

Maklerbefragung zum 2. Halbjahr 2010 - Ergebnisbericht

Management-Summary:

Die regelmäßig halbjährlich von der René Reif Consulting GmbH (RRC) durchgeführte Maklerumfrage für Vermietung im Bürobereich München fand auch für das 2. Halbjahr 2010 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 2. Halbjahr 2010 sowie die Prognose für das kommende Halbjahr erhoben.

Abweichend zu bisherigen Marktsurveys fokussiert sich die Umfrage der (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 wurden. Die Prognose für das 2. Halbjahr 2010 wurde somit bestätigt.

Als potentielle Mieter stehen derzeit Beratungsunternehmen, Bau- und Immobilienfirmen, Banken, Versicherungen und Finanzdienstleister, Medien- und Werbeagenturen, sowie Technologieunternehmen hoch im Kurs. Entgegen den Prognosen aus dem 1. Halbjahr 2010 hatten die Sparten Bau- und Immobilienunternehmen sowie Handel und Vertrieb einen Aufschwung.

Nach der neuen Prognose wird für 2011 ein Anstieg der Vermietungen an öffentliche und soziale Einrichtungen, Industrieunternehmen und Handel und Vertrieb erwartet. Ein Rückgang wird bei Banken, Versicherungen und Finanzdienstleistern sowie Ärzten und Heilberufen als Mietinteressenten gesehen.

Als favorisierte Lagen haben sich der Bereich zwischen Altstadttring und Mittlerem Ring sowie die Parkstadt Schwabing herauskristallisiert.

Letzterer war bei der Prognose im 1. Halbjahr 2010 noch nicht diese Bedeutung beigemessen worden.

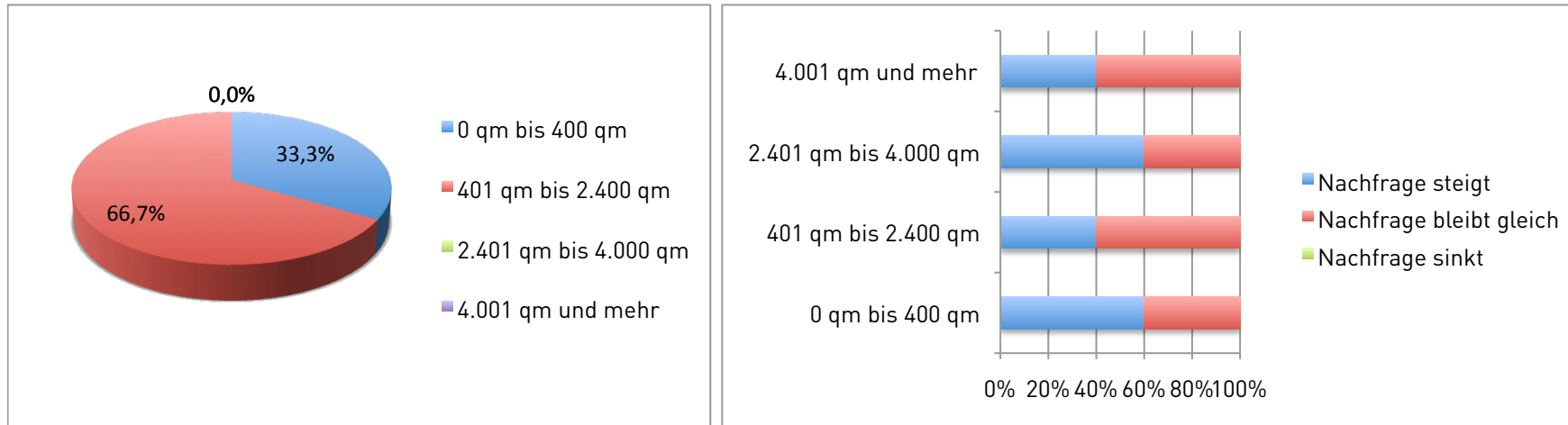
Zwischen dem Mittleren Ring und der Stadtgrenze stagniert die Nachfrage leicht, das Umland spielt bei den Mietanfragen weiterhin eine eher untergeordnete Rolle. Die aktuelle Prognose sagt für das 1. Halbjahr 2011 einen Rückgang der Attraktivität in Berg am Laim, Neuperlach Süd, der Messestadt Riem und Neubiberg voraus.

