

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt präsentiert sich im ersten Quartal 2017 mit einem herausragenden Ergebnis. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigenutzer auf 257.000 m², womit der bereits gute Vorjahreswert um 41,2 % übertroffen wird. Dieser Umsatzanstieg zieht sich dabei durch alle Größenklassen. Die größten Abschlüsse im ersten Quartal sind durch Infineon mit 15.000 m² sowie durch die Deutsche Pfandbriefbank mit über 13.000 m² getätigt worden. Eine Vielzahl an Flächengesuchen wird auch in den nächsten Quartalen die Umsatzdynamik befeuern. Entsprechend kann eine Umsatzprognose im Bereich der 800.000 m² als realistisch eingestuft werden.

Angebot & Leerstand

Das hohe Umsatzgeschehen sowie der Mangel an spekulativen Fertigstellungen haben auch im ersten Quartal zu einem deutlichen Leerstandsabbau beigetragen. Im Gesamtmarkt liegt die Leerstandsquote bei nur noch 4,0 % und erreicht damit einen der niedrigsten Werte seit der Jahrtausendwende. In zentralen Lagen Münchens kann bereits von Vollvermietung gesprochen werden. Erst ab dem Jahr 2019 ist mit einer Entspannung zu rechnen, wenn vermehrt spekulativ errichtete Büroflächen auf den Markt kommen.

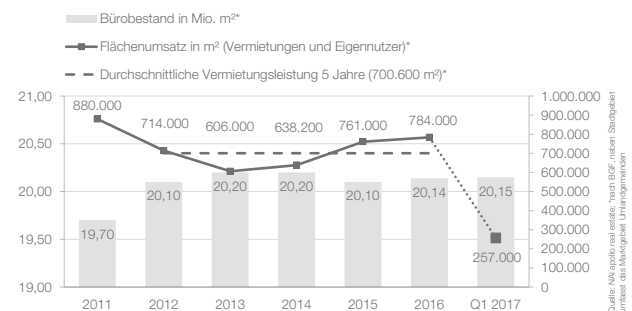
Mieten

Die hohe Umsatzdynamik des Münchener Umlandes spiegelt sich im ersten Quartal 2017 in einer leicht nachlassenden Durchschnittsmiete von 16,30 €/m² wider. Die Spitzenmiete hingegen verbleibt vorerst stabil bei 35,50 €/m². Im weiteren Jahresverlauf ist mit einem spürbaren Anziehen des Mietpreinsniveaus zu rechnen.

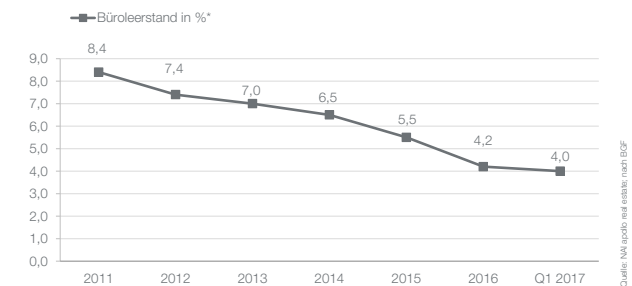
Investmentmarkt

Der Münchener Investmentmarkt für Büroimmobilien startet fulminant ins Jahr 2017. Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 970 Mio. Euro in den ersten drei Monaten ist das Ergebnis aus dem Rekordjahr 2016 (Q1 2016: 790 Mio. Euro) um 22,8 % überflügelt worden. Als maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung können Deals oberhalb von 100 Mio. Euro bezeichnet werden. Hierzu zählt u.a. die Veräußerung des Telefónica-Sitzes für ca. 150 Mio. Euro an Europa Capital und Bayern Projekt. Da mit einer zusätzlichen Zunahme des Transaktionsgeschehens zu rechnen ist, kann für das Jahr 2017 in Summe ein Gesamtvolumen im Bereich des Vorjahres prognostiziert werden. Die Spitzenrendite für Münchener Büroimmobilien ist infolge der hohen Nachfrage um weitere 10 Basispunkte auf derzeit 3,25 % gesunken.

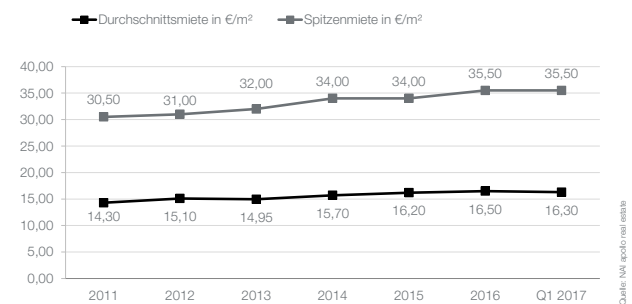
Bestand & Umsatz



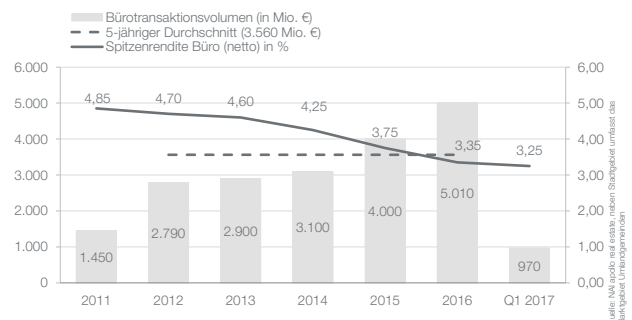
Leerstandsquote



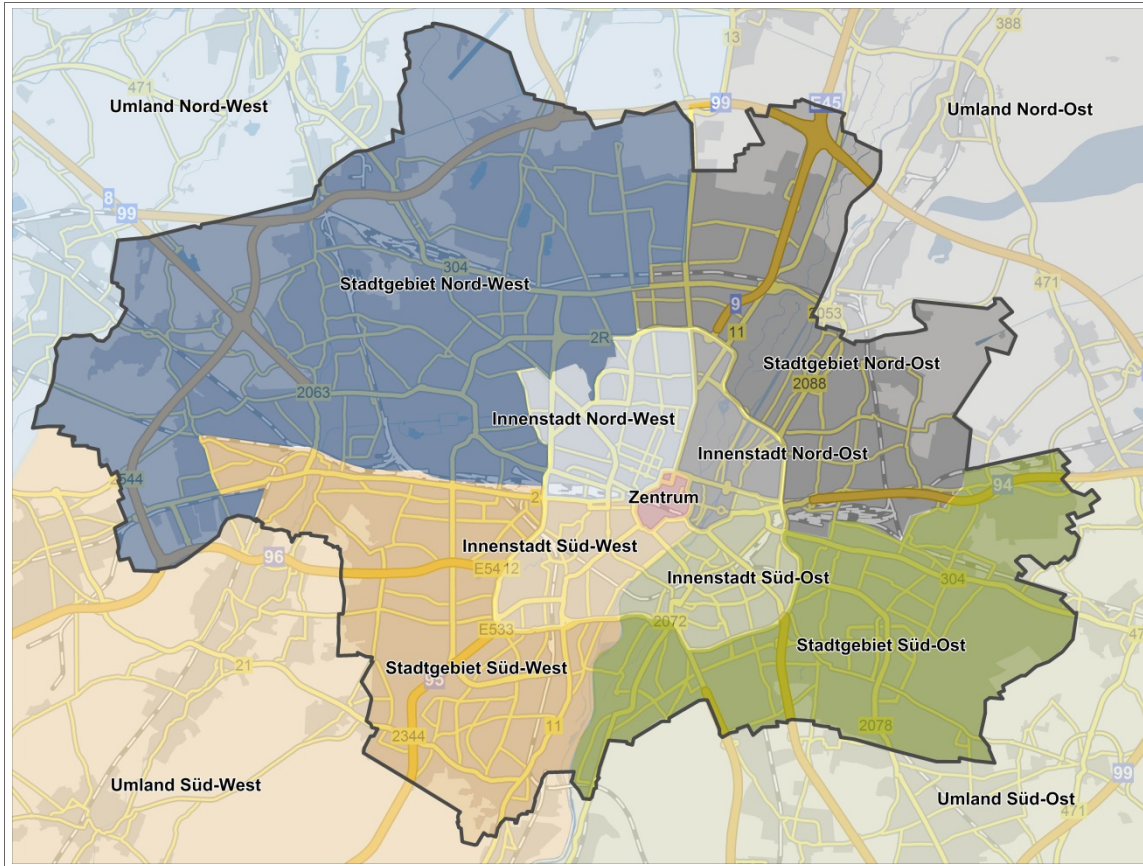
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



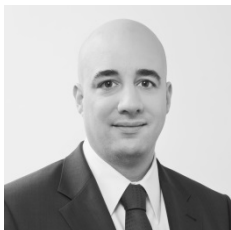
Büroteilmärkte München



Quelle: NAI apollo real estate



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.lemmler@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, Unvollständigkeiten 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.