

## PRESSEMITTEILUNG

### BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das 4. Quartal 2021

#### **Flächenumsatz in München steigt gegenüber dem Vorjahr**

*Der Münchener Büromarkt befindet sich weiter im Aufwind. Mit einem Flächenumsatz von 661.000 m<sup>2</sup> wurde das Vorjahresergebnis um gut 16 % übertroffen. Erfreulich ist vor allem, dass im zweiten Halbjahr eine deutliche Marktbelebung zu beobachten war. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

Sowohl im dritten als auch im vierten Quartal 2021 wurden jeweils mehr als 200.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Das Ergebnis von 221.000 m<sup>2</sup> 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“, sagt Stefan Bauer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter. Zu den wichtigsten Verträgen gehören zwei Anmietungen durch das Deutsche Patent- und Markenamt (knapp 45.000 m<sup>2</sup>) und der Wacker Chemie (gut 14.000 m<sup>2</sup>), beide im Cityrand Ost, sowie ein Eigennutzerdeal der Versicherungskammer Bayern in der Region Nord über knapp 12.000 m<sup>2</sup>.

#### **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 IuK-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.



## PRESSEMITTEILUNG

### **Leerstandsanstieg verlangsamt sich**

Der Leerstand hat binnen Jahresfrist deutlich um 47 % auf aktuell 947.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

### **Bautätigkeit: Scheitelpunkt überschritten**

Mit einem Gesamtvolumen von 984.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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 €/m<sup>2</sup> gestiegen, da moderne Büroflächen in zentralen Lagen weiter Mangelware sind. Die Durchschnittsmiete hat sogar um gut 10 % auf 23,60 €/m<sup>2</sup> angezogen. Die besonders gesuchten Neubauf Flächen 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



München, 7. Januar 2022

## PRESSEMITTEILUNG

diesem Hintergrund und angesichts des wachsenden Anteils moderner Flächen am Gesamtumsatz, sind weitere Mietpreissteigerungen das wahrscheinlichste Szenario“, so Stefan Bauer.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**Real Estate for a changing world**

### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)  
**Viktoria Gomolka** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [viktoria.gomolka@bnpparibas.com](mailto:viktoria.gomolka@bnpparibas.com)  
**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel