

RESEARCH



# MÜNCHEN

QUARTALSBERICHT  
Q2 2017

BÜROVERMIETUNG

INVESTMENT

AUSBLICK

## KEY FINDINGS

415.000 m<sup>2</sup> Gesamtflächenumsatz in Q1-Q2 2017, IT-Unternehmen, verarbeitendes Gewerbe und Beratungsunternehmen als stärkste Branchen.

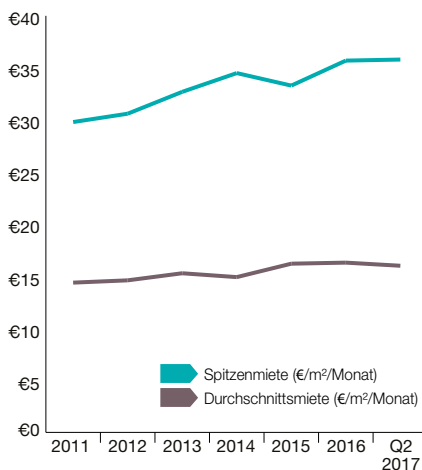
Leerstandsrate weiter gesunken auf 2,4%, im Stadtgebiet 1,5% - wenig Projektentwicklungen und Neubautätigkeit.

Leichter Anstieg der Durchschnittsmiete auf 16,30 €/m<sup>2</sup>/Monat, Spitzenmieten bei 35,70 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Gesamttransaktionsvolumen über knapp €2,25 Mrd. in der ersten Jahreshälfte, Renditen gesunken auf 3,15%, Büroimmobilien als stärkste Assetklasse, Hotelimmobilien in starkem Aufwärtstrend.

### Spitzen- und Durchschnittsmieten

(€/m<sup>2</sup>/Monat)



Quelle: Knight Frank Research

# BÜROVERMIETUNG

Der Münchner Büromarkt zeigt im ersten Halbjahr 2017 noch weniger Leerstand bei gleichbleibend hoher Nachfrage. Umlandlagen rücken in den engeren Fokus und drosseln den sonst starken Anstieg der Durchschnittsmieten.

## Flächenumsatz

Wie sich bereits durch das starke erste Quartal 2017 angedeutet hat, liegt der Flächenumsatz nach der ersten Jahreshälfte mit 415.000 m<sup>2</sup> nochmals höher als der Vorjahreswert.

IT-Unternehmen waren erneut für die meisten Anmietungen im Münchner Raum verantwortlich und kamen auf einen Anteil von knapp 25% (ca. 102.000 m<sup>2</sup>). Den zweiten Platz nahm das verarbeitende Gewerbe mit knapp 79.000 m<sup>2</sup> ein. Daran schlossen sich Beratungsunternehmen mit rund 50.500 m<sup>2</sup> an.

## Mieten

Die zunehmende Verschiebung von Anmietungen in die günstigeren Umlandlagen drosselten den sonst so rapiden Anstieg der Durchschnittsmiete, sodass diese derzeit 16,30 €/m<sup>2</sup>/Monat beträgt.

Bei der Spitzenmiete ist keine große Veränderung erfolgt – sie ist leicht auf 35,70 €/m<sup>2</sup>/Monat gesunken.

Vom Eigentümer gewährte Incentives befinden sich weiter im Abwärtstrend, sodass der Münchner Büromarkt inzwischen als vermietorientiert bezeichnet werden kann.

## Leerstand

Die gleichbleibend hohe Nachfrage bedingt eine noch geringere Leerstandsrate von 2,4% insgesamt. Allein im Stadtgebiet blieb die Leerstandsrate weitgehend gleich bei 1,5%.

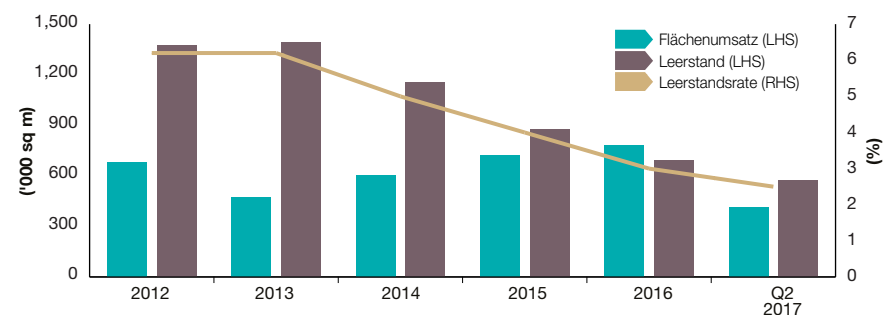
Auch bei Projektentwicklungen ist keine Veränderung zu verzeichnen – 2017 werden noch knapp 170.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt, von denen fast 90% schon belegt sind.

## Ausblick

Zu erwarten ist, dass Umlandlagen grundsätzlich eine immer wichtigere Rolle spielen werden, wodurch die allgemeine Durchschnittsmiete zunächst nicht stark ansteigen wird; ein genereller Anstieg wird jedoch weiterhin zu erwarten sein. Besonders Großnutzer werden auf kostengünstigere Standorte ausweichen müssen, da in der Stadt kaum mehr großflächige Optionen zur Verfügung stehen. Besonders eng wird es bei hochwertigen Flächen in Spitzenlagen.

München ist als Standort weiterhin stark gefragt, weswegen mit einem Flächenumsatz von 750.000 m<sup>2</sup> für das Jahr 2017 gerechnet werden kann.

## Flächenumsatz und Leerstand



Quelle: Knight Frank Research

# INVESTMENT

Große und mittelgroße Transaktionen sowie sinkende Renditen prägen den Münchner Immobilienmarkt. Hoteltransaktionen erleben einen starken Aufschwung.

## Transaktionsvolumen und Renditen

Der florierende Vermietungsmarkt und München als gefragter Standort allgemein bedingen auch in der ersten Jahreshälfte 2017 ein starkes Transaktionsvolumen. Einige Großtransaktionen und mehrere mittelgroße Abschlüsse sorgten für ein Volumen von rund €2,25 Mrd. in den ersten sechs Monaten.

Insbesondere erfolgen Investitionen verstärkt in Büroimmobilien, die sich noch in der Projektphase befinden, um die günstigen Marktbedingungen voll zu nutzen.

Gerade für Core-Objekte sind die Renditen weiter gesunken auf ca. 3,15%. Die Verschiebung des Marktes in B- und C-Lagen führt auch im Umland zu immer mehr Transaktionen mit Renditen unter 5%.

## Investitionsobjekte

Der Fokus nationaler und internationaler Investoren liegt weiterhin auf Büroimmobilien, die einen Anteil von knapp 49% am Gesamtvolumen bildeten. Logistik- und Einzelhandelsimmobilien spielten demgegenüber erneut eine eher untergeordnete Rolle mit einem Umsatzanteil von 8% und 5%.

Transaktionen in Hotelimmobilien verzeichneten demgegenüber einen deutlichen Anstieg, wie auch der Verkauf des Pullman Hotels im Münchner

Norden repräsentiert. Insgesamt waren Hoteltransaktionen für knapp 25% des Volumens verantwortlich.

## Käufer- und Verkäufergruppen

Offene Immobilienfonds und Spezialfonds investierten knapp €500 Mio. und waren damit wieder die stärkste Investorengruppe. Knapp dahinter reihten sich Projektentwickler mit etwa €480 Mio. ein und waren vor Assetmanagern und Vermögensverwaltern, die rund €350 Mio. investierten. Versicherungen und private Investoren spielten ebenfalls im dreistelligen Millionenbereich mit. Internationale Investoren sorgten für knapp 30% des Gesamtkapitals.

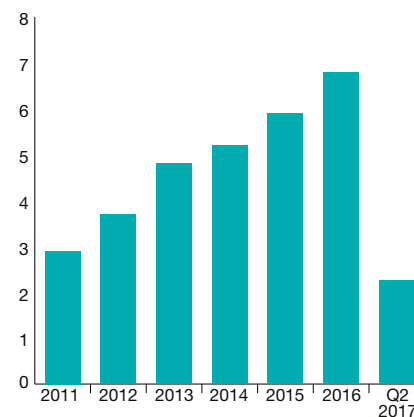
Mit Verkäufen über ca. €890 Mio. sicherten sich Projektentwickler den Platz als aktivste Veräußerer. Opportunistische Investoren und Versicherungen erzielten Verkaufserlöse über gerundet jeweils €235 Mio. 15% der Verkäufer stammten aus dem Ausland.

## Ausblick

Der knappe Immobilienmarkt innerhalb der Stadtgrenzen steht neben dem limitierten Angebot in den kleineren Umlandmärkten, weswegen der Druck auf die Renditen weiter erhöht wird. Der gute Vermietungsmarkt bedingt auch einen stets lebhaften Investmentmarkt. Weitere Großtransaktionen befinden sich bereits in der Vorbereitung, sodass einem Transaktionsvolumen bis zu €7 Mrd. im Gesamtjahr 2017 nichts im Wege stehen sollte.

## Gewerbliches Transaktionsvolumen

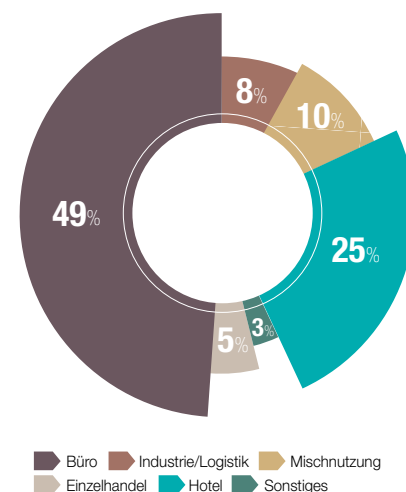
€ Milliarden



Quelle: Knight Frank Research

## Immobilientypen

%



Quelle: Knight Frank Research

## Größte Transaktionen Q2 2017

Objekt	Teilmarkt	Käufer	Verkäufer	Flächengröße	Volumen
<b>Pullman Hotel (Theodor-Dombart-Straße 4)</b>	Schwabing West	CDL Hospitality Trust	int. Immobilienfonds	337 Zimmer	€104.7 Mio.
<b>Sirius Business Park (Rupert-Mayer-Straße 44)</b>	Obersendling	Fiduciary Capital	Sirius Real Estate	80.000 m <sup>2</sup>	€85 Mio.

Quelle: Knight Frank Research



#### 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 MUNICH GMBH & CO. KG

Prinzregentenstraße 22

80538 München

T +49 89 8393 12-0

F +49 89 8393 12-199



#### Important Notice

© **Knight Frank LLP 2017** – 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.

## RECENT MARKET-LEADING RESEARCH PUBLICATIONS



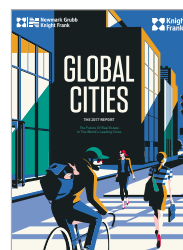
[Central London Quarterly - Q2 2017](#)



[The Germany Report - 2017](#)



[European Quarterly - Q1 2017](#)



[Global Cities - The 2017 Report](#)