

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt knüpft im zweiten Quartal 2018 an den guten Jahresstart an. Für die Monate April bis Juni beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigenutzer auf 236.000 m². Damit kann das erste Halbjahr einen Umsatz von 471.000 m² vorweisen, womit der Münchener Büromarkt das beste Halbjahresergebnis seit 2001 erzielt. Bemerkenswert ist hierbei die hohe Anzahl von neun Abschlüssen oberhalb von 10.000 m². Aber auch im mittleren Größensegment wurde eine Vielzahl an Deals erfasst. Hier kann auch die durch NAI apollo vermittelte Anmietung von 3.000 m² durch Personio GmbH genannt werden. Unter den aktuellen Marktbedingungen kann für den Büroflächenmarkt 2018 ein Umsatzgeschehen im Bereich von 850.000 bis 900.000 m² prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Die zu geringe spekulative Bautätigkeit bei gleichzeitig positiver Vermietungsleistung spiegelt sich in einer Fortsetzung der Leerstandsabnahme wider. Zum Ende des Monats Juni 2018 waren nur noch 2,6 % aller Büroflächen kurzfristig anmietbar. Somit hat die Flächenverfügbarkeit innerhalb eines Jahres um 1,2 %-Punkte abgenommen. Von den bis zum Jahresende 2019 fertigzustellenden Büroflächen sind lediglich noch ca. 120.000 m² verfügbar. Diese werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit noch vor Fertigstellung vermietet sein und damit zu keiner wirklichen Entlastung der angespannten Angebotssituation führen.

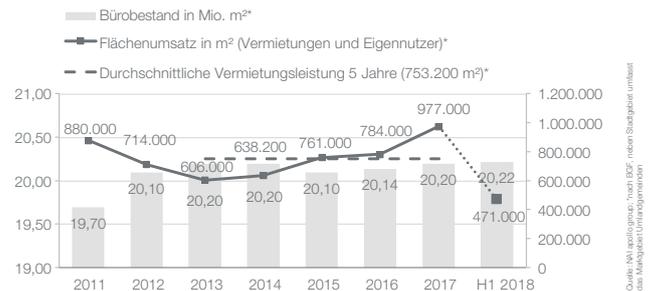
Mieten

Der Konkurrenzkampf um die verbliebenen Flächen zeigt sich auf dem Münchener Büromarkt nicht nur darin, dass Flächengesuche deutlich früher gestartet und Incentives spürbar zurückgefahren werden, sondern auch in einem visiblen Mietpreisanstieg. So ist die Spitzenmiete zum Ende des zweiten Quartals im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 % auf 37,00 €/m² angewachsen. Die Zunahme bei der Durchschnittsmiete beträgt sogar 9,2 %. Diese rangiert aktuell bei 18,10 €/m².

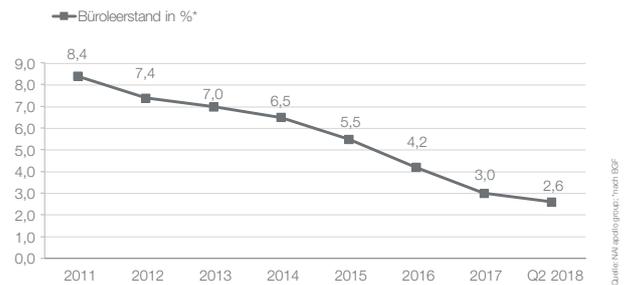
Investmentmarkt

Nach dem fulminanten Jahresstart des Münchener Investmentmarktes für Büroimmobilien sind im zweiten Quartal 2018 rund 440 Mio. Euro erfasst worden. Für das erste Halbjahr summiert sich das Bürotransaktionsvolumen auf 2,61 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert um über 50 % getoppt wird. Unverändert ist diese Entwicklung durch Deals oberhalb von 100 Mio. Euro getrieben. So sind diese für mehr als 55 % des gesamten Volumens verantwortlich. Die Perspektiven für den Bürotransaktionsmarkt sind ebenfalls durchweg positiv. Insofern kann ein Investmentvolumen deutlich oberhalb des langjährigen Durchschnitts prognostiziert werden. Die hohe Nachfrage im zweiten Quartal hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien um weitere 5 Basispunkte auf aktuell 2,95 % sinken lassen.

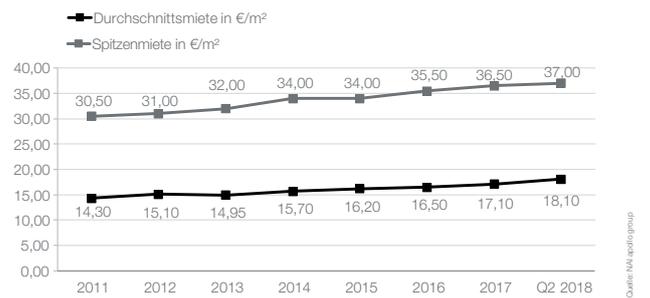
Bestand & Umsatz



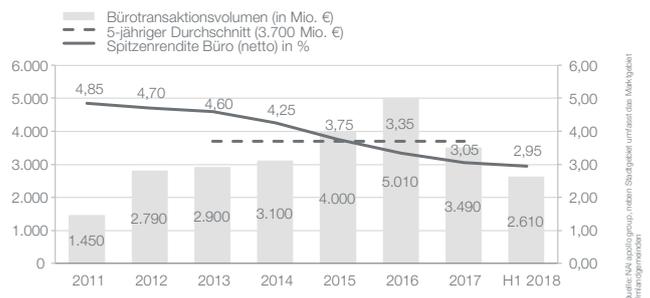
Leerstandsquote



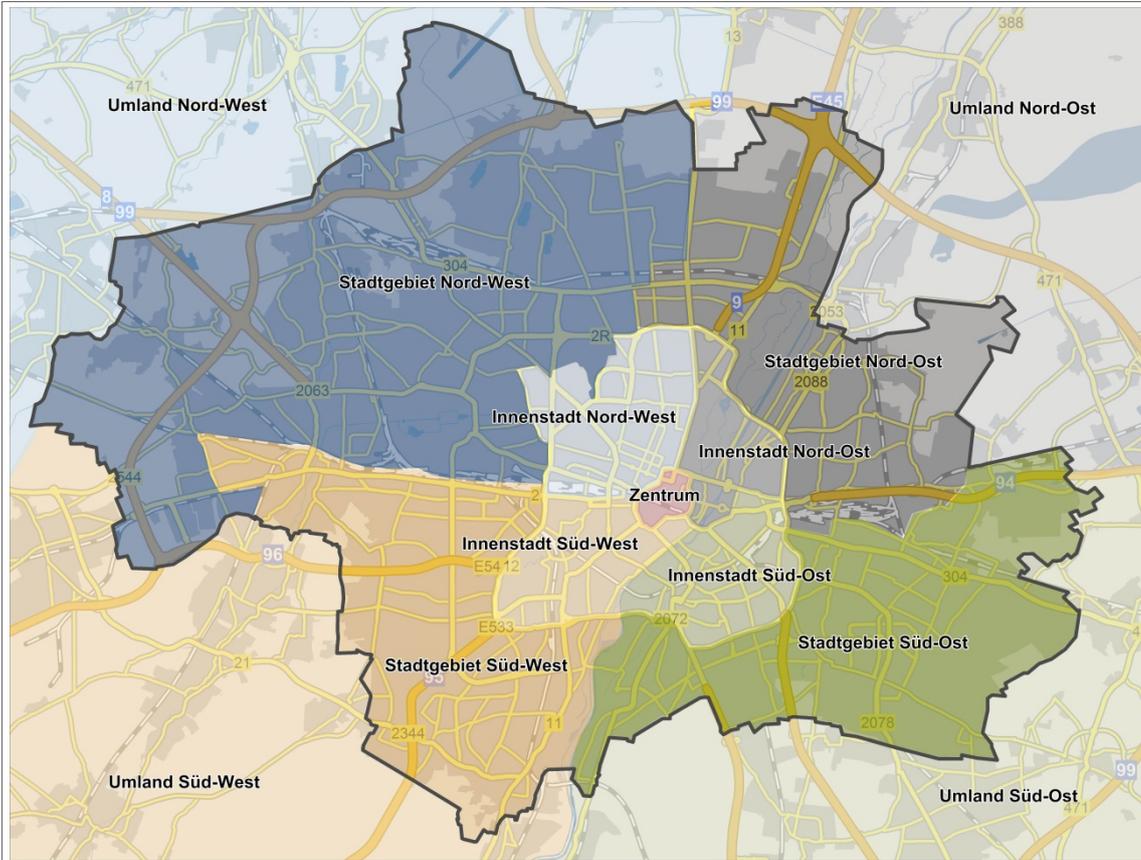
Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Büroteilmärkte München



Erzielbare Miete Mietspannen (€/m²)	
von	bis
Innenstadt Zentrum	
20,00	37,00
Innenstadt Nord-West	
15,50	27,50
Innenstadt Nord-Ost	
17,00	29,00
Innenstadt Süd-West	
15,00	26,00
Innenstadt Süd-Ost	
14,00	27,50
Stadtgebiet Nord-West	
13,50	23,00
Stadtgebiet Nord-Ost	
14,00	24,50
Stadtgebiet Süd-West	
11,00	19,00
Stadtgebiet Süd-Ost	
11,00	23,00
Umland Nord-West	
9,50	15,00
Umland Nord-Ost	
10,00	16,00
Umland Süd-West	
10,00	15,50
Umland Süd-Ost	
9,50	14,50

Quelle: NAI apollo



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



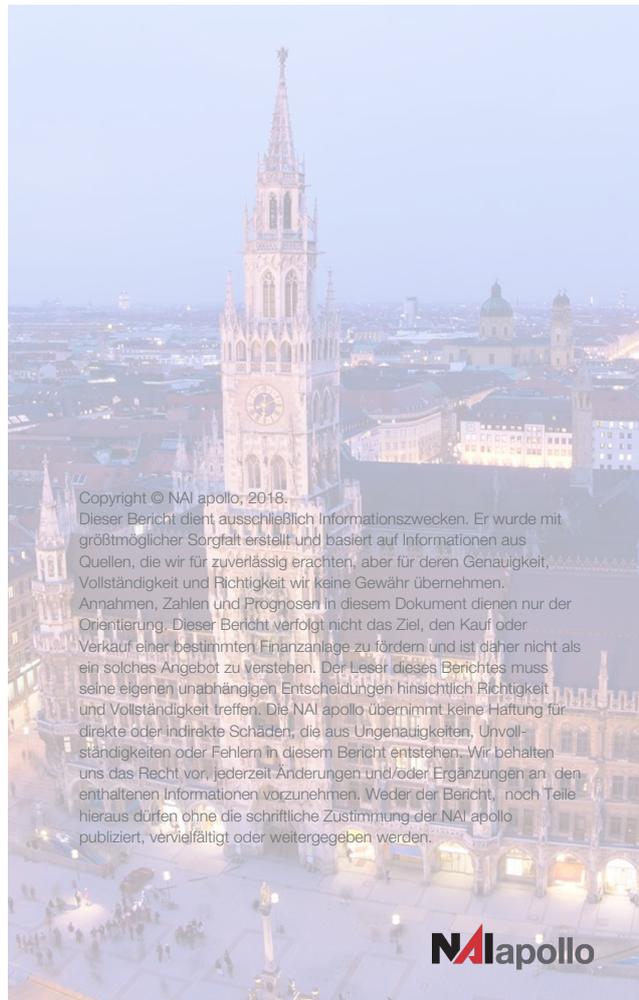
Thilo Hecht
 Managing Partner – München
 + 49 (0) 89 – 215 471-300
 thilo.hecht@nai-apollo.de



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



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



Copyright © NAI apollo, 2018.
 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, Unvollständigkeits 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.