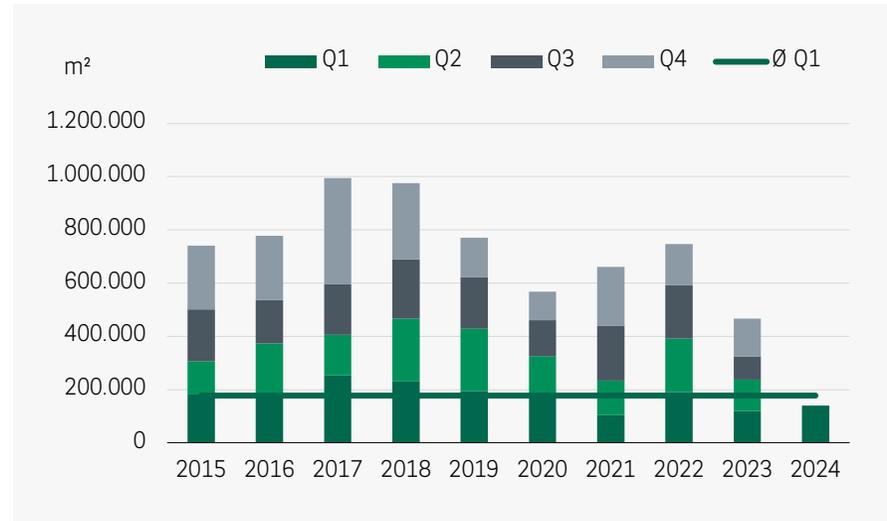


MÜNCHEN

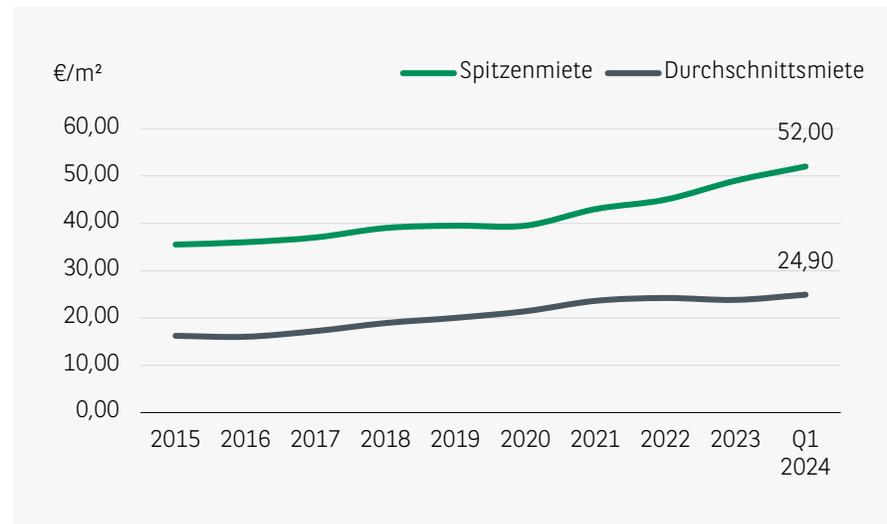
REPORT BÜROMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



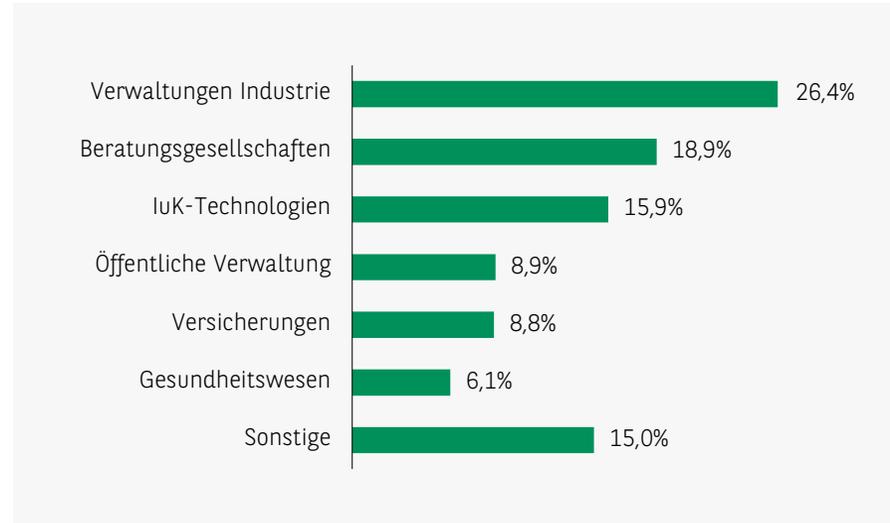
Spitzen- und Durchschnittsmieten



SOLIDER JAHRESAUFTAKT: RESULTAT ÜBER DEM VORJAHR, ABER UNTER DEM DURCHSCHNITT

- Der Münchener Büromarkt ist mit einer zufriedenstellenden ersten Zwischenbilanz in das Jahr 2024 gestartet: Mit einem Flächenumsatz von rund 140.000 m² konnte zwar kein Resultat im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts erreicht werden (-21 %), das Vorjahresvolumen wurde jedoch übertroffen (+17 %), was die leicht verbesserten konjunkturellen Vorzeichen gegenüber 2023 widerspiegelt.
- Im Standortvergleich der umsatzstärksten Büromärkte verteidigt die bayerische Landeshauptstadt damit ihren zweiten Rang knapp hinter Berlin (146.000 m²) und vor Frankfurt (119.000 m²). Insgesamt hat sich die Marktdynamik in München genau wie in einigen anderen Top-Märkten im Vorjahresvergleich etwas erhöht, ohne dabei allerdings an ihre langjährigen Durchschnittswerte heranzureichen.
- Bei der Umsatzverteilung auf die Größenkategorien sticht die gleichmäßige Nachfragestruktur ins Auge, bei der sowohl das kleine Segment bis 2.000 m² (gut 47 %) als auch mittlere Flächengrößen zwischen 2.000 und 5.000 m² (knapp 33 %) sowie Großabschlüsse mit über 5.000 m² (fast 20 %) umfangreich am Marktgeschehen beteiligt sind. Bei den Großverträgen jenseits der 10.000-m²-Marke sind mit der Bayerischen Allgemeinen Versicherung im „The Source“ in Obersendling und DMG MORI Global Marketing im Quartier „Go Four It“ in Moosach zwei großvolumige Vermietungen in Neubauprojekten zu nennen.
- Dynamisch hat sich zudem die Mietentwicklung gezeigt: Mit aktuell 52 €/m² (+13 % ggü. Q1 2023) hat die Spitzenmiete zu Jahresbeginn erstmals die 50-€/m²-Marke geknackt.

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



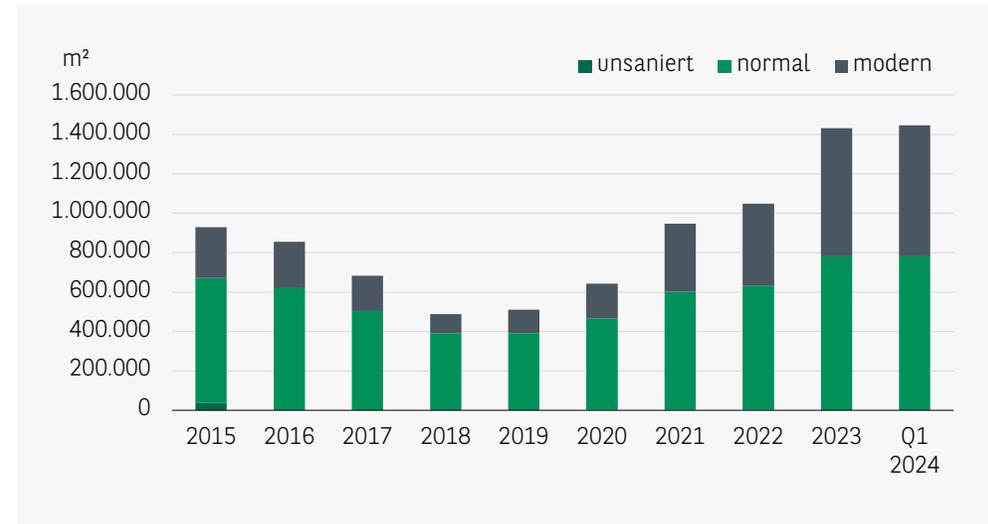
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2024

BMZ	Unternehmen	m ²
3.3	Bayerische Allgemeine Versicherung	11.600
3.1	DMG MORI Global Marketing	10.600
1.1	Milbank LLP	5.800
1.1	Jones Day General Partnership	4.100
2.3	Intaria	3.800
3.1	IMBY	3.500

VORERST KEIN WEITERER LEERSTANDSANSTIEG IN Q1

- Getrieben durch große (z.B. DMG MORI Global Marketing), aber insgesamt auch viele Verträge von Akteuren aus dem Bereich der Verwaltungen von Industrieunternehmen im gesamten Marktgebiet setzt sich diese Nachfragergruppe mit einem Umsatzanteil von gut 26 % an die Spitze des Branchenrankings. Darüber hinaus haben u. a. die Vermietungen an Milbank LLP, Jones Day General Partnership und Intaria den Beratungsgesellschaften zu Platz zwei und einem Marktanteil von 19 % verholfen. IuK-Technologien komplettierten mit kleineren aber dafür zahlreichen Deals das Führungstrio mit weiteren fast 16 %.
- Angebotsseitig hat sich anders als in einigen anderen Top-Märkten keine signifikante Erhöhung des Leerstandsvolumens seit Jahresende 2023 abgezeichnet (rund 1,45 Mio. m²; +1 %). Insgesamt 665.000 m² bzw. 46 % des Leerstandes entsprechen einer modernen Ausstattungsqualität. Bei der Leerstandsquote ergibt sich bei der Betrachtung einzelner Teilmärkte weiterhin ein sehr heterogenes Bild (Gesamtmarkt: 6,4 %; City: 2,8 %).

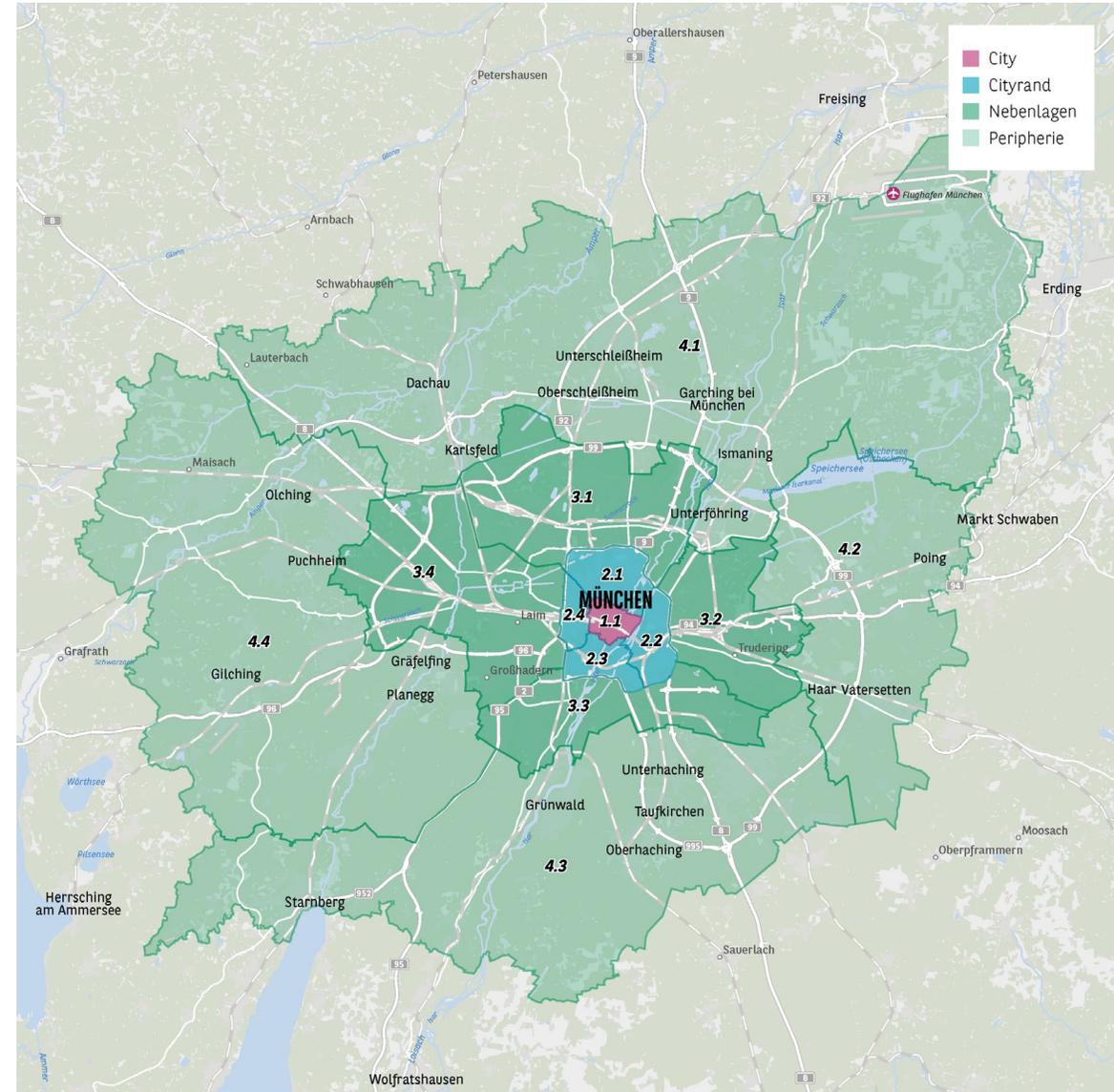
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Münchener Büromarkt hat im ersten Quartal 2024 den Grundstein für eine positive Marktentwicklung im weiteren Jahresverlauf gelegt. Eine sehr ausgewogene Größenklassenverteilung, mehrere ganz unterschiedliche Branchengruppen, die umfangreich am Flächenumsatz partizipieren und eine gefüllte Pipeline für die kommenden Monate bzw. Quartale unterstreichen diese Annahme.
- Vor diesem Hintergrund ist aus heutiger Sicht ein Anziehen der Vermietungsaktivitäten in den kommenden Monaten durchaus wahrscheinlich, womit auch zur Jahresmitte eine positive Zwischenbilanz erzielt werden dürfte.
- Gleichzeitig ordnen sich auf der Angebotsseite die Leerstandsquoten vor allem in den nachgefragtesten Teilmärkten weiterhin unterhalb der Fluktuationsreserve ein. Im Segment der Projektentwicklungen haben sich mehrere Fertigstellungen sowie die abwartende Haltung bei der Initiierung neuer Projekte mindernd auf das im Bau befindliche Volumen ausgewirkt.
- Bei der Entwicklung der Spitzenmiete macht sich die knappe Angebotssituation von Premiumbüroflächen in den Top-Bürolagen Münchens bemerkbar. Nachdem das Mietpreisniveau im Spitzensegment bereits im ersten Quartal die 50-€/m²-Marke deutlich überschritten hat, zeichnet sich für die kommenden Monate ein weiterer Anstieg ab. Erste Vertragsabschlüsse um die 60-€/m²-Marke konnten bereits registriert werden.

Büromarktlagen in München



Kennzahlen Büromarkt München

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 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		52,00	24.800	91.300	34.400	1.200	131.600	87.200	178.500	392.400
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	30,00	- 38,00	30.700	170.900	87.700	3.500	257.500	89.400	260.300	423.600
3 Nebenlagen	27,00	- 30,00	59.500	634.800	321.900	130.300	206.900	93.400	728.200	1.541.000
Summe München			115.000	897.000	444.000	135.000	596.000	270.000	1.167.000	2.357.000
4 Peripherie	17,50	- 18,50	25.000	549.000	221.000	100.000	82.000	39.000	588.000	651.000
Total			140.000	1.446.000	665.000	235.000	678.000	309.000	1.755.000	3.008.000

* 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, 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶ ERFAHREN