



Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt knüpft an die positive Entwicklung an und beendet die erste Jahreshälfte 2017 mit einem der besten jemals erfassten Ergebnisse. So ist in den Monaten Januar bis Juni insgesamt ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 411.000 m² erfasst worden, womit der sehr gute Vorjahreswert um 6,5 % übertroffen wird. Hierbei ist das Umsatzgeschehen durch alle Größenklassen gleichermaßen geprägt worden. Die beiden größten Deals des ersten Halbjahres 2017 sind unverändert die Umsätze durch Infineon mit 15.000 m² sowie durch die Deutsche Pfandbriefbank mit über 13.000 m². Die hohe Flächennachfrage wird sich auch in der zweiten Jahreshälfte 2017 zeigen, weshalb für das Gesamtjahr die Umsatzprognose im Bereich der 800.000 m² weiterhin als realistisch eingestuft wird.

Angebot & Leerstand

Der Leerstandsabbau auf dem Münchener Büromarkt hat sich infolge des hohen Umsatzvolumens auch im zweiten Quartal unverändert fortgesetzt. Zum Ende des Monats Juni beträgt die Leerstandsquote 3,8 % und nähert sich hiermit immer mehr der Fluktuationsreserve an. Mit einer Entspannung der Angebotsseite ist weiterhin erst ab dem Jahr 2019 zu rechnen, wenn spekulativ errichtete Büroflächen fertiggestellt sein werden.

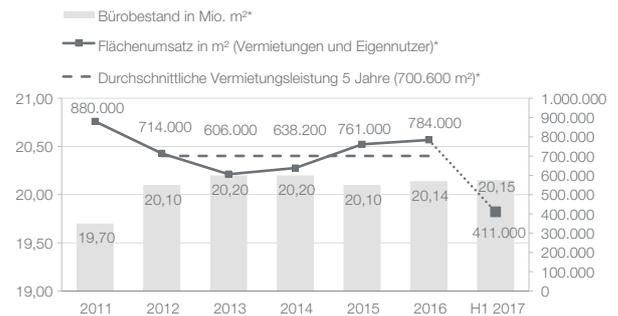
Mieten

Nachdem die Durchschnittsmiete im ersten Quartal 2017 auf 16,30 €/m² nachgegeben hat, ist diese nun wieder auf 16,50 €/m² angestiegen. Die Spitzenmiete verharrt vorerst noch bei 35,50 €/m², obwohl vermehrt hochpreisige Abschlüsse zu verzeichnen sind. Die aktuelle Marktsituation wird sich jedoch aller Voraussicht nach bis zum Jahresende in einem Anstieg der Spitzenmiete widerspiegeln.

Investmentmarkt

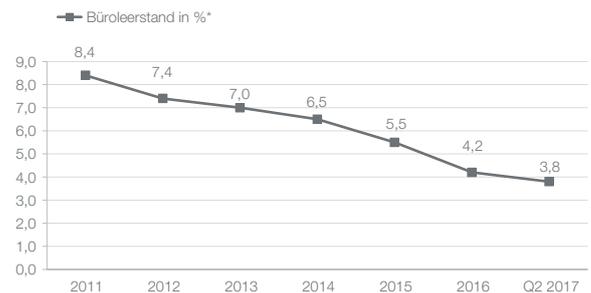
Der Münchener Investmentmarkt für Büroimmobilien befindet sich in einer ungebrochenen Hochstimmung. Innerhalb der ersten sechs Monate sind 1,70 Mrd. Euro investiert worden, womit sich das Ergebnis nur knapp hinter dem Ausnahmehalbjahr 2015 (H1 2015: 1,72 Mrd. Euro) einordnet. Gegenüber dem Vorjahr liegt der Zuwachs des Investmentvolumens bei 31,8 %. Zu den prominentesten Büroverkäufen der ersten sechs Monate gehört u.a. die Veräußerung des Projektes „Kap West“ für über 240 Mio. Euro an die Allianz. Weitere Bürotransaktionen befinden sich in der Pipeline. Insofern kann für das Jahr 2017 ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich des Vorjahres prognostiziert werden. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hat nochmals um weitere 10 Basispunkte auf nun 3,15 % nachgegeben.

Bestand & Umsatz



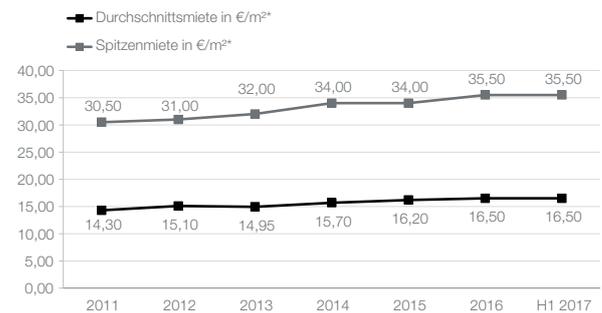
Quelle: NA lapollo group, ISTAT, BGF, neben Stadtregister, Umsatz des Management Unternehmens

