

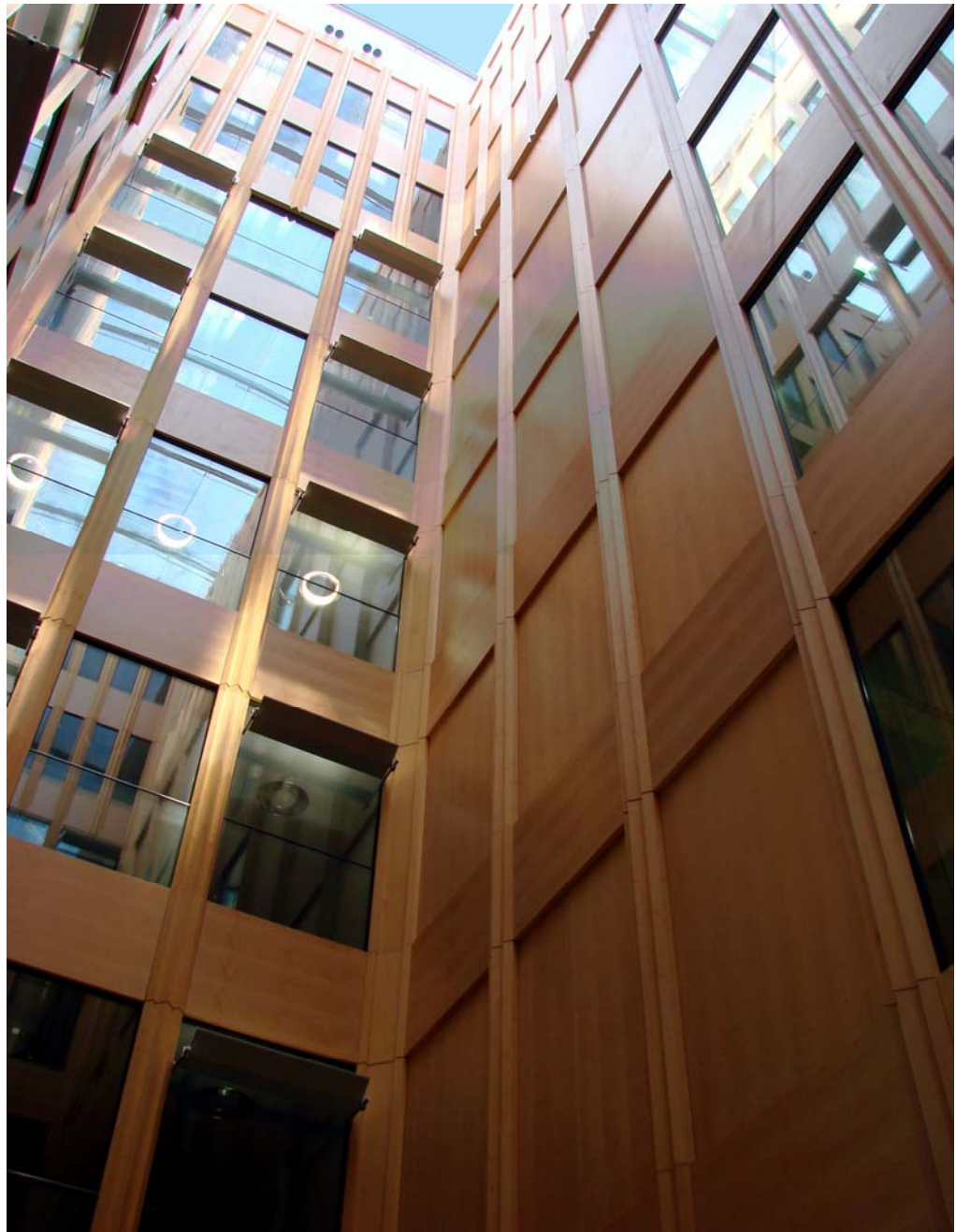
IMMOtion

Ausgabe 3 | 2009

Marktbericht für Büroflächen 3. Quartal 2009

Der Trend aus den ersten beiden Quartalen setzt sich fort.

Trotz einiger positiver Konjunkturindikatoren, setzt sich der verhaltene Trend auch im 3. Quartal 2009 fort. Das Anfragevolumen bleibt stabil auf einem hohen Niveau, die Anmietungsentscheidungen werden dagegen nur sehr zögerlich getroffen, was wiederum den geringen Flächenumsatz im 3. Quartal 2009 mitbeeinflusst hat. Mehr zu der aktuellen Marktlagen finden Sie auf den folgenden Seiten...



