

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenvermietungsmarkt ist ungebrochen durch rege Umsatzaktivitäten geprägt. So beläuft sich das Vermietungsgeschehen im dritten Quartal 2019 auf 196.000 m². Für die ersten drei Quartale resultiert hieraus ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 620.000 m², womit es lediglich 10,4 % unter dem sehr guten Vorjahresergebnis (Q1-Q3 2018: 692.000 m²) liegt.

Die positive Umsatzentwicklung ist auch im dritten Quartal durch weitere Großabschlüsse unterstützt worden. Genannt werden kann u.a. die Anmietung von Apple über 32.000 m² im Büroprojekt „Karl“. Daneben zählen weiterhin die Anmietungen durch die Allianz (ca. 19.000 m²) sowie durch Accenture (ca. 13.000 m²) zu den größten Abschlüssen. Wenngleich die Flächenknappheit den limitierenden Faktor des Münchener Büromarktes darstellt, wird die gut gefüllte Nachfragepipeline für einen überdurchschnittlichen Jahresumsatz sorgen. Insofern kann für 2019 ein Volumen von bis zu 850.000 m² prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Der deutliche Nachfrageüberhang hat zu einem weiteren Sinken der Flächenverfügbarkeit geführt. Mittlerweile liegt die Leerstandsquote mit 1,8 % spürbar unter der Fluktuationsreverse. Einzelne Teilmärkte sind seit geraumer Zeit bereits vollvermietet. Obwohl die Flächen im Bau angezogen haben, ist diesbezüglich mit keiner Entlastung zu rechnen. Die noch verfügbaren Flächen werden bereits vor Fertigstellung vom Markt absorbiert werden.

Mieten

Dementsprechend steigt das Preisgefüge im Münchener Markt auf breiter Front an. Die Spitzenmiete hat mit 39,00 €/m² einen neuen Höchststand erreicht, der sich 5,4 % über dem Vorjahr bewegt. In den nächsten Monaten ist mit dem Überschreiten der 40 €-Marke zu rechnen. Analog dazu hat die Durchschnittsmiete um 6,0 % zugelegt und liegt nun bei 19,50 €/m².

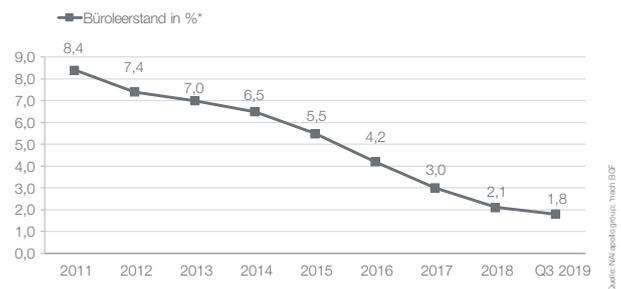
Investmentmarkt

Der Münchener Büroinvestmentmarkt hat ein fulminantes drittes Quartal 2019 erlebt, in dem über 2,1 Mrd. Euro investiert worden sind. Für die ersten neun Monate beträgt das gehandelte Büroinvestmentvolumen damit mehr als 3,6 Mrd. Euro. Dieses Ergebnis übersteigt das Vorjahresergebnis nicht nur um fast ein Fünftel, sondern stellt das beste Resultat im Betrachtungszeitraum dar. Marktbestimmend war das Millennium Portfolio, das in München eine Vielzahl an Büroassets beinhaltet. Daneben zählt auch der Verkauf des Kustermann Parks mit einem geschätzten Kaufpreis von 400 Mio. Euro zu den größten Deals im Jahresverlauf. Mit den noch erwarteten Abschlüssen wird das Jahr 2019 ein überdurchschnittliches Büroinvestmentresultat verzeichnen. Die ausgeprägte Nachfrage hat die Bürospitzenrendite um weitere 0,05%-Punkte auf aktuell 2,75 % sinken lassen.

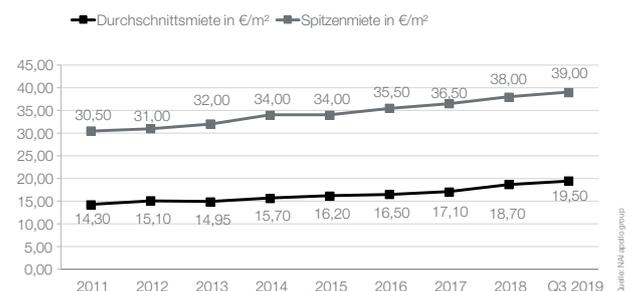
Bestand & Umsatz



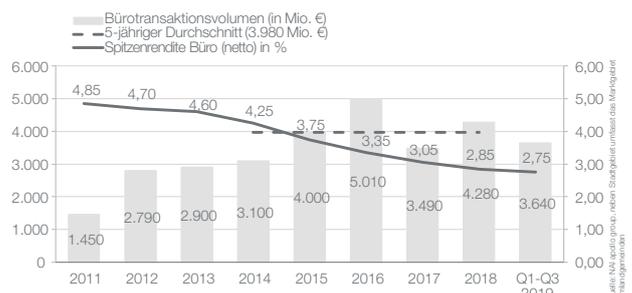
Leerstandsquote



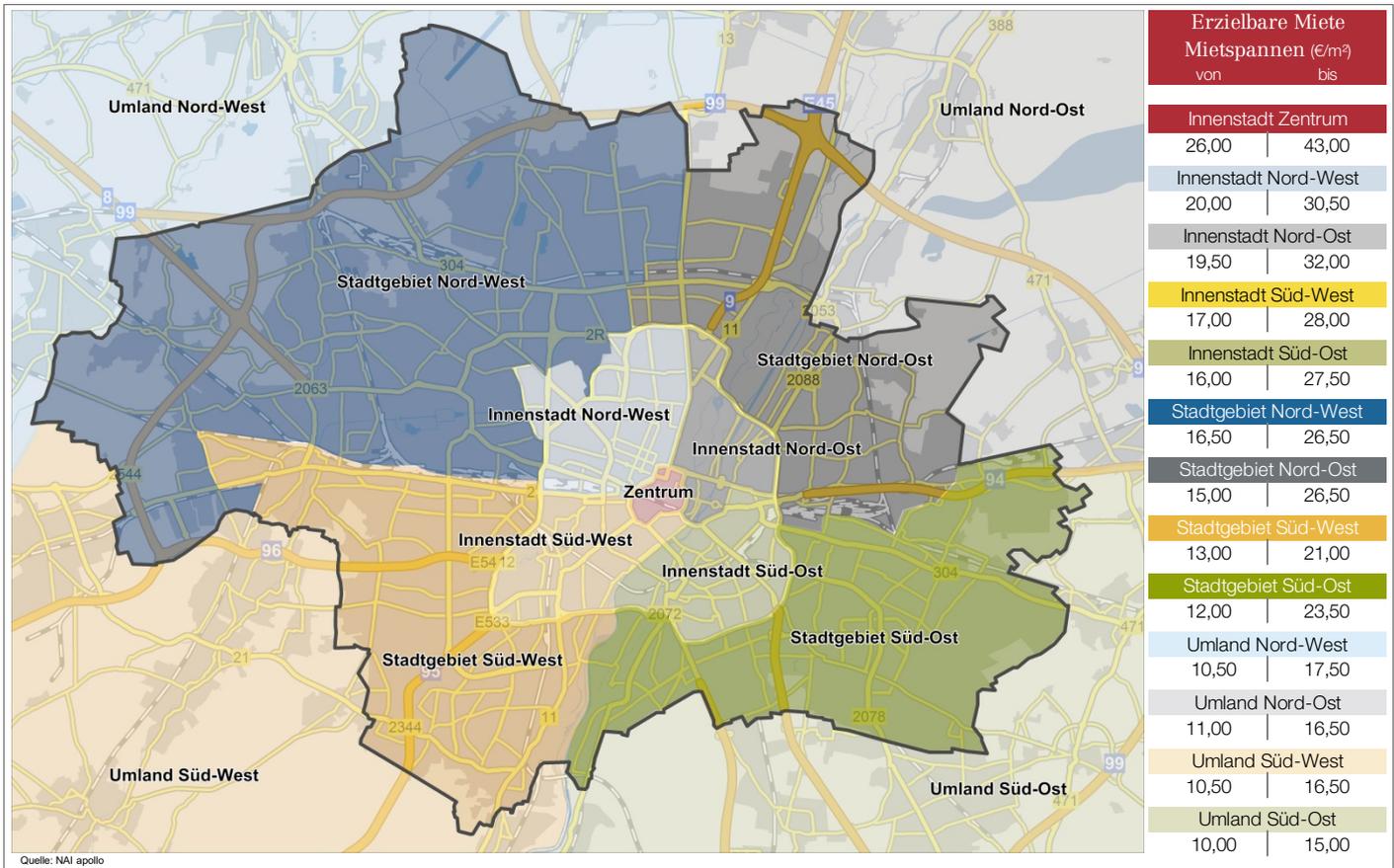
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Büroteilmärkte München



