

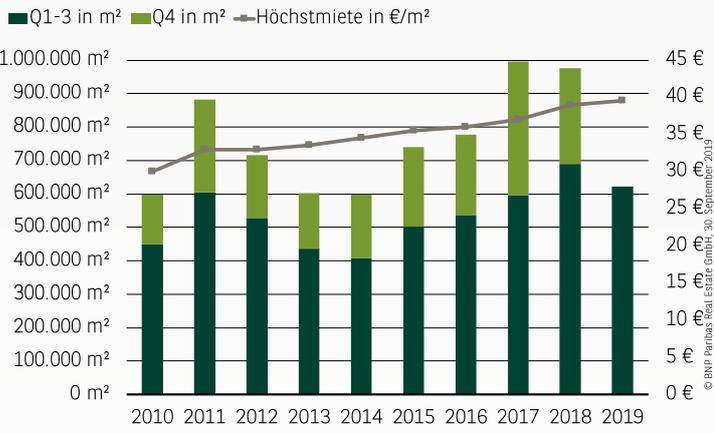


RESEARCH

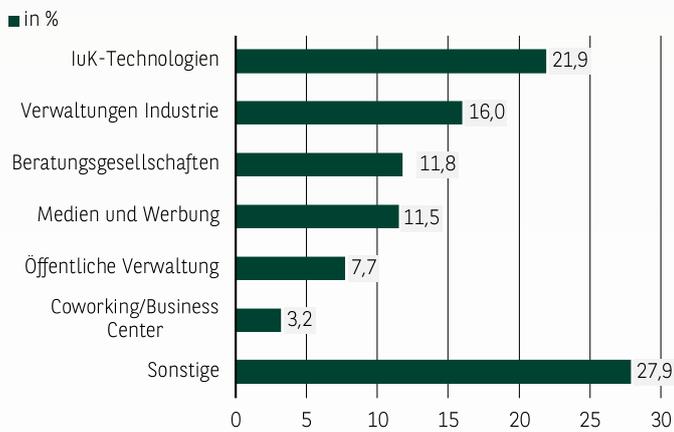
At a Glance **Q3 2019**

BÜROMARKT MÜNCHEN

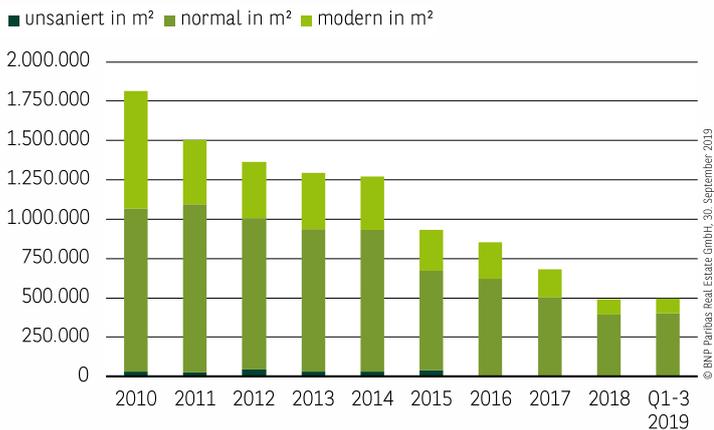
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019



Entwicklung des Leerstands



➤ ZWEITBESTES ERGEBNIS ALLER ZEITEN

Der Münchener Büromarkt blickt auf drei sehr starke Quartale zurück und verzeichnet mit einem Flächenumsatz von 622.000 m² das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis. Zwar wurde der außergewöhnliche Rekordumsatz des Vorjahres um knapp 10 % verfehlt, gleichzeitig aber der zehnjährige Schnitt um stolze 16 % übertroffen. Damit wurde im zweiten Jahr hintereinander bereits nach neun Monaten die 600.000-m²-Marke überboten. Im bundesweiten Vergleich muss sich die bayerische Landeshauptstadt nur Berlin geschlagen geben, wo aktuell eine Bestmarke nach der anderen aufgestellt wird. Das Kardinalproblem des Münchener Marktes ist weiterhin ein kaum vorhandenes Angebot an größeren Flächen im Citybereich, sodass einzelne Gesuche momentan nicht umgesetzt werden können und größere Abschlüsse überwiegend in Projekten erfolgen müssen. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören Anmietungen von Apple über rund 32.600 m², der Allianz AG (19.100 m²), vom Coworking-Anbieter Design Offices (15.400 m²) sowie von Accenture (12.600 m²).

➤ MÜNCHENS TOP-BRANCHEN TREIBEN DEN MARKT

Das Branchenranking wird von zwei traditionell wichtigen Standbeinen angeführt. An die Spitze gesetzt haben sich Unternehmen der ITK-Technologien, die knapp 22 % zum Ergebnis beisteuern. Auf Platz zwei finden sich Verwaltungen von Industrieunternehmen, die ihre für München große Bedeutung mit einem Umsatzanteil von 16 % erneut unterstreichen. Fast gleichauf folgen Beratungsgesellschaften (knapp 12 %) und die Branchengruppe Medien und Werbung (11,5 %) auf Rang drei und vier und platzieren sich damit vor der öffentlichen Verwaltung, die knapp 8 % beiträgt. Die dynamische Coworking-Branche kommt auf gut 3 %.

➤ NOCH KEINE ENTSPANNUNG DER LEERSTANDSSITUATION

Die Angebotssituation ist weiter von einem sehr niedrigen Leerstand gekennzeichnet. In den letzten zwölf Monaten haben die Leerstände um gut 8 % auf 495.000 m² abgenommen. Das sich die modernen Leerstände im gleichen Zeitraum um 30 % auf nur noch 94.000 m² verringert haben, unterstreicht das aktuelle Problem: Während sich die Nachfrage immer stärker auf hochwertig ausgestattete Flächen richtet, gibt es kaum noch Angebot in diesem Segment. Nur gut 10 % des modernen Leerstands sind in der City lokalisiert. Da verwundert es nicht, dass die Leerstandsrate im Stadtgebiet mittlerweile auf 1,4 % gesunken ist. Aber auch im Gesamtmarkt entspricht eine Leerstandsrate von 2,2 % nicht mehr der benötigten Fluktuationsreserve.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Apple	32.600
4.1	Allianz Deutschland	19.100
1.1	Design Offices	15.400
2.2	Accenture	12.600
3.5	Design Offices	9.600
3.1	EDAG Engineering	9.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

➤ FLÄCHEN IM BAU RELATIV STABIL

Nachdem die Bautätigkeit seit 2018 spürbar angezogen hatte, zeigt sie sich im Moment relativ stabil auf hohem Niveau. In den letzten zwölf Monaten hat das Bauvolumen um knapp 4 % auf 1,27 Mio. m² zugelegt. Die davon dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen haben sich im gleichen Zeitraum dagegen kaum verändert und sind in den letzten drei Monaten sogar leicht rückläufig. Mit 543.000 m² entfallen knapp 43 % auf dieses Marktsegment. Dass gleichzeitig der Leerstand weiter gesunken ist, zeigt, dass die Nachfrage das zusätzliche Neubaugesamt bisher absorbiert.

➤ MIETANSTIEG HÄLT AN

Aufgrund der unverändert angespannten Angebots-/Nachfragerelation überrascht es nicht, dass sich die Mietpreise weiter im Aufwind befinden. Im Vorjahresvergleich hat die Spitzenmiete um knapp 3 % auf 39,50 €/m² angezogen und steht damit kurz vor der 40 €/m²-Schwelle. Bei der Durchschnittsmiete war ein Anstieg um knapp 5 % auf aktuell 19,70 €/m² zu verzeichnen.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	689.000 m ²	622.000 m ²	↗
Leerstand	540.000 m ²	495.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	1.229.000 m ²	1.273.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	541.000 m ²	543.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	38,50 €/m ²	39,50 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

➤ PERSPEKTIVEN

Auch für das Gesamtjahr zeichnet sich ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz ab. Aufgrund des vermutlich weiter abnehmenden Leerstands dürfte es allerdings schwierig werden, alle Gesuche auch umzusetzen. Vor dem Hintergrund erscheint ein Ergebnis im Bereich von 850.000 m² wahrscheinlicher, als ein erneutes Überspringen der 900.000-m²-Marke. Da die Mieten weiter anziehen dürften, besteht eine große Wahrscheinlichkeit, dass die Spitzenmiete die 40-€/m²-Schwelle bereits im laufenden Jahr knackt.

Kennzahlen Q1-3 2019

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 City		39,50	94.500	23.500	9.500	0	71.000	7.000	30.500	231.500
1.2 Bogenhausen		29,00	1.500	1.500	1.000	0	0	0	1.500	70.000
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	24,00	- 30,50	117.000	42.000	5.000	0	249.000	96.500	138.500	382.000
3 Nebenlagen	16,60	- 30,00	206.000	175.000	49.500	13.000	575.000	198.500	373.500	709.500
Summe München			419.000	242.000	65.000	13.000	895.000	302.000	544.000	1.393.000
4 Peripherie	15,90	- 18,00	203.000	253.000	29.000	6.000	378.000	241.000	494.000	785.000
Total			622.000	495.000	94.000	19.000	1.273.000	543.000	1.038.000	2.178.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0 | www.realestate.bnpparibas.de