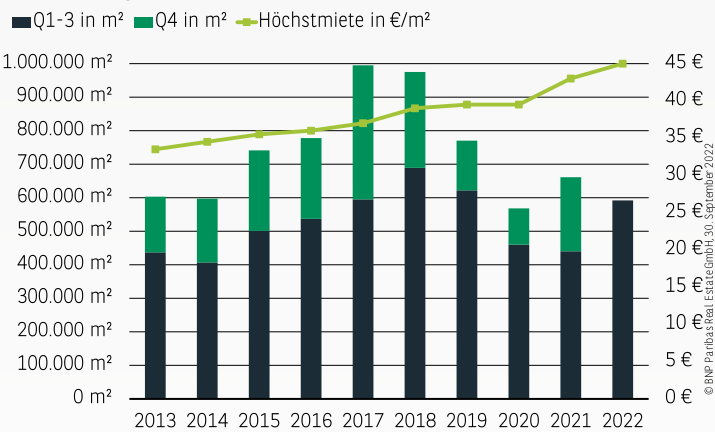




At a Glance **Q3 2022**

**BÜROMARKT MÜNCHEN**

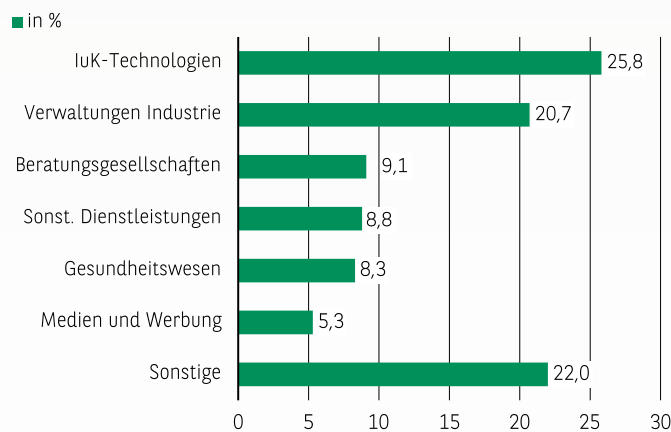
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten**



**➤ PUNKTLANDUNG BEIM FLÄCHENUMSATZ**

Der Münchener Büromarkt präsentiert sich im dritten Quartal sehr stabil auf hohem Niveau. Wie im Vorquartal beläuft sich der Flächenumsatz auf 201.000 m². Eine Punktlandung, die zeitgleich zu einem deutlich überdurchschnittlichen Ergebnis zum Ende des dritten Quartals beigetragen hat. Im bisherigen Jahresverlauf 2022 wurde ein Flächenumsatz von 592.000 m² (inkl. 64.000 m² Eigennutzer) registriert. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde damit um 12 % und das Vorjahresergebnis um 34,5 % übertroffen. Der Markt befindet sich aktuell auf dem hohen Niveau von 2017. In den Sommermonaten war es vor allem die starke Anmietungstätigkeit im mittleren Größensegment, die für viel Bewegung im Markt sorgte, wobei der Flächenumsatz in den Größeklassen unter 10.000 m² jüngst durchweg gestiegen ist. Anders als im Vorquartal wurde nur ein Abschluss mit mehr als 10.000 m² Mietfläche vermeldet, der allerdings auch der bisher Größte des Jahres ist: Die Personio GmbH wird rund 40.000 m² beziehen.

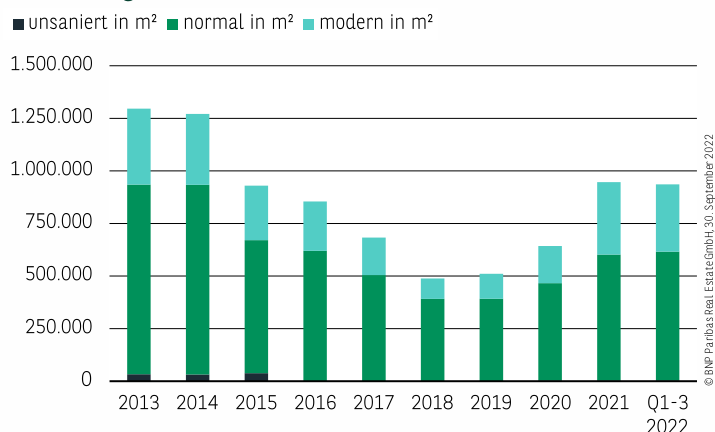
**Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2022**



**➤ IUK-TECHNOLOGIEN MIT SPITZENERGEBNIS**

Münchens IuK-Unternehmen sind 2022 besonders anmietungsstark. Auf ihr Konto geht ein Flächenumsatz von rund 153.000 m² bzw. knapp 26 % Marktanteil. Neben dem oben genannten Abschluss von Personio waren es allen voran kleinere und mittlere Verträge, die für dieses Spitzenenergebnis verantwortlich zeichnen. Verwaltungen von Industrieunternehmen haben knapp 21 % zum aktuellen Resultat beigetragen. Es ist ihr drittstärkstes Resultat der letzten zehn Jahre, getragen u. a. von den großflächigen Eigennutzern Hoffman SE (22.100 m²) und Bosch Building Technologies (19.700 m²). Auf Rang drei ordnen sich Beratungsgesellschaften mit gut 9 % Marktanteil ein. Mit jetzt knapp 54.000 m² Flächenumsatz haben sie gegenüber dem Vorjahr zugelegt (+9 %).

**Entwicklung des Leerstands**



**➤ SEITWÄRTSBEWEGUNG BEIM LEERSTAND**

Ende September 2022 wird ein Leerstandsvolumen von rund 936.000 m² registriert (-1,5 % ggü. Vorquartal), und die Leerstandsquote beläuft sich entsprechend auf 4,2 %. Insgesamt zeichnet sich im Marktgebiet seit dem vierten Quartal 2021 eine Seitwärtsbewegung bei der Leerstandsentwicklung ab. Das Volumen bewegte sich in diesem Zeitraum mit sehr geringen Schwankungen zwischen 932.000 und 950.000 m². Auch das Volumen der leer stehenden Flächen mit modernem Ausstattungsstandard ist in den vergangenen Monaten relativ stabil gewesen und notiert aktuell bei 320.000 m². Dabei sind moderne Flächen in Münchens zentralen Lagen weiterhin Mangelware. Im Teilmarkt City stehen nur 9.000 m² kurzfristig zur Verfügung, im größer gefassten Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring) nur 43.000 m².

### Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.1	Personio GmbH & Co. KG	40.000
3.4	Hoffmann SE	22.100
3.4	TÜV Süd Aktiengesellschaft	20.000
3.3	Bosch Building Technologies	19.700
4.1	ProSiebenSat.1 Media SE	17.300
1.1	WeWork Germany GmbH	14.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### BAUVOLUMEN SINKT WEITER MODERAT

Das Volumen der Flächen im Bau ist im dritten Quartal in Folge moderat gesunken und notiert jetzt bei 876.000 m<sup>2</sup>. Zum Jahresende 2021 belief sich das Volumen noch auf 984.000 m<sup>2</sup>. Es bleibt abzuwarten, ob dieser Rückgang um 11 % ein temporäres Phänomen bleibt, denn im Langzeitvergleich fällt die aktuelle Bauaktivität deutlich überdurchschnittlich aus. Weiterhin haben die Projektentwickler auch in den insgesamt herausfordernden Jahren 2020 und 2021 ihr Vertrauen in den Münchener Büromarkt eindrucksvoll unter Beweis gestellt und trotz aller Unwägbarkeiten neue Projekte angestoßen. Die hohe Vorvermietungsquote von gut 55 % bestätigt die hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen. Insbesondere in der City und im Cityrand werden neue Flächen sehr schnell absorbiert.

### Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2021	Q1-3 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	440.000 m <sup>2</sup>	592.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	882.000 m <sup>2</sup>	936.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	953.000 m <sup>2</sup>	876.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	580.000 m <sup>2</sup>	392.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	40,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### SPITZENMIETE STEIGT ERSTMALS AUF 45,00 €/M<sup>2</sup>

Die hohe Nachfrage nach Top-Flächen hat sich im dritten Quartal eindrucksvoll in der Entwicklung der Spitzenmiete niedergeschlagen. Die Spitzenmiete ist um 2,00 €/m<sup>2</sup> auf 45,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen, was einen neuen Höchstwert markiert. Die Durchschnittsmiete setzt ihren Aufwärtstrend fort und notiert nun bei 24,20 €/m<sup>2</sup>.

### PERSPEKTIVEN

Der Münchener Büromarkt steuert auf ein Jahresergebnis zu, das mit rund 750.000 m<sup>2</sup> im langjährigen Durchschnitt notieren dürfte. Dies wäre eine deutliche Steigerung zu den beiden Vorjahren und ein starkes Resultat in dem aktuell schwierigen wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeld. Der Leerstand dürfte weiter sinken, sodass der Druck auf das Mietniveau vorerst Bestand haben wird. Insbesondere bei den Spitzenmieten zeichnet sich weiteres Steigerungspotenzial ab.

### Kennzahlen Q1-3 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	Q1-3 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
<b>Büromarktzonen**</b>										
1 City										
1.1 City		45,00	113.000	39.500	9.000	2.000	64.000	12.500	52.000	366.500
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	28,00 -	36,00	108.500	109.500	43.000	10.500	201.500	34.500	144.000	548.000
3 Nebenlagen	24,00 -	29,50	200.500	409.000	173.000	66.500	374.500	207.000	616.000	936.500
<b>Summe München</b>			<b>422.000</b>	<b>558.000</b>	<b>225.000</b>	<b>79.000</b>	<b>640.000</b>	<b>254.000</b>	<b>812.000</b>	<b>1.851.000</b>
4 Peripherie	17,00 -	17,50	170.000	378.000	95.000	6.000	236.000	138.000	516.000	703.000
<b>Total</b>			<b>592.000</b>	<b>936.000</b>	<b>320.000</b>	<b>85.000</b>	<b>876.000</b>	<b>392.000</b>	<b>1.328.000</b>	<b>2.554.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

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

\*\* 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 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: 30.09.2022

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)