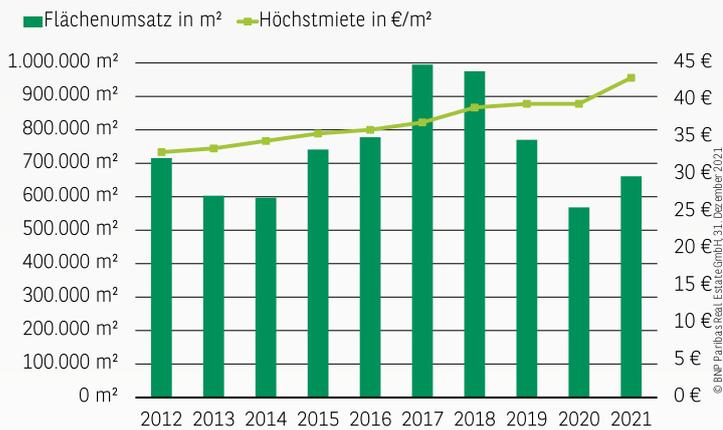




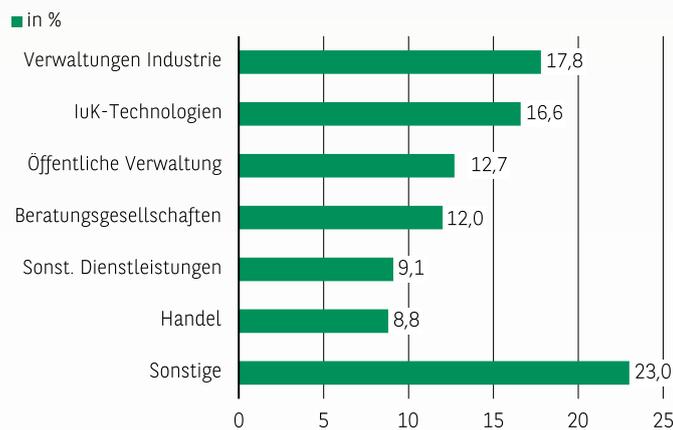
At a Glance **Q4 2021**

BÜROMARKT MÜNCHEN

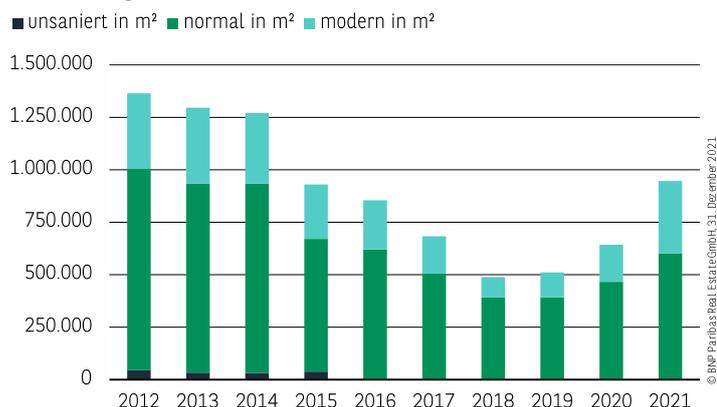
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2021



Entwicklung des Leerstands



➤ FLÄCHENUMSATZ STEIGT GEGENÜBER VORJAHR

Der Münchener Büromarkt befindet sich weiter im Aufwind. Mit einem Flächenumsatz von 661.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um gut 16 % übertroffen. Erfreulich ist vor allem, dass im zweiten Halbjahr eine deutliche Marktbelebung zu beobachten war. Sowohl im dritten als auch im vierten Quartal wurden jeweils mehr als 200.000 m² umgesetzt. Das Ergebnis von 221.000 m² in Q4 lag bereits wieder über dem zehnjährigen Schnitt. Im bundesweiten Vergleich liegt die bayerische Landeshauptstadt klar auf Platz zwei und muss sich nur Berlin geschlagen geben. Dass das Gesamtergebnis im langfristigen Vergleich trotzdem noch unterdurchschnittlich ausfällt, liegt zum einen am schwachen ersten Halbjahr, zum anderen an einem vergleichsweise geringen Anteil an Großabschlüssen, von denen erst in der zweiten Jahreshälfte wieder einige getätigt wurden. Zu den wichtigsten Verträgen gehören zwei Anmietungen durch das Deutsche Patent- und Markenamt (knapp 45.000 m²) und der Wacker Chemie (gut 14.000 m²), beide im Cityrand Ost, sowie ein Eigennutzerdeal der Versicherungskammer Bayern in der Region Nord über knapp 12.000 m².

