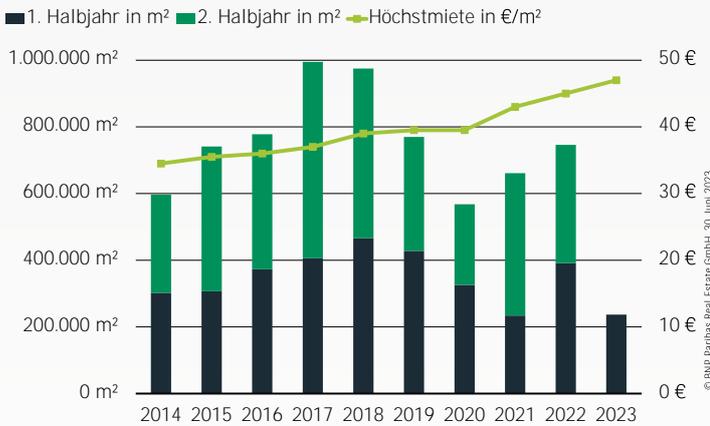




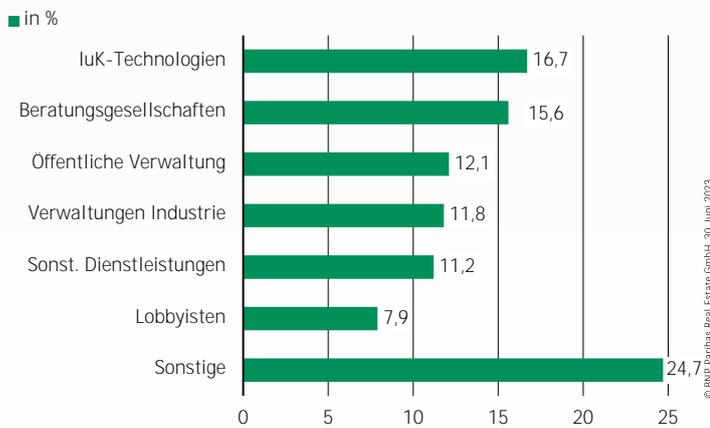
At a Glance **Q2 2023**

BÜROMARKT MÜNCHEN

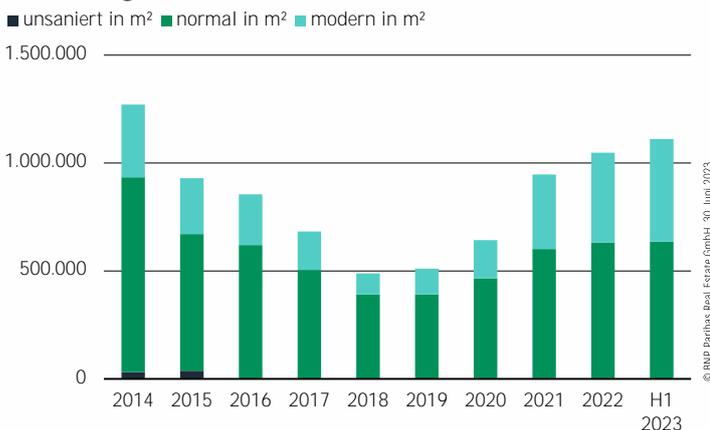
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ FLÄCHENUMSATZ WEITER UNTERDURCHSCHNITTlich

Der Flächenumsatz im Münchener Marktgebiet beläuft sich im ersten Halbjahr auf 237.000 m². Damit liegt das Ergebnis 39 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Wie bereits in den ersten drei Monaten war auch im zweiten Quartal eine unterdurchschnittliche Marktdynamik zu beobachten. Damit liegt München im Trend der übrigen großen Standorte. Der Hauptgrund für die geringen Umsätze ist in der schwachen Konjunktur, in Verbindung mit der technischen Rezession, zu sehen. Bereits in der Vergangenheit haben die Büromärkte bei BIP-Rückgängen relativ zeitnah mit starken Umsatzverlusten reagiert, da viele Unternehmen vor größeren Investitionsentscheidungen die weitere konjunkturelle Entwicklung abwarten. Bemerkbar macht sich dies vor allem im Segment der größeren Vertragsabschlüsse. Im ersten Halbjahr konnte beispielsweise mit dem Eigennutzer-Deal des DGB über rund 10.500 m² nur ein Abschluss über 10.000 m² registriert werden. Der Anteil dieser Größenklasse am Umsatz beläuft sich demzufolge nur auf 4,5 %, gegenüber 18 % im 10-Jahresdurchschnitt. Im bundesweiten Vergleich belegt München mit seinem Flächenumsatz zum Halbjahr trotzdem den zweiten Platz hinter Berlin.

➤ STABILE BRANCHENSTRUKTUR

Trotz des schwachen Umsatzes zeigt sich die Branchenstruktur stabil und weist kaum Unterschiede zum langjährigen Schnitt auf. Dies unterstreicht, dass der Markt nicht unter strukturellen Schwierigkeiten leidet, sondern die übergeordnete gesamtwirtschaftliche Entwicklung ausschlaggebend ist. Insgesamt kommen fünf Branchengruppen auf zweistellige Umsatzbeiträge. An erster Stelle liegen, wie so oft, die luK-Technologien mit einem Anteil von knapp 17 %. Platz zwei sichern sich die ebenfalls traditionell starken Beratungsgesellschaften mit fast 16 %. Auf's Podium geschafft hat es erneut auch die öffentliche Verwaltung mit 12 %. Mit knapp 12 % fällt der Anteil der Verwaltungen von Industrieunternehmen hingegen etwas niedriger aus als gewohnt.

➤ LEERSTAND WEITER GESTIEGEN

Das Leerstandsvolumen ist erwartungsgemäß weiter gestiegen, wozu nicht zuletzt das aktuell moderate Vermietungsgeschehen beigetragen hat. Im Jahresvergleich hat der Leerstand um knapp 17 % auf 1,11 Mio. m² zugenommen. Bei den modernen Flächen war ein noch deutlich größerer Anstieg zu beobachten. Sie haben um gut 40 % auf 475.000 m² zugenommen. Ihr Anteil am Gesamt-leerstand beläuft sich aktuell auf knapp 43 % und liegt damit auf dem gleichen Niveau wie Ende des ersten Quartals. Die Leerstandsrate im Gesamtmarkt ist demzufolge leicht auf jetzt 5,0 % gestiegen. In der City liegt sie aber weiterhin nur bei 1,6 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.4	DGB - Deutscher Gewerkschaftsbund	10.500
3.3	Immobilien Freistaat Bayern	6.400
4.3	Bayerische Hausbau Immobilien	5.700
4.1	Polizei	5.500
3.4	Max-Planck-Gesellschaft	4.900
3.1	Mouser Electronics	4.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

BAUTÄTIGKEIT STABIL

Die Bautätigkeit in München zeigt sich seit längerer Zeit mehr oder weniger stabil. Mit aktuell 891.000 m² befinden sich genauso viele Büroflächen im Bau wie vor einem Jahr. Deutlich abgebaut werden konnte allerdings das Volumen der hiervon dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen, nämlich um gut 17 % auf jetzt 374.000 m². Der Anteil der verfügbaren Flächen im Bau liegt nur noch bei 42 % und damit 8 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Dieses Verhältnis unterstreicht, dass auf der Angebotsseite eine gesunde Entwicklung zu beobachten ist, so dass in absehbarer Zeit nicht die Gefahr eines spürbaren Angebotsüberhangs besteht.

MIETPREISNIVEAUS WEITER IM AUFWIND

Die insgesamt gesunde und stabile Marktsituation wird auch bei den Mietpreisen sichtbar, die sich weiter im Aufwind befinden. Sowohl die Spitzenmiete von 47,00 €/m² (+9 %) als auch die Durchschnittsmiete von 24,20 €/m² (+6 %) haben in den letzten zwölf Monaten weiter spürbar zugelegt.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	H1 2022	H1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	391.000 m ²	237.000 m ²	↗
Leerstand	950.000 m ²	1.111.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	893.000 m ²	891.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	453.000 m ²	374.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	43,00 €/m ²	47,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund des konjunkturell schwierigen Umfelds ist davon auszugehen, dass auch das Gesamtjahresergebnis unterdurchschnittlich ausfallen dürfte. Gleichwohl bestehen gute Chancen, dass sich das Marktgeschehen bereits im zweiten Halbjahr leicht beleben kann. Mittelfristig zu berücksichtigen ist, dass die Erholungsbewegungen bei wieder deutlich positiver BIP-Entwicklung erfahrungsgemäß ebenfalls stark ausfallen. Der Leerstand wird voraussichtlich noch leicht steigen, wohingegen die verfügbaren Flächen im Bau zurückgehen sollten. Bei den Mieten ist eine weitere Steigerung das wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2023		gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City											
1.1 City		47,00	39.000	51.000	11.000		0	142.300	50.000	101.000	329.100
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	28,50	- 37,00	60.500	113.500	45.000		6.000	271.000	57.300	170.800	435.000
3 Nebenlagen	26,00	- 30,00	74.500	494.500	242.000		117.000	265.700	150.700	645.200	1.369.900
Summe München			174.000	659.000	298.000		123.000	679.000	258.000	917.000	2.134.000
4 Peripherie	17,00	- 17,50	63.000	452.000	177.000		56.000	212.000	116.000	568.000	646.000
Total			237.000	1.111.000	475.000		179.000	891.000	374.000	1.485.000	2.780.000

* 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: 30.06.2023

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