



BÜROVERMIETUNG

Q2 | 2019 | MÜNCHEN



Fast Facts

	Q2 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	422.900 m ²	- 12,5 %
Vermietungsumsatz	315.900 m ²	- 31,1 %
Leerstand	390.600 m ²	- 23,7 %
Leerstandsquote	1,7 %	- 60 bp
Spitzenmiete	36,20 €/m ²	+ 0,8 %
Durchschnittsmiete	19,00 €/m ²	+ 4,6 %

Ausblick 2019

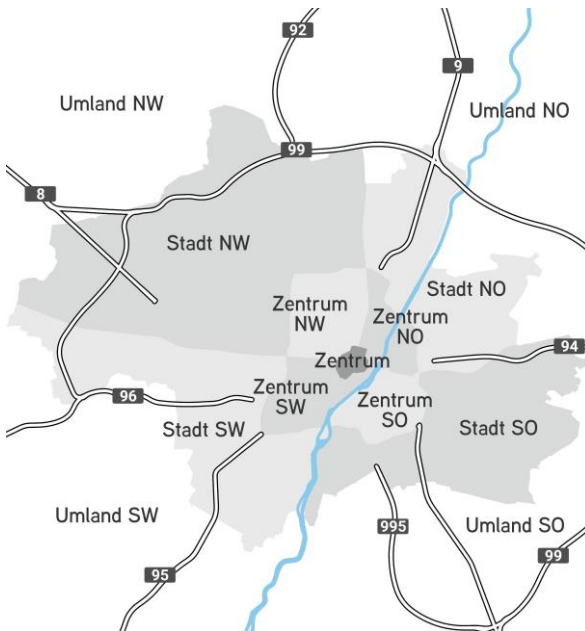
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

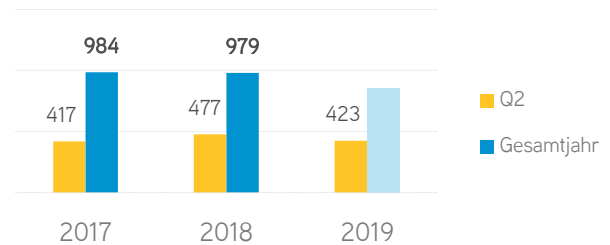
Im ersten Halbjahr 2019 lag der Flächenumsatz mit 422.900 m² über dem langjährigen Durchschnitt, reichte aufgrund einer geringeren Zahl von Großvermietungen jedoch nicht an das Vorjahreshalbjahr heran. Die Flächenknappheit bleibt bestimmendes Thema in München. In vielen Lagen herrscht nahezu Vollvermietung bei weiter rückläufiger Leerstandsquote, welche im Stadtgebiet bei nur 1,0 %, innerhalb des Mittleren Rings sogar bei gerade einmal 0,2 % liegt. In der Folge finden viele Anmietungen auch weiterhin deutlich vor dem Bezugstermin statt. So waren Verträge für Flächen in Projekten

und Gebäuden im Bau für 30 % des Umsatzes im ersten Halbjahr 2019 verantwortlich. Aufgrund der Flächenknappheit und steigender Preise zeigten Mieter verstärktes Interesse am Umland, was in einem überdurchschnittlichen Anteil des Umlands am Vermietungsumsatz resultierte. Trotz des geringen Angebots ist nur eine leichte Belebung bei den Projektentwicklungen zu beobachten. München wird also weiterhin ein Vermietermarkt bleiben. Bis Jahresende erwarten wir einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz im Bereich von 850.000 m².

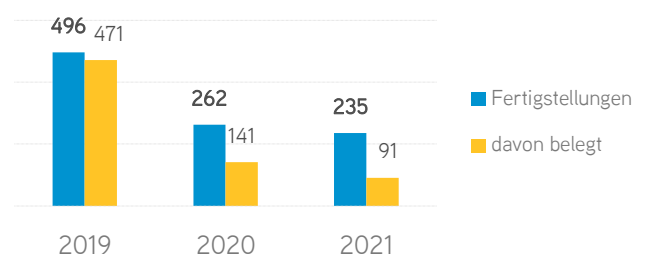
Teilmärkte



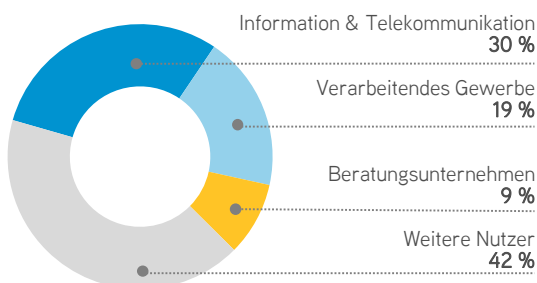
Flächenumsatz in 1.000 m²



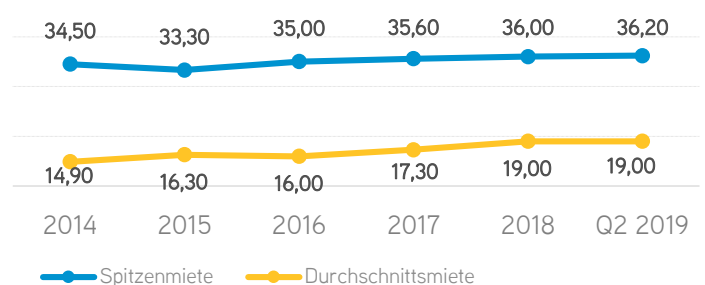
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q2 | 2019 | MÜNCHEN



Fast Facts

	Q2 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.214 Mio. €	- 39,9 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,90 %	- 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in München hat nach dem verhaltenen Jahresstart zwar an Fahrt aufgenommen, blieb jedoch aufgrund von ausbleibenden Großtransaktionen hinter dem Vorjahresvolumen zurück. Mit rund 1,5 Mrd. € Transaktionsvolumen waren Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2019 die mit Abstand gefragteste Assetklasse. Auf dem zweiten Platz landeten Hoteltransaktionen mit 179 Mio. €. Zu den größten Transaktionen zählte der Verkauf des M8 im Werksviertel,

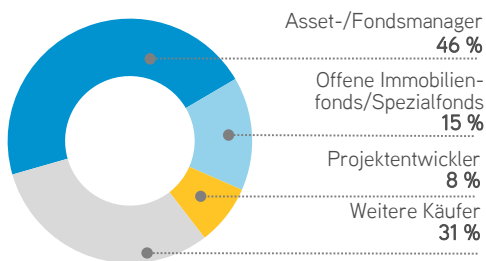
der derzeit angesagtesten Lage in München. Im Umland ist der Verkauf der Sky-Zentrale in Unterföhring mit rund 30.000 m² zu nennen. Angesichts mehrerer größerer Transaktionen, die bereits in der Pipeline sind sowie der weiterhin hohen Nachfrage nach Core-Produkten seitens der Investoren gehen wir von einer lebhaften zweiten Jahreshälfte aus. Bis zum Ende des Jahres ist mit einem Transaktionsvolumen mehr als 6,0 Mrd. € zu rechnen.

Bedeutende Assetklassen

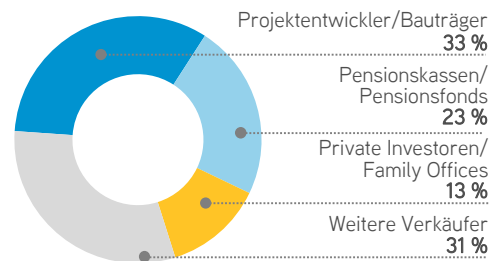
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

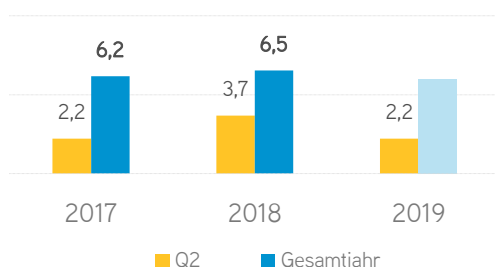


TOP 3 Verkäufergruppen



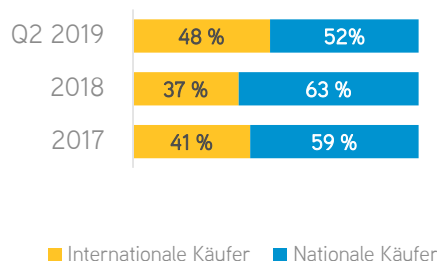
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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