

14/15

Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**





Der Wirtschaftsstandort München

München ist und bleibt einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in Europa. Die Prosperität der bayerischen Landeshauptstadt wird durch Spitzenplatzierungen in zahlreichen Rankings belegt. Die Prognosen deuten darauf hin, dass sich der positive Trend unverändert fortsetzen wird. Die guten wirtschaftlichen Perspektiven und die hohe Lebensqualität sind die zwei wesentlichen Gründe für die seit Jahren kontinuierlich wachsende Bevölkerung von derzeit rund 1,44 Millionen Menschen. Neben einem neuerlichen Rekordjahr bei den Neugeborenen sorgt vor allem der Zuzug junger Fachkräfte aus dem In- und Ausland für diese positive Entwicklung. Auch langfristig ist eine weitere Zunahme der Einwohner vorhergesagt: Die aktuellste Prognose geht von einem Anstieg der Bevölkerungszahl auf 1,65 Millionen im Jahr 2030 aus.

Wie kaum einer anderen Stadt gelingt München der Spagat zwischen Tradition und Moderne, zwischen Lebensgefühl und Wirtschaftsaktivität. Der ausgewogene Branchenmix sorgt für eine solide und krisenfesten Wirtschaftskraft: Neben Großunternehmen, Mittelständlern und kleinen Start-ups ist auch das traditionelle Handwerk ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Zukunftsfähige Branchen wie die Informations- und Kommunikationstechnologie, Medizintechnik, Umwelttechnologie, Luft- und Raumfahrt sowie der Automobilbau bilden das Rückgrat der Wirtschaft in München und sind in vielen Bereichen führend, wenn es um Innovationskraft und Wachstumskennzahlen geht. Zudem ist die Isarstadt bedeutender Standort der Kreativbranche und ein wichtiges Zentrum der deutschen Finanzwirtschaft. München gilt als Heimat zahlreicher mittelständischer, weltweit agierender „Hidden Champions“ und ist Hauptsitz von sechs DAX-30-Konzernen. Diese „Münchener Mischung“ ist der Hauptgrund für das auch in Krisenzeiten positive Wirtschaftswachstum und macht die Landeshauptstadt zu einem florierenden Wirtschaftszentrum im Herzen Europas.

Forschungs- und Wissenschaftsstandort München

Auf das Stadtgebiet Münchens verteilen sich insgesamt 15 Hochschulen, von denen die Ludwig-Maximilians-Universität und die Technische Universität München als ausgezeichnete „Eliteuniversitäten“ regelmäßig Top-Ränge in der Spitzenforschung belegen. Die hervorragend ausgebildeten Nachwuchskräfte finden in den wirtschaftsstarken und innovativen Münchner Unternehmen attraktive Arbeitgeber und werden von diesen als gesuchte Fachkräfte gerne willkommen geheißen. Institute der Max-Planck- und Fraunhofer-Gesellschaft sowie der Helmholtz-Gemeinschaft betreiben hochwertige Forschung, von der innovative Unternehmen vor Ort unmittelbar profitieren. Die enge Vernetzung von forschungsintensiven Unternehmen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen führt zu gewinnbringenden Kooperationen. Der Anteil der Forschungsausgaben am BIP liegt mit 4,1 Prozent deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Forschungsinfrastruktur, Fachkräfte und erfolgreiche Cluster machen den Standort München für neue Unternehmen attraktiv – und diese ziehen wiederum neue Talente an. Kreativität wird auch noch auf andere Weise gefördert: Mit dem international anerkannten Münchner Technologiezentrum (MTZ) und weiteren Technologiekompetenzzentren bietet die bayerische Landeshauptstadt seit vielen Jahren wissensintensiven Existenzgründern beste Ausgangsbedingungen, ihre unternehmerischen Ideen in einem innovativen Umfeld zu verwirklichen.

Münchener Lebensart kombiniert mit Offenheit und Toleranz

Die Münchener Lebensart ist weit über die Landesgrenzen hinaus ein Begriff. Internationalität und Offenheit der Stadt spiegeln sich in der gesamten Bevölkerung wider. Menschen aus 180 Nationen leben in München und bilden eine bunte Mischung aus verschiedenen Sprachen, Kulturen und Mentalitäten. Eine lebendige Gastronomieszene mit Restaurants, Bars und Clubs für jeden Geschmack garantiert Unterhaltung bis spät in die Nacht. Das vielfältige kulturelle Angebot leistet einen weiteren wesentlichen Beitrag zum einzigartigen Flair der Isarmetropole. Daneben finden sich attraktive Naherholungsangebote in unmittelbarer Umgebung: Der Englische Garten und die Isarauen, die vor den Toren der Stadt gelegenen Alpen sowie eine Vielzahl von Seen im direkten Umland bieten beste Möglichkeiten für eine naturnahe Erholung.

*Titelbild / title: Feierabend Lenbachhaus, © Fotocommunity, Norbert Lampe
oben / top: Olympiapark, © Kollektion: Fionline; Fotograf: german-images
unten links / bottom left: Highlight Towers, © Michael Foidl
unten rechts / bottom right: Flughafen München, © Kollektion: Fionline; Fotograf: Crocodile Images*

Munich as a business location

Munich remains one of Europe's most attractive business locations. Its prosperity is attested by top slots in numerous rankings, and forecasts indicate that the positive trend is set to continue. Bright economic prospects and an enviable quality of life are two key reasons why the local population has grown steadily for years and currently stands at around 1.44 million. Following another record year in terms of the birth rate, the city's population growth is being driven primarily by an influx of young specialists from elsewhere in Germany and abroad, and is predicted to continue in the long term too: The most recent forecast put the number of residents at 1.65 million in 2030.

Munich is second to none in striking a healthy balance between rich traditions and modern innovation, between a vibrant lifestyle and a buoyant economy. A well-balanced mix of industries places its economic strength on a solid, crisis-resistant footing: Alongside large corporations, SMEs and small start-ups, traditional skilled crafts too are important as a factor of economic development. Forward-looking industries such as information and communication technology, medical engineering, environmental technology, aerospace and automotive engineering form the backbone of its economy. In terms of both innovation and growth, the players in these industries lead the field in many areas. The Bavarian capital is also both a prominent venue for creative industries and a key hub of the German finance industry. Many medium-sized "hidden champions" with a global reach are headquartered here, as are six of the blue-chip giants listed in the DAX 30 index. This unique "Munich mix" is largely responsible for the city's continued economic growth even in times of crisis, and for its standing as a flourishing economic hub right at the heart of Europe.

Munich as a hub of knowledge and science

No fewer than 15 universities operate within the city, two of which – the Ludwig Maximilians Universität (LMU) and the Technische Universität München (TUM) – are certified elite universities that regularly lead the field in cutting-edge research. An excellently trained and youthful labor pool readily finds attractive employers in the form of potent and innovative Munich-based firms, who in turn are only too happy to welcome sought-after specialists and skilled labor. Institutes run by the Max Planck Society, the Fraunhofer Society and the Helmholtz Association engage in high-quality research from which innovative, locally-based companies benefit directly. Close links between research-intensive companies and non-university research likewise yields win-win cooperation in many forms. At 4.1 percent of GDP, the city's research spend is significantly higher than the national average. An advanced research infrastructure, excellent specialists and successful clusters combine to attract new companies to Munich, and they in turn then draw in new talents. Yet creativity is cultivated and encouraged in other ways too: The internationally acclaimed Munich Technology Center (MTZ) is only one of several technology competence centers with which the City of Munich has for years given knowledge-intensive start-ups an ideal, innovative environment in which to realize their business ideas.

Openness, tolerance and a unique lifestyle

The Munich lifestyle is a byword well beyond Bavaria's borders. Openness and a distinctly cosmopolitan flavor are in evidence throughout the entire population. People from 180 different countries make the city a kaleidoscope of languages, cultures and mentalities. A vibrant selection of restaurants, bars and clubs caters to every taste and delivers pulsating entertainment until late at night. A diverse array of cultural offerings also shapes the unmistakable flair of the Bavarian capital, as does direct access to excellent recreational facilities: the English Garden, the Isarauen and the city's close proximity to both the Alps and a plethora of lakes, to name but a few.



Market Conditions

As one of the most coveted locations in Europe, Munich persistently remains a clear favorite for investors and property developers. In the 2013 European Regional Economic Growth Index (E REGI), Munich and the surrounding region occupied a very impressive fourth place among 300 competitors from 32 European countries. The E REGI index identifies those cities and regions with the strongest economic development potential in the short to medium term, and that thus promise to attract the most sustainable demand for real estate. A high level of prosperity and a stable, diverse economic structure make a compelling case for Munich.

Munich's 4.6 percent unemployment rate is also the lowest of any major German city. More than a million employees registered for social security make Munich a close second after Berlin as the country's largest employment venue.

A 2013 study by consulting firm PricewaterhouseCoopers and the Hamburg Institute of International Economics (HWWI) compared Munich with five other metropolitan regions in Germany – and found that the Bavarian capital has by far the brightest future prospects. This conclusion was reached by analyzing economic development and performance indicators, knowledge-intensive services and industries, and demographic development.

To stay globally competitive, the City of Munich and its outlying districts have joined forces to form the Munich Metropolitan Region (EMM). The EMM pools the resources and energies of the public sector, the business community, society at large and the scientific community, and is perceived by the international community as an important and successful business region. Accounting for 43 percent of Bavaria's population and nearly 50 percent of its GDP, this region is unquestionably the economic engine of the Free State.

A 2013 study of automotive engineering in the EMM region underscored the huge importance of this sector to the region. Automotive companies turn over € 80 billion in the region every year, equivalent to around 80 percent of the industry's total revenues in the whole of Bavaria. The industry gives work to 129,000 people directly, and to around 283,000 if downstream suppliers and service companies are also included. An export quota of 70 percent testifies to the region's innovative prowess and its ability to compete successfully with other international locations.

All these factors – an enviable quality of life, a vigorous economy, excellent job opportunities and a wealth of top-quality apprenticeships and study places – combine with breathtaking cultural diversity to make Munich one of the most attractive places to live in Germany. Well-educated young people between 18 and 30 are especially keen to move here, creating stiff challenges for the city in general and the real estate industry in particular. Demand for around 7,000 new dwellings per year means housing in Munich is scarce. In response, the City of Munich is therefore pressing ahead with "Wohnen in München" (Living in Munich), the country's largest local government housing construction program, investing € 800 million in urban housing development between 2012 and 2016. To date, the plan has been a success: A total of 8,044 new homes were completed in Munich in 2013. The biggest individual developments still in progress include phase one of the Freiham North project (approx. 3,500 homes), conversion of the former Paul-Gerhardt-Allee industrial estate (2,000 homes), and the revitalization of former military barracks, including the rezoning of the Prinz Eugen barracks (to form 1,800 homes) and the Bayern barracks (4,000 new homes).

Die Marktbedingungen

München steht nach wie vor als einer der begehrtesten Standorte Europas im Fokus von Investoren und Entwicklern. Im „European Regional Economic Growth Index“ (E-REGI) 2013 belegten München und die Region unter 300 Konkurrenten aus 32 europäischen Ländern einen sehr guten vierten Platz. Der Index bewertet Städte und Regionen nach ihrem kurz- bis mittelfristigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial und identifiziert somit die Standorte, die die nachhaltigste Immobiliennachfrage versprechen. München überzeugt mit hohem Wohlstandsniveau und einer stabilen und vielseitigen Wirtschaftsstruktur.

Hinzu kommt, dass München mit 4,6 Prozent die niedrigste Arbeitslosenquote unter den deutschen Metropolen hat. Mit knapp einer Million sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist München hinter Berlin der zweitgrößte Beschäftigungsstandort Deutschlands.

Eine 2013 durchgeführte Untersuchung der Unternehmensberatung PricewaterhouseCoopers und des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts bescheinigt München im Vergleich mit fünf weiteren deutschen Metropolregionen die mit Abstand besten Zukunftsaussichten. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie nach Analyse von Indikatoren im Bereich der ökonomischen Entwicklung und Leistungsfähigkeit, der wissensintensiven Dienstleistungen und Industrien sowie der Demographie.

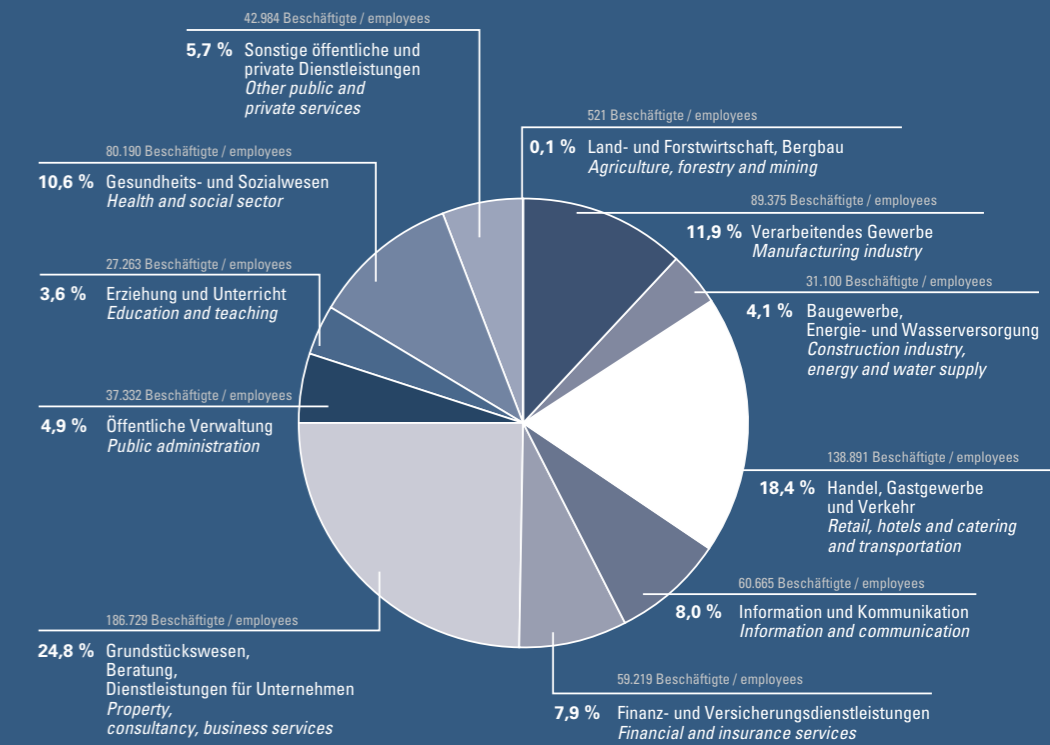
Um im globalen Wettbewerb der Regionen bestehen zu können, wurde von der Landeshauptstadt zusammen mit den umliegenden Landkreisen und kreisfreien Städten die Europäische Metropolregion München (EMM) gegründet. Die Region wird so auch international als bedeutende und erfolgreiche Wirtschaftsregion wahrgenommen. Die EMM bündelt Kräfte aus öffentlicher Hand, Wirtschaft, Gesellschaft und Wissenschaft. Mit 43 Prozent der Bevölkerung und knapp 50 Prozent des BIP ist die Region der Wirtschaftsmotor Bayerns.

Eine 2013 durchgeführte Studie über den Fahrzeugbau in der EMM unterstreicht den hohen Stellenwert dieses Wirtschaftszweiges für die Region. 80 Mrd. Euro werden jährlich umgesetzt, dies entspricht rund 80 Prozent der in Bayern in dieser Branche insgesamt erzielten Umsätze. Rund 129.000 Menschen arbeiten unmittelbar im Fahrzeugbau, mit den nachgelagerten Zuliefer- und Dienstleistungsunternehmen erhöht sich diese Zahl sogar auf rund 283.000 Beschäftigte. Eine Exportquote von 70 Prozent zeigt eindrucksvoll, dass sich die Region in Bezug auf Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft im internationalen Standortwettbewerb behaupten kann.

Mit all diesen Faktoren – der hohen Lebensqualität und starken Wirtschaftskraft, dem herausragenden Job-Angebot, ebenso der hohen Zahl bester Ausbildungs- und Studienplätze sowie der kulturellen Vielfalt – zählt München zu den attraktivsten Kommunen Deutschlands. Besonders junge und gut ausgebildete Leute zwischen 18 und 30 Jahren zieht es in die bayerische Metropole. Dies stellt die Stadt und die Immobilienwirtschaft vor besondere Herausforderungen. Der Wohnraum in der Landeshauptstadt ist knapp. Der Bedarf an Wohnungen liegt bei zirka 7.000 Einheiten pro Jahr. Grund für die Landeshauptstadt zu reagieren: Die Verwaltung schreibt das größte kommunale Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München“ fort und erhöht mit der Wohnungsbauoffensive 2012-2016 den Rahmen des kommunalen Fördermittelbudgets auf 800 Millionen Euro über den Projektzeitraum. Mit sichtbarem Erfolg, denn in 2013 konnten in München 8.044 Neubauwohnungen fertiggestellt werden. Zu den größten bevorstehenden Einzelvorhaben zählen Freiham Nord mit ca. 3.500 Wohnungen im ersten Bauabschnitt, die Umwandlung des bisherigen Gewerbegebietes an der Paul-Gerhardt-Allee in ein Wohngebiet mit 2.000 Wohneinheiten und die Flächenrevitalisierung ehemaliger Kasernenareale, beispielsweise die Umnutzung der Prinz-Eugen-Kaserne mit 1.800 oder der Bayernkaserne mit 4.000 neuen Wohnungen.

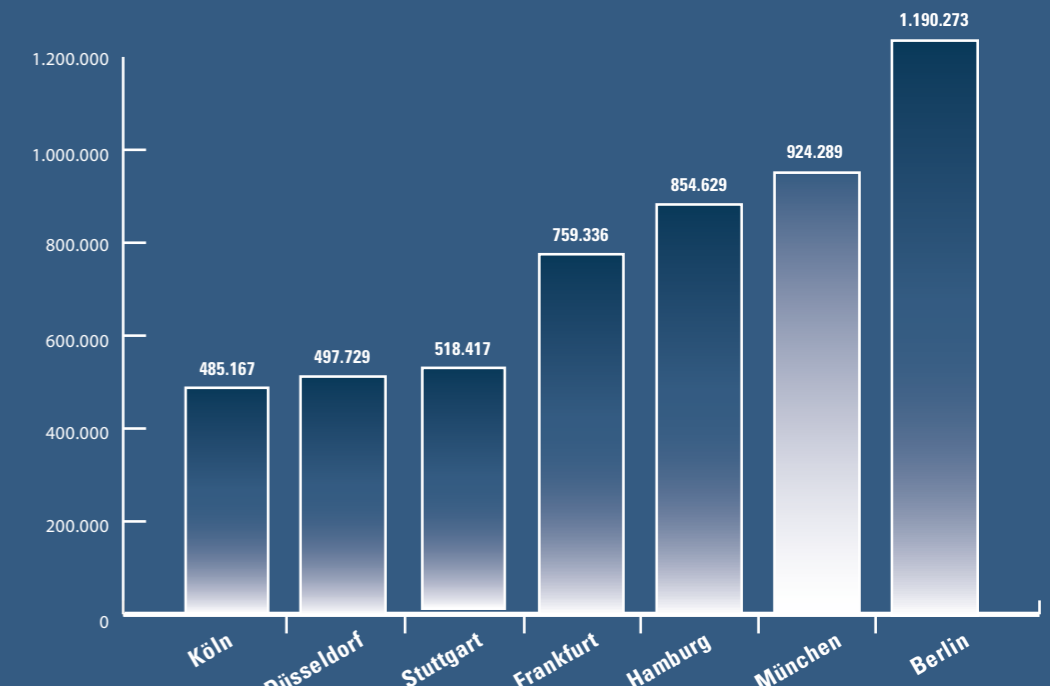
Verteilung der Beschäftigung 2013 Stand 30.6.2013 Employment by sector 30.6.2013

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2013/
Employees paying compulsory social insurance
contributions 2013



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2012 Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2012

Quelle / Source: Bundesagentur für Arbeit
Beschäftigung – Städtevergleich
(Stand: 30.6.2012, Agenturbezirke)



Bevölkerung und BIP Stand 2011 Population and GDP 2011

Quelle / Source: Bayerisches Landesamt
für Statistik und Datenverarbeitung
bea: BIP – Stand: 2011; Bevölkerung –
Stand: 2011

	Einwohner Population	BIP in Mio. € GDP in € m	BIP pro EW in € GDP per capita in €
Bayern	12.397.614	456.273	36.317
Region München*	2.662.187	133.185	49.236
Stadt München	1.348.335	79.762	58.464
Umland	1.313.852	53.423	40.661
<i>Bavaria</i>	<i>12,397,614</i>	<i>456,273</i>	<i>36,317</i>
<i>Munich region*</i>	<i>2,662,187</i>	<i>133,185</i>	<i>49,236</i>
<i>City of Munich</i>	<i>1,348,335</i>	<i>79,762</i>	<i>58,464</i>
<i>Surrounding region</i>	<i>1,313,852</i>	<i>53,423</i>	<i>40,661</i>

* Region München = Stadt München und Umland
Munich region = City of Munich and Surrounding region



Büromieten / Office Rents (in €)

Lage / Location	A	B	C
	Neubau New properties	Hochwertiger Bestand High-quality existing properties	Rest Other properties
1 City	25-43	22-33	17-23
2 Haidhausen	15-19	13-15	11-14
3 Glockenbach	19-25	15-20	12-14
4 Ludwigsvorstadt	17-20	15-19	10-14
5 Stiglmaierplatz	18-26	14,50-18	12-14,50
6 Schwabing	22-30	15-20	12-15
7 Altbogenhausen	24-30	18-23	15-18
8 Isarvorstadt	15,50-18	12-15	11-13
9 Sendling	13,50-15,50	9,50-13	7-9,50
10 Westend	15-16,50	12-14	10-11
11 Neuhausen / Arnulfpark	16,50-24	14-17	12-14,50
12 Schwabing Nord	15-17,50	12-15	9-12
13 Parkstadt-Schwabing	15,50-17,50	18-24* / 14-16	12-14
14 Oberföhring	14-15	10-12	8-9
15 Arabellapark	16,50-21,50	13-16	11-13
16 Giesing	13-15	10-12	8-10
17 Laim	14-16,50	11-13,50	9-12
18 Nymphenburg	15,50-18,50	13-15	11-12
19 Hirschgarten	15,50-18	12,50-15	11,50-13,50
20 Euro-Industriepark	14	8-9	6-8
21 Zamdorf	12,50	10-11,50	7-10
22 Moosfeld	11-12,50	9-11	6-8
23 Neuperlach	14-16	11-14	8-10
24 Perlach	11,50-13	10-11	7,50-9
25 Moosach	15-17	12-14	9-11
26 Messestadt-Riem	14,50-16,50	11,50-14	9-10,50
27 Unterföhring	12-14,50	9,50-12,50	7,9
28 Dornach	12-14,50	9-11,50	6,50-9
29 Ottobrunn / Riemerling	11-12	8-10	6-7
30 Unterhaching	10-12	9-11	7-8
31 Gräfelfing	13-15,50	10-11	7-9
32 Martinsried	13-14	10-12	7-9
33 Germering	11-12	9-10	7-8
34 Karlsfeld	11-13	9-10	7-9
35 Ismaning	12,50-13	9-11	6,50-8
36 Feldkirchen / Heimstetten	10-12	8,50-10	6-8
37 Haar	11-13	9-11	6-8
38 Taufkirchen / Potzham	11,50-12	8-9	6-8
39 Grasbrunn	10,50-12	8-9,50	7-8
40 Oberhaching / Furth	12-14	9-11	7-8
41 Garching	11-13	8-10,50	6-7
42 Unterschleißheim	11-12,50	8-10	7
43 Hallbergmoos	7,50-10	7-8	6-7,50

* Hochhausmiete / multi-storey rent

Lagequalität / Quality of location

● sehr gut / very good ● gut / good ● mittel / moderate ● einfach / basic



SMARTHOUSE Lage: Nähe Ostbahnhof; © Competo Capital Partners; Fotograf: Christian Kernchen

Office Leasing

Take-up of Space

A total of 594,700 m² of office space was leased by tenants or taken up by owner-occupiers in 2013, reflecting a year-on-year decrease of 15 %. This year's summer break was particularly long, making Q3 one of the calmest quarters ever recorded. Even a strong Q4, with almost 164,000 m² in take-up, was not enough to compensate. Net lease take-up, i.e., total take-up minus space used by owner-occupiers, even recorded a year-on-year decrease of 22 % at 500,100 m² but was still able to make the 500,000 m² mark, which has formed the lower limit over the past ten years.

This decrease can be attributed to many factors. On the one hand, fewer companies experienced expansion pressure, which was relieved during the two previous years, while, on the other, the economic situation led many companies to act with greater caution. The slightly positive sentiment indicators regarding economic development that we saw over the course of the year will have a somewhat delayed impact on take-up if current prognoses prove correct.

Microsoft's decision to move its German headquarters into the Bavarian capital was the largest deal of the year with 26,000 m² in a planned office complex in Parkstadt Schwabing. Not taking owner-occupiers into account, this is the largest single lease agreement the city has seen since 2007. Another 11,600 m² near Theresienhöhe was leased to Lotto Bayern as well as, shortly before the end of the year, around 9,200 m² in Arabellapark to the Swiss Re insurance company, which also decided to move its new Germany headquarters into the city.

The space segment of 5,000 m² and up made up a market share of 31 %, or 182,300 m², giving it the highest take-up, even though the number of deals recorded fell by around one-third and take-up can largely be attributed to owner-occupiers. The small space segment of up to 500 m² exhibited a high degree of stability with a take-up share of 22 %, or 133,500 m² (a year-on-year decrease of -2 %).

Supply and Vacancies

Vacancy rates at the end of the year were recorded at 6.1 %, remaining at a similarly low level compared to twelve months ago, even if they did fluctuate slightly between 5.8 % and 6.3 % over the course of the year. Despite the decrease in take-up, vacancy rates remained stable thanks to the generally low volume of completed new buildings and, in particular, the already high pre-letting rate of more than 80 %. Once again, office buildings were redesignated as residential spaces, hotels and, in particular, student apartments last year, which further reduced the amount of office space on the Munich market. On December 31st, vacancy rates within the city boundaries were recorded at 5.6 % and at 7.9 % in the periphery. Vacancy rates within the Mittlerer Ring (central ring road) are still below 4 %. Although the completion rate experienced a considerable year-on-year increase from around 120,000 m² to 223,000 m², this did not have a significant impact on supply since speculative new buildings remained scarce due to the high pre-letting rate and a few owner-occupier projects. We expect to see a slight increase in the completion volume this year, which, according to current planning, should come to almost 240,000 m².

Flächenumsatz

Insgesamt wurden in 2013 rund 594.700 m² Bürofläche auf dem Münchner Büromarkt vermietet oder durch Eigennutzer belegt, was einem Rückgang von 15 % im Vergleich zum Wert vor zwölf Monaten entspricht. Die Sommerpause fiel in diesem Jahr besonders lang aus, sodass das dritte Quartal eines der ruhigsten jemals registrierten Quartale überhaupt war. Dies konnte selbst das starke vierte Quartal, in dem alleine knapp 164.000 m² umgesetzt wurden, nicht mehr wettmachen. Der reine Vermietungsumsatz, der sich aus dem Flächenumsatz abzüglich der durch Eigennutzer belegten Flächen errechnet, lag mit 500.100 m² sogar 22 % unter dem Vorjahr, konnte aber die Sockelleistung von 500.000 m² erreichen, die in den vergangenen zehn Jahren stets die untere Grenze bildete.

Die Gründe für den Rückgang sind vielfältig. Einerseits standen weniger Unternehmen unter Expansionsdruck, da sich dieser bereits in den beiden Vorjahren entladen hatte, und andererseits hat das konjunkturelle Umfeld zahlreiche Unternehmen zögerlicher agieren lassen. Die im Jahresverlauf aufkeimenden, leicht positiven Stimmungsindikatoren zur Entwicklung der Wirtschaft werden sich erst mit einem Zeitversatz auf den Flächenumsatz niederschlagen, sofern sich die Prognosen bewahrheiten.

Die Verlagerung der Deutschlandzentrale von Microsoft in die bayerische Landeshauptstadt war mit 26.000 m² in einem projektierten Bürokomplex in der Parkstadt-Schwabing der größte Abschluss des Jahres. Lässt man Eigennutzer unberücksichtigt, gab es seit 2007 keinen größeren Einzelmietvertrag im Stadtgebiet. Zudem wurden 11.600 m² nahe der Theresienhöhe an Lotto Bayern vermietet sowie kurz vor Jahreswechsel etwa 9.200 m² im Arabellapark an den Versicherungskonzern Swiss Re, der seinen neuen Deutschlandsitz ebenfalls ins Stadtgebiet verlagert.

Die Flächenkategorie ab 5.000 m² bildete mit einem Marktanteil von 31 % bzw. 182.300 m² die umsatzstärkste Flächenklasse, wengleich die Anzahl der registrierten Abschlüsse sich um etwa ein Drittel reduziert hat und erheblich von Eigennutzern getragen wurde. Ein hohes Maß an Stabilität zeigte hingegen das kleine Flächensegment bis 500 m² mit 22 % Umsatzanteil bzw. 133.500 m² (-2 % im Vergleich zum Vorjahr).

Angebot und Leerstand

Die Leerstandsrate lag am Ende des Jahres bei 6,1 % und damit auf demselben niedrigen Niveau wie vor zwölf Monaten, wengleich sie im Jahresverlauf kleineren Schwankungen von 5,8 % bis 6,3 % unterlag. Trotz des Umsatzrückgangs konnte aufgrund des allgemein geringen Neubaufertigstellungsvolumens und speziell wegen der bereits sehr hohen Vorvermietungsquote von mehr als 80 % die Leerstandsquote stabil gehalten werden. Ebenso ist es auch im vergangenen Jahr wieder zu Umwidmungen von Bürogebäuden zu Wohnungen, Hotels und insbesondere Studentenapartments gekommen. Innerhalb der Stadtgrenze lag die Leerstandsquote Ende 2013 bei 5,6 %, im Umland bei 7,9 %. Weiterhin gilt, dass in den Zentrumsanlagen Leerstandsraten von weniger als 4 % vorzufinden sind. Das Fertigstellungsvolumen hat sich im Vorjahresvergleich von ca. 120.000 m² auf 223.000 m² zwar merklich erhöht, durch die hohe Vorvermietungsquote und einige Eigennutzerbauten hat es jedoch keinen großen Effekt auf das Flächenangebot gegeben, da spekulative Neubauten weiterhin die Seltenheit waren. Für das kommende Jahr ist mit einem leichten Anstieg des Fertigstellungsvolumens zu rechnen, welches sich gemäß den aktuellen Planungen auf fast 240.000 m² beläuft.

Mieten

Die Durchschnittsmiete kletterte in den vergangenen zwölf Monaten um 4,7 % auf 15,28 €/m². Damit hat sie den höchsten Wert der vergangenen zehn Jahre erklommen. Innerhalb des Stadtgebiets waren durchschnittlich 16,30 €/m² im Monat zu entrichten, im Umland 9,64 €/m². Verantwortlich für den Anstieg waren zahlreiche Vermietungen in den guten Bürolagen, die den Schnitt des Gesamtmarktes nach oben zogen.

Auch die Spitzenmiete scheint nur den Weg nach oben zu kennen. Diese stieg binnen der vergangenen zwölf Monate um weitere 2,10 €/m² auf 32,70 €/m² für kleinteilige und hochwertige Büroflächen in repräsentativer Lage. In den kommenden Quartalen kann es zumindest bei der Spitzenmiete noch zu weiteren Preisanstiegen kommen, da hochwertige Büroflächen in der Innenstadt bei überschaubarem Angebot weiterhin hoch im Kurs stehen.

Entwicklungsschwerpunkte

Auf den wenigen noch verfügbaren Grundstücken an den zwei großen Bürostandorten Arnulfpark und Parkstadt-Schwabing hat sich auch im Vorjahr etwas getan. Im Arnulfpark wurde auf dem brachliegenden Grundstück unmittelbar an der Arnulfstraße mit dem Neubau zweier Hotels begonnen und auf der anderen Seite des Parks parallel zu den Gleisen wurde der Beton für den Bau des Kontorhauses angerührt. Google hatte im Jahresverlauf 14.000 m² angemietet und damit den Bau ausgelöst. In der Parkstadt-Schwabing wird mit dem Neubau des Software-Giganten Microsoft ebenfalls eine Lücke geschlossen. Die Flächen sollen 2016 bezogen werden. Entlang der Stammstrecke ist die Entwicklung eines der letzten größeren zusammenhängenden Entwicklungsgebiete im Stadtgebiet weiter fortgeschritten. Im Hirschgarten ist die Entwicklung der Wohnbaugrundstücke weitestgehend abgeschlossen und mit dem Forum am Hirschgarten wurde Ende des Jahres das Quartierszentrum eingeweiht. Für das Jahr 2014 haben sich bereits weitere Entwicklungen im Umfeld der Friedenheimer Brücke angekündigt.

Fazit und Prognose

Der Umsatzrückgang stellt keine Überraschung dar, sein Ausmaß wurde jedoch zu Beginn des Jahres nicht in dieser Höhe erwartet. Vor allen Dingen in den beiden mittleren Quartalen beugte sich der Büromarkt an der Isarmetropole den konjunkturellen Rahmenbedingungen, wenn auch mit Verzögerung. Das Ausbleiben von Großvermietungen in entsprechender Fallzahl sowie das schwächelnde mittlere Flächensegment über 1.000 m² zeichneten für die nachlassende Vermietungsaktivität verantwortlich.

Gemäß dem Marktzyklus wird es in den kommenden Quartalen wieder nach oben gehen, die Frage ist nur, wann sich die vereinzelt auszumachenden positiven Konjunkturindikatoren auf dem Immobilienmarkt bemerkbar machen. Wir gehen davon aus, dass dies frühestens ab Mitte 2014 der Fall sein wird und bei einer Belebung des Marktes in der zweiten Jahreshälfte ein Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) von 550.000 m² realistisch ist.



JOSEPH PSCHORR HAUS Lage: Fußgängerzone; © Bayerische Hausbau

Rental Prices

Average rent over the last four quarters reflected a 4.7 % increase to € 15.28/m² as expected, putting average rent at a ten-year record high. Average monthly rent within the city boundaries was recorded at € 16.30/m² and at € 9.64/m² in the periphery. Numerous leases signed in good office locations, which raised the total market average, were responsible for this increase. Prime rent continued its upward trend as well with a year-on-year increase of € 2.10/m² to € 32.70/m² for small-scale and high-end office space in prestigious locations. We can expect to see further price increases in the coming months, at least in terms of prime rent, since prestigious office locations in the city center are still in high demand with relatively limited supply.

Development Focus

The few vacant land sites in the two large development areas Arnulfpark and Parkstadt Schwabing have experienced some changes in the past year. The development of two new hotels has begun on the overlooked site in Arnulfpark located directly on Arnulfstrasse. On the other side of Arnulfpark next to the railway tracks, the concrete for the construction of Kontorhaus is mixing. Google signed a leased agreement for 14,000 m² during the course of the year and thus kicked-off the construction phase. The software giant Microsoft is also to relocate to a new building project in Parkstadt Schwabing in 2016, which is one of the last sites to be developed.

Development has continued in one of the remaining larger areas located along the main suburban train route, which is also within the city limits. Residential sites at Hirschgarten are almost complete and the construction of Forum am Hirschgarten - situated at the center of the quarter - was initiated at the end of the year. During the course of 2014 further developments in the area near Friedenheimer Bridge have been announced.

Summary and Outlook

The decrease in take-up comes as no surprise, although we did not expect it to be quite as extensive at the start of 2014. The office market in the Bavarian capital was affected by economic conditions particularly during Q2 and Q3, though the response was somewhat delayed. The absence of large-scale leasing and the slightly weak medium-scale space segment of 1,000 m² and up proved responsible for the decrease in leasing activity. In keeping with the market cycle, we expect to again see an upward trend in take-up in the upcoming quarters. The only question is when will the occasional signs of positive economic development make themselves felt on the real estate market. This should take effect by mid-2014 at the latest and we feel that, if market activity does pick up in the second half of the year, we can realistically expect to see lease take-up (without owner-occupiers) of 550,000 m².

Der Einzelhandelsmarkt

Die Münchner Fußgängerzone kann auf ein spannendes Jahr 2013 zurückblicken. Mit der „Hofstatt“ und dem „Josef Pschorr Haus“ öffneten gleich zwei großflächige Einzelhandelsprojekte ihre Pforten. Erstere beherbergt in der Sendlinger Straße einen bunten Mix an Mietern und hilft mit ihrer Attraktivität insbesondere bei jungen Kunden dabei, dass sich die 1A-Lage mittelfristig auch in Richtung Süden der Altstadt ausdehnen könnte. Die Erweiterung der Fußgängerzone entlang der Sendlinger Straße trägt hierzu entscheidend bei. Im neuen „Josef Pschorr Haus“ haben die Sportartikelkette „Sport Scheck“ sowie das neu in München vertretene Modelabel „Forever 21“ einen Sitz gefunden. Der Standort in der Neuhauser Straße liegt inmitten der Rennmeile der Münchner Innenstadt, wo auch die höchsten Mieten erzielt werden. Mit 350 Euro pro Quadratmeter für kleinflächigen Einzelhandel gab es im Vergleich zum Vorjahr abermals eine leichte Steigerung von knapp 3 %. Hier spiegelt sich die konstant hohe Nachfrage nach Flächen in bester Lage wider, die insbesondere bei internationalen Filialisten hoch im Kurs stehen. Aufgrund des knappen Angebots in der Neuhauser und Kaufingerstraße profitieren aber auch die direkt anschließenden Straßenzüge wie Wein- oder Residenzstraße von hoher Flächennachfrage. Weiterhin konnte die Luxusmeile der Maximilianstraße/Perusastraße mehrere neue Mieter auf sich ziehen. Die Mietpreise für kleinteilige Läden liegen dort mittlerweile bei deutlich über 250 Euro pro Quadratmeter. Auch auf dem Investmentmarkt schlägt sich die stabile Situation des Einzelhandels nieder. Mit einer Spitzenrendite von 3,75 % liegt der Preis für Geschäftshäuser in Toplage unverändert hoch. Es gilt aber weiterhin, dass nahezu kein Eigentümer gewillt ist, seine Immobilie zu verkaufen.

Der Markt für Industrie- und Logistikflächen

Der Markt für Industrie- und Logistikflächen zeigte sich 2013 weniger dynamisch als in den beiden Vorjahren. Mit einem Umsatz von 198.100 m² steht ein Rückgang von 29 % im Vergleich zu 2012 in den Büchern. Rund zwei Drittel des Vermietungsumsatzes fand im Münchner Umland statt. Damit hat das Stadtgebiet an Bedeutung gewonnen, was unter anderem am gestiegenen Angebot an Light-Industrial-Flächen lag. Als Beispiel dient hier das Neubauprojekt „Am Nordring“ in Freimann. Der Rückgang der Vermietungsleistung ist insbesondere auf die schwächelnde Nachfrage von Unternehmen aus dem Automobilbereich zurückzuführen, die sonst eine der tragenden Säulen des Marktes sind, in 2013 aber nur 25.000 m² anmieteten. Aktiver zeigten sich dagegen E-Commerce-Unternehmen, die im Münchner Marktgebiet bislang kaum in Erscheinung getreten sind, aber im abgelaufenen Jahr für einen Umsatz von 26.000 m² sorgten. Die geringere Nachfrage sorgte jedoch nicht für eine Entspannung auf der Angebotsseite, auch weil das Neubau-Fertigstellungsvolumen überschaubar blieb. Kurzfristig verfügbare Flächen der neuesten Generation sind weiterhin rar. Im Verlauf des Jahres werden jedoch wieder einige Bestandsflächen im östlichen Umland sowie ein größeres Neubauprojekt auf den Markt kommen, und auch im westlichen Umland sind die Planungen für Neubauprojekte weit fortgeschritten. Dennoch ist davon auszugehen, dass diese Flächen bis zum Jahresende absorbiert werden und es zu keinem nennenswerten Aufbau von Leerstand kommt. Hinsichtlich der Mieten ist der Münchner Markt von stabilen Preisen im Umland, aber auch innerhalb des Stadtgebiets gekennzeichnet. Dies bezieht sich vor allen Dingen auf Bestandssobjekte, aber auch in Neubauten sind Mietpreissteigerungen nur in geringem Maße festzustellen, und dies ist dann normalerweise durch entsprechend überdurchschnittliche Objektausstattungen bedingt. Für Class-A-Objekte lagen die Mieten im Durchschnitt bei rund 6,00 €/m², im Stadtgebiet waren bis zu 8,95 €/m² zu entrichten. Die Angebotsverknappung hat zu einem moderaten Anstieg der Angebotsmietpreise in den begehrten Lagen im gesamten Marktgebiet geführt. Bezüglich des Flächenumsatzes ist für 2014 mit einer leichten Belegung des Marktes zu rechnen, sofern sich die gegenwärtig wieder optimistischeren Prognosen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bewahrheiten.

