



BÜROVERMIETUNG

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

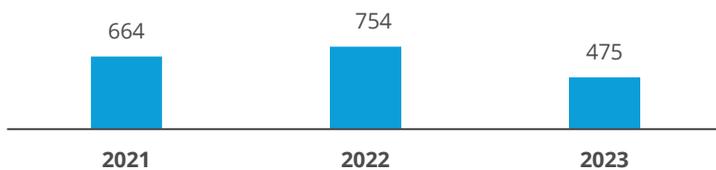
Der Bürovermietungsmarkt erlebte im Jahr 2023 starke Auswirkungen der rezessiven Wirtschaftslage. Mit einem Flächenumsatz von 474.800 m² wurde das niedrigste Ergebnis seit 1997 erzielt. Der Leerstand hat sich erwartungsgemäß auf 6,9 % gegenüber 5,4 % vor 12 Monaten erhöht. In der Altstadt herrscht mit 1,2 % weiterhin Flächenknappheit. Auch innerhalb des Mittleren Rings ist das Flächenangebot mit 3,5 % moderat. Untermietflächen machen mit gut 200.000 m² derzeit 13 % des Leerstands aus. Der Anteil des Neubausegments hat sich im Vorjahresvergleich von 45 auf 30 % des Vermietungsumsatzes reduziert, was zu einer Seitwärtsbewegung der Durchschnittsmiete geführt hat.

Diese liegt bei 23,80 €/m² und damit rund 1 % niedriger als zum Vorjahreszeitpunkt. Im Topsegment wurden jedoch 2023 neue Höchstwerte von bis zu 55,00 €/m² erzielt. Die Spitzenmiete stieg dadurch um 10 % auf 48,00 €/m². Neubauten im Stadtgebiet erzielten im Schnitt 29,10 €/m². Aufgrund der schwierigen Lage auf dem Finanzierungsmarkt gab es kaum spekulative Baustarts. Durch die insgesamt stark zurückgegangene Bauaktivität reduziert sich die aktuelle im Bau befindliche Bürofläche auf 708.100 m², die bereits zu 67 % belegt sind. Mit zunehmender Aktivität im großen Flächensegment erscheint für das Jahr 2024 ein Umsatz von 550.000 bis 600.000 m² möglich.

Fast Facts

	Q4 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	474.800 m ²	-31 %
Vermietungsumsatz	448.800 m ²	-33 %
Leerstand	1.605.500 m ²	+30 %
Leerstandsquote	6,9 %	+1,5 Pp
Spitzenmiete	48,00 €/m ²	+10 %
Durchschnittsmiete	23,80 €/m ²	-1 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



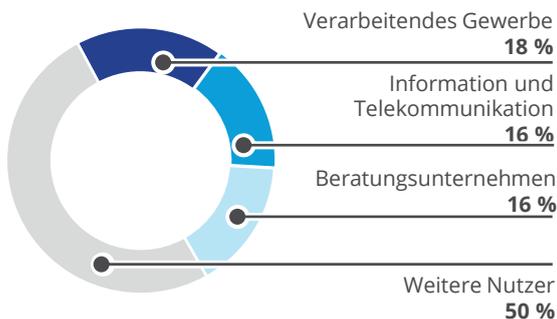
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

München Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Erwartungsgemäß ist das Transaktionsvolumen in 2023 auf rund 1,2 Mrd. € eingebrochen, was dem niedrigsten Wert seit 2004 entspricht. Den tatsächlich zum Abschluss gekommenen Transaktionen stehen zahlreiche abgebrochene oder verschobene Verkaufsprozesse gegenüber, bei denen die Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer auseinanderklaffen. Büroobjekte mit kurzfristig hoher Stabilität und mittel- bis langfristig signifikantem Upside-Potential waren bei Investoren am begehrtesten. Die Korrektur der Renditen scheint nach Abschluss der Zinssprünge weitgehend abgeschlossen. Die Spitzenrendite für

Büroobjekte liegt nun bei 4,5 %. Auf diesem Niveau könnte sich ein neues Marktgleichgewicht bilden, wohingegen dies in Segmenten abseits des Core-Bereichs noch nicht überall erreicht ist. Sobald sich der Markt weiter stabilisiert hat, könnte die Marktaktivität in der Isarmetropole vergleichsweise schnell anspringen: München ist als Standort im internationalen Vergleich weiterhin hervorragend aufgestellt und für viele Unternehmen nach wie vor von großer strategischer Bedeutung. Ein Transaktionsvolumen von 2 Mrd. € dürfte wieder überschritten werden, auch weil sich schon einige Objekte in der Pipeline befinden.

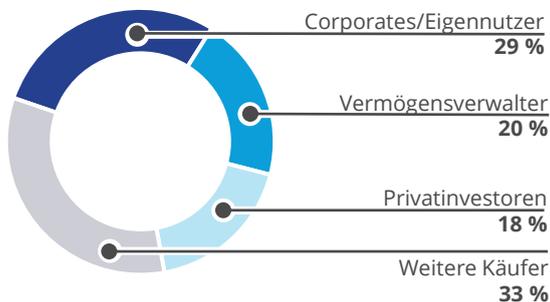
Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Gewerbliches Transaktionsvolumen	1.235 Mio. €	-71 %
Transaktionsvolumen Wohnen	287 Mio. €	-48 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,5 %	+0,75 Pp
Bedeutendster Immobilientyp	Büro	
Größte Käufergruppe	Corporates/Eigennutzer	

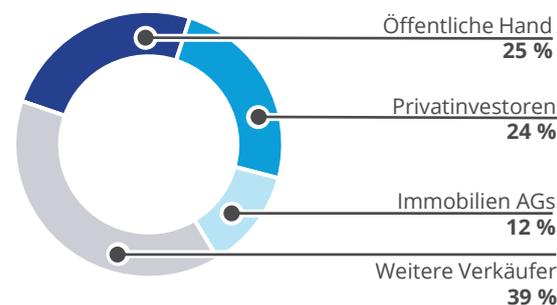
Bedeutende Immobilientypen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen Gewerbe



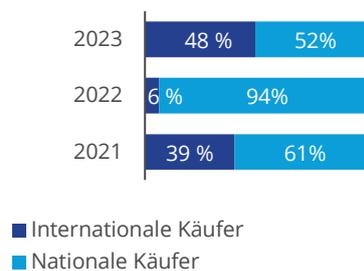
TOP 3 Verkäufergruppen Gewerbe



Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



Tobias Seiler | Director
Market Intelligence & Foresight
+49 173 91 91 757
tobias.seiler@colliers.com