



Pressemitteilung

Colliers International: Münchner Büromarkt festigt seine Position als Vermietermarkt

- **622.000 Quadratmeter Flächenumsatz**
- **Leerstandsquote bei 1,8 Prozent**
- **Durchschnittsmiete bei 19,70 Euro pro Quadratmeter**

München, 7. Oktober 2019 – Der Münchner Büromarkt zeigte sich nach Angaben von Colliers International trotz ausbleibendem Feuerwerk an Großvermietungen im dritten Quartal sehr lebendig, auch wenn die Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgingen. Der Flächenumsatz lag mit 622.000 Quadratmetern rund 10 Prozent unter dem Vergleichswert vom Rekordwert 2018. Der Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer mit 505.400 Quadratmetern lag sogar um 24 Prozent niedriger, was in erster Linie auf die geringere Anzahl an Großvermietungen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen ist.

Wenngleich die sich eintrübenden konjunkturellen Aussichten auch am Münchner Markt nicht spurlos vorbeigehen, konnte der Vermietungsumsatz auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten zehn Jahre gehalten werden. Es ist also eine Normalisierung der überdurchschnittlichen Nachfrage auszumachen, die dem starken Nachfrageüberhang in der Isarmetropole zumindest eine geringe Entlastung bietet. Nichtsdestotrotz ist das Gesuchsvolumen weiterhin als deutlich überdurchschnittlich zu bewerten, so dass bis Ende des Jahres die eine oder andere Großvermietung hinzukommen wird.

Leerstandsrückgang konsolidiert sich auf niedrigem Niveau

Der Leerstand in München liegt weiterhin stabil auf sehr niedrigem Niveau. Ende des dritten Quartals standen 409.700 Quadratmeter Bürofläche für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung, was einer Quote von 1,8 Prozent gegenüber 2,2 Prozent zum Vorjahreszeitpunkt entspricht. Innerhalb des Stadtgebiets stehen gerade einmal 174.600 Quadratmeter oder 1,1 Prozent des Flächenbestandes leer. Im Umland liegt die Quote bei 3,9 Prozent. Bei Gebäuden im Bau sind mit rund 280.000 Quadratmetern zwar wieder mehr Flächen verfügbar als in der jüngeren



Vergangenheit, allerdings in Objekten, deren Fertigstellung noch ein Jahr oder mehr in der Zukunft liegt. Es ist daher davon auszugehen, dass auch diese Projekte bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung überwiegend vermietet sind. Ein Großteil der neu entwickelten Fläche wird bereits vor Baubeginn oder während der Bauphase absorbiert und kommt somit gar nicht erst in den Leerstand.

Mieter gehen früher auf Flächensuche und mieten Flächen auf Vorrat an

Mieter passen ihre Anmietungsstrategie weiter an: Zum einen erfolgt die Flächensuche bereits deutlich vor dem Bezugszeitpunkt, so dass auch etwaige Neubautwicklungen in die Flächensuche einbezogen werden können, und zum anderen sichern sich Mieter bereits heute zukünftige Expansionsflächen. Diese werden dann im Rahmen von kurzfristigen Untervermietungen für meistens drei bis fünf Jahre weitervermietet und bieten die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt den Bedarf abzurufen. Bei etwa 10 Prozent der derzeit zur Anmietung stehenden Flächen handelt es sich um Untermietflächen. Zudem müssen Mieter höhere Mietpreise und geringere Incentives akzeptieren.

Flächendeckendes Mietpreiswachstum

Die Durchschnittsmiete ist im Vorjahresvergleich um 5 Prozent auf 19,70 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Außerhalb der Stadtgrenzen lag der Anstieg durch Sondereffekte in Folge von größeren Projektanmietungen bei 19 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 in der Folge die Mieten an. Im Stadtgebiet ist das Mietniveau im Durchschnitt um 9 Prozent auf 22,20 Euro pro Quadratmeter angestiegen, womit erneut ein Höchstwert erreicht wurde. Zudem werden auch in Lagen abseits der Innenstadt in entsprechend hochwertigen Bürogebäuden Mieten im Bereich von 30,00 Euro pro Quadratmeter oder darüber aufgerufen und vermietet. Die Spitzenmiete erhöhte sich um drei Prozent auf 37,00 Euro pro Quadratmeter. Das Fehlen von verfügbarer Fläche im Topsegment stellt hier einen begrenzenden Faktor dar.

Fazit und Ausblick

Derzeit lässt sich eine Zunahme der Neubautätigkeit feststellen, die jedoch nicht zu einer starken Entlastung auf dem Münchener Büromarkt führen wird. Von derzeit ca. 998.000 Quadratmetern Bürofläche im Bau mit Fertigstellung bis ins Jahr 2023,



entfallen rund 300.000 Quadratmeter auf Eigennutzer und weitere rund 410.000 Quadratmeter sind bereits vermietet. Entsprechend stehen in allen, derzeit im Bau befindlichen Büroobjekten nur etwa 280.000 Quadratmeter zur Verfügung, was einer Belegungsquote von knapp 30 Prozent entspricht. Es ist daher davon auszugehen, dass die Neubauprojekte zum Zeitpunkt der Fertigstellung zum größten Teil vermietet sind. Der Flächenmangel auf dem Vermietungsmarkt wird daher weiterhin bestehen.

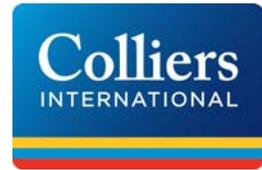
Auch wenn die konjunkturelle Abkühlung im Vergleich zum Rekordjahr 2018 zu einem leichten Nachfragerückgang geführt hat, ist auch in diesem Jahr mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz zu rechnen. „Für das vierte Quartal werden noch einige große Mietvertragsabschlüsse mit jeweils mehr als 10.000 Quadratmeter erwartet. Gerade in den zentralen Lagen gibt es nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage, die aber wegen des geringen Angebots kaum bedient werden kann, so dass der Wettbewerb um gute Flächen weiter anhalten wird. Insgesamt erwarten wir für dieses Jahr einen Flächenumsatz inklusive Eigennutzer von 850.000 Quadratmetern“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting München bei Colliers International, 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, Finanzierungsberatung, 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](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com).

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