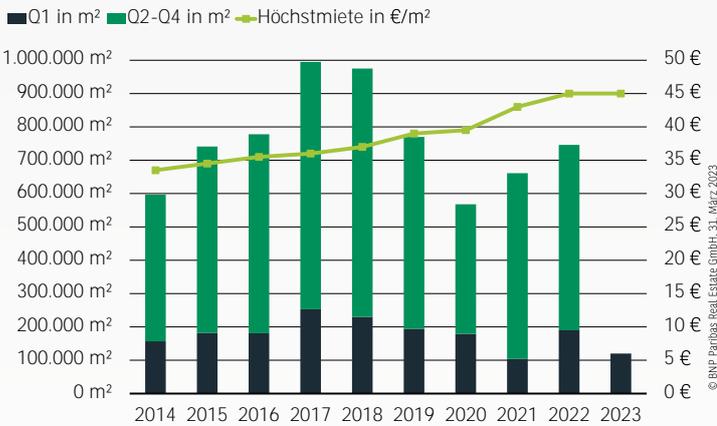




At a Glance **Q1 2023**

BÜROMARKT MÜNCHEN

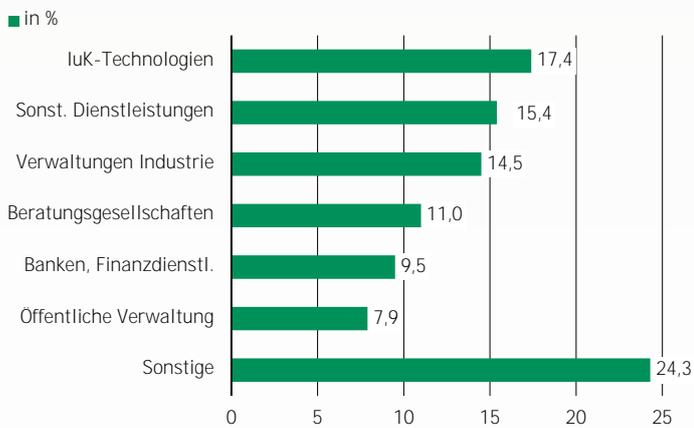
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ VERHALTENER JAHRESAUFTAKT

Der Münchener Büromarkt ist verhalten ins neue Jahr gestartet. Die konjunkturelle Eintrübung sowie die bestehenden Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung haben viele Unternehmen in den Wintermonaten veranlasst, geplante Standortverlagerungen vorerst mit gedrossem Tempo zu verfolgen oder temporär auf Eis zu legen. Der Flächenumsatz beläuft sich entsprechend auf vergleichsweise moderate 120.000 m² und notiert rund 37 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Der langjährige Durchschnitt von 179.000 m² wurde damit deutlich unterschritten. Vor allem das Fehlen von Großabschlüssen fällt ins Gewicht. Bis Ende März wurde kein Vertrag jenseits der 10.000 m² unterzeichnet, und auch für die Größenkategorie zwischen 5.000 bis 10.000 m² wurden nur zwei Verträge registriert. Erfreulich präsentiert sich jedoch das Anmietungs-geschehen bei Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m², wo eine überdurchschnittliche Marktdynamik verzeichnet wird.

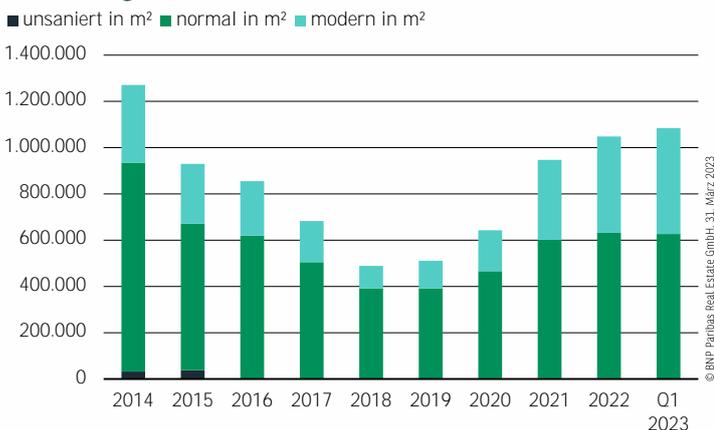
Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



➤ DIVERSIFIZIERTE BRANCHENVERTEILUNG

Zum jüngsten Ergebnis haben verschiedene Branchen umfangreich beigetragen, was die diversifizierte Nachfragestruktur des Münchener Markts noch einmal eindrucksvoll unterstreicht. Die traditionell stark vertretenen luK-Technologien führen das Feld mit gut 17 % an. Bemerkenswerter Weise kam das Ergebnis ausschließlich durch Verträge unterhalb der 3.000 m²-Marke zu Stande. Nahezu gleichauf mit jeweils rund 15 % liegen sonstige Dienstleistungen sowie Verwaltungen von Industrieunternehmen. Beide Branchen vereinen einige der größeren Mietvertragsabschlüsse des Quartals auf sich. So entfällt die größte Anmietung in Q1 durch die Bayerische Hausbau Immobilien GmbH mit etwa 5.700 m² Mietfläche auf die Kategorie sonstige Dienstleistungen. Darüber hinaus erreichen auch die Beratungsgesellschaften mit 11 % zweistellige Umsatzanteile.

Entwicklung des Leerstands



➤ LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH ZUM JAHRESBEGINN FORT

Das Leerstandsvolumen ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um gut 16 % auf 1,08 Mio. m² gestiegen, wobei sich das Tempo des Anstiegs im ersten Quartal deutlich reduziert hat. Parallel ist das Volumen der Untermietflächen auf jetzt fast 200.000 m² im Marktgebiet angewachsen. Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang diese Flächen marktrelevant werden, denn in früheren Marktphasen hat sich gezeigt, dass der Vermietungsaufwand oftmals den potenziellen Ertrag weit übersteigt. Die Leerstandsquote notiert im gesamten Marktgebiet aktuell bei 4,8 % und im Stadtgebiet bei 3,6 %. Von den leer stehenden modernen Flächen befinden sich nur 11.000 m² in der Top-Lage City.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.3	Bayerische Hausbau Immobilien	5.700
4.1	Polizei	5.500
3.4	Max-Planck-Institut	4.900
4.1	Bundesamt für Strahlenschutz	3.600
3.1	VoltStorage	3.600
3.1	MTU Aero Engines	3.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ BAUAKTIVITÄT LEICHT RÜCKLÄUFIG

Aufgrund der stark gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten sowie der insgesamt herausfordernden Marktsituation sind auch in München die Flächen im Bau in den vergangenen zwölf Monaten gesunken, und zwar um 10,5 % auf nunmehr 861.000 m². Dennoch liegt das aktuelle Bauvolumen knapp 12 % über dem langjährigen Schnitt. Die für den Markt wichtigere Kennziffer der noch verfügbaren Flächen im Bau hat sich spürbar reduziert. Mit aktuell 334.000 m² stehen dem Markt rund 33 % weniger Neubauf Flächen zur Verfügung als noch vor einem Jahr. Ihr Anteil am gesamten Bauvolumen liegt bei knapp 39 %. Der Großteil dieser Flächen befindet sich in den Neben- (135.700 m²) und peripheren Lagen (124.000 m²). Das gestiegene Volumen der projektierten Flächen (+5 % ggü. Vorjahr) verdeutlicht einmal mehr das Vertrauen der Projektentwickler in den Wirtschaftsstandort München.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2022	Q1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	190.000 m ²	120.000 m ²	↗
Leerstand	932.000 m ²	1.084.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	962.000 m ²	861.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	496.000 m ²	334.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	43,00 €/m ²	45,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE ZIEHEN WEITER AN

Die Spitzenmiete präsentiert sich im dritten Quartal in Folge stabil bei 45 €/m², was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von knapp 5 % entspricht. Demgegenüber hat die Durchschnittsmiete in Q1 temporär auf 22,10 €/m² nachgegeben, notiert aber immer noch 5 % über dem Vorjahreswert.

➤ PERSPEKTIVEN

Immer mehr Indikatoren deuten darauf hin, dass sich die konjunkturelle Erholung in Deutschland in den kommenden Monaten deutlich beschleunigen wird. Im Fahrwasser dieser Entwicklung dürfte auch das Anmietungsgeschehen in München wieder wesentlich dynamischer ausfallen. Der Trend zu höherwertigen Flächen dürfte sich parallel verfestigen, sodass ein weiterer Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten das wahrscheinlichste Szenario ist.

Kennzahlen München Q1 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2023		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	16.500		51.000	11.000	0	135.600	33.100	84.100	339.800
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	28,50	- 37,00	20.500		107.500	42.500	6.000	230.800	41.200	148.700	466.500
3 Nebenlagen	26,00	- 29,50	44.000		481.500	232.500	117.000	261.600	135.700	617.200	1.382.700
Summe München			81.000		640.000	286.000	123.000	628.000	210.000	850.000	2.189.000
4 Peripherie	17,00	- 17,50	39.000		444.000	171.000	56.000	233.000	124.000	568.000	647.000
Total			120.000		1.084.000	457.000	179.000	861.000	334.000	1.418.000	2.836.000

* 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: 31.03.2023

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