



Pressemitteilung

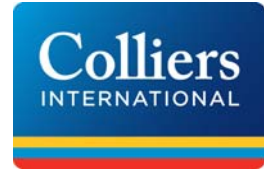
Colliers International: Münchner Büromarkt im letzten Vorkrisenquartal mit durchschnittlichem Umsatz

- **178.100 Quadratmeter Flächenumsatz**
- **Leerstandsquote bei 2,4 Prozent**
- **Durchschnittsmiete bei 21,60 Euro pro Quadratmeter**

München, 7. April 2020 – Im letzten Quartal, das noch nicht oder nur wenig von der Corona-Krise beeinflusst wurde, erzielte der Münchner Büromarkt nach Angaben von Colliers International einen Flächenumsatz von 178.100 Quadratmetern, was 7 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum waren. Der Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag bei 175.600 Quadratmetern. Sieben Mietverträge überschritten die Marke von 5.000 Quadratmetern, darunter der Abschluss von KPMG mit gut 31.000 Quadratmetern im Neubauprojekt Optineo im Werksviertel. Der Leerstand stieg auf 535.600 Quadratmeter, da vor allem im Umland einige Bestandsflächen auf den Markt kamen. Die Leerstandsquote bewegt sich mit 2,4 Prozent jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Stadtgebiet liegt sie sogar nur bei 1,5 Prozent. Die zahlreichen Vermietungen in Projekten oder Objekten im Bau ließen die Mietpreise in den letzten 12 Monaten deutlich nach oben gehen. Eine Durchschnittsmiete von 21,60 Euro pro Quadratmeter bedeutet einen Anstieg von 12 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Im Stadtgebiet wurden im Schnitt 23,80 Euro pro Quadratmeter erzielt, im Umland 12,40 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete legte um 10 Prozent auf 39,50 Euro pro Quadratmeter zu.

Was bedeutet die Corona-Krise für den Büovermietungsmarkt?

„Auch wenn diese Marktzahlen brandaktuell sind, werden sie natürlich bereits von der Wirklichkeit überholt. Die Pandemie stellt auch für den Büromarkt eine bislang noch nicht dagewesene Situation dar. Derzeit ist vor allem zu spüren, dass Vermietungsaktivitäten „on hold“ gestellt werden, da Mieter abwarten wollen, bis besser absehbar ist, wie sich die Lage entwickelt. Der überwiegende Teil der größeren Gesuche wird aber weiterhin konkret auf Abschluss verfolgt, da es sich hier häufig um strategische, konjunkturunabhängige Anmietentscheidungen



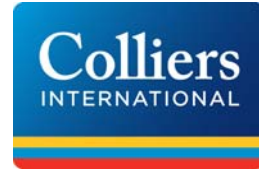
handelt“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting München bei Colliers International.

Angesichts der drohenden Rezession ist jedoch davon auszugehen, dass die Nachfrage in den nächsten Monaten einen Rückgang erlebt, da viele Unternehmen voraussichtlich vorsichtiger agieren werden. Erste Gesuche wurden bereits komplett eingestellt oder deutlich auf der Zeitachse verschoben. Derzeit lässt sich noch nicht abschätzen, wie groß die Auswirkungen auf die Nachfrageseite sein werden. In früheren Krisen, beispielsweise nach der New-Economy-Blase zu Beginn des Jahrtausends oder der Finanzkrise 2008/2009 hat München immer einen Mindestumsatz von 500.000 Quadratmetern pro Jahr erreicht. Dies kann zumindest als grober Anhaltspunkt für ein Negativszenario dienen, da angesichts der vielen Unwägbarkeiten eine Prognose derzeit nicht möglich ist.

Ein Überangebot an Büroflächen droht dem Münchner Markt allerdings nicht. Von den 315.200 Quadratmetern, die 2020 fertiggestellt werden, sind bereits 83 Prozent belegt, und auch knapp 60 Prozent der 393.100 Quadratmeter, deren Fertigstellung für 2021 erwartet wird, sind vermietet oder eigengenutzt. Trotzdem ist zumindest temporär von einem steigenden Flächenangebot auszugehen. „Es ist möglich, dass manche Mieter, die bei ihren Anmietentscheidungen bereits zukünftiges Wachstum berücksichtigt haben, nun darüber nachdenken, einen Teil ihrer Flächen unterzuvermieten. Auch kann es sein, dass die Vermarktungszeiten für freiwerdende Bestandsflächen wieder länger werden. Bei der sehr geringen Leerstandsquote in München wird dies aber nicht dazu führen, dass der Markt aus der Balance gerät“, resümiert **Bigelmaier**.

Ein weiterer Effekt der Krise kann zudem bereits jetzt für gegenläufige Reaktionen auf der Angebotsseite sorgen. „Die Banken werden bei der Kreditvergabe noch mehr auf Sicherheit setzen, was für viele Projektentwicklungen bedeutet, dass eine höhere Vorvermietungsquote erreicht werden muss. Insbesondere Neubauprojekte außerhalb der zentralen Lagen könnten daher verschoben werden, bis sich die konjunkturelle Lage wieder aufhellt“, ergänzt **Achim Degen**, Regional Manager Bayern bei Colliers International.

Darüber hinaus wird zu beobachten sein, inwieweit die Krise den Büromarkt strukturell beeinflusst. Viele Firmen machen derzeit die Erfahrung, dass das Remote-Arbeiten durchaus gut funktioniert und können dies bei zukünftigen Anmietentscheidungen berücksichtigen. Ob dies zu einem geringeren



Flächenbedarf pro Mitarbeiter führt oder nur den Charakter der Büroflächen in Richtung stärker tätigkeitsorientierter Arbeitswelten verändert, bleibt abzuwarten. Generell befindet sich der Münchner Bürovermietungsmarkt in einer guten Verfassung und ist gut dafür gewappnet, die Krise ohne extreme Verwerfungen zu überstehen. Colliers International wird die Situation weiter genau im Auge behalten und über die aktuellen Entwicklungen berichten.

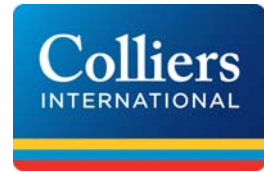
Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Achim Degen
Geschäftsführer
Regional Manager | Bayern
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 89 624 294 30
M +49 (0) 173 91 91 760
Achim.degen@colliers.com

Peter Bigelmaier
Geschäftsführer
Head of Office Letting | München
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 89 624 294 70
M +49 (0) 173 9191 770
peter.bigelmaier@colliers.com
www.colliers.de



Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de