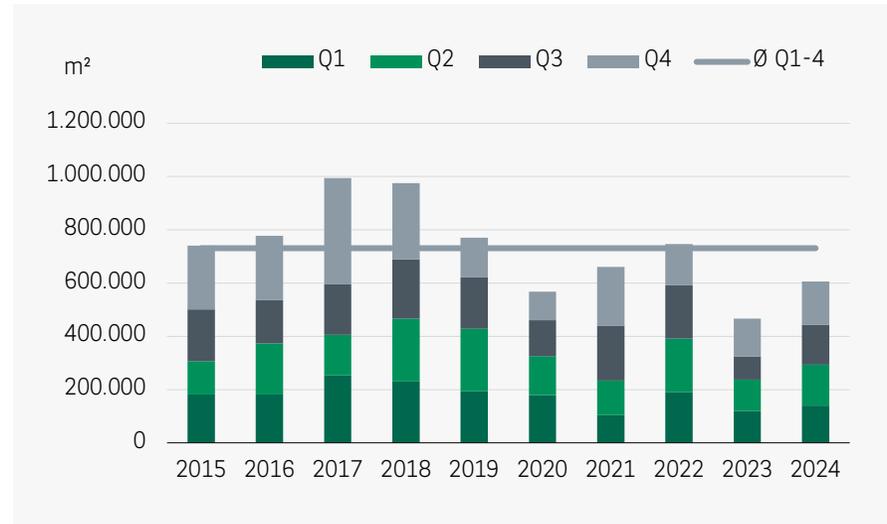


MÜNCHEN

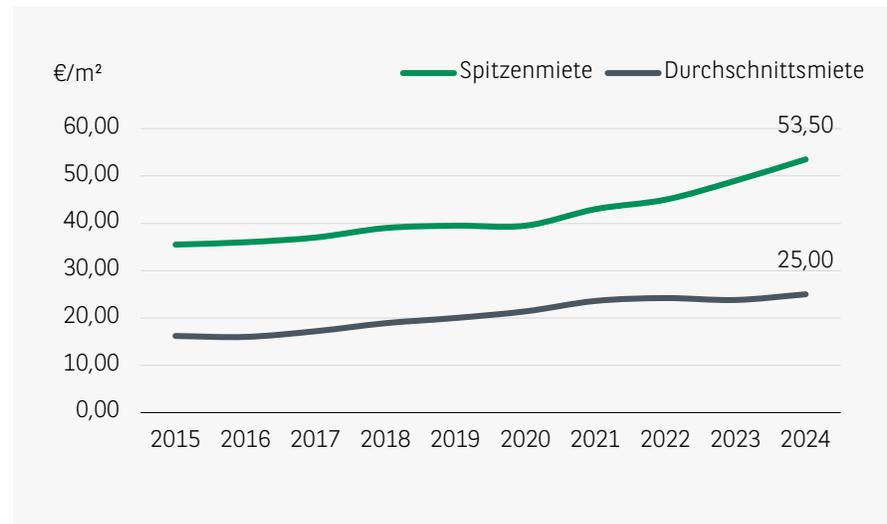
REPORT BÜROMARKT

2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



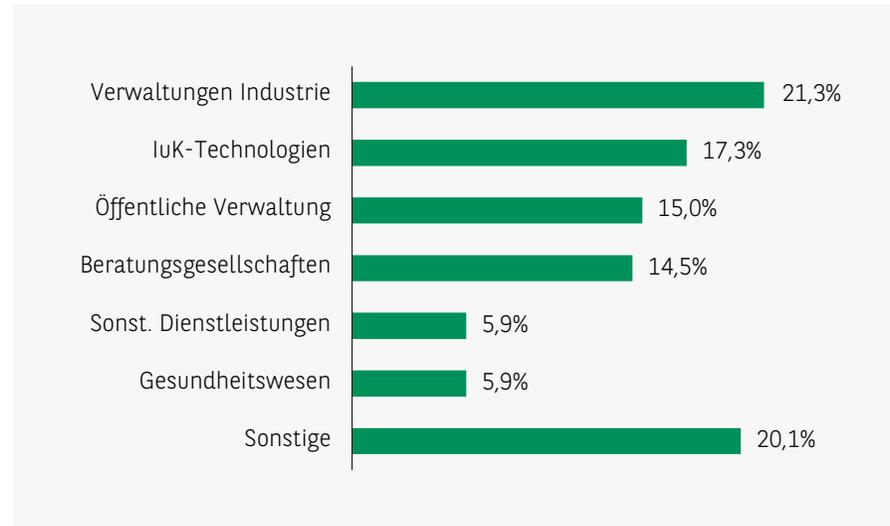
Spitzen- und Durchschnittsmieten



SPITZENREITER UNTER DEN DEUTSCHEN BÜROMÄRKTEN DEUTLICHE UMSATZSTEIGERUNG GEGENÜBER 2023

- Der Münchener Markt für Büroimmobilien verzeichnete im Jahr 2024 einen Flächenumsatz von 606.000 m² und rangiert damit knapp vor Berlin (581.000 m²) und Hamburg (420.000 m²) auf dem ersten Platz unter den Top-Märkten. Dabei wurde der langjährige Durchschnitt zwar um 17 % verfehlt, das schwache Vorjahresergebnis jedoch deutlich um 30 % übertroffen. Treiber des Anstiegs waren allen voran die Abschlüsse jenseits der 10.000-m²-Marke. Hier hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr verzehnfacht.
- Erfreulich ist, dass 2024 eine hohe Konstanz in der Vermietungsdynamik auf dem Münchener Büromarkt zu bilanzieren ist. Dabei konnte im Schlussquartal mit einem Flächenumsatz von 162.000 m² ein moderater Jahresendspurt und überdies das stärkste Quartal beobachtet werden.
- Insbesondere das Segment der großvolumigen Abschlüsse performte im vierten Quartal gut. So konnten zwei der vier größten Abschlüsse allein im Schlussquartal vermeldet werden. Zu den größten Abschlüssen im Jahr 2024 zählt die Vermietung von 19.300 m² auf dem Flughafenareal an die Technische Universität München (TUM), die dort mit dem LAB 48/52 ein neuen Innovationscampus entwickelt, sowie Flächen über 19.200 m² an den Bayerischen Landtag und über 13.600 m² in der Prinzregentenstraße an Capgemini.
- Die sehr solide Marktentwicklung sowie der verstärkte Fokus auf Premiumlagen und -objekte spiegelt sich in der Entwicklung der Spitzenmieten wider: So ist die Spitzenmiete in den letzten 12 Monaten um 9 % auf 53,50 €/m² gestiegen. Die Durchschnittsmiete notiert bei 25,00 €/m².

Flächenumsatz nach Branchen 2024



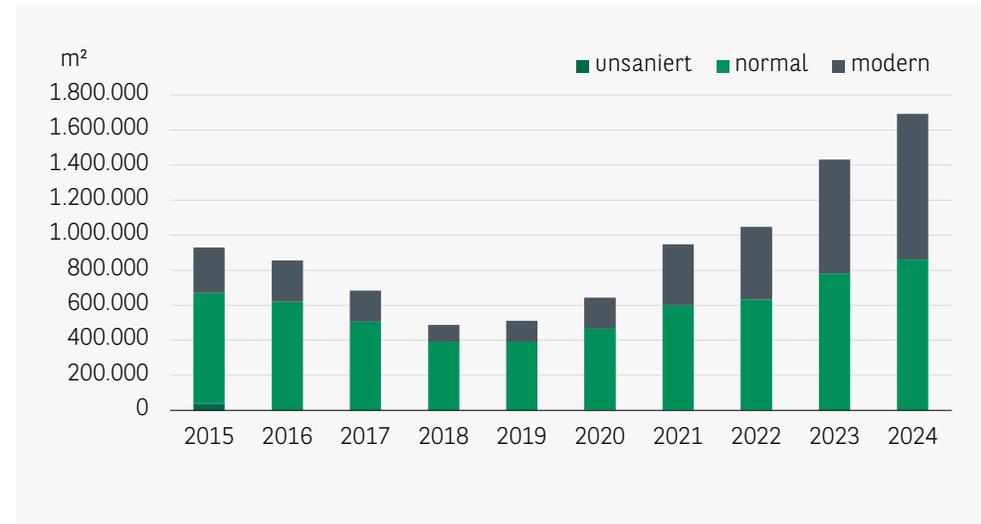
Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q2	3.2	Bayerische Versorgungskammer	25.200
Q4	4.1	Technische Universität München (TUM)	19.300
Q3	1.1	Freistaat Bayern/Bayerischer Landtag	19.200
Q4	3.2	Capgemini Deutschland	13.600
Q3	4.2	Isar Aerospace	11.700
Q1	3.3	BA die Bayerische Allgemeine Versicherung	11.600

VERWALTUNGEN VON INDUSTRIEUNTERNEHMEN AUF PLATZ 1

- In einem traditionell breit aufgestellten Markt waren Münchens Leitbranchen 2024 einmal mehr die tragenden Säulen: Mit 21 % Marktanteil lagen die Verwaltungen von Industrieunternehmen vor IuK-Technologien mit 17 % Marktanteil. Getragen von verschiedenen Großabschlüssen haben die öffentliche Verwaltung und Beratungsunternehmen jeweils rund 15 % zum Ergebnis beigetragen.
- Die Leerstandsquote des Gesamtmarktes ist gegenüber 2023 um 1,1 Prozentpunkte auf aktuell 7,4 % deutlich angestiegen (Gesamtvolumen 1,69 Mio. m²). Mit gut 830.000 m² geht davon fast die Hälfte des Leerstandsvolumens mittlerweile auf das Konto von modernen Flächen. In der City sind hingegen nur 2,9 % vakant (insgesamt 98.000 m² davon nur 5.500 m² Erstbezug), was die hohe Nachfrage nach Premiumflächen und den zunehmenden Fokus auf sehr gute Lagen verdeutlicht.

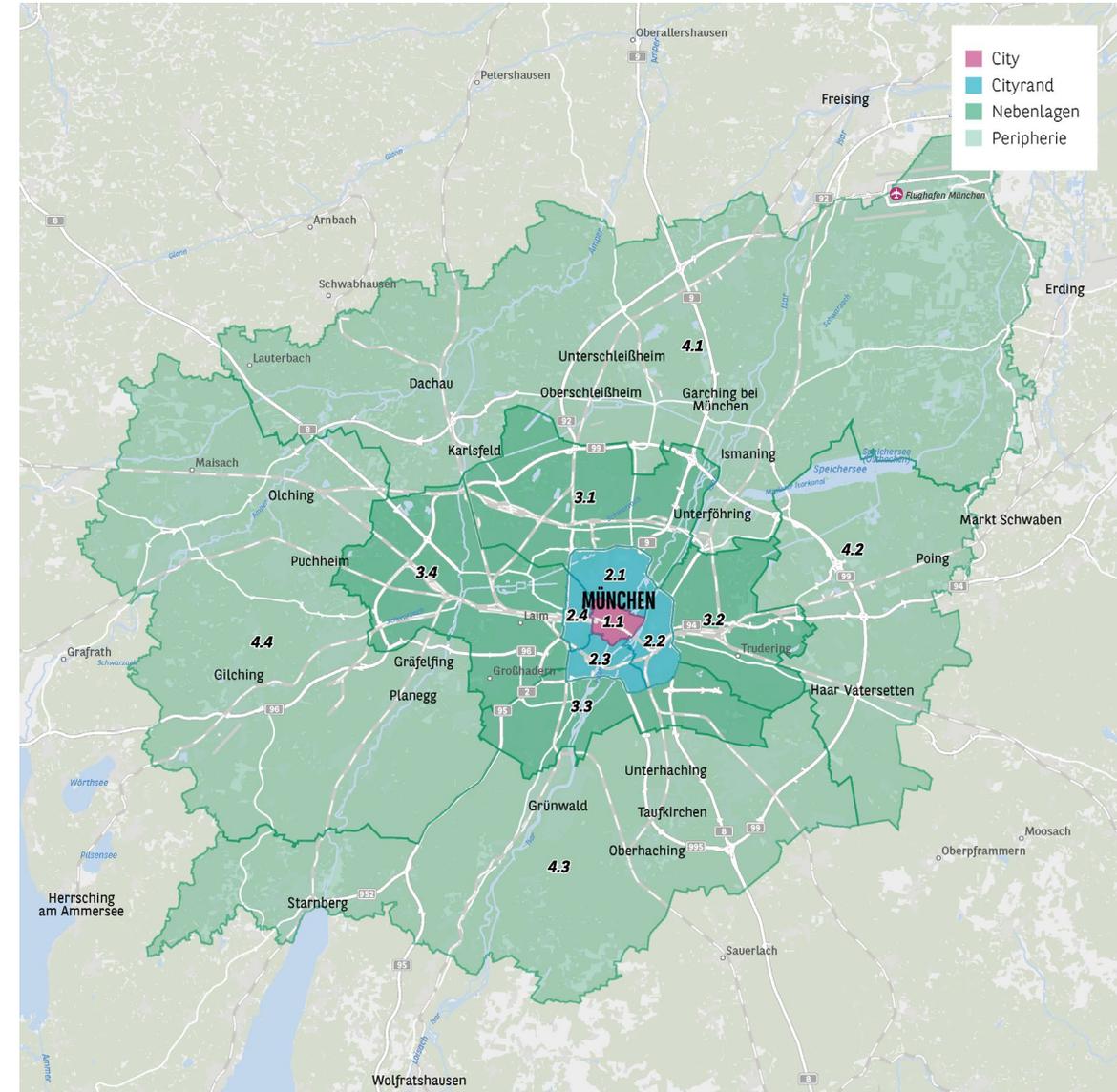
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Münchener Büromarkt blickt auf ein, gerade im Vergleich zu den übrigen Top-Märkten, deutlich dynamischeres Jahr zurück, das über die Quartale hinweg von großer Konstanz geprägt war. Positiv zu werten ist, dass wieder vermehrt Großabschlüsse über 10.000 m² registriert werden konnten. Der überdurchschnittliche Umsatzanteil von kleinen und mittleren Abschlüssen bis 5.000 m² deutet jedoch auch auf eine in der Breite solide Nachfragebasis hin und unterstreicht den starken Nutzermarkt der bayerischen Landeshauptstadt.
- Auf der Angebotsseite ist auch in den kommenden Quartalen mit einer weiteren Ausweitung des Leerstands zu rechnen. Das Angebot-Nachfrage-Verhältnis dürfte sich dabei zwischen Premiumlagen sowie Neben- bzw. peripheren Lagen weiter auseinander divergieren. Während in den zentralen Lagen der Nachfragedruck tendenziell weiter zulegen wird, bildet sich in weniger attraktiven Neben- bzw. peripheren Lagen vermehrt ein Angebotsüberhang aus.
- Der Konjunkturmotor dürfte 2025 nur langsam anspringen, wobei Störfeuer wie von Seiten der neuen US-Administration nicht unwahrscheinlich sind. Hingegen könnte die im Februar zu wählende neue Bundesregierung für mehr Planungssicherheit und für etwas konjunkturellen Rückenwind in der zweiten Jahreshälfte sorgen, wovon auch der Münchener Büromarkt profitieren sollte.
- Vor dem Hintergrund eines sinkenden Angebots an Premiumflächen in zentralen Lagen, einigen Großgesuchen im Markt (vermehrt durch internationale Konzerne) und einer rückläufigen Verfügbarkeit von Flächen im Bau dürften sowohl der Flächenumsatz als auch die Spitzenmiete 2025 signifikant anziehen.

Büromarktlagen in München



Kennzahlen Büromarkt München

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzone**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City		53,50	93.500	98.000	48.100	5.500	37.300	26.800	124.800	390.900
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)	31,00	- 38,00	125.100	261.200	174.900	28.700	246.700	122.100	383.300	397.100
3 Nebenlagen	27,00	- 31,00	245.400	735.800	352.000	113.800	171.000	74.100	809.900	1.419.000
Summe München			464.000	1.095.000	575.000	148.000	455.000	223.000	1.318.000	2.207.000
4 Peripherie	18,00	- 19,00	142.000	597.000	256.000	126.000	46.000	15.000	612.000	651.000
Total			606.000	1.692.000	831.000	274.000	501.000	238.000	1.930.000	2.858.000

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

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

*** Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN