



Marktbericht

BÜROVERMIETUNG
INVESTMENT

MÜNCHEN | JULI 2010

COLLIERS
PROPERTY PARTNERS



www.colliers-schauer.de



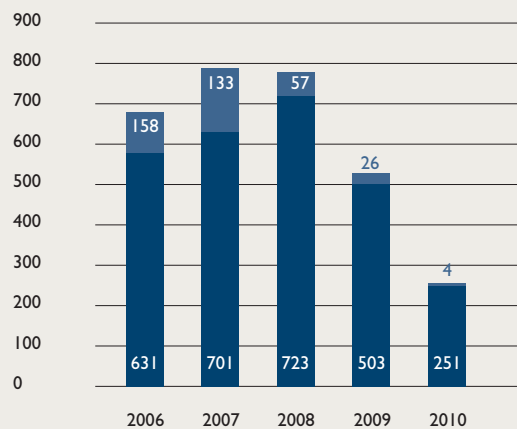
BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

Die starke Korrelation zwischen (Büro-) Beschäftigungssituation und Büroflächenumsatz ist unbestritten. Allerdings zeigt sich dieser Zusammenhang erst zeitversetzt und mündet nicht unmittelbar in Vermietungserfolge. Die aktuellsten Zahlen für den Arbeitsamtsbezirk München weisen für manch eine Umlandgemeinde bei Arbeitslosenquoten unter 3 % Vollbeschäftigung aus – im gesamten Bezirk liegt der Wert bei niedrigen 4,5 %.

Der Arbeitsmarkt in Kombination mit 251.700 m² reinem Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) bzw. 255.900 m² Büroflächenumsatz (mit Eigennutzern) im ersten Halbjahr 2010 scheint die beschriebene, zeitversetzte Reaktion zu bestätigen. Im 5-Jahres-Durchschnitt (301.800 m²) bedeutet der am Ende des zweiten Quartals festgestellte Vermietungsumsatz ein Minus von ca. 16 %. Gemessen am Vorjahreszeitraum ist der Vermietungsumsatz jedoch nur um rd. 4 %, der Büroflächenumsatz um gut 5 % zurückgegangen, was nahezu einer Seitwärtsbewegung der Entwicklung gleichkommt.

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN 1.000 M² VERMIETUNG / EIGENNUTZER



Im Unterschied zum Vergleichszeitraum des Vorjahres ist eine Verschiebung der Flächengröße der Mietvertragsabschlüsse festzustellen. Waren im ersten Halbjahr 2009 noch Büroflächen unter 500 m² besonders nachgefragt, hat sich dieses Gewicht nun nahezu gleichverteilt mit jeweils rd. 56.000 m² Flächenumsatz auf die Größenklassen bis 500 m², bis 1.000 m² sowie bis 2.000 m² verschoben. Die

MÜNCHEN IN ZAHLEN

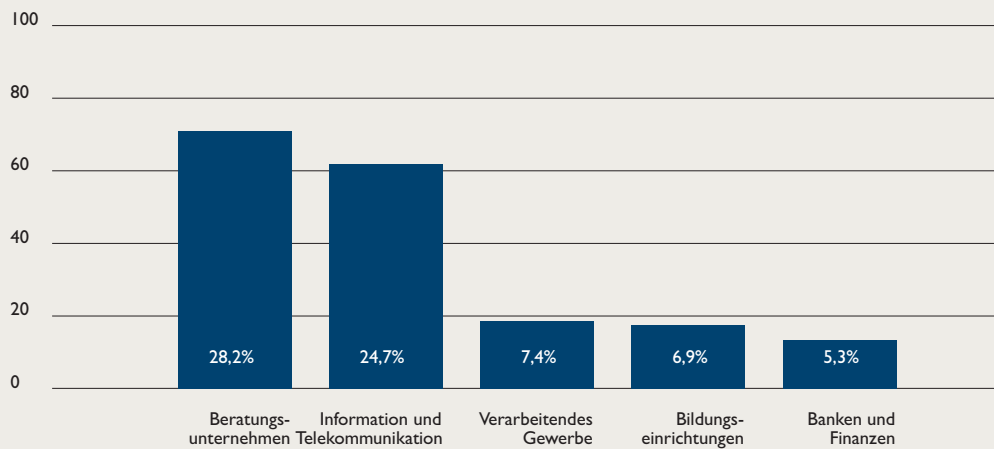
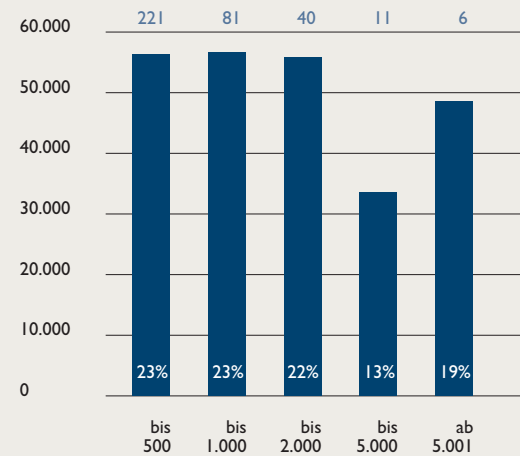
Einwohner (Oktober 2009)	1.364.920
Arbeitslosenquote (Juli 2010)	4,5 %
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (März 2009)	688.820
Kaufkraftkennziffer	135
Gewerbesteuerhebesatz	490 %
Bruttoinlandsprodukt/Einwohner (12/2007)	56.306 €

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

FAST FACTS

Flächenumsatz	255.872 m ²
Vermietungsumsatz	251.684 m ²
Spitzenmiete	28,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,19 €/m ²
Leerstandsquote	7,9 %
Flächenbestand (inkl. Umland)	22,14 Mio. m ²



**VERMIETUNGSUMSATZ NACH BRANCHEN 2010 – TOP FIVE
(IN 1.000 M²/OHNE EIGENNUTZER)**

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


drei Klassen bilden zwei Drittel des Gesamtumsatzes ab, wobei das Kleinstsegment mit Flächen unter 500 m², bei 221 von 359 registrierten Mietverträgen, das Gros aller Abschlüsse auf sich verbuchen kann.

Dass sich die durchschnittliche Flächengröße pro Mietvertragsabschluss im Vergleich zu 2009 nur unwesentlich verändert hat, weist darauf hin, dass sich insbesondere Mietinter-

essenten mit größerem Flächenbedarf noch zögerlich gezeigt haben: Im gesamten ersten Halbjahr konnte durch die Anmietung der Scout 24 Holding GmbH (rd. 12.000 m² im südöstlichen Marktgebiet) nur ein großvolumiger Mietvertragsabschluss über 10.000 m² registriert werden. Der größte Mietvertragsabschluss des zweiten Quartals ist die Anmietung der Heye Group mit 8.745 m² im Münchener

Zentrum. Es folgt die Ansiedlung der Wirecard AG (Aschheim-Dornach) mit rd. 7.180 m² neu angemieteter Bürofläche.

Der Vermietungsumsatz nach Teilmärkten zeigt, dass die Münchener Zentrumslagen (innerhalb des Mittleren Rings) mit rd. 45 % der Abschlüsse und gut 55 % des Gesamtumsatzes die meiste Vermietungsaktivität im Vergleich zum restlichen Stadtgebiet und zum Münche-

