

JJ
Veränderung 12-Monats-
Prognose

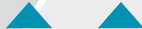
103.900

Flächenumsatz (aggr.), m²



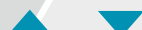
3,7 %

Leerstandsquote



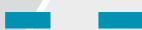
1.020.000

Flächen in Bau, m²



39,50 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

JJ
Veränderung

97,6

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Mrz. 2021)



563.100

Bürobeschäftigte Stadt München
(Dez. 2019)



5,2 %

Arbeitslosenquote Stadt München
(Mrz. 2021)



Quelle: ifo-Institut, Riwis, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Mit mehr als 1,5 Mio. Einwohnern zählt die Landeshauptstadt Bayerns zu den größten Städten Deutschlands. Der wirtschaftliche Erfolg der Stadt spiegelt sich in der Arbeitslosenquote wider, die mit nur 5,2 % Ende März 2021 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 % liegt. Die Arbeitslosenquote ist pandemiebedingt um 1,5 %-Punkte gestiegen.

FLÄCHENUMSATZ

Im ersten Quartal wurde am Münchener Büromarkt ein Flächenumsatz von 103.900 m² registriert. Das Quartalsergebnis liegt mehr als 40 % unter dem Vorjahresumsatz von 177.600 m². Die Durchschnittswerte der vorangegangenen fünf und zehn Jahre wurden um 51 % beziehungsweise 44 % unterschritten. Ein geringerer Wert für ein erstes Quartal wurde in den 2000er Jahren bisher noch nicht registriert.

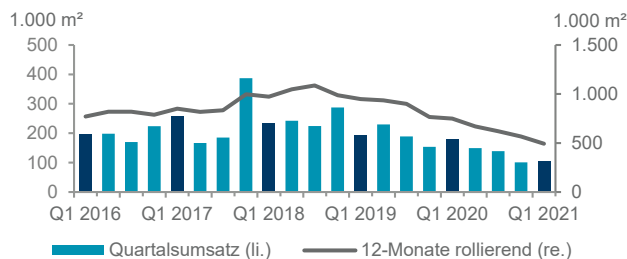
Der Rückgang des Flächenumsatzes macht sich vor allem in der Innenstadt aber auch im restlichen Stadtgebiet bemerkbar. Im ersten Quartal wurden 47.700 m² in der Innenstadt beziehungsweise 25.500 m² Bürofläche im Stadtgebiet neu angemietet und damit 55 % beziehungsweise 51 % weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Eine entgegengesetzte Entwicklung zeigt sich im Umland von München: Der Flächenumsatz im ersten Quartal liegt hier bei 30.400 m² und damit 59 % oberhalb des Vorjahreswertes von 19.100 m².

Besonders hoch war die Marktaktivität im kleinteiligen Flächensegment bis 500 m²: 63 % aller Mietvertragsabschlüsse entfällt auf diese Größenklasse und trägt somit entscheidend zu der Gesamtanzahl an Büroflächenanmietungen in München bei.

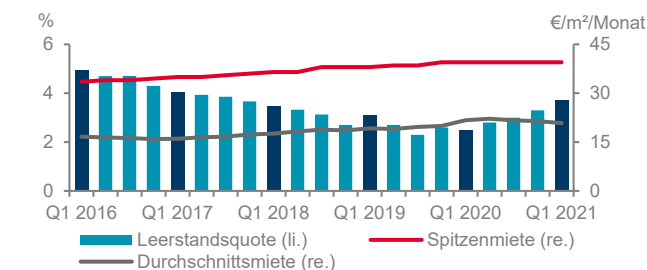
LEERSTAND

Der absolute Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahreswert von 516.400 m² auf 786.400 m² angestiegen. Die Leerstandsquote im Münchener Marktgebiet liegt damit nun bei 3,7 %. So hoch war die Leerstandsquote zuletzt Ende 2017. Damit setzt sich der Trend eines steigenden Leerstands, der mit Beginn der Covid-19-Pandemie einsetzte, auch im neuen Jahr weiter fort.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN





FERTIGSTELLUNGEN

Die Bauaktivitäten am Münchener Büromarkt sind trotz Corona rege. Gut eine Millionen Quadratmeter befinden sich derzeit im Bau, die bis 2024 bezugsfertig werden sollen. Im ersten Quartal wurden rund 52.400 m² neue Bürofläche fertiggestellt, 5 % mehr als im Vorjahr. Weitere 554.300 m² befinden sich im Bau mit geplanter Fertigstellung bis Ende 2021. Von diesen sind zum jetzigen Zeitpunkt 63 % bereits vorvermietet. Mit geplanter Fertigstellung im Jahr 2022 finden sich knapp 468.000 m² bereits im Bau, nur noch 45 % davon stehen zur Anmietung zur Verfügung.

MIETEN

Während die erzielbare Spitzenmiete ihr historisch hohes Niveau von 39,50 €/m²/Monat erneut bestätigt hat, ist die Durchschnittsmiete seit dem zweiten Halbjahr 2020 stetig gesunken. Die gewichtete Durchschnittsmiete aller Neuanmietungen liegt aktuell bei 20,85 €/m²/Monat und damit 3,9 % beziehungsweise 85 Cent niedriger als im Vorjahreszeitraum.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

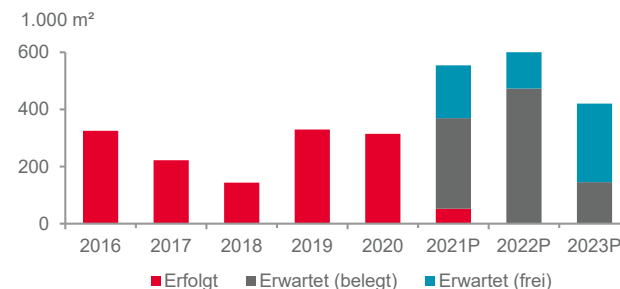
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Neue Siederei	Stadtgebiet Nord-Nord-West	Fertiggestellt	2021	23.400	Dr. Schnell
Business Area Tutzing	Umland Süd-Süd-West	Fertiggestellt	2021	8.800	CA Immo
NU Park	Umland Nord-Nord-West	Im Bau	2021	63.700	Hubert Haupt Immobilienmanagement GmbH

MARKTSTATISTIK

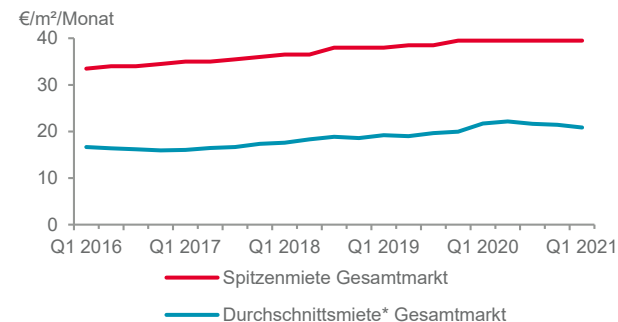
Teilmarkt	Flächenumsatz Q1 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q1 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q1 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q1 2021 (€/m ² /Monat)
Altstadt	8.000	0	0	39,50	33,40
Innenstadt	40.000	1.800	53.300	35,00	27,30
Stadtgebiet	26.000	23.400	20.100	28,00	22,60
Umland	30.000	0	111.800	18,00	15,00
Gesamtmarkt München	104.000	25.200	185.200	39,50	20,85

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

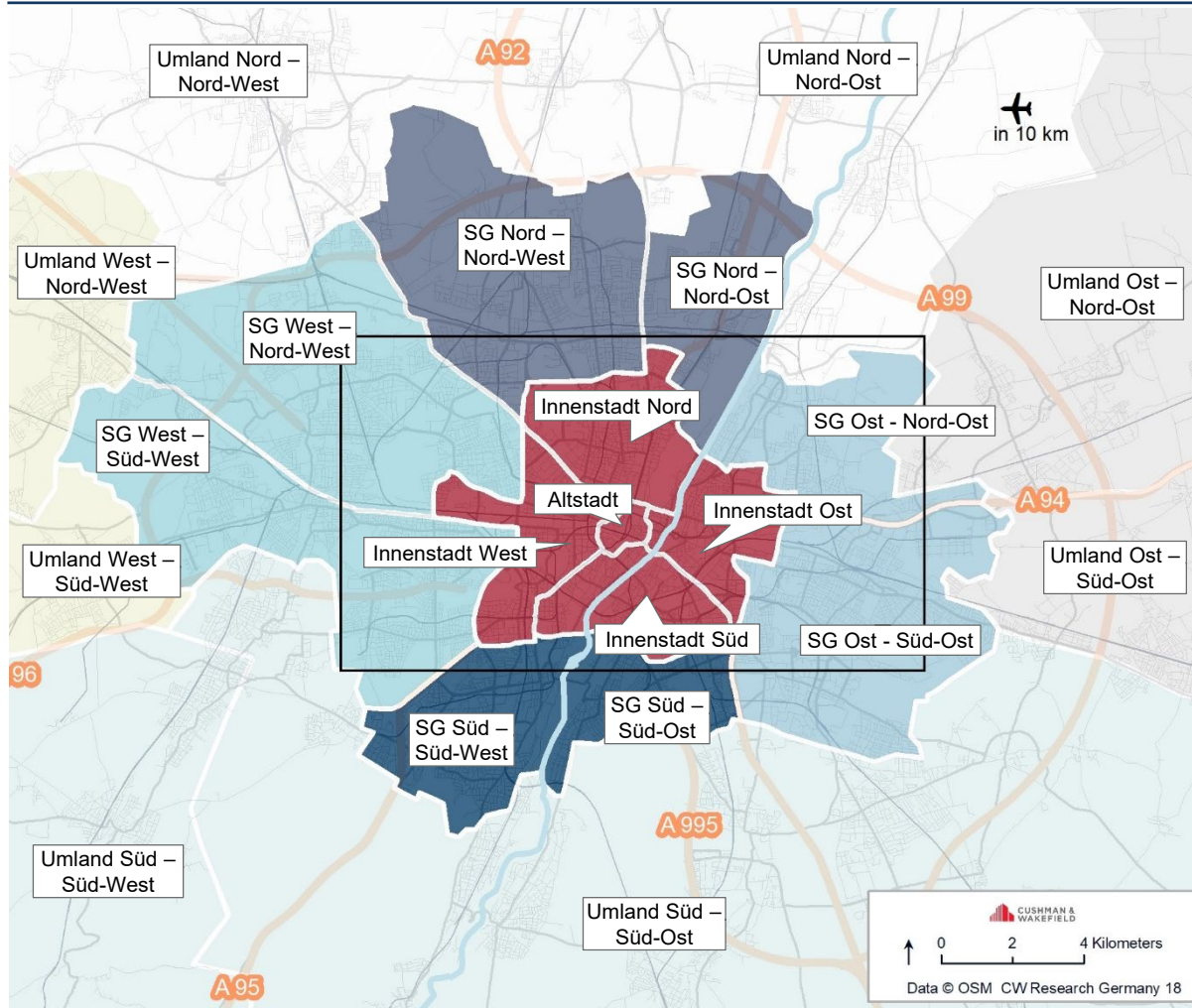
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2021

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Altstadt	23,00 – 39,50
Innenstadt Nord	17,00 – 34,00
Innenstadt Ost	18,00 – 37,00
Innenstadt Süd	18,00 – 32,00
Innenstadt West	16,50 – 37,00
Stadtgebiet Nord – Nord-Ost	14,00 – 28,00
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	12,00 – 22,00
Stadtgebiet West – Süd-West	11,50 – 26,00
Stadtgebiet West – Nord-West	14,00 – 22,50
Umland Nord – Nord-Ost	8,50 – 18,00
Umland Nord – Nord-West	8,50 – 15,00
Umland Ost – Nord-Ost	8,50 – 13,00
Umland Ost – Süd-Ost	9,50 – 16,00
Umland Süd – Süd-Ost	9,50 – 17,50
Umland Süd – Süd-West	11,00 – 16,50
Umland West – Nord-West	10,00 – 13,00
Umland West – Süd-West	10,50 – 15,50

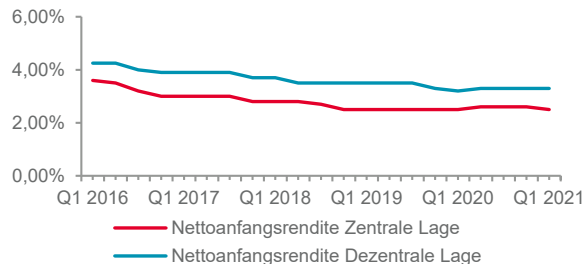
BÜRO-INVESTMENTMARKT

Auf dem Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien begann das Jahr ebenfalls sehr verhalten. Der Münchener Investmentmarkt erreicht im ersten Quartal 2021 ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 450 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Umsatzrückgang von knapp 79 %. Insgesamt wurden in Q1 2021 rund 135 Mio. € in Büroobjekte und -projekte neu investiert. Damit liegt der Anteil des Büro-Transaktionsvolumens am gesamten Transaktionsvolumen bei 30 %. Insbesondere fehlte es an großvolumigen Transaktionen. Die Bürospitzenrendite beträgt aktuell 2,50 %, gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres entspricht dies einem Rückgang von 10 Basispunkten. Für Büroimmobilien in dezentralen Lagen ist die Rendite leicht gestiegen und beträgt derzeit 3,30 %.

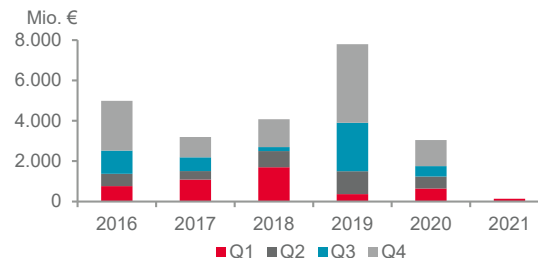
ECKDATEN



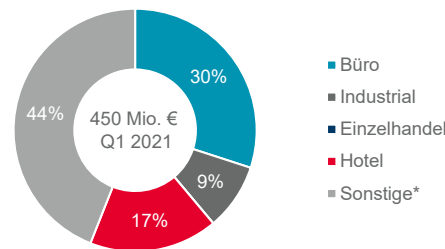
SPITZENRENDITEN



BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

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

Patrizia Schwarz

Research Analyst
 Tel: +49 89 24 21 43 353
patrizia.schwarz@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

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.