

Marktbericht

Halbjahr 1 / 2024



ERSTELLT VON

SAN LOYER

INHALT

**Zahlen und Fakten zum
Münchener Büromarkt**



Zusammenfassung

Marktbericht: Büroimmobilienmarkt

Flächenumsatz und Leerstand

Im 1. Halbjahr 2024 verzeichnete der Münchener Büroimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von 297.500 m², was einem Anstieg von 26 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Die Leerstandsquote stieg auf 7,5 %, wobei vor allem Stadtteillagen und das Münchener Umland betroffen waren. Innerhalb des Mittleren Rings, insbesondere in der Altstadt, blieb das Flächenangebot hingegen weiterhin begrenzt. Besonders ältere Bestandsflächen mit geringeren ESG-Standards verzeichnen höhere Leerstände, während moderne, nachhaltige Immobilien weiterhin stark nachgefragt sind.

Mietpreisentwicklung

Die Spitzenmiete erreichte 54 €/m², wobei die obersten 3 % der teuersten Vermietungen nicht in die Berechnung einfließen, um eine realistische Marktabbildung zu gewährleisten. Gleichzeitig erhöhte sich auch die Durchschnittsmiete auf 24,60 €/m², wobei zentrale Lagen wie Altstadt-Lehel (38,50 €/m²), Maxvorstadt (32,00 €/m²) und Schwabing (30,50 €/m²) weiterhin die höchsten Werte verzeichneten. In periphereren Lagen wie Obersendling (25,00 €/m²) und Moosach (22,00 €/m²) blieben die Preise niedriger, was diese Standorte als kosteneffizientere Alternativen für Unternehmen attraktiv macht.

Bauaktivität und verfügbare Flächen

Aktuell sind rund 700.000 m² Bürofläche im Bau, von denen noch 33 % verfügbar sind. Im ersten Halbjahr 2024 wurden zudem 139.000 m² Bürofläche fertiggestellt, wobei über die Hälfte dieser Flächen noch unvermietet ist. Die hohe Neubautätigkeit konzentriert sich auf ESG-konforme Gebäude mit flexiblen Flächenkonzepten, da sich Unternehmen zunehmend auf nachhaltige Immobilien fokussieren. Gleichzeitig geraten ältere Bürogebäude ohne Modernisierung unter Druck, insbesondere in dezentralen Lagen.

Top-Anmietungen

Die stärksten Vermietungsabschlüsse unterstreichen die anhaltende Attraktivität des Münchener Büromarktes. Die Technische Universität München (TUM) mietete 19.300 m² für den Innovationscampus LAB 48/52, während der Bayerische Landtag 19.200 m² für Verwaltungszwecke übernahm. Weitere bedeutende Anmietungen erfolgten durch Capgemini mit 13.600 m² in der Prinzregentenstraße, Allianz Global Investors mit 12.800 m² in Altstadt-Lehel und die BMW Group mit 11.500 m² in Schwabing.



7,5 %
LEERSTAND

Nachfrage von Büroflächen nach Branchen

Die größten Nachfrager auf dem Münchener Büromarkt kamen im ersten Halbjahr 2024 aus Technologieunternehmen, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Unternehmensberatungen, der Automobilindustrie sowie der öffentlichen Verwaltung und Forschungseinrichtungen. Besonders stark war die Nachfrage in den Bereichen IT & Softwareentwicklung, Künstliche Intelligenz & Data Analytics, Life Sciences, Green Tech sowie Mobility & Automotive, was die fortlaufende Transformation des Wirtschaftsstandortes München hin zu einem technologie- und innovationsgetriebenen Hub unterstreicht.

Unsere Prognose

Für das zweite Halbjahr 2024 erwarten wir eine stabile Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen, insbesondere in ESG-konformen Neubauten und modernisierten Bestandsgebäuden. Spitzenmieten in zentralen Lagen wie Altstadt-Lehel und Bogenhausen dürften sich auf hohem Niveau halten oder leicht steigen, während in peripheren Lagen mehr Flexibilität bei Vertragsmodellen und Anreize für Mieter erforderlich sein werden.

Die Entwicklung hybrider Arbeitsmodelle führt weiterhin zu einer steigenden Nachfrage nach flexiblen Bürokonzepten, während Unternehmen verstärkt auf nachhaltige und energieeffiziente Flächen setzen. Der Münchener Markt bleibt auch langfristig attraktiv, wobei sich moderne Büroimmobilien durchsetzen und die Anpassung älterer Gebäude zunehmend an Bedeutung gewinnt.



K o n t a k t

Noah Staudt

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0) 89 665 08 032

Mobil: +49 (0) 176 354 687 68

Mail: noah.staudt@sanloyer.de

Marcel Lorenz

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0) 89 665 08 182

Mobil: +49 (0) 175 522 94 20

Mail: marcel.lorenz@sanloyer.de

©2024 SAN LOYER. ALLE RECHTE VORBEHALTEN. DIE IN DIESEM BERICHT ENTHALTENEN INFORMATIONEN STAMMEN AUS VERSCHIEDENEN QUELLEN, DIE ALS ZUVERLÄSSIG GELTEN. DENNOCH KÖNNEN FEHLER ODER AUSLASSUNGEN NICHT AUSGESCHLOSSEN WERDEN. DIE INFORMATIONEN WERDEN OHNE GEWÄHR ODER GARANTIE HINSICHTLICH IHRER RICHTIGKEIT BEREITGESTELLT.

Marktbericht

Halbjahr 2 / 2024



ERSTELLT VON

SAN LOYER

INHALT

**Zahlen und Fakten zum
Münchener Büromarkt**



Zusammenfassung

Marktbericht: Büroimmobilienmarkt

Flächenumsatz und Leerstand

Im 3. und 4. Quartal 2024 setzte sich die Erholung des Münchener Büroimmobilienmarktes fort, wobei die Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Büroflächen weiter hoch blieb. Der Flächenumsatz erreichte im gesamten Jahr 606.000 m², wobei das 4. Quartal mit 162.000 m² das stärkste des Jahres war. Dies zeigt eine anhaltende Marktaktivität trotz wirtschaftlicher Herausforderungen.

Die Spitzenmiete stieg um 9 % auf 53,50 €/m², während die Durchschnittsmiete mit 25,00 €/m² ebenfalls leicht zulegte. Besonders in Premiumlagen wie der Altstadt-Lehel oder Schwabing blieb die Nachfrage stark, was die Mietpreisentwicklung positiv beeinflusste. In weniger zentralen Lagen und Bestandsgebäuden mit niedrigeren ESG-Standards war die Dynamik hingegen schwächer, sodass hier stärkere Mietanpassungen notwendig wurden, um Leerstände zu reduzieren.

Leerstand und Flächenangebot

Die Leerstandsquote erhöhte sich auf 7,4 %, was einem Gesamtvolumen von 1,69 Mio. m² ungenutzter Bürofläche entspricht. Auffällig ist, dass fast die Hälfte der Leerstandsflächen aus modernen Büroflächen besteht, die noch nicht vollständig vermietet sind. In zentralen Lagen blieb der Leerstand jedoch gering, insbesondere in der Altstadt und Maxvorstadt, wo die Quote weiterhin unter 3 % liegt.

In peripheren Gebieten wie Moosach oder Aubing war hingegen ein Anstieg des Leerstandes zu verzeichnen, da hier die Nachfrage nicht mit dem Angebot mithalten konnte. Besonders Bestandsgebäude ohne umfassende Modernisierung haben es zunehmend schwer, Mieter zu finden. Um konkurrenzfähig zu bleiben, setzen Eigentümer in diesen Lagen verstärkt auf Mietanreize und flexiblere Vertragsmodelle, um Leerstände zu vermeiden.



7,5 %
LEERSTAND

Top-Anmietungen im 3. und 4. Quartal 2024

Einige der größten Mietabschlüsse im zweiten Halbjahr verdeutlichen die weiterhin hohe Aktivität auf dem Markt. Die Interhyp AG mietete 9.000 m² am Cityrand Ost, während die SBK Siemens-Betriebskrankenkasse 5.100 m² am Cityrand West sicherte. Diese Abschlüsse zeigen, dass moderne Büroflächen außerhalb des Stadtzentrums durchaus attraktiv für Unternehmen sind, sofern sie eine gute Infrastruktur und ESG-Standards bieten.

Unsere Prognose

Für das kommende Jahr erwarten wir eine stabile Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen, während ältere Bestandsgebäude weiterhin Modernisierungsdruck erfahren werden.

Die ESG-Anforderungen werden 2025 eine noch größere Rolle spielen, sodass Investitionen in energieeffiziente Sanierungen und flexible Bürostrukturen unerlässlich sind, um Flächen langfristig erfolgreich am Markt zu platzieren.

Während die Mietpreise in Premiumlagen stabil bleiben oder leicht ansteigen, dürften periphere Standorte flexiblere Mietmodelle und zusätzliche Anreize benötigen, um Leerstände zu minimieren. Hybride Arbeitskonzepte und Shared-Office-Lösungen werden ebenfalls weiter an Bedeutung gewinnen und die Art der Flächennutzung langfristig verändern. Insgesamt bleibt der Münchener Büromarkt einer der dynamischsten und widerstandsfähigsten Immobilienmärkte Deutschlands, wenn auch mit klaren Herausforderungen für nicht modernisierte Objekte in Randlagen.



K o n t a k t

Noah Staudt

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0) 89 665 08 032

Mobil: +49 (0) 176 354 687 68

Mail: noah.staudt@sanloyer.de

Marcel Lorenz

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0) 89 665 08 182

Mobil: +49 (0) 175 522 94 20

Mail: marcel.lorenz@sanloyer.de

©2024 SAN LOYER. ALLE RECHTE VORBEHALTEN. DIE IN DIESEM BERICHT ENTHALTENEN INFORMATIONEN STAMMEN AUS VERSCHIEDENEN QUELLEN, DIE ALS ZUVERLÄSSIG GELTEN. DENNOCH KÖNNEN FEHLER ODER AUSLASSUNGEN NICHT AUSGESCHLOSSEN WERDEN. DIE INFORMATIONEN WERDEN OHNE GEWÄHR ODER GARANTIE HINSICHTLICH IHRER RICHTIGKEIT BEREITGESTELLT.