

Pressemitteilung

Colliers International: Schlusspurt auf dem Münchner Büromarkt bleibt im Jahr 2019 aus

- **770.400 Quadratmeter Flächenumsatz**
- **Leerstandsquote bei 2,2 Prozent**
- **Durchschnittsmiete bei 20,10 Euro pro Quadratmeter**

München, 8. Januar 2020 – Anders als im Schlussquartal üblich zeigte sich der Münchner Büromarkt diesmal von seiner ruhigeren Seite. Ein Flächenumsatz von unter 140.000 Quadratmetern von Oktober bis Dezember bedeuten ein Ergebnis von 770.400 Quadratmetern für das Gesamtjahr, was 21 Prozent weniger als im Vorjahr sind, in dem die Umsätze allerdings auch auf Rekordniveau lagen. Der Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag mit 627.200 Quadratmetern sogar um 34 Prozent niedriger als 2018.

„Der Flächenumsatz liegt immer noch knapp über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Von einer Krise auf Seiten der Nachfrage kann also nicht die Rede sein“, so **Achim Degen**, Regional Manager Bayern bei Colliers International. **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting München bei Colliers International, ergänzt: „Die konjunkturelle Schwäche ist mit dem üblichen Zeitversatz nun auch auf dem Bürovermietungsmarkt zu bemerken. Viele Unternehmen warten aktuell ab, bis sich die Aussichten wieder verbessern und stellen ihre Gesuche daher vorerst zurück. Sobald die Talsohle durchschritten ist, werden aber für gewöhnlich auch die Expansionspläne wieder aus den Schubladen geholt.“

Der Rückgang war in allen Größensegmenten zu spüren, fiel aber im Großflächensegment ab 5.000 Quadratmetern mit einem Minus von 30 Prozent auf 274.300 Quadratmeter Flächenumsatz besonders stark aus. Am meisten Bürofläche wurde von Unternehmen aus der IT-Branche angemietet, deren Flächenumsatz nur geringfügig niedriger war als 2018. Fast jeder dritte umgesetzte Quadratmeter ging auf ihr Konto. An zweiter Stelle landete das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 18 Prozent. Beratungsunternehmen mieteten hingegen so wenig Fläche wie seit 2003 nicht mehr an, wodurch ihr Anteil am Gesamtumsatz auf 9 Prozent sank.

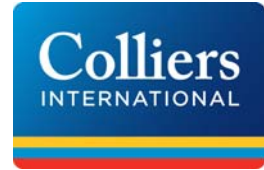
Geringes Angebot bestimmt weiterhin den Markt

Zwar standen Ende 2019 etwas mehr Flächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung als ein Jahr zuvor, ein Anstieg von 1,8 Prozent auf 2,2 Prozent ändert jedoch nichts an der grundlegenden Situation der Flächenknappheit. Im Stadtgebiet mit 218.100 Quadratmetern verfügbarer Fläche lag die Leerstandsquote bei 1,3 Prozent, im Umland bedeuten 271.300 Quadratmeter Leerstand eine Quote von 4,4 Prozent. Neubauten finden in dieser Situation weiterhin reißenden Absatz. Von den 415.500 Quadratmetern Bürofläche, die 2019 fertiggestellt wurden, waren Ende des Jahres über 97 Prozent bereits belegt. Auch von den knapp über 300.000 Quadratmetern, die voraussichtlich 2020 fertiggestellt werden, sind rund 77 Prozent bereits vermietet oder eigengenutzt. Im Jahr 2019 wurde der Bau von rund 410.000 Quadratmetern Bürofläche begonnen, davon knapp die Hälfte spekulativ, also ohne Mieter bei Baubeginn. Dies stellt den höchsten Wert seit 2008 dar, bewegt sich aber immer noch in einem Rahmen, in dem kein Leerstandsanstieg zu erwarten ist, der die Marktbedingungen grundlegend verändert. Im Vergleich zu den vergangenen Phasen sehr niedrigen Leerstands, die der Münchner Büromarkt bereits zu Beginn der 1990er Jahre und um die Jahrtausendwende erlebte, ist die Bautätigkeit derzeit wesentlich geringer.

Starker Anstieg nun auch bei der Spitzenmiete

Die Durchschnittsmiete lag mit 20,10 Euro pro Quadratmeter erstmalig über der 20-Euro-Schwelle. Dies bedeutete eine Steigerung um 6 Prozent binnen eines Jahres. Im Stadtgebiet lag der Anstieg sogar bei 10 Prozent auf 22,80 Euro pro Quadratmeter, wohingegen im Umland ein Rückgang um 4 Prozent auf 12,30 Euro pro Quadratmeter zu verzeichnen war, da es anders als 2018 keine großen Neubauanmietungen vor den Toren Münchens gab.

Mittlerweile ist auch die Spitzenmiete von der Aufwärtsbewegung erfasst worden. Sie machte einen Sprung um 10 Prozent auf 39,50 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Mieten werden zwar nach wie vor in den repräsentativen Lagen der Altstadt erzielt, aber auch in der Maxvorstadt oder dem Werksviertel können für Top-Flächen mittlerweile Preise von teilweise deutlich über 30,00 Euro pro Quadratmeter erreicht werden.



Fazit und Ausblick

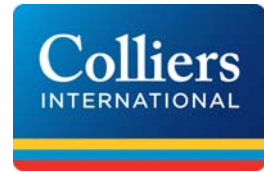
Obwohl die Nachfrageseite im abgelaufenen Jahr im Vergleich zu 2018 zurückging, hat sich die generelle Konstellation auf dem Büromarkt nicht verändert. Nach wie vor sind moderne Büroflächen in guten Lagen ein knappes Gut, und Mietinteressenten haben häufig Schwierigkeiten, geeignete Räumlichkeiten zu finden. Weiter steigende Mietpreise sind die logische Folge. Die schwächere wirtschaftliche Entwicklung kann 2020 hier zwar für eine langsamere Geschwindigkeit, nicht aber für eine Trendumkehr sorgen. „Vor allem in der ersten Jahreshälfte erwarten wir auf der Mieterseite noch mehr Zurückhaltung als in den Vorjahren. Allerdings sind einige große Abschlüsse in der Pipeline, und im Lauf des Jahres rechnen wir mit einem Ansteigen der Vermietungsaktivität auch auf breiter Front. Ein Flächenumsatz in ähnlicher Höhe wie 2019 ist daher realistisch“, 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, 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](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Achim Degen
Geschäftsführer
Regional Manager | Bayern
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 89 624 294 30
M +49 (0) 173 91 91 760
Achim.degen@colliers.com



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