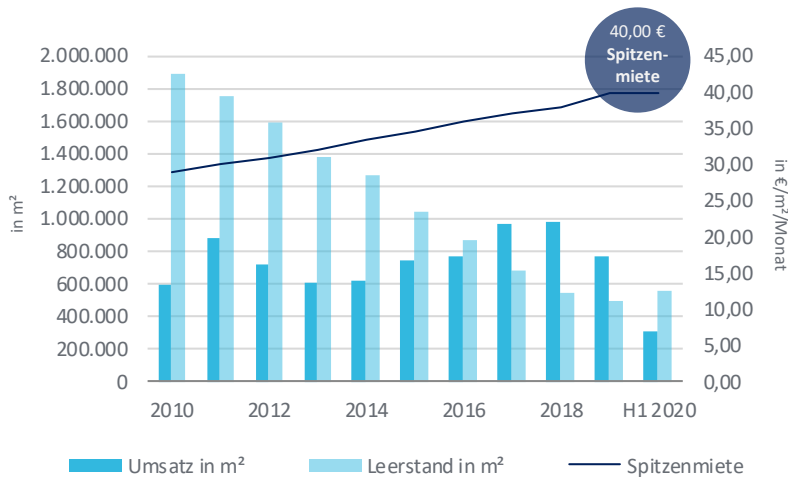


Flächenumsatz, Leerstand und Spitzenmiete

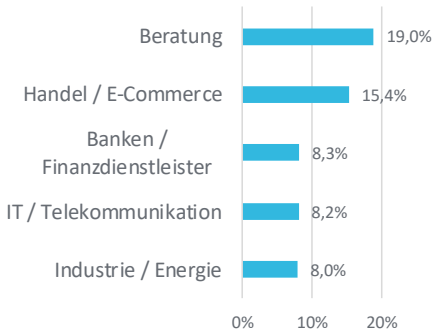


Flächenumsatz	312.000 m²
Leerstand	551.000 m²
Leerstandsquote	2,6 %
Fertigstellungen	103.000 m²
Flächen im Bau	978.000 m²
Spitzenmiete	40,00 €/m²/Monat
Durchschnittsmiete	23,90 €/m²/Monat
Spitzenrendite (NAR)	2,70 %

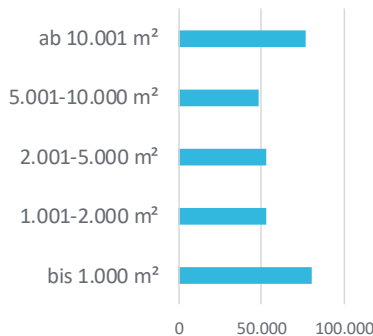
Marktgebiet = Stadt München, Umland von München

Flächenumsatz H1 2020 nach:

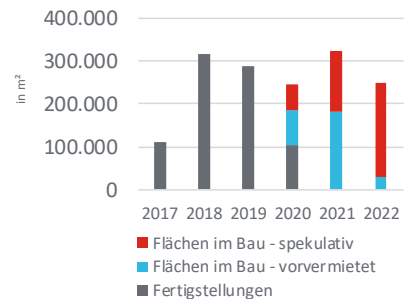
Branchen



Flächengröße



Baufertigstellungen

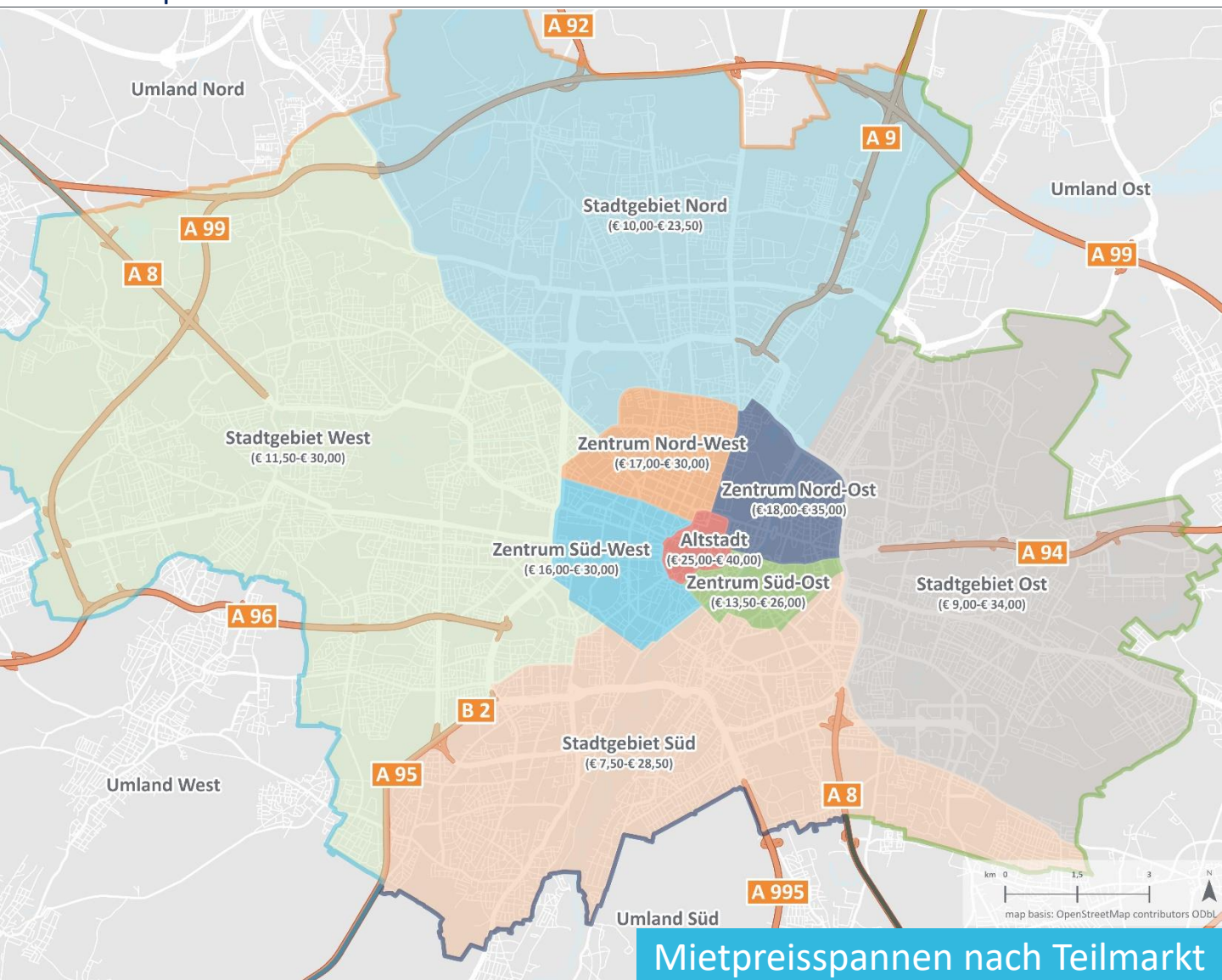


Überblick

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind deutlich auf dem Münchner Büromarkt zu spüren. Nur langsam kommt der Markt wieder in Bewegung. 312.000 m² vermietete Fläche im ersten Halbjahr bedeuten einen Rückgang um ca. 25 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, gegenüber Q1 2020 brach der Umsatz ebenfalls um 25 % ein. Ein Umsatzrückgang ist vor allem in den großen Flächensegmenten zu beobachten. Der größte Vertrag des Halbjahres war der Abschluss von Amazon mit deutlich über 30.000 m². Die Leerstandsquote stieg entgegen dem langjährigen Trend um 30 Basispunkte auf 2,6 %. Auf die Spitzen- und Durchschnittsmiete hat sich die veränderte Marktlage indes noch nicht durchgeschlagen. Die Spitzenmiete notiert weiterhin bei 40,00 €/m²/Monat.

München in Zahlen

Einwohner (03-2020)	1.487.146
Arbeitslosenquote (06-2020) (Dtl. 6,2 %)	4,9 %
Gewerbesteuerhebesatz	490 %



Mietpreisspannen nach Teilmarkt

Ausblick

Ob der Münchner Büromarkt bereits im Sommer die Talsohle durchschreiten wird hängt davon ab, ob und wenn ja, wann es zu einer so genannten „zweiten Welle“ kommt. Sollte es im dritten Quartal zu einem nachhaltigen Wiederanspringen der Wirtschaft kommen, ist mit Nachholeffekten auch bei Großabschlüssen zu rechnen. Sicher ist jedoch, dass das Vorjahresergebnis deutlich verfehlt werden wird. In München ist der Anteil spekulativ errichteter Flächen nicht zuletzt auf Grund von sehr hohen Angebotsmieten überdurchschnittlich hoch. Es ist fraglich ob bei einem Nachlassen des Anmietungsgeschehens diese Flächen nun zügig vom Markt absorbiert werden. Viel mehr zeichnet sich eine Angebotsausweitung zunächst in dezentralen Lagen ab. Für das zweite Halbjahr erwarten wir keine spürbaren Veränderungen im Mietpreisgefüge. Allerdings dürfte es zu Bewegungen im Bereich der Incentives kommen.

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit, Destatis, gif, Avison Young

Avison Young – Germany GmbH

Prinz Ludwig Palais
Türkenstraße 7
80333 München

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

Djan Grille Senior Consultant Office Leasing
Tel: +49 89 1500 25 212 | djan.grille@avisonyoung.com

**AVISON
YOUNG**

**BEST
MANAGED
COMPANIES**

Platinum member

avisonyoung.de