LAGE		VERMIETUNGSUMSATZ	NACHHALTIGE MIETPREISE	FLÄCHENLEERSTAND (1)	FLÄCHENPOTENTIAL (2)	FLÄCHENANGEBOT (3)
Zentrum	1	37.728	12,50 - 35,00	54.841	16.981	71.822
Zentrum Nord-West	2	26.393	10,00 - 24,00	149.423	31.328	180.751
Zentrum Nord-Ost	3	15.090	10,00 - 28,00	68.121	9.919	78.040
Zentrum Süd-Ost	4	11.610	10,00 - 15,50	144.923	30.308	175.231
Zentrum Süd-West	5	21.007	8,50 - 22,00	132.189	39.822	172.011
Stadt Nord-West	6	10.687	8,00 - 15,50	99.525	23.646	123.171
Stadt Nord-Ost	7	32.166	8,50 - 21,00	251.783	22.037	273.820
Stadt Süd-Ost	8	20.307	7,00 - 14,50	193.531	7.604	201.135
Stadt Süd-West	9	17.589	8,00 - 16,00	158.623	59.055	217.678
Stadt		192.577		1.252.959	240.700	1.493.659
Umland Süd-West	10	1.248	7,00 - 13,00	14.385	20.607	34.992
Umland Nord-West	11	10.486	7,00 - 11,00	26.792	6.060	32.852
Umland Nord-Ost	12	39.656	6,00 - 13,00	313.659	60.094	373.753
Umland Süd-Ost	13	7.717	7,50 - 15,50	134.233	24.271	158.504
Umland		59.107		489.069	111.032	600.101
Gesamt		251.684		1.742.028	351.732	2.093.760

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

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

3) Angebot: Leerstand + Flächenpotential

ner Umland auf sich verbuchen konnten. In der Betrachtung der einzelnen Teilmärkte liegt jedoch das Umland Nord-Ost mit rd. 39.700 m² knapp vor dem Zentrum mit 37.700 m² und dem Stadtgebiet Nord-Ost mit rd. 32.200 m² umgesetzt Fläche.

Angebot und Leerstand

Zum Halbjahr 2010 stehen 1,724 Mio. m² Büroflächen in München und Umland leer und damit ca. 140.000 m² mehr als Mitte 2009. Die Leerstandsquote hat sich von 7,4 % im ersten Quartal 2010 auf 7,9 % am Ende des zweiten Quartals erhöht.

Der Flächenbestand ist weiter angestiegen und liegt Mitte 2010 bei rd. 22,1 Mio. m² in München und Umland. Insbesondere das

und Flächenpotential liegt aus heutiger Sicht bei rd. 2.093.000 m². Dies bedeutet eine nur marginale Erhöhung in den letzten drei Monaten.

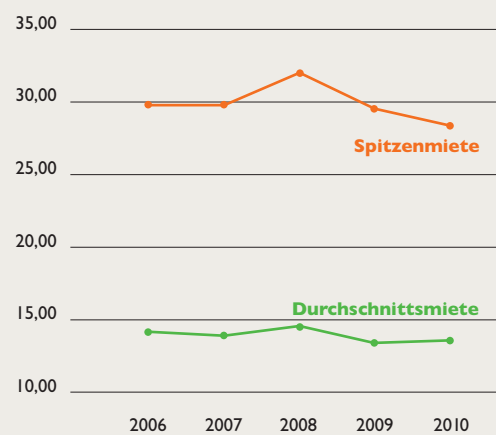
In den nächsten beiden Jahren wird sich das Projektentwicklungsvolumen sehr stark reduzieren. Nach heutiger Kenntnis werden im Jahr 2011 knapp 160.000 m² neue Flächen auf den Markt kommen. Über die Hälfte davon ist bereits belegt und wird somit nicht leerstandswirksam. Im Jahr 2012 sinkt das realistische Entwicklungsvolumen auf weniger als 55.000 m².

Von einer anhaltenden Überproduktion an Büroflächen kann demnach zumindest ab 2011 keine Rede mehr sein. Dieser dem Büroflächenumsatzrückgang nachgelagerte Zyklus nähert sich somit seinem Tiefpunkt.

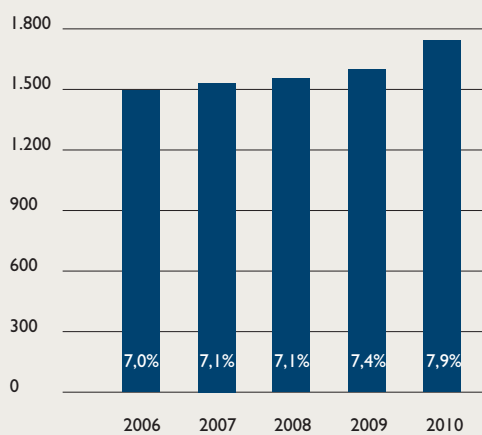
Bereich Information und Telekommunikation mit ca. 62.000 m² bzw. 57 festgestellten Mietvertragsabschlüssen.

