

# 19/20

## Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich



Landeshauptstadt  
München  
**Referat für Arbeit  
und Wirtschaft**





# München – Erfolg ist anziehend

München wächst und wächst – kontinuierlich, seit über 15 Jahren. Schon heute zählt die drittgrößte Stadt Deutschlands 1,55 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner und bis 2030 soll diese Zahl auf 1,8 Millionen Menschen wachsen. Vor allem die guten wirtschaftlichen Perspektiven, die tragfähige Ausbildungslandschaft und die hohe Lebensqualität machen München zu einer sogenannten „Schwarmstadt“, also einer Großstadt, in die es vor allem jüngere Bevölkerungsteile zieht: Die Stadt ist attraktiv für High Potentials und junge Talente.

## München – nicht nur auf ein Pferd gesetzt

Die Münchner Mischung macht's: Der ausgewogene Branchenmix aus Großunternehmen, Mittelständlern, traditionellem Handwerk und Start-ups sichert diese solide und krisenfeste Wirtschaftskraft. Zukunftsfähige Branchen wie die Informations- und Kommunikationstechnologie – hier vor allem die Megabereiche Künstliche Intelligenz, Internet of Things und Robotic –, Medizintechnik, Life-Science, Umwelttechnologie, Luft- und Raumfahrt finden sich hier ebenso wie der Automobilbau und sind in vielen Bereichen führend, wenn es um Innovationskraft und Wachstumskennzahlen geht. Zudem ist die Isarstadt im Herzen Europas bedeutender Medienstandort und ein Zentrum der deutschen Finanzwirtschaft: Die Stadt bietet ein gutes Setting für Banken, Fintechs und Insurtechs. München beheimatet zahlreiche mittelständische, weltweit agierende „Hidden Champions“, gilt als Versicherungsstandort Nummer eins in Deutschland und ist Hauptsitz von sechs DAX 30 Konzernen.

## München – Innovation als Standortfaktor

Zunehmend wird die Bedeutung der Landeshauptstadt als Start-up Standort auch international wahrgenommen. Ideen finden in München ein fruchtbares Gründer-Ökosystem: Zahlreiche Technologiezentren, Inkubatoren, Acceleratoren sowie Veranstaltungen verbinden Wissenschaft, Finanzierung, Gründer und technologieorientierte Industrien. Die Stadt verpflichtet sich der Start-up-Szene und baut zusammen mit der TU München das „Munich Urban Colab“, ein 11.000 m<sup>2</sup> großes Areal, auf dem sich alle Unternehmen mit Ideen für ein vernetztes München beschäftigen werden. Schon das Bundeswirtschaftsministerium hat die Landeshauptstadt München für zwei Bereiche ihrer Digital Hub-Initiative ausgewählt: In den Bereichen Mobility und InsurTech arbeiten die Akteure in Ideenschmieden an Lösungen für die Zukunft.

## München – Forschungs- und Wissenschaftsstandort

Über 121.000 Studentinnen und Studenten studieren an insgesamt 17 universitären Einrichtungen. Die LMU und die TU dürfen sich Elite-Universitäten nennen und sind aktuell im Rahmen der Exzellenzinitiative des Bundes mit Forschungsgeldern in dreistelliger Millionenhöhe versorgt worden. Das Forschen zahlt sich aus: Die TU führt das Ranking der Top Ten Gründerhochschulen an, die LMU liegt hier auf dem vierten Platz. Die Hochschule München ist eine der größten Hochschulen für angewandte Wissenschaften in Deutschland. Weitere renommierte Institutionen, wie z. B. die Fraunhofer-Gesellschaft oder die Max-Planck-Gesellschaft, runden das Angebot an öffentlichen und halb-öffentlichen Forschungseinrichtungen ab. Viele große und mittelständische Unternehmen unterhalten eigene Forschungs- und Entwicklungsabteilungen in der Isarmetropole.

## München – viel mehr als nur Arbeiten

Wie kaum einer anderen Stadt in Deutschland gelingt München der Spagat zwischen Tradition und Moderne, zwischen Lebensgefühl und Wirtschaftsaktivität: Die Münchner Lebensart und Willkommenskultur ist weit über die Landesgrenzen hinaus ein Begriff. Menschen aus 180 Nationen bilden eine bunte Mischung aus verschiedenen Sprachen und Mentalitäten. Das vielfältige kulturelle Angebot genießt teilweise Weltruhm und leistet einen wesentlichen Beitrag zum einzigartigen Flow der Isarmetropole. München ist gut zu erreichen, verfügt über eine tragfähige Infrastruktur und bietet attraktive Naherholungsangebote in unmittelbarer Umgebung: Vom Englischen Garten über die Isarauen, bis hin zu den Toren der Stadt gelegenen Alpen und Seen. Dazu gilt München als Deutschlands sicherste Großstadt.

Titelbild / title: **Medienbrücke München**, Fotograf: Andreas Heddergott  
oben / top: **Zerstreute Skulptur im Angerhof**, Fotograf: Andreas Heddergott  
mitte rechts / middle right: **Bayerische Staatsoper**, Fotograf: Andreas Heddergott  
unten rechts / bottom right: **U-Bahn Westfriedhof**, Fotograf: Michael Nagy  
unten links / bottom left: **Yoga vor Monopteros**, Fotograf: Andreas Heddergott

## Munich – Success is a magnet

Munich continues to grow, an upward trend that has been ongoing for more than 15 years. Germany's third-largest city already has 1.55 million inhabitants and the population is expected to increase to 1.8 million by 2030. Favorable economic prospects, a strong educational landscape and high quality of life are what make Munich so attractive to younger generations. The city is particularly popular among start-ups, high-potential professionals and talented young people.

## Munich – variety is key

It's all about the Munich mix: a balanced sector mix of large companies, SMEs, traditional businesses and start-ups keeps the city's economy strong and crisis-resistant. Forward-thinking industries like ICT (particularly mega-sectors including artificial intelligence, the Internet of Things and robotics), not to mention medical technology, life sciences, environmental technology, aerospace and aviation as well as automotive engineering all call Munich their home. Many of these companies are leaders in their industry when it comes to innovative strength and growth indicators. Situated in the heart of Europe, the city on the Isar is also an important media location as well as a hub for the German financial sector. Munich offers an attractive setting for banks, fintechs and insurtechs and is home to a number of small and medium-sized, globally active "hidden champions." The city is also Germany's number one location for insurance companies and home to the headquarters of six DAX 30 companies.

## Munich – Innovation matters

The significance of Munich as a start-up location is gaining increasing awareness on an international scale. Munich offers rich soil for people looking to turn their ideas into a start-up. The city's numerous technology centers, incubators, accelerators and events bring together the worlds of science and finance with entrepreneurs and technology-oriented industries. Munich actively promotes the start-up scene and is currently building the "Munich Urban Colab" together with the Technical University of Munich, an 11,000-sqm campus for companies working on creating a connected Munich. The German Federal Ministry for Economic Affairs has selected Munich for two focal topics in its Digital Hub Initiative. People are already hard at work on solutions for the future of mobility and insurtech solutions.

## Munich – The place for research and science

More than 121,000 students in total are enrolled at the city's 17 universities and higher education institutions. The LMU and TU have elite university status and were recently granted research funds in the 9-figure-range within the context of Germany's Excellence Initiative. Research pays off: The Technical University of Munich (TU) ranks number one among the country's top ten universities for entrepreneurs and LMU ranks fourth. The Munich University of Applied Sciences is one of the largest universities for applied sciences in Germany. Other renowned institutes, such as the Fraunhofer Society and the Max Planck Society, complete the city's landscape of public and semi-public research institutions. Many large and medium-sized companies also run their own research and development departments in the city.

## Munich – So much more than just work

Munich knows how to bridge the gap between traditional and modern, between "savoir vivre" and economic activity more than any other German city. The Munich way of life and the city's welcoming atmosphere is famous far beyond national borders. People from 180 countries call the city their home, creating a colorful mix of different languages and lifestyles. A number of the city's diverse cultural offers are world-famous and are key to the unique vibe of the Isar metropolis. Munich is easy to reach, has a sustainable infrastructure and offers attractive local recreational opportunities in the immediate vicinity, ranging from the English Garden and the Isar River to the Alps and lakes right at the city's doorstep. Munich is also known as Germany's safest major city.



# Die Marktbedingungen

## Market environment

In the recent survey “Emerging Trends in Real Estate 2019” conducted by the Urban Land Institute (ULI), the participating real estate experts (investors, fund managers, developers, lenders, brokers, consultants, etc.) ranked Munich 10th. This ranking puts the city down 6 places compared to the previous year. Although Munich continues to be on of the most popular real estate location in Europe, nevertheless the persistent price increases make it difficult for investors to find investments with adequate return. Due to the product shortage competition amongst investment opportunities continues to be on a high level.

## Multi-regional collaboration

Mastering the challenges of the future together, particularly in regards to exceptionally high demand for housing. More than 25 years ago, the city of Munich joined together with the surrounding districts to form the European Munich Metropolitan Region. An excellent decision, as the region is now one of the most innovative economic areas in Europe accounting for 45% of Bavaria’s population and over 50% of Bavarian GDP.

## Digitization enables new working environments

Digital infrastructures are the basic driving force behind the creation of new working environments. The fundamental questions and the need for new standards this shift entails cannot be addressed by the private sector. These changes call for the skills of urban planning and design professionals. By 2021, around 70% of Munich’s households and businesses will have high-speed Internet access with long-term plans to provide fast access the entire city. The days of the cubicle are numbered: Coworking has become a significant trend. Last year, 70% more tenants opted for this solution than in the previous year and the amount of co-working space, particularly in the city center, is growing steadily.

## Munich residential market

Munich continues to grow with the amount of space available for residential development within city limits becoming increasingly scarce. The aim of the housing program, “Wohnen in München VI” (Housing in Munich VI), is to grant building permits for 4,500 apartments and 2,000 subsidized and affordable homes a year. A total of €870m has been earmarked for the program, which is scheduled to run until 2021.

The city again recorded excellent residential development figures in 2018. More than 12,500 building permits were issued for new apartments and almost 8,100 apartments were completed. Different subsidy, rental and occupancy models were approved for over 2,000 apartments, which will benefit low and medium-income households in Munich as well as specific professional groups (understaffed professions, public service sector). Essential to keeping new residential space affordable is the socially ethical use of land. In this context, private property developers are not only required to contribute to necessary infrastructure costs but to also guarantee at least 30% subsidized residential space. As of summer 2017, property developers are also required to dedicate an additional 10% to the development of affordable rental housing in new urban planning areas. The city is increasingly involving new tools and participants in this process, e.g. rental housing design concepts, the use of leasehold rights and the assistance of cooperatives. The aim is to complete 8,500 apartments per year over the next few years. The former site of the Bayernkaserne military base will provide land for much of this development. Current plans outline a new district with schools, recreational areas and an urban usage mix to accommodate up to 15,000 people. The development is scheduled for completion in a few years.

In der aktuellen Umfrage „Emerging Trends in Real Estate 2019“ vom Urban Land Institut (ULI) sehen die befragten Immobilienexperten (Investoren, Fondsmanager, Entwickler, Geldgeber, Broker, Consultants, u.a.) München auf dem 10. Platz. Damit ist die Stadt um sechs Plätze im Vergleich zum Vorjahresergebnis gefallen. Zwar ist München weiterhin ein gefragter Immobilienstandort in Europa, die anhaltenden Preissteigerungen erschweren es Investoren jedoch zunehmend, lohnenswert zu investieren. Die Produktknappheit verstärkt weiterhin den Wettbewerb um Investitionsmöglichkeiten.

## Überregionale Zusammenarbeit

Gemeinsam die Herausforderungen der Zukunft – vor allem die große Wohnungsnachfrage – meistern: Schon vor über 25 Jahren hat sich die Stadt daher mit den umliegenden Landkreisen zur Europäischen Metropolregion München zusammengeschlossen. Ein erfolgreiches Modell, denn mit 45 Prozent der Bevölkerung und über 50 Prozent des BIP Bayerns ist die Region einer der innovativsten Wirtschaftsräume Europas.

## Digitalisierung ermöglicht neue Arbeitswelten

Digitale Infrastrukturen bilden die Grundvoraussetzung für veränderte Arbeitswelten. Die grundsätzlichen Fragen und Standards können nicht privatwirtschaftlich gelöst werden – hier sind die Akteure der Stadtplanung und Gestaltung gefordert. Bis 2021 werden rund 70 Prozent der Münchner Haushalte und Gewerbebetriebe schnelle Internetanschlüsse zur Verfügung stehen und langfristig soll ganz München flächendeckend erschlossen werden.

Jeder für sich ist vorbei – Co-Working ist ein wichtiger Trend. Im letzten Jahr entschieden sich 70 Prozent mehr Mieter für diese Lösung als noch im Vorjahr und besonders der Anteil an Co-Working -Flächen in der Innenstadt wächst stetig.

## Wohnungsmarkt in München

Die Landeshauptstadt München wird weiter wachsen, gleichzeitig verknappen sich die zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen im Stadtgebiet. Ziel des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ ist die Schaffung von Baurecht von jährlich 4.500 Wohneinheiten und 2.000 Wohnungen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Bis zum Jahr 2021 beläuft sich der Förderrahmen hierfür auf insgesamt 870 Mio. Euro.

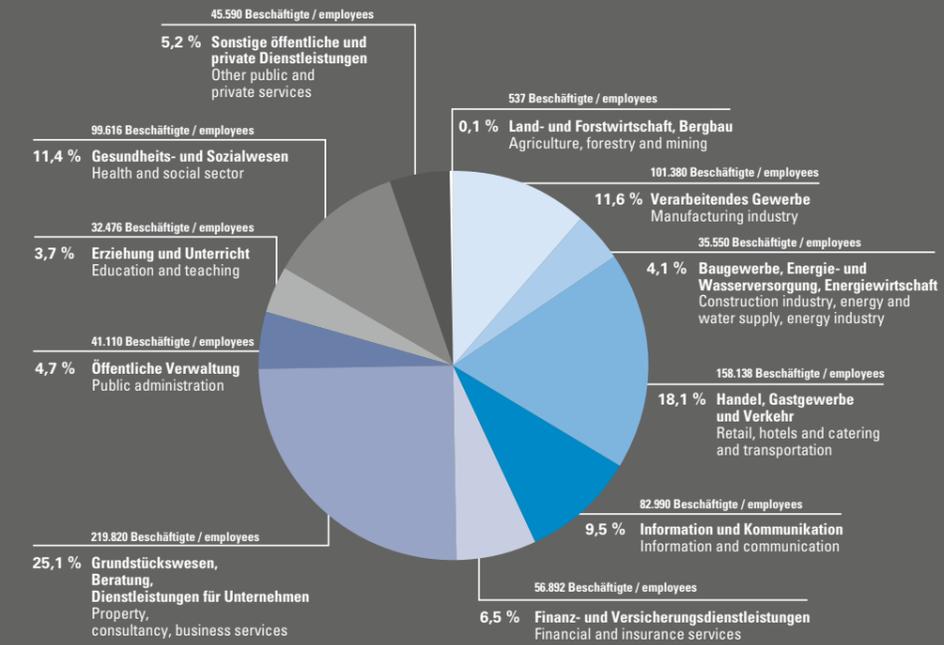
Im Jahr 2018 konnten erneut Spitzenwerte in der Wohnraumschaffung verzeichnet werden: So wurden über 12.500 Baugenehmigungen für neue Wohnungen erteilt und fast 8.100 Wohnungen fertiggestellt. Für über 2.000 Wohnungen wurden verschiedene Förder-, Miet- und Belegungsmodelle bewilligt, die den Münchner Haushalten mit wenig oder mittleren Einkommen sowie bestimmten Berufsgruppen (Mangelberufe, Berufe aus der Daseinsvorsorge) zugute kommen. Wesentlicher Faktor für die Bezahlbarkeit neuen Wohnraums ist die Sozialgerechte Bodennutzung, mit der private Bauträger sich verpflichten, neben der Beteiligung an den Kosten erforderlicher Infrastrukturen auch einen Anteil von mindestens 30 Prozent geförderten Wohnraums und seit Sommer 2017 weitere 10 Prozent für den preisgedämpften Mietwohnungsbau in neuen Planungsgebieten zu realisieren.

Neue Instrumente und Akteure wie z. B. der konzeptionelle Mietwohnungsbau, der Einsatz von Erbbaurecht und die Unterstützung von Genossenschaften greifen zunehmend.

In den nächsten Jahren sollen pro Jahr 8.500 Wohnungen fertiggestellt werden. Den größten Anteil daran hat das Areal der ehemaligen Bayernkaserne, auf dem in wenigen Jahren ein neues städtisches Quartier mit Schulen, Freiflächen und einer urbanen Nutzungsmischung für bis zu 15.000 Menschen entstehen wird.

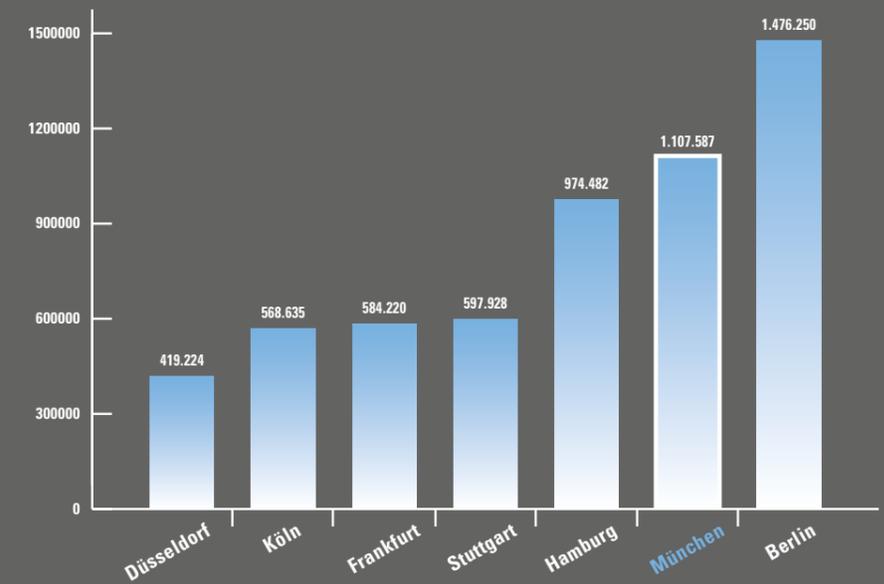
## Verteilung der Beschäftigung Stand 30.6.2018

Employment by sector 30.6.2018  
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018/  
Employees paying compulsory social insurance contributions 2018



## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2018

Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2018



Quelle / Source: Bundesagentur für Arbeit Beschäftigung – Städtevergleich (Stand: 30.6.2018, Agenturbezirke)

## Bevölkerung und BIP Stand 2016/2017

Population and GDP 2016/2017

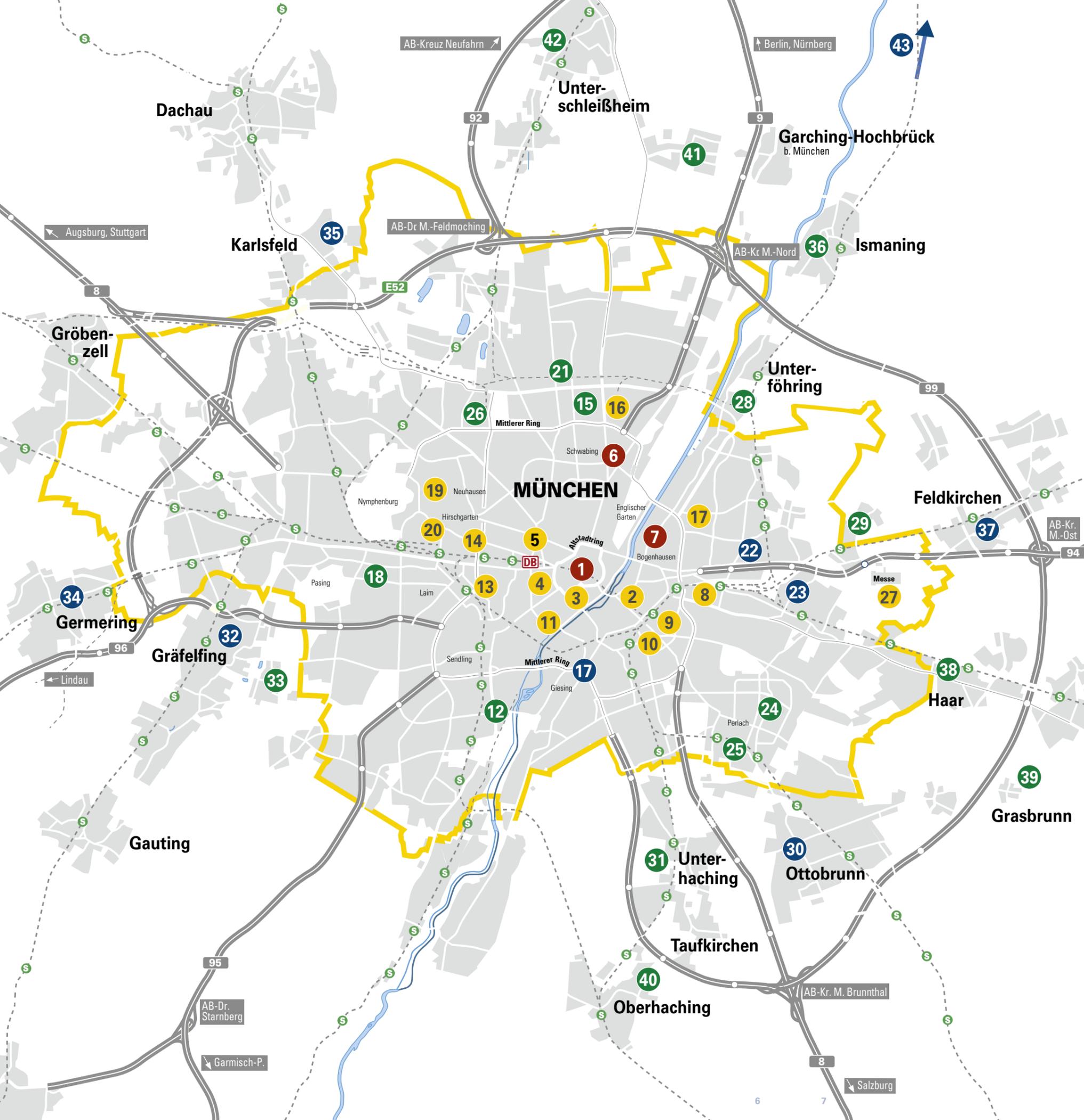
Quelle / Source: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bea: BIP – Stand: 2016; Bevölkerung – Stand: 2017

	Bevölkerung Population	BIP in Mio. € GDP in € m	BIP pro Erwerbstätigen in € GDP per employee in €
Bayern	12.997.204	569.810	76.953
Region München*	2.883.373	178.655	96.768
Stadt München	1.456.039	109.571	100.766
Umland**	1.427.334	69.084	91.026
Bavaria	12,997,204	569,810	76,953
Munich region*	2,883,373	178,655	96,768
City of Munich	1,456,039	109,571	100,766
Surrounding region**	1,427,334	69,084	91,026

\* Region München = Stadt München und Umland  
Munich region = City of Munich and Surrounding region

\*\* Umland = Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München, Starnberg  
Surrounding region = Districts of Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, Munich, Starnberg

# Büromieten/Office rents (in €/m<sup>2</sup>)



Lage/Location	A	B	C
	Neubau New properties	Hochwertiger Bestand High-quality existing properties	Sonstiger Bestand Other properties
1 City	32-45	26-45	24-29
2 Haidhausen	28-35	21-27	16,50-21
3 Glockenbach	30-36	25-33	20-23
4 Ludwigsvorstadt	24,50-32	19,50-26	16-19
5 Stiglmaierplatz	29-35	21,50-27	17-21
6 Schwabing	26-35	20,50-28	17-20,50
7 Altbogenhausen	27-35	21-27	17,50-20
8 Berg am Laim	18-22	15,5-18,5	13-15
9 Werksviertel	24-32	19,50-25	16-19
10 St.-Martin-Str./Balanstr.	20-24	17-20	14-17
11 Isarvorstadt	25-32	20-25	17-20
12 Sendling	19-23	16,50-19,50	11-15
13 Westend	20-28	16-22	13-16
14 Neuhausen/Arnulfpark	25-33	20-27,50	17-20
15 Schwabing Nord	19,50-24	16-19	13-16,50
16 Parkstadt-Schwabing	21-33	18,50-22	15,50-17,50
17 Arabellapark	22-29	18-22	14-17,50
18 Laim	19,50-24	18-20	14-16
19 Nymphenburg	22-30	18-21	15-17
20 Hirschgarten	19,5-27	18-21	15-17
21 Milbertshofen	18,5-23	15-19	12-15
22 Zamdorf	18-30	14-17	8,50-11,50
23 Moosfeld	15-17	10-14	8-11
24 Neuperlach	18-21	12-16	8-12
25 Perlach	16-18	12-14	8-11
26 Moosach	20-24	17-21	12-16,5
27 Messestadt Riem	18-21	15-17	12-16
28 Unterföhring	17-18,5	13-15	8-11
29 Aschheim-Dornach	16-18	12-15	10-12
30 Otterbrunn/Riemerling	15-17	11-13	7,50-10
31 Unterhaching	15,50-18	11-13	9-12
32 Gräfelfing	15,50-17,5	12,5-15	9-12
33 Planegg/Martinsried	15,50-17,5	12,5-15	9-12
34 Germering	15,50-17,5	12,5-15	9-12
35 Karlsfeld	15-17,50	10-13	8-11
36 Ismaning	15-17	11-13	9-11
37 Feldkirchen/Heimstetten	14,5-16	10-12	8-10
38 Haar	15,5-17,5	12,50-15,50	10-12
39 Grasbrunn	14,5-16	10-12	8-10
40 Oberhaching/Furth	15,50-17	9-13	8-11
41 Garching	13,50-17	11,50-14	8-12
42 Unterschleißheim	15-18	11-13	9-11
43 Hallbergmoos	13,50-15,50	10-13	7-9,5

## Lagequalität / Quality of location

● sehr gut / very good ● gut / good ● mittel / moderate ● einfach / basic



BAVARIA TOWERS © HACKL FOTOGRAFIE

## Office leasing

### Take-up

The boom on the Munich office leasing market continued in 2018. Even with take-up results coming in just shy of the 1-million mark at 979,300 sqm, the city managed to post an exceptional result. Although these take-up levels are basically in line with 2017's results, take-up excluding owner-occupier activity was up 20% yoy to 944,400 sqm with owner-occupiers less active in 2018. The only time a higher result excluding owner-occupiers has been posted to date was in 2000. Major deals alone contributed 390,400 sqm to total take-up results, claiming a share of 40%. Leases signed by Wirecard (39,500 sqm in Aschheim-Dornach) and Serviceplan (38,500 sqm in Werksviertel) were the two largest leases signed in Munich over the past 10 years.

### Rents

Average rent rose 10% over the past 12 months to a current €19.00 per sqm. Tenants looking for space within city limits were faced with rents of €20.70 per sqm on average, a 7% increase yoy. Average rent in the city outskirts rose 16% yoy to €12.80 per sqm. Prime rents were up only moderately in comparison, posting a 1% increase yoy to a current €36.00 per sqm.

### Supply and Vacancy

410,600 sqm of office space was available for immediate tenancy at the end of 2018, 125,300 sqm less than in 2017. That puts the vacancy rate at 1.8%. The vacancy rate within city limits is even down to a low 1.3% and some areas in the city outskirts are also proving to be a landlord's market with vacancy rates of 3.2%. Just over 800,000 sqm of space is currently under construction with 76% already pre-let. The majority of the space still available at these developments, however, is not scheduled for completion until 2020.

### Key Developments

Office locations in the east of Munich are particularly experiencing an upward trend. Roughly 350,000 sqm of office space is currently under construction or being extensively renovated, including locations such as the business park on St.-Martin-Straße and Balanstraße, Werksviertel, Berg am Laim and the Bavaria Towers at Vogelweideplatz. Along the main train route (S-Bahn-Stammstrecke) a large number of developments is in the construction phase or stock buildings will be refurbished. Within the next years, a large office complex named MARK with approximately 45,000 m<sup>2</sup> of office space will be newly developed on Landsberger Strasse between Laim and Pasing.

### Summary and Outlook

The Munich market is not only benefiting from the expansion of companies based in the city but also from the city's increasing significance on the global economic stage, which is causing a number of companies to open new offices in the Bavarian capital. In view of the slightly weaker economic performance expected for 2019, take-up will likely fall short of 2018 results. However, we can expect to see between 800,000 sqm and 850,000 sqm, a result still well above the long-term average.

### Flächenumsatz

Der Münchner Bürovermietungsmarkt setzte seinen Boom auch 2018 fort. Mit einem Flächenumsatz von 979.300 m<sup>2</sup> wurde die Millionenmarke zwar knapp verfehlt, aber trotzdem ein außerordentlich hohes Ergebnis erzielt. Während der Flächenumsatz sich damit praktisch auf dem Vorjahresniveau bewegte, lag der Vermietungsumsatz mit 944.400 m<sup>2</sup> um 20 % über dem Wert von 2017, da diesmal weniger Fläche durch Eigennutzer belegt wurde. Ein höherer Vermietungsumsatz wurde bislang nur im Jahr 2000 registriert. Großabschlüsse steuerten alleine 390.400 m<sup>2</sup> zum Flächenumsatz bei, was einem Anteil von rund 40 % entspricht. Mit Wirecard (39.500 m<sup>2</sup> in Aschheim-Dornach) und Serviceplan (38.500 m<sup>2</sup> im Werksviertel) wurden die zwei größten Mietverträge der letzten zehn Jahre in München abgeschlossen.

### Mieten

Die Durchschnittsmiete ist in den vergangenen 12 Monaten um 10 % auf 19,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Im Stadtgebiet mussten im Schnitt 20,70 €/m<sup>2</sup> entrichtet werden, was 7 % mehr sind als 2017. Das Umland machte einen Satz um 16 % auf 12,80 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu entwickelte sich die Spitzenmiete nur moderat nach oben. Mit 36,00 €/m<sup>2</sup> notierte sie rund 1 % höher als im Vorjahr.

### Angebot und Leerstand

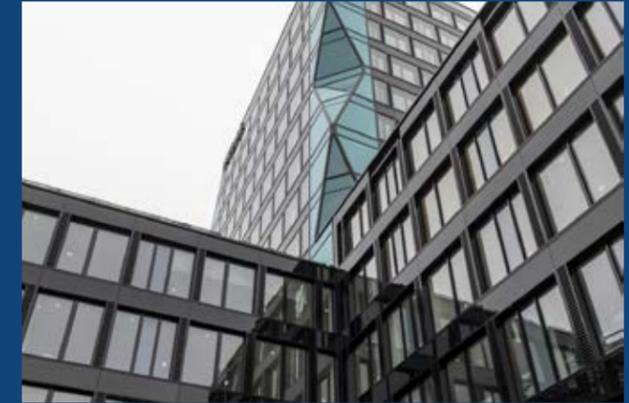
Ende 2018 waren noch 410.600 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig verfügbar, was 125.300 m<sup>2</sup> weniger sind als vor Jahresfrist. Die Leerstandsrate lag damit bei 1,8 %. Im Stadtgebiet betrug sie sogar nur 1,3 %, aber auch das Umland kann bei einer Quote von 3,2 % mittlerweile in Teilen als Vermietermarkt gelten. Insgesamt befinden sich aktuell gut 800.000 m<sup>2</sup> bestandserhöhende Büroflächen im Bau, von denen 76 % bereits belegt sind. Der überwiegende Teil der noch verfügbaren Fläche wird aber erst 2020 oder später fertiggestellt.

### Entwicklungsschwerpunkte

Insbesondere die Bürostandorte im Münchner Osten erleben derzeit einen Aufschwung. Vom Gewerbegebiet an der St.-Martin-Straße und Balanstraße über das Werksviertel und Berg am Laim bis zu den Bavaria Towers am Vogelweideplatz befinden sich rund 350.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau oder werden umfassend revitalisiert. Aber auch entlang der S-Bahn-Stammstrecke befinden sich eine Vielzahl an Projekten in der Bauphase oder werden revitalisiert. In der Landsberger Straße wird in den kommenden Jahren zwischen Laim und Pasing der Bürokomplex MARK mit rund 45.000 m<sup>2</sup> Bürofläche neu entwickelt.

### Fazit und Prognose

Der Münchner Markt profitiert nicht nur vom Wachstum der hier ansässigen Unternehmen, sondern auch von seiner zunehmenden Bedeutung im Geflecht der Weltwirtschaft, die dazu führt, dass viele Unternehmen einen neuen Standort in der bayerischen Metropole eröffnen. Angesichts der sich etwas abschwächenden Konjunktur ist für 2019 nicht mit einem ähnlichen Rekordergebnis wie 2018 zu rechnen. 800.000 bis 850.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz sind aber im Bereich des Möglichen, was immer noch deutlich über dem langjährigen Mittel liegt.



ATLAS © HACKL FOTOGRAFIE

## Investment

Commercial transaction volume on the Munich market in 2018 increased 6% yoy to €6.5bn. Q4 contributed the largest share with roughly €2.0bn. 8 major deals signed in Q4 for more than €80m each were responsible for the exceptional year-end rally. With this impressive result, the Munich market maintains its status as one of Europe's most popular locations, offering investment opportunities in a booming market environment. In addition to central locations, the city outskirts also demonstrated their ability to attract liquidity on the investment market by generating a total transaction volume of just under €1.4bn. Ongoing high demand is being met with an increasingly diverse supply landscape with the significant increase in capital value boosting higher transaction volumes. The upward trend on the Munich market has been underway since 2010 and can be expected to continue in 2019.

Office assets accounted for the majority of transaction volume with just under €4.2bn. Increasing tenant demand for office space combined with significant rises in rent levels continues to draw investor attention to this asset class. 8 of the 10 largest deals posted in 2018 involved buildings used exclusively for office (around €1.8bn combined). The year's highest-volume deals included the purchase of the OSKAR building encompassing roughly 29,000 sqm in the heart of Munich, CORREO featuring around 44,500 sqm in immediate vicinity of Munich central station and ATRIUM with around 40,000 sqm of office space in Munich-Moosach. Commercial land sites trailed at some distance, claiming 2nd place with €814m, the highest volume recorded in this segment in the past 10 years. Large-scale land site deals contributed to these exceptional results, including deals for land sites in Freiam, at Hirschgarten, along Frankfurter Ring and in the Munich city outskirts.

There are many indications that the Munich market will continue to find a place at the top of investor agendas in 2019. We expect to see more high-volume deals in Q1 with additional transactions already announced for the quarters to follow. The exceptional results on the leasing market will also trigger further asset completions during the current cycle. Munich's reputation as an international hub and strategic location for company headquarters is growing, which will make the city even more popular with foreign investors going forward. Munich continues to enjoy a stable economic foundation with a forward-thinking industry structure and a healthy mix of start-ups, SMEs and global players, all of which promotes stable economic growth. With these general conditions in place, we can expect to again see transaction volume hit over €6bn in 2019.

Das Transaktionsvolumen der im Jahr 2018 auf dem Münchner Markt gehandelten Gewerbeimmobilien stieg gegenüber dem Vorjahr um 5 % auf 6,5 Mrd. €. Das 4. Quartal steuerte mit rund 2,0 Mrd. € Umsatz den größten Anteil bei. Für die außergewöhnlich starke Jahresendrallye waren in erster Linie acht Großtransaktionen ab 80 Mio. € verantwortlich, die in den letzten drei Monaten des Jahres abgeschlossen wurden. Der Münchner Markt ist mit diesem guten Ergebnis weiterhin einer der begehrtesten Standorte in Europa und bietet Anlegern Investitionsmöglichkeiten in einem prosperierenden Marktumfeld. Neben den Zentrumsanlagen konnte auch das Umland seine Fungibilität auf dem Investmentmarkt mit einem Gesamtvolumen von knapp 1,4 Mrd. € unterstreichen. Die weiterhin hohe Nachfrage wird dabei durch eine immer heterogenere Produktpalette bedient, außerdem ist auch der deutliche Anstieg der Kapitalwerte wesentlicher Treiber des Volumenanstiegs. Seit 2010 hält der Aufwärtstrend auf dem Münchner Markt inzwischen an, und es deutet sich eine Fortführung auch im Jahr 2019 an.

Mit knapp 4,2 Mrd. € entfiel der Großteil des Transaktionsvolumens auf Büroimmobilien. Die ebenfalls seit Jahren wachsende mieterseitige Nachfrage nach Büroflächen in Verbindung mit deutlichem Mietpreiswachstum lenkt den Blick von Investoren weiterhin auf diese Nutzungsklasse. Von den zehn größten Transaktionen im Jahr 2018 entfielen acht auf reine Bürogebäude mit einem Gesamtvolumen von etwa 1,8 Mrd. €. Zu den größten Transaktionen zählten dabei unter anderem der Ankauf des OSKAR im Herzen von München mit rund 29.000 m<sup>2</sup>, das CORREO unmittelbar am Hauptbahnhof mit etwa 44.500 m<sup>2</sup> sowie des ATRIUM in München-Moosach mit circa 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Deutlich dahinter rangierten gewerbliche Grundstücke auf dem zweiten Platz. Deren Volumen summierte sich auf 814 Mio. € und erreichte den höchsten Wert der vergangenen zehn Jahre. Zu diesem außerordentlichen Ergebnis trugen großflächige Grundstücksankäufe unter anderem in Freiam, am Hirschgarten, entlang des Frankfurter Rings sowie im Münchner Umland bei.

Es spricht viel dafür, dass der Münchner Markt auch in diesem Jahr auf den Einkaufslisten von Investoren weit oben steht. Im ersten Quartal werden weitere großvolumige Transaktionen erwartet, und auch für die Folgequartale kündigen sich bereits Verkäufe an. Das außergewöhnliche Ergebnis auf dem Vermietungsmarkt wird zudem weitere Produkte zur Marktreife in diesem Zyklus führen. Die bayerische Landeshauptstadt etabliert sich zunehmend als international bedeutende Hub-City und strategischer Unternehmenssitz, wodurch sie bei internationalen Investoren noch mehr an Bedeutung gewinnen wird. München steht weiterhin auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament mit einer zukunftsfähigen Branchenstruktur und einer gesunden Mischung aus Start-Ups, Mittelstandsunternehmen sowie Global Playern, die für eine stabile wirtschaftliche Entwicklung sorgen. Diese Rahmenbedingungen schaffen die Grundlage, dass auch in diesem Jahr mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 6 Mrd. € zu rechnen ist.

# Einzelhandel

Die Isarmetropole ist weiterhin der begehrteste Einzelhandelsstandort in Deutschland. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ein erneutes Plus bei den Touristenzahlen und die erneute Steigerung der Attraktivität der Münchner Flaniermeilen sorgen für hohe Nachfrage nach Innenstadtdflächen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt rund 26% höher als der deutschlandweite Durchschnitt. Dies entspricht einer Kaufkraft von über 31.000 € pro Kopf. Neben der hohen Kaufkraft profitiert der Münchner Einzelhandel zudem von einem großen Einzugsbereich, der sich in einer Zentralitätskennziffer von 114 widerspiegelt. Die Sendlinger Straße hat sich als Erweiterung der Fußgängerzone weiter etabliert und konnte neue Mieter anziehen. So eröffneten 2018 der erste europäische Flagshipstore des Hi-Fi-Herstellers Harmann sowie die erste bayerische Weekday-Filliale. Eine der größten Neuerungen in der Münchner Innenstadt wird in diesem Jahr die Eröffnung eines Deichmann Flagship Stores auf etwa 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Joseph Pschorr Haus sein.

Die Planungen für die beiden größten Entwicklungen in der Münchner Innenstadt haben sich weiter konkretisiert. Bis Mai 2019 werden Teile der Alten Akademie zur Zwischennutzung für das Kulturprojekt „Popup Akademie“ genutzt, bevor der große Umbau startet und ab 2020 ein Mix aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Wohnungen entstehen wird.

Für die Neugestaltung des Georg-Kronawitter-Platzes und des Hirmer-Parkhauses zwischen Hofstatt und Fußgängerzone wurde das renommierte Architekturbüro von Sir Norman Foster beauftragt, einen Masterplan für die zukünftige städtebauliche Struktur des Areals zu erstellen. Der Abriss des alten Hirmer-Parkhauses wird voraussichtlich nicht vor 2020 erfolgen.

Aufgrund der hohen Nachfrage bleiben die Mietpreise in den Zentrumsanlagen auf hohem Niveau. Die Spitzenmiete für rund 100 m<sup>2</sup> große Ladenlokale in der Neuhauser Straße/Kaufingerstraße liegt bei 380 €/m<sup>2</sup>. In der Luxuslage Maximilianstraße werden Mieten von bis zu 320 €/m<sup>2</sup> aufgerufen. In der Sendlinger Straße werden Mieten von bis zu 200 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Angesichts der positiven Rahmenbedingungen ist zu erwarten, dass München auch in Zukunft seine Position als beliebter Einzelhandelsstandort behaupten und weiter ausbauen kann.

# Industrie und Logistik

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte im Jahr 2018 einen reinen Vermietungsumsatz von insgesamt rund 201.100 m<sup>2</sup> und kann somit nicht an die Vermietungsleistung aus dem Vorjahr anknüpfen (- 20 %). Im 5-Jahres-Vergleich ist der Jahresumsatz 2018 außerdem das bislang niedrigste Ergebnis.

Zu den bedeutendsten Abschlüssen im Jahr 2018 zählten die Anmietungen von Rewe Digital in Feldkirchen (ca. 10.000 m<sup>2</sup>) und XXXLutz in Poing (ca. 8.800 m<sup>2</sup>). Auf das Flächensegment 5.001 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup> entfielen rund 82.500 m<sup>2</sup>, die 41 % des gesamten Vermietungsumsatzes ausmachten. Das Flächensegment über 10.000 m<sup>2</sup> musste aufgrund der geringen Anzahl an Abschlüssen eine Abnahme um 14 % im Vergleich zum Vorjahr hinnehmen. Demgegenüber war das Flächensegment 1.001 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von 29 % am gesamten Umsatz auch dieses Jahr eine gute Stütze für den Markt und erfuhre erneut eine lebhaftere Nachfrage. Ebenso wie im Vorjahr wurden fast 80 % des Umsatzes im nördlichen Umland Münchens generiert. Auf Nutzerseite zeigte sich ein ausgeglicheneres Bild als im Vorjahr. Immer mehr (Online)-Handelsunternehmen werden von der überdurchschnittlichen Kaufkraft Münchens angezogen. Waren diese im Vorjahr für nur 5 % des Umsatzes verantwortlich, steigerten diese ihren Marktanteil 2018 auf 23 %. Produktions- und Fertigungsunternehmen konnten nur noch etwa ein Drittel des Umsatzes für sich beanspruchen. Ihr Marktanteil lag im Vorjahr bei 44 %.

# 4

## Retail

Munich continues to be the most coveted retail location in Germany. Demand for downtown space is strong thanks to favorable overall economic conditions, ongoing increases in tourism numbers and new upgrades to Munich's shopping avenues. Retail purchasing power in the region is roughly 26% higher than the German average, or more than €31,000 per capita. In addition to having access to this high purchasing power, Munich retail also benefits from a large catchment area, giving the city a retail centrality index of 114. The expansion of the pedestrian area along Sendlinger Straße has been well received and is attracting new tenants. HiFi manufacturer Harman opened its first European flagship store in H2 2018. The first Weekday store in Bavaria opened in Q4 in a unit encompassing 600 sqm. Deichmann will open its flagship store featuring around 2,000 sqm of retail space in Joseph Pschorr Haus this year, marking one of the most significant recent changes to Munich's city center landscape.

Plans for the two largest developments in downtown Munich have been specified further as well. Parts of the Alte Akademie will be used by the PopUp Akademie cultural project until May 2019. The popup concept will be followed by a major conversion of the building scheduled to begin in 2020 creating a mix of retail, restaurant, office and residential. The renowned architecture firm headed by Sir Norman Foster has been commissioned to create a master plan for the future urban development and redesign of Georg-Kronawitter-Platz and the Hirmer car park between Hofstatt and the pedestrian zone. Demolition of the Hirmer car park is not expected to begin before 2020.

Rents remain high in downtown locations due to strong demand. Prime rent for a retail unit encompassing around 100 sqm on Neuhauser Straße/Kaufingerstraße currently comes to €380 per sqm. Retail space along premium location Maximilianstraße is going for more than €320 per sqm and rents of up to €200 per sqm are being asked on Sendlinger Straße. In light of ongoing favorable overall conditions, we can expect Munich to continue to enjoy and even intensify its status as a coveted retail location.

# 5

## Industrial and Logistics

In 2018, the Munich industrial and logistics market generated net take-up totaling at roughly 201,100 sqm and was unable to match previous year take-up levels (-20%). Net take-up in 2018 was the lowest it has been in five years.

The leases signed by Rewe Digital in Feldkirchen (around 10,000 sqm) and XXXLutz in Poing (around 8,800 sqm) were among the most significant transactions in 2018. The space segment of 5,001 sqm to 10,000 sqm posted about 82,500 sqm, accounting for 41% of total take-up. The space segment of 10,000 sqm and above saw a 14% yoy drop due to a low number of leases signed. The space segment of between 1,001 sqm and 3,000 sqm remained a solid pillar of market activity with demand high and accounted for 29% of total take up. As in the previous year, almost 80% of take-up was generated in the northern outskirts of Munich (North-West and North-East Outskirts submarkets). The breakdown of tenant groups was more homogeneous than in the previous year. An increasing number of (online) retailers are being drawn to Munich thanks to the city's above-average purchasing power. In 2018 they managed to increase their market share from 5% in 2017 to 23%. Manufacturing companies generated only one-third of total take-up, down from a market share of 44% in 2017.

With a current vacancy rate of about 1.4%, very little space is currently available on the Munich market and rent levels continue to rise as a result. Prime rents for modern logistics units of over 3,000 sqm rose another 2% yoy to a current €7.00 per sqm. Average rents in Munich have not reached their peak either, climbing another 10 cents yoy to a current €6.60 per sqm. As such, Munich remains Germany's most expensive logistics region. In light of the current market situation and the low number of developments in the pipeline, take-up is expected to come to around 200,000 sqm in 2019.

## Building Sites

A yoy increase in take-up of 11% (just under 30 hectares) was recorded on the market for building sites in the individual housing segment (single to three-family homes, terraced and semi-detached houses, smaller condominium complexes) in the first three quarters of 2018. Transaction volume also rose 28% to almost €800m.

From Q1 through Q3 2018, the submarket for multi-story residential building sites posted a steep 66% yoy drop in transaction volume to just under €300m. Take-up was down 70% as well. This significant yoy decrease can be attributed to the fewer number of deals signed and the sharp decline in take up. Market fluctuations in the segment for undeveloped multi-story residential sites are often impacted by cyclical disposals of large-scale, central development sites as well as by longer planning phases. These circumstances limit direct yoy comparison.

The number of deals to change hands for commercial building sites zoned for office and office-retail-mix developments including hotels fell by 42% compared to 2017. Despite this, however, total transaction volume increased by a significant 52% yoy. Transaction volume was down 52% in the first three quarters of 2018 to below €150m. The relatively high transaction volume in Q1 through Q3 2018 can mainly be attributed to the sale of a large building site in Freiham, which changed hands for more than €140m.

In addition to the Freiham development, the largest adjoining space currently available in Munich is located in the northeast of the city. The City of Munich is planning to launch a competition for urban development and landscaping ideas, the details of which will be made public in early 2019. Residential space for up to 30,000 people and 10,000 new workplaces may be developed here over the next 20 years. Expansion of residential areas continues to limit the amount of development space available in Munich as well as in peripheral locations, calling for property developments outside currently developed areas. At the same time, open space in the city outskirts as well as recreational areas, valuable natural spaces and undeveloped landscapes continue to be a necessity, providing an important balance to city living. Dynamic growth in Munich and the increasingly limited availability of developable land dominate the market and are causing land prices to rise. The most recent estimated population growth figures put the city's population at 1.85 million by 2035. In their attempts to get a grasp on the steep population growth in the city and a tangible shortage of building sites, both the City of Munich and the developers themselves are looking more intensively into urban density issues. Key data has changed during the planning process in a number of new-build developments with considerably higher development density involved. In addition, the debate surrounding high-rises has been rekindled. Updates regarding the continuation of the 1995 high-rise plan are expected to be published in spring.

# 6

## Baugrundstücke

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, kleine Eigentumswohnanlagen) wurde in den ersten drei Quartalen 2018 ein Anstieg des Flächenumsatzes um 11 % (knapp 30 Hektar) im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Der Geldumsatz stieg ebenfalls um 28% auf fast 800 Mio. €.

Im Bereich der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist der Geldumsatz im 1. bis 3. Quartal 2018 gegenüber dem Vorjahr um 66% auf knapp 300 Mio. € stark gesunken. Auch der Flächenumsatz verzeichnete ein Minus um 70%. Marktschwankungen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß auch von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen beeinflusst. Ein direkter Vergleich zu den Vorjahreswerten ist daher nur eingeschränkt möglich.

Im vergangenen Jahr ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse von gewerblichen Baugrundstücken für Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels im Vergleich zu 2017 um 42% gesunken. Trotzdem stieg der Geldumsatz deutlich im Vergleich zum Vorjahr um 52 %. Beim Flächenumsatz wurde in den ersten drei Quartalen 2018 ein Minus von 52% verzeichnet. Der relativ hohe Geldumsatz im 1.-3. Quartal 2018 resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf eines großen Grundstücks in Freiham, welches mit einem Kaufpreis von über 140 Millionen Euro gehandelt wurde.

Neben der Entwicklung von Freiham befinden sich die größten verfügbaren zusammenhängenden Flächen im Münchner Nordosten. Die Stadt München wird für dieses Areal einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb ausloben, dessen Eckdaten Anfang 2019 bekanntgegeben werden. In den nächsten 20 Jahren könnten hier Wohnraum für bis zu 30.000 Menschen sowie 10.000 Arbeitsplätze entstehen.

Das Siedlungswachstum hat dazu geführt, dass innerhalb der Stadtgrenzen Münchens auch in Randlagen nur noch wenige Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Daher werden Entwicklungen außerhalb bebauter Bereiche notwendig sein. Gleichzeitig sind die Freiräume am Stadtrand ein wichtiger Ausgleichs- und Naherholungsraum mit wertvollen Natur- und Landschaftsräumen. Das starke Wachstum Münchens und die zunehmende Verknappung von bebaubaren Flächen prägen den Markt und sorgen flächendeckend für steigende Grundstückspreise. Die jüngste Bevölkerungsprognose sagt bis 2035 ein Wachstum auf 1,85 Millionen Einwohner voraus. Die Auseinandersetzung mit der deutlich wachsenden Stadtbevölkerung und einem erkennbaren Mangel an Baugrundstücken hat die Frage nach verträglichen baulichen Dichten in den Mittelpunkt gerückt und sowohl bei der Stadt München als auch bei den Vorhabenträgern einen Bewusstseinswandel herbeigeführt. Bei vielen Neubauprojekten haben sich bereits die Eckdaten im Laufe des Planungsprozesses verändert – es sind deutliche höhere Baudichten zu verzeichnen und die Debatte über die Entwicklung von Hochhäusern ist wieder in den Fokus gerückt. Im Frühjahr werden die Ergebnisse der Fortschreibung des Hochhausplanes aus dem Jahr 1995 erwartet.

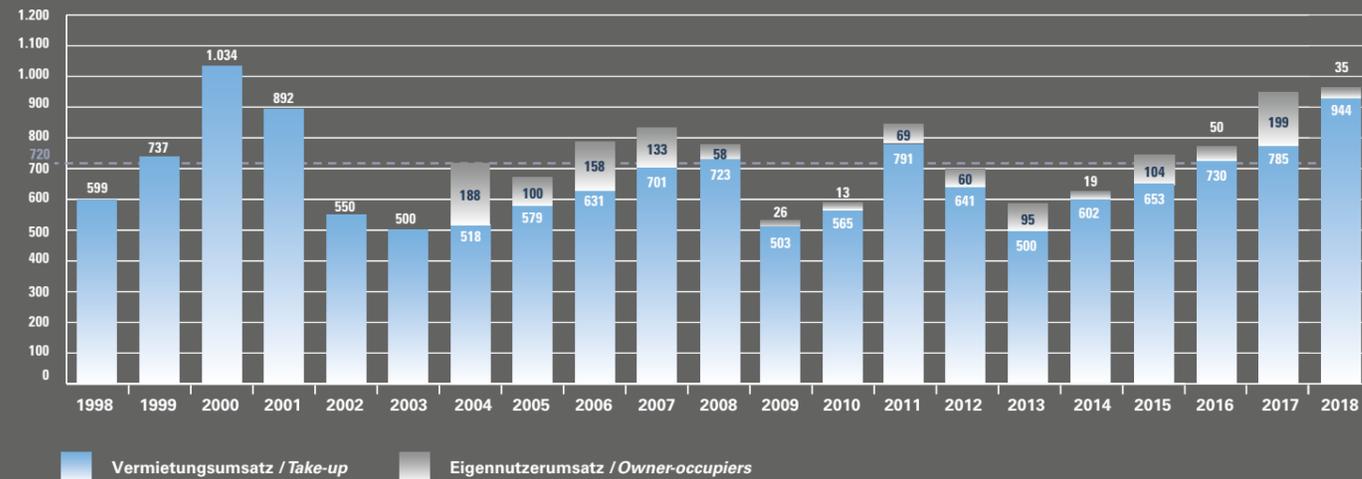
# Entwicklung des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes

Commercial property market trends in Munich

## Bürovermietungsumsätze in München und in der Region

Leased office space in Munich and region

Tsd. m<sup>2</sup>  
thousand sqm



Der IMMAX als Maß der Konkurrenz des Flächenangebots sagt vereinfacht aus, dass auf jeden in den letzten zwölf Monaten vermieteten Quadratmeter Bürofläche 0,72 m<sup>2</sup> Angebotsfläche entfielen. Gute Vermietungsumsätze bei deutlich sinkenden Leerständen sorgten dafür, dass der Wert erstmals seit 2002 wieder unter einem Wert von 1 notiert. Angesichts der nur schwach gefüllten Fertigstellungspipeline ist von der Angebotsseite her keine Entspannung zu erwarten, ein weiterhin niedriger IMMAX ist also absehbar.

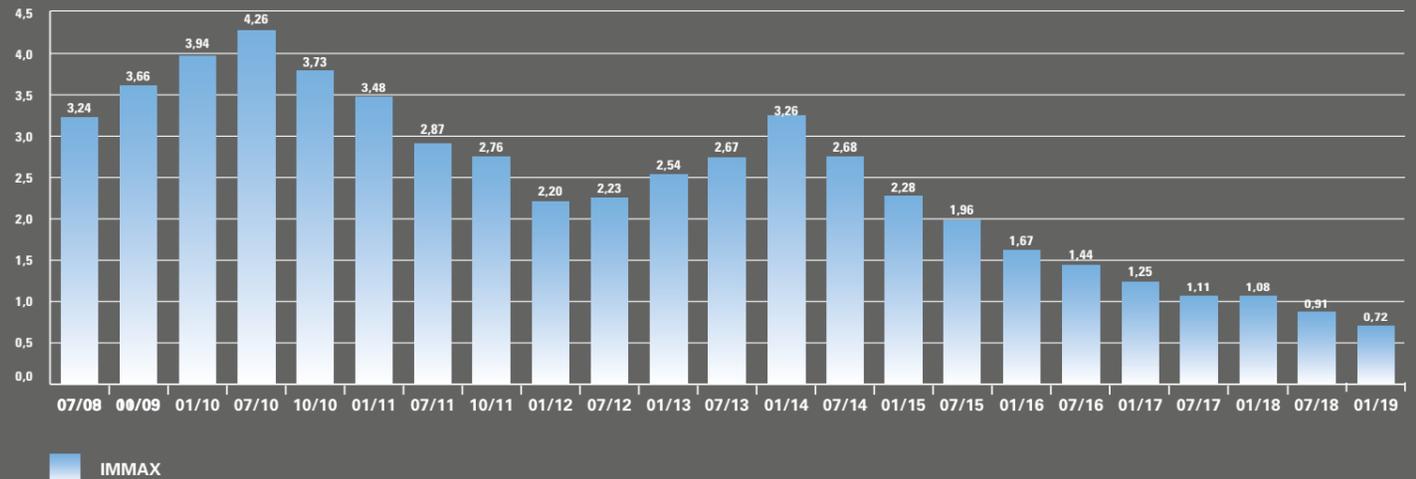
According to the IMMAX as an indicator of competition in terms of available space, 0.72 sqm of space is available for each square meter of leased office space. Good letting take-up with significant drops in vacancy has caused the value below 1. The last time the index was this low was the beginning of 2002. Due to the weak pipeline of new building completions, not much relief is expected on the supply side. Thus a continual drop in the IMMAX is probable.

## Immobilienmarkt-Index

Property Market Index

$$\text{IMMAX 01/2019} = \frac{\text{Angebot / Supply 01/2019}}{\text{Absatz / Take up 01/2018 - 12/2018}}$$

$$\text{IMMAX 01/2019} = \frac{684.100 \text{ m}^2}{944.400 \text{ m}^2} = 0,72$$



### Büromarkt / Office market

Spitzenmiete 2018 in €/m <sup>2</sup> /mtl. / Top level rent in €/ sqm/ monthly	
- Zentrum / city	40,50
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	29,25
- Umland / periphery	17,00
Durchschnittsmiete 2018 in €/m <sup>2</sup> /mtl. / Average rent in €/ sqm/ monthly	
- Zentrum / city	23,40
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	17,90
- Umland / periphery	12,80
Mietpreisentwicklung / Rental development	↗

### Einzelhandelsflächen / Retail space

Miete 2018 in €/m <sup>2</sup> /mtl. / Rent 2018 in €/ sqm/ monthly	
- City 1a (< 100 m <sup>2</sup> )	120 bis / to 380
- City 1a (< 100 m <sup>2</sup> )	50 bis / to 140
- Stadtteilzentrum / city district (< 200 sqm)	20 bis / to 60
- Stadtrand- / Fachmarktlagen / periphery of city / specialist retailers site (< 200 sqm)	15 bis / to 23
Mietpreisentwicklung / Rental development	→

### Gewerbe- und Serviceflächen / Commercial and service space

Durchschnittsmiete 2018 in €/m <sup>2</sup> /mtl. / Average rent 2018 in €/ sqm/monthly	
- Produktion und Service, Neubau / production and service space, new properties	8,50 bis / to 12,50
- Lager und Logistik, Neubau / industrial and logistic space, new properties	7,00
- Produktion und Service, Bestand / production and service space, existing properties	6,00 bis / to 8,50
- Lager und Logistik, Bestand / industrial and logistic space, existing properties	6,60
Mietpreisentwicklung / Rental development	↗

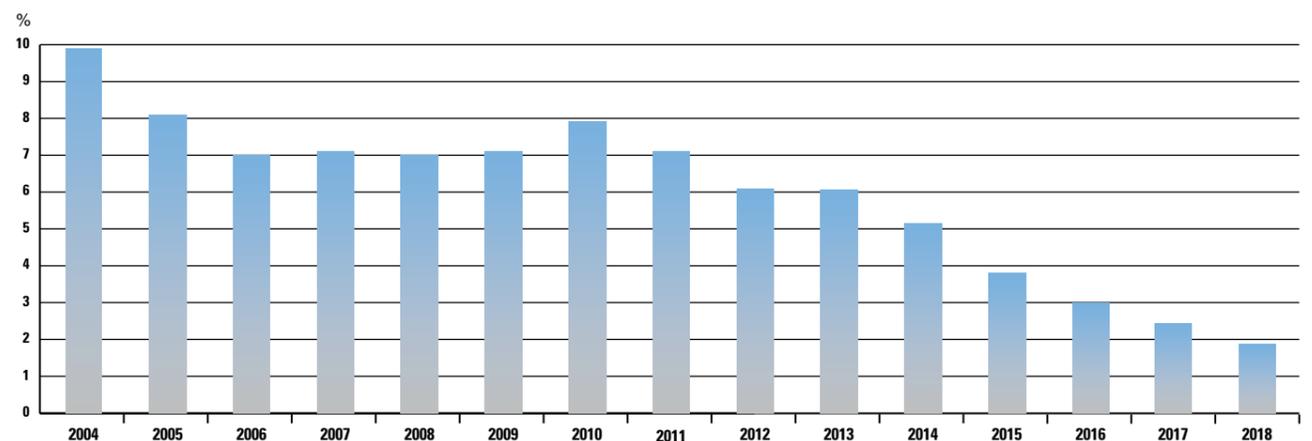
### Grundstücksmarkt / Commercial land site market

Kaufpreise Lager-/Industriegrundstücke in €/m <sup>2</sup> / Industrial sites in €/ sqm	
	300 bis / to 500
Grundstücke für klassisches Gewerbe in €/m <sup>2</sup> / Sites for manufacturing in €/ sqm	
	500 bis / to 750
Grundstücke für Einzelhandelsentwicklungen in €/m <sup>2</sup> / Sites for retail development in €/ sqm	
	900 bis / to 1.300
Grundstücke für Büroentwicklungen, Bodenwertanteil in €/m <sup>2</sup> BGF / Office site land values in €/ sqm GFA	
- City, Bestlage / city centre, top location	3.500 bis / to 5.000
- City-Rand – Stadtgebiet / city centre, other	800 bis / to 2.000
- Umland / periphery	600 bis / to 800
Preisentwicklung / Price development	↗

### Investmentmarkt / Investment market

Spitzenrenditen in % / Prime yields in %	
- Büroimmobilien / office properties	3,00
- Einzelhandelsimmobilien / retail properties	2,75
- Industrie- / Logistikimmobilien / industry / logistics properties	4,50
Renditespannen Büroimmobilien in % / Range of yields, office properties	
- Zentrum / city	2,8 bis / to 4,8
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	3,2 bis / to 5,4
- Umland / periphery	4,4 bis / to 6,7
Preisentwicklung / Price development	→

### Leerstandsquote (Bürofläche) / Vacancy rate (office space)



### Prognose bis Ende 2019 / Forecast to end of 2019

Bevölkerung / Population	↗
Beschäftigte / Employees	↗
Mietpreisentwicklung in der jeweils oberen Preiskategorie / Rent development (higher price category)	
- Büroflächen / Office space	↗
- Einzelhandelsflächen / Retail space	→
- Industrie- / Logistikflächen / Industrial space	↗
Kaufpreisentwicklung in der oberen Preiskategorie für Anlageneigentum / Purchase price development (higher price category) for investment property	
	→

## Stadtentwicklung in München

**1 Bayernkaserne**

Auf dem bisher militärisch genutzten Gelände der Bayernkaserne sowie dem bisher gewerblich genutzten, östlich angrenzenden Bereich Heidemannstraße 164 ist auf insgesamt 58 ha die Umstrukturierung zu Wohnungsbau für ca. 15.000 neue Menschen sowie die notwendige soziale und kulturelle Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, mit Nahversorgung und Dienstleistungen, ebenso wie Grün- und Sportflächen mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit geplant.

**2 Parkstadt Schwabing**

Die 40 ha großen ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen an der Autobahn A9 München – Berlin wurden als neuer urbaner Stadtteil mit begrünem und kompakterm Stadtbild mit Flächen für Büro- und Verwaltung, Gewerbenutzungen, Läden, Restaurants, Hotels bereits überwiegend bebaut. Zu den realisierten 1.300 Wohnungen, werden durch Umstrukturierung von Kerngebieten südlich der Lilly-Reich-Straße zusätzliche 900 Wohneinheiten entstehen.

**3 Vogelweideplatz**

Das Ensemble von fünf Hochhäusern mit einer Höhenentwicklung zwischen 43 m und 88 m (Kerngebiets- und Gewerbenutzung) bildet eine markante Stadteinfahrt vom Osten aus und die Aufwertung der Autobahnzufahrt. Die „Bavarian Towers“ werden voraussichtlich 2019 fertiggestellt. Für den Bereich der künftigen Kerngebietsnutzung zwischen Prinzregentenstr. und Einsteinstr. ist der Bebauungsplan noch im Verfahren, das Gewerbegebiet südlich der Einsteinstr. konnte dagegen bereits im September 2014 gesatzet werden.

**4 Eggenfeldener Straße**

Südlich der Eggenfeldener Straße und östlich der Hultschiner Straße soll ein Quartier mit Wohn- und Kerngebietsnutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, etc.) einschließlich einer Kindertagesstätte mit drei Krippen- und drei Kindergartengruppe sowie den dazugehörnden Grün- und Freiflächen entstehen, mit 380 Wohnungen für 900 Bewohner sowie 700 Arbeitsplätze. Die Ergebnisse, eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, bilden die Grundlage des derzeit stattfindenden Bebauungsplanverfahrens.

**5 Truderinger Straße**

Auf einer 6 ha großen unbebauten Fläche südlich der Truderinger Straße soll ein qualitativolles neues Wohnquartier mit Erholungsflächen und Kindertageseinrichtungen den Münchner Stadtteil ergänzen. Einbezogen ist der Freiraum des Hachinger Bachs, der zukünftig hier freigelegt wird. Mit etwa 750 Wohneinheiten kann dort Wohnraum für 1.700 Bewohner entstehen. Für die anspruchsvolle Planungsaufgabe wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb mit Bürgerworkshop durchgeführt, der die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ist.

**6 Messestadt Riem**

Ergänzend zum neuen Stadtteil mit insgesamt 7.300 Wohnungen, 12.000 Arbeitsplätzen und dem 210 ha großen Riemer Park wurde Baurecht für zwei weiterführende Schulen, die 2022/23 eröffnet werden sollen, geschaffen. In einem weiteren Bauabschnitt sollen am westlichen Rand des Landschaftsparks, im Übergang zum Stadtteil Kirchtrudering, noch über 1.500 neue Wohnungen, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktueinrichtungen entstehen.

**7 Friedrich-Creuzer-Straße**

Das Planungsgebiet wurde bisher zum Kiesabbau und zur Herstellung von Transportbeton genutzt. Durch die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung wurde Baurecht für ein Wohngebiet mit 1.300 Wohnungen, mehrere soziale Einrichtungen wie Kindertageseinrichtungen und Teenietreff sowie Einzelhandelsflächen geschaffen. Große öffentliche Grünflächen bieten Raum für vielfältige Erholungs-, Aufenthalts- und Spielbereiche.

**8 Hanns-Seidel-Platz**

In Neuperlach soll eine neue Mitte entstehen. Der Nutzungsschwerpunkt liegt beim Wohnen und bei der Unterbringung von kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzungen, die ergänzt werden sollen durch Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und einem Hotel. Für die Erholung und den Aufenthalt sollen große Grün- und Freiflächen einschließlich einer Marktplatzfläche geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde im April 2017 abgeschlossen werden. Die Wohngebäude im Bereich der Fritz-Erler-Straße sind im Bau. Für die Baugebiete entlang der Thomas-Dehler-Straße und der Von-Knoeringen-Straße, finden derzeit letzte Abstimmungen statt.

**9 Werksviertel am Ostbahnhof**

Eine der letzten großen Entwicklungsf lächen in Innenstadtnähe mit hervorragender Anbindung an die Bahn wird auf 39 ha zu einem neuen Stadtquartier entwickelt. Es soll eine innerstädtische Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, modernem Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie- und Freizeitznutzungen für 1.150 Wohnungen und 7.600 neue Arbeitsplätze entstehen. Das Konzerthaus für München wird ein prominenter Baustein werden. Der Bebauungsplan ist seit April 2018 rechtskräftig, zur Zeit werden mehrere Neubauvorhaben realisiert.

**10 Paulaner-Gelände**

Auf dem 10 ha großen Areal wird ein qualitatives, innerstädtisches Wohnquartier mit 1.500 neue Wohnungen für etwa 3.500 Bewohnerinnen und Bewohner einschließlich sozialer Infrastruktur sowie ergänzend Dienstleistungsgewerbe und Nahversorgung und einem Quartierspark entwickelt. Nachdem im Jahr 2015 die Baurechtsschaffung abgeschlossen wurde, erfolgt nun die bauliche Umsetzung der Planungen.

**11 McGraw Gelände**

Der Freistaat Bayern beabsichtigt den Teilbereich der ehemaligen Kaserne westlich der Tegernseer Landstraße auf Dauer für staatlliche Einrichtungen zu nutzen. Im Teilbereich östlich der Tegernseer Landstraße soll auf der 2,8 ha großen Fläche vorwiegend Wohnungsbau für Staatsbedienstete (250 Wohnungen) in Verbindung mit Einzelhandel, ein Wohnheim für 250 Justiz-/Polizeianwärter sowie zwei Kindertageseinrichtungen entstehen. Auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes wurde Ende 2018 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

**12 Siemens Campus & Hochhaus**

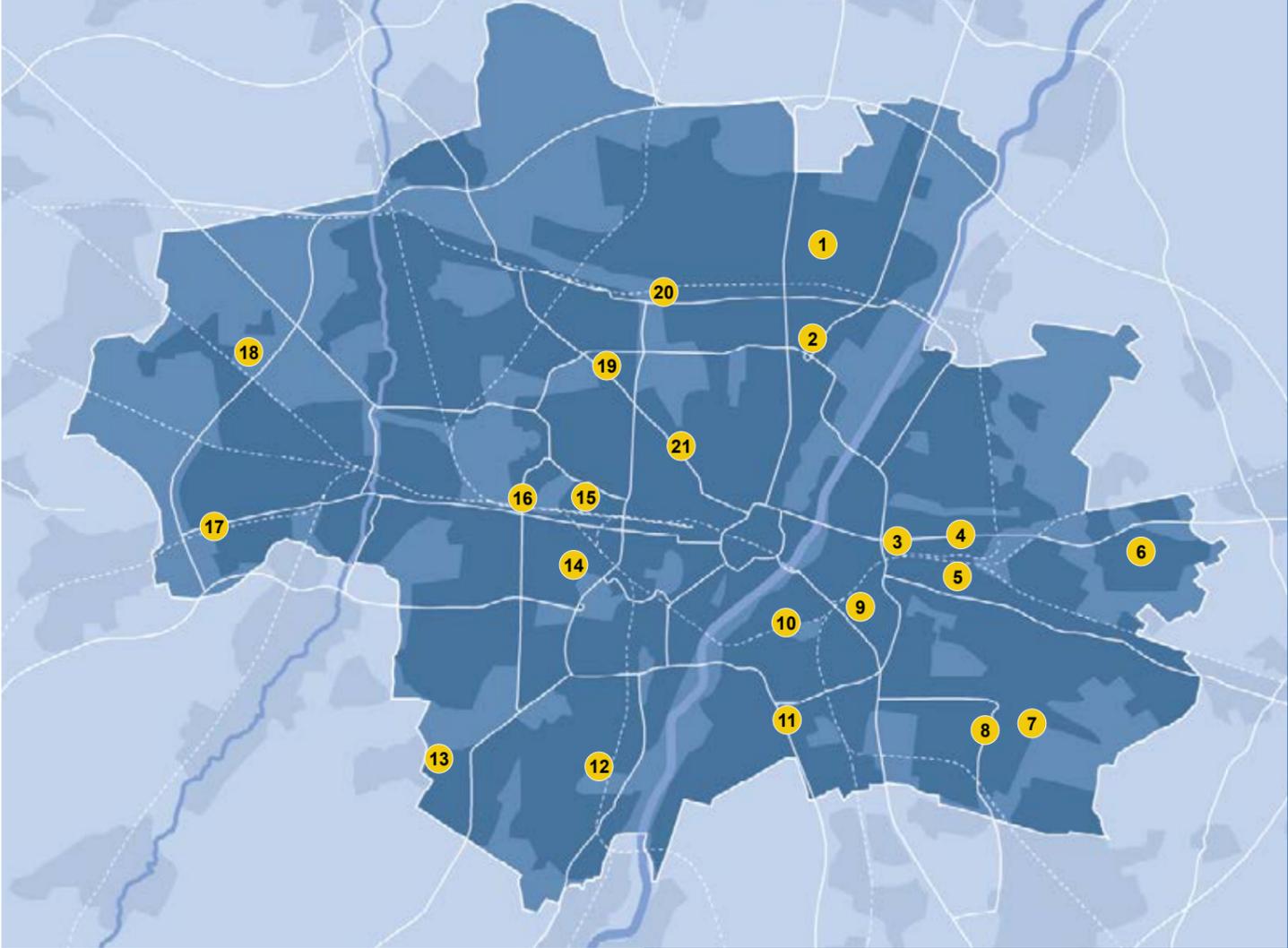
Auf einem Teilbereich des ehemaligen Unternehmensgeländes in Obersending soll auf 11,5 ha Fläche ein lebendiges Quartier mit überwiegend Wohnnutzung entstehen. Darüber hinaus sind Grün- und Freiflächen, Geschäfte, Kindertagesstätten und Büros geplant. Das geschützte Siemens-Wäldchen wird als prägendes Element in das Grün- und Freiflächensystem eingebunden. Im Frühjahr 2015 wurde ein Wettbewerb für ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept durchgeführt, durch die Umnutzung des bestehenden Hochhauses könnten zusätzlic Wohnungen geschaffen werden.

**13 Appenzeller Straße Nachverdichtung**

Im Südwesten Münchens erstreckt sich beiderseits der Appenzeller und Bellinzonastraße ein Wohngebiet von 13,5 ha. im Eigentum der Bayerischen Versorgungskammer. Es ist vorgesehen, die bestehenden Gebäude mit etwa 1.500 Bestandswohnungen aus den 1960- und 70er Jahren durch zusätzliche Aufstockungen und Neubauten baulich zu ergänzen. Insgesamt sollen 600 zusätzliche Wohnungen, drei Kindertageseinrichtungen, ein Laden, ein Café und sonstige Dienstleistungsangebote angeboten werden. Die bestehenden privaten Grün- und Freiflächen werden im Zuge der beabsichtigten Planungen qualitativ aufgewertet und durch zusätzliche Angebote für Jung und Alt und einen neuen zentralen Quartiersplatz ergänzt. Derzeit ist der Bebauungsplan Nr. 2109 in Aufstellung.

**14 Zschokkestraße**

Durch die geplante Verlagerung des Busbetriebshofes von Laim nach Moosach kann der 8 ha große Bereich neu überplant werden und ein qualitativolles Wohnquartier im Mietwohnungsbau mit 1.060 Wohneinheiten, vier Kindertageseinrichtungen, einer Grundschule sowie einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Am Knoten Zschokke-/Westendstraße wird ein Kerngebiet mit zwei Hochpunkten den Quartierszugang markieren, mit eine Büro-/ Verwaltungstandort sowie einem Alten- und Servicezentrum und einem Nahversorgungsbereich. In der Mitte des Arealas soll eine große öffentliche Grünfläche mit ca. 1,5 ha geschaffen werden. Mit Fertigstellung des Arealas ist voraussichtlich bis 2025 zu rechnen.



**15 Paketposthalle Arnulfstraße**

Durch die geplante Verlagerung des Briefverteilzentrums kann auf dem 8,5 ha großen Areal rund um die denkmalgeschützte Paketposthalle ein urbanes Quartier entstehen. Geplant sind Wohnungen, Büros, Einzelhandelsflächen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen. In einem Masterplan werden derzeit die Grundlagen und Eckdaten für die Teiländerung des Bebauungsplanes 1926a - Birketweg / Am Hirschgarten erarbeitet.

**16 Zentrale Bahnflächen (Hauptbahnhof-Laim-Pasing)**

Auf insgesamt 173 ha entlang des 7 km langen Entwicklungsbandes werden Wohnungen für ca. 16.000 Menschen sowie Arbeitsstätten für 19.000 Arbeitsplätze entstehen. Es wurden bereits ca. 5.300 Wohneinheiten sowie knapp 8.000 Arbeitsplätze fertiggestellt. Im Bereich Am Hirschgarten entstehen derzeit rund 6.000 Arbeitsplätze. Das Areal um die Paketposthalle, in dem sich der Großteil der noch nicht realisierten Arbeitsplätze befindet, wird derzeit umgeplant. Rund um den Bahnhof Pasing sind Geschäftsbauten und Einkaufszentrum mit darüber liegenden Wohnungen nahezu fertiggestellt. Das Stückgutgelände östlich der Offenbachstraße ist in die Vermarktung gegangen. Im letzten Teilbereich an der Paul-Gerhardt-Allee wurde im Jahr 2014 auf rund 38 ha Baurecht für ca. 2.400 Wohnungen und ca. 800 Arbeitsplätze geschaffen.

**17 Freiham**

Am westlichen Stadtrand wird auf 350 ha ein neuer Stadtteil für mehr als 20.000 Menschen geplant, mit insgesamt mehr als 10.000 Wohnungen und 7.500 Arbeitsplätzen. Die Realisierung des Gewerbebestandes südlich der Bodenseestraße für 7.500 Arbeitsplätze ist nahezu abgeschlossen. Nördlich der Bodenseestraße werden derzeit in einem ersten Realisierungsabschnitt 4.400 Wohnungen und ein Stadtteilzentrum für Versorgung, Dienstleistungen, Schulen und Sporteinrichtungen errichtet.

**18 Osteranger Straße**

In Lochhausen entsteht auf einem 6,4 ha großen Gebiet ein neues Quartier mit rund 400 Wohnungen, eine 1,14 ha große öffentliche Grünfläche mit Spielangebot für Kinder und Jugendliche, sowie eine Kindertagesstätte. In vier ähnlich aufgebauten Hofgruppen, die sich um eine gemeinsame Quartiersmitte gruppieren. Geschaffen werden soll ein vielfältiges Wohnungsangebot mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern. In den nächsten Jahren erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplans.

**19 Ehemaliges Gaswerksgelände**

Im Bereich des ehemaligen Gaswerksgeländes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Münchner Technologiezentrum MTZ wurde auf 11 ha ein Rahmenplan erstellt, der inzwischen in eine Bebauung überführt wird. Im nördlichen Bereich ist ein neuer Busbetriebshof für die Stadtwerke München sowie eine umrahmende Bebauung mit höherwertigem Gewerbe vorgesehen, im südlichen Bereich bis zu 620 Wohnungen sowie eine Grundschule.

**20 Gelände Knorr-Bremse, Milbertshofen, Moosacher Straße**

Das Firmengelände an der Moosacher Straße wird derzeit im südlichen Teilbereich zwischen Lerchenauer Straße und Am Oberwiesenfeld auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1947 auf einer Fläche von 5,8 ha neu strukturiert. Entsprechend der bereits fertiggestellten Bebauung westlich Am Oberwiesenfeld, soll östlich ebenfalls Wohnbebauung entstehen. Im mittleren Teilbereich entsteht eine große Grünfläche, von der auch der denkmalgeschützte Firmensitz, die südlichen Kerngebiete sowie das geplante Büro-Hochhaus profitieren werden.

**21 Kreativquartier an der Dachauer Straße**

Auf dem 20 ha großen Gelände der ehemaligen Luitpold-Kaserne und dem anschließenden Gelände an der Dachauer Straße wird ein urbanes und vernetztes Stadtquartier mit überwiegend Wohnungsbau sowie kultureller, kreativer Nutzung und Hochschuleinrichtungen entwickelt. Dabei sind 900 Wohnungen unter Erhalt von Bestandsstrukturen in Planung. Mit dem Bebauungsplan für einen Teilbereich wurde 2017 Baurecht für 390 Wohnungen und 480 Arbeitsplätze geschaffen.

**15 Former postal parcel hall at Arnulfstraße**

With the planned relocation of the mail distribution center, a new urban district can be developed on the 8.5-hectare site surrounding the protected parcel hall. The development will feature apartments, offices, retail and cultural and community facilities. The required fundamentals and key data for a partial change of development plan 1926a - Birketweg / Am Hirschgarten are currently being specified.

**16 Central rail sites (Hauptbahnhof-Laim-Pasing)**

Apartments for around 16,000 residents and workspace for 19,000 employees will be created on a 173-hectare site. Workspace for another 6,000 employees is currently being built at Am Hirschgarten. The development plan for the area surrounding the parcel hall where most of the job-related space will be created is in the process of being changed. Construction of commercial buildings and shopping centers featuring apartments on the upper floors in the area around Pasing train station is almost completed. The general cargo site east of Offenbachstraße is currently being listed. Development permits were granted in 2014 for around 2,400 apartments and workspace for around 800 employees on the final remaining section near Paul-Gerhardt-Allee.

**17 Freiham**

Plans are in place to develop a new urban district on the western outskirts of the city to accommodate more than 20,000 people on a total area of 350 hectares. The development will feature more than 10,000 apartments and workspace for 7,500 employees. Development of the commercial sites south of Bodenseestraße with workspace for 7,500 employees is almost completed. The first construction phase on the section north of Bodenseestraße is currently under way. This phase will encompass 4,400 apartments and a district center with local amenities, services, schools and sports facilities.

**18 Osteranger Straße**

A new residential neighborhood featuring around 400 apartments, a 1.14-hectare public green space with playground and sports areas for children and teenagers as well as a daycare center is currently in the construction phase on a 6.4-hectare site in Lochhausen. The four building complexes with courtyards will be grouped around the neighborhood center. The plan is to create a varied residential offer with multi-story apartment buildings and terraced houses. The development plan will be implemented in the coming years.

**19 Former gasworks site**

A master plan has been drawn up for an 11-hectare development on the former gasworks site in the immediate vicinity of the Munich Technology Centre MTZ. A new bus depot for the Stadtwerke München utilities company will be built on the northern section of the site, surrounded by higher-end commercial buildings. 620 apartments and a primary school will be built on the southern section.

**20 Knorr-Bremse site, Milbertshofen, Moosacher Straße**

A redevelopment project is currently underw ay on 5.8 hectares of the southern section of the Knorr-Bremse Moosacher Straße site between Lerchenauer Straße and Am Oberwiesenfeld. The project falls under development plan no. 1947. A residential development will be constructed east of Am Oberwiesenfeld in line with the residential buildings already completed to the west. A large green area will be added to the middle of the site, benefiting the protected Knorr-Bremse company headquarters, the southern core zones and the planned high-rise office building.

**21 Kreativquartier on Dachauer Straße**

An urban district quarter with excellent infrastructure is being developed on the 20-hectare site of the former Luitpold barracks and the adjoining site on Dachauer Straße. The development will predominantly feature residential complemented by cultural and creative use and university facilities. The plan is to build 900 apartments while preserving existing structures. A development permit was granted in 2017 for 390 apartments and workspace for 480 employees on a section of the site.

## Urban development in Munich

**1 Bayernkaserne**

The former Bayernkaserne barracks and the area previously zoned for commercial use bordering to the east at Heidemannstraße 164 will be rezoned for residential purposes. The new development will encompass roughly 58 hectares and will accommodate around 15,000 new residents along with the necessary community and cultural infrastructure, such as schools, kindergartens, local amenities, services, green spaces and sports facilities. Extensive public involvement is planned.

**2 Parkstadt Schwabing**

Large sections of the 40-hectare former industrial and commercial site located along the A9 motorway (Munich-Berlin) have already been developed as a new urban district featuring green spaces and a compact layout with office/administrative, commercial, shops, restaurants and hotels. Another 900 residential units will be created through the conversion of core zones south of Lilly-Reich-Straße, adding to the existing 1,300 apartments already built.

**3 Vogelweideplatz**

The Bavarian Towers building complex consisting of 5 high-rises ranging between 43 meters and 88 meters in height (mix of core and commercial zones) will create an impressive eastern entrance to the city, upgrading the area around the motorway access. The ensemble is scheduled for completion in 2019. Approval of the development plan for the new core zones between Prinzregentenstraße and Einsteinstraße is still pending. The commercial zones south of Einsteinstraße, however, were approved in September 2014.

**4 Eggenfeldener Straße**

Plans are in place to develop a new urban district with residential and core zones (retail, services, etc.) featuring 380 apartments for 900 residents, workspace for 700 employees, a daycare center/ kindergarten (3 groups each) as well as green and open space south of Eggenfeldener Straße. The current development plan, which is still in process, is based on the results of an urban development and landscaping competition.

**5 Truderinger Straße**

Development of a new high-quality residential district featuring recreational areas and kindergarten facilities is planned on 6 hectares of undeveloped land south of Truderinger Straße. The development plan includes recreational space along Hachinger Bach brook, which will be uncovered and revitalized. The plan is to build 750 residential units for 1,700 residents. Due to the demanding planning conditions, an urban development and landscaping competition was launched with active participation of local residents. The development plans currently under review are based on the results of the competition.

**6 Messestadt Riem**

In addition to a new urban district featuring a total of 7,300 apartments, workspace for 12,000 employees and 210 hectares of green areas at Riemer Park, a development permit has been granted for two secondary schools scheduled to open in 2022/2023. Development of more than 1,500 new apartments, daily amenities and infrastructure is also planned at the western edge of the park bordering the Kirchtrudering district.

**7 Friedrich-Creuzer-Straße**

The site was formerly used for gravel extraction and the production of ready-mix concrete. A development permit was granted for a residential area featuring 1,300 apartments, a variety of community facilities, including daycare and youth centers, as well as retail space within the context of new urban and landscape development. Large public green areas will provide plenty of space for sports and recreation.

**8 Hanns-Seidel-Platz**

A new district center for the Neuperlach district is currently under development. The development plan focuses on residential use with cultural and community facilities complemented by retail, restaurants, service and hotel. Large green areas and open spaces, including a marketplace, will function as gathering places and provide room for recreational activities. The development plan was approved in April 2017. Construction of the residential buildings at Fritz-Erler-Straße is already underway. Start of construction on the sites along Thomas-Dehler-Straße and Von-Knoeringen-Straße is pending final coordination and approval.

**9 Werksviertel at Ostbahnhof**

One of the few remaining large-scale development sites close to the city center with excellent train access is currently being developed as a new 39-hectare urban district. The district will feature a downtown mix of residential, service, modern commercial, retail, gastronomy and recreational space as well as 1,150 new apartments and workspace for 7,600 employees. The new Munich concert hall will be a main feature of the new district. The development plan was approved in April 2018 with several new-build projects now in the construction phase.

**10 Paulaner site**

A premium quality downtown residential district with 1,500 new apartments for around 3,500 residents is being developed on the 10-hectare site. The development will feature community offers, services, local amenities and a park for residents to enjoy. The development permit was granted in 2015 and construction is currently underway.

**11 McGraw site**

The State of Bavaria is planning to permanently use the section of the former barracks located west of Tegernseer Landstraße to house government structures. The 2.8-hectare site east of Tegernseer Landstraße will be used primarily as residential space for state employees (250 apartments) with retail, a dormitory for 250 judicial/police candidates and two daycare centers. An urban design competition based on a usage concept was launched in late 2018.

**12 SIEMENS Campus & Tower**

Plans are in place to create a lively, primarily residential neighborhood on an 11.5-hectare section of the former Siemens site in Obersending. The development plan also features green areas and open space, shops, daycare centers and office. The protected forest on the Siemens site will be a main feature of the development. A competition for an overall urban development concept was launched in early 2015. The Siemens high-rise stock building may also be converted for residential use.

**13 Appenzeller Str. densification**

A 15-hectare residential area owned by Bayerische Versicherungskammer runs along both sides of Appenzeller Straße and Bellinzonastraße in the southwest of Munich. Plans are in place to add additional floors to the around 1,500 apartments built in the 1960s and 70s as well as develop new-builds. Plans include a total of 600 apartments, three daycare centers, a shop, a café and other smaller service outlets. The existing private green areas will be upgraded and the new development will also feature additional amenities and points of interest for young and old as well as a new central square. Development plan no. 2109 is currently in process.

**14 Zschokkestraße**

The planned relocation of the bus depot from Laim to Moosach will allow for redevelopment of the 8-hectare site as new high-quality residential district with 1,060 apartments, four daycare centers, a primary school and a youth center. The entrance to the new district at Zschokkestraße and Westendstraße will feature two core zones - an office/administrative center and a service center for senior citizens as well as local amenities. 1.5 hectares of green space available for public use will be located at the heart of the site. Completion is scheduled at the latest for 2025.



Landeshauptstadt  
München  
**Referat für Arbeit  
und Wirtschaft**

Herausgeber/Editor:

COLLIERS INTERNATIONAL DEUTSCHLAND GMBH  
Dachauer Straße 63 | 80335 München | Germany  
Telefon +49 89 62 42 94-0 | Telefax +49 89 62 42 94-10  
info.muenchen@colliers.com | www.colliers.de

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
Herzog-Wilhelm-Straße 15 | 80331 München  
Email: business@muenchen.de  
Internet: muenchen.de/arbeitsundwirtschaft

#### Über Colliers International Deutschland

Wir sind einer der führenden Dienstleister im Bereich Gewerbeimmobilien und verfügen in Deutschland über Standorte in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart und Wiesbaden. Unter der Marke Colliers International können Sie auf das gesamte Leistungsspektrum für Immobiliennutzer, Eigentümer, Bauträger und Investoren zugreifen – auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene. Die Bedürfnisse zu erkennen und so die unternehmerischen Motive hinter den Immobilienentscheidungen unserer Kunden zu verstehen, steht im Zentrum unseres Handelns als strategischer Berater. So können wir Ihnen maßgeschneiderte Dienstleistungen bieten und Sie dabei unterstützen, Ihre Immobilien optimal zu nutzen. Ihr Erfolg ist unser Ziel. Unser Dienstleistungsangebot für Sie umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken. Darüber hinaus gehört die Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions) zu unseren Aufgaben. Über 13.000 Berater weltweit stellen bei Colliers International ihre Erfahrungen und ihr Knowhow in den Dienst unserer Kunden. Als börsennotiertes Unternehmen, Colliers International Group, sind wir in 69 Ländern tätig.

#### About Colliers International

Colliers International Group Inc. (NASDAQ: CIGI) (TSX: CIGI) is a top tier global real estate services and investment management company operating in 69 countries with a workforce of more than 13,000 professionals. Colliers is the fastest-growing publicly listed global real estate services and investment management company, with 2017 corporate revenues of \$2.3 billion (\$2.7 billion including affiliates). With an enterprising culture and significant employee ownership and control, Colliers professionals provide a full range of services to real estate occupiers, owners and investors worldwide, and through its investment management services platform, has more than \$25 billion of assets under management from the world's most respected institutional real estate investors.

Colliers professionals think differently, share great ideas and offer thoughtful and innovative advice to accelerate the success of its clients. Colliers has been ranked among the top 100 global outsourcing firms by the International Association of Outsourcing Professionals for 13 consecutive years, more than any other real estate services firm. Colliers is ranked the number one property manager in the world by Commercial Property Executive for two years in a row.

Colliers is led by an experienced leadership team with significant equity ownership and a proven record of delivering more than 20% annualized returns for shareholders, over more than 20 years.

#### Copyright © 2019 Colliers International Deutschland GmbH

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

#### Copyright © 2019 Colliers International Deutschland GmbH

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

Stand: Februar 2019  
As at February 2019