

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

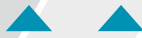
681.300 m²

Flächenumsatz (kum.)



4,5 %

Leerstandsquote



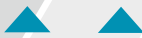
1,38 Mio. m²

Flächen im Bau



42,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J
Veränderung

102,9

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Dez. 2021)



444.600

Bürobeschäftigte Stadt München
(Dez. 2021)



4,0 %

Arbeitslosenquote Stadt München
(Dez. 2021)



Quellen: 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 4,0 % Ende Dezember 2021 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,1 % liegt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ist die Arbeitslosenquote um 0,8 %-Punkte gesunken.

FLÄCHENUMSATZ

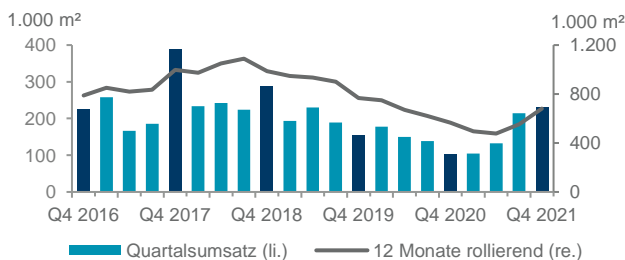
Im 4. Quartal wurde ein Flächenumsatz in Höhe von 229.500 m² erfasst, der sich damit für das Gesamtjahr 2021 auf 681.300 m² summiert. Das Gesamtergebnis liegt 20 % über dem Vorjahreswert, aber circa 17 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Zudem bedeuten die Zahlen ein Minus von 11 % gegenüber dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (764.800 m²).

Einen besonders starken Zuwachs beim Büroflächenumsatz 2021 verzeichnete die Altstadt mit rund 56.900 m², 44.400 m² mehr als im Vorjahr. In der Innenstadt wurden 303.000 m² Bürofläche umgesetzt. Ihr Anteil am gesamten Flächenumsatz liegt bei 44 % (2020: 51 %). Innerhalb des Stadtgebietes wurden im Laufe des Jahres 176.400 m² Bürofläche vermietet. Damit ist dieser Anteil von 21 % im Vorjahr auf 26 % gestiegen, während er im Umland von 26 % auf 21 % zurückging. Dort wurden in den zurückliegenden zwölf Monaten nur 145.000 m² Bürofläche umgesetzt. Im Jahr 2021 wurde 92.000 m² Flächenumsatz durch fünf Abschlüsse oberhalb der Marke von 10.000 m² erzielt. Das liegt weit unter dem Ergebnis aus dem Vorjahr, als über 162.000 m² auf diese Größenklasse entfielen. Unternehmen aus der IT-Branche agierten mit 19 % des Gesamtumsatzes am nachfragestärksten. Auf 129 gezählte Vermietungstransaktionen dieses Sektors im Gesamtjahr entfallen 129.200 m². An zweiter Stelle folgt die Industriebranche mit einem Umsatzanteil von 15 %.

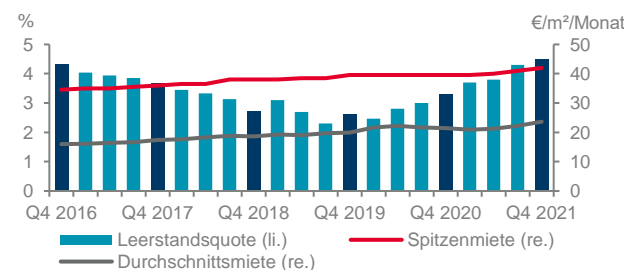
LEERSTAND

Der Leerstand hat sich in den vergangenen zwölf Monaten um 256.700 m² (36 %) auf aktuell 962.100 m² beziehungsweise 4,5 % (Q4 2020: 3,3 %) erhöht. Besonders im Münchener Umland stieg bei sinkendem Neuvermietungsvolumen der Leerstand: von 4,5 % in Q4 2020 auf nun 7,6 %.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im Abschlussquartal 2021 wurden 73.200 m² moderne Bürofläche fertiggestellt. Rund 58 % sind davon noch verfügbar. Damit liegt der Jahreswert für 2021 bei insgesamt 250.100 m² (2020: 314.400 m²). 1,4 Mio. m² Bürofläche befinden sich außerdem im Bau und werden bis 2025 fertiggestellt. Hier liegt die Vorvermietungsquote aktuell bei 45 %. 57 % dieser Projektentwicklungen erfolgen in der Münchener Innenstadt.

MIETEN

Die erzielbare Bürospitzenmiete ist seit dem 2. Quartal 2021 stetig gestiegen. Aktuell liegt sie mit 42,00 €/m²/Monat auf dem höchsten jemals gemessenen Niveau und 2,50 € über dem Wert von Ende 2020. Zudem hat die gewichtete Durchschnittsmiete in den vergangenen zwölf Monaten auf monatlich 23,60 €/m²/Monat zugelegt. Damit stieg sie gegenüber dem Vorjahreswert um 2,15 € beziehungsweise 10 % an.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

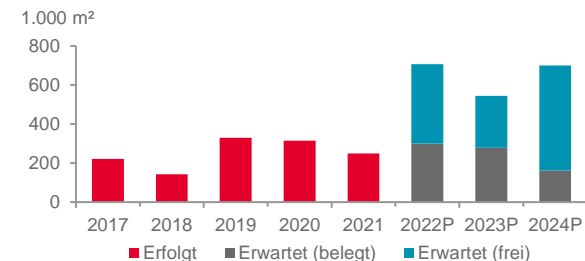
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Campus Neuried	Umland Süd – Süd-West	Fertiggestellt	2021	37.500	TONI Neuried KG
The Run	Innenstadt Ost	Fertiggestellt	2021	9.600	neuplan
Weisses Quartier	Innenstadt Süd	Im Bau	2022	126.000	InfraRed Capital Partners Limited
Elementum	Innenstadt West	Im Bau	2024	58.000	Credit Suisse AG

MARKTSTATISTIK

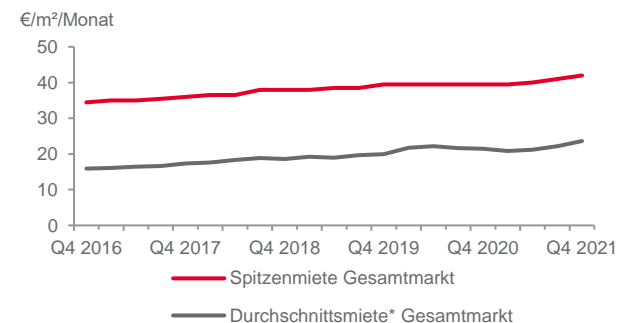
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-4 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-4 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q4 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q4 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q4 2021 (€/m ² /Monat)
Altstadt	56.900	0	44.100	42,00	38,60
Innenstadt	303.000	90.700	749.000	39,50	27,20
Stadtgebiet	176.400	95.200	392.800	26,00	19,55
Umland	145.000	55.300	198.000	19,00	13,70
Gesamtmarkt München	681.300	241.200	1.383.900	42,00	23,60

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

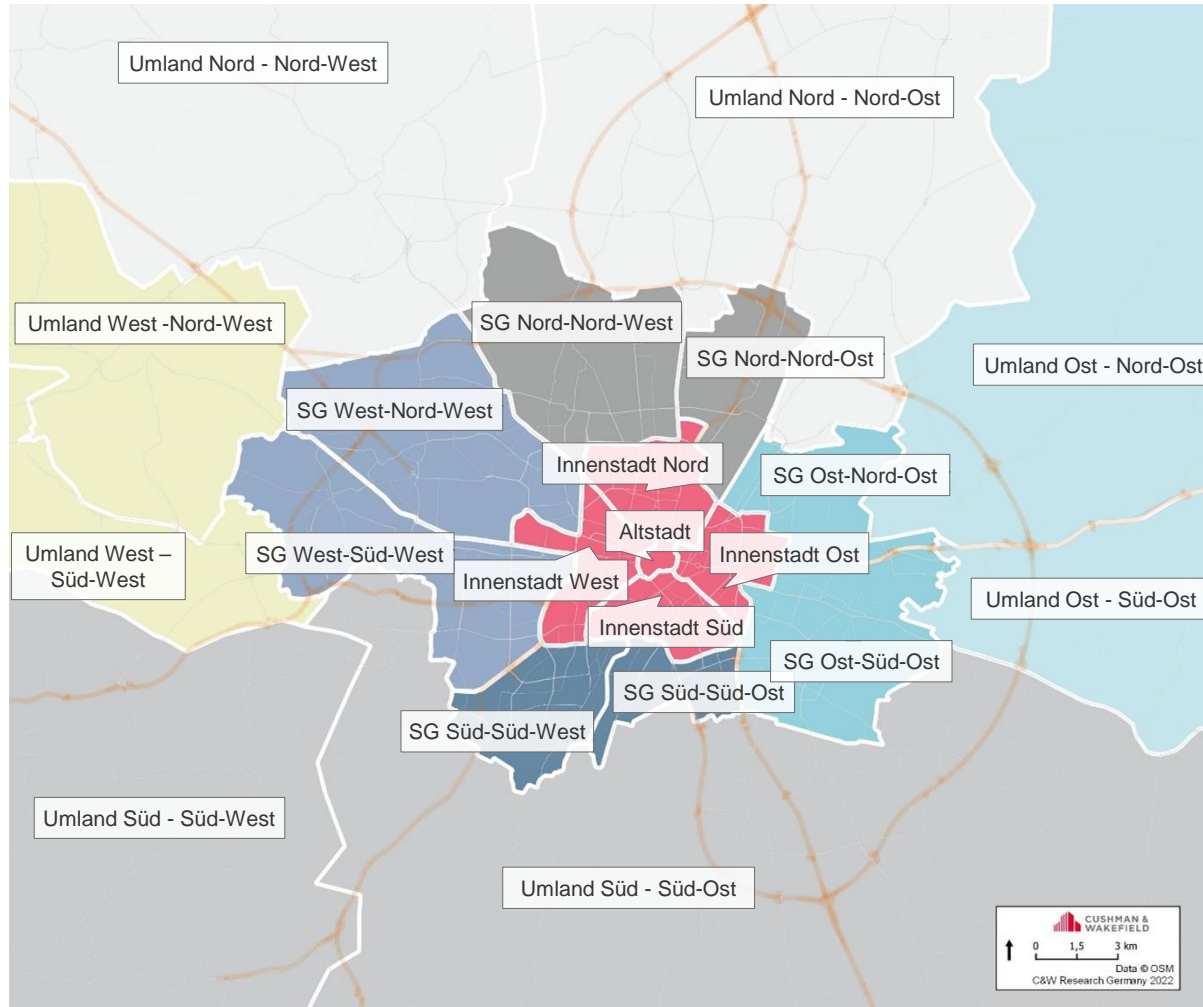
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2021

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Altstadt	21,42 – 42,00
Innenstadt Nord	16,50 – 39,00
Innenstadt Ost	13,50 – 36,50
Innenstadt Süd	15,00 – 30,50
Innenstadt West	15,00 – 39,50
Stadtgebiet Nord – Nord-Ost	13,00 – 30,00
Stadtgebiet Nord – Nord-West	12,50 – 24,00
Stadtgebiet Ost – Nord-Ost	11,00 – 16,00
Stadtgebiet Ost – Süd-Ost	11,00 – 18,00
Stadtgebiet Süd – Süd-Ost	12,50 – 18,50
Stadtgebiet Süd – Süd-West	12,50 – 23,00
Stadtgebiet West – Süd-West	13,00 – 25,00
Stadtgebiet West – Nord-West	13,50 – 26,00
Umland Nord – Nord-Ost	8,00 – 19,00
Umland Nord – Nord-West	9,00 – 16,00
Umland Ost – Nord-Ost	8,50 – 13,00
Umland Ost – Süd-Ost	9,50 – 15,00
Umland Süd – Süd-Ost	7,50 – 18,50
Umland Süd – Süd-West	11,00 – 17,00
Umland West – Nord-West	8,50 – 11,00
Umland West – Süd-West	8,50 – 13,00

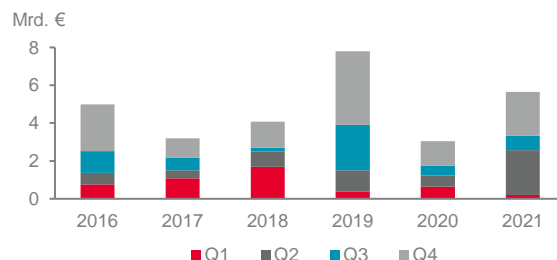
BÜROINVESTMENTMARKT

Im 4. Quartal 2021 wurden in München rund 2,8 Mrd. € mit gewerblichen Immobilienverkäufen umgesetzt. Damit stieg das Münchner Transaktionsvolumen 2021 auf rund 6,7 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 29 %. Im Gesamtjahr 2021 entfielen auf die Größenklasse über 100 Mio. € 16 Abschlüsse und ein Anteil am Gesamtvolumen von 68 % – damit war sie der größte Umsatztreiber am Münchener Investmentmarkt. Büroimmobilien standen klar im Fokus der Investoren und waren mit einem Anteil von 84 % des gewerblichen Transaktionsvolumens die dominierende Nutzungsart. Die Nettoanfangsrendite für Primeobjekte in sehr guten innerstädtischen Lagen lag Ende 2021 bei 2,50 %. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 10 Basispunkten. In dezentralen Lagen wurde ein Niveau von 3,20 % erreicht – 10 Basispunkte unter dem Wert von vor zwölf Monaten.

ECKDATEN



BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



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

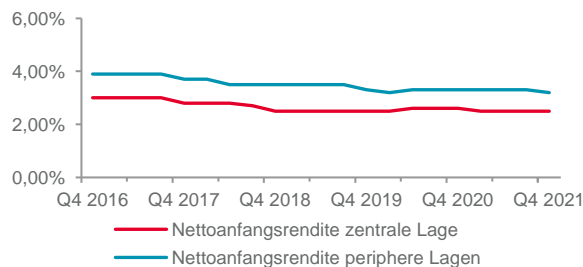
Ursula-Beate Neißer

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

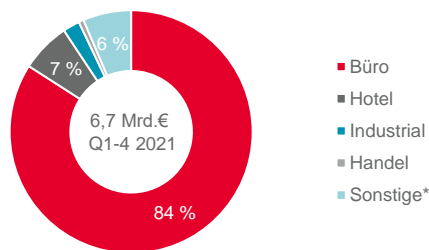
Helge Zahrnt MRICS

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

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

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.

©2022 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.