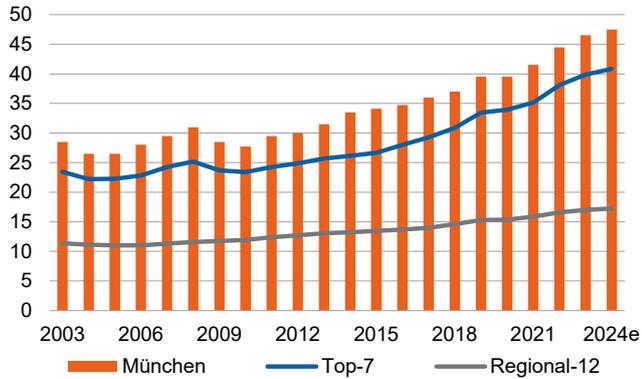


MÜNCHEN

Büroimmobilien in München

SPITZENMIETE BÜRO IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO IN %

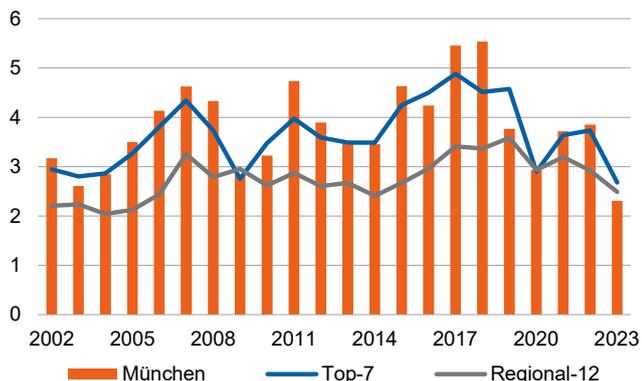


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

München war bislang der nach den Mieten teuerste deutsche Wohn- und Einzelhandelsstandort, musste beim Büromarkt aber Frankfurt den Vortritt lassen. 2023 schaffte München aber das Triple und hat mit einer Spitzenmiete von 46,50 Euro je Quadratmeter überall Platz eins erreicht. Der Münchener Büromarkt profitiert von einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Für das Potenzial des Standorts spricht, dass sich hier führende und finanzkräftige US-IT-Riesen wie Amazon, Apple, Google oder Microsoft niedergelassen haben. Durch das kräftige Wachstum der Bürobeschäftigung bauten sich vor der Pandemie die früheren Leerstände am Büromarkt weitgehend ab, sodass die Leerstandsquote bis 2019 auf rund 1,5 Prozent sank. Seitdem stieg der Leerstand aber merklich auf 5,2 Prozent an, wofür neben der schwächeren Nachfrage ein kräftigerer Bürobau verantwortlich ist. Moderne Flächen in gesuchten Citylagen sind dennoch knapp, weshalb der höhere Leerstand den Anstieg der Spitzenmiete nicht aufgehalten hat. Demgegenüber verlief das Vermietungsgeschäft 2023 mit einem Flächenumsatz von 335.000 Quadratmetern schwach. Wie an anderen Standorten fehlten volumenstarke Abschlüsse. Nur zwei Mietverträge – Cariad und der DGB – übersprangen die Marke von 10.000 Quadratmetern, zwei lagen knapp darunter. Im laufenden Jahr erreicht der Flächenneuzugang wohl wieder einen hohen Wert, sodass die Leerstandsquote weiter zulegen könnte. Ein erneutes Plus bei der Spitzenmiete ist dennoch möglich.

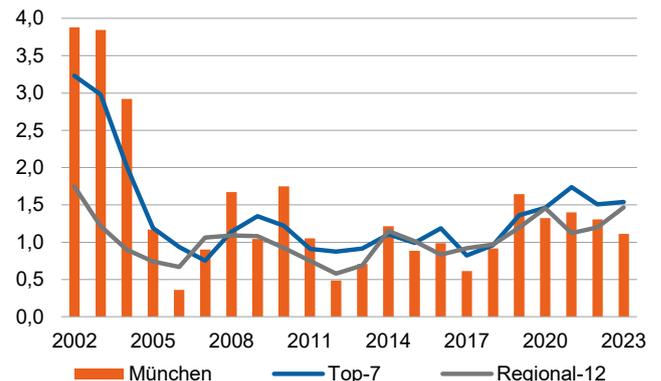
Büro: München ist seit 2023 nach Wohnen und Handel auch der teuerste deutsche Büromarkt

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa