

# 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 m<sup>2</sup>, wobei das 4. Quartal mit 162.000 m<sup>2</sup> das stärkste des Jahres war. Dies zeigt eine anhaltende Marktaktivität trotz wirtschaftlicher Herausforderungen.

Die Spitzenmiete stieg um 9 % auf 53,50 €/m<sup>2</sup>, während die Durchschnittsmiete mit 25,00 €/m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> am Cityrand Ost, während die SBK Siemens-Betriebskrankenkasse 5.100 m<sup>2</sup> 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](mailto: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](mailto: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.