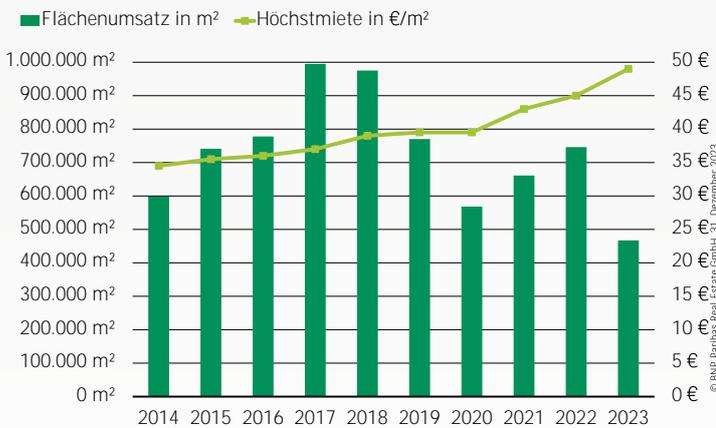




At a Glance **Q4 2023**

# BÜROMARKT MÜNCHEN

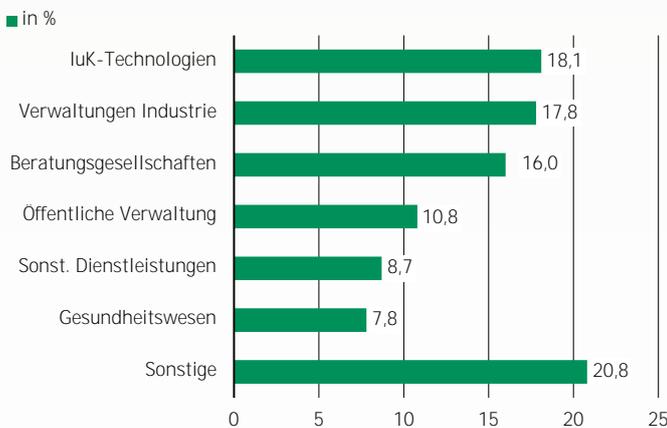
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## ➤ TROTZ STÄRKEREM SCHLUSSQUARTAL INSGESAMT SCHWACH

Für den Münchener Büromarkt kann zum Jahresende 2023 ein Flächenumsatz von 467.000 m² vermeldet werden. Damit wurde das Vorjahresergebnis um rund 37 % verfehlt und auch der 10-Jahresdurchschnitt blieb unerreicht (-36 %). Im Windschatten der schwachen konjunkturellen Entwicklung, gestiegener Finanzierungskosten und anhaltender Diskussionen rund um die Home-office-Quoten konnte der Münchener Markt bis zum Ende des dritten Quartals nie wirklich Fahrt aufnehmen. Erst zum Jahresende ist das Anmietungsgeschehen merklich auf 143.000 m² gestiegen, getragen auch von zwei der drei größten Vertragsabschlüsse des Jahres mit 9.700 m² bzw. 9.300 m². Auffällig ist das Fehlen der für München typischen Großdeals mit deutlich mehr als 10.000 m² Bürofläche. Mit 10.500 m² zeichnet der DGB mit seiner Eigennutzertransaktion für den größten Abschluss 2023 verantwortlich.

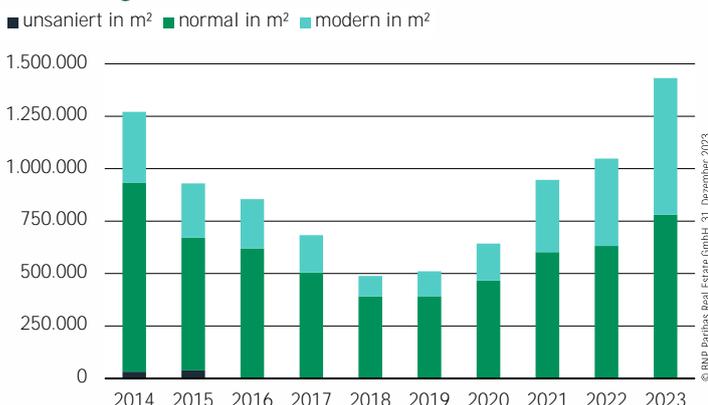
## Flächenumsatz nach Branchen 2023



## ➤ IUK-UNTERNEHMEN FÜHREND IM BRANCHENRANKING

Obwohl auch der Flächenumsatz von IuK-Technologien deutlich rückläufig ist, hat Münchens Leitbranche einmal mehr den größten Umsatzbeitrag mit knapp 85.000 m² geleistet. Neben der 9.300 m² Anmietung durch Agile Robots waren es vor allem Vertragsabschlüsse im kleinen und mittleren Größensegment, die zu diesem Resultat beigetragen haben. Die traditionell starken Verwaltungen von Industrieunternehmen kommen auf einen Marktanteil von knapp 18 %, darunter eine Vielzahl von Deals mittlerer Größe. Mit einem Flächenumsatz von rund 75.000 m² präsentiert sich das Anmietungsgeschehen der drittplatzierten Beratungsgesellschaften vergleichsweise robust. Zwar wird der 10-Jahresdurchschnitt um rund 14 % verfehlt, allerdings ist gegenüber dem Vorjahr ein Plus von knapp 18 % zu verzeichnen.

