

Pressemitteilung

Colliers International: Büromarkt München übertrifft alle Erwartungen

- **984.200 Quadratmeter Flächenumsatz**
- **Flächenumsatz legt um 26 Prozent im Vergleich zu 2016 zu und erreicht höchsten Wert seit 2000**
- **Leerstandsrate auf niedrigem Niveau bei 2,4 Prozent**
- **Durchschnittsmiete steigt auf 17,30 Euro**

München, 8. Januar 2018 – Der Münchener Büromarkt befindet sich nach Angaben von Colliers International zum Jahresende auf Rekordkurs. Ein außerordentliches Schlussquartal mit rund 383.000 Quadratmeter Flächenumsatz bestätigte die ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroflächen in München. Ein Gesamtumsatz von 984.200 Quadratmetern im Jahr 2017 bedeutet ein Plus von 26 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Maßgeblich daran beteiligt waren Eigennutzer, die knapp 200.000 Quadratmeter zum Gesamtumsatz beigetragen haben. Mehr als 150.000 Quadratmeter steuerte die BMW AG mit der Erweiterung des FIZ, das ab 2019 Platz für zusätzlich 5.000 Mitarbeiter bieten wird, und dem Neubau des Zentrum III in Freimann, in dem ab 2019 über 3.000 Mitarbeiter Platz finden werden, bei.

Die reine Vermietungsleistung betrug 784.800 Quadratmeter, was einem Plus von 7 Prozent im Vergleich zum bereits außergewöhnlichen Vorjahr entspricht. Vor allem das Segment der Großnutzer ab 5.000 Quadratmeter war trotz der Flächenknappheit erneut äußerst aktiv. 222.400 Quadratmeter oder 28 Prozent des Vermietungsumsatzes wurden durch insgesamt 25 Großabschlüsse generiert.

„Viele Unternehmen befinden sich derzeit in einer Umbruchphase und rüsten sich für die Zukunft um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben. So investiert beispielsweise die Automobilbranche massiv in die Digitalisierung und autonomes Fahren und ist entsprechend auf Expansionskurs. Dieser Trend betrifft zahlreiche Branchen und setzt ein starkes Signal für München als Wirtschaftsstandort und unterstreicht die Bedeutung der Isarmetropole als Firmensitz für zukunftssträchtige Branchen. Solche Entwicklungen stärken Münchens Position als



Innovationsstandort, und es ist zu erwarten, dass sich in Zukunft weitere kleine und mittlere Unternehmen bewusst für einen Firmensitz in München entscheiden werden“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting München bei Colliers International. „Die Arbeitswelt wandelt sich und auch Bürokonzepte entwickeln sich stetig weiter. Ein Trend, der 2017 auf dem Münchner Gewerbeimmobilienmarkt beobachtet werden konnte, ist der sprunghafte Anstieg von Anmietungen durch verschiedene Coworking-Anbieter. Diese sicherten sich rund 45.000 Quadratmeter Bürofläche und bieten flexible und moderne Bürolösungen für Start-ups und kleinere Unternehmen. Coworking-Flächen werden jedoch auch vermehrt für große Unternehmen interessant, da sie die Möglichkeit bieten kleinere Abteilungen und Projektteams in einer kreativen Umgebung unterzubringen.“

Leerstand sinkt kontinuierlich

Auch in 2017 hielt der kontinuierliche Leerstandsabbau auf dem Münchner Büromarkt an. Die Leerstandsrate sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte auf 2,4 Prozent. Zum Jahresende standen mit 535.900 Quadratmeter rund 150.000 Quadratmeter weniger für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung als ein Jahr zuvor. Insbesondere im Stadtgebiet macht sich die zunehmende Flächenknappheit bemerkbar. Innerhalb des Mittleren Rings lag die Leerstandsrate je nach Teilmarkt zwischen 0,4 und 1,8 Prozent. Auch das Münchner Umland ist gefragt, nur noch im Teilmarkt Nordost überschreitet die Leerstandsquote mit 6,5 Prozent überhaupt die 5-Prozent-Marke.

Trotz des immer weiter sinkenden Angebots befinden sich die Neubaufertigstellungen weithin auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Im Jahr 2017 wurden nur 163.800 Quadratmeter bestandserhöhende Bürofläche entwickelt, von denen Ende des Jahres bereits 93 Prozent vermietet waren. 2018 wird mit etwa 217.500 Quadratmeter zwar etwas mehr Bürofläche fertiggestellt, die jedoch auch schon zu 46 Prozent belegt ist. Aller Voraussicht nach legt die Fertigstellungspipeline 2019 mit rund 350.000 Quadratmeter deutlich zu, jedoch sind diese Flächen bereits durch die hohe Eigennutzerbautätigkeit zu fast 80 Prozent belegt. Unter diesen Voraussetzungen scheint ein Ende des Leerstandsabbaus noch nicht erreicht.

Durchschnittsmiete steigt

Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr ein deutliches Plus von 8 Prozent auf 17,30 Euro pro Quadratmeter. Dieser Anstieg ist insbesondere durch gestiegene Mietpreise im Stadtgebiet zu erklären, die Flächenverknappung heizt diese Entwicklung zusätzlich an. Betrachtet man nur die Durchschnittsmiete des Stadtgebiets, so ist ein deutlicher Anstieg um rund 9 Prozent auf 19,30 Euro pro Quadratmeter festzustellen, dem höchsten jemals registrierten Wert. Im Umland bleiben die Mieten auf einem stabilen Niveau, dort wurde ein leichter Rückgang um ein Prozent auf 11,00 Euro pro Quadratmeter in Folge ausbleibender Neubauvermietungen verzeichnet. Die Spitzenmiete entwickelt sich über das Jahr hinweg leicht nach oben und notierte Ende des Jahres bei 35,60 Euro pro Quadratmeter, was einem Plus von 2 Prozent entspricht.

Fazit

Der Münchner Büromarkt übertraf 2017 die Erwartungen und erzielte den höchsten Flächenumsatz seit 2000. 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 und geringere Incentives durchzusetzen.

„Die Nachfrage nach Büroflächen ist ungebremst, die Flächen werden jedoch immer knapper und haben insbesondere im Stadtgebiet schon kritisch niedrige Werte erreicht. Durch die fehlenden Bestandsflächen sind vor allem für Großnutzer Projektanmietungen eine attraktive Möglichkeit sich ihre Wunschflächen zu sichern. Dabei ist jedoch zu beachten, dass ein ausreichend langer Planungshorizont von durchschnittlich etwa drei Jahren notwendig ist. Es gilt weiterhin, dass spekulative Projekte mit an den Standort angepassten Vermietungskonzepten dem Markt sehr gut tun würden“, fasst **Bigelmaier** zusammen. „Für 2018 erwarten wir wieder einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz, der die Marke von 700.000 Quadratmeter übertreffen kann, wobei abzuwarten ist, inwieweit die zunehmende Flächenknappheit eine bremsende Wirkung auf die Flächenumsätze ausüben wird.“

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 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
Geschäftsführer
Head of Office Letting München
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 89 624 294 70
M +49 (0) 173 9191 770
peter.bigelmaier@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