

PRESSEMITTEILUNG

Für nähere Informationen und Pressematerial wenden Sie sich bitte an die PR-Agentur.

Experten: Münchner Büromarkt kennt auch in der zweiten Jahreshälfte 2019 nur eine Richtung

- Hohe Preise drücken Renditen
- Zunächst leicht nachgebende Renditen, bis 2023 aber moderater Anstieg zu erwarten
- Leerstandsquote auf 1,4 Prozent gesunken
- Mietabschlüsse in Stadtteillagen über 30 Euro pro Quadratmeter, Spitzenmieten von 40 Euro pro Quadratmeter möglich

München, 3. September 2019. Die Büroknappheit in München hat mittlerweile einen ernstzunehmenden Zustand erreicht. Zu diesem Fazit sind Makler, Researcher und Projektentwickler bei der jüngsten Schwaiger Makler Lounge in München gekommen. Die Leerstandsquote ist mittlerweile auf 1,4 Prozent gesunken. Das könne dazu führen, dass sich Unternehmen bei Standortentscheidungen wegen fehlender Expansionsmöglichkeiten gegen München entscheiden. Zudem treibt die Knappheit die Preise weiter nach oben und lässt die Renditen sinken. „Es wird kritisch, wenn nicht gebaut wird. Gesund wäre ein Leerstand von drei bis vier Prozent als Angebotsreserve. Die Fertigstellungen reichen nicht aus“, erklärt Oliver Rohr, Projektleiter bei der bulwiengesa AG.

Das Bürobeschäftigtenwachstum ist laut Rohr in München der wichtigste Treiber – sowohl für die generelle Nachfrage als auch für die Entwicklung der Spitzenmieten. Die bulwiengesa AG rechnet damit, dass München bei den Büromieten sogar die 40 Euro knacken wird. Ob bei den Mieten und als Bürostandort künftig Berlin, München oder Frankfurt am Main das Rennen macht, sei aktuell schwer abzusehen.

Die Spitzenmietentwicklung in München hat sowohl in der City, als auch am Cityrand und in der Peripherie deutlich angezogen. Laut Rohr werden in Stadtlagen längst Abschlüsse deutlich über 30 Euro pro Quadratmeter erzielt. Selbst in peripheren Bürolagen sind Mieten über 20 Euro keine Seltenheit mehr. Aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks im Niedrigzinsumfeld werden sich die Nettoanfangsrenditen kurzfristig eher Richtung 2,5 Prozent bewegen. Bis 2023 ist dann wieder ein moderater Anstieg möglich. Grundsätzlich konstatieren die Experten, dass trotz konjunktureller Verlangsamung weiterhin von einer sehr guten Nachfragesituation für Büroflächen auszugehen ist. Der Münchner Büromarkt wird weiterhin vom Zuzug hochqualifizierter Arbeitskräfte profitieren.

Damit die hohe Nachfrage bedient werden kann, müsse mehr gebaut werden. „In den nächsten fünf Jahren heißt es bauen, bauen, bauen“, erklärt Rohr. Michael Schwaiger, CEO der Schwaiger Group, betrachtet die Marktlage als Chance, das Augenmerk auch auf anspruchsvollere Projektentwicklungen zu lenken. „Es müssen neben dem Neubau ganz klar vermehrt Flächen mit Revitalisierungspotenzial entwickelt werden.“ Nach seinen Beobachtungen können Projektentwicklungen auch Quartiere aufwerten, die lange weniger Beachtung gefunden haben. „Am Schatzbogen ist mit dem Centro Tesoro sichtbar, wie durch Revitalisierung das komplette Umfeld aufgewertet wird.“

Die Experten sind sich einig: Wenn in München nicht mehr gebaut wird, entscheiden sich die Unternehmen anders. Für Unternehmen sei es problematisch, wenn eine Expansion am Standort scheitert, weil Flächen fehlen. Das gilt nicht nur für Neuansiedlungen, sondern auch für Umzüge. „Wir beobachten Unternehmen, die eigentlich umziehen wollen, aber wegen fehlender Alternativen oder einem zu erwartenden Mietsprung nicht wollen“, erläutert ein Makler. Nach Einschätzung der Experten richtet sich der Fokus des Marktes zwangsläufig auf den entwickelten Bestand – der de facto am Markt nicht verfügbar sei. Im zweiten Quartal 2019 ist die Leerstandsquote in der Landeshauptstadt auf 1,4 Prozent gesunken.

Wie im Zuge der Makler Lounge diskutiert wurde, bewerten die Marktteilnehmer aktuelle globale Themen wie Brexit, Handelskriege oder die weltweite Konjunkturabkühlung weniger als Risikofaktor für den hiesigen Gewerbeimmobilienmarkt als vielmehr lokale Besonderheiten. Themen wie die Lebensqualität oder die Lebenshaltungskosten aber auch soziale Ungleichheiten würden den Münchner Markt demnach mehr beeinflussen und sich auf Standortentscheidungen auswirken.

Über die Schwaiger Group

Die Schwaiger Group ist als Bauträger sowie in den Bereichen Ankauf, Projektentwicklung, Vermietung und Verkauf tätig. Das Unternehmen ist seit mehr als 25 Jahren erfolgreich am Münchner Markt aktiv. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen Revitalisierung von Objekten. Auf dem Feld der Immobilientransaktionen übernimmt die Schwaiger Group die komplette Klaviatur der Prozesse von der Prüfung der Standortqualität und Substanz über technische und kaufmännische Due Diligence bis zur Vertragsreife. Bisher realisierte das Unternehmen unter anderem ein Wohnbauprojekt in Johanneskirchen, die Revitalisierung eines Wohn- und Geschäftshauses am Münchner Oberanger sowie mehrere große Gewerbeprojekte am Frankfurter Ring in München und im Münchner Osten. Zuletzt erwarb die Schwaiger Group die Büroimmobilie „Hatrium“ in Unterhaching. Heute ist das Unternehmen mit 12 Mitarbeitern und einem abgewickelten Transaktionsvolumen von € 325 Mio. sowie mehr als 237.000 Quadratmetern gemanagten Mietflächen einer der leistungsstärksten Akteure in der regionalen Bau- und Immobilienbranche.

Pressekontakt

SCRIVO Public Relations
Ansprechpartner: Kai Oppel
Elvirastraße 4, Rgb.
D-80636 München
tel: +49 89 45 23 508 15
fax: +49 89 45 23 508 20
e-mail: kai.oppel@scrivo-pr.de
internet: www.scrivo-pr.de