

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

451.800

Flächenumsatz (kum.), m²



4,3 %

Leerstandsquote



1.294.500

Flächen im Bau, m²



41,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

104,3

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Sep. 2021)



432.100

Bürobeschäftigte Stadt München (Dez. 2020)



4,5 %

Arbeitslosenquote Stadt München (Sep. 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 4,5 % Ende September 2021 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,4 % liegt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ist die Arbeitslosenquote um 0,9 %-Punkte gesunken.

FLÄCHENUMSATZ

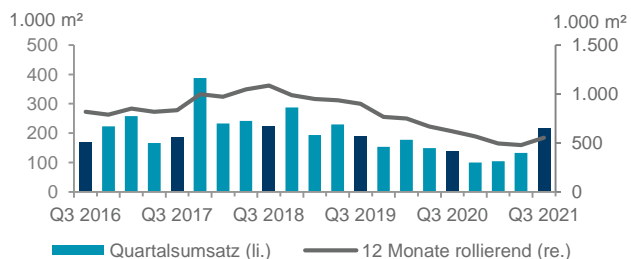
Das 3. Quartal 2021 war mit 214.400 m² das umsatzstärkste des Münchener Bürovermietungsmarktes (Q1: 104.900 m², Q2: 132.500 m²) im laufenden Jahr. Von Januar bis September summierte sich der Flächenumsatz auf 451.800 m². Das bisherige Gesamtergebnis liegt damit 3,1 % unter dem des Vergleichszeitraums des Vorjahres und circa 23,5 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt.

Im 3. Quartal wurde mit der Anmietung von 44.700 m² Bürofläche durch das Deutsche Patent- und Markenamt im Pandion Soul im Münchener Osten der größte Abschluss des aktuellen Jahres verzeichnet. Insgesamt entfielen 51.100 m² beziehungsweise 24 % des Büroflächenumsatzes des abgelaufenen Quartals auf die Öffentliche Verwaltung, die damit mehr als jede andere Branche anmietete.

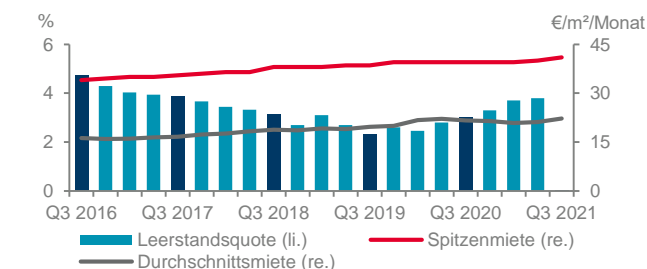
LEERSTAND

Aufgrund des bereits seit 2020 zurückgehenden Neuanmietungsvolumens hat sich der Leerstand in den vergangenen zwölf Monaten erhöht und ist innerhalb eines Jahres um 290.600 m² (46 %) auf aktuell knapp 924.000 m² gestiegen. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt damit bei 4,3 % (Q3/2020: 3,0 %). Besonders im Münchener Umland ist ein starker Zuwachs zu verzeichnen: von 5,5 % im 3. Quartal 2020 auf nun 7,7 %.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im 3. Quartal wurden 118.900 m² Bürofläche fertiggestellt. Damit erhöht sich das bisherige Fertigstellungsvolumen des Jahres auf 176.700 m². Bis Ende 2021 werden weitere 65.700 m² Bürofläche hinzukommen. Davon sind bereits 61 % vorvermietet. Darüber hinaus befinden sich 842.000 m² Bürofläche im Bau, die in den Jahren 2022 und 2023 fertiggestellt werden sollen. Hier liegt die Vorvermietungsquote aktuell bei 31 %.

Eine Vielzahl der Projektentwicklungen erfolgt dabei im Zentrum der bayerischen Landeshauptstadt. So sollen in der Innenstadt Süd 217.300 m² Bürofläche und 113.600 m² in der Innenstadt West bis Ende 2023 fertiggestellt werden.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete ist im 3. Quartal auf ein neues historisches Hoch gestiegen. Im Vergleich zum Ende des 2. Quartals stieg sie um 2,5 % von 40,00 €/m²/Monat auf 41,00 €/m²/Monat an. Zudem hat die monatliche Durchschnittsmiete der Neuverträge in den vergangenen zwölf Monaten zugelegt und beträgt nun 22,21 €/m². Das sind 1,01 € (4,8 %) mehr als Ende des 2. Quartals 2021.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

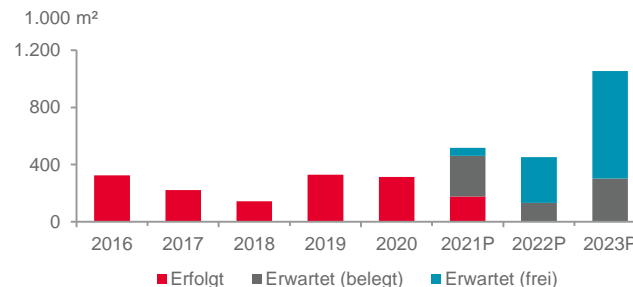
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Die Macherei	Innenstadt Ost	Fertiggestellt	2021	40.000	Bayerische Versorgungskammer
QUBES Technologie Campus	Stadtgebiet Nord - Nord-West	Fertiggestellt	2021	32.800	Talanx Immobilien Management
KARL	Innenstadt West	Im Bau	2021	30.600	Mankel Family Office

MARKTSTATISTIK

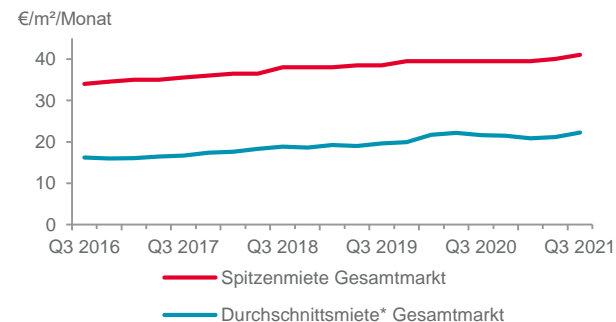
Teilmarkt	Flächenumsatz Q1-3 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-3 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q3 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q3 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q3 2021 (€/m ² /Monat)
Altstadt	19.800	0	11.200	41,00	33,85
Innenstadt	214.400	61.100	548.700	36,40	26,35
Stadtgebiet	118.300	49.000	226.800	25,00	15,85
Umland	100.300	8.800	507.800	18,00	13,30
Gesamtmarkt München	452.800	118.900	1.294.500	41,00	22,21

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

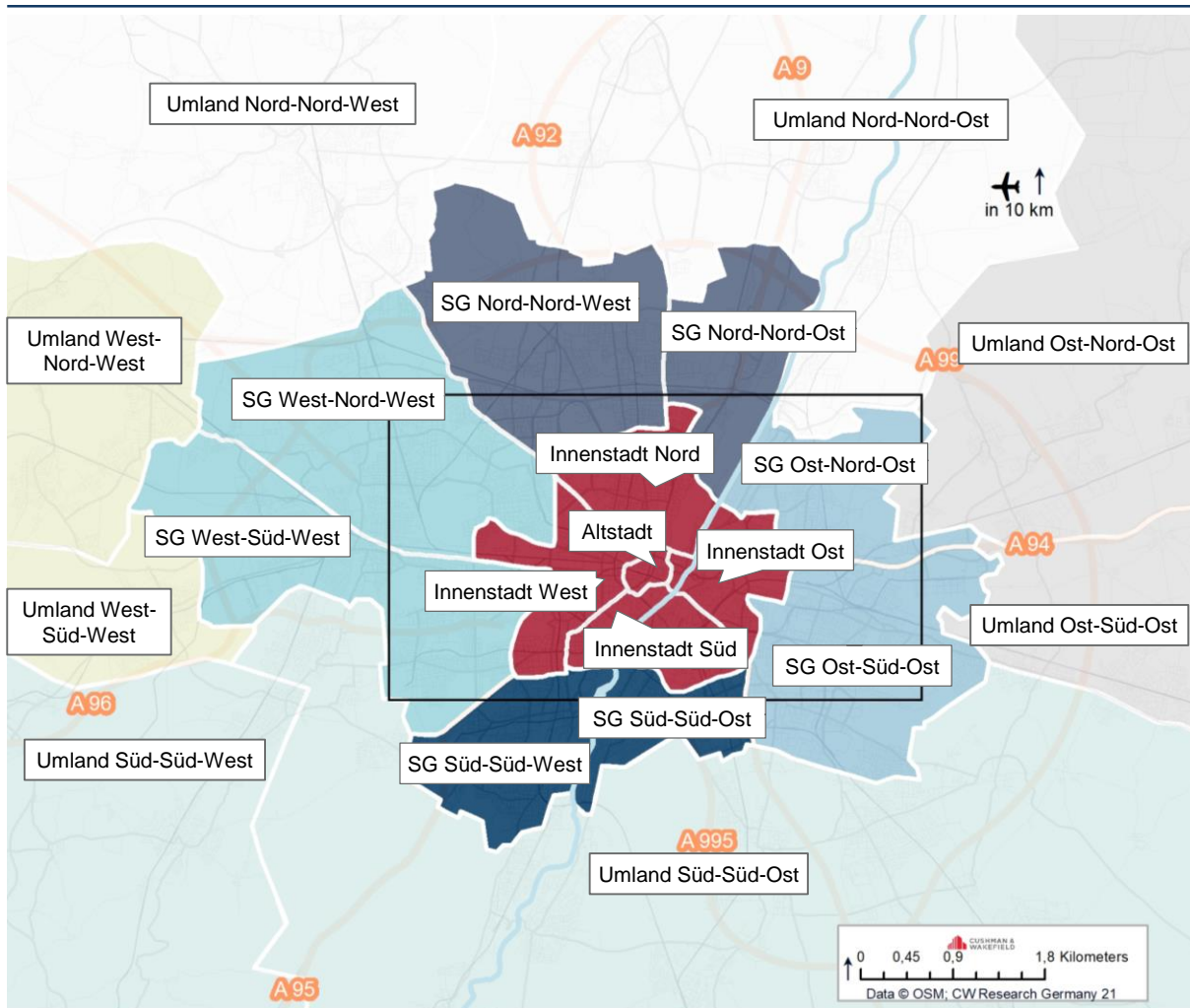
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2021

