

Pressemitteilung

Colliers International: Münchner Büromarkt erzielt im ersten Halbjahr höchsten Flächenumsatz seit 2008

- **387.400 Quadratmeter Flächenumsatz, davon 36.000 Quadratmeter Eigennutzer**
- **Leerstandsquote sinkt auf 3,4 Prozent**
- **Durchschnittsmiete mit 16,20 Euro pro Quadratmeter um 6,5 Prozent höher als im Vorjahr**

München, 6. Juli 2016 – Der Münchner Büromarkt beendet nach Angaben von Colliers International das erste Halbjahr 2016 mit dem höchsten Flächenumsatz seit 2008 und einem Plus von 27 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insbesondere durch ein starkes zweites Quartal steht ein Umsatz von 387.400 Quadratmetern in den Büchern. Eigennutzer waren für 36.000 Quadratmeter verantwortlich, wodurch der reine Vermietungsumsatz bei 351.400 Quadratmetern und 22 Prozent höher als im ersten Halbjahr 2015 lag.

Zehn Großabschlüsse über 5.000 Quadratmeter, davon zwei Eigennutzer, trugen knapp ein Viertel oder 91.500 Quadratmeter zum Umsatz bei. Sogar noch mehr Aktivität zeigte sich im Segment von 2.001 bis 5.000 Quadratmetern, in dem ein Umsatz von 92.300 Quadratmetern erzielt wurde. Neben den traditionell wichtigen Branchen Beratungsunternehmen, IT und Verarbeitendes Gewerbe war auch der öffentliche Sektor mit mehreren größeren Anmietungen in den ersten sechs Monaten ein bedeutender Treiber für den Markt.

„Der Münchner Bürovermietungsmarkt legt derzeit ein rasantes Tempo vor. Die Nachfrage ist dabei sowohl hinsichtlich der Branchen der Mieter als auch der Anmietungsgründe heterogen. Wir registrieren Mietinteressenten, die ihren Standort von außerhalb nach München verlegen wollen, genauso wie bereits hier ansässige Unternehmen, die aufgrund ihres Wachstums zusätzlichen Flächenbedarf haben. Weiterhin gibt es diejenigen Mieter, die neue Büroflächenkonzepte umsetzen wollen, für die der Bezug neuer Flächen notwendig ist“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers International.

Leerstand setzt Sinkflug fort

Büroflächen in München werden nicht zuletzt durch den hohen Flächenumsatz immer knapper. Ende des zweiten Quartals standen im Stadtgebiet nur noch 427.500 Quadratmeter für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung, weitere 336.400 Quadratmeter im Umland. Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts betrug somit 3,4 Prozent, was einem Rückgang von einem ganzen Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt entspricht. Innerhalb des Stadtgebiets sind sogar nur 2,5 Prozent Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung verfügbar.

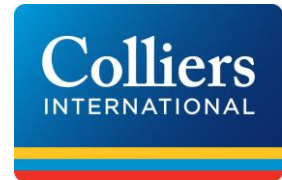
Eine Fortsetzung dieses Trends ist angesichts der nach wie vor wenigen Flächen im Bau bereits jetzt absehbar. Im Jahr 2016 werden nach derzeitigem Stand insgesamt 188.600 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, deren Vermietungsstand Ende des zweiten Quartals bei 82 Prozent lag, so dass dem Markt davon effektiv nur noch rund 34.000 Quadratmeter zur Verfügung stehen. Für 2017 befinden sich sogar noch weniger Flächen in der Pipeline. Zwar gibt es wieder mehr Projekte im Planungsstadium, als es noch vor einigen Jahren der Fall war, dies hat sich bislang jedoch noch nicht in Baustarts niedergeschlagen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Zahl der Projektvermietungen wieder zunehmen wird.

Aufwärtsbewegung bei den Mieten

Der Büromarkt entwickelt sich in Richtung Vermietermarkt, was sich in steigenden Mietpreisen niederschlägt. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 6,5 Prozent auf 16,20 Euro pro Quadratmeter. Auch die Spitzenmiete konnte aufgrund von mehreren Abschlüssen im Topsegment im Vergleich zum Vorquartal wieder zulegen, liegt mit 33,60 Euro pro Quadratmeter allerdings knapp ein Prozent unter dem Wert von vor 12 Monaten. Im Stadtgebiet mussten im Schnitt 17,40 Euro pro Quadratmeter entrichtet werden, im Umland 10,30 Euro pro Quadratmeter.

Fazit

„Die den Markt bestimmende Situation ist im Moment eindeutig die geringe Flächenverfügbarkeit sowie die Aussicht darauf, dass es auch in den kommenden Jahren zu keiner Entspannung kommt. Selbst wenn die Flächennachfrage in einer wirtschaftlichen Schwächephase wieder zurückgeht, was unter anderem aufgrund der vom Brexit hervorgerufenen Unsicherheiten nicht komplett auszuschließen ist, wären Neubaufächen nicht im ausreichenden Maße vorhanden. Es gilt also



weiterhin, dass auch für spekulative Projektentwicklungen in guten Lagen sehr gute Vermarktungschancen bestehen“, fasst **Bigelmaier** zusammen.

Für das zweite Halbjahr deutet sich mit Blick auf die aktuelle Gesuchslage ebenfalls eine hohe Vermietungsleistung an. Ein Vermietungsumsatz im Bereich von 700.000 Quadratmetern liegt daher im Bereich des Möglichen. Der Leerstand wird weiter zurückgehen, allerdings besteht die Hoffnung, dass in den nächsten Quartalen das ein oder andere Neubauprojekt angestoßen wird und somit perspektivisch der Flächenknappheit entgegengewirkt wird. Trotzdem werden sich Mieter auf höhere Mietpreise und weniger Incentives einstellen müssen, wenngleich die Mieten im Vergleich der großen europäischen Bürozentren weiterhin im Mittelfeld liegen.

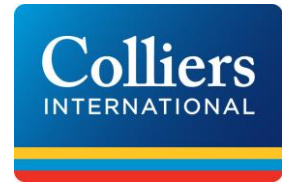
Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

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.

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
Associate Director | 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