



MARKTBERICHT BÜROVERMIETUNG / INVESTMENT MÜNCHEN 1.Halbjahr 2014

++++ BÜROFLÄCHENUMSATZ STABIL AUF VORJAHRESNIVEAU ++++ INNENSTADT NACH WIE VOR GEFRAGT +++++ MIETEN STEIGEN AN +++++ INVESTMENTMARKT ZEIGT REGES TREIBEN

BÜROVERMIETUNG.

Im ersten Halbjahr 2014 konnte, bedingt durch eine stabile Nachfrage im Büroflächenbereich, in der Region München ein Flächenumsatz von ca. 325.000 m² registriert werden. Damit weist dieser ein ähnliches Ergebnis wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum auf. Stützten das Ergebnis des I. Quartals 2014 noch einige Vermietungen jenseits der 5.000 m² Marke, war im II. Quartal das nachgefragteste Segment im Bereich der mittleren Flächengrößen von ca. 1.000 – 3.000 m². Mit einem Anteil von ca. 31 % trugen diese Vermietungen zum Gesamtvolumen bei. Die Größenordnung < 500 m² zeigte sich mit einem Umsatzvolumen von ca. 81.0000 m² nach wie vor sehr beständig.

Im Hinblick auf die Teilmärkte konnte sich der Bereich „Stadt Nord“ mit ca. 15 % Anteil am Vermietungsumsatz durchsetzen. Die Teilmärkte „Stadt Ost“ und „Stadt West“ liegen mit jeweils ca. 11 % dahinter. Der gesamte Innenstadtbereich „Zentrum“ ist auch, wie in den Vorjahren stabil und konnte sich nochmal um gut 10 % auf einen Umsatzanteil von ca. 42,8% steigern. Zusammen bilden die „Stadt-Teilmärkte“ ca. 80 % des registrierten Gesamtumsatzes.

Trotz einiger Fertigstellungen in den vergangenen sechs Monaten, konnten die stabilen Flächenumsätze einen Anstieg des Büroflächenleerstandes verhindern. Nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahreszeitraum befindet sich die Leerstandsrate bei 6,5 %.

Aufgrund einiger größerer Abschlüsse im gefragten und hochpreisigen Teilmarkt „Zentrum“, mit Mieten über 35,00 €/m², stieg die gewichtete Spitzenmiete um beachtliche 12 % auf 34,12 €/m² an. Auch die Durchschnittsmiete erhöhte sich um 4,6 % auf 15,79 €/m².

Mit einem Anteil von knapp 17% am Umsatzgeschehen setzt sich der Bereich der sonstigen Dienstleister an die Spitze des Branchenrankings, gefolgt von Industrieunternehmen mit knapp 14 %. Handel und Vertrieb, Pharma und Gesundheit, Berater / Rechtsanwälte / Wirtschaftsprüfer und nicht zuletzt Computer / IT liegen mit je ca. 10 % auf den nachfolgenden Positionen.

AUSBLICK.

In der Bürovermietung erwarten wir aufgrund der stabilen Nachfragesituation zum Jahresende eine Gesamtflächenumsatz von ca. 600.000 m². Die Mieten werden sich gemäß der Nachfrage wohl weiterhin etwas nach oben entwickeln.

LEERSTANDSQUOTE (%)

unv.

6,5 | 6,5 (1.HJ-13|1. HJ-14)

3-Mon.-Prognose: →

FLÄCHENUMSATZ (Tm²)

unv.

325 | 325 (1. HJ-13|1. HJ-14)

3-Mon.-Prognose: →

DURCHSCHNITTSMIETE (€/m²)

+ 4,6 %

15,10 | 15,79 (1. HJ-13|1. HJ-14)

3-Mon.-Prognose: →

SPITZENMIETE (€/m²)

+ 12,2 %

30,50 | 34,21 (1. HJ-13|1. HJ-14)

3-Mon.-Prognose: →

INVESTMENT.

Dem fulminanten Jahresauftakt in 2014, folgt ein reges II. Quartal auf dem Münchner Investmentmarkt.

Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr wird mit ca. 1.740 Mrd. Euro beziffert und liegt damit um ca. 20 % über dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Die stärkste Käufergruppe mit ca. 41,5% Anteil am Umsatzvolumen bildeten hier die offenen Fonds/Spezialfonds, welche auch die zugleich stärkste Verkäufergruppe mit ca. 929 Mio. Euro darstellten. Der Anteil an ausländischen Investoren, ist auch wie in den vergangenen Quartalen, nennenswert und beträgt im Mittel der letzten Quartale beachtliche 20%.

Die mit ca. 55 % Anteil am umgesetzten Volumen nachgefragteste Assetklasse ist unverändert Büro.

War das I. Quartal 2014 noch geprägt von einigen großvolumigen Abschlüssen im Bereich jenseits der 100 Mio. Euro Marke, können wir für das 1. Halbjahr eine Durchmischung der Größenordnungen konstatieren.

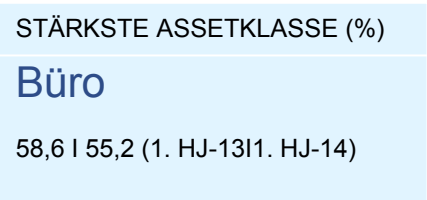
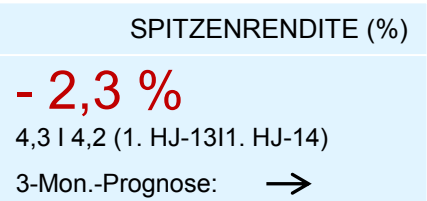
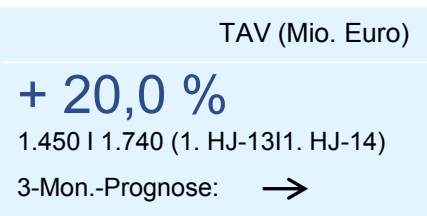
Im II. Quartal waren also weniger die „Big Tickets“, für das zum Vorjahr gesteigerte Ergebnis, verantwortlich sondern auch eine Reihe von Deals in der Größenordnung bis ca. 65 Mio. Euro.

Die nachgefragtesten Kategorie der Core-Immobilien verknüpft sich auf der Produktseite stetig. Dies bewegt Investoren sich in der Landeshauptstadt zunehmend mit Value Add Produkten auseinander zu setzen.

Die nach wie vor hohe Nachfrage und Liquidität im Markt, und die vorgenannten geringe Auswahl an passenden Produkten lässt die Spitzenrendite nochmals leicht von 4,3% im Vorjahreszeitraum auf ca. 4,2% sinken.

AUSBLICK.

Bei unveränderter Nachfrage, gehen wir zum Jahresende 2014 von einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie im Jahr 2013 aus. Die Entwicklung zum Halbjahr lässt erwarten, dass der Investmentmarkt der Landeshauptstadt abermals über 4 Mrd. Euro zum Jahresende umgesetzt haben wird. Bei einer Jahresendrallye wie in 2013 evtl. auch deutlich mehr.



AB SOFORT: BUNDESWEIT VERTRETEN MIT GERMAN PROPERTY PARTNERS.

German Property Partners ist das	Mit GPP gewährleisten wir die
neue internationale Immobilien-Netz-	professionelle Betreuung von Real-
werk von ELLWANGER & GEIGER,	Estate-Kunden an allen relevanten
Grossmann & Berger sowie ANTEON.	Immobilienstandorten in Deutschland.



www.germanpropertypartners.de

HAFTUNGSHINWEIS:

Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der durchgeführten Einschätzungen kann keine Haftung übernommen werden. Hierfür bitten wir um Verständnis.

Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger KG ©, Stand 30.06.2014