

Pressemitteilung

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

- **259.000 Quadratmeter Flächenumsatz, davon 20.300 Quadratmeter Eigennutzer**
- **Leerstandsquote sinkt auf 2,9 Prozent**
- **Spitzenmiete steigt auf 35,50 Euro pro Quadratmeter**

**München, 7. April 2017** – Der Münchner Vermietungsmarkt legte nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International einen äußerst starken Jahresauftakt hin. Der Büroflächenumsatz lag mit 259.000 Quadratmeter so hoch wie bisher in keinem ersten Quartal. Das entspricht einem Umsatzplus von 43 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Eigennutzer trugen 20.300 Quadratmeter zum Umsatz bei, der reine Vermietungsumsatz lag bei 238.700 Quadratmeter und somit sogar 56 Prozent höher als im Vergleichszeitraum 2016. Besonders das Großflächensegment trug zu dem überdurchschnittlichen Quartalsergebnis bei. Es wurden neun Abschlüsse über 5.000 Quadratmeter registriert, was einen Anteil von 47 Prozent am Gesamtumsatz ausmacht. Die größte Anmietung fand mit 13.000 Quadratmeter durch die Deutsche Pfandbriefbank im Business Campus München in Garching und somit im Umland statt.

„Von einem ruhigen Jahresauftakt ist 2017 nichts zu spüren. Wir verzeichnen eine ungebremst hohe Aktivität auf dem Münchner Bürovermietungsmarkt und konnten trotz der fortschreitenden Flächenknappheit das stärkste erste Quartal seit Beginn unserer Aufzeichnungen verbuchen“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers International.

### **Leerstand rutscht unter die Flächenreserve von 3 Prozent**

Der Leerstandsabbau setzt sich auf dem Münchner Büromarkt fort. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 2,9 Prozent und somit 0,7 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Seither stehen rund 160.800 Quadratmeter weniger Fläche für die

kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Vor allem innerhalb der Stadtgrenzen ist der Markt deutlich leergefegt. Hier beträgt die Quote nur 2,0 Prozent, im Umland liegt sie bei 5,8 Prozent. Besonders in Zentrumsanlagen innerhalb des Mittleren Rings macht sich die Flächenknappheit bemerkbar. Hier liegen die Leerstandsraten zwischen 0,5 und 2,4 Prozent.

In zahlreichen Bürolagen sind hochwertige Flächen mittlerweile Mangelware, besonders für Großgesuche schrumpfen die Optionen zunehmend. Die Projektentwicklungspipeline 2017 wird der angespannten Angebotssituation keine große Abhilfe schaffen, voraussichtlich werden rund 145.400 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, die allerdings bereits zu 88 Prozent vermietet sind. Für 2018 ist die Projektpipeline etwas besser gefüllt, rund 227.000 Quadratmeter befinden sich im Bau, von denen auch bereits über 40 Prozent vermietet sind. Ein Großprojekt, das 2018 fertiggestellt wird, sind die Bavaria Towers mit insgesamt mehr als 60.000 Quadratmeter Bürofläche.

Für Mieter mit kurzfristigem Flächenbedarf sind die Optionen zunehmend knapp, doch auch Mieter mit längerfristigem Planungshorizont müssen sich frühzeitig ihre Wunschflächen sichern. Der Schwerpunkt der Neubautwicklungen wird in den kommenden Jahren im Osten von München liegen, da hier noch entsprechende Flächenreserven verfügbar sind.

### **Durchschnittsmiete auf stabilem Niveau**

Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts verzeichnet einen leichten Rückgang um 2,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und liegt aktuell bei 16,00 Euro pro Quadratmeter. Hauptgrund dafür ist eine, durch die Flächenknappheit im Stadtgebiet initiierte Verschiebung der Vermietungstätigkeit ins preisgünstigere Umland. Gute Standorte im Umland dienen hier als wichtige Atmungsreserve für das Stadtgebiet und unterstreichen die bedeutenden Verflechtungen über die Stadtgrenzen hinaus.

Betrachtet man die Durchschnittsmieten im Stadtgebiet und in den Umlandlagen separat, ist jeweils ein leichter Anstieg um 2,5 Prozent auf 18,00 Euro pro Quadratmeter im Stadtgebiet bzw. 3 Prozent auf 11,00 Euro pro Quadratmeter im Umland festzustellen.



In den Top-Lagen im Zentrum legten die Mieten mit 28,50 Euro pro Quadratmeter deutlich um rund 18 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu. Ausschlaggebend dafür waren zwei Großanmietungen mit über 1.000 Quadratmetern, die eine Miete von über 35,00 Euro pro Quadratmeter erzielten. Auch die Spitzenmiete machte einen Sprung nach oben und liegt bei 35,50 Euro pro Quadratmeter, rund 8 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum.

## **Fazit**

Der Münchner Büovermietungsmarkt legte einen noch nie dagewesenen Jahresauftakt hin. Die gute Vermietungsleistung ist ein wichtiger Indikator dafür, dass sich die in München ansässigen Unternehmen in einer guten Verfassung befinden und bestätigt die Rolle Münchens als wichtiger Wirtschaftsmotor Deutschlands.

Der zusätzliche Flächenbedarf stammt in erster Linie von in München bereits ansässigen Unternehmen, die expandieren. Jedoch zieht es auch immer mehr neue Firmen in die bayerische Landeshauptstadt. „Wir können zunehmend beobachten, dass Großnutzer mit längerem Planungshorizont vermehrt auf Projektanmietungen zurückgreifen und die Zeit bis zur Fertigstellung mit Verlängerungen der Bestandsverträge überbrücken. Weiterhin gilt, dass spekulative Projekte mit an die Mieterbedürfnisse angepassten Vermietungskonzepten dem Markt sehr gut tun würden“, fasst **Bigelmaier** zusammen. „Für 2017 erwarten wir nach dem starken ersten Quartal einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz im Bereich von 750.000 Quadratmeter.“

## **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 rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International



besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://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](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)  
[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)