

Flächenumsatz

Die positive Entwicklung des Münchener Büroflächenmarktes setzt sich auch im dritten Quartal 2017 fort. In den Monaten Juli bis September ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 181.000 m² erfasst worden und damit 10.000 m² bzw. 5,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Für die ersten drei Quartale summiert sich das Volumen auf insgesamt 592.000 m². Auch dieser Wert liegt mit einem Plus von 6,3 % leicht über dem der ersten neun Monaten des Jahres 2016. Infolge des Flächenmangels in zentralen Lagen ist der Umsatzanteil im Umland spürbar gestiegen. So sind die größten Abschlüsse des Jahres auch in dezentralen Lagen erfolgt. Hierzu zählen die Umsätze durch Infineon mit 15.000 m² sowie durch die Deutsche Pfandbriefbank mit über 13.000 m². Aktuelle Gesuche lassen auch ein erfreuliches viertes Quartal erwarten. Dementsprechend wird für das Gesamtjahr ein Umsatz von rund 800.000 m² prognostiziert.

Angebot & Leerstand

Der Trend des Leerstandsabbaus setzt sich auch im dritten Quartal ungebrochen fort. Neben der sehr guten Umsatzentwicklung trägt auch die mangelnde spekulative Neubautätigkeit dazu bei. Aktuell beträgt die Leerstandsquote nur noch 3,4 % für den Gesamtmarkt. In zentralen Lagen tendiert die Flächenverfügbarkeit gegen Null. Unverändert ist eine leichte Entspannung des Flächenangebotes frühestens ab dem Jahr 2019 wahrscheinlich, wenn das Angebot spekulativ errichteter Büroflächen zunimmt.

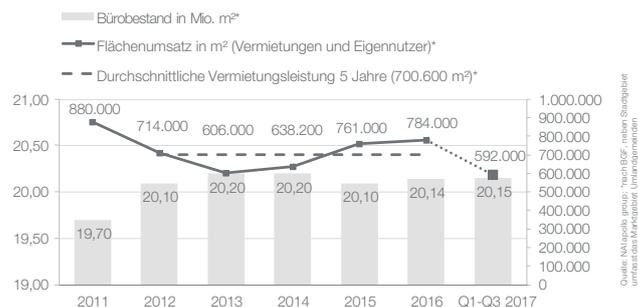
Mieten

Infolge des immer knapper werdenden Flächenangebotes im Innenstadtbereich ist die Spitzenmiete im dritten Quartal auf 36,00 €/m² angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr hat diese um 4,3 % zugelegt. Nachdem die Durchschnittsmiete bereits im zweiten Quartal einen Zuwachs verbucht hat, ist diese im dritten Quartal durch ein weiteres Plus geprägt. Aktuell rangiert die Durchschnittsmiete bei 16,60 €/m². Auch in den nächsten Quartalen ist mit einer positiven Mietpreisentwicklung zu rechnen.

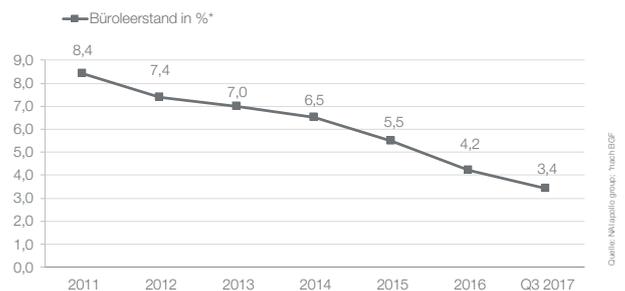
Investmentmarkt

Im dritten Quartal 2017 verzeichnet der Münchener Investmentmarkt für Büroimmobilien ein Anlagevolumen in Höhe von 870 Mio. Euro. Getragen wird dieses Ergebnis u.a. durch Großinvestments im dreistelligen Millionenbereich. In den ersten neun Monaten summiert sich das Volumen auf insgesamt 2,57 Mrd. Euro und liegt somit leicht über dem Vorjahresniveau. Weitere in der Vermarktung befindliche Büroimmobilien werden im vierten Quartal zum Abschluss kommen. Entsprechend kann ein Bürotransaktionsvolumen deutlich oberhalb des langjährigen Durchschnitts prognostiziert werden. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist um weitere 5 Basispunkte auf nun 3,10 % gesunken.

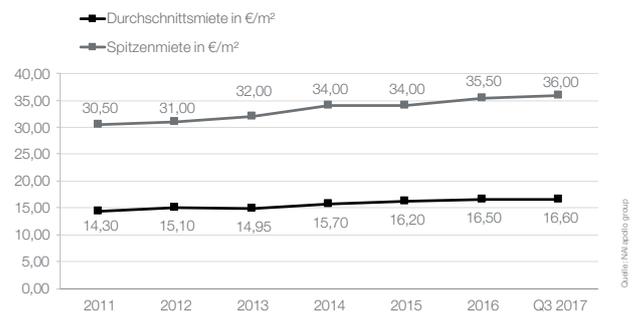
Bestand & Umsatz



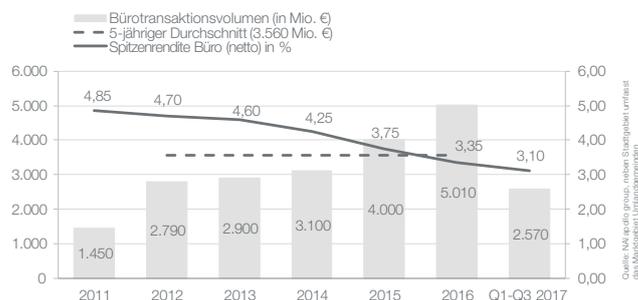
Leerstandsquote



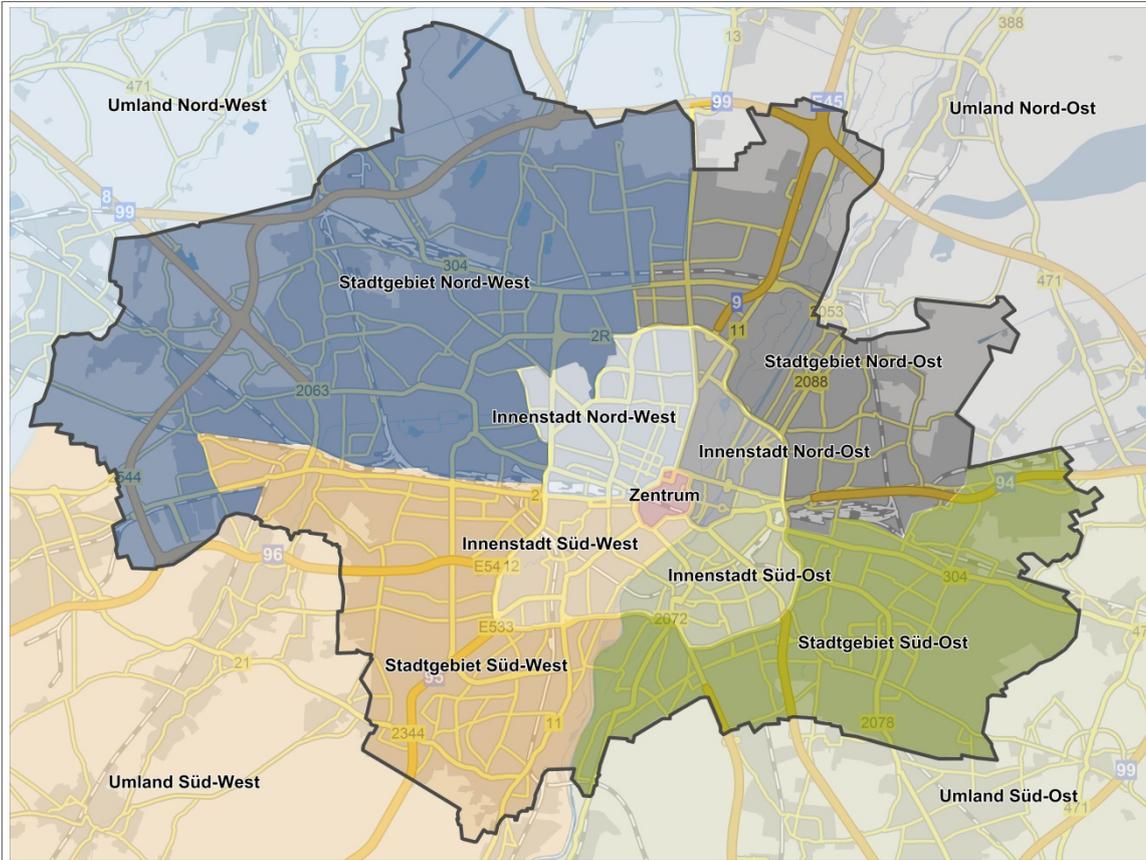
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Büroteilmärkte München



Erzielbare Miete Mietspannen (€/m²) von bis	
Innenstadt Zentrum	19,00 36,00
Innenstadt Nord-West	14,00 27,00
Innenstadt Nord-Ost	16,00 29,00
Innenstadt Süd-West	13,50 25,00
Innenstadt Süd-Ost	13,50 24,00
Stadtgebiet Nord-West	11,50 20,00
Stadtgebiet Nord-Ost	11,50 24,00
Stadtgebiet Süd-West	8,00 19,00
Stadtgebiet Süd-Ost	8,00 17,00
Umland Nord-West	8,00 12,50
Umland Nord-Ost	7,50 14,50
Umland Süd-West	8,00 15,50
Umland Süd-Ost	7,50 13,00

Quelle: NAI apollo



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



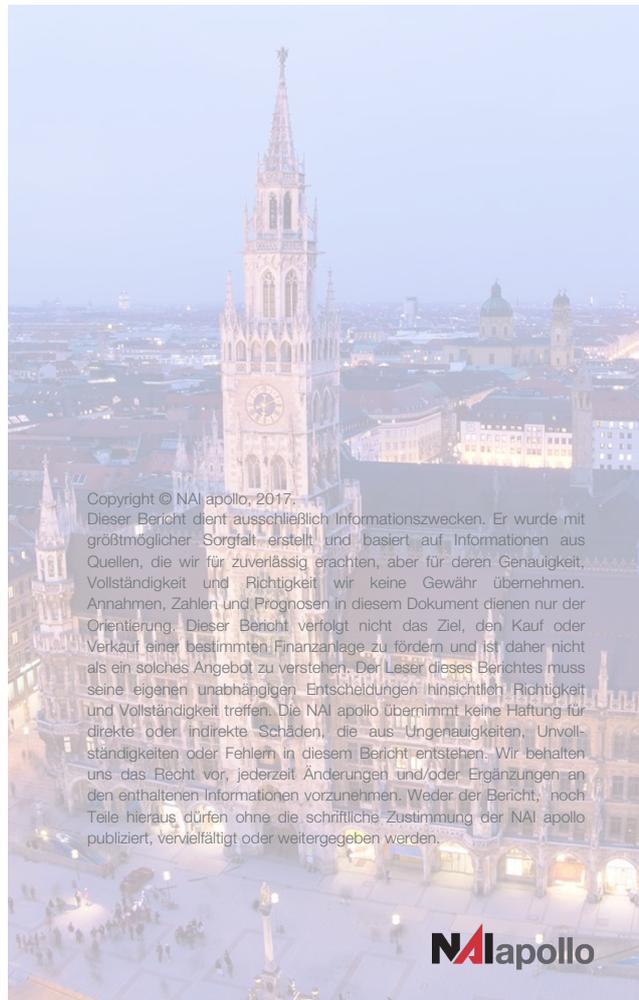
Thilo Hecht
 Managing Partner – München
 + 49 (0) 89 – 461 332-723
 thilo.hecht@nai-apollo.de



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, 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 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 publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.