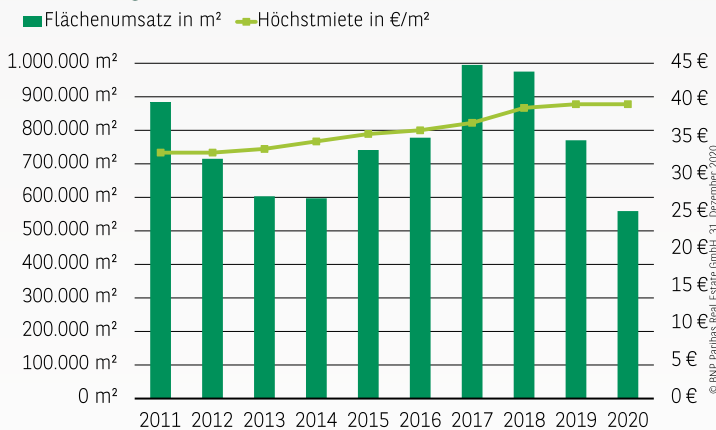




At a Glance **Q4 2020**

BÜROMARKT MÜNCHEN

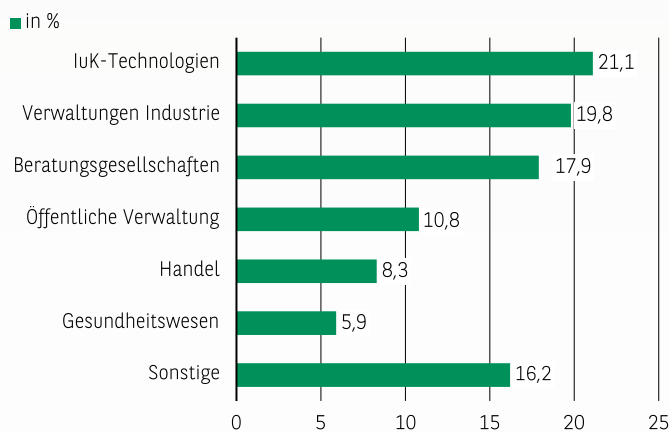
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



MODERATES ANMIETUNGSGESCHEHEN

Für den Münchener Büromarkt kann zum Jahresende 2020 ein Flächenumsatz von 568.000 m² vermeldet werden. Das Anmietungsgeschehen ist damit im von der Corona-Pandemie geprägten Jahr erwartungsgemäß moderat ausgefallen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist in München mit rund 26 % im Bundesvergleich allerdings unterdurchschnittlich, denn deutschlandweit beläuft sich das Minus auf 34 %. Der Zehn-Jahresdurchschnitt wurde in der sonst so umsatzstarken bayerischen Wirtschaftsmetropole um 25,5 % verfehlt. Trotzdem kann sich München mit dem aktuellen Ergebnis erfolgreich auf Rang zwei der deutschen Top-Märkte behaupten und hat nur gegenüber der Bundeshauptstadt (710.000 m²) das Nachsehen. Auf Rang drei folgt mit weitem Abstand Frankfurt (385.000 m²).

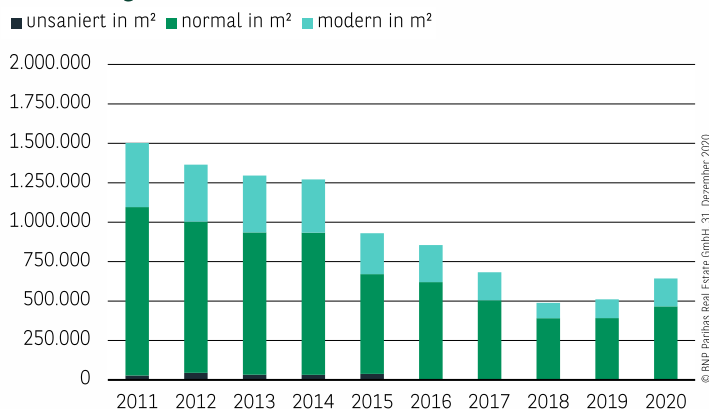
Flächenumsatz nach Branchen 2020



MÜNCHENS LEITBRANCHEN WEITER AUF KURS

Münchens langjährige Leitbranchen präsentierten sich auch 2020 durchaus anmietungsstark. Im zweiten Jahr in Folge konnte sich die Branche LuK-Technologien mit 118.000 m² an der Spitze behaupten. Das Rekordergebnis aus dem Vorjahr wurde wie erwartet klar verfehlt, aber der Zehn-Jahresdurchschnitt von 132.000 m² liegt in Reichweite. Verwaltungen von Industrieunternehmen haben mit 112.000 m² einen sehr soliden Umsatz generiert, der nur 13 % unter dem Vorjahreswert liegt. Die auf Platz drei notierten Beratungsgesellschaften haben mit 101.000 m² das Vorjahresergebnis sogar um 11 % übertroffen und auch den Zehn-Jahresdurchschnitt (95.200 m²) eingestellt. Getragen vom 36.300 m² großen Vertragsabschluss des Krisengewinners Amazon, hat vor allem der Handel ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis eingefahren, das 15 % über dem Zehn-Jahresdurchschnitt liegt.

Entwicklung des Leerstands



LEERSTAND TROTZ ANSTIEG AUF SEHR NIEDRIGEM NIVEAU

Dem bundesweiten Trend entsprechend ist auch in München der Leerstand im Jahresverlauf gestiegen. Aktuell stehen 643.000 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung (+26 % gegenüber Jahresende 2019). Die Leerstandsquote notiert aktuell bei 3,0 % und damit weiter deutlich unter der Fluktuationsreserve. Leerstandsflächen mit modernem Ausstattungsstandard bleiben mit insgesamt 177.000 m² Mangelware. Besonders angespannt ist die Leerstandssituation weiterhin in den zentralen Lagen. Für den Teilmarkt City wird eine Leerstandsquote von 1,1 % registriert, für den Cityrand Süd von 0,5 % und für den Cityrand Nord von 0,7 %. Diese Werte inkludieren auch unsanierte Flächen und Flächen mit normalem Ausstattungsstandard.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	Amazon	36.300
4.2	KraussMaffei Technologies	32.000
2.2	KPMG	31.300
2.4	IuK-Technologieunternehmen	29.000
4.4	Webasto	12.000
3.2	NOVENTI Health	10.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	770.000 m ²	568.000 m ²	➔
Leerstand	511.000 m ²	643.000 m ²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	1.034.000 m ²	1.013.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	457.000 m ²	552.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	39,50 €/m ²	39,50 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ BAUTÄTIGKEIT AUF HOHEM NIVEAU STABIL

Mit rund 1,0 Mio.m² verharrt die Bautätigkeit auf Vorjahresniveau. Weiterhin ist ein großer Teil der Flächen im Bau bereits vorvermietet. Ihr Anteil beläuft sich insgesamt auf 54 %. Für 2021 zeichnet sich ein moderates Fertigstellungsvolumen von 376.000 m² ab. Bereits jetzt sind 57 % dieser Flächen vom Markt absorbiert worden. Das im vierten Quartal 2020 wieder leicht angestiegene Volumen der Flächen im Bau (+ 84.000 m²) unterstreicht das große Vertrauen, das Projektentwickler in den traditionell überdurchschnittlich starken und stabilen Wirtschaftsstandort haben.

➤ MIETEN TENDIEREN WEITER NACH OBEN

Angesichts der angespannten Leerstandssituation verharrten die Mieten im Marktgebiet nicht nur auf hohem Niveau, vielmehr tendierten sie auch weiter nach oben. Die Spitzenmiete wird Ende des Jahres 2020 mit 39,50 €/m² auf Vorjahresniveau vermeldet. Die Durchschnittsmiete ist demgegenüber im Jahresverlauf um 7,0 % auf aktuell 21,40 €/m² gestiegen. München registriert damit den höchsten Anstieg unter den Top-Standorten.

➤ PERSPEKTIVEN

Angesichts der Ausweitung des zweiten Lockdowns und des weiterhin schwierigen konjunkturellen Umfelds, dürften die Unternehmen auch zu Jahresbeginn 2021 vorerst auf Sicht fahren. Mit Steigen der Impfquote und einem spürbaren Anziehen der Wirtschaft wird Sicherheit in den Markt zurückkehren und das Anmietungsgeschehen ankurbeln. Entsprechend ist ein Flächenumsatz im langjährigen Durchschnitt nicht ganz unwahrscheinlich. Trotz einer möglichen Ausweitung des Flächenangebots wird die Leerstandsquote voraussichtlich unter der Fluktuationsreserve verharrten. Die Mieten dürften sich in der Breite stabil präsentieren.

Kennzahlen 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)		Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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	39.500	34.500	12.000	2.000	63.500	31.000	65.500	244.500
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	26,50	- 32,50	145.500	72.000	27.000	0	292.000	60.000	132.000	513.000
3 Nebenlagen	22,00	- 29,50	229.000	232.500	72.000	35.000	445.500	310.000	542.500	1.180.500
Summe München			414.000	339.000	111.000	37.000	801.000	401.000	740.000	1.938.000
4 Peripherie	16,50	- 18,00	145.000	304.000	66.000	17.000	212.000	151.000	455.000	671.000
Total			559.000	643.000	177.000	54.000	1.013.000	552.000	1.195.000	2.609.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2020](#)

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: 31.12.2020

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