



# BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



## Der Markt im Überblick

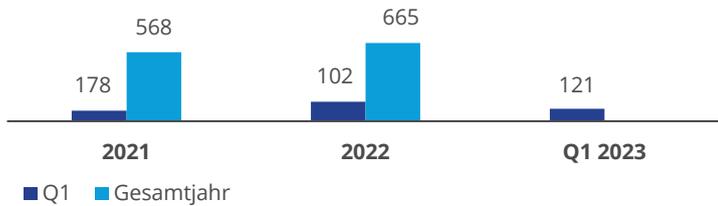
Auf dem Bürovermietungsmarkt wurde in Q1 2023 ein Flächenumsatz von 121.200 m<sup>2</sup> erzielt. Die reine Vermietungsleistung ohne Eigennutzer betrug 116.900 m<sup>2</sup>. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 30 % verfehlt. Die Mietpreise kletterten im ersten Quartal erneut nach oben. Die Durchschnittsmiete erreichte mit 24,80 €/m<sup>2</sup> ein neues Allzeithoch und rangiert damit 7,8 % über dem Niveau vor einem Jahr. Im Vergleich zum Vorquartal lag der Anstieg bei 2,5 %. Auch die Spitzenmiete hat weiter angezogen und lag Ende März bei 44,00 €/m<sup>2</sup>. Während die Mietpreise für hochwertige Büroflächen in allen Lagen weiter deutlich steigen, tendieren ältere

Bestände eher seitwärts. Der Leerstand hat sich erwartungsgemäß auf rund 5,6 % gegenüber 4,8 % vor 12 Monaten erhöht. Während in der Altstadt und den umliegenden Lagen mit Leerstandsquoten zwischen 1,2 und 1,9 % weiterhin kaum Flächen verfügbar sind, ist in einigen Stadtlagen ein spürbarer Leerstandsanstieg zu verzeichnen. Einen zunehmenden Anteil am Leerstand haben dabei Untermietflächen. Diese tragen mit rund 165.000 m<sup>2</sup> rund 13 % zum Leerstand bei. Aufgrund der soliden Basis im Klein- und Mittelflächensegment erwarten wir einen Jahresumsatz im Bereich von 550.000 bis 600.000 m<sup>2</sup>.

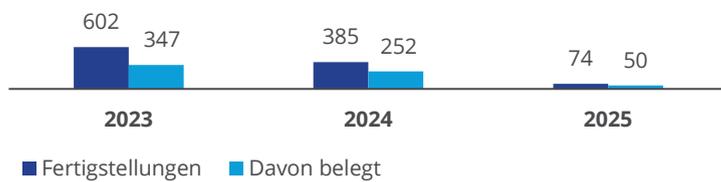
## Fast Facts

|                    | Q1 2023                  | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Flächenumsatz      | 121.200 m <sup>2</sup>   | -36 %                   |
| Vermietungsumsatz  | 116.900 m <sup>2</sup>   | -28 %                   |
| Leerstand          | 1.288.900 m <sup>2</sup> | +18 %                   |
| Leerstandsquote    | 5,6 %                    | +0,8 bp                 |
| Spitzenmiete       | 44,00 €/m <sup>2</sup>   | +11 %                   |
| Durchschnittsmiete | 24,80 €/m <sup>2</sup>   | +8 %                    |

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



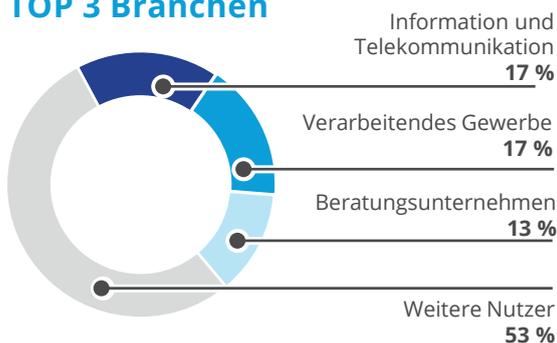
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



## Der Markt im Überblick

Auf dem Markt für gewerbliche Immobilientransaktionen wurden im 1. Quartal des Jahres kaum Transaktionen getätigt. Insgesamt konnten Verkäufe in Höhe von rund 410 Mio. € beurkundet werden und damit etwa 60 % weniger als im ersten Quartal des Vorjahres. Die hohe Marktvolatilität, die anhaltenden Unsicherheiten sowie die eingeschränkte Verfügbarkeit von Fremdkapital sind weiterhin der Flaschenhals auf dem Investmentmarkt. Die Kreditvergabebereitschaft im Bereich ab 50 Mio. € ist weiter stark eingeschränkt. Solange es keine Transaktionen mit belegbaren

Verkaufsparametern gibt, ist eine marktgerechte Beurteilung von Immobilienpreisen kaum möglich. Der Anpassungsdruck bei der Rendite verlangsamt sich und scheint weitgehend vollzogen zu sein. Die Bruttoanfangsrendite liegt derzeit bei 4,1% und damit 145 Bp. über dem Wert vor einem Jahr. Mit Blick auf den weiteren Jahresverlauf ist mit einer allmählichen Beruhigung der Zinsmärkte und damit einhergehend von mehr Stabilität ab Ende des Jahres auszugehen. Für das Gesamtjahr erachten wir ein Transaktionsvolumen von bis zu 3 Mrd. € als möglich.

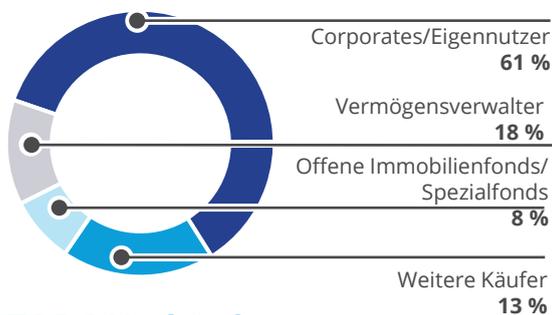
## Fast Facts

|                            | Q1 2023                | Veränderung zum Vorjahr |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| Transaktionsvolumen        | 0,41 Mrd. €            | - 60 %                  |
| Brutto-Spitzenrendite Büro | 4,1 %                  | + 145 bp                |
| Bedeutendste Assetklasse   | Gewerbegrundstücke     |                         |
| Größte Käufergruppe        | Corporates/Eigennutzer |                         |

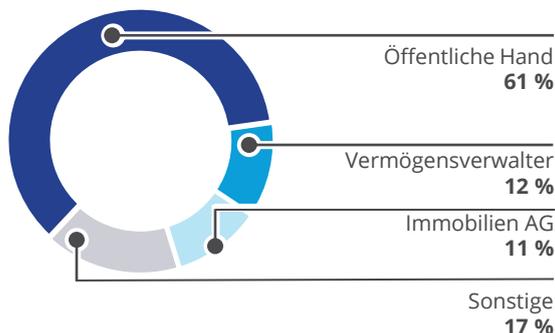
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



## TOP 3 Käufergruppen



## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



**Tobias Seiler | Director**  
Market Intelligence & Foresight  
+49 89 624 294 63  
tobias.seiler@colliers.com