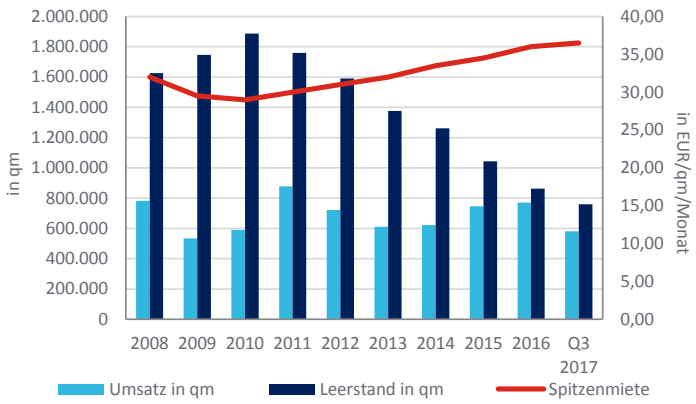
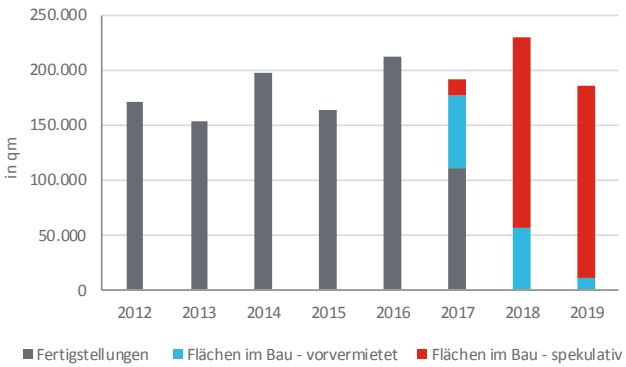
BÜROMARKT MÜNCHEN Q3 2017



Überblick

Münchens Büroflächenmarkt bewegt sich weiterhin auf Rekordniveau. Mit einem Vermietungsvolumen von 180.000 qm im dritten Quartal wurde der Flächenumsatz bis Ende September auf 580.000 qm gesteigert. Damit wurde das bereits starke Vorjahresergebnis noch einmal um 7 % übertroffen. Das Anmietungsgeschehen ist dabei im kleinen und mittleren Flächensegment deutlich gestiegen. Konstant ist demgegenüber die Zahl der Vertragsabschlüsse über 5.000 qm. Wie im Vorjahr wurden 19 Transaktionen bis Ende Q3 getätigt. Parallel hat sich die Angebotssituation noch einmal verschärft. Die Leerstandsquote liegt nun bei 3,7 %, was den Druck auf die Mietpreise ganz klar weiter erhöht.

Baufertigstellungsvolumen



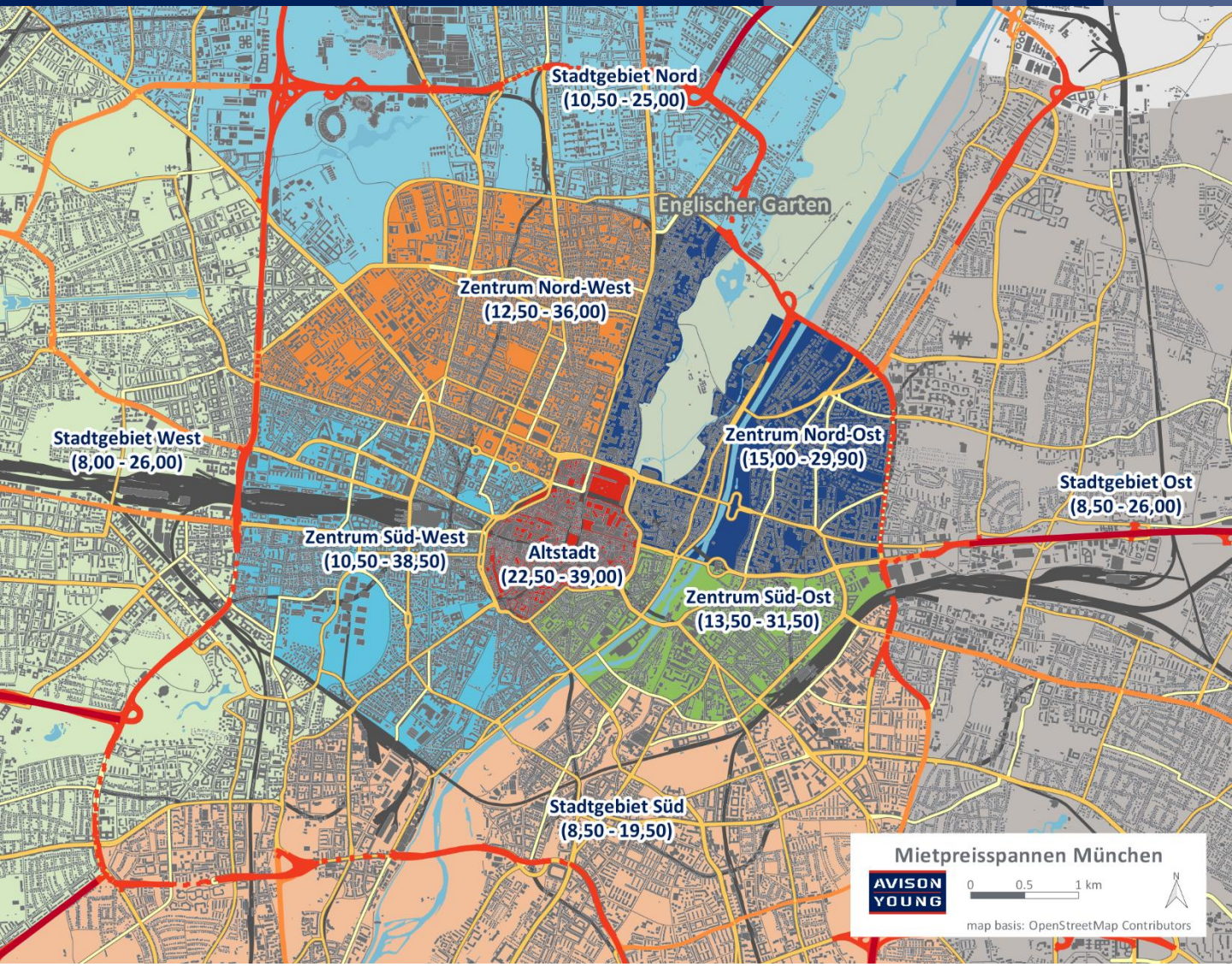
KENNZAHLEN

Marktgebiet München

Flächenumsatz	580.000 qm
Leerstand	760.000 qm
Leerstandsquote	3,7 %
Fertigstellungen	111.100 qm
Flächen im Bau	546.300 qm
Spitzenmiete	36,50 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,15 %

MÜNCHEN

Einwohner (03-2017)	1.545.105
Arbeitslosenquote (09-2017)	3,9 % (Dtl. 5,5 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	490 %



Ausblick

- Der Münchener Büromarkt dürfte zum Jahresende ein weiteres Rekordjahr vermelden, denn die Nachfrage ist ungebremst hoch. Einzig das knappe Flächenangebot könnte ein starkes Schlussquartal verhindern. Die 700.000 qm-Marke dürfte aber geknackt werden.
- München wird in den kommenden Monaten ein Vermietermarkt bleiben. Ein Großteil der für 2018 avisierten Projekte ist bereits jetzt vorvermietet.
- Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage setzt die Mietpreise weiter unter Druck. Insbesondere im Münchener Stadtgebiet werden die Mieten weiter steigen, allen voran in der Altstadt und generell innerhalb des mittleren Rings. Allerdings tendieren auch im Münchener Umland die Mietpreisniveaus ganz klar nach oben.

Quellen: Thomas Daily, gif, Bundesagentur für Arbeit, Hansestadt Hamburg, 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

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

avisonyoung.de

Disclaimer
Die diesem Report zugrundeliegenden Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit Avison Young – Germany GmbH keine Gewähr übernimmt. Die von uns getroffenen Aussagen und zur Verfügung gestellten Daten können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Vervielfältigung dieses Reports, in Teilen als auch im Ganzen, ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Avison Young – Germany GmbH möglich. © 2017 Avison Young – Germany GmbH.