

20/21

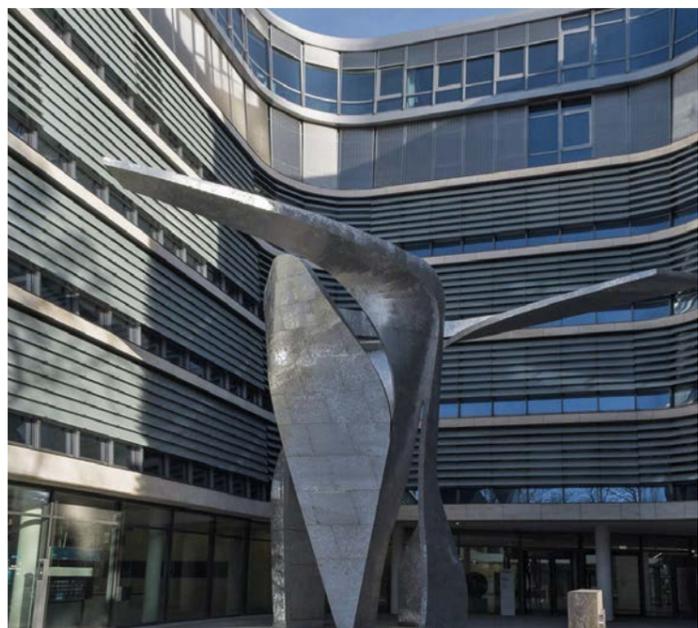
Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**





München – innovativ, digital, kreativ

Nach Jahren des anhaltenden und exponentiellen Wachstums hat sich der Münchner Immobilienmarkt im letzten Jahr auf hohem Niveau beruhigt. Das ist zum einen den immer noch knapper werdenden Flächen und zum anderen der konjunkturellen Abkühlung Deutschlands im letzten Jahr geschuldet. Andere wirtschaftliche Eckdaten Münchens sind erfreulicherweise weiterhin glänzend: Der seit nunmehr 20 Jahren anhaltende Wachstumstrend der Bevölkerung wurde auch im letzten Jahr nicht unterbrochen. Der Bevölkerungsstand zum Jahresende 2019 lag bei rund 1,55 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern. Allein im vergangenen Jahr erhöhte sich die Quote der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in München um 2,8 %, die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank dagegen auf 3,5 %. Mit Gewerbesteuereinnahmen in Höhe von 2,7 Mrd. Euro wurde sogar ein neuer Höchststand erreicht.

Münchner Mischung: Unterschiedliche Branchen, viele Unternehmensgrößen

Seit Jahren belegt die Landeshauptstadt den Spitzenplatz in der „Börsenliga“ der deutschen Städte: Insgesamt sieben der neun bayerischen DAX-Unternehmen sind in der Region München ansässig. Auch im TecDAX, in dem sich die 30 größten deutschen Unternehmen der Technologiebranche befinden, ist der Standort mit sieben Unternehmen vertreten. Insgesamt bilden in der Landeshauptstadt viele Unternehmen unterschiedlicher Größe aus verschiedenen Branchen die „Münchner Mischung“: Damit wird eine solide Wirtschaftskraft erzeugt, die die Stadt vor branchen- oder unternehmensspezifischen Krisen schützen kann.

Gründen in München: Platz, Geld und Talente

Zahlreiche Technologiezentren, Inkubatoren, Acceleratoren sowie Veranstaltungen verbinden Wissenschaft, Finanzierung, Gründerinnen und Gründer und technologieorientierte Industrien – laut einer PwC-Studie bewerten rund 96 Prozent der Münchner Start-ups das regionale Start-up-Ökosystem als sehr gut bis gut. Zusammen mit der TU München baut die Stadt das „Munich Urban Colab“, eine Ideenschmiede für ein vernetztes München. Beim Zufluss von Risikokapital liegt die Landeshauptstadt laut einer Untersuchung des Beratungsunternehmens EY München europaweit an vierter Stelle – mit über 600 Mio. Euro wurde 2018 ein Rekordjahr bei Venture-Capital (VC) Investments verzeichnet. Eine exzellente Universitäts- und Forschungslandschaft und das große Angebot an talentierten und qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bilden die nötigen Grundvoraussetzungen für Start-Ups.

Studieren und Forschen in München

Über 120.000 Studierende sind derzeit an den 17 Hochschulen eingeschrieben. Mit knapp 70 Haupt- und Nebenstandorten von außeruniversitären Forschungseinrichtungen weist München im nationalen Vergleich die größte Dichte außeruniversitärer und staatlicher Forschungseinrichtungen auf. Hinzu kommen zahlreiche Forschungs- und Entwicklungszentren der privaten Wirtschaft.

Leben in München

Menschen aus rund 180 Nationen wissen die Münchner Lebensart zu schätzen und tragen mit ihren Sprachen und Mentalitäten zur kulturellen und gesellschaftlichen Vielfalt der Stadt bei. Das große kulturelle Angebot verleiht der Isarmetropole ihren besonderen „Flow“. Innerstädtisch bieten der Englische Garten und die Isarauen ebenso Erholungspotenzial wie die direkt vor den Toren gelegenen Alpen und Seen – zu denen zudem eine sehr gute Anbindung besteht. Darüber hinaus ist München erneut Deutschlands sicherste Großstadt. Im aktuellen „Mercer Quality of Living Ranking 2019“, bei dem 231 Großstädte untersucht wurden, landete München in Deutschland auf dem ersten, weltweit auf dem dritten Platz.

Emerging Markets

Das Urban Land Institute (ULI) zählt München zu den zehn aktivsten Immobilienmärkten Europas und führt die gute Stellung auf die starke und diversifizierte Wirtschaft zurück. Eher risikoaverse Kapitalanleger bewerten die stete Anziehungskraft Münchens auf Dauer höher als das rasche Wachstum, das derzeit in einigen anderen deutschen Städten zu verzeichnen ist. Hervorgehoben wird auch die gute Vereinbarkeit von Leben und Arbeiten. Google z. B. schätzt laut ULI den Zugriff auf den großen Pool an jungen Talenten. Die Transaktionsaktivität hat zugenommen und lag 2019 bei einem neuen Höchstwert. Nachhaltig entscheidend für die Attraktivität der Stadt wird sein, wie sie die Mobilitätsprobleme in der Zukunft meistern wird.

Titelbild / title: **Mae West**, Fotograf: Andreas Heddergott
 oben / top: **Fünf Höfe**, Fotograf: Sigi Mueller
 mitte rechts / middle right: **Eisbachsurfer**, Fotograf: Christian Kasper
 unten rechts / bottom right: **The Wings/Siemens Zentrale**, Fotograf: Luis Gervasi
 unten links / bottom left: **Flughafen München**, Fotograf: Dominik Parzinger

Munich – innovative, digital, creative

Following years of steady exponential growth, the lively activity on the Munich real estate market stabilized at a high level this past year. This can be attributed to the ever-increasing scarcity of available space and the overall economic slowdown Germany experienced in 2019. However, Munich's other economic fundamentals remain excellent. The population growth trend of the past 20 years continued, with the city's population at roughly 1.55 million inhabitants at the end of 2019. The number of salaried employees increased by 2.8% in the past year alone while the average annual unemployment rate dropped to 3.5%. Local business tax revenue even reached a new record high of €2.7bn.

The Munich Mix: A diverse mixture of sectors and company sizes

Bavaria's capital has repeatedly claimed pole position in the ranking of German cities with the most listed companies. Seven of Bavaria's nine Dax-listed companies are based in the Munich region. The city is also home to seven companies in the TecDAX stock index, which tracks the performance of the 30 largest German tech companies. Munich's business landscape is characterized by companies of different sizes from a variety of sectors. As a result, the city boasts a strong economy that provides protection from crises stemming from individual sectors or companies.

Starting a business in Munich: space, funding and talent

According to a PwC survey, roughly 96% of Munich-based start-ups give the regional start-up ecosystem excellent ratings. The city and region boast numerous technology centers, incubators and accelerators as well as events that bridge the gap between science, funding, founders and the tech sector. The City of Munich is currently building a new innovation center in cooperation with the Technical University of Munich. The goal of "Munich Urban Colab" is to promote smart city solutions in Munich. According to a study carried out by consulting firm EY, Munich ranks fourth in Europe in terms of access to venture capital with the city boasting an all-time high of over €600m in 2018. Start-ups benefit from the city's excellent universities and research institutes as well as the availability of talent and skilled workers.

Education and research institutes in Munich

Munich is home to 17 universities with more than 120,000 students. The city also features the highest density of non-university-based and public research institutes in Germany with almost 70 main and secondary non-university-based research institutes in the area. Munich is also home to a large number of corporate research and development centers.

Living in Munich

People from around 180 countries enjoy the Munich lifestyle and contribute to the city's cultural diversity with their different languages and outlooks. The city boasts a variety of cultural offers and recreational activities ranging from the English Garden and the Isar River to the Alps and lakes, all of which can be easily accessed by public transportation. Munich is also Germany's safest major city. According to the latest Mercer Quality of Living Ranking, Munich ranks first in Germany and third among 231 major cities worldwide.

Emerging markets

According to the Urban Land Institute (ULI), Munich is home to one of the ten most dynamic real estate markets in Europe thanks in part to the city's strong, diverse economy. Investors with a more risk-averse approach place more confidence in Munich's attractiveness than in the city's rapid growth, which is being seen in other German cities. Munich also offers excellent opportunities to create work-life balance. According to ULI, Google particularly values the considerable access to young talent that the city offers. With transaction activity further increasing, ULI currently tends to rate Munich as a seller's market. Whether or not the city will remain attractive going forward will depend on whether it can solve its problems around mobility.

Die Marktbedingungen

Market environment

The Munich metropolitan area

Just like the city itself, the Munich region boasts a strong local economy, often occupying top positions in studies and rankings. The metropolitan area benefits from the same healthy mix of global players and successful regional companies, aspiring innovative companies from a variety of sectors and excellent research institutes and universities. The main contributors to economic success in the region are knowledge and research-based companies, a well-balanced economic structure in the city and region and high quality of life.

Digitization/artificial intelligence

Munich has become an important AI research hub in Germany over the past several years. Many companies have followed in the footsteps of the IBM Watson Center and Google Germany's development center, with more than 20% of all German AI start-ups now based in Munich. The State of Bavaria also pours €280m into the sector each year. The Artificial Machine Intelligence partnership network, which involves several universities in Munich and Bavaria, is the cornerstone of Bavaria's strategy. The Fraunhofer Institute is will be playing a key role as well by establishing a new institute for cognitive systems in Munich.

Munich Residential Market

Providing residents with sufficient affordable housing is one of the most important and difficult challenges in Munich.

More than 10,000 building permits were granted for new apartments in Munich and over 7,000 apartments were completed in 2019. Munich met its social housing targets, with about 2,000 subsidized apartments being completed in 2019.

Many new apartments were built on sites such as those at the former Bayernkaserne army barracks, Werksviertel, Freiham and the former Paulaner site. New residential units are being planned in other locations as well. These plans include developing a new district between Perlach and Trudering that will feature about 1,300 residential units for various income brackets.

With its creative housing design model (KMB), the City of Munich subsidizes construction of inexpensive, privately financed rental apartments for households whose income is above the social housing threshold. 60% of space developed by the City is earmarked for social housing, 40% for its KMB model. In 2019, a law was enacted stating that 60% of all KMB apartments have to be allocated to groups that have been hit especially hard by the tense situation on the housing market.

Land owned by the City is also being used for social housing projects, including the Einkommensorientierte Förderung (income-oriented funding) and Munich Model (affordable housing for medium-income households and families with children) programs. These privately financed residential units are being built on land zoned for social housing (SoBoN) and within the parameters of sec. of the German 34 Building Code.

In addition to these new-build activities, the City of Munich is exhausting all legal options to protect existing living space. In 2019, the City Council decided that preservation statutes protecting the diversity of neighborhoods would no longer expire after five years but be extended indefinitely.

München und die gesamte Region

Die gesamte Region zeichnet sich – gemeinsam mit der Landeshauptstadt – durch eine hohe Wirtschaftskraft aus und belegt bei Studien und Rankings immer wieder Spitzenplätze. Auch in der Metropolregion findet sich die gesunde Mischung aus Global Playern und erfolgreichen regionalen Betrieben, aufstrebenden innovativen Unternehmen verschiedenster Branchen sowie hervorragenden Forschungsinstituten, Universitäten und Hochschulen. Die Säulen des wirtschaftlichen Erfolgs in der Metropolregion sind die wissensrelevanten Unternehmen, die ausgewogene Wirtschaftsstruktur zwischen Stadt und Land und die hohe Lebensqualität.

Digitalisierung / Künstliche Intelligenz

München hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Standort für Künstliche Intelligenz (KI) in Deutschland entwickelt. Mit der Ansiedlung von IBMs Watson und dem Entwicklungszentrum von Google Deutschland wurde ein Prozess in Gang gesetzt, in dem sich inzwischen mehr als 20 % aller bundesdeutschen KI-Start-ups in München niedergelassen haben. 280 Millionen Euro kommen zusätzlich aus dem Investitionstopf des Freistaats Bayern. Kernstück der Strategie ist die Gründung des Kompetenznetzwerks „Künstliche maschinelle Intelligenz“, bestehend aus den Münchner Hochschulen sowie weiteren bayerischen Hochschulen. Eine Schlüsselrolle soll dabei auch das Fraunhofer-Institut einnehmen. Geplant ist etwa der Aufbau eines neuen Instituts für Kognitive Systeme am Standort München.

Wohnungsmarkt in München

Die Versorgung der Münchnerinnen und Münchner insbesondere mit bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten und schwierigsten Aufgaben der Landeshauptstadt München.

Im Jahr 2019 wurden in München insgesamt über 10.000 Baugenehmigungen für neue Wohnungen erteilt und über 7.000 Wohnungen fertiggestellt. Die Zielzahlen für den geförderten Wohnungsbau wurden mit rund 2.000 fertiggestellten geförderten Wohnungen erreicht.

So wurden und werden unter anderem auf dem Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne, im Werksviertel, in Freiham oder auf dem Paulaner-Areal viele neue Wohnungen gebaut. Auch an weiteren Standorten in München sollen Wohnungen entstehen: Zum Beispiel ist zwischen Perlach und Trudering ein neues Quartier mit rund 1.300 Wohnungen und unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Einkommensgruppen geplant.

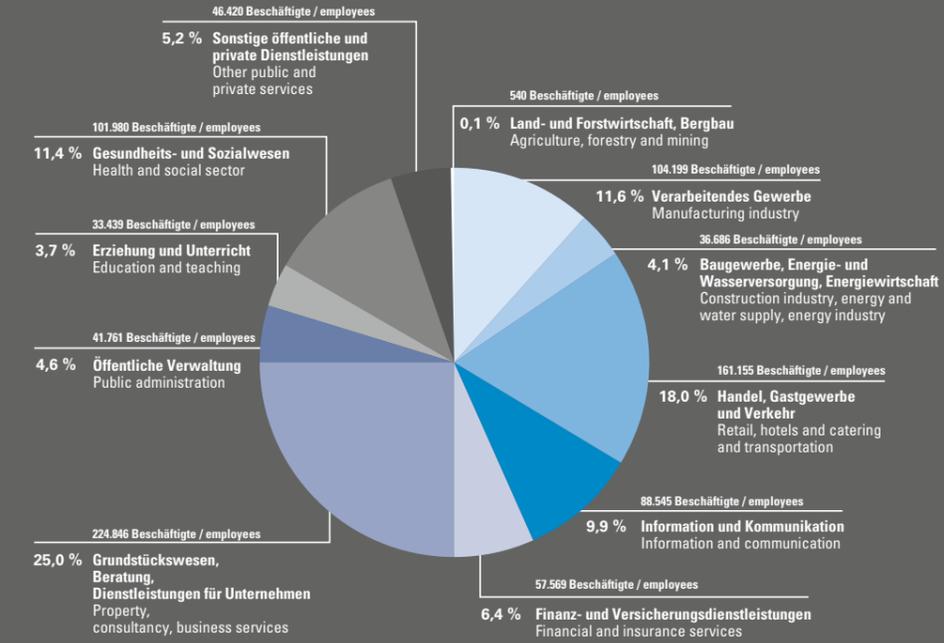
Mit dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) unterstützt die Landeshauptstadt München den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme liegen. 60 % der städtischen Wohnbauflächen sind für den geförderten und 40 % für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau vorgesehen. Seit 2019 gilt außerdem, dass mindestens 60 % der KMB-Wohnungen an Zielgruppen vergeben werden, die besonders von der angespannten Wohnungssituation betroffen sind.

Daneben werden auf städtischen Flächen Projekte in der Einkommensorientierten Förderung und im München Modell realisiert. Freifinanzierter Wohnungsbau findet auf Flächen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und auch im Bereich des § 34 BauGB statt.

Zusätzlich zu den Maßnahmen für den Neubau schöpft die Landeshauptstadt München alle rechtlichen Möglichkeiten aus, um den bestehenden Wohnraum zu schützen. So beschloss der Stadtrat im Jahr 2019 unter anderem, dass Erhaltungssatzungen zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht mehr wie bisher für fünf Jahre, sondern unbefristet gelten.

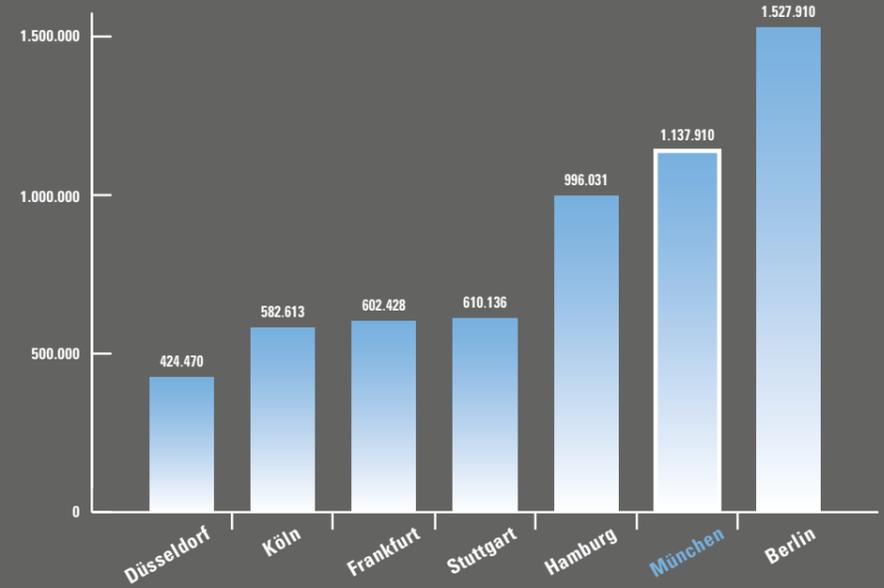
Verteilung der Beschäftigung Stand 30.6.2019

Employment by sector 30.6.2019
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2019/
Employees paying compulsory social insurance contributions 2019



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2019

Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2019



Quelle / Source: Bundesagentur für Arbeit Beschäftigung – Städtevergleich (Stand: 30.6.2019, Agenturbezirke)

Bevölkerung und BIP Stand 2017/2018

Population and GDP 2017/2018

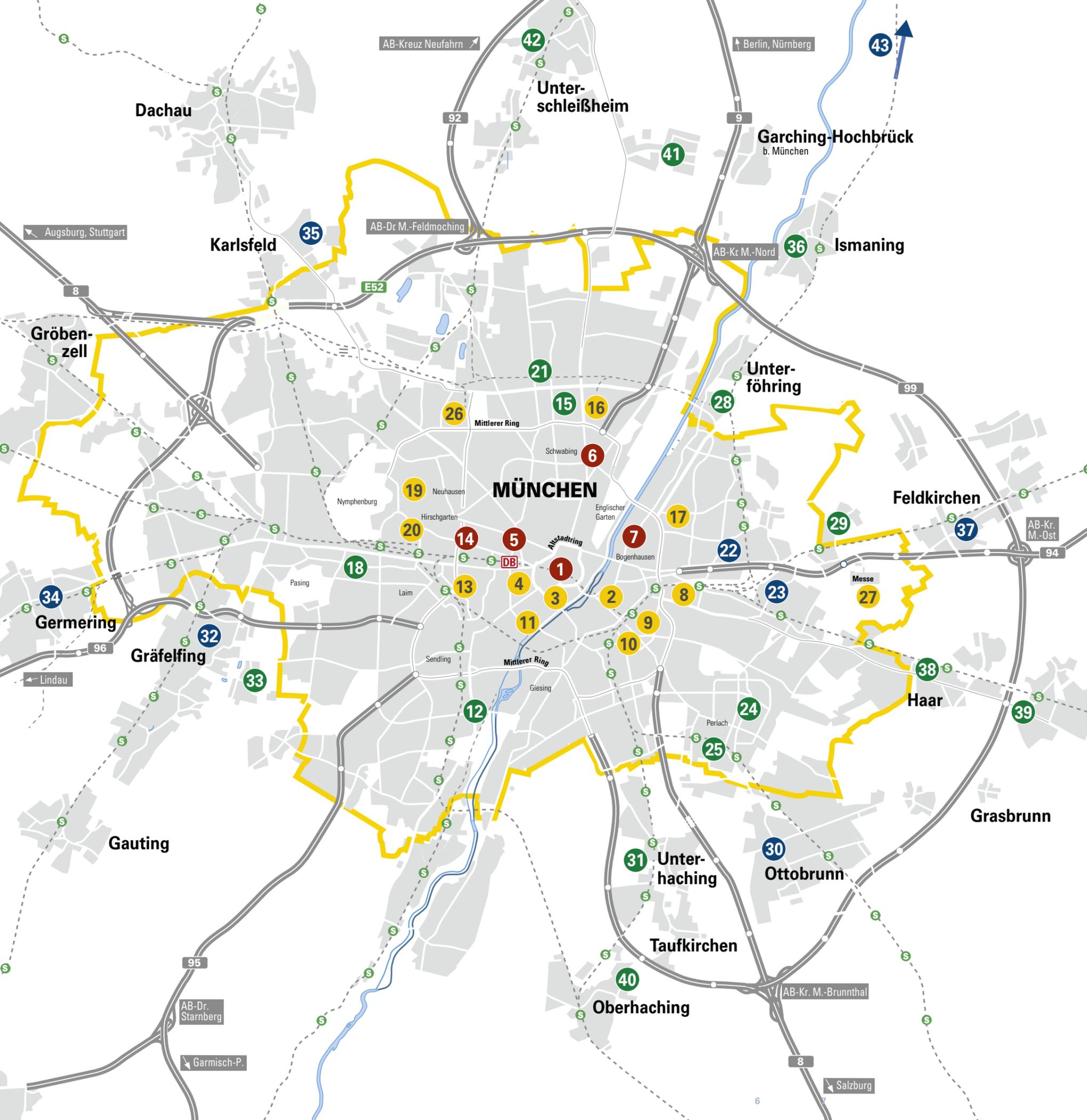
Quelle / Source: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bea: BIP – Stand: 2017; Bevölkerung – Stand: 2018

	Bevölkerung Population	BIP in Mio. € GDP in € m	BIP pro Erwerbstätigen in € GDP per employee in €
Bayern	13.076.721	605.390	80.374
Region München*	2.908.664	190.133	100.736
Stadt München	1.471.508	115.077	103.369
Umland**	1.437.156	75.056	96.949
Bavaria	13,076,721	605,390	80,374
Munich region*	2,908,664	190,133	100,736
City of Munich	1,471,508	115,077	103,369
Surrounding region**	1,437,156	75,056	96,949

* 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 €/m²)



Lage/Location	A	B	C
	Neubau New properties	Hochwertiger Bestand High-quality existing properties	Sonstiger Bestand Other properties
1 City	32,50 - 45,00	26,00 - 44,50	24,00 - 29,00
2 Haidhausen	28,50 - 35,00	22,00 - 28,00	17,50 - 22,00
3 Glockenbach	30,00 - 37,50	25,00 - 34,00	20,00 - 24,00
4 Ludwigsvorstadt	25,50 - 34,00	21,50 - 29,00	18,00 - 20,00
5 Stiglmaierplatz	30,00 - 35,00	23,00 - 28,50	18,00 - 22,00
6 Schwabing	28,00 - 36,00	24,00 - 30,00	18,50 - 22,00
7 Altbogenhausen	28,00 - 35,00	24,00 - 29,00	18,50 - 22,00
8 Berg am Laim	21,00 - 26,50	18,00 - 20,00	14,50 - 16,00
9 Werksviertel	25,50 - 33,50	20,50 - 26,00	17,50 - 20,00
10 St.-Martin-Str./Balanstr.	21,50 - 25,50	21,00 - 24,00	15,50 - 18,50
11 Isarvorstadt	26,00 - 33,00	22,00 - 26,50	18,00 - 21,50
12 Obersendling	19,50 - 22,50	17,50 - 20,00	12,50 - 15,50
13 Westend	23,00 - 29,50	18,00 - 23,50	14,50 - 18,00
14 Neuhausen/Arnulfpark	28,00 - 34,50	23,00 - 28,00	19,50 - 23,00
15 Schwabing Nord	20,00 - 25,00	18,00 - 20,00	15,00 - 17,00
16 Parkstadt Schwabing	23,00 - 31,00	19,00 - 22,00	17,00 - 18,00
17 Arabellapark	24,50 - 30,00	19,50 - 25,00	17,50 - 20,00
18 Laim	22,00 - 26,00	19,00 - 21,00	16,50 - 18,50
19 Nymphenburg	25,50 - 30,00	20,50 - 26,00	17,00 - 20,00
20 Hirschgarten	24,00 - 31,00	20,00 - 24,00	17,00 - 18,00
21 Milbertshofen	19,50 - 23,50	16,50 - 20,00	13,00 - 16,00
22 Zamdorf	21,00 - 30,00	14,50 - 19,00	9,50 - 13,00
23 Moosfeld	15,00 - 17,00	11,00 - 15,00	8,50 - 11,00
24 Neuperlach	19,00 - 22,00	14,50 - 17,50	10,50 - 13,50
25 Perlach	18,00 - 20,00	14,00 - 16,50	11,00 - 13,50
26 Moosach	21,00 - 24,50	18,00 - 22,00	13,00 - 17,00
27 Messestadt Riem	19,00 - 23,50	16,00 - 19,00	13,50 - 16,00
28 Unterföhring	17,50 - 19,50	14,00 - 16,00	10,00 - 13,00
29 Aschheim-Dornach	16,50 - 18,50	13,50 - 16,00	11,50 - 14,00
30 Ottobrunn/Riemerling	16,00 - 17,50	13,00 - 14,00	9,50 - 10,50
31 Unterhaching	16,50 - 19,50	11,50 - 14,00	10,50 - 13,50
32 Gräfelfing	17,00 - 18,50	13,50 - 15,00	10,50 - 13,50
33 Planegg/Martinsried	16,50 - 19,00	13,50 - 15,50	10,50 - 13,50
34 Germering	16,00 - 18,00	13,00 - 15,00	10,50 - 13,00
35 Karlsfeld	16,00 - 18,00	12,00 - 14,00	9,50 - 12,00
36 Ismaning	16,00 - 17,00	11,00 - 14,50	9,50 - 12,00
37 Feldkirchen/Heimstetten	15,00 - 16,50	11,00 - 13,00	9,00 - 11,00
38 Haar	16,00 - 18,00	13,00 - 15,00	9,50 - 12,00
39 Grasbrunn	15,00 - 16,50	10,50 - 12,50	9,00 - 11,00
40 Oberhaching/Furth	16,50 - 17,50	10,50 - 14,00	10,00 - 12,00
41 Garching	15,00 - 18,00	12,50 - 15,00	9,00 - 12,50
42 Unterschleißheim	16,00 - 18,00	12,00 - 14,50	10,00 - 12,00
43 Hallbergmoos	14,00 - 16,00	11,00 - 13,50	9,00 - 11,00

Lagequalität / Quality of location

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



DENISSTRASSE 2 © TS

Office leasing

Take-up

Activity on the Munich office leasing market was calmer in 2019 compared to previous years with take-up down 21% yoy to 770,400 sqm. Take-up results excluding owner-occupiers fell 34% to 627,200 sqm. Although the economic slowdown in Germany was reflected in more limited demand for office space in Munich, take-up still managed to exceed the 10-year average. This drop in demand affected all space segments, particularly the large-scale segment of over 5,000 sqm where results were down 30% to 274,300 sqm. Companies from the IT sector were involved in the majority of the leases signed for office space, putting their take-up results down only slightly from 2018 levels. The IT sector contributed almost one third to total take-up as a result. Businesses from the manufacturing industry came in second, accounting for a share of 18%. In contrast, consulting firms posted their weakest leasing result since 2003 with their market share down to 9%.

Rents

Average rents climbed to €20.10 per sqm (+6%) over the course of the year, exceeding €20.00 per sqm for the very first time. Tenants looking for space within city limits were confronted with rents of €22.80 per sqm on average, up 10% yoy. No large-scale leases were signed for space at new-builds located in the city outskirts and average rent there fell 4% to €12.30 per sqm. Prime rents were up 10% yoy in contrast to a current €39.50 per sqm.

Supply and Vacancy

The vacancy rate saw a slight increase from 1.8% to 2.2% over the course of 2019 with 489,400 sqm available for immediate tenancy. However, this increase has had no effect on the overall supply bottleneck in Munich. Around 218,100 sqm, or 1.3%, of stock space was vacant within city limits while vacancy in the outskirts came to 4.4% or 271,300 sqm. New-build space and space in property developments approaching completion continue to be in high demand. All of the new office space that was added to the market in 2019 has now been almost fully absorbed and even 77% of the space scheduled for completion in 2020 has already been pre-leased.

Key Developments

The east of Munich remains a hot spot for office development. Bavaria Towers, which features around 60,000 sqm of office space, was recently completed and is now almost fully let. Properties currently under construction in the Berg am Laim district include Die Macherei and New Eastside Munich. Several property developments are lined up in the Werksviertel district and are already meeting with high tenant demand. The Obersendling district in the south of Munich, which saw activity slow in recent years, is again attracting increasing attention from property developers. The location will see a significant upgrade over the next few years thanks to a number of new-builds and refurbishments of older stock buildings.

Summary and Outlook

Munich remains a landlord's market even though activity on the leasing market slowed somewhat in 2019. We anticipate further rental growth due to ongoing scarce supply as construction activity will not be enough to significantly ease the current situation on the market. We also expect companies looking for space to remain hesitant in the first half of the year. Despite several large-scale deals currently in the pipeline, the Munich market is likely to see another calm year in 2020 with take-up coming in at around 700,000 sqm.

Flächenumsatz

Der Münchner Bürovermietungsmarkt zeigte sich im Jahr 2019 im Vergleich zu den Vorjahren von seiner schwächeren Seite. Ein Flächenumsatz von 770.400 m² bedeutet im Vergleich zu 2018 einen Rückgang von 21 %. Der Vermietungsumsatz ging um 34 % auf 627.200 m² zurück. Die konjunkturelle Schwächephase in Deutschland schlug sich damit mit dem üblichen Zeitversatz auch in geringerer Nachfrage nach Büroflächen nieder, wobei der Flächenumsatz trotzdem noch über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag. Der Rückgang war in allen Größensegmenten zu spüren, fiel aber im Großflächensegment ab 5.000 m² mit einem Minus von 30 % auf 274.300 m² Flächenumsatz besonders stark aus. Am meisten Bürofläche wurde von Unternehmen aus der IT-Branche angemietet, deren Flächenumsatz nur geringfügig niedriger war als 2018. Fast jeder dritte umgesetzte Quadratmeter ging auf ihr Konto.

Mieten

Die Durchschnittsmiete stieg in den vergangenen 12 Monaten um 6 % auf 20,10 €/m² und überschritt damit erstmals die 20€-Marke. Im Stadtgebiet mussten im Schnitt 22,80 €/m² entrichtet werden, 10 % mehr als 2018. Im Umland blieben große Neubauvermietungen aus, deshalb ging die Durchschnittsmiete um 4 % auf 12,30 €/m² zurück. Einen großen Sprung machte die Spitzenmiete, die mit 39,50 €/m² um 10 % höher als vor Jahresfrist notierte.

Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote stieg im Lauf des Jahres leicht von 1,8 % auf 2,2 % an, wodurch 489.400 m² für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung standen. Dies ändert jedoch nichts an der generellen Flächenknappheit auf dem Münchner Markt. Im Stadtgebiet standen 218.100 m² bzw. 1,3 % des Bestandes leer, im Umland lag die Quote bei 4,4 %, entsprechend 271.300 m². Neubaufächen oder Flächen, die in Kürze fertiggestellt werden, sind weiterhin stark gefragt. Die 2019 neu hinzugekommenen Büroflächen sind praktisch komplett absorbiert, und auch die Flächen, die voraussichtlich 2020 vollendet werden, sind bereits zu 77 % belegt.

Entwicklungsschwerpunkte

Der Münchner Osten bildet weiterhin einen Hot Spot der Büroentwicklungen. Die Bavaria Towers mit rund 60.000 m² Bürofläche sind mittlerweile fertiggestellt und nahezu vollvermietet. In Berg am Laim befinden sich unter anderem „Die Macherei“ und das „New Eastside Munich“ im Bau. Im Werksviertel stehen mehrere Projekte in den Startlöchern, die bereits jetzt auf großes Interesse bei Mietern stoßen. Mit Obersendling im Süden der Stadt zieht zudem wieder ein Stadtteil vermehrt die Aufmerksamkeit von Entwicklern auf sich, der in den letzten Jahren weniger im Fokus stand. Sowohl Neubauten als auch Refurbishments älterer Bestandsgebäude werden in den nächsten Jahren für eine deutliche Aufwertung des Bürostandorts sorgen.

Fazit und Prognose

Auch das schwächere Jahr auf dem Vermietungsmarkt ändert nichts daran, dass München weiterhin ein Vermietermarkt ist. Weiter steigende Mietpreise sind aufgrund der Flächenknappheit wahrscheinlich, da die Neubautätigkeit nicht hoch genug ist, um für eine deutliche Entlastung zu sorgen. Auf der Nachfrageseite ist in der ersten Jahreshälfte mit einer Fortsetzung der abwartenden Haltung zu rechnen. Zwar befinden sich einige große Abschlüsse in der Pipeline, insgesamt rechnen wir jedoch mit einem ruhigeren Jahr und einem Flächenumsatz von rund 700.000 m².



KAP WEST © HACKL FOTOGRAFIE

Investment

Transaction volume

The Munich market posted a new record result in commercial transaction volume at roughly €10.9bn. Q4 alone accounted for more than half of total transaction volume, with commercial properties changing hands for €5.6bn. Overall, transaction activity outperformed the previous year's already strong result by 67% and exceeded the 10-year average by an impressive 140%. High-volume single-asset deals, some of which went for significantly more than €300m, and large-scale portfolio deals were the main drivers behind this strong take-up result. As such, Munich remains one of the most sought-after European markets among real estate investors and will maintain its popularity in 2020. Although investors would have been willing to pour more capital into the market, the supply bottleneck prevented them from doing so. We can expect increased construction activity to bring more investment opportunities involving new-builds and property developments to the market.

Supply and Demand

Demand for office properties remains particularly high, with this asset class claiming 74% of total volume and surpassing other usage types by a significant margin. Mixed-use properties and hotels trailed behind with €660m and €640m in transaction volume, respectively. More than 20 office deals were signed for over €100m, including 4 single-asset deals for more than €300m each. The highest-volume properties to change hands in 2019 included Tucherpark, the Die Macherei new-build business district and Kustermann Park close to the Werksviertel district. The exclusive Lenbach Gärten property went for somewhere in the mid-9-figure range close to year-end. H1 saw the sale of the LUDWIG stock building in the city center to a private investor. The city outskirts also set the stage for several high-volume deals. The sale of Agrob Medienpark in Ismaning and Sky headquarters in Unterföhring both reflect growing demand in locations outside the city center. Almost 25% of the transaction volume buy-side was generated by open-ended real estate funds and special funds, which continue to benefit from access to large amounts of capital. Asset/fund managers followed in the ranks with around 15% and opportunistic investors and pension funds claimed roughly 11% each. Foreign investors posted a slight yoy increase in market share to a current 39%.

Summary and Outlook

Munich remains Germany's most expensive office market with the lowest yields. As long as yields for real estate assets remain favorable compared to secure investment options, further yield compression to low levels would come as no surprise. Despite the office leasing market posting a weaker result due to unfavorable economic conditions, we do not see signs of the boom on the Munich market faltering as we enter the new decade. Inspired by the overall conditions on the capital and investment markets, investors are increasingly placing their focus on yield-generating real estate investments and Munich continues to be a popular destination. However, the lack of supply will prove a limiting factor despite increasing development activity and may prevent the market from reaching another all-time record take-up result. We nevertheless expect numerous high-volume investment opportunities to materialize and new products to enter the market, with transaction volume finishing out 2020 in the realm of €7bn, once again significantly exceeding the long-term average.

Auf dem Münchner Markt wurde mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von rund 10,9 Mrd. € ein neuer Umsatzrekord aufgestellt. Dabei steuerte allein das Schlussquartal mehr als die Hälfte der Gesamtjahresleistung bei: In den letzten drei Monaten wurden Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von 5,6 Mrd. € verkauft. Insgesamt lag das Transaktionsgeschehen 67 % über dem bereits starken Vorjahresergebnis und sogar 140 % über dem 10-jährigen Mittel. Insbesondere großvolumige Einzelverkäufe für zum Teil deutlich über 300 Mio. € sowie umfassende Portfoliotransaktionen waren die wesentlichen Treiber des Umsatzes. München ist damit weiterhin einer der begehrtesten Investitionsstandorte für Immobilieninvestoren in Europa und wird auch 2020 stark im Fokus stehen. In Folge des Angebotsmangels wurde deutlich weniger Kapital auf dem Münchner Markt platziert, als es die Nachfrage zugelassen hätte. Einhergehend mit einem Anstieg der Neubautätigkeit werden dem Markt wieder vermehrt Investitionsprodukte im Neubausegment bzw. im Projektstadium zugeführt.

Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist ungebrochen hoch, so dass sich diese Assetklasse mit einem Marktanteil von 74 % des Gesamtvolumens von den übrigen Nutzungsarten deutlich abhebt. Es folgen gemischt genutzte Immobilien und Hotels mit 660 beziehungsweise 640 Mio. € Transaktionsvolumen. Über 20 Büroverkäufe wurden mit einem Kaufpreis von mehr als 100 Mio. € abgeschlossen, darunter gleich vier Einzeltransaktionen zu jeweils über 300 Mio. €. Zu den größten verkauften Objekten zählten der Tucherpark, das Neubauquartier „Die Macherei“ sowie der „Kustermann Park“ in der Nähe des Werksviertels. Kurz vor Jahresschluss wechselten zudem die repräsentativen „Lenbach Gärten“ zu einem mittleren dreistelligen Millionenbetrag den Eigentümer. Bereits in der ersten Jahreshälfte wurde nahe der Innenstadt der Altbau „LUDWIG“ an einen Privatinvestor verkauft. Auch im Umland ist es zu Großtransaktionen gekommen: Der Verkauf des Agrob Medienparks in Ismaning sowie des Sky-Headquarters in Unterföhring stehen repräsentativ für das weiter steigende Interesse an Umlandstandorten. Auf Käuferseite wurde knapp ein Viertel des Transaktionsvolumens von offenen Immobilienfonds und Spezialfonds generiert, die weiterhin sehr hohe Kapitalzuflüsse verzeichnen. Es folgen Vermögensverwalter mit rund 15 % Marktanteil sowie opportunistische Investoren und Pensionskassen mit jeweils rund 11 %. Der Anteil an internationalem Kapital liegt mit 39 % leicht über dem Vorjahrsniveau, wobei auch bei den internationalen Investoren eine Diversifizierung der Kapitalquellen auszumachen ist.

Fazit und Prognose

München bleibt weiterhin der teuerste Bürostandort mit den geringsten Renditen in Deutschland. Solange sich der Renditeunterschied zu sicheren Anlagen anhaltend positiv gestaltet, ist eine weitere Renditekompression auf niedrigem Niveau denkbar. Trotz des konjunkturell bedingt schwächeren Abschneidens des Bürovermietungsmarkts gibt es derzeit keine Anzeichen dafür, dass der Run auf den Münchner Immobilienmarkt zu Beginn des neuen Jahrzehnts nachlässt. Die allgemeinen Rahmenbedingungen auf dem Kapital- und Anlagemarkt sorgen weiterhin dafür, dass Renditeimmobilien noch mehr in den Fokus rücken und München als Investitionsstandort seine hohe Anziehungskraft behält. Das Angebot wird trotz anziehender Neubautätigkeit jedoch der limitierende Faktor bleiben und einem erneuten Umsatzrekord im Wege stehen. Es werden sich aber trotz des knappen Angebots wieder zahlreiche großvolumige Investitionsmöglichkeiten ergeben und neue Produkte auf den Markt kommen, die auch in diesem Jahr ein deutlich überdurchschnittliches Transaktionsvolumen im Bereich von 7 Mrd. € erwarten lassen.

Einzelhandel

Die Münchner Innenstadt bleibt weiterhin die attraktivste Einzelhandelslage in Deutschland. Die deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft, die weiterhin hohe Kauflaune und das Wachstum der Stadt sorgen für eine gefüllte Fußgängerzone. Die Nebenarme der Fußgängerzone haben weiter an Bedeutung gewonnen und die Umgestaltung der Sendlinger Straße zur vollwertigen Fußgängerzone ist abgeschlossen. Das Einzelhandelsangebot wurde insbesondere um Läden für den täglichen Bedarf ergänzt und somit die Attraktivität weiter erhöht. Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt summiert sich inzwischen auf rund 450.000 m² – und konkrete Planungen zur Erweiterung der Handelsfläche gibt es bereits. Für die Neugestaltung und Ergänzung der Flächen in der Alten Akademie werden die ersten vorbereitenden Maßnahmen ergriffen und auch die Neugestaltung des Georg-Kronawitter-Platzes rückt näher. Bis Mitte 2022 dauern die Umbaumaßnahmen am U-Bahnhof Sendlinger Tor noch an, der nach Fertigstellung weitere moderne Handelsflächen im Untergeschoss beherbergen wird und die Fußgängerzone abschließt.

Zu den größten Neueröffnungen im vergangenen Jahr zählte die Eröffnung eines Deichmann Flagship-Stores auf etwa 2.000 m² Verkaufsfläche im Joseph Pschorr Haus. Die ehemaligen Deichmann-Flächen werden wiederum durch die Kosmetikfirma Lush belegt, die hier Ende des Jahres ihre weltweit zweitgrößte Filiale eröffnet hat. Die erste dm-Filiale in der Fußgängerzone hat ebenfalls Ende vergangenen Jahres in der Neuhauser Straße auf 880 m² Verkaufsfläche eröffnet. In diesem Jahr wird Urban-Outfitters einen neuen Flagship-Store auf circa 1.300 m² in der Kaufingerstraße eröffnen.

Aufgrund der hohen Nachfrage bleiben die Mietpreise in den Zentrumslagen auf hohem Niveau. Die Spitzenmiete für rund 100 m² große Ladenlokale in der Neuhauser Straße/Kaufingerstraße liegt bei 380 €/m². In der Luxuslage Maximilianstraße werden Mieten von bis zu 320 €/m² aufgerufen. In der Sendlinger Straße werden inzwischen Mieten von bis zu 200 €/m² erzielt.

Angesichts der positiven Rahmenbedingungen ist zu erwarten, dass München auch in Zukunft seine Position als beliebter Einzelhandelsstandort behaupten und weiter ausbauen kann, sich aber noch stärker dem Wettbewerb durch den Onlinehandel stellen muss.

Industrie- und Logistikvermietung

Flächenumsatz

2019 wurde auf dem Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt eine Vermietungsleistung (ohne anteilige Büro- und Sozialflächen) von rund 202.500 m² umgesetzt. Das Ergebnis entspricht somit dem Umsatz aus dem Vorjahr (2018: 201.100 m²). In Hinblick auf die letzten fünf Jahre verzeichnet der Markt jedoch einen Rückgang um 13 %. Unter Berücksichtigung der Eigennutzer-Aktivitäten summiert sich der gesamte Flächenumsatz für das Jahr 2019 auf insgesamt rund 226.700 m². Zu den größten Abschlüssen des Jahres zählt die Ansiedlung des Automobilkonzerns BMW in der Gemeinde Vaterstetten östlich von München. Insgesamt rund 32.000 m² Hallenfläche mietet BMW im neuen VGP Park Parsdorf an. Der Bezug ist ab 2020 geplant. Der Baustart für das Megaprojekt mit einer geplanten Gesamtmietfläche von 250.000 m² erfolgte im Oktober vergangenen Jahres. Der Maschinenbauer Krauss-Maffei wird ebenfalls nachziehen und plant, bis 2022 seinen bisherigen Standort in Allach in den VGP Park Parsdorf zu verlegen.

Mieten

Die Spitzenmiete für Hallenflächen ab 3.000 m² stieg im Vergleich zum Vorjahr auf 7,15 €/m² an (+2 %). Die Durchschnittsmiete verzeichnete ebenfalls einen leichten Anstieg und rangiert aktuell auf 6,70 €/m². Nirgendwo sonst sind die Preise für Hallenflächen so hoch wie in München.

Angebot und Leerstand

Bei der Neubautätigkeit liegt München im deutschlandweiten Vergleich weiterhin hinter den TOP-Standorten wie Berlin, Hamburg und Frankfurt. Bis auf den ersten Abschnitt des VGP Park Parsdorf befinden sich keine signifikanten Neubauprojekte in der Realisierung, die für weiteren Flächen-nachschub sorgen. Die meisten Vermietungen werden demnach weiterhin vor allem durch den Bestand abgefangen, was sich wiederum im Preisniveau spiegelt. Bestandsflächen werden in der Folge in einigen Fällen auch zu Neubaupreisen wiedervermietet. Das Angebot am Markt ist somit weiterhin sehr begrenzt: Freie Flächen werden meist schon wieder vermietet, ohne überhaupt dem Markt zur Verfügung gestanden zu haben.

4

Retail

Munich's city center remains Germany's most popular retail location. Purchasing power in Munich is far above average, consumer spending remains high and the city is growing, all of which contributes to high footfall in Munich's downtown pedestrian zone. The streets branching off the pedestrian zone are gaining popularity as well and the transformation of Sendlinger Straße into a fully fledged pedestrian zone has been completed. Local amenities have also been added to the retail landscape, making the area even more attractive. Munich's city center boasts roughly 450,000 sqm of retail space and plans are in place to expand the retail landscape. The first preparatory steps were recently taken to refurbish and expand space at the Alte Akademie property and the start of the Georg-Kronawitter-Platz redesign project is getting closer. Construction at the Sendlinger Tor underground station is scheduled for completion in mid-2022. The station will feature additional modern retail space, which will complement the offers to be found at the nearby pedestrian zone. The grand opening of Deichmann's flagship store featuring around 2,000 sqm at the Joseph Pschorr Haus was among the biggest grand openings in 2019. The former Deichmann space is now let to cosmetics manufacturer Lush, which opened its second largest store worldwide at the premises towards the end of the year. dm drugstore also opened its first store (880 sqm) in the pedestrian zone in Neuhauser Straße at year-end. Urban Outfitters will open its new 1,300-sqm flagship store on Kaufingerstraße this year. 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 view of the current favorable conditions, we expect Munich to be able to maintain its position as an attractive shopping destination despite growing competition from e-commerce.

5

Industrial and Logistics

Take-up

Take-up on Munich's industrial and logistics market (not including office and common areas) came to about 202,500 sqm in 2019, matching previous-year results (2018: 201,100 sqm). However, results did fall short of the five-year average by 13%. If we include owner-occupier activity, take-up for 2019 totaled roughly 226,700 sqm. The largest deal of the year was signed by automobile manufacturer BMW for a property in Vaterstetten to the east of Munich. The new site will feature around 32,000 sqm in warehouse space and is located in the new VGP Park Parsdorf. BMW is planning to move into the property in 2020. Construction on the large-scale property development began last October and the development will feature total rental space of 250,000 sqm. Machine building company Kraus-Maffei is planning to relocate its premises from Allach to VGP Park Parsdorf by 2022.

Rents

Prime rents for warehouses exceeding 3,000 sqm rose 2% yoy to €7.15 per sqm. Average rents also experienced a slight increase to a current €6.70 per sqm. Warehouse rents at the moment are higher in Munich than in any other German city.

Supply and Vacancy

Munich continues to lag behind in terms of new-build activity, falling short of Germany's other top locations like Berlin, Hamburg and Frankfurt. Aside from the first building phase of VGP Park Parsdorf, there are currently

no significant new-build developments underway to add space to the market. As a result, the majority of leases are still being signed for space at stock properties. This trend can be seen in currently price levels with space at stock properties in some cases even going for new-build prices. Supply on the market continues to be severely limited and available space is often being re-let without needing to be listed. Only three leases were signed for over 10,000 sqm in the Munich region, including technology company Höhle's owner-occupier development in Gilching (roughly 14,500 sqm). Thanks to the deal signed by BMW, leases for over 5,000 sqm accounted for 35% of total take-up, or 79,700 sqm (9 leases signed) The space segment of between 1,000 sqm and 3,000 sqm again proved the most popular, generating a total of 73,900 sqm with about 42 leases signed. The segment also recorded a yoy increase of 27%.

Summary and Outlook

Rents are likely to continue to rise, leading many occupiers to turn to surrounding regions such as Augsburg, Ingolstadt and Moosburg. We expect this year's annual take-up to match previous-year results thanks to the VGP Park development.

6

Building Sites

Land prices and transaction numbers continued to rise in 2019, although the trend has slowed somewhat compared to previous years, especially for residential properties. According to the Munich Board of Expert Valuers, a yoy decrease in take-up of -8% was recorded on the market for building sites in the individual housing segment (single homes to buildings with 3 apartments, terraced and semi-detached houses, smaller condominium complexes) in the first three quarters of 2019. Transaction volume was also down slightly by -8% to €760m. Transaction volume for building sites zoned for multi-story residential properties rose significantly in the first three quarters of 2019 in contrast. Take-up increased +48% yoy while transaction volume fell -6% to about €300m. 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 was down 62% compared to 2018. This is also reflected in transaction volume, which dropped -73%. This decrease can primarily be attributed to the relatively high transaction volume throughout 2018, which can primarily be attributed to the sale of a large building site in Freiham for more than €140m, as well as other high-volume building-site deals. In addition to the Freiham development, the largest adjoining space currently available in Munich is located in the northeast of the city. The results of the urban development competition for the 600-hectare site were presented in early 2020. Planning activities will be based on these results going forward. Residential space for up to 30,000 people and 10,000 new workspaces may be developed here over the next 20 years. Munich is still on track for growth and the increasingly limited availability of developable land continues to dominate the market and is causing land prices to rise. The most recent estimated population growth figures put the city's population at 1.85 million by 2035. As Munich is growing rapidly, urban planners are increasingly focusing on how to best implement effective development density. 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. The continuation of the 1995 high-rise plan will put the spotlight on discussions around high-rises in Munich for many years to come.

Insgesamt konnten auf dem Münchner Markt nur drei Abschlüsse verzeichnet werden, welche die 10.000 m²-Marke überschritten. Dazu zählt unter anderem die Eigennutzer-Entwicklung des Technologieunternehmens Höhle in Gilching (circa 14.500 m²). Insgesamt beläuft sich der Umsatz der Abschlüsse größer 5.000 m² dank der BMW-Vermietung auf 35 % bzw. 79.700 m² (9 Abschlüsse). Die höchste Nachfrage und damit die tragende Säule des Umsatzes ist weiterhin das kleinteilige Segment zwischen 1.000 und 3.000 m². Insgesamt rund 42 Abschlüsse generierten zusammen einen Umsatz von 73.900 m². Im Vergleich zum Vorjahr konnte dieses Segment zudem ein Plus von 27 % verzeichnen.

Fazit und Prognose

Ein Abklingen des Preisanstiegs scheint derzeit nicht in Sicht, sodass viele Nutzer sich zunehmend auf umliegende Regionen fokussieren könnten und die Märkte Augsburg, Ingolstadt und Moosburg in ihren Suchkreis integrieren. Für das neue Jahr ist zu erwarten, dass der Markt mithilfe der Entwicklung des VGP-Parks ein Jahresergebnis erreichen kann, dass dem Niveau des Vorjahres entspricht.

Baugrundstücke

Die Grundstückspreise und die Verkäufe sind im vergangenen Jahr weiter gestiegen, wenngleich sich der Preisanstieg vor allen Dingen bei Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren etwas abgeschwächt hat.

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, kleine Eigentumswohnanlagen) wurde in den ersten drei Quartalen 2019 gemäß Gutachterausschuss der Stadt München ein Rückgang des Flächenumsatzes um 8 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Der Geldumsatz sank ebenfalls leicht um 8 % auf rund 760 Mio. €.

Im Bereich der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist der Geldumsatz in den ersten drei Quartalen 2019 hingegen deutlich gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Flächenumsatz um 48 %, der Geldumsatz ging hingegen um 6 % auf etwa 300 Mio. € zurück. 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 2018 um 62 % gesunken. Dies machte sich auch im Geldumsatz bemerkbar, der um 73 % nachgab. Der Rückgang ist in erster Linie auf den relativ hohen Geldumsatz im Jahr 2018 zurückzuführen, der im Wesentlichen aus dem Verkauf eines großen Grundstücks in Freiham, welches mit einem Kaufpreis von über 140 Mio. € gehandelt wurde, sowie weiterer umsatzstarker Grundstücksverkäufe resultierte.

Neben der Entwicklung von Freiham befinden sich die größten verfügbaren zusammenhängende Flächen im Münchner Nordosten. Die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für das etwa 600 Hektar umfassende Gebiet wurden Anfang 2020 vorgestellt. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die weiteren Planungen. In den nächsten 20 Jahren könnten hier Wohnraum für bis zu 30.000 Menschen sowie 10.000 Arbeitsplätze entstehen.

München befindet sich weiter auf Wachstumskurs und die zunehmende Verknappung von bebaubaren Flächen prägt den Markt und sorgt flächendeckend für steigende Grundstückspreise. Die jüngste Bevölkerungsprognose prognostiziert bis 2035 ein Wachstum auf 1,85 Millionen Einwohner. Durch das starke Wachstum wird auf städtebaulicher Ebene die Diskussion über verträgliche bauliche Dichten vermehrt in den Mittelpunkt gerückt und zunehmend umgesetzt. 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. Die Fortschreibung des Hochhausplans von 1995 wird die Debatte um Hochhäuser in München auch in den kommenden Jahren in den Mittelpunkt rücken.

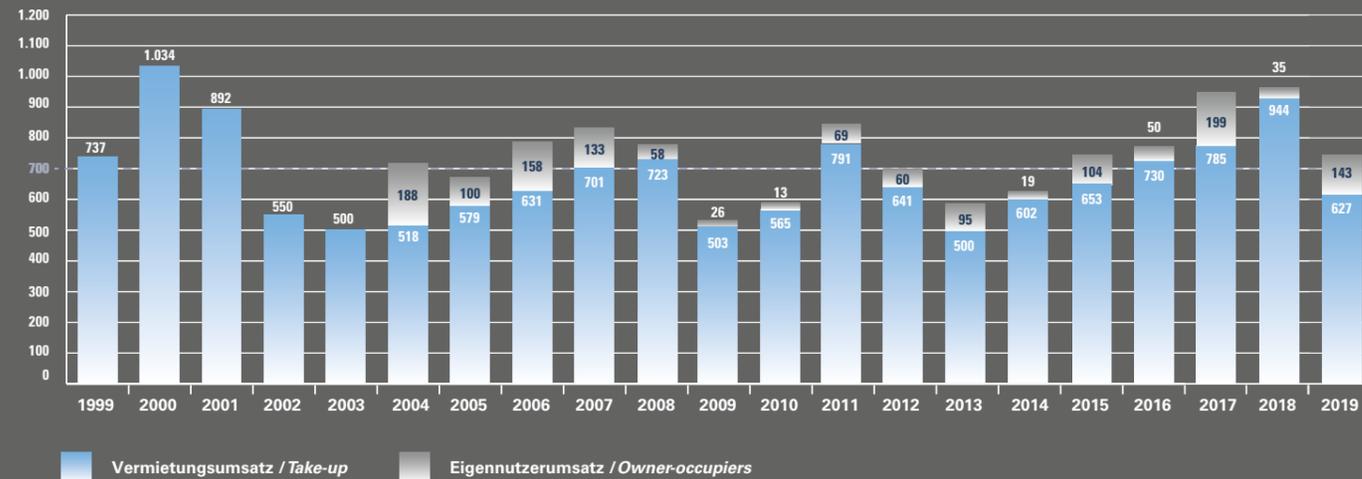
Entwicklung des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes

Commercial property market trends in Munich

Bürovermietungsumsätze in München und in der Region

Leased office space in Munich and region

Tsd. m²
thousand sqm

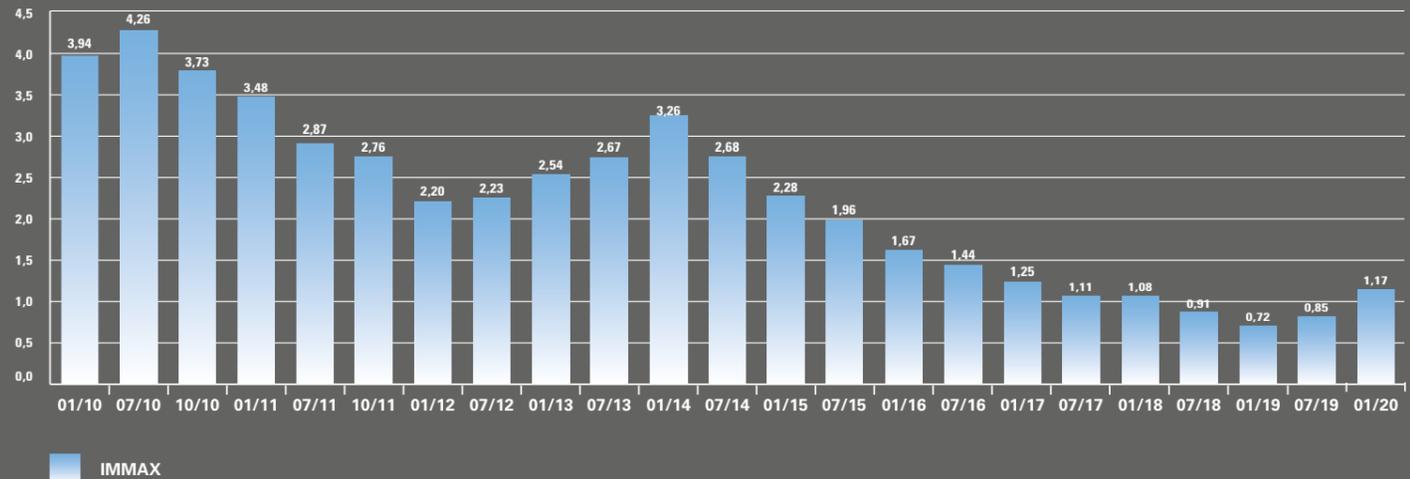


Immobilienmarkt-Index

Property Market Index

$$\text{IMMAX 01/2020} = \frac{\text{Angebot / Supply 01/2020}}{\text{Absatz / Take up 01/2019 - 12/2019}}$$

$$\text{IMMAX 01/2020} = \frac{734.800 \text{ m}^2}{627.200 \text{ m}^2} = 1,17$$



Investmentmarkt / Investment market

Spitzenrenditen in % / Prime yields in %

- Büroimmobilien / office properties	2,75
- Einzelhandelsimmobilien / retail properties	2,75
- Industrie- / Logistikimmobilien / industry / logistics properties	4,20

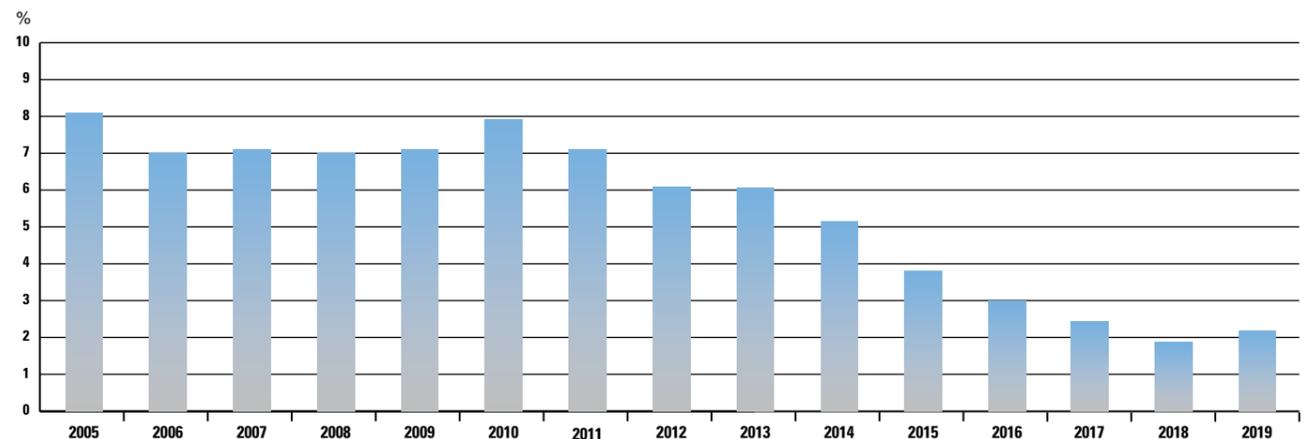
Renditespannen Büroimmobilien in % / Range of yields, office properties

- Zentrum / city	2,4 bis / to 3,9
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	3,0 bis / to 5,1
- Umland / periphery	4,2 bis / to 5,8

Preisentwicklung / Price development



Leerstandsquote (Bürofläche) / Vacancy rate (office space)



Grundstücksmarkt / Commercial land site market

Kaufpreise Lager-/Industriegrundstücke in €/m² / Industrial sites in €/sqm

	350 bis / to 550
--	------------------

Grundstücke für klassisches Gewerbe in €/m² / Sites for manufacturing in €/sqm

	550 bis / to 800
--	------------------

Grundstücke für Einzelhandelsentwicklungen in €/m² / Sites for retail development in €/sqm

	900 bis / to 1.300
--	--------------------

Grundstücke für Büroentwicklungen, Bodenwertanteil in €/m² BGF / Office site land values in €/sqm GFA

- City, Bestlage / city centre, top location	4.500 bis / to 7.000
--	----------------------

- City-Rand – Stadtgebiet / city centre, other	1.500 bis / to 4.000
--	----------------------

- Umland / periphery	700 bis / to 1.000
----------------------	--------------------

Preisentwicklung / Price development



Büromarkt / Office market

Spitzenmiete 2019 in €/m²/mtl. / Prime rent in €/sqm / monthly

- Zentrum / city	41,00
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	30,00
- Umland / periphery	17,50

Durchschnittsmiete 2019 in €/m²/mtl. / Average rent in €/sqm / monthly

- Zentrum / city	27,20
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	18,70
- Umland / periphery	12,30

Mietpreisentwicklung / Rental development



Einzelhandelsflächen / Retail space

Miete 2019 in €/m²/mtl. / Rent 2019 in €/sqm / monthly

- City 1a (< 100 m ²)	120 bis / to 380
- City 1a (> 100 m ²)	50 bis / to 140
- Stadtteilzentrum / city district (< 200 sqm)	20 bis / to 50
- 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 2019 in €/m²/mtl. / Average rent 2019 in €/sqm / monthly

- Produktion und Service, Neubau / production and service space, new properties	8,60 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



Der IMMAX als Maß der Konkurrenz des Flächenangebots sagt vereinfacht aus, dass auf jeden in den letzten zwölf Monaten vermieteten Quadratmeter Bürofläche 1,17 m² Angebotsfläche entfielen. Die im vergangenen Jahr rückläufigen Vermietungsumsätze bei leicht steigendem Leerstand sorgten dafür, dass der Wert erstmals seit 2014 wieder angestiegen ist. Es ist davon auszugehen, dass der IMMAX im weiteren Jahresverlauf weiter leicht ansteigen wird.

According to the IMMAX as an indicator of competition in terms of available space, 1.17 sqm of space is available for each square meter of leased office space. The declining take-up and the slightly increasing vacancy resulted in an increasing IMMAX for the first time since 2014. We expect an further slight increase for this year.

Stadtentwicklung in München

1 Bayernkaserne

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

2 Parkstadt Schwabing

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

3 Vogelweideplatz

Das Ensemble von fünf Hochhäusern mit einer Höhenentwicklung zwischen 43 m und 88 m (Kerngebiets- und Gewerbenutzung) bildet im Osten eine markante Stadteinfahrt und zugleich eine Aufwertung der Autobahn-zufahrt. Die „Bavaria Towers“ wurden 2019 fertiggestellt. Für den Bereich der künftigen Kerngebietsnutzung zwischen Prinzregentenstraße und Einsteinstraße ist der Bebauungsplan noch im Verfahren, das Gewerbe-gebiet südlich der Einsteinstraße konnte dagegen bereits im September 2014 gesetzt werden.

4 Eggenfeldener Straße

Südlich der Eggenfeldener Straße und östlich der Hultschiner Straße soll ein Quartier mit Wohn- und Kerne-gebietsnutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, etc.) einschließlich einer Kindertagesstätte mit drei Krippen- und drei Kindergartengruppen sowie den dazugehörenden Grün- und Freiflächen entstehen, mit 380 Wohnungen für 900 Bewohner sowie 700 Arbeitsplätzen. Die Ergebnisse eines städtebaulichen und landschaftsplane-rischen 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 Wohn-quartier 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 städte-baulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb mit Bürger-Workshop 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, mehr als 1.500 weitere neue Wohnungen, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktureinrichtungen 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 Woh-nungen, mehrere soziale Einrichtungen wie Kindertageseinrichtungen und Teenietreff sowie Einzelhandels-flächen 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 Einzel-handel, Gastronomie, Dienstleistungen und einem Hotel. Für die Erholung und den Aufenthalt sollen große Grün- und Freiflächen einschließlich eines Marktplatzes 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 Entwicklungsflächen 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 Freizeitnutzungen 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 Neubavor-haben realisiert.

10 Paulaner-Gelände

Auf dem 10 ha großen Areal wird ein qualitätvolles, innerstädtisches Wohnquartier mit 1.500 neuen Wohnungen für etwa 3.500 Bewohnerinnen und Bewohner einschließlich sozialer Infrastruktur sowie er-gänzendem Dienstleistungsgewerbe, 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 Land-straße 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 Kindertageseinrich-tungen entstehen. Auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes wurde Ende 2018 ein Realisierungswetteb-werb durchgeführt.

12 Siemens Campus & Hochhaus

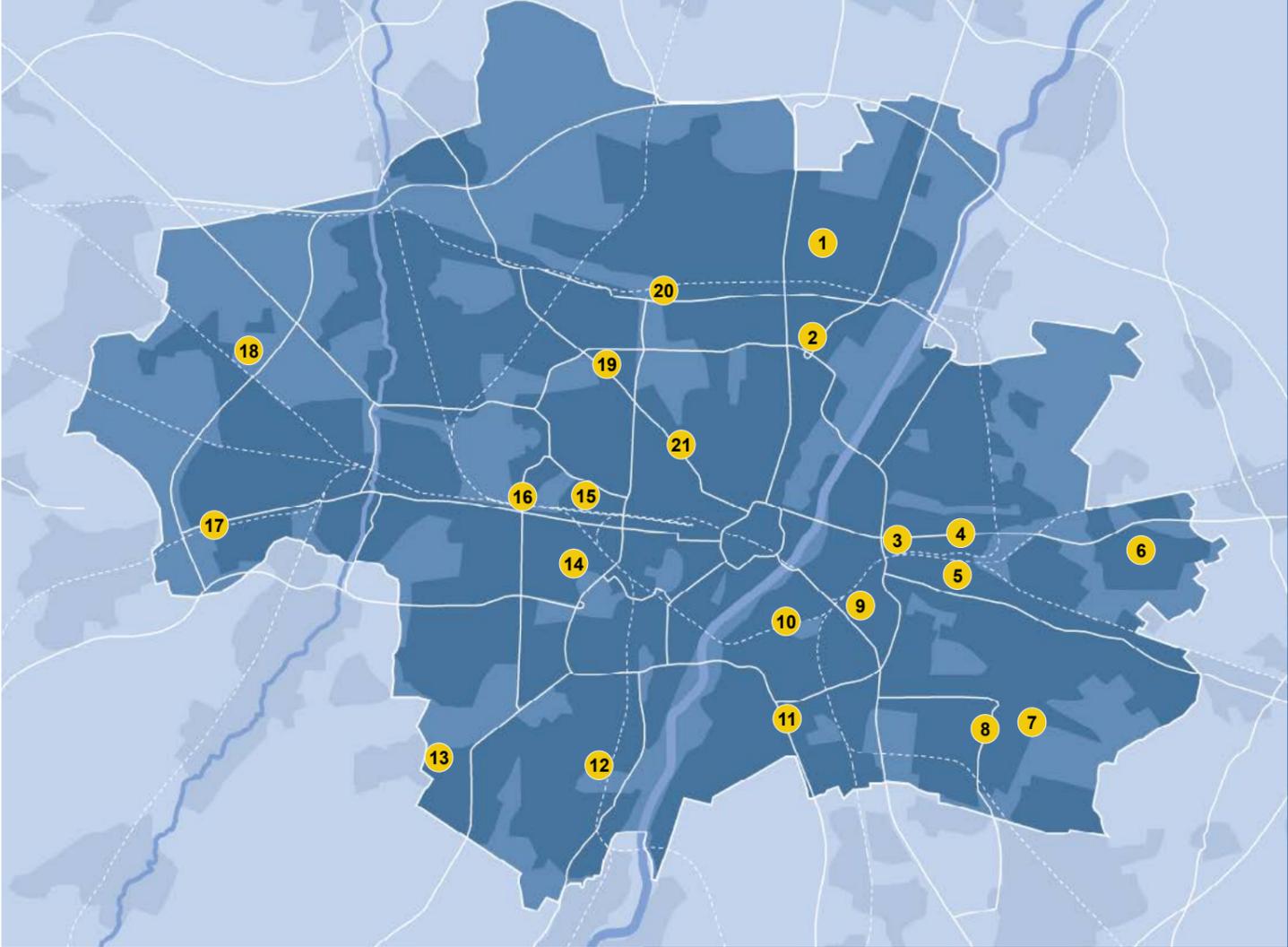
Auf einem Teilbereich des ehemaligen Unternehmensgeländes in Obersendling soll auf 11,5 ha Fläche ein lebendiges Quartier mit überwiegend Wohnnutzung entstehen. Darüber hinaus sind Grün- und Freiflächen, Geschäfte, Kindertagesstätten und Büros geplant. Das geschützte Siemens-Wäldchen wird als prägendes 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 zusätzlich 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 Kindertageseinrich-tungen, ein Laden, ein Café und sonstige kleinere Dienstleistungsangebote entstehen. Die bestehenden privaten Grün- und Freiflächen werden im Zuge der beabsichtigten Planungen qualitätvoll 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 qualitätvolles Wohnquartier im Mietwohnungsbau mit 1.060 Wohneinheiten, vier Kindertageseinrichtungen, einer Grundschule sowie einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendli-che geschaffen werden. Am Knoten Zschokke-/Westendstraße wird ein Kerngebiet mit zwei Hochpunkten den Quartierszugang markieren, mit einem Büro-/Verwaltungsinstandort sowie einem Alten- und Servicezen-trum 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 denk-malgeschützte Paketposthalle ein urbanes Quartier entstehen. Geplant sind Wohnungen, Büros, Einzelhan-delsflächen 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 Wohnein-heiten 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 ins-gesamt über 10.000 Wohnungen und 7.500 Arbeitsplätzen. Die Realisierung des Gewerbestandortes 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 Kindertages-stätte. Die Anordnung erfolgt in vier ähnlich aufgebauten Hofgruppen, die sich um eine gemeinsame Quar-tiersmitte 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 Technolo-giezentrum MTZ wurde für 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, Milberthshofen, 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 cre-ated 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 apart-ments 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 immedi-ate 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, Milberthshofen, Moosacher Straße

A redevelopment project is currently underway 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 develop-ment 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 apart-ments 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 encom- pass 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 com- pact 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 Bavaria 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 construction of the ensemble was completed 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 ur- ban 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 employes and 210 hectares of green areas at Riemer Park, a development permit has been granted for two second-ary 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, in- cluding 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 ac- cess 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 construc- tion 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 Obersendling. 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 Ap- penzeller 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

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 14.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei Twitter @ColliersGermany, LinkedIn und Xing.

About Colliers International

Colliers is a leading global real estate services and investment management company. With operations in 68 countries, our 14,000 enterprising people work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 20 years, our experienced leadership team, owning approximately 40% of our equity, have delivered industry-leading investment returns for shareholders. In 2018, corporate revenues were \$2.8 billion (\$3.3 billion including affiliates), with more than \$26 billion of assets under management.

Colliers International (CIGI) is listed on the NASDAQ and TSX.

Copyright © 2020 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 © 2020 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 2020

As at February 2020