

### Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenvermietungsmarkt beendet die erste Jahreshälfte 2019 mit einem guten Umsatzergebnis. Wenngleich sich der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer mit rund 424.000 m<sup>2</sup> 10,0 % unter dem Vorjahreswert bewegt, spiegelt das Resultat dennoch eine der besten ersten Jahreshälften im Analysezeitraum wider. Der extreme Flächenmangel in zentralen Lagen hat dazu geführt, dass mittlerweile größere Umsatzanteile auf das Umland sowie auch Projektierungen entfallen. So zählen zu den größten Deals der Eigennutzerbau von ProSiebenSat1 in Unterföhring mit ca. 26.000 m<sup>2</sup> oder auch vom Bayerischen Rundfunk mit rund 25.000 m<sup>2</sup> in München Freimann. Die größten Vermietungen erfolgten durch die Allianz (ca. 19.000 m<sup>2</sup>) sowie durch Accenture (ca. 13.000 m<sup>2</sup>). Die unverändert hohe Flächennachfrage wird sich im Umsatzgeschehen der zweiten Jahreshälfte niederschlagen. Insofern kann für 2019 ein überdurchschnittlicher Umsatz von bis zu 900.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden.

### Angebot & Leerstand

Die hohe Umsatzdynamik spiegelt sich im zweiten Quartal 2019 in einer Fortsetzung des Leerstandsabbaus wider. So ist der Leerstand zum Stand Ende Juni auf nur noch 1,9 % gesunken und liegt damit 0,7 %-Punkte unter dem Vorjahreswert. Obwohl die Bautätigkeit leicht angezogen hat, ist hier keine Entspannung der Angebotsseite absehbar, da bereits ein merklicher Anteil der Flächen vergeben ist.

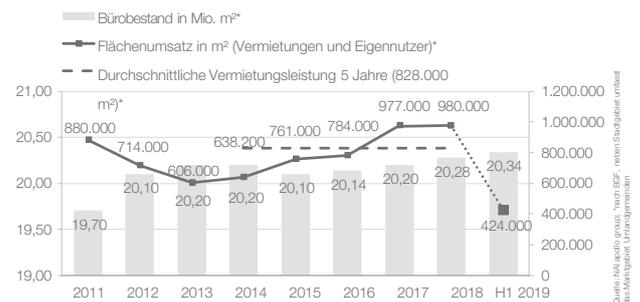
### Mieten

Die derzeitige Marktlage zeigt sich in einer unveränderten Zunahme des Mietniveaus. Die Durchschnittsmiete rangiert mittlerweile bei 19,00 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Plus von 5,0 % gegenüber dem zweiten Quartal 2018. Der aktuelle Zwischenstand der Spitzenmiete liegt bei 38,50 €/m<sup>2</sup> (+4,1 %). In der gegenwärtigen Marktlage ist ein Anstieg auf 40,00 €/m<sup>2</sup> bzw. auch darüber hinaus äußerst wahrscheinlich.

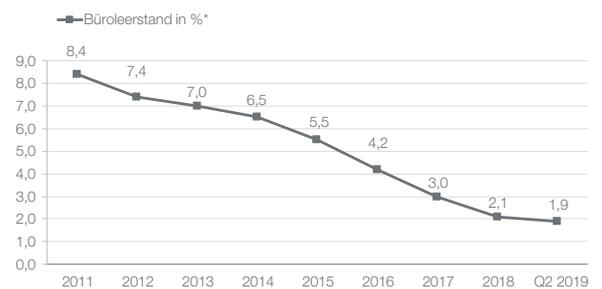
### Investmentmarkt

Erwartungsgemäß bleibt der Münchener Büroinvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2019 hinter dem rekordverdächtigen Vorjahresniveau zurück. Mit ca. 1,5 Mrd. Euro beläuft sich das Minus auf 42,5 %. Langfristig betrachtet ist es dennoch eine gute erste Jahreshälfte. Der Markt ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet, wurde jedoch durch den Produktmangel begrenzt. Die größten Deals der ersten sechs Monate sind der Verkauf von 60 % am Siemens-Campus in München-Neuperlach für ca. 450 Mio. Euro sowie die Veräußerung des Westend Yard für ca. 140 Mio. Euro. Für 2019 kann aktuell ein Büroinvestmentvolumen von bis zu 4,0 Mrd. Euro prognostiziert werden. Vorerst ist die Bürospitzenrendite im zweiten Quartal stabil bei 2,80 % geblieben.

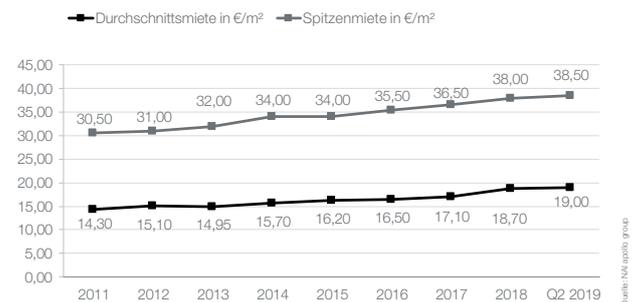
### Bestand & Umsatz



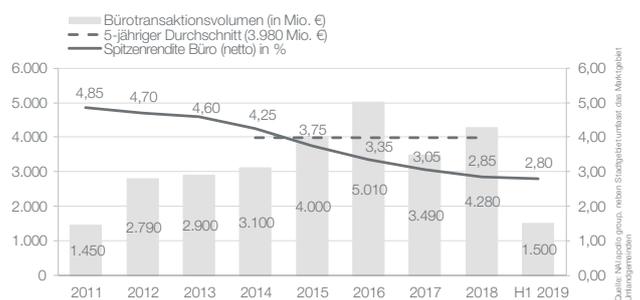
### Leerstandsquote



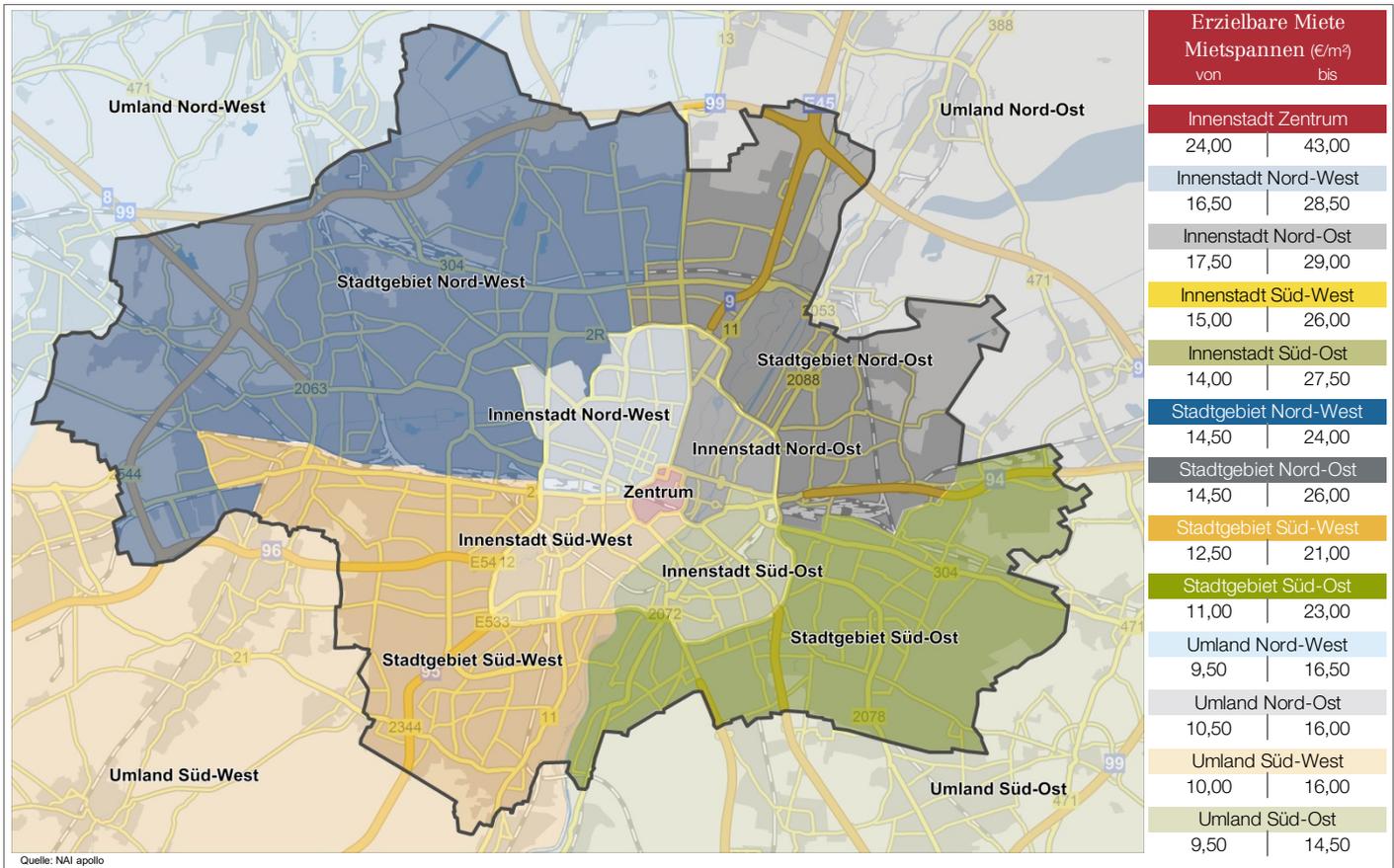
### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



## 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 – 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, 2019.

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. 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 von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.