3

The retail market

2013 was an exciting year for the Munich pedestrian area with two large-scale retail projects, Hofstatt and the Josef Pschorr Haus, opening their doors to the public. The first, located on Sendlinger Straße, boasts a colorful tenant mix and, thanks to its attractiveness particularly for young shoppers, could promote the spread of prime locations to the south of the Altstadt old town as well. The expansion of the pedestrian area along Sendlinger Straße plays a decisive role in this development. The Sport Scheck sporting goods chain and the Forever 21 fashion retailer, now with its very first Munich store, moved into the new Josef Pschorr Haus. The building on Neuhauser Straße is right in the center of the major Munich-downtown shopping strip, also home to the highest rents. At EUR 350 per square meter for small-scale retail spaces, the market once again experienced a slight year-over-year increase of almost 3%. This reflects the persistent high demand for space in top locations, an aspect of particular importance for international retailers. Due to the scarce supply on Neuhauser Straße and Kaufingerstraße, space on directly neighboring streets such as Weinstraße and Residenzstraße is also heavily coveted. Several new tenants also moved into the high-end shopping area along Maximilianstraße/Perusastraße. Rents for small-scale stores currently run well over EUR 250 per square meter. The stable retail situation in Munich can also be felt on the investment market. With prime yields of 3.75 %, the price for commercial buildings in prime locations remains high. However, most owners are still reluctant to sell.

4

The market for industrial and logistics space

The market for industrial and logistics space was less dynamic in 2013 than in the two previous years. With take-up of 198,100 square meters, the market recorded a 29% drop compared to 2012. Around two-thirds of leasing performance was focused on the city periphery. This reflects increased interest in the city itself, a development that can partially be attributed to a higher supply of light industrial space. One example of this is the new Am Nordring building project in Freimann. The drop in leasing performance is primarily due to sluggish demand by companies from the automotive industry. These companies, which typically make up one of the pillars of the market, only leased 25,000 square meters of space in 2013. e-commerce businesses, whose presence was previously barely felt on the Munich market, were more active, on the other hand. They took up 26,000 square meters of space in 2013. However, lower demand did not trigger a trend reversal in terms of supply, in part because the number of completed new buildings remained relatively limited. Immediately available space in latest generation buildings remains scarce. However, some space in existing buildings in the area to the east of the city and a larger-scale new development project are scheduled to hit the market over the course of the year and progress is being made on plans for new development projects to the west of the city. Nevertheless, we can expect these spaces to be absorbed by the end of the year so that these developments will not increase vacancy significantly. In terms of rents, the Munich market is characterized by stable prices in the city periphery as well as within the city itself. This particularly goes for existing properties, although we are only seeing a few rent increases in new buildings. This development can typically be attributed to the above-average quality of the buildings' fittings and equipment. Average rent for class A properties was recorded at around €6.00 per square meter and at up to € 8.95 per square meter in the Munich municipal area. In terms of take-up, we can expect to see a modest market rally in 2014 if the more optimistic economic forecasts materialize.

5

The market for commercial land sites

Demand for commercial sites on the Munich development site market once again increased considerably compared to previous years. 46 commercial sites were sold between Q1 and Q3 2013, only slightly less than the 50 residential sites sold. However, there was a considerable difference in the amount of money that changed hands. According to the Munich Land Valuation Board, around € 335 million was invested in development sites for multi-story residential buildings. In contrast, the board only recorded a transaction volume of around €130 million for commercial sites. Market fluctuations for residential sites are significantly influenced by cyclical sales of development sites that are generally large-scale and located in the city and/or by longer planning phases before the development plan becomes legally binding. Demand for condominiums continues to be high with supply of suitable development sites still low, which indicates another, although more moderate, increase in land prices for residential building development in the near future. The market for commercial sites recorded a total of 46 transactions between Q1 and Q3 2013, 27 of which involved projects focusing on the traditional manufacturing industry and 19 of which involved office, commercial building and hotel development projects. Total transaction volume increased by around 30 % year over year. The number of sales agreements recorded during this period more than doubled compared with 2012. The supply of development sites for retail property is very limited. Most of these properties belong to the public sector and are generally sold for larger new construction sites in the context of general development plan activities. The opportunity to develop sites that harmonize with Munich's downtown concept and are officially within the city center districts only arises when existing buildings are repurposed or torn down. We also expect land and site prices for all types of usage to continue to increase in Munich in 2014.

6

The Investment market

A lively burst of activity at the end of the year resulted in a considerably above-average transaction volume of € 4,765 million on the Munich commercial investment market. This reflects a year-on-year investment increase of 25.6 % and constant growth since 2010. High liquidity on the market combined with the market's advancing internationalization resulted in a number of large-scale transactions in Q4, which generated around 45 % of total annual transaction volume. At the top of the list of major deals was the Hofstatt sale followed by the sale of the Süddeutscher Verlag headquarters to a consortium comprised of the AXA insurance group and the Norwegian sovereign wealth fund. Munich was frequently high up on the shopping list of international investors. They were responsible for 36.5 % or around € 1,740 million of the transaction volume. The share generated by international investors was recorded at a mere 25.7 % (€ 960 million) twelve months ago. Purchasing office properties was by far the favorite investment option in 2013 as well. 63 % of investment volume was put into buildings intended for office use only, whereas the previous year's share came to a remarkable 75 %. Mixed-properties also generated strong results at 11 %, as did properties intended primarily for retail use at 8 %. In contrast to the previous year, warehouse and logistics properties and hotels, in particular, were able to considerably increase their market share by around 5 % each. The amount invested in warehouse and logistics properties doubled to almost € 250 million with the amount invested in hotels increasing thirteenfold to € 218 million thanks to a number of transactions. If a few major deals go through by the end of the year, as has been the case during the past three years, we may see the above-average transaction volume recorded in the previous year exceeded once again with 2014 hitting closer to the € 5 billion mark.

Der Markt für Baugrundstücke

Auf dem Münchner Markt für Baugrundstücke hat im Vergleich zu den Vorjahren auch die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken wieder deutlich zugenommen. Die Anzahl der Kaufverträge für Gewerbegrundstücke war vom ersten bis zum dritten Quartal 2013 mit 46 Stück nur geringfügig unter der Anzahl von 50 Kaufverträgen für Wohnbaugrundstücke. Der Geldumsatz hebt sich jedoch deutlich voneinander ab. Nach dem Gutachterausschuss München wurden in den ersten drei Quartalen ca. 335 Mio. € in Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau investiert. Für Gewerbegrundstücke hingegen wurden ca. 130 Mio. € Geldumsatz ermittelt. Marktschwankungen für Wohnbaugrundstücke werden von zyklischen, in der Regel städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen maßgeblich beeinflusst. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist auf stetig hohem Niveau und das Angebot an geeigneten Entwicklungsgrundstücken weiterhin sehr eingeschränkt, was in naher Zukunft eine weitere, jedoch moderatere Steigerung der Bodenpreise für den Wohnungsbau erwarten lässt. Auf dem Markt für Gewerbegrundstücke wurden im ersten bis zum dritten Quartal 2013 insgesamt 46 Transaktionen registriert. Davon waren 27 Grundstücke für das klassische, verarbeitende Gewerbe und 19 Grundstücke zu Projektentwicklungszwecken für Büro- und Geschäftshäuser sowie auch Hotels bestimmt. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 30 % gestiegen. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge hat sich in diesem Zeitraum im Vergleich zum Jahr 2012 sogar mehr als verdoppelt. Bei Entwicklungsgrundstücken für Einzelhandelsimmobilien ist das Angebot sehr limitiert. Diese Liegenschaften sind größtenteils im Eigentum der öffentlichen Hand und werden in der Regel im Rahmen von Bauleitplanverfahren für größere Neubaugebiete ausgewiesen. Gelegentlich ergeben sich durch Umnutzung oder Abriss von Bestandsimmobilien Chancen zur Entwicklung von Grundstücken, die im Einklang mit dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München stehen und baurechtlich dem Innenbereich zugeordnet werden können. Es kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass in Anbetracht der schrumpfenden Development-Pipeline im laufenden Jahr vermehrt Grundstücke für Büroprojekte gehandelt werden. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Boden- bzw. Grundstückswerte für sämtliche Nutzungsarten auch im Jahr 2014 in München wieder steigen werden.

