



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

In der ersten Jahreshälfte 2023 wurde ein Flächenumsatz von 237.200 m² sowie eine reine Vermietungsleistung von 216.000 m² erzielt. Gemessen an der Anzahl der geschlossenen Mietverträge ist im Vergleich zum langjährigen Mittel ein Rückgang von 30 % zu verzeichnen. Die kleinen Flächensegmente bis 1.000 m² sind weiterhin mit einer stabilen Nachfrage versehen. Mit drei Großabschlüssen über 5.000 m² wurde die geringste Nachfrage bei Großflächen seit 2013 festgestellt. Die Mietpreise stiegen erneut an. Die Durchschnittsmiete ist mit 24,80 €/m² um 4,1 % gestiegen. Die Spitzenmiete notiert mit 45,00 €/m² erneut auf einem Allzeithoch und rangiert damit 5,9 % über dem

Niveau vor einem Jahr. Der Leerstand auf dem Gesamtmarkt inklusive Umland hat sich erwartungsgemäß auf rund 5,8 % gegenüber 4,9 % vor 12 Monaten erhöht. Während in der Altstadt und den umliegenden Lagen mit Leerstandsquoten zwischen 1,2 und 1,6 % weiterhin kaum Flächen verfügbar sind, ist in einigen Stadtlagen ein spürbarer Leerstandsanstieg zu verzeichnen. Die konjunkturellen Indikatoren und Geschäftserwartungen legen nahe, dass auch der weitere Jahresverlauf von Zurückhaltung geprägt sein wird und frühestens ab Jahresende wieder mehr Aktivität, insbesondere im Großflächensegment, erwartet werden kann.

Fast Facts

	Q2 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	237.200 m ²	-39 %
Vermietungsumsatz	216.000 m ²	-33 %
Leerstand	1.339.000 m ²	+21 %
Leerstandsquote	5,8 %	+0,9 bp
Spitzenmiete	45,00 €/m ²	+6 %
Durchschnittsmiete	24,80 €/m ²	+4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



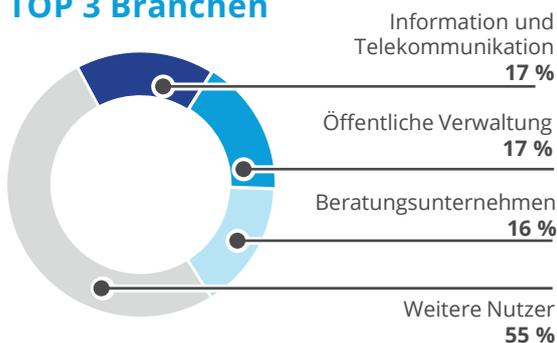
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Auch das Q2 war durch abwartende Haltung auf Investoreseite geprägt, so dass sich das gewerbliche Investmentvolumen am Münchner Markt zum Halbjahr auf 607 Mio € summiert und damit 54 % unter Vorjahr liegt. Anders noch als in Q1 konnte in den vergangenen drei Monaten wieder eine leicht aufflammende Aktivität bei kleinvolumigen Bürotransaktionen mit Value Add Charakter im Volumenbereich von je 10-30 Mio. € ausgemacht werden. Die Büros Spitzenrendite hat im Vergleich zum März um weitere 15 Bp auf nun 4,20 % Bruttoanfangsrendite zugelegt, andere Assetklassen sind in

vergleichbarer Größenordnung angestiegen. Die konservative Vergabe von Fremdkapital und die weiter gestiegenen Margen und Zinsbelastungen haben die Immobilienpreise weiter unter Druck gesetzt. Sofern sich ein großer Teil der im zweiten Halbjahr in den Markt gebrachten Investitionsmöglichkeiten bis Jahresfrist materialisiert und mit zunehmender Planbarkeit der Rahmenbedingungen eine allgemeine Belebung des Marktgeschehens erfolgt, ist ein gewerbliches Transaktionsvolumen im Bereich von 2 bis 2,5 Mrd. € noch erzielbar.

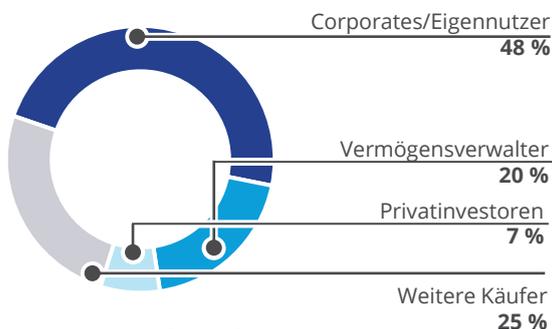
Fast Facts

	Q2 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	0,6 Mrd. €	- 56 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,2 %	+ 145 bp
Bedeutendste Assetklasse	Gewerbegrundstücke	
Größte Käufergruppe	Corporates/Eigennutzer	

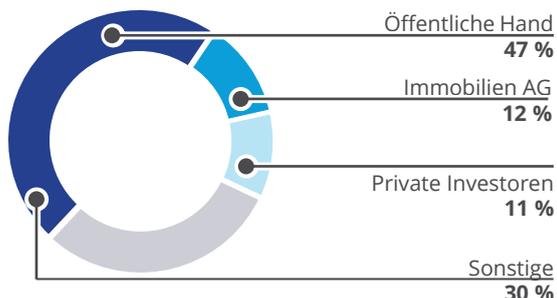
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



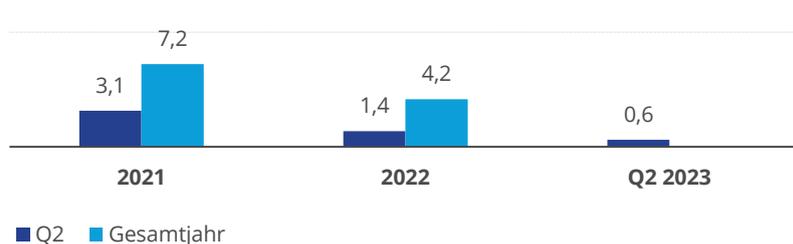
TOP 3 Käufergruppen



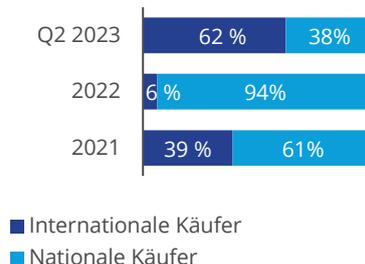
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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