Die Auswertung der Neugesuche zeigt mit einem Volumen von etwa 251.000 m² im zweiten Quartal 2010 eine leichte Steigerung um gut 4 % gegenüber dem ersten Quartal. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum musste zwar ein leichter Rückgang um ca. 7 % hingenommen werden, allerdings war im ersten Halbjahr 2009 eine insgesamt nachlassende Gesuchsqualität zu konstatieren, was heute nicht mehr in diesem Maße gilt. Es bleibt also abzuwarten, ob und wie sich gerade größere Unternehmen mit ihren Flächen-gesuchen entscheiden werden. Einige sind in der Sondierung des Marktes mittlerweile weit fortgeschritten.

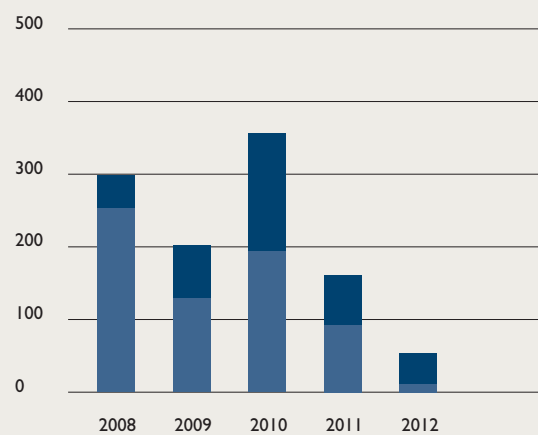
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN (IN €/M²)



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



FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN (IN 1.000 M²) UND VORVERMIETUNG / EIGENNUTZUNG



Jahr 2010 bedeutet einen signifikanten Flächenzuwachs für den Münchener Büroimmobilienmarkt. Das zweite Quartal bildete hierbei mit rd. 170.000 m² Neubaufäche den Höhepunkt dieser Entwicklung. Im zweiten Halbjahr werden nochmals ca. 110.000 m² Bürofläche fertig gestellt. Der Anteil belegter Flächen liegt hier bereits bei ca. 46 %. Erfreulicherweise ist das Flächenpotential, d. h. Büroflächen, die in den kommenden 3-12 Monaten bezogen werden können, im Vergleich zum Vorquartal auf rd. 350.000 m² gesunken. Das Gesamtangebot aus Leerstand

Bei einer wieder anziehenden Vermietungsaktivität ist dann nach heutigen Zahlen sogar eine Nettoabsorption wahrscheinlich.

Nachfrage

Zwei Branchen haben mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes in den ersten beiden Quartalen 2010 auf sich verbuchen können. Mit rd. 71.000 m² und 99 von 359 registrierten Mietvertragsabschlüssen waren Beratungsunternehmen die aktivste Nachfragergruppe am Markt. Es folgen Unternehmen aus dem

Mietpreise

Der flächengewichtete Durchschnittsmietpreis des gesamten Marktgebietes hat im Vergleich zum Vorquartal um gut 20 Cent/m² nachgegeben und liegt zum Halbjahr 2010 bei 14,19 €/m². Dies kann als allgemeine Folge des gewachsenen Flächenbestandes und der daraus resultierenden größeren Konkurrenz der Leerstandsobjekte untereinander gewertet werden. Allerdings muss die Mietpreisentwicklung differenziert betrachtet werden. Auffällig ist, dass der durchschnittliche Miet-

preis im Stadtgebiet zwar um gut 15 Cent/m² nachgegeben hat, mit 15,39 €/m² aber nach wie vor ein hohes Niveau repräsentiert. Hier wirken immer noch die hochpreisigen und großflächigen Mietvertragsabschlüsse zweier Rechtsanwaltssozietäten nach. Im Umland Münchens ist die Durchschnittsmiete dagegen im Vergleich zum ersten Quartal 2010 um gut 10 Cent/m² leicht angestiegen. Dieser Anstieg erklärt sich aus verschiedenen Mietvertragsabschlüssen, die etwa in Neubauten stattgefunden haben und z. T. deutlich über dem festgestellten Durchschnittswert lagen.

Der Durchschnittsmietpreis des Vorjahreszeitraums war sehr stark durch den großflächigen Mietvertragsabschluss der Deutschen Pfandbriefbank AG in Unterschleißheim

das nunmehr seit gut 12 Monaten besteht. Angesichts guter Arbeitsmarktzahlen und einer Konjunktur, die sich auf einem bisweilen stabilen Wachstumspfad befindet, rechnen wir damit, dass sich die Vermietungsaktivität in den kommenden Monaten steigern wird. Wir gehen deshalb davon aus, dass unsere zu Beginn des Jahres gestellte Prognose eines Büroflächenumsatzes von bis zu 550.000 m² erreicht wird.

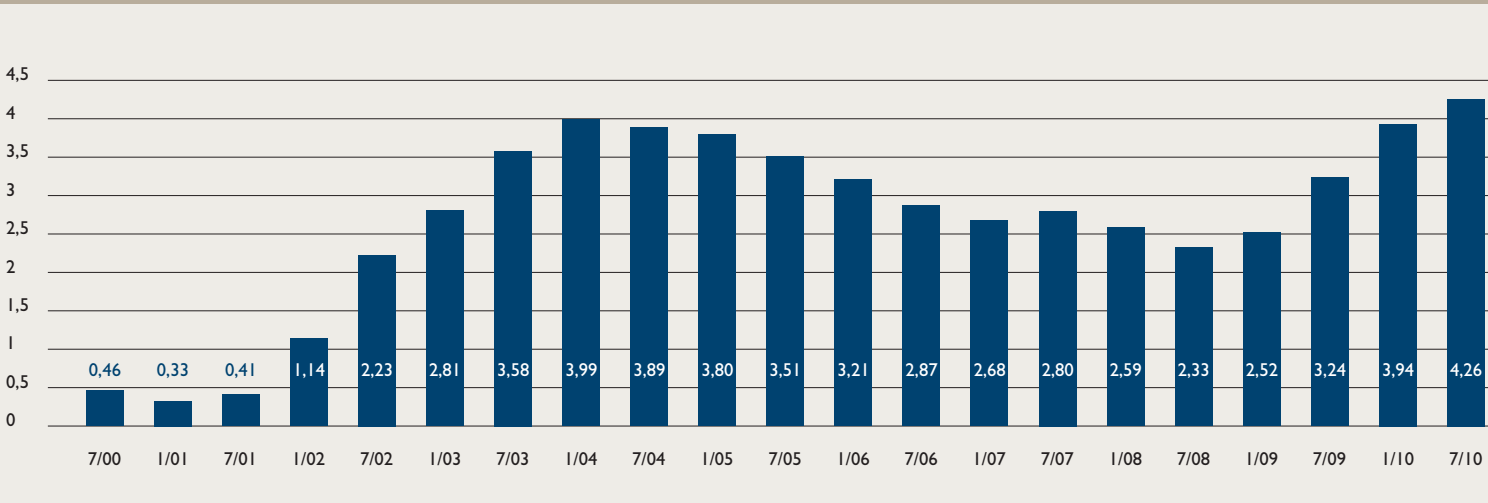
Wegen der bis zum Ende des Jahres noch auf den Markt kommenden Neubauflächen ist es sehr wahrscheinlich, dass sich der Leerstand weiterhin etwas erhöhen wird und auch das Mietniveau noch leicht nachgeben wird. Im Ausblick auf die kommenden Jahre sehen wir positive Vorzeichen. Der Projektentwicklungszyklus nähert sich seinem Tiefpunkt, da spe-

fragesituation 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 Trenderaussage.

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.

PROPERTY INDEX IMMAX



beeinflusst. Er lag im ersten Halbjahr 2009 deswegen auch um gut 1,30 € niedriger als 12 Monate später.

