



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2022

Colliers

Der Markt im Überblick

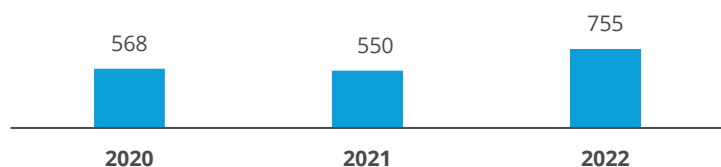
Der Münchner Bürovermietungs- markt konnte im Jahr 2022 die durch die Pandemie verursachte Krise überwinden und erzielte einen Flächenumsatz von 754.400 m². Neubauprojekte standen weiterhin hoch im Kurs und vereinten 51 % des Flächenumsatzes auf sich. 1,23 Mio. m² verfügbare Fläche bedeuten eine Leerstandsquote von 5,4 %, wobei innerhalb des Mittleren Rings die Leerstandsquote nur bei 2,2 % liegt. Die Nettoabsorption war mit +185.000 m² deutlich positiv. Im Bau befinden sich derzeit rund 1,1 Mio. m² Bürofläche, von denen 61 % bereits vermietet oder eigengenutzt sind. Auf das Jahr 2023 entfallen davon voraussichtlich 674.000 m², die einen Belegungsstand von 56 %

aufweisen. Angesichts der Konzen- tration von Mietern auf Neubau- flächen und zentrale Lagen setzte sich die Aufwärtsbewegung der Mieten fort. Die Durchschnitts- miete stieg um 3 % auf 24,20 €/m², die Spitzenmiete um 5 % auf 43,50 €/m². Neubauten im Stadtgebiet erzielten im Schnitt 30,50 €/m². Für 2023 gehen wir von einem Flächenumsatz von 650.000 m² aus, was einem Rückgang von etwa 14 % entsprechen würde. Der Leerstand wird voraussichtlich weiter steigen, auch weil überdurchschnittlich viele Neubauflächen bezugsfertig und größtenteils auf Kosten von Bestandsflächen bezogen werden.

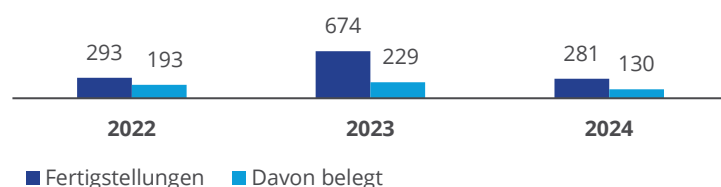
Fast Facts

	Q4 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	754.500 m ²	+14 %
Vermietungsumsatz	671.700 m ²	+10 %
Leerstand	1.231.100 m ²	+17 %
Leerstandsquote	5,4 %	+0,7 bp
Spitzenmiete	43,50 €/m ²	+5 %
Durchschnittsmiete	24,20 €/m ²	+3 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



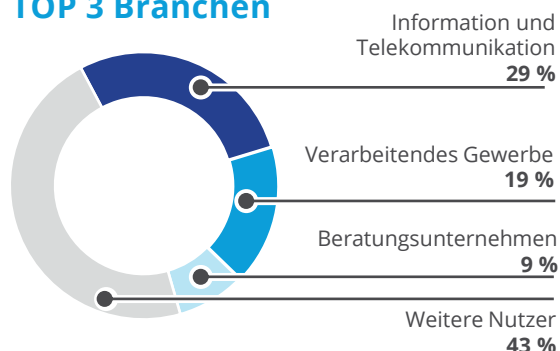
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

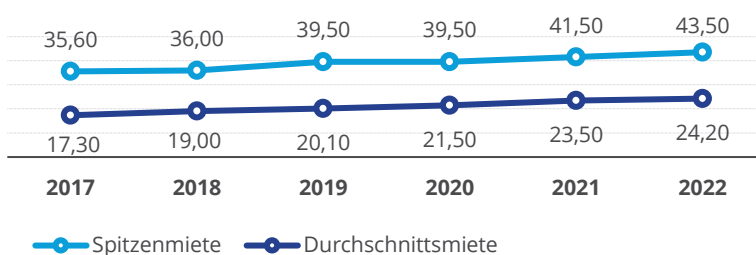


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2022

Colliers

Der Markt im Überblick

Auf dem Münchner Markt für Gewerbeimmobilien wurden im Jahr 2022 rund 4,2 Mrd. € umgesetzt. Dies sind 48 % weniger als im langjährigen Mittel. Der rasche Anstieg der Zinsen, die hohe Inflation und die konjunkturellen Unsicherheiten haben dazu geführt, dass institutionelle Investoren ihre Marktaktivität überwiegend eingestellt und laufende Verkaufsprozesse unterbrochen haben. Trotz der erschwerten Bedingungen fanden einige Großtransaktionen von repräsentativen Altbauten in Zentrumslage statt. In der aktuellen Re-Pricing-Phase deutet sich nach einer Zeit historisch niedriger

Renditekennzahlen ein spürbarer Anstieg an, der den auch mittelfristig höheren Fremdkapalkosten Rechnung trägt. Die Bruttospitzenrendite für Büroimmobilien liegt zum Ende des Jahres 2022 bei 3,75 % und damit 110 Bp über dem Vorjahreswert. Investoren haben weiterhin sehr großes Vertrauen in den Münchner Gewerbeimmobilienmarkt und beabsichtigen, auch in 2023 wieder zu investieren, sobald das makroökonomische Umfeld sich entspannt hat. Sofern sich der Markt in der zweiten Jahreshälfte rasch belebt, ist ein Transaktionsvolumen im Bereich von 4 Mrd. € möglich.

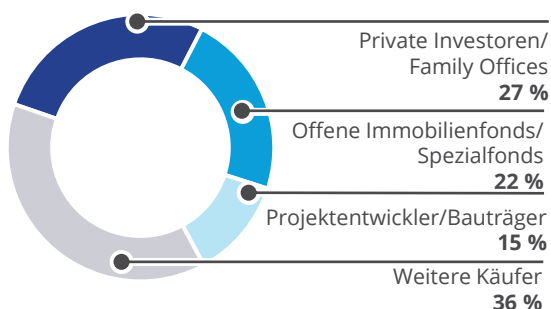
Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	4,2 Mrd. €	- 42 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,75 %	+ 110 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

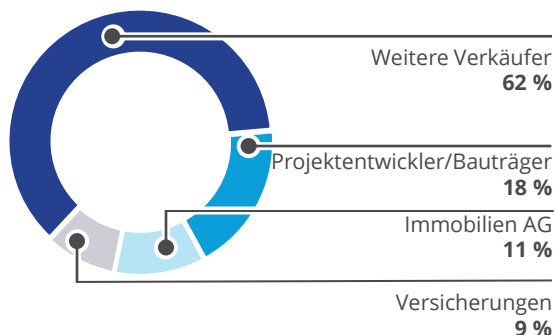
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



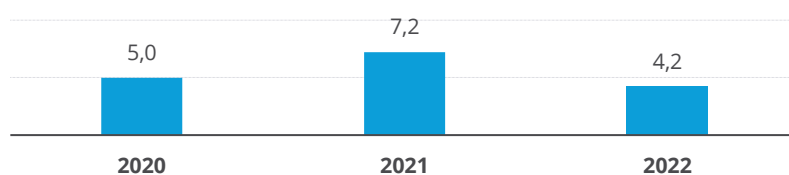
TOP 3 Käufergruppen



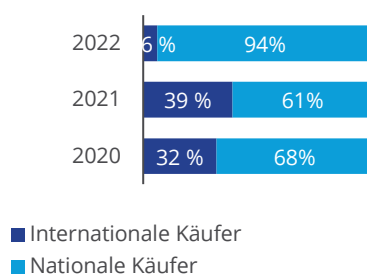
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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