21/22

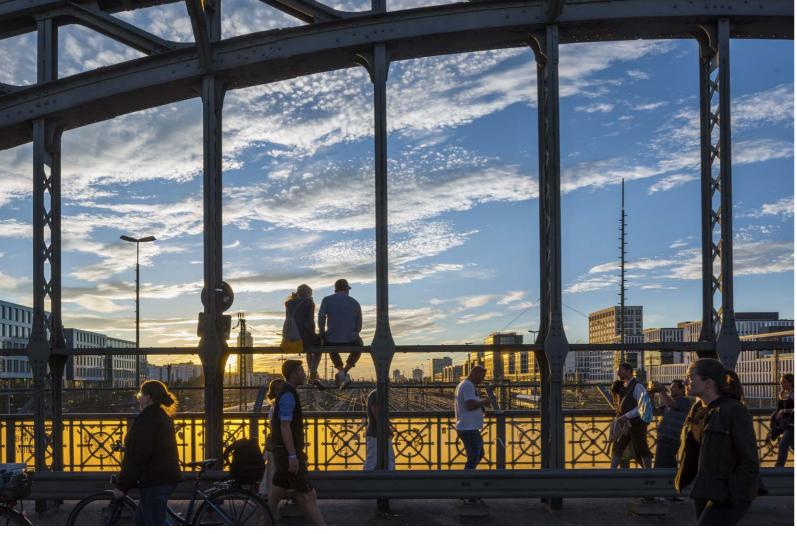
Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich















München – Optimismus nach schwierigem Jahr

Die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen haben das Jahr 2020 beherrscht und vieles, was bisher als unumstößlich galt, in Frage gestellt. Die Schließung bzw. Beschränkung großer Teile des stationären Handels und der Gastronomie, der Trend zum Home Office, der Ausfall von Messen und der starke Rückgang von Geschäftsreisen und Individualtourismus wirken sich auch auf den Immobilienmarkt aus. Insgesamt haben die Pandemie und die dagegen ergriffenen Maßnahmen die Münchner Wirtschaft massiv getroffen. Der Einzelhandel, das Gastgewerbe, die Kultur- und die Tourismus-Branche, aber auch große Anker der Münchner Wirtschaft, wie der Flughafen oder die Messe München, erlitten und erleiden immer noch große Einbußen. Im verarbeitenden Gewerbe lag der Umsatzrückgang 2020 bei -8,8 %. Die Arbeitslosigkeit stieg 2020 zum ersten Mal seit vielen Jahren um 1,2 Prozentpunkte auf durchschnittlich 4,5 %. Damit liegt München aber immer noch unter dem Niveau der meisten deutschen Großstädte vor der Pandemie

München – die Mischung sorgt für Resilienz

Dass München und seine Wirtschaft vergleichsweise krisenresistent sind, hat die Stadt bereits vielfach bewiesen. Ein Grund dafür ist der ausgewogene Mix aus großen DAX-Unternehmen, Mittelständlern sowie kleinen Betrieben und Selbstständigen. Viele wichtige Branchen sind in München vertreten und machen die besondere Münchner Mischung aus; von der Informations- und Kommunikationstechnik über Biotech, die Automobilindustrie, die Finanz- und Versicherungswirtschaft bis zum Handwerk. In München haben nicht nur mehr DAX-Unternehmen ihren Hauptsitz als in irgendeiner anderen deutschen Stadt, im Standortranking Deutschland von DDW - Die Deutsche Wirtschaft liegt München mit 32 am Standort vertretenen Weltmarktführern auf Platz zwei der Städte in Deutschland.

Magnet für Tech-Unternehmen

In den letzten Jahren hat sich München zunehmend zum Zentrum für Tech-Unternehmen entwickelt, in dem sich immer mehr ausländische Größen der IT- und Technologie-Branchen niederlassen. Das Vertrauen in die Stärke und das Zukunftspotenzial des Standorts zeigt sich besonders dann, wenn Unternehmen auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten auf München setzen. So verlegte Samsung Semiconductor 2020 seine Europazentrale von Eschborn nach München. Apple kündigte an, in den nächsten drei Jahren eine Milliarde Euro in die Chip-Entwicklung in München zu investieren. Sowohl Apple als auch Google vergrößern ihren Footprint in München und planen den Umzug in repräsentative Immobilien.

Was Unternehmen aus aller Welt nach München lockt, sind die jungen Talente und hochqualifizierten Fachkräfte vor Ort. Mit mehr als 130.000 Studierenden an 22 Hochschulen ist München der zweitgrößte Hochschulstandort Deutschlands. Mit der Technischen Universität München und der Ludwigs-Maximilians-Universität München kann die Stadt zwei der Top-100 Universitäten weltweit vorweisen. Junge Menschen aus aller Welt kommen aber nicht nur zum Studium nach München, sondern auch weil sich attraktive Karrieremöglichkeiten bei den hier ansässigen Unternehmen bieten. Softwareentwickler können in München die höchsten Gehälter in ganz Europa erwarten. Das zeigt ein europäischer Städtevergleich der Plattform für Tech-Jobs talent.io. Auch wenn im Jahr 2020 der Zuzug nach München stark zurückgegangen und die Bevölkerung nur um 2.000 Einwohner gewachsen ist, wird sich die hohe Anziehungskraft Münchens auf zahlungskräftige High-Potentials auch weiterhin auf die Preise auf dem Immobilienmarkt auswirken.

Start-up Hub und Innovationsstandort

Das einzigartige Ökosystem aus Technologie-Unternehmen und Spitzenuniversitäten wird in München komplettiert durch Forschungsinstitute von Weltruf, wie die Max-Planck-Gesellschaft, das Helmholtz Zentrum und die Fraunhofer Gesellschaft, sowie eine lebendige Gründerszene. Die Gründerzentren der Hochschulen, zahlreiche Inkubatoren und Akzeleratoren sowie finanzkräftige Investoren sorgen in München für die besten Voraussetzungen für Start-ups und Innovationen. Der Deutsche Start-up Monitor (DSM) 2020 hat gezeigt: München ist hinter Berlin der zweite große Start-up-Hub in Deutschland. Die Münchner Start-up-Szene zeichnet sich dabei durch ihre große Vielfalt aus. Insgesamt gibt es bereits über 1,300 Start-ups, die über 15,000 Jobs geschaffen haben, 2020 wurde in München zwar insgesamt weniger Geld in Start-ups investiert als im Jahr zuvor, in einigen Branchen hat die Corona-Krise sich aber auch zum Wachstumstreiber entwickelt: vor allem Gründungen in den Bereichen Gesundheit, Bildung oder Sport konnten mehr Geld einsammeln als noch 2019.

Die Innovationskraft Münchens zeigt sich auch in der Anzahl der Patentanmeldungen. München kann sich nicht nur "Patenthauptstadt Europas" nennen, weil die Stadt Sitz sowohl des Europäischen Patentamts als auch des Deutschen Patent- und Markenamts und des Bundespatentgerichts ist. Mit 3.633 Patentanmeldungen beim Europäischen Patentamt 2020 liegt München im deutschen Städtevergleich mit großem Vorsprung an der Spitze.

Titelhild / title: München, istocknhoto

oben / top: Hackerbrücke, © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott mitte rechts / middle right: Hofstatt, © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott unten rechts / bottom right: Walking Man@Munich Re, © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott unten links / bottom left: Quartier Südseite, © Landeshauptstadt München. Fotograf: Andreas Heddergott

Munich - Optimism following a difficult year

The coronavirus pandemic and its effects dominated 2020 and called into question many things that previously seemed indisputable. The closure or restrictions imposed on a majority of physical shops and restaurants, the shift to working from home, the cancellation of trade fairs and the huge fall in business trips and tourism have also had an effect on the property market. On the whole, the pandemic and the steps taken to tackle it have had a huge impact on Munich's economy. Retail, hospitality, the culture and tourist sectors, but also core components of Munich's economy such as the airport or the Messe München have been and continue to be hard hit. Turnover in the manufacturing industry fell by 8.8% in 2020. For the first time in many years, 2020 saw a rise in unemployment, by 1.2 percentage points to an average of 4.5%. However, this is still below the unemployment rate in most German cities even before the pandemic

Resilience thanks to the Munich mix

Munich has already shown on numerous occasions that the city and its economy can weather a storm better than most. One reason is the healthy mix of DAX-listed companies, small- and medium-sized enterprises, and the self-employed. Many important sectors are represented in the city and make up the special "Munich mix", from information and communications technology to biotech, the automobile industry, finance and insurance, and crafts and trades. Munich is not only home to the headquarters of more DAXlisted companies than any other German city; it also, with 32 global market leaders based here, comes second in the "DDW - Die Deutsche Wirtschaft" rankings for Germany.

Magnet for tech companies In recent years, Munich has increasingly become an important center for tech companies, with ever more major foreign IT and technology players establishing a base here. These companies' belief in the strength and future potential of Munich is particularly apparent when they commit to the city even in periods of economic uncertainty. In 2020, for example, Samsung Semiconductor moved its European headquarters from Eschborn to Munich, Apple announced that over the next three years it would invest one billion euros in chip development in Munich. Both Apple and Google are expanding their presence in Munich and plan to move to suitable new premises

Talent from across the world

The many talented young people and highly qualified workers are a major factor attracting companies from all over the world to Munich. Munich is the second largest center for higher education in Germany, with more than 130,000 students at 22 higher education institutions. The city is home to two of the world's top 100 universities, the Technical University of Munich and LMU Munich. However, universities are not the only factor drawing international talent to Munich. The companies based in the city also offer appealing career opportunities. Software developers in Munich enjoy the highest salaries in their field in all of Europe, as confirmed by the European city comparison done by talent.io, the platform for tech jobs. Even if new arrivals to Munich fell significantly in 2020 and the population only grew by 2,000, the city's appeal to talented high earners will continue to be reflected in property prices.

Start-up hub and innovation center

Munich's unique ecosystem consisting of technology companies and elite universities is complemented by worldrenowned research institutes, such as the Max Planck Society, the Helmholtz Center, and the Fraunhofer Society as well as a vibrant start-up scene. The universities' startup centers, numerous incubators and accelerators, as well as strong investment, create the ideal conditions for start-ups and innovation in Munich. The Deutscher Start-up Monitor (DSM) 2020 shows: Munich is Germany's second largest start-up hub, after Berlin, Munich's start-up scene is characterised by its great diversity. There are already more than 1,300 start-ups in the city, which have created over 15,000 jobs. While overall investment in Munich-based start-ups was lower in 2020 than in 2019, the coronavirus crisis actually led to higher growth in some sectors, most notably health, education, and sport.

Munich's strength in innovation is also reflected in the number of patent applications. Munich can justifiably call itself the "patent capital of Europe", and not only because the city is home to the headquarters of the European Patent Office, the German Patent and Trade Mark Office, and the German Federal Patent Court. With 3,633 patent applications submitted to the European Patent Office in 2020, Munich is also the country's leader in patents by some margin

1

Market conditions

In the Urban Land Institute's current survey "Emerging Trends in Real Estate – Europe 2021", experts ranked Munich seventh when it comes to the general outlook for the real estate market. For those surveyed the key criterion is a location's transport links. Against the backdrop of the pandemic, small cities where people can get to work on foot, by bicycle or car are more appealing than huge cities where people often have to travel large distances using public transport. The experts surveyed also place increasing importance on a location's digital infrastructure.

Good digital connection – Smart City

Munich has invested massively in digital infrastructure in recent years. It is among Europe's leading cities when it comes to fibre-optic internet coverage. By mid-2021, around 70% of Munich's households and more than 80,000 businesses will benefit from gigabyte-speed internet. The city's progress with respect to digitalisation is also reflected in the bitkom Smart City Index. The German digital association improved Munich's ranking to second in 2020. One area in which Munich scores highly is in the use of smart technology in mobility, traffic management, and energy supply. The Munich Urban Colab aims to keep developing