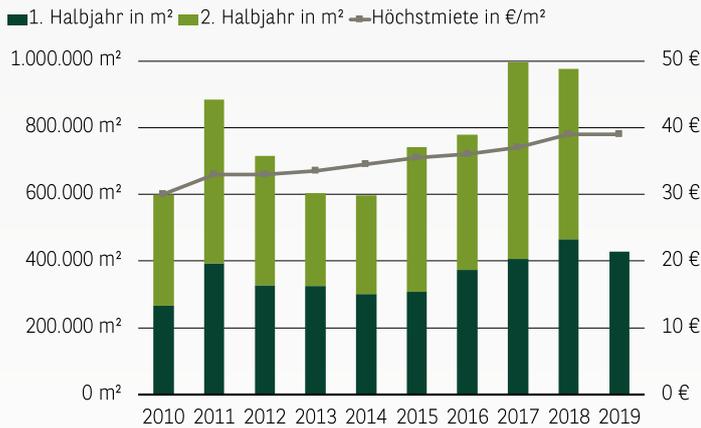




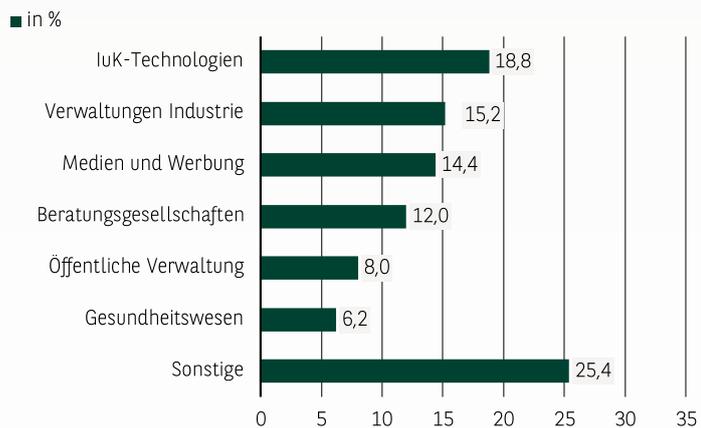
At a Glance **Q2 2019**

# BÜROMARKT MÜNCHEN

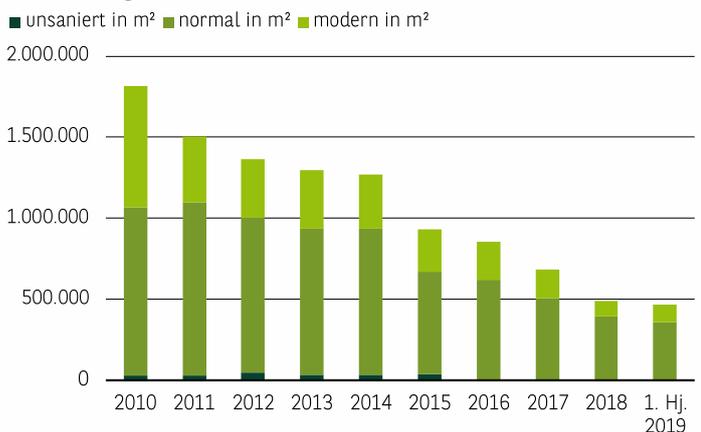
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019



### Entwicklung des Leerstands



### ERNEUT DIE BUNDESWEITE NUMMER EINS

Mit einem Flächenumsatz von 428.000 m² setzt sich die bayerische Landeshauptstadt erneut an die Spitze aller großen Bürostandorte, wenn auch nur knapp vor Berlin. Zwar wurde das außergewöhnlich gute Vorjahresergebnis um rund 8 % verfehlt, trotzdem stellt es das zweitbeste Resultat der letzten zehn Jahre dar. Damit hat München das dritte Jahr hintereinander bereits zur Jahresmitte die 400.000-m²-Marke überschritten. Erfreulich ist auch, dass sich die starke Nachfrage aus allen Marktsegmenten gespeist hat und nicht nur auf wenige Großabschlüsse zurückzuführen ist. Da es in den zentralen Lagen kaum noch größere zusammenhängende Flächen gibt, vor allem nicht mit moderner Ausstattungsqualität, fanden die größeren Verträge überwiegend in den Nebenlagen oder im Umland statt. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören u. a. Eigennutzer-Deals des Bayerischen Rundfunks (25.000 m²) und von EDAG Engineering in Moosach/Milbertshofen (9.000 m²) sowie Anmietungen von Accenture im Cityrand Süd (12.600 m²) und des Coworking-Anbieters Design Offices (9.600 m²).

### MÜNCHENER TOP-BRANCHEN WIEDER AN DER SPITZE

Die wichtigsten Nachfragegruppen sind gute alte Bekannte. Auf dem ersten Platz finden sich die LuK-Technologien mit einem Umsatzanteil von knapp 19 %, gefolgt von Industrieunternehmen mit gut 15 %. Mit der Gruppe Medien und Werbung (gut 14 %) sowie den Beratungsgesellschaften (12 %) steuern zwei weitere Branchen zweistellige Umsatzanteile bei. Aber auch die öffentliche Verwaltung (8 %) sowie das Gesundheitswesen (6 %) waren umfangreich am Marktgeschehen beteiligt. Anders als im Vorjahr kommt die expansive Coworking-Branche bislang lediglich auf einen Anteil von knapp 3 %, was aber auch dem in bestimmten Lagen zu knappen Angebot geschuldet ist.

### LEERSTANDSRATE AUF STADTGEBIET FÄLLT UNTER 2 %

Der Leerstand hat sich im Vorjahresvergleich um weitere 26 % auf 467.000 m² verringert. Das ist der niedrigste Wert seit 2001. Noch stärker gefallen sind die modernen Leerstände (111.000 m²), die 34 % unter dem Vorjahreswert liegen. Nur noch knapp 24 % verfügen damit über eine von den Mietern präferierte Ausstattungsqualität. In den zentralen Lagen sind es in diesem Marktsegment nur noch 18.500 m². In den bevorzugten Büromarktzonen ist München damit nahezu ausverkauft, was sich auch in der Leerstandsrate von 1,4 % im Stadtgebiet widerspiegelt. Und auch im Gesamtmarkt sieht es mit einer Quote von 2,2 % nicht viel besser aus. Damit weist München eine vergleichbar dramatische Angebots-/Nachfragerelation auf wie die Hauptstadt Berlin.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.5	Bayerischer Rundfunk	25.000
4.1	Allianz Deutschland	19.100
2.2	Accenture	12.600
3.5	Design Offices	9.600
3.1	EDAG Engineering	9.000
3.4	Innung für Elektro- und Informationstechnik	7.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	466.000 m <sup>2</sup>	428.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	634.000 m <sup>2</sup>	467.000 m <sup>2</sup>	➡
Flächen im Bau (gesamt)	1.061.000 m <sup>2</sup>	1.288.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	450.000 m <sup>2</sup>	548.000 m <sup>2</sup>	↗
Höchstmietpreis	37,50 €/m <sup>2</sup>	39,00 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

**➤ FLÄCHEN IM BAU LEGEN DEUTLICH ZU**

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation ist es zu begrüßen, dass die Bautätigkeit spürbar angezogen hat. In den letzten zwölf Monaten hat sie um 21 % auf knapp 1,29 Mio. m<sup>2</sup> zugelegt. Davon stehen dem Vermietungsmarkt noch 548.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, also knapp 43 % des gesamten Bauvolumens. Auch wenn die Ausweitung der Neubautätigkeit die Angebotsseite etwas entspannen wird und deshalb zu begrüßen ist, wird das Kardinalproblem nur wenig entschärft. In den zentralen Lagen sind nur noch rund 120.000 m<sup>2</sup> verfügbar, lediglich 42 % vom dortigen Bauvolumen.

**➤ MIETEN WEITER IM AUFWÄRTSTREND**

Die skizzierte Angebots-/Nachfragerelation hat die Mieten erwartungsgemäß weiter steigen lassen. Im Vorjahresvergleich ist die Spitzenmiete um 4 % auf 39 €/m<sup>2</sup> geklettert und erreicht damit den höchsten jemals registrierten Wert. Das Knacken der 40-€-Marke scheint nur noch eine Frage der Zeit. Aber auch die Durchschnittsmiete hat sich bei deutlich über 18 €/m<sup>2</sup> etabliert.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Gesuche spricht vieles für ein auch im zweiten Halbjahr sehr lebhaftes Marktgeschehen. Damit besteht eine große Wahrscheinlichkeit, dass im Gesamtjahr zum dritten Mal in Folge die 900.000-m<sup>2</sup>-Schwelle übertroffen werden kann. Auch wenn das Bauvolumen weiter anziehen dürfte, ist zunächst noch von etwas sinkenden Leerständen auszugehen. Verantwortlich hierfür ist, dass rund die Hälfte der Objekte erst nach Mitte 2020 fertiggestellt wird. Die logische Konsequenz dürften weiter steigenden Mieten auf breiter Front sein.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 2019**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Halbjahr 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		29.500	24.500	11.000	0	63.000	45.000	69.500	219.500
1.2 Bogenhausen	29,00		1.000	1.500	1.000	0	0	0	1.500	73.500
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	22,00 - 30,50		81.000	39.500	6.500	2.000	225.000	76.500	116.000	417.000
3 Nebenlagen	16,00 - 30,00		156.500	175.500	59.500	11.000	618.000	184.500	360.000	723.000
<b>Summe München</b>			<b>268.000</b>	<b>241.000</b>	<b>78.000</b>	<b>13.000</b>	<b>906.000</b>	<b>306.000</b>	<b>547.000</b>	<b>1.433.000</b>
4 Peripherie	15,90 - 18,00		160.000	226.000	33.000	5.000	382.000	242.000	468.000	785.000
<b>Total</b>			<b>428.000</b>	<b>467.000</b>	<b>111.000</b>	<b>18.000</b>	<b>1.288.000</b>	<b>548.000</b>	<b>1.015.000</b>	<b>2.218.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

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

\*\* 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 Speicherung 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: 30.06.2019

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)