➤ ALTBEKANNTE BRANCHENSTRUKTUR

Die Branchen mit den höchsten Umsatzanteilen sind alte Bekannte auf dem Münchener Büromarkt und leisten traditionell hohe Beiträge. Auf Platz eins liegen Verwaltungen von Industrieunternehmen, die auf knapp 18 % kommen, gefolgt von Unternehmen der luK-Technologien mit knapp 17 %. Auch die öffentliche Verwaltung reiht sich, nicht zuletzt aufgrund der Anmietung des Deutschen Patent- und Markenamts, in die Top 3 der Branchengruppen ein und steuert fast 13 % zum Ergebnis bei. Einen zweistelligen Anteil erreichen außerdem noch Beratungsgesellschaften, die für 12 % verantwortlich zeichnen.

➤ LEERSTANDSANSTIEG VERLANGSAMT SICH

Der Leerstand hat binnen Jahresfrist deutlich um 47 % auf aktuell 947.000 m² zugenommen. Allerdings hat sich der Anstieg im letzten Quartal 2021 spürbar verlangsamt und belief sich nur noch auf 7 %. Die von den Mietern besonders präferierten modernen Leerstände haben sich sogar nahezu verdoppelt und belaufen sich auf 345.000 m². Dies entspricht aber nur gut einem Drittel des Gesamtvolumens. Die Leerstandsrate liegt demzufolge mit 4,3 % immer noch auf einem moderaten Niveau. Das bekannte Problem, dass gerade in der besonders nachgefragten City zu wenig Flächenangebot vorhanden ist, besteht unverändert, was in einer Leerstandsrate von hier nur 1,7 % zum Ausdruck kommt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.2	DPMA - Deutsches Patent- und Markenamt	44.700
2.2	Wacker Chemie	14.100
4.1	Versicherungskammer Bayern	11.900
1.1	zooplus	11.100
3.1	Schörghuber Unternehmensgruppe	10.200
3.2	Willy Bogner	9.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	568.000 m ²	661.000 m ²	↗
Leerstand	643.000 m ²	947.000 m ²	→
Flächen im Bau (gesamt)	1.013.000 m ²	984.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	552.000 m ²	572.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	39,50 €/m ²	43,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

➤ BAUTÄTIGKEIT: SCHEITELPUNKT ÜBERSCHRITTEN

Mit einem Gesamtvolumen von 984.000 m² liegen die Flächen im Bau 3 % niedriger als Ende 2020 und erreichen damit den geringsten Wert der letzten vier Jahre. Der Scheitelpunkt der Bautätigkeit wurde damit überschritten. Leicht zugelegt (+4 %) haben dagegen die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen im Bau, die aktuell bei 572.000 m² notieren, was einem Anteil von 58 % an allen Bauflächen entspricht. Anders ausgedrückt: Mehr als 40 % des Gesamtvolumens sind bereits vorvermietet oder werden von Eigennutzern errichtet.

➤ MIETEN WEITER GESTIEGEN

Dass die Angebots-/Nachfragesituation weit von einer Überhitzung entfernt ist, wird durch die steigenden Mieten klar belegt. Die Höchstmiete ist innerhalb eines Jahres um 9 % auf 43 €/m² gestiegen, da moderne Büroflächen in zentralen Lagen weiter Mangelware sind. Die Durchschnittsmiete hat sogar um gut 10 % auf 23,60 €/m² angezogen. Die besonders gesuchten Neubauflächen haben nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Bau- und Grundstückskosten ihren Preis.

➤ PERSPEKTIVEN

Die Perspektiven des Münchener Büromarkts sind weiterhin sehr gut. Ausgehend von einem sich im Jahresverlauf 2022 deutlich beschleunigenden Wirtschaftswachstum und Nachholeffekten aus der Pandemiezeit, gerade bei Großabschlüssen, deutet alles auf eine Steigerung der Nachfrage hin. Das Gesamtangebot dürfte den Scheitelpunkt fast erreicht haben und höchstens nur noch leicht steigen. Vor diesem Hintergrund und angesichts des wachsenden Anteils moderner Flächen am Gesamtumsatz, sind weitere Mietpreissteigerungen das wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)		Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	2021	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		43,00	102.000	54.000	20.500	0	76.000	18.500	72.500	352.500
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	27,50 -	35,00	188.500	103.500	41.000	7.500	268.000	63.500	167.000	507.000
3 Nebenlagen	23,50 -	29,50	231.500	376.500	175.500	86.500	407.000	311.000	687.500	1.102.500
Summe München			522.000	534.000	237.000	94.000	751.000	393.000	927.000	1.962.000
4 Peripherie	16,50 -	17,50	139.000	413.000	108.000	12.000	233.000	179.000	592.000	666.000
Total			661.000	947.000	345.000	106.000	984.000	572.000	1.519.000	2.628.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2021](#)

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: 31.12.2021

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