

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das zweite Quartal 2021

Fehlende Großabschlüsse auf dem Münchener Büromarkt

Der Flächenumsatz im gesamten Marktgebiet beläuft sich im ersten Halbjahr auf 234.000 m². Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um gut 28 %, der zehnjährige Schnitt wurde sogar um ein Drittel verfehlt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Dieses auf den ersten Blick schwache Ergebnis relativiert sich etwas, wenn man die Struktur des Umsatzes berücksichtigt. Der entscheidende Grund für das spürbar rückläufige Resultat sind bislang kaum erfolgte Großanmietungen. Im ersten Halbjahr konnte nur ein Vertrag über 10.000 Quadratmeter registriert werden. Demgegenüber war in den kleinteiligen und mittleren Marktsegmenten eine durchaus lebhaftere Nachfrage zu beobachten, insbesondere vor dem Hintergrund, dass mehrere Monate noch vom Lockdown geprägt waren“, sagt Stefan Bauer, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Münchener Niederlassungsleiter. Nicht nur die Anzahl der getätigten Vertragsabschlüsse lag mit über 280 fast 10 % über dem Vorjahreszeitraum, sondern auch der Flächenumsatz bis 10.000 m² übertrifft den Vorjahreswert. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören eine Anmietung der Wacker Chemie AG über gut 14.000 m² im Werksviertel sowie ein Abschluss des TÜV Süd über rund 8.000 m², der genauso wie ein Vertrag der Stadt München über 7.800 m² im Stadtgebiet West getätigt wurde.

Dass die Rahmenbedingungen und strukturellen Parameter des Münchener Büromarkts sich trotz Corona-Krise nicht grundsätzlich verändert haben, zeigt sich auch an der Verteilung des Flächenumsatzes über die Branchen. An der Spitze des Rankings stehen mit den Verwaltungen von Industrieunternehmen, die knapp 23 % zum Ergebnis beitragen, Unternehmen der IuK-Technologien mit gut 17 % sowie Beratungsgesellschaften mit über 14 % drei alte Bekannte, die auch im langjährigen Vergleich die wichtigsten Nachfrager waren. Größere Anteile mit jeweils gut 8 % leisteten darüber hinaus noch die öffentliche Verwaltung und Handelsunternehmen.



PRESSEMITTEILUNG

Leerstand legt deutlich zu, Flächen im Bau rückläufig

Der Leerstand in München ist in den letzten zwölf Monaten deutlich um 60 % auf aktuell 879.000 m² gestiegen. Der moderne Leerstand stieg sogar um 142 % auf 305.000 m² an. Der Anteil hochwertiger Flächen am Gesamtleerstand liegt aber nahezu unverändert bei nur knapp 35 %. Damit erreicht das Leerstandsvolumen die höchsten Werte seit 2016, bewegt sich aber immer noch auf einem spürbar niedrigeren Niveau als die meisten Jahre davor. Das unterstreicht auch die im langfristigen Vergleich immer noch moderate Leerstandsquote von 4 %. Trotz der erheblichen Angebotsausweitung bleibt das Kernproblem eines zu geringen Angebots in den zentralen Toplagen bestehen, wie die Leerstandsquote von nur 1,4 % im CBD eindrucksvoll belegt.

Im zweiten Angebotssegment, den Flächen im Bau, ist im Jahresvergleich eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Mit aktuell 892.000 m² befinden sich knapp 15 % weniger Flächen im Bau als vor einem Jahr. Die Bautätigkeit erreicht damit den niedrigsten Stand seit 2017. Anders verhält es sich mit den Bauflächen, die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Diese sind im gleichen Zeitraum um 20 % auf jetzt 534.000 m² gestiegen. Ihr Anteil am gesamten Bauvolumen liegt bei rund 60 %, sodass eine Vorvermietungsquote von rund 40 % zu verzeichnen ist.

Dass der Markt die Auswirkungen der Corona-Pandemie trotz des relativ geringen Flächenumsatzes aufgrund fehlender Großabschlüsse insgesamt gut verkraftet hat, wird durch die stabilen Mieten unterstrichen. Seit Mitte 2020 liegt die Spitzenmiete unverändert bei 39,50 €/m² und auch die Durchschnittsmiete weist mit 21,70 €/m² nur ein marginal niedrigeres Niveau auf als vor einem Jahr.

Perspektiven

„Für das zweite Halbjahr zeichnet sich ein höherer Flächenumsatz ab, da sich einige größere Anmietungen in konkreter Verhandlung befinden und auch die Basisnachfrage aufgrund der fortschreitenden Impfkampagne und des steigenden Optimismus in der Wirtschaft weiter anziehen sollte. Vor diesem Hintergrund ist es nicht auszuschließen, dass im Gesamtjahr ein Ergebnis zwischen 500.000 und knapp 600.000 m² erreicht werden kann, sofern die erwarteten Großverträge zum Abschluss gebracht werden. Der Leerstand wird aufgrund absehbarer Baufertigstellungen voraussichtlich noch steigen“, so Stefan



München, 9. Juli 2021

PRESSEMITTEILUNG

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 5.000 Mitarbeitenden 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 ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel