



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

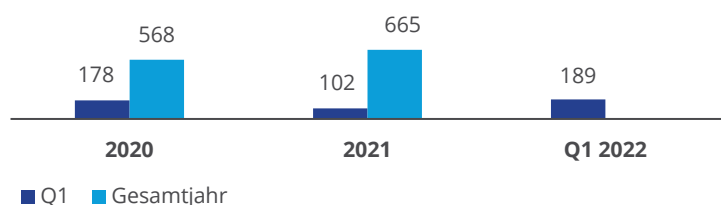
Der Münchner Büromarkt konnte in den ersten drei Monaten des Jahres 2022 den Erholungstrend der letzten beiden Quartale aus 2021 mit einem Flächenumsatz von knapp 190.000 m² fortsetzen. Die Dynamik zeigte sich insbesondere in den mittleren Flächensegmenten. Nur vier Abschlüsse überschritten die Marke von 5.000 m². Zum Ende des ersten Quartals 2022 standen mit 1,09 Mio. m² rund 202.000 m² mehr leer als ein Jahr zuvor. Im Bau befinden sich derzeit rund 1 Mio. m², die zu etwas weniger als die Hälfte bereits vermietet oder eigengenutzt sind. Im Jahr 2022 werden nach derzeitigen Stand rund 426.000 m² Bürofläche

fertiggestellt, von denen noch circa 46 % zur Verfügung stehen. Die Durchschnittsmiete stieg im Vorjahresvergleich um 10 % auf 23,00 €/m². Der Anstieg ist mit einer Verlagerung der Nachfrage in hochwertige Objekte in zentralen Lagen zu erklären. Die Angebotsmieten tendieren hingegen überwiegend seitwärts. Wir erachten für das Jahr 2022 einen Flächenumsatz von 650.000 m² bei moderat steigenden Leerständen für möglich, auch wenn die Abwärtsrisiken durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs derzeit deutlich höher zu gewichten sind als noch vor einigen Monaten.

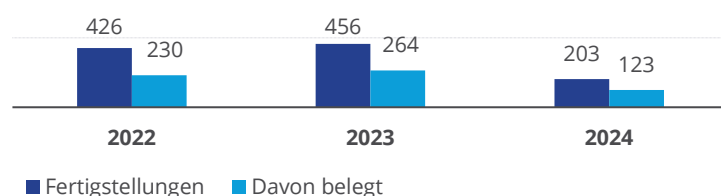
Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	189.600 m ²	+85,3 %
Vermietungsumsatz	161.400 m ²	+59,3 %
Leerstand	1.091.400 m ²	+22,6 %
Leerstandsquote	4,8 %	+80 bp
Spitzenmiete	41,50 €/m ²	+6,4 %
Durchschnittsmiete	23,00 €/m ²	+10,3 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



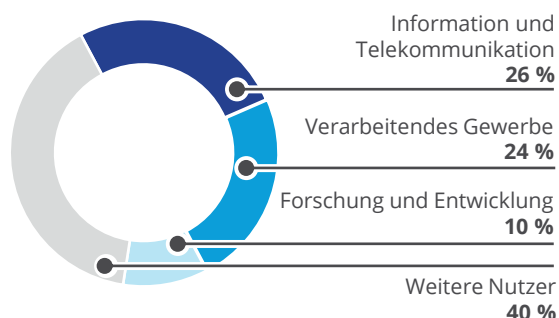
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

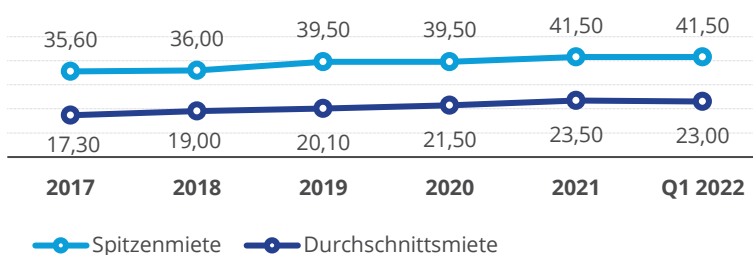


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Der Münchner Investmentmarkt erzielte im 1. Quartal 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 895 Mio. €. Das entspricht einem Anstieg von 73 Prozent gegenüber dem ruhigen Jahresauftakt aus dem Vorjahr, liegt jedoch leicht unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts von 1,05 Milliarden Euro. Mit den Verkäufen des umfassend sanierten Olympia Business Center am Georg-Brauchle-Ring sowie dem NEXT in Milbertshofen entfallen die einzigen zwei Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich auf den Münchner Norden. Insgesamt zogen Bürogebäude 79

Prozent des gehandelten Volumens auf sich. 8 Prozent entfielen auf Industrie- und Logistikimmobilien. In den übrigen Nutzungsklassen gab es nur vereinzelte Transaktionen. Rund drei Viertel des Transaktionsvolumens waren dem Core- oder Core-Plus-Segment zuzuordnen. Die Renditen verharren aufgrund der hohen Nachfrage für sichere Objekte auf ihrem niedrigen Niveau. Die zunehmenden Unsicherheiten werden ein ähnlich hohes Volumen wie im Vorjahr verhindern, ein Übertreffen des 10-jährigen Mittels von rund 6 Milliarden Euro ist aber möglich.

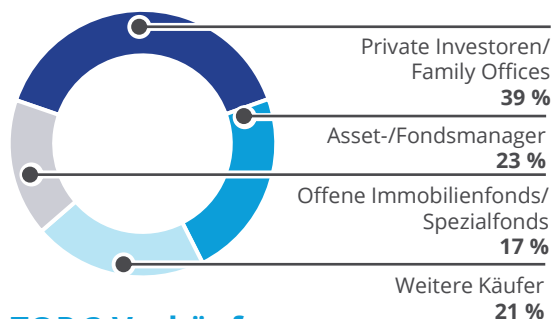
Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	895 Mio. €	+73 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,65 %	-5 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

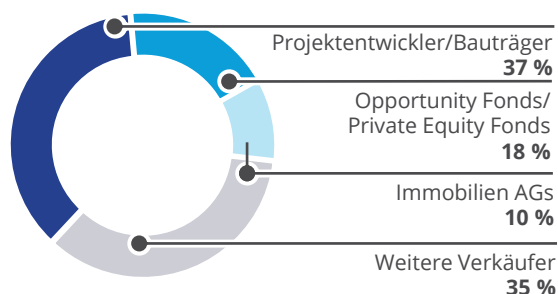
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



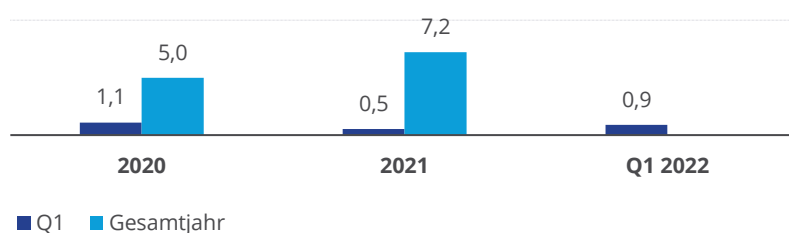
TOP 3 Käufergruppen



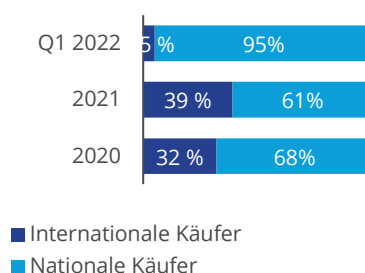
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



Tobias Seiler | Director
Research
+49 89 624 294 63
tobias.seiler@colliers.com