

# München Büro Spotlight



Q1 2024

Spotlight München hebt die wichtigsten Themen am Münchner Büromarkt hervor – Angebot, Nachfrage und Preise werden unter dem zeitlichen Aspekt der Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft erklärt.

[knightfrank.de/research](https://knightfrank.de/research)



# München Überblick

Der Münchner Büromarkt startet solide in das Jahr 2024. Mit einem Flächenumsatz von rund 140.000 m<sup>2</sup> im ersten Quartal konnte das Vorjahresergebnis zwar übertroffen werden (Q1 2023: 115.200 m<sup>2</sup>), dennoch liegt das Ergebnis etwa 23 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt der ersten Quartale. Hauptumsatztreiber waren zwei Großabschlüsse oberhalb der 10.000-m<sup>2</sup>-Marke (Bayerische Allgemeine Versicherung, DMG MORI Global Marketing GmbH). Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Premiumlagen ist weiterhin ungebrochen.

## Flächenumsatz dank Großabschlüssen über Vorjahresniveau, Spitzenmieten erreichen Allzeithoch

Dies spiegelt sich insbesondere in der Spitzenmiete wider, welche mit 51,00 €/m<sup>2</sup> (+ 15 % ggü. Q1 2023) nicht nur ein neues Allzeithoch erreicht, sondern auch erstmals die 50-Euro-Marke knackt. Die Durchschnittsmiete notiert bei 25,00 €/m<sup>2</sup> (+ von 0,90 €/m<sup>2</sup> ggü. Q1 2023). Der Leerstand erreicht zum Ende des ersten Quartals knapp 1,4 Mio. m<sup>2</sup>,

### 139.900

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>

### 6,2

Leerstandsquote in %

### 51,00

Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>/Monat

### 52.600

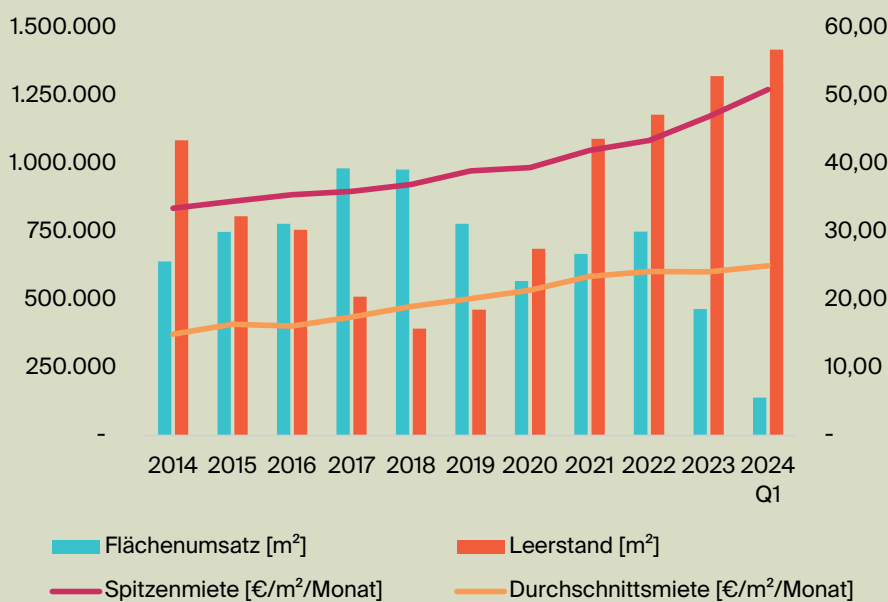
Fertigstellungsvolumen in m<sup>2</sup>

### 729.400

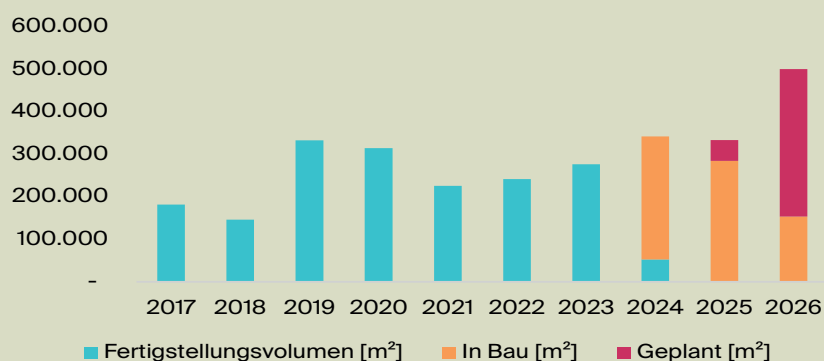
Flächen in Bau in m<sup>2</sup> (2024-2026)



### ÜBERBLICK

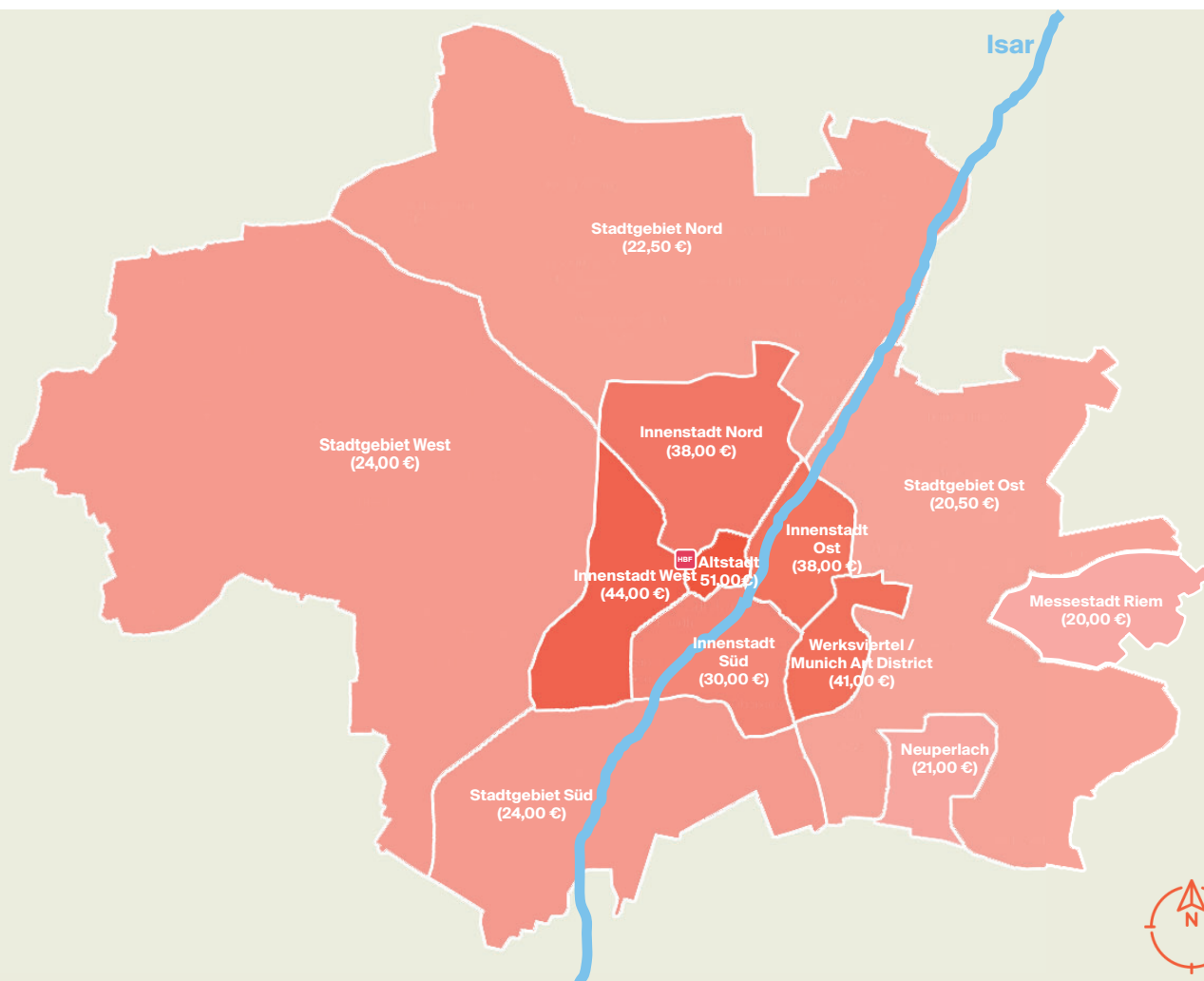


### PROJEKTENTWICKLUNGEN



## TEILMARKTÜBERBLICK

	Altstadt	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m <sup>2</sup> /Monat]	33,00 - 51,00	19,50 - 41,00	12,50 - 24,00	9,50 - 19,50
Leerstand [m <sup>2</sup> ]	15.700	302.500	567.800	536.300
Leerstandsrate [%]	1,9	3,8	6,3	10,5
Fertigstellungsvolumen [m <sup>2</sup> ]	30.800	21.800	-	-
Flächen in Bau [m <sup>2</sup> ]	12.500	340.800	288.100	88.000

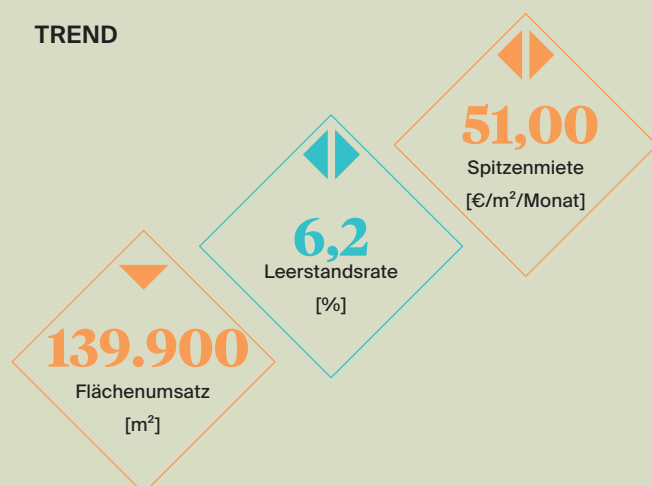


### AUSBLICK

Der solide Jahresauftakt und eine optimistische Marktstimmung lassen auf eine weitere Erholung am Vermietungsmarkt schließen.

In den kommenden Quartalen wird entsprechend mit einer verstärkten Vermietungsaktivität gerechnet, welche sich auch positiv auf die Leerstandsentwicklung auswirkt. Die hohe Nachfrage nach Premiumflächen bei gleichzeitig geringem Angebot wird zu einem Anstieg der Spitzenmieten führen.

### TREND



## KONTAKT

Knight Frank GmbH & Co. KG  
Prinzregentenstraße 22  
80538 München  
Germany

Sarah Červinka  
Managing Partner  
Büroleitung München  
+49 89 83 93 12 133  
+49 170 8000782

Matthias Hausch  
Managing Partner  
Head of Agency  
+49 89 83 93 12 222  
+49 151 18830940

Christian Steilen  
Senior Consultant  
Research  
+49 89 83 93 12 190  
+49 170 9601040