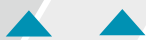


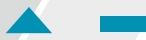
J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

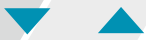
767.000 m²
Flächenumsatz (kum.)



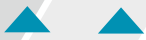
5,2 %
Leerstandsquote



967.000 m²
Flächen im Bau



43,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J
Veränderung

99,5
ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Dez. 2022)



456.600
Bürobeschäftigte Stadt München
(Dez. 2022)



4,1 %
Arbeitslosenquote Stadt München
(Dez. 2022)



Quellen: ifo-Institut, Moody's Analytics,
Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Trotz der anhaltenden konjunkturellen Unsicherheiten, hat sich der Arbeitsmarkt in München in den vergangenen 12 Monaten weiterhin gut entwickelt. Die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen ist mit 35.570 im Dezember 2022, verglichen mit dem Vorjahr, nahezu konstant geblieben. Im Hinblick auf die Arbeitslosenquote lässt sich gegenüber Dezember 2021 ein leichter Anstieg von 4,0 % auf 4,1 % feststellen. Die Bürobeschäftigten haben sich mit einem Plus von rund 3 % seit Dezember 2021 positiv entwickelt. Für Unternehmen stellen die hohen Energie- und Rohstoffpreise, Lieferschwierigkeiten sowie Materialknappheit, als Folge des des Ukraine-Kriegs bzw. der Corona-Pandemie, nach wie vor eine große Herausforderung dar.

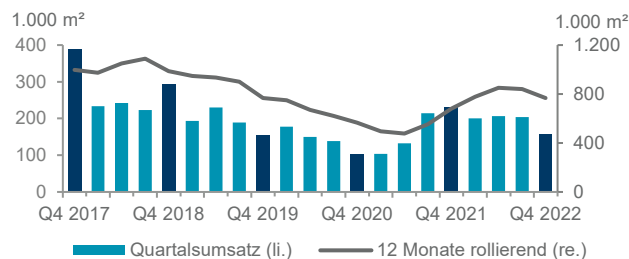
FLÄCHENUMSATZ

Nach den drei aufeinanderfolgenden Vorquartalen mit Flächenumsätzen von jeweils mehr als 200.000 m² fiel das 4. Quartal mit rund 156.000 m² deutlich schwächer aus. Grund ist, dass sich erwartete größere Abschlüsse ins Jahr 2023 verschoben haben. Dennoch verzeichnet der Münchener Büromarkt mit einem Gesamtumsatz von rund 767.000 m² ein starkes Jahr (+ 13 % gegenüber 2021). Die größten Umsatztreiber im 4. Quartal waren die Vertragsabschlüsse des Bayerischen Roten Kreuz mit rund 14.000 m² und eines IT-Unternehmens mit rund 12.000 m². 15 Deals fanden im Rahmen von Vorvermietungen in Projektentwicklungen statt, wobei der Fokus auf Flächen ab 1.000 m² lag. Unternehmen aus der IT-Branche agierten erneut am nachfragestärksten. Auf 139 erfasste Abschlüsse dieses Sektors entfielen im Gesamtjahr rund 189.000 m² vermietete Bürofläche. Dies entspricht rund 25 % des Gesamtumsatzes des Münchener Büromarktes. Dahinter folgen Industrieunternehmen mit einem Umsatzanteil von rund 20 %. Auffällig: IT-Unternehmen zieht es insbesondere in den Teilmarkt Innenstadt-West. Rund 40 % der Anmietungen aus diesem Sektor erfolgten hier. Für 2023 erwartet Cushman & Wakefield aktuell einen Flächenumsatz von ca. 800.000 m².

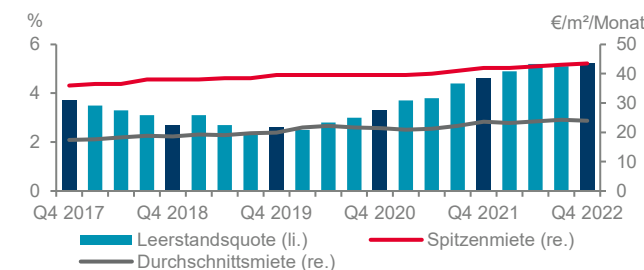
LEERSTAND

Der absolute Leerstand beträgt zum Ende des 4. Quartals rund 1,1 Mio. m² und hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um rund 16 % erhöht. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt somit aktuell bei 5,2 % und damit nach einem Absinken im 3. Quartal wieder auf dem Stand von Ende Juni 2022.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Am Münchener Büromarkt wurden im Jahr 2022 insgesamt rund 250.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Dieser Wert liegt etwa 3 % über dem Fertigstellungsvolumen des Vorjahres (rund 241.000 m²). Zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung waren noch 30 % der Flächen verfügbar. Derzeit befinden sich insgesamt rund 967.000 m² Bürofläche im Bau. Dieser Wert ist rund 30 % niedriger als der Wert des Vorjahres. Die Vorvermietungsquote dieser Projekte liegt zum aktuellen Zeitpunkt bei überdurchschnittlichen 59 %. München weist mit weiteren rund 1,6 Mio. m² in Planung befindlicher Bürofläche eine gut gefüllte Planungspipeline auf.

