

## Maklerbefragung zum 1. Halbjahr 2010 - Ergebnisbericht

### Management-Summary:

Diese in dieser Form erstmalig durchgeführte Maklerumfrage für Vermietung im Bürobereich München für das 1. Halbjahr 2010 fand großen Anklang bei den befragten Teilnehmern, die sich aus regionalen Maklern, nationalen sowie weltweit agierenden Immobilienspezialisten zusammensetzten.

Mit 9 Fragen, wobei drei hiervon rein statistische Abfragen der Unternehmensgröße und des Umfrageteilnehmers waren, wurde die Einschätzung für das 1. Halbjahr 2010 sowie die Prognose für das kommende Halbjahr erhoben.

Abweichend zu bisherigen Marktsurveys fokussiert sich die Umfrage der René Reif Consulting GmbH (RRC) insbesondere auf die Informationsbedürfnisse - der tatsächlichen Nachfrage und nicht von Angeboten - von Kapitalgebern und Investoren.

Als Trend kann festgehalten werden, dass 2010 Mietflächen am Bürostandort München zwischen 401 qm und 2.400 qm bevorzugt vermietet werden.

Als potentielle Mieter werden weit voran Technologieunternehmen, Banken, Versicherungen und Finanzdienstleister gesehen, dicht gefolgt von Öffentlichen Einrichtungen und Beratungsunternehmen. Parallel zeichnet sich jedoch ein Rückgang an Mietflächengesuchen für Bau- und Immobilienunternehmen ab. Gleiches gilt für die Sparten Handel und Vertrieb.

Als favorisierte Lage hat sich eindeutig der Innenstadtbereich herauskristallisiert, hier vor allem der Bereich zwischen Altstadttring und Mittlerem Ring.

Bei den "alteingegessenen Gegenden" wie z.B. Parkstadt Schwabing und dem Gürtel zwischen dem Mittleren Ring und der Stadtgrenze bleibt die Nachfrage gleich.

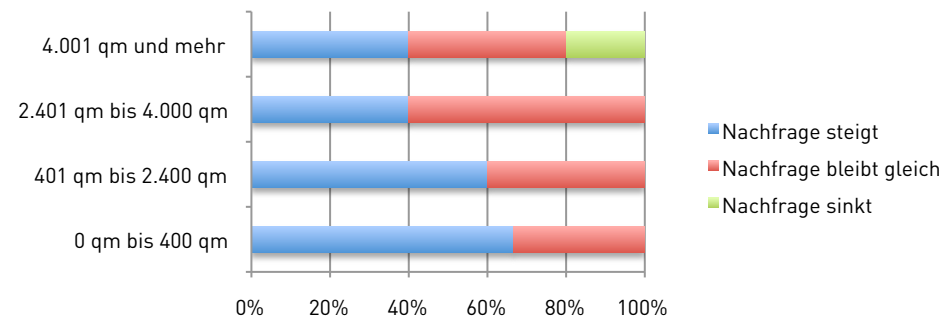
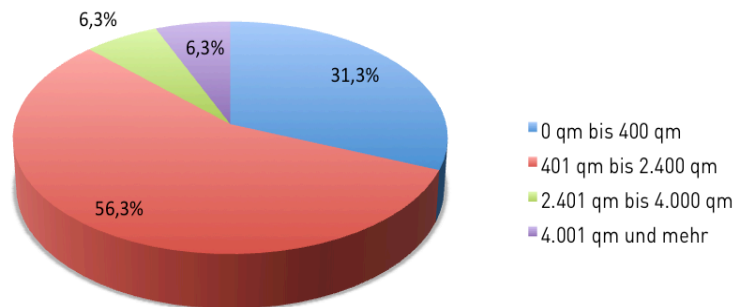
Außerhalb liegende Bereiche, wie Hallbergmoos, Unterföhring, Riem und Unterschleißheim spielen bei den Mietanfragen eine eher untergeordnete Rolle.

Die Mietpreisvorstellungen variieren zwischen 7,- und 10,- €, bei einfachem Ausstattungsstandard. Im Bereich der gehobenen Ausstattung liegen die Mieten dagegen zwischen 14,- € bis 16,- € und darüber.

**Frage 1/ Frage 2:**

Wenn Sie das letzte Halbjahr Revue passieren lassen, in welcher Größenordnung haben Sie Ihre Abschlüsse überwiegend (50% und mehr) getätigt (max. 2 Nennungen möglich)? Wenn Sie auf das bereits laufende nächste Halbjahr eine Prognose abgeben würden, welche Größenordnung wird vermehrt und welche weniger nachgefragt werden?

**Charts:**



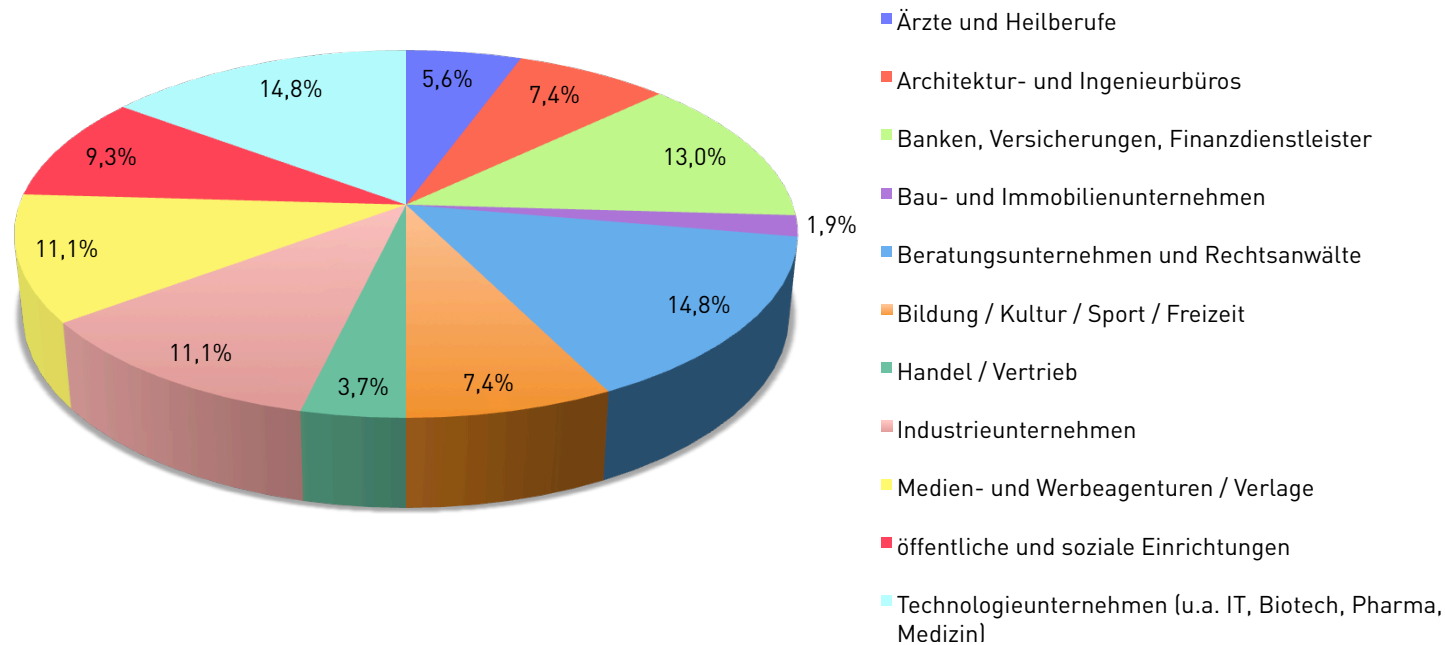
**Interpretation:**

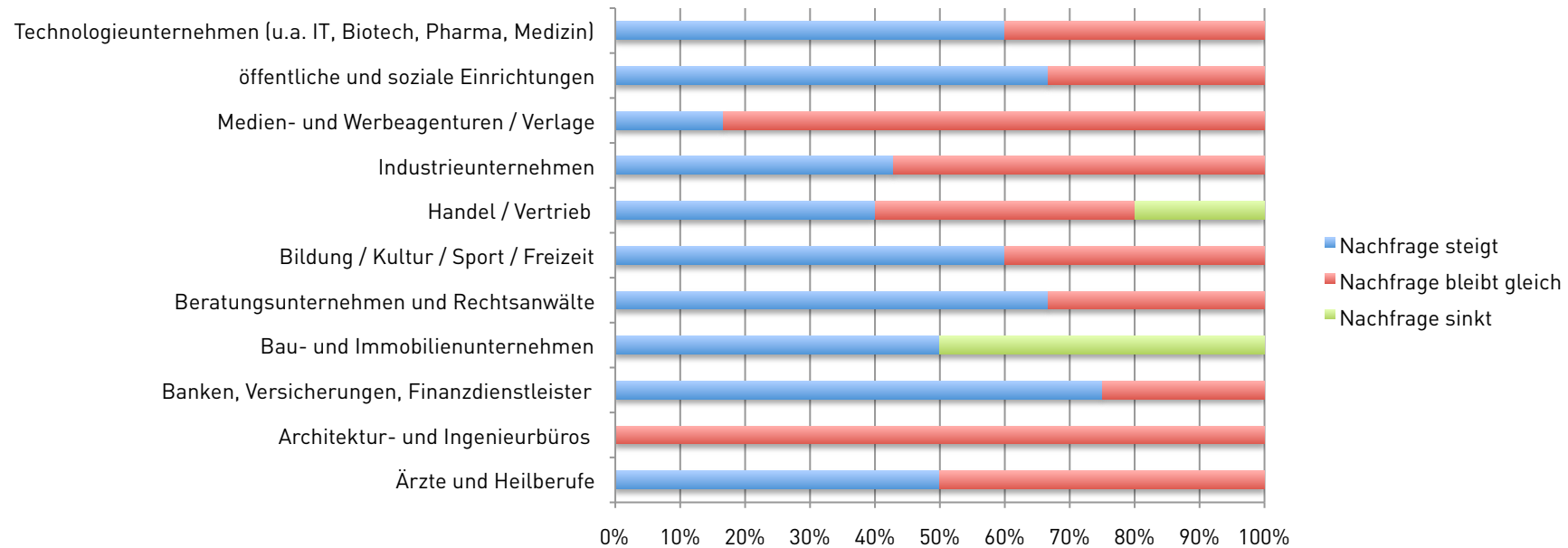
Die Mehrheit der Befragten war sich einig, dass die Vermietungsbereiche zwischen 0 qm und 2.400 qm in der Nachfrage gestiegen sind. Vor allem die Spanne der 401 qm bis 2.400 qm hat an Attraktivität gewonnen, während bei größeren Flächengesuchen die Nachfrage stagniert. 56,3 % der Befragten hatten bei Quadratmeterzahlen von 401 qm bis 2.400 qm die meisten Abschlüsse, 31,3 % hatten Abschlüsse bei 0 qm bis 400 qm und nur jeweils 6,3 % erreichten Vermietungen bei über 2.400 qm.

**Frage 3:**

Aus welchen Branchen stammen die jeweiligen Mieter und wie wird sich die Nachfrage bis Jahresende nach Ihrer Prognose jeweils entwickeln (Mehrfachnennungen möglich)?

**Charts:**





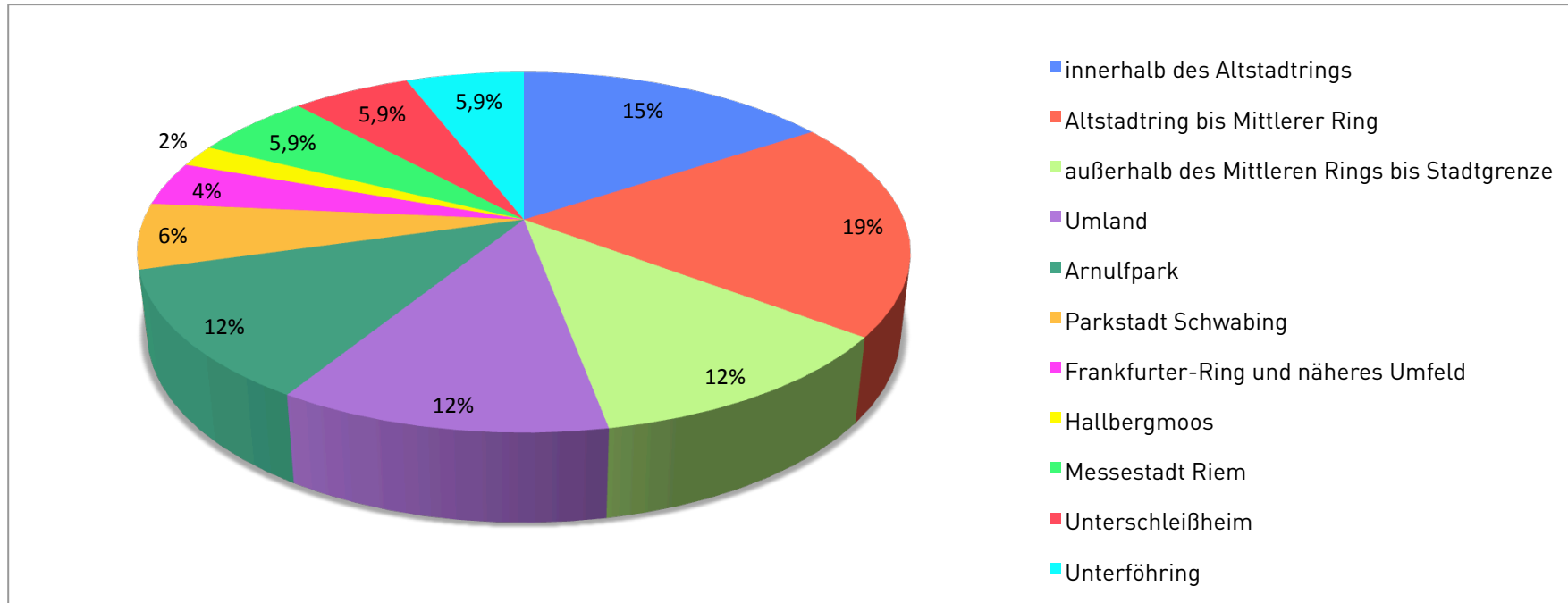
**Interpretation:**

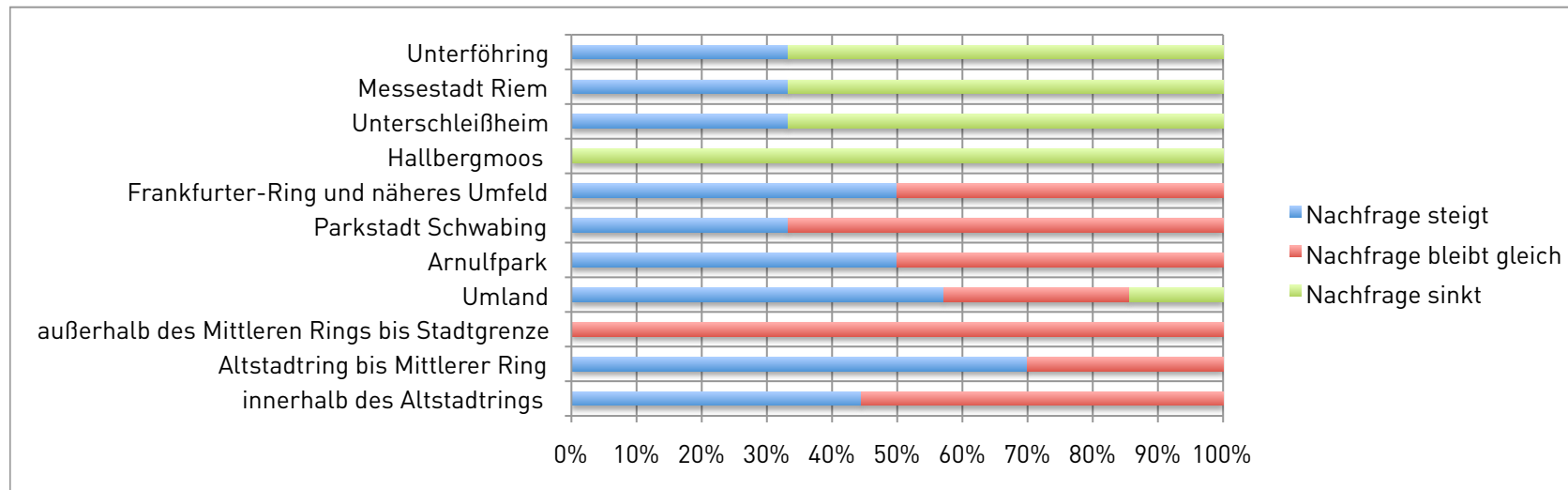
Die Befragten decken ein breitgefächertes Mieterspektrum ab und prognostizieren eine weiterhin erhöhte Nachfrage an Mieträumen für Technologieunternehmen, öffentliche Einrichtungen, Beratungsunternehmen sowie Rechtsanwälte. Steigern dürfte sich das Nachfragepotential für Banken, Versicherungen und Finanzdienstleister. Tendenziellen Rückgang sehen sie bei Bau- und Immobilienunternehmen sowie bei Handel und Vertrieb.

**Frage 4:**

Welche Lagen wurden überwiegend (mehr als 25% Ihrer Abschlüsse) nachgefragt und wie wird sich die Nachfrage bis Jahresende verändern (max. 4 Nennungen möglich)?

**Charts:**





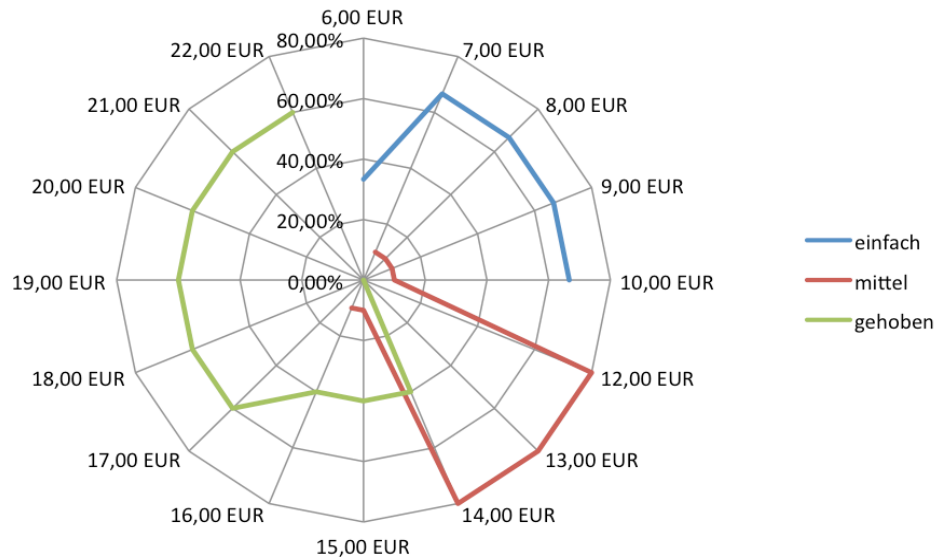
**Interpretation:**

Als favorisierte Lage wurden der Innenstadtbereich Münchens zwischen Altstadtring und Mittlere Ring benannt. Gleichbleibend gut entwickelt sich derzeit der äußere Mittlere Ring bis zur Stadtgrenze. Das Umland, sowie speziell die Region um den Arnulfpark haben leicht an Interesse gewonnen. Aus Maklersicht weniger attraktiv sind Hallbergmoos, Unterföhring, Riem und Unterschleißheim.

**Frage 5:**

Welcher Ausstattungsstandard bei welcher Mietpreisvorstellung bestimmte die Nachfrage (je Ausstattungsstandard eine Nennung möglich)?

**Charts:**



**Interpretation:**

Die Mietpreisvorstellungen bei einfachem Ausstattungsstandard liegen zwischen 7,- und 10,- €, bei dem mittleren Ausstattungsstandard liegt der Mietpreis einvernehmlich zwischen 12,- und 14,- €, der gehobene Ausstattungsstandard beginnt bei einer Mietpreisvorstellung von 14,- € bis >16,- €.

Unter einfachem Ausstattungsstandard wird der veredelte Rohbau inklusive Sanitärkern, Strom- und Telefonanschluss verstanden, der mittlere Ausstattungsstandard umfasst den voll ausgebauten Bau, ohne Klimatisierung und IT-Infrastruktur, der gehobene Ausstattungsstandard wird bei dem voll ausgebauten Bau, inklusive Klimatisierung und IT-Infrastruktur angesetzt.

Jan-Steffen Iser  
Immobilienökonom (ebs)  
Investment & Development

Benedikt Huber  
Immobilienökonom (ebs)  
Analyse & Research

René Reif Consulting GmbH  
Widenmayerstraße 9  
80538 München  
<http://www.renereif.de>

T +49 89 746 134 23  
F +49 89 746 134 68

E [iser@renereif.de](mailto:iser@renereif.de)

T +49 89 746 134 21  
F +49 89 746 134 64

E [huber@renereif.de](mailto:huber@renereif.de)