



Pressemitteilung

Colliers International: Rekordhalbjahr auf dem Münchner Bürovermietungsmarkt

- **477.100 Quadratmeter Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten 2018**
- **Leerstandsrate des Gesamtmarktes bei 2,3 Prozent, im Stadtgebiet bei 1,7 Prozent**
- **Durchschnittsmiete beträgt 18,20 Euro pro Quadratmeter**

München, 6. Juli 2018 – Der Münchner Bürovermietungsmarkt befindet sich nach Angaben von Colliers International zum Halbjahr 2018 auf Rekordkurs und übertrifft den Flächen- und Vermietungsumsatz des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes nochmals um jeweils 15 Prozent. Mit 454.500 Quadratmeter Vermietungsumsatz wurde der höchste Wert seit 2001 erzielt. Dazu kamen rund 22.600 Quadratmeter Umsatz durch Eigennutzer. Insbesondere Großanmietungen trugen zu diesem starken Ergebnis bei, rund 44 Prozent des gesamten Vermietungsumsatzes wurden durch Verträge über 5.000 Quadratmeter generiert. „Alleine neun Abschlüsse überschritten die Marke von 10.000 Quadratmeter. Bei der überwiegenden Zahl der Großabschlüsse handelte es sich um expansive Anmietungen, also um zusätzliche Standorte oder Umzüge mit einer Vergrößerung im Vergleich zum vorherigen Standort“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting München bei Colliers International.

Leerstand bleibt niedrig

Der Leerstand auf dem Münchner Büromarkt sinkt weiterhin. In den letzten 12 Monaten wurden rund 58.600 Quadratmeter Leerstandsfläche abgebaut, so dass nun 511.800 Quadratmeter für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung stehen. Das entspricht einer Leerstandsrate von 2,3 Prozent. Im Stadtgebiet ist sie mit sehr geringen 1,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Besonders deutlich ist der Leerstandsabbau im Umland zu spüren, dort ist die Leerstandsrate von 5,1 Prozent im zweiten Quartal 2017 auf aktuell 4,0 Prozent gesunken.

In den nächsten zwei Jahren wird sich nicht viel an dem knappen Flächenangebot ändern. 2018 werden voraussichtlich rund 219.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, davon sind bereits rund 70 Prozent vermietet.

Im Jahr 2019 werden nach aktuellem Stand mit rund 372.000 Quadratmetern wieder mehr Büroflächen fertiggestellt, hier machen allerdings die eigengenutzten Erweiterungen von BMW im FIZ und Freimann einen großen Anteil aus, so dass der Vermietungsstand der Fertigstellungen in 2019 bereits bei 85 Prozent liegt.

Bigelmaier: „Projektentwickler denken zwar häufiger wieder über Büroprojekte nach, doch es wird noch einige Zeit dauern, bis sich dies in höheren Fertigstellungszahlen widerspiegelt.“

Zeit zwischen Mietvertragsabschluss und Bezug wird länger

Eine Reaktion der Mieter auf die Flächenknappheit ist die Verlagerung der Entscheidung für eine neue Fläche immer weiter vor dem eigentlichen Bezug. Eine langfristige Planung ist in vielen Fällen also notwendig, um sich die Wunschflächen sichern zu können. So entfiel rund ein Drittel des Vermietungsumsatzes auf Anmietungen vor Baubeginn oder in der Bauphase, was einen mehr als doppelt so hohen Anteil darstellt als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Aber auch perspektivisch frei werdende Flächen in Bestandsgebäuden finden in vielen Fällen bereits neue Mieter bevor der bisherige Nutzer ausgezogen ist.

Business Center gewinnen an Bedeutung

Im Branchenranking landeten der IT-Sektor und das verarbeitende Gewerbe mit jeweils rund 16 Prozent Anteil am Vermietungsumsatz praktisch gleichauf an der Spitze. Dahinter folgte die öffentliche Hand mit rund 12 Prozent Umsatzanteil. Insbesondere die Landeshauptstadt München muss angesichts ihres Wachstums weiterhin Personalstärke aufbauen. An vierter Stelle und damit sogar vor den traditionell stark vertretenen Beratungsunternehmen landeten Business Center und Coworking-Anbieter. Im ersten Halbjahr mieteten diese rund 42.400 Quadratmeter, was gut neun Prozent des Vermietungsumsatzes entspricht. Damit bedienen sie die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplätzen, die bei den Endnutzern mittlerweile sehr hoch ist. Nicht nur junge Startups, sondern auch große Unternehmen nutzen diese Möglichkeiten.



Durchschnittsmiete steigt weiter an

Mit 18,20 Euro pro Quadratmeter lag die Durchschnittsmiete zum Halbjahr 2018 so hoch wie noch nie auf dem Münchner Markt. Das entspricht einem Plus von 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Im Stadtgebiet kratzt die Durchschnittsmiete an der 20-Euro-Marke und liegt aktuell bei 19,90 Euro pro Quadratmeter. Im Umland mussten im Schnitt 11,20 Euro pro Quadratmeter entrichtet werden. Neben den steigenden Nominalmieten ist zudem zu beobachten, dass Incentives eine immer geringere Rolle spielen.

Fazit

Der Münchner Büromarkt setzt nach einem bereits sehr starken Vorjahr seinen Rekordkurs auch in 2018 fort. „Wir erwarten auch im weiteren Jahresverlauf eine hohe Nachfrage und rechnen für das Gesamtjahr mit einem Vermietungsumsatz im Bereich von 850.000 Quadratmeter. Der Büromarkt befindet sich derzeit in einer Hochphase, die sich sowohl aus der guten konjunkturellen Lage speist als auch aus der Tatsache, dass viele Unternehmen aus strategischen Gründen in München vertreten sein wollen. Sollte sich die Konjunktur in der nächsten Zeit abkühlen, worauf manche Frühindikatoren ja hindeuten, erwarten wir für den Münchner Büromarkt eine Konsolidierung auf hohem Niveau. Ein relevanter Leerstandsaufbau wäre auch in einem solchen Fall nicht zu erwarten, da hierfür nach wie vor die Fertigstellungspipeline zu wenig gefüllt ist“, so **Bigelmaier** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, 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 15.400 Experten in 69 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 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