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Altstadt	20,75 – 41,00
Innenstadt Nord	17,00 – 36,00
Innenstadt Ost	13,50 – 36,00
Innenstadt Süd	18,00 – 29,00
Innenstadt West	14,90 – 39,00
Stadtgebiet Nord – Nord-Ost	14,00 – 25,00
Stadtgebiet Nord – Nord-West	14,00 – 24,00
Stadtgebiet Ost – Nord-Ost	12,50 – 17,00
Stadtgebiet Ost – Süd-Ost	13,00 – 19,50
Stadtgebiet Süd – Süd-Ost	12,00 – 16,50
Stadtgebiet Süd – Süd-West	14,00 – 23,00
Stadtgebiet West – Süd-West	12,00 – 25,00
Stadtgebiet West – Nord-West	15,00 – 23,50
Umland Nord – Nord-Ost	10,50 – 16,50
Umland Nord – Nord-West	10,70 – 16,00
Umland Ost – Nord-Ost	8,50 – 14,00
Umland Ost – Süd-Ost	9,00 – 15,00
Umland Süd – Süd-Ost	7,25 – 18,00
Umland Süd – Süd-West	11,50 – 18,00
Umland West – Nord-West	9,00 – 11,75
Umland West – Süd-West	10,50 – 13,00

BÜROINVESTMENTMARKT

Der gewerbliche Investmentmarkt in München erreicht in den ersten drei Quartalen 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 3,9 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht das Ergebnis einer Umsatzsteigerung von 3,8 %, liegt 2,8 % unter dem Fünf-Jahresdurchschnitt und bedeutet ein Plus von 14,5 % gegenüber dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre. Auf das 3. Quartal 2021 entfällt ein verkauftes Volumen von 883 Mio. €.

Insgesamt wurden von Januar bis September 2021 rund 3,2 Mrd. € in Büroobjekte und -projekte neu investiert. Damit liegt der Anteil des Bürotransaktionsvolumens am gesamten Transaktionsvolumen bei 82 %. Die Spitzenrendite für Core Büroimmobilien in sehr guten innerstädtischen Lagen liegt zum Ende des 3. Quartals bei 2,50 % und damit 10 Basispunkte unter dem Wert von vor zwölf Monaten. Für Büroimmobilien in dezentralen Lagen liegt die Rendite weiterhin bei 3,30 %.

ECKDATEN

3,9 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)



82 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

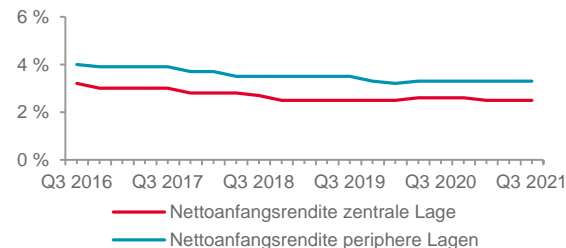


2,50 %

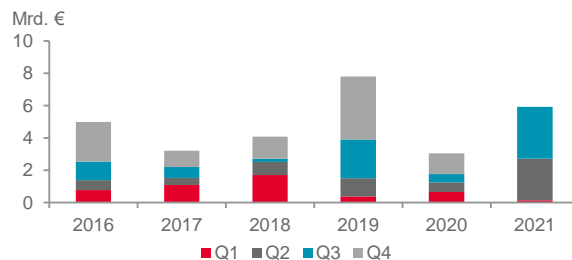
Nettoanfängerrendite



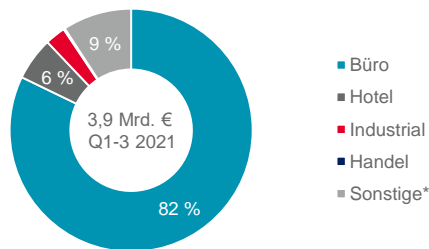
BÜROSPITZENRENDITEN



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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©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.