München Büro Spotlight

Knight Frank

Q2 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

München Überblick

Knight Frank

Der starke Jahresauftakt auf dem Münchner Büromarkt setzt sich auch im zweiten Quartal fort. Mit einem Halbjahresergebnis von 294.000 m² steht München an der Spitze der Top-7-Märkte. Das Ergebnis liegt zwar 16 % unter dem langjährigen Durchschnitt (351.000 m²), der vergleichbare Vorjahreswert wurde jedoch um 23 % übertroffen, was die positive Marktdynamik unterstreicht. Das Ergebnis wird zum einen durch die Großabschlüsse über 5.000 m² im ersten Halbjahr, zum anderen durch die wieder gestiegene Anzahl von Mietvertragsabschlüssen getrieben. Der größte Abschluss des Quartals war die Eigennutzertransaktion der Bayerischen Versorgungskammer mit 28.000 m² im „Tridea“, gefolgt von einer Anmietung des Fortbildungszentrums der Bayerischen Wirtschaft über 5.000 m² im „Alphahaus“. Zudem unterzeichnete Kraftanlagen Energies & Services einen Mietvertag über 4.800 m² in der ADAC-Zentrale.

Positive Marktentwicklung setzt sich fort, Nachfrage nach Premiumflächen weiterhin ungebrochen, Spitzenmieten erreichen neues Allzeithoch

Insgesamt ist der Münchner Bürovermietungsmarkt weiterhin differenziert zu betrachten. Während die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in Prime-Lagen nach wie vor ungebrochen ist, haben ältere Bestandsobjekte zunehmend mit Leerstand zu kämpfen. Beides spiegelt sich in den entsprechenden Zahlen wider. Der Leerstand ist im zweiten Quartal weiter gestiegen und lag zuletzt bei knapp 1,5 Mio. m² (+15 % ggü. Q2 2023), was einer Leerstandsquote von 6,5 % entspricht. Das Angebot an verfügbaren Premium-flächen ist knapp, was den Druck auf die Spitzenmiete erhöht. Mit 52,00 €/m² wurde erneut ein Allzeithoch erreicht, während die Durchschnittsmiete, wie im Vorquartal, bei 25,00 €/m² notiert.

294.000

Flächenumsatz in m²

6,5

Leerstandsquote in %

52,00

Spitzenmiete in €/m²/Monat

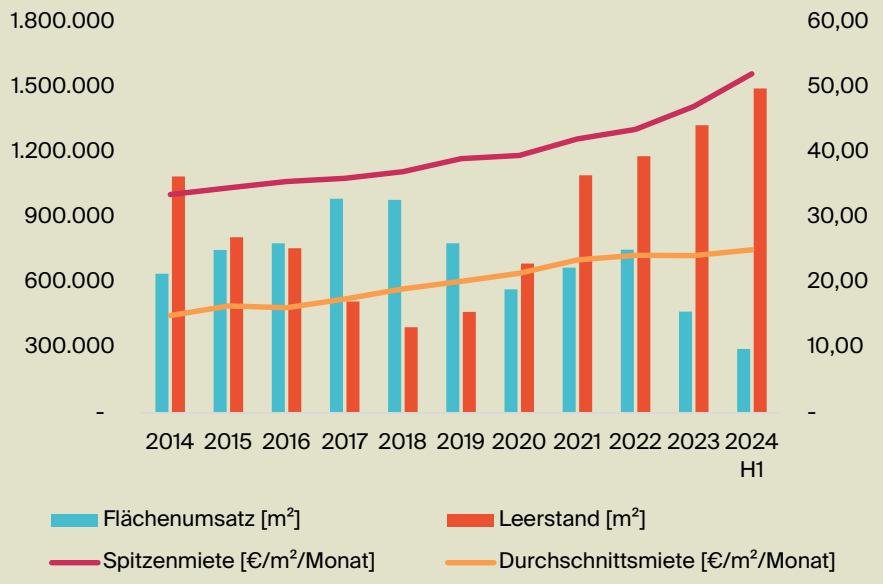
143.000

Fertigstellungsvolumen in m² (H1 2024)

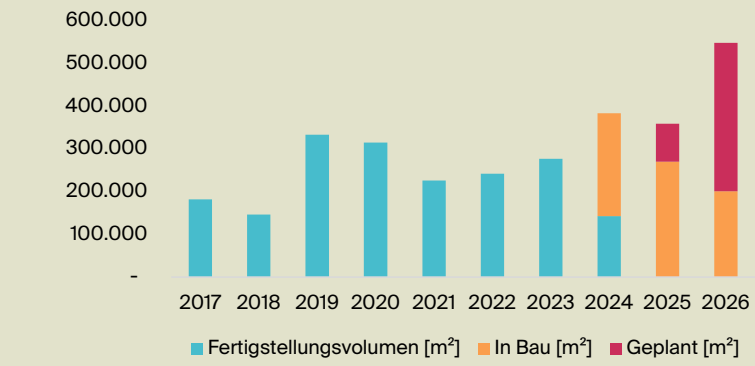
712.000

Flächen in Bau in m² (2024-2026)

ÜBERBLICK



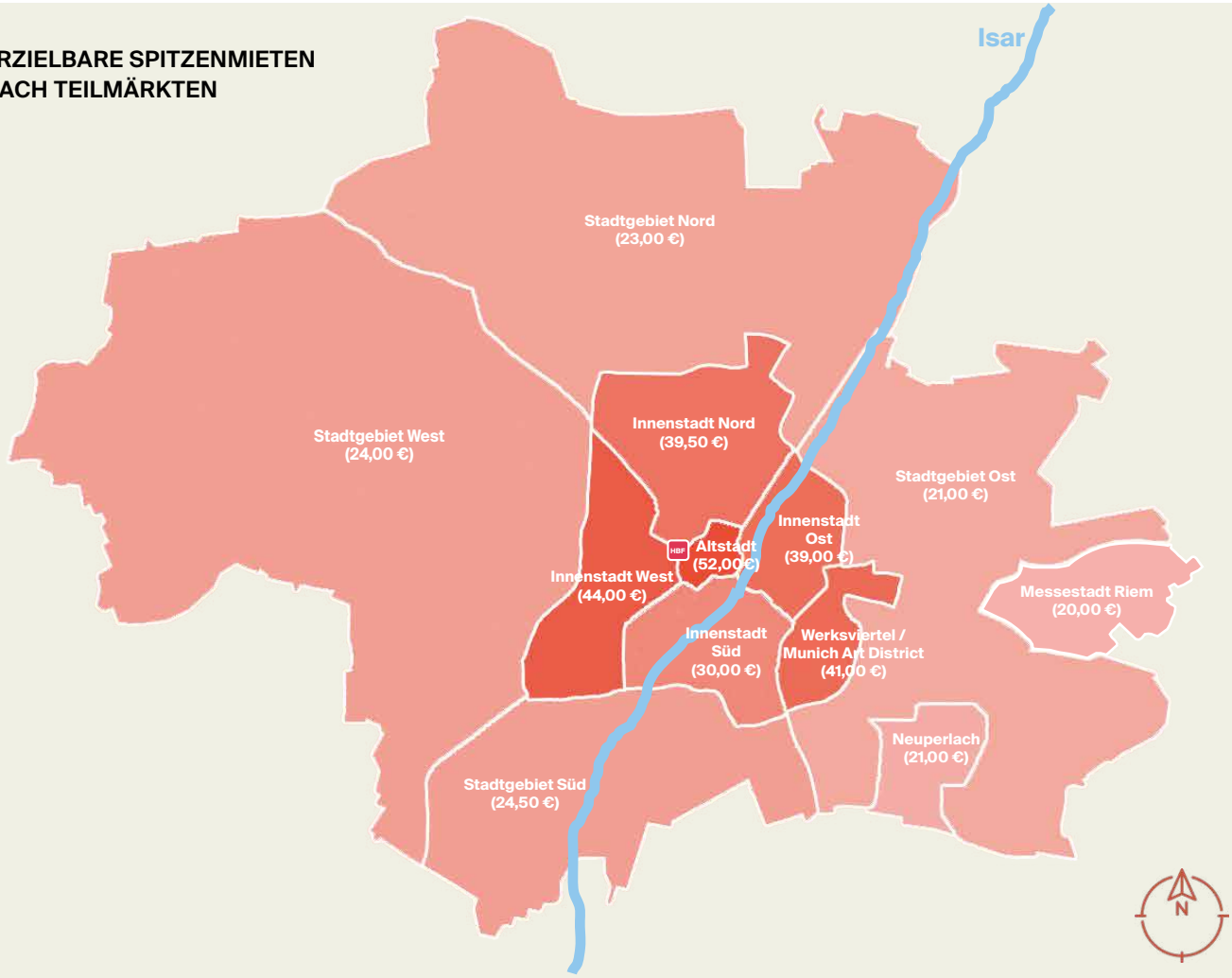
PROJEKTENTWICKLUNG



TEILMARKTÜBERBLICK

	Altstadt	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m²/Monat]	34,00 - 52,00	19,50 - 44,00	12,50 - 24,50	10,00 - 20,00
Leerstand [m²]	15.000	302.500	594.000	566.800
Leerstandsrate [%]	1,8	4,0	6,6	11,1
Fertigstellungsvolumen [m²]	30.800	26.900	85.300	-
Flächen in Bau [m²]	12.500	317.100	294.000	88.000

ERZIELBARE SPITZENMIETEN NACH TEILMÄRKTEN



AUSBLICK

Die Dynamik am Münchner Büromietungsmarkt hat in den letzten Quartalen kontinuierlich zugenommen. Bei gleicher Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte, erscheint ein Flächenumsatz von 550.000 m² bis 600.000 m² für das Gesamtjahr als realistisch. Die hohe Nachfrage nach Premiumflächen bei gleichzeitig geringem Angebot und überschaubarer Neubauaktivität, lässt einen weiteren Anstieg der Spitzenmieten erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass der Leerstand in den kommenden Quartalen weiter steigt, wobei vorallem dezentrale Teilmärkte mit vornehmlich altem Bestand betroffen sind.

TREND

52,00
Spitzenmiete
[€/m²/Monat]

6,5
Leerstandsrate
[%]

294.000
Flächenumsatz
[m²]

KONTAKT

Knight Frank GmbH & Co. KG
Prinzregentenstraße 22
80538 München

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

Knight Frank Research Berichte sind unter https://www.knightfrank.de/research/ verfügbar.

Dieser Bericht wurde von uns mit großer Sorgfalt erstellt. Er basiert auf Informationen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir dennoch keine Haftung übernehmen. Die in dem Bericht enthaltenen Meinungen und Empfehlungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Insbesondere sind historische Entwicklungen kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage, insbesondere einer Immobilie bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen keine individuellen Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen oder zur Umsetzung bestimmter Strategien dar. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien treffen. Die Knight Frank GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.