

Pressemitteilung

Colliers International: Münchner Büromietungsmarkt weiter durch Angebotsmangel geprägt

- **422.900 Quadratmeter Flächenumsatz**
- **Leerstandsquote bei 1,7 Prozent**
- **Durchschnittsmiete bei 19,00 Euro pro Quadratmeter**

München, 8. Juli 2019 – Der Münchner Büromarkt zeigte sich nach Angaben von Colliers International im ersten Halbjahr 2019 weiter in guter Verfassung, auch wenn die Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgingen. Der Flächenumsatz lag mit 422.900 Quadratmetern rund 11 Prozent unter dem Vergleichswert von 2018. Der Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer mit 315.900 Quadratmetern lag sogar um 30 Prozent niedriger. Insbesondere im Großflächensegment kam es zu weniger Abschlüssen als im Vorjahr. Trotzdem lag der Vermietungsumsatz auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten zehn Jahre, von einer ausgeprägten Schwäche des Marktes kann also nicht die Rede sein.

Leerstand geht weiter zurück

Der Leerstandsrückgang hat sich in der bayerischen Landeshauptstadt abermals fortgesetzt. Ende des zweiten Quartals standen 390.600 Quadratmeter Bürofläche für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung, was einer Quote von 1,7 Prozent gegenüber 2,3 Prozent zum Vorjahreszeitpunkt entspricht. Innerhalb des Stadtgebiets stehen gerade einmal 172.200 Quadratmeter oder 1,0 Prozent des Flächenbestandes leer. Im Umland liegt die Quote bei 3,6 Prozent. In Gebäuden im Bau sind mit rund 290.000 Quadratmetern wieder mehr Flächen verfügbar als in der jüngeren Vergangenheit, die meisten davon sind allerdings in Objekten, deren Fertigstellung noch ein Jahr oder darüber hinaus in der Zukunft liegt. **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting München bei Colliers International: „Wir gehen daher davon aus, dass auch diese Projekte bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung überwiegend vermietet sind. Projektentwickler selektieren Standorte für Entwicklungen nach wie vor sehr genau, was angesichts der geringen Zahl von verfügbaren Grundstücken in etablierten Bürolagen weiterhin für eine verhältnismäßig geringe Bautätigkeit sorgt.“

Mieter reagieren auf Flächenknappheit

Für Mieter bedeutet die derzeitige Situation eine Herausforderung, der sie mit verschiedenen Strategien begegnen. **Bigelmaier:** „Der Trend zur Anmietung deutlich vor dem Bezugszeitpunkt setzte sich auch im ersten Halbjahr fort. Ein knappes Drittel des Vermietungsumsatzes fand in Objekten im Bau oder Projektstadium statt. Weiterhin reagieren insbesondere größere Mieter auf die Flächenknappheit, indem sie mehr Flächen anmieten als sie aktuell benötigen, um damit eventuelle Wachstumspläne abdecken zu können.“ Die derzeit noch überzähligen Flächen werden entsprechend untervermietet. Zudem müssen Mieter auch höhere Mietpreise und geringere Incentives akzeptieren.

Mietpreissteigerungen haben Umland erreicht

Die Durchschnittsmiete ist im Vorjahresvergleich um 5 Prozent auf 19,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Dass dieser Wert nicht höher liegt, ist auch mit dem höheren Anteil des Umlands am Vermietungsumsatz zu begründen. Außerhalb der Stadtgrenzen lag der Anstieg bei 20 Prozent auf 13,40 Euro pro Quadratmeter. Nachdem an vielen Standorten im Münchner Umland in den letzten Jahren die Leerstände deutlich zurückgegangen sind, steigen nun also in der Folge die Mieten massiv. Die Differenz zwischen Mieten im Stadtgebiet, wo der Durchschnitt um 6 Prozent auf 21,00 Euro pro Quadratmeter angestiegen ist, und im Umland ist aber nach wie vor höher als im langjährigen Mittel. Die Spitzenmiete erhöhte sich um ein Prozent auf 36,20 Euro pro Quadratmeter. Das Fehlen von verfügbarer Fläche im Topsegment stellt hier einen begrenzenden Faktor dar.

Fazit und Ausblick

Trotz des gesunkenen Umsatzes hat sich an der grundlegenden Situation des Münchner Büromarkts nichts geändert. Der Flächenmangel besteht weiter fort, was für höhere Mieten sorgt. „Die leichte konjunkturelle Abkühlung geht natürlich auch am Münchner Büromarkt nicht vollständig vorüber, daher kommt der Nachfragerückgang im Vergleich zum Rekordjahr 2018 nicht unerwartet. Trotzdem steuert München auf einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz zu. Einige große Gesuche befinden sich in der Pipeline, die in den nächsten Monaten zu Abschlüssen führen werden. Gerade in den zentralen Lagen gibt es sehr viel Nachfrage, die aber derzeit wegen des geringen Angebots kaum bedient werden



kann. Um die wenigen verfügbaren Flächen entbrennt daher häufig ein Wettstreit zwischen mehreren Mietern. Insgesamt erwarten wir für dieses Jahr einen Flächenumsatz von 850.000 Quadratmetern“, 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, Nürnberg, 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 14.000 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