



Pressemitteilung

Colliers International: Nachfrage auf Münchner Büromarkt ungebrochen hoch

- **780.300 Quadratmeter Flächenumsatz**
- **Vermietungsumsatz legt um 12 Prozent im Vergleich zu 2015 zu**
- **Leerstandsrate auf niedrigem Niveau bei 3,0 Prozent**
- **Durchschnittsmiete auf stabilem Niveau bei 16,00 Euro**

München, 9. Januar.2017 – Nach Angaben von Colliers International bestätigte ein außerordentliches Schlussquartal 2016 deutlich über 200.000 Quadratmetern Flächenumsatz die ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroflächen in München. Ein Gesamtumsatz von 780.300 Quadratmetern im Jahr 2016 bedeutet ein Plus von 3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Abzüglich der Eigennutzer, die rund 50.000 Quadratmeter belegten, betrug die reine Vermietungsleistung 730.300 Quadratmeter, was einem Plus von 12 Prozent im Vergleich zu 2015 entspricht.

Vor allem das Segment der Großnutzer ab 5.000 Quadratmeter war erneut äußerst aktiv. 196.900 Quadratmeter oder 25 Prozent des Flächenumsatzes wurden durch insgesamt 19 Großabschlüsse generiert, darunter drei Eigennutzer. Die mit Abstand größte Anmietung wurde kurz vor Jahresende unter Dach und Fach gebracht. Die BMW AG entschied sich bei der Standortsuche für das firmeneigene Forschungs- und Entwicklungszentrum „Autonomes Fahren“ für den Business Campus Unterschleißheim nördlich von München. Der Automobilkonzern wird hier über 32.000 Quadratmeter Bürofläche sowie knapp 15.000 Quadratmeter Light-Industrial-Fläche belegen. Zuvor hatte BMW bereits 11.400 Quadratmeter für seinen Fuhrparkdienstleister Alphabet in der „microcity Unterschleißheim“ angemietet.

Peter Bigelmaier, Head of Office Letting bei Colliers International Deutschland: „Für den Standort München ist es erfreulich, dass ein großer Teil des Umsatzes darauf beruht, dass in zukunftssträchtigen Feldern tätige Unternehmen expandieren und dafür zusätzliche Büroflächen anmieten. Neben den 'Big Playern' wie BMW gibt es auch zahlreiche mittlere und kleinere Akteure, die über vielversprechende Geschäftsmodelle verfügen und daher schon bald ebenfalls erheblich wachsen werden.“

Leerstand sinkt kontinuierlich

Auch in 2016 hielt der kontinuierliche Leerstandsabbau auf dem Münchner Büromarkt an. Die Leerstandsrate sank im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt auf 3,0 Prozent. Zum Jahresende standen mit 688.200 Quadratmetern rund 185.000 Quadratmeter weniger für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung als ein Jahr zuvor. Innerhalb des Mittleren Rings macht sich die Flächenknappheit am stärksten bemerkbar. Hier lag die Leerstandsrate je nach Teilmarkt zwischen 0,5 und 2,6 Prozent. Die höchsten Raten mit über 6 Prozent finden sich in den nordöstlichen und nordwestlichen Umlandgemeinden.

Ein zur immer geringer werdenden Flächenverfügbarkeit überhaupt nicht passendes Bild liefern die Fertigstellungszahlen ab. Im Jahr 2016 wurden nur 158.300 Quadratmeter bestandserhöhende Bürofläche vollendet, von denen Ende des Jahres bereits 96 Prozent vermietet waren. 2017 wird mit nach aktuellem Stand 173.700 Quadratmetern zwar etwas mehr Bürofläche fertiggestellt, jedoch liegt auch dieser Wert unterhalb des langjährigen Durchschnitts. Die Belegungsquote dieser Flächen liegt bereits bei fast 80 Prozent. Der Tiefpunkt der Leerstandsdaten scheint unter diesen Voraussetzungen also noch nicht erreicht.

Spitzenmiete steigt deutlich

Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang um 2 Prozent auf 16,00 Euro pro Quadratmeter. „Diese Entwicklung erscheint zunächst widersprüchlich, da die Marktsituation eigentlich steigende Durchschnittsmieten erwarten lässt. Dass dies ausgeblieben ist, liegt vor allem daran, dass sich die Vermietungsaktivität angesichts der Flächenknappheit im Stadtgebiet wieder stärker in die preisgünstigeren Umlandlagen verlagert hat. Das Umland vereinte 2016 rund 25 Prozent des Vermietungsumsatzes auf sich, was 5 Prozentpunkte mehr sind als im Schnitt der letzten fünf Jahre“, erläutert **Alexander de Oliveira Kaeding**, Research Analyst bei Colliers International München.

Betrachtet man nur die Durchschnittsmiete des Stadtgebiets, so ist ein Anstieg um rund 2 Prozent auf 17,70 Euro pro Quadratmeter festzustellen. Im Umland wurde ein Plus von 3 Prozent auf 11,10 Euro pro Quadratmeter verzeichnet.

Einen deutlichen Sprung machte die Spitzenmiete, die im Lauf des Jahres um 5 Prozent zulegte und Ende des Jahres bei 35,00 Euro pro Quadratmeter notierte. Obwohl es im Innenstadtbereich kaum Neubauten oder Revitalisierungen gab, waren Flächen im Top-Segment so gefragt, dass es zu einem derartigen Anstieg kommen konnte.

Fazit

Der Münchner Büromarkt konnte 2016 die meisten Erwartungen übertreffen und erzielte den höchsten Flächenumsatz seit 2011. Während Mieter immer größere Schwierigkeiten haben, geeignete Flächen zu finden und daher bei Lage oder Ausstattung Kompromisse eingehen müssen, sind Vermieter vielerorts in der Lage, höhere Mietpreise oder geringere Incentives durchzusetzen.

„Eine gute Nachfrage bei knappem Angebot wird aller Voraussicht nach auch das angebrochene Jahr prägen. Die konjunkturelle Lage ist nach wie vor stabil und die Münchner Unternehmen sind auf Expansionskurs. Eine mögliche Reaktion auf die fehlenden Flächen ist, dass Großnutzer mit längerem Planungshorizont vermehrt auf Projektanmietungen zurückgreifen und die Zeit bis zur Fertigstellung des neuen Gebäudes mit Verlängerungen der Bestandsverträge überbrücken. Es gilt weiterhin, dass spekulative Projekte mit an den Standort angepassten Vermietungskonzepten dem Markt sehr gut tun würden“, fasst **Bigelmaier** zusammen. „Für 2017 erwarten wir wieder einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz, der die Marke von 700.000 Quadratmetern übertrifft.“

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. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).



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