



# BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

Mit einem Flächenumsatz von 595.800 m<sup>2</sup> hat der Münchner Markt trotz der zahlreichen Krisen das beste Ergebnis der letzten vier Jahre eingefahren. Vor allen Dingen die anhaltend hohe Nachfrage nach Neubauflächen war mit einem Anteil von ca. 50 % der wesentliche Treiber der Vermietungsleistung. Daraus resultiert auch das starke Wachstum der Durchschnittsmiete auf 24,40 €/m<sup>2</sup> (+9 %) sowie der Spitzenmiete auf 43,00 €/m<sup>2</sup> (+8 %). Während die Mieten in Stadt- und Stadtrandlagen sich eher seitwärts bewegen ist in den Zentrumslagen mit weiterem Mietpreiswachstum zu rechnen. Innerhalb der Zentrumslagen ist das kurzfristige Flächenangebot weiterhin sehr knapp. Während die Leerstands-

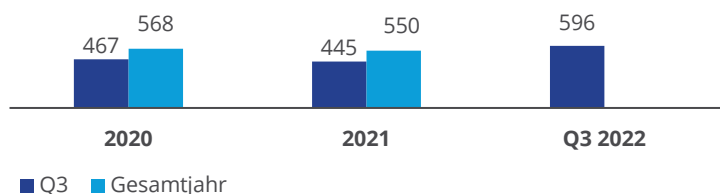
quote des Gesamtmarkts bei 5,0 % liegt, stehen innerhalb der Zentrumslagen lediglich 2,2 % der Flächen leer. Derzeit befinden sich etwa 1,1 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, wovon etwa 40 % noch zur Verfügung stehen.

Trotz der guten Fundamentaldaten für den Münchner Büromarkt ist 2023 eine Eintrübung der Nachfrage zu erwarten, wenn sich die Rezession auf die Büroflächen-nachfrage niederschlägt. Bis zum Jahresende deuten sich weiterhin gute Vermietungsumsätze an wodurch ein Flächenumsatz im Bereich des langjährigen Mittels von 750.000 Quadratmetern durchaus realisierbar ist.

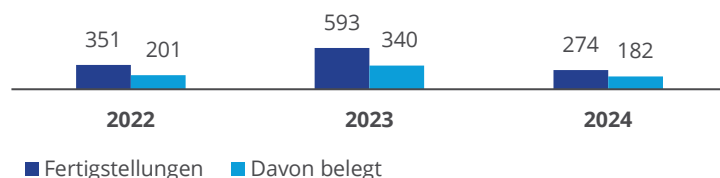
## Fast Facts

	Q3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	595.800 m <sup>2</sup>	+35 %
Vermietungsumsatz	519.300 m <sup>2</sup>	+23 %
Leerstand	1.123.900 m <sup>2</sup>	+6%
Leerstandsquote	5,0 %	+0,3 bp
Spitzenmiete	43,00 €/m <sup>2</sup>	+8 %
Durchschnittsmiete	24,40 €/m <sup>2</sup>	+9 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



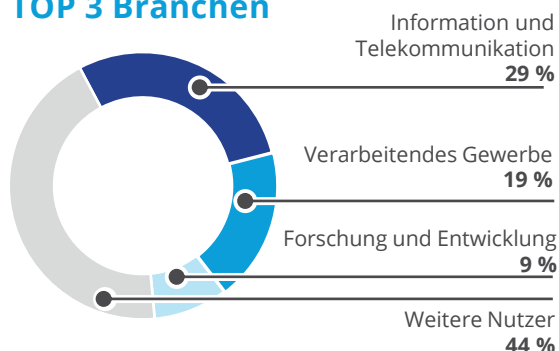
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

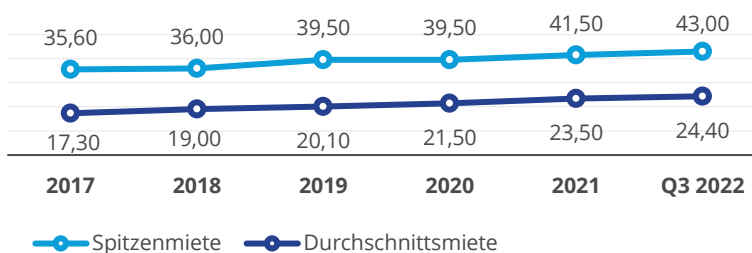


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

Das dritte Quartal war zwar das bislang umsatzstärkste des Jahres, mit einem Transaktionsvolumen von 2,7 Mrd. € wird der Vorjahreswert dennoch um rund ein Drittel verfehlt. Die Zurückhaltung der Investoren mit Kaufaktivitäten einerseits und das fehlende Angebot an Produkten im Markt andererseits verhindern momentan mehr Marktaktivität. Dieses Wettbewerbsumfeld können Privatinvestoren für sich nutzen, die weniger auf Fremdkapital angewiesen sind und somit einen Marktanteil von 33 % für sich beanspruchten. Internationales Kapital erreichte mit einem Anteil

von 7 % einen der niedrigsten Werte der vergangenen Jahre. Die Renditen tendieren angesichts der gestiegenen Finanzierungskosten weiterhin nach oben. Dennoch bleibt München mit einer Spitzenrendite von 3,10 % für Büroimmobilien einer der teuersten Märkte in Europa. Als einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte für Mieter und Investoren in Europa und aufgrund der derzeit guten Vermietungsumsätze wird auch der Investmentmarkt wieder Fahrt aufnehmen, sobald ein neues Marktgleichgewicht gefunden ist.

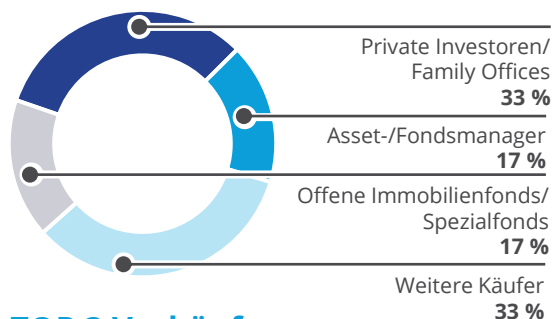
## Fast Facts

	Q3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2,7 Mrd. €	- 33 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,1 %	+ 25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

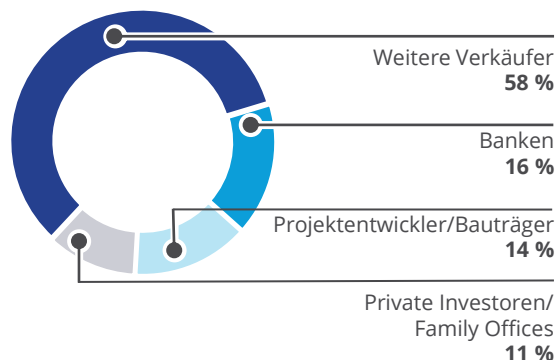
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



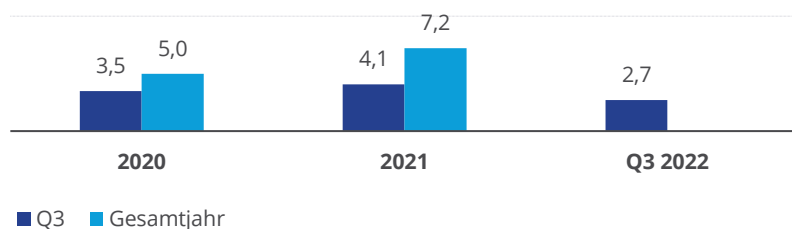
## TOP 3 Käufergruppen



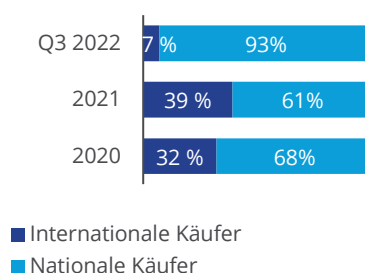
## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



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