

MUSEUM
BRANDHORST

Marktbericht

BÜROVERMIETUNG
INVESTMENT

MÜNCHEN | JULI 2009

COLLIERS
PROPERTY PARTNERS



www.colliers-schauer.de



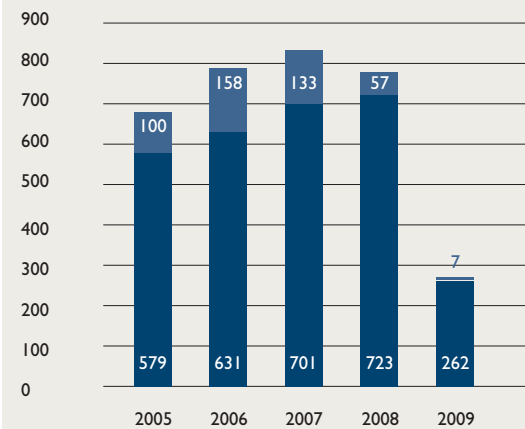
Neubau des Museum Brandhorst

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

Konjunkturindikatoren deuten Mitte 2009 darauf hin, dass sich der gesamtwirtschaftliche Abschwung abbremst und der Boden langsam erreicht ist. Ob von einer nachhaltigen Entwicklung gesprochen werden kann, wird allerdings erst in den nächsten Monaten absehbar sein. Auch der Münchener Bürovermietungsmarkt sendet, trotz des weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes, in den ersten sechs Monaten des Jahres 2009 unterschiedlich zu interpretierende Signale. Die reine Vermietungsleistung (ohne Eigennutzer) lag bei 262.400 m², der gesamte Flächenumsatz bei 269.900 m². Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies ein Rückgang von ca. 29,2 %, bzw. ca. 31,5 %. Verglichen mit dem 5-Jahresdurchschnitt (2004 bis 2008: 298.300 m²) wurden nur ca. 12 % weniger Büroflächen angemietet. Mit 391 Mietverträgen wurden bis zur Jahresmitte zwar ca. 24,2 % weniger Abschlüsse registriert als noch vor einem Jahr, jedoch liegt das Ergebnis fast auf gleichem Niveau wie im selben Zeitraum des Jahres 2007 (397 Mietverträge).

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN 1.000 M² VERMIETUNG / EIGENNUTZER



In den Zentrumslagen wurden im ersten Halbjahr 2009 mit rund 38 % die meisten Büroflächen vermietet, obwohl keine der fünf Großanmietungen über 5.000 m² auf diese Bereiche entfiel. Hier dominierten Kleinanmietungen bis 500 m² mit einem Anteil von ca. 36,2 %. Die beiden großvolumigen Mietverträge der Hypo Real Estate (ca. 13.000 m²) in Unterschleißheim und

MÜNCHEN IN ZAHLEN

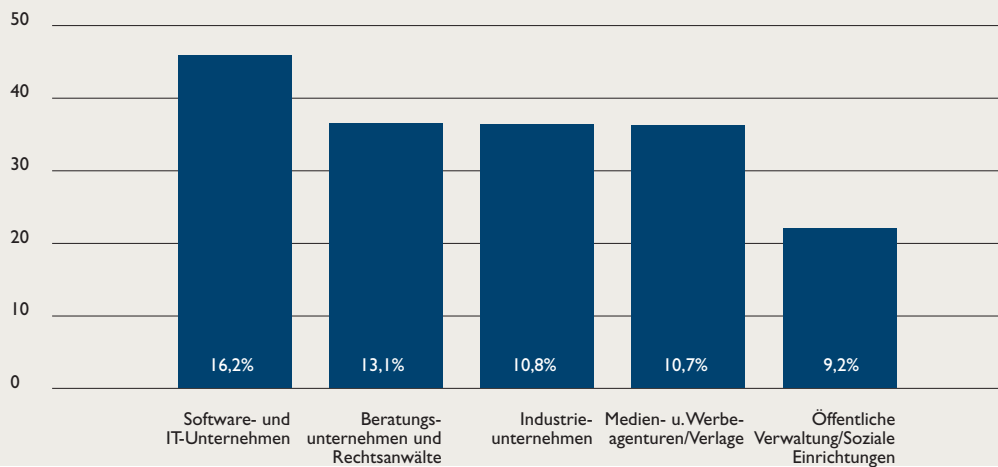
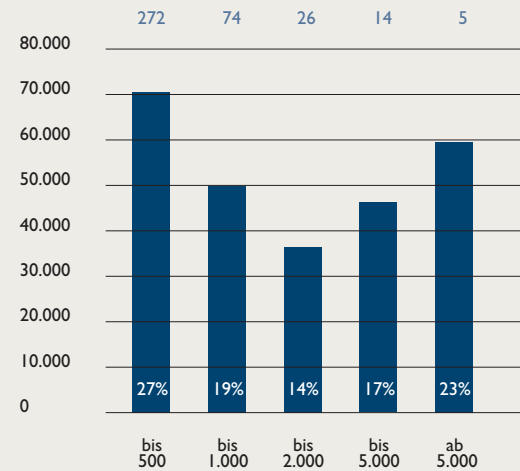
Einwohner (Stand: April 2009)	1.351.859
Arbeitslosenquote (Stand: Juni 2009)	4,9 %
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Stand: Sept. 2008)	697.097
Kaufkraftkennziffer 2009	135,6
Gewerbesteuerhebesatz	490 %
Bruttoinlandsprodukt/Einwohner (Stand: 12/2006)	54.589 €

