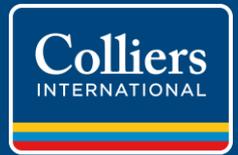




# BÜROVERMIETUNG

## Q3 | 2020 | MÜNCHEN



### Fast Facts

	Q3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	464.200 m <sup>2</sup>	-25 %
Vermietungsumsatz	424.200 m <sup>2</sup>	-16 %
Leerstand	696.100 m <sup>2</sup>	+65 %
Leerstandsquote	3,1 %	+120 bp
Spitzenmiete	39,50 €/m <sup>2</sup>	+7 %
Durchschnittsmiete	21,70 €/m <sup>2</sup>	+10 %

### Ausblick

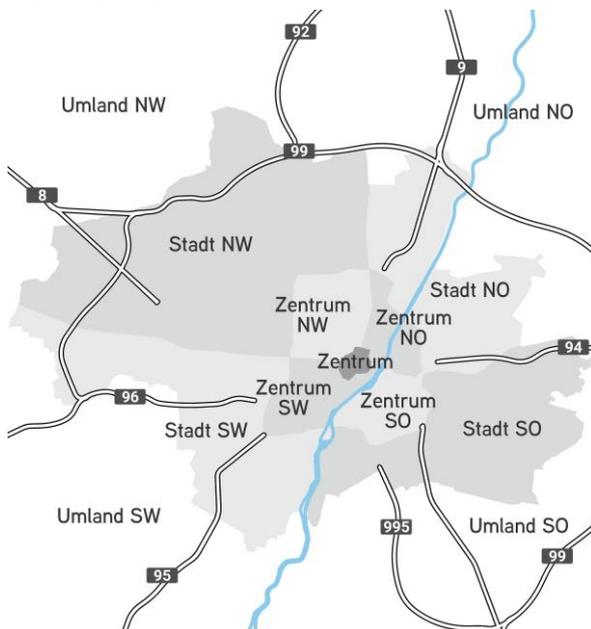
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

### Der Markt im Überblick

Das dritte Quartal zeigte wie erwartet, dass die Corona-Krise nicht spurlos am Münchner Büromarkt vorbeigeht. Der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2020 lag mit 464.200 Quadratmetern um 25 Prozent unter dem Vorjahreswert und 14 Prozent niedriger als im Schnitt der letzten zehn Jahre. Der Büroflächenleerstand stieg um 275.000 m<sup>2</sup> auf 696.100 m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 3,1 % entspricht. Im Stadtgebiet liegt sie nur bei 2,2 %, im Umland bei 5,6 %. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorquartal leicht auf 21,70 €/m<sup>2</sup>

zurückgegangen, liegt aber 10 % über dem Wert von Q3 2019. Derzeit befinden sich rund 960.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, von denen 58 % bereits vermietet oder eigengenutzt sind. Die Flächen, die 2020 fertiggestellt werden, sind bereits zu 91 % belegt. Für die nächsten Quartale ist ein weiter ansteigender Leerstand zu erwarten, da von einer schwächeren Nachfrage auszugehen ist, bis die Konjunktur wieder anzieht. Bei den Mietpreisen erwarten wir eine Seitwärtsbewegung.

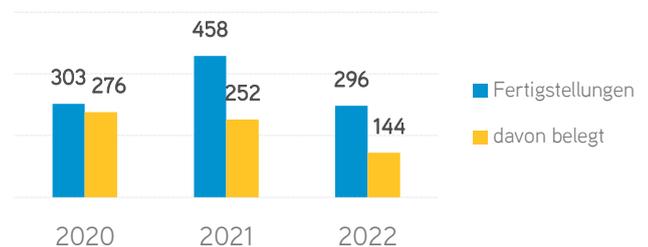
### Teilmärkte



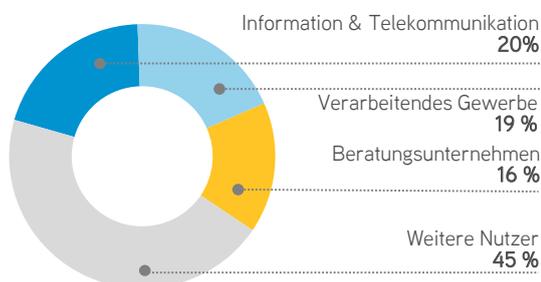
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



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



### TOP 3 Branchen



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





# INVESTMENT

## Q3 | 2020 | MÜNCHEN



### Fast Facts

	Q3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	3.506 Mio. €	-34 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,75 %	-5 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	

### Ausblick

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



### Der Markt im Überblick

Das Transaktionsgeschehen hat im dritten Quartal wieder an Fahrt aufgenommen, auch wenn das starke Vorjahresergebnis um 34 % unterschritten wurde. Zahlreiche Objekte, die seit der Corona-Krise auf den Markt gebracht wurden, sind mittlerweile verkauft worden. Zu den größten Transaktionen zählen der die Verkäufe von Teilen des „Weißen Quartiers“ an Deka Immobilien, des Perlach Plazas an KGAL sowie des PONTIS an CBRE Global Investors. Insbesondere gut vermietete Objekte in guten Lagen ziehen tendenziell noch

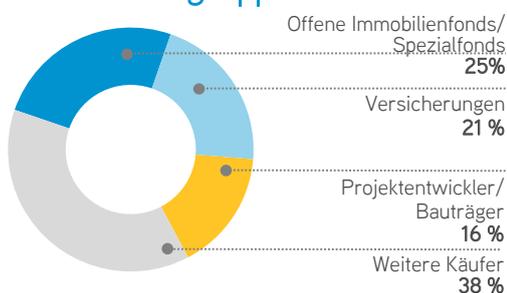
mehr Nachfrage auf sich als vor der Krise. Hieraus kann in den nächsten Quartalen sogar eine weitere Renditekompression folgen. Opportunistische Investments werden allerdings kritischer geprüft als vorher. Eine deutlich gestiegene Nachfrage war bei Industrie- und Logistikimmobilien zu spüren, was zu einem Renditerückgang um 0,3 Prozentpunkte geführt hat. Angesichts der Normalisierung des Wirtschaftslebens und der Anzahl der Deals in der Pipeline erwarten wir bis Jahresende ein Volumen von über 5 Mrd. €.

### Bedeutende Assetklassen

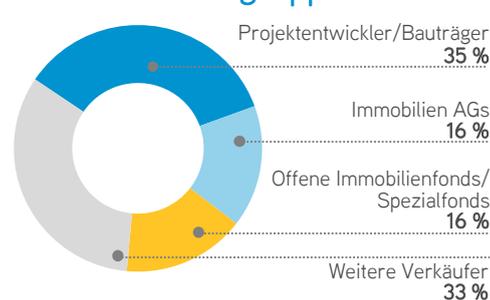
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



### TOP 3 Käufergruppen



### TOP 3 Verkäufergruppen



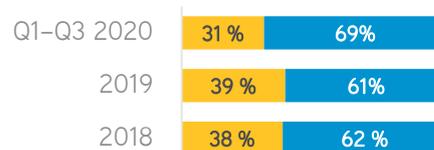
### Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



### Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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