



Pressemitteilung

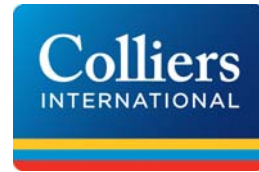
Colliers International: Münchner Bürovermietungsmarkt mit den Umständen entsprechend gutem ersten Halbjahr

- **326.100 Quadratmeter Flächenumsatz**
- **Leerstandsquote bei 2,7 Prozent**
- **Durchschnittsmiete bei 22,10 Euro pro Quadratmeter**

München, 7. Juli 2020 – Der Münchner Bürovermietungsmarkt ist bislang glimpflich durch die Corona-Krise gekommen. Der Flächenumsatz lag nach Angaben von Colliers International zwar mit 326.100 Quadratmetern um 23 Prozent unter dem Vorjahresergebnis, aber nur rund 8 Prozent unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Über die Hälfte des Umsatzes stammte von Großabschlüssen, die häufig eine lange Vorlaufzeit haben und denen strategische Unternehmensentscheidungen zugrunde liegen, weshalb sie auch in den letzten Monaten weiterverfolgt und zum Abschluss gebracht wurden.

Mit Amazon in der Parkstadt Schwabing, Krauss Maffei in Vaterstetten sowie KPMG im Werksviertel überschritten drei Mietverträge, die bereits seit dem letzten Jahr in der Pipeline waren, die Schwelle von 30.000 Quadratmetern. In den kleineren Flächensegmenten waren die Einflüsse durch Corona stärker zu spüren, weshalb auch die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 um gut ein Viertel zurückging.

Zum einen kam es zu quarantänebedingten Verzögerungen beispielsweise bei Besichtigungen oder Mietvertragsverhandlungen. Zum anderen müssen natürlich viele Unternehmen abwarten, inwieweit die Rezession Folgen für ihr Geschäft und damit für ihren Büroflächenbedarf hat, weshalb Überlegungen zu Anmietungen vorerst zurückgestellt werden. „Im April und Mai war auch der Bürovermietungsmarkt im Lockdown-Modus, aber seit Beginn der Lockerungsmaßnahmen ist die Aktivität wieder spürbar gestiegen“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting München bei Colliers International.

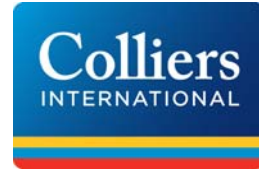


Die bereits seit mehreren Quartalen anhaltende Aufwärtsbewegung beim Leerstand hat sich auch im zweiten Quartal 2020 fortgesetzt. Mit 614.500 Quadratmetern waren im Marktgebiet 223.900 Quadratmeter mehr als vor Jahresfrist verfügbar. Die Leerstandsquote lag mit 2,7 Prozent aber weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Stadtgebiet standen 1,9 Prozent der Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, im Umland waren es 4,8 Prozent.

Derzeit befinden sich 876.000 Quadratmeter Bürofläche im Bau, von denen 68 Prozent bereits vermietet sind. Die Flächenverfügbarkeit in Neubauprojekten, die innerhalb der nächsten 12 Monate fertiggestellt werden, ist im Vergleich zu den letzten Jahren wieder etwas angestiegen, was die extreme Flächenknappheit etwas lindert. Von einer Absorption der Neubauf Flächen ist auszugehen, da sie bei Mietern nach wie vor hoch im Kurs stehen.

Trotzdem ist angesichts der zu erwartenden geringeren Nachfrage in den nächsten Quartalen mit ansteigenden Leerständen zu rechnen, da Firmen bei schwächerer Auftragslage ihre Expansionspläne vorerst zurückstellen oder bei Neuanmietungen weniger Fläche als vorher benötigen. Auch durch Untermietflächen kann sich das Flächenangebot kurzfristig erhöhen. „Mittel- und langfristig kann Corona die Büroflächennachfrage auch strukturell beeinflussen, je nachdem welchen Stellenwert das Arbeiten von zu Hause oder neue Abstandsregeln in den Büroräumlichkeiten zukünftig haben werden. Derzeit lässt sich noch keine klare Tendenz erkennen, in welche Richtung sich der Büroflächenbedarf entwickeln wird. Veränderungen diesbezüglich werden langsam über die nächsten Jahre wirksam werden, wenn Mietverträge auslaufen und Bürokonzepte den neuen Gegebenheiten entsprechend angepasst werden“, so **Bigelmaier** weiter.

Die Mietpreise machten abermals einen deutlichen Sprung nach oben. Die Durchschnittsmiete notierte mit 22,10 Euro pro Quadratmeter 16 Prozent über dem Vorjahreswert. Hochpreisige Neubauanmietungen machten sich hier deutlich bemerkbar. Im Stadtgebiet wurden im Schnitt 24,90 Euro pro Quadratmeter bezahlt, im Umland 12,50 Euro pro Quadratmeter. In den nächsten Quartalen ist als Folge der zu erwartenden geringeren Nachfrage mit einer deutlichen Abschwächung der Aufwärts- oder einer Seitwärtsbewegung zu rechnen, bis sich die Konjunktur wieder erholt. **Bigelmaier**: „Sinkende Mieten auf breiter Front halten wir aufgrund der niedrigen Leerstandsrate und nach wie vor nicht übermäßig stark gefüllten Fertigstellungspipeline nicht für wahrscheinlich.“



„Die Pandemie wird sicherlich auch auf dem Münchner Büromarkt ihre Spuren hinterlassen, allerdings besteht die berechtigte und auch durch die Zahlen des ersten Halbjahres gestützte Hoffnung, dass es zu keinen größeren Verwerfungen auf dem Büromarkt kommt. Die Münchner Wirtschaft hat schon in der Vergangenheit ihre Krisenresistenz bewiesen. Die zunehmende Bedeutung Münchens als Bürostandort zeigt sich auch darin, dass selbst in einer Schwächephase ordentliche Flächenumsätze generiert werden. Nach den Ergebnissen für das erste Halbjahr 2020 rechnen wir nicht damit, dass die Tiefpunkte des Vermietungsumsatzes aus 2009 und 2013 mit jeweils nur 500.000 Quadratmetern in diesem Jahr unterschritten werden“, schließt **Achim Degen**, Regional Manager Bayern bei Colliers International ab.

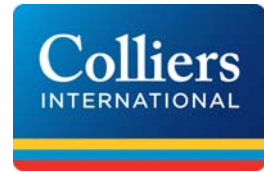
Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

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](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/companies/colliers-international).

Ansprechpartner:

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

Achim Degen
Geschäftsführer
Regional Manager | Bayern



Colliers International Deutschland GmbH

T +49 (0) 89 624 294 30

M +49 (0) 173 9191 760

achim.degen@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