



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

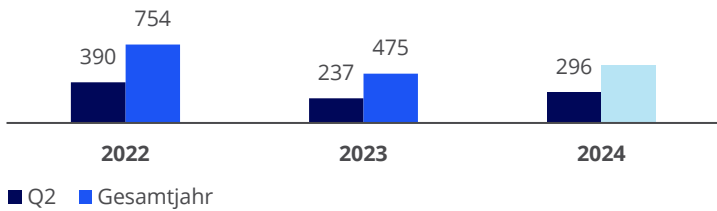
Der Münchner Bürovermietungsmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2024 leicht erholt. Der Flächenumsatz lag bei 296.100 m², davon 255.200 m² reine Vermietungsleistung, was eine Steigerung von 25% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Der Leerstand ist auf 7,5% gestiegen, vor allem in den Stadtteillagen und im Umland, während innerhalb des Mittleren Rings und besonders innerhalb des Altstadtrings das Flächenangebot weiterhin gering ist. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes liegt bei 24,00 €/m², 3% niedriger als im Vorjahr, während die Spitzenmiete um 14% auf 51,50 €/m² gestiegen ist. Die Mietpreisdifferenzen zwischen Gebäudequalitäten und verschiedenen Lagen werden größer, da Unternehmen mehr Wert auf Qualität und Anbindung des Büros legen.

Aktuell befinden sich knapp 790.000 m² Bürofläche im Bau, die zu 56% belegt sind, aber ab 2026 ist das Angebot deutlich reduziert, da Projektentwickler weiterhin zögerlich mit Baustarts sind. Die konjunkturelle Entwicklung lässt keine deutliche Steigerung der Nachfrage erwarten, da die Entscheidungsfreudigkeit für Expansionen oder Umzüge bei Großnutzern eingeschränkt ist. Für das Jahr 2024 wird ein Flächenumsatz von 550.000 m² prognostiziert, was mehr als im Vorjahr, aber im langjährigen Vergleich immer noch ein deutlich unterdurchschnittliches Ergebnis ist. Durch die geringere Nettoabsorption bei gleichzeitig gut gefüllter Fertigstellungspipeline wird ein weiterer Leerstandsanstieg auf rund 8% erwartet.

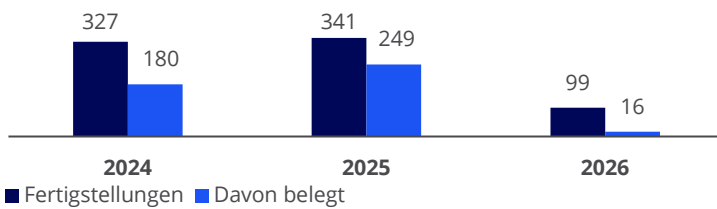
Fast Facts

	Q2 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	296.100 m ²	+25 %
Vermietungsumsatz	255.200 m ²	+18 %
Leerstand	1.758.900 m ²	+ 419.900 m ²
Leerstandsquote	7,5 %	+ 170 bp
Spitzenmiete	51,50 €/m ²	+ 14 %
Durchschnittsmiete	24,00 €/m ²	-3 %

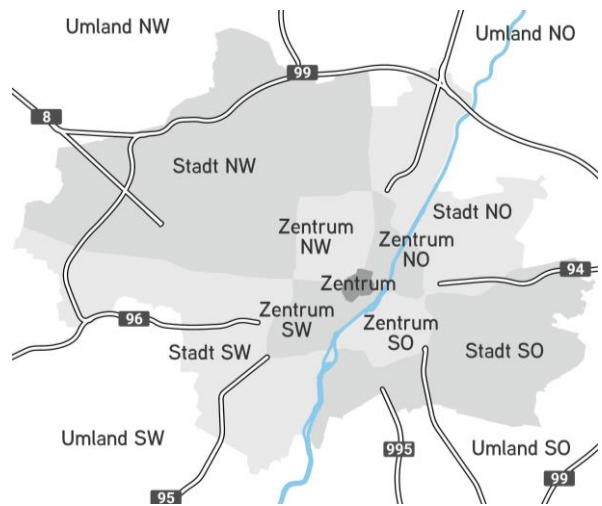
Flächenumsatz in 1.000 m²



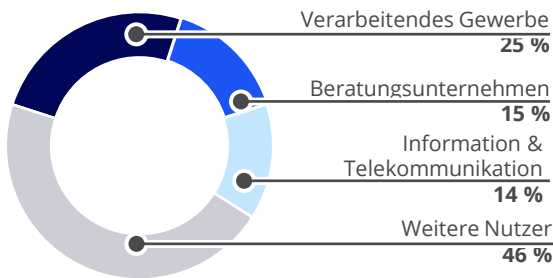
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

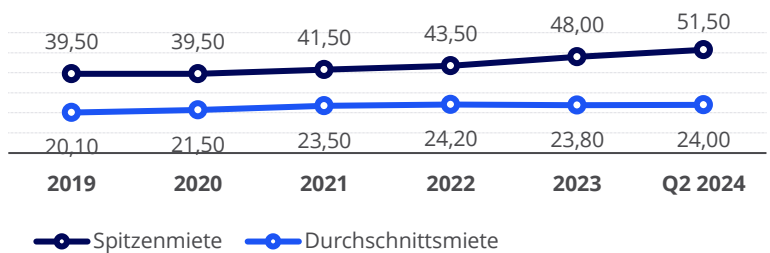


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

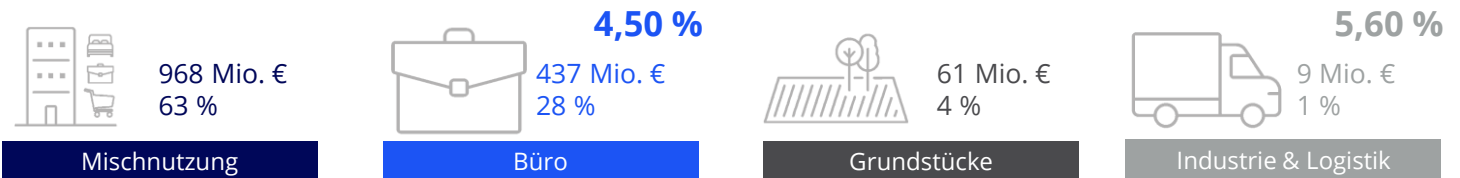
Der Immobilieninvestmentmarkt in München hat sich nach einem fulminanten ersten Quartal in den vergangenen drei Monaten wieder von seiner ruhigen Seite gezeigt. Das Transaktionsvolumen lag in den ersten sechs Monaten bei 1,5 Mrd. € weiterhin deutlich über dem Vorjahreswert. Der Anteil der Bürotransaktionen hat sich weiter erholt und liegt nun bei etwa einem Drittel des gesamten Umsatzes. Die meisten Käufer waren private Investoren und Projektentwickler, während institutionelle Investoren und ausländisches Kapital zurückhaltend waren. Die Renditen blieben in Zentrumslagen bei 4,5 %, während sie in Randlagen und Peripherie leicht auf 6,1 % stiegen. Die Losgrößen lagen überwiegend im

Bereich von 10-50 Mio. € und sind dabei Resultat der adjustierten Ankaufsprofile von Investoren. Die weiterhin solide Marktbasis und exzellenten Zukunftsperspektiven des Firmenstandorts Münchens dürften dazu führen, dass der Investmentmarkt als erster der Top-7-Märkte wieder an Fahrt gewinnen wird. Sofern die Zinsen weiter sinken und die Rahmenbedingung wieder planbarer sind werden auch Immobilieninvestments wieder attraktiver werden. Da sich Transaktionsprozesse weiterhin lange ziehen erwarten wir für die zweite Jahreshälfte weiterhin Zurückhaltung. Dennoch erachten wir ein Gesamtvolumen von rund 3 Mrd. € bis Jahresende erzielbar.

Fast Facts

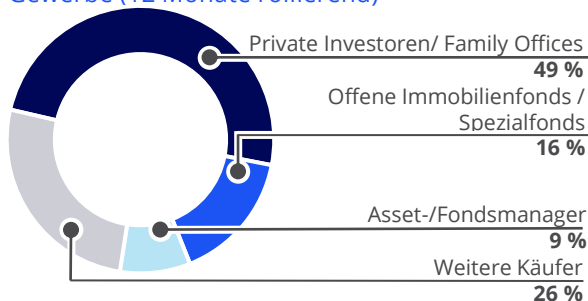
	Q2 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1.550 Mio. €	+ 155 %
Transaktionsvolumen Wohnen (ab 10 WE)	130 Mio. €	+ 7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	+ 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



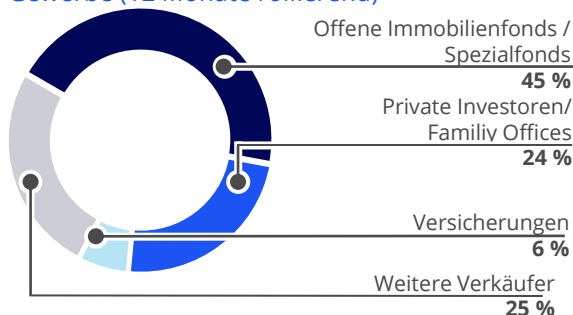
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

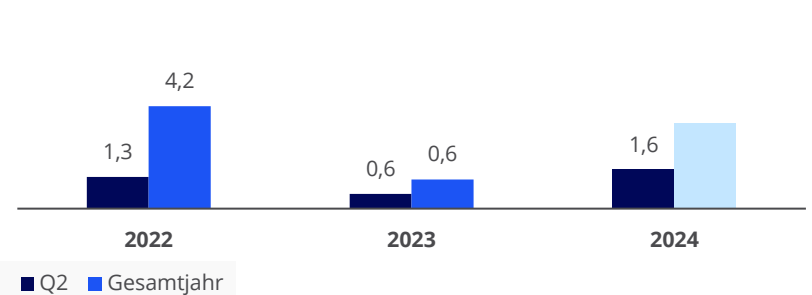


TOP 3 Verkäufersgruppen

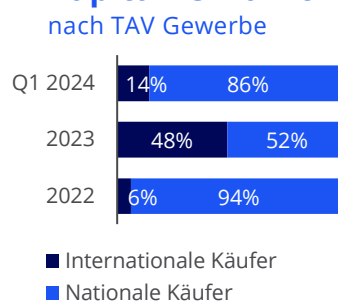
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



Tobias Seiler CREA® | Director
Market Intelligence & Foresight
+49 173 91 91 757
tobias.seiler@colliers.com