

JJ
Veränderung 12-Monats-
Prognose

567.000

Flächenumsatz (aggr.), m²



3,3 %

Leerstandsquote



891.800

Flächen in Bau, m²



39,50 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

JJ
Veränderung

95,5

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Dez.2020)



563.100

Bürobeschäftigte Stadt München
(Dez. 2019)



3,1 %

Arbeitslosenquote Stadt München
(Dez. 2020)



Quelle: ifo-Institut, Riwis, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Mit mehr als 1,5 Millionen Einwohnern zählt die Landeshauptstadt Bayerns zu den größten Städten Deutschlands. Der wirtschaftliche Erfolg der Stadt spiegelt sich in der Arbeitslosenquote wider, die mit nur 3,1 % (Ende Dezember 2020) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,9 % liegt.

FLÄCHENUMSATZ

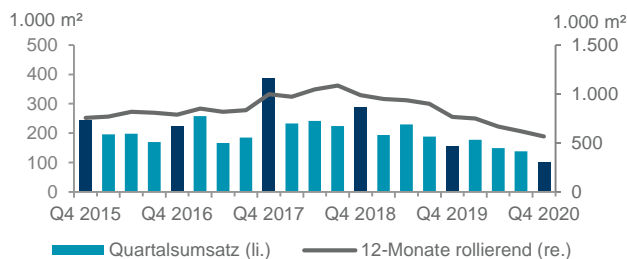
Der Flächenumsatz in diesem Jahr zeigt weiterhin einen Abwärtstrend. Im vierten Quartal wurde am Münchner Büromarkt ein Flächenumsatz in Höhe von 100.800 m² registriert, wodurch das Jahresendquartal das schwächste Quartal seit der Jahrtausendwende ist. Für das Gesamtjahr 2020 liegt der Flächenumsatz bei 567.000 m² und damit 34 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt von 859.000 m². Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 766.000 m² zeigt sich ein Rückgang von 199.000 m² beziehungsweise von 26 %. Damit ist das Jahr 2020 das schwächste Jahr seit 2009.

Der nachfragestärkste Teilmarkt des Jahres 2020 ist die Innenstadt Ost. Dort ist das Jahresergebnis um 66 % auf 108.000 m² angestiegen. Dahinter folgt die Innenstadt West, die trotz einer Abnahme des Flächenumsatzes auf Rang zwei steht, sowie die Innenstadt Nord. Durch einen Umsatzrückgang in den anderen Innenstadtteilmärkten zeigt sich in der Innenstadt als Ganzes allerdings eine negative Entwicklung. Zum Jahresende liegt das Ergebnis hier bei 304.000 m², was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 9 % entspricht.

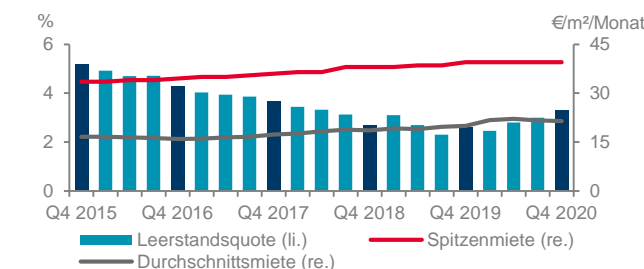
LEERSTAND

Gegenüber dem Vorjahreswert von 550.800 m² ist der absolute Leerstand um 28 % auf 705.400 m² angestiegen. Die Leerstandsquote im Münchener Marktgebiet liegt damit nun bei 3,3 %. Damit setzt sich der Trend eines steigenden Leerstands, der mit Beginn der Covid-19-Pandemie begann, auch zum Jahresende fort.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Das Neubauvolumen im vierten Quartal liegt bei 71.000 m². Damit wurden im Jahr 2020 in Summe 314.400 m² moderner Bürofläche, wovon noch rund 10 % verfügbar sind, am Münchner Büromarkt fertiggestellt.

Der Wert für das Jahr 2020 liegt auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahr 2019 von 330.000 m². Derzeit befinden sich mehr als 400.000 m² in Bau, die im Jahr 2021 fertiggestellt werden sollen. Die Vorvermietungsquote liegt für diese Flächen bereits zum Jahresende 2020 bei knapp 50 %. Insgesamt befinden sich knapp unter 900.000 m² moderner Bürofläche in Bau, die in den nächsten drei Jahren fertiggestellt werden sollen.

MIETEN

Die Spitzenmiete blieb trotz der COVID-19 Pandemie im gesamten Jahresverlauf 2020 stabil und liegt bei 39,50 €/m²/Monat. Damit liegt sie weiterhin auf historisch hohem Niveau. Ähnlich wie die Spitzenmiete trotz auch die gewichtete Durchschnittsmiete bisher der COVID-19 Pandemie. Zum Jahresende liegt sie bei 21,45 €/m²/Monat und stieg damit gegenüber dem Vorjahreswert um 1,50 € beziehungsweise 7,5 %.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

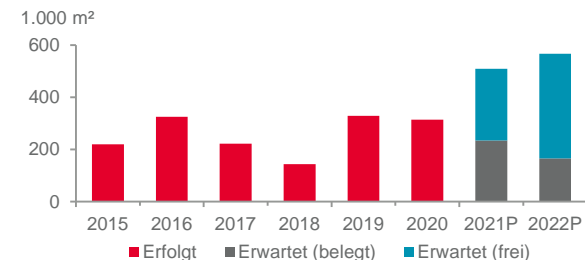
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Kap West	Innenstadt West	Fertiggestellt	2020	41.000	Allianz Real Estate
MY.O	Innenstadt West	Fertiggestellt	2020	26.300	CA Immo
M8 – Work & Create	Innenstadt Ost	Fertiggestellt	2020	16.800	Real I.S.
Davanto	Innenstadt West	In Bau	2022	17.900	Bayerische Hausbau

MARKTSTATISTIK

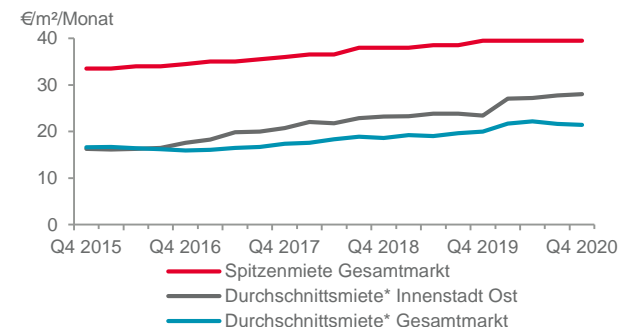
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz 2020 (m ²)	Fertigstellungen 2020 (m ²)	Flächen im Bau Q4 2020 (m ²)	Spitzenmiete Q4 2020 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* 2020 (€/m ² /Monat)
Altstadt	14.000	0	0	39,50	32,05
Innenstadt	290.000	188.600	503.000	37,00	26,40
Stadtgebiet	117.000	59.600	278.000	23,00	17,50
Umland	146.000	66.200	110.000	18,00	13,45
Gesamtmarkt München	567.000	314.400	891.000	39,50	21,45

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

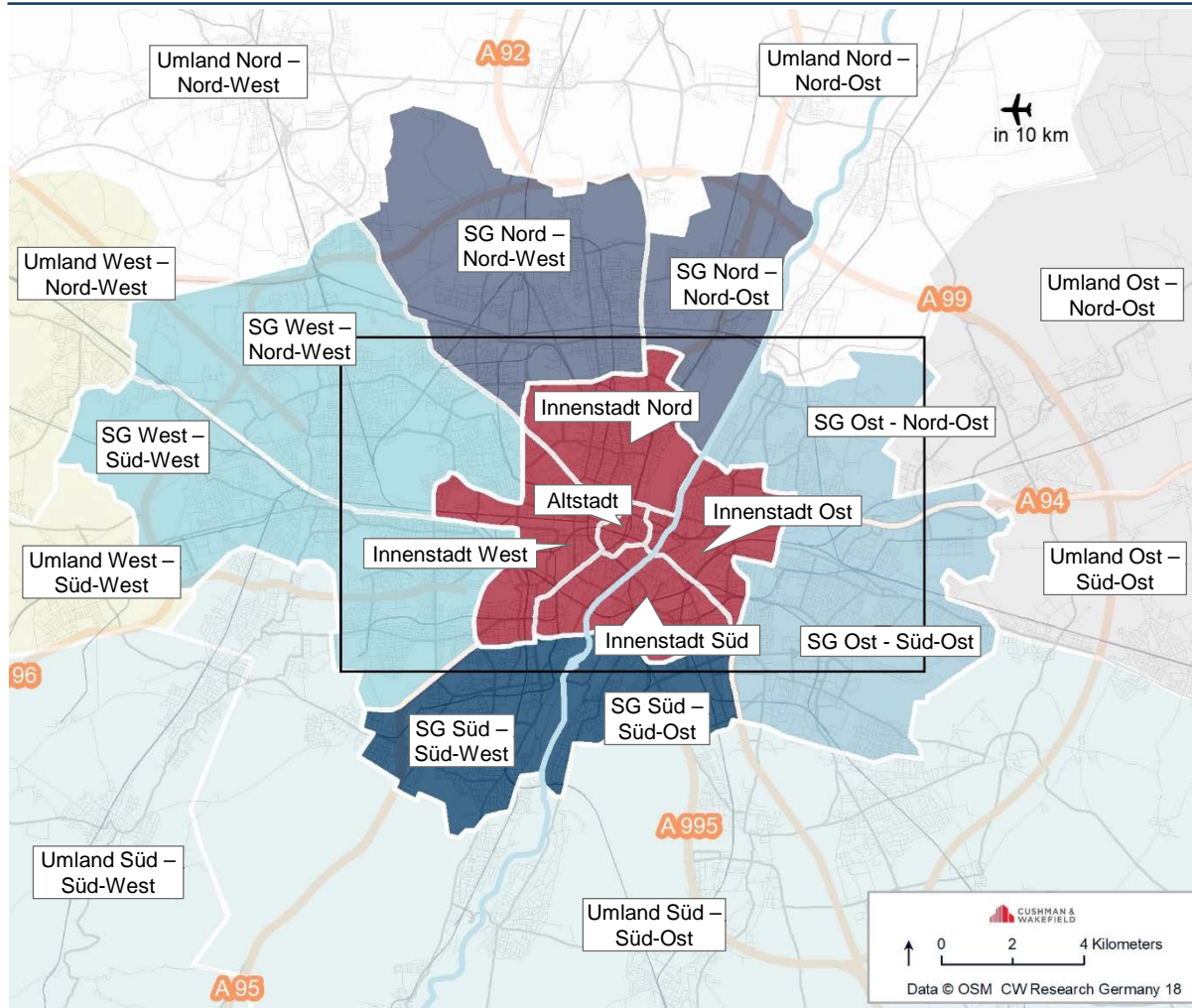
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2020

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Altstadt	27,00 - 39,50
Innenstadt Nord	19,00 - 34,50
Innenstadt Ost	20,50 - 37,00
Innenstadt Süd	17,50 - 26,00
Innenstadt West	20,00 - 37,00
Stadtgebiet Nord – Nord-Ost	14,00 - 23,00
Stadtgebiet Nord – Nord-West	14,00 - 22,50
Stadtgebiet Ost – Nord-Ost	12,50 - 19,50
Stadtgebiet Ost – Süd-Ost	13,00 - 19,50
Stadtgebiet Süd – Süd-Ost	12,00 - 16,50
Stadtgebiet Süd – Süd-West	14,00 - 22,00
Stadtgebiet West – Süd-West	13,50 - 21,50
Stadtgebiet West – Nord-West	14,00 - 22,50
Umland Nord – Nord-Ost	10,50 - 16,50
Umland Nord – Nord-West	9,50 - 14,50
Umland Ost – Nord-Ost	10,00 - 15,00
Umland Ost – Süd-Ost	10,50 - 13,50
Umland Süd – Süd-Ost	10,00 - 18,00
Umland Süd – Süd-West	11,00 - 16,50
Umland West – Süd-West	9,00 - 12,00
Umland West – Nord-West	10,50 - 15,50

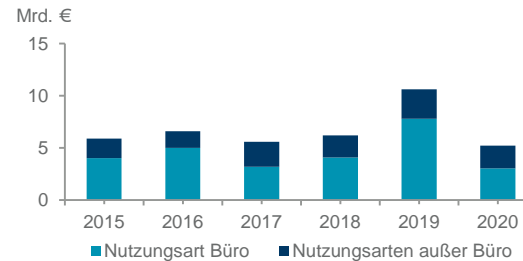
BÜRO-INVESTMENTMARKT

Insgesamt wurden 2020 rund 3,1 Milliarden € in Büroobjekte und -projekte neu investiert. Damit liegt der Anteil des Büro-Transaktionsvolumens am gesamten Transaktionsvolumen bei 59 %. Die größte Transaktion des Jahres wurde zum Jahresende getätigt. Hierbei handelt es sich um den Verkauf der Neuen Balan – Haus 27 der Allgemeinen Südboden Grundbesitz im vierten Quartal von über 320 Millionen €. Die Nettoanfangsrendite für sehr gute Objekte in den zentralen Lagen liegt seit Dezember 2019 bei 2,60 %, in den dezentralen Lagen bei 3,30 %. Für das kommende Jahr wird mit einem Rückgang der Nettoanfangsrendite gerechnet.

ECKDATEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



Hubert Keyl

Head of Office Agency Munich
Head of Munich Branch
Tel: +49 89 24 21 43 350
hubert.keyl@cushwake.com

Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich
Tel: +49 89 24 21 43 322
jan.isaakson@cushwake.com

Dennis Beißer

Research Analyst
Tel: +49 89 24 21 43 353
dennis.beisser@cushwake.com

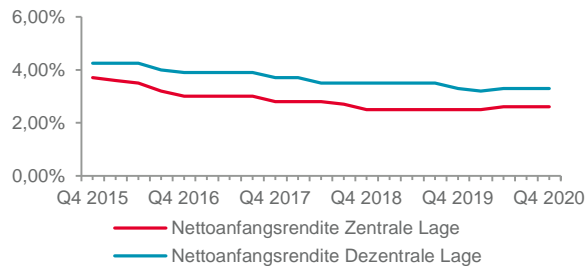
Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 140
ursula-beate.neisser@cushwake.com

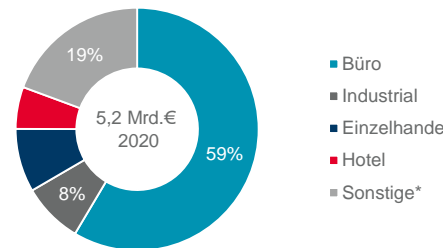
Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@cushwake.com

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.