

### Flächenumsatz

Auf dem Münchener Büroflächenvermietungsmarkt setzt sich die positive Entwicklung im dritten Quartal 2018 fort. So ist in den Monaten Juli bis September ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 221.000 m<sup>2</sup> erfasst worden. Dies sind 22,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum. In Summe ergibt sich für die ersten drei Quartale ein Gesamtumsatz von 692.000 m<sup>2</sup>, der sich mit einem Plus von 100.000 m<sup>2</sup> ebenfalls deutlich über dem Vorjahresniveau bewegt.

Vorhandene Gesuche, die zeitnah zum Abschluss kommen, werden sich spürbar auf das vierte Quartal auswirken. Dementsprechend kann für das Gesamtjahr 2018 die überdurchschnittliche Umsatzprognose im Bereich von 900.000 m<sup>2</sup> aufrechterhalten werden.

### Angebot & Leerstand

Auch im dritten Quartal hat sich der Trend des Leerstandsabbaus fortgesetzt. So ist die Leerstandsquote innerhalb der letzten drei Monate auf 2,5 % gesunken, womit diese 0,9 %-Punkte unter dem Vorjahreswert liegt. In den für das Jahr 2019 prognostizierten Fertigstellungen sind lediglich nur noch 20 % (ca. 90.000 m<sup>2</sup>) verfügbar, die höchstwahrscheinlich vor Fertigstellung vom Markt absorbiert werden. Mit einer leichten Entlastung der Angebotsseite ist demnach ab dem Jahr 2020 zu rechnen.

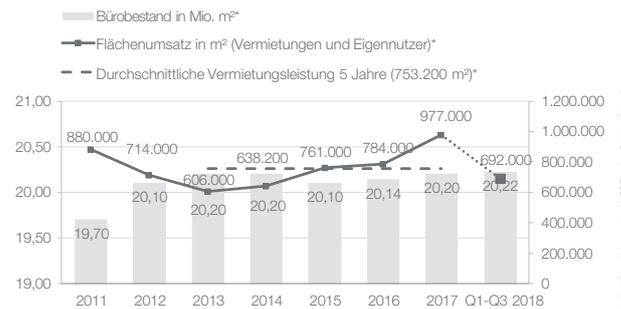
### Mieten

Das knapper werdende Flächenangebot zeigt sich im dritten Quartal in einem deutlichen Anstieg der Durchschnittsmiete auf 18,40 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr hat diese um 10,8 % zugelegt. Die Spitzenmiete liegt derzeit bei 37,00 €/m<sup>2</sup>, womit diese ggü. dem Vorquartal unverändert ist, jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % angestiegen ist. Im Schlussquartal sollte sich hier auch eine weitere Zunahme zeigen, zumal potenzielle Mieter im Wettstreit um die verbliebenen Flächen mittlerweile bereit sind, die Angebotspreise zu überbieten.

### Investmentmarkt

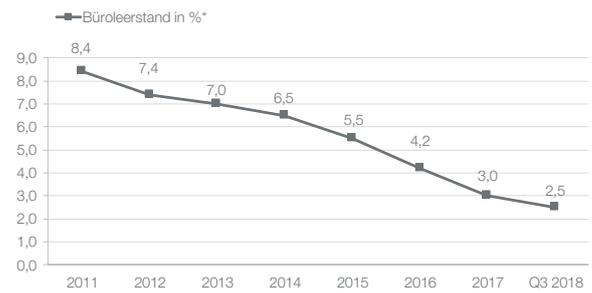
In München sind auf dem Investmentmarkt für Büroimmobilien im Zeitraum Juli bis September ca. 0,5 Mrd. Euro angelegt worden. Für die ersten drei Quartale 2018 summiert sich das Volumen somit auf 3,09 Mrd. Euro, womit es ein Fünftel über dem Vorjahresniveau liegt. Zu den größten Bürotransaktionen des dritten Quartals zählen der Verkauf des Westend Yard für ca. 140 Mio. Euro an die Ärzteversorgung Westfalen Lippe und Commodus Real Estate Capital sowie der Erwerb der Liegenschaft Rupert-Mayer-Straße 46-52 durch die UBS für ein Sondervermögen für über 100 Mio. Euro. In der Vermarktung befindliche Büroimmobilien werden im vierten Quartal dazu beitragen, dass 2018 ein Bürotransaktionsvolumen oberhalb des langjährigen Durchschnitts prognostiziert werden kann. Die ungebrochene Nachfrage hat die Bürospitzenrendite auf derzeit 2,90 % sinken lassen.

### Bestand & Umsatz



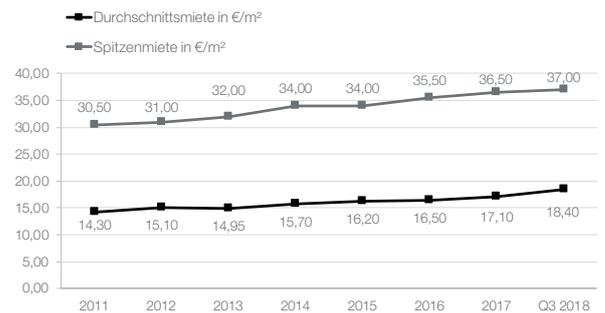
Quelle: NAI Apollo group, Markt BGF, neben Strategische Umsatz des Abgebauter Umfragenmarkt

### Leerstandsquote



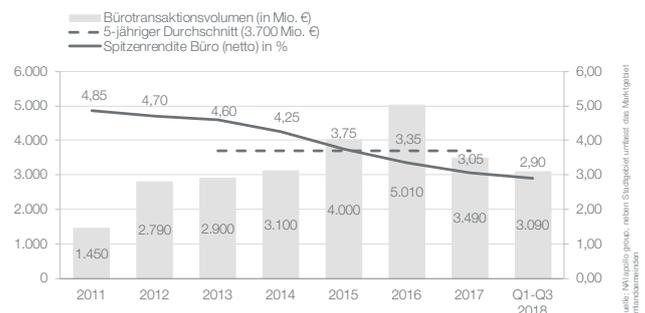
Quelle: NAI Apollo group, Markt BGF

### Spitzen- & Durchschnittsmiete



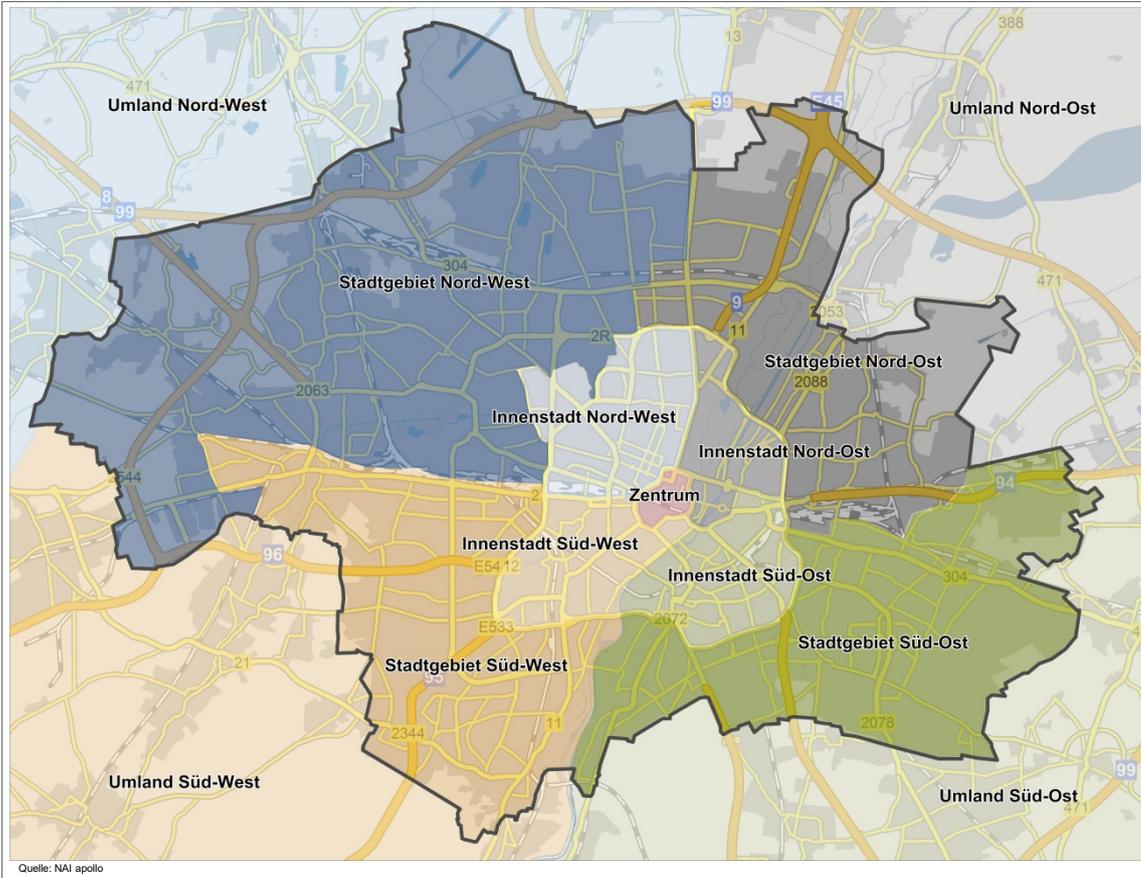
Quelle: NAI Apollo group

### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group, neben Bürogebäude, umfasst das Maklergeschäft Umfragenmarkt

Büroteilmärkte München



Erzielbare Miete Mietspannen (€/m²)	
von	bis
<b>Innenstadt Zentrum</b>	
22,00	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



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



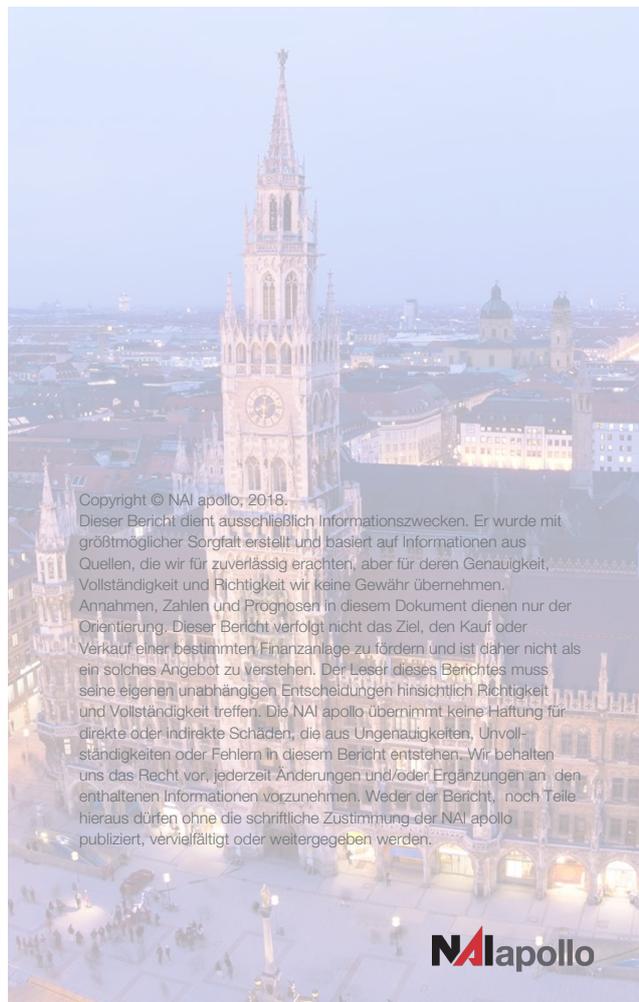
Thilo Hecht  
 Managing Partner – München  
 + 49 (0) 89 – 215 471-300  
 thilo.hecht@nai-apollo.de



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.