Auch die Spitzenmiete hat nachgegeben. Zum Vorquartal beträgt der Rückgang rd. 1 Euro auf nun 28,00 €/m². Vor einem Jahr lag die Spitzenmiete noch bei 30,00 €/m².

Fazit und Prognose

Der Münchener Büromarkt befindet sich aktuell in einer Seitwärtsbewegung seiner Büroflächenumsätze und auf einem Niveau,

kulative Bauvorhaben ohne nennenswerte Vorvermietungen nicht in die Realisierung kommen. Die in 2011 noch fertig gestellten Projektentwicklungen sind bereits heute zu mehr als der Hälfte vermietet und werden somit in eher geringem Maße leerstandswirksam. 2011 könnte es erstmals wieder zu Nettoabsorption von Büroflächen kommen.

PropertyIndex Immax

Der PropertyIndex Immax veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nach-

$$\text{Immax 07/2010} = \frac{2.093.760 \text{ m}^2}{491.925 \text{ m}^2} = 4,26$$

Der PropertyIndex Immax liegt mit einem Wert von 4,26 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 noch weiter zunehmenden Flächenangebotes bis zum Jahresende nochmals leicht ansteigen wird.



INVESTMENT

Transaktionsvolumen

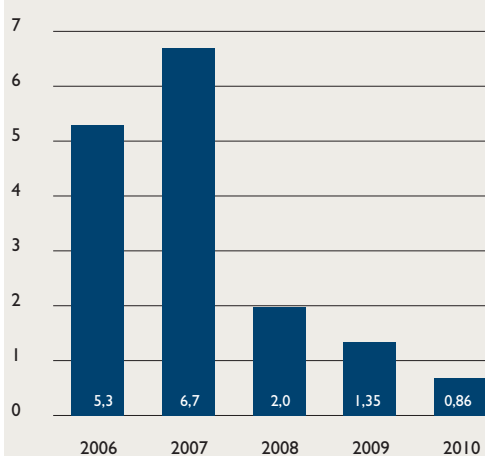
Nachdem das erste Quartal des Jahres mit einem hohen Transaktionsvolumen von rd. 702 Mio. € begonnen hatte, zeigte sich das zweite Quartal 2010 wieder ruhiger und verzeichnete ein Verkaufsvolumen gewerblicher Objekte von rd. 167 Mio. €. Zur Erinnerung: Der hohe Wert des ersten Quartals resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf des

sind wesentliche Gründe die Zurückhaltung zu erklären.

Der Investmentumsatz mit wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden und mit Grundstücken, für die eine Wohnnutzung vorgesehen ist, betrug nach dem ersten Halbjahr 2010 rd. 168 Mio. €. Davon entfallen alleine etwa 42 Mio. € auf einen Portfoliokauf von Bestandsimmobilien der Patrizia Immobilien AG und rd. 38 Mio. € auf den Kauf des ehemaligen Rodenstock Areals im Münchener Dreimühlenviertel (Isartalstraße), welches sich die Baywobau AG für die Entwicklung eines Stadtquartiers mit Miet- und Eigentumswohnungen sicherte.

Das gesamte Marktgeschehen war auch nach Ende des ersten Halbjahres durch Einzeltransaktionen geprägt, die einen Anteil von ca. 95 % am Transaktionsvolumen ausmachten. Mit 7 verzeichneten Transaktionen bzw. gut 14 % Anteil am Transaktionsvolumen zeigten sich internationale Investoren wieder etwas aktiver.

TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. €)



Käufer- und Verkäufergruppen

Begünstigt durch die bereits erwähnte Großtransaktion waren offene Immobilienfonds/Spezialfonds mit einem Anteil von ca. 54 % am Transaktionsvolumen die mit weitem Abstand investitionsfreudigste Anlegergruppe. Nahezu gleichauf sind Entwickler und Privatinvestoren, die mit 102 Mio. € bzw. 107 Mio. € bei einem Anteil von ca. 12 % des Investmentumsatzes am Ende des ersten Halbjahres 2010 lagen.