Der Investmentmarkt

Ein sehr lebhaftes Schlussquartal auf dem Münchner Markt für Gewerbeimmobilien bescherte ein deutlich überdurchschnittliches Transaktionsvolumen von 4,765 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Anstieg der Investitionen um 25,6 % und ein kontinuierliches Wachstum seit 2010. Die hohe Liquidität der Akteure gepaart mit der fortschreitenden Internationalisierung des Marktes hat zu einer Vielzahl von Großtransaktionen im letzten Quartal geführt, in dem alleine rund 45 % des Jahresvolumens umgesetzt wurden. Die Liste der größten Deals wird von der Veräußerung der „Hofstatt“ angeführt, gefolgt vom Verkauf des Hauptquartiers des Süddeutschen Verlags an ein Konsortium aus dem Versicherungskonzern AXA und dem norwegischen Staatsfonds. Auf den Einkaufszetteln internationaler Investoren stand München häufig weit oben. Dies spiegelte sich in einem im Vorjahresvergleich merklich gestiegenen Umsatzanteil von 36,5 % wider, was einem Volumen von rund 1,740 Mrd. € entspricht. Vor zwölf Monaten lag deren Anteil noch bei 25,7 % bzw. 960 Mio. €.

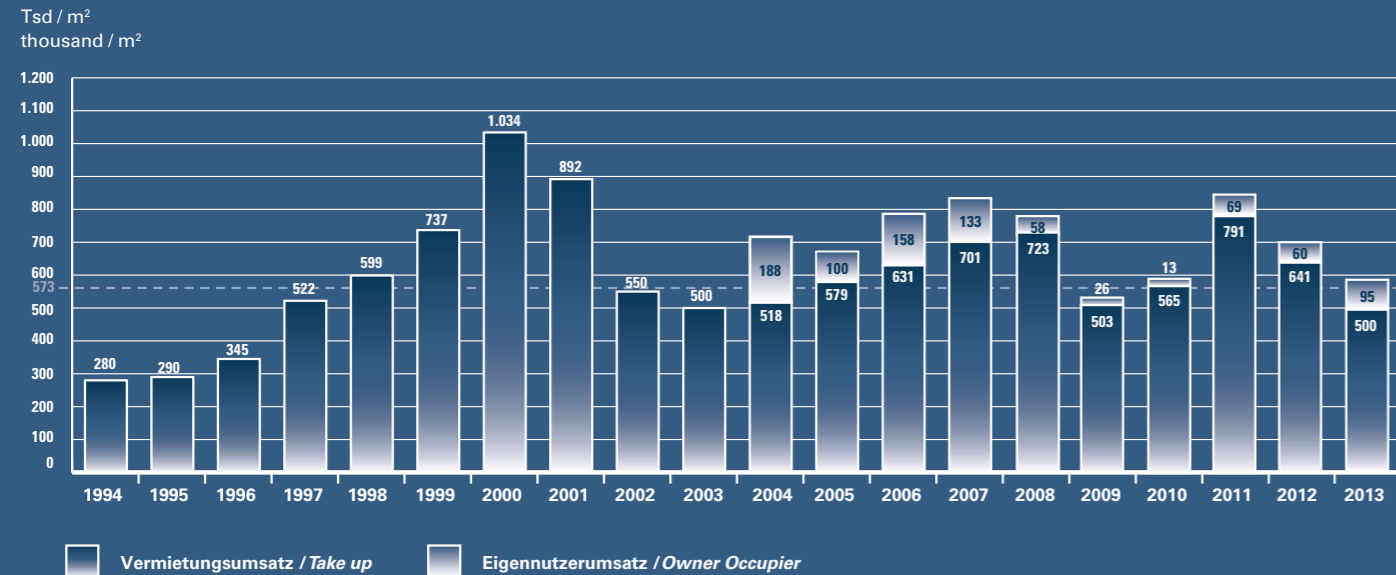
Der Ankauf von Büroimmobilien war auch in 2013 das mit Abstand beliebteste Investment. 63 % des Volumens betraf reine Bürogebäude, im Vorjahr lag der Anteil sogar bei 75 %. Stark zeigten sich auch gemischt genutzte Immobilien mit 11 % sowie überwiegend durch Einzelhandelsnutzung geprägte Objekte mit 8 %. Im Vergleich zum Vorjahr haben Lager- und Logistikobjekte sowie insbesondere Hotels ihren Marktanteil deutlich ausbauen können. Das investierte Volumen in Lager- und Logistikobjekte hat sich auf knapp 250 Mio. € verdoppelt, jenes in Hotels durch die Vielzahl an Transaktionen auf 218 Mio. € sogar verdreizehnfach. Sollten sich bis Jahresende zudem wieder einzelne Großtransaktionen wie in den vergangenen drei Jahren ergeben, könnte das überdurchschnittliche Transaktionsvolumen aus dem Vorjahr nochmals übertroffen werden und noch näher an der Marke von 5 Mrd. € kratzen.

Entwicklung des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes

Commercial property market trends in Munich

Bürovermietungsumsätze in München und in der Region

Leased office space in Munich and region



Bemerkung: Nachdem der IMMAX Anfang 2012 seinen geringsten Wert erreicht hat, ist dieser seither wieder leicht angestiegen. Das Absinken des IMMAX ab Mitte 2010 ist als Konsequenz aus der guten Vermietungsleistung einerseits und dem geringen Volumen an Neubaufertigstellungen andererseits zu sehen. Dies hat zu erheblichem Abbau des Büroflächenangebots geführt, so dass einem geringer werdenden Leerstand eine sehr hohe Vermietungsleistung gegenüberstand. Der Leerstand konnte zwar weiter abgebaut werden und verharrte im Jahr 2013 auf stabilem Niveau, jedoch hat sich die Vermietungsleistung seit ihrem Hochpunkt 2011 reduziert, was den Anstieg des IMMAX zur Folge hatte. Jedem Quadratmeter vermieteter Bürofläche stehen derzeit 3,26 m² Angebotsfläche gegenüber.

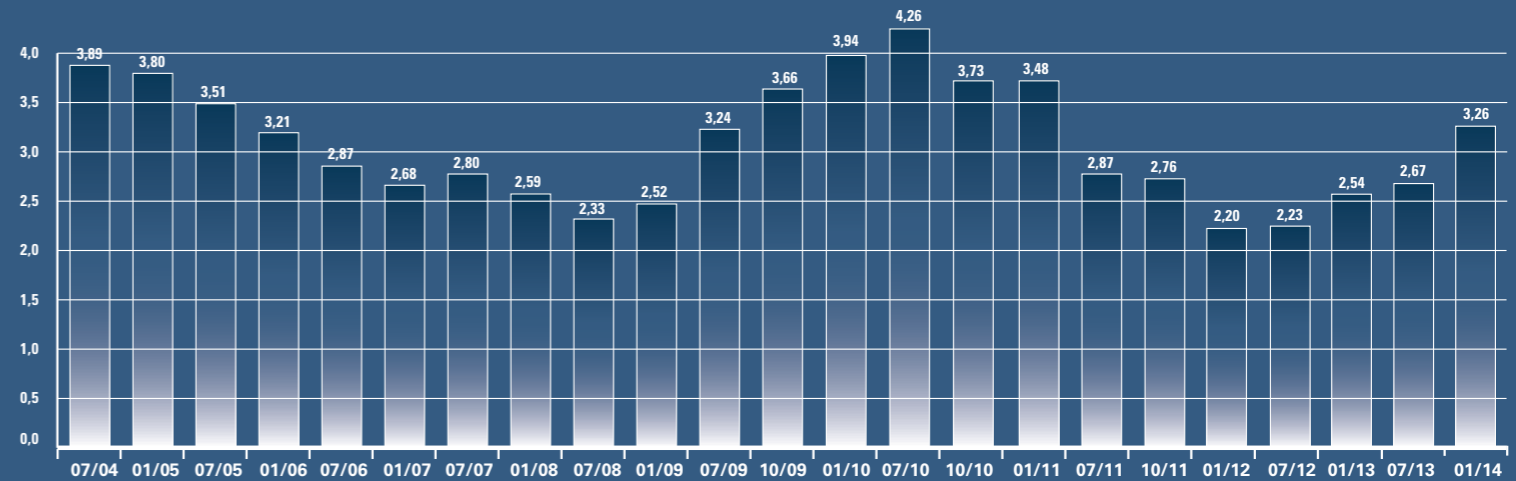
Comment: Since IMMAX reached its lowest point at the beginning of 2012, it has slightly gained momentum. The drop in IMMAX from mid-2010 resulted due to the good lease performance on one hand and the low volume of new completed space on the other. This has led to a massive decrease in office supply based on the falling vacancy rate and higher lease take-ups. The vacancy was able to be reduced and remained steady at a stable level in 2013. The lease performance has dropped however since its pinnacle in 2011. Currently there are 3.26 square meters of office stock for each square meter of leased office space.

Immobilienmarkt-Index

Property Market Index

$$\text{IMMAX 01/2014} = \frac{\text{Angebot / Supply 01/2014}}{\text{Absatz / Take up 01 / 2013-12 / 2013}}$$

$$\text{IMMAX 01/2014} = \frac{1.628.006 \text{ m}^2}{500.087 \text{ m}^2} = 3,26$$



Büromarkt / office market

Prognostizierter Vermietungsumsatz bis Ende 2014
Predicted take up in 2014: 550.000 m²

Spitzenmiete 2013 in €/m²/mtl. / top level rent in €/m² monthly

- Zentrum / City 40,00
- Übriges Stadtgebiet / other city districts 20,20
- Umland / periphery 12,50

Durchschnittsmiete 2013 in w / m² / mtl.
average rent in € / m² monthly

- Zentrum / City 18,90
- Übriges Stadtgebiet / other city districts 13,80
- Umland / periphery 9,60

Mietpreisentwicklung / rental development ↗

Einzelhandelsflächen / retail space

Miete in €/m²/mtl. 2013 / rent in €/m² monthly 2013

- City 1a (< 200 m²) 290,- bis / to 340,-
- City 1b (< 200 m²) 105,- bis / to 165,-
- Stadtteilzentrum / city district (< 200 m²) 21,- bis / to 50,-
- Stadtrand- / Fachmarktlagen periphery of city / specialist retailers site (< 200 m²) 15,- bis / to 22,-

Mietpreisentwicklung / rental development →

Gewerbe- und Serviceflächen commercial and services space

Durchschnittsmiete 2013 in €/m²/mtl.
average rent 2013 in € / m² monthly

- Produktion und Service, Neubau production and service space, new properties 8,95
- Lager und Logistik, Neubau warehouse and logistic space, new properties 6,40
- Produktion und Service, Bestand production and service space, existing properties 6,00
- Lager und Logistik, Bestand warehouse and logistic space, existing properties 5,75

Mietpreisentwicklung / price development →

Grundstücksmarkt / commercial land site market

Lager-, Industriegrundstücke in €/m²
Storage and industrial sites in € / m² 180,- bis / to 300,-

Grundstücke für klassisches Gewerbe in €/m²
Sites for traditional manufacturing in € / m² . 250,- bis / to 500,-

Grundstücke für Einzelhandelsentwicklungen in €/m²
Sites for retail development in € / m² 350,- bis / to 800,-

Grundstücke für Büroentwicklungen, Bodenwertanteil in €/m² BGF
Office site land values in € / m² GFA

- City, Bestlage / city centre, top location 2.000,- bis / to 3.500,-
- City-Rand – Stadtgebiet / city centre, other 500,- bis / to 1.000,-
- Umland / periphery 300,- bis / to 650,-

Preisentwicklung / price development ↗

Investmentmarkt / investment market

Spitzenrenditen in % / Prime yields in %

- Büroimmobilien office properties 4,25
- Einzelhandelsimmobilien retail properties 3,75
- Industrie- / Logistikimmobilien industry / logistics properties 6,75

Renditespannen Büroimmobilien in % / range of yields, office properties

- City / city centre 4,00 – 5,50
- Übriges Stadtgebiet / other city districts 5,25 – 7,00
- Umland / periphery 6,50 – 8,50

Preisentwicklung / price development ↗

Prognose bis Ende 2014 / forecast to end of 2014

Bevölkerung / population ↗

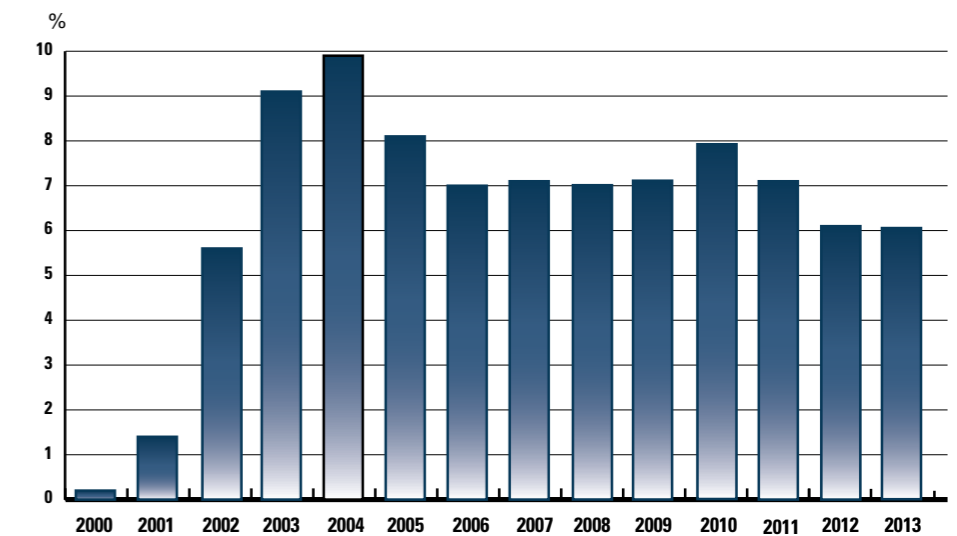
Beschäftigte / employees ↗

Mietpreisentwicklung in der jeweils oberen Preiskategorie / rent development (higher price category)

- Büroflächen / office space ↗
- Einzelhandelsflächen / retail space →
- Industrie- / Logistikflächen / industrial space →

Kaufpreisentwicklung in der oberen Preiskategorie für Anlageimmobilien / purchase price development (higher price category) for investment property ↗

Leerstandsrate / Vacancy rate





HERAUSGEBER/EDITOR:

COLLIERS INTERNATIONAL MÜNCHEN GMBH

**Dachauer Straße 63 | 80335 München | Germany
Telefon +49 89 624294-0 | Telefax +49 89 624294-10
info.muenchen@colliers.de | www.colliers.de**

Über Colliers International Deutschland

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe- und Hotelgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit sind die Mitglieder der Colliers International Property Consultants Inc. mit mehr als 13.500 Experten und 482 Büros in 62 Ländern tätig.

About Colliers International

Colliers International is a global leader in commercial real estate services, with over 13,500 professionals operating out of more than 482 offices in 62 countries. A subsidiary of FirstService Corporation, Colliers International delivers a full range of services to real estate users, owners and investors worldwide, including global corporate solutions, brokerage, property and asset management, hotel investment sales and consulting, valuation, consulting and appraisal services, mortgage banking and insightful research. The latest annual survey by the Lipsey Company ranked Colliers International as the second-most recognized commercial real estate firm in the world.

Copyright © 2014 Colliers International München GmbH

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

Copyright © 2014 Colliers International München GmbH

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

Stand: Februar 2014