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



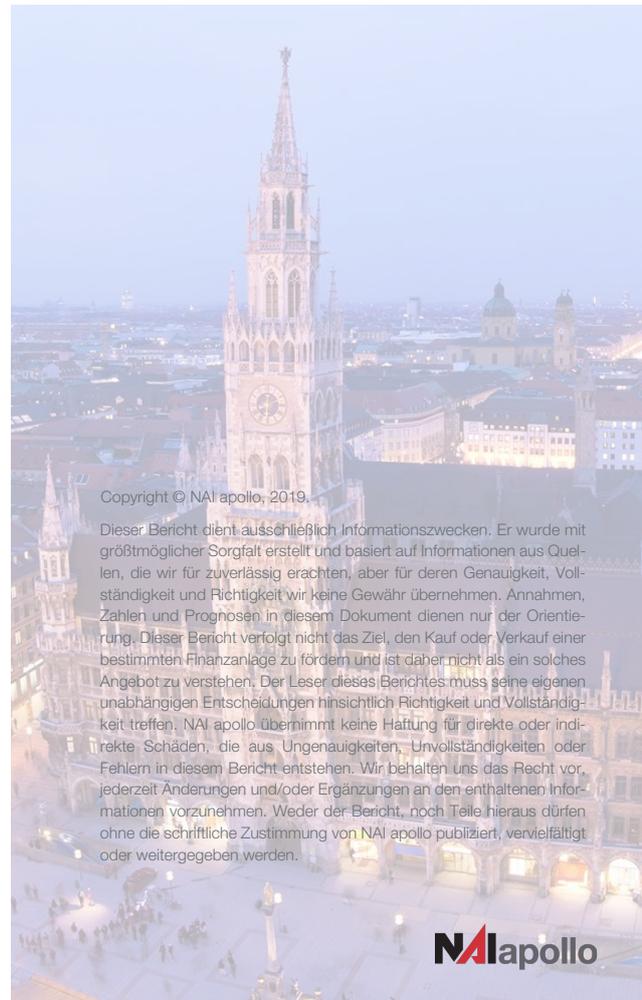
Thilo Hecht
Managing Partner – München
+ 49 (0) 89 – 215 471-300
thilo.hecht@nai-apollo.de



Johannes Stubenrauch
Senior Consultant Investment
+ 49 (0) 89 – 215 471-303
johannes.stubenrauch@nai-apollo.de



Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+49 (0) 69 - 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



Copyright © NAI apollo, 2019.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.