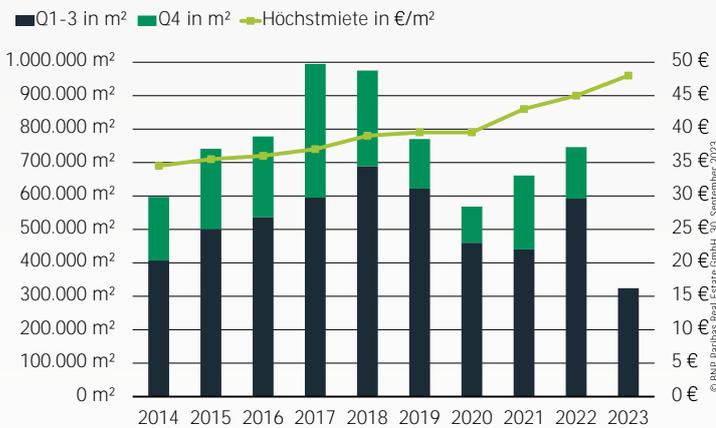




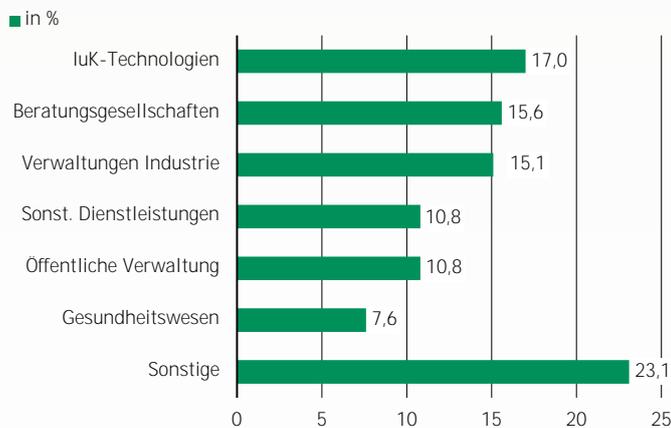
At a Glance **Q3 2023**

BÜROMARKT MÜNCHEN

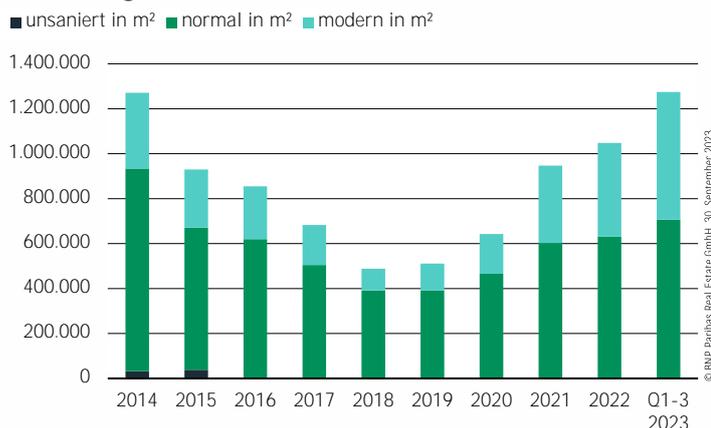
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ FLÄCHENUMSATZ UNTER VORJAHRESNIVEAU

Der Münchener Büromarkt kann in den ersten drei Quartalen 2023 nicht an das gute Vorjahresergebnis anschließen. Mit 324.000 m² liegt der Flächenumsatz rund 45 % niedriger als im letzten Jahr. Auch der langjährige Schnitt wurde um gut 37 % unterschritten. Trotzdem platziert sich München mit diesem Resultat erneut auf dem 2. Platz der wichtigsten deutschen Standorte; hinter Berlin (426.000 m²) und vor Hamburg (321.000 m²). Die schwächere gesamtwirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen Monaten, ausgelöst durch den weiter anhaltenden Ukraine-Krieg, die Inflation und die steigenden Zinsen, trägt zu einer vorsichtigeren Haltung vieler Unternehmen bei, was sich wiederum auf dem Münchener Büromarkt niederschlägt. So konnten im dritten Quartal lediglich 87.000 m² Umsatz registriert werden – ein sehr geringer Wert für den Münchener Markt. Großanmietungen über 5.000 m² konnten in den letzten drei Monaten nicht verzeichnet werden. Somit bleibt der bisher größte Abschluss des laufenden Jahres die Eigennutzeranmietung des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) über gut 10.500 m² im Cityrand West.

➤ AUSGEWOGENE BRANCHENVERTEILUNG

Die Branchenverteilung gestaltet sich bislang ausgesprochen homogen, was als Zeichen für insgesamt stabile und gesunde Marktstrukturen anzusehen ist. Gleich fünf Branchengruppen tragen mit zweistelligen Umsatzeinheiten zum Ergebnis bei. An die Spitze gesetzt haben sich die LuK-Technologien mit 17 %. Auf dem zweiten Platz folgen die Beratungsgesellschaften mit knapp 16 %. Auch die in München traditionell stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen (gut 15 %), tragen durch eine Reihe von mittelgroßen Abschlüssen maßgeblich zum Gesamtumsatz bei. Gleichauf folgen auf Rang 4 die sonstigen Dienstleistungen und die öffentliche Verwaltung mit gut 10 %.

➤ LEERSTANDSANSTIEG HAT SICH FORTGESETZT

Der seit einiger Zeit zu beobachtende Leerstandsanstieg hat sich in den vergangenen drei Monaten fortgesetzt. Mit 1,28 Mio. m² liegt das aktuelle Leerstandsvolumen gut 36 % über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsrate notiert entsprechend bei 5,7 %. Zwar ist im Gesamtmarkt ein Leerstandsanstieg auch bei den Flächen mit moderner Flächenqualität zu beobachten, in Münchens Top-Lagen bleiben sie aber Mangelware. Die Münchener City verzeichnet gerade einmal knapp 24.000 m² modernen Leerstand. Ebenfalls unverändert attraktiv sind Neubau-Erstbezugsflächen in diesen Lagen. In der City sowie innerhalb des mittleren Rings (Cityrand) stehen gerade einmal 9.300 m² kurzfristig zur Verfügung. Die Leerstandsrate in der City liegt bei niedrigen 2,5 %.

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
3.3	Ramboll Deutschland	5.000
3.4	Max-Planck-Gesellschaft	4.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

BAUAKTIVITÄT WEITER RÜCKLÄUFIG

In den letzten drei Monaten hat sich die Bautätigkeit weiter verringert. Das Volumen der im Bau befindlichen Flächen beläuft sich auf aktuell 775.000 m². Über die Hälfte (58 %) dieser Flächen ist bereits vorvermietet oder wird von Eigennutzern errichtet, was die hohe Nachfrage im modernen Flächensegment unterstreicht. Somit stehen dem Vermietungsmarkt noch etwa 326.000 m² Bürofläche zur Verfügung. Die höchste Bauaktivität wird mit gut 257.000 m² in den Teilmärkten des Cityrands registriert, wovon dem Markt nur noch knapp 70.000 m² zur Verfügung stehen. Die City verzeichnet ein Bauvolumen von gut 140.000 m². Jedoch sind auch hier nur noch etwa 15 % frei verfügbar, was die Attraktivität der Münchner City verdeutlicht.

SPITZENMIETE ZIEHT AN

Trotz des geringeren Flächenumsatzes hat die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorquartal um knapp 2 % auf 48 €/m² zugelegt. Erzielt wird sie in der City. Verantwortlich hierfür ist vor allem das sinkende Angebot an hochwertigen Flächen in Top-Lagen. Die Durchschnittsmiete präsentiert sich stabil bei 24,20 €/m².

PERSPEKTIVEN

Im Gesamtjahr dürfte der Flächenumsatz auf dem Münchener Büromarkt nicht an das gute Vorjahresergebnis heranreichen. Trotzdem erscheint ein Resultat um 425.000 m² realistisch. Ein weiterer Leerstandsanstieg ist nicht ausgeschlossen, wobei dieser vor allem in den Nebenlagen und in der Peripherie ein Thema werden könnte, was sich in den Durchschnittsmieten widerspiegeln dürfte. Hingegen wird die hohe Nachfrage nach Premiumflächen in zentralen Lagen bei fortschreitendem Angebotsmangel die Spitzenmieten weiter unter Druck halten.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	592.000 m ²	324.000 m ²	↗
Leerstand	936.000 m ²	1.275.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	876.000 m ²	775.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	392.000 m ²	326.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	45,00 €/m ²	48,00 €/m ²	↗

Kennzahlen Q1-3 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)		Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 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		48,00	50.500	81.400	23.500	700	141.100	48.900	130.300	349.100
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	29,00	- 37,00	79.000	150.400	83.900	8.600	257.400	69.900	220.300	435.000
3 Nebenlagen	26,00	- 30,00	101.500	546.200	266.600	121.700	236.500	130.200	676.400	1.396.900
Summe München			231.000	778.000	374.000	131.000	635.000	249.000	1.027.000	2.181.000
4 Peripherie	17,00	- 18,00	93.000	497.000	194.000	93.000	140.000	77.000	574.000	646.000
Total			324.000	1.275.000	568.000	224.000	775.000	326.000	1.601.000	2.827.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

* 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.