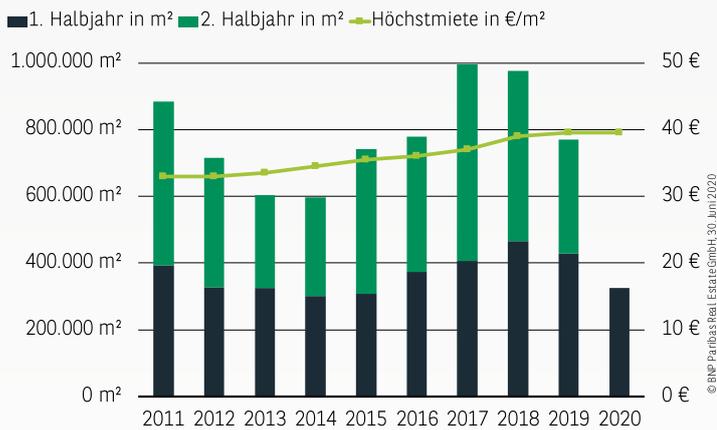




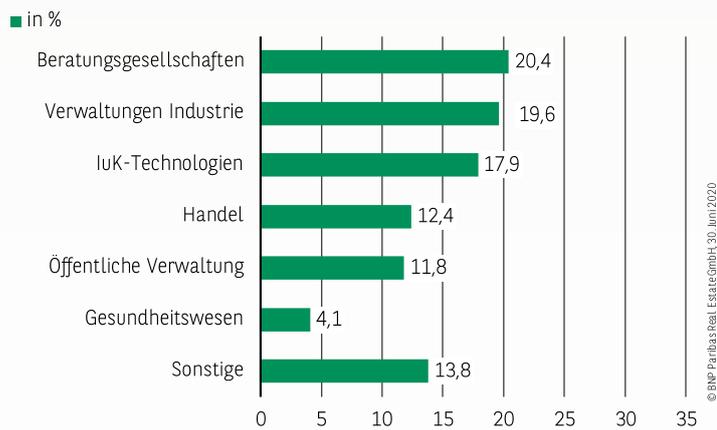
At a Glance **Q2 2020**

**BÜROMARKT MÜNCHEN**

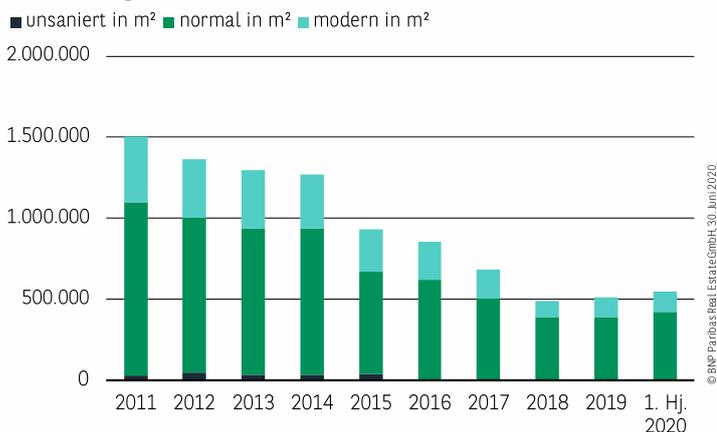
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten**



**Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020**



**Entwicklung des Leerstands**



**ERWARTUNGSGEMÄSS DEUTLICH NIEDRIGERER UMSATZ**

Der Flächenumsatz im gesamten Marktgebiet beläuft sich im ersten Halbjahr auf 326.000 m². Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um knapp 24 % und auch der zehnjährige Schnitt wurde um 11 % verfehlt. Im bundesweiten Vergleich weist München damit einen unterdurchschnittlichen Verlust auf und platziert sich national auf Platz zwei — nur knapp geschlagen von der Hauptstadt, wo noch etwas mehr Fläche umgesetzt wurde. Wie auch an allen anderen Standorten war vor allem das zweite Quartal von den Auswirkungen des Lockdowns und der Kontaktbeschränkung massiv betroffen. In den Monaten April bis Juni wurde nur ein Flächenumsatz von 147.000 m² und damit 37 % weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum registriert. Vor dem Hintergrund der umfassenden Einschränkungen und der Ungewissheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung haben viele Unternehmen ihre Anmietungsentscheidungen vorläufig verschoben. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören u. a. eine Vermietung an Amazon über gut 36.000 m² im Stadtgebiet Nord sowie die Anmietung von 32.000 m² durch KraussMaffei Technologies in der Region Ost.

**BREITE STREUUNG DER BRANCHEN**

Trotz der gerade im zweiten Quartal spürbar geringeren Nachfrage erstreckt sich diese über viele unterschiedliche Branchen. Alleine fünf Gruppen erreichen zweistellige Umsatzanteile. Nahezu Kopf-an-Kopf belegen zwei traditionell starke Nachfragegruppen die ersten Ränge. Die Spitzenposition haben sich Beratungsgesellschaften mit gut 20 % gesichert, dicht gefolgt von den Verwaltungen von Industrieunternehmen mit knapp 20 %. Auch den dritten Platz auf dem Podium sichert sich mit den ITK-Technologien ein guter Bekannter (18 %). Der Handel (gut 12 %) und die öffentliche Verwaltung (knapp 12 %) vervollständigen das Führungsquintett, das zusammen auf über 80 % Umsatzanteil kommt.

**LEERSTAND WÄCHST NUR MODERAT**

Seit Anfang dieses Jahres hat sich der Leerstand um 7 % auf 548.000 m² erhöht. Etwas niedriger fiel der Anstieg im wichtigsten Marktsegment der modernen Leerstände aus, der um 6 % auf 126.000 m² zugelegt hat. Weiterhin verfügt also nicht einmal ein Viertel des Gesamtvolumens über die von den Mietern präferierte Qualität. Insgesamt bewegt sich der Leerstand damit unverändert auf einem im langfristigen Vergleich sehr niedrigen Niveau, was auch in der Leerstandsquote von nur 2,6 % zum Ausdruck kommt. Nur bezogen auf das Stadtgebiet liegt sie sogar lediglich bei 1,7 %. Im Herzen der Stadt, im CBD, notiert die Leerstandsrate zur Jahresmitte mit 0,9 % sogar weiterhin unter der 1 %-Schwelle.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.1	Amazon	36.300
4.2	KraussMaffei Technologies	32.000
2.2	S-Bahn München	6.500
3.2	Freeletics	6.400
3.4	Google Germany	5.500
2.1	Ludwig-Maximilians-Universität München	5.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	428.000 m <sup>2</sup>	326.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	467.000 m <sup>2</sup>	548.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.288.000 m <sup>2</sup>	1.046.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	548.000 m <sup>2</sup>	445.000 m <sup>2</sup>	→
Höchstmietpreis	39,00 €/m <sup>2</sup>	39,50 €/m <sup>2</sup>	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

**➤ FLÄCHEN IM BAU SEIT JAHRESANFANG NAHEZU KONSTANT**

Nachdem die Bautätigkeit in den letzten Jahren deutlich angezogen hatte, liegt sie zum Halbjahr 2020 mit knapp 1,05 Mio. m<sup>2</sup> in etwa auf dem Niveau von Ende 2019. Die dem Vermietungsmarkt hiervon noch zur Verfügung stehenden Flächen haben leicht auf aktuell 445.000 m<sup>2</sup> (-3 %) nachgegeben. Damit sind bereits knapp 58 % des aktuellen Bauvolumens vorvermietet oder werden für Eigennutzer errichtet. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) liegt unverändert unter der Millionen Marke.

**➤ MIETPREISNIVEAUS STABIL**

Nicht zuletzt aufgrund des weiterhin geringen Flächenangebots zeigen sich die Mieten trotz der Corona bedingten schwächeren Nachfrage stabil, sodass die Spitzenmiete unverändert 39,50 €/m<sup>2</sup> beträgt. Da gerade im ersten Halbjahr ein überproportional hoher Anteil des Umsatzes in hochwertigen Neubauflächen getätigt wurde, hat die Durchschnittsmiete strukturell bedingt sogar etwas zugelegt und notiert zur Jahresmitte bei 22,10 €/m<sup>2</sup>.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Nachdem im zweiten Quartal viele Unternehmen in einer Art Spontanreaktion ihre Anmietungsentscheidungen gestoppt hatten, zeichnet sich in den letzten Wochen wieder eine langsame Belebung der Marktaktivitäten ab, die im zweiten Halbjahr zu leicht steigenden Flächenumsätzen führen sollte. Trotzdem ist für das Gesamtjahr ein spürbar schwächeres Ergebnis als 2019 zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist auch ein leichter Leerstandsanstieg wahrscheinlich, der dazu beitragen wird, dass sich die Angebotslage insgesamt etwas entspannen dürfte. Bei den Mieten ist eine stabile Entwicklung das wahrscheinlichste Szenario.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 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. Halbjahr 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	15.000	29.000	13.500	3.000	55.000	13.000	42.000	232.500
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	29,20	- 32,50	82.000	40.000	3.000	0	229.500	81.500	121.500	460.500
3 Nebenlagen	22,00	- 29,50	152.000	215.000	77.500	43.000	533.500	244.500	459.500	994.000
<b>Summe München</b>			<b>249.000</b>	<b>284.000</b>	<b>94.000</b>	<b>46.000</b>	<b>818.000</b>	<b>339.000</b>	<b>623.000</b>	<b>1.687.000</b>
4 Peripherie	15,50	- 19,00	77.000	264.000	32.000	16.000	228.000	106.000	370.000	991.000
<b>Total</b>			<b>326.000</b>	<b>548.000</b>	<b>126.000</b>	<b>62.000</b>	<b>1.046.000</b>	<b>445.000</b>	<b>993.000</b>	<b>2.678.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

\* 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: 30.06.2020

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)