BNP PARIBAS REAL ESTATE

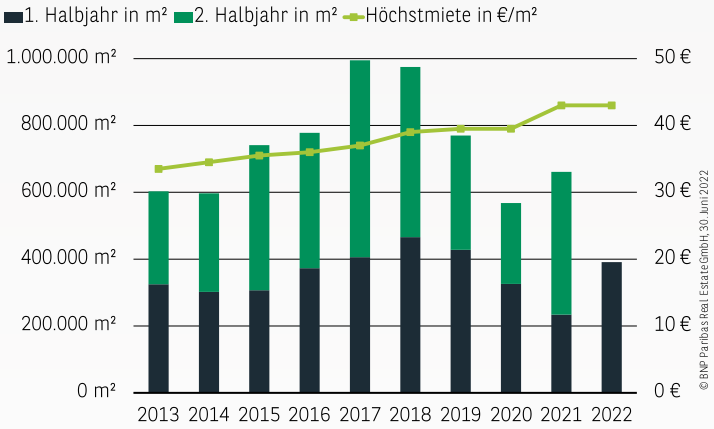
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

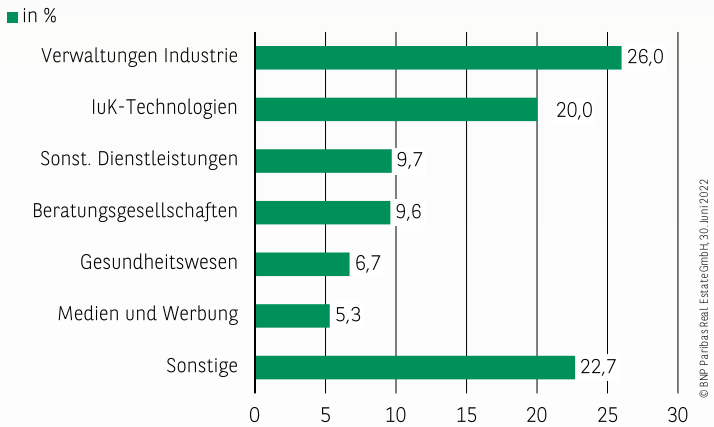
At a Glance Q2 2022

BÜROMARKT MÜNCHEN

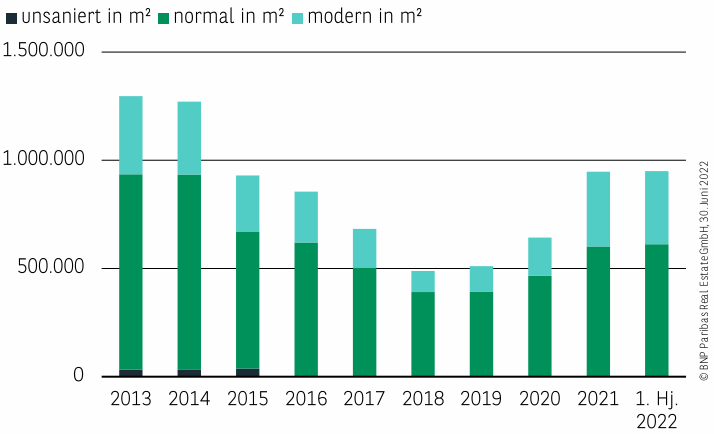
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2022



Entwicklung des Leerstands



BÜROMARKT AUF HOHEM NIVEAU SEHR STABIL

Mit einem Flächenumsatz von 391.000 m² setzt sich die bayerische Landeshauptstadt München im ersten Halbjahr 2022 an die Spitze aller großen Bürostandorte. Das verhaltene Vorjahresergebnis wurde um satte 67 % übertroffen und das aktuelle Resultat notiert zudem 10 % über dem langjährigen Durchschnitt. Die Dynamik aus dem starken ersten Quartal mit 190.000 m² hat im zweiten Quartal mit bemerkenswerten 201.000 m² ihre Fortsetzung gefunden. Der Markt präsentiert sich auf hohem Niveau sehr stabil und ein Blick zurück macht deutlich, dass der Münchener Markt seit dem dritten Quartal 2021 auf Hochtouren läuft. Mit Ausnahme vom Jahresschlussquartal hat München im bundesweiten Vergleich stets die Poleposition inne. Für alle Größenklassen wird eine deutliche Steigerung des Anmietungsgeschehens gegenüber dem Vorjahr vorzeichnet, wobei das Plus bei den Großanmietungen jenseits der 10.000 m² besonders hervorsticht. Bis dato wurden 5 Verträge dieser Größenordnung mit einem Gesamtvolumen von rund 94.000 m² registriert.

MÜNCHENS LEITBRANCHEN BESONDERS STARK

Münchens Leitbranchen präsentieren sich im laufenden Jahr einmal mehr sehr anmietungsstark. Sowohl für Verwaltungen von Industrieunternehmen wie auch für Unternehmen der IuK-Technologien werden deutliche Umsatzsteigerungen gegenüber dem Vorjahr registriert. Mit 102.000 m² (+91 %) bzw. rund 78.000 m² (+94 %) Flächenumsatz bewegen sich beide Branchen damit auch deutlich über ihrem langjährigen Durchschnitt. Weiterhin haben die sonstigen Dienstleistungen zu ihrem alten Niveau zurückgefunden, was für die Beratungsgesellschaften im Moment noch nicht vollends gilt. Allerdings haben sie im Jahresvergleich um 14 % auf jetzt rund 38.000 m² zulegen können, was einem Marktanteil von knapp 10 % entspricht.

LEERSTAND STEIGT NUR NOCH SEHR MODERAT

Das Leerstandsvolumen ist im zweiten Quartal erneut moderat auf jetzt 950.000 m² gestiegen. Gegenüber dem Halbjahreswechsel 2021 entspricht dies einem Plus von rund 8 %. Die Leerstandsquote notiert aktuell bei 4,3 % und bewegt sich damit weiterhin unter der Fluktuationsreserve. Von den kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen verfügen rund 36 % über einen modernen Ausstattungsstandard, wobei sich das Angebot in diesem Qualitätssegment entgegen dem Gesamtmarkttrend vor allem in der City und im Cityrand Nord noch einmal reduziert hat. In der City stehen nur noch rund 9.000 m² zur Verfügung, im gesamten Cityrand knapp 47.000 m². Das größte Volumen an modernen Leerstandsflächen findet sich im Stadtgebiet Nord (88.000 m²).

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.4	Hoffmann	22.100
3.4	TÜV Süd	20.000
3.3	Bosch Building Technologies	19.700
4.1	ProSiebenSat.1 Media	17.300
4.1	SAP	10.000
3.3	NanoTemper Technologies	8.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	234.000 m²	391.000 m²	↗
Leerstand	879.000 m²	950.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	892.000 m²	893.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	534.000 m²	453.000 m²	↘
Höchstmietpreis	39,50 €/m²	43,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

BAUVOLUMEN WEITER LEICHT RÜCKLÄUFIG

Im zweiten Quartal in Folge ist das Volumen der Flächen im Bau im Münchener Marktgebiet gesunken. Der Scheitelpunkt dürfte bei den Bauaktivitäten mit großer Wahrscheinlichkeit vorerst erreicht worden sein. Aktuell beläuft sich das Bauvolumen auf rund 893.000 m², was punktgenau dem Volumen des vergangenen Sommers entspricht. Für das Gesamtjahr 2022 wird ein Topwert bei den Baufertigstellungen von rund 530.000 m² erwartet. Von diesen stehen dem Markt noch 248.000 m² zur Anmietung zur Verfügung. Das Bild dürfte sich im kommenden Jahr bereits spürbar wandeln. Das Baufertigstellungsvolumen dürfte bei einer Vorvermietungsquote von 75 % auf 302.000 m² sinken.

MIETNIVEAU STABIL BIS STEIGEND

Münchens Spitzenmiete notiert seit drei Quartalen stabil auf einem hohen Niveau von 43,00 €/m². Etwas volatiler hat sich jüngst erwartungsgemäß die Durchschnittsmiete entwickelt. Nach einem kurzfristigen Rückgang zum Jahreswechsel tendiert sie nun wieder nach oben und liegt bei 22,80 €/m².

PERSPEKTIVEN

Nach Ausbruch des Ukraine-Kriegs sind die konjunkturellen und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten sicherlich spürbar gestiegen, es bleibt jedoch vorerst abzuwarten, wie sich dies kurz- und mittelfristig auf den Münchener Markt auswirken wird. Der Büromarkt der traditionell überdurchschnittlich starken Wirtschaftsmetropole München verfügt dabei über die besten Voraussetzungen für eine vielversprechende zweite Jahreshälfte. Der Flächenumsatz sollte mit großer Wahrscheinlichkeit nicht an Tempo einbüßen. Das Preisniveau dürfte aufgrund der starken Anmietungstätigkeit im hochwertigen Segment weiter nach oben tendieren.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	1. Halbjahr 2022	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	58.000	45.500	9.000	2.000	67.500	9.500	55.000	367.000
2	Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	27,50 -	35,00	82.000	105.500	46.500	11.500	223.000	34.500	140.000	524.000
3	Nebenlagen	24,00 -	29,50	137.000	400.000	174.500	70.500	380.500	264.000	664.000	1.109.000
	Summe München			**277.000**	**551.000**	**230.000**	**84.000**	**671.000**	**308.000**	**859.000**	**2.000.000**
4	Peripherie	16,90 -	17,50	114.000	399.000	108.000	8.000	222.000	145.000	544.000	692.000
	Total			**391.000**	**950.000**	**338.000**	**92.000**	**893.000**	**453.000**	**1.403.000**	**2.692.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

* 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: 30.06.2022

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