Die Mietpreisvorstellungen variieren zwischen 6,- und 10,- €, bei einfachem Ausstattungsstandard. Im Bereich der gehobenen Ausstattung liegen die Mieten dagegen zwischen 17,- € bis 22,- € und darüber und haben damit im Gegensatz zum 1. Halbjahr deutlich angezogen.

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:

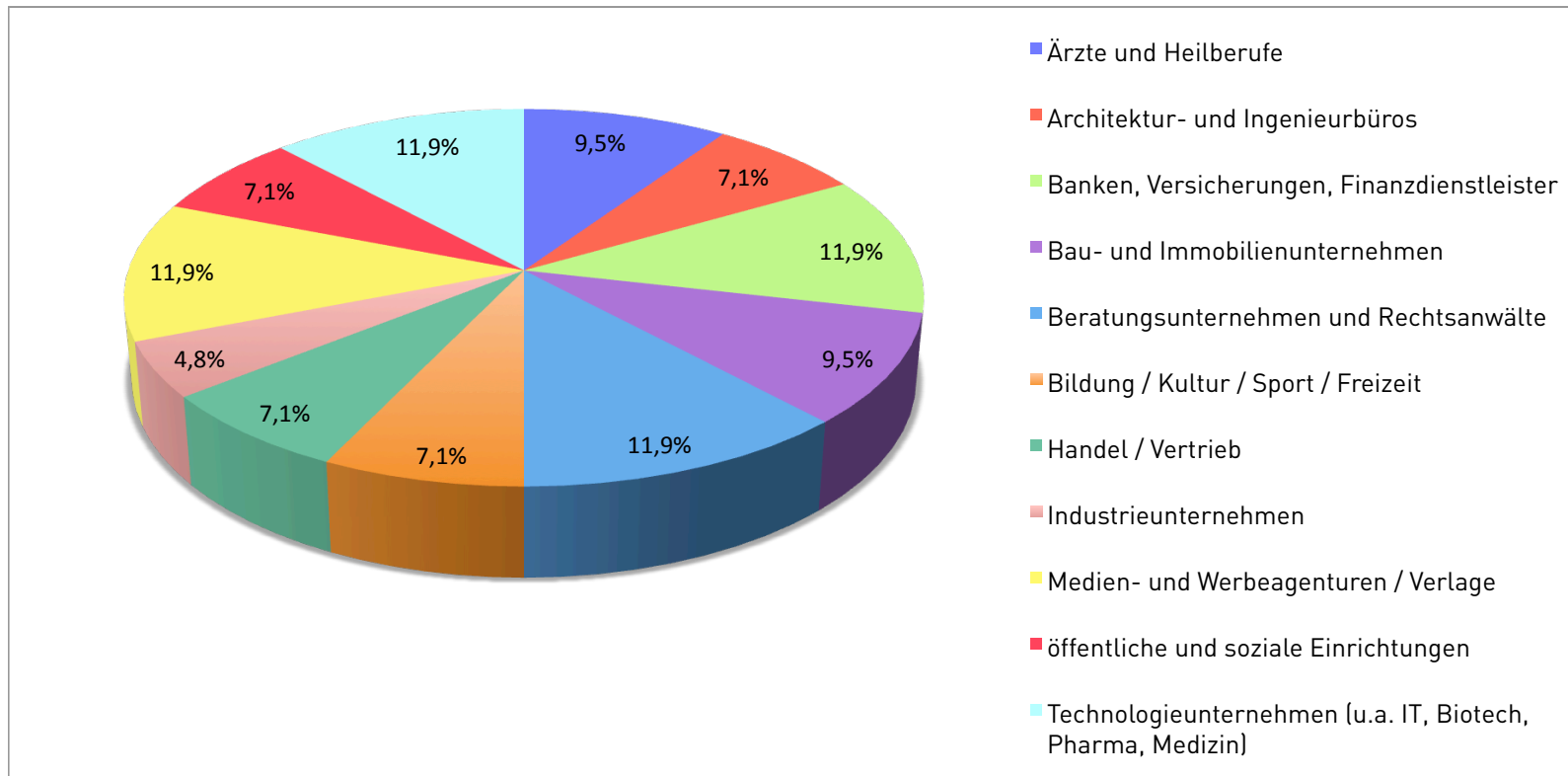
Die Mehrheit der Befragten war sich einig, dass die Vermietungsbereiche zwischen 401 qm und 2.400 qm in der Nachfrage weiterhin gestiegen sind, während bei größeren Flächengesuchen die Nachfrage stagniert. 75 % der Befragten hatten bei Quadratmeterzahlen von 401 qm bis 2.400 qm die meisten Abschlüsse, 25 % hatten Abschlüsse bei 0 qm bis 400 qm.

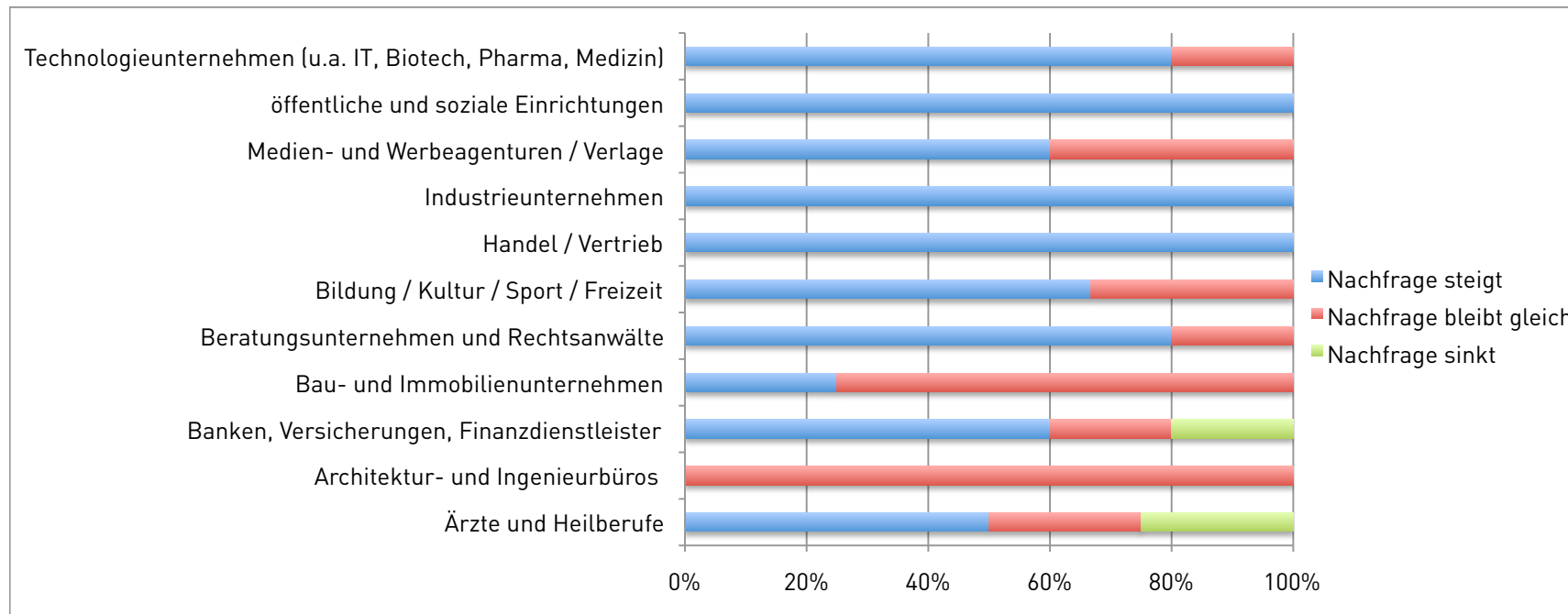
Die Prognose für das 2. Halbjahr 2010 hat sich bestätigt. Für das 1. Halbjahr 2011 wird nun eine steigende Nachfrage für Mietflächen zwischen 2.401 und 4.000 qm und der Mietflächen zwischen 0 und 400 qm erwartet.

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 vermieten derzeit hauptsächlich Mieträume für Technologieunternehmen, Medien- und Werbeagenturen, Beratungsunternehmen und Rechtsanwälte, Banken, Versicherungen und Finanzdienstleister sowie für Bau- und Immobilienunternehmen.

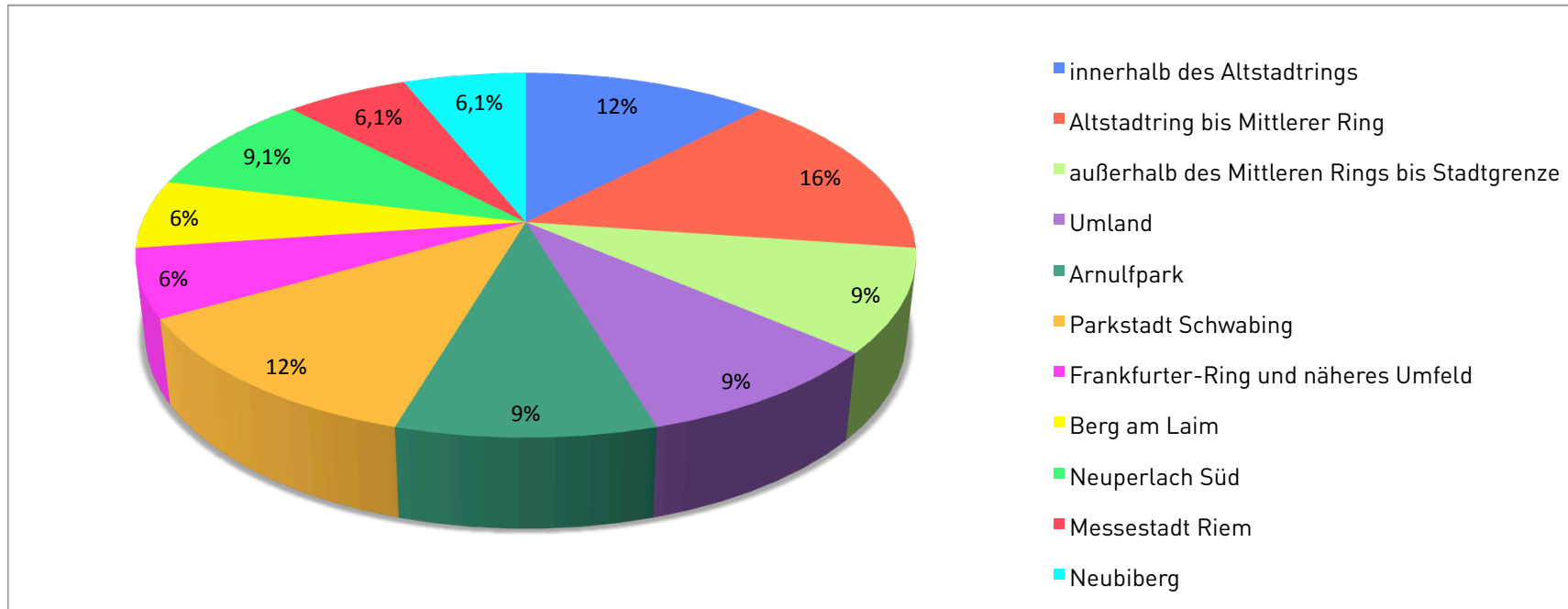
Die aus der letzten Umfrage erstellte Prognose für das 2. Halbjahr 2010 hinsichtlich des Nachfrageanstiegs traf somit weitestgehend ein, weicht jedoch ab, was den prognostizierten Rückgang bei Bau- und Immobilienunternehmen sowie bei Handel und Vertrieb angeht. Beide Sparten hatten einen Aufschwung, im ersten Fall sogar um 7,6 %, die Vermietung an Handel und Vertrieb stieg um 3,4 %.

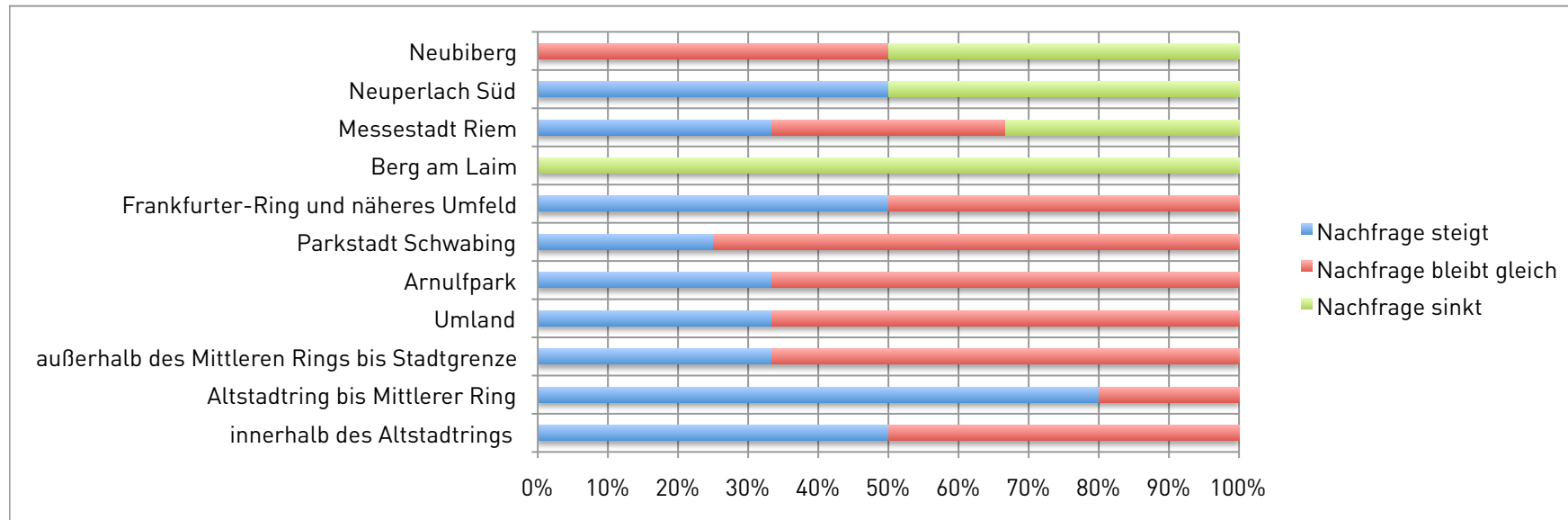
Nach der neuen Prognose dürften sich 2011 das Nachfragepotential für öffentliche und soziale Einrichtungen, Industrieunternehmen und Handel und Vertrieb steigern. Tendenziellen Rückgang sehen die Befragten bei Banken, Versicherungen und Finanzdienstleistern, sowie Ärzten und Heilberufen.

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:

Im 2. Halbjahr 2010 wurden der Innenstadtbereich Münchens zwischen Altstadtring und Mittlerem Ring sowie die Parkstadt Schwabing favorisiert.

Die Prognose für die 2. Jahreshälfte 2010 traf damit fast ausschließlich zu. Lediglich die deutliche Attraktivitätssteigerung der Parkstadt Schwabing um 6 % war nicht abzusehen.

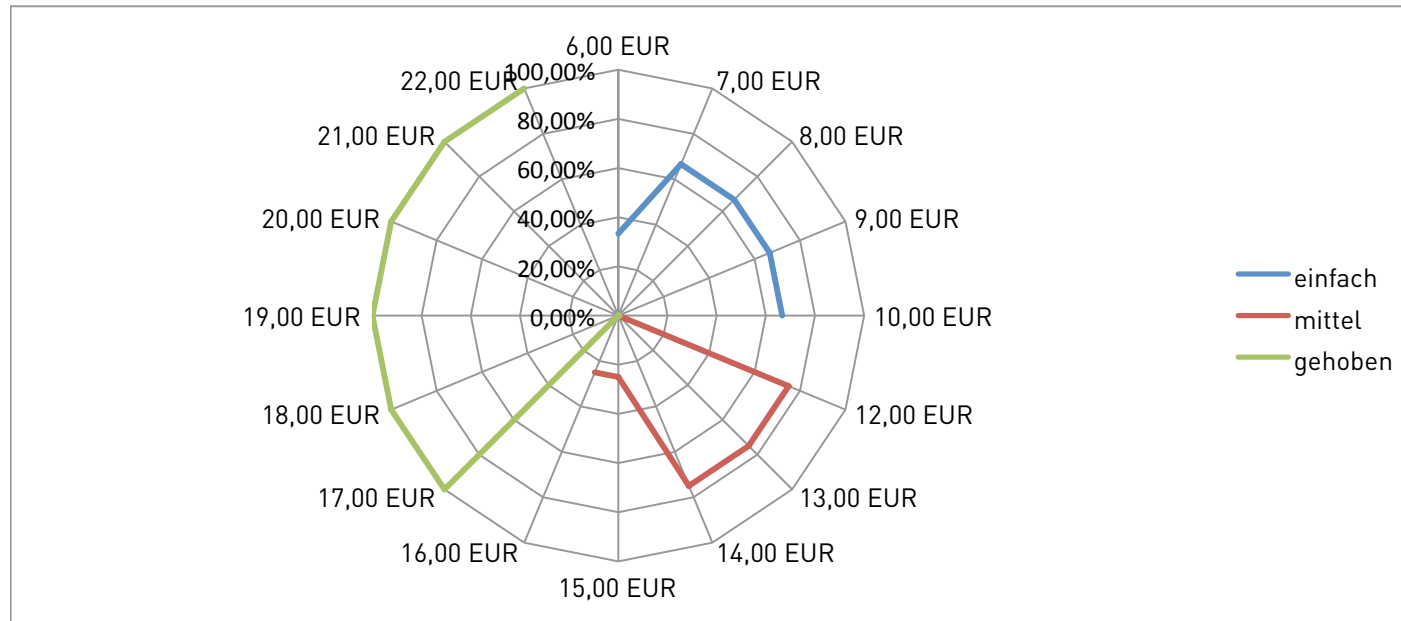
Aus Maklersicht weniger attraktiv sind derzeit die Gebiete zwischen dem Mittleren Ring bis zur Stadtgrenze, Berg am Laim, Neubiberg sowie die Messestadt Riem.

Die Maklerprognose für das 1. Halbjahr 2011 sieht einen weiteren Nachfragezuwachs für das Gebiet zwischen Altstadtring und Mittlerem Ring voraus sowie einen weiteren Rückgang an Attraktivität in Neuperlach Süd und den bereits genannten Stadtteilen.

Frage 5:

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

Charts:



Interpretation:

Die Mietpreisvorstellungen bei einfachem Ausstattungsstandard lagen im 2. Halbjahr 2010 zwischen 6,- und 10,- €, bei dem mittleren Ausstattungsstandard lag der Mietpreis zwischen 12,- und 14,- €. Der gehobene Ausstattungsstandard begann einvernehmlich bei einer Mietpreisvorstellung von 17,- € bis >22,- € und ist im Vergleich zum 1. Halbjahr damit deutlich angestiegen (Mietpreisvorstellung von 14,- € - >16,- € im 1. Halbjahr 2010).

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 für 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

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

E huber@renereif.de