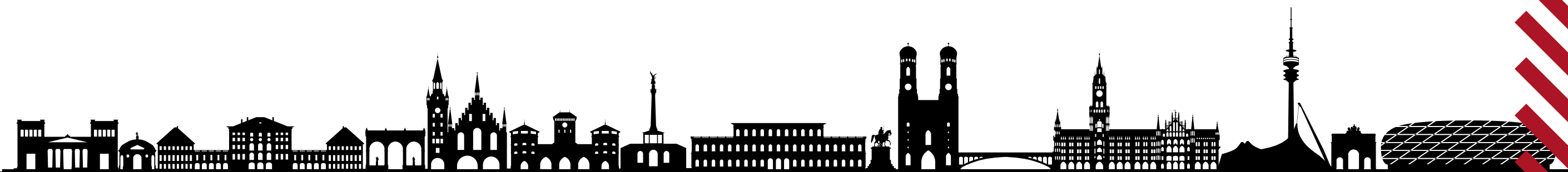




# BÜRO- & INVESTMENTMARKT MÜNCHEN

**E&G** IMMOBILIEN  
Grossmann & Berger Gruppe



2024

# BÜROMARKT



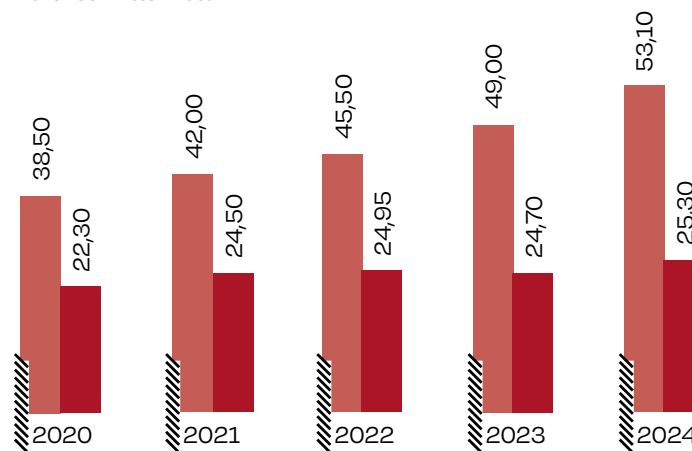
„Großnutzer überdenken ihren Büroflächenbedarf mit dem Ziel, von flexiblen Arbeitsmodellen zu profitieren und die Flächenkosten zu senken.“

**Alexander Zigan**

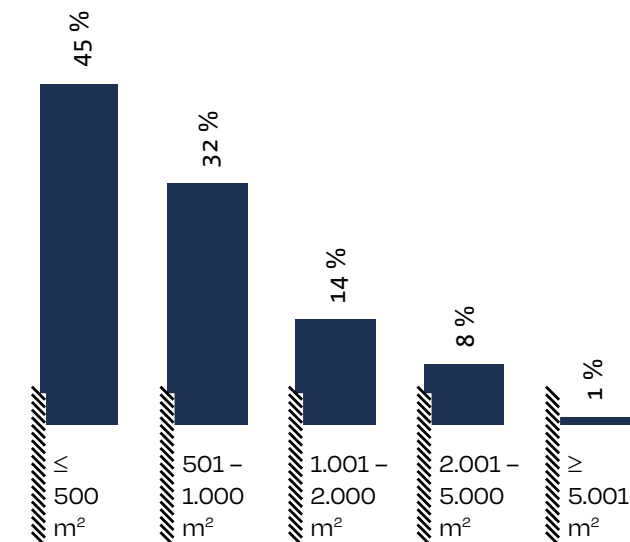
Geschäftsführer

## Mieten €/m<sup>2</sup>

Spitzenmiete  
Durchschnittsmiete



## Verträge nach Flächengrößen



## Markttrends 2024

- Premium-Nutzer suchen für ihre Mitarbeitenden erstklassige Flächen in zentraler Lage
- Hohe Nachfrage in der Innenstadt treibt die Mieten in die Höhe (bis zu 67,50 €/m<sup>2</sup>)
- Auch Großunternehmen zeigen wieder Bedarf an modernen Büroflächen
- Dezentrale Bürostandorte bieten hochwertige Ausstattung zu signifikant niedrigeren Mietpreisen
- Incentives sind für größere Anmietungen mit langfristiger Bindung unerlässlich



