

München Büro Spotlight



Q4 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



Überblick Vermietung

Der Münchner Büromarkt zeigte sich 2024 durchweg stabil, was besonders im vierten Quartal deutlich wurde: Mit einem Flächenumsatz von 159.000 m² wurde nicht nur ein solider Abschluss des Jahres, sondern auch das höchste Quartalsergebnis erzielt. Insgesamt lag der Flächenumsatz zum Jahresende bei rund 605.000 m² und damit an der Spitze der Top-Märkte. Der 5-Jahresdurchschnitt wurde zwar um 6 % unterschritten, das vergleichbare Vorjahresergebnis (2023: 465.800 m²) konnte jedoch um 30 % übertroffen werden. Die positive Entwicklung wurde insbesondere durch Großabschlüsse über 10.000 m² sowie die stetig gestiegene Anzahl an Mietvertragsabschlüssen getrieben. Zu den größten Abschlüssen des Jahres zählen die Vermietung von 19.300 m² an die Technische Universität München im „Lab Campus“ gefolgt von der Anmietung des Bayerischen Landtags über 18.000 m² im „LEHELs“. Zudem unterzeichnete Capgemini einen Mietvertrag über 14.000 m² im „Bogen“. Auch 2024 bildeten Unternehmen aus dem Industriesektor (19 %), gefolgt von Unternehmen aus der IKT-Branche (16 %) die stärkste Nachfragegruppe. Der öffentliche Sektor sowie Beratungsgesellschaften trugen mit einem Marktanteil von 14 % bzw. 13 % zum Jahresergebnis bei. Mit 45 % entfiel etwa die Hälfte des Volumens auf die kleinen bis mittleren Größensegmente (bis 1.500 m²).

Münchner Bürovermietungsmarkt weiterhin auf Erholungskurs, Nachfrage nach Premiumflächen ungebrochen, Spitzenmiete verzeichnet erneut ein Plus

Nach wie vor stehen Premiumflächen in Top-Lagen bei Mietern hoch im Kurs, woraus angebotsbedingt ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete resultiert. Diese lag zum Jahresende bei 53,50 €/m² (+14 % ggü. Q4 2023). Im Durchschnitt wurden 25,10 €/m² Miete erreicht. Der Leerstand hat gegenüber dem Vorjahr deutlich angezogen und lag zum Jahresende bei rund 1,63 Mio. m² (+23 % ggü. Q4 2023), was einer Leerstandsquote von 7,1 % im Gesamtmarkt entspricht. Die Heterogenität bei der Leerstandsentwicklung ist weiterhin spürbar. So verzeichnen die Altstadt sowie die innenstadtnahen Teilmärkte Leerstandsquoten deutlich unter jener des Gesamtmarktes.

605.000

Flächenumsatz in m²

7,1

Leerstandsquote in %

53,50

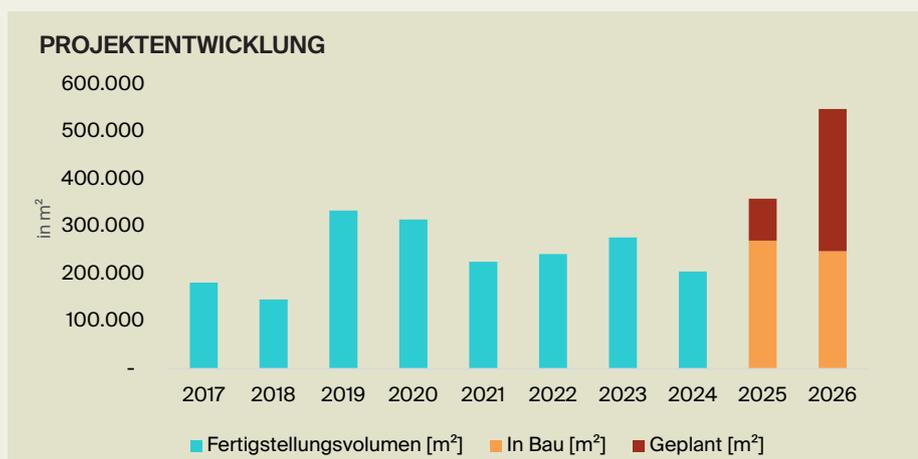
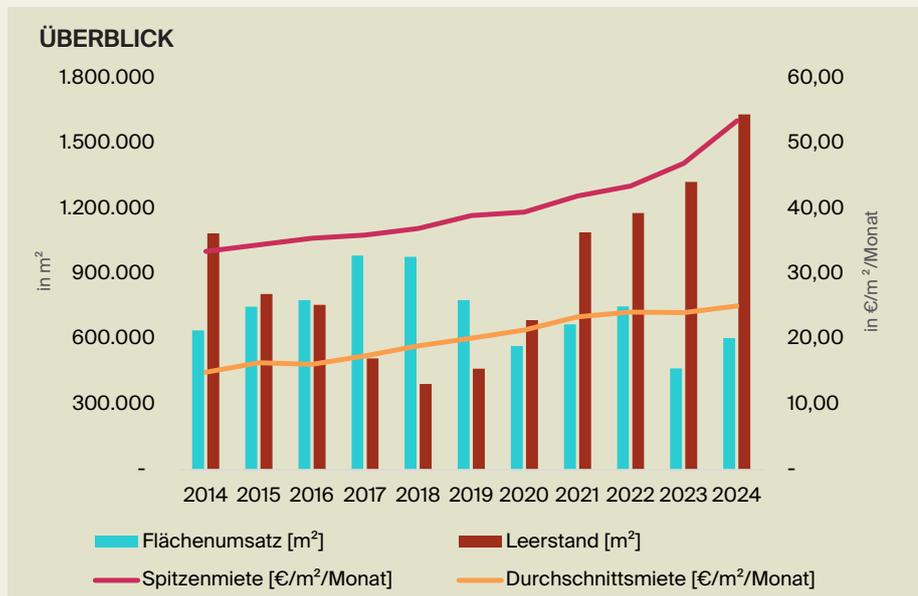
Spitzenmiete in €/m²/Monat

205.400

Fertigstellungsvolumen in m² (2024)

