

Büromarkt München April 2010

Mit einer reinen Vermietungsleistung von rd. 135.800 m² ist der Münchener Büromarkt gut in die ersten drei Monate des Jahres 2010 gestartet. Der registrierte Flächenumsatz bedeutet zwar ein Minus von rd. 12,5% im Vergleich zum 5-Jahres-Durchschnitt, dagegen stehen aber ein Plus von ca. 6,3% im Vergleich zum ersten Quartal des vergangenen Jahres und ein Plus von rd. 16 % in Bezug auf das letzte Quartal 2009. Wie noch vor Jahresfrist ist der Eigennutzeranteil am Büroflächenumsatz mit rd. 1.900 m² sehr gering geblieben. Stellten im ersten Quartal 2009 noch Abschlüsse bis 500 m² das umsatzstärkste Segment dar, so gestaltet sich dies, ein Jahr später, deutlich ausgewogener. Die Analyse des ersten Quartals 2010 zeigt, dass eine Verschiebung in den Größensegmenten der Mietvertragsabschlüsse stattgefunden hat: Das Gewicht hat sich in Richtung der Bereiche 500 bis 1.000 m² und 1.000 bis 2.000 m² verlagert, welche zusammen auf einen Anteil von über 42% am Gesamtflächenumsatz kommen. Der Größenbereich 2.000 bis 5.000 m² liegt mit rd. 18.000 m² vermieteter Fläche auffällig unterhalb der anderen Segmente. Das umsatzträchtigste Größensegment war jenes über 5.000 m² Fläche, wo insgesamt fast 33.000 m² Flächenumsatz erzielt wurden. Dieses Ergebnis ist maßgeblich durch die Anmietung von ca. 12.000 m² Bürofläche der Scout 24 Holding GmbH in den Ten Towers im südöstlichen Stadtgebiet beeinflusst. Dieser Abschluss ist gleichzeitig der größte Mietvertragsabschluss des ersten Quartals 2010. An der Spitze der umsatzstärksten Teilmärkte stehen das nordöstliche Stadtgebiet sowie das nordöstliche Umland. In diesen beiden Teilmärkten konnte eine Vermietungsleistung von jeweils rd. 20.000 m² verzeichnet werden. Gemessen an der Anzahl registrierter Mietverträge liegen die Zentrumslagen mit einem Anteil von über 50% an erster Stelle des Münchener Büromarktesgebietes.

Angebot und Leerstand

Auf dem Münchner Büromarkt standen zum Abschluss des ersten Quartals 2010 ca. 1,623 Mio. m² Bürofläche leer. Der Zuwachs fiel mit rd. 25.000 m² moderat aus, zumal viele fertig gestellte Neubauten Flächen bereits vorvermietet waren und weitere erst in der zweiten Jahreshälfte dem Markt zur Verfügung stehen werden. Die Leerstandsquote bleibt folgerichtig kaum verändert bei 7,4%. Das Flächenpotential, d.h. Neubau- oder Bestandsflächen, die innerhalb von 3 bis 12 Monaten beziehbar sind, verringerte sich im Vergleich zum Vorquartal um ca. 35.000 m². Perspektivisch gehen wir davon aus, dass sich die Leerstandsquote durch die neu auf den Markt kommenden Flächen zum Jahresende erhöhen wird.

Nachfrage

Nicht zuletzt wegen des bereits erwähnten Großabschlusses der Scout 24 Holding GmbH stehen die Unternehmen der Informations- und Telekommunikationsbranche auf der Nachfragerseite mit rd. 42.000 m² Flächenumsatzanteil an der Spitze. Mit ca. 36.500 m² Anmietungsvolumen folgen die Unternehmen der Beratungsbranche dicht dahinter. Bezogen auf die Anzahl abgeschlossener Mietverträge war diese Branche mit 55 Verträgen die abschlussstärkste. Die Auswertung der Neugesuche zeigt, dass sich die Nachfrage auf dem Durchschnittsniveau des Vorjahres bewegt und das erste Quartal 2010 gegenüber dem letzten Halbjahr deutlich mehr Nachfrage verzeichnet hat. Es bleibt optimistisch abzuwarten, dass sich diese Nachfragerhöhung im Rahmen einer sich stabilisierenden Wirtschaft auf dem erreichten Niveau in weitere Umsatztätigkeit entwickelt.

Mietpreise

Die flächengewichtete, nicht incentivebereinigte Durchschnittsmiete liegt im Stadtgebiet Münchens derzeit bei 15,64 €/m²/mtl. Dies entspricht einer deutlichen Steigerung um über 1,00 €/m²/mtl. im Vergleich zum Stand am Ende des Vorjahres. Dieser Anstieg erklärt sich zum einen aus der nach dem ersten Quartal noch geringen Zahl an Mietvertragsabschlüssen, zum anderen wirken sich insbesondere auch die großflächigen Anmietungen von Anwaltskanzleien im zentralen Stadtbereich aus.

Im Umland Münchens ist die Durchschnittsmiete um 7 Cent/m²/mtl. auf 10,15 €/m²/mtl. gestiegen. Die Spitzenmiete hat weiter auf ein Niveau von rd. 29,00 €/m²/mtl. nachgegeben.

München, 01.04.2010



IMMOBILIEN-KONTOR
SCHAUER & SCHÖLL GMBH

Pettenkofenstr.22.D – 80336 München
Postfach 151812, 80050 München
Telefon +49 (0) 89-62 42 94-0
Telefax +49 (0) 89-62 42 94-10
Email: info@colliers-schauer.de
Internet: www.colliers.com