

Zahlen & Daten Büromarkt München H1 2015

Marktumfeld

Mit 4,8 % liegt die Arbeitslosenquote im Juni 2015 in der Stadt München den zweiten Monat in Folge unterhalb der 5,0 %-Marke und hat im Vorjahresvergleich um 0,3 %-Punkte abgenommen. Im selben Zug konnte für die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Landeshauptstadt Bayerns zum aktuellsten Datenstand, dem 31.12.2014, ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr auf 785.077 erfasst werden. Damit liegt der Zuwachs in München mit 2,5 % deutlich oberhalb Bayerns (2,1 %) sowie des Bundes (1,7 %).

Umsatz

Im zweiten Quartal 2015 erzielt der Münchener Bürovermietungsmarkt einen Quartalsumsatz von 129.000 m². Damit ist er sowohl hinter dem Vorquartal mit 182.500 m² als auch dem Vorjahresquartal mit 146.300 m² zurückgeblieben. Für das erste Halbjahr 2015 summiert sich die Vermietungsleistung auf insgesamt 311.500 m², womit diese nahezu auf dem Vorjahresniveau liegt (H1 2014: 310.000 m²). Geprägt ist der bisherige Jahresverlauf durch Mietvertragsverlängerungen, größtenteils bedingt durch ein Mangel an Alternativen. Der größte Abschluss des zweiten Quartals ist die Anmietung von 12.700 m² in der Brienerstraße 40 (Teilmarkt Innenstadt Nord-West) durch Steelcase. Eine weiterhin vorhandene Flächennachfrage sowie mehrere vor dem Abschluss stehende Großabschlüsse lassen für das Gesamtjahr 2015 ein Umsatz in Höhe des langjährigen Durchschnitts von 683.000 m² erwarten.

Leerstand

Trotz der verhaltenen Umsatzentwicklung sinkt der Leerstand in München auf einen historischen Tiefstand. Zum Ende des zweiten Quartals stehen in der bayerischen Landeshauptstadt 6,1 % der Büroflächen leer.

Sowohl gegenüber dem Vorquartal mit 6,5 % als auch gegenüber dem Vorjahresquartal mit 6,9 % ist die Leerstandsquote damit spürbar zurückgegangen. Dieser Trend des Leerstandsabbaus hält bereits seit dem Jahr 2010 an. Auch für die zweite Jahreshälfte 2015 ist aufgrund von Gesuchen sowie einer abnehmenden Flächenverfügbarkeit bei Projektentwicklungen eine weitere Leerstandsreduzierung prognostizierbar.

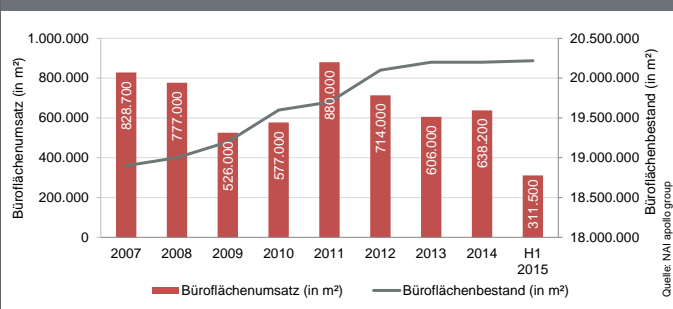
Mieten

Die Flächenknappheit in zentralen Lagen zeigt sich auf dem Münchener Büromarkt in den ersten sechs Monaten 2015 in einem deutlichen Anstieg der Spitzenmiete. Diese ist mit 34,30 €/m² im zweiten Quartal 2015 1,40 €/m² oberhalb des Vorjahreswertes (Q2 2014: 33,00 €/m²). Die positive Mietpreisentwicklung zeigt sich auch in einem leichten Zuwachs der Durchschnittsmiete von 15,25 €/m² (Q2 2014) auf 15,30 €/m² (Q2 2015). Die sinkende Flächenverfügbarkeit wird sich auch in den kommenden Monaten in einer positiven Mietpreisentwicklung widerspiegeln.

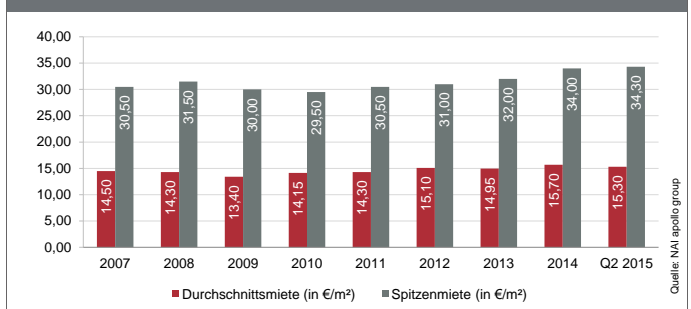
Investmentmarkt

Im zweiten Quartal 2015 sind auf dem Münchener Investmentmarkt Bürotransaktionen im Wert von 770 Mio. Euro getätigt worden, wodurch sich das Investmentvolumen für die ersten sechs Monate auf 1,72 Mrd. Euro beläuft. Die Veräußerung des „Elisenhofs“ an AXA S.A. für 220 Mio. € und der Verkauf des „88north“ für ca. 200 Mio. € an Amundi Real Estate zählen zu den großen Transaktionen des abgelaufenen Quartals. Auf Jahressicht kann die Prognose eines Büroinvestmentvolumens auf Vorjahresniveau (3,1 Mrd. Euro) beibehalten werden. Infolge der hohen Nachfrage nach Büroimmobilien hat die Spitzenrendite im zweiten Quartal um 20 Basispunkte auf 4,00 % nachgegeben.

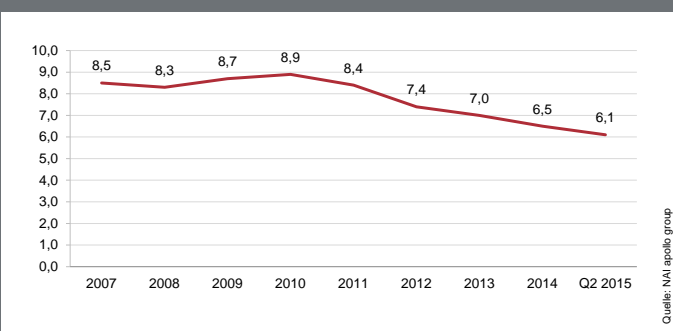
Umsatz & Flächenbestand



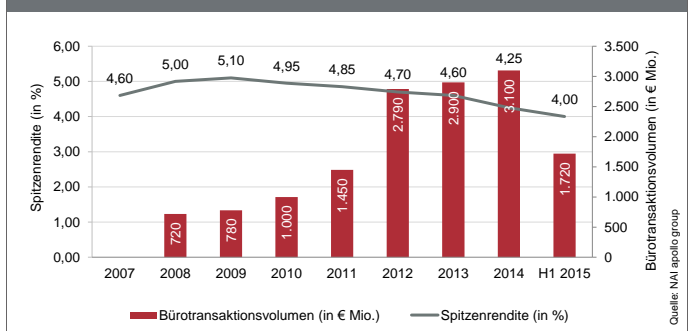
Spitzen- & Durchschnittsmiete



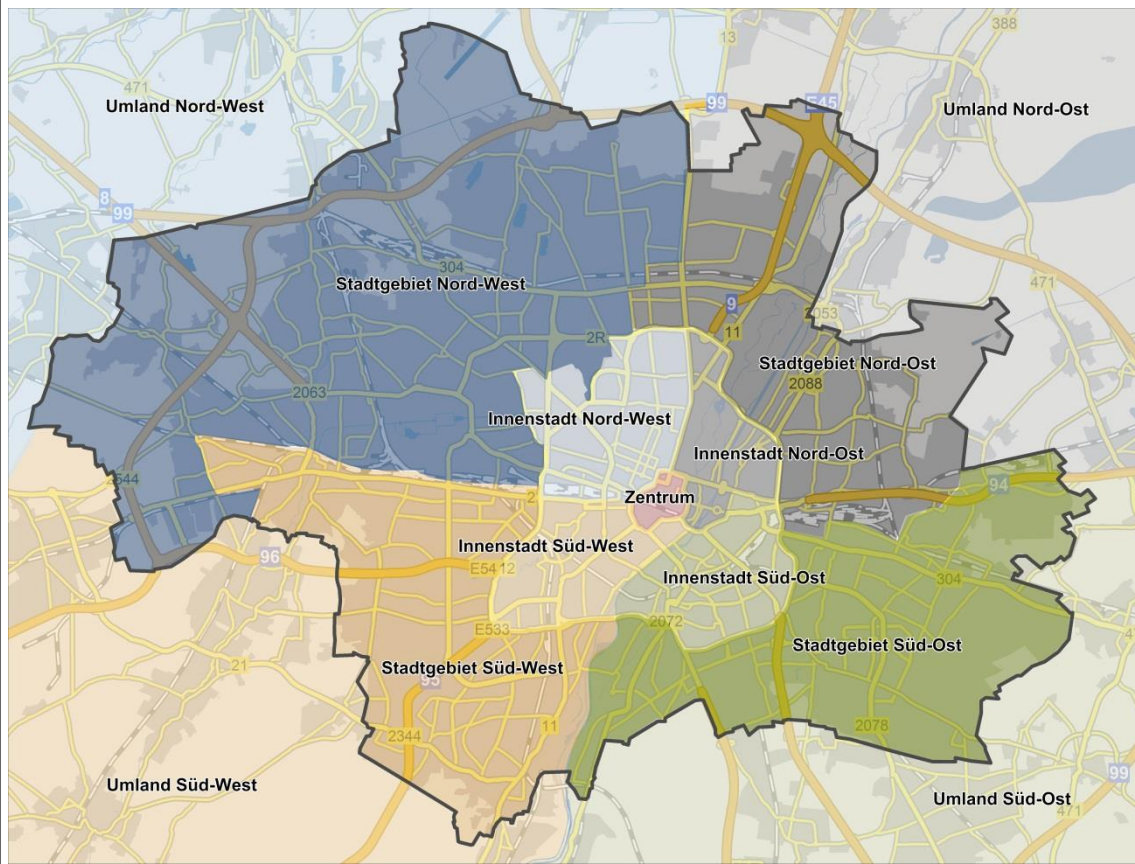
Leerstandsquote (in %)



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Büroteilmärkte München



Mietspannen (€/m²)	
von	bis
Innenstadt Zentrum	
16,50	34,50
Innenstadt Nord-West	
12,50	24,50
Innenstadt Nord-Ost	
14,00	25,00
Innenstadt Süd-West	
11,50	22,50
Innenstadt Süd-Ost	
11,50	20,50
Stadtgebiet Nord-West	
11,00	20,00
Stadtgebiet Nord-Ost	
11,00	21,00
Stadtgebiet Süd-West	
8,50	16,50
Stadtgebiet Süd-Ost	
8,50	16,50
Umland Nord-West	
6,50	11,50
Umland Nord-Ost	
7,00	13,50
Umland Süd-West	
7,50	14,00
Umland Süd-Ost	
7,50	12,00

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.