MIETEN

Die erzielbare Bürospitzenmiete stieg im 4. Quartal 2022 weiter an und liegt aktuell bei 43,50 €/m²/Monat, einem neuen Allzeithoch. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das ein Plus von 1,50 beziehungsweise von rund 4 %. Die erzielbare Spitzenmiete wird vornehmlich in den Teilmärkten Altstadt, Innenstadt West und Innenstadt Süd erreicht. Für 2023 wird mit einem weiteren, leichten Anstieg der Spitzenmieten gerechnet. Auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete über die Neuvermietungen der vergangenen zwölf Monate erreichte einen neuen Spitzenwert. Sie liegt jetzt bei 23,95 €/m²/Monat.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

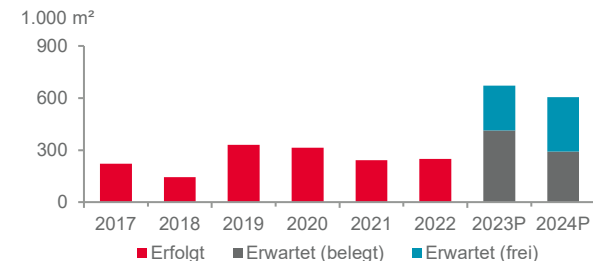
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
MARK	Stadtgebiet West – Süd-West	Fertig	2022	54.600	AXA Investment
Heads	Umland Ost – Nord-Ost	Im Bau	2023	41.800	Rock Capital
iCampus (i5,i6,i7)	Innenstadt Ost	Fertig	2022	40.000	R&S Immobilienmanagement
Optineo	Innenstadt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

MARKTSTATISTIK

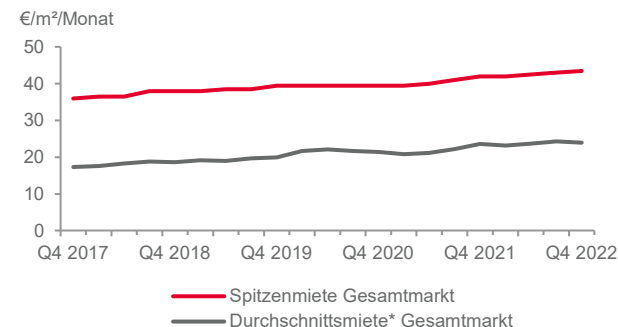
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-4 2022 (m ²)	Fertigstellungen Q1-4 2022 (m ²)	Flächen im Bau Q4 2022 (m ²)	Spitzenmiete Q4 2022 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q4 2022 (€/m ² /Monat)
Altstadt	33.000	0	56.000	43,50	35,10
Innenstadt	307.000	152.000	551.000	40,50	30,30
Stadtgebiet	225.000	86.000	233.000	30,00	20,00
Umland	202.000	12.000	127.000	21,50	14,40
Gesamtmarkt München	767.000	250.000	967.000	43,50	23,95

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

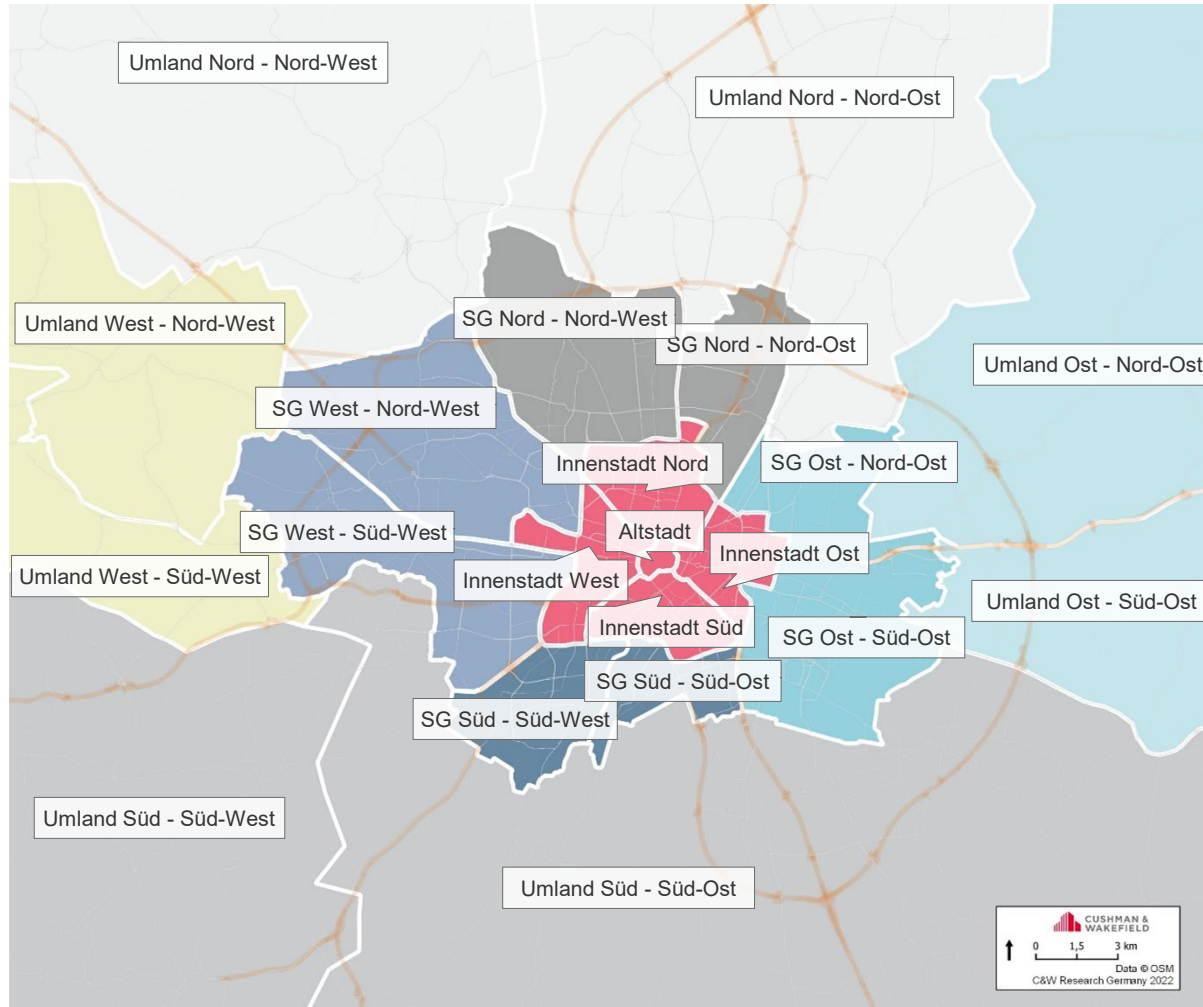
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2022

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Altstadt	23,60 – 43,50
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 – 26,50
Umland Nord – Nord-Ost	7,80 – 21,50
Umland Nord – Nord-West	9,10 – 16,00
Umland Ost – Nord-Ost	8,50 – 15,00
Umland Ost – Süd-Ost	9,50 – 15,50
Umland Süd – Süd-Ost	7,25 – 18,75
Umland Süd – Süd-West	10,90 – 17,50
Umland West – Nord-West	8,50 – 12,00
Umland West – Süd-West	8,50 – 13,50



BÜROINVESTMENTMARKT

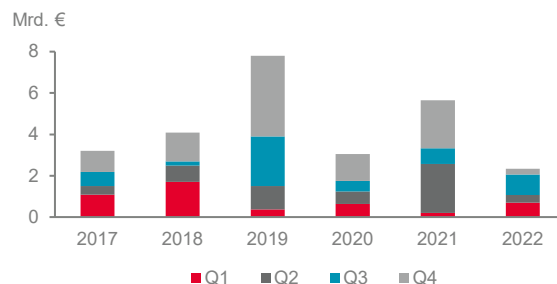
Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Gewerbeimmobilienmarkt erreichte im 4. Quartal 2022 rund 810 Mio. €. Damit summiert sich das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2022 auf rund 3,72 Mrd. €. Büroimmobilien blieben dabei mit 63 % (2,34 Mrd. €) des Gesamtvolumens weiterhin der Haupttreiber des Münchener Transaktionsgeschehens. Im 4. Quartal fand nur ein Verkauf in der Größenordnung von über 100 Mio. € statt, der Verkauf des Bürogebäudes Leopoldstraße 4 und 6.

Die Spitzenrendite für hochwertige Core-Büroimmobilien liegt zum Ende des 4. Quartals bei 3,30 % und damit 80 Basispunkte über dem Niveau des Vorjahres. Für das erste Quartal 2023 geht Cushman & Wakefield von einem weiteren Anstieg der Spitzenrenditen aus.

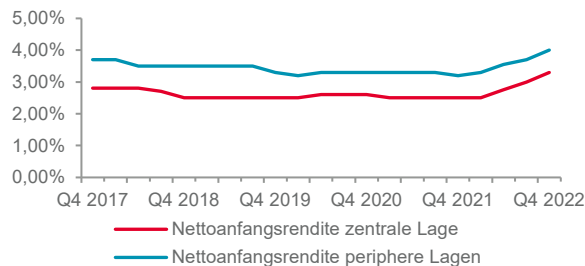
ECKDATEN



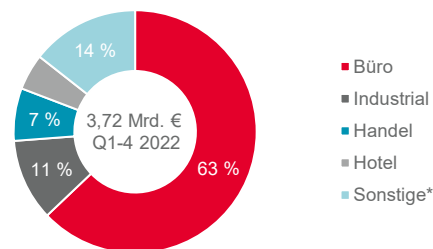
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



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

Christian Steilen

Senior Research Analyst
Tel: +49 89 24 21 43 300
christian.steilen@cushwake.com

Ursula Neißer

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

Helge Zahrt MRICS

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

©2023 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.