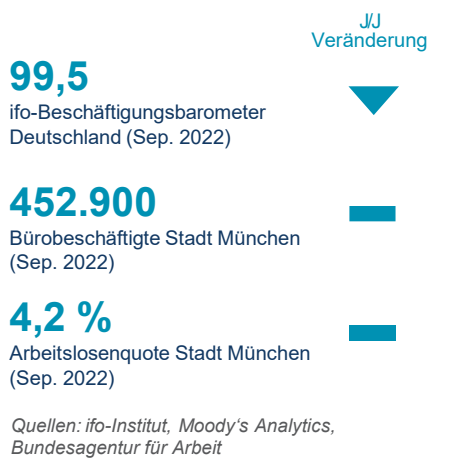


ARBEITSMARKT



WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Trotz großer konjunktureller Unsicherheiten, hat sich der Arbeitsmarkt in München in den vergangenen 12 Monaten gut entwickelt. Die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen hat sich im September 2022 um 1.227 auf insgesamt 44.039 gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Arbeitslosenquote in Höhe von 4,2 % ist damit gegenüber dem Septemberwert des Vorjahres unverändert geblieben. Für den Großteil der Unternehmen stellen die hohen Energie- und Rohstoffpreise, Lieferschwierigkeiten und Materialknappheit die aktuell größten Geschäftsrisiken dar.

FLÄCHENUMSATZ

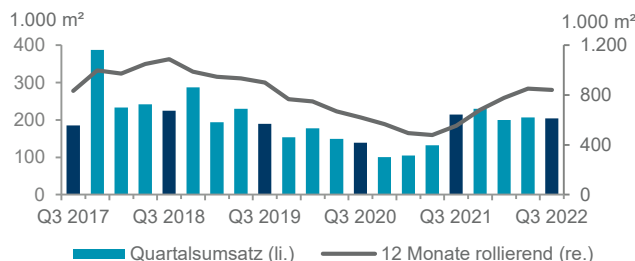
In den ersten drei Quartalen 2022 wurde am Münchener Büromarkt ein Flächenumsatz in Höhe von 610.800 m² registriert. Das Ergebnis liegt damit wieder auf dem Vor-Corona-Niveau und rund 8 % über dem 5-Jahresdurchschnitt. Gegenüber dem Vorjahresergebnis beträgt das Umsatzplus rund 35 %. Auch das 3. Quartal hat mit rund 203.900 m² zu dem außerordentlich starken 9-Monatsergebnis beigetragen. Drei aufeinanderfolgende Quartale mit Flächenumsätzen jeweils oberhalb der Marke von 200.000 m² wie in diesem Jahr hat es zuletzt 2018 gegeben. Für einen besonders großen Umsatzschub hat im 3. Quartal der Vertragsabschluss des Softwareunternehmens Personio GmbH über circa 39.900 m² im Büroprojekt „Elementum“ gesorgt. Die Vermietung steht flächenmäßig gleichzeitig für den drittgrößten Vertragsabschluss, der jemals auf dem Münchener Büovermietungsmarkt registriert wurde.

Die konjunkturellen Unsicherheiten sind bei den Unternehmen in den vergangenen Monaten spürbar geworden, insbesondere hinsichtlich der anzumietenden Flächengröße. Mietvertragsverhandlungen und Anmietungsentscheidungen werden aktuell langsamer, aber letztlich zielgerichtet getroffen.

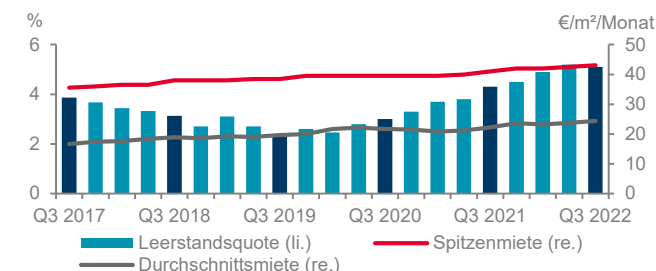
LEERSTAND

Der absolute Leerstand beträgt zum Ende des 3. Quartals rund 1,09 Mio. m² und hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 18 % erhöht. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt somit aktuell bei 5,1 %. Im 2. Quartal 2022 summierte sich der Leerstand noch auf 1,10 Mio. m², bei einer Quote von 5,2 %. Zuvor hatte sich der Büroflächenleerstand seit Beginn der Pandemie kontinuierlich von Quartal zu Quartal erhöht.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Am Münchener Büromarkt wurden in den ersten drei Quartalen 2022 insgesamt rund 203.200 m² Bürofläche fertiggestellt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Fertigstellungsvolumen um rund 21 % erhöht. Hiervon stehen aktuell noch knapp 29 % zur Verfügung. Bis zum Ende des Jahres werden – bei planmäßigem Baufortschritt – noch weitere 80.500 m² Bürofläche fertiggestellt. Bis 2026 befinden sich insgesamt 1,1 Mio. m² Bürofläche im Bau. Neuwertige Objekte mit hochmodernen und flexiblen Flächen und ESG konformer Ausrichtung sind bei Nutzern weiter sehr begehrt.

