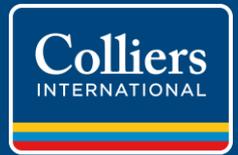




# BÜROVERMIETUNG

## H1 | 2020 | MÜNCHEN



### Fast Facts

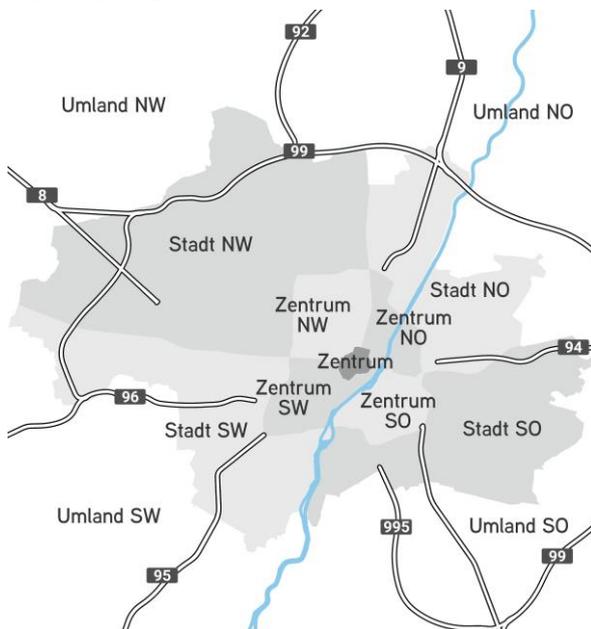
	H1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	326.100 m <sup>2</sup>	- 23 %
Vermietungsumsatz	321.100 m <sup>2</sup>	+ 3 %
Leerstand	614.500 m <sup>2</sup>	+ 57 %
Leerstandsquote	2,7 %	+ 100 bp
Spitzenmiete	39,50 €/m <sup>2</sup>	+ 9 %
Durchschnittsmiete	22,10 €/m <sup>2</sup>	+ 16 %

### Der Markt im Überblick

Der Münchner Bürovermietungsmarkt ist im ersten Halbjahr 2020 glimpflich durch die Coronakrise gekommen und konnte einen Flächenumsatz von rund 326.000 m<sup>2</sup> erzielen. Dies entspricht einem Rückgang von 23 % im Vergleich zum Vorjahr, aber nur 8 % weniger als im 10-jährigen Mittel. Der Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag bei 321.100 m<sup>2</sup>. Mit Amazon, KPMG und Krauss Maffei überschritten drei Mietverträge die Marke von 30.000 m<sup>2</sup>. Der Büroflächenleerstand stieg um 223.900 m<sup>2</sup> auf 614.500 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote von 2,7 % bewegt sich

jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Im Stadtgebiet liegt sie nur bei 1,9 %. Eine Durchschnittsmiete von 22,10 €/m<sup>2</sup> bedeutet einen Anstieg von 16 % gegenüber dem Vorjahr. Im Stadtgebiet wurden im Schnitt 24,90 €/m<sup>2</sup> erzielt, im Umland 12,50 €/m<sup>2</sup>. In den nächsten Quartalen ist als Folge der zu erwartenden geringeren Nachfrage mit einer deutlichen Abschwächung der Aufwärtsbewegung oder einer Seitwärtsbewegung zu rechnen, bis sich die Konjunktur von den Folgen der COVID-19-Krise erholt.

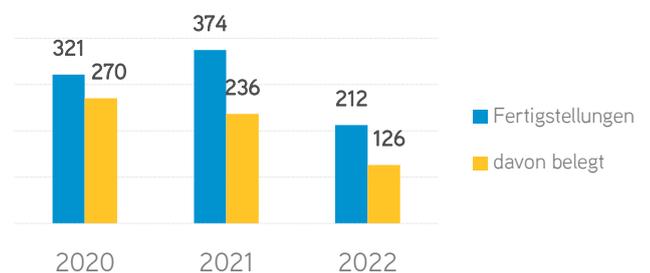
### Teilmärkte



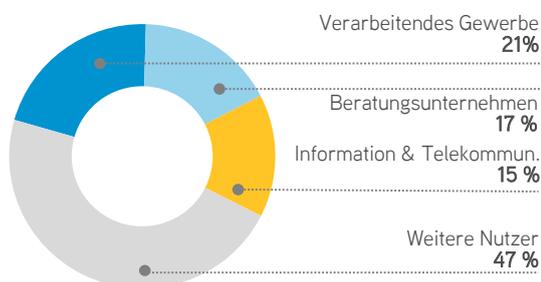
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



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



### TOP 3 Branchen



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





### Fast Facts

	H1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.860 Mio. €	- 16 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,75 %	- 15 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Versicherungen	

### Der Markt im Überblick

In der ersten Jahreshälfte wurden gewerbliche Immobilieninvestments in Höhe von 1.860 Mio. € erzielt. Das entspricht einem Rückgang gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres um 16 %. Im zweiten Quartal war der Einfluss von Corona und dem Lockdown deutlich zu spüren und die Marktaktivität wesentlich geringer als üblich. 65 % des Transaktionsvolumens ist auf den Verkauf von Bürogebäuden zurückzuführen. Mit deutlichem Abstand folgen gemischt genutzte Gebäude mit einem Anteil von 11 % sowie Grundstücke mit 9 %.

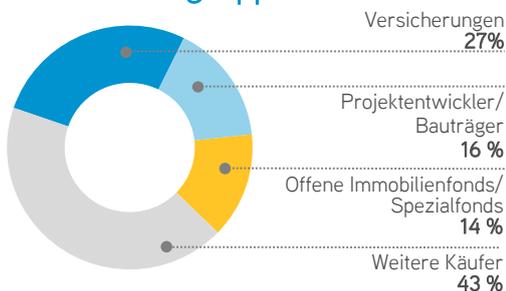
Nur 23 % des Volumens oder 470 Mio. € stammte aus internationalen Quellen. Im Vorjahr lag der Anteil noch bei 39 %. Die größte Transaktion der letzten drei Monate war der Forward Sale des Büroprojekts SOHO in Sendling mit insgesamt 31.000 m<sup>2</sup>. Die Renditen sind im zweiten Quartal stabil geblieben, jedoch können sich in den nächsten Quartalen Anpassungen aufgrund schwierigerer Finanzierungsbedingungen sowie eines möglichen Abschwungs auf dem Vermietungsmarkt ergeben.

### Bedeutende Assetklassen

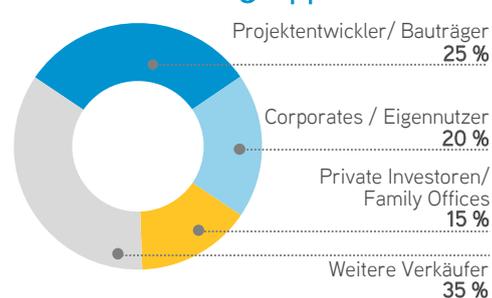
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



### TOP 3 Käufergruppen



### TOP 3 Verkäufergruppen



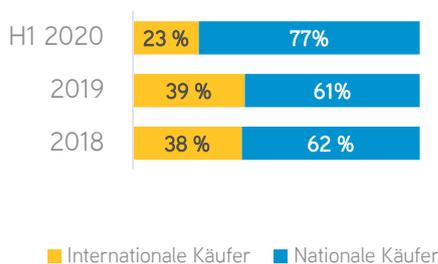
### Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



### Kapitalherkunft

nach TAV



### ANSPRECHPARTNER



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