



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

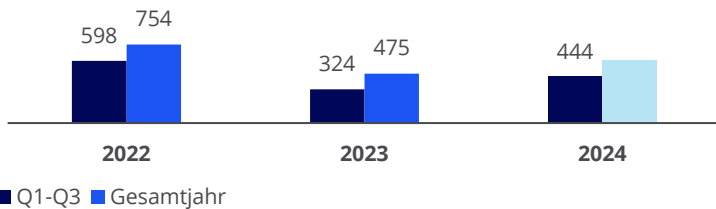
Der Münchner Bürovermietungsmarkt verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2024 einen Flächenumsatz von 444.500 m², was einem Anstieg von 36 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Trotzdem liegt das Ergebnis aber weiterhin deutlich unter dem langfristigen Mittel. Der Leerstand auf dem Gesamtmarkt hat sich auf rund 8,1 % erhöht, verglichen mit 6,3 % vor 12 Monaten. Besonders auffällig ist der Anstieg in den Stadtteilen zwischen dem Mittleren Ring und der Stadtgrenze, wo der Leerstand von 7,9 % auf 11,0 % angestiegen ist. Innerhalb des Mittleren Rings und insbesondere des Altstadtrings bleibt das Flächenangebot jedoch weiterhin gering. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes liegt mit 25,20 €/m² 7 % über dem

Niveau des Vorjahres. Die Spitzenmiete liegt mit 53,00 €/m² um 15 % höher als vor Jahresfrist. Für besonders hochwertige Flächen wird die Marke von 60,00 €/m² teils deutlich überschritten. Aktuell befinden sich 716.600 m² Bürofläche im Bau, die bereits zu 57 % belegt sind. Der überwiegende Teil davon wird bis Ende 2025 fertiggestellt. Durch die aktuell geringere Nettoabsorption bei gleichzeitig hoher Fertigstellungspipeline ist auch im letzten Quartal des Jahres von einem Leerstandsanstieg auszugehen. Der Flächenumsatz kann aber 600.000 m² erreichen.

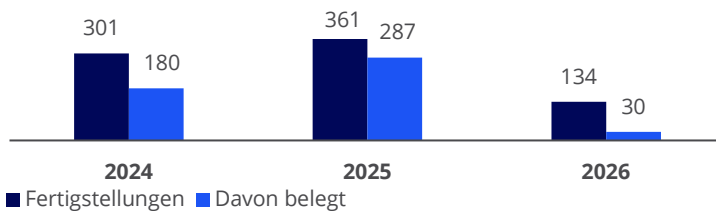
Fast Facts

	Q3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	444.500 m ²	+36 %
Vermietungsumsatz	393.800 m ²	+29 %
Leerstand	1.882.900 m ²	+ 424.100 m ²
Leerstandsquote	8,1 %	+ 180 bp
Spitzenmiete	53,00 €/m ²	+ 15 %
Durchschnittsmiete	25,20 €/m ²	+ 7 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



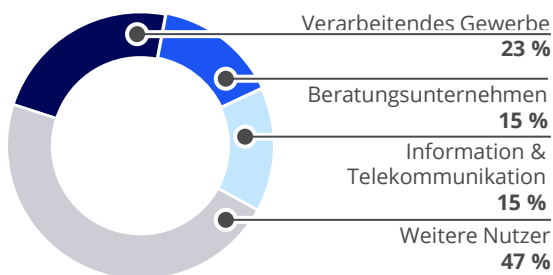
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

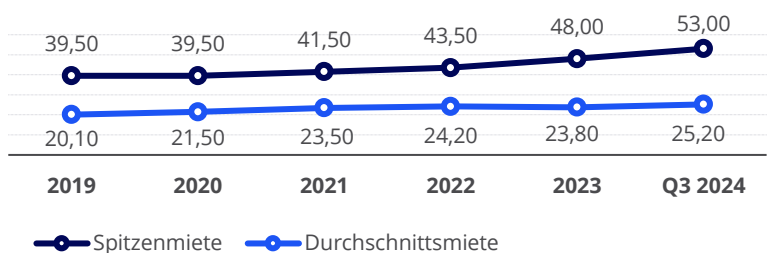


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

München Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von rund 530 Mio. € im dritten Quartal hat sich die Transaktionstätigkeit im Vergleich zum zweiten Quartal wieder erholt. Mit einem gesamten Volumen von rund 2,1 Mrd. € rangiert das Volumen zwar mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr, jedoch noch weit entfernt vom langjährigen Durchschnitt von 5,9 Mrd. €.

Das Transaktionsinteresse auf Käufer- und Verkäuferseite hat in den Sommermonaten deutlich an Dynamik gewonnen, aufgrund der längeren Verkaufsprozesse hat sich dies jedoch bislang nur eingeschränkt in abgeschlossenen Transaktionen niedergeschlagen. Privatinvestoren und Family Offices sind auf Käuferseite mit einem Marktanteil von

67 % weiterhin die dominierende Käufergruppe. Für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont und ohne direkten Finanzierungsbedarf bieten sich im derzeitigen Marktumfeld weiterhin sehr gute Einstiegschancen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien bewegt sich im zweiten Quartal in Folge seitwärts, und auch die Renditen abseits der Zentrumsanlagen zeigen zunehmend gleichbleibende Werte. Für das vierte Quartal ist eine Vielzahl an Verkaufsabschlüssen geplant, die das Transaktionsvolumen und auch die Breite der Marktaktivität positiv beeinflussen werden. Bis Ende des Jahres erachten wir daher ein gewerbliches Transaktionsvolumen von bis zu drei Milliarden Euro für realistisch.

Fast Facts

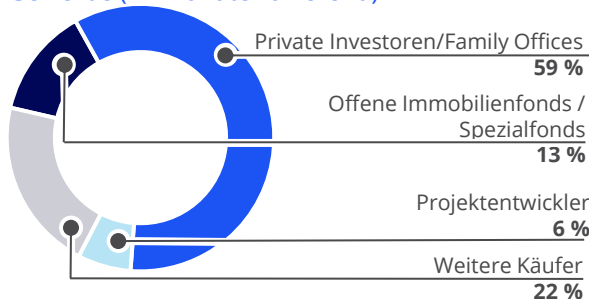
	Q3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	2.082 Mio. €	+ 128 %
Transaktionsvolumen Wohnen (ab 10 WE)	527 Mio. €	+ 149 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	+ 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

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



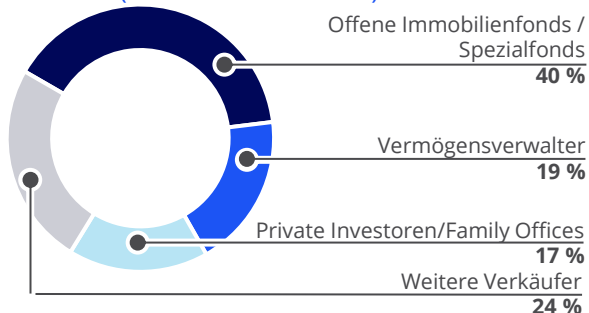
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

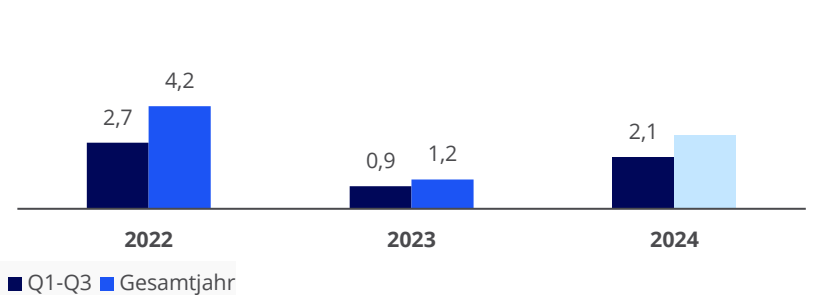


TOP 3 Verkäufersgruppen

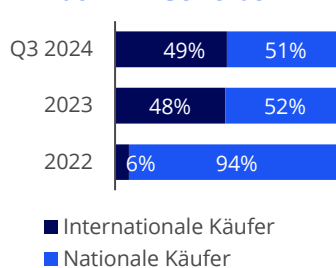
Gewerbe (12 Monate rollierend)



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