

PRESSEMITTEILUNG

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

Vorvermietungsquoten bei Neubauvorhaben: Extrem hoch oder absichtlich niedrig

Vorvermietungsquoten werden bewusst niedrig gehalten, um Mietsteigerungen des Marktes bis Fertigstellung mitzunehmen

München, 11. September 2019. Die Flächenknappheit auf dem Münchner Büroimmobilienmarkt wirkt sich deutlich auf Neubauvorhaben aus. Ein Indikator dafür sind die so genannten Vorvermietungsquoten. Sie zeigen den Vermietungsstand von Neubauprojekten vor Fertigstellung an. „Bei spekulativen Bauvorhaben musste der Eigenkapitalanteil in den vergangenen Jahren immer recht hoch sein, um die Fremdfinanzierung zu sichern. Heute beobachten wir am Markt, dass die Finanzierung weniger von der Vorvermietungsquote abhängig ist. Ob die Vorvermietungsquote hoch oder niedrig ist, ist aktuell vielmehr oftmals eine strategische Entscheidung“, erklärt Michael Schwaiger, CEO der Schwaiger Group.

Grundsätzlich lassen sich wieder steigende Vorvermietungsquoten bei gewerblichen Projektentwicklungen beobachten. Zu diesem Fazit sind Makler, Researcher und Projektentwickler bei der jüngsten Schwaiger Makler Lounge in München gekommen. „Für viele neue Bürokomplexe sind die Mietbücher lange vor Fertigstellung voll“, erklärt Oliver Rohr, Projektleiter bei der bulwiengesa AG in München. Rohr: „Wir sehen Vorvermietungsquoten von 50 Prozent und darüber. Mit fortschreitender Bautätigkeit ergeben sich weitere Vermietungserfolge, sodass bis zur Fertigstellung ein sehr hoher Vermietungsstand beziehungsweise Vollvermietung erreicht ist. So etwas bildete vor fünf Jahren eher die Ausnahme.“

Niedrige Vorvermietungsquoten hingegen sagen nichts mehr über die Marktakzeptanz des Neubauvorhabens aus. „Wenn die Vorvermietung bei Neubauprojekten niedriger ist, ist dies oftmals Kalkül der Projektentwickler. Bevor sie heute einen Mietvertrag zu jetzt üblichen Mieten abschließen, wird auf höhere Mieten ab Zeitpunkt der Fertigstellung spekuliert“, erklärt Schwaiger. Statt Neubauten frühzeitig attraktiv zu vermarkten, wird abgewartet. „Ein späterer Vermarktungsbeginn mit Aussicht auf künftige Mietsteigerungen ist derzeit mit einem geringen Risiko verbunden“, erläutert Rohr mit Blick auf die Leerstandsquoten bei Büroimmobilien, die in München im zweiten Quartal auf 1,4 Prozent gesunken ist.

Eine weitere Beobachtung der Experten sind deutlich anziehende Mietpreise. Laut Rohr werden in Stadtteillagen bereits Abschlüsse deutlich über 30 Euro pro Quadratmeter erzielt. Selbst in der Peripherie liegen die Mieten für Neubauobjekte mit guter Ausstattung erkennbar über 20 Euro pro Quadratmeter. Spitzenmieten von 40 Euro pro Quadratmeter sind mittelfristig möglich. „Auch bei Anschluss- und Nachvermietungen drehen Eigentümer deutlicher an der Preisschraube“, sagt Rohr.

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