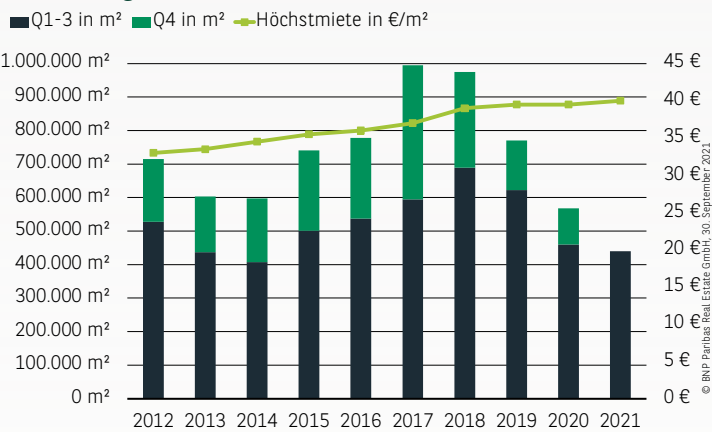




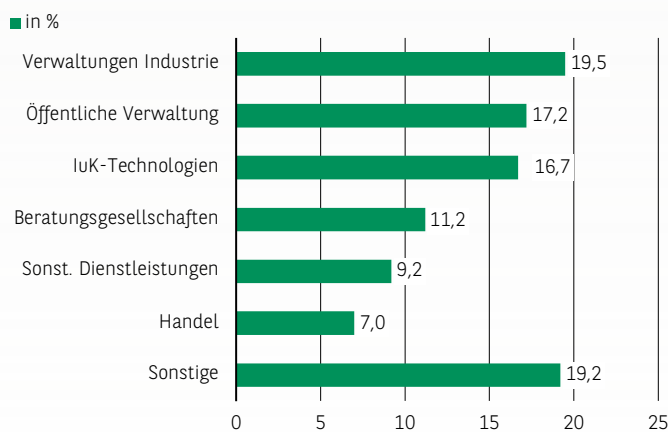
At a Glance **Q3 2021**

BÜROMARKT MÜNCHEN

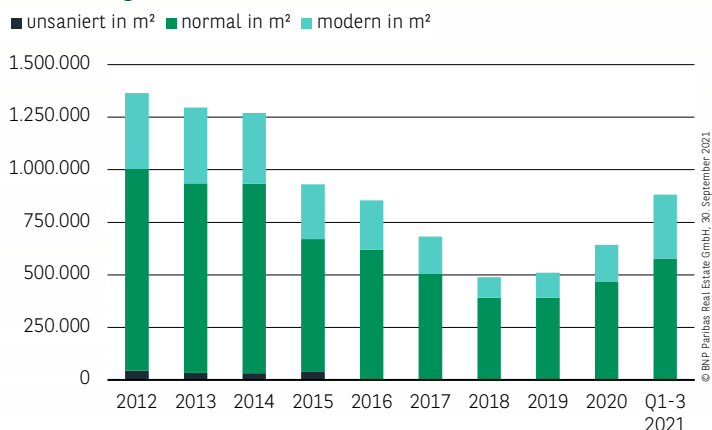
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



Entwicklung des Leerstands



➤ MÜNCHENER BÜROMARKT WIEDER AUF KURS

Mit einem Flächenumsatz von 440.000 m² hat der Münchener Büromarkt wieder Fahrt aufgenommen und liegt zum Ende des dritten Quartals nur noch 4 % unter dem Vorjahresergebnis. Nach einem schwachen ersten Halbjahr, in dem zwar in den kleinteiligen und mittleren Marktsegmenten gute Umsätze registriert wurden, Großverträge aber noch fehlten, konnten diese jetzt im dritten Quartal umgesetzt werden. Mit einem Resultat von 206.000 m² wurde das zweitbeste Quartalsergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Gleichzeitig wurde der langjährige Durchschnitt für das dritte Quartal um 19 % übertroffen, was vor dem Hintergrund der unverändert schwierigen Rahmenbedingungen als Erfolg zu werten ist. Wesentlich dazu beigetragen hat die Großanmietung des Deutschen Patent- und Markenamts über rund 45.000 m² im Projekt Pandion Soul. Da sich gleichzeitig die bereits vorher zu beobachtende Nachfragebelebung in den kleineren Marktsegmenten fortgesetzt hat, befindet sich die bayerische Landeshauptstadt wieder auf klarem Erholungskurs. Im bundesweiten Vergleich rangiert München damit wieder mit sicherem Abstand auf dem gewohnten zweiten Platz, hinter der Hauptstadt Berlin.

