



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

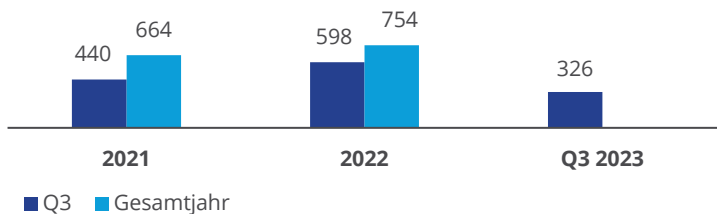
In den ersten drei Quartalen 2023 wurde ein Flächenumsatz von 326.400 m² erzielt. Die reine Vermietungsleistung ohne Eigenutzer betrug 304.300 m². Damit wurde das Vorjahresergebnis um 45 % verfehlt. Der deutliche Nachfragerückgang ist maßgeblich durch die geringe Anzahl an Großtransaktionen beeinflusst. Während im kleinen und mittleren Flächensegment nur ein moderater Rückgang zu verzeichnen ist, herrscht bei Großnutzern mit lediglich drei Abschlüssen über 5.000 m² bisher starke Zurückhaltung. Die Durchschnittsmiete ist im Vorjahresvergleich mit 23,50 €/m² um 3,9 % gesunken, was jedoch hauptsächlich auf den Wegfall einzelner hochpreisiger

Großabschlüsse im Berechnungszeitraum zurückzuführen ist. Die Spitzenmiete notiert mit 46,00 €/m² erneut auf einem Allzeithoch. Der Leerstand auf dem Gesamtmarkt ist auf 6,3 % angestiegen. Während in Zentrumslagen nur 3,1 % der Flächen verfügbar sind, stehen in den Stadtteilagen 7,9 % und im Umland 8,7 % zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Mit 504.500 m² werden nach aktuellem Stand in 2023 so viel Büroflächen fertiggestellt wie seit 2004 nicht mehr. Angesichts mehrerer Fertigstellungen und weiterhin zurückhaltender Nachfrage gehen wir bis Jahresende von einem weiteren moderaten Leerstandsanstieg sowie einem Flächenumsatz von 450.000 m² aus.

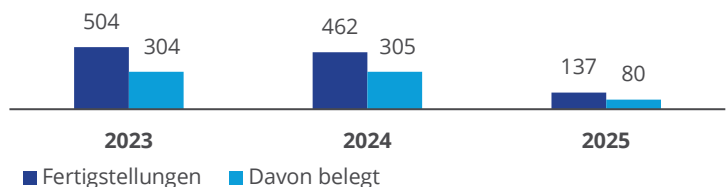
Fast Facts

	Q3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	326.400 m ²	-45 %
Vermietungsumsatz	304.300 m ²	-41 %
Leerstand	1.458.700 m ²	+30 %
Leerstandsquote	6,3 %	+1,3 bp
Spitzenmiete	46,00 €/m ²	+8 %
Durchschnittsmiete	23,50 €/m ²	-4 %

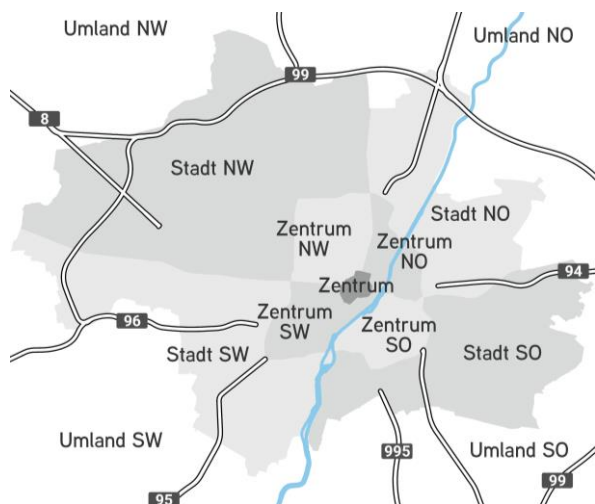
Flächenumsatz in 1.000 m²



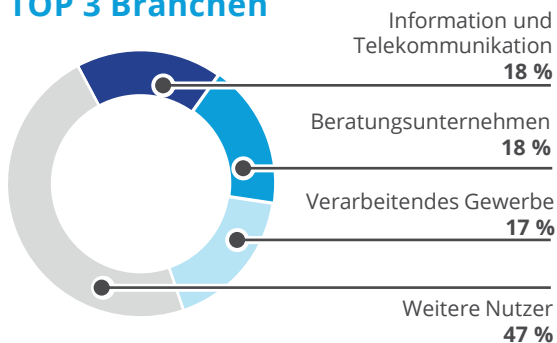
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

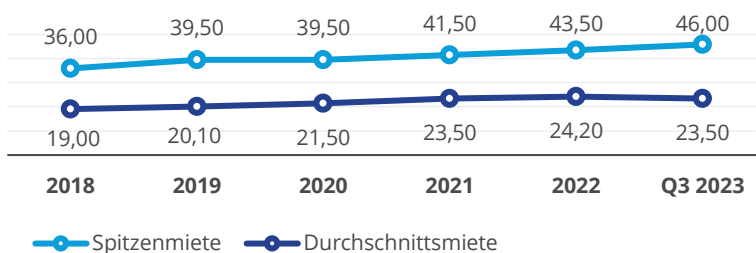


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Erwartungsgemäß zeigte sich auch das dritte Quartal auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Folge weiter steigender Zinsen und zu hoher Inflationsraten in Kombination mit dem trüben konjunkturellen Umfeld wenig lebhaft. Rund 300 Mio. € wurden in gewerbliche Immobilien investiert, womit sich die ersten drei Quartale auf rund 920 Mio. € aufsummieren. Verkäufer und Käufer näherten sich zwar weiter an, aber in vielen Fällen ziehen sich Transaktionsprozesse deutlich in die Länge. Die Bürospitzenrendite hat im Vergleich zum Halbjahr nochmals leicht angezogen und liegt bei 4,30 % und damit in einem Bereich,

in dem für viele institutionellen Investoren, die mit hohem Fremdkapitalanteil investieren, die Risikoprämie im Vergleich zu Anlagealternativen weiterhin zu gering ist. Private Investoren sind die aktivste Käufergruppe auf dem Markt und nutzen das geringe Wettbewerbsumfeld für sich. Weiter ausbleibende Großtransaktionen im deutlich dreistelligen Millionenbereich dürften bis Jahresende am Münchner Markt jedoch dafür sorgen, dass sich das gewerbliche Investitionsvolumen im Jahr 2023 auf bis zu 1,7 Mrd. € beläuft und damit deutlich vom langfristigen Mittel abweicht.

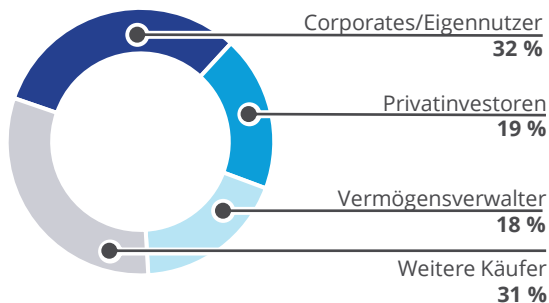
Fast Facts

	Q3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Gewerbliches Transaktionsvolumen	920 Mio. €	-66 %
Transaktionsvolumen Wohnen	762 Mio. €	+133 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,3 %	+120 bp
Bedeutendste Immobilienart		Wohnen
Größte Käufergruppe		Corporates/Eigennutzer

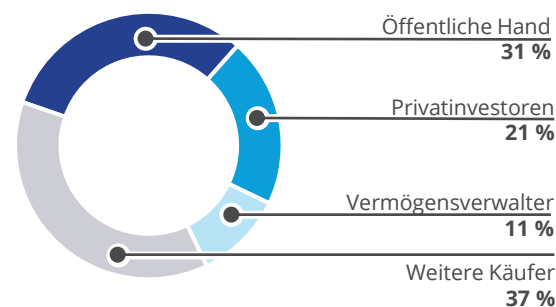
Bedeutende Immobilienart Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



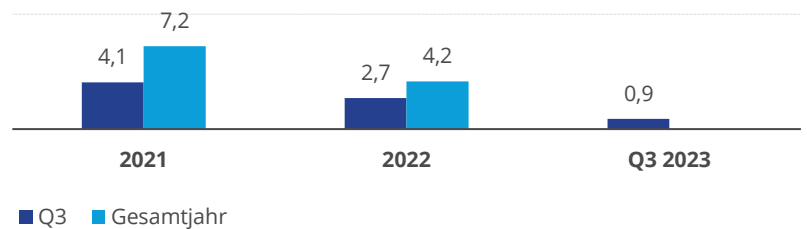
TOP 3 Käufergruppen Gewerbe



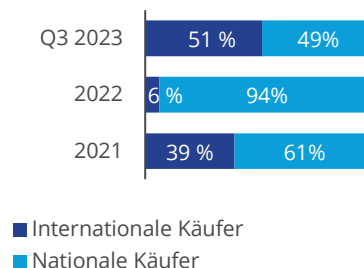
TOP 3 Verkäufergruppen Gewerbe



Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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