BNP PARIBAS REAL ESTATE

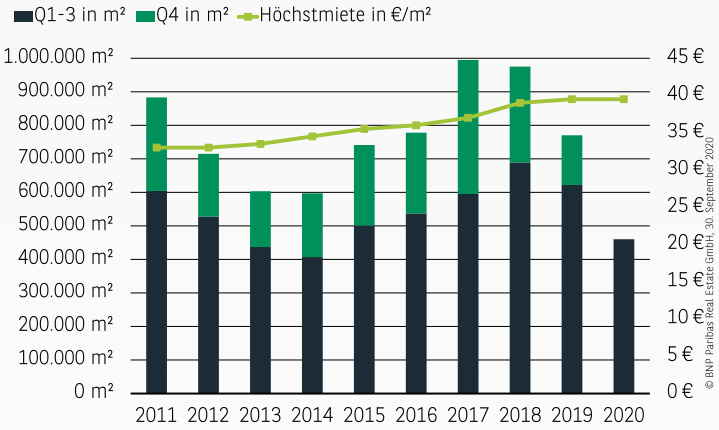
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

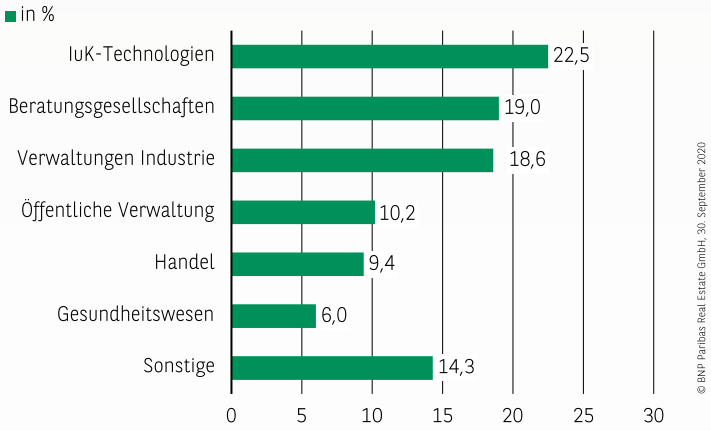
At a Glance Q3 2020

BÜROMARKT MÜNCHEN

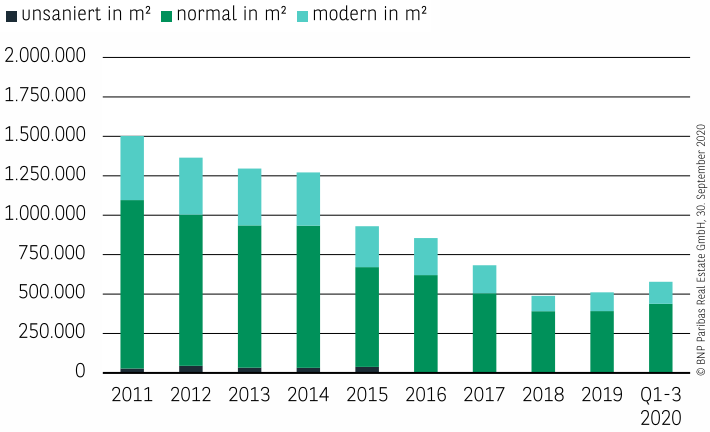
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



Entwicklung des Leerstands



IM BUNDESWEITEN VERGLEICH RELATIV GERINGER RÜCKGANG

Mit 460.000 m² Flächenumsatz verzeichnet München in den ersten drei Quartalen 2020 erwartungsgemäß einen deutlichen Rückgang um 26 %. Im bundesweiten Vergleich steht München damit aber noch gut da. Nur Leipzig weist einen geringeren Verlust auf. Dass München trotz der Auswirkungen des Lockdowns eine relativ stabile Situation vorweisen kann, zeigt sich daran, dass der Umsatz nur gut 14 % unter dem langjährigen Schnitt liegt. Auch absolut betrachtet wurde lediglich in Berlin etwas mehr Bürofläche umgesetzt, sodass die bayerische Landeshauptstadt knapp auf Platz zwei verwiesen wird. Trotzdem sprechen die Zahlen des dritten Quartals, in dem der Flächenumsatz bei nur 134.000 m² lag, eine klare Sprache. Nach wie vor sind viele Unternehmen bezüglich ihrer wirtschaftlichen Situation unsicher, sodass Anmietungsentscheidungen verschoben oder vereinzelt auch aufgegeben werden. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören eine Anmietung über gut 36.000 m² von Amazon im Stadtgebiet Nord und eine weitere durch KrausMaffei Technologies in der Region Ost über 32.000 m² sowie ein Mietvertrag der KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Cityrand Ost über gut 31.000 m² .