MIETEN

Die erzielbare Bürospitzenmiete stieg im 3. Quartal 2022 weiter an und liegt aktuell bei 43,00 €/m²/Monat. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das ein Plus von rund 5 %. Die erzielbare Spitzenmiete wird vornehmlich im Teilmarkt Altstadt und im Teilmarkt Innenstadt West erzielt.

Auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete über die Neuanmietungen der vergangenen zwölf Monate erreichte einen neuen Spitzenwert. Sie liegt jetzt bei 24,30 €/m²/Monat und erhöhte sich damit um 2,10 € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Bis zum Jahresende ist von weiter steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten auszugehen.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

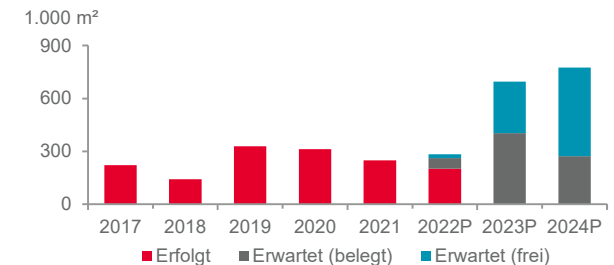
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
MARK	Stadtgebiet West – Süd-West	Fertig	2022	54.600	AXA Investment
Heads	Umland Ost – Nord-Ost	Im Bau	2023	41.800	Rock Capital
iCampus (i5,i6,i7)	Innenstadt Ost	Fertig	2022	40.000	R&S Immobilienmanagement
Optineo	Innenstadt Ost	Im Bau	2022	32.000	Wöhr + Bauer

MARKTSTATISTIK

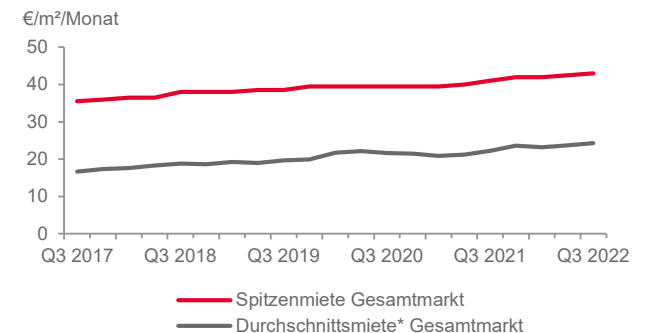
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-3 2022 (m ²)	Fertigstellungen Q1-3 2022 (m ²)	Flächen im Bau Q3 2022 (m ²)	Spitzenmiete Q3 2022 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q3 2022 (€/m ² /Monat)
Altstadt	28.100	0	55.600	43,00	38,75
Innenstadt	234.200	125.900	602.400	40,50	29,85
Stadtgebiet	174.900	74.500	253.000	30,00	19,50
Umland	173.600	2.600	136.100	20,00	14,45
Gesamtmarkt München	610.800	203.000	1.047.100	43,00	24,30

