

## Büromarkt München H1-2013

03.07.2013, 07:25 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Savills Immobilien Beratungs-GmbH*  
Presseagentur: *Julia Dietrich PR für Savills Germany*

Büromarkt München im 1. Halbjahr 2013 im Überblick

	H1 2013	H1 2012	Veränderung 2013 zu 2012
Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	333.400	313.300	+ 6,4 %
Leerstandsrate (%)	6,2	7,2	- 13,9 %
Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	31,70	30,50	+ 3,9 %
Durchschnittsmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	14,82	14,92	- 0,7 %

Savills Research 2013

### Büromarkt München im 1. Halbjahr 2013

Flächenumsatz trotz ausbleibender Großabschlüsse leicht über Vorjahresniveau

- Büroflächenumsatz steigt ggü. H1-2012 um 6 % auf 333.400 m<sup>2</sup>
- Spitzenmiete mit 31,70 EUR/m<sup>2</sup> leicht über Vorjahresniveau (+ 3,9 %), Durchschnittsmiete mit 14,82 EUR/m<sup>2</sup> marginal darunter (- 0,7 %)
- Leerstandsquote mit weiterem Rückgang auf 6,2 %

Am Münchner Büromarkt wurden im 1. Halbjahr 2013 etwas mehr als 333.400 m<sup>2</sup> umgesetzt und damit ca. 6 % mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Dass der Vorjahresumsatz knapp übertroffen wurde, liegt nicht zuletzt an einem großen Eigennutzer-Deal: Ende April erfolgte der Spatenstich für den ca. 36.000 m<sup>2</sup> umfassenden Bauabschnitt des „Allianz Campus Deutschland“.

Dies war zugleich die größte Transaktion des 2. Quartals. Mit der Anmietung von 10.000 m<sup>2</sup> durch YIT im ‚88north‘ gab es lediglich noch eine weitere Transaktion im fünfstelligen Bereich. Die Zahl der Abschlüsse im großflächigen Segment dürfte sich jedoch im 2. Halbjahr erhöhen. „Derzeit befinden sich Großgesuche über zusammen fast 200.000 Quadratmeter im Markt, so dass in der zweiten Jahreshälfte noch mit dem einen oder anderen Abschluss jenseits der 10.000 Quadratmeter zu rechnen ist“, erläutert Nico Jungnickel, Director Office Agency und bei Savills verantwortlich für das Bürovermietungsgeschäft in München.

Die Nachfrage im kleinen und mittleren Segment ist weiterhin extrem lebhaft. Etwa 230 Mietvertragsabschlüsse erfolgten in den vergangenen drei Monaten im Segment kleiner 3.000 m<sup>2</sup> und damit etwa genauso viele wie im 1. Quartal. Gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres bedeutet dies einen Anstieg um etwa 15 %.

Die Nachfrage konzentriert sich auf Objekte von guter bis sehr guter Qualität in zentralen Lagen. Dementsprechend erfolgten fast hundert Vertragsabschlüsse in der City West, die mit ca. 65.500 m<sup>2</sup> (ca. 20 % am Gesamtumsatz) zugleich auch der umsatzstärkste Teilmarkt war. Hinsichtlich der Zahl der Abschlüsse folgt auf Rang 2 der Teilmarkt ‚Zentrum‘, wo in den vergangenen sechs Monaten mehr als sechzig Verträge über zusammen etwa 31.200 m<sup>2</sup> (9 %) unterzeichnet wurden.

Obwohl die Flächennachfrage weiterhin hoch ist und die Leerstandsrate erneut leicht rückläufig war – Ende Juni standen 6,2 % aller Büroflächen leer – blieb die Projektentwicklungsaktivität gering. „Spekulative Projektentwicklungen sind nach wie vor sehr selten, obwohl gerade in der Innenstadt ein Überhang an Flächennachfrage existiert“, so Jungnickel. Die Fremdkapitalbeschaffung bleibt jedoch schwierig, weil die Banken bei der Projektfinanzierung deutlich vorsichtiger agieren und höhere Eigenkapitalquoten verlangen. Es lässt sich aber beobachten, dass zunehmend mehr Private-Equity-Investoren in die so entstandene Lücke springen und Kapital für spekulative Projekte zur Verfügung stellen. Für dieses Jahr stehen insgesamt etwa 150.000 m<sup>2</sup> zur Fertigstellung an bzw. wurden in der ersten Jahreshälfte bereits fertiggestellt. Hiervon sind allerdings lediglich knapp 40.000 m<sup>2</sup> noch nicht vermietet.

Vor dem Hintergrund der lebhaften Flächennachfrage sowie des sinkenden Leerstands vor allem im hochwertigen Flächensegment hielt sich die Spitzenmiete auf hohem Niveau. Ende des 1. Halbjahrs lag sie bei 31,70 EUR/m<sup>2</sup> und damit knapp 4 % über Vorjahresniveau. Unverändert zeigte sich das durchschnittliche Mietniveau, das wie schon vor Jahresfrist bei knapp 15,00 EUR/m<sup>2</sup> notierte.

Für das 2. Halbjahr rechnet Savills mit einem ähnlich hohen Umsatz wie in der ersten Jahreshälfte, so dass ein Gesamtumsatz von ca. 650.000 m<sup>2</sup> erreicht werden dürfte. Zum Vergleich: Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre wurden etwa 637.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Angesichts des niedrigen Flächenfertigstellungsvolumens wird die Leerstandsquote deshalb weiterhin leicht rückläufig sein, so dass das Mietniveau noch etwas ansteigen sollte.

## **Portrait**

Über Savills:

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 500 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit insgesamt 23.500 Mitarbeitern.

In Deutschland ist Savills mit rund 160 Mitarbeitern in sechs Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

- An- und Verkauf von Immobilien sowie Portfolios
- Corporate Finance – Valuation
- Vermietung von Büros und Einzelhandelsimmobilien
- Vermietung und Verkauf von Industrie- und Logistikimmobilien
- Corporate Real Estate Services

Eine einzigartige Kombination aus Branchenkenntnis und unternehmerischem Denken und Handeln bietet unseren Kunden Zugriff auf Immobilienwissen von höchster Qualität. Unsere Mitarbeiter, ihre Kreativität und ihre Leistungsbereitschaft sind unser eigentliches Kapital – sie werden sowohl für ihre innovativen Denkansätze als auch für ihre ausgeprägte Verhandlungsstärke geschätzt. Savills hat sich auf einen ausgewählten Kundenkreis spezialisiert und bietet diesen Unternehmen und Personen hochprofessionellen Service zur Erreichung der gemeinsamen Ziele. Savills steht synonym für eine Premiummarke und ein qualitativ hochwertiges Serviceangebot, das Immobilien individuell betrachtet und in strategische Beziehungen investiert.

News-ID: 731084 • Views: 800 (Stand: 24.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/731084/Bueromarkt-Muenchen-H1-2013.html>