518.700

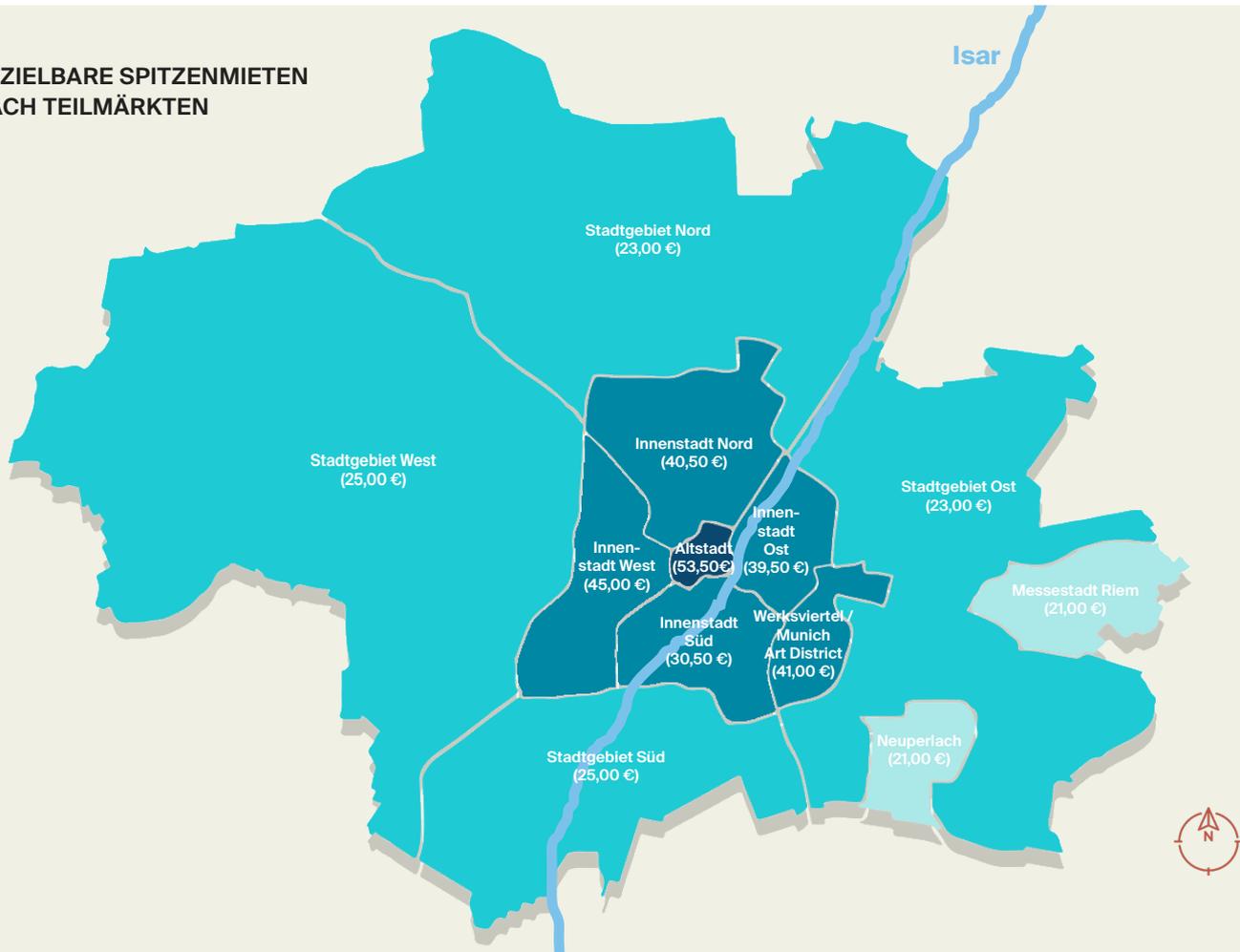
Flächen im Bau in m² (2024-2026)



TEILMARKTÜBERBLICK

	Altstadt	Innenstadt	Stadtgebiet	Umland
Mietpreisspanne [€/m ² /Monat]	36,00 - 53,50	20,00 - 45,00	14,50 - 25,00	10,00 - 20,00
Leerstand [m ²]	14.300	332.000	668.600	620.200
Leerstandsquote [%]	1,7	3,5	7,6	12,2
Fertigstellungsvolumen [m ²]	30.800	48.900	125.700	-
Flächen in Bau [m ²]	12.300	198.300	228.300	79.800

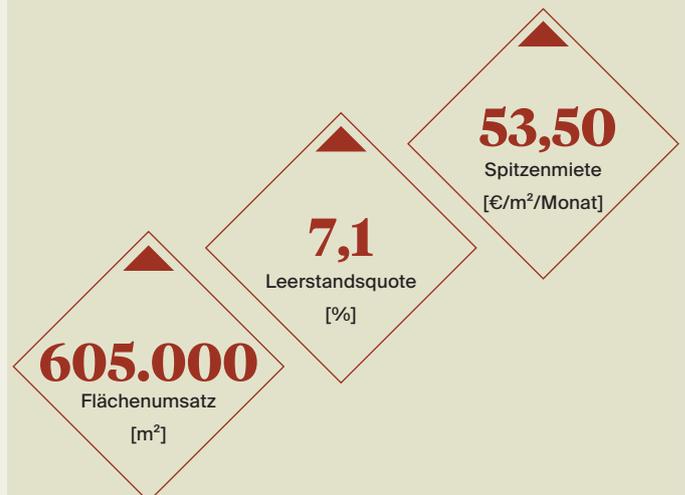
ERZIELBARE SPITZENMIETEN NACH TEILMÄRKTEN



AUSBLICK

Der Münchner Büovermietungsmarkt entwickelte sich 2024 konstant positiv, trotz fehlendem wirtschaftlichem Rückenwind. Der Markt weist eine breite und stabile Nachfragebasis auf, was sich im hohen Anteil von kleineren und mittelgroßen Abschlüssen widerspiegelt. Der Mangel an verfügbaren Premiumprodukten in Top-Lagen nimmt weiterhin zu. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage hoch, während die Bauaktivität abnimmt. Dies dürfte einerseits zu weiter steigenden Spitzenmieten führen, allerdings mit weniger dynamischen Wachstumsraten. Andererseits ist ein Anstieg des Flächenumsatzes zu erwarten. Es wird damit gerechnet, dass der Leerstand in den kommenden Quartalen weiter steigt, was sich vornehmlich in einem Angebotsüberhang in dezentralen Teilmärkten mit altem Bestand widerspiegelt. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung bleibt abzuwarten, inwieweit sich die Arbeit der neuen Bundesregierung und die Entscheidungen der Trump-Administration auf die deutschen Büromärkte auswirken wird.

TREND



Investmentmarkt verzeichnet Verdopplung des Transaktionsvolumens gegenüber 2023, Handel trägt Großteil des Investmentvolumens, Zuversicht der Marktakteure in München nimmt zu

An Münchens Investmentmarkt wurde 2024 ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro erzielt. Verglichen mit dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 108 % bzw. einer Verdopplung des Transaktionsvolumens. Der 5-Jahresdurchschnitt wurde jedoch um 56 % unterschritten. Das Einzelhandelssegment hat einen entscheidenden Beitrag zur robusten Performance des Investmentmarktes in 2024 geleistet. Insbesondere der Verkauf der Fünf Höfe, der Immobilie Maximilianstraße 12-14 und der Pasing Arcaden - allesamt Objekte mit einem Volumen von deutlich über 100 Mio. Euro - zeigt, dass das Vertrauen der Investoren in den Münchner Markt langsam zurückkehrt.

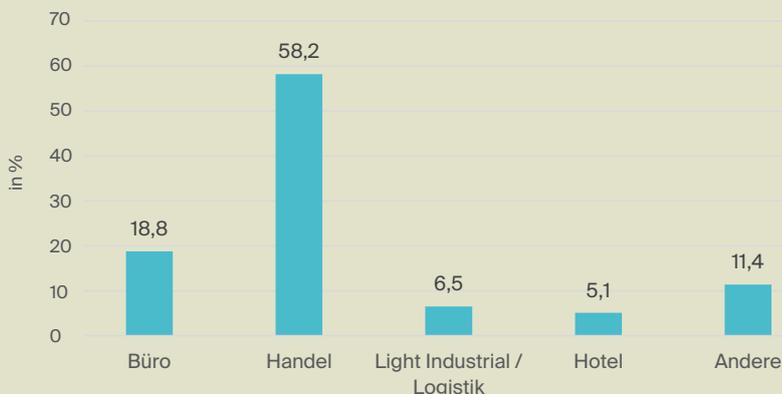
Das Bürosegment ist weiter am schwächeln und konnte nur mit etwa 466 Mio. Euro zum Gesamtvolumen beitragen. Dieser Wert liegt 81 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Im 4. Quartal 2024 wurden im Bürosegment wieder mehr Verkäufe verzeichnet als in den Vorquartalen. Zusammen mit der Erholung des Vermietungsmarktes deutet dies auf eine steigende Zahl von Transaktionen in diesem Bereich hin. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt unverändert bei 4,3 %. Verglichen mit den anderen deutschen Top-Märkten ist München weiterhin der hochpreisigste Bürostandort.



TRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN



AUSBLICK

2024 hat gezeigt, dass das Vertrauen in den Standort München trotz einer schwächelnden Wirtschaft nach wie vor vorhanden ist. Die sich stabilisierenden Nutzermärkte, die Aussicht auf weitere Zinssenkungen und die damit verbundenen besseren Finanzierungsbedingungen schaffen eine vielversprechende Grundlage für eine dynamischere Marktentwicklung im Jahr 2025. Ergänzend dazu dürften Anzeichen sinkender Renditen die Wettbewerbsfähigkeit des Münchner Investmentmarktes im Vergleich zu anderen Regionen deutlich steigern.

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

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