BÜROVERMIETUNG

München **Q1** | Q2 | Q3 | Q4 | 2024

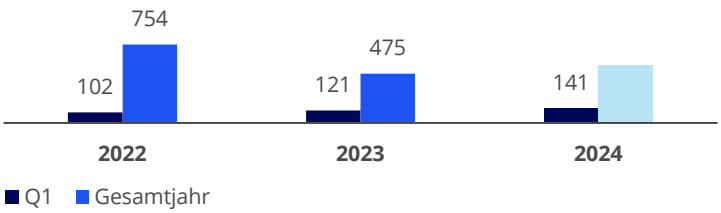
Der Markt im Überblick

Der Münchner Bürovermietungsmarkt hat in Q1 2024 einen moderaten Aufschwung erlebt und einen Flächenumsatz erzielt, der mit 140.900 m² um 12 % höher als im Vorjahr lag. Zwei Großanmietungen über 10.000 m² in den Stadtteillagen Moosach und Obersendling sowie eine Anmietung einer US-Anwaltskanzlei in der Altstadt zeigten die weiterhin hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen in etablierten Lagen. Der Leerstand ist auf 7,3 % gestiegen, wobei die Zentrumslagen mit 3,7% weiterhin sehr geringe Leerstände aufweisen.
Die Durchschnittsmiete liegt bei 24,90 €/m², die Spitzenmiete ist erneut deutlich auf 51,50 €/m² gestiegen. Neubauten im Stadtgebiet erzielten im Schnitt 30,60 €/m². Für 2024 und 2025 ist die Neubaupipeline noch gut gefüllt. Ab 2026 ist das Angebot dann deutlich reduziert, da aktuell kaum Neubauprojekte angestoßen werden. In den Zentrumslagen sind in allen Projekten, die sich im Bau befinden, nur noch weniger als 60.000 m² Bürofläche verfügbar.
Wir erachten einen Flächenumsatz von 550.000 m² bis Ende des Jahres durch die im Vorjahresvergleich gestiegene Aktivität im Großnutzersegment als realistisch. Durch die nach wie vor geringere Nettoabsorption, bei gleichzeitig vielen Fertigstellungen erwarten wir einen weiteren Leerstandsanstieg im Jahresverlauf auf rund 8 %.

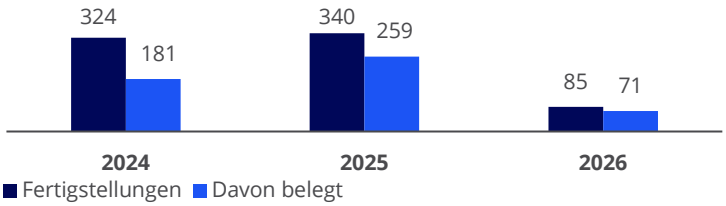
Fast Facts

	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	140.900 m²	+16 %
Vermietungsumsatz	130.900 m²	+12 %
Leerstand	1.687.800 m²	+ 374.400 m²
Leerstandsquote	7,3 %	+ 170 bp
Spitzenmiete	51,50 €/m²	+ 17 %
Durchschnittsmiete	24,90 €/m²	+ 0,5 %

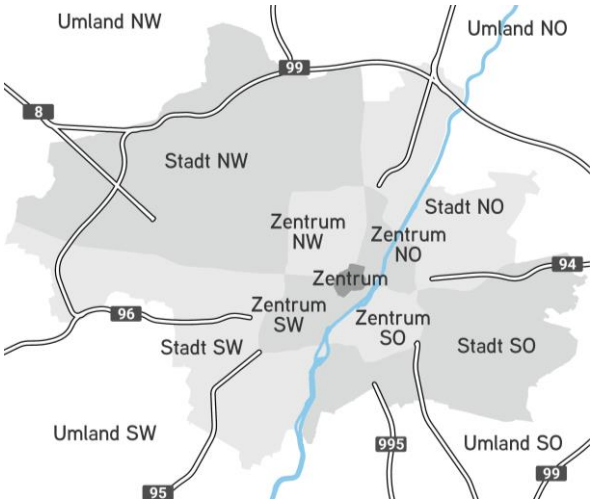
Flächenumsatz in 1.000 m²



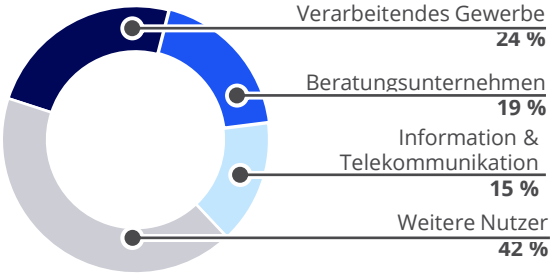
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

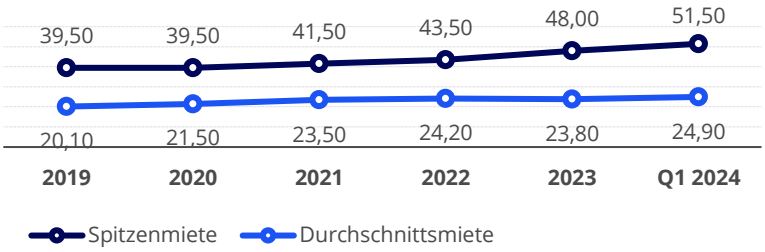


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.

INVESTMENT

München **Q1** | Q2 | Q3 | Q4 | 2024

Der Markt im Überblick

Der Münchner Markt war aufgrund von Sondereffekten im ersten Quartal 2024 deutschlandweit der mit Abstand aktivste Investmentmarkt. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,3 Mrd. € konnte bereits in den ersten drei Monaten das Ergebnis des gesamten Vorjahres übertroffen werden. Bürogebäude leisten mit einem Transaktionsvolumen von etwa 294 Mio. € oder 22,5 % weiterhin einen deutlich geringeren Beitrag zum Gesamtumsatz, als das in der Vergangenheit der Fall war. Vor allem im kleinvolumigen Bereich von 10-50 Mio. € war wieder mehr Aktivität erkennbar. Diese Transaktionen spielten sich allesamt in etablierten Lagen mit Core-Plus- oder Value-Add Strategie ab und stehen repräsentativ dafür, was im derzeitigen Marktumfeld gefragt und platzierbar ist. Die Spitzenrendite für Bürogebäude hat sich zum ersten Mal seit über einem Jahr nicht erhöht und verharrt bei 4,50 %. In einigen Stadtlagen und dem Münchner Umland waren auch in diesem Quartal weitere Preisanpassungen auszumachen, die aber im Vergleich zu den vergangenen Quartalen geringer ausgefallen sind.

Vor dem Hintergrund der am Markt befindlichen und geplanten Transaktionen und einer weiteren Stabilisierung der Rahmenbedingungen verbunden mit ersten Zinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte gehen wir davon aus, dass bis Jahresende ein gewerbliches Transaktionsvolumen von mehr als 3 Mrd. € erzielbar ist.

Fast Facts

	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1.308 Mio. €	+ 220 %
Transaktionsvolumen Wohnen	50 Mio. €	- 77 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	+ 40 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

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

Mischnutzung
968 Mio. €
74 %

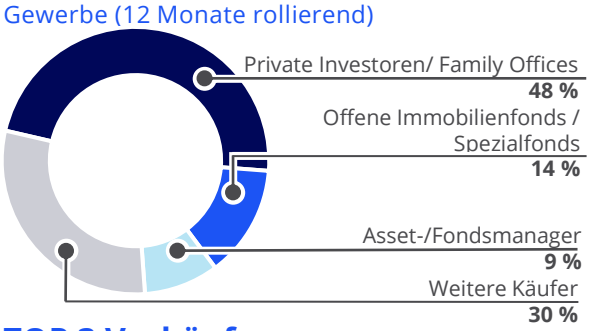
Büro
4,50 %
294 Mio. €
23 %

Grundstücke
38 Mio. €
3 %

Industrie & Logistik
5,60 %
6,0 Mio. €
1 %

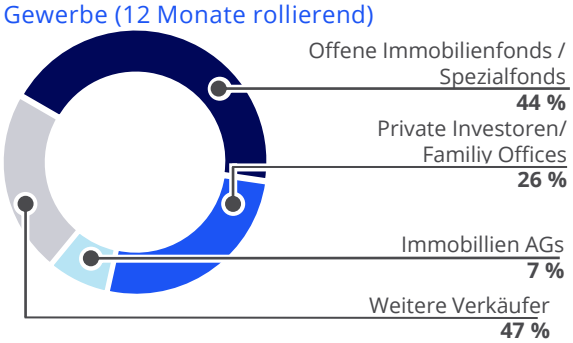
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

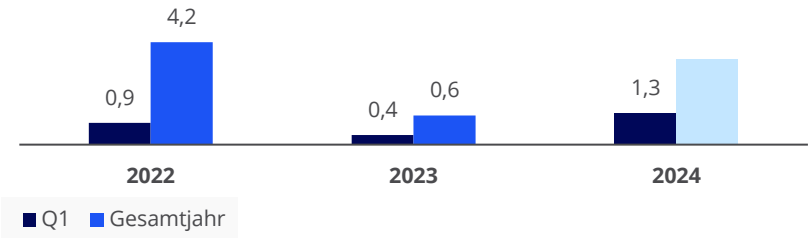


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

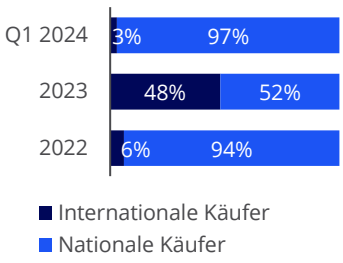


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner

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

Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.