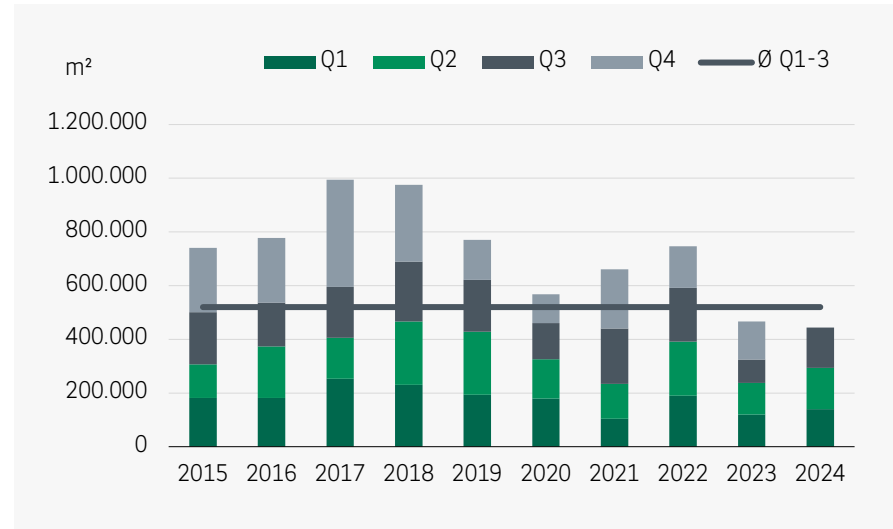


MÜNCHEN

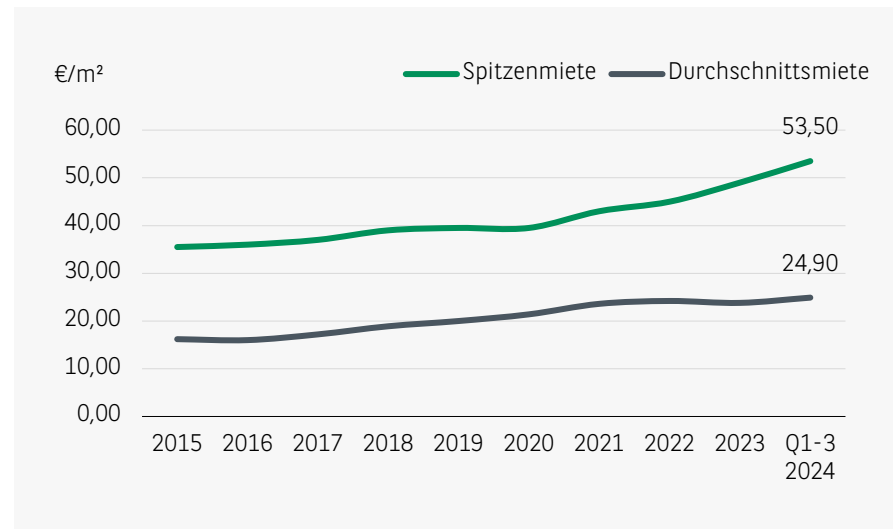
REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



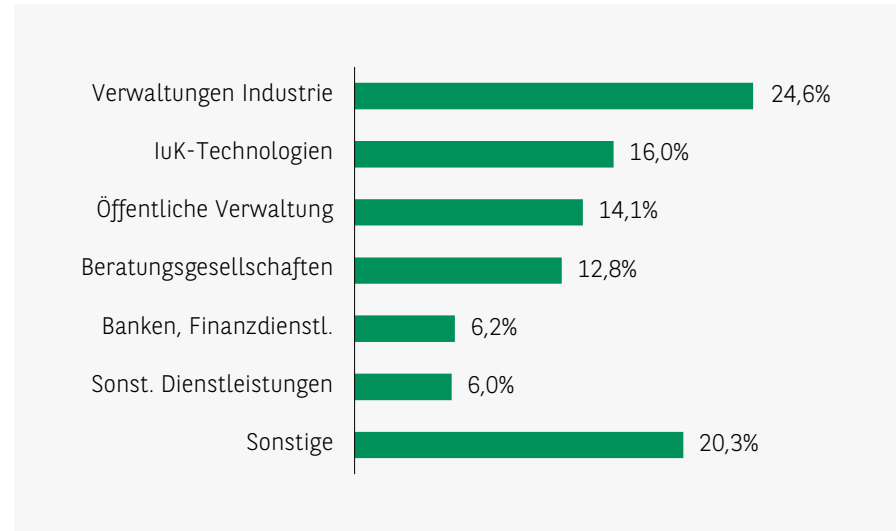
Spitzen- und Durchschnittsmieten



AUCH ENDE SEPTEMBER IM STÄDTE-RANKING DER FLÄCHENUMSÄTZE UND SPITZENMIETEN WEITER VORNE

- Der Münchener Büromarkt konnte im dritten Quartal dort weitermachen, wo er zum Halbjahr aufgehört hat: Mit einem Flächenumsatz von rund 444.000 m² setzt sich die bayerische Landeshauptstadt vor Berlin (421.000 m²) und Frankfurt (307.000 m²) erneut an die Spitze der Top-Märkte.
- Zwar wurde der zehnjährige Durchschnittswert hierbei um knapp 15 % verpasst, im Vergleich der letzten fünf, durch verschiedene Krisen geprägte, Jahre fehlen allerdings lediglich 2 %.
- Erfreulich ist zudem, dass der Münchener Büromarkt nicht von einem einzelnen guten Quartalsergebnis profitiert hat, sondern in jedem der drei Jahresabschnitte gute Einzelbilanzen von jeweils mindestens 140.000 m² erzielen konnte. Die dabei sehr kleine Range von nur 8 % zwischen den drei isolierten Quartalsumsätzen ist somit als klares Indiz für die konstante Vermietungsdynamik über das laufende Jahr zu werten.
- Im Segment der Großabschlüsse war in den vergangenen drei Monaten vor allem die Vermietung an den Freistaat Bayern für den bayerischen Landtag im Gebäudeensemble LEHELs im Stadtviertel Altstadt-Lehel (19.200 m²) zu nennen. Des Weiteren gehörten unter anderem die Interhyp AG (9.000 m²) sowie die SBK Siemens-Betriebskrankenkasse (5.100 m²) am Cityrand Ost bzw. West zu den größten Vermietungen zwischen Juli und Ende September.
- Die gute Marktentwicklung sowie der zunehmende Fokus auf die besten Lagen und Objekte spiegelt sich in der Entwicklung der Mieten im Spitzensegment wider: So ist die Spitzenmiete in den letzten 12 Monaten um 11 % auf 53,50 €/m² gestiegen. Im Durchschnitt werden rund 24,90 €/m² erreicht.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2024



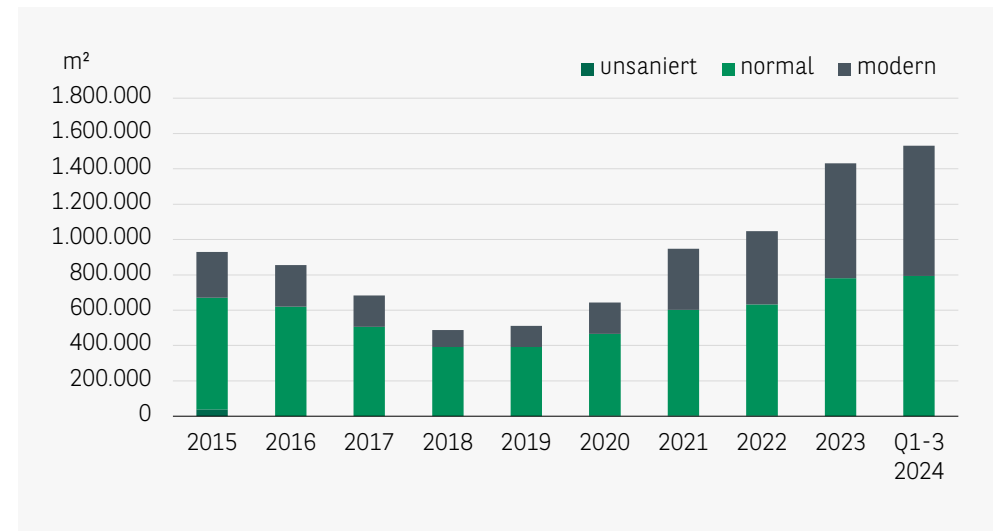
INDUSTRIESEKTOR BISLANG BRANCHENPRIMUS, LEERSTANDSENTWICKLUNG GESTALTET SICH HETEROGEN

- Die Branchenverteilung des Flächenumsatzes wurde in den ersten neun Monaten von den Verwaltungen von Industrieunternehmen dominiert, die für fast jeden vierten Quadratmeter des Gesamtumsatzes verantwortlich zeichnen. In Erscheinung getreten ist der in München traditionell starke Industriesektor hierbei durch gleich mehrere großflächige Abschlüsse wie unter anderem dem von MORI Global Marketing (10.500 m²) im Stadtgebiet Nord. Darüber hinaus zählten die IuK-Technologien (16 %) und die öffentliche Verwaltung (14 %) zu den drei Top-Branchen.
- 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 1,53 Mio. m²) anzusetzen ist, während in der City gerade einmal 2,7 % vakant sind (insgesamt 90.600 m²), unterstreicht hierbei die sich weiter zuspitzende Lageabhängigkeit bei der Leerstandsbetrachtung.

Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q2	3.2	Bayerische Versorgungskammer	25.200
Q3	1.1	Freistaat Bayern/Bayerischer Landtag	19.200
Q3	4.2	Isar Aerospace	11.700
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

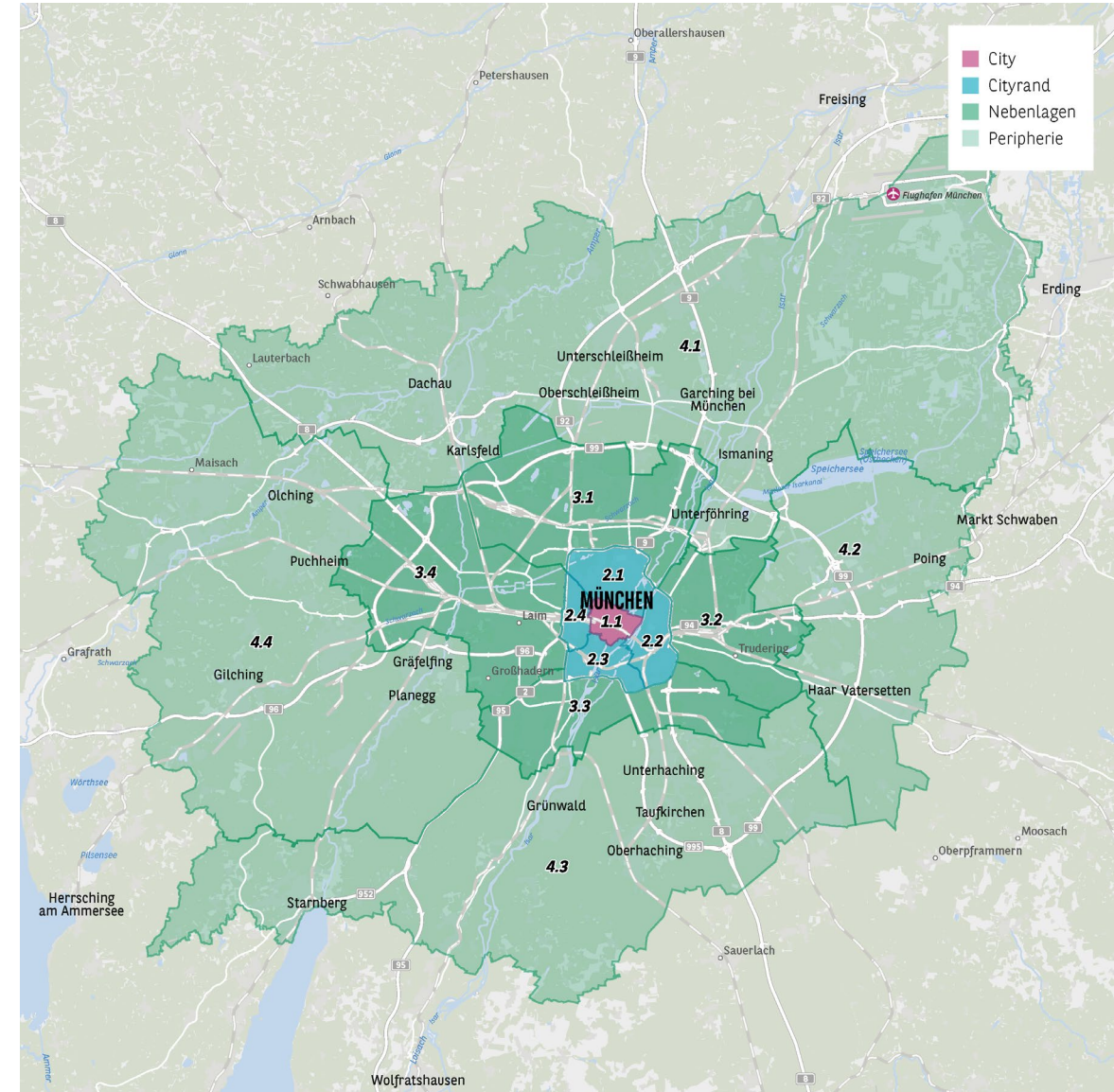
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Münchener Büromarkt blickt in den ersten drei Quartalen auf eine gute und vor allem äußerst konstante Vermietungsdynamik zurück. Dass in Zeiten, in denen Großdeals ab 10.000 m² insgesamt seltener zu beobachten sind, gleich sechs Verträge in diese Kategorie fallen, spricht für das nutzerseitige Vertrauen in die Wirtschaftsstärke der bayerischen Landeshauptstadt. Das Gros des Flächenumsatzes wurde jedoch in den Größenklassen bis 5.000 m² generiert (anteilig 75 %), was als weiteres Indiz für die breite Nachfrageverteilung zu werten ist.
- Angebotsseitig sind weitere Leerstandsanstiege in den kommenden Quartalen zunächst nicht auszuschließen, wobei die 1,6-Mio.-m²-Marke in erreichbare Nähe rückt. Während sich der Nachfragedruck in den attraktivsten Lagen weiter erhöht, entsteht in einigen Neben- bzw. peripheren Lagen zunehmend ein Angebotsüberhang.
- Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen sowie die geplanten Fertigstellungen zu einem weiteren Rückgang der Bauaktivität. Kurzfristig verfügbare moderne Flächen in Premiumlagen sind demnach weiter knapp, wodurch der Druck auf die Spitzenmiete hoch bleibt. Vor diesem Hintergrund hält der steigende Trend bei der Spitzenmiete trotz des bereits hohen Niveaus an.
- Auf das Gesamtjahr blickend dürfte die gute Vermietungsdynamik auch im Schlussquartal ihren Kurs halten, womit der langjährige Durchschnittswert von rund 600.000 m² in greifbare Nähe rückt.

Büromarktlagen in München



Kennzahlen Büromarkt München

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 2024	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		53,50	77.200	90.600	42.800	3.500	36.000	32.000	122.600	376.300
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	31,00 -	38,00	86.000	182.100	96.800	4.700	199.100	74.700	256.800	425.600
3 Nebenlagen	27,00 -	31,00	182.800	685.300	352.400	119.800	208.900	93.300	778.600	1.399.100
Summe München			346.000	958.000	492.000	128.000	444.000	200.000	1.158.000	2.201.000
4 Peripherie	18,00 -	19,00	98.000	573.000	245.000	117.000	46.000	14.000	587.000	651.000
Total			444.000	1.531.000	737.000	245.000	490.000	214.000	1.745.000	2.852.000

* 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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN