



**KEYNOTE A3 IMMOBILIENKONGRESS:
TRENDS IN IMMOBILIENMÄRKTEN
UND –WELTEN
ERFOLGSFAKTOREN FÜR ZUKÜNFTIGE
ENTWICKLUNGEN**

09.05.2019

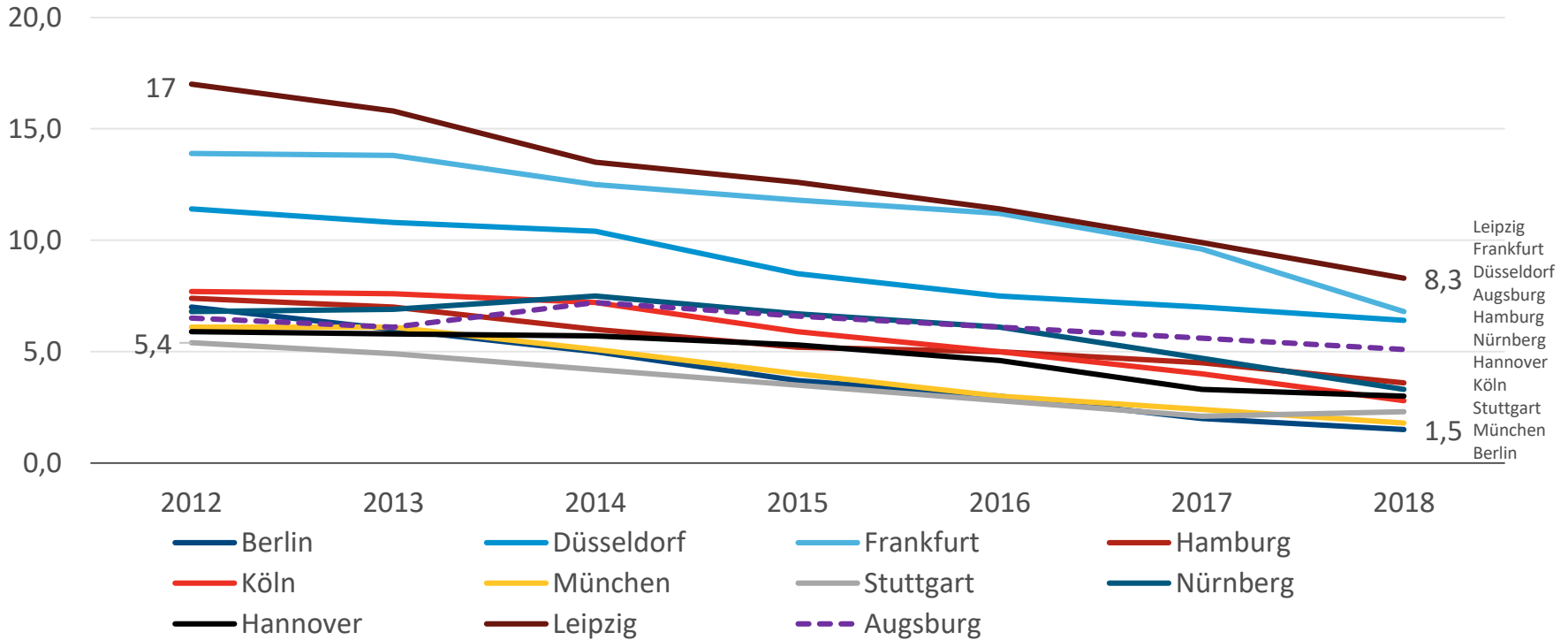
Peter Bigelmaier
Geschäftsführer
Colliers International



Büroflächen werden überall knapp



Leerstandsquote ausgewählter Städte in Prozent



Vermietungsverlauf von Neubauprojekten München

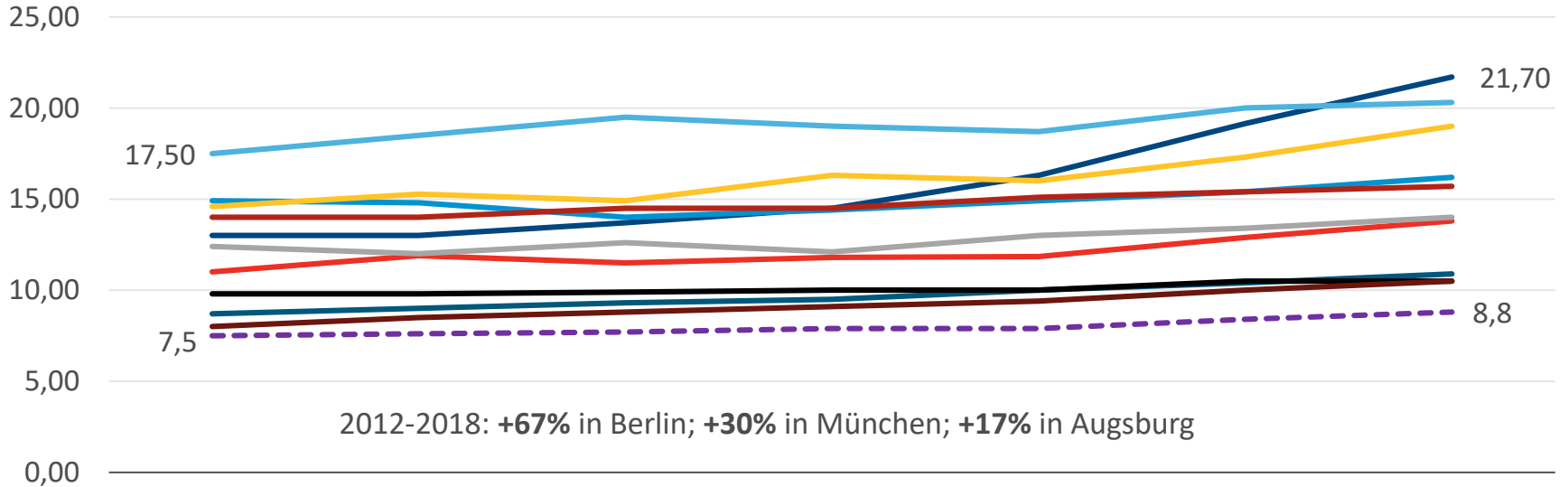


Grundlage sind **50 Neubauprojekte** (ohne Eigennutzer) in München seit 2008 mit einer Gesamtfläche von mehr als **10.000 m²**, in denen **486 Mietverträge** mit einer **Gesamtbürofläche von 771.300 m²** geschlossen wurden.
 Neubauanmietung = Erstbezugsfläche

Mietpreise steigen flächendeckend



Durchschnittsmieten in ausgewählten Städten in €/m²

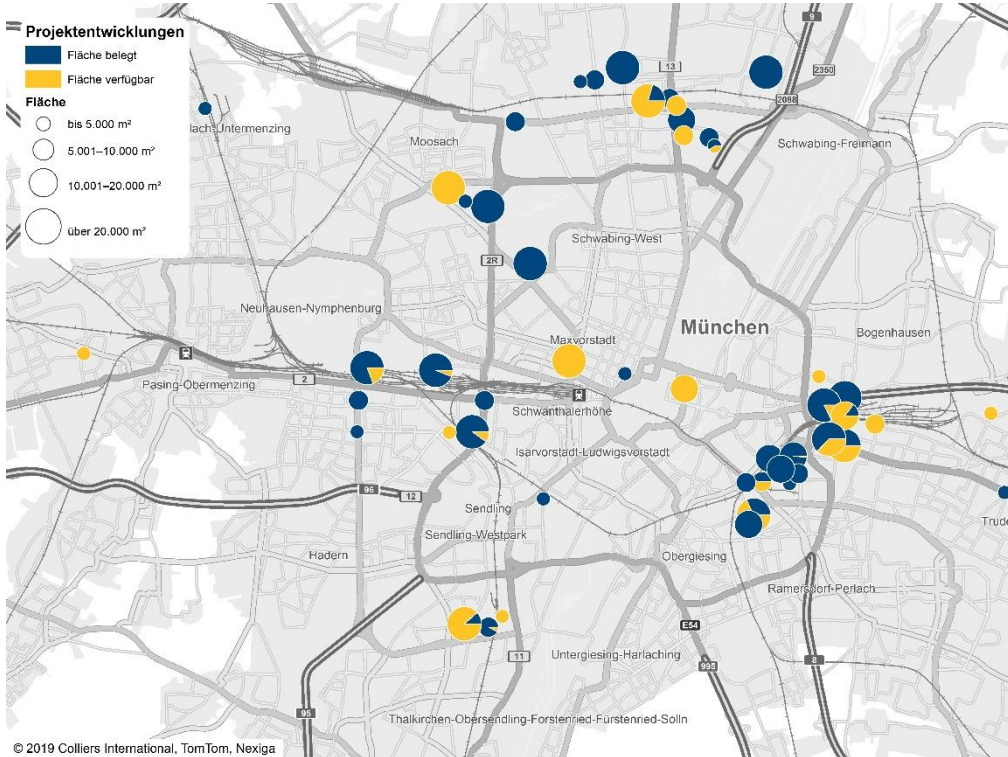


2012-2018: **+67%** in Berlin; **+30%** in München; **+17%** in Augsburg



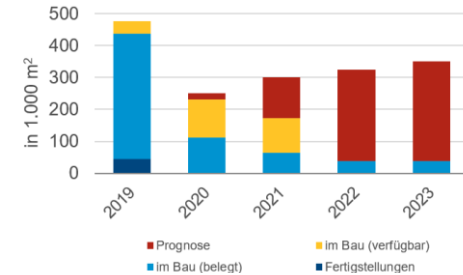
Bauaktivität hinkt dem Bedarf hinterher

Beispiel München: Aktuell im Bau befindliche Büroprojekte inkl. Vermietungsstand.



© 2019 Colliers International, TomTom, Nexiga

- Jährliche Fertigstellung von **300.000 m²** notwendig um den Leerstand auf stabil niedrigem Niveau von **1,2%** zu halten
- Vorvermietungen:
 - 2019: > 90%
 - 2020: > 50%

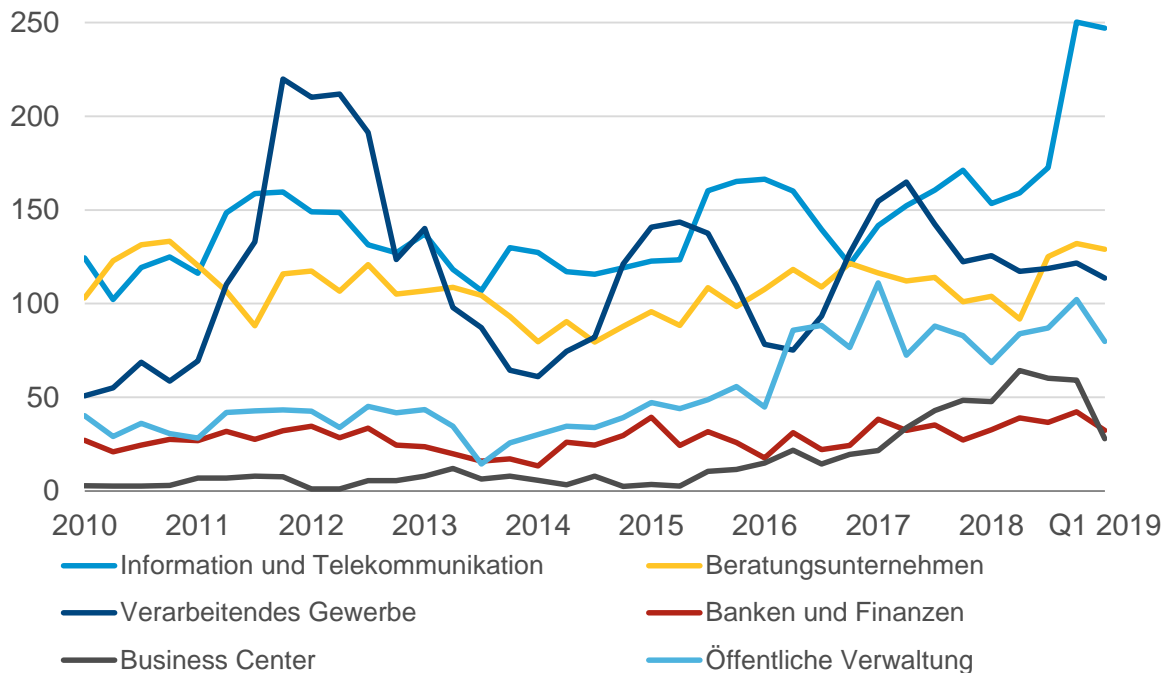


Herausforderungen an allen Standorten:

- Zurückhaltende Kapitalgeber
- höhere Eigenkapitalanforderung
- reduzierte Verfügbarkeit von Baugrundstücken
- Fehlende Kapazitäten bei Bauunternehmen

Nachhaltiger Nachfrageanstieg durch neue Technologien und digitaler Transformation

Beispiel München: Nachfrage nach Branchen



Unterscheidungsmerkmal für Unternehmen Nutzer- und Standort-gerechtes Büro



Zielgruppen und Markt-Dynamik

- Bandbreite internationale Corporates bis kleinteilige Dienstleister
- Standort-Qualitäten als Auswahlkriterium
- Architektur als C.I. Werkzeug

Trend 1

Arbeitswelt als strategisches Asset



Das Büro ist ein immaterieller Motivationsfaktor

- Qualität des Arbeitsplatzes
- Freiheit der Wahl und Intuitive Nutzung
- Ökologie und Gesundheit



Trend 2 Akzeptanz



Mitarbeiter werden einbezogen

- Gemeinsame Entwicklung der Raumkonzepte
- Projekt-Kommunikationsstrukturen
- Change Management Programme

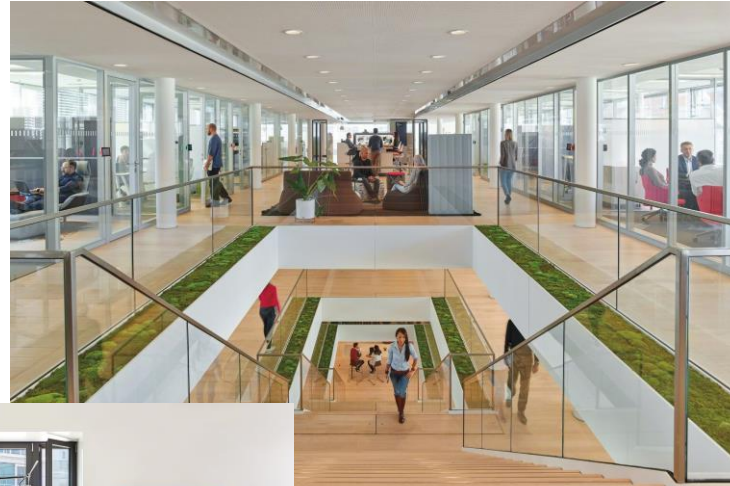


Trend 3

Wohlfühl-Ambiente

Emotional orientierte Gestaltung

- Natürliche Materialien
- Angenehme Proportionen und Farben
- Akzente aus dem Living-Bereich



Umsetzung Komplexität beherrschen – erfolgreich steuern



Am besten : Alles aus einer Hand

- Von der Standort-Entscheidung bis zur Umzugsplanung
- Von der Programm-Entwicklung bis zum Change Management
- Von der Gebäude-Architektur bis zum Betriebskonzept

Kontakt



Peter Bigelmaier

Colliers International Deutschland GmbH
peter.bigelmaier@colliers.com