



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2020 | MÜNCHEN



Fast Facts

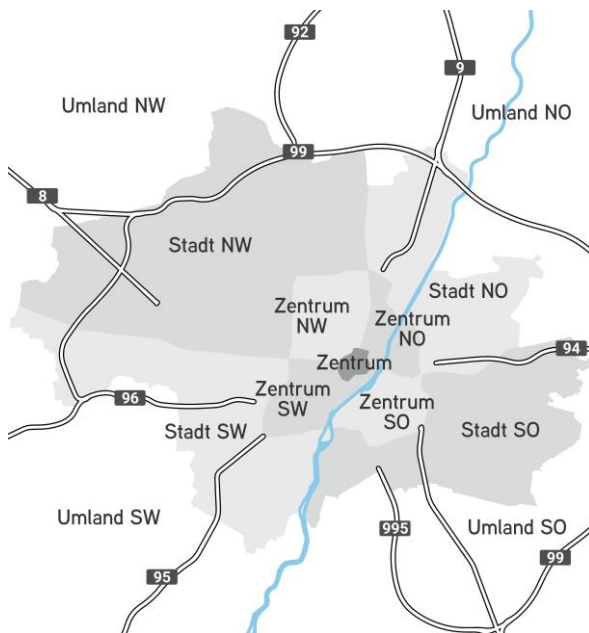
	Q1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	178.100 m ²	- 7 %
Vermietungsumsatz	175.600 m ²	+ 2 %
Leerstand	535.600 m ²	+ 29 %
Leerstandsquote	2,4 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	39,50 €/m ²	+ 10 %
Durchschnittsmiete	21,60 €/m ²	+ 12 %

Der Markt im Überblick

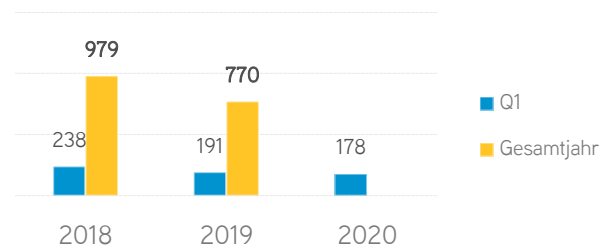
Im letzten Quartal, das noch nicht oder nur wenig von der Corona-Krise beeinflusst wurde, erzielte der Münchner Büromarkt einen Flächenumsatz von 178.100 m², was 7 % weniger als im Vorjahreszeitraum waren. Der Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag bei 175.600 m². Sieben Mietverträge überschritten die Marke von 5.000 m², darunter der Abschluss von KPMG mit gut 31.000 m². Der Leerstand stieg auf 535.600 m², da vor allem im Umland einige Bestandsflächen auf den Markt kamen. Die Leerstandsquote bewegt sich mit 2,4 % jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Stadtgebiet

liegt sie sogar nur bei 1,5 %. Die zahlreichen Vermietungen in Projekten oder Objekten im Bau ließen die Mietpreise in den letzten zwölf Monaten deutlich nach oben gehen. Eine Durchschnittsmiete von 21,60 €/m² bedeutet einen Anstieg von 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Im Stadtgebiet wurden im Schnitt 23,80 €/m² erzielt, im Umland 12,40 €/m². Die Spitzenmiete legte um 10 % auf 39,50 €/m² zu. Die Auswirkungen der Krise sind derzeit noch nicht einschätzbar und hängen stark von der Entwicklung in den kommenden Wochen ab.

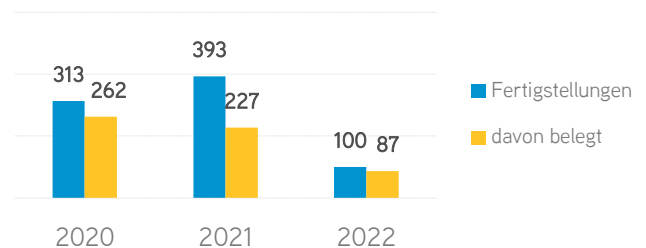
Teilmärkte



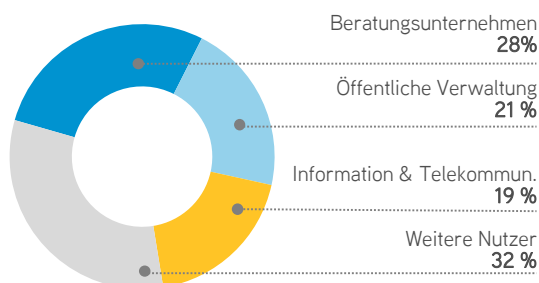
Flächenumsatz in 1.000 m²



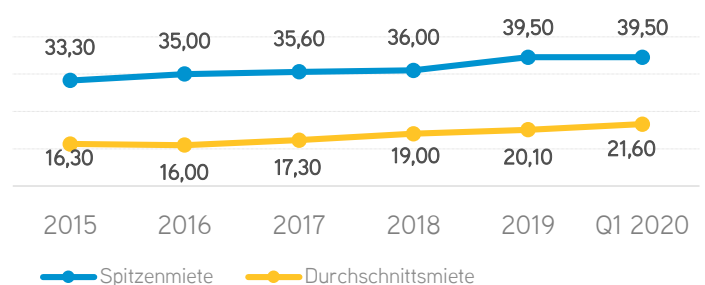
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1 | 2020 | MÜNCHEN



Fast Facts

	Q1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.120 Mio. €	+ 81 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,75 %	- 25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Versicherungen	

Der Markt im Überblick

In den ersten drei Monaten wurden auf dem Münchner Markt für gewerbliche Immobilieninvestments 1.120 Mio. € Transaktionsvolumen erzielt. Das entspricht einem Anstieg gegenüber dem schwächeren ersten Quartal des Vorjahres um mehr als 80 %. Der Großteil der Transaktionen im ersten Quartal 2020 war von den Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie noch nicht unmittelbar betroffen.

Büro- und gemischt genutzte Immobilien steuerten einen Anteil von

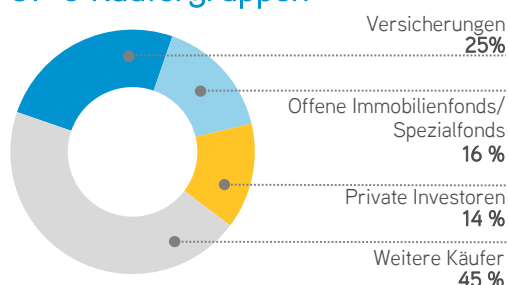
75 % am Transaktionsgeschehen bei. Hotels waren für 10 % des Anlagevolumens verantwortlich. Industrie- und Logistikimmobilien konnten einen Anteil von 7 % für sich beanspruchen. Grundstücke und Einzelhandelsimmobilien kamen auf Anteile von 3 bzw. 4 %. Der Anteil internationaler Investoren lag in den ersten drei Monaten des Jahres mit einem Anteil von 25 % niedriger als im Durchschnitt des vergangenen Jahres (39 %).

Bedeutende Assetklassen

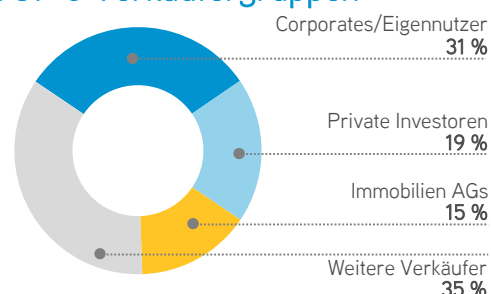
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

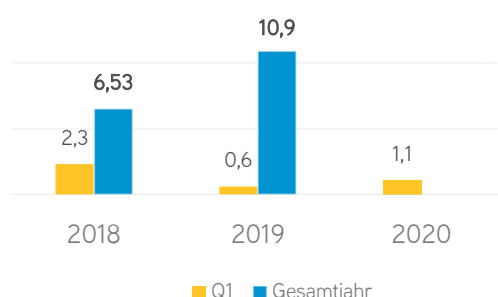


TOP 3 Verkäufergruppen



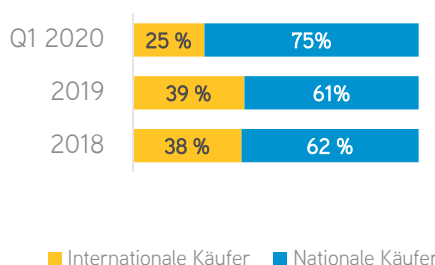
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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