

Pressemitteilung

Büromarkt München: Schwächster Jahresstart seit der Jahrtausendwende

- *Flächenumsatz im ersten Quartal nur 103.800 Quadratmeter*
- *Erzielbare Spitzenmiete stabil bei 39,50 Euro pro Quadratmeter und Monat*
- *Gewichtete Durchschnittsmiete sinkt auf 20,85 Euro pro Quadratmeter und Monat*
- *Leerstandsquote auf 3,7 Prozent angestiegen*
- *Verhaltener Start auf dem Investmentmarkt*

München, 12.04.2021 – Das international tätige Immobilienberatungsunternehmen Cushman & Wakefield meldet für den Münchner Büromarkt im ersten Quartal 2021 einen Flächenumsatz von 103.900 Quadratmetern. Die COVID-19 Pandemie hatte die Anmietungsaktivitäten bereits im Jahr 2020 gebremst. Dieser Trend setzte sich ins neue Jahr fort. Das Quartalsergebnis liegt mehr als 40 Prozent unter dem Vorjahresumsatz von 177.600 Quadratmetern. Die Durchschnittswerte der vorangegangenen fünf und zehn Jahre wurden um 51 Prozent beziehungsweise 44 Prozent unterschritten. Ein geringerer Wert für ein erstes Quartal wurde in den 2000er Jahren bisher noch nicht registriert.

Hubert Keyl, Niederlassungsleiter München bei Cushman & Wakefield Germany, kommentiert: „Der Flächenumsatz bleibt erwartungsgemäß bedingt durch die andauernde COVID-19-Pandemie niedrig. Im ersten Quartal wurden keine Großabschlüsse oberhalb 8.000 Quadratmeter abgeschlossen. Der Flächenumsatz im laufenden Jahr könnte unter der 600.000 Quadratmeter Schwelle bleiben und auf ein ähnliches Niveau fallen wie im Krisenjahr 2009.“

Flächenumsatz in zentralen Standorten rückläufig

Der Rückgang des Flächenumsatzes macht sich vor allem in der Innenstadt, aber auch im restlichen Stadtgebiet bemerkbar. Im ersten Quartal wurden 47.700 Quadratmeter in der Innenstadt beziehungsweise 25.500 Quadratmeter Bürofläche im Stadtgebiet neu angemietet und damit 55 Prozent beziehungsweise 51 Prozent weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Marktanteil der Stadt München gegenüber dem Umland ist im Vergleich zum Vorjahr von 60 Prozent auf 46 Prozent gesunken. Eine entgegengesetzte Entwicklung zeigt sich im Umland von München: Der Flächenumsatz im ersten Quartal liegt hier bei 30.400 Quadratmeter und damit 59 Prozent oberhalb des Vorjahreswertes von 19.100 Quadratmetern. Einzelne Abschlüsse über 7.000 Quadratmeter haben zu einem hohen Ergebnis beigetragen. Hierunter fällt unter anderem die Anmietung von TE Connectivity Germany in Höhe von 8.000 Quadratmetern in Ottobrunn.

Sinkende Durchschnittsmiete, stagnierende Spitzenmiete

Während die erzielbare Spitzenmiete ihr historisch hohes Niveau von 39,50 Euro pro Quadratmeter und Monat erneut bestätigt hat, ist die Durchschnittsmiete seit dem zweiten Halbjahr 2020 stetig gesunken. Die gewichtete Durchschnittsmiete aller Neuanmietungen im ersten Quartal 2021 liegt aktuell bei 20,85 Euro pro Quadratmeter und Monat und damit 3,9 Prozent beziehungsweise 85 Cent niedriger als im Vorjahreszeitraum.

IKT-Branche am nachfragestärksten, Anwälte/Notare mieten vermehrt an

Pressekontakt:

Verena S. Bauer
Cushman & Wakefield
+49 69 50 60 73 360
verena.bauer@cushwake.com

Philipp Bieschke
schoesslers GmbH
+49 151 629 204 70
philipp@schoesslers.com

Die IKT-Branche bleibt weiterhin die nachfragestärkste Branche am Münchner Büromarkt. Sie trägt mit knapp 30 Prozent zum Gesamtergebnis bei. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist ihr Flächenumsatz um 27 Prozent von 24.300 Quadratmetern auf 33.100 Quadratmeter gestiegen. Deutliche Einbußen zeigen sich dagegen insbesondere bei den Flächenumsätzen von Beratungsgesellschaften und der Transport-, Verkehr- und Logistikbranche. Der Marktanteil des Beratungssektors sank von 44 Prozent auf sechs Prozent und der Marktanteil der Transport-, Verkehr- und Logistikbranche sank von 15 Prozent auf knapp zwei Prozent. Auffallend stark war die Büroflächennachfrage von Anwälten und Notaren. Diese mieteten im ersten Quartal 2021 gut 7.300 Quadratmeter; im Vorjahreszeitraum lediglich 2.100 Quadratmeter.

Fertigstellungen bleiben stabil, Untermietflächen steigen an

Die Bauaktivitäten am Münchener Büromarkt sind trotz Corona verhältnismäßig beständig. Gut eine Millionen Quadratmeter befinden sich derzeit im Bau, die bis 2024 bezugsfertig werden sollen. Im ersten Quartal wurden rund 52.400 Quadratmeter neue Bürofläche fertiggestellt, fünf Prozent mehr als im Vorjahr. Weitere 554.300 Quadratmeter befinden sich im Bau mit geplanter Fertigstellung bis Ende 2021. Von diesen sind zum jetzigen Zeitpunkt 63 Prozent bereits vorvermietet. Mit geplanter Fertigstellung im Jahr 2022 finden sich knapp 468.000 Quadratmeter bereits im Bau, nur noch 45 Prozent davon stehen zur Anmietung zur Verfügung. Der absolute Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahreswert von 516.400 auf 786.400 Quadratmeter angestiegen. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt damit nun bei 3,7 Prozent. So hoch war die Leerstandsquote zuletzt Ende 2017.

Neues Flächenangebot für Büronutzer ist zunehmend in Form von Untermietflächen auf den Markt gekommen. Rund 7.400 Quadratmeter Bürofläche werden im ersten Quartal am Markt untervermietet, im Vorjahreszeitraum waren es nur 700 Quadratmeter.

Niedriges Investmentvolumen

Auf dem Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien begann das Jahr ebenfalls sehr verhalten. **Jan Isaakson, Head of Capital Markets Munich bei Cushman & Wakefield, kommentiert:** „Insbesondere fehlte es an großvolumigen Transaktionen. Gleichwohl ist die Nachfrage nach geeigneten Büroobjekten hoch, vor allem für Core und Core+ Objekte, doch gab es für das anlagebereite Kapital kaum entsprechende Angebote am Markt.“ Vor diesem Hintergrund ist die Spitzenrendite in den zentralen Lagen im ersten Quartal um 10 Basispunkte auf 2,50 Prozent gesunken.

Über Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 50.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2020 betrug der Umsatz 7,8 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

Pressekontakt:

Verena S. Bauer
Cushman & Wakefield
+49 69 50 60 73 360
verena.bauer@cushwake.com

Philipp Bieschke
schoesslers GmbH
+49 151 629 204 70
philipp@schoesslers.com