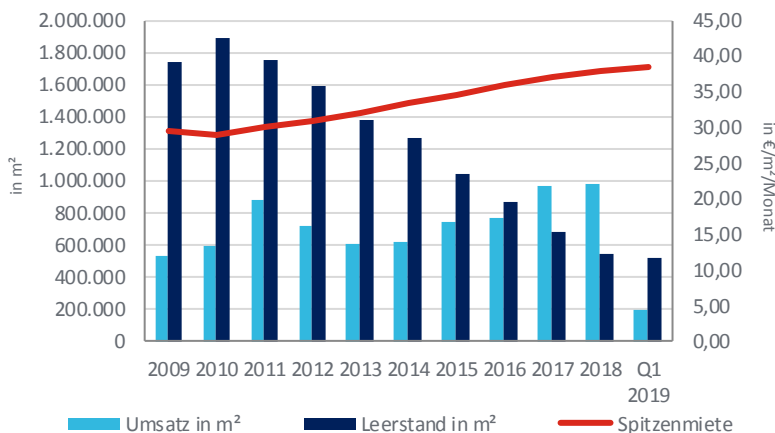




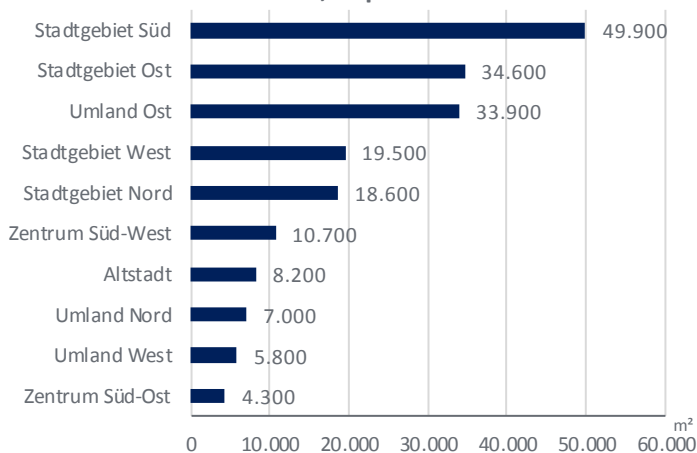
BÜROMARKT MÜNCHEN Q1 2019



Überblick

Der Münchener Büromarkt bleibt auf Kurs und für das erste Quartal 2019 kann ein Flächenumsatz von 199.000 m² vermeldet werden (inkl. 21.700 m² Eigennutzer). Damit wurde zwar das sehr gute Vorjahresergebnis um 11,6 % verfehlt, aber es war dennoch ein Auftaktergebnis über dem langjährigen Durchschnitt. Das hohe Vermietungsvolumen ist umso bemerkenswerter, da die Leerstandsquote nur noch bei 2,5 % notiert. Die Spitzenmiete ist im vierten Quartal in Folge gestiegen und liegt aktuell bei € 38,50 pro m²/Monat. Dies entspricht einem Plus von 4,1 % gegenüber Q1 2018.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet München*

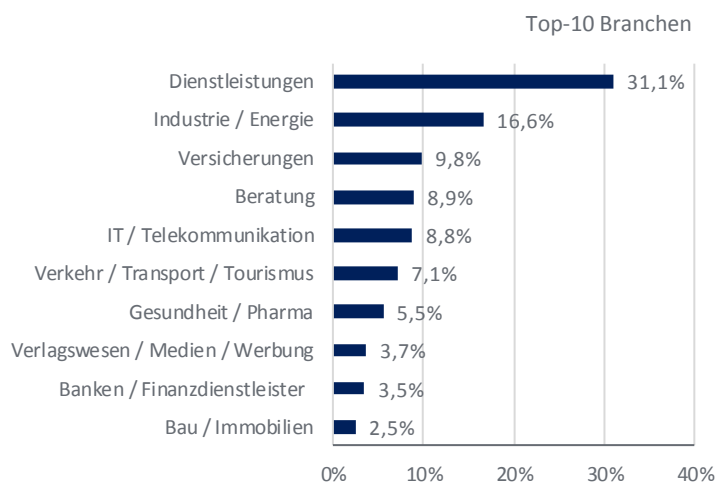
Flächenumsatz	199.000 m ²
Leerstand	517.000 m ²
Leerstandsquote	2,5 %
Fertigstellungen	102.000 m ²
Flächen im Bau	775.000 m ²
Spitzenmiete	38,50 €/m ² /Monat
Spitzenrendite (NAR)	2,90 %

MÜNCHEN

Einwohner (09-2018)	1.466.464
Arbeitslosenquote (03-2019)	3,3 % (Dtl. 5,1 %)
Gewerbesteuerhebesatz	490 %

Flächenumsatz nach Branche

Besonders anmietungsstark präsentierten sich in Q1 Dienstleistungsunternehmen, die bis dato knapp ein Drittel des Flächenumsatzes generierten. Darunter die Verträge der Coworking Anbieter Design Offices (ca. 11.000 m²) und Friends Factory (ca. 5.000 m²). Während der Eigennutzervertrag der Allianz für das gute Ergebnis der Versicherungen verantwortlich zeichnet, geht der hohe Marktanteil des Industriesektors auf zahlreiche Verträge im mittleren und großen Flächensegment zurück.



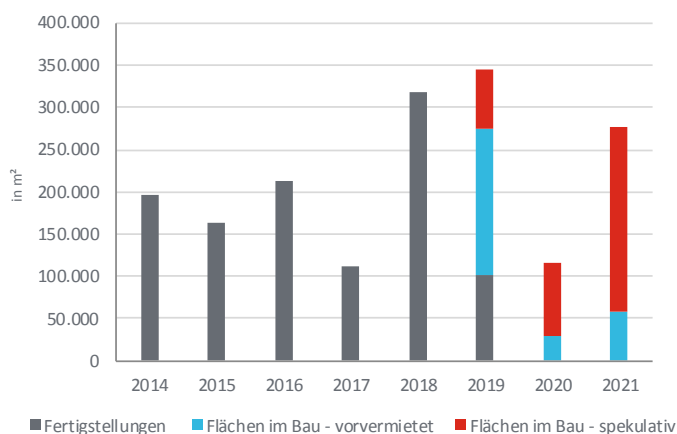
Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

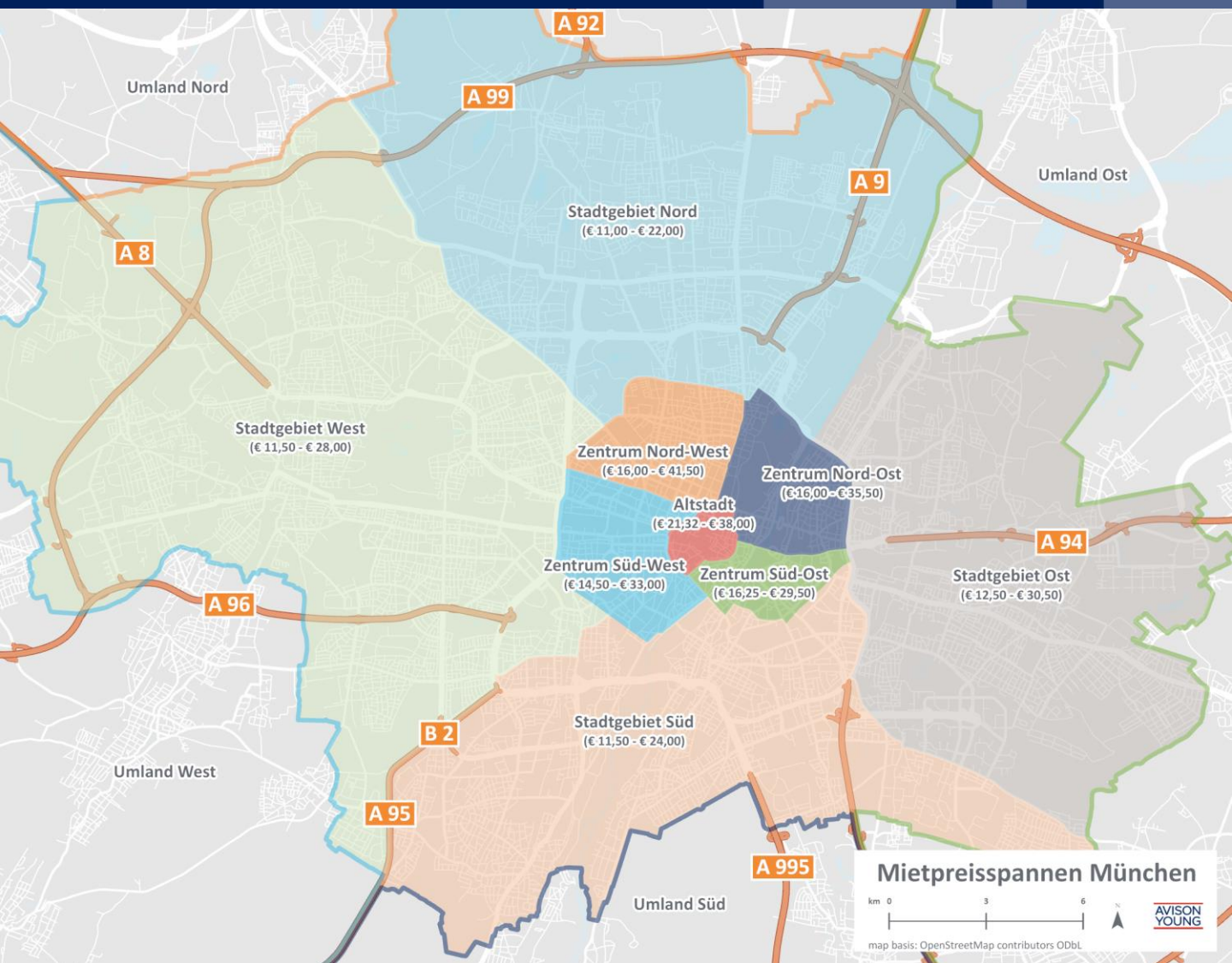
Bereits zu Jahresbeginn können drei Verträge jenseits der 10.000 m² Marke gemeldet werden. Die Allianz wird in Unterföhring einen neuen Komplex errichten und beziehen. Auch die beiden anderen Großverträge wurden in aktuellen Projekten unterzeichnet, da große zusammenhängende Flächen im Bestand nicht verfügbar sind. Nicht zuletzt mangels Alternative wurden sämtliche Verträge über 5.000 m² Mietfläche außerhalb der Münchener Altstadt geschlossen. Die Anmietungstätigkeit konzentriert sich zunehmend auf die innerstädtischen Stadtrandlagen und das Umland.

Büromarktzone	Unternehmen	Mietfläche ca. in m ²
Umland Ost	Allianz	19.000
Stadtgebiet Süd	Accenture	14.500
Stadtgebiet Ost	Design Offices	10.900
Umland Nord	VEONEER	7.000
Stadtgebiet Nord	MicroFuzzy	5.800
Umland Ost	Societe Generale	5.100
Stadtgebiet Süd	Friends Factory	5.000

Baufertigstellungsvolumen

Im Jahresverlauf ist das Bauvolumen um 26 % auf aktuell 775.000 m² gestiegen. Das Vorvermietungsvolumen beläuft sich auf insgesamt 45 %. Im ersten Quartal wurden 102.000 m² fertiggestellt, weitere 244.000 m² sollen im Jahresverlauf 2019 folgen. Bereits im Frühjahr 2019 sind 71 % von diesen Flächen vorvermietet. 2020 dürfte das Fertigstellungsvolumen auf 115.000 m² sinken, um dann 2021 auf 277.000 m² zu steigen.





Ausblick

- Der Münchener Büromarkt steuert erneut auf ein überdurchschnittliches Jahresergebnis zu. Die Nachfrage ist lebhaft und trotz des sehr geringen Leerstandsvolumens ist die Anmietungstätigkeit ausgeprägt. Mangels Alternative wird die Zahl der Mietvertragsabschlüsse in Stadtrandlagen und in Münchens sehr gut angebundenen Umlandgemeinden spürbar steigen. Die 800.000 m² Marke dürfte geknackt werden.
- Eine Angebotsausweitung zeichnet sich auf für das Jahr 2019 nicht ab. Die Nachfrage ist auf hohem Niveau und die Flächen im Bau werden zügig absorbiert. Selbst wenn der Anteil spekulativ errichteter Flächen steigen sollte, wird Flächenknappheit weiterhin das marktdominierende Moment sein.
- Die Mietpreise stehen im gesamten Marktgebiet weiter unter Aufwärtsdruck. Insbesondere in den Cityrandlagen und im Umland wird sich die Mietpreissteigerung beschleunigen.

Quellen: Thomas Daily, gif, Bundesagentur für Arbeit, Stadt München, Avison Young

Avison Young – Germany GmbH

Prinz Ludwig Palais
Türkenstraße 7
80333 München

Carmen Goldschmitt Head of Office Leasing München
Tel: +49 89 1500 25 200 | carmen.goldschmitt@avisonyoung.com

René Steiner Director Office Leasing
Tel: +49 89 1500 25 220 | rene.steiner@avisonyoung.com

Yvonne Lindner Senior Consultant Office Leasing
Tel: +49 89 1500 25 210 | yvonne.lindner@avisonyoung.com

AVISON YOUNG

CANADA BEST MANAGED COMPANIES

Platinum member

avisonyoung.de