

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das erste Quartal 2021

Sehr verhaltener Jahresauftakt auf dem Münchener Büromarkt

Die Münchener Marktakteure sind mit angezogener Handbremse in das neue Jahr gestartet. Ende des ersten Quartals kann ein Flächenumsatz von nur rund 104.000 m² vermeldet werden, womit das Vorjahresergebnis deutlich um 42 % verfehlt wurde. Der Zehn-Jahresdurchschnitt, der sich auf gut 176.000 m² beläuft, blieb damit unerreicht. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Es sind vor allem die fehlenden Großabschlüsse, die für das unterdurchschnittliche Ergebnis verantwortlich sind. Bis Ende März wurde kein Mietvertragsabschluss jenseits der 10.000 m² erfolgreich zu Ende verhandelt, was für die bayerische Landeshauptstadt untypisch ist. Zurückhaltung kennzeichnet auch das Marktgeschehen im wichtigen mittleren Größensegment zwischen 5.001 und 10.000 m² mit nur zwei Verträgen über insgesamt rund 16.000 m²“, sagt Stefan Bauer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter. Deutlich mehr Bewegung und ein Flächenumsatz von knapp 20.000 m² (+40 % gegenüber Q1 2020) wird hingegen in der Flächenkategorie 2.001 bis 5.000 m² registriert. Obwohl das Anmietungsgeschehen auch bei den kleineren Flächen unter seinem Durchschnittsniveau zurückbleibt, sind die Akteure aktiv.

Münchens Leitbranchen tragen den Markt

Auf Münchens Leitbranchen IuK-Technologien, Beratungsgesellschaften sowie die Verwaltungen von Industrieunternehmen ist Verlass. Sie stellen auch zu Jahresbeginn das Führungstrio. Vor allem die umfangreichen Vertragsabschlüsse bei den IuK-Technologien stechen positiv hervor. Mit einem Flächenumsatz von 26.000 m² verfehlen sie nur um 11 % den Langzeitschnitt, obwohl kein Abschluss jenseits der 4.000 m² getätigt wurde. Eine Vielzahl von kleinen und mittleren Verträgen wurde für die zweitplatzierte Beratungsbranche registriert. Demgegenüber hat der 8.000 m² große Abschluss von TE Connectivity Germany maßgeblich zum Flächenumsatz der Industrieverwaltungen beigetragen.



PRESSEMITTEILUNG

Sukzessiver Leerstandsanstieg setzt sich fort

Der seit dem zweiten Quartal 2020 zu beobachtende sukzessive Anstieg des Leerstands setzt sich fort. Auch im ersten Quartal 2021 ist er weiter auf nun 749.000 m² gestiegen. Gegenüber dem Vorjahresquartal ist dies ein Plus von 52 %. Dennoch ist das Volumen kurzfristig zur Verfügung stehender Flächen gering. Die Leerstandsquote notiert bei niedrigen 3,4 % und somit weiter deutlich unter der Fluktuationsreserve. Vor allem moderne Flächen sind Mangelware. Nur ein Drittel des Leerstands verfügt über diesen Ausstattungsstandard. Insbesondere in den begehrten zentralen Lagen bleibt es schwierig, kurzfristig Flächen zu sichern. In der Münchener City liegt die Leerstandsrate weiterhin nur bei 1,3 %, im Cityrand Nord notiert sie bei 1,9 %.

Flächenangebot mit steigender Tendenz

Aktuell befinden sich 938.000 m² Flächen im Bau, womit das Bauvolumen leicht unter dem Vorjahresniveau liegt (-6,5 %). Ein eindeutiger Trend lässt sich bei der Entwicklung des Bauvolumens aus den vergangenen zwölf Monaten allerdings nicht ableiten, denn es bewegt sich seit Anfang 2020 stetig zwischen 930.000 m² und 1 Mio. m². Demgegenüber lässt sich eine schrittweise Ausweitung des Angebots bei den verfügbaren Flächen feststellen. Aktuell stehen noch 61 % der Flächen im Bau zur Anmietung zur Verfügung. Die große Mehrheit der verfügbaren Flächen im Bau befindet sich in den dezentralen bzw. peripheren Lagen. Demgegenüber erfolgt weiterhin eine schnelle Absorption der Projektflächen in den Top-Lagen. In der City stehen nur noch 31.000 m² zur Verfügung. Im gesamten Cityrand sind es unter 50.000 m².

Münchens Spitzenmiete wird seit Q3 2019 konstant bei 39,50 €/m² notiert. Auch die Durchschnittsmiete präsentiert sich extrem stabil. Sie liegt im Marktgebiet aktuell bei 21,60 €/m² und damit sogar leicht über dem Vorjahresniveau von 21,50 €/m². Die große Stabilität des Mietniveaus verdeutlicht den anhaltenden Angebotsmangel im Münchener Marktgebiet.

Perspektiven

„Auf dem Münchener Markt ist im Zuge einer an Fahrt gewinnenden Impfkampagne und dann folgenden umfangreicheren Lockerungen bei den Kontaktbeschränkungen mit deutlichen Nachholeffekten zu



PRESEMITTEILUNG

rechnen. Das Umsatzvolumen dürfte vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar steigen und auch großflächige Verträge dürften dann wieder erfolgreich abgeschlossen werden. Ob das Ergebnis sich am Jahresende vielleicht sogar dem langjährigen Mittel annähern kann, bleibt jedoch noch abzuwarten“, 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 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen 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 6.000 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