Quellen: Landeshauptstadt München, Bundesagentur für Arbeit, MB Research, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

FAST FACTS

Flächenumsatz	269.933 m ²
Vermietungsumsatz	262.413 m ²
Spitzenmiete	30,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	13,00 €/m ²
Leerstandsquote	7,3 %
Flächenbestand (inkl. Umland)	21,79 Mio. m ²



**VERMIETUNGSUMSATZ NACH BRANCHEN I. HJ. 2009 - TOP FIVE
(IN 1.000 M²/OHNE EIGENNUTZER)**

BÜROFLÄCHENUMSATZ NACH MIETGRÖSSE (IN M²/OHNE EIGENNUTZER) UND ANZAHL MIETVERTRÄGE


von Bosch Sicherheitssysteme (ca. 19.000 m²) in Grasbrunn wurden in Büroobjekten abgeschlossen, die in den Münchener Umlandgemeinden liegen. Mit einem Vermietungsumsatz von 30.600 m² liegt so der Teilmarkt Umland Süd-Ost auf Rang zwei hinter dem Teilmarkt Stadt Nord-Ost (33.100 m²).

Im Größenbereich bis 500m² wurde im ersten Halbjahr 2009 mit 70.500 m² der größte

Vermietungsumsatz erzielt. Das Ergebnis liegt zwar ca. 17,8 % unter dem des Vergleichszeitraumes 2008, allerdings auf demselben Niveau wie in 2007. Im Kleinsegment wurden rund 70 % (272) aller Mietverträge geschlossen. Großanmietungen trugen 59.600 m² oder ca. 22,7 % zum gesamten Vermietungsvolumen bei. Bemerkenswert ist, dass im Vergleich zu 2007 und 2008 mit sechs und

sieben Verträgen jeweils nur zwei bzw. einer weniger im Betrachtungszeitraum registriert wurden. Hier macht sich bemerkbar, dass Großunternehmen die aktuelle Situation zur Konsolidierung und Neuausrichtung bisheriger Geschäftsstrategien nutzen. Der Markt wird bis Jahresende erheblich davon beeinflusst werden, ob Firmen mit Großgesuchen tatsächlich auch Mietverträge abschließen.

LAGE		VERMIETUNGSUMSATZ	NACHHALTIGE MIETPREISE	FLÄCHENLEERSTAND (1)	FLÄCHENPOTENTIAL (2)	FLÄCHENANGEBOT (3)
Zentrum	1	18.290	12,50 - 35,00	60.745	8.455	69.200
Zentrum Nord-West	2	19.986	10,00 - 24,00	144.783	29.684	174.467
Zentrum Nord-Ost	3	12.258	10,00 - 27,50	43.964	27.751	71.715
Zentrum Süd-Ost	4	21.161	10,00 - 15,50	160.196	19.166	179.362
Zentrum Süd-West	5	27.717	9,00 - 19,50	97.435	75.894	173.329
Stadt Nord-West	6	6.996	8,00 - 16,00	103.352	17.175	120.527
Stadt Nord-Ost	7	33.054	8,50 - 22,00	186.411	102.577	288.988
Stadt Süd-Ost	8	27.158	7,50 - 15,00	185.768	18.737	204.505
Stadt Süd-West	9	24.264	9,00 - 16,00	126.575	29.159	155.734
Stadt		190.884		1.109.229	328.598	1.437.827
Umland Süd-West	10	5.815	7,00 - 13,50	19.461	1.485	20.946
Umland Nord-West	11	14.777	7,00 - 12,00	33.326	5.263	38.589
Umland Nord-Ost	12	20.377	6,00 - 12,50	293.971	64.742	358.713
Umland Süd-Ost	13	30.560	5,00 - 12,50	128.318	4.912	133.230
Umland		71.529		475.076	76.402	551.478
Gesamt		262.413		1.584.305	405.000	1.989.305

1) Leerstand: Innerhalb von 3 Monaten beziehbare Neubauten und freierwerdende Bestandsflächen

2) Flächenpotential: Innerhalb von 12 Monaten beziehbare Neubauten und freierwerdende Bestandsflächen

3) Angebot: Leerstand + Flächenpotential

Angebot und Leerstand

Mitte 2009 stehen 1,584 Mio. m² Büroflächen in München und Umland leer, ca. 44.000 m² mehr als Mitte 2008. Aufgrund des auf rund 21,79 Mio. m² leicht gestiegenen Flächenbestandes und des angestiegenen absoluten Leerstandes, erhöhte sich die Leerstandsquote auf 7,3 %. Addiert man zu den freien oder in den nächsten drei Monaten beziehbaren Büroflächen jene des Flächenpotentials (beziehbar in drei bis 12 Monaten), so liegt das aktuelle Gesamtangebot bei ca. 1,989 Mio. m². Das sind 9,7 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Aktuell werden bis Ende 2010 ca. 643.000 m² neue Büroflächen fertig gestellt, von denen gut die Hälfte bereits belegt ist. Als Reaktion auf die Krise und die

Nachfrage

Im ersten Halbjahr 2009 waren Unternehmen der Computer- und Informationstechnologie besonders aktiv bei der Anmietung von Büroflächen. Sie erzielten einen Vermietungsumsatz von 42.500 m², was ca. 16 % des gesamten Volumens entspricht. Auf Rang zwei liegen Beratungsunternehmen und Rechtsanwälte mit 34.500 m² (ca. 13 %) und verloren somit im Jahresvergleich Ihren Spitzenplatz. Industrieunternehmen und Firmen aus dem Bereich Medien- und Werbeagenturen sowie Verlage folgen gleichauf mit rund 28.000 m² (ca. 11 %) dahinter.

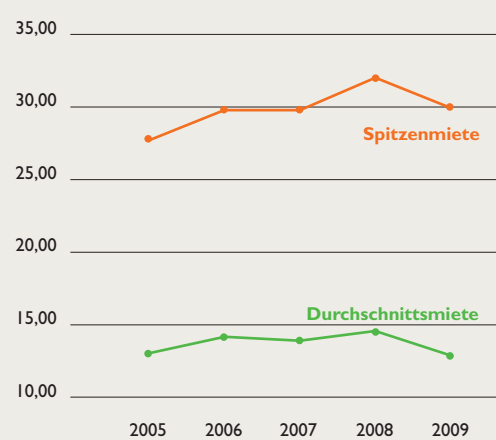
Die Auswertung des Neugesuchsvolumens bringt allerdings ein überraschendes Ergebnis, besonders vor dem Hintergrund der anhal-

Mietpreise

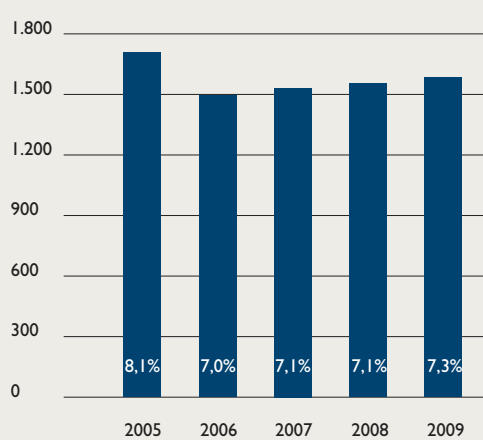
Aufgrund des Fehlens von großvolumigen, hochpreisigen Mietvertragsabschlüssen in diesem Jahr ist die nachhaltige Spitzenmiete leicht gesunken und liegt mit 30,00 €/m² ca. 2,9 % unter dem Halbjahreswert 2008. Nichtsdestotrotz wurden in den ersten sechs Monaten 2009 sechs Verträge mit Mieten von 30,00 €/m² und mehr in bester Zentrumslage vereinbart.

Zum Vergleich: Im selben Zeitraum 2008 gab es davon neun Abschlüsse. Bestandsimmobilien mit strukturellen Schwächen sehen sich zusehends mit Schwierigkeiten bei der Realisierung der geforderten Mieten konfrontiert, was sich im Rückgang der

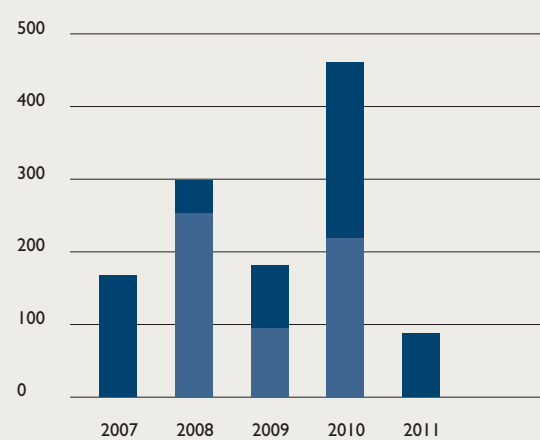
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN (IN €/M²)



LEERSTAND (IN MIO. M²) UND LEERSTANDSRATE (IN %)



FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN (IN 1.000 M²) UND VORVERMIETUNG / EIGENNUTZUNG



restriktiven Finanzierungsbedingungen werden bis 2011 kaum noch neue Projekte ohne signifikante Vorvermietungsquoten gestartet. Sollte die durchschnittliche Vermietungsleistung der letzten Jahre (ca. 200.000 m²) in Neubauten und Projekten 2009 nicht erreicht werden und nur bei ca. 150.000 m² liegen, ist dennoch nicht mit einer deutlichen Überproduktion neuer Flächen zu rechnen. Unabhängig von einer Nettoabsorption, wird es zu erhöhter Konkurrenz zwischen Neubau- und Bestandsflächen kommen. Meist werden Neubaufächen bei der Standortwahl bevorzugt.

tenden Krisenmeldungen der Realwirtschaft und der globalen Rezessionstendenzen. Zum Halbjahr 2009 liegt das Gesuchsvolumen bei rund 531.000 m² und damit ca. 15 % über dem des Halbjahres 2008. Zwar stellt dies ein bemerkenswertes Ergebnis dar, jedoch hat sich der von uns in der Vergangenheit beschriebene Trend einer nachlassenden Gesuchsqualität im laufenden Jahr weiter verstärkt. Das Volumen wird v.a. im Großbereich nicht von Expansionsplänen bestimmt. Zusätzlich suchen Unternehmen ohne konkreten Umzugsdruck günstige Alternativen.

Durchschnittsmiete um 9,9 % manifestiert. Aktuell liegt diese bei 12,92 €/m².

Im Münchener Stadtgebiet werden derzeit durchschnittlich 14,37 €/m² bezahlt, im Umland 9,37 €/m². Hier macht sich besonders ein einziger großvolumiger Abschluss mit unterdurchschnittlicher Miete bemerkbar und ist für den Rückgang von ca. 8,6 % verantwortlich.

Fazit und Prognose

Der Münchener Büromarkt geht aus dem ersten Halbjahr 2009 mit einem „blauen Auge“ hervor. Der Vermietungsmarkt erlebte keinen ähnlich großen Hype wie der gewerbliche Investmentmarkt und erreichte keine Höchststände, weder bei der Vermietungsleistung noch bei der Spitzen-, und Durchschnittsmiete. Somit kam es zu keinem vergleichbar starken Rückgang der Vermietungsleistung und keinem Markteinbruch. Entscheidende Faktoren sind unter anderem die ausgeglichene Branchenstruktur und die geringe Volatilität im Gegensatz zu Märkten wie Frankfurt oder London, wo dominierende Branchen erheblichen Einfluss haben. Bestandsmieten kommen vermehrt unter

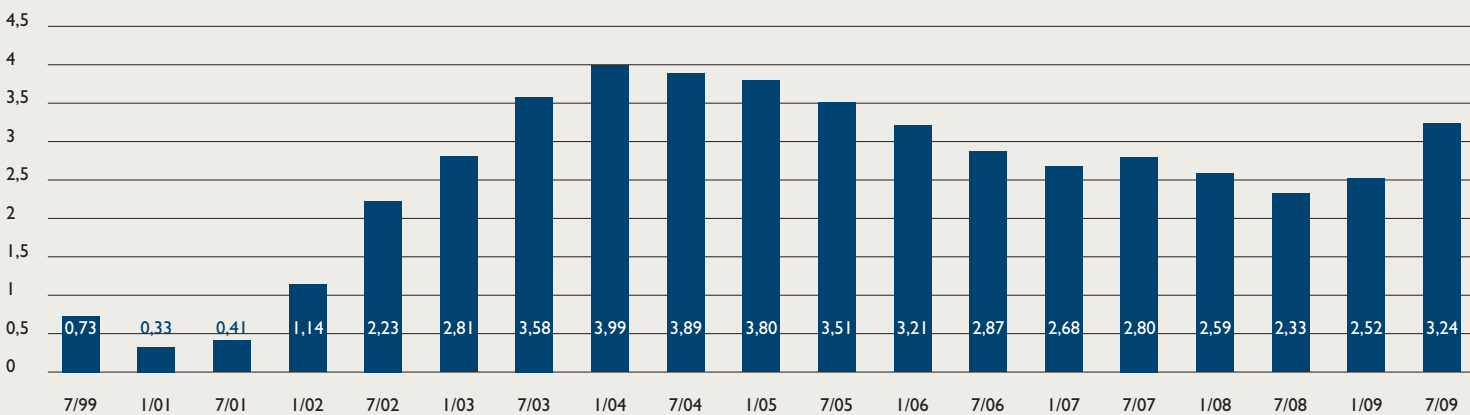
absehbar, wie sich das Geschehen am Immobilienmarkt entwickeln wird, wenn mit dem Ende der Kurzarbeit und dem Auslaufen der staatlichen Konjunkturprogramme ein weiterer Arbeitsplatzabbau stattfinden sollte.

Das Angebot berücksichtigt sowohl Leerstandsflächen zu Beginn des (Halb-) Jahres bzw. Quartales, als auch das Flächenpotential, das innerhalb von 12 Monaten durch Neubauten und freiwerdende Bestandsflächen zur Verfügung stehen wird.

Auf der Absatzseite wird der Büovermietungsumsatz der vorangegangenen 12 Monate in Ansatz gebracht. Die Belegung von Büroflächen durch Eigennutzer ist nicht berücksichtigt.

$$\text{Immax 07/2009} = \frac{1.989.305 \text{ m}^2}{613.760 \text{ m}^2} = 3,24$$

PROPERTY INDEX IMMAX



Druck, für Neubauten ist ein stabiles Mietniveau zu verzeichnen.

Aufgrund des hohen Gesuchsvolumens, darunter auch relativ viele Großgesuche, stehen die Anzeichen gut, dass sich zum Jahresende ein gerade noch akzeptables Ergebnis einstellt. Wir erwarten, dass die von uns getroffene Prognose von ca. 550.000 m² Vermietungsumsatz eintritt, auch wenn sich die Vorgaben der Realwirtschaft erfahrungsgemäß erst zeitversetzt auf die Immobilienbranche auswirken. Es ist bisher nicht

PropertyIndex Immax

Der PropertyIndex Immax veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Büroflächen im Großraum München. Der Index bildet eine Relation zwischen dem Angebot zum jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung und dem Absatz von Büroflächen in den vorausgegangenen 12 Monaten. Er ermöglicht so im Zeitvergleich eine Trendaussage.

Der PropertyIndex Immax liegt mit einem Wert von 3,24 erneut über dem Wert des Vorquartals, auch im Jahresvergleich zeigt sich ebenfalls eine Zunahme des Immax. Der Anstieg ist durch das erhöhte Flächenangebot bei einem gleichzeitig verringerten Flächenumsatz begründet. Wir gehen davon aus, dass der PropertyIndex aufgrund eines weiter zunehmenden Flächenangebotes und des tendenziell rückläufigen Vermietungsumsatzes bis zum Jahresende noch leicht ansteigen wird.



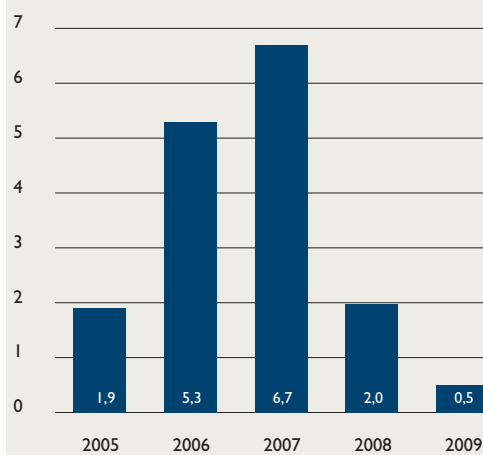
INVESTMENT

Transaktionsvolumen

Das verhaltene Marktgeschehen am gewerblichen Investmentmarkt München aus dem ersten Quartal 2009 fand im zweiten Quartal seine Fortsetzung. Insgesamt betrachtet lag das Transaktionsvolumen des Münchener Investmentmarktes nach dem ersten Halbjahr 2009 erheblich unter dem Wert der ersten sechs Monate des Jahres 2008. Rund 500

Das Geschehen am gewerblichen Investmentmarkt der Landeshauptstadt konzentrierte sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2009 auf die Zentrumslagen. Rund 86 % des gesamten Volumens wurde in den Teilmärkten innerhalb des Mittleren Rings erzielt und hier insbesondere im Teilmarkt Zentrum Nord-West. Für den hohen Investmentumsatz sorgte hier hauptsächlich das dort befindliche Büroobjekt „ATMOS“. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gingen die Anteile von Portfolioverkäufen am Transaktionsvolumen deutlich zurück. Entfielen im ersten Halbjahr 2008 noch ca. 31 % des Investmentvolumens auf Portfolioverkäufe, waren es im laufenden Jahr 2009 nur ca. 11 %. Es dominierten Einzelverkäufe mit einem Anteil von ca. 89 %.

TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. €)



Käufer- und Verkäufergruppen

Offene Immobilienfonds waren mit einem Anteil von ca. 31 % am Transaktionsvolumen die mit weitem Abstand investitionsfreudigste Anlegergruppe. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2008 haben diese ihr Investitionsvolumen um rund 32 % gesteigert. Ausschlaggebend war vor allem eine Investition für etwas mehr als 100 Mio. € im Arnulfpark durch die Union Investment Real Estate AG. Einen erheblichen Anteil am gewerblichen Investitionsvolumen hatten außerdem die geschlossenen Immobilienfonds (ca. 21 %) und die Privatinvestoren (ca. 19 %). Auf der Verkäuferseite gibt es ebenfalls eine alleinig dominierende Investorenklasse. Mit einem Anteil von ca. 39 % am umgesetzten Volumen waren die Immobilien AGs die aktivsten Verkäufer. Mit einigem Abstand auf den Plätzen dahinter folgen die Immobilienentwickler (ca. 15 %) und die Opportunity-/Equity-Fonds (ca. 12 %). Die noch im ersten Halbjahr 2008 mit einem Anteil von ca. 37 % des Umsatzes sehr starken Non-Property-Unternehmen spielten von Januar bis Juni 2009 eine untergeordnete Rolle (ca. 3 %). Wie bereits seit Mitte 2008 zu beobachten war, sind internationale Investoren auf dem

Mio. € Investmentvolumen für gewerbliche Immobilien bedeutet einen Rückgang von ca. 62 % zum Vergleichszeitraum des Vorjahres. In der Phase der sich bereits abzeichnenden Finanzkrise wurden immerhin noch rund 1,3 Mrd. € von Anlegern im Rahmen von gewerblichen Transaktionen investiert. Zudem legten institutionelle Investoren bis zum Ende des ersten Halbjahres 2009 knapp 150 Mio. € in wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte an. Großtransaktionen blieben im bisherigen Jahresverlauf weiter Mangelware, ausgenommen der Verkauf eines neugebauten Büroobjektes im ersten Quartal für etwas mehr als 100 Mio. €. Die meisten Transaktionen wurden im Bereich 10 und 25 Mio. € getätigt. Prominentestes Verkaufsobjekt im zweiten Quartal war der „Munich City Tower“. Der direkt an der Donnersberger Brücke gelegene Gebäudekomplex besteht aus dem Hochhaus und einem Flachbau und wurde an die FREO GmbH veräußert.

FAST FACTS

Transaktionsvolumen	0,5 Mrd. €
Größte Käufergruppe:	
Offene Immobilienfonds	31,3 %
Größte Verkäufergruppe:	
Immobilien AGs	38,9 %
Nachgefragtester Immobilientyp:	
Büro	67,3 %
Spitzenrendite Büro	4,75 %

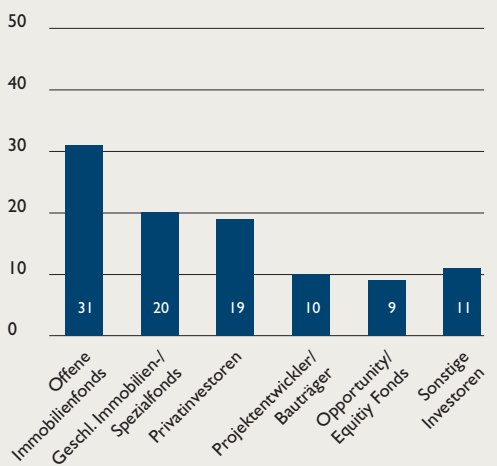
Münchener Markt weniger dominierend als in den Jahren zuvor. Diese Entwicklung hat sich auch in der ersten Jahreshälfte 2009 bestätigt. Auf sie entfielen nur rund 15 % des gewerblichen Investmentumsatzes. Dies bedeutet einen deutlich geringeren Wert als vor einem Jahr, der damals noch bei etwa 40 % lag.

Gerade aufgrund des, im Vergleich zu den letzten Jahren, immer noch sehr verhaltenen Marktgeschehens am gewerblichen Transaktionsmarkt der bayerischen Landeshauptstadt ist es von großer Bedeutung die aktuelle Marktsituation sehr differenziert zu betrachten. Dabei steht aber nicht unbedingt das ermittelte Umsatzvolumen im Mittelpunkt

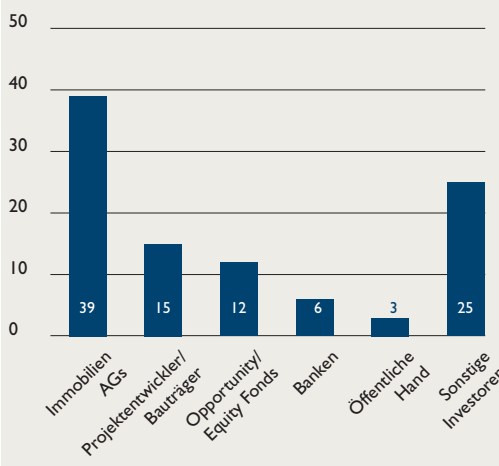
Fazit und Prognose

Obwohl der Münchener Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2009 durch ein sehr zurückhaltendes Marktgeschehen gekennzeichnet ist, steht der Markt aufgrund seiner ökonomischen Rahmenbedingungen (breite wirtschaftliche Basis, ausgewogene Branchenverteilung, funktionierender Arbeitsmarkt) nach wie vor im Fokus nationaler und inter-

