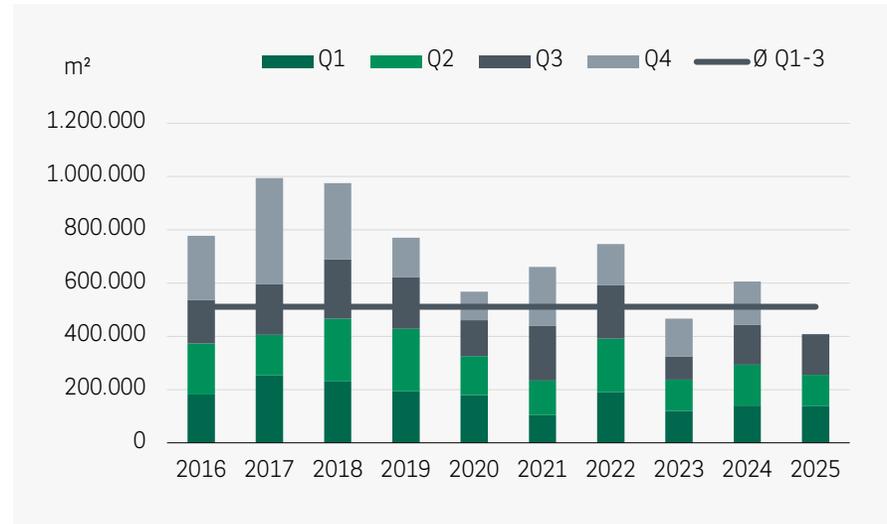


MÜNCHEN

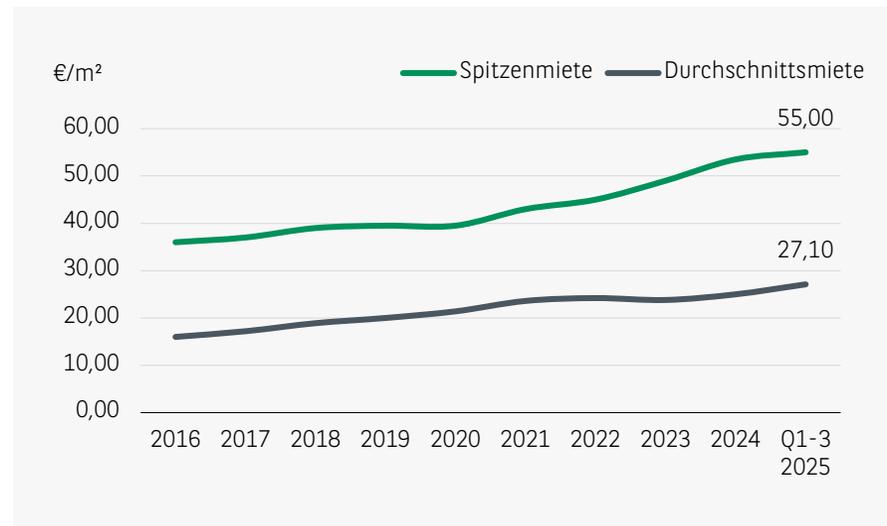
REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2025

Entwicklung des Flächenumsatzes



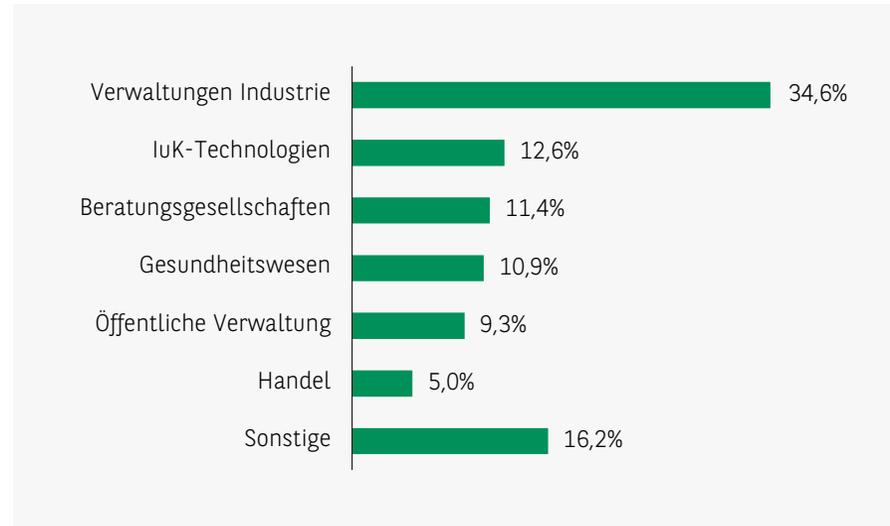
Spitzen- und Durchschnittsmieten



TROTZ GESUNKENEM FLÄCHENUMSATZ - GUTE QUARTALS-BILANZ UND HOHE DYNAMIK IM GROSSFLÄCHENSEGMENT

- Zwar konnte der Büromarkt München in den ersten drei Quartalen kein gestiegenes Zwischenresultat beim Flächenumsatz vermelden (-8 %), gleich mehrere Faktoren deuten abseits dieser Bilanz jedoch auf eine insgesamt gute Vermietungsdynamik hin. In der Summe notiert das Ergebnis bis Ende September bei rund 408.000 m², wobei in den letzten drei Monaten mit gut 152.000 m² der bisher beste Jahresabschnitt erzielt wurde.
- Neben der guten Entwicklung im Jahresverlauf sind unter anderem der zweithöchste Flächenumsatz im Vergleich der Top-Märkte sowie die gestiegenen Nachfrageimpulse im Großflächensegment als weitere positive Signale zu werten. Insgesamt entfielen rund ein Drittel des Volumens auf Abschlüsse mit über 5.000 m², die in den wirtschaftlich noch herausfordernderen Jahren 2023 und 2024 bei Umsatzbeiträgen von unter einem Viertel bzw. nur knapp 9 % lagen.
- Zu diesen Großverträgen ist seit Jahresmitte in erster Linie die Anmietungen des Automobil- und Maschinenbauzulieferers Schaeffler Technologies (12.700 m²) im Bürogebäude Tomorrow im Werksviertel zu zählen. Nicht zuletzt dieser Abschluss konnte dazu beitragen, dass der Cityrand Ost (83.300 m²) als umsatzstärkster Teilmarkt der ersten drei Quartale abschneiden konnte. Erfreulich ist mit Blick auf die Teilmärkte allerdings auch, dass die City mit 58.000 m² den zweiten Rang unter den Büromarktzonen belegt.
- Die Spitzenmiete hat sich nach einem erneuten Anstieg zum Halbjahr in den vergangenen Monaten zunächst stabil bei 55 €/m² gezeigt. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass sich Vermietungen in Premiumflächen und Premiumlagen in Einzelfällen immer wieder oberhalb dieser Marke bewegen können.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2025



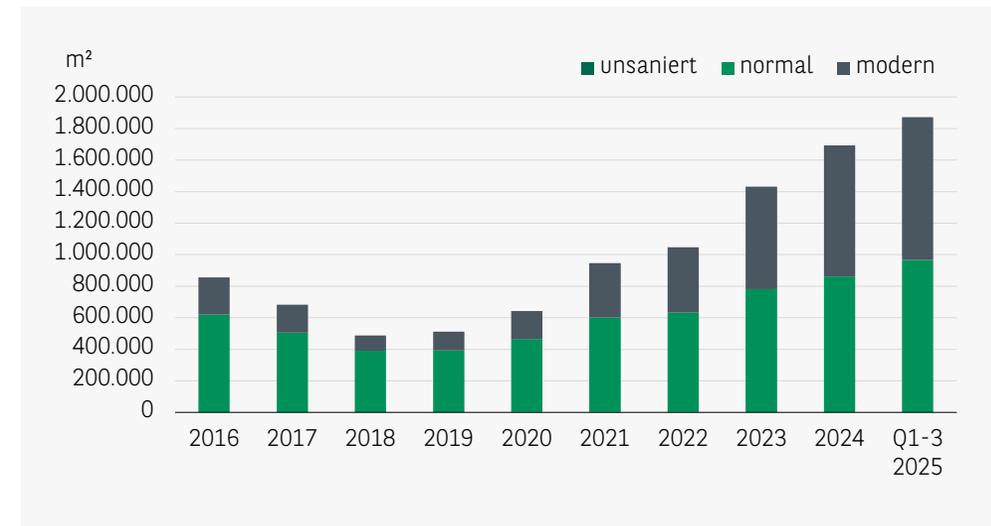
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	2.2	Siemens	33.000
Q2	2.4	Finanzamt München	16.000
Q1	2.4	Industrieunternehmen	14.000
Q3	2.2	Schaeffler Technologies	12.700
Q2	4.3	HENSOLDT Sensors	12.300
Q3	4.1	REPA Deutschland	7.300

GROSSDEALS VOR ALLEM DURCH INDUSTRIE-VERWALTUNGEN

- Die traditionell starken Verwaltungen von Industrieunternehmen konnten in den ersten drei Quartalen vier der fünf größten Abschlüsse und ein insgesamt dynamisches Vermietungsgeschehen im kleineren und mittleren Segment verbuchen. Dementsprechend geht ein hoher Anteil von knapp 35 % und gut 141.000 m² auf das Konto des Branchenprimus. Aktiv zeigten sich zudem auch IuK-Technologien (fast 13 %), Beratungsgesellschaften (gut 11 %) sowie das Gesundheitswesen (ebenfalls fast 11 %) und sorgen damit für einen diversifizierten Branchenmix bei den erfassten Verträgen.
- Auf der Angebotsseite ist der Leerstand weiter leicht gestiegen und beläuft sich nun auf rund 1,87 Mio. m². Die Leerstandsquote notiert bei 8,1 %. Während in den B- und C-Lagen der Leerstand unverändert steigt, bleiben Neubau-Erstbezugsflächen in den Top-Lagen knapp. Ihr Volumen beläuft sich in der City und am Cityrand in der Summe auf nur niedrige 34.800 m².

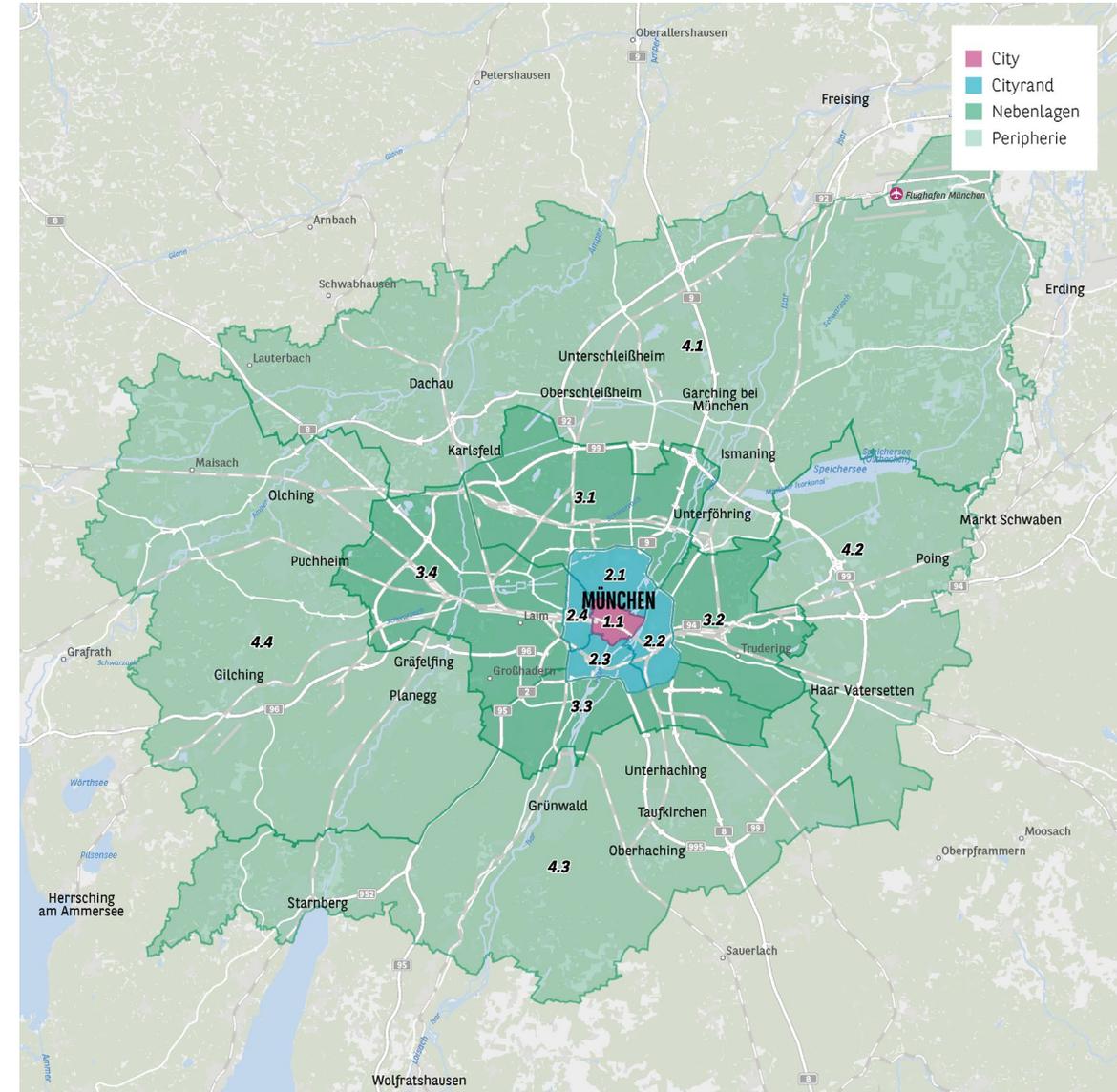
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Die Treiber hinter dem Flächenumsatz auf dem Münchener Büromarkt haben auch Ende September wieder einmal gezeigt, dass das leicht gesunkene Zwischenresultat in erster Linie auf den sich fortsetzenden Konsolidierungsprozess zurückzuführen ist und weniger mit der allgemein anziehenden Büroflächennachfrage zusammenhängt.
- Insgesamt entfielen in der aktuellen Bilanz rund 73 % des Volumens auf moderne Flächen und 51 % auf Standorte in der City oder am Cityrand. Dies ist als deutliches Indiz dafür zu werten, dass hohe Ausstattungsstandards und Lagepräferenzen zu Gunsten der zentralsten Teilmärkte auf der Prioritätenliste nach wie vor ganz oben stehen. Dies gilt nicht zuletzt bei den Expansions- und Umzugsentscheidungen internationaler Konzerne, die durch die wirtschaftliche Gesamtgemengelage in den letzten Jahren besonders abwartend agiert haben und inzwischen zunehmend wieder an Vertrauen gewinnen. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass gerade auch der Umsatz im Großflächensegment in den nächsten Monaten noch einmal weiter in die Höhe getrieben werden könnte.
- Auf der Angebotsseite ist für das Schlussquartal damit zu rechnen, dass beim Leerstand die 2-Mio.-m²-Marke weiter in greifbare Nähe rückt. Bei dieser Entwicklung sollte sich die Dynamik der letzten Jahre jedoch kurz- bis mittelfristig weiter spürbar verlangsamen. Gleichzeitig dürfte das Niveau der verfügbaren Flächen im Bau weiter nachgeben.
- Bei der Spitzenmiete bleibt trotz des bereits hohen Niveaus (aktuell 55,00 €/m²) durch den Nachfragedruck auf ESG-konforme Top-Flächen und -lagen im Premiumsegment nach wie vor Luft nach oben.

Büromarktlagen in München



Kennzahlen Büromarkt München

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1	City									
1.1	City		55,00	58.000	117.500	52.300	9.500	132.700	100.000	410.300
2	Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)		32,50 - 39,00	148.500	300.900	197.500	25.300	276.100	147.600	532.800
3	Nebenlagen		27,50 - 31,00	102.500	839.600	397.200	145.200	153.200	108.400	1.141.900
Summe München			309.000	1.258.000	647.000	180.000	562.000	356.000	1.614.000	2.085.000
4	Peripherie		19,50 - 20,00	99.000	614.000	258.000	123.000	18.000	6.000	620.000
Total			408.000	1.872.000	905.000	303.000	580.000	362.000	2.234.000	2.679.000

* 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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN