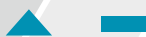
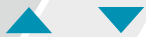


JJ Veränderung 12-Monats-Prognose

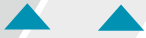
200.200 m²
Flächenumsatz (kum.)



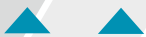
4,9 %
Leerstandsquote



1,55 Mio. m²
Flächen im Bau



42,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

JJ Veränderung

102,1

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Mrz. 2022)



448.500

Bürobeschäftigte Stadt München
(Mrz. 2022)



4,1 %

Arbeitslosenquote Stadt München
(Mrz. 2022)



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 4,1 % Ende März 2022 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,1 % liegt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ist die Arbeitslosenquote um 1,1 %-Punkte gesunken.

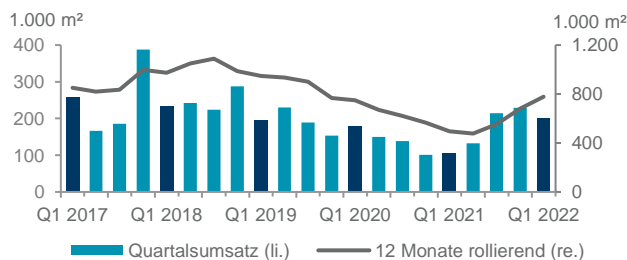
FLÄCHENUMSATZ

Im 1. Quartal wurde ein Flächenumsatz in Höhe von 200.200 m² registriert. Dies ist der stärkste Jahresstart seit 2018. Gegenüber dem schwachen Vorjahresquartalswert stieg der Flächenumsatz um 91 %. Das aktuelle Quartalsergebnis liegt damit 4 % oberhalb des 5-Jahresdurchschnitts der ersten Quartale (193.500 m²) und 12 % höher als der Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (179.200 m²). Der Flächenumsatz war vor allem durch Mietvertragsabschlüsse sowie Eigennutzer-Baustarts in Projektentwicklungen getrieben. Gründe dafür sind das immer noch begrenzte Angebot großer Flächen im Bestand und der hohe Anspruch der Mieter an die Flächenqualität. Insgesamt wurden 13 Transaktionen in Projektentwicklungen abgeschlossen. Sie summieren sich auf 71.300 m² oder 36 % des Gesamtflächenumsatzes. Die mit Abstand größte Anmietung tätigte Bosch Sicherheitssysteme im Projekt AER in Neuperlach mit 19.700 m². Zum Quartalsergebnis haben sechs Eigennutzer-Abschlüsse mit insgesamt 28.200 m² (16 %) beigetragen. Davon fallen insgesamt 91 % des Eigennutzerumsatzes auf das Münchener Umland. Hier wurden im 1. Quartal rund 79.900 m² Bürofläche umgesetzt. Das sind 49.000 m² mehr als im Vorjahresquartal. Im Gegensatz dazu wurden in der Innenstadt mit 70.000 m² nur noch 38 % (Q1/2021: 48 %) des Umsatzes getätigt. Im Stadtgebiet (ohne Innenstadt) blieb der Flächenumsatz mit 25 % (Q1/2021: 29 %) beziehungsweise 50.300 m² stabil.

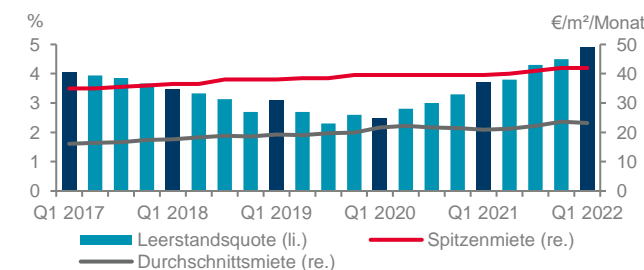
LEERSTAND

Der absolute Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahreswert von 786.400 m² auf 1.024.500 m² (+30 %) angestiegen. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt bei 4,9 % (Q1/2022: 3,7 %). Überdurchschnittlich stark stieg die Leerstandsquote im Umland: von 6,1 % in Q1 2021 auf nun 9,2 %. Trotz des hohen Flächenumsatzes im Umland hat dieser kaum leerstandsreduzierende Wirkung, da 37 % des Flächenumsatzes hier in Projektentwicklungen stattfand.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Fertigstellungen in Neubau- und Kernsanierungsprojekten summierten sich im 1. Quartal 2022 auf nur 9.100 m². Bis zum Jahresende wird die Fertigstellung von weiteren 462.800 m² erwartet, davon sind 221.800 m² gegenwärtig noch ohne Nutzer. Insgesamt befinden sich derzeit Projektentwicklungen im Umfang von knapp 1,6 Mio. m² im Bau. Davon sind circa 36 % vermietet oder durch Eigennutzer belegt.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete notiert im Vergleich zum Vorquartal unverändert bei monatlich 42,00 €/m². Über zwölf Monate hinweg gesehen betrug der Anstieg 6,3 %. C&W erwartet, dass die erzielbare Spitzenmiete im laufenden Jahr weiter ansteigt, da sich in und um den Altstadttring der Wettbewerb um die wenigen verfügbaren Flächen deutlich intensiviert hat.

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete hat in den vergangenen zwölf Monaten auf monatlich 23,15 €/m² zugelegt. Das Plus gegenüber dem Vorjahreswert beträgt 2,30 € beziehungsweise 11 %.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

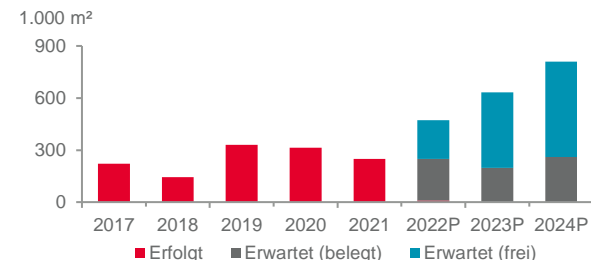
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
MARK	Stadtgebiet West - Süd-West	Im Bau	2022	54.600	AXA Investment
Heads	Umland Ost - Nord-Ost	Im Bau	2022	41.800	Rock Capital
AER	Stadtgebiet Ost - Süd-Ost	Im Bau	2022	40.000	Hines
Hybrid.M	Stadtgebiet Nord - Nord-West	Im Bau	2022	39.300	DIC Asset

MARKTSTATISTIK

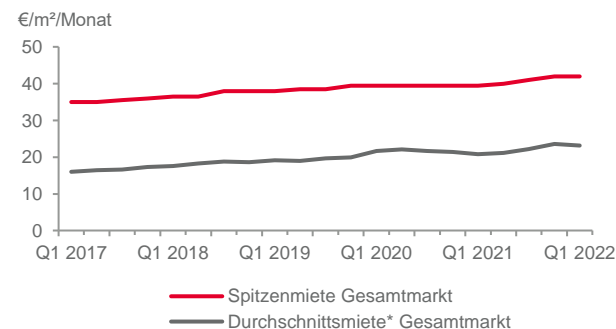
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1 2022 (m ²)	Fertigstellungen Q1 2022 (m ²)	Flächen im Bau Q1 2022 (m ²)	Spitzenmiete Q1 2022 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q1 2022 (€/m ² /Monat)
Altstadt	13.200	0	52.800	42,00	38,60
Innenstadt	56.800	6.500	706.300	39,50	27,20
Stadtgebiet	50.300	0	415.600	26,00	19,20
Umland	79.900	2.600	376.200	20,00	13,70
Gesamtmarkt München	200.200	9.100	1.550.900	42,00	23,15

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

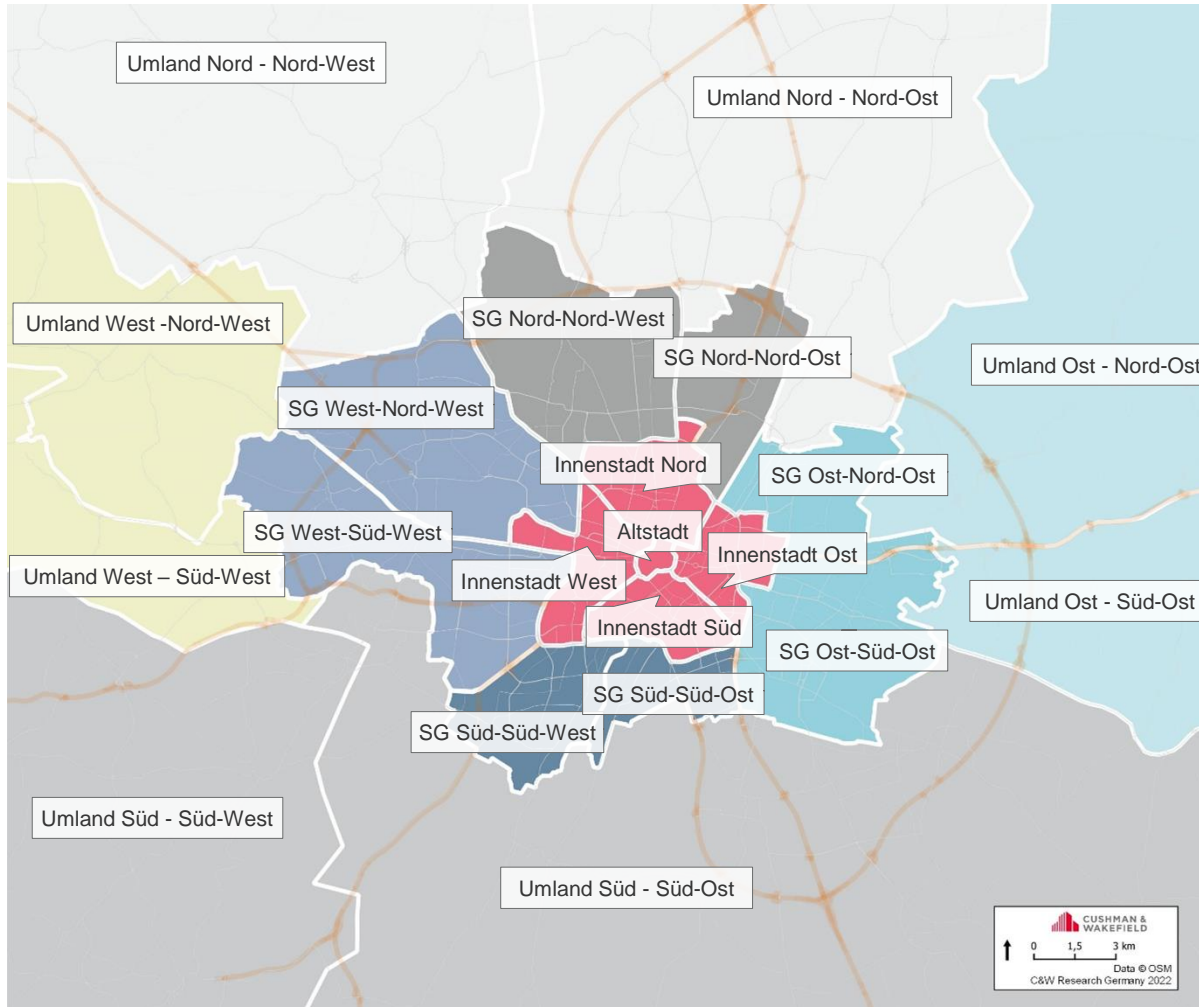
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



