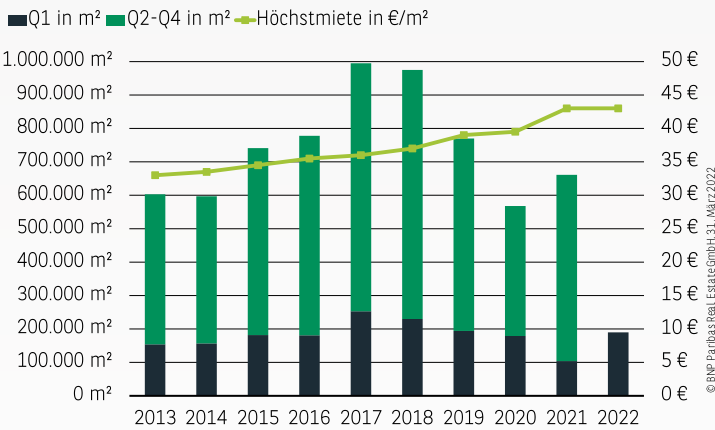




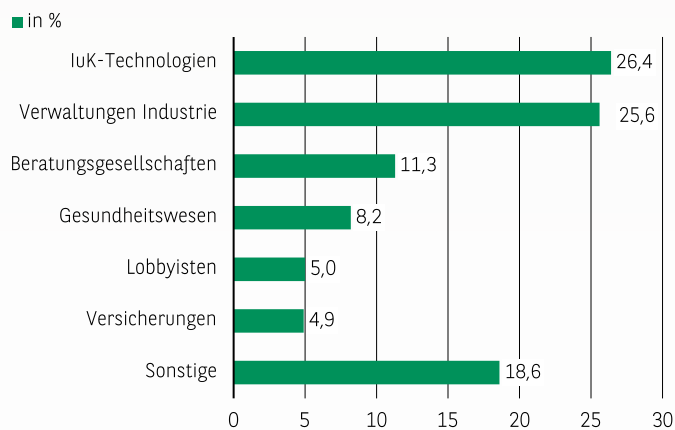
At a Glance **Q1 2022**

# BÜROMARKT MÜNCHEN

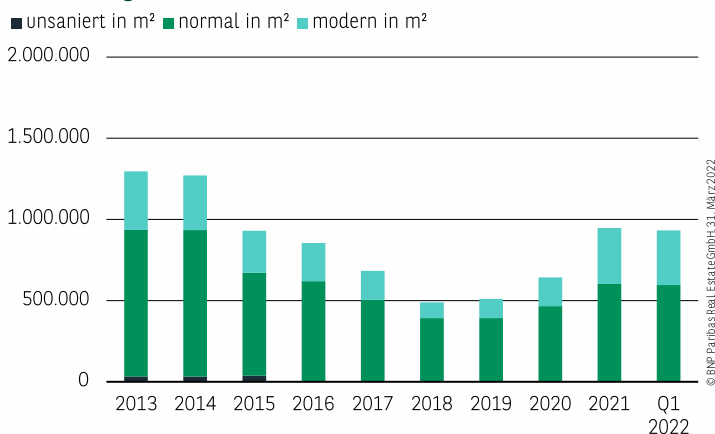
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



### Entwicklung des Leerstands



### DER MÜNCHENER BÜROMARKT IST ZURÜCK AUF KURS

Nachdem sich das Marktgeschehen bereits im zweiten Halbjahr 2021 spürbar belebt hatte, konnte dieser Aufwärtstrend auch im Auftaktquartal des laufenden Jahres eindrucksvoll fortgesetzt werden. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz in den ersten drei Monaten auf 190.000 m², womit das Vorjahresergebnis um stolze 83 % übertroffen wurde. Bemerkenswert ist, dass auch der zehnjährige Durchschnitt um gut 4 % getoppt wurde. Dieses Resultat zeigt, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich abklingen und das Vertrauen in den Markt zurückgekehrt ist. Erfreulich ist die sehr homogene Verteilung des Umsatzes auf alle Größenklassen; dies spricht dafür, dass die Nachfragebelebung auf einem breiten Fundament fußt. Wie gut das erste Quartal ausgefallen ist, zeigt sich auch daran, dass sich München bundesweit an die Spitze gesetzt hat und Berlin, wenn auch nur knapp, auf den zweiten Platz verweist. Zu den wichtigsten Verträgen gehören eine Anmietung von Bosch Building Technologies über knapp 20.000 m² im Stadtgebiet Süd sowie ein Eigennutzerabschluss von SAP SE über 10.000 m² in der Region Nord.

### MÜNCHENER LEITBRANCHEN FÜHREN DAS RANKING AN

Verantwortlich für das gute Ergebnis ist nicht zuletzt, dass die für München besonders wichtigen Branchen ihre Aktivitäten wieder spürbar gesteigert haben. Nahezu Kopf-an-Kopf an der Spitze liegen die IT-K-Technologien und die Verwaltungen von Industrieunternehmen, mit jeweils rund 26 %. Allein diese Branchen sind damit für gut die Hälfte des Ergebnisses verantwortlich. Auf den weiteren Plätzen folgen Beratungsgesellschaften (gut 11 %) sowie das Gesundheitswesen mit über 11 %. Bislang nur am Rande in Erscheinung getreten ist die traditionell wichtige öffentliche Verwaltung. Dass auch ohne sie ein so hoher Umsatz erzielt werden konnte, unterstreicht die breit aufgestellte Nachfrage.

### LEERSTAND STABILISIERT SICH

Der im Zuge der Corona-Pandemie zu beobachtende Leerstandsanstieg scheint gestoppt zu sein. Im Jahresvergleich hat das Volumen zwar noch deutlich zugenommen, im ersten Quartal ist demgegenüber bereits ein leichter Rückgang um knapp 2 % auf 932.000 m² zu verzeichnen gewesen. Vergleichbar stellt sich die Situation bei den Leerständen mit moderner Ausstattungsqualität dar; auch sie sind in den ersten drei Monaten um rund 2 % gesunken. Weiterhin verfügt nur gut ein Drittel des Leerstands über die von den Mietern bevorzugte hochwertige Qualität. Die Leerstandsrate im Marktgebiet ist leicht auf aktuell 4,2 % gefallen. Durch die starke Nachfrage in den zentralen Lagen bleibt das Angebot dort begrenzt. Dies spiegelt sich auch in der Leerstandsrate wider, die in der Münchener City bei nur 1,6 % liegt.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.3	Bosch Building Technologies	19.700
4.1	SAP SE	10.000
1.1	Max-Planck-Gesellschaft	7.800
4.4	Deutsche Post	6.300
4.1	SAP SE	5.700
4.1	Techniker Krankenkasse	5.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2021	Q1 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	104.000 m <sup>2</sup>	190.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	749.000 m <sup>2</sup>	932.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	938.000 m <sup>2</sup>	962.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	573.000 m <sup>2</sup>	496.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	39,50 €/m <sup>2</sup>	43,00 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

**Kennzahlen München Q1 2022**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )		Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Quartal 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9		
1 City											
1.1 City		43,00	24.000	51.500	15.000	500	71.500	15.500	67.000	356.500	
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	27,50 - 35,00		34.000	108.500	44.000	5.500	263.500	54.500	163.000	552.500	
3 Nebenlagen	23,50 - 29,50		56.000	369.000	166.000	72.000	408.000	278.000	647.000	1.106.000	
<b>Summe München</b>			<b>114.000</b>	<b>529.000</b>	<b>225.000</b>	<b>78.000</b>	<b>743.000</b>	<b>348.000</b>	<b>877.000</b>	<b>2.015.000</b>	
4 Peripherie	16,50 - 17,50		76.000	403.000	111.000	12.000	219.000	148.000	551.000	677.000	
<b>Total</b>			<b>190.000</b>	<b>932.000</b>	<b>336.000</b>	<b>90.000</b>	<b>962.000</b>	<b>496.000</b>	<b>1.428.000</b>	<b>2.692.000</b>	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

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

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: 31.03.2022

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

**➤ FLÄCHEN IM BAU WEITER RÜCKLÄUFIG**

Mit insgesamt 962.000 m<sup>2</sup> liegen die Flächen im Bau gut 2 % niedriger als Ende 2021. Damit bewegen sie sich wieder in der Größenordnung von 2017. Der Scheitelpunkt der Bautätigkeit dürfte damit überschritten sein. Die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen sind seit Jahresanfang sogar um mehr als 13 % auf jetzt 496.000 m<sup>2</sup> gesunken. Nur noch gut die Hälfte des aktuellen Bauvolumens ist also noch nicht vorvermietet; ein Wert, der niedriger liegt als in den beiden Vorjahren und sich auf dem Niveau des 20-jährigen Schnitts bewegt.

**➤ MIETEN HABEN WEITER ANGEZOGEN**

Dass die Angebots-/Nachfragerelation selbst während der Corona-Pandemie stabil geblieben ist und in den besonders präferierten Lagen nach wie vor ein Mangel an großflächigen, modernen Büroflächen herrscht, kommt auch in der Mietpreisentwicklung zum Ausdruck. Im Jahresvergleich hat die Spitzenmiete um fast 9 % auf aktuell 43 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Etwas anders stellt sich die Situation bei der Durchschnittsmiete dar, die um 2 % auf 21,10 €/m<sup>2</sup> nachgegeben hat. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass sie durch einzelne Großabschlüsse häufiger leicht schwanken kann.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Die Perspektiven des Büromarkts sind positiv. Der Scheitelpunkt des Angebots scheint überschritten und gleichzeitig fassen die Marktakteure zunehmend wieder Vertrauen, sodass die Umsätze steigen. Abzuwarten bleibt aber, welche Auswirkungen die Folgen des Kriegs in der Ukraine auf die Büromärkte haben und ob es hier zu nachhaltigen Verschiebungen von erwarteten Nachholeffekten kommen wird. Aus heutiger Sicht deutet vieles auf ein gutes Jahresergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts hin. Bei den Mieten ist ein leichter Anstieg nicht auszuschließen.