

Pressemitteilung

Colliers International: Büroflächenleerstand in München weiter im Sinkflug

- **Solides Halbjahr auf dem Bürovermietungsmarkt**
- **Leerstandsrate nur noch bei 4,4 Prozent**
- **Neubaufertigstellungen weiterhin unter Durchschnitt**

München, 3. Juli 2015 – Mit einem Flächenumsatz von 305.700 Quadratmetern erzielte der Münchner Bürovermietungsmarkt nach Angaben von Colliers International im ersten Halbjahr ein solides Ergebnis. Dies ist nahezu der gleiche Wert wie im Vorjahreszeitraum, als rund 2.000 Quadratmeter weniger umgesetzt wurden. Eigennutzer steuerten 18.300 Quadratmeter bei, wodurch der reine Vermietungsumsatz bei 287.400 Quadratmeter lag (-1,8 Prozent).

Der Umsatz verteilte sich dabei verhältnismäßig ausgeglichen auf die verschiedenen Flächensegmente. Bislang wurden neun Abschlüsse mit mehr als 5.000 Quadratmeter registriert, davon zwei im zweiten Quartal. Der bislang größte Abschluss des Jahres wurde vom US-amerikanischen Büromöbelproduzenten Steelcase getätigt, der rund 13.000 Quadratmeter Bürofläche im „Brienner Forum“ am Königsplatz anmietete, um dort sein „Learning + Innovation Center“ unterzubringen.

„Der Markt entwickelt sich derzeit so wie erwartet. Die Unternehmen verzeichnen ordentliche Umsätze und blicken weitgehend optimistisch in die Zukunft. Dies drückt sich in steigender Büroflächennachfrage aus, die aktuell schon festzustellen ist“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers International.

Leerstand erstmals seit 2002 unterhalb von 1 Million Quadratmeter

Erstmals seit dem Jahr 2002 standen zum Halbjahr 2015 auf dem Münchner Markt weniger als 1 Million Quadratmeter Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Die freie Fläche von 991.800 Quadratmeter entspricht bei einem Büroflächenbestand von 22,74 Millionen Quadratmeter einer Leerstandsquote von 4,4 Prozent. Innerhalb des Stadtgebiets standen sogar nur 3,7 Prozent der Büroflächen leer, doch auch im Umland lag die Quote mit 6,7 Prozent deutlich

niedriger als noch vor einigen Jahren. Die Mischung aus guten Vermietungsumsätzen, nur wenigen Neubaufertigstellungen und vereinzelt Umnutzungen sorgt weiterhin dafür, dass das Flächenangebot rückläufig ist.

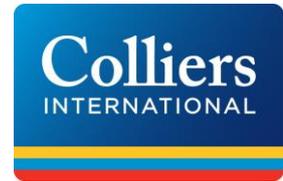
Trotz der größer werdenden Flächenknappheit in manchen Lagen ist die Projektentwicklungspipeline nach wie vor nur unterdurchschnittlich stark gefüllt. Im Jahr 2015 werden zwar ca. 229.000 Quadratmeter bestandserhöhende Bürofläche fertiggestellt werden, von dieser sind jedoch bereits 72 Prozent belegt. 155.000 Quadratmeter davon befinden sich im Stadtgebiet, der Rest verteilt sich auf das Umland. 2016 werden nach aktuellem Stand sogar nur 140.000 Quadratmeter neu hinzukommen, darunter ca. 31.400 Quadratmeter durch die neue Microsoft-Zentrale in der Parkstadt Schwabing und 27.500 Quadratmeter mit dem „NOVE by Citterio“ im Arnulfpark, einem der wenigen spekulativen Projekte, die derzeit gebaut werden.

Mietpreise notieren tiefer

Mit 15,20 Euro pro Quadratmeter notierte die Durchschnittsmiete knapp vier Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Innerhalb des Stadtgebiets wurden im Mittel 16,47 Euro pro Quadratmeter oder drei Prozent weniger als vor Jahresfrist erreicht. Im Umland gab es aufgrund mehrerer Neubauanmietungen dagegen eine deutliche Steigerung um zehn Prozent auf 10,76 Euro pro Quadratmeter. Der Grund für den Rückgang des Durchschnitts auf dem Gesamtmarkt ist darin zu suchen, dass in vielen Lagen die besten Flächen bereits vermietet sind und Mieter daher auf andere Flächen ausweichen, für die niedrigere Mieten aufgerufen werden. Auch der Rückgang der Spitzenmiete von 34,50 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr auf 33,90 Euro pro Quadratmeter im aktuellen Quartal ist auf diese Ursache zurückzuführen. Hochwertige Flächen in der Maximilianstraße und Umgebung sind rar, weshalb hier kaum Vermietungen stattfinden konnten.

Fazit

Die Vermietungsleistung bewegte sich in den ersten sechs Monaten des Jahres auf durchschnittlichem Niveau. Angesichts der wenigen Fertigstellungen hatte dies trotzdem zur Folge, dass der Leerstand auf ein Niveau gesunken ist, das vor wenigen Jahren nicht zu erwarten war. **Bigelmaier** fasst zusammen: „In einigen Lagen ist das Flächenangebot mittlerweile sehr begrenzt. Daher kann es passieren, dass sich Mieter für die Verlängerung eines bestehenden Mietvertrages entscheiden, auch wenn sich dann neue Büroraumkonzepte nur eingeschränkt



umsetzen lassen. Für die Sommermonate erwarten wir einen traditionell etwas ruhigeren Vermietungsmarkt, zum Jahresende hin aber dann wieder eine Belebung. Unter diesen Voraussetzungen hat unsere zu Jahresbeginn getroffene Prognose von 600.000 Quadratmeter Vermietungsumsatz weiterhin Bestand.“

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

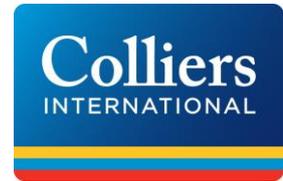
Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig. www.colliers.de.

Ansprechpartner:

Peter Bigelmaier
Head of Office Letting Deutschland
Colliers International München GmbH
T +49 (0) 89 624 294 70
M +49 (0) 173 9191 770
peter.bigelmaier@colliers.com
www.colliers.de

Tobias Seiler
Research Analyst
Colliers International München GmbH
T +49 (0) 89 624 294 63
M +49 (0) 173 9191 757
tobias.seiler@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