

Pressemitteilung

Colliers International: Stark nachgefragter Münchner Bürovermietungsmarkt auf dem Weg zum Vermietermarkt

- **552.400 Quadratmeter Flächenumsatz (+9 Prozent), davon 38.300 Quadratmeter Eigennutzer**
- **Leerstandsquote bei nur noch 3,1 Prozent**
- **Durchschnittsmiete mit 16,20 Euro pro Quadratmeter um 4,2 Prozent höher als im Vorjahr**

München, 5. Oktober 2016 – Der Münchner Bürovermietungsmarkt erfreut sich nach Angaben von Colliers International weiterhin hoher Nachfrage. In den ersten drei Quartalen 2016 lag der Flächenumsatz bei 552.400 Quadratmeter und damit um 9 Prozent über dem Vergleichswert aus dem Vorjahreszeitraum. Der reine Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer betrug 514.100 Quadratmeter, was einem Zuwachs von 11 Prozent im Vergleich zu 2015 entspricht. Somit ist der Markt das dritte Jahr in Folge auf Wachstumskurs.

Für die größte Neuanmietung des dritten Quartals war die BMW-Tochter Alphabet verantwortlich. Der Abschluss in Unterschleißheim nördlich der Landeshauptstadt umfasste 11.400 Quadratmeter Bürofläche und ist damit eine von 13 im bisherigen Jahresverlauf, die die Marke von 5.000 Quadratmeter übertraf. Das Großflächensegment war insgesamt für 23 Prozent des Umsatzes verantwortlich, was 118.500 Quadratmeter entspricht. Noch stärker war mit 128.400 Quadratmeter sogar das Segment von 2.001 bis 5.000 Quadratmeter.

Die drei Leitbranchen in München – das Verarbeitende Gewerbe, der IT-Sektor sowie Beratungsunternehmen – sorgten zusammengenommen für 47 Prozent des Flächenumsatzes. Dies bedeutet, dass über die Hälfte der Vermietungsleistung auf andere Branchen entfällt, was ein Zeichen für die gut diversifizierte Münchner Wirtschaftsstruktur ist und der Vermietungsmarkt auf mehreren stabilen Pfeilern ruht.

Peter Bigelmaier, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers International: „Die Nachfrage nach Büroflächen profitiert derzeit von zwei Entwicklungen. Zum einen befinden wir uns in einer zyklischen Aufwärtsbewegung, die sich aus der guten

konjunkturellen Entwicklung insbesondere der regionalen Wirtschaft ergibt. Zum anderen ist München das Ziel strategischer Expansionen von nationalen oder internationalen Unternehmen, was die Büroflächennachfrage strukturell erhöht.“

Flächenangebot wird immer knapper

Der Angebotsrückgang setzte sich auch im dritten Quartal mit rasantem Tempo fort. Alleine in den letzten drei Monaten wurden gut 50.000 Quadratmeter Leerstandsfläche abgebaut, so dass Ende September noch 713.100 Quadratmeter Bürofläche für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung standen. Die Leerstandsquote notierte mit 3,1 Prozent um 0,7 Prozentpunkte niedriger als ein Jahr zuvor. Im Stadtgebiet lag sie bei sogar nur 2,2 Prozent, im Umland waren 6,3 Prozent der Bürofläche ungenutzt.

Die Situation wird sich angesichts der wenigen Fertigstellungen der nächsten Jahre noch weiter verschärfen. Von den 185.600 Quadratmeter Bürofläche, die 2016 fertiggestellt werden, waren Ende des dritten Quartals 86 Prozent vermietet oder eigengenutzt. 2017 werden nach aktuellem Stand sogar nur 172.300 Quadratmeter fertiggestellt, die ebenfalls schon zu 66 Prozent belegt sind. Dies bedeutet, dass sich Mieter, die Büros in einem Neubau beziehen wollen, immer weiter vor der Baufertigstellung für eine Anmietung entscheiden müssen, um sich ihre Wunschflächen zu sichern. Projektanmietungen dürften daher in Zukunft häufiger anzutreffen sein.

Mieten weiter mit Aufwärtstendenz

Die Angebotsknappheit entfaltet ihre Wirkung immer stärker und lässt die Mietpreise steigen. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes war mit 16,20 Euro pro Quadratmeter 4 Prozent höher als zum Vorjahreszeitpunkt. Durch hochpreisige Abschlüsse in den Top-Lagen legte auch die Spitzenmiete zu. 34,20 Euro pro Quadratmeter bedeuten 2 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet stieg um 5 Prozent auf 17,60 Euro pro Quadratmeter. Außerhalb der Stadtgrenzen betrug die Steigerung 2 Prozent auf 11,10 Euro pro Quadratmeter. Damit lag die Durchschnittsmiete im Umland erstmals seit 2003, als zahlreiche Neubauten in den Büroparks der Münchner Nachbargemeinden zur Vermietung standen, wieder über dem Wert von 11 Euro pro Quadratmeter, wobei der Großteil der Anmietungen in Bestandsimmobilien stattfand.



Fazit

„Die Leerstandsrate befindet sich mittlerweile auf einem Niveau, das noch vor wenigen Jahren kaum jemand für möglich gehalten hat. Wir sind nicht mehr weit entfernt von den Tiefstständen, die Anfang der 1990er und zur Jahrtausendwende verzeichnet wurden. Im Gegensatz zu diesen beiden Phasen wird heute jedoch kaum neue Bürofläche entwickelt, die Fertigstellungsraten für die nächsten Jahre liegen sogar auf unterdurchschnittlichem Niveau. Spekulative Projekte, die auf eine zum Standort passende Zielgruppe zugeschnitten sind, bieten derzeit also hervorragende Vermarktungschancen. Es fehlen jedoch nicht nur die Projekte, sondern auch die passenden Grundstücke dazu“, fasst **Bigelmaier** zusammen.

„Der Markt bewegt zunehmend zu einem vermietetfreundlichen Markt, in dem Vermieter höhere Angebotsmieten bei gleichzeitig niedrigeren Incentives durchsetzen können und die Verhandlungsmacht von Mietern über alle Größensegmente hinweg abnimmt. Im letzten Quartal des Jahres zieht der Umsatz häufig noch einmal an, weiterhin gibt es mehrere Großgesuche im Markt, die noch in 2016 abgeschlossen werden können. Der Münchner Markt wird daher sein umsatzstärkstes Jahr seit 2011 erleben und hat gute Chancen, die Marke von 700.000 Quadratmeter Flächenumsatz zu knacken.“

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

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

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