

Pressemitteilung

Colliers International: Hohe Büroflächennachfrage auf dem Münchner Markt

- **756.700 Quadratmeter Flächenumsatz**
- **Flächenumsatz legt um 22 Prozent im Vergleich zu 2014 zu**
- **Leerstandsrate weiterhin auf niedrigem Niveau bei 4,0 Prozent**
- **Knappes Angebot führt zu Anstieg der Durchschnittsmiete um fast 9,5 Prozent**

München, 11. Januar 2016 – Nach Angaben von Colliers International konnte der Büromarkt im abgelaufenen Jahr mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz schließen, der 22 Prozent über dem Vergleichswert aus 2014 lag.

Peter Bigelmaier, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers International:

„Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte zeigte sich das Vertrauen der Unternehmen in die deutsche Wirtschaft auf dem Münchner Büromarkt, so dass am Ende des Jahres mit 756.700 Quadratmeter Flächenumsatz der höchste Wert seit 2011 erreicht wurde.“

Abzüglich der Eigennutzer bleibt eine reine Vermietungsleistung von 653.000 Quadratmeter, was einem Plus von ca. 8 Prozent entspricht. Vor allem im Segment der Großnutzer ab 5.000 Quadratmeter gab es reichlich Bewegung: Rund 220.000 Quadratmeter oder 29 Prozent des Flächenumsatzes wurde durch Großmieter angemietet. Insgesamt 23 dieser Anmietungen konnten im vergangenen Jahr festgestellt werden, davon sechs Eigennutzer wie zum Beispiel der Neubau des ersten Bauabschnitts des Finanzamts sowie die Verlagerung der Parteizentrale der CSU in die Parkstadt Schwabing. Ebenfalls in der Parkstadt Schwabing fand kurz vor Jahresende eine Anmietung mit Signalwirkung statt: München setzte sich bei der Suche nach einer Europazentrale von IBM Watson für rund 1.000 Mitarbeiter gegen andere europäische Metropolen wie London und Paris durch und wird im kommenden Jahr 14 Etagen in den Highlight Towers belegen. Bereits zu Beginn des Jahres entschied sich das IT-Unternehmen Unify für die Highlight Towers.

Leerstand befindet sich weiterhin im Sinkflug

Im Verlauf des Jahres hat sich der Abbau des Leerstands weiter beschleunigt. Mit einer Leerstandsquote von lediglich 4 Prozent zählt München zu den europäischen Metropolen mit dem geringsten Leerstand und mit Blick auf die anstehenden Neubaufertigstellungen ist höchstens eine punktuelle Entspannung zu erwarten.

„Die Nachfrage nach neuen und modernen Büroflächen ist weiterhin hoch und genau in diesem Flächensegment herrscht in zentralen Lagen akuter Flächenmangel“, resümiert **Tobias Seiler**, Research Analyst bei Colliers International in München.

Innerhalb des Mittleren Rings liegt die Leerstandsrate je nach Teilmarkt zwischen 1,8 und 3,6 Prozent. Lediglich im Umland und ausgewählten Stadtlagen liegt der Anteil leerstehender Büroflächen über dem Durchschnitt, so beispielsweise im Münchner Süd-Westen mit 9,9 Prozent oder in den nordöstlichen Umlandgemeinden mit durchschnittlich 7,4 Prozent Büroflächenleerstand.

Von den mehr als 200.000 Quadratmetern Bürofläche, die im vergangenen Jahr gebaut wurden sind bereits mehr als 90 Prozent vermietet und mit Blick auf 2016 und 2017 deutet sich ein ähnliches Bild mit unterdurchschnittlicher Bautätigkeit und Belegungsquoten von 66 bzw. 53 Prozent an. Neben der geringen spekulativen Neubautätigkeit trägt die Umwidmung von Büroflächen in Wohnungen zusätzlich zur Verknappung des Angebots bei, wobei hierfür vorrangig Gebäude im Fokus stehen, die in ihrem derzeitigen Zustand nur sehr schwer an Büromieter vermittelbar sind.

Bigelmaier: „Wir gehen nicht davon aus, dass die Angebotsseite in den kommenden Quartalen spürbar entlastet wird, so dass Mieter bestehende Verträge verlängern oder bei entsprechendem Planungshorizont Projektentwicklungen anstoßen werden.“ Zu den größten Neubauprojekten der nächsten zwei Jahre zählt das NOVE by Citerrio mit mehr als 27.000 Quadratmeter im Arnulfpark sowie die Entwicklung der Bavaria Towers im Münchner Osten.

Durchschnittsmiete steigt an

Nachdem die Durchschnittsmiete trotz der Flächenverknappung bis zur Jahresmitte nur leicht gestiegen ist, konnte in der zweiten Jahreshälfte ein deutlicher Anstieg

festgestellt werden. Mit 16,33 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt wurde der Vorjahreswert um knapp 10 Prozent übertroffen, der Fünf-Jahres-Durchschnitt um gut 8 Prozent. Betrachtet man nur das Stadtgebiet liegt das Mittel sogar bei 17,41 Euro pro Quadratmeter und damit so hoch wie seit dem ersten Quartal 2002 nicht mehr. Mit Blick auf die in einigen Lagen gestiegenen Angebotsmieten und dem Wandel des Marktes von einem mieterfreundlichen zu einem neutralen bzw. in einigen Lagen vermietetfreundlichen Markt ist mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise in guten Lagen zu rechnen.

Ausbleibende Anmietungen im Spitzensegment infolge fehlender verfügbarer Flächen sorgten bei der Spitzenmiete hingegen erneut für einen geringen Rückgang auf 33,30 Euro pro Quadratmeter bis Jahresfrist.

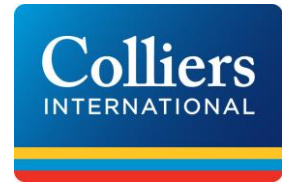
Fazit

Der Münchner Markt konnte seine Stellung als stabiler und nachgefragter Markt in Deutschland und Europa behaupten und dank der Standortvorteile wurde das Umsatzwachstum nicht nur durch Umzüge und Expansionen, sondern auch durch Neugründungen und Zuzüge generiert. „Trotz der eher schwächelnden Weltkonjunktur wird der stabile Aufschwung in Deutschland und die sich immer rasanter wandelnden Bedürfnisse und Arbeitsweisen vieler Branchen auch im kommenden Jahr für ordentliche Vermietungszahlen sorgen“, resümiert **Bigelmaier**.

„Immer mehr Firmen bzw. ganze Branchen müssen sich dem Wettbewerb um die besten Fachkräfte stellen und dabei spielt ein zeitgemäßes Büroraumkonzept und die Bürolage eine entscheidende Rolle und macht nicht selten einen Umzug notwendig“ so **Bigelmaier** weiter. „Dies wird den Druck auf zentrale Lagen innerhalb des Mittleren Rings tendenziell weiter erhöhen, so dass wir für das kommende Jahr von einer anhaltenden Verknappung an hochwertigen Büroflächen und mit einer reinen Vermietungsleistung im Bereich des 10-jährigen Mittels von rund 640.000 Quadratmeter rechnen.“

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 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
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