

RESEARCH



MARKTBERICHT MÜNCHEN

HALBJAHRESBERICHT H1 2018



BÜROVERMIETUNG

INVESTMENT

AUSBLICK

KEY FINDINGS

Flächenumsatz von 475.000 m², Eigennutzeranteil lag bei knapp 22.000 m², zahlreiche Großabschlüsse auch über 10.000 m², Vermietungen im Innenstadtbereich und Osten Münchens am aktivsten.

Leerstandsrate gesunken auf 2,1% im Stadtgebiet und 4% im Umland Münchens, innerhalb des Mittleren Rings lediglich 1,4%. Bestandserhöhende Flächen erzeugen aufgrund hoher Vorvermietungsquoten keinen Leerstandsanstieg.

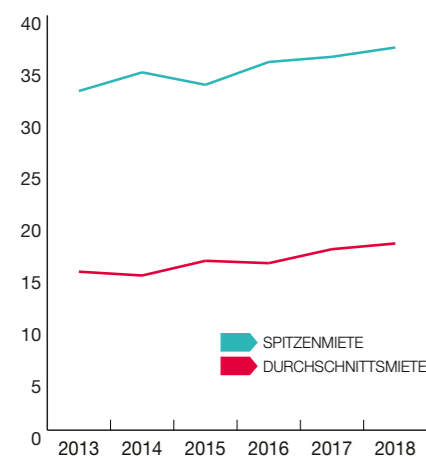
Anstieg bei Durchschnitts- und Spitzenmiete zu verzeichnen auf 18,00 €/m²/Monat und 36,90 €/m²/Monat, die höchsten Mieten werden im CBD Bereich und Teilmarkt Bogenhausen erreicht.

Transaktionsvolumen von rund €3,5 Mrd., Spitzenrendite Büro 2,9%, beliebteste Assetklasse weiterhin Büroimmobilien, jedoch gewinnen Hotels verstärkt das Interesse der Investoren, 45% der Gelder stammten aus dem Ausland, Wettbewerb der Investoren verstärkt sich weiter.

ABBILDUNG 1

Spitzen- und Durchschnittsmiete

€/m²/Monat



Quelle: Knight Frank Research

BÜROVERMIETUNG

Mehrere Großabschlüsse sorgen für äußerst hohen Flächenumsatz, während sich der Leerstand weiter verringert. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage wird ein Umsatz von 850.000 m² für 2018 prognostiziert.

Flächenumsatz

Im ersten Halbjahr 2018 wurde ein besonders hoher Flächenumsatz mit knapp 250.000 m² erreicht. Die gleichbleibend hohe Nachfrage nach großteiligen Flächen führte zu mehreren Deals über 10.000 m².

Dabei wurde in der Innenstadt besonders viel Aktivität festgestellt, jedoch sorgten auch zahlreiche Anmietungen im Osten Münchens, der Teilmarkt mit dem höchsten Flächenpotential, für diesen Rekordwert. Die Anmietungen konzentrierten sich verstärkt auf Neubautwicklungen, da großflächige Bestandsflächen gehobener Qualität im Stadtgebiet kaum mehr verfügbar sind.

Das verarbeitende Gewerbe trug mit knapp 18% am meisten zum halbjährlichen Flächenumsatz bei, dicht gefolgt vom IT-Sektor mit 16%. Etwas zurückgegangen ist die Nachfrage der öffentlichen Verwaltung, deren Anteil am Gesamtumsatz bei 13% lag, obgleich die Stadt München die größten Mietverträge abschloss. Coworking-Anbieter expandieren zudem weiterhin stark.

Mieten

Die Mietpreise verzeichneten erneut einen leichten Anstieg. Die Durchschnittsmiete stieg auf 18,00 €/m²/Monat, im Stadtgebiet lag sie bei 19,70 €/m²/Monat.

Die Spitzenmiete erhöhte sich auf 36,90 €/m²/Monat, einzelne Teilmärkte erzielen weiterhin Werte, die noch deutlich darüber liegen. Die höchsten Mieten werden wie bereits in den letzten Quartalen im CBD Bereich und im Teilmarkt Bogenhausen erreicht. Auch bei Großabschlüssen kommt es zu steigenden Mietpreisen - teils bis über 28,00 €/m²/Monat.

TABELLE 1

Größte Mietvertragsabschlüsse in H1 (ohne Eigennutzer)

Mieter	Objekt	Teilmarkt	Flächengröße
Stadt München	QUBES Agnes-Pockels-Bogen 33	Moosach	24,000 m ²
Stadt München	Hofmann Höfe, Hofmannstraße 61, 63, 69	Thalkirchen	17,000 m ²
Stadt München	Implerhöfe, Implerstraße 11	Sendling	13,000 m ²
WeWork	Art Deco Palais, Arnulfstraße 56-60	Maxvorstadt	12,300 m ²
MSD Sharp & Drohne	Die Macherei, Berg-am-Laim-Str. 15	Berg am Laim	8,500 m ²

Durch vermehrte Anmietungen in den umliegenden Gemeinden stieg auch die Durchschnittsmiete im Umland auf 11,40 €/m²/Monat.

Leerstand

Die Leerstandsquote am Büromarkt München Stadt ist auf 2,1% gesunken, im Umland ist ebenfalls eine abfallende Leerstandsentwicklung erkenntlich, hier liegt der Wert bei 4%. Innerhalb des Mittleren Rings befindet sich die Leerstandsquote bei 1,4%, was vermehrte Anmietungen in unbeliebteren Teilmärkten mit sich zieht.

Obgleich für 2019 mehr bestandserhöhende Fläche erwartet wird, ist keine Entspannung des Marktes in Sicht, da die Vorvermietungsquoten deutlich höher liegen als in vergangenen Jahren.

Ausblick

Der Münchner Büromarkt bleibt weiter angespannt, steigende Mieten, geringes Flächenangebot und eine anhaltend hohe Nachfrage führen zu einem gleichbleibend stark vermietungsorientierten Markt.

Auffällig sind insbesondere die stark ansteigenden Vorvermietungsquoten und der rapide fallende Leerstand außerhalb von München. Da vor allem Großgesuche auf Umlandlagen ausweichen müssen, ist hier mit einem stärker fallenden Leerstand in den nächsten Quartalen zu rechnen, während der Leerstand in der Stadt zwar stetig, aber eher moderat abnimmt.

Für das Gesamtjahr erwarten wir einen Vermietungsumsatz von bis zu 850.000 m², da weiterhin von einer starken Nachfrage ausgegangen werden kann.

INVESTMENT

Zahlreiche Großdeals sorgen für ein Rekordvolumen. Das knappe Angebot an Premiumprodukten kann dem großen Interesse nationaler und internationaler Investoren weiterhin nicht gerecht werden.

Transaktionsvolumen und Renditen

Wie auch im Bürovermietungsmarkt erreicht das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2018 Rekordwerte. 13 Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich sorgen für ein Volumen von €3,8 Mrd. Der Anteil der Großtransaktionen am Gesamtvolumen beträgt ca. 60%.

Währenddessen sind die Spitzenrenditen weitgehend stabil bei 2,9% geblieben. Der großen Nachfrage nach Premiumprodukten kann kaum entsprochen werden, da es am Münchner Markt an hochwertigen Opportunities stark mangelt. Dies hat nicht nur eine weitere Renditekompression in zentralen und CBD Lagen zur Folge, sondern bedingt auch Renditerückgänge im Umland, wo die Spitzenrendite derzeit bei knapp 4,9% liegt.

Investitionsobjekte

Im Hinblick auf den aktiven Bürovermietungsmarkt bleiben Büroimmobilien die beliebteste Assetklasse. Sie erzeugten über 65% des Gesamtvolumens. Aufgrund des anhaltenden Angebotsmangels an Core-Objekten im Bürosegment erwecken aber auch andere Assetklassen das Interesse nationaler und internationaler Investoren.

So trugen beispielsweise Hotelobjekte knapp 10% zum Transaktionsvolumen bei, Einzelhandelsobjekte machten lediglich 5% aus.

Käufer- und Verkäufergruppen

Geschlossene Immobilienfonds investierten rund 19% des Gesamtvolumens, lagen aber nur 3% über dem Anteil der Family Offices / private investors. 13% des Transaktionsvolumens stammten aus der Tasche der Asset- und Fondsmanager. Wie bereits im letzten Jahr bleibt die Tendenz zur ausgewogenen Verteilung der Käufergruppen stabil.

Auf Verkäuferseite waren offene Immobilienfonds und Spezialfonds im ersten Halbjahr 2018 wieder aktiver mit 22% als Projektentwickler und Bauträger mit einem Anteil von 16%. Platz drei belegten erneut geschlossene Immobilienfonds mit knapp 15%.

Knapp 45% der Investitionsgelder waren internationaler Herkunft, wohingegen internationale Verkäufer einen Anteil von 30% ausmachten.

Ausblick

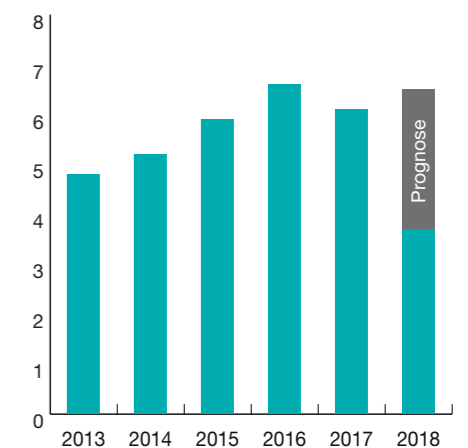
Gerade im Hinblick auf den aktiven Bürovermietungsmarkt und der

anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in München wird sich der Münchner Investmentmarkt auch in der zweiten Jahreshälfte 2018 als besonders umsatzstark darstellen. Bis Ende des Jahres sind noch einige Großtransaktionsabschlüsse geplant, weshalb wir mit einem Volumen von bis zu €7 Mrd. rechnen, was erneut einen erheblichen Rekordwert darstellen würde.

ABBILDUNG 2

Investmentvolumen

€ Milliarde



Quelle: Knight Frank Research

TABELLE 2

Größte Investitionstransaktionen in H1 2018

Objekt	Teilmarkt	Käufer	Verkäufer	Flächengröße	Volumen
East Side Offices, St.-Martin-Straße 76	Ramersdorf	InfraRed Capital Partners	OfficeFirst	63.000 m ²	€235 Mio.
SZ Tower, Hultschiner Straße 8	Haidhausen	Art-Invest Real Estate	Axa Real Estate Investment Managers / Norges Bank Real Estate Management	62.200 m ²	€244 Mio.
AVIVA, Carl-Wery-Straße 34	Neuperlach	Korea Investment Corporation (KIC)	KGAL	60.000 m ²	€250 Mio.
Correo Quartier, Bayerstraße 49-53 / Paul-Heysel-Straße 7	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	Credit Suisse	Postbank	45.292 m ²	€275 Mio.

Quelle: Knight Frank Research



**KNIGHT FRANK
INTELLIGENCE**
For the latest news, views and analysis
on the world of prime property, visit
KnightFrank.com/blog

AGENCY

Daniel Czibulas

+49 89 8393 12-0

daniel.czibulas@knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Helmut Schüchl

+49 89 8393 12-0

helmut.schuechl@knightfrank.com

KNIGHT FRANK GMBH & CO. KG

Prinzregentenstraße 22

80538 München

T +49 89 8393 12-0

F +49 89 8393 12-199

Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs.



Important Notice

© **Knight Frank LLP 2018** – This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.

WEITERE PUBLIKATIONEN



[The Germany Report
H1 2018](#)



[European Quarterly
Q4 2017](#)



[Central London
Quarterly Q4 2017](#)



[The London Report
2018](#)

Knight Frank Publikationen finden Sie auch unter KnightFrank.com/Research