Auf Verkäuferseite stehen die Pensionskassen/Versorgungswerke mit einem 40-prozentigen Anteil am Transaktionsvolumen an erster Stelle. Auch hier gilt der Verweis auf den Verkauf des Siemens-Areals durch den Siemens Pension Trust. Gemessen an neun registrierten Verkäufen und rd. 212 Mio. € Transaktionsvolumen waren die Projektentwickler die aktivste Verkäufergruppe. Es folgen Privatanleger und private Vermögensverwaltungen mit einem Verkaufsvolumen von gut 142 Mio. € oder gut 16 % Marktanteil.

Siemens-Areals in München-Neuperlach, welches für gut 330 Mio. € an die Hamburgische Immobilien Handlung (HIH) samt Co-Investor (RFR-Holding GmbH) veräußert wurde. Mit einem Transaktionsvolumen, das sich am Ende des ersten Halbjahres 2010 folglich auf rd. 869 Mio. € summiert, ist der Vergleichswert des Vorjahres um gut 367 Mio. € oder rd. 73 % übertroffen. Bereinigt man diese Zahlen um die Großtransaktion des ersten Quartals, so liegt man nur unwesentlich über dem Vorjahresergebnis. Dieses Resultat spiegelt die insbesondere im zweiten Quartal festzustellende, zögerliche Haltung seitens der Investoren wider, Transaktionen zu tätigen. Die aufkeimenden Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge der Griechenlandkrise und eine nach wie vor konservative und gleichartige Einkaufsstrategie bei Investoren sowie nicht zuletzt die politische Diskussion um gesetzliche Änderungen für Immobilienfonds

FAST FACTS

Transaktionsvolumen	869,3 Mio. €
Größte Käufergruppe:	
Offene Fonds/Spezialfonds	54,4 %
Größte Verkäufergruppe:	
Versorgungswerke/Pensionskassen	39,9 %
Nachgefragtester Immobilientyp:	
Büro	74 %
Spitzenrendite Büro	4,5 %

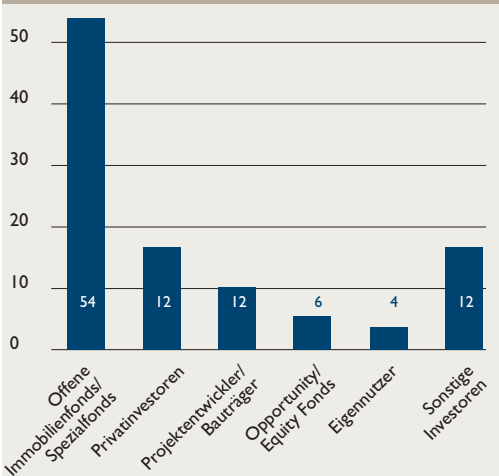
Es zeigt sich am Ende des ersten Halbjahres 2010 ein etwas differenzierteres Bild zum Vergleichszeitraum 2009 und auch zum Gesamtjahr 2009. Hier waren noch Eigennutzer, Non-Properties und insbesondere Immobilien AGs die aktivsten Verkäufer, wohingegen offene Fonds und Privatanleger damals die Hauptkäufergruppen stellten.

letzten 6 Monaten nicht bekannt geworden. Vereinzelt lassen sich jedoch auch Investitionen etwa in Core-Plus Objekte oder in solche Objekte feststellen, die sich nicht in Bestlage befinden. Der erst kurz vor Quartalsende erfolgte Kauf eines Fachmarktes zu rd. 20,5 Mio. € im Münchener Südwesten sowie der Verkauf zweier Büro- und Gewerbeobjekte im zweiten Quartal 2010 im Münchener Nordwesten (Gesamtwert von über 22 Mio. €)

