

Büromarkt München Oktober 2009

Flächenumsatz

Die konjunkturelle Erholung in Deutschland nach dem tiefen Fall zu Beginn des Jahres 2009 ist greifbar und einige Konjunkturindikatoren haben positiv überrascht. Wie sich die negativen Erwartungen für den Arbeitsmarkt auf den Büromietmarkt weiter auswirken, bleibt abzuwarten. Am Münchener Büromietmarkt sind die Vorgaben der Realwirtschaft indes bereits zu spüren. Eine Vermietungsleistung von knapp 389.600 m² in den ersten neun Monaten 2009 bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von rund 30,3 %. Der gesamte Flächenumsatz (inkl. der Eigennutzer) hat sich um ca. 33,4 % verringert und liegt bei 400.800 m². Durch die Kostensensibilität rückt das Thema Gewerbesteuer bei den flächensuchenden Unternehmen vermehrt in den Vordergrund der Alternativenauswahl und des Entscheidungsprozesses. Eine verstärkte Berücksichtigung dieser Fragestellung ist in den aktuellen Verhandlungen zu beobachten, sodass Standorte im Münchener Umland besonders bei Großunternehmen wieder mehr in den Fokus rücken. Allerdings haben sich die Teilmärkte Zentrum Süd-West und Stadt Nord-Ost bisher in 2009 als die beliebtesten bei Mietern herausgestellt. Mit ca. 61.100 m² bzw. 43.500 m² liegen diese beiden Bereiche deutlich vor allen anderen Teilmärkten.

Angebot

Der Leerstand in München und dem Umland beträgt zum Beginn des vierten Quartals 2009 1,592 Mio. m² und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nicht verändert. Bei einem Büroflächenbestand von ca. 21,85 Mio. m² ergibt sich somit eine Leerstandsquote von 7,3 %, die damit auf Vorjahresniveau liegt. Das Flächenpotenzial von beziehbaren Büroflächen (ca. 428.000 m²) nahm im Vergleich zum Vorjahresquartal mit einem Plus von ca. 254.000 m² deutlich zu, wobei insbesondere in den nächsten 3 bis 12 Monaten freierwerdende Bestandsflächen zu knapp Dreiviertel für den Anstieg verantwortlich sind. In der Summe ergibt sich ein innerhalb von 12 Monaten beziehbares Flächenangebot von ca. 2,020 Mio. m². An Neubauvolumen werden 2009 voraussichtlich insgesamt ca. 206.000 m² Bürofläche fertig gestellt, von denen ca. 59 % bereits angemietet oder durch Eigennutzer belegt sind. Wir erwarten bis zum Ende des Jahres 2009 und darüber hinaus einen Anstieg der Leerstandsquote durch die in den Leerstand übergehenden Neubaufächen sowie durch mögliche Personalreduzierung ausgelöste Freisetzung von Bestandsflächen.

Nachfrage

Informations- und Telekommunikationsunternehmen waren mit einem Anmietungsvolumen von ca. 89.400 m² (23 %) die aktivste Branche auf dem Büromarkt, gefolgt von den Beratungsunternehmen mit ca. 61.700 m² (16 %) sowie Firmen des verarbeitenden Gewerbes mit ca. 47.700 m² (12 %). Die größte Einzelanmietung im 3. Quartal wurde von FTI Frosch Touristik (ca. 22.000 m²) im Projekt „An den Brücken“ in der Landsberger Straße getätigt. Das Nachfragevolumen, das in den ersten beiden Quartalen 2009 teils deutlich über dem des Vorjahres lag, ist im dritten Quartal des laufenden Jahres mit ca. 196.000 m² (Q3 2008: 265.000 m²) auf einen Durchschnittswert zurückgegangen. Insgesamt liegt das Neugesuchsvolumen mit ca. 730.200 m² Ende des dritten Quartals dennoch leicht über dem der ersten neun Monate des Jahres 2008 (ca. 727.200 m²). Wir gehen trotzdem davon aus, dass unsere Prognose zu Jahresbeginn von ca. 550.000 m² Vermietungsumsatz für 2009 in Reichweite liegt.

Mietpreise

Der flächengewichtete, nicht incentivebereinigte Durchschnittsmietpreis im Stadtgebiet liegt aktuell bei 14,63 €/m². Der Rückgang von ca. 3,9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal ist mit der geringeren Anzahl von Mietvertragsabschlüssen über 17,50 €/m² zu begründen. Im Umland wird mit aktuell 9,69 €/m² ein nur unwesentlich höherer Durchschnittsmietpreis erreicht als Ende des 3. Quartals 2008 (9,64 €/m²). Aufgrund der Preissensibilität der Nutzer erwarten wir einen Rückgang des durchschnittlichen Mietniveaus in den kommenden Monaten. Der Spitzenmietpreis liegt stabil bei ca. 30,00 €/m², die Höchstmiete bei 38,50 €/m².



IMMOBILIEN-KONTOR
SCHAUER & SCHÖLL GMBH

Pettenkoferstr.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

München, 30.09.2009