

München Büro Spotlight



Q3 2024

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

knightfrank.de/research



München Überblick

Der Münchner Büromarkt knüpft mit einem Flächenumsatz von rund 152.000 m² im dritten Quartal nahtlos an die starke erste Jahreshälfte an. Das Ergebnis im laufenden Jahr liegt bei rund 446.000 m², womit München erneut den Platz an der Spitze der Top-7-Märkte erreicht. Der vergleichbare Vorjahreswert wurde um 37 % übertroffen (Q3 2023: 324.500 m²), was die konstante Marktdynamik unterstreicht. Die positive Entwicklung wird, wie schon im Vorquartal, durch Großabschlüsse über 5.000 m² sowie die gestiegene Anzahl an Mietvertragsabschlüssen getrieben. Der größte Abschluss des Quartals war die Vermietung von 18.000 m² an den Freistaat Bayern für den bayerischen Landtag im „LEHELS“, gefolgt von einer Anmietung der Interhyp Group über 9.000 m² im „iCampus i8“. Zudem unterzeichnete die Siemens Betriebskrankenkasse SBK einen Mietvertrag über 5.100 m² im „New Ganghofer“. Stärkste Nachfragegruppe im dritten Quartal bildeten Unternehmen aus dem Industriesektor (18 %), gefolgt von Unternehmen aus der IKT-Branche (14 %) und der öffentlichen Verwaltung (12 %). Mit 53 % entfiel etwa die Hälfte des Volumens auf die kleinen bis mittleren Größensegmente (bis 1.500 Quadratmeter).

Anhaltende Erholung auf dem Münchner Büromarkt, Premiumflächen weiterhin hoch im Kurs, Spitzenmiete erreicht erneut Allzeithoch

Der Fokus der Mieter liegt nach wie vor auf Premiumflächen in Top-Lagen, was sich angebotsbedingt in einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten widerspiegelt. So wurde zum Ende des dritten Quartals mit 53,00 €/m² (+15 % ggü. Q3 2023) ein neues Allzeithoch erreicht. Im Durchschnitt wurden 24,90 €/m² erreicht. Der Leerstand hat gegenüber dem Vorquartal nochmals leicht angezogen und lag zum Ende des dritten Quartals bei rund 1,52 Mio. m² (+15 % ggü. Q2 2023). Bei der Leerstandsentwicklung ist die Heterogenität der Teilmärkte zu beachten. Während der Gesamtmarkt eine Leerstandsquote von 6,6 % aufweist, liegt sie in der Altstadt bei nur 1,7 %, was die Lageabhängigkeit bei der Flächenvermittlung verdeutlicht.

446.000

Flächenumsatz in m²

6,6

Leerstandsquote in %

53,00

Spitzenmiete in €/m²/Monat

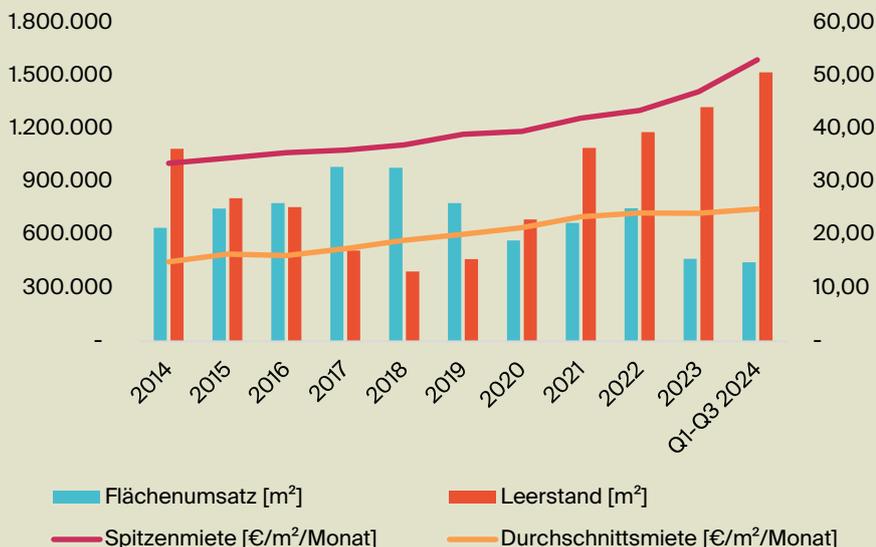
170.000

Fertigstellungsvolumen in m² (Q1-Q3 2024)

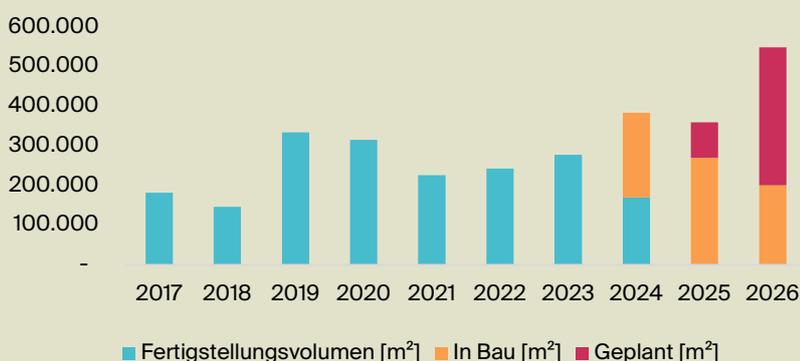
684.400

Flächen in Bau in m² (2024-2026)

ÜBERBLICK



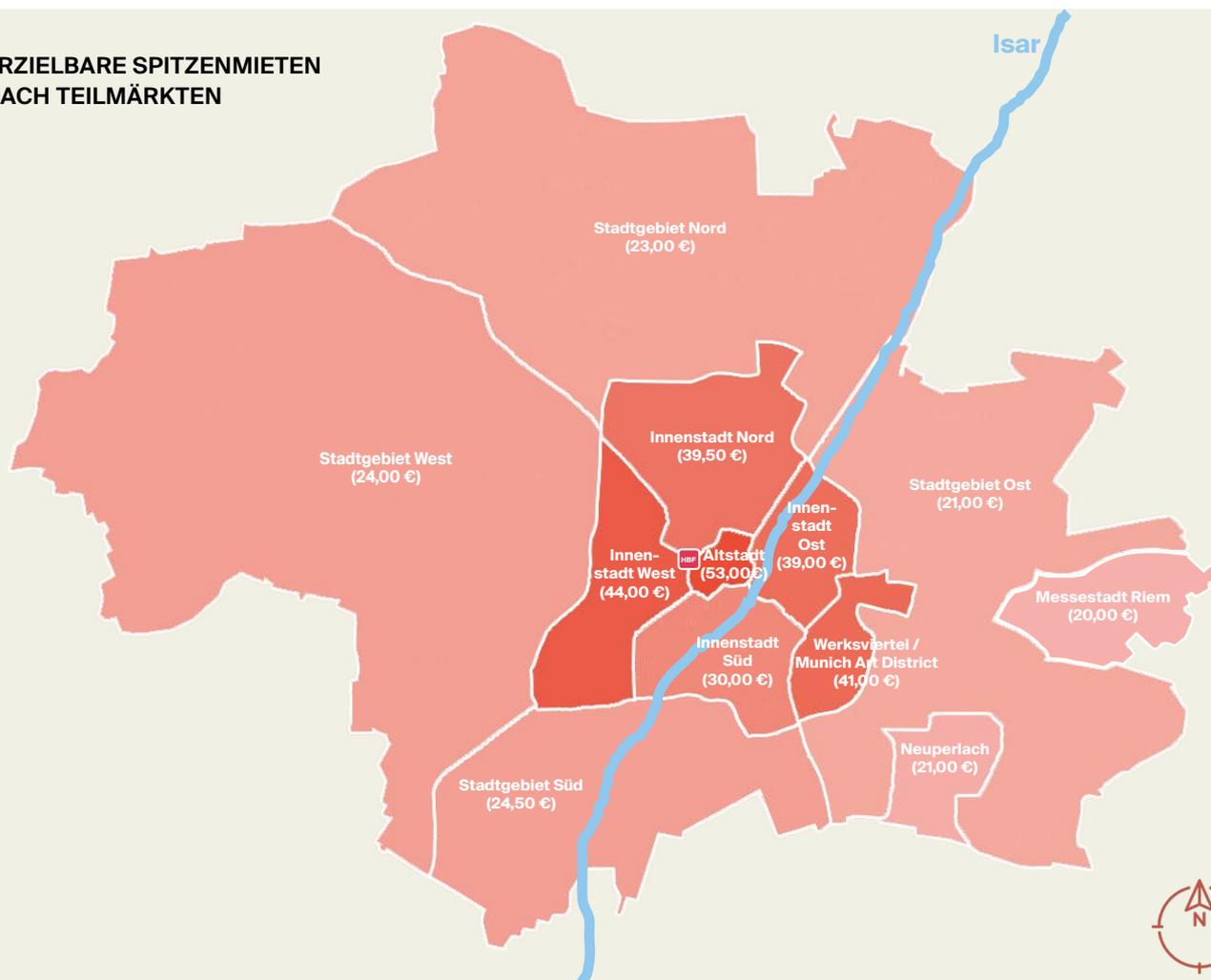
PROJEKTENTWICKLUNG



TEILMARKTÜBERBLICK

	Altstadt	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m ² /Monat]	35,00 - 53,00	19,50 - 44,00	12,00 - 24,50	10,00 - 20,00
Leerstand [m ²]	14.000	323.000	602.100	580.800
Leerstandsquote [%]	1,7	4,1	7,2	11,4
Fertigstellungsvolumen [m ²]	30.800	48.900	90.300	-
Flächen in Bau [m ²]	12.500	289.900	294.000	88.000

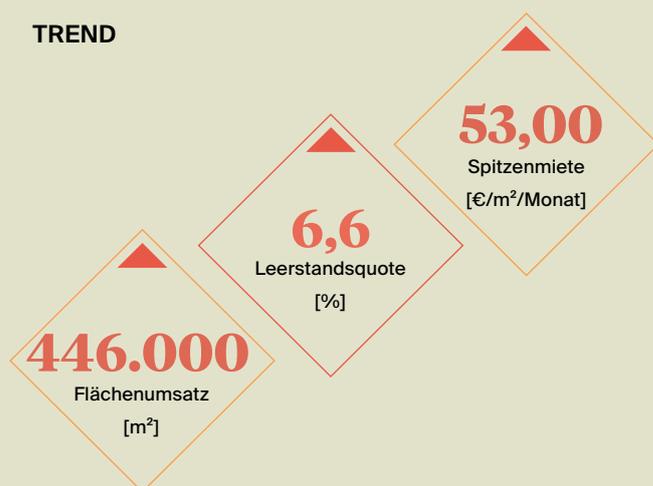
ERZIELBARE SPITZENMIETEN NACH TEILMÄRKTEN



AUSBLICK

Die Dynamik am Münchner Büovermietungsmarkt hat in den ersten neun Monaten des Jahres kontinuierlich zugenommen. Ein Flächenumsatz von 600.000 m² für das Gesamtjahr erscheint, insbesondere im Hinblick auf anstehende Großvermietungen, als realistisch. Durch die hohe Nachfrage nach Premiumflächen bei gleichzeitig geringem Angebot und nachlassender Neubauaktivität ist ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten das wahrscheinlichste Szenario. Es ist davon auszugehen, dass der Leerstand in den kommenden Quartalen weiter steigt, was sich vornehmlich in einem Angebotsüberhang in dezentralen Teilmärkten mit altem Bestand widerspiegelt.

TREND



KONTAKT

Knight Frank GmbH & Co. KG
Prinzregentenstraße 22
80538 München

Sarah Červinka
Managing Partner | Head of Branch
+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