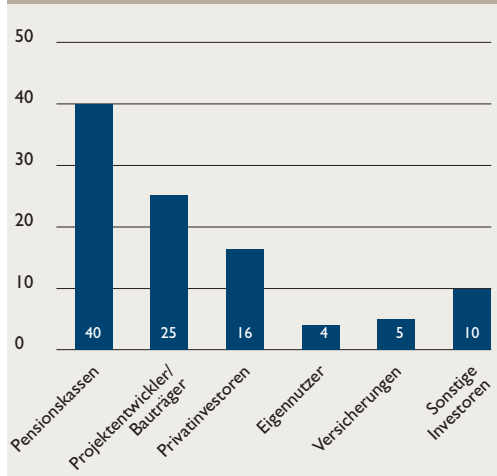
Fazit und Prognose

Das erste Halbjahr 2010 hat mit einem ansehnlichen Transaktionsvolumen von rd. 869 Mio. € geschlossen, wobei insbesondere im zweiten Quartal eine sich verlangsamende Investitionsbereitschaft zu spüren war. Drei Faktoren führen zu dieser zwischenzeitlichen Zurückhaltung: Die Euro-Unsicherheit, eine sehr gleichartige Einkaufstrategie seitens der

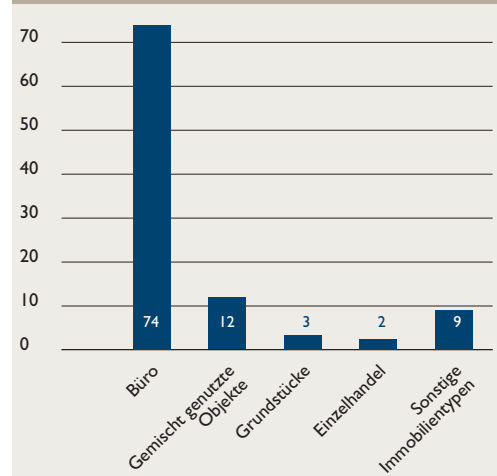
KÄUFERGRUPPEN (IN %)



VERKÄUFERGRUPPEN (IN %)



ANTEIL DER IMMOBILIENTYPEN (IN %)



Investitionsobjekte

Auch ohne den Siemens-Verkauf sind Büroimmobilien die am stärksten und häufigsten gehandelte Objektklasse im ersten Halbjahr 2010 gewesen. Büroobjekte verbuchten knapp drei Viertel des Gesamttransaktionsvolumens auf sich (ohne Siemens: rd. 58,1 % Transaktionsanteil). Hiermit liegt diese Objektkategorie im Trend der letzten Quartale bzw. im Bereich von 67 % Transaktionsanteil im ersten Halbjahr 2009 und 59 % am Ende des Jahres 2009. Es folgen gemischt genutzte Objekte, die neben Büroflächen auch Einzelhandels- oder Wohnflächen besitzen. Auf diese Objektklasse entfallen rd. 106 Mio. € Investitionsvolumen, was einem Anteil von über 12 % entspricht.

Grundsätzlich ist der Markt weiterhin von der Nachfrage nach Core-Immobilien geprägt; opportunistische Investments sind in den

zeigen, dass Investoren zunehmend bereit sind auch Lagen abseits des Münchener Zentrums in den Fokus zu nehmen – die entsprechende Objektqualität sowie eine langfristige Vermietung an einen bonitätsstarken Mieter vorausgesetzt.

Die Renditen für Investitionsobjekte zeigen sich im Vergleich zum Vorquartal im Stadtgebiet stabil. Für eine Core-Immobilie in bester Zentrumslage rangiert die Spitzenrendite unverändert bei 4,5 % bzw. dem über 22-fachen der Brutto-Jahresmiete. In den sonstigen, etablierten Bürolagen werden Renditen zwischen 5,5 % und 6,7 % erreicht.

Investoren bei gleichzeitig geringem Produktangebot und nicht zuletzt die politischen Diskussionen um gesetzliche Änderungen für Immobilienfonds.

Der vergleichsweise stabile Vermietungsmarkt wirkt positiv unterstützend auf die Kaufentscheidungen im Investmentmarkt. Wir erwarten, dass sich das Investitionsgeschehen bei Einzelabschlüssen in den kommenden beiden Quartalen beleben wird. Ob das Transaktionsvolumen der zweiten Jahreshälfte an jenes aus den ersten sechs Monaten heranreichen kann, ist fraglich, sofern nicht einige größere Transaktionen dazu einen Beitrag leisten werden.

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

^(c) Die Immobilien-Kontor Schauer & Schöll GmbH ist 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