

15/16

Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**





Der Wirtschaftsstandort München

Seit vielen Jahren ist München einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in Europa. Gute wirtschaftliche Perspektiven und die hohe Lebensqualität ziehen viele Menschen in die bayerische Landeshauptstadt. Derzeit leben ca. 1,45 Mio. Menschen in München, wobei bis 2030 von einem weiteren Wachstum auf 1,65 Mio. Menschen ausgegangen wird. Als wirtschaftliche Wachstums-motoren gelten besonders die Informations- und Kommunikationstechnologie, Dienstleistungen, die Automobilbranche, forschungs- und wissensintensive Branchen – speziell Life Sciences, Medizin- und Umwelttechnologien und die Luft- und Raumfahrt – sowie die Finanzbranche und die Kreativwirtschaft. München ist Versicherungsstandort Nummer eins in Deutschland und nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste deutsche Bankenplatz. Sechs der im DAX 30 notierten Unternehmen haben ihren Hauptsitz im Raum München und zeugen von der Attraktivität des Standorts. Innovative Mittelständler und Start-ups sind hier ebenso vertreten wie auch das tradi-tionelle Handwerk. Jährlich werden in der Stadt rund 20.000 neue Gewerbebetriebe angemeldet.

Der Erhalt dieser krisensicheren „Münchner Mischung“ ist erklärtes Ziel der städtischen Wirt-schaftspolitik. Die Verwaltung unterstützt ansässige Handwerks- und Produktionsbetriebe durch das Münchner Gewerbehofprogramm und berücksichtigt kleine und mittlere Betriebe (KMU) und verarbeitendes Gewerbe bei der Flächenvergabe.

Forschungs- und Wissenschaftsstandort München

In München sind 15 Hochschulen beheimatet, von denen die Ludwig-Maximilians-Universität und die Technische Universität München als ausgezeichnete „Eliteuniversitäten“ regelmäßig Top-Rän-ge in der Spitzenforschung belegen. Institute der Max-Planck- und Fraunhofer-Gesellschaft sowie der Helmholtz-Gemeinschaft betreiben hochwertige Forschung, von der innovative Unternehmen vor Ort unmittelbar profitieren. Der Anteil der Forschungsausgaben am BIP liegt mit 4,1 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Mit dem international anerkannten Münchner Technologiezentrum (MTZ) und weiteren Technologie-Kompetenzzentren bietet die bayerische Landeshauptstadt seit vielen Jahren wissensintensiven Existenzgründern beste Ausgangsbedingungen, ihre unternehme-rischen Ideen in einem innovationsfreundlichen Umfeld verwirklichen zu können.

Multikulturell und lebenswert

In der Mercer-Studie von 2014 zur Lebensqualität von Großstädten erzielt München im weltweiten Vergleich einen sehr guten vierten Platz. 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. Das vielfältige kulturelle Angebot leistet einen weiteren wesentlichen Beitrag zum hohen Freizeitwert der Isarmetropole. Daneben finden sich attraktive Naherholungsangebote in unmittelbarer Umgebung: Die zahlreichen Parks und Grünflächen in der Stadt, der Englische Garten mit den Isarauen, die oberbayerischen Seen im direkten Umland sowie die nahe gelegenen Alpen bieten ein einzigartiges Umfeld für Sport- und Freizeitaktivitäten.

Munich as a business location

Munich has for many years stood out as one of the most attractive business locations in Europe. Bright economic prospects and an enviable quality of life draw many people to the Bavarian capital. The city's current population of approx. 1.45 million is expected to grow to 1.65 million by 2030. The main engines of the region's economic growth are information and communication technology, services, the automotive industry, research and knowledge-intensive industries (in particular the life sciences, medical and environmental engineering and aerospace), finance and the creative industries. Munich is Germany's top venue for insurance and its second most important banking hub, after Frankfurt/Main. Six of the blue-chip giants listed in the DAX 30 index are headquartered in and around the Bavarian capital – a further powerful testimony to the attractive-ness of this location. Innovative SMEs and start-ups alike are well-represented here, as are traditional skilled crafts. Around 20,000 new businesses are registered in Munich every year.

Preserving this crisis-resistant “Munich mix” is a stated aim of municipal economic policy. Local government operates the Munich Industry Center program to support resident craft firms and production companies, giving due consider-ation to small and medium-sized enterprises and manufac-turing firms in the allocation of commercial space.

Science and research in Munich

Fifteen universities are based in 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. Insti-tutes 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. At 4.1 % of GDP, the city's research spend is significantly higher than the national average. The interna-tionally 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 real-ize their business ideas.

Multicultural and livable

In Mercer's 2014 study of the quality of life in large cities, Munich came an impressive fourth in the face of tough global competition. Openness and a distinctly cosmopolitan flavor are in evidence throughout the entire population. People from 180 different countries make the city a colorful kaleidoscope of languages, cultures and mentalities. In addition, a diverse array of cultural offerings is key in adding to the quality of leisure in the Bavarian capital, as is direct access to excellent recreational facilities: Numerous parks and gardens, the English Garden, the Isarauen, and the city's close proximity to both the Alps and a plethora of lakes combine to create a unique setting for sporting and leisure pursuits.

Titelbild / title: **Im Rohbau der neuen Siemens-Konzernzentrale/In shell of the new Siemens Headquarters** © Siemens AG
oben / top: **NS-Dokumentationszentrum**, Fotograf: Jens Weber
unten links / bottom left: **Eisbach-Surfen**, Fotograf: „Zxb“, commons.wikimedia.org, CC-BY-SA-3.0
unten rechts / bottom right: **Deutsches Theater**, Fotograf: Michael Nagy

Unlike in the preceding years, Munich lost ground in the most recent European Regional Economic Growth Index (E-REGI), a powerful indicator for the real estate industry. 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. In this index, Munich slipped from top spot a year ago to eleventh place in 2015, although this comparatively poor ranking is not necessarily attributable to unfavorable economic data. On the contrary, it reflects the fact that investors do not expect any further significant upward movement in prices. The two biggest real estate locations in Europe – London (10th) and Paris (24th) – have already experienced similar developments.

Compared to all other major German cities, Munich boasts the lowest unemployment rate (4.8 %) and nearly a million employees registered for social security (+2.9 % in 2014).

After a five-year interval, the importance of the media sector in the context of Munich’s creative industries was investigated once again in 2014. The study of “Munich as a venue for the information, communication and media sector” attaches great significance to the Bavarian capital in this field. Working at around 35,000 companies, some 147,700 socially insured employees generated revenue of EUR 84.7 billion in 2014. At the same time, developments vary considerably across the individual segments. While advertising, software, e-commerce and data/IT services continue to enjoy an unbroken boom, publishing houses, for example, are still trying to strike the right balance between traditional print activities and online media as digitization continues to advance.

Since 1995, the Munich Metropolitan Region has actively bundled the capabilities of local government, society and the business and scientific communities. Accounting for 43.0 % of Bavaria’s population and nearly 50.0 % of its GDP, the region is unquestionably the engine of economic growth in the Free State. A 2014 study of the situation in the biotechnology and pharmaceutical industries in the Munich Metropolitan Region found that 23,000 people work here for 377 companies in the two industries, generating sales of EUR 8.5 billion and thus making a powerful contribution to the region’s economic performance.

A plentiful supply of jobs is prompting large numbers of people – especially well-educated young women and men aged 18 to 30 – to move to Munich. This positive development nevertheless presents significant challenges to both the city and the real estate industry. Housing is in short supply in the Bavarian capital, while demand for new living space remains very strong. Accordingly, the City of Munich operates a more active housing policy than any other local government in Germany. Its policy aims to preserve existing housing offerings and step up new housing construction, especially the creation of subsidized apartments. In this regard, the EUR 800 million housing policy initiative “Wohnen in München V” (“Living in Munich V”) is – literally and figuratively – breaking new ground. In 2014, the completion of 7,000 new apartments and the granting of planning permission for over 8,500 more new homes eased some of the pressure on the housing market. On space allocated to the first phase of construction in Freiham, in the “creative quarter” on the Dachauer Strasse and on the site of the former Bayern military barracks, plans exist to build a total of around 8,000 more apartments in the years ahead. A list of current construction projects is provided on the last double page of this report. Local government will not be able to alleviate the situation on the housing market on its own, however. For this reason, the City of Munich plans to ramp up its dialogue with the wider region in future.

Die Marktbedingungen

Im Vergleich zu den Vorjahren ist München im für die Immobilienwirtschaft aussagekräftigen „European Regional Economic Growth Index“ (E-REGI) zurückgefallen. Der Index bewertet Städte und Regionen nach ihrem kurz- bis mittelfristigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial und identifiziert somit die Standorte, die die nachhaltigste Immobiliennachfrage versprechen. 2015 ist München vom Spitzenplatz des Vorjahres auf den elften Platz abgerutscht. Diese vergleichsweise schlechte Platzierung gründet aber nicht unbedingt auf ungünstigen Wirtschaftsdaten. Sie bringt vielmehr zum Ausdruck, dass Investoren keine weiteren hohen Preissteigerungen erwarten. Eine ähnliche Entwicklung haben bereits die zwei größten europäischen Immobilienstandorte London (Platz 10) und Paris (Platz 24) durchlaufen. Im innerdeutschen Vergleich punktet München mit der im Vergleich mit allen Großstädten niedrigsten Arbeitslosenquote von 4,8 % und knapp einer Million sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (+2,9 % in 2014).

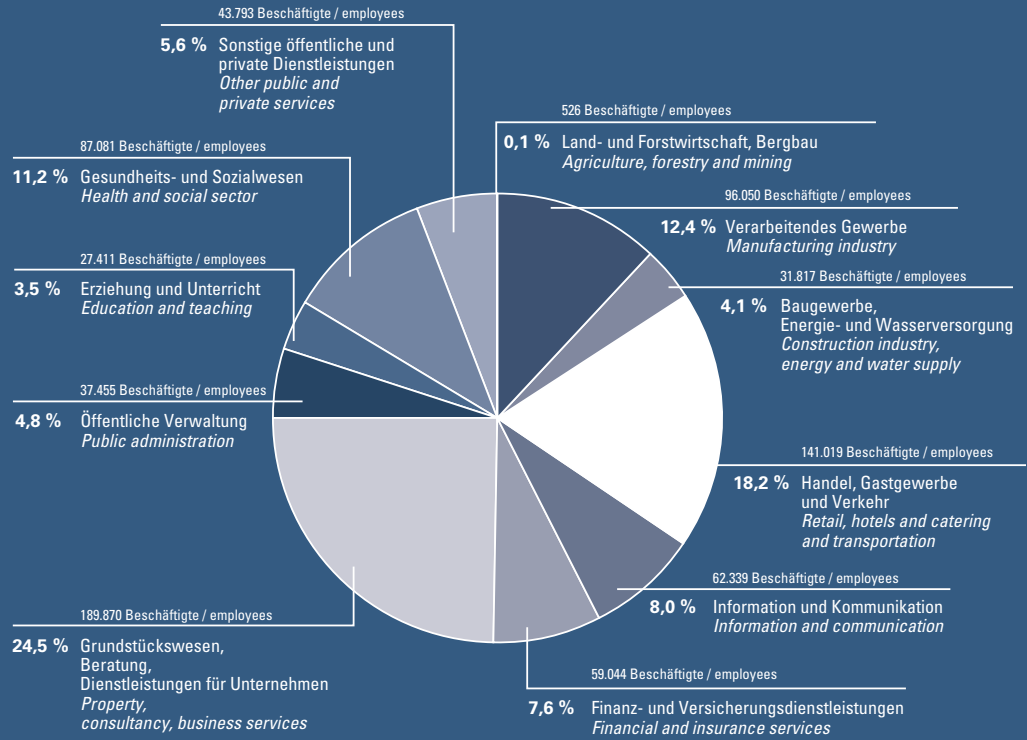
Im Jahr 2014 wurde nach fünf Jahren erneut die Medienbranche als wichtiger Teilbereich der Kreativwirtschaft untersucht. Die Studie zum luK- und Medienstandort München misst der Landeshauptstadt in diesem Sektor eine große Bedeutung bei. 147.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte erwirtschafteten in rund 35.000 Unternehmen einen Gesamtumsatz in Höhe von 84,7 Mrd. Euro. Allerdings unterscheiden sich die Entwicklungen in den einzelnen Teilbranchen erheblich: Während die Bereiche Werbung, Software, eCommerce, Daten- und IT-Services boomen, suchen z.B. die Verlage angesichts der zunehmenden Digitalisierung noch den Königsweg zwischen dem klassischen Printbereich und den digitalen Medien.

Seit 1995 bündelt die Europäische Metropolregion München (EMM) Kräfte aus öffentlicher Hand, Wirtschaft, Gesellschaft und Wissenschaft. Mit 43,0 % der Bevölkerung und knapp 50,0 % des BIP ist die Region der Wirtschaftsmotor Bayerns. Eine 2014 durchgeführte Studie zur Situation der Biotechnologie- und Pharmaindustrie in der EMM kommt zu dem Ergebnis, dass in den 377 der Branche zugehörigen Unternehmen 23.000 Menschen arbeiten und der Sektor mit 8,5 Mrd. Euro Umsatz erheblich zur Wirtschaftsleistung der Region beiträgt.

Das große Arbeitsplatzangebot führt dazu, dass es zahlreiche Menschen, insbesondere gut ausgebildete junge Frauen und Männer im Alter von 18 bis 30 Jahren, nach München zieht. Dies stellt die Stadt und die Immobilienwirtschaft vor besondere Herausforderungen. Der Wohnraum in der Landeshauptstadt ist knapp, und der Bedarf an neuem Wohnraum bleibt auf sehr hohem Niveau bestehen. Aus diesem Grund betreibt die Landeshauptstadt München mehr als jede andere deutsche Stadt eine aktive Wohnungspolitik, um den Bestand zu schützen und den Neubau, insbesondere im Bereich der geförderten Wohnungen, weiter anzukurbeln. Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ mit einem Budget von 800 Mio. Euro ist daher wegweisend. Im Jahr 2014 wurde der Wohnungsmarkt durch über 7.000 fertiggestellte Wohnungen und mehr als 8.500 neu genehmigte Wohneinheiten entlastet. Auf Flächen des 1. Bauabschnitts in Freiham, im Kreativquartier an der Dachauer Straße sowie auf dem Areal der Bayernkaserne ist der Bau von insgesamt rund 8.000 Wohnungen in den nächsten Jahren geplant. Eine Übersicht der aktuellen Bauprojekte befindet sich auf der letzten Doppelseite dieses Marktberichts. Jedoch wird die Landeshauptstadt die Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht allein mildern können. Aus diesem Grund soll zukünftig auch der Austausch mit der Region verstärkt werden.

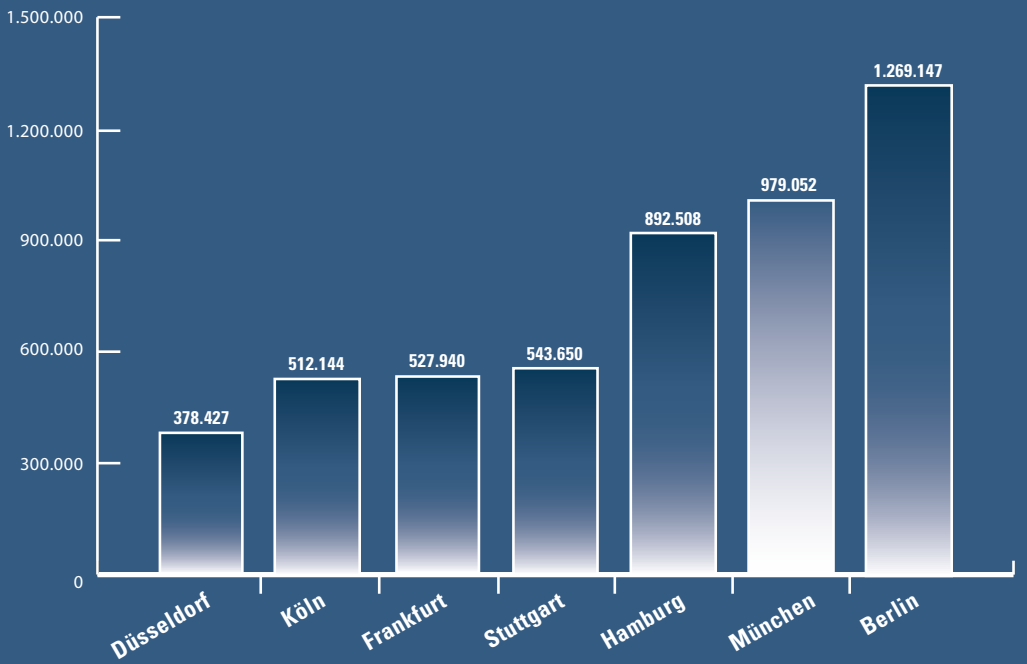
Verteilung der Beschäftigung 2014 Stand 30.6.2014 Employment by sector 30.6.2014

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2014/
Employees paying compulsory social insurance contributions 2014



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2014 Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2014

Quelle / Source: Bundesagentur für Arbeit
Beschäftigung – Städtevergleich
(Stand: 30.6.2014, Agenturbezirke)



Bevölkerung und BIP Stand 2012 Population and GDP 2012

Quelle / Source: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
bea: BIP – Stand: 2012; Bevölkerung – Stand: 2012

	Einwohner Population	BIP in Mio. € GDP in € m	BIP pro EW in € GDP per capita in €
Bayern	12.389.072	473.568	37.493
Region München*	2.745.975	139.964	50.970
Stadt München	1.389.072	83.461	60.084
Umland**	1.356.903	56.503	41.640
Bavaria	12,389,072	473,568	37,493
Munich region*	2,745,975	139,964	50,970
City of Munich	1,389,072	83,461	60,084
Surrounding region**	1,356,903	56,503	41,640

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

** Umland = Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München, Starnberg
Surrounding region = Districts of Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, Munich, Starnberg



Büromieten / Office Rents (in €)

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

* Hochhausmiete / multi-storey rent

Lagequalität / Quality of location

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



MONA Lage: Moosach; Fotograf: Eberhard Franke

Office Leasing

Take-up

The take-up trend in Munich in 2014 followed a U-shaped curve. A decent start to the year was followed in Q2 and Q3 by low take-up volumes until the final quarter brought a conciliatory end to the year with very high take-up volume. Take-up was recorded at 620,900 sqm, up almost 4.0 % year over year. Net leasing performance (excluding owner-occupiers) came to 601,900 sqm, reflecting an increase of 21.0 %. Despite these results, take-up was still recorded below the 10-year average. The number of leases signed remained largely stable year over year at 720. The highest number of leases was signed in the medium-sized space segment of between 2,001 and 5,000 sqm. Take-up here was up 88.0 % year over year at 156,000 sqm. In contrast, the small space segment of up to 500 sqm posted a slight year-on-year decrease at 120,000 sqm, down 10.0 %. We also saw a drop in large-scale leases for more than 5,000 sqm with take-up down 29.0 % to 130,000 sqm. However, this can be entirely attributed to the fact that no owner-occupiers were active in this size segment in 2014, having taken up almost 70,000 sqm in 2013, and to the fact that no large-scale users signed leases in Q2 and Q3. Five leases exceeded the 10,000-sqm mark. The two largest leases were signed at the beginning of the year with Brainlab and BayWay each leasing around 20,000 sqm. Panasonic signed the largest lease in Q4 for around 12,000 sqm in Ottobrunn.

Rents

Following a longer ongoing upward trend, average rent took a breather in 2014, down slightly by more than 2.0 % year over year at € 14.91. Several leases were signed outside central locations at comparably low rents, which affected the overall average. At the same time, almost no larger scale leases were signed in the Altstadt (old town) district, in part as a result of scarce supply in this area. Prime rent continued to rise by 5.5 % to € 34.50 per sqm. The few available and soon-to-be-available spaces in the premium space segment continued to meet with high demand. However, we have recently seen a slight decrease in the prime rent upward trend. On average, tenants paid € 16.46 per sqm for space within the city, a slight 1.0 % year-on-year increase. Space went for an average of € 9.79 per square meter outside the city, up 3.5 % from the end of 2013.

Supply and Vacancies

1.16 million sqm of office space was vacant on the Munich market at the end of Q4, reflecting a rate of 5.1 %. That is one whole percentage point down from the previous year, a decrease of 235,000 sqm. Around 762,000 sqm of office space was available for immediate tenancy within city limits, reflecting a vacancy rate of 4.4 %. Vacancy in the city periphery

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz in München zeichnete im Jahr 2014 die Form des Buchstaben U nach. Einem ordentlichen Beginn folgten in den beiden Mittelquartalen schwache Umsätze, bis das Schlussquartal mit einer sehr starken Vermietungsleistung für einen versöhnlichen Jahresausklang sorgte. Unter dem Strich stehen so 620.900 m² Flächenumsatz, was im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von knapp 4,0 % darstellt. Der reine Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) betrug 601.900 m², womit sogar eine Steigerung von 21,0 % erreicht wurde. Trotzdem lag der Umsatz knapp unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt. Die Zahl der Abschlüsse hat sich mit 720 Mietverträgen im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

Am meisten Fläche wurde im mittleren Flächensegment von 2.001-5.000 m² umgesetzt. Mit 156.000 m² lag der Umsatz hier um 88,0 % über dem des Vorjahres. Das Kleinflächensegment bis 500 m² schnitt dagegen etwas schlechter ab. Der Umsatz von 120.000 m² bedeutet ein Minus von 10,0 %. Ein Rückgang war auch bei den Großvermietungen über 5.000 m² zu verspüren, durch die mit 130.000 m² 29,0 % weniger umgesetzt wurde. Dies ist aber vollständig darauf zurückzuführen, dass in 2014 keine Eigennutzer in diesem Größenbereich vorhanden waren, die 2013 fast 70.000 m² Fläche belegten und in den beiden Mittelquartalen kein Großnutzer einen Mietvertrag unterzeichnete. Fünf Vermietungen überschritten die Schwelle von 10.000 m². Die beiden größten Verträge wurden bereits zu Beginn des Jahres abgeschlossen, als Brainlab und BayWa jeweils ca. 20.000 m² anmieteten. Im Schlussquartal war Panasonic mit einer Anmietung von rund 12.000 m² in Ottobrunn der größte Nutzer.

Mieten

Nach einer längeren Phase stetiger Aufwärtsbewegung gönnte sich die Durchschnittsmiete 2014 eine Verschnaufpause. Sie notierte mit 14,91 €/m² gut 2,0 % niedriger als vor Jahresfrist. Es gab mehrere große Vermietungen abseits der zentralen Lagen zu verhältnismäßig niedrigen Mietpreisen, wodurch der Durchschnitt gedrückt wurde. Gleichzeitig blieben größere Anmietungen innerhalb der Altstadt beinahe aus, was nicht zuletzt auf das knappe Flächenangebot zurückzuführen ist.

Die Spitzenmiete verzeichnete einen weiteren Anstieg um 5,5 % auf 34,50 €/m². Im Premiumsegment stießen die wenigen freien und freiwerdenden Flächen weiterhin auf hohe Nachfrage. In jüngster Zeit hat sich der Anstieg der Spitzenmiete jedoch leicht verlangsamt.

Innerhalb des Stadtgebiets wurden im Durchschnitt 16,46 €/m² abgerufen, was eine geringfügige Steigerung von 1,0 % im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Im Umland lagen die Mieten im Mittel bei 9,97 €/m² und somit 3,5 % höher als Ende 2013.

Angebot und Leerstand

Im Münchner Marktgebiet standen zum Ende des vierten Quartals 1,16 Mio. m² Bürofläche leer, was einer Leerstandsquote von 5,1 % entspricht. Dies ist ein ganzer Prozentpunkt weniger als vor 12 Monaten und bedeutet in absoluten Zahlen einen Rückgang um 235.000 m². Im Stadtgebiet standen rund 762.000 m² Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, womit die Quote bei 4,4 % lag. Im Umland betrug der Leerstand 395.000 m², was einer Quote von 7,5 %

entspricht. Bei einer längerfristigen Betrachtung ist eine hohe Absorptionsleistung der vergangenen Jahre erkennbar. Ende 2010 wurde noch ein Leerstand von 1,8 Mio. m² registriert. Seitdem ist der Büroflächenbestand um über 500.000 m² gewachsen, wodurch sich die Absorptionsleistung der vergangenen vier Jahre auf über 1 Mio. m² Bürofläche beläuft.

Wie schon in den Jahren zuvor waren die Neubauaktivitäten auch 2014 auf niedrigem Niveau. Rund 194.000 m² bestandserhöhende Bürofläche wurden dem Markt hinzugefügt. Im Jahr 2015 werden voraussichtlich ca. 241.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt, wovon Ende 2014 bereits 56,0 % vermietet oder eigengenutzt waren.

Entwicklungsschwerpunkte

Das Gros der Entwicklungstätigkeit geschah in den nördlichen Bereichen der bayrischen Landeshauptstadt. In Moosach wurden mit dem über 40.000 m² Bürofläche umfassenden „88north“ und dem gemischt genutzten „MONA“ mit über 11.000 m² Bürofläche zwei größere Immobilien fertiggestellt. Nahe der Parkstadt Schwabing kamen mit dem „LEOPOLD“ (ca. 20.000 m²) und dem zweiten Bauabschnitt des „NuOffice“ (ca. 11.000 m²) ebenfalls zwei Neubauprojekte auf den Markt. In den nächsten Jahren kommen in der Parkstadt Schwabing mit der Microsoft-Zentrale sowie den „TwinYards“ neue Bürogebäude hinzu. In direkter Nachbarschaft entsteht der dritte Bauabschnitt des „NuOffice“, am Frankfurter Ring zudem das bereits größtenteils vermietete „Connex“ und in der Moosacher Straße rollen seit kurzem auch die Bagger für den Neubau des „H20“. Im Zentrum Münchens ist der Bau des „Kontorhaus“ bereits weit fortgeschritten und die Arbeiten am „NOVE“ auf dem letzten freien Grundstück im Arnulfpark haben auch schon begonnen. Außerhalb der Stadtgrenzen wird der nächste Teil des „Business Campus Garching“ fertiggestellt, der über 25.000 m² Bürofläche umfasst. Ein weiterer Bauabschnitt steht bereits in den Startlöchern.

Fazit und Prognose

Der Büroflächenumsatz war 2014 höher als im Jahr zuvor, blieb aber trotzdem unterhalb des langjährigen Durchschnitts, jedoch über den Erwartungen zu Beginn des Jahres 2014. Der Markt befindet sich in der Erholungsphase, die auch in 2015 andauern wird. An den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich wenig geändert. Die Phasen sehr schwachen BIP-Wachstums 2012 und 2013 sind zwar überwunden, jedoch hat die konjunkturelle Entwicklung nicht ausreichend an Fahrt aufgenommen, um bei Unternehmen das Bedürfnis nach Expansion hervorzurufen. Für den Vermietungsmarkt bedeutet dies, dass der Bedarf an zusätzlicher Bürofläche weiterhin gedämpft ist. Wir erwarten daher für das kommende Jahr einen Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) im Bereich von 600.000 m², was in etwa dem Wert des abgelaufenen Jahres entspricht.



BAUMEISTER Lage: Maxvorstadt; Fotograf: Heico Halwas

was recorded at 395,000 sqm, or 7.5 %. Viewed over a longer period of time, we can see how much space has been absorbed over the past several years. Vacancy at the end of 2010 was recorded at 1.8 million sqm. The amount of office space available has grown by more than 500,000 sqm since then, with more than one million sqm of office space having been absorbed over the past four years. New-build activity remained low in 2014 as in previous years. Around 194,000 sqm of new office space became available on the market. Approximately 241,000 sqm of new office space is scheduled for completion in 2015, 56.0 % of which had already been leased or taken-up by owner-occupiers at the end of 2014.

Key developments

The majority of project development activity was seen in the northern part of the Bavarian capital. Two extensive properties were completed in Moosach with 88north, comprising more than 40,000 sqm of office space, and the MONA mixed-use property featuring more than 11,000 sqm of office space. Two new-build projects near Parkstadt Schwabing also became available on the market, LEOPOLD (approx. 20,000 sqm) and the second section of NuOffice (approx. 11,000 sqm). With Microsoft headquarters and TwinYards, new office buildings will be added to Parkstadt Schwabing in the next few years. The third section of NuOffice on Frankfurter Ring is being constructed in the immediate vicinity along with Connex, the majority of which has been pre-leased, and H20 on Moosacher Straße where construction recently got underway. Outside the north of Munich, construction on the Kontorhaus building is progressing well and work on NOVE, located on the last available lot at Arnulfpark, has already begun. The next part of Business Campus Garching is scheduled for completion outside the city, featuring more than 25,000 sqm of office space. Work is also about to begin on a new section.

Summary and outlook

Office take-up was higher in 2014 than in 2013 but still below the long-range average, although it exceeded expectations from early 2014. The market is currently experiencing a recovery phase that will continue on in 2015. Little has changed in terms of general economic conditions. Although the market has recovered from the very weak GDP growth phases we saw in 2012 and 2013, the economic trend has not yet picked up sufficient speed for businesses to be interested in expanding. That means that demand for additional office space on the leasing market remains sluggish. We therefore expect net leasing performance (excluding owner-occupiers) to record around 600,000 sqm in the coming year, matching the 2014 results.

Einzelhandel

Die bayerische Landeshauptstadt zählt bei Einzelhändlern weiterhin zu den begehrtesten Stand-orten in Deutschland und Europa. Die überdurchschnittliche Kaufkraft in der Region, die steigende Bevölkerungszahl sowie die ungebrochene Beliebtheit bei Touristen schaffen die Grundlage für einen florierenden Einzelhandel und sorgen dafür, dass es in den zentralen Einkaufslagen der Altstadt eng wird. Der hohe Nachfragedruck insbesondere von internationalen Filialisten und neuen Einzelhandelskonzepten besteht weiterhin fort. Daran haben auch ca. 25.000 m² Verkaufsfläche, die der Fußgängerzone mit Fertigstellung der „Hofstatt“ und des „Joseph Pschorr Hauses“ im Jahr 2013 hinzugefügt wurden, nichts geändert. Im vergangenen Jahr wurden in der Innenstadt zwei kleinere Projekte fertiggestellt: In der Kaufingerstraße bezog die Juwelierkette Christ einen rund 1.000 m² großen Neubau und in der Weinstraße eröffnete H&M einen Flagship Store auf 2.800 m². Die Mietpreise in den am stärksten frequentierten Lagen der Neuhauser und Kaufingerstraße stehen mittlerweile bei 360 €/m² für kleinflächige Ladenlokale. In der Sendlinger Straße werden 175 €/m² bezahlt, womit der neueste Abschnitt der Fußgängerzone aber noch nicht die Werte der Maximilian-straße/Perusastraße erreicht. In der Luxusmeile sind die Quadratmeterpreise mittlerweile nicht mehr weit von der 300-€-Marke entfernt. Eine interessante Entwicklung in der Innenstadt wird sich darü-ber hinaus in der Schranenhalle am Viktualienmarkt abspielen. In der kompletten Halle mit 3.700 m² Verkaufsfläche wird die italienische Feinkostkette „Eataly“ zukünftig ein Konzept anbieten, das sich als eine Mischung aus Gastronomie und Einzelhandel beschreiben lässt. Auch als Anlageobjekte sind Handelsimmobilien hoch im Kurs. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser ist abermals gesunken und notiert bei 3,5 %. Auch für eine der größten Transaktionen des Jahres war eine Einzelhandelsimmo-bilie verantwortlich. Für rund 185 Mio. € erwarb der deutsch-irische Investor Signature Capital das Karstadt-Gebäude am Hauptbahnhof. Insgesamt wurden mit Handelsimmobilien auf dem Münchner Markt rund 366 Mio. € umgesetzt.

Industrie und Logistik

Auf dem Industrie- und Logistikflächenmarkt der Region München wurde im Jahr 2014 ein Flächenumsatz von 238.800 m² erzielt, davon rund 150.000 m² im zweiten Halbjahr. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von knapp 21,0 %, womit der Umsatz jedoch immer noch unterhalb des Fünf-Jahres-Durchschnitts rangiert. Einen Zuwachs gab es vor allem bei den Großvermietungen ab 5.000 m², die für rund 49,0 % des Gesamtumsatzes verantwortlich waren. Der Anteil des Stadtgebiets an der Vermietungs-leistung verringerte sich von 34,0 % in 2013 auf 24,0 % im abgelaufenen Jahr, was hauptsächlich auf das knappe Angebot im Stadtgebiet zurückzuführen ist. Spekulative Neubauflächen konnten meist bereits vor Fertigstellung Nutzer finden, wie an den zwei Bauabschnitten der Neubau-Immobilie am Nordring sichtbar wurde, die bereits über sechs Monate vor Bezugstermin Vollvermietung vermelden konnten. Ende Dezember 2014 standen lediglich 17.800 m² Industrie- und Logistikfläche der neuesten Generation zur kurz-fristigen Anmietung (innerhalb von drei Monaten) zur Verfügung. Damit lag die Leerstandsquote nur noch bei 1,1 %. Angesichts der Tatsache, dass die Pipeline nur sehr schwach gefüllt ist, wird sich die Situation auch in den kommenden Monaten nicht entspannen. Flächen, die für maximal 5,00 €/m² zur Vermietung stehen, sind nahezu nicht mehr vorhanden. Nur 5,0 % der Vermietungsleistung fanden in diesem Preis-segment statt. Für 61,0 % der vermieteten Fläche wurden Preise von mehr als 6,00 €/m² aufgerufen. Im Vorjahr lag dieser Anteil mit 17,0 % wesentlich niedriger. Die Flächenknappheit machte sich also deutlich bemerkbar und hob insbesondere das Mietpreisniveau bei Bestandsflächen an. Für Class-A-Objekte im Umland mussten im Durchschnitt 6,50 €/m² bezahlt werden, was eine Steigerung um 2,0 % im Vorjahres-vergleich darstellt. Im Stadtgebiet lag der Durchschnitt für Class-A-Objekte unverändert bei knapp unter 9,00 €/m². Für das Jahr 2015 gehen wir von einem Flächenumsatz von ca. 200.000 m² aus. Insbesondere produzierende Unternehmen aus dem Automotive-Sektor sowie auf diesen Industriezweig spezialisierte Logistikdienstleister zeigten in den letzten Monaten wieder verstärkt Bedarf an Expansionsfläche. Ob sich dies auch in Mietvertragsabschlüssen niederschlägt, hängt jedoch auch davon ab, inwieweit der Markt Flächen zur Verfügung stellen kann und in welchem Ausmaß sich die Mieter kompromissbereit hinsichtlich der Charakteristika und Lage der Immobilien zeigen.

3

Retail

The Bavarian capital continues to enjoy its status as one of the most popular retail locations in Germany and Europe. The region's above-average purchasing capacity, increasing population and continued popularity as a tourist destination form the basis for a flourishing retail sector. Demand continues to be high, particularly from international chain stores and businesses introducing new retail concepts. Retail space of approx. 25,000 sqm in the pedestrian zone, which was added with the completion of Hofstatt and the Joseph Pschorr Haus in 2013, has not changed the situation. Two smaller projects have been completed in the city center in the past few years. The jewelry chain Christ moved into a new-build in Kaufinger-straße featuring around 1,000 sqm of space and H&M opened a 2,800-sqm flagship store on Weinstraße. Rents in areas with the heaviest footfall on Neuhauserstraße and Kaufingerstraße are currently recorded at € 360 per sqm for small-scale stores. Tenants are paying € 175 per sqm on Sendlinger Straße, with the newest section of the pedestrian zone having not yet caught up to the prices being asked on Maximilianstraße/ Perusastraße. Rents along the luxury shopping avenue do not have far to go before they reach the € 300 per sqm mark. We are also seeing an interesting development at the Schran-nenhalle market near Viktualienmarkt in the city center. Italian specialty food chain, Eataly, is planning to realize a concept that can be described as a mixture of culinary and retail throughout the entire hall, which features 3,700 sqm of space. Retail property is very popular with investors at the moment as well. Prime rent for buildings featuring an office-retail mix fell once again to a current 3.5 %. One of the year's largest transactions also involved retail property. German-Irish inves-tor Signatur Capital purchased the Karstadt department store building at Hauptbahnhof central station for around € 185 million. A total of around € 366 million was invested in retail property on the Munich market.

4

Industrial and logistics

The industrial and logistics market in the Munich region gener-ated a take-up volume of 238,800 sqm in 2014. This result reflects a year-on-year increase of almost 21.0 %, with take-up still fall-ing below the 5-year average. We saw an increase particularly in large-scale leases over 5,000 sqm, accounting for roughly 49.0% of total take-up. The share of leasing performance within city limits fell from 34.0 % in 2013 to 24.0 % in 2014, a develop-ment that can primarily be attributed to the scarce supply of property within city limits. Only 17,800 sqm of latest-generation industrial and logistics space was available for immediate ten-ancy (within 3 months) at the end of December 2014. That put the vacancy rate at a low 1.1 %. In view of the fact that the pipeline is currently not very full, the situation is going to remain tense in upcoming months as well. There is almost no space available for lease at € 5.00 per sqm and under. Only 5.0 % of leasing per-formance was recorded in this price segment. More than € 6.00 per sqm was asked for 61.0 % of space leased. This share came in at a considerably lower 17.0 % in 2013. As we can see, the scarcity of space is making itself felt, particularly causing rents for space in existing buildings to increase. Tenants paid an average of € 6.50 per sqm for class A properties in the city periphery, reflecting a year-on-year increase of 2.0 %. Average rent for class A properties in the city remained stable at just below € 9.00 per sqm. We expect to see around 200,000 sqm of take-up in 2015. In the past several months, manufacturing companies from the automotive sector in particular once again expressed con-siderable interest in expanding. Whether or not this will result in lease agreements being signed, however, will, among other things, depend on whether the market is able to offer enough space and to what extent tenants are ready to compromise on the quality and location of the property.

5

Building sites

The Munich building site market experienced very lively activity in 2014, just like in previous years. Demand for commercial build-ing sites increased, while the supply of land for high-end office developments was rather scarce. This can primarily be attributed to conversion efforts. The number of sales agreements signed for commercial building sites between Q1 and Q3 2014 (27) was sig-nificantly lower than the number signed for residential sites (64). This can also be seen in the significant difference in transaction volume. According to the Munich Land Valuation Board, around € 300 million was invested in building sites for multi-story residen-tial buildings, both subsidized and privately financed, during the first three quarters of 2014. In contrast, commercial sites recorded a transaction volume of only around € 85 million. Demand for condominiums, however, continues to be high and supply of suitable building sites remains limited. This leads us to expect further increases in land prices, if only moderate, for residential developments in the near future. Among the 27 transactions involving commercial sites conducted by the end of Q3 2014, 13 sites were designated for commercial use only, while 14 sites were designated for office buildings, office-retail mix and hotels. Total transaction volume dropped 31.0 % year over year. However, this decrease can primarily be attributed to a large-volume single deal conducted in the Munich city center in 2013. Building sites for retail properties remain scarce. These sites are in most cases owned by the community and usually designated as large-scale new construction sites within the scope 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 also arises when existing buildings are repurposed or torn down. In view of the low number of office projects in the pipeline, we expect demand for suitable building sites to increase in the coming year. However, the low supply of building sites in well-established office locations will lead to only a limited number of transactions. Overall, we expect the value of land and/or land sites available for all usage types to increase in 2015 as well.

6

Investment

The Munich commercial real estate market recorded its fifth year-on-year increase in a row, posting a transaction volume of € 5.154 billion, or an increase of 8.0 %. Since many investors are looking to investment alternatives due to low, partially negative, yields from government bonds, the purchase of real estate is currently very popular. The stable economic situation in Munich in combination with the city's favorable economic outlook offers the kind of security many investors are craving. Office properties remained the most coveted asset class, accounting for 61.0 % of total capital invested. Hotels followed in the ranks with 11,0 %. The boom in overnight stays is slowly but surely leaving its mark on transaction volume. Mixed-use properties and retail proper-ties accounted for a share of 11.0 % and 7.0 %, respectively. International investors accounted for 29.0 % of transaction volume, purchasing real estate in the amount of € 1.503 billion. Many foreign investors are looking to enter the Munich market or expand their portfolios. Investors from Asia, in particular, have shown increased interest as of late. The largest deal of 2014 was the THERESIE located at Theresienhöhe. Deka Immobilien purchased the THERESIE building complex, which primarily consists of office space but also features a fair amount of retail and residential space, for € 257 million. The Allianz Group's buy-back of its headquarters in Unterföhring also surpassed the € 200 million mark. There are a few large-scale deals in the pipeline for the first half of 2015. We expect vibrant market activity to con-tinue this coming year and consider a total transaction volume of around € 5 billion to be realistic.

Baugrundstücke

Der Münchner Markt für Baugrundstücke war wie in den Vorjahren sehr lebhaft. Die Nachfrage nach Ge-werbegrundstücken ist gestiegen, wobei das Angebot an Liegenschaften für hochwertige Büroentwick-lungen insbesondere aufgrund von Konversionen sehr überschaubar ist. Die Anzahl der Kaufverträge für Gewerbegrundstücke war vom ersten bis zum dritten Quartal 2014 mit nur 27 deutlich unter der Anzahl von 64 Kaufverträgen für Wohnbaugrundstücke. Daher unterschied sich auch der Geldumsatz deutlich. Laut Gutachterausschuss München wurden in den ersten drei Quartalen ca. 300 Mio. € in Baugrund-stücke für den geförderten und frei finanzierten Geschosswohnungsbau investiert. Für Gewerbegrund-stücke hingegen wurden nur ca. 85 Mio. € Geldumsatz ermittelt. Marktschwankungen für Wohnbaugrundstücke werden von zyklischen, in der Regel städtischen großflä-chigen Grundstücksverkäufen und bei privaten Grundstücken durch längerfristige Bauleitplanverfahren maßgeblich beeinflusst. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist jedoch auf anhaltend hohem Niveau und das Angebot an geeigneten Entwicklungsgrundstücken weiterhin sehr limitiert. Dies lässt in naher Zukunft eine weitere, jedoch nur noch moderate Steigerung der Bodenpreise für den Wohnungsbau erwarten. Unter den 27 Transaktionen von Gewerbegrundstücken bis zum dritten Quartal 2014 waren 13 Grundstücke für eine Bebauung mit einfacher Gewerbenutzung vorgesehen und 14 Grundstücke zu Pro-jektentwicklungszwecken für Büro- und Geschäftshäuser sowie auch Hotels bestimmt. Der Geldumsatz ist um 31 % unter das Vorjahresniveau gesunken, jedoch nur aufgrund eines großvolumigen Einzeldeals im Münchner Stadtzentrum, welcher im Vorjahr stattgefunden hat. Baugrundstücke für Einzelhandelsimmobilien sind weiterhin sehr rar. Diese Liegenschaften sind meist in kommunalem Eigentum und werden in der Regel im Rahmen von Bebauungsplänen für größere Neubau-gebiete ausgewiesen. Gelegentlich ergeben sich auch durch Umnutzung oder Abriss von Bestandsimmo-bilien Chancen zur Entwicklung von Grundstücken, die im Einklang mit dem Zentrenkonzept der Landes-hauptstadt München stehen und baurechtlich dem Innenbereich zugeordnet werden können. Es ist zu erwarten, dass in Anbetracht der schwach gefüllten Pipeline für Büroprojekte die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken im laufenden Jahr zunehmen wird. Das geringe Angebot an diesen Grundstücken in etablierten Bürolagen wird jedoch nur eine überschaubare Transaktionsanzahl zulassen. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Boden- bzw. Grundstückswerte für sämtliche Nutzungsarten auch im Jahr 2015 steigen werden.

Investment

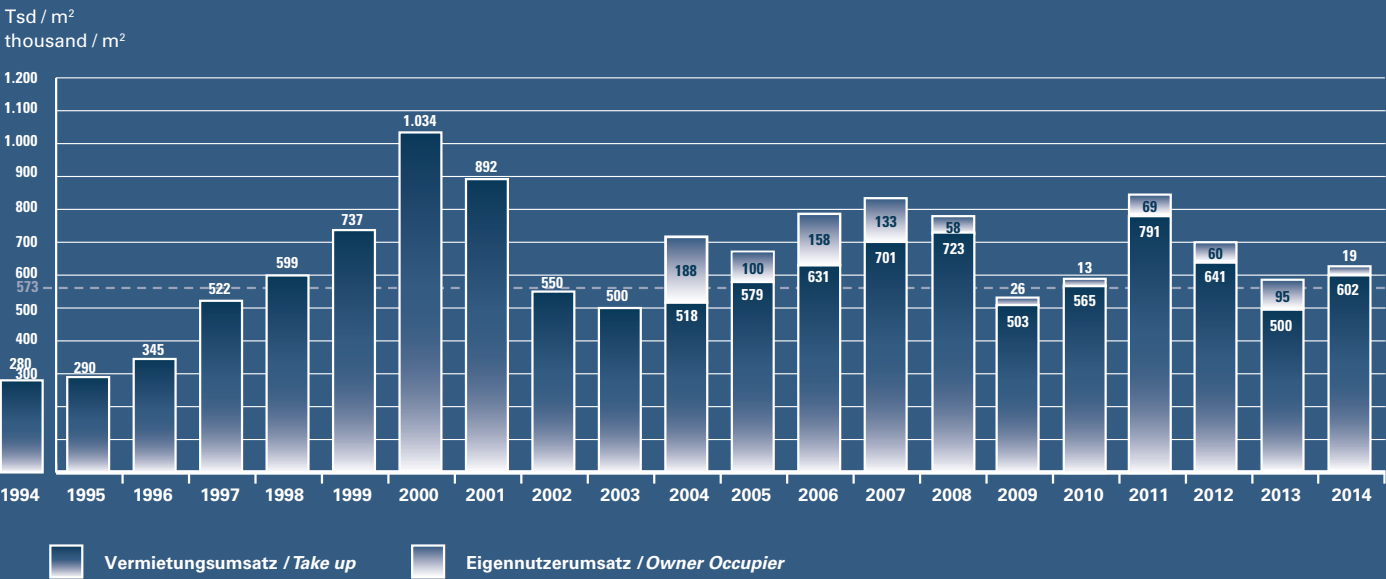
Zum fünften Mal in Folge verzeichnete der Münchner Markt für Gewerbeimmobilien ein Umsatzplus zum Vorjahr. 5,154 Mrd. € Transaktionsvolumen entsprechen einer Steigerung von 8,0 %. Da insbesondere aufgrund der niedrigen, teils negativen Renditen auf Staatsanleihen viele Anleger alternative Invest-mentformen suchen, steht der Kauf von Immobilien hoch im Kurs. München als wirtschaftlich stabiler Standort mit positiven Zukunftsaussichten bietet dabei die Sicherheit, die für den Großteil der Investoren nach wie vor ein zentrales Kriterium ist. Büroimmobilien bildeten wie gewohnt die gefragteste Objekt-klasse, in die 61,0 % des investierten Kapitals floss. Dahinter folgten Hotels, die 11,0 % des Volumens auf sich vereinten. Der Boom der Übernachtungszahlen macht sich also mittlerweile auch bei den Transaktionen bemerkbar. Dahinter folgten gemischt genutzte Objekte mit einem Anteil von ebenfalls 11,0 % und Einzelhandelsimmobilien mit 7,0 %. Internationale Anleger waren für 29,0 % des Umsatzes verantwortlich und tätigten Käufe in Höhe von 1,503 Mrd. €. Viele ausländische Investoren suchen den Markteintritt in München oder möchten ihr Portfolio ausbauen. Vor allem aus dem asiatischen Raum war zuletzt ein gesteigertes Interesse zu spüren. Die größte Transaktion des Jahres war die der „THERESIE“ auf der Theresienhöhe. Deka Immobilien kauf-te das vor allem Büroflächen, aber auch Einzelhandel und Wohnungen umfassende Gebäudeensemble an der Theresienhöhe für 257 Mio. €. Auch der Rückkauf von Teilen der eigenen Zentrale in Unterföhring durch den Allianz-Konzern überschritt die Marke von 200 Mio. €. Ferner kündigen sich für die erste Jah-reshälfte 2015 bereits einige Großtransaktionen an. Wir gehen auch im weiteren Verlauf des Jahres von einem lebhaften Marktgeschehen aus und erwarten, dass wieder ein Volumen von etwa 5 Mrd. € erreicht wird.

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: Der IMMAX als Maß der Konkurrenz des Flächenangebots sagt vereinfacht aus, dass auf jeden in den letzten zwölf Monaten vermieteten Quadratmeter Bürofläche 2,28 m² Angebotsfläche entfielen. Der wieder angestiegene Vermietungsumsatz in Verbindung mit dem stark gesunkenen Leerstand haben den IMMAX auf ein Niveau fallen lassen, das innerhalb der letzten zehn Jahre nur 2012 noch niedriger war. Da auch in den nächsten Quartalen kein Leerstandsaufbau absehbar ist, ist bis Mitte des Jahres sogar noch ein weiterer leichter Rückgang des IMMAX möglich.

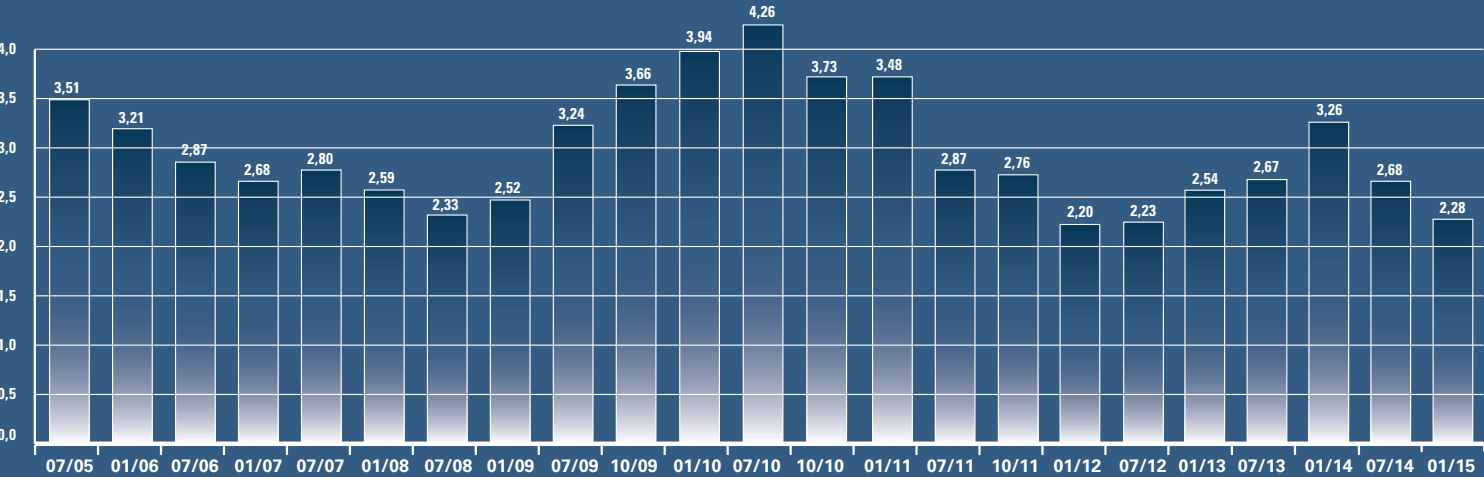
Comment: According to the IMMAX as an indicator of competition in terms of available space, 2.28 sqm of space is available for each square meter of leased office space. A renewed increase in net leasing performance in concert with a steep drop in vacancy has caused the IMMAX to fall to a level that in the past ten years was only lower in 2012. Because we do not expect vacancy to increase in coming quarters, the IMMAX may even drop slightly once again by midyear.

Immobilienmarkt-Index

Property Market Index

$$\text{IMMAX 01/2015} = \frac{\text{Angebot / Supply 01/2015}}{\text{Absatz / Take up 2014}}$$

$$\text{IMMAX 01/2015} = \frac{1.371.342 \text{ m}^2}{601.935 \text{ m}^2} = 2,28$$



Büromarkt / office market

Prognostizierter Vermietungsumsatz bis Ende 2015
Predicted take up in 2015 600.000 m²

Spitzenmiete 2014 in €/m²/mtl. / top level rent in €/m² / monthly

- Zentrum / City 38,50
- Übriges Stadtgebiet / other city districts 19,70
- Umland / periphery 13,00

Durchschnittsmiete 2014 in €/m² / mtl. / average rent in €/m² / monthly

- Zentrum / City 19,20
- Übriges Stadtgebiet / other city districts 13,70
- Umland / periphery 10,00

Mietpreisentwicklung / rental development ➔

Einzelhandelsflächen / retail space

Miete 2014 in €/m² / mtl. / rent 2014 in €/m² / monthly

- City 1a (< 200 m²) 290,- bis / to 360,-
- City 1b (< 200 m²) 105,- bis / to 175,-
- Stadtteilzentrum / city district (< 200 m²) .. 20,- bis / to 55,-
- Stadtrand- / Fachmarktlagen / periphery of city / specialist retailers site (< 200 m²) 15,- bis / to 23,-

Mietpreisentwicklung / rental development ➔

Gewerbe- und Serviceflächen

commercial and service space

Durchschnittsmiete 2014 in €/m² / mtl. / average rent 2014 in €/m² / monthly

- Produktion und Service, Neubau / production and service space, new properties 8,95
- Lager und Logistik, Neubau / industrial and logistic space, new properties 6,50
- Produktion und Service, Bestand / production and service space, existing properties 6,00
- Lager und Logistik, Bestand / industrial and logistic space, existing properties 5,75

Mietpreisentwicklung / price development ➔

Grundstücksmarkt / commercial land site market

Kaufpreise Lager-/Industriegrundstücke in €/m²
Industrial sites in €/m² 180,- bis / to 350,-

Grundstücke für klassisches Gewerbe in €/m²
Sites for manufacturing in €/m² 350,- bis / to 600,-

Grundstücke für Einzelhandelsentwicklungen in €/m²
Sites for retail development in €/m² 500,- bis / to 1000,-

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 600,- bis / to 1.100,-
- Umland / periphery 300,- bis / to 600,-

Preisentwicklung / price development ➔

Investmentmarkt / investment market

Spitzenrenditen in % / Prime yields in %

- Büroimmobilien / office properties 4,00
- Einzelhandelsimmobilien / retail properties 3,50
- Industrie- / Logistikimmobilien / industry / logistics properties 6,30

Renditespannen Büroimmobilien in % / range of yields, office properties

- City / city centre 4,00 – 5,10
- Übriges Stadtgebiet / other city districts 5,00 – 7,20
- Umland / periphery 6,90 – 9,00

Preisentwicklung / price development ➔

Prognose bis Ende 2015 / forecast to end of 2015

Bevölkerung / population ➔

Beschäftigte / employees ➔

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

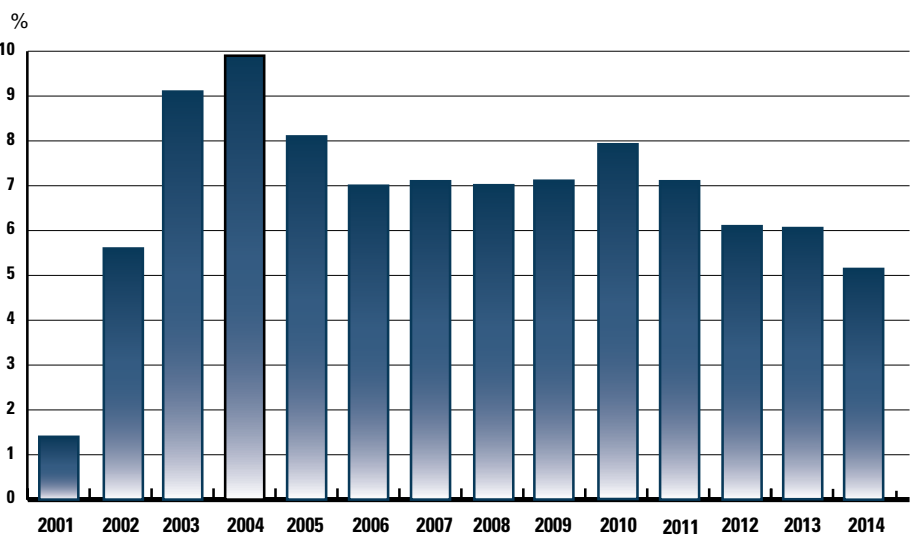
- Büroflächen / office space ➔

- Einzelhandelsflächen / retail space ➔

- Industrie- / Logistikflächen / industrial space ➔

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

Leerstandsrate (Bürofläche) / Vacancy rate (office space)



Stadtentwicklung in München

1 Zentrale Bahnflächen (Hauptbahnhof – Laim – Pasing)

Auf insgesamt ca. 173 ha entlang eines 7 km langen Entwicklungsbandes werden Wohnungen für ca. 16.000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsstätten für ca. 19.000 Arbeitsplätze geplant und realisiert. In den Bereichen Nymphenburg Süd, Laim, Hirschgarten und Arnulfpark wurden bereits ca. 5.300 Wohneinheiten so- wie knapp 8.000 Arbeitsplätze weitgehend fertiggestellt. Im Bereich Hirschgarten wurde mit der Realisierung von weiteren 6.000 Arbeitsplätzen begonnen. Die Bebauung rund um den Bahnhof Pasing für Geschäftsbau und Einkaufszentrum mit darüber liegenden Wohnungen ist nahezu fertiggestellt. Das Stückgutgelände östlich der Offenbachstraße geht dieses Jahr in die Vermarktung. Im letzten Teilbereich an der Paul-Gerhardt-Allee wurde im letzten Jahr der Bebauungsplan gesetzt, der auf dem rund 38 ha großen Gebiet ein lebendiges Quartier für ca. 5.000 Bewohnerinnen und Bewohnern vorsieht.

2 Ausbesserungswerk Neuaubing

Das Entwicklungsgebiet im Münchner Westen umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 41 ha. Im nördlichen Bereich der ehemaligen Gleisharfe ist Wohnungsbau für ca. 500 Einheiten vorgesehen, im Süden wurde be- reits Baurecht auf annähernd 27 ha Flächen für einfaches, produzierendes Gewerbe unter Erhalt bestehender Quartier für ca. 5.000 Bewohnerinnen und Bewohnern vorsieht.

3 Freiham

Am westlichen Stadtrand, ungefähr 12 km vom Zentrum entfernt, wird auf ca. 350 ha ein neuer Stadtteil für geplant insgesamt ca. 9.000 bis 10.000 Wohnungen und ca. 7.500 Arbeitsplätze entwickelt. Die Realisie- rung des Gewerbestandortes südlich der Bodenseestraße für ca. 7.500 Arbeitsplätze (Verwaltungsnutzung, Dienstleistungen, Einzelhandel, Hightech-Unternehmen sowie verarbeitendes Gewerbe und Handwerk) ist nahezu abgeschlossen. Nördlich der Bodenseestraße wird derzeit in einem ersten Realisierungsabschnitt auf Grundlage einer Rahmenplanung Baurecht für ca. 4.000 Wohnungen und ein Stadtteilzentrum für Versorgung, Dienstleistungen, Schulen und Sporteinrichtungen geschaffen.

4 Kreativquartier an der Dachauer Straße

Auf dem ca. 20 ha großen Gelände der ehemaligen Luitpold-Kaserne und dem anschließenden Gelände an der Dachauer Straße wird ein urbanes und vernetztes Stadtquartier mit überwiegend Wohnungsbau sowie kultureller, kreativer Nutzung und Hochschuleinrichtungen entwickelt. Dabei sind ca. 900 Wohnungen unter Erhalt von Bestandsstrukturen in Planung.

5 Gelände Knorr-Bremse, Milbertshofen, Moosacher Straße

Das ehemalige Betriebsgelände der Firma Knorr-Bremse wird umstrukturiert. Für den Nordteil sind ca. 40.000 m² GF einfache gewerbliche Nutzungen mit ca. 2.000 Arbeitsplätzen, für den Südteil ca. 147.000 m² GF höherwertige Gewerbe- und ca. 33.000 m² Kerngebietsnutzungen mit ca. 3.800 Arbeitsplätzen geplant. Im westlichen Bereich wurde durch die Umstrukturierung von Kerngebiets- in Wohnflächen Baurecht für ca. 400 neue Wohnungen geschaffen.

6 Leopold-/Johann-Fichte-Straße

Auf dem 4,2 ha großen Gelände des Großmarktes Metro und des Hotel Holiday-Inn wird ein urbanes Stadt- quartier für insgesamt ca. 89.000 m² GF, 30% (ca. 270) Wohnungen, 40% Hotel- und Kongressnutzung, 40% kerngebietstypische Nutzungen sowie insgesamt ca. 1.400 Arbeitsplätze entwickelt.

7 Parkstadt Schwabing

Die ca. 40 ha großen ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen an der Autobahn A9 München – Berlin werden als neuer urbaner Stadtteil gemischter Nutzung mit begrüntem und kompaktem Stadtbild an der Stadteinfahrt Münchens geplant. Die Flächen für Büro- und Verwaltung, Gewerbenutzungen, Läden, Restau- rants und Hotels sind bereits überwiegend bebaut. Zu den weitgehend realisierten ca. 1.300 Wohnungen im geschützten Innenbereich werden durch Umstrukturierung von Kerngebieten zusätzl ich ca. weitere 900 Wohneinheiten entstehen.

8 Funkkaserne

Die ca. 24 ha große ehemalige Funkkaserne wird für geplant ca. 1.600 Wohnungen und ca. 1.000 Arbeitsplätze aus Büros, Verwaltung, Einzel- und Großhandel, Läden, Gastronomie und Hotels umstrukturiert. Im östlichen Bereich wurde ein Künstlerhof in einem ehemaligen Kasernengebäude untergebracht.

9 Bayern Kaserne

Auf dem bisher militärisch genutzten Gelände ist auf ca. 48 ha die Umstrukturierung zu Wohnungsbau für ca. 10.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner sowie die notwendige soziale und kulturelle Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, aber auch Nahversorgung und Dienstleistungen ebenso wie Grün- und Sportflächen mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit geplant.

10 Prinz-Eugen-Kaserne

Im neuen Stadtquartier auf dem Areal des ca. 30 ha großen ehemaligen Kasernengeländes im Stadtbezirk Bogenhausen sind ca. 1.800 Wohneinheiten für ca. 4.500 Menschen sowie ca. 5.000 m² GF Handels- und Dienstleistungsflächen vorgesehen.

11 Messestadt Riem

Auf dem ca. 560 ha großen ehemaligen Flughafengelände entsteht ein neuer Stadtteil mit insgesamt ca. 6.800 Wohnungen und ca. 13.000 Arbeitsplätzen. Der 210 ha große Riemer Park (Gelände der Bundesgartenschau 2005) bietet ein umfangreiches Erholungsflächenangebot, die „Riem Arcaden“ dienen als Rückgrat für die Versorgung des Stadtteils. Ca. 4.800 Wohnungen sowie zahlreiche Büros und Gewerbegebäude mit ca. 9.700 Arbeitsplätzen wurden bereits realisiert und bezogen. In weiteren Bauabschnitten sind noch insgesamt 1.800 Wohnungen und ca. 2.500 Arbeitsplätze geplant.

12 Vogelweideplatz

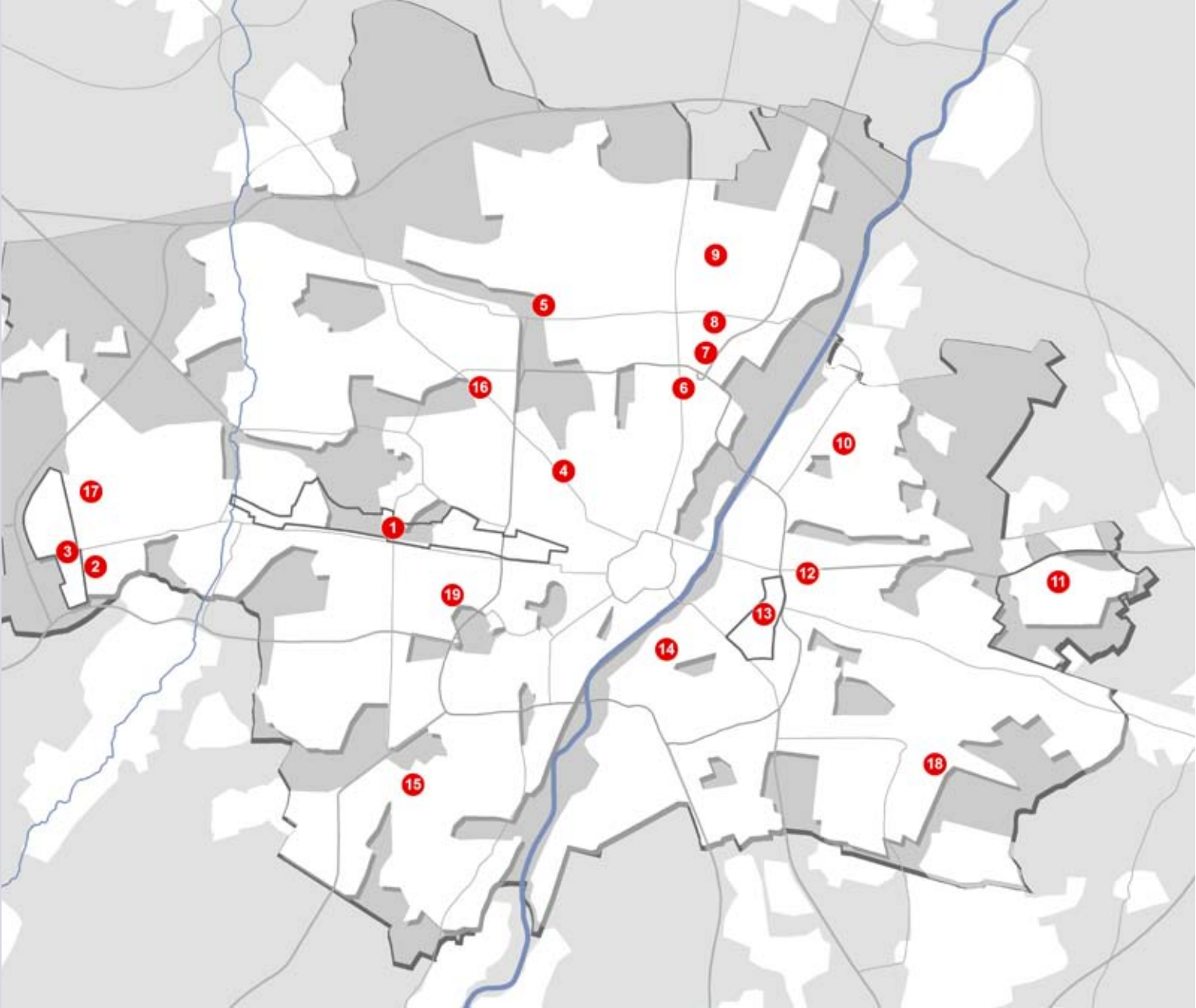
Das durch verkehrliche Neustrukturierung im Rahmen des Tunnelausbaus am Mittleren Ring Ost neu ent- standene Baugrundstück wird zusammen mit einem bestehenden Gewerbegebiet südlich der Einsteinstraße überplant. Das Wettbewerbsergebnis sieht ein Ensemble von fünf Hochhäusern mit einer Höhenentwicklung zwischen 43 m und 88 m vor (Kerngebiets- und Gewerbenutzung). Ziel der Entwicklung ist die Bildung einer markanten Stadteinfahrt vom Osten aus und die Aufwertung der Autobahnzufahrt. Für den Bereich der künftigen Kerngebietsnutzung zwischen Prinzregentenstr. und Einsteinstr. ist der Bebauungsplan noch im Verfahren. Das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet südlich der Einsteinstr. konnte dagegen bereits im September 2014 abgeschlossen werden.

13 „Werksviertel München“ am Ostbahnhof

Eine der letzten großen Entwicklungsflächen in Innenstadtnähe mit hervorragender Anbindung an die Fernbahn und sonstige öffentliche Verkehrsmittel wird auf ca. 38 ha zu einem neuen Stadtquartier entwickelt. Es soll eine innerstädtische Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, modernem Gewerbe, Einzelhandel, Gastrono- mie- und Freizeitznutungen für ca. 1.200 Wohnungen und ungefähr 7.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

14 Paulaner-Gelände

Auf dem ca. 9 ha großen Areal der Paulaner-Brauerei wird ein qualitätsvolles, innerstädtisches Wohnquartier unter Rücksichtnahme auf die bestehende Traditionsgaststätte „Paulaner am Nockherberg“ für annähernd 1.400 neue Wohnungen entwickelt.



15 EON-Gelände

Auf rund 8 ha entlang der Drygalskiallee/Ecke Boschetsrieder Straße in Obersendling wird derzeit die planerische Voraussetzung für eine städtebauliche Neuordnung der heute unbebauten Flächen zugunsten eines neuen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandortes mit einem zentralen Quartiersplatz und drei Wohnhöfen für ca. 2.500 Bewohnerinnen und Bewohner sowie 400 Arbeitsplätze geschaffen.

16 Ehemaliges Gaswerkgelände

Im Bereich des ehemaligen Gaswerkgeländes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Münchner Technologiezentrum MTZ wurde auf knapp 10 ha ein Rahmenplan erstellt. Die dortige Planung sieht im nördlichen Bereich einen neuen Busbetriebshof für die Stadtwerke München sowie eine umrahmende Bebauung mit höherwertigem Gewerbe, im südlichen Bereich ca. 450 Wohnungen sowie eine Grundschule vor.

17 Aubing Mitte

Auf den zu überplanenden ehemaligen Telekom-Flächen südlich des S-Bahn-Halts Aubing soll gemäß des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses ein eigenständiges Wohnquartier für ca. 500 Wohneinheiten entstehen. Zudem sind zwei Kindertageseinrichtungen, Nahversorgung in Form eines Einzelhandels, soziale Infrastruktur und öffentliche Grünflächen in diesem Bereich vorgesehen.

18 Friedrich-Creuzer-Straße

Das Planungsgebiet zwischen Karl-Marx-Ring und der Friedrich-Creuzer-Straße im 16. Stadtbezirk soll zu einem Wohnquartier mit ca. 1.000 Wohnungen und den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen entwickelt werden. Bisher wurde das Planungsgebiet im Wesentlichen durch die Firma Piederstorfer GmbH & Co. KG zum Kiesabbau und zur Herstellung von Transportbeton genutzt. Planerisches Ziel ist die Ausformung eines Siedlungsrandes zum Truderinger Wald und die städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung Truderings und der großformatigen Bebauung Neuperlachs.

19 Zschokkestraße

Durch die geplante Verlagerung des Busbetriebshofes von Laim nach Moosach kann der ursprüngliche Planungs- umgriff des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses (ehem. Straßenbahndepot) entsprechend erweitert werden und umfasst nun mit ca. 8 ha den Bereich zwischen Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich), Barmer Str. und Hans-Thonauer-Str. (östlich). Mit der Erweiterung des Planungsgebiets um das Areal des Busbetriebshofs und dem Wegfall der Lärmemissionen und Verkehrsbelastungen besteht nun die Möglichkeit, den gesamten Bereich aufzuwerten und hier ein schlüssiges Gesamtkonzept für ein qualitätvolles Wohnquartier für ca. 800 bis 850 Wohneinheiten mit entsprechender Infrastruktur, den erforderlichen Kindertageseinrichtungen, einer fünfzügigen Grundschule sowie einer ca. 2 ha großen öffentlichen Grünfläche zu entwickeln. Den Knoten Zschokke-/Westend- straße soll ein Hochpunkt mit Misch- bzw. Kerngebietsnutzung markieren.

15 EON site

Preconditions for planning have been met for the round 8 hectare undeveloped site along Drygalskiallee on the corner of Boschetsrieder Strasse in Obersendling, which is to be a new attractive residential and working urban development with a central plaza and three residential housing units for up to 2,500 residents.

16 Former Gas Works Site

An approx. 10 hectare framework plan has been developed for the premises of the former gas works, which is also in the immediate vicinity of Munich's technology center (MTZ). The plan shows a new bus depot for Munich's municipal utility company in the northern area and a frame development of high-quality commercial space. Approx. 450 apartments including a primary school are planned for the southern area.

17 Central Aubing

According to the development plan, an independent residential quarter with approx. 500 apartments is to be developed at Telekom's former location, which is situated south of „Aubing“ suburban train station. In addition two child care facilities, retail shops, social infrastructure and public parks are planned.

18 Friedrich-Creuzer-Strasse

A residential quarter with approx. 1,000 apartments, the necessary social infrastructure, landscaped as well as open areas are planned for development in the area located between Karl-Marx-Ring and Friedrich-Creuzer- Strasse in the city's 16th district. Up until now the area was mainly used by the company Piederstorfer GmbH & Co. KG for mining gravel and manufacturing concrete. The objective of the plan is to shape the outskirts area situated near Trudering forest and to create a transition between the smaller scaled Trudering and the more developed Neuperlach.

19 Zschokkestrasse

The original specifications of the development plan (former tram depot) can be expanded due to the planned re- location of the bus station from Laim to Moosach. The area now comprises approx. 8 hectare between Zschokke- strasse (south), Westendstrasse (west), Barmer Strasse and Hans-Thonauer-Strasse (east). The expansion of the planned area, which includes the bus station area and the reduction of noise and traffic volumes, will make it possible to upgrade the entire area and to develop a infrastructure suitable for a quality residential quarter with approx. 800 – 850 apartments. This would include necessary child care facilities, a primary school as well as an approx. 2 hectare public landscaped park. The intersection at Zschokkestrasse and Westendstrasse is to be characterized as a mixed use area and main focal point of the area.

Urban Development in Munich

1 Central railway areas (Central Station-Laim-Pasing)

Apartments for around 16,000 people and jobs for around 19,000 people are being planned and developed on a 7 km long 173 hectare site. Some 5,300 apartments and facilities for nearly 8,000 jobs are already nearing completion in the Nymphenburg South, Laim, Hirschgarten and Arnulfpark districts. In the Hirschgarten district, work has begun on the development of a further 6,000 jobs. The commercial facility and shopping mall to be topped by apartments around Pasing Station is likewise close to completion. The transshipment facility east of Offenbachstrasse is due to commence marketing activities this year. The last section of the 38 hectare property on Paul-Gerhardt-Allee was included in the building plan last year.

2 Repair Service Plant in Neuaubing

The development area situated in western Munich comprises a total of approx. 41 hectare. Residential space for approx. 500 apartments is planned for the northern area of the former ladder tracks. A building permit has been issued for the southern area with almost 27 hectares for the development of light manufacturing busi- nesses with the preservation of existing halls.

3 Freiham

On Munich's western outskirts, only 12 km from the city center, a new urban district is being developed to accommodate between 9,000 and 10,000 apartments and create around 7,500 new jobs. The construction of a commercial site south of Bodenseestrasse for around 7,500 jobs has almost been completed (administration, services, retail, high-tech companies, manufacturing and skilled crafts). Currently the first section of develop- ment has begun for approx. 4,000 apartments and district center for accommodation, services, schools and sport facilities north of Bodenseestrasse.

4 Creative Quarter on Dachauer Strasse

A new mixed-use district is currently being developed mainly for residential use as well as for cultural and higher educational facilities on a roughly 20 hectare site on the former Luitpold barracks and the adjacent Dachauer Strasse. Around 900 apartments are planned.

5 Knorr-Bremse site, Milbertshofen, Moosacher Strasse

The former premises of Knorr-Bremse are being redeveloped. Approx. 40,000 m² of floor space for basic commercial uses and around 2,000 jobs are to be developed on the northern part of the site, while around 147,000 m² of premium commercial space and a further 33,000 m² for core area uses and around 3,800 jobs is being developed on the southern part. A building permit for approx. 400 new apartments has been issued for the redevelopment of the core area in the western part.

6 Leopoldstrasse/Johann-Fichte-Strasse

An urban district for a planned total of around 89,000 m² floor space is being developed on the 4.2 hectare site of wholesaler Metro and the Holiday Inn. Around 30.0 % of the site is earmarked for (approx. 270) apartments, 40.0 % for hotel and conference uses and 40.0 % for core area uses. Facilities for a total of 1,400 jobs are being developed too.

7 Parkstadt Schwabing

At the gateway to the city, near the start of the A9 Munich-Berlin freeway, around 40 hectares of former industrial and commercial space is being redeveloped as a new urban district with mixed-use, combining open spaces with a compact urban look. Office and administration space, commercially used buildings, shops, restaurants, hotels have all mainly been completed. Most of the around 1,300 apartments in the secured inner area have been completed as well. Due to the redevelopment of the core area, another approx. 900 apartments are to be built.

8 Funkkaserne barracks

The approx. 24 hectare former Funkkaserne barracks are being redeveloped to accommodate plans for around 1,600 apartments and around 10,000 jobs (office and administration, retail and wholesale, shops, restaurants and hotels). On the eastern part of the site, an artists' center is to be created in the former barracks building.

9 Bavarian barracks

The approx. 48 hectare premises, which have been used as a military base up until now, are to be restructured into residential area for approx. 10,000 new residents with the development of apartments, schools, shops, green and sport areas. This was achieved due to the intensive participation of the public.

10 Prinz-Eugen barracks

A new city quarter is planned on the approx. 30 hectare site of former military barracks in the Bogenhausen district. Around 1,800 apartments for approx. 4,500 residents as well as approx. 5,000 m² of floor space for retail and service businesses are to be developed.

11 Messestadt Riem

Development of a completely new urban district with around 6,800 apartments and some 13,000 jobs is planned on the approx. 560 hectare site of the former airport. The 210 hectare Riemer Park (which hosted the BUGA horticultural exhibition in 2005) provides an extensive range of leisure activities, while the Riem Arcades form the principal shopping center. Some 4,800 apartments plus offices and commercial buildings to accommodate 9,700 jobs have already been built and are now in use. An additional 1,800 apartments and roughly 2,500 jobs are to be created in further construction phases.

12 Vogelweideplatz

The change in the transport system due to expansion of the tunnel at Mittlerer Ring Ost has freed up new building land that is now being redeveloped in conjunction with the existing commercial site south of Einsteinsteinstrasse. The results of the urban development competition envisage five multistory buildings with heights of between 43 m and 88 m (for core area and commercial uses). The project aims to create a distinctive eastern gateway to the city and to upgrade the point of entry to the freeway. The development plan regarding the future main uses of the area situated between Prinzregentenstrasse and Einsteinstrasse is still in process. The development plan procedures were already able to be completed for the commercial area south of Einsteinstrasse in September 2014.

13 “Werksviertel Muenchen” at Ostbahnhof

A new urban district is taking shape on what is one of the last remaining development areas close to the inner city: a roughly 38 hectare site with excellent railway and public transport connections. An inner city mix of residential, services, modern commercial, retail as well as gastronomy and leisure space is to be developed for approx. 1,200 apartments and about 7,000 jobs.

14 Paulaner site

A high-quality, inner city residential district with almost 1,400 new apartments is to be developed on the approx. 9 hectare large Paulaner Brewery site under the consideration of the existing traditional “Paulaner Am Nockherberg” restaurant.



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.com | www.colliers.de**

Über Colliers International Deutschland

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel- und Industrie- sowie Logistikgebäuden, 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 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.

About Colliers International

Colliers International is a global leader in commercial real estate services, with 15,800 professionals operating out of more than 485 offices in 63 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 © 2015 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 © 2015 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 2015