# BÜROMARKT

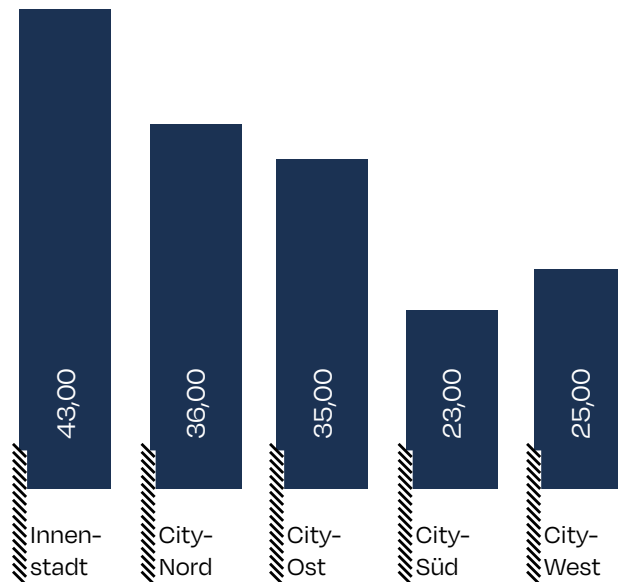
## Top-3-Deals

- #1** TU München III ca. 20.400 m<sup>2</sup>  
Nordallee 54 (Flughafen)
- #2** Bayerischer Landtag III ca. 18.000 m<sup>2</sup>  
Lehels | Sternstraße 3, Gewürzmühlstraße 8,  
Thierschstraße 48
- #3** Thüga AG III ca. 16.000 m<sup>2</sup>  
HEAVEN | Nymphenburger Straße 84–88

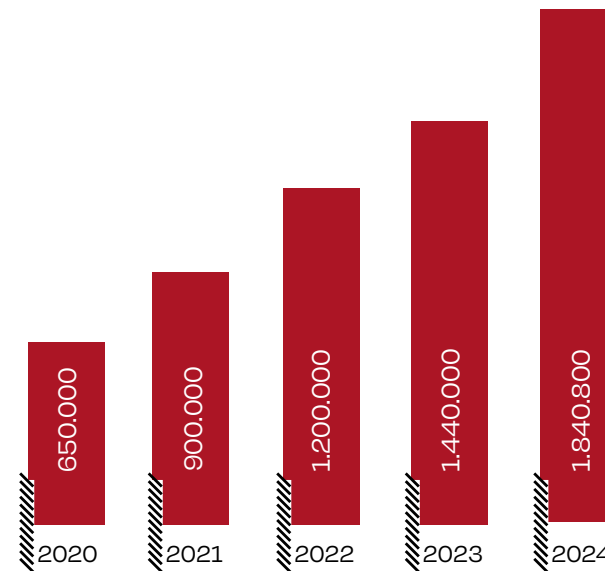
## Marktfakten 2024

- Büroflächenumsatz steigt auf ca. 602.000 m<sup>2</sup> (+ 33 % ggü. 2023)
- Alle Flächensegmente profitieren von konstanter Nachfrage im Jahresverlauf
- Leicht gestiegene Durchschnittsmiete: 25,30 €/m<sup>2</sup> (2023: 24,70 €/m<sup>2</sup>)
- Anhaltend hohe Spitzenmieten in der Innenstadt: 53,10 €/m<sup>2</sup> (2023: 52,30 €/m<sup>2</sup>)

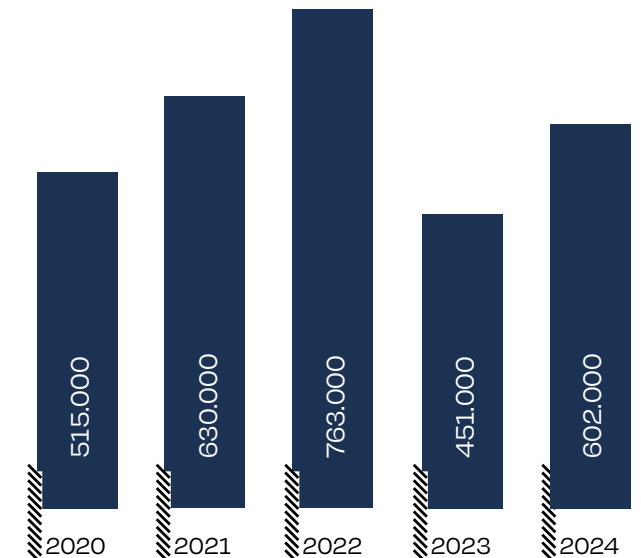
## Ø-Mieten nach Teilmarkt €/m<sup>2</sup>



## Verfügbare Flächen m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz m<sup>2</sup>



# BÜROMARKT



## Top-Branchen 2024

#1

Industrieunternehmen III ca. 19 %

#2

Berater/RAe/WP/Stb III ca. 13 %

#3

Öffentliche Hand III ca. 11 %

#4

IT/Telekommunikation III ca. 10 %

## Ausblick 2025

- Hochkarätige Pipeline für Großvermietungen im Jahr 2025
- Back-to-the-Office stoppt Trend zur Untervermietung
- Höchstmiete für die Innenstadt wird 70,00 €/m<sup>2</sup> überschreiten
- Hochwertige Büroentwicklungen steigern die Attraktivität der peripheren Standorte
- Marktrisiken aufgrund von Projektverzögerungen und hohen Vorvermietungsquoten

# TEAM BÜROVERMIETUNG



**Alexander Zigan**

Geschäftsführer  
+49 89 179594-20  
alexander.zigan@eug.de

**Samuel Klein-Wiele**

Senior Berater  
+49 89 179594-25  
samuel.klein-wiele@eug.de

**Christian Babock**

Senior Berater  
+49 89 179594-24  
christian.babock@eug.de

**René Steiner**

Senior Berater  
+49 89 179594-26  
rene.steiner@eug.de

**Simon Heinisch**

Senior Berater  
+49 89 179594-31  
simon.heinisch@eug.de

**Fabio Borges**

Berater  
+49 89 179594-48  
fabio.borges@eug.de

**Dominik Rosopulo**

Berater  
+49 89 179594-27  
dominik.rosopulo@eug.de



# INVESTMENTMARKT

„Der Münchner Investmentmarkt ist zurück mit einem Plus von 80 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings entfielen mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens auf drei Großabschlüsse. Während Zinssenkungen den Markt weiterhin stabilisieren, wächst auch die Nachfrage nach Objekten im mittleren Preissegment. Bei anhaltend hohen Finanzierungshürden nutzen vor allem Equity-Buyer ihre Marktvorteile. Hierbei liegt der Fokus sowohl auf Core- als auch Value-add-Transaktionen in der Münchner City.“

**Thorsten Kraus MRICS**

Leiter Investment München

## Top-3-Deals 2024

#1

Fünf Höfe

Standort: Theatinerstraße 8  
Käufer: Athos Family Office  
Verkäufer: Union Investment  
Kaufpreis: ca. 715 Mio. €

#2

Pasing Arcaden

Standort: Pasinger Bahnhofplatz 5  
Käufer: Ingka Centres  
Verkäufer: Unibail-Rodamco-Westfield (URW)  
Kaufpreis: ca. 388 Mio. €

#3

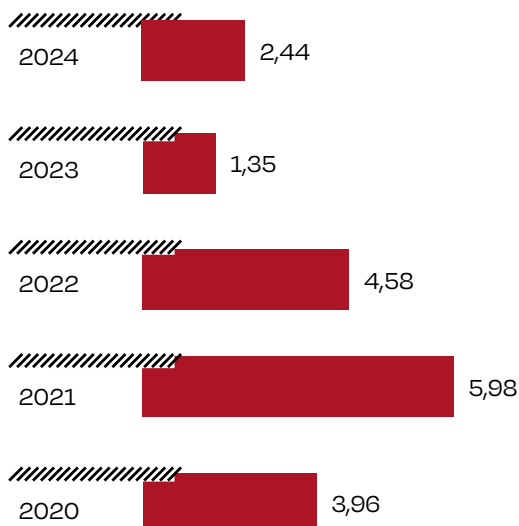
Maximilianstraße 12–14

Käufer: Commerz Real  
Verkäufer: Centrum  
Kaufpreis: ca. 250 Mio. €

## Markttrends 2024

- Ausgewogenes Preis-Zins-Niveau belebt das Investitionsklima
- Weit gestreute Nachfrage mit Fokus auf zentralen Lagen
- Eigenkapitalstarke Investoren dominieren weiterhin den Markt
- Internationale Investoren sind zurück mit einem Marktanteil von ca. 24 %
- ESG bleibt ein wesentlicher Faktor zur Wertschöpfung

## Transaktionsvolumen Mrd. €



# INVESTMENTMARKT

Equity-Investoren nutzen den Marktvorteil und sichern sich auch großvolumige Premiumobjekte in der Innenstadt.

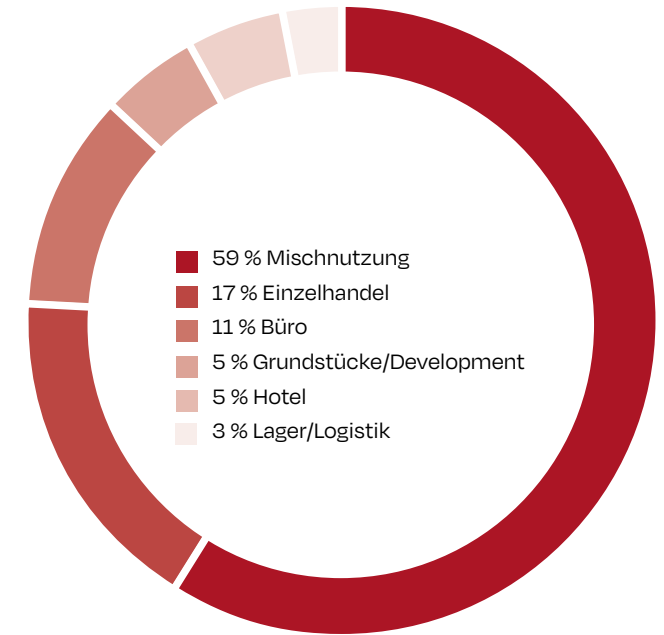
**Michaela Mader**

Beraterin & Research Investment

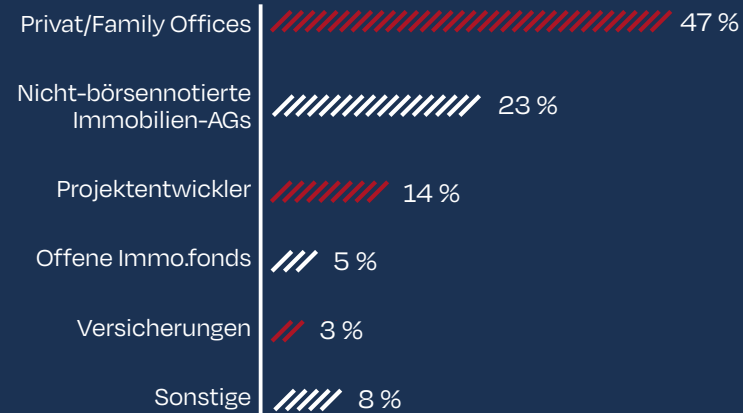
## Marktfakten 2024

- Steigendes Transaktionsvolumen von gut 2,4 Mrd. € (+ 80 % ggü. 2023)
- Top-3-Deals erzielen 56 % Marktanteil
- Fokus auf zentralen Lagen mit gehobener Ausstattung oder mit Value-add-Potenzialen
- Größtes Transaktionsvolumen bei Mixed-Use-Objekten
- Stärkste Nachfrage durch eigenkapitalstarke Privatanleger und Family Offices

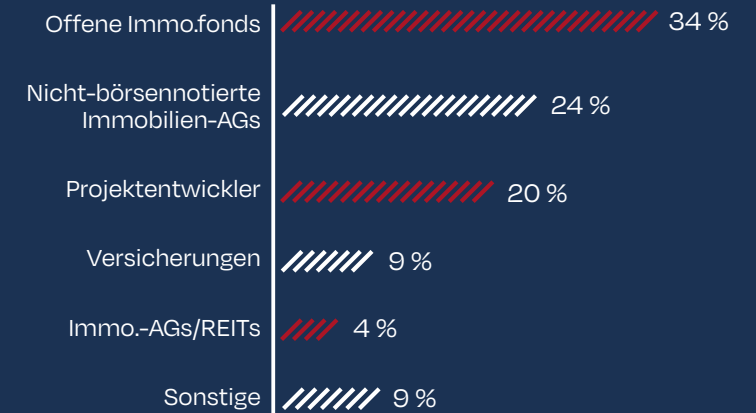
## Nutzungsarten 2024



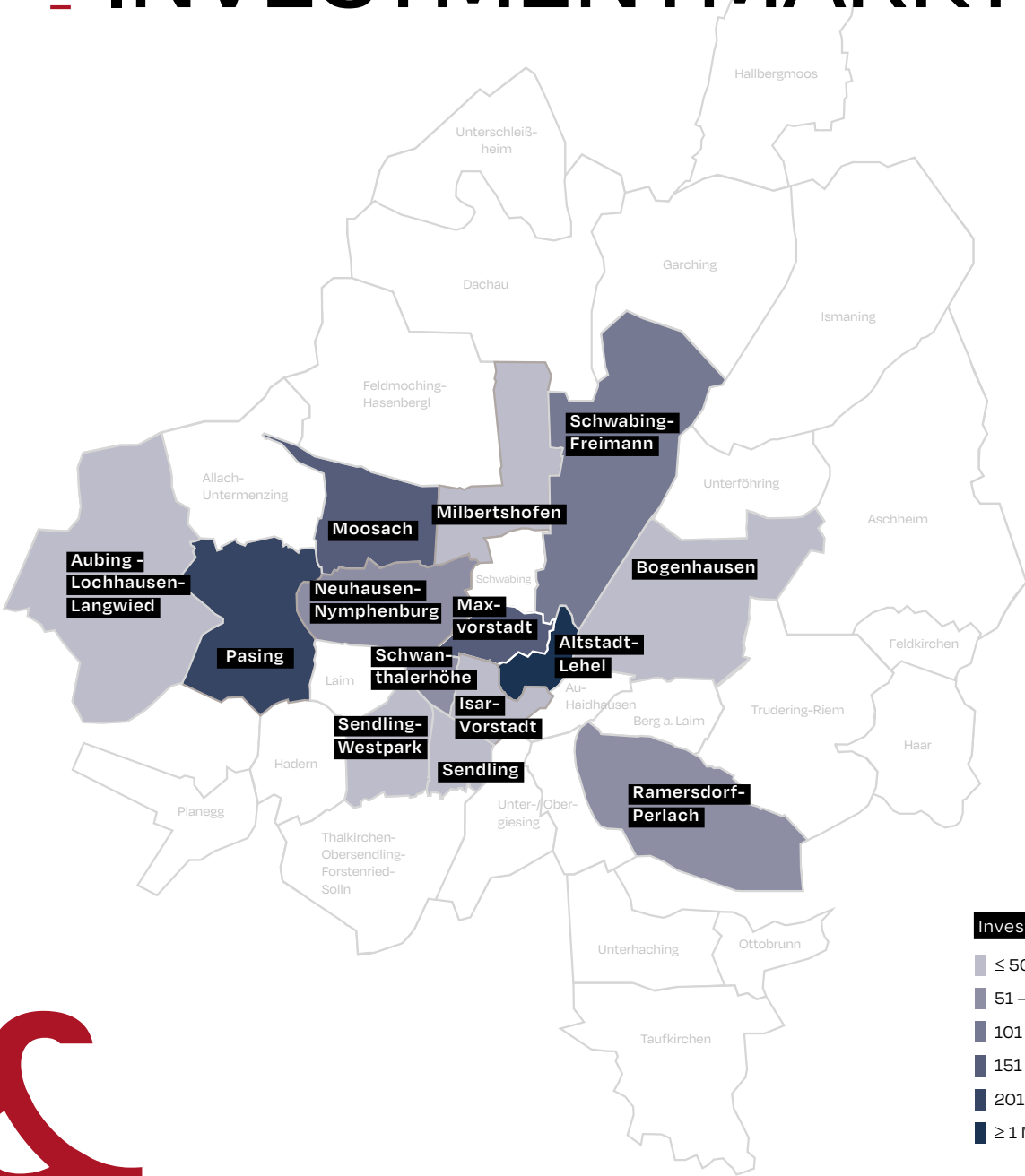
## Käufergruppen 2024



## Verkäufergruppen 2024

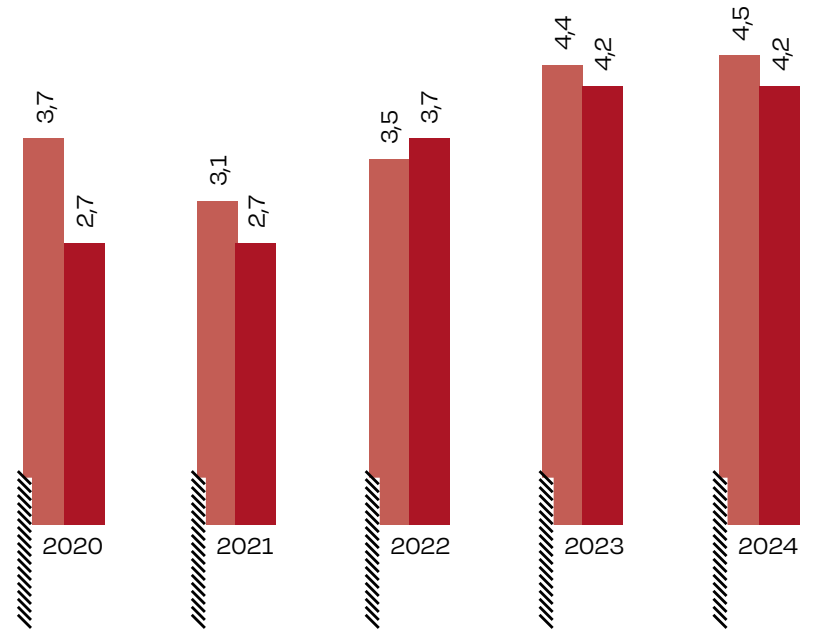


# INVESTMENTMARKT



## Netto-Spitzenrenditen 2024

Logistik  
Büro



## Ausblick 2025

Ein stabiles Preis- und Zinsumfeld bietet die Möglichkeit zu planbaren Investitionen mit ausgewogenen Renditen. Trotz Neuentwicklungen an peripheren Standorten dürften zentrale Lagen auch weiterhin den Markt dominieren. Dank Back-to-the-Office gewinnen Büroimmobilien erneut an Attraktivität. Aber insbesondere wohnwirtschaftliche Immobilien, Light-Industrial-Produkte und konvertierbare Leerstände werden vermehrt nachgefragt. Anhand der derzeitigen Marktsituation und der Pipeline für 2025 gehen wir von einer weiteren Belebung des Transaktionsvolumens aus.



# TEAM INVESTMENT



**Alexander Zigan**

Geschäftsführer  
+ 89 179594-20  
alexander.zigan@eug.de



**Thorsten Kraus MRICS**

Leiter Investment München  
+49 89 179594-50  
thorsten.kraus@eug.de



**Michaela Mader**

Beraterin & Research  
+49 89 179594-46  
michaela.mader@eug.de



**Nadine Scharrer**

Beraterin  
+49 89/179594-45  
nadine.scharrer@eug.de



**Henrik Fees**

Teamassistent  
+49 89 179594-23  
henrik.fees@eug.de



**Moritz Rußegger**

Team- & Marketingassistent  
+49 89 179594-18  
moritz.russegger@eug.de

# IMPRESSUM

## E&G IMMOBILIEN

Grossmann & Berger Gruppe

E & G Real Estate GmbH  
Herzog-Rudolf-Straße 1, 80539 München

Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293  
Geschäftsführer: Björn Holzwarth, Alexander Zigan

+49 89 179594-0  
gewerbe@eug.de  
eug-realestate.de



German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokaler führender Gewerbeimmobilien-Dienstleister mit Standorten in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.  
germanpropertypartners.de

### Herausgeber | Design

E & G Real Estate GmbH  
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

### Bildnachweise

Grafiken Seite 2–4: © E & G Real Estate GmbH  
Bilder Seite 2 & 4: © AXA Investment Managers Deutschland GmbH  
Bilder Seite 5: © E & G Real Estate GmbH  
Bild Seite 6: © CENTRUM Holding Deutschland GmbH & Co. KG  
Bilder Seite 7: © B&L Real Estate GmbH e  
Grafiken Seite 6–8: © E & G Real Estate GmbH  
Bilder Seite 9: © E & G Real Estate GmbH

### Veröffentlichung

Februar 2025

### Disclaimer | Copyright

Für die Angaben in dieser Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben sie nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© E & G Real Estate GmbH, 2025. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit unsererseits kein Copyright besteht, weil dieses bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.