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

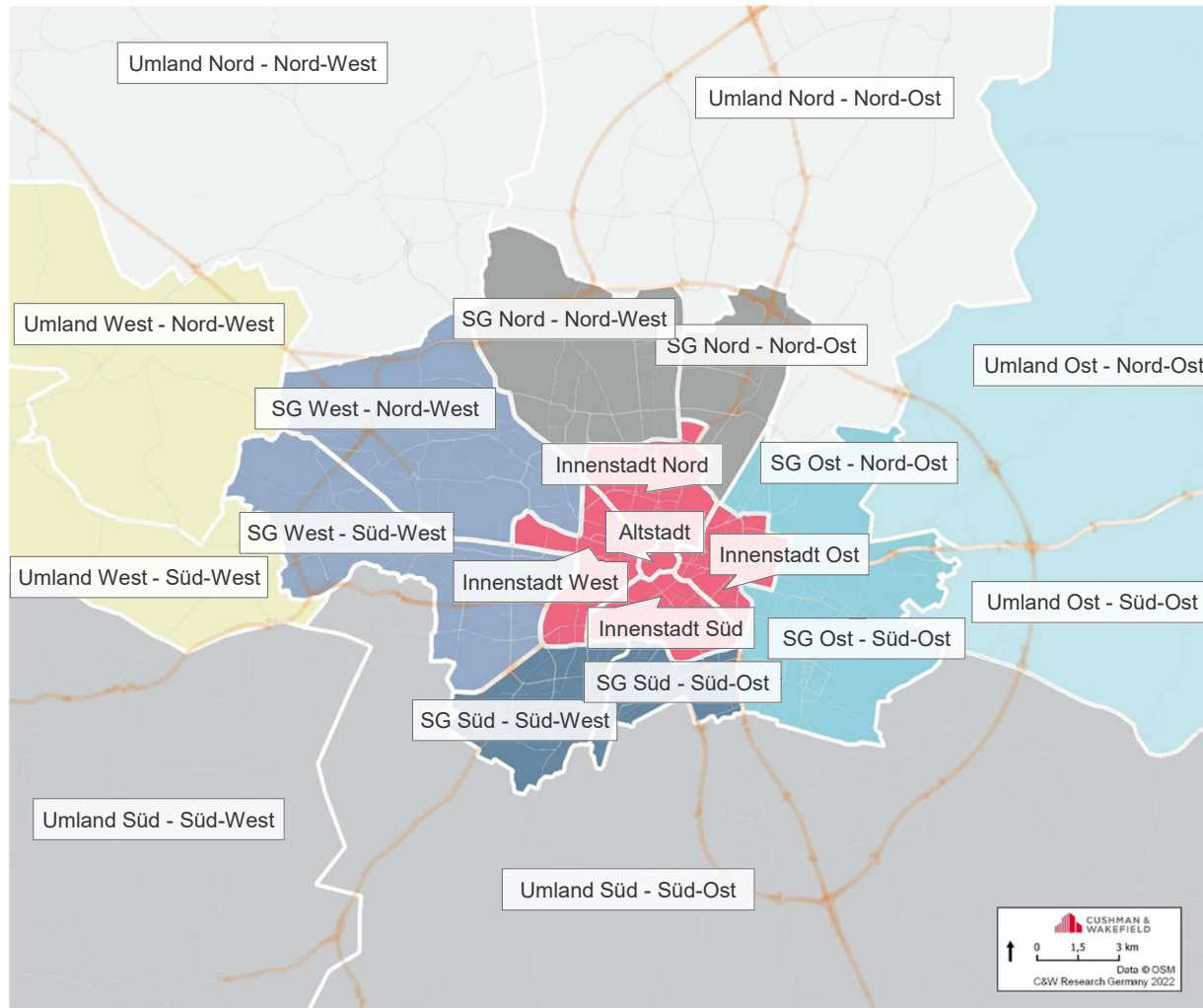
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2022

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Altstadt	23,60 – 43,00
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 in den ersten drei Quartalen 2022 bei rund 2,91 Mrd. €. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresergebnis entspricht dies einem Umsatzrückgang von knapp 25 %. Deutlich dynamischer als in den ersten beiden Quartalen präsentierte sich das Transaktionsvolumen im 3. Quartal 2022 und erreichte mit circa 1,45 Mrd. € den bisher höchsten Quartalsumsatz des Jahres. Büroimmobilien sind der Haupttreiber des Transaktionsumsatzes und erreichten von Januar bis September ein Volumen von rund 2,06 Mrd. €. Im 3. Quartal wechselten gleich vier Bürogebäude mit Kaufpreisen jeweils über 100 Mio. € den Eigentümer.

Die Spitzenrendite für hochwertige Core-Büroimmobilien liegt zum Ende des 3. Quartals bei 3,00 % und damit 25 Basispunkte über dem Niveau des Vorquartals.

ECKDATEN

2,06 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)



71 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

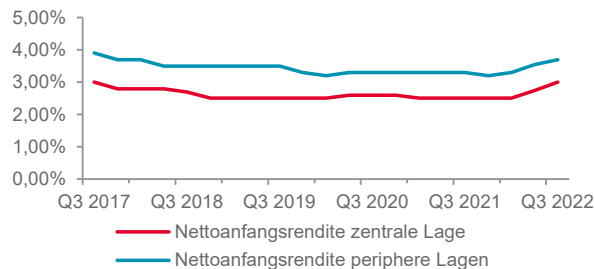


3,00 %

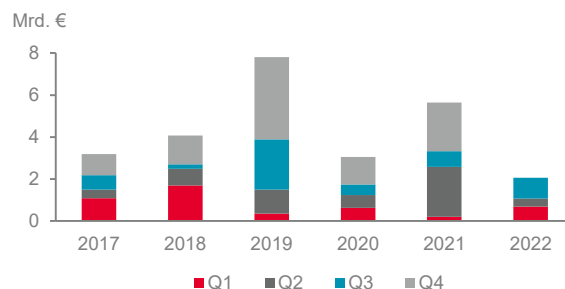
Bürospitzenrendite, netto



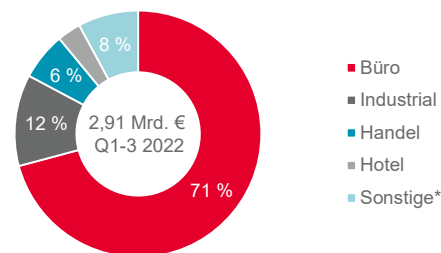
SPITZENRENDITEN



BÜROTRANSAKTIONSOLUMEN



TRANSAKTIONSOLUMEN 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

Andreas Slupik

Senior Research Analyst

Tel: +49 211 54 08 98 70

andreas.slupik@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.

cushmanwakefield.com