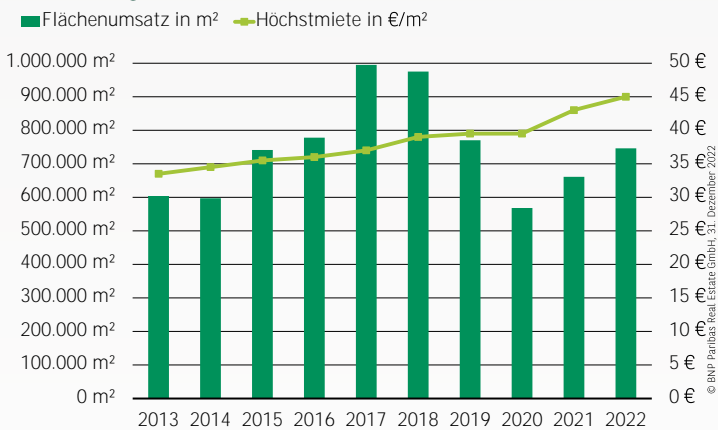




At a Glance **Q4 2022**

# BÜROMARKT MÜNCHEN

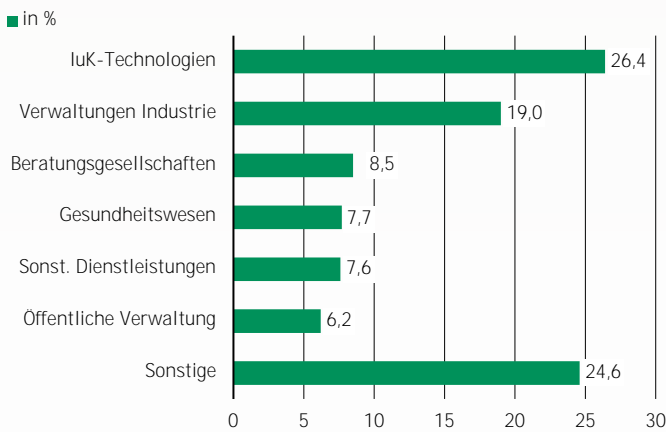
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## ➤ BÜROMARKT HAT AUFWÄRTSTREND FORTGESETZT

Mit einem Flächenumsatz von 746.000 m² hat der Münchener Büromarkt das Vorjahresergebnis um 13 % übertroffen und seinen Ende 2021 eingeleiteten Aufwärtstrend fortgesetzt. Dass es sich trotz der gerade im zweiten Halbjahr schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen um ein gutes Ergebnis handelt, zeigt sich auch daran, dass es nahezu exakt im Zehnjahresschnitt liegt. Anzumerken bleibt aber, dass die Jahresrendrallye im vierten Quartal erwartungsgemäß etwas geringer ausfiel als üblich. Im bundesweiten Vergleich platziert sich die bayerische Landeshauptstadt damit auf Platz zwei, nur knapp geschlagen von Berlin. Erfreulich ist, dass sich der Umsatz breit gestreut über alle Marktsegmente und Größenklassen verteilt und nicht überproportional durch einige wenige Großabschlüsse beeinflusst wird. Zu den wichtigsten Verträgen gehören 40.000 m² der Personio GmbH in der City, jeweils rund 20.000 m² der TÜV Süd AG im Stadtgebiet West und von Bosch Building Technologies im Stadtgebiet Süd sowie 17.300 m² von ProSiebenSat.1 Media in der Region Nord im Umland.

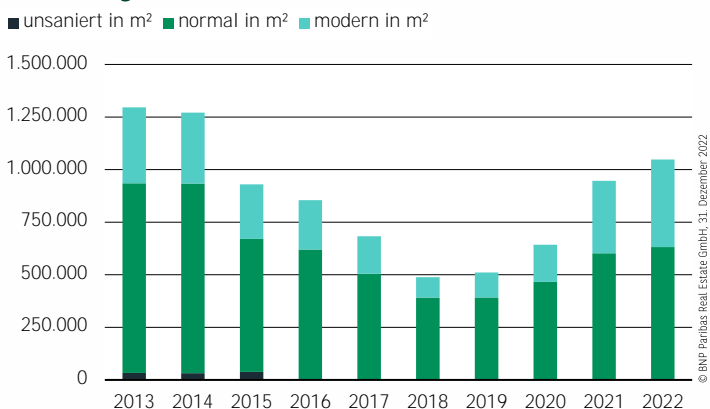
## Flächenumsatz nach Branchen 2022



## ➤ TRADITIONELL STARKE BRANCHEN AN DER SPITZE

Den größten Umsatzbeitrag leisteten auch 2022 einige traditionell wichtige Branchengruppen. An die Spitze gesetzt haben sich die IuK-Technologien, die mit gut 26 % über ein Viertel zum Ergebnis beisteuern und damit ihren langjährigen Durchschnitt von 19 % deutlich übertreffen. Auf Platz zwei folgen die Verwaltungen von Industrieunternehmen, die auf 19 % kommen. Etwas unterdurchschnittlich fällt der Anteil der Beratungsgesellschaften mit knapp 9 % aus, was aktuell aber immer noch Rang drei bedeutet. Anders sieht es bei der öffentlichen Verwaltung aus, deren Beitrag mit lediglich 6 % spürbar geringer ausfällt als üblich.

## Entwicklung des Leerstands



## ➤ LEERSTAND HAT NOCH EINMAL SPÜRBAR ZUGENOMMEN

Der Leerstand in München hat auch in den vergangenen zwölf Monaten noch einmal spürbar um fast 11 % auf aktuell knapp 1,05 Mio. m² angezogen. Damit notiert das Volumen erstmals seit acht Jahren wieder über der Millionen-Schwelle. Auf das von den Mietern besonders präferierte Segment der modern ausgestatteten Flächen entfallen rund 416.000 m², was einem Anteil von etwa 40 % am Gesamtangebot entspricht. Allerdings ist die räumliche Verteilung zu berücksichtigen. Knapp drei Viertel des Volumens sind in den Nebenlagen lokalisiert, wohingegen in der City lediglich 8.000 m² moderne Flächen verfügbar sind. Dies spiegelt sich auch in der Leerstandsquote wider, die im Gesamtmarkt auf 4,7 % gestiegen ist, im CBD aber weiterhin bei lediglich 1,6 % liegt.

### Bedeutende Vertragsabschlüsse

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### ➤ VERFÜGBARE FLÄCHEN IM BAU DEUTLICH GESUNKEN

Gegenläufig zur Leerstandsentwicklung haben sich die Flächen im Bau im letzten Jahr leicht um 3 % auf aktuell 958.000 m<sup>2</sup> verringert. Deutlich stärker fiel der Rückgang im Segment der hiervon noch verfügbaren Flächen aus. Mit 380.000 m<sup>2</sup> liegt das Volumen um ein Drittel niedriger als vor einem Jahr. Dass moderne Neubauflächen aufgrund der hohen Nachfrage weiterhin zügig vom Markt absorbiert werden, zeigt sich auch an der Vorvermietungsquote, die vor 12 Monaten noch bei 42 % lag und im Jahresverlauf auf jetzt 60 % gestiegen ist.

### ➤ MIETPREISE WEITER GESTIEGEN

Aufgrund der hohen Nachfrage sowie weiterer externer Faktoren, wie der hohen Inflation und der gestiegenen Baupreise, haben die Mieten im Jahresvergleich weiter zugelegt. Die Spitzenmiete notiert mit jetzt 45 €/m<sup>2</sup> knapp 5 % über dem Vorjahresniveau. Auch in der Breite haben die Mieten angezogen, was sich in der Durchschnittsmiete zeigt, die um 2,5 % auf aktuell 24,20 €/m<sup>2</sup> stieg.

### Trend wichtiger Marktindikatoren

	2021	2022	Trend 2023
Flächenumsatz	661.000 m <sup>2</sup>	746.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	947.000 m <sup>2</sup>	1.048.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	984.000 m <sup>2</sup>	958.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	572.000 m <sup>2</sup>	380.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	43,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### ➤ PERSPEKTIVEN

Die weitere Entwicklung wird nicht zuletzt davon abhängen, wie stark die in Deutschland zu erwartende Rezession ausfallen wird. Auch wenn momentan viel für einen eher flachen Verlauf spricht, ist eine etwas verhaltenere Nachfrage der Nutzer wahrscheinlich. Der Jahresstart dürfte trotzdem vergleichsweise lebhaft ausfallen, da einige größere Verträge unmittelbar vor Abschluss stehen. Für das Gesamtjahr 2023 erscheint ein Flächenumsatz von etwa 700.000 m<sup>2</sup> realistisch. Der Leerstand dürfte zumindest im ersten Halbjahr noch leicht steigen, allerdings vor allem in der City auf niedrigem Niveau verharren, sodass ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete wahrscheinlich ist.

### Kennzahlen 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	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		45,00	129.000	52.000	8.000	1.500	134.000	25.500	77.500	315.000	
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	32,00	- 37,00	165.000	164.000	94.000	10.500	218.500	46.000	210.000	512.500	
3 Nebenlagen	26,00	- 29,50	258.000	426.000	206.000	103.000	330.500	155.500	581.500	1.286.500	
Summe München			552.000	642.000	308.000	115.000	683.000	227.000	869.000	2.114.000	
4 Peripherie	17,00	- 17,50	194.000	406.000	108.000	6.000	275.000	153.000	559.000	658.000	
Total			746.000	1.048.000	416.000	121.000	958.000	380.000	1.428.000	2.772.000	

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2022](#)

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: 31.12.2022

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)

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022