Themen: 1} Büroflächenbestand 2} Büroflächenumsatz 3} Leerstand /
Verfügbares Angebot 4} Nachfrage 5} Mietpreise 6} Fazit

1) Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand für die Stadt München mit Umland liegt im 3. Quartal 2009 bei rund 18,9 Mio. m².

2) Büroflächenumsatz

Der gesamte Flächenumsatz bewegte sich im 3. Quartal 2009 bei rund 140.000 m², wovon rund 8.000 m² auf den selbstgenutzten Neubau der Apothekergenossenschaft Noweda in Bergkirchen entfallen. Die reine Vermietungsleistung lag damit bei rund 132.000 m². Im Vergleich zu den Vorquartalen (Q 1 2009 mit 127.000 m² und Q 2 2009 mit 150.000 m²) keine Trendverbesserung. Daraus ergibt sich für die ersten neun Monaten eine gesamte Vermietungsleistung von 409.000 m². Im 1. bis 3. Quartal 2008 wurde eine Vermietungsleistung von 592.000 m², verteilt auf Q 1 2008 mit 225.000 m², Q 2 2008 mit 160.000 m² sowie Q 3 2008 mit 207.000 m², erreicht. Dies entspricht einem Rückgang von 30,9%.

Im 3. Quartal 2009 konnten an die 225 Mietverträge abgeschlossen werden. Dieses Jahr sind somit bisher 595 Mietverträge vermittelt worden.

Auch das 3. Quartal 2009 bringt keine Abkehr von dem Trend aus dem ersten Halbjahr. Zwar lassen erste Konjunkturindikatoren eine Erholung der deutschen Wirtschaft erkennen, aber die Vermietungszahlen verharren auf gleichen Niveau wie in den Vorquartalen.

So hat sich das ifo Geschäftsklima von Juli bis zum September 2009 kontinuierlich verbessert. Im Juli lag das Klima noch bei 87,4 und konnte sich um fast ganze vier Punkte auf 91,3 im September erhöhen. Jedoch schätzen viele Unternehmen die aktuelle Lage noch als schlecht ein. Für die zukünftige Entwicklung der deutschen Wirtschaft halten sich die Optimisten und die Pessimisten mittlerweile die Wage, so das ifo-Institut. Auch der ifo Geschäftsklimaindikator im Dienstleistungsgewerbe ist im September erneut gestiegen. Die Dienstleister erwarten laut ifo-Institut vermehrt eine günstigere Geschäftsentwicklung für die nächsten sechs Monate. Jedoch bei der Personalplanung sind sie zurückhaltender als im Sommer.

3) Leerstand / Verfügbares Angebot

In den letzten drei Monaten ist es zu einem weiteren geringfügigen Anstieg beim Leerstand gekommen. So hat er sich im Vergleich zum ersten Halbjahr um rund 33.000 m² auf nun 1.568.000 m² erhöht. Die Leerstandsquote stieg somit von 8,1% im 2. Quartal 2009 auf nun 8,3%.

Ursächlich hierfür ist die im Vergleich zu den letzten Jahren relativ hohe Neubautätigkeit. So befinden sich momentan rund 505.000 m² Büroflächen im Bau bzw. in fortgeschrittener Planung. Mit der Fertigstellung der meisten Objekte wird für 2010 bzw. Anfang 2011 gerechnet, der größte Teil davon wird 2010 zum Bezug

Großanmietungen

- ca. 22.000 m² Bosch Sicherheitssysteme GmbH, Werner-von-Siemens-Ring, Grasbrunn (Peripherie SO)
- ca. 21.800 m² FTI Frosch Touristik GmbH, An den Brücken, Landsberger Straße, München (City SW)
- ca. 13.000 m² Hypo Real Estate Bank AG, IT-Port, Freisinger Straße, Unterschleißheim (Peripherie NW)
- ca. 10.600 m² Springer Transporte Media GmbH, CRITERION, Aschauerstraße, München (City SO)
- ca. 9.200 m² Polizeipräsidium München, Hansastrasse, München (City SW)
- ca. 8.700 m² Fujitsu Technology Solutions GmbH, Highlight, Mies-van-der-Rohe-Straße, München (City NW)
- ca. 8.000 m² Noweda Apothekergenossenschaft (Eigennutzer), Gadastraße, Bergkirchen (Peripherie NW)
- ca. 7.000 m² Smart Fuel Cell AG, Eugen-Sänger-Ring, Ottobrunn (Peripherie SO)
- ca. 6.500 m² Taylor Wessing, Officium, Türkenstraße, München (City Zentrum)
- ca. 6.000 m² Amer Sports Deutschland GmbH, Business Campus, Parkring, Garching (Peripherie NW)
- ca. 6.000 m² Magna Engineering Center GmbH, Tausnusstraße, München (City NW)
- ca. 5.000 m² KORDOBA GmbH, Rondo, Barthstraße, München (City SW)

angeboten. Bereits 45% der Neubauflächen sind bereits jetzt vermietet. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit konzentriert sich auf das Stadtgebiet. Neben bekannten Neubaulagen, wie die Parkstadt Schwabing und der Arnulfpark, sind aktuell auch bisher untypische Bürolagen vermehrt ins Auge der Projektentwickler gerückt. So entwickelt sich aktuell die Landsberger Straße zu einem modernen, hochwertigen Bürostandort. Neben den Neubauten, wie Laimer Würfel und Laim 290, entstehen hier mit dem Auron und dem Objekt an den Brücken, hochwertige Büroflächen.

4) Nachfrage

Das Anfragevolumen bleibt auf dem Niveau des Vorquartals. Die Qualität der Anfragen ist weiterhin nicht sehr hoch. Die Mehrzahl der Gesuche wird rein zur Orientierung gestartet. Zu einem Mietvertragsabschluss kommt es erst, wenn neben der optimalen Lage auch die hohen Anforderungen an Gebäudequalität, Flächenzuschnitt und Effektivmiete erfüllt sind. Diese Nachfra-

gesituation wird auch bis zum Jahresende sich nicht markant ändern.

Auf das Stadtgebiet entfielen im 3. Quartal 2009 rund 77% der Anmietungen. Die peripheren Umlandgemeinden von München konnten somit 23% verbuchen, wobei hier besonders der Münchner Nord-Westen mit 54% und der Süd-Osten mit 28% der Anmietungen (bezogen auf die Anmietungen im Umland) am beliebtesten waren. Das nord-westliche Umland hat von den Anmietungen im Business Park Garching sowie von dem Neubauprojekt GADA profitiert.

Bei den Anmietungen innerhalb des Stadtgebiets war das Zentrum mit 22% und die City Süd-West mit 25% der Anmietungen innerhalb des Stadtgebiets sehr beliebt. Die nebenstehende Grafik spiegelt die Verteilung der Anmietungen bezogen auf München mit Umland wieder. Die Dominanz der City Süd-Ost mit 19,6% ist durch die Großanmietung von Springer Transporte Media GmbH getragen worden.

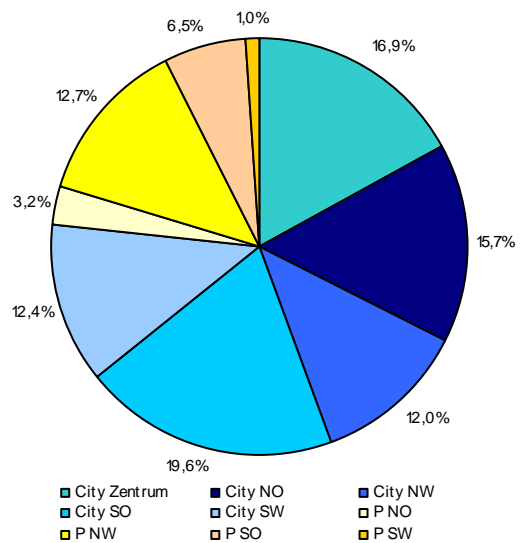
Wie schon im ersten Halbjahr 2009 liegt der Schwerpunkt der Anmietungen im untersten Mietflächengrößensegment von kleiner 1.000 m². Mit 45% ist der Anteil im Vergleich zu den Vorquartalen auch deutlich gestiegen. Auch das Segment in der Größenordnung von über 5.000 m² ist mit 26% wiederum sehr gut vertreten. Bei den Großanmietungen wie Springer Transporte Media, Fujitsu, Taylor Wessing, Amer Sports und Magna Engineering mit jeweils über 5.000 m² auch nicht verwunderlich.

5) Mietpreise

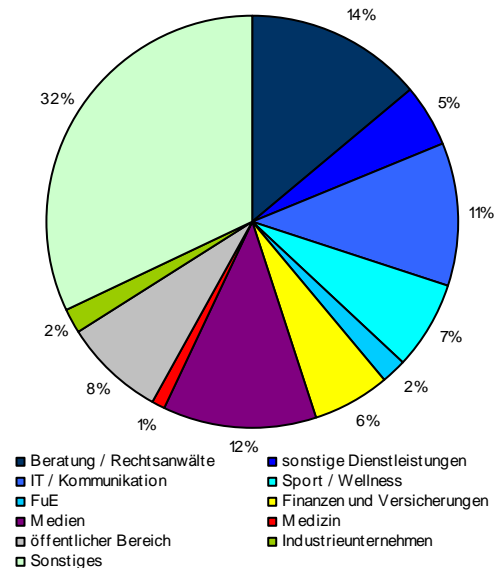
Die Marktlage hat sich auch im 3. Quartal 2009 nicht wesentlich entspannt. Kein Wunder, dass die Mieten sowohl in 1a-Lagen als auch innerstädtischen b-Lagen und im Umlande weiter einem enormen Preisdruck ausgesetzt sind. In den letzten Monaten wurden nur noch wenige Mietverträge im obersten bzw. Höchstpreis-Segment abgeschlossen. Dies setzte die Spitzenmiete weiterhin unter Druck. Momentan liegt sie im Bereich knapp unter 30,00 €/m². Die Tendenz wird sich bis zum Jahresende sicherlich nicht ändern und es ist mit einem weiteren leichten Rückgang bei den Spitzenmieten zu rechnen. Im 3. Quartal 2008 wurde noch eine Spitzenmiete von über 30,00 €/m² erreicht, vereinzelt fanden Abschlüsse bei bis zu 35,00 €/m² statt.

Das momentan vorherrschende Kostenbewusstsein der Mietinteressenten spiegelt sich auch bei den Durchschnittsmieten sowohl in der City als auch in der Peripherie wieder. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 hat es hier aber keinen wesentlichen Rückgang geben. Im Stadtgebiet lässt sich eine flächengewichtete Durchschnittsmiete von rund 14,50 €/m² für das 3. Quartal 2009 ermittelt (im 1. Halbjahr 2009 lag diese zwischen 14,50 und 15,00 €/m²). Im Münchner Umland werden momentan durchschnittlich Mieten von etwas mehr als 9,00 €/m² erreicht (im 1. Halbjahr 2009 lagen diese bei an die 9,50 €/m²).

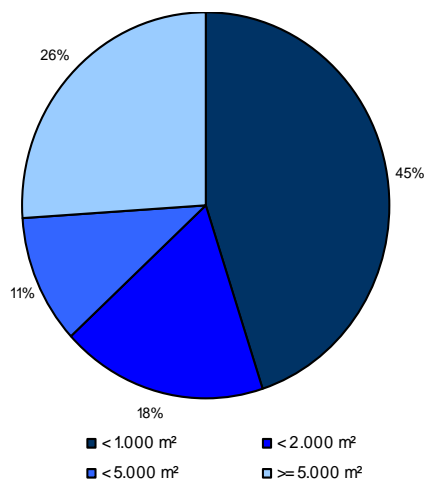
Verteilung nach Lagen in Prozent bezogen auf den gesamten Flächenumsatz — 3. Quartal 2009



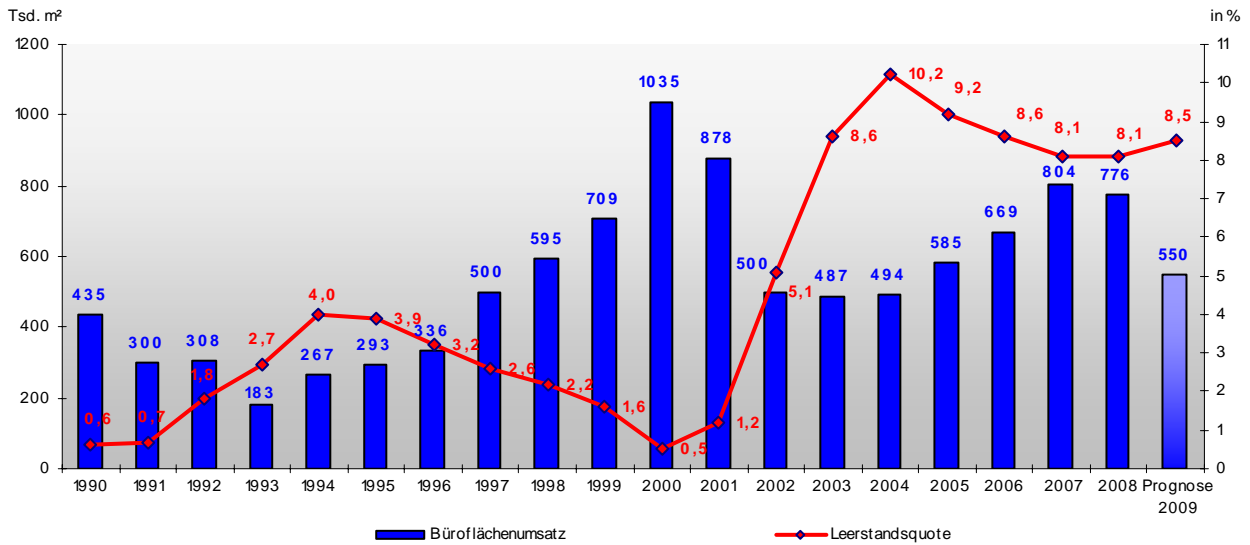
Verteilung nach Branchen in Prozent bezogen auf den gesamten Flächenumsatz — 3. Quartal 2009



