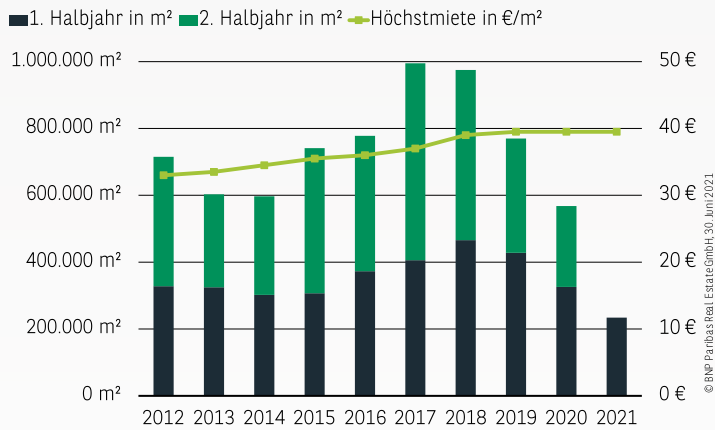




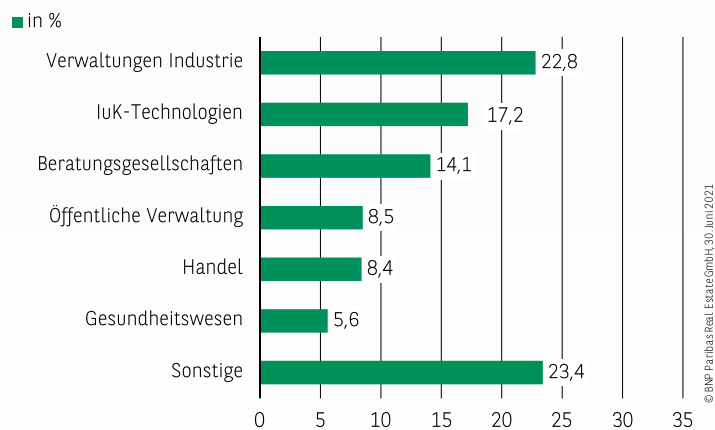
At a Glance **Q2 2021**

BÜROMARKT MÜNCHEN

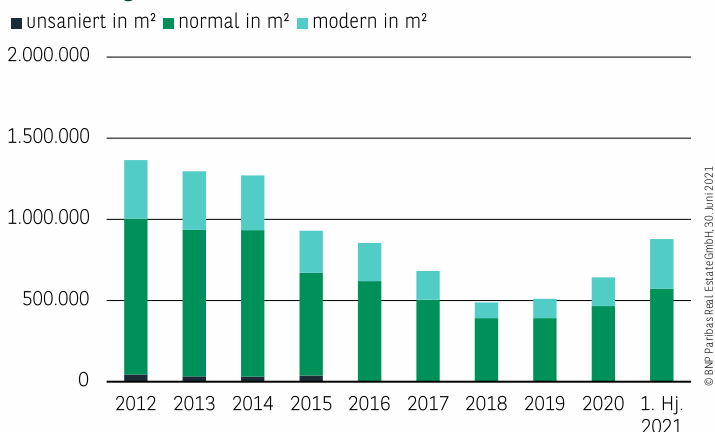
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2021



Entwicklung des Leerstands



➤ VIELE ABSCHLÜSSE, ABER DIE GROSSEN FEHLEN NOCH

Der Flächenumsatz im gesamten Marktgebiet beläuft sich im ersten Halbjahr auf 234.000 m². Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um gut 28 %, der zehnjährige Schnitt wurde sogar um ein Drittel verfehlt. Dieses auf den ersten Blick schwache Ergebnis relativiert sich etwas, wenn man die Struktur des Umsatzes berücksichtigt. Der entscheidende Grund für das spürbar rückläufige Resultat sind bislang kaum erfolgte Großanmietungen. Im ersten Halbjahr konnte nur ein Vertrag über 10.000 m² registriert werden. Demgegenüber war in den kleinteiligen und mittleren Marktsegmenten eine durchaus lebhaft Nachfrage zu beobachten, insbesondere vor dem Hintergrund, dass mehrere Monate noch vom Lockdown geprägt waren. Nicht nur die Anzahl der getätigten Vertragsabschlüsse lag mit über 280 fast 10 % über dem Vorjahreszeitraum, sondern auch der Flächenumsatz bis 10.000 m² übertrifft den Vorjahreswert. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören eine Anmietung der Wacker Chemie AG über gut 14.000 m² im Werksviertel sowie ein Abschluss des TÜV Süd über rund 8.000 m², der genauso wie ein Vertrag der Stadt München über 7.800 m² im Stadtgebiet West getätigt wurde.

➤ NACHFRAGESTRUKTUR MIT BEKANNTEM MUSTER

Dass die Rahmenbedingungen und strukturellen Parameter des Münchener Büromarkts sich trotz Corona-Krise nicht grundsätzlich verändert haben, zeigt sich auch an der Verteilung des Flächenumsatzes über die Branchen. An der Spitze des Rankings stehen mit den Verwaltungen von Industrieunternehmen, die knapp 23 % zum Ergebnis beitragen, Unternehmen der IuK-Technologien mit gut 17 % sowie Beratungsgesellschaften mit über 14 % drei alte Bekannte, die auch im langjährigen Vergleich die wichtigsten Nachfrager waren. Größere Anteile mit jeweils gut 8 % leisteten darüber hinaus noch die öffentliche Verwaltung und Handelsunternehmen.

➤ LEERSTAND LEGT DEUTLICH ZU

Der Leerstand in München ist in den letzten zwölf Monaten deutlich um 60 % auf aktuell 879.000 m² gestiegen. Der moderne Leerstand stieg sogar um 142 % auf 305.000 m² an. Der Anteil hochwertiger Flächen am Gesamt leerstand liegt aber nahezu unverändert bei nur knapp 35 %. Damit erreicht das Leerstandsvolumen die höchsten Werte seit 2016, bewegt sich aber immer noch auf einem spürbar niedrigeren Niveau als die meisten Jahre davor. Das unterstreicht auch die im langfristigen Vergleich immer noch moderate Leerstandsquote von 4 %. Trotz der erheblichen Angebotsausweitung bleibt das Kernproblem eines zu geringen Angebots in den zentralen Toplagen bestehen, wie die Leerstandsquote von nur 1,4 % im CBD eindrucksvoll belegt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.2	Wacker Chemie	14.100
3.4	TÜV Süd	8.000
4.3	TE Connectivity Germany	8.000
3.4	Landeshauptstadt München	7.800
4.4	GOLDBECK Süd	7.000
3.3	Deutsche Bahn	6.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	326.000 m ²	234.000 m ²	↗
Leerstand	548.000 m ²	879.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.046.000 m ²	892.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	445.000 m ²	534.000 m ²	↗
Höchstmietpreis	39,50 €/m ²	39,50 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ FLÄCHEN IM BAU RÜCKLÄUFIG

Im zweiten Angebotssegment, den Flächen im Bau, ist im Jahresvergleich eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Mit aktuell 892.000 m² befinden sich knapp 15 % weniger Flächen im Bau als vor einem Jahr. Die Bautätigkeit erreicht damit den niedrigsten Stand seit 2017. Anders verhält es sich mit den Bauflächen, die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Diese sind im gleichen Zeitraum um 20 % auf jetzt 534.000 m² gestiegen. Ihr Anteil am gesamten Bauvolumen liegt bei rund 60 %, sodass eine Vorvermietungsquote von rund 40 % zu verzeichnen ist.

➤ MIETPREISNIVEAUS TROTZ MODERATEM START STABIL

Dass der Markt die Auswirkungen der Corona-Pandemie trotz des relativ geringen Flächenumsatzes aufgrund fehlender Großabschlüsse insgesamt gut verkraftet hat, wird durch die stabilen Mieten unterstrichen. Seit Mitte 2020 liegt die Spitzenmiete unverändert bei 39,50 €/m² und auch die Durchschnittsmiete weist mit 21,70 €/m² nur ein marginal niedrigeres Niveau auf als vor einem Jahr.

➤ PERSPEKTIVEN

Für das zweite Halbjahr zeichnet sich ein höherer Flächenumsatz ab, da sich einige größere Anmietungen in konkreter Verhandlung befinden und auch die Basisnachfrage aufgrund der fortschreitenden Impfkampagne und des steigenden Optimismus in der Wirtschaft weiter anziehen sollte. Vor diesem Hintergrund ist es nicht auszuschließen, dass im Gesamtjahr ein Ergebnis zwischen 500.000 und knapp 600.000 m² erreicht werden kann, sofern die erwarteten Großverträge zum Abschluss gebracht werden. Der Leerstand wird aufgrund absehbarer Baufertigstellungen voraussichtlich noch steigen.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City											
1.1 City		39,50	24.000	43.500	18.500	1.500	58.500	28.000	71.500	373.000	
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	27,50	- 34,00	65.500	130.500	63.000	13.500	254.000	46.500	177.000	498.000	
3 Nebenlagen	23,00	- 29,50	86.500	334.000	142.500	68.500	336.500	274.500	608.500	1.157.000	
Summe München			176.000	508.000	224.000	83.500	649.000	349.000	857.000	2.028.000	
4 Peripherie	16,50	- 17,50	58.000	371.000	81.000	4.000	243.000	185.000	556.000	599.000	
Total			234.000	879.000	305.000	87.500	892.000	534.000	1.413.000	2.627.000	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

* 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: 30.06.2021

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