

Pressemitteilung

## **Colliers International: Starkes Quartal auf Münchner Bürovermietungsmarkt // 200.000 Quadratmeter Flächenumsatz in drei Monaten**

- **Flächenumsatz legt um 25 Prozent im Vergleich zu Q1-Q3 2014 zu**
- **Leerstandsrate nur noch bei 3,8 Prozent**
- **Weiterer Leerstandsabbau zu erwarten**

**München, 5. Oktober 2015** – In den ersten drei Quartalen wurde nach Angaben von Colliers International auf dem Münchner Bürovermietungsmarkt ein Flächenumsatz von 506.400 Quadratmeter erzielt, was ein Plus von 25 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum darstellt. Alleine im abgelaufenen dritten Quartal fanden rund 200.000 Quadratmeter Bürofläche neue Nutzer. Der reine Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer betrug 464.000 Quadratmeter, was 19 Prozent über dem Wert aus den ersten drei Quartalen 2014 lag.

Der Umsatz teilte sich nahezu ausgeglichen auf die verschiedenen Flächensegmente auf. Am stärksten vertreten war das Segment über 5.000 Quadratmeter mit einem Anteil von 22 Prozent am Gesamtumsatz. 14 Großabschlüsse, davon drei Eigennutzer, sorgten für einen Umsatz von 113.900 Quadratmeter. Doch selbst im Segment von 1.001 bis 2.000 Quadratmeter, in dem am wenigsten Umsatz zustande kam, lag dieser bei 91.000 Quadratmeter oder 18 Prozent des Umsatzes insgesamt.

Der größte Abschluss des Jahres wurde im „Brienner Forum“ am Königsplatz getätigt. Steelcase mietete hier bereits im ersten Quartal rund 13.000 Quadratmeter. Der größte Mietvertrag im dritten Quartal war derjenige des IT-Anbieters Unify in den „Highlight Towers“ über rund 8.600 Quadratmeter Bürofläche. Der größte Eigennutzer im bisherigen Jahresverlauf ist der Automobilzulieferer Webasto, der in Gauting im Südwesten Münchens ein Gebäude für über 400 Mitarbeiter errichtet.

„In den vergangenen Jahren war es häufig so, dass sich das Vermietungsgeschehen in den Sommermonaten von seiner ruhigen Seite zeigte. Heuer war dies überhaupt nicht der Fall, was ein deutliches Zeichen für die gesunde

Verfassung ist, in der sich der Markt aktuell befindet“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers International.

### **Über 100.000 Quadratmeter Leerstandsabbau in drei Monaten**

Das Tempo des Leerstandsabbau hat sich weiter erhöht. In den vergangenen drei Monaten ging der Leerstand auf dem Münchner Markt um rund 132.000 Quadratmeter zurück. Ende September standen gut 859.900 Quadratmeter Bürofläche für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 3,8 Prozent entspricht. Innerhalb des Stadtgebiets stehen nur noch 3,0 Prozent des Flächenbestandes leer, im Umland sind es 6,3 Prozent. Die Neubauf Flächen, die im Jahr 2015 auf den Markt gekommen sind bzw. noch kommen, sind bereits zu 82 Prozent belegt. Auch von den 154.000 Quadratmetern, die 2016 fertiggestellt werden, stehen nur noch 42 Prozent für die Anmietung zur Verfügung. Es ist also absehbar, dass sich die Flächenknappheit in den kommenden Quartalen weiter intensiviert und vor allen Dingen für Großmieter zunehmend eine Herausforderung wird.

### **Durchschnittsmiete konstant**

Die Durchschnittsmiete notierte zum Quartalsende bei 15,58 Euro pro Quadratmeter und damit nahezu exakt auf dem Niveau des Vorjahreszeitpunkts. Innerhalb des Stadtgebiets wurden im Mittel 16,71 Euro pro Quadratmeter oder knapp 2 Prozent weniger als vor Jahresfrist erreicht. Im Umland gab es aufgrund mehrerer Neubauanmietungen dagegen eine deutliche Steigerung um 13 Prozent auf 10,88 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete lag mit 33,50 Euro pro Quadratmeter rund 4 Prozent niedriger als im Vorjahr. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass mangels Angebots kaum Abschlüsse in den besten Lagen Münchens stattfanden. In den noch zur Verfügung stehenden Flächen hat die Flächenknappheit in einigen Lagen jedoch dazu geführt, dass die Angebotsmieten gestiegen sind.

### **Fazit**

Das starke dritte Quartal lässt ein überdurchschnittliches Jahr auf dem Vermietungsmarkt möglich erscheinen, da auch im Schlussquartal erfahrungsgemäß hohe Umsätze erzielt werden und einige Großmieter den Markt intensiv sondieren. Der 10-Jahres-Schnitt von 624.000 Quadratmeter Vermietungsumsatz kann daher leicht übertroffen werden. **Bigelmaier** fasst



zusammen: „Auf dem Bürovermietungsmarkt werden derzeit Entwicklungen sichtbar, die auf den ersten Blick nicht zusammenpassen. Wir registrieren auf der einen Seite gute Umsätze, die aufgrund der robusten wirtschaftlichen Entwicklung auch in den nächsten Quartalen anhalten dürften. Damit gehen stark sinkende Leerstandsdaten einher. Auf der anderen Seite ist jedoch kein deutliches Anziehen der Neubauaktivitäten festzustellen. Eine Erklärung ist die geringe Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke in der Landeshauptstadt und die hohe Attraktivität des Wohnungsmarktes für Projektentwickler. Letzterer treibt auch die Zahl der Bauvorhaben in die Höhe, weshalb auch Genehmigungsverfahren längere Zeit in Anspruch nehmen und zudem Bauunternehmen stark ausgelastet sind. Für den Vermietungsmarkt bedeutet all dies, dass Büroflächen ein zunehmend rares Gut werden und viele Mieter ihre Suchkriterien erweitern müssen, um neue Flächen zu finden.“

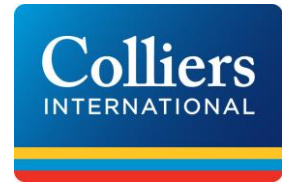
**Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

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](http://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](mailto:peter.bigelmaier@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Tobias Seiler



Associate Director | Research  
Colliers International München GmbH  
T +49 (0) 89 624 294 63  
M +49 (0) 173 9191 757  
tobias.seiler@colliers.com  
www.colliers.de

Alexander de Oliveira Kaeding  
Senior Consultant | Research  
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