mio. €
16 %

Grundstücke

TOP 3 Käufergruppen

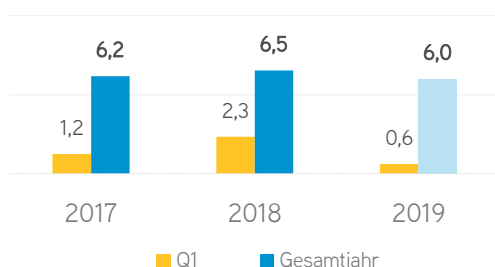


TOP 3 Verkäufergruppen



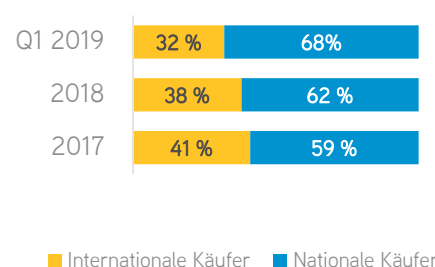
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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