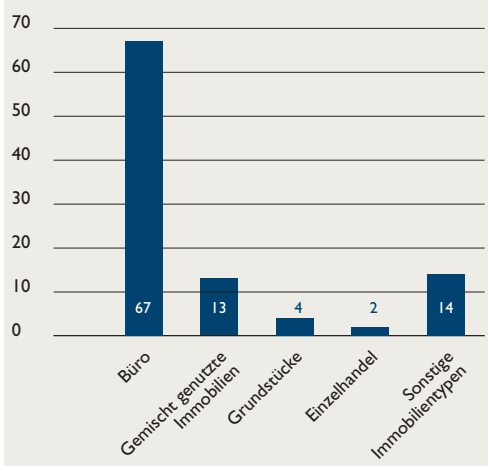
KÄUFERGRUPPEN (IN %)



VERKÄUFERGRUPPEN (IN %)



ANTEIL DER IMMOBILIENTYPEN (IN %)



Investitionsobjekte

Im ersten Halbjahr 2009 waren Büroimmobilien die beliebteste Assetklasse unter den Anlegern. Sie hatten einen Anteil von rund 67 % am gewerblichen Investitionsvolumen und dominierten das Marktgeschehen. In Geschäftshäuser mit Büro- und Einzelhandelsnutzung wurden rund 13 % des Gesamtumsatzes investiert. Eine untergeordnete Rolle spielten im bisherigen Jahresverlauf Transaktionen von reinen Einzelhandelsimmobilien. Zeichneten sie im Vergleichszeitraum noch für ca. 43 % des Investitionsvolumens bei gewerblichen Immobilien verantwortlich, so lag ihr Anteil in den ersten beiden Quartalen 2009 zusammen bei nur ca. 2 %.

Im vergangenen Jahr beeinflusste der Arcandor-Portfolioverkauf erheblich das Ergebnis und war zusammen mit dem Verkauf des MIRA-Einkaufszentrums für den hohen Geldumsatz ausschlaggebend.

der Diskussion, sondern vielmehr sind die aktuell erzielbaren Renditen beim Verkauf von Gewerbeimmobilien von Relevanz. Mehr denn je müssen die individuellen Rahmenbedingungen und Aspekte einer Transaktion analysiert werden, um sich ein Bild vom Markt machen zu können. Sehr stark im Fokus der Nachfrage stehen weiterhin Core-Produkte in etablierten Wirtschaftsstandorten und Lagen. Für Objekte, die diese Anforderungen (Vollvermietung, zentrale Lage, gute Mieterbonität, lange Mietvertragslaufzeiten) erfüllen, werden auch zukünftig attraktive Renditen zu erzielen sein. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien liegen aktuell bei 4,75 %. In guten und etablierten Bürolagen liegt die Renditespanne derzeit bei 5,50 bis 6,70 %.

nationaler Investoren. Notwendig ist eine kritische Betrachtung der Geschehnisse und es ist wichtig keine voreiligen Schlüsse in der aktuellen Situation zu ziehen. Ein genereller Preisverfall für Toplagen ist am Münchener Markt für Gewerbeimmobilien nicht zu verzeichnen und wird auch in Zukunft nicht eintreten, obwohl sich das Transaktionsgeschehen reduziert hat. Das Angebot im Core-Segment ist weiterhin sehr überschaubar. Die Nachfrage übersteigt dieses erheblich. Die Abschlussgeschwindigkeit bei Deals hat sich beträchtlich verlängert. Ausschlaggebend hierfür ist überwiegend, dass die Immobilie selbst und die genaue Prüfung ihrer Fundamentaldaten wieder verstärkt im Vordergrund stehen. Wir erwarten, dass die Investmentaktivitäten nach der Sommerpause erheblich ansteigen werden und die letzten drei Monate des Jahres zum Hauptumsatzquartal werden könnten.

**Immobilien-Kontor
Schauer & Schöll GmbH**
Pettenkoflerstraße 22
D – 80336 München
Telefon +49 89 624294-0
Telefax +49 89 624294-10
info@colliers-schauer.de

^(c) Immobilien-Kontor Schauer & Schöll GmbH ein rechtlich selbständiges Mitglied im Netzwerk Colliers PropertyPartners sowie Colliers International Property Consultants, ein Netzwerk rechtlich selbständiger und unabhängiger Unternehmen mit über 290 Büros in mehr als 60 Ländern weltweit



www.colliers-schauer.de