Leerstandsquote



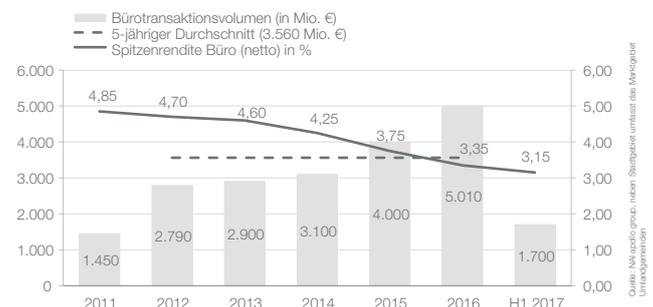
Quelle: NA lapollo group, ISTAT, BGF

Spitzen- & Durchschnittsmiete



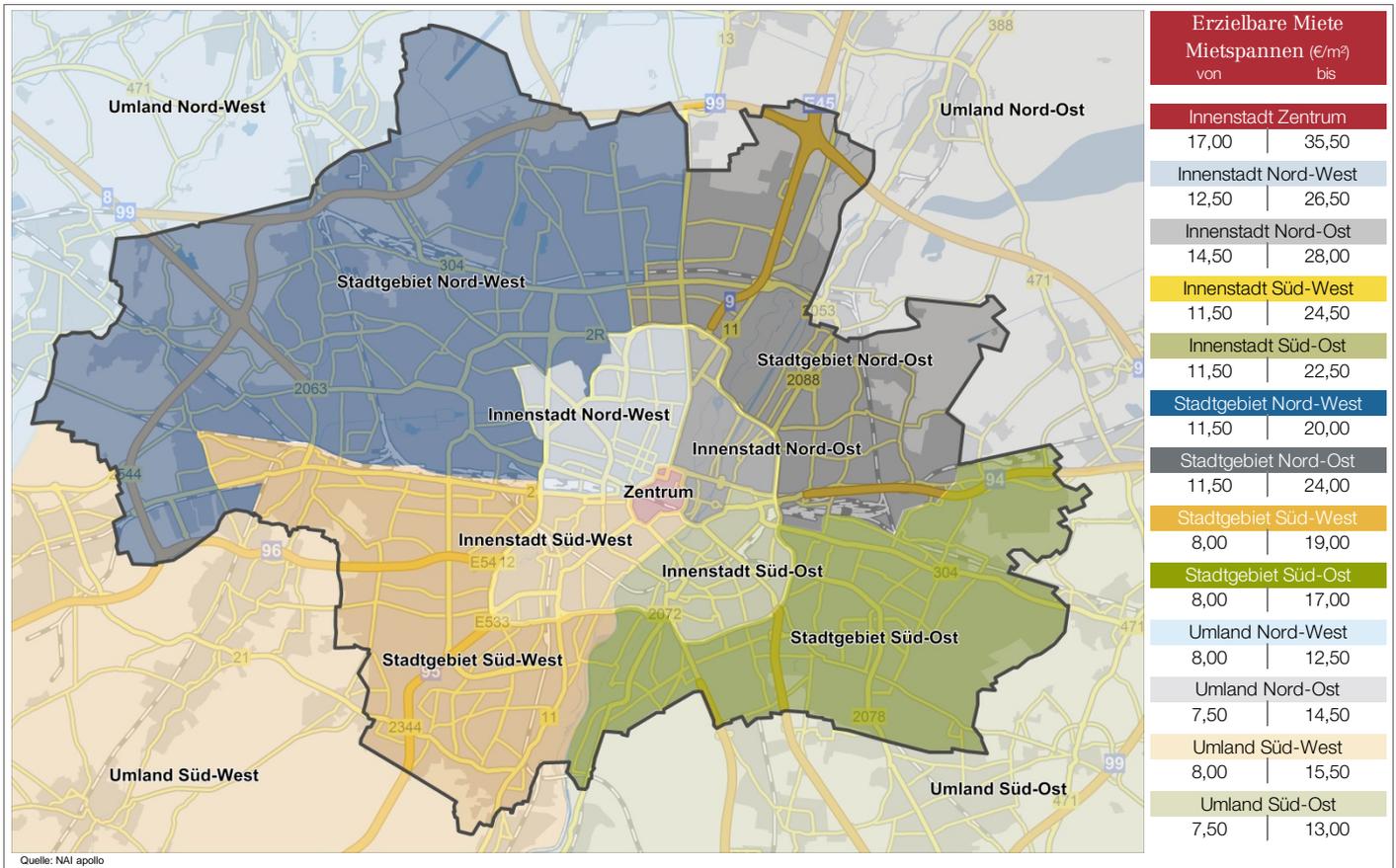
Quelle: NA lapollo group, BGF

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NA lapollo group, neben Stadtregister, Umsatz des Management Unternehmens

Büroteilmärkte München



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



Alexander Waldmann
 Associate Director – Research
 +49 (0) 69 - 970 505-618
 alexander.waldmann@nai-apollo.de



Copyright © NAI apollo real estate, 2017.
 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. Annahmen, 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 real estate 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 real estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.