



Büroflächen · Office Space
Marktreport 2011/2012 · München



Büromarkt München

Office market Munich

Durch die gute konjunkturelle Situation hat sich der Büromarkt in München, der nach Berlin größten Dienstleistungsmetropole in Deutschland, sehr dynamisch entwickelt. Im ersten Halbjahr 2011 wurde ein Büroflächenumsatz von rund 289.000 m² registriert. Das ist eine Steigerung von rund 37 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Mit steigender Flächennachfrage ist der Leerstand mit etwa 1,15 Mio. m² leicht gesunken. Ausgehend von einem Flächenbestand von 13,8 Mio. m² entspricht das einer Leerstandsquote von 8,3 %.

Neue, sanierte Flächen innerstädtisch sehr gefragt

Besonders gefragt sind moderne Flächen in zentralen Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung. Im ersten Halbjahr kamen vorwiegend in der Innenstadt rund 73.000 m² neue oder sanierte Flächen auf den Markt. Im Laufe des Jahres werden bis zu 78.000 m² folgen, wovon allerdings nur noch 10.500 m² frei zur Vermietung stehen. Erst im Jahr 2012 werden wieder vermehrt freie Büroflächen markttaktiv. Ältere, nicht zeitgemäße Flächen haben es im Wettbewerb zunehmend schwerer, was sich an den wesentlich längeren Vermarktungszeiten ablesen lässt.

Großabschlüsse in den Randlagen

Die Fokussierung auf zentrale Lagen bestätigt auch der Blick auf die regionale Verteilung. Die Innenstadt ist mit einem Anteil von 22 % am Flächenumsatz der zweitgrößte Markt und liegt nur geringfügig unter der Bürolage „Süden“ mit einem Anteil von 23 %, der im Wesentlichen auf ein paar große, dominierende Neuabschlüsse wie durch die IHK und die Friendsfactory zurückgeht. Gleiches gilt für die wieder aufstrebende Parkstadt Schwabing (14 %), wo die MAN-Anmietung mit ca. 20.600 m² das Ergebnis prägt. Insgesamt ist die Nachfrage in den Randlagen des Münchener Stadtgebietes deutlich geringer als in den zentralen Lagen, allerdings bieten die hier vorhandenen Flächenkapazitäten den notwendigen Raum für große, zusammenhängende Anmietungen.

The office market in Munich, the largest service metropolis in Germany after Berlin, has undergone a very dynamic development thanks to the good economic situation. A take-up of around 289,000 m² was registered in the first half of 2011. This was an increase of around 37 % compared to the same period during the previous year. Due to increasing demand for space, vacancy has fallen slightly to around 1.15 million m². With total space of 13.8 million m², this corresponds to a vacancy rate of 8.3 %.

New, renovated spaces in high demand in the city centre

There is particular demand for modern spaces in a central location with good public transport connections. Around 73,000 m² of new or renovated space came onto the market in the first half of the year, predominantly in the city centre. This will be followed by up to 78,000 m² over the course of the year, of which only 10,500 m² remain available to rent. More available office space will only come onto the market again in 2012. It is becoming increasingly difficult for older, outdated spaces to compete, as can be seen in the considerably longer marketing period.

Large transactions on the outskirts

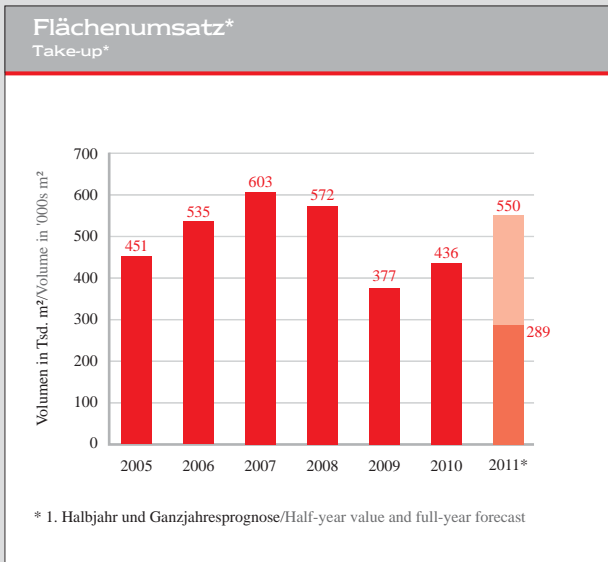
A look at regional distribution confirms the focus on central locations. With 22 % of the take-up, the city centre is the second largest market and is only slightly below the “Süden” office location, with 23 %, which is primarily due to a couple of large dominating new deals such as those by the IHK (Chamber of Industry and Commerce) and Friendsfactory. The same applies to the up-and-coming area of Parkstadt Schwabing (14 %), where the MAN lease is shaping the result with around 20,600 m². Overall, demand on the outskirts of Munich is significantly lower than in the central locations, although the existing space capacities there offer the necessary room for large, interrelated lettings.

Bedeutende Vermietungen - München*

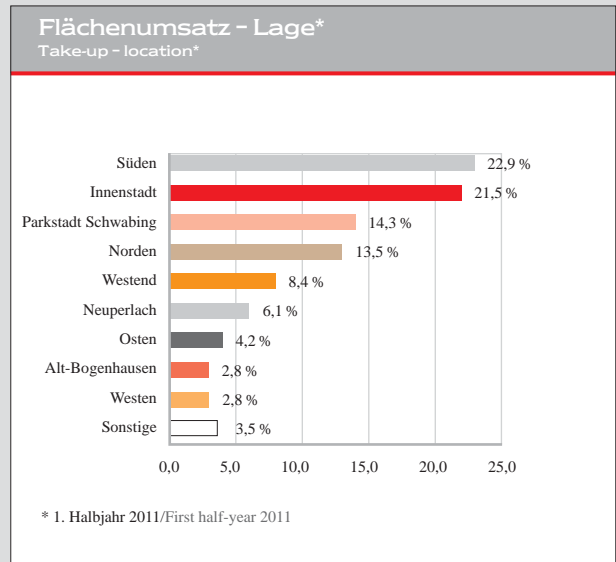
Significant leases - Munich*

Mieter Tenants	Fläche Space	Bürolagen Office area
MAN AG	20.600 m ²	Parkstadt Schwabing
IHK	10.100 m ²	Süden
HOCHTIEF	10.000 m ²	Süden
Freistaat Bayern	8.300 m ²	Norden
Friendsfactory AG	6.500 m ²	Süden

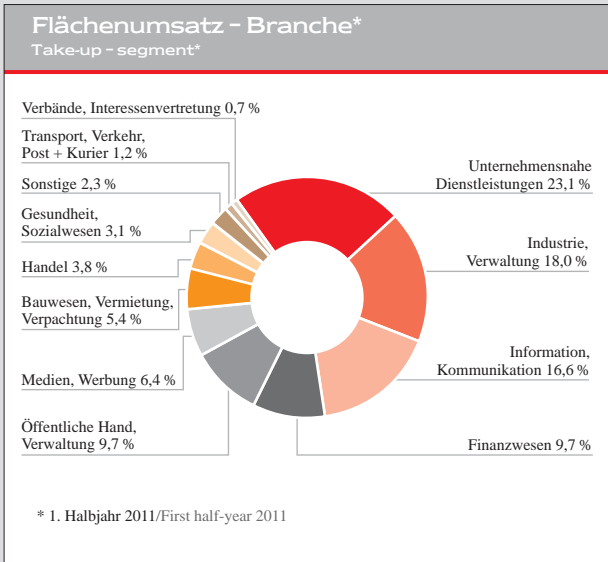
Quelle:/Source: Engel & Völkers * 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011



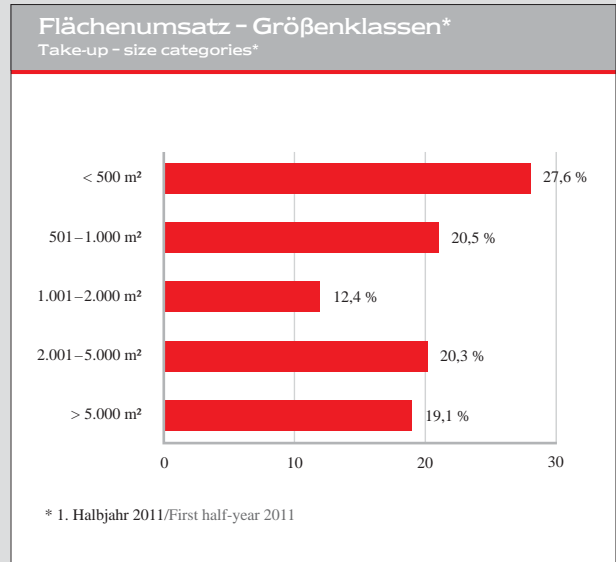
Quelle:/Source: Engel & Völkers



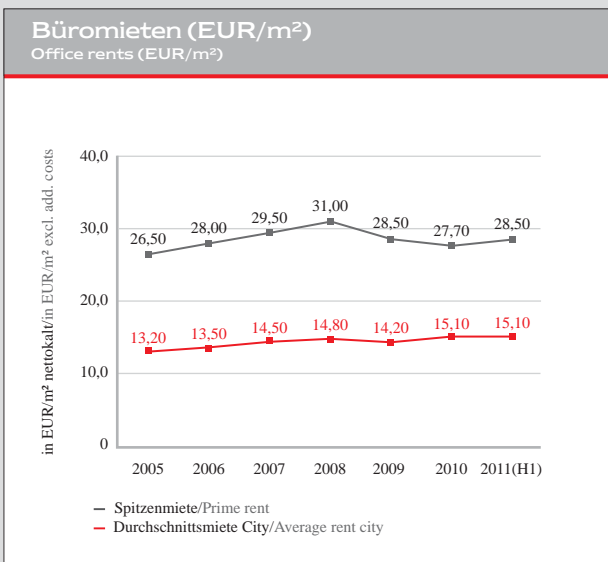
Quelle:/Source: Engel & Völkers



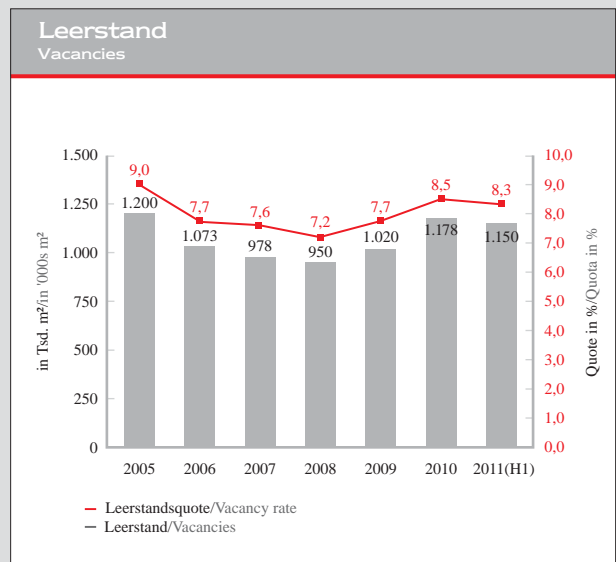
Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers

Abschlüsse bis 1.000 m² dominieren

Die Gruppe der Mieter, die kleine Flächen bis 1.000 m² angemietet haben, stellt mit einem Anteil von über 80 % mit deutlichem Abstand die größte Zahl aller abgeschlossenen Verträge. Ihr Anteil am Flächenumsatz beträgt 48 %. Im Segment der Abschlüsse über 5.000 m² wurde ein Flächenumsatz von mehr als 55.000 m² (19 %) registriert, wovon allein drei Umsätze über 10.000 m² lagen.

Expansion und Imageaufwertung

Während zum Jahresende 2010 zahlreiche Unternehmen bei Neuanmietungen unentschlossen waren, ist die Abschlussbereitschaft von Unternehmen mit bis zu 30 Mitarbeitern deutlich gestiegen. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung expandieren sie und stoßen an ihre Kapazitätsgrenzen. Neben der personellen Vergrößerung sind auch etliche Unternehmen dabei, ihre Flächen zu optimieren. Dabei geht es nicht nur um eine klassische Anpassung, sondern vielmehr auch um die Bereitschaft, höherwertige Flächen anzumieten, um das Erscheinungsbild des Unternehmens aufzuwerten.

Flexible und kalkulierbare Verträge

Bemerkenswert ist, dass sich auch die Anforderungsprofile der Interessenten geändert haben. Bei zahlreichen Flächenanfragen stehen mittlerweile niedrige und besonders mittelfristig kalkulierbare Nebenkosten stark im Blickfeld. Zweifel an der Nachhaltigkeit des wirtschaftlichen Aufschwungs führen dazu, dass für viele junge Unternehmen beim Abschluss eines Neuvertrages Flexibilität im Vordergrund steht. Deshalb enthalten zahlreiche Verträge Optionen, nach einer bestimmten Laufzeit flexibel zu kündigen bzw. die Flächengröße den zukünftigen Anforderungen anzupassen. Dieses betrifft besonders Unternehmen, die günstige Flächen in älteren Bestandsgebäuden suchen.

Transactions up to 1,000 m² dominating

The group of tenants who have leased small spaces up to 1,000 m² represents the largest number of all concluded contracts by a significant margin, at over 80 %. Its share on the take-up is 48 %. In the segment of transactions over 5,000 m², a take-up of more than 55,000 m² (19 %) was registered, of which three volumes alone were greater than 10,000 m².

Expansion and image boosts

While many companies were undecided regarding new leases at the end of 2010, the willingness of companies with up to 30 members of staff to conclude deals has significantly increased. Thanks to the good development of the economy, they are expanding and finding they have reached the limits of their capacity. Alongside staff-related expansion, many companies are also in the process of optimising their office space. This is not due to traditional adaptation but rather to a willingness to lease better quality offices in order to boost the image of the company.

Flexible, calculable contracts

It is noteworthy that the requirement profiles of the interested parties have also changed. Among the numerous office space enquiries, ancillary costs that are low and, in particular, calculable over the medium term are considered important. Doubts concerning the sustainability of the economic upturn are causing many young companies to look for flexibility when concluding a new contract. As a result, many contracts contain options enabling the contract to be flexibly terminated after a certain period or the size of the space to be adapted to future requirements. This particularly applies to companies looking for affordable spaces in older existing buildings.

Bauprojekte - Fertigstellung 2011							
New constructions - completion in 2011							
Projektname	Project name	Projektentwicklung	Project development	Fläche	Space	Bürolage	Office area
ADAC-Verwaltung		ADAC		59.500 m ²		Westend	
Skygarden		Vivico Real Estate		29.000 m ²		Arnulfpark	
Central & Park		AXA Real Estate Managers		13.000 m ²		Arnulfpark	
Neue Balan Bauteil 3		Interco Grundvermögen		11.000 m ²		Süden	
Ehem. Thüga AG Verwaltungsgebäude		Münchener Rückversicherungsgesellschaft		9.000 m ²		Innenstadt	

Quelle:/Source: Engel & Völkers



Spitzenmiete steigt auf 28,50 EUR/m²

Die Spitzenmiete ist aufgrund der aktuellen Nachfrage-situation wieder angestiegen. In der Innenstadt werden gegenwärtig bis zu 28,50 EUR/m² gezahlt. Der Anteil des Segments im hochpreisigen Bereich ist allerdings relativ gering. Dies resultiert auch aus dem gegenwärtigen Flächenangebot im Innenstadtbereich, da neue moderne Flächen mit guter Nahverkehrs-anbindung, wie z. B. im Arnulfpark, für 20,00 EUR/m² und teilweise darunter am Markt erhältlich sind. Der überwiegende Teil der Vertragsabschlüsse liegt im Preisbereich zwischen 10,00 EUR/m² und 20,00 EUR/m². Die Durchschnittsmiete liegt bei 15,10 EUR/m².

Mieten bleiben stabil

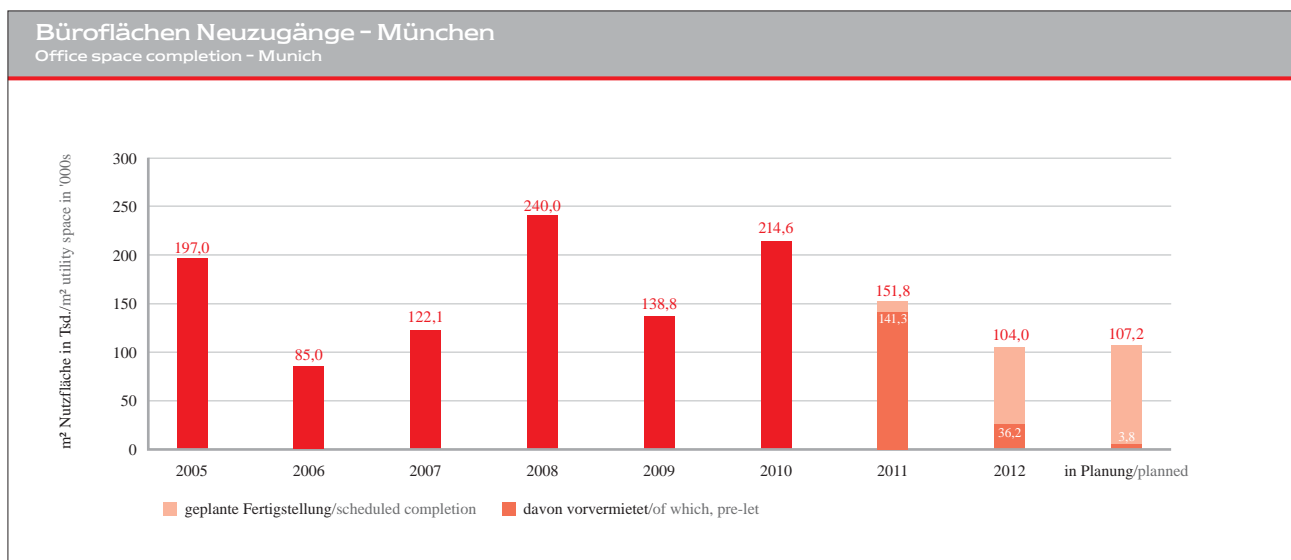
Für das Gesamtjahr erwarten wir im Münchener Stadtgebiet einen Flächenumsatz von 550.000 m², der allerdings höher ausfallen könnte, da etliche, auch größere Flächengesuche auf dem Markt sind. Die Mieten werden stabil bleiben.

Top rent increases to €28.50/m²

The top rent has increased further due to the current demand situation. Up to €28.50/m² is currently being paid in the city centre. However, the proportion of the segment at the top of the price range is relatively low. This is also caused by the current range of space in the city centre area, as new modern spaces with good public transport connections, e.g. in Arnulfpark, are available on the market for €20.00/m² and sometimes less. The vast majority of deals are concluded in the price range between €10.00/m² and €20.00/m². The average rent is €15.10/m².

Rents remain stable

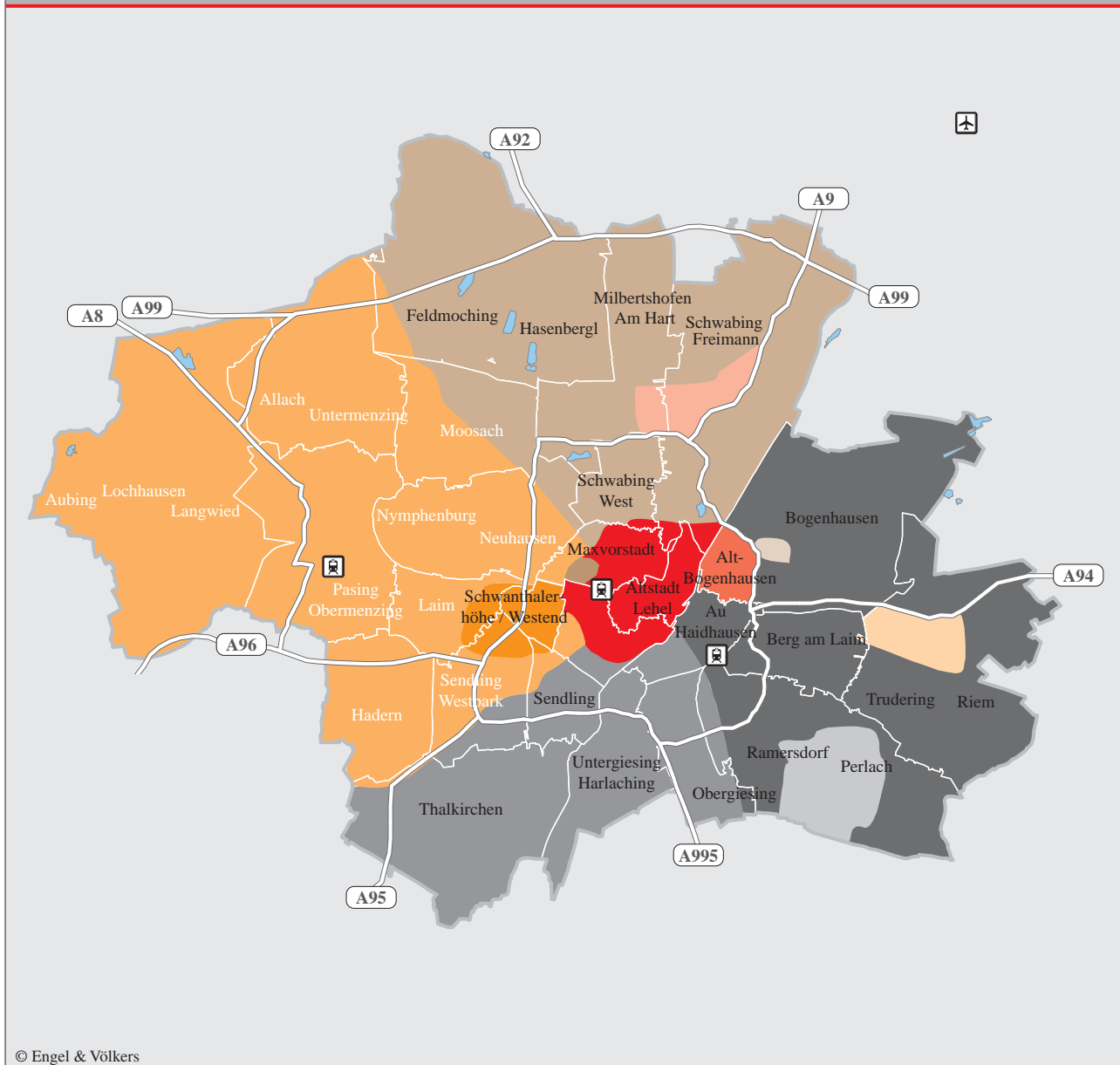
For the whole year, we expect a take-up of 550,000 m² in the urban area of Munich, although this could be higher as many larger premises are being sought on the market. Rents will remain stable.



Quelle:/Source: Destatis, BulwienGesa AG

Bürolagen München

Office locations in Munich



© Engel & Völkers

■ Innenstadt Inner city 18,00 - 31,00 EUR/m ²	■ Arnulfpark Arnulfpark 16,00 - 20,00 EUR/m ²	■ Westend Westend 13,00 - 16,00 EUR/m ²	■ Osten East 10,00 - 15,00 EUR/m ²	■ Gewässer Waters
■ Alt-Bogenhausen Alt-Bogenhausen 18,00 - 22,00 EUR/m ²	■ Norden North 10,00 - 17,00 EUR/m ²	■ Westen West 10,00 - 15,00 EUR/m ²	■ Süden South 9,00 - 12,00 EUR/m ²	
■ Parkstadt Schwabing Parkstadt Schwabing 14,00 - 20,00 EUR/m ²	■ Arabellapark Arabellapark 13,00 - 17,00 EUR/m ²	■ Moosfeld/Riem Moosfeld/Riem 9,00 - 14,00 EUR/m ²	■ Neuperlach Neuperlach 8,50 - 12,00 EUR/m ²	

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

Engel & Völkers Gewerbe München GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
 Bruderstraße 5a · 80538 München
 Tel. +49-(0)89-210 19 20 · MuenchenCommercial@engelvoelkers.com