➤ BEKANNTE NACHFRAGESTRUKTUR

Die langsame aber kontinuierliche Rückkehr zur Normalität spiegelt sich auch in der Branchenstruktur des Flächenumsatzes wider, die ein für München bekanntes Muster aufweist. Auf Position eins finden sich die traditionell starken Verwaltungen von Industrieunternehmen, die auf einen Umsatzanteil von 19,5 % kommen. Den zweiten Platz erobert die öffentliche Verwaltung, die nicht zuletzt aufgrund des Mietvertrages des Deutschen Patent- und Markenamts mit gut 17 % einen überdurchschnittlichen Anteil beisteuert. Auf Rang drei finden sich die IuK-Technologien (knapp 17 %), gefolgt von Beratungsgesellschaften mit gut 11 %.

➤ LEERSTAND IM DRITTEN QUARTAL STABIL

Nachdem der Leerstand im Verlauf der Pandemie deutlich angestiegen war, zeigte er sich im dritten Quartal mit 882.000 m² nahezu stabil. Trotz der Zunahme während der Krise liegt er immer noch spürbar niedriger als in den Jahren bis 2017. Vergleichbar stellt sich die Entwicklung bei den modernen Leerständen dar, die sich auf 304.000 m² belaufen. Damit verfügt nur rund ein Drittel des Gesamtvolumens über eine von den meisten Mietern präferierte hochwertige Ausstattungsqualität. Die Leerstandsquote liegt wie zum Halbjahr bei 4,0 % im gesamten Marktgebiet. In den zentralen Lagen bleibt das Angebot weiter knapp, was die Leerstandsquote von nur 1,5 % im CBD eindrucksvoll unterstreicht.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.2	DPMA - Deutsches Patent- und Markenamt	44.700
2.2	Wacker Chemie	14.100
3.1	TRATON	9.400
1.1	Apple	9.000
3.4	TÜV Süd	8.500
4.3	TE Connectivity Germany	8.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	460.000 m ²	440.000 m ²	↗
Leerstand	578.000 m ²	882.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	929.000 m ²	953.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	490.000 m ²	580.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	39,50 €/m ²	40,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
City										
City		40,00	51.500	46.500	21.500	0	69.000	26.000	72.500	367.000
Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	27,50	- 34,00	152.000	119.000	58.000	8.000	272.500	65.000	184.000	472.000
Nebenlagen	23,00	- 29,50	141.500	350.500	147.500	60.000	360.500	288.000	638.500	1.150.000
Summe München			345.000	516.000	227.000	68.000	702.000	379.000	895.000	1.990.000
Peripherie	16,50	- 17,50	95.000	366.000	77.000	4.000	251.000	201.000	567.000	595.000
Total			440.000	882.000	304.000	72.000	953.000	580.000	1.462.000	2.585.000

* 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: 30.09.2021

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

➤ FLÄCHEN IM BAU LEICHT GESTIEGEN

Die Flächen im Bau sind im Vorjahresvergleich nur leicht um knapp 3 % auf 953.000 m² gestiegen. Damit liegen sie weiterhin auf einem niedrigeren Niveau als beispielsweise 2018 und 2019. Etwas stärker fiel die Zunahme bei den Flächen aus, die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Dieses Marktsegment hat um rund 18 % auf aktuell 580.000 m² angezogen. Damit ist die Vorvermietungsquote auf knapp 40 % gesunken, was aber immer noch als guter Wert anzusehen ist. Dies gilt umso mehr, da rund die Hälfte der noch verfügbaren Flächen frühestens 2023 fertiggestellt wird.

➤ LEICHT GESTIEGENE MIETEN

Dass sich der Markt insgesamt in einer guten und gesunden Verfassung befindet, zeigt sich auch an den leicht gestiegenen Mieten. In den letzten drei Monaten hat die Spitzenmiete um gut 1 % zugelegt, sodass erstmals die 40 €/m² notiert werden. Spürbar stärker fiel das Plus bei der Durchschnittsmiete aus, die um knapp 5 % auf 22,70 €/m² geklettert ist.

➤ PERSPEKTIVEN

Auch im Schlussquartal dürfte die zu beobachtende Marktbelegung anhalten. Wichtiges Indiz hierfür ist auch die steigende Anzahl größerer Gesuche, die den Flächenumsatz beflügeln dürften. Aus heutiger Sicht spricht demzufolge viel dafür, dass im Gesamtjahr ein Ergebnis im Bereich von 650.000 m² erzielt werden kann, womit der Vorjahreswert um 15 bis 20 % übertroffen würde. Gleichzeitig ist aufgrund von Baufertigstellungen ein moderater Anstieg der Leerstände absehbar. Da aber gerade für moderne hochwertige Neubauf Flächen eine starke Nachfrage vorhanden ist, könnte die Spitzenmiete weiter leicht zulegen.