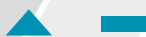
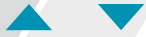


J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

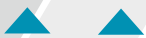
**407.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz (kum.)



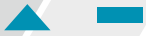
**5,2 %**  
Leerstandsquote



**1,74 Mio. m<sup>2</sup>**  
Flächen im Bau



**42,50 €**  
Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

**103,3**

Ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Jun. 2022)



**453.500**

Bürobeschäftigte Stadt München  
(Jun. 2022)



**4,2 %**

Arbeitslosenquote Stadt München  
(Jun. 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 4,2 % Ende Juni 2022 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,2 % liegt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt ist die Arbeitslosenquote um 0,7 %-Punkte gesunken.

## FLÄCHENUMSATZ

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 wurde am Münchener Büromarkt ein Flächenumsatz in Höhe von 407.000 m<sup>2</sup> registriert. Gegenüber dem schwachen Vorjahreshalbjahr stieg der Flächenumsatz um 72 %. Das aktuelle Ergebnis liegt damit 8 % über dem 5-Jahresdurchschnitt der 1. Halbjahre (377.700 m<sup>2</sup>) und 14 % höher als der Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (355.500 m<sup>2</sup>).

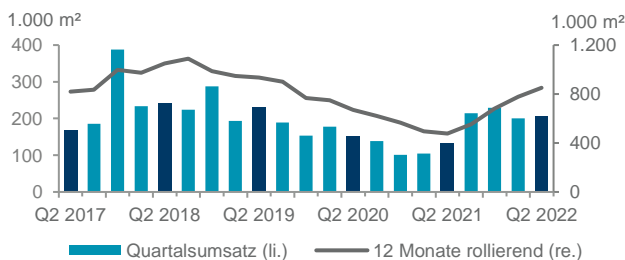
Für die größten Abschlüsse im 2. Quartal waren die Hoffmann SE im Projekt Freiham Nord MK 2 in Freiham mit rund 22.100 m<sup>2</sup>, die TÜV Süd Aktiengesellschaft als Eigennutzer in Laim mit etwa 20.000 m<sup>2</sup> und die ProSiebenSat.1 Media SE als Eigennutzer in Unterföhring mit circa 17.300 m<sup>2</sup> verantwortlich. Diese drei Transaktionen vereinten insgesamt 29 % des gesamten Flächenumsatzes in den zurückliegenden drei Monaten. Insgesamt wurden im 1. Halbjahr vier Abschlüsse mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> verzeichnet, die sich auf 79.100 m<sup>2</sup> summierten. Das liegt weit über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums, in dem 14.100 m<sup>2</sup> auf diese Größenklasse entfielen.

Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Transport und Verkehr waren in den ersten sechs Monaten deutlich aktiver als im 1. Halbjahr 2021. Bis Ende Juni 2022 mieteten sie 118.200 m<sup>2</sup> (H1/2021: 45.000 m<sup>2</sup>) an, was einem Umsatzanteil von 29 % entspricht. 67.000 m<sup>2</sup> entfielen dabei auf den Zeitraum April bis Juni 2022. An zweiter Stelle folgt die IT-Branche mit einem Umsatzanteil von 26 % beziehungsweise 105.400 m<sup>2</sup>.

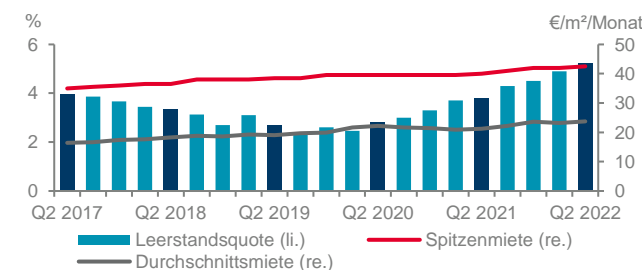
## LEERSTAND

Der absolute Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahreswert von 806.400 m<sup>2</sup> auf 1.103.100 m<sup>2</sup> (+ 37 %) angestiegen. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt bei 5,2 % (Q2/2021: 3,8 %). Überdurchschnittlich stark stieg dieser Wert im Umland: von 6,5 % Ende des 2. Quartals 2021 auf nun 10,5 %. Trotz des hohen Flächenumsatzes im Umland (125.100 m<sup>2</sup>) hat dieser kaum leerstandsreduzierende Wirkung, da hier 46 % des Flächenumsatzes in Projektentwicklungen stattfand.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Am Münchener Büromarkt wurden im 1. Halbjahr 2022 rund 87.500 m<sup>2</sup> moderne Bürofläche fertiggestellt. Rund 13 % sind davon noch verfügbar. 1,7 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche befinden sich außerdem im Bau und werden ab Q3 2022 bis 2026 fertiggestellt. Hier liegt die Vorvermietungsquote aktuell bei 42 %. 51 % dieser Projektentwicklungen erfolgen in der Münchener Innenstadt.

## MIETEN

Die erzielbare Bürospitzenmiete ist seit dem 2. Quartal 2021 stetig gestiegen. Aktuell liegt sie mit 42,50 €/m<sup>2</sup>/Monat auf dem höchsten jemals registrierten Niveau und 2,50 € über dem Vorjahreswert. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres registrierte Cushman & Wakefield acht Abschlüsse in dieser Größenordnung, alle in der Altstadt und im Teilmarkt Innenstadt West.

Auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete über die Neuanmietungen der vergangenen zwölf Monate erreichte einen neuen Spitzenwert. Sie liegt jetzt bei 23,70 €/m<sup>2</sup>/Monat und stieg damit um 2,50 € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beziehungsweise um 55 Cent gegenüber dem Vorquartal. Bis zum Jahresende erwartet Cushman & Wakefield weitere Rekorde für die Spitzenmiete.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

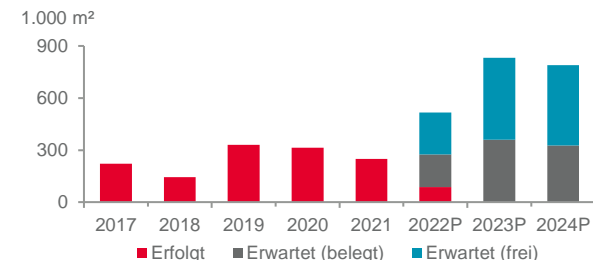
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
MARK	Stadtgebiet West - Süd-West	Im Bau	2022	54.600	AXA Investment
Heads	Umland Ost - Nord-Ost	Im Bau	2022	41.800	Rock Capital
AER	Stadtgebiet Ost - Süd-Ost	Im Bau	2022	40.000	Hines
MO'ANDER	Stadtgebiet Nord - Nord-West	Im Bau	2023	19.300	OPES

## MARKTSTATISTIK

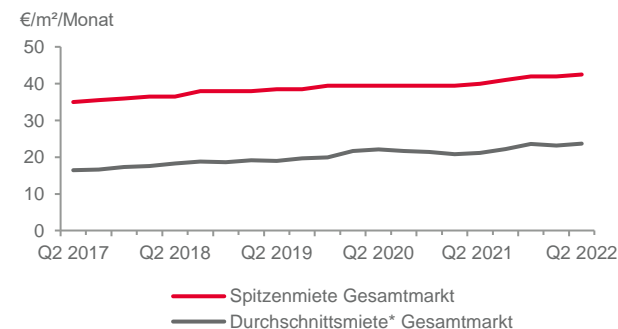
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-2 2022 (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Q1-2 2022 (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Q2 2022 (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Q2 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Q2 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Altstadt	19.900	0	68.200	42,50	38,75
Innenstadt	141.100	65.000	813.000	40,50	27,90
Stadtgebiet	125.100	24.900	435.100	30,00	19,25
Umland	120.900	2.600	421.100	20,00	13,90
<b>Gesamtmarkt München</b>	<b>407.000</b>	<b>87.500</b>	<b>1.737.400</b>	<b>42,50</b>	<b>23,70</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

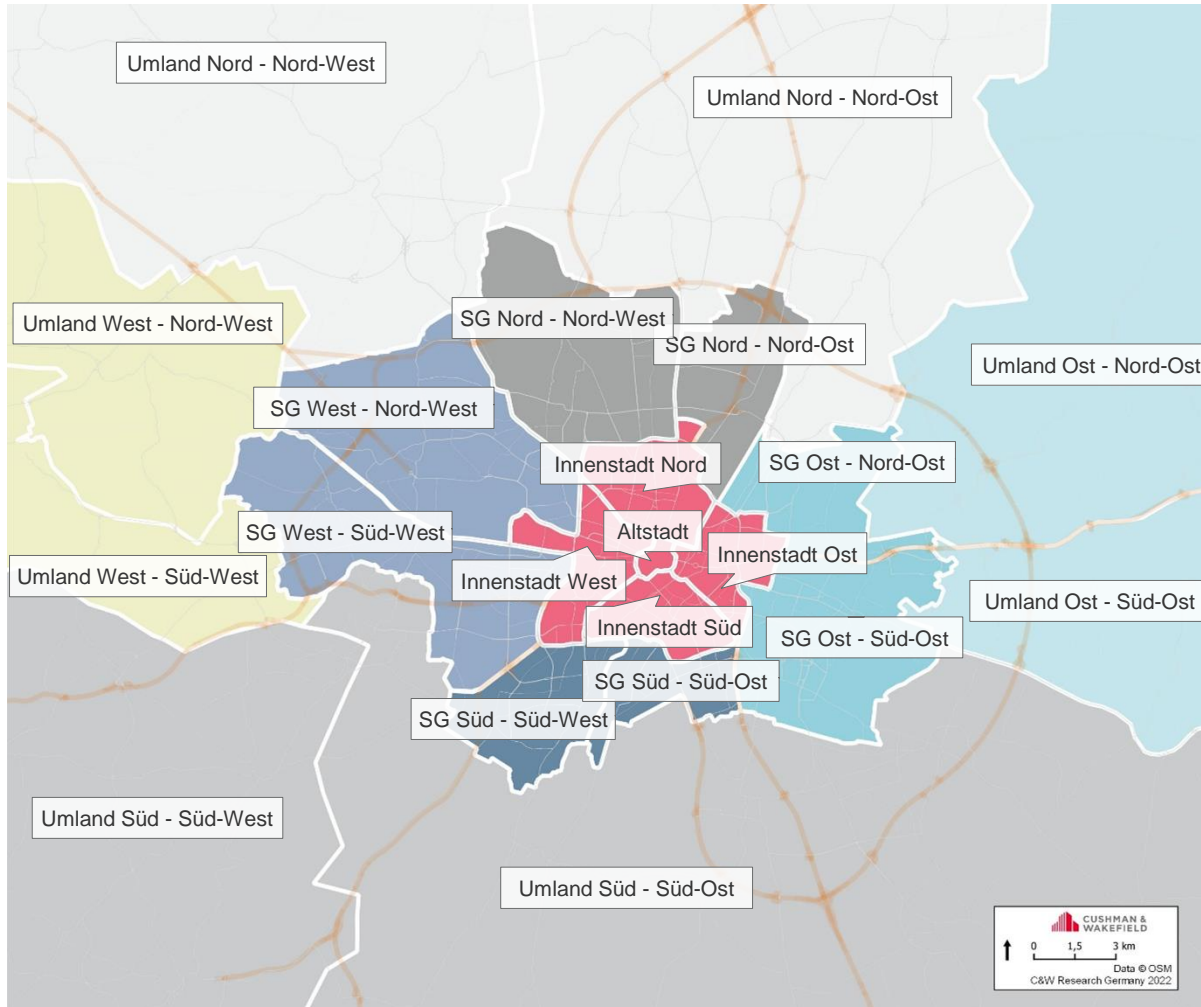
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## MIETPREISSPANNEN Q2 2022

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
Altstadt	23,60 – 42,50
Innenstadt Nord	16,10 – 39,50
Innenstadt Ost	14,50 – 37,00
Innenstadt Süd	12,50 – 30,25
Innenstadt West	16,65 – 40,50
Stadtgebiet Nord – Nord-Ost	13,00 – 30,00
Stadtgebiet Nord – Nord-West	12,90 – 25,00
Stadtgebiet Ost – Nord-Ost	11,00 – 16,00
Stadtgebiet Ost – Süd-Ost	11,00 – 19,50
Stadtgebiet Süd – Süd-Ost	12,50 – 18,25
Stadtgebiet Süd – Süd-West	14,00 – 25,00
Stadtgebiet West – Nord-West	13,25 – 25,00
Stadtgebiet West – Süd-West	14,00 – 26,00
Umland Nord – Nord-Ost	7,80 – 21,50
Umland Nord – Nord-West	9,10 – 16,00
Umland Ost – Nord-Ost	8,50 – 13,50
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

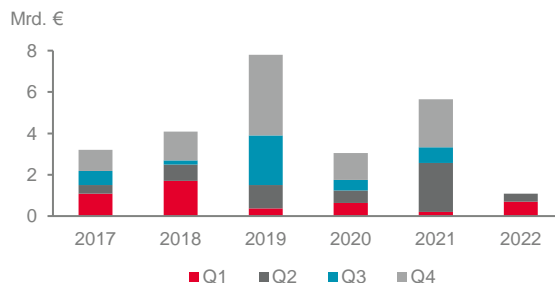
Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Gewerbeimmobilienmarkt liegt im 1. Halbjahr 2022 bei rund 1,56 Mrd. €. Gegenüber dem starken Vorjahreshalbjahr bedeutet dies einen Umsatzrückgang von 48 %. Das Ergebnis liegt 39 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt der ersten Halbjahre (2,56 Mrd. €) und 31 % unter dem Mittelwert der vergangenen zehn ersten Halbjahre (2,25 Mrd. €).

Büroimmobilien standen klar im Fokus der Investoren und erreichten einem Anteil von knapp 70 % der gewerblichen Immobilientransaktionen. Mit knapp 1,1 Mrd. € wurde in dieser Assetklasse das Vorjahresergebnis (2,6 Mrd. €) deutlich unterschritten. Die Spitzenrendite für Münchener Büroimmobilien liegt zum Ende des 2. Quartals 2022 bei 2,75 % und damit 25 Basispunkte über dem Vorquartalswert.

### ECKDATEN



### BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



#### Hubert Keyl

Head of Office Agency Munich  
Head of Munich Branch  
Tel: +49 89 24 21 43 350  
[hubert.keyl@cushwake.com](mailto:hubert.keyl@cushwake.com)

#### Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich  
Tel: +49 89 24 21 43 322  
[jan.isaakson@cushwake.com](mailto:jan.isaakson@cushwake.com)

#### Patrizia Schwarz

Research Analyst  
Tel: +49 89 24 21 43 353  
[patrizia.schwarz@cushwake.com](mailto:patrizia.schwarz@cushwake.com)

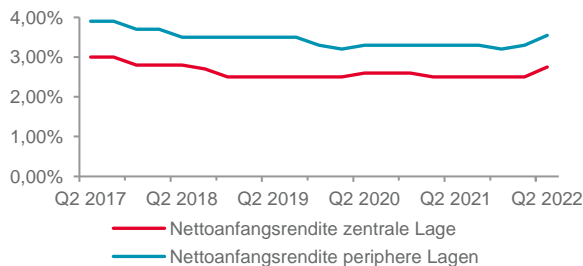
#### Ursula-Beate Neißer

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

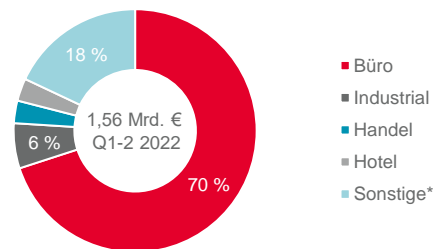
#### Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany  
Tel: +49 40 300 88 11 50  
[helge.zahrnt@cushwake.com](mailto: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 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](http://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.