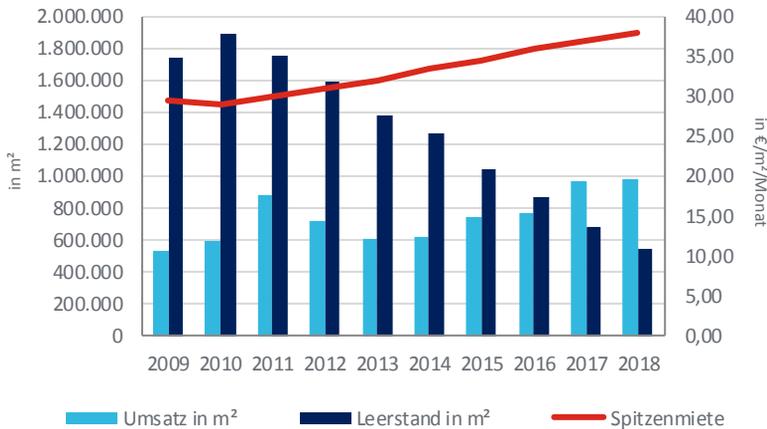




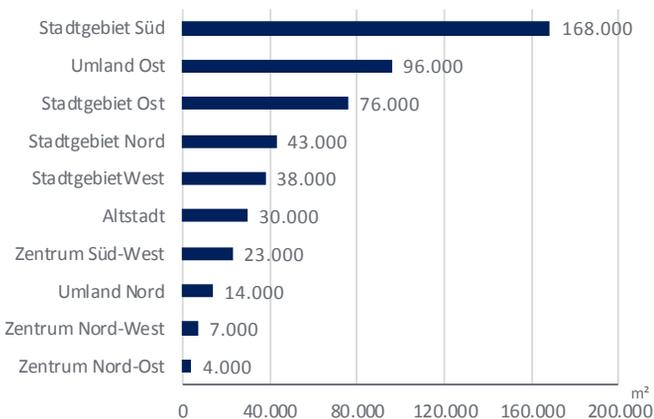
## BÜROMARKT MÜNCHEN Q4 2018



### Überblick

Trotz des extrem niedrigen Leerstandsvolumens kann der Münchner Büromarkt erneut ein Rekordergebnis vermelden: 977.000 m<sup>2</sup> wurden 2018 neu vermietet. Damit wurde das sehr starke Vorjahresergebnis (965.000 m<sup>2</sup>) getoppt und der 10-Jahresdurchschnitt um 35,3 % übertroffen. Dazu hat auch eine fulminante Jahresendrallye mit 289.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz im vierten Quartal beigetragen. Der Leerstand ist 2018 um 19,6 % gesunken, so dass die Leerstandsrate nur noch bei 2,6 % notiert. Die Spitzenmiete ist im vergangenen Jahr um 2,7 % gestiegen und steht weiterhin unter Aufwärtsdruck.

### Flächenumsatz nach Teilmarkt 2. HJ. 2018, Top-10



### KENNZAHLEN

#### Marktgebiet München\*

Flächenumsatz	977.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	549.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,6 %
Fertigstellungen	317.600 m <sup>2</sup>
Flächen im Bau	556.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	38,00 €/m <sup>2</sup> /Monat
Spitzenrendite (NAR)	2,90 %

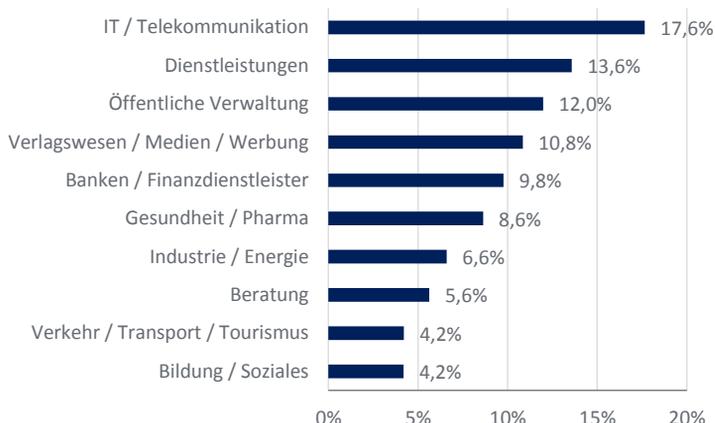
## MÜNCHEN

Einwohner (2017)	1.456.039
Arbeitslosenquote (12-2018)	3,4 % (Dtl. 4,9 %)
Gewerbesteuerhebesatz	490 %

## Flächenumsatz nach Branche

In der zweiten Jahreshälfte 2018, in der 507.000 m<sup>2</sup> neu vermietet wurden, entfielen 17,6 % des Flächenumsatzes auf die in München traditionell starke IT-Branche. Neben dem 12.600 m<sup>2</sup> Abschluss der JetBrains GmbH hat eine Vielzahl von Verträgen im kleinen und mittleren Flächensegment zu diesem Ergebnis beigetragen. Der Marktanteil von 10,8 % der Verlags-/ Medienbranche geht zurück auf die Abschlüsse von Serviceplan (40.000 m<sup>2</sup>) und Gruner + Jahr (6.000 m<sup>2</sup>).

Top-10 Branchen, 2. Halbjahr 2018



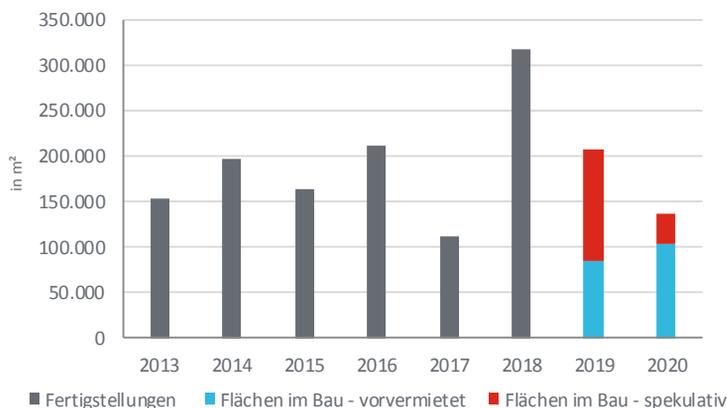
## Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

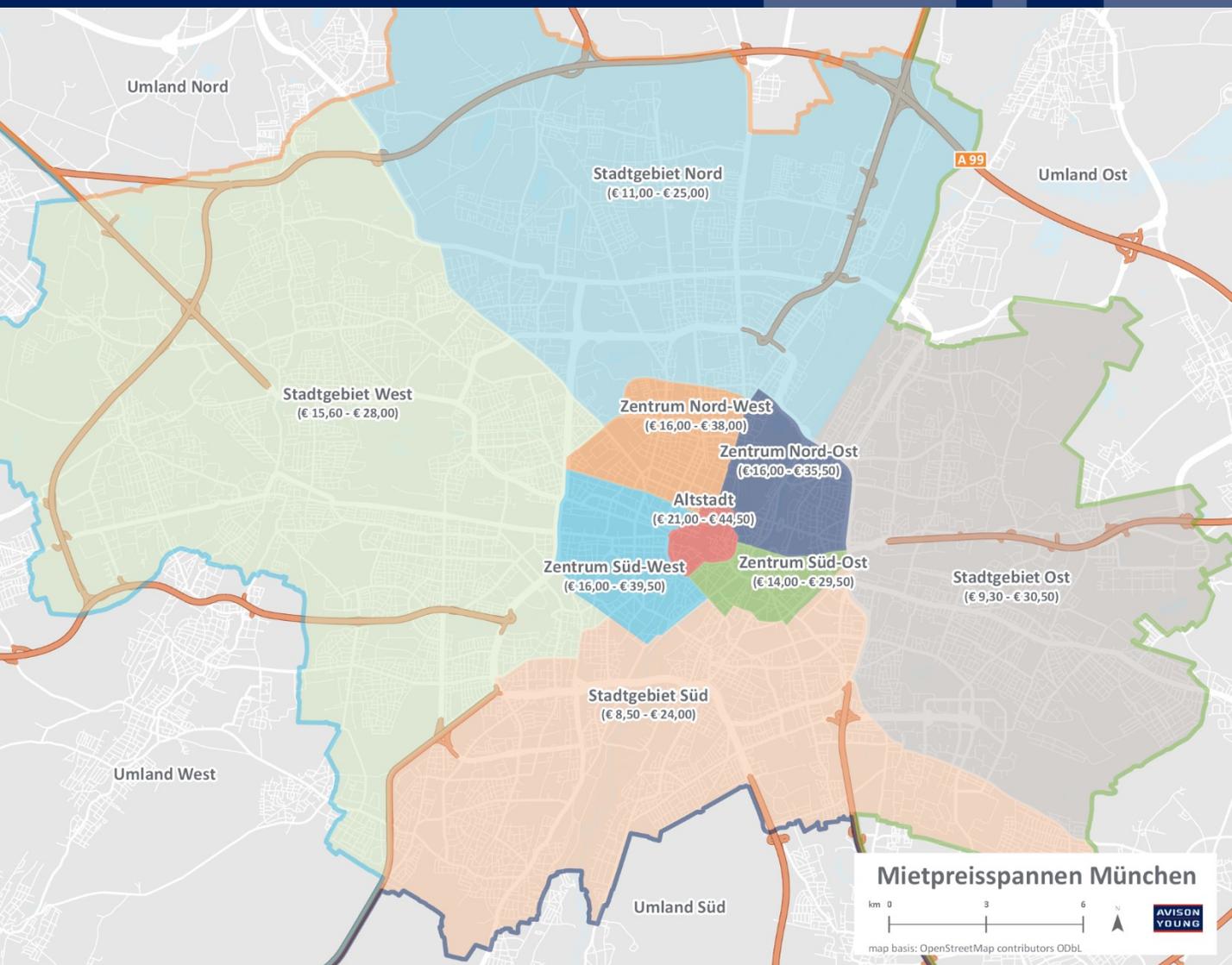
Im Münchner Marktgebiet wurden allein im zweiten Halbjahr 9 Verträge mit jeweils mehr als 10.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen (179.600 m<sup>2</sup> Flächenumsatz). Weitere 10 Verträge umfassen jeweils eine Mietfläche von 5.001 - 10.000 m<sup>2</sup> (67.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz). Ein Großteil dieser Abschlüsse wurde Mangels Alternativen im Bestand in den aktuellen Projektentwicklungen getätigt. Herausragend fiel auch das Ergebnis im Flächensegment 2.001 - 5000 m<sup>2</sup> mit rund 100.000 m<sup>2</sup> Vermietungsvolumen aus. Die Anmietungstätigkeit war in allen Größenklassen überdurchschnittlich hoch.

Büromarktzone	Unternehmen	Mietfläche ca. in m <sup>2</sup>
Stadtgebiet Süd	Serviceplan	40.000
Umland Ost	Wirecard	38.000
Stadtgebiet Süd	Landeshauptstadt München	25.000
Altstadt	Goethe Institut München	15.000
Stadtgebiet Süd	Landeshauptstadt München	13.000
Stadtgebiet Süd	Deloitte	13.000
Stadtgebiet West	JetBrains GmbH	12.600
Umland Ost	Pieris Pharmaceuticals	12.000

## Baufertigstellungsvolumen

Trotz des sehr geringen Leerstandes ist die Bautätigkeit im Münchner Marktgebiet vergleichsweise niedrig. Aktuell befinden sich 556.000 m<sup>2</sup> im Bau (+14,8 % gegenüber Dezember 2017). Von diesen sind bereits heute mehr als 245.000 m<sup>2</sup> bzw. 44 % vorvermietet. Für 2019 zeichnet sich ein Baufertigstellungsvolumen von 207.000 m<sup>2</sup> ab (41 % Vorvermietungsquote). 2020 sollen weitere 136.000 m<sup>2</sup> folgen (75 % vorvermietet).





## Ausblick

- Aktuell läuft der Münchner Büromarkt weiter auf Hochtouren, die Büroflächennachfrage ist auf hohem Niveau und die deutsche Wirtschaft präsentiert sich insgesamt robust. Die Voraussetzungen für ein weiteres überdurchschnittliches Jahresergebnis 2019 (10-Jahresdurchschnitt 742.000 m<sup>2</sup>) sind von Nachfrageseite gegeben.
- Der Leerstand wird auch 2019 im Münchner Marktgebiet auf sehr niedrigem Niveau verharren. Die im Bau befindlichen Flächen werden schnell vom Markt absorbiert und im Bestand ist wenig Spielraum für Unternehmensverlagerungen und Expansionen. Obwohl die Bautätigkeit insgesamt gestiegen ist, sind die Vorvermietungsquoten bereits jetzt so hoch, dass ein spürbarer Anstieg des Leerstandes nicht vor 2020 zu erwarten ist.
- Vor diesem Hintergrund prognostizieren wir weitere Mietpreissteigerungen im gesamten Marktgebiet für 2019. Dies gilt auch für die bereits jetzt schon historisch hohe Spitzenmiete.

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



Platinum member

avisonyoung.de