

Pressemitteilung

## **Colliers International: Solider Jahresbeginn auf Münchner Bürovermietungsmarkt**

- **180.700 Quadratmeter Flächenumsatz, davon 27.800 Quadratmeter Eigennutzer**
- **Leerstandsquote sinkt auf 3,6 Prozent**
- **Durchschnittsmiete mit 16,40 Euro pro Quadratmeter um 6,5 Prozent höher als im Vorjahr**

**München, 6. April 2016** – Der Münchner Büromarkt startete nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International mit einem Büroflächenumsatz von 180.700 Quadratmeter solide ins Jahr 2016. Das Ergebnis des ersten Quartals lag damit nahezu exakt genauso hoch wie im Vorjahreszeitraum.

Eigennutzer trugen rund 27.800 Quadratmeter zum Umsatz bei, der reine Vermietungsumsatz lag somit bei 152.900 Quadratmeter und 7 Prozent niedriger als im Vergleichszeitraum 2015. Da in den Kleinflächensegmenten eine höhere Aktivität als im Vorjahr zu spüren war – Anmietungen von bis zu 1.000 Quadratmeter waren für die Hälfte des Umsatzes verantwortlich – stieg die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge um circa ein Viertel auf über 200. Fünf Abschlüsse überschritten die Schwelle von 5.000 Quadratmeter, darunter zwei Eigennutzer. Die bislang größte Anmietung war die von MorphoSys mit rund 12.100 Quadratmeter im Westen Münchens.

„Der Markt hat den Schwung aus dem sehr starken Schlussquartal des Vorjahres mitgenommen. Das erste Quartal ist häufig etwas ruhiger, doch davon war in diesem Jahr nichts zu spüren, obwohl sogar die Osterferienzeit fast komplett im März lag“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers International.

**Leerstand weiterhin rückläufig**

Die Leerstandsentwicklung kennt nach wie vor nur eine Richtung. Die Quote gab im Vergleich zu zum Ende des Vorjahres um 0,2 Prozentpunkte auf 3,6 Prozent nach. Vor 12 Monaten lag der Leerstand noch einen ganzen Prozentpunkt höher, seither stehen rund 216.700 Quadratmeter weniger Fläche für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Innerhalb der Stadtgrenzen beträgt die Quote noch 2,8 Prozent, im Umland liegt sie bei 6,2 Prozent. In zahlreichen Bürolagen sind hochwertige Flächen mittlerweile absolute Mangelware, was vor allem die Zahl der Optionen für Großmieter mit einem Flächenbedarf ab 10.000 Quadratmeter schrumpfen lässt.

Der Blick auf die Projektentwicklungspipeline verspricht nur wenig Erleichterung für die angespannte Angebotssituation. Von den 185.000 Quadratmetern bestandserhöhende Bürofläche, die 2016 fertiggestellt worden sind oder noch werden, sind 75 Prozent bereits von Mietern oder Eigennutzern belegt. Auch für die folgenden Jahre sind derzeit unterdurchschnittliche Fertigstellungszahlen auszumachen. Somit sind sowohl für Mieter mit kurzfristigem Flächenbedarf die Optionen knapp als auch für diejenigen, die einen längerfristigen Planungshorizont haben.

### **Steigende Durchschnittsmiete**

Die Konsequenz des sinkenden Angebots bei gleichzeitig guter Nachfrage sind steigende Mietpreise. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes legte im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 6,5 Prozent auf 16,40 Euro pro Quadratmeter zu. Der Anstieg ist insbesondere vor dem Hintergrund bemerkenswert, dass es mangels Angebots in den besten Lagen der Stadt nur wenige Abschlüsse im Top-Segment gab. Dies ist auch der Grund für den Rückgang der Spitzenmiete um 3,8 Prozent auf 33,00 Euro pro Quadratmeter. Die Preise steigen jedoch auf breiter Front auch abseits des Zentrums, weshalb im Durchschnitt 17,60 Euro pro Quadratmeter für Büroflächen innerhalb der Stadtgrenzen entrichtet werden mussten. Vor fünf Jahren lag dieser Wert noch bei 15,70 Euro pro Quadratmeter. Im Umland betrug der Durchschnitt 10,70 Euro pro Quadratmeter.

### **Fazit**

Die gute Vermietungsleistung zeigt, dass sich die in München ansässigen Unternehmen in einer guten Verfassung befinden. Darüber hinaus sind immer wieder Zuzüge von Firmen zu beobachten, die in einem der wichtigsten



europäischen Märkte eine Niederlassung eröffnen und dabei von dem großen Pool an qualifizierten Arbeitskräften und der hohen Lebensqualität profitieren wollen.

„München befindet sich damit in einer komfortablen Situation. Der Mangel an verfügbaren Flächen bereitet Mietinteressenten jedoch zunehmend Kopfzerbrechen. Neue Projekte würden dem Markt in der aktuellen Situation gut tun, und Entwickler und Banken sollten auch vor einem spekulativen Baubeginn nicht zurückschrecken. Sofern die Entwicklung an einem gut erreichbaren Standort stattfindet und sich konzeptionell an den Bedürfnissen des Marktes orientiert, ist die Wettbewerbssituation in den kommenden Jahren überschaubar“, fasst **Bigelmaier** zusammen. „Für das Jahr 2016 erwarten wir einen Vermietungsumsatz im Bereich des langjährigen Mittels von 640.000 Quadratmeter, einhergehend mit weiter sinkenden Leerständen. Dies kann auch die Mietpreise weiter nach oben treiben.“

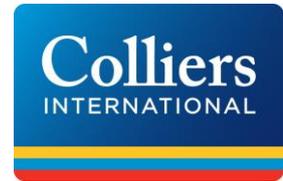
**Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

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 16.000 Experten und 554 Büros in 66 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)

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](mailto:tobias.seiler@colliers.com)

Alexander de Oliveira Kaeding  
Associate Director | Research  
Colliers International München GmbH  
T +49 (0) 89 624 294 894  
[alexander.kaeding@colliers.com](mailto:alexander.kaeding@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)