

Pressemitteilung

Colliers International: Bürovermietungsmarkt in München läuft weiter auf Hochtouren

- **Flächenumsatz schrammt knapp an der Marke von 1 Million Quadratmetern vorbei**
- **Leerstandsrate fällt unter 2 Prozent**
- **Durchschnittsmiete bei 19,00 Euro pro Quadratmeter**

München, 8. Januar 2019 – Der Münchner Bürovermietungsmarkt setzte seinen Boom nach Angaben von Colliers International auch im Jahr 2018 fort. Mit einem Flächenumsatz von 979.300 Quadratmetern wurde die Millionenmarke zwar knapp verfehlt, aber trotzdem ein außerordentlich hohes Ergebnis erzielt. Während der Flächenumsatz sich damit praktisch auf dem Vorjahresniveau bewegte, lag der Vermietungsumsatz mit 944.400 Quadratmetern um 20 Prozent über dem Wert von 2017, da der Eigennutzeranteil diesmal deutlich geringer war. Ein höherer Vermietungsumsatz wurde bislang nur im Jahr 2000 mit 1,03 Millionen Quadratmetern erreicht.

Großmietverträge steuerten alleine 390.400 Quadratmeter zum Flächenumsatz bei, was einem Anteil von rund 40 Prozent entspricht. Die aktivste Branche war der IT-Sektor, der auf einen Anteil von 26 Prozent am Flächenumsatz kam. München ist für etablierte IT-Unternehmen ebenso wie für junge Start-Ups ein bedeutender Standort und spielt darüber hinaus eine wichtige Rolle, wenn es um die Entwicklung von Strategien zur Digitalisierung von klassischen Wirtschaftszweigen wie beispielsweise der Automobilbranche geht. Der daraus entstehende zusätzliche Personalaufbau war ein Treiber für die hohe Nachfrage nach Büroflächen in den letzten zwei Jahren.

Das generelle Wachstum der Stadt München macht weiterhin einen Personalaufbau bei staatlichen und kommunalen Institutionen notwendig, weshalb diese auch im vergangenen Jahr mit knapp 90.000 Quadratmetern Vermietungsumsatz wieder einer der größten Nachfrager war.

Flächenknappheit verschärft sich weiter

Das Marktgeschehen ist weiterhin vom geringen Flächenangebot geprägt. Der Leerstand ging im Jahresvergleich um 125.300 Quadratmeter auf 410.600 Quadratmeter zurück. Die Leerstandsquote liegt damit bei lediglich 1,8 Prozent. Innerhalb des Mittleren Rings sind nahezu keine Flächen kurzfristig verfügbar, die Leerstandsquote liegt in diesen Lagen bei nur 0,4 Prozent. „Das geringe Flächenangebot sorgt zum einen dafür, dass sich Mieter mit Büroflächenbedarf deutlich früher mit der Suche beschäftigen müssen, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Größere Unternehmen gehen außerdem dazu über, mehr Fläche anzumieten, als sie aktuell brauchen, um ihr zukünftiges Wachstum abdecken zu können. Die derzeit noch nicht benötigten Flächen werden dann untervermietet“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting München bei Colliers International.

Neubauten finden reißenden Absatz

Angesichts dieser Rahmenbedingungen überrascht es nicht, dass die Nachfrage nach Neubauten sehr hoch ist. Über ein Drittel des Gesamtumsatzes kam durch Projektvermietungen oder Verträge für Flächen im Bau zustande. Anders als in der Vergangenheit steigt die Vermietungsaktivität aber nicht erst kurz vor Fertigstellung deutlich an. Stattdessen werden die Verträge bereits in der frühen Bauphase oder vor Baubeginn abgeschlossen. Dies ist auch eine Folge davon, dass in den letzten Jahren nur wenige Neubauprojekte in Angriff genommen wurden.

So lag das Fertigstellungsvolumen im abgelaufenen Jahr weit unterhalb des langjährigen Durchschnitts. Nur 138.000 Quadratmeter bestandserhöhende Neubaufächen wurden dem Markt hinzugefügt, von denen Ende des Jahres bereits 97 Prozent belegt waren. 2019 wird zwar voraussichtlich mit 445.300 Quadratmetern mehr Fläche fertiggestellt, was aber vor allem an großen Eigennutzungen liegt. Nur 13 Prozent oder 57.900 Quadratmeter dieser Flächen stehen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung. Auch für 2020 kündigt sich derzeit noch kein überdurchschnittliches Neubauvolumen an, so dass keine signifikante Entspannung auf der Angebotsseite abzusehen ist.

Miete steigt abermals stark

Die Durchschnittsmiete machte in der Folge wie schon im Vorjahr einen deutlichen Satz nach oben. Im Schnitt mussten 19,00 Euro pro Quadratmeter entrichtet

werden, was knapp 10 Prozent mehr sind als 2017. Im Stadtgebiet betrug die Steigerung 7 Prozent auf 20,70 Euro pro Quadratmeter. Im Umland lag der Durchschnitt bei 12,80 Euro pro Quadratmeter, was sogar einem Plus von 16 Prozent entspricht. Die Spitzenmiete bewegte sich hingegen nur moderat nach oben. 36,00 Euro pro Quadratmeter bedeuten eine Steigerung von 1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

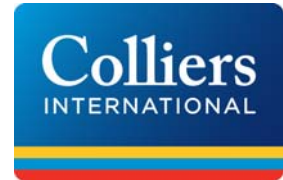
Fazit und Ausblick

Der Münchner Büromarkt blickt auf ein außergewöhnliches Jahr zurück. Neben der guten Konjunktur sorgt die zunehmende Bedeutung von München als internationaler Unternehmensstandort für eine strukturell höhere Nachfrage. Angesichts der voraussichtlich schwächeren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist für das Jahr 2019 jedoch nicht davon auszugehen, dass ein Ergebnis in gleicher Höhe erreicht wird. 800.000 bis 850.000 Quadratmeter und damit ein immer noch klar überdurchschnittliches Ergebnis sind aber im Bereich des Möglichen.

„Auch in diesem Jahr wird der Münchner Büromarkt ein Vermietermarkt bleiben. Wir erwarten zum einen weiter steigende Mieten, wenn auch in etwas geringerer Geschwindigkeit. Zum anderen gibt es Anzeichen, dass auf der Projektentwicklungsseite wieder mehr geschehen wird, auch an Standorten, die in der Vergangenheit weniger im Fokus standen. Angesichts der Rolle Münchens als wichtiger Bürostandort im nationalen und internationalen Kontext ist ein solches Flächenwachstum auch notwendig, um für ansässige Unternehmen und Neuansiedlungen attraktiv zu bleiben“, so **Peter 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 13.000 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 Deutschland
Colliers International München 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