Verteilung nach Mietsegmenten bezogen auf den gesamten Flächenumsatz — 3. Quartal 2009



Historie: Flächenumsatz vs. Leerstandsquote



6) Fazit

Nach dem Tiefstand Anfang 2009 sind erste Anzeichen für eine konjunkturelle Erholung der Wirtschaft zu erkennen. Dadurch hat es auch keinen Rückgang bei den Vermietungszahlen gegeben. Inwiefern sich die Befürchtungen einiger Ökonomen bezüglich einem drohenden Stellenabbau auf den Büromietmarkt auswirkt, lässt sich noch nicht abschätzen. Bis zum Jahresende wird sich der momentan verhaltene Trend bei den Anmietungen aber fortsetzen.

So beläuft sich der gesamte Vermietungsumsatz am Ende des 3. Quartals 2009 auf 409.000 m² (inklusive Eigennutzer, sprich der gesamte Flächenumsatz liegt bei 417.000 m²). Im Vergleich zum Vorjahresergebnis, bei dem in den ersten neun Monaten rund 592.000 m² verzeichnet werden konnten, ein deutlicher Einschnitt von 183.000 m². In Prozent ausgedrückt entspricht dies einem Rückgang von 30,9%. Der von uns für das gesamte Jahr 2009 prognostizierte Flächenumsatz von 580.000 m² wird sich eher weiter unten bei 550.000 m² bewegen.

Die Mieten werden weiterhin durch das hohe Kostenbewusstsein der Mieterinteressenten unter Druck bleiben. Mit weiteren starken Abnahmen bei den Mieten ist nicht zu rechnen, da selbst die Rückgänge im 3. Quartal 2009 nicht wesentlich waren. Im obersten Preissegment wird es zu keinen wesentlichen Korrekturen mehr kommen.

Auch beim Leerstand wird es keine Trendwende geben. Er wird weiterhin in geringem Maße zunehmen. Die Tendenz zur Flächenoptimierung und auch die von vielen befürchtete Entlassungswelle in 2010 tragen dazu bei. Selbst bei Mietvertragsverlängerungen in Bestandsobjekten entscheiden sich viele Mieter, nicht mehr benötigte Flächen bzw. geplante Expansionsflächen zurückzugeben.

Summary

Flächenbestand:	Q 3 2009	18.900.000 m²
Umsatz:	Q 1 2009	127.000 m²
	Q 2 2009	150.000 m²
	Q 3 2009	409.000 m²
	Q3 2008	592.000 m²
	Q 1-4 2008	776.000 m²
Ausblick:	Q 1-4 2009	550.000 m²
Leerstand:	Q 1 2009	1.500.000 m²
	Q 2 2009	1.535.000 m²
	Q 3 2009	1.568.000 m²
Leerstandsquote:	HJ 1 2009	8,1%
	Q 3 2009	8,3%
Nachfrage:		
Spitzenmiete 1a:	Q 2 2009	20,00-30,00 €/m²
Durchschnittsmiete:	Q 2 2009	12,50-14,50 €/m²
Umsatz 2009:		
Miete 2009:		
Tendenz: rückläufig stagnierend steigend		

FLÖRSCH & PARTNER
Gewerbeimmobilien

IMPRESSUM

IMMOBILIENKONTOR
FLÖRSCH & PARTNER GMBH
HERZOG-RÜDOLF-STRASSE 3
80539 MÜNCHEN
TEL. +49 89 24 23 54-0
FAX +49 89 24 23 54-50

HRB 100 809
AMTSGERICHT MÜNCHEN

GESCHÄFTSFÜHRER
ALEXANDER FLÖRSCH