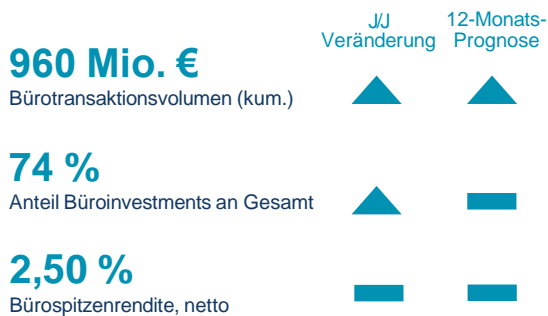
MIETPREISSPANNEN Q1 2022

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Altstadt	19,00 – 42,00
Innenstadt Nord	16,10 – 39,00
Innenstadt Ost	13,50 – 36,40
Innenstadt Süd	14,95 – 30,25
Innenstadt West	14,90 – 39,50
Stadtgebiet Nord – Nord-Ost	13,00 – 30,00
Stadtgebiet Nord – Nord-West	12,70 – 24,50
Stadtgebiet Ost – Nord-Ost	11,00 – 16,00
Stadtgebiet Ost – Süd-Ost	11,00 – 19,00
Stadtgebiet Süd – Süd-Ost	12,50 – 18,25
Stadtgebiet Süd – Süd-West	14,00 – 24,00
Stadtgebiet West – Nord-West	13,25 – 25,00
Stadtgebiet West – Süd-West	13,50 – 26,00
Umland Nord – Nord-Ost	7,80 – 20,00
Umland Nord – Nord-West	9,10 – 16,00
Umland Ost – Nord-Ost	8,50 – 13,00
Umland Ost – Süd-Ost	9,50 – 15,00
Umland Süd – Süd-Ost	7,25 – 18,75
Umland Süd – Süd-West	10,90 – 16,90
Umland West – Nord-West	8,50 – 11,00
Umland West – Süd-West	8,50 – 13,00

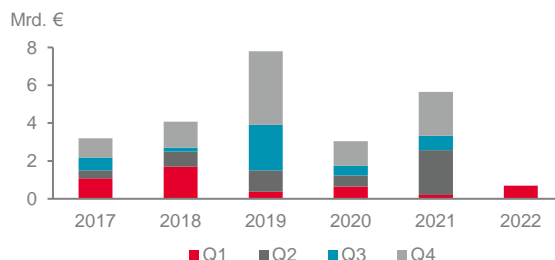
BÜROINVESTMENTMARKT

Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Gewerbeimmobilienmarkt liegt in den ersten drei Monaten des Jahres bei rund 960 Mio. €. Gegenüber dem schwachen Vorjahresquartal bedeutet dies eine Umsatzsteigerung von 113 %. Grund für das solide Ergebnis im 1. Quartal sind drei großvolumige Büroverkäufe in der Größenklasse über 100 Mio. €. Büroimmobilien standen weiterhin klar im Fokus der Investoren und waren mit einem Anteil von 74 % die dominierende Nutzungsart unter den gewerblichen Immobilientransaktionen. Die Spitzenrendite für hochqualitative Core-Büroimmobilien mit bonitätsstarkem Mieterbesatz und langfristigen Mietverträgen in Spitzenlagen lag Ende Q1 2022 bei 2,50 % und ist in den letzten 12 Monaten stabil geblieben. In dezentralen Lagen wurde ein Niveau von 3,30 % erreicht.

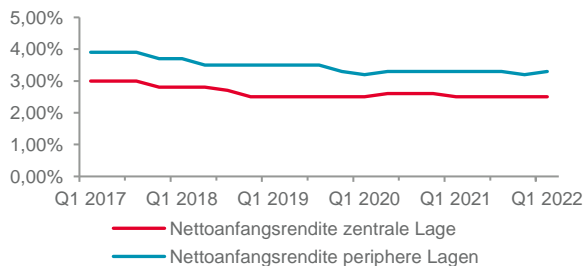
ECKDATEN



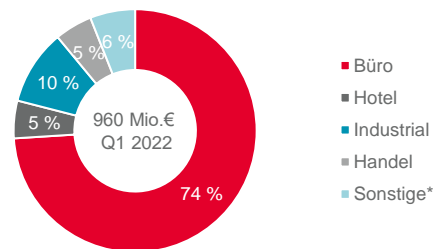
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITEN



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 over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and 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.