



# BÜROVERMIETUNG

## Q3 | 2019 | MÜNCHEN



### Fast Facts

	Q3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	622.500 m <sup>2</sup>	- 10,0 %
Vermietungsumsatz	506.000 m <sup>2</sup>	- 24,0 %
Leerstand	421.100 m <sup>2</sup>	- 14,0 %
Leerstandsquote	1,9 %	- 30 bp
Spitzenmiete	37,00 €/m <sup>2</sup>	+ 2,8 %
Durchschnittsmiete	19,70 €/m <sup>2</sup>	+ 4,8 %

### Ausblick 2019

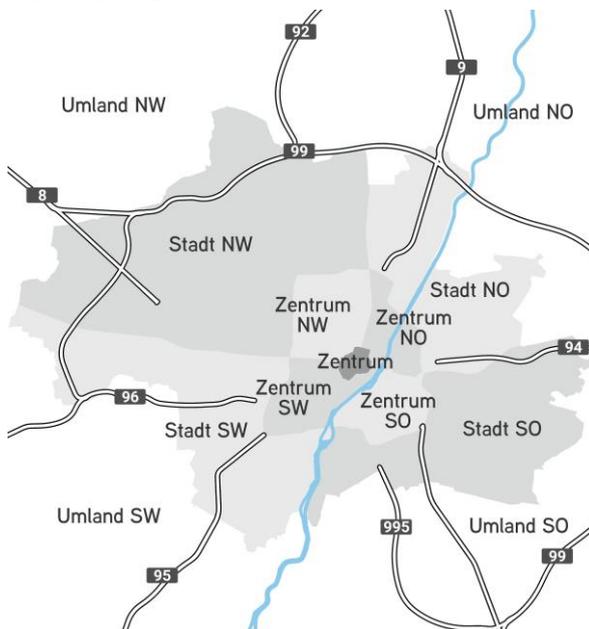
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

### Der Markt im Überblick

Im dritten Quartal 2019 lag der Flächenumsatz mit 622.500 m<sup>2</sup> über dem langjährigen Durchschnitt. Mangels Großvermietungen konnte der Vorjahreswert nicht erreicht werden. Nach wie vor herrscht nahezu Vollvermietung bei konstant niedriger Leerstandsquote, welche im Stadtgebiet bei nur 1,0 %, innerhalb des Mittleren Rings sogar bei gerade einmal 0,3 % liegt. Der Trend zur Anmietung deutlich vor dem Bezugszeitpunkt setzt sich daher fort. 42 % des Vermietungsumsatzes fand in Objekten im Bau oder Projektstadium statt. Zudem werden oft größere Flächen angemietet als benötigt,

um etwaige Wachstumspläne realisieren zu können. Aufgrund der Flächenknappheit im Stadtgebiet und steigender Preise prüfen Mieter verstärkt Standorte im Umland. Derzeit lässt sich eine anziehende Neubautätigkeit feststellen (ca. 998.000 m<sup>2</sup> aktuell im Bau), welche jedoch nicht zu einer starken Entlastung auf dem Büromarkt führen wird, da knapp 300.000 m<sup>2</sup> auf Eigennutzer entfallen und ca. 414.000 m<sup>2</sup> bereits vermietet sind. Der erwartete Flächenumsatz 2019 liegt bei 850.000 m<sup>2</sup> und damit weiterhin über dem langjährigen Mittel.

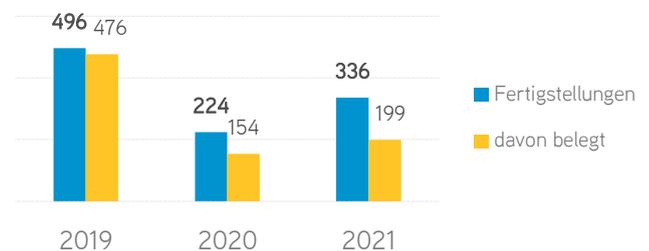
### Teilmärkte



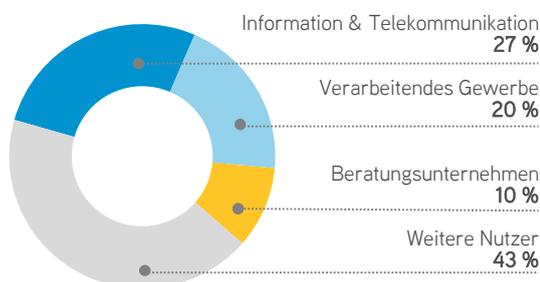
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



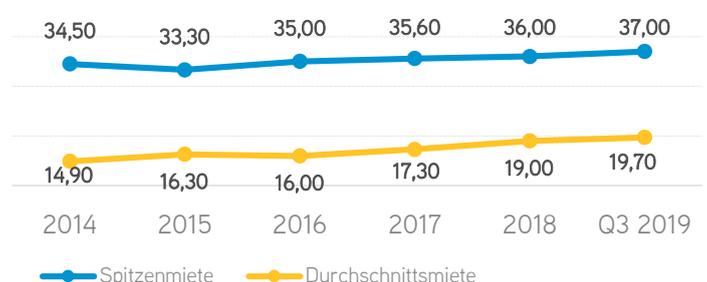
### Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



### TOP 3 Branchen



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





## Fast Facts

	Q3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	5.290 Mio. €	+ 15,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,80 %	- 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

## Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

## Der Markt im Überblick

Nach einem ruhigen ersten Halbjahr hat der Markt im dritten Quartal deutlich zugelegt. In den letzten drei Monaten wurden Gewerbeimmobilien für mehr als drei Milliarden gehandelt, was zu einem derzeitigen Stand von 5,29 Milliarden Euro führt. Mit einem Marktanteil von 76 % stellen Büroimmobilien die stärkste Assetklasse, gefolgt von Industrie und Logistikimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien. Es flossen knapp 3,9 Milliarden Euro in Bürogebäude, wovon fast 500 Millionen Euro bereits in der Projekt-

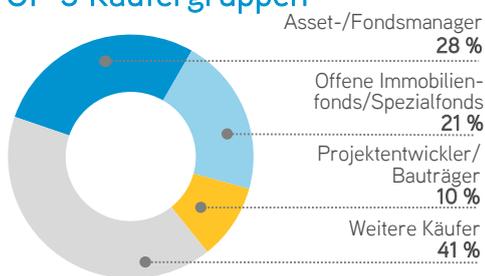
bzw. Bauphase veräußert wurden. Von 14 Großtransaktionen entfallen 12 auf Bürogebäude. Zu den größten Transaktionen zählte der Verkauf der beiden Gebäudeteile des Kustermannpark zu einem mittleren dreistelligen Millionenbetrag, gefolgt vom Verkauf des LUDWIG. München bleibt im Fokus nationaler und internationaler Kapitalquellen. Starker Wettbewerb und limitierte Anlagemöglichkeiten sorgen für Spitzenrenditen bei Büros von 2,80 %. Bis zum Jahresende wird ein Volumen von 7 Milliarden Euro erwartet.

## Bedeutende Assetklassen

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



## TOP 3 Käufergruppen



## TOP 3 Verkäufergruppen



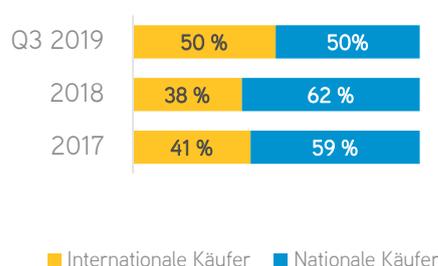
## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV



## ANSPRECHPARTNER



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