

Germany

Office Market Snapshot MÜNCHEN

Q3 | 2020



ÜBERBLICK

Mit mehr als 1,5 Millionen Einwohnern zählt die Landeshauptstadt Bayerns zu den größten Städten Deutschlands. Der wirtschaftliche Erfolg der Stadt spiegelt sich in der Arbeitslosenquote wider, die mit nur 5,0 % (Ende September 2020) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 % liegt.

MARKT FÜR MIETFLÄCHEN

Am Münchener Büromarkt wurde im bisherigen Jahresverlauf ein Flächenumsatz in Höhe von 466.200 m² erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreswert liegt das diesjährige Ergebnis um 146.200 m² darunter. In diesem Jahr wurden bisher 424 Deals abgeschlossen. Der Vorjahreswert von 544 wurde damit um 22 % verfehlt.

LEERSTAND UND PROJEKTE

Der absolute Leerstand am Münchener Büromarkt ist im Vergleich zum Vorquartal um 8 % angestiegen und liegt zum dritten Quartal bei 633.600 m². Die aktuelle Leerstandsquote von 3,0 % liegt gegenüber des vergleichbaren Vorjahreswertes von 2,3 % deutlich höher. Im bisherigen Jahr wurden 243.000 m² moderner Bürofläche fertiggestellt. Weitere 80.400 m² werden voraussichtlich bis zum Jahresende folgen. Damit erhöht sich das Neubausvolumen für das Gesamtjahr 2020 auf insgesamt 323.400 m².

MIETEN

Die Spitzenmiete liegt zum dritten Quartal bei 39,50 €/m²/Monat und bleibt damit unverändert. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 38,50 €/m²/Monat ist sie um 1,00 € bzw. 2,6 % angestiegen. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahreswert des dritten Quartals 2019 von 19,65 €/m²/Monat um 2,00 € angestiegen und liegt aktuell bei 21,65 €/m²/Monat.

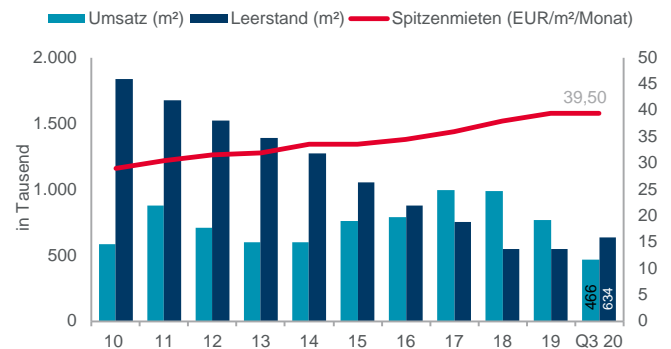
INVESTMENT FOKUS

Das Transaktionsvolumen im dritten Quartal liegt bei 500 Millionen Euro. Damit wurden im bisherigen Jahresverlauf für 1,75 Milliarden Euro Bürogebäude gehandelt. Die größte Transaktion des dritten Quartals war der Verkauf von zwei Gebäuden des Weißen Quartiers in der St.-Martin-Straße für 280 Millionen Euro an die Deka Immobilien. Die Spitzenrendite für Büroobjekte in der Innenstadt liegt bei 2,60 %, in peripheren Lagen bei 3,30 %.

WICHTIGE TRANSAKTIONEN

Die größte Anmietung des dritten Quartals erfolgte in der Innenstadt Ost im Werksviertel. Hier mietete die WTS Steuerberatungsgesellschaft mbH 10.300 m² Bürofläche an. Damit bleibt der Vertragsabschluss durch Amazon in der Parkstadt Schwabing über 36.300 m² weiterhin der größte im bisherigen Jahresverlauf.

BÜROMARKT MÜNCHEN



MIETPREISSPANNEN Q3 2020

TEILMARKT	EUR/M ² /MONAT
Altstadt	27,00 – 39,50
Innenstadt Nord	19,00 – 34,50
Innenstadt Ost	20,50 – 37,00
Innenstadt Süd	17,50 – 26,00
Innenstadt West	19,50 – 37,00
Stadtgebiet Nord	14,00 – 23,00
Stadtgebiet Ost	13,00 – 19,50
Stadtgebiet Süd	12,00 – 22,00
Stadtgebiet West	13,50 – 22,50
Umland Nord	9,50 – 16,50
Umland Ost	10,00 – 15,00
Umland Süd	10,00 – 18,00
Umland West	9,00 – 15,50

3-MONATSAUSBLICK

Spitzenmieten	▶
Spitzenrenditen	▶
Leerstand	▼
Flächenumsatz	▲

Quelle: Cushman & Wakefield