



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

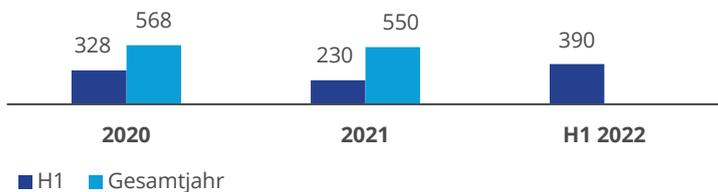
In der ersten Jahreshälfte 2022 erzielte der Bürovermietungsmarkt in München einen Flächenumsatz von rund 389.700 m², was sich in etwa auf dem Niveau des langfristigen Durchschnitts bewegt. Rund die Hälfte des gesamten Vermietungsumsatzes wurde im Neubausegment getätigt, da viele Mieter ihre neuen Bürokonzepte in modernen Flächen umsetzen wollen. Als Folge stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal die Durchschnittsmiete deutlich an. Sie wuchs um 13 % auf 23,80 €/m². Auch die Spitzenmiete verzeichnete einen Zuwachs um 9 % und liegt bei 42,50 €/m². Aktuell befinden sich rund 1 Million Quadratmeter im Bau, wovon

bereits über 60 % belegt sind. Perspektivisch erwarten wir allerdings einen Rückgang der Bauaktivität, was zukünftig zu wieder weniger Angebot führen könnte. Das Angebot an kurzfristig beziehbaren Flächen beträgt aktuell rund 1,1 Mio m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,9 %. Angesichts der verschiedenen Krisen, die die Gesamtwirtschaft beeinträchtigen können, gehen wir auch von einem ruhigeren zweiten Halbjahr auf dem Vermietungsmarkt aus. Ein Flächenumsatz von über 600.000 Quadratmetern ist aber trotzdem erzielbar.

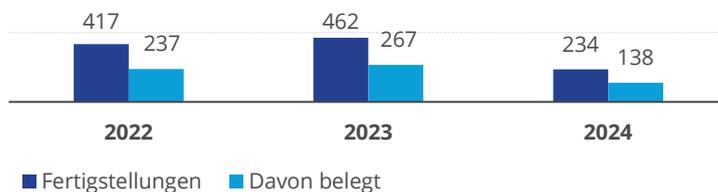
Fast Facts

	Q2 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	389.700 m ²	+69 %
Vermietungsumsatz	321.600 m ²	+42 %
Leerstand	1.102.300 m ²	+22,6 %
Leerstandsquote	4,9 %	+0,5 bp
Spitzenmiete	42,50 €/m ²	+9 %
Durchschnittsmiete	23,80 €/m ²	+13 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



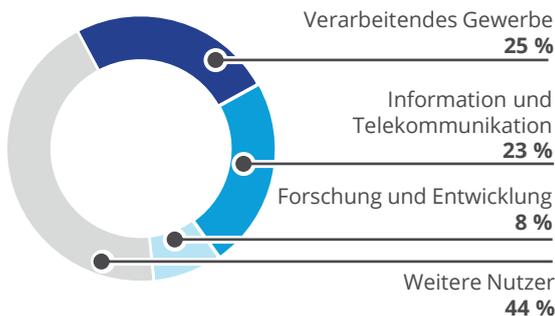
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Im ersten Halbjahr erzielte der Münchner Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von rund 1,3 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 57 % gegenüber dem Vorjahr. Besonders die ersten Monate waren noch von einer hohen Marktaktivität geprägt, welche sich beinahe auf dem Vorpandemieniveau bewegte. Vor dem Hintergrund der sich rasch verändernden Rahmenbedingungen scheuen Investoren aktuell Risiken und nehmen eine abwartende Haltung ein, so dass sich Transaktionen in die zweite Jahreshälfte verschieben. Folglich sank das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal sehr deutlich ab

und Großdeals blieben im zweiten Quartal aus. Für die zweite Jahreshälfte erwarten wir eine Beruhigung der Rahmenbedingungen und einen Anstieg der Marktaktivität. Zahlreiche Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich, die sich bereits am Markt befinden dürften dann abgeschlossen sein. Beliebteste Assetklasse bleibt das Bürogebäude, auf welches über 70 % des Transaktionsvolumens fällt. Gestiegene Finanzierungskosten führen zu einem leichten Anstieg der Spitzenrendite für Büroimmobilien auf 2,85 %, wenngleich es aufgrund der geringen Aktivität nur wenig Marktevidenz gibt

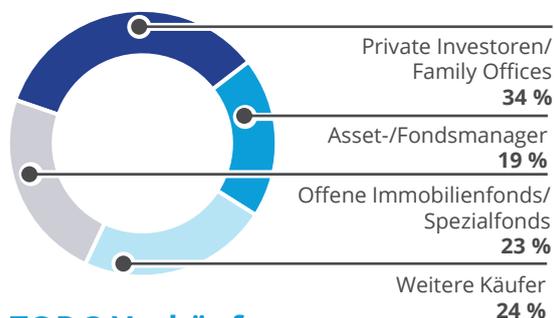
Fast Facts

	H1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1,3 Mrd. €	- 57 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,85 %	+ 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

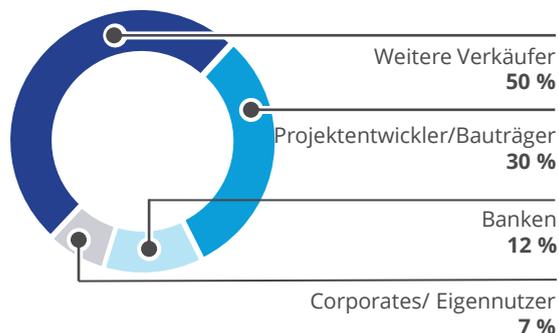
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



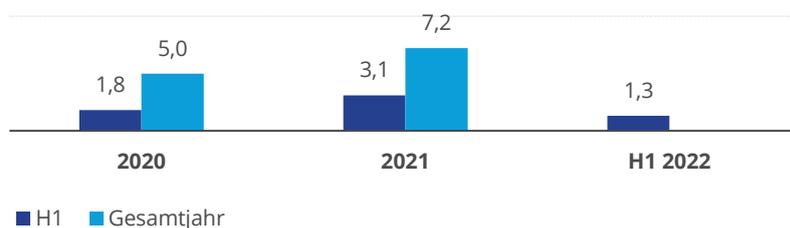
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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