VIER BRANCHENGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Da die pandemiebedingten konjunkturellen Probleme sich auf nahezu alle Wirtschaftsbereiche erstrecken, sind keine grundsätzlichen Änderungen bei der Branchenstruktur zu beobachten. An die Spitze gesetzt haben sich mit einem Umsatzanteil von 22,5 % Unternehmen der IuK-Technologien. Und auch auf den weiteren Podiumsplätzen finden sich mit Beratungsgesellschaften (19 %) und den Verwaltungen von Industrieunternehmen (knapp 19 %) alte Bekannte. Auch die in München traditionell stark vertretene öffentliche Verwaltung erzielt mit gut 10 % noch einen zweistelligen Anteil und vervollständigt das Führungsquartett.

WEITERHIN NIEDRIGER LEERSTAND

Zwar hat der Leerstand in den letzten 12 Monaten um 17 % auf 578.000 m² zugenommen, liegt damit historisch aber immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur 140.000 m², und damit weniger als ein Viertel, über eine moderne Ausstattungsqualität verfügen. Hiervon wiederum befinden sich nur rund 10 % in der besonders beliebten City. Da verwundert es nicht, dass sich die Leerstandsrate nur marginal erhöht hat und weiterhin bei lediglich 2,7 % liegt. Nur die Hauptstadt Berlin verzeichnet einen niedrigeren Wert. Wie angespannt die Angebotssituation vor allem im CBD immer noch ist, kommt in einer Leerstandsquote von nur 0,9 % zum Ausdruck.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.1	Amazon	36.300
4.2	KraussMaffei Technologies	32.000
2.2	KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	31.300
2.4	IuK-Technologie Unternehmen	29.000
3.2	NOVENTI Health	10.800
2.2	WTS Group Steuerberatungsgesellschaft	10.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	622.000 m²	460.000 m²	→
Leerstand	495.000 m²	578.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.273.000 m²	929.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	543.000 m²	490.000 m²	↗
Höchstmietpreis	39,50 €/m²	39,50 €/m²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

BAUTÄTIGKEIT HAT SCHEITELPUNKT ÜBERSCHRITTEN

Im Jahresvergleich hat sich die Bautätigkeit um 27 % auf aktuell 929.000 m² verringert. Auch die hiervon dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen sind um knapp 10 % auf 490.000 m² gesunken. Fast die Hälfte der im Bau befindlichen Flächen ist demzufolge bereits vorvermietet oder wird von Eigennutzern errichtet. Auch im dritten Quartal hat sich der rückläufige Trend der Bautätigkeit fortgesetzt. Hierdurch wird deutlich, dass die Angebots-/Nachfrage-Relation unverändert gesund ist, sodass trotz der geringeren Umsätze im Zuge der Pandemie keine dramatische Ausweitung des Flächenangebots zu erwarten ist.

MIETPREISNIVEAUS NOCH UNVERÄNDERT

Dass seitens des Angebots aktuell nur wenig Druck auf die Mietpreise ausgeübt wird, spiegeln auch die bislang stabilen Preisniveaus wider. Die Spitzenmiete liegt weiter bei 39,50 €/m², und auch die realisierte Durchschnittsmiete bewegt sich mit knapp 22,00 €/m² in einer vergleichbaren Größenordnung wie in den Vorquartalen.

PERSPEKTIVEN

Aufgrund des weiterhin schwierigen konjunkturellen Umfelds und des aktuell wieder anziehenden Infektionsgeschehens herrscht nach wie vor eine erhebliche Unsicherheit. Vor diesem Hintergrund ist auch für das vierte Quartal von einem eher schwachen und deutlich unterdurchschnittlichen Flächenumsatz auszugehen. Ein Ergebnis um 600.000 m² erscheint aus heutiger Sicht realistisch. Gleichzeitig dürften die Leerstände anziehen, ohne allerdings zu spürbaren Marktungleichgewichten zu führen. Demzufolge sind auch stabile Mietpreisniveaus aktuell das wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen Q1-3 2020

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	Q1-3 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	28.000	30.000	15.000	2.000	48.500	16.000	46.000	257.500
2	Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	29,20 -	32,50	134.000	44.000	5.500	0	279.000	81.000	125.000	523.500
3	Nebenlagen	22,00 -	29,50	188.000	233.000	79.500	40.000	381.500	245.000	478.000	1.058.000
	Summe München			**350.000**	**307.000**	**100.000**	**42.000**	**709.000**	**342.000**	**649.000**	**1.839.000**
4	Peripherie	16,50 -	19,00	110.000	271.000	40.000	16.000	220.000	148.000	419.000	673.000
	Total			**460.000**	**578.000**	**140.000**	**58.000**	**929.000**	**490.000**	**1.068.000**	**2.512.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

* 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: 30.09.2020

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