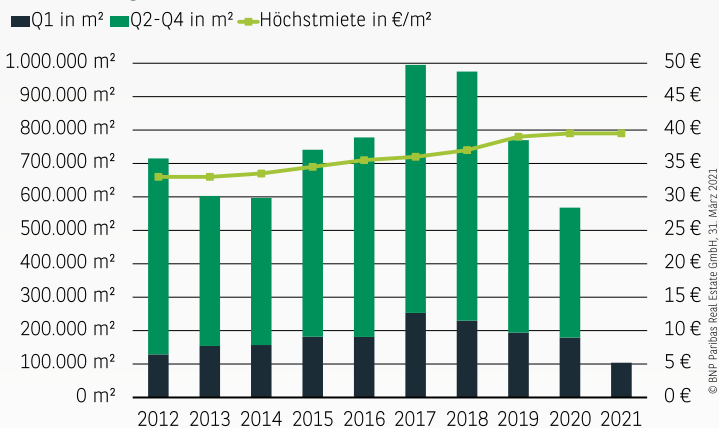




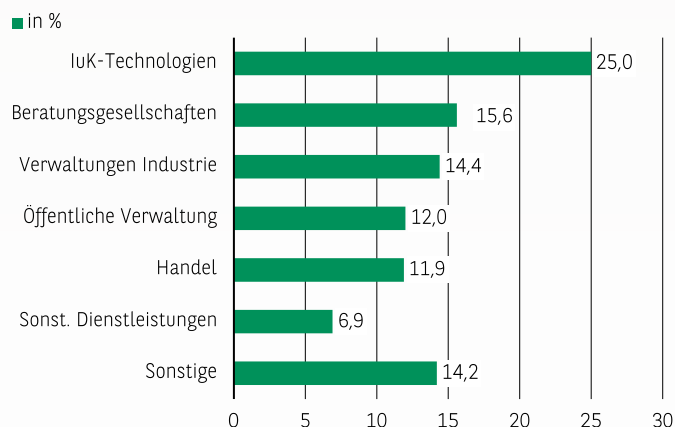
At a Glance **Q1 2021**

BÜROMARKT MÜNCHEN

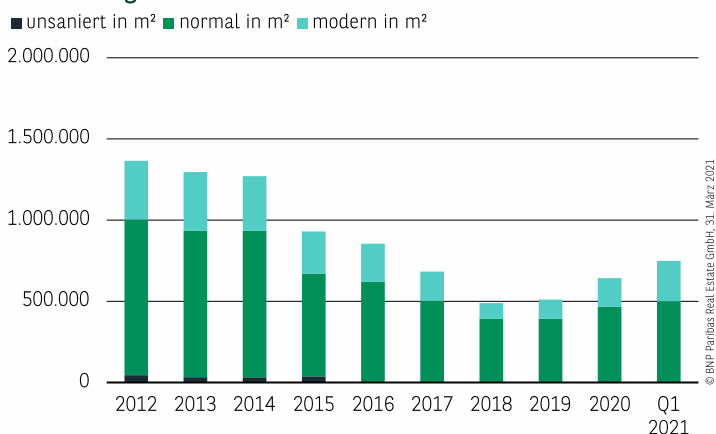
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



Entwicklung des Leerstands



SEHR VERHALTENER JAHRESAUFTAKT

Die Münchener Marktakteure sind mit angezogener Handbremse in das neue Jahr gestartet. Ende des ersten Quartals kann ein Flächenumsatz von nur rund 104.000 m² vermeldet werden. Damit wurde das Vorjahresergebnis deutlich um 42 % verfehlt. Der Zehn-Jahresdurchschnitt, der sich auf gut 176.000 m² beläuft, blieb damit unerreicht. Es sind vor allem die fehlenden Großabschlüsse, die für das unterdurchschnittliche Ergebnis verantwortlich zeichnen. Bis Ende März wurde kein Mietvertragsabschluss jenseits der 10.000 m² erfolgreich zu Ende verhandelt, was für die bayerische Landeshauptstadt untypisch ist. Zurückhaltung kennzeichnet auch das Marktgeschehen im wichtigen mittleren Größensegment zwischen 5.001 und 10.000 m² mit nur zwei Verträgen über insgesamt rund 16.000 m². Deutlich mehr Bewegung und ein Flächenumsatz von knapp 20.000 m² (+40 % gegenüber Q1 2020) wird hingegen in der Flächenkategorie 2.001 bis 5.000 m² registriert. Obwohl das Anmietungsgeschehen auch bei den kleineren Flächen unter seinem Durchschnittsniveau zurückbleibt, sind die Akteure aktiv.

MÜNCHENS LEITBRANCHEN TRAGEN DEN MARKT

Auf Münchens Leitbranchen IuK-Technologien, Beratungsgesellschaften sowie die Verwaltungen von Industrieunternehmen ist Verlass. Sie stellen auch zu Jahresbeginn das Führungstrio. Vor allem die umfangreichen Vertragsabschlüsse bei den IuK-Technologien stechen positiv hervor. Mit einem Flächenumsatz von 26.000 m² verfehlen sie nur um 11 % den Langzeitschnitt, obwohl kein Abschluss jenseits der 4.000 m² getätigt wurde. Eine Vielzahl von kleinen und mittleren Verträgen wurde für die zweitplatzierte Beratungsbranche registriert. Demgegenüber hat der 8.000 m² große Abschluss von TE Connectivity Germany maßgeblich zum Flächenumsatz der Industrieverwaltungen beigetragen.

SUKZESSIVER LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT

Der seit dem zweiten Quartal 2020 zu beobachtende sukzessive Anstieg des Leerstands setzt sich fort. Auch im ersten Quartal 2021 ist er weiter auf nun 749.000 m² gestiegen. Gegenüber dem Vorjahresquartal ist dies ein Plus von 52 %. Dennoch ist das Volumen kurzfristig zur Verfügung stehender Flächen gering. Die Leerstandsquote notiert bei niedrigen 3,4 % und somit weiter deutlich unter der Fluktuationsreserve. Vor allem moderne Flächen sind Mangelware. Nur ein Drittel des Leerstands verfügt über diesen Ausstattungsstandard. Insbesondere in den begehrten zentralen Lagen bleibt es schwierig, kurzfristig Flächen zu sichern. In der Münchener City liegt die Leerstandsrate weiterhin nur bei 1,3 %, im Cityrand Nord notiert sie bei 1,9 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
4.3	TE Connectivity Germany	8.000
3.4	Landeshauptstadt München	7.800
2.2	Syncier	3.700
2.4	Innoscripta	3.400
2.4	Apple	2.900
1.1	Amazon Web Services Germany	2.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	179.000 m²	104.000 m²	↗
Leerstand	493.000 m²	749.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.003.000 m²	938.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	436.000 m²	573.000 m²	↗
Höchstmietpreis	39,50 €/m²	39,50 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Kennzahlen München Q1 2021

	Höchstmierte* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 City		39,50	15.000	40.500	17.500	2.000	63.500	31.000	71.500	349.000
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	26,50	- 32,50	24.500	110.000	44.500	11.000	246.000	46.500	156.500	513.500
3 Nebenlagen	22,00	- 29,50	34.500	285.500	122.000	51.000	396.500	290.500	576.000	1.042.500
Summe München			74.000	436.000	184.000	64.000	706.000	368.000	804.000	1.905.000
4 Peripherie	16,00	- 17,50	30.000	313.000	66.000	16.000	232.000	205.000	518.000	478.000
Total			104.000	749.000	250.000	80.000	938.000	573.000	1.322.000	2.383.000

* 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: 31.03.2021

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

➤ FLÄCHENANGEBOT MIT STEIGENDER TENDENZ

Aktuell befinden sich 938.000 m² Flächen im Bau, womit das Bauvolumen leicht unter dem Vorjahresniveau liegt (-6,5 %). Ein eindeutiger Trend lässt sich bei der Entwicklung des Bauvolumens aus den vergangenen zwölf Monaten allerdings nicht ableiten, denn es bewegt sich seit Anfang 2020 stetig zwischen 930.000 m² und 1 Mio. m². Demgegenüber lässt sich eine schrittweise Ausweitung des Angebots bei den verfügbaren Flächen feststellen. Aktuell stehen noch 61 % der Flächen im Bau zur Anmietung zur Verfügung. Die große Mehrheit der verfügbaren Flächen im Bau befindet sich in den dezentralen bzw. peripheren Lagen. Demgegenüber erfolgt weiterhin eine schnelle Absorption der Projektflächen in den Top-Lagen. In der City stehen nur noch 31.000 m² zur Verfügung. Im gesamten Cityrand sind es unter 50.000 m².

➤ SEHR STABILES MIETNIVEAU

Münchens Spitzenmiete wird seit Q3 2019 konstant bei 39,50 €/m² notiert. Auch die Durchschnittsmiete präsentiert sich extrem stabil. Sie liegt im Marktgebiet aktuell bei 21,60 €/m² und damit sogar leicht über dem Vorjahresniveau von 21,50 €/m². Die große Stabilität des Mietniveaus verdeutlicht den anhaltenden Angebotsmangel im Münchener Marktgebiet.

➤ PERSPEKTIVEN

Auf dem Münchener Markt ist im Zuge einer an Fahrt gewinnenden Impfkampagne und dann folgenden umfangreicheren Lockerungen bei den Kontaktbeschränkungen mit deutlichen Nachholeffekten zu rechnen. Das Umsatzvolumen dürfte vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar steigen und auch großflächige Verträge dürften dann wieder erfolgreich abgeschlossen werden. Ob das Ergebnis sich am Jahresende vielleicht sogar dem langjährigen Mittel annähern kann, bleibt jedoch noch abzuwarten.