

Pressemitteilung

Colliers International: Starker Jahresendspurt auf dem Münchner Bürovermietungsmarkt

München, 9. Januar 2015 – Der Münchner Bürovermietungsmarkt beendete das Jahr 2014 nach Angaben von Colliers International mit einem außerordentlich starken Schlussquartal. Unter dem Strich steht ein Flächenumsatz von 620.900 Quadratmeter, wovon alleine 216.900 Quadratmeter in den letzten drei Monaten zustande kamen. Da nur wenige Eigennutzer neue Büroflächen belegten, lag der reine Vermietungsumsatz mit 601.900 Quadratmeter nur unwesentlich niedriger. Im Vergleich zum – allerdings sehr umsatzschwachen – Vorjahr stellt dies einen Zuwachs von vier Prozent beim Flächenumsatz und sogar von 20 Prozent beim Vermietungsumsatz dar.

Nachdem im zweiten und dritten Quartal Großvermietungen komplett ausgeblieben waren, wurden gegen Jahresende sechs Verträge über mehr als 5.000 Quadratmeter Bürofläche abgeschlossen. Darunter waren Panasonic mit rund 12.000 Quadratmeter in Ottobrunn im südlichen Umland und die Landeshauptstadt München, die für das Referat für Bildung und Sport ca. 10.000 Quadratmeter in der Landsberger Straße zwischen Hacker- und Donnersbergerbrücke anmietete. Die beiden größten Abschlüsse des Jahres datieren aus dem ersten Quartal, in dem Brainlab in einem Projekt an der Messe Riem und BayWa in der Werinherstraße Verträge über jeweils ca. 20.000 Quadratmeter abschlossen. Am meisten Fläche wurde jedoch im Größensegment von 2.001 bis 5.000 Quadratmeter umgesetzt. Wurden in diesem Flächenbereich im Vorjahr so wenige Verträge wie selten zuvor unterzeichnet, gab es 2014 mit 156.000 Quadratmeter ein sattes Plus von 88 Prozent. Ein Minus von rund zehn Prozent auf 120.000 Quadratmeter war im Kleinflächensegment bis 500 Quadratmeter zu verzeichnen, weshalb auch die Gesamtzahl der Mietverträge im Vergleich zu 2013 fast konstant blieb.

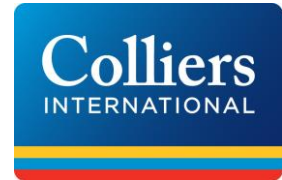
Nach einer längeren Aufwärtsbewegung legte die Durchschnittsmiete eine Verschnaufpause ein. Sie notierte zum Jahresende mit 14,91 Euro pro Quadratmeter gut zwei Prozent niedriger als 2013, was insbesondere daran liegt, dass es wieder mehr Vermietungen im Umland zu relativ günstigen Preisen gegeben hat. Innerhalb des Stadtgebiets wurden im Durchschnitt 16,46 Euro pro

Quadratmeter erzielt, was ein Plus von ein Prozent zum Vorjahr darstellt. Im Umland lagen die Mieten im Mittel bei 9,97 Euro pro Quadratmeter oder 3,5 Prozent höher als Ende 2013. Die Spitzenmiete kletterte im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 Prozent auf 34,50 Euro pro Quadratmeter. „Der Anstieg hat sich in jüngster Zeit zwar verlangsamt, aber nach wie vor sind angesichts der Knappheit von qualitativ hochwertigen Flächen in Bestlage viele Mieter dazu bereit, auch dementsprechende Mietpreise zu zahlen“, so **Peter Bigelmaier**, Geschäftsführer bei Colliers International München und Head of Office Letting Deutschland.

Der Büroflächenleerstand wurde im Lauf des Jahres und insbesondere im Schlussquartal deutlich abgebaut. Ende Dezember 2014 standen 1,156 Millionen Quadratmeter zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, was einer Quote von 5,1 Prozent entspricht. Dies ist ein ganzer Prozentpunkt weniger als vor Jahresfrist. Vor allem im Stadtgebiet wurden Büroflächen absorbiert. Hier sank der Leerstand um 212.000 Quadratmeter auf 761.500 Quadratmeter bei einer Quote von 4,4 Prozent. Im Umland standen mit 428.700 Quadratmeter rund 24.000 Quadratmeter weniger leer, womit die Quote 7,5 Prozent betrug.

Ein Grund für den deutlichen Leerstandsrückgang waren auch die wenigen Neubaufertigstellungen. Mit rund 194.000 Quadratmeter fertiggestellter bestandserhöhender Bürofläche wurde hier ein unterdurchschnittliches Niveau erreicht. Zum Jahresende waren bereits 83 Prozent dieser Fläche vermietet oder eigengenutzt. Im Jahr 2015 werden nach heutigem Stand etwas mehr Flächen fertiggestellt. Von den 241.000 Quadratmeter, die sich in der Pipeline befinden, waren Ende Dezember 56 Prozent belegt.

„Das Jahr 2014 war auf dem Bürovermietungsmarkt durch die Großanmietungen in letzter Sekunde sogar ein wenig besser, als wir anfangs erwartet hatten. Auch für die ersten Monate im neuen Jahr kündigen sich bereits einige größere Abschlüsse an. Angesichts der Tatsache, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nach wie vor fragil erscheint und zu wenige Unternehmen derzeit Expansionspläne verfolgen, ist für den Vermietungsmarkt jedoch nicht von einem Aufschwung auf breiter Front auszugehen“, fasst **Bigelmaier** zusammen. „Wir prognostizieren daher einen Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) von 600.000 Quadratmeter, womit sich der Markt in einem ähnlichen Bereich wie im Jahr 2014 bewegen würde.“



Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in 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 ist Colliers International mit mehr als 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig. www.colliers.de.

Ansprechpartner:

Peter Bigelmaier
Geschäftsführer | Head of Office Letting Deutschland
Colliers International München GmbH
T +49 (0) 89 624 294 70
peter.bigelmaier@colliers.com
www.colliers.de

Tobias Seiler
Research Analyst
Colliers International München GmbH
T +49 (0) 89 624 294 63
tobias.seiler@colliers.com
www.colliers.de

Alexander de Oliveira Kaeding
Research Analyst
Colliers International München GmbH
T +49 (0) 89 624 294 894
alexander.kaeding@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de