



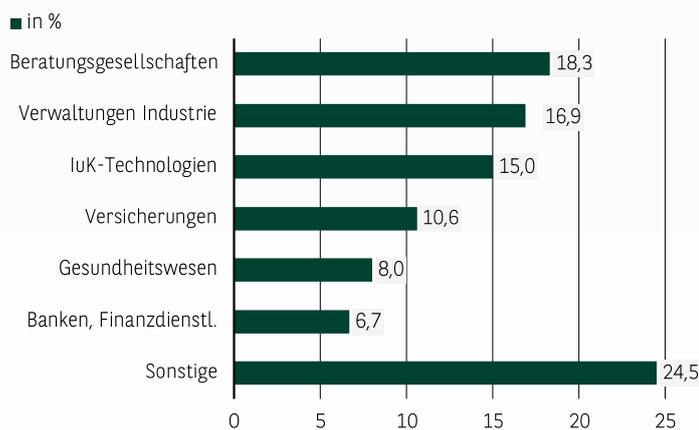
At a Glance **Q1 2019**

# BÜROMARKT MÜNCHEN

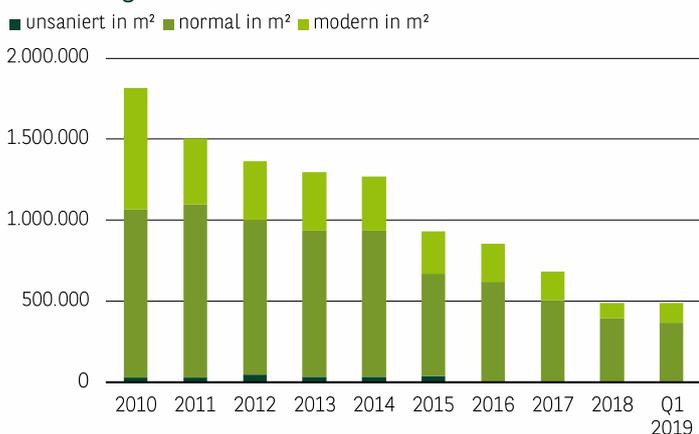
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in München



## Flächenumsatz nach Branchen in München Q1 2019



## Entwicklung des Leerstands in München



### ➤ DRITTBESTER JAHRESAUFTAKT

Im ersten Quartal 2019 wurde im Münchener Büromarkt ein Flächenumsatz von 194.000 m² erfasst. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um knapp 16 %. Trotzdem stellt dieses Ergebnis den drittbesten Jahresauftakt der letzten zehn Jahre dar. Für das etwas moderatere Resultat gibt es zwei wesentliche Gründe. Zum einen sind Rekordwerte wie in den letzten beiden Jahren gerade im ersten Quartal auch von einzelnen Großdeals abhängig, die nicht immer bereits zu Beginn des Jahres abgeschlossen werden. Zum anderen ist gerade in den zentralen Lagen noch ein Angebotsengpass zu verzeichnen, der eine vollständige Umsetzung der Nachfrage erschwert. Vor diesem Hintergrund spricht das erzielte Ergebnis für eine unverändert starke Nachfrage. Im bundesweiten Vergleich musste München die Führung trotzdem Berlin überlassen und belegt hinter der Hauptstadt Platz zwei. Zu den größten Abschlüssen gehörten eine Anmietung der Allianz über gut 19.000 m² in der Region Nord, ein Vertrag von Accenture mit 12.600 m² im Cityrand Süd sowie von Design Offices über 9.600 m².

### ➤ MÜNCHENER LEITBRANCHEN ERNEUT SEHR AKTIV

Die in München traditionell starken Branchengruppen haben auch im ersten Quartal wieder große Anteile am gesamten Flächenumsatz verbucht. An die Spitze gesetzt haben sich Beratungsgesellschaften mit einem Anteil von gut 18 %. Erwartungsgemäß wird das Podium von den Verwaltungen von Industrieunternehmen (knapp 17 %) und Unternehmen aus den IuK-Technologien (15 %) vervollständigt. Aufgrund des Abschlusses der Allianz kommen darüber hinaus noch Versicherungen (fast 11 %) auf einen zweistelligen Anteil. Aber auch das Gesundheitswesen (8 %) sowie Banken und Finanzdienstleister (rund 7 %) steuerten größere Umsätze zum Gesamtergebnis bei.

### ➤ LEERSTAND NOCHMALS DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

In den letzten zwölf Monaten hat sich der Leerstand erneut deutlich verringert. Mit 488.000 m² liegt er um rund ein Viertel unter dem Vorjahreswert und erreicht den niedrigsten Stand der letzten 18 Jahre. Nur rund 25 % des Volumens (122.000 m²) entfällt auf Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität. Trotz der gestiegenen Bautätigkeit wird der Leerstand auch in den nächsten Quartalen weiter zurückgehen, da 2019 nur wenige der im Bau befindlichen Flächen fertiggestellt werden, von denen der überwiegende Teil bereits vorvermietet ist. Der Leerstandskategorie werden also nur sehr begrenzt neue Flächen zugeführt. Die Leerstandsrate im Gesamtmarkt beläuft sich aktuell auf 2,3 %. Nur bezogen auf das Stadtgebiet sind 1,6 % zu verzeichnen.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse in München**

BMZ	Unternehmen	m²
4.1	Allianz	19.100
2.2	Accenture	12.600
3.5	Design Offices	9.600
3.5	FEV Europe	5.800
4.1	Eurofighter	5.000
3.5	mgm technology partners	4.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

**Trend wichtiger Marktindikatoren in München**

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	230.000 m²	194.000 m²	➔
Leerstand	655.000 m²	488.000 m²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	1.028.000 m²	1.203.000 m²	➤
Flächen im Bau (verfügbar)	441.000 m²	500.000 m²	➤
Höchstmietpreis	37,00 €/m²	39,00 €/m²	➤

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

**Kennzahlen München Q1 2019**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7) 9		
1 City											
1.1 City		39,00	18.500	21.000	10.500	0	62.500	44.500	65.500	209.500	
1.2 Bogenhausen		29,00	500	1.500	1.000	0	0	0	1.500	73.500	
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	22,00	- 29,00	49.500	49.000	5.000	0	230.500	55.500	104.500	412.000	
3 Nebenlagen	16,60	- 30,00	61.500	188.500	74.500	18.000	576.000	181.000	369.500	705.000	
<b>Summe München</b>			<b>130.000</b>	<b>260.000</b>	<b>91.000</b>	<b>18.000</b>	<b>869.000</b>	<b>281.000</b>	<b>541.000</b>	<b>1.400.000</b>	
4 Peripherie	15,90	- 18,00	64.000	228.000	31.000	6.000	334.000	219.000	447.000	811.000	
<b>Total</b>			<b>194.000</b>	<b>488.000</b>	<b>122.000</b>	<b>24.000</b>	<b>1.203.000</b>	<b>500.000</b>	<b>988.000</b>	<b>2.211.000</b>	

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

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: 31.03.2019

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

**➤ BAUTÄTIGKEIT WEITER AUF HOHEM NIVEAU**

Nachdem die Bautätigkeit im letzten Jahr angezogen hatte, liegt sie aktuell mit 1,2 Mio. m² rund 17 % über dem Vorjahreswert. Seit Jahresanfang bewegt sie sich aber auf einem stabilen Niveau. Dem Vermietungsmarkt stehen nur noch 500.000 m² (42 %) zur Verfügung, der Rest ist vorvermietet oder wird von Eigennutzern errichtet. Addiert man die modernen Leerstände hinzu, summiert sich das qualitativ hochwertige Angebot auf 622.000 m² und liegt unterhalb eines Jahresumsatzes. Bildet man die gleiche Kennziffer für die zentralen City- und Cityrandzonen, beläuft sie sich auf 116.000 m², was nicht einmal einem Drittel eines durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatzes in diesen Lagen entspricht.

**➤ MIETPREISE IN ALLEN MARKTSEGMENTEN GESTIEGEN**

Die hohen Flächenumsätze der letzten Jahre haben zu einer starken Angebotsverringering geführt, was sich erwartungsgemäß in steigenden Mieten widerspiegelt. In den letzten zwölf Monaten haben sowohl die jeweiligen Höchst- als auch die Durchschnittsmieten in fast allen Büromarktzonen um im Schnitt rund 5 % angezogen. Die aktuelle Spitzenmiete liegt bei 39 €/m² und damit auf dem höchsten jemals registrierten Niveau.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Auch für das Gesamtjahr zeichnet sich ein erneut überdurchschnittlicher Flächenumsatz ab, der mit voraussichtlich rund 850.000 m² aber niedriger als in den beiden Vorjahren ausfallen dürfte. Verantwortlich hierfür sind das weiterhin begrenzte Angebot sowie ein etwas moderateres Wirtschaftswachstum. Aufgrund von einigen Baufertigstellungen wird sich der Leerstandsabbau zwar verlangsamen, tendenziell aber fortsetzen. Vor diesem Hintergrund wird die absehbare Nachfrage-/Angebotsrelation die Mieten in vielen Marktsegmenten weiter steigen lassen.