## Entwicklung des Leerstands



## ➤ LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT

In der zweiten Jahreshälfte 2023 hat sich der Leerstandsanstieg noch einmal deutlich beschleunigt, was insbesondere auf die Fertigstellung spekulativ errichteter Flächen in den Nebenlagen zurückzuführen ist. Neben der Baufertigstellungsdynamik hat allerdings auch der Trend hin zu kleineren Flächen bei Neuanmietungen seine Spuren im Markt hinterlassen. Zum Jahresende wird ein Leerstandsvolumen von rund 1,43 Mio. m² registriert, was einem Plus von knapp 37 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt beläuft sich jetzt auf 6,3 %. In der City notiert der Leerstand allerdings weiterhin bei niedrigen 2,8 % und im Cityrand Nord und Süd werden niedrige 1,6 % bzw. 1,5 % registriert. Deutlich höhere Werte werden für das Stadtgebiet Ost (8,2 %), Nord (7,8 %) und Süd (6,1 %) vermeldet.

### Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.4	DGB - Deutscher Gewerkschaftsbund	10.500
4.4	Öffentliche Verwaltung	9.700
3.3	Agile Robots	9.300
3.3	Immobilien Freistaat Bayern	6.400
4.3	Bayerische Hausbau Immobilien	5.700
4.1	Polizei	5.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### BAUAKTIVITÄT WEITER RÜCKLÄUFIG

Das Volumen der Flächen im Bau ist im Laufe des Jahres um rund 20 % auf 765.000 m<sup>2</sup> gesunken. Es ist mit Abstand der niedrigste Wert seit 2017. Vor allem in den Nebenlagen ist die Bauaktivität deutlich rückläufig. Wenn hier überhaupt neue und größere Projekte in die Bauphase überführt wurden, dann mit einer Vorvermietungsquote von 100 %. Anders ist die Situation in den stark präferierten Lagen City und Cityrand, wo durchaus ein Anstieg des Bauvolumens gegenüber 2022 registriert wird. Die hohe Werthaltigkeit des Zentrums sowie der Nachfragetrend hin zu Top-Flächen in sehr gut angebotenen Lagen lässt Projektentwickler auch in diesen herausfordernden Zeiten den Baustart suchen. Im Marktgebiet notiert die Vorvermietungsquote bei rund 58 %.

### SPITZENMIETE NIMMT KURS AUF 50 €/M<sup>2</sup>

Im dritten Quartal in Folge ist die Spitzenmiete zum Jahresende auf jetzt 49,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen und ist auf Kurs, die 50-€/m<sup>2</sup>-Marke in Kürze zu durchbrechen. Erste Abschlüsse in dieser Größenordnung wurden 2023 registriert. Die traditionell volatilere Durchschnittsmiete notiert aktuell bei 23, 80 €/m<sup>2</sup>.

### Trend wichtiger Marktindikatoren

	2022	2023	Trend 2024
Flächenumsatz	746.000 m <sup>2</sup>	467.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	1.048.000 m <sup>2</sup>	1.432.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	958.000 m <sup>2</sup>	765.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	380.000 m <sup>2</sup>	319.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	45,00 €/m <sup>2</sup>	49,00 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für den Münchener Büromarkt sollten sich im Laufe des Jahres 2024 aufhellen. Vieles deutet darauf hin, dass die deutsche Wirtschaft in ruhigeres Fahrwasser gelangt und wieder wachsen wird. Auch das Finanzierungsumfeld dürfte für Unternehmen deutlich weniger herausfordernd sein. Ein Anstieg des Flächenumsatzes auf ein Niveau deutlich über 600.000 m<sup>2</sup> ist wahrscheinlich. Obgleich der Leerstand weiter moderat steigen dürfte, erwarten wir bei der Spitzenmiete erstmals ein Überspringen der 50-€/m<sup>2</sup>-Marke, vermutlich bereits im ersten Halbjahr.

### Kennzahlen 2023

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )		Leerstand (m <sup>2</sup> )		Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	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		49,00	76.000	90.300	37.500	500	146.600	51.400	141.700	385.000
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	30,00	- 38,00	112.800	172.600	91.600	2.600	285.100	112.700	285.300	481.100
3 Nebenlagen	26,50	- 30,00	148.200	621.100	308.900	119.900	228.300	112.900	734.000	1.360.900
Summe München			337.000	884.000	438.000	123.000	660.000	277.000	1.161.000	2.227.000
4 Peripherie	17,50	- 18,50	130.000	548.000	213.000	103.000	105.000	42.000	590.000	645.000
Total			467.000	1.432.000	651.000	226.000	765.000	319.000	1.751.000	2.872.000

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

\*\* Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2023](#)

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: 31.12.2023

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023