

BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Mit einem Flächenumsatz von 595.800 m² 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.

Treiber der Vermietungsleistung.
Daraus resultiert auch das starke
Wachstum der Durchschnittsmiete
auf 24,40 €/m² (+9 %) sowie der
Spitzenmiete auf 43,00 €/m (+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. m² 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 Büroflächennachfrage 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 ²	+35 %
Vermietungsumsatz	519.300 m ²	+23 %
Leerstand	1.123.900 m ²	+6%
Leerstandsquote	5,0 %	+0,3 bp
Spitzenmiete	43,00 €/m²	+8 %
Durchschnittsmiete	24,40 €/m²	+9 %

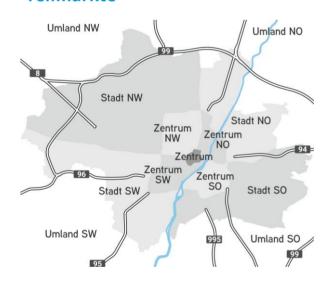
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



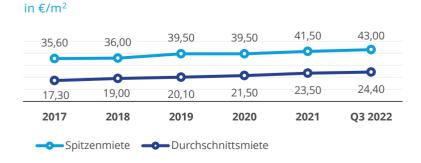
Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. I Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber ©2022. Alle Rechte vorbehalten.



INVESTMENT

München Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Das dritte Quartal war zwar das bislang umsatzstärkste des Jahres, mit einem Transaktionsvolumen 2,7 Mrd. € wird der Vorjahreswert dennoch um rund 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 Spitzenrendite von 3.10 % für Büroimmobilieneiner der teuersten Märkte in Europa.

attraktivsten einer der Wirtschaftsstandorte für Mieter und Investoren in Europa und aufgrund der derzeit 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	Pı	rivate Investoren/ Family Offices

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

3,10 %



2,0 Mrd. € 75 %

Büro



270 Mio. € 10 %

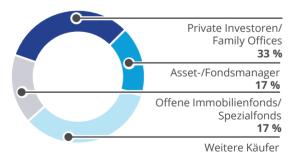
Mischnutzung



Grundstücke

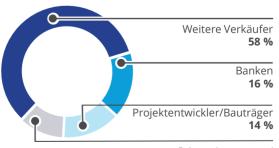


TOP 3 Käufergruppen



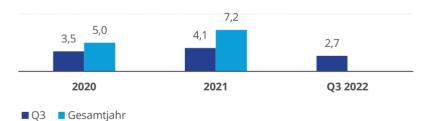
33 %

TOP 3 Verkäufergruppen



Private Investoren/ Family Offices 11 %

Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV

Q3 2022	7 %	93%
2021	39 %	61%
2020	32 %	68%

- Internationale Käufer
- Nationale Käufer

Ansprechpartner



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

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. I Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber ©2022. Alle Rechte vorbehalten.