

Zahlen & Daten Büromarkt München Q1 2015

Zusammenfassung

München, das politische und wirtschaftliche Zentrum Bayerns, weist zum Jahresbeginn eine prosperierende wirtschaftliche Entwicklung mit einer Arbeitslosenquote von 5,1 % im März 2015, die im Vorjahresvergleich um 0,4 %-Punkte abgenommen hat. Zum neusten Datenstand, dem 30.09.2014, hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Landeshauptstadt im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 % auf 787.762 zugenommen. Damit wächst die Beschäftigtenstruktur in München deutlich stärker als die Bayerns (2,0 %) sowie des Bundes (1,6 %).

Umsatz

Der Jahresbeginn auf dem Münchener Büovermietungsmarkt kann in den ersten drei Monaten 2015 an das sehr gute Abschneiden des Jahresendes 2014 anknüpfen und erzielt einen Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 182.500 m². Damit ist das erste Quartal eines der Besten der letzten Dekade und übertrumpft das Vorjahresquartal um 11,5 % (Q1 2014: 163.700 m²). Positiv zeigt sich die homogene Nachfrageverteilung über alle Flächengrößen. Die größten Abschlüsse des Quartals sind die Anmietung von fast 11.000 m² durch die Hypovereinsbank in Neuperlach sowie ca. 10.000 m² durch die Stadt München für das Referat Personal und Organisation in der Landsberger Straße. Aufgrund einer konstant hohen Nachfrage kann für das Jahr 2015 ein Umsatzvolumen in Höhe des langjährigen Durchschnitts von 683.000 m² prognostiziert werden.

Leerstand

Infolge der positiven Entwicklung des Flächenumsatzes hat der Leerstand in der Isarmetropole weiter abgenommen und bewegt sich zum Ende des ersten Quartals 2015 bei 6,3 %.

Sowohl gegenüber dem Vorquartal mit 6,5 % als auch gegenüber dem Vorjahresquartal mit 6,9 % ist die Leerstandsquote spürbar zurückgegangen. Somit hält der Trend des Leerstandsabbaus bereits seit dem Jahr 2010 an. Für den Jahresverlauf 2015 ist mit einer zusätzlichen Abnahme aufgrund von Gesuchen sowie einer nur geringen Flächenverfügbarkeit bei derzeitigen Projektentwicklungen prognostizierbar.

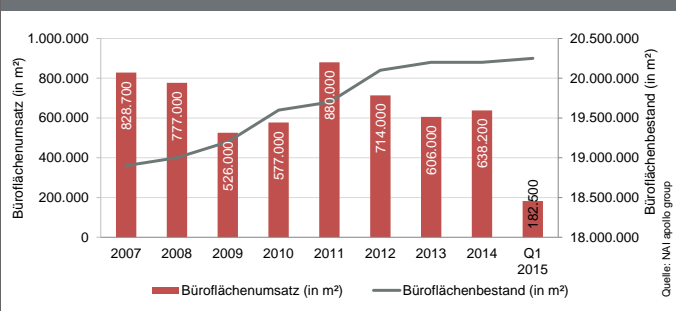
Mieten

Die Durchschnittsmiete auf dem Münchener Büromarkt ist im ersten Quartal 2015 im Vergleich zum Schlussquartal 2014 um 0,40 €/m² auf 15,30 €/m² zurückgegangen, bleibt damit aber leicht über dem im Vorjahr erfassten Wert (Q1 2014: 15,25 €/m²). Die Spitzenmiete hat ihren Aufwärtstrend fortgesetzt und rangiert derzeit bei 34,30 €/m². Damit beträgt das jährliche Mietpreiswachstum 7,2 %. Aufgrund der sehr geringen Flächenverfügbarkeit in den gefragten zentralen Teilmärkten ist mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete zu rechnen.

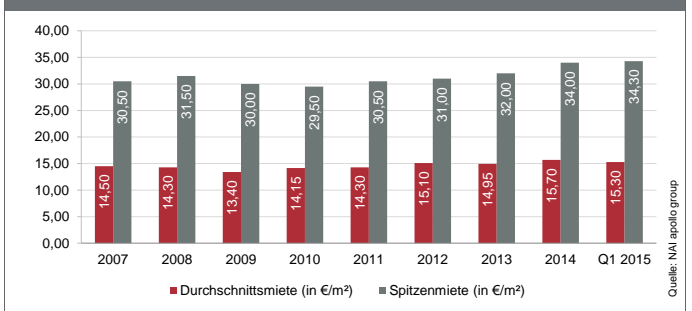
Investmentmarkt

In den ersten drei Monaten wurden auf dem Münchener Investmentmarkt Bürotransaktionen im Wert von 950 Mio. Euro getätigt. Zu den größten Bürotransaktionen zählt der Verkauf des Brainlab HQ von Wöhr+Bauer an WealthCap für ca. 100 Mio. Euro. Für die folgenden Quartale ist mit zusätzlichen Bürotransaktionen zu rechnen, wodurch auf Gesamtjahressicht der Wert von 2014 mit 3,1 Mrd. Euro erreicht werden sollte. Die Bürospitzenrendite hat vom vierten Quartal 2014 zum ersten Quartal 2014 nochmals um 5 Basispunkte nachgegeben auf 4,20 %.

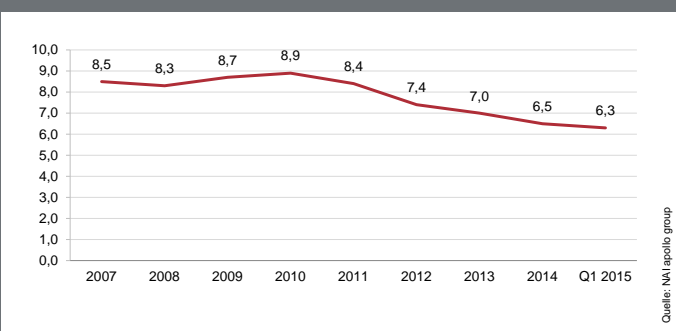
Umsatz & Flächenbestand



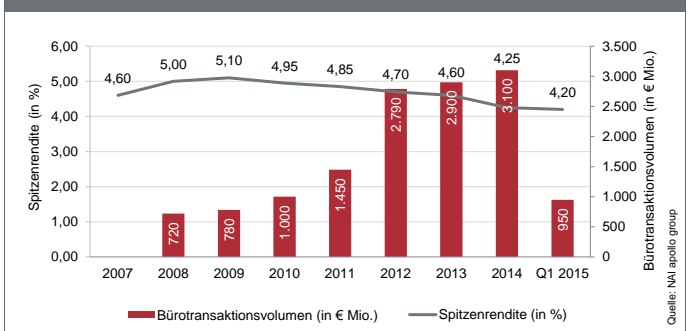
Spitzen- & Durchschnittsmiete



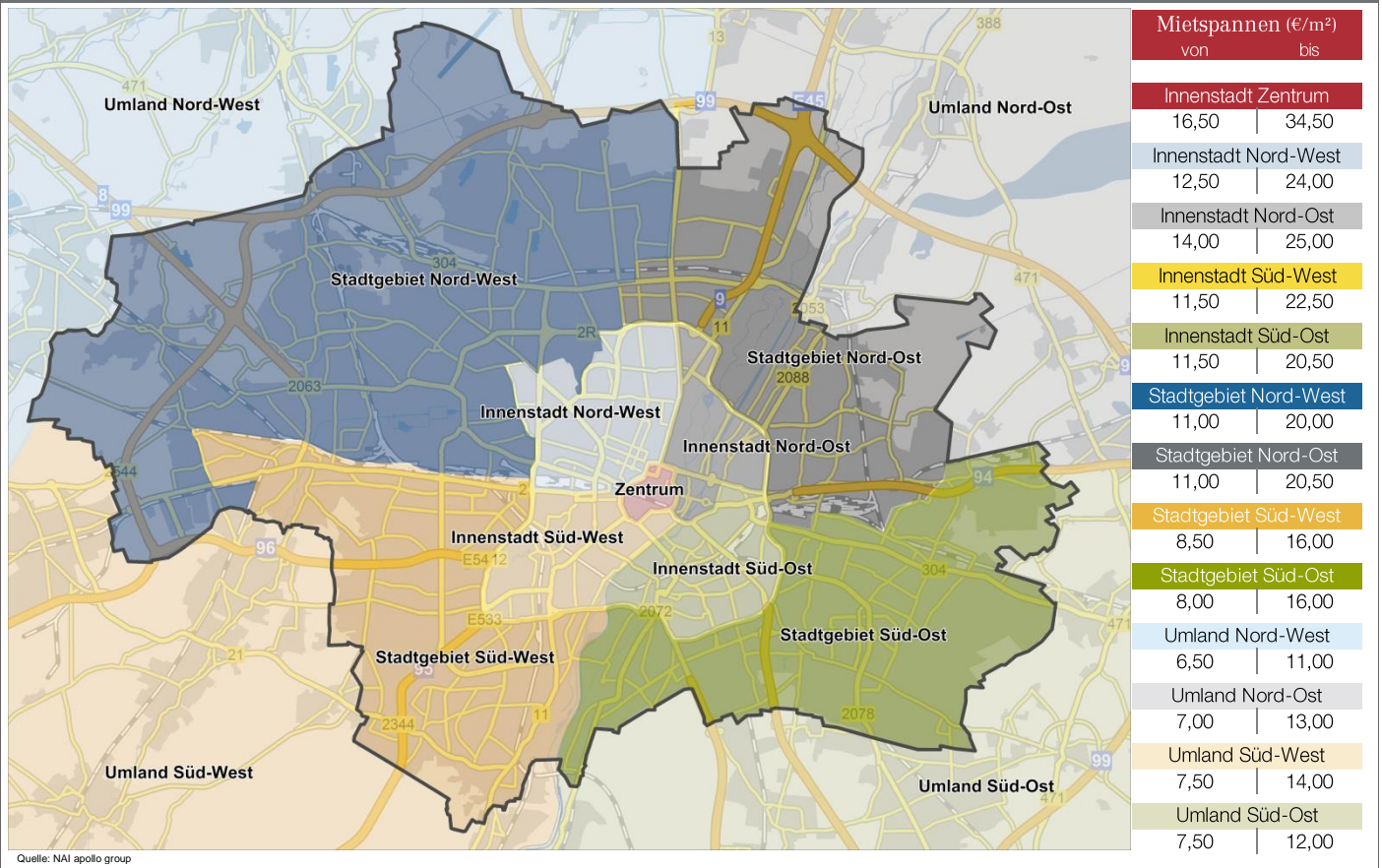
Leerstandsquote



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Büroteilmärkte München



Ihre Ansprechpartner.



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



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



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

Copyright © NAI apollo group, 2015.

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 group 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 group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.