

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

235.900

Flächenumsatz (kum.), m²



3,8 %

Leerstandsquote



1.294.900

Flächen im Bau, m²



40,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

103,7

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Jun. 2021)



432.100

Bürobeschäftigte Stadt München (Dez. 2020)



4,9 %

Arbeitslosenquote Stadt München (Jun. 2021)



Quelle: ifo-Institut, Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Mit mehr als 1,6 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 4,9 % Ende Juni 2021 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 % liegt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ist die Arbeitslosenquote pandemiebedingt um 0,4 %-Punkte gestiegen.

FLÄCHENUMSATZ

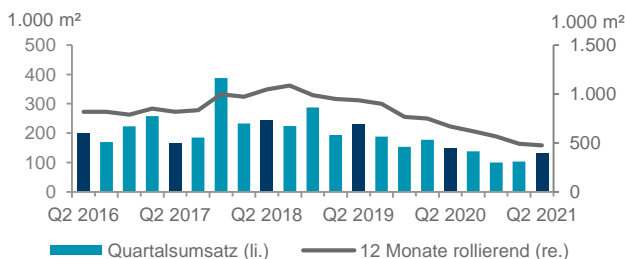
132.000 m² Flächenumsatz wurden im zweiten Quartal 2021 für den Münchener Büromarkt registriert. Das ist nur eine leichte Steigerung gegenüber zum umsatzschwachen Vorquartal (103.900 m²). Das Halbjahresergebnis von 235.900 m² liegt damit mit 28 % im Minus verglichen mit dem Wert von 327.200 m² für das erste Halbjahr 2020. Der Zehnjahresdurchschnitt für den Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten des Jahres (370.700 m²) wurde um 36 % unterschritten.

Im ersten Halbjahr stellt die IT-Branche mit einem Anteil von 21 % am Gesamtflächenumsatz die umsatzstärkste Branche dar. An zweiter Stelle folgt die Industriebranche mit einem Umsatzanteil von 15 %. Ihr Flächenumsatz von 34.900 m² ist dabei hauptsächlich auf den Abschluss von Wacker Chemie im Werksviertel zurückzuführen, wo das Unternehmen rund 14.000 m² angemietet hat. Dies ist gleichzeitig der größte Abschluss im bisherigen Jahresverlauf und der bislang einzige im laufenden Jahr oberhalb der 10.000 m²-Marke.

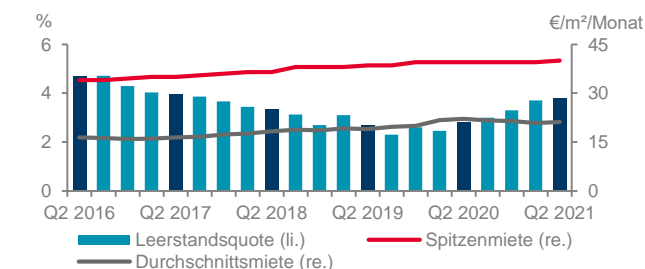
LEERSTAND

Aufgrund des bereits seit 2020 zurückgehenden Neuanmietungsvolumens hat sich der absolute Leerstand in den vergangenen zwölf Monaten erhöht. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ist er um 37 % beziehungsweise 218.900 m² auf 806.400 m² gestiegen. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt nun bei 3,8 % nach 2,8 % vor einem Jahr.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im zweiten Quartal wurden 5.400 m² moderner Bürofläche fertiggestellt. Damit erhöht sich das bisherige Fertigstellungsvolumen im Jahr 2021 auf 57.800 m². Das sind 51 % weniger als im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (117.200 m²). Bis Ende des Jahres werden weitere 252.400 m² Bürofläche fertiggestellt. Davon sind bereits 68 % vorvermietet. Darüber hinaus befinden sich circa 970.000 m² Bürofläche im Bau, die in den Jahren 2022 und 2023 fertiggestellt werden sollen. Hier liegt die Vorvermietungsquote aktuell bei 24 %.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete hat im zweiten Quartal ein neues historisch Hoch erreicht. Sie stieg um gut 1 % von 39,50 €/m²/Monat auf 40 €/m²/Monat an. Die gewichtete Durchschnittsmiete der Neuverträge der vergangenen zwölf Monate beträgt 21,19 €/m²/Monat. Damit liegt sie um 0,34 € höher als im ersten Quartal 2021, aber um 0,96 € niedriger als zum Ende des ersten Halbjahres 2020.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

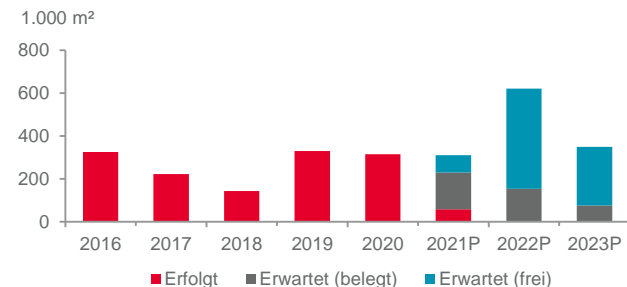
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Lichtspiel Loft	Umland Süd-Süd-Ost	Fertiggestellt	2021	5.400	DIC ONSITE
Die Macherei	Innenstadt Ost	Im Bau	2021	60.500	Bayerische Versorgungskammer
Triebwerk	Stadtgebiet West-Süd-West	Im Bau	2021	21.400	Aurelis Real Estate Service

MARKTSTATISTIK

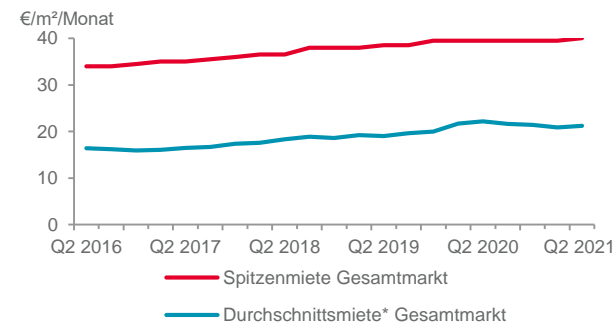
Teilmarkt	Flächenumsatz Q1-2 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-2 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q2 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q2 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q2 2021 (€/m ² /Monat)
Altstadt	11.500	0	0	40,00	33,40
Innenstadt	96.500	1.800	131.900	35,00	26,00
Stadtgebiet	61.300	41.800	44.900	25,00	18,90
Umland	44.000	14.200	75.600	20,00	13,60
Gesamtmarkt München	234.300	5.400	252.400	40,00	21,20

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

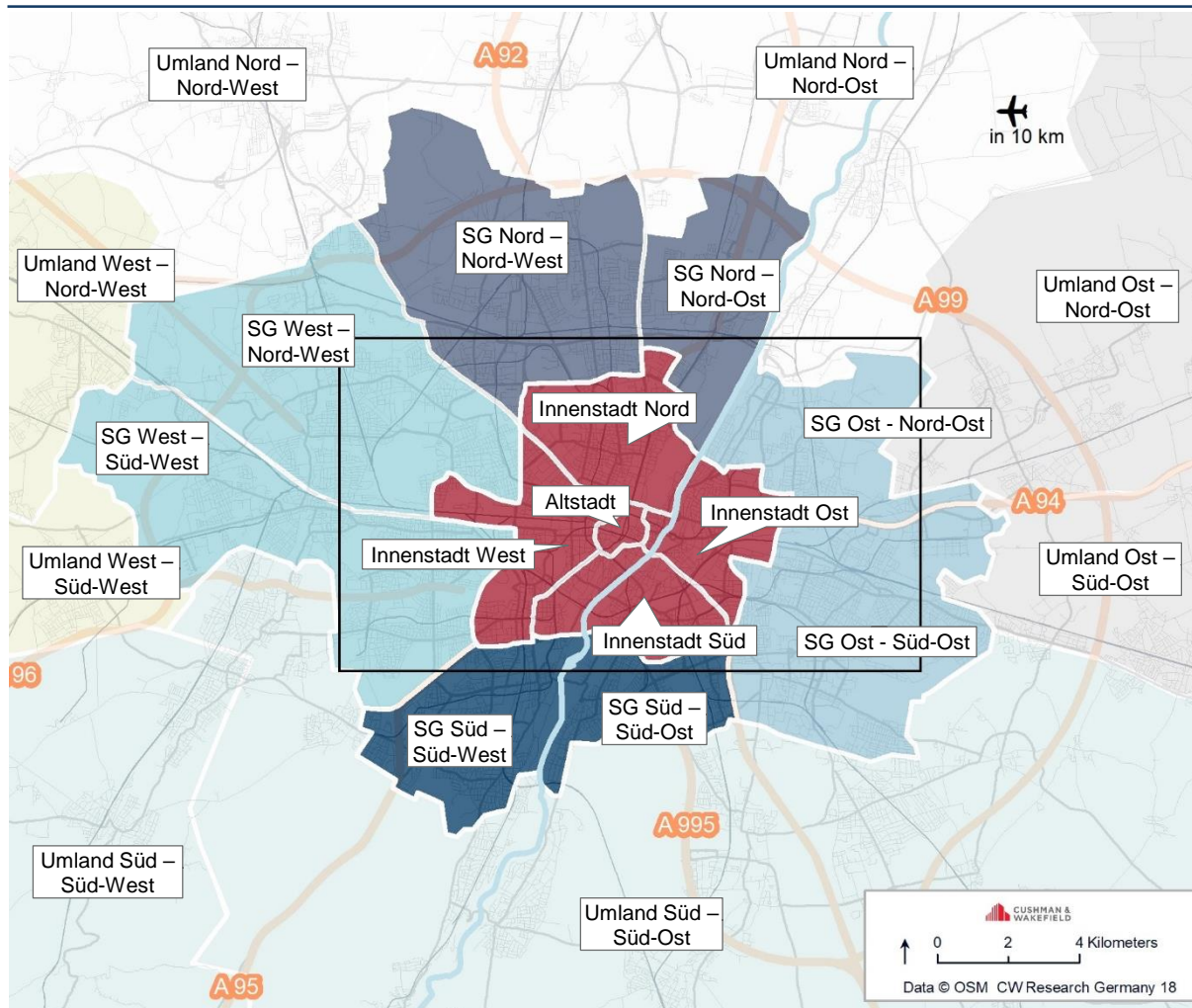
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2021

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Altstadt	26,50 – 40,00
Innenstadt Nord	17,50 – 35,00
Innenstadt Ost	14,00 – 35,00
Innenstadt Süd	20,50 – 25,00
Innenstadt West	17,00 – 32,00
Stadtgebiet Nord – Nord-Ost	10,00 – 24,00
Stadtgebiet Nord – Nord-West	11,50 – 24,00
Stadtgebiet Ost – Nord-Ost	12,50 – 19,50
Stadtgebiet Ost – Süd-Ost	11,50 – 16,00
Stadtgebiet Süd – Süd-Ost	12,00 – 16,50
Stadtgebiet Süd – Süd-West	16,00 – 25,00
Stadtgebiet West – Süd-West	12,00 – 24,00
Stadtgebiet West – Nord-West	16,00 – 25,00
Umland Nord – Nord-Ost	9,50 – 14,50
Umland Nord – Nord-West	8,50 – 15,00
Umland Ost – Nord-Ost	8,50 – 12,50
Umland Ost – Süd-Ost	9,50 – 16,00
Umland Süd – Süd-Ost	9,50 – 16,00
Umland Süd – Süd-West	9,00 – 17,00
Umland West – Nord-West	10,00 – 13,00
Umland West – Süd-West	10,00 – 13,50

BÜROINVESTMENTMARKT

Mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 3 Mrd. € verzeichnete der Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien sein zweithöchstes Ergebnis für ein erstes Halbjahr der vergangenen zehn Jahre. Nach einem schwachen Jahresbeginn belebte sich das Markgeschehen im Zeitraum April bis Juni deutlich, so dass der Halbjahreswert von 2020 um 36 % übertroffen wurde.

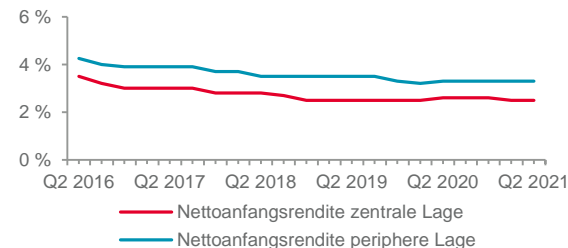
Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2021 rund 2,6 Mrd. € in Büroobjekte und -projekte neu investiert. Damit liegt der Anteil des Bürotransaktionsvolumens am gesamten Transaktionsvolumen bei 86 %. Grund für das hohe Ergebnis sind vor allem drei großvolumige Verkäufe für jeweils mehr als 600 Mio. Euro.

Die Bürospitzenrendite beträgt aktuell 2,50 %, gegenüber dem zweiten Quartal des Vorjahres entspricht dies einem Rückgang von 10 Basispunkten. Für Büroimmobilien in dezentralen Lagen liegt die Rendite weiterhin bei 3,30 %.

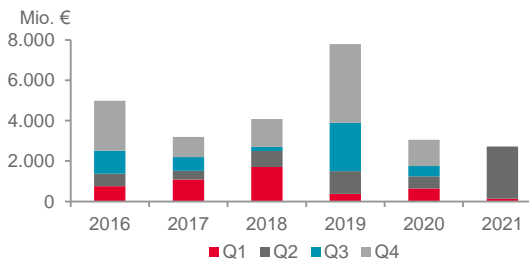
ECKDATEN



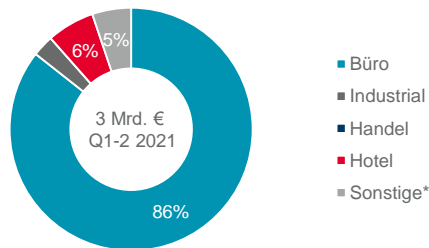
BÜROSPITZENRENDITEN



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.