

Pressemitteilung

Colliers International: Münchner Büromarkt spürt im dritten Quartal den Einfluss der Corona-Krise

- **464.200 Quadratmeter Flächenumsatz**
- **Leerstandsquote bei 3,1 Prozent**
- **Durchschnittsmiete bei 21,70 Euro pro Quadratmeter**

München, 6. Oktober 2020 – Das dritte Quartal zeigte wie erwartet, dass die Corona-Krise nicht spurlos am Münchner Büromarkt vorbeigeht. Der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2020 lag nach Angaben von Colliers International mit 464.200 Quadratmetern um 25 Prozent unter dem Vorjahreswert und 14 Prozent niedriger als im Schnitt der letzten zehn Jahre. Der Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer betrug 424.100 Quadratmeter. 214.000 Quadratmeter Flächenumsatz entfielen auf das Großflächensegment ab 5.000 Quadratmeter. Allein die vier größten Abschlüsse steuerten in Summe fast 130.000 Quadratmeter zum Gesamtergebnis bei. In allen anderen Größensegmenten ging der Umsatz teils deutlich zurück. Besonders stark betroffen war der Bereich von 2.001 bis 5.000 Quadratmeter, wo der Flächenumsatz nur bei einem guten Drittel des Vorjahreswertes lag. Der reine Vermietungsumsatz lag zwischen Juli und September bei 102.800 Quadratmetern, was das viertniedrigste Quartalsergebnis der letzten zwei Jahrzehnte darstellt.

„Der Vermietungsmarkt hat sich seit dem Lockdown zwar wieder normalisiert, bewegt sich allerdings auf einem niedrigeren Niveau als vor der Krise, sowohl was die Abschluss- als auch die Neuanfrageaktivität betrifft. Das besonders konjunkturabhängige verarbeitende Gewerbe zeigt sich beispielsweise derzeit sehr zurückhaltend“, so **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting München bei Colliers International.

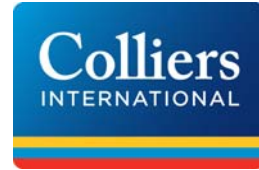
Die Leerstandsquote ist binnen Jahresfrist um 1,2 Prozentpunkte auf 3,1 Prozent gestiegen. Rund 696.100 Quadratmeter standen Ende des dritten Quartals für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung, davon 362.600 Quadratmeter im Stadtgebiet und 333.500 Quadratmeter im Umland. Das Flächenangebot, also die innerhalb der

nächsten 12 Monate verfügbare Fläche, hat erstmals seit 2016 wieder die Marke von 1 Million Quadratmeter überschritten. „In den nächsten Quartalen ist mit einem weiteren Leerstandsanstieg zu rechnen, wobei die Marke von 5 Prozent nicht erreicht werden dürfte. Untermietflächen spielen noch eine geringe Rolle, allerdings gibt es durchaus bei einigen Unternehmen Überlegungen, die genutzten Büroflächen aufgrund eines höheren Home-Office-Anteils perspektivisch zu verkleinern. Da jedoch gleichzeitig der Bedarf an Allgemeinflächen oder Meetingräumen zunimmt, wird sich erst noch herauskristalisieren, wie sich neue Bürokonzepte auf den Büroflächenbedarf auswirken“, so **Bigelmaier** weiter.

Derzeit befinden sich 940.000 Quadratmeter Bürofläche im Bau, von denen 60 Prozent bereits vermietet sind. Die 303.500 Quadratmeter, die 2020 fertiggestellt wurden oder werden, sind bereits zu 91 Prozent mit Mietverträgen unterlegt oder eigengenutzt. Von den knapp 460.000 Quadratmetern Bürofläche, die voraussichtlich 2021 fertiggestellt werden, stehen noch 45 Prozent zur Verfügung. Von einem Überangebot kann allerdings trotzdem nicht gesprochen werden, insbesondere weil voraussichtlich auch einige noch nicht begonnene Neubauprojekte aufgrund der Rezession nach hinten verschoben werden.

Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 10 Prozent auf 21,70 Euro pro Quadratmeter gestiegen, was vor allem an mehreren Großabschlüssen in Neubauprojekten lag. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2020 war jedoch ein kleiner Rückgang zu verzeichnen. Im Stadtgebiet wurden im Schnitt 24,40 Euro pro Quadratmeter bezahlt, im Umland 12,80 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete blieb im Vergleich zu Q2 2020 stabil bei 39,50 Euro pro Quadratmeter. Bei den Angebotsmieten ist bislang kein Rückgang festzustellen. Incentives könnten jedoch wieder an Bedeutung gewinnen.

„Es ist zu erwarten, dass auch die nächsten Quartale noch von einer schwächeren Nachfrage geprägt sein werden. Bis zum Jahresende ist ein Flächenumsatz von 600.000 Quadratmeter realistisch, was deutlich über den Tiefstwerten in den letzten Krisen liegen würde. Da die wirtschaftliche Erholung erfreulicherweise schneller als befürchtet vonstattengeht, erwarten wir auch für den Münchner Büromarkt im Laufe des Jahres 2021 wieder ein Anziehen der Flächenumsätze. Die Phase sehr geringer Leerstände ist aber vorerst vorbei, und auch die starken Mietpreissteigerungen der letzten Jahre dürften in eine Seitwärtsbewegung übergehen“, 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, [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