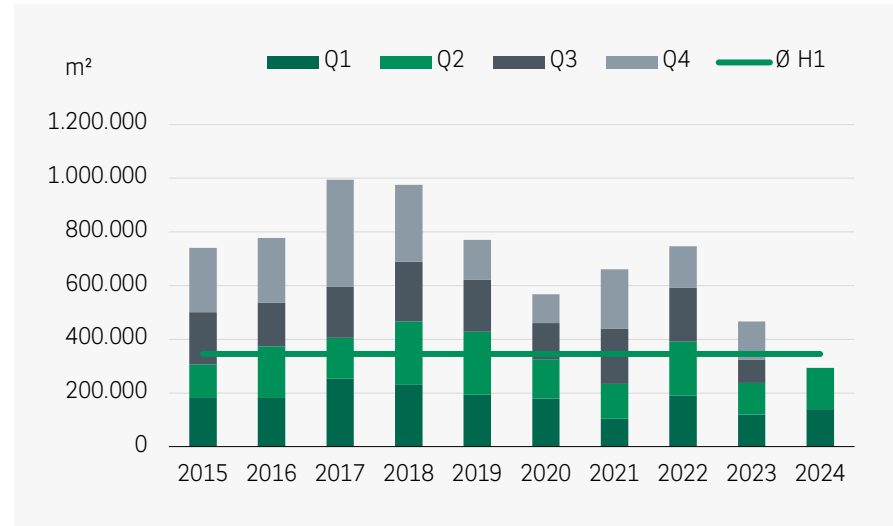


MÜNCHEN

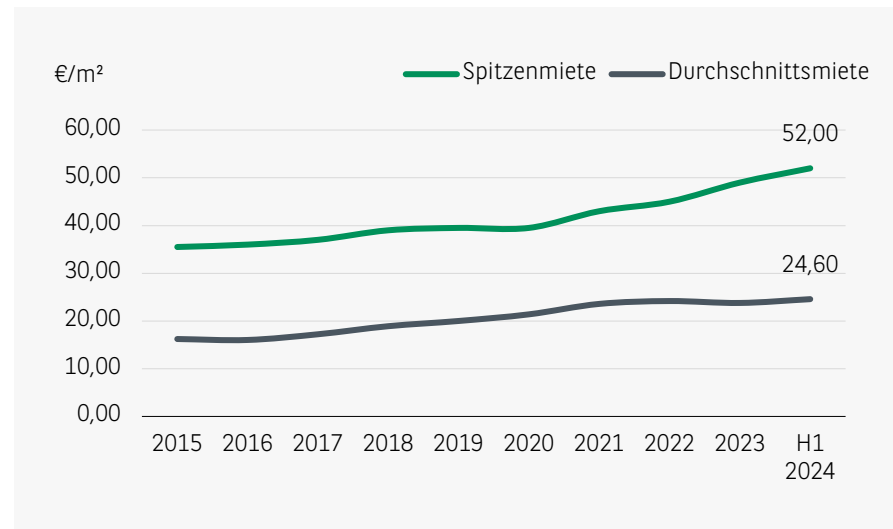
REPORT BÜROMARKT

H1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



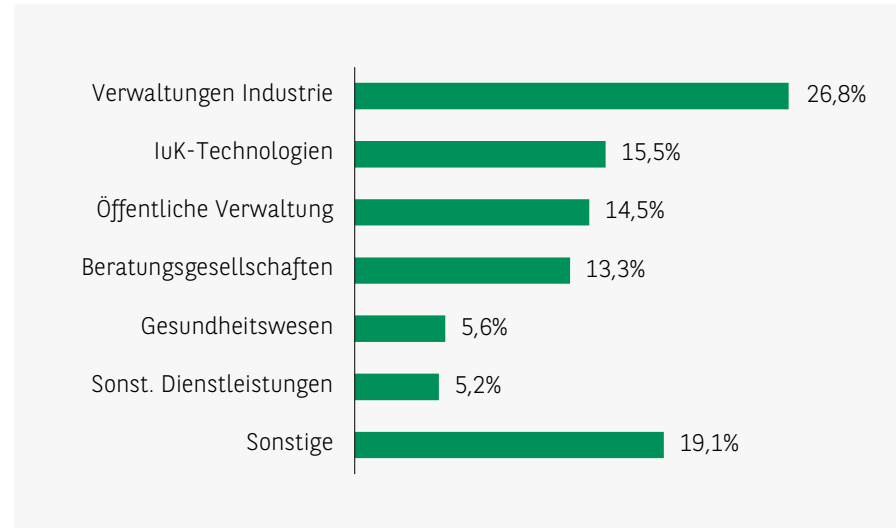
Spitzen- und Durchschnittsmieten



VORJAHRESBILANZ GEKNACKT: MÜNCHEN ÜBERNIMMT SPITZENPOSITION UNTER DEN TOP-MÄRKTEN

- Der Büromarkt München kann auf eine gute Vermietungsdynamik in der ersten Jahreshälfte zurückblicken: Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 293.000 m² setzt sich die bayerische Landeshauptstadt an die Spitze der größten deutschen Bürostandorte.
- Auch wenn der langjährige Durchschnitt von rund 346.000 m² hierbei nicht ganz erreicht werden konnte (-15 %), unterstreicht die deutliche Umsatzsteigerung von 24 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert das lebhaftere Marktgeschehen in den ersten sechs Monaten.
- Erfreulich ist in diesem Zusammenhang, dass sich die gute Marktdynamik nicht nur im Volumen ausdrückt, sondern auch von einer spürbar gestiegenen Zahl an Abschlüssen getragen wird.
- Nichtsdestotrotz fußen gute Ergebnisse beim Flächenumsatz zumeist auch auf einzelnen Großdeals: So hat nicht zuletzt die Grundsteinlegung für den Eigennutzer Bayerische Versorgungskammer im Büroensemble TRIDEA in München-Bogenhausen das Quartalsergebnis in den letzten drei Monaten in die Höhe getrieben. Vor dem Hintergrund, dass 55 % des Volumens in den Segmenten unter 2.000 m² und 45 % in den darüberliegenden Kategorien umgesetzt wurden, kann gleichzeitig jedoch von einer insgesamt ausgewogenen Umsatzverteilung gesprochen werden.
- Die gute Vermietungsdynamik spiegelt sich auch in der Mietentwicklung wider: Mit aktuell 52 €/m² (+11 % ggü. H1 2023) bleibt München auch in diesem Vergleich bundesweit an der Spitze. Im Durchschnitt sind zur Jahresmitte 24,60 €/m² anzusetzen.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



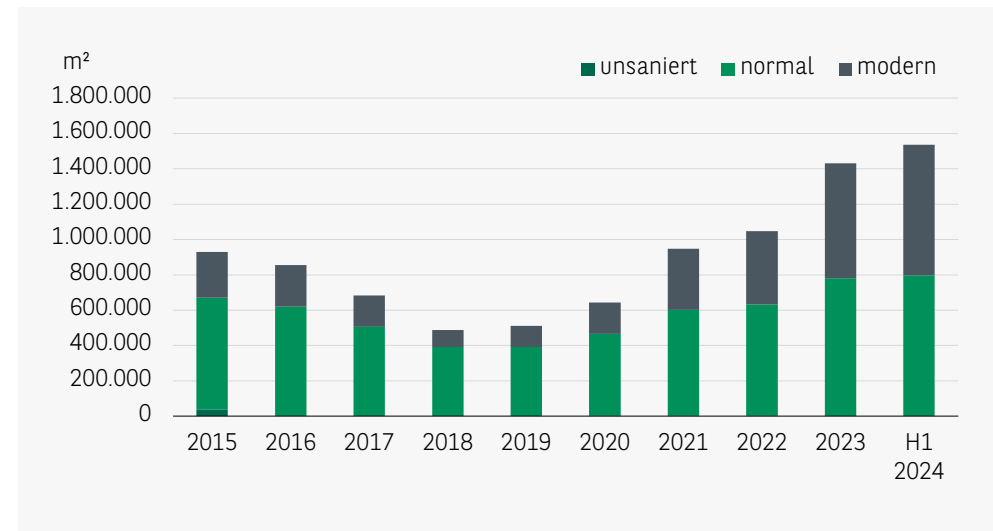
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q2	3.2	Bayerische Versorgungskammer	25.200
Q1	3.3	BA die Bayerische Allgemeine Versicherung	11.600
Q1	3.1	DMG MORI Global Marketing	10.500
Q1	3.1	BMW	10.000
Q1	1.1	Milbank LLP	5.800
Q2	3.4	BFZ	5.000

LEERSTAND ZWAR ERHÖHT, IN DEN ATTRAKTIVSTEN LAGEN ABER WEITER SEHR GERING

- Das Branchen-Ranking wurde in der ersten Jahreshälfte von der Nutzergruppe der Verwaltungen von Industrieunternehmen dominiert, die fast 27 % des Gesamtergebnisses generieren konnte. Hierzu beigetragen hat u. a. der Abschluss von DMG MORI Global Marketing im Moosacher Mixed-Use-Quartier „Go Four It“. Auf weitere nennenswerte Marktanteile kommen zudem IuK-Technologien (knapp 16 %), die öffentliche Verwaltung (fast 15 %) und Beratungsgesellschaften (gut 13 %).
- Bei der Leerstandsentwicklung spiegelt sich weiterhin die sehr heterogene Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte wider. Dass die Leerstandsquote des Gesamtmarktes inzwischen bei rund 6,7 % (Gesamtvolumen 1,54 Mio. m²) anzusetzen ist, während in der City gerade einmal 2,9 % vakant sind (insgesamt 95.700 m²), unterstreicht hierbei die sich weiter zuspitzende Lageabhängigkeit bei der Leerstandsbetrachtung.

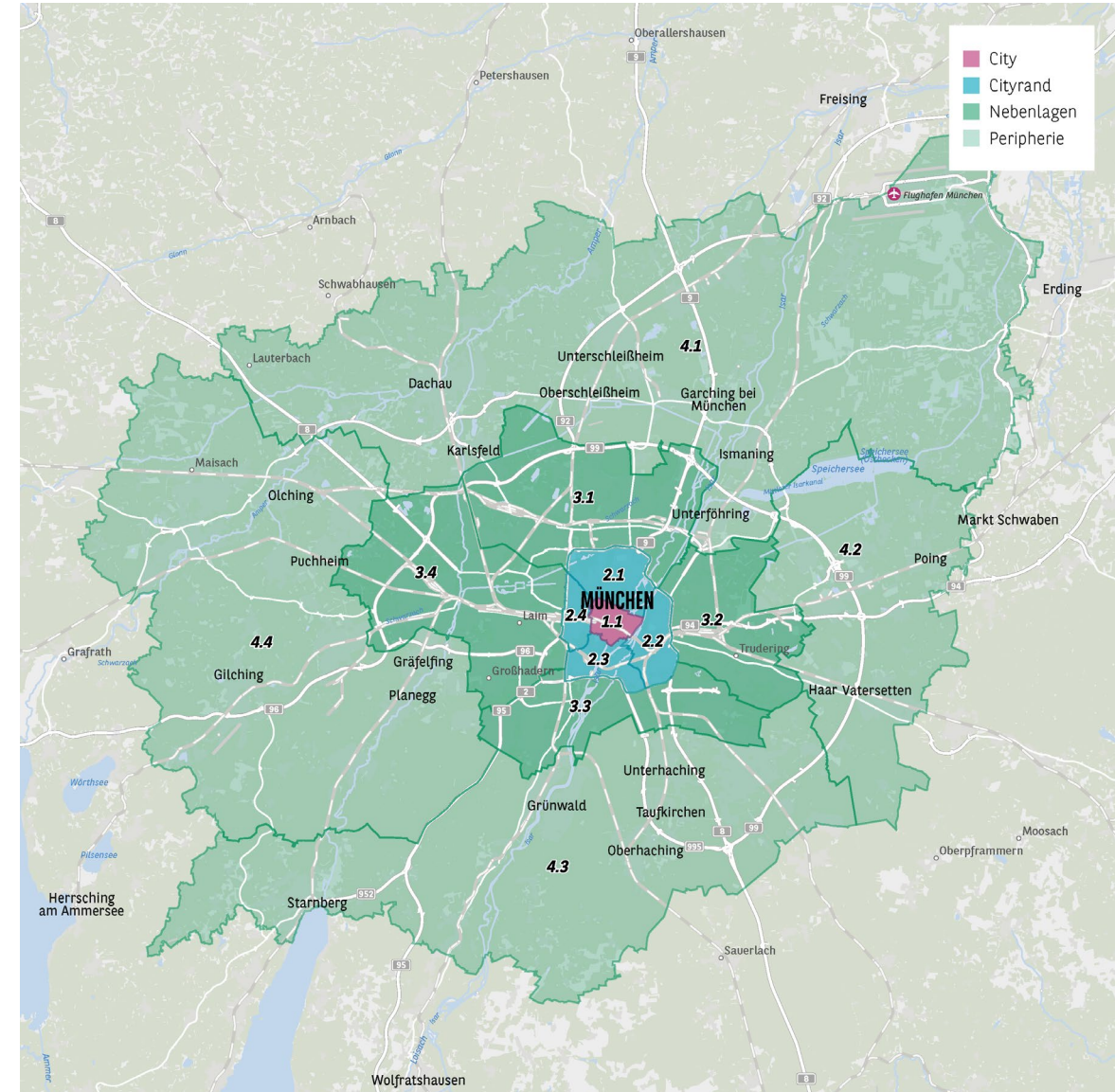
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Münchener Büromarkt hat in der ersten Jahreshälfte 2024 zwar kein außergewöhnlich hohes Resultat erzielt, konnte seine Stellung im Standortvergleich jedoch ausbauen und in den ersten sechs Monaten eine gute Basis für den weiteren Jahresverlauf setzen.
- Erfreulich ist hierbei vor allem auch die breit strukturierte Nachfragebasis, die sowohl durch die gute Anzahl der registrierten Abschlüsse als auch die relativ gleichmäßige Umsatzverteilung auf das kleine, mittlere und große Vermietungssegment gekennzeichnet ist. Unter der Berücksichtigung der skizzierten Rahmenbedingungen ist aus heutiger Sicht für das Gesamtjahr von einem Flächenumsatz im Bereich von rund 620.000 m² auszugehen, womit sich das Ergebnis auch zum Jahresende weiterhin oberhalb des Vorjahres und leicht unterhalb des langjährigen Durchschnitts einordnen würde.
- Angebotsseitig ist im weiteren Jahresverlauf zunächst von weiteren Leerstandsanstiegen auszugehen, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass die 1,6-Mio.-m²-Marke in erreichbare Nähe rückt.
- Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen sowie die geplanten Fertigstellungen zu einem spürbaren Rückgang der Bauaktivität in den kommenden Quartalen.
- Kurzfristig verfügbare moderne Flächen in Premiumlagen bleiben demnach knapp, wodurch der Druck auf die Spitzenmiete hoch bleibt. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich für die zweite Jahreshälfte ab, dass die Spitzenmiete weiter steigen wird.

Büromarktlagen in München



Kennzahlen Büromarkt München

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)		
	von	bis	H1 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1	City										
1.1	City		52,00	43.600	95.700	35.800	0	36.000	32.000	127.700	373.300
2	Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)		30,00 - 38,00	54.700	179.200	91.200	7.400	211.300	85.200	264.400	398.000
3	Nebenlagen		27,00 - 30,00	136.700	684.100	368.000	129.600	210.700	101.800	785.900	1.449.700
Summe München			235.000	959.000	495.000	137.000	458.000	219.000	1.178.000	2.221.000	
4	Peripherie		17,50 - 18,50	58.000	578.000	245.000	121.000	72.000	38.000	616.000	651.000
Total			293.000	1.537.000	740.000	258.000	530.000	257.000	1.794.000	2.872.000	

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

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35 | 80539 München

Tel. +49 (0)89-55 23 00-0

Dieser Report 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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 Report 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN