

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das erste Quartal 2020
Flächenumsatz auf dem Büromarkt München im Schnitt der letzten zehn Jahre

Im Münchener Marktgebiet wurde im ersten Quartal 2020 ein Flächenumsatz von insgesamt 179.000 m² registriert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang um knapp 8 %, womit München im bundesweiten Vergleich vergleichsweise gut dasteht. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Unterstrichen wird diese Tatsache auch dadurch, dass der Umsatz in etwa auf dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt. Damit setzt sich die bayerische Landeshauptstadt an die Spitze der großen deutschen Bürostandorte und lässt auch die Hauptstadt Berlin knapp hinter sich. Mitverantwortlich für dieses gute Abschneiden ist auch ein bereits in den ersten drei Monaten des Jahres hoher Anteil von Großabschlüssen über 5.000 m², die für 44 % des Resultats verantwortlich sind“, sagt Stefan Bauer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter. Damit wird der langjährige Durchschnitt von rund einem Drittel spürbar überschritten. Hervorzuheben ist der Abschluss von KPMG mit gut 31.000 m² im Projekt Optineo im Werksviertel. Der etwas geringere Umsatz resultiert vor allem aus dem insgesamt moderaten Wirtschaftswachstum Ende 2019/Anfang 2020. Direkte Auswirkungen der Corona-Krise spiegeln sich in diesen Zahlen demgegenüber noch nicht wider.

Beratungsgesellschaften klare Nummer eins

Im ersten Quartal haben sich Beratungsgesellschaften als wichtigste Branchengruppe an die Spitze gesetzt. Insgesamt steuern sie ein Drittel zum Umsatz bei, getrieben u. a. durch Abschlüsse wie den erwähnten von KPMG. Auf Platz zwei liegen die für München wichtigen Unternehmen der IuK-Technologien, die auf 22 % kommen. Vervollständigt wird das Führungstrio von der öffentlichen Verwaltung mit 14 %. Die in der bayerischen Landeshauptstadt traditionell starken Verwaltungen von

PRESSEMITTEILUNG

Industrieunternehmen bleiben mit einem Anteil von lediglich 8 % bislang spürbar hinter ihrem langjährigen Durchschnitt von knapp 20 % zurück.

Leerstand zum Jahresanfang weiter gesunken

Nachdem sich der Leerstand im Laufe des Jahres 2019 stabilisiert bzw. ganz leicht erhöht hatte, ist er in den ersten Monaten des laufenden Jahres weiter gesunken, sodass aktuell mit 493.000 m² knapp 4 % weniger Büroflächen leer stehen als Ende 2019. Deutlich stärker zurückgegangen sind die Leerstände mit moderner Flächenqualität, die nur noch 105.000 m² betragen (-14 %). Damit entfallen lediglich 21 % auf das von den Mietern stark präferierte Marktsegment. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Leerstandsrate im Marktgebiet nur noch bei 2,3 % liegt. Deutlich wird der Angebotsengpass vor allem, wenn man die Leerstandsrate von 1,3 % im Stadtgebiet bzw. nur noch 0,7 % im CBD berücksichtigt.

Die in den letzten drei Jahren deutlich gestiegenen Flächen im Bau weisen mittlerweile wieder eine rückläufige Tendenz auf. Mit aktuell gut 1 Mio. m² liegen sie 17 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Im gleichen Zeitraum sind die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Bauflächen um 13 % auf 436.000 m² gesunken und machen demzufolge nur noch 43,5 % des gesamten Bauvolumens aus. Addiert man hierzu die modernen Leerstände, so beläuft sich das qualitativ hochwertige Büroflächenangebot momentan auf 541.000 m². Allein in den letzten drei Monaten hat sich dieses aus Mietersicht wichtigste Marktsegment damit um rund 6 % verringert und liegt unter dem Niveau von vor fünf Jahren.

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde in weiten Teilen noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst. Nicht zuletzt, da viele, vor allem größere Verträge, bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen. Die Spitzenmiete liegt bei 39,50 €/m² und die Durchschnittsmiete, die in den letzten drei Monaten noch deutlich angezogen hat, bei 21,50 €/m².

Perspektiven

„Da weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem

PRESSEMITTEILUNG

deutlich niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen als 2019. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs relativ geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind“, so Stefan Bauer.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage 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 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: 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 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

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

