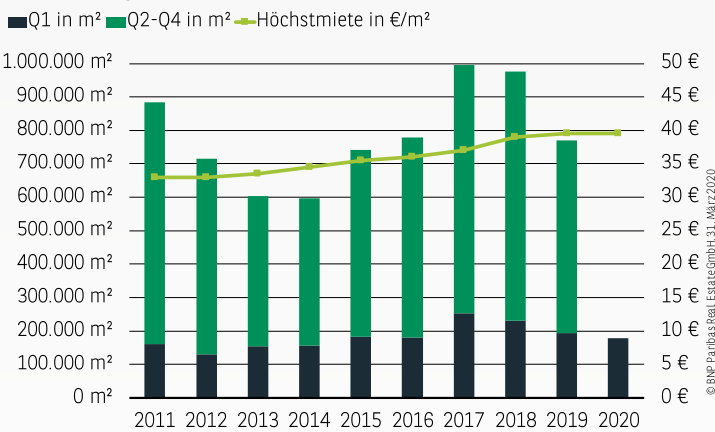




At a Glance **Q1 2020**

**BÜROMARKT MÜNCHEN**

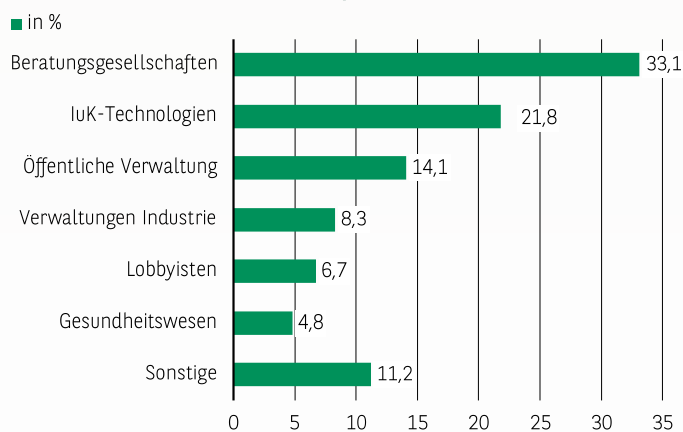
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten**



**FLÄCHENUMSATZ IM SCHNITT DER LETZTEN ZEHN JAHRE**

Im Münchener Marktgebiet wurde im ersten Quartal 2020 ein Flächenumsatz von insgesamt 179.000 m² registriert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang um knapp 8 %, womit München im bundesweiten Vergleich vergleichsweise gut dasteht. Unterstrichen wird diese Tatsache auch dadurch, dass der Umsatz in etwa auf dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt. Damit setzt sich die bayerische Landeshauptstadt an die Spitze der großen deutschen Bürostandorte und lässt auch die Hauptstadt Berlin knapp hinter sich. Mitverantwortlich für dieses gute Abschneiden ist auch ein bereits in den ersten drei Monaten des Jahres hoher Anteil von Großabschlüssen über 5.000 m², die für 44 % des Resultats verantwortlich sind. Damit wird der langjährige Durchschnitt von rund einem Drittel spürbar überschritten. Hervorzuheben ist der Abschluss von KPMG mit gut 31.000 m² im Projekt Optineo im Werksviertel. Der etwas geringere Umsatz resultiert vor allem aus dem insgesamt moderaten Wirtschaftswachstum Ende 2019/Anfang 2020. Direkte Auswirkungen der Corona-Krise spiegeln sich in diesen Zahlen demgegenüber noch nicht wider.

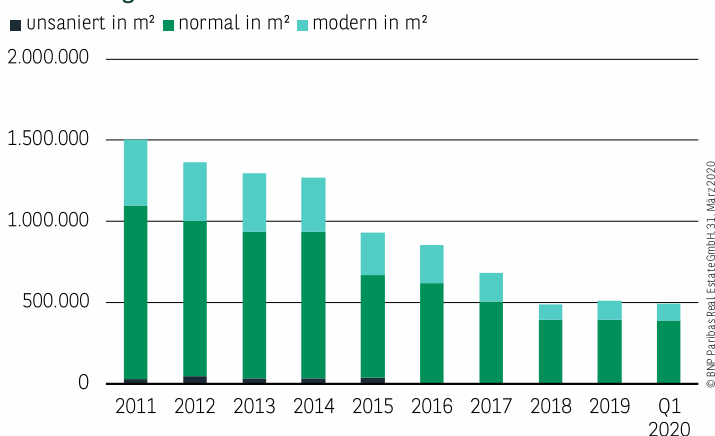
**Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020**



**BERATUNGSGESELLSCHAFTEN KLARE NUMMER EINS**

Im ersten Quartal haben sich Beratungsgesellschaften als wichtigste Branchengruppe an die Spitze gesetzt. Insgesamt steuern sie ein Drittel zum Umsatz bei, getrieben u. a. durch Abschlüsse wie den erwähnten von KPMG. Auf Platz zwei liegen die für München wichtigen Unternehmen der LuK-Technologien, die auf 22 % kommen. Vervollständigt wird das Führungstrio von der öffentlichen Verwaltung mit 14 %. Die in der bayerischen Landeshauptstadt traditionell starken Verwaltungen von Industrieunternehmen bleiben mit einem Anteil von lediglich 8 % bislang spürbar hinter ihrem langjährigen Durchschnitt von knapp 20 % zurück.

**Entwicklung des Leerstands**



**LEERSTAND ZUM JAHRESANFANG WEITER GESUNKEN**

Nachdem sich der Leerstand im Laufe des Jahres 2019 stabilisiert bzw. ganz leicht erhöht hatte, ist er in den ersten Monaten des laufenden Jahres weiter gesunken, sodass aktuell mit 493.000 m² knapp 4 % weniger Büroflächen leer stehen als Ende 2019. Deutlich stärker zurückgegangen sind die Leerstände mit moderner Flächenqualität, die nur noch 105.000 m² betragen (-14 %). Damit entfallen lediglich 21 % auf das von den Mietern stark präferierte Marktsegment. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Leerstandsrate im Marktgebiet nur noch bei 2,3 % liegt. Deutlich wird der Angebotsengpass vor allem, wenn man die Leerstandsrate von 1,3 % im Stadtgebiet bzw. nur noch 0,7 % im CBD berücksichtigt.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.2	KPMG	31.300
3.5	Noventi	10.800
3.5	Landeshauptstadt München	7.800
3.5	AKKA Deutschland	7.800
3.5	MicroFuzzy Industrie-Elektronik	7.500
3.5	M 64	7.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

**➤ FLÄCHEN IM BAU WIEDER LEICHT RÜCKLÄUFIG**

Die in den letzten drei Jahren deutlich gestiegenen Flächen im Bau weisen mittlerweile wieder eine rückläufige Tendenz auf. Mit aktuell gut 1 Mio. m<sup>2</sup> liegen sie 17 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Im gleichen Zeitraum sind die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Bauflächen um 13 % auf 436.000 m<sup>2</sup> gesunken und machen demzufolge nur noch 43,5 % des gesamten Bauvolumens aus. Addiert man hierzu die modernen Leerstände, so beläuft sich das qualitativ hochwertige Büroflächenangebot momentan auf 541.000 m<sup>2</sup>. Allein in den letzten drei Monaten hat sich dieses aus Mietersicht wichtigste Marktsegment damit um rund 6 % verringert und liegt unter dem Niveau von vor fünf Jahren.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	194.000 m <sup>2</sup>	179.000 m <sup>2</sup>	↘
Leerstand	488.000 m <sup>2</sup>	493.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.203.000 m <sup>2</sup>	1.003.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	500.000 m <sup>2</sup>	436.000 m <sup>2</sup>	↗
Höchstmietpreis	39,00 €/m <sup>2</sup>	39,50 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

**➤ MIETPREISENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL**

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde in weiten Teilen noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst. Nicht zuletzt, da viele, vor allem größere Verträge, bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen. Die Spitzenmiete liegt bei 39,50 €/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete, die in den letzten drei Monaten noch deutlich angezogen hat, bei 21,50 €/m<sup>2</sup>.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Da weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem deutlich niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen als 2019. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs relativ geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.

**Kennzahlen München Q1 2020**

	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. Quartal 2020	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		39,50	14.500	26.500	8.000	0	70.500	7.500	34.000	307.000	
1.2 Bogenhausen		29,00	2.000	2.000	1.500	0	0	0	2.000	68.000	
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	25,50	- 32,50	61.500	25.500	4.500	500	211.000	93.500	119.000	536.000	
3 Nebenlagen	16,60	- 30,00	82.000	162.000	45.000	12.500	508.500	205.000	367.000	834.000	
<b>Summe München</b>			<b>160.000</b>	<b>216.000</b>	<b>59.000</b>	<b>13.000</b>	<b>790.000</b>	<b>306.000</b>	<b>522.000</b>	<b>1.745.000</b>	
4 Peripherie	15,90	- 18,00	19.000	277.000	46.000	18.000	213.000	130.000	407.000	956.000	
<b>Total</b>			<b>179.000</b>	<b>493.000</b>	<b>105.000</b>	<b>31.000</b>	<b>1.003.000</b>	<b>436.000</b>	<b>929.000</b>	<b>2.701.000</b>	

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

\* 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: 31.03.2020

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)