

apollo group

Flächenumsatz

Das erste Halbjahr 2016 präsentiert sich auf dem Münchener Bürovermietungsmarkt als das beste seit dem Jahr 2008. So wurde insgesamt ein Flächenumsatz von 386.000 m² durch Vermietungen und Eigennutzer erzielt, ein Plus von fast 24 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Davon entfallen auf das zweite Quartal 204.000 m², das damit im Vergleich zu den ersten drei Monaten nochmals um 12,1 % zulegen konnte. Zu dem sehr guten Umsatzergebnis des zweiten Quartals sowie auch des ersten Halbjahres insgesamt hat u.a. auch die hohe Nachfrage der öffentlichen Hand beigetragen. Zu den größten Abschlüssen zählen hierbei jeweils ca. 15.000 m² durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie der Landeshauptstadt München. Infolge der vorhandenen Gesuche kann für das Gesamtjahr 2016 ein Umsatzvolumen deutlich oberhalb der 700.000 m²-Marke prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Die Gemengelage aus sehr guter Umsatzentwicklung sowie nur noch moderater Flächenverfügbarkeit - auch bei Neubauten - spiegelt sich im zweiten Quartal in einer erneuten Reduktion des marktaktiven Leerstands wider. Aktuell liegt die Leerstandsrate bei 4,7 %, womit diese im Vorjahresvergleich um zusätzliche 1,5 %-Punkte gesunken ist. Problematisch stellt sich mittlerweile die Lage bei Großgesuchen, insbesondere in zentralen Lagen, dar. Dementsprechend werden Projektanmietungen noch stärker in den Fokus der Nutzer rücken.

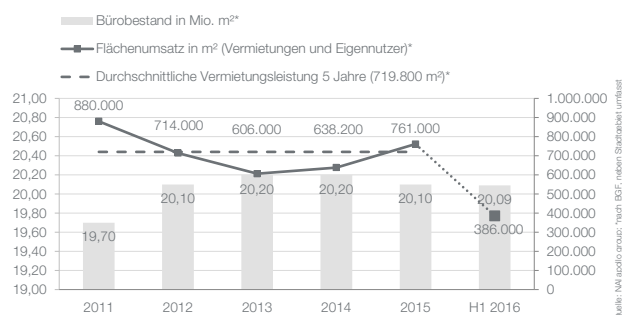
Mieten

Nachdem die Durchschnittsmiete im Vorquartal bereits auf 16,50 €/m² angestiegen ist, hat sich diese im zweiten Quartal auf diesem Niveau eingependelt. Hingegen spiegelt sich die hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot in einem Anstieg der Spitzenmiete von 34,00 €/m² auf derzeit 34,50 €/m² (+1,5 %) wider. Bis zum Jahresende 2016 ist ein eine weitere Steigerung auf 35,00 €/m² wahrscheinlich.

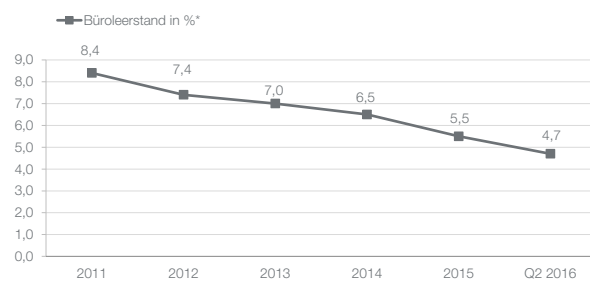
Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien auf dem Münchener Investmentmarkt erreicht im ersten Halbjahr 2016 einen Wert von 1,29 Mrd. Euro. Damit ist es rund ein Viertel unter dem Ausnahmehalbjahr 2015 (H1 2015: 1,72 Mrd. Euro). Die größte Bürotransaktion der ersten sechs Monate ist der im ersten Quartal getätigte Verkauf des BayWa-Hochhauses an WealthCap für 280 Mio. Euro. Für die zweite Jahreshälfte erwartete großvolumige Bürotransaktionen werden das Gesamtjahresergebnis oberhalb des fünfjährigen Durchschnitts (2011-2015: 2,85 Mrd. Euro) enden lassen. Infolge der hohen Nachfrage nach Büroassets in München ist die Bürospitzenrendite auf aktuell 3,60 % gesunken (Q1 2016: 3,75 %).

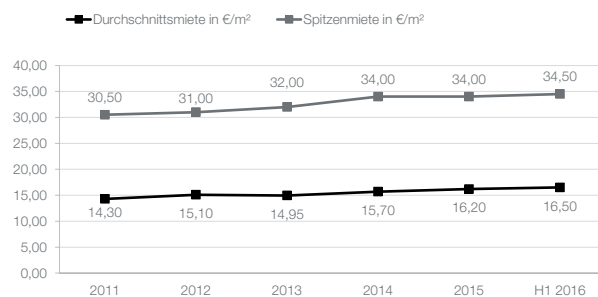
Bestand & Umsatz



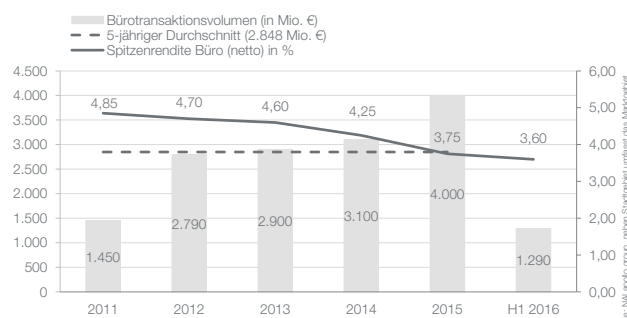
Leerstandsquote



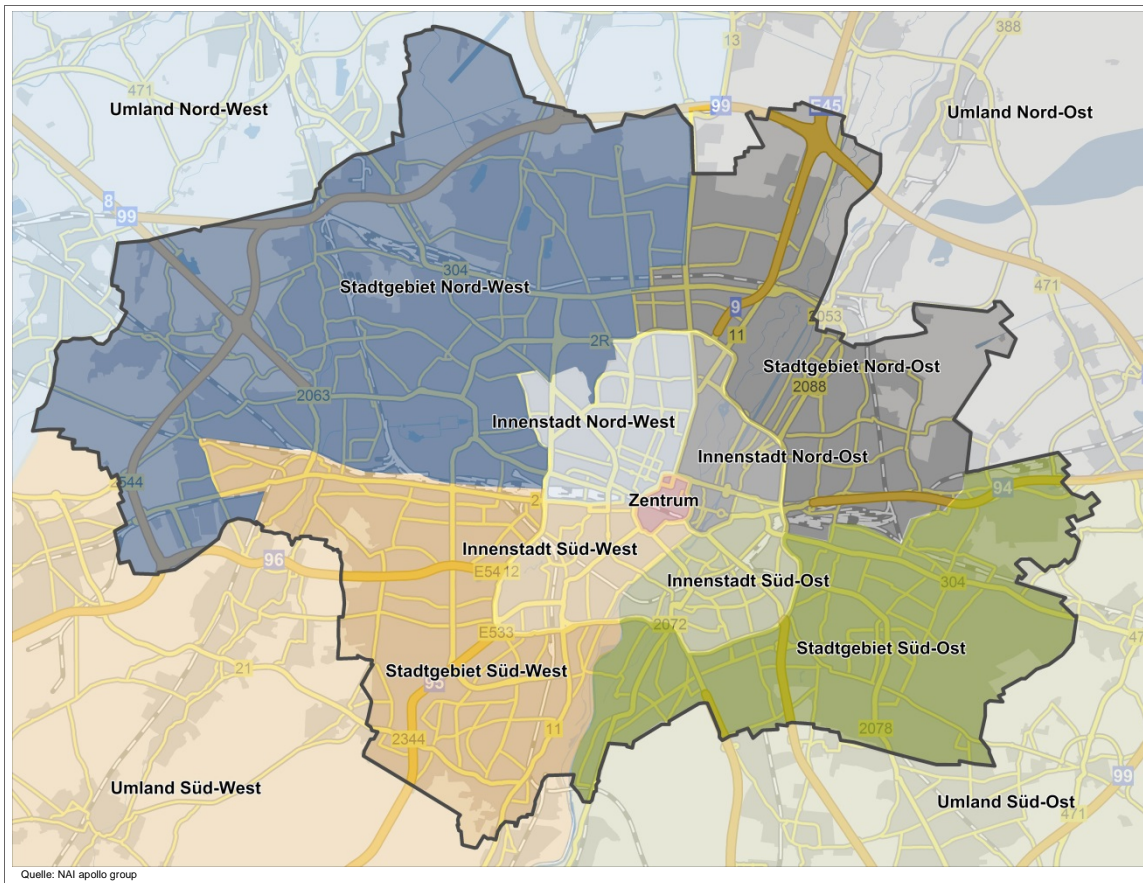
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



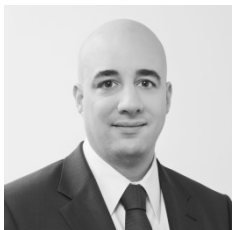
Büroteilmärkte München



Erzielbare Miete Mietspannen (€/m ²) von bis	
Innenstadt Zentrum	16,50 35,00
Innenstadt Nord-West	12,50 25,50
Innenstadt Nord-Ost	14,00 26,00
Innenstadt Süd-West	11,50 22,00
Innenstadt Süd-Ost	11,50 21,00
Stadtgebiet Nord-West	11,50 20,00
Stadtgebiet Nord-Ost	11,50 22,00
Stadtgebiet Süd-West	8,50 17,50
Stadtgebiet Süd-Ost	8,50 17,00
Umland Nord-West	8,00 11,50
Umland Nord-Ost	7,50 14,00
Umland Süd-West	8,50 14,50
Umland Süd-Ost	7,50 13,00



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Thilo Hecht
Managing Partner – München
+ 49 (0)89 – 461 332-723
thilo.hecht@nai-apollo.de



Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



Copyright © NAI apollo group, 2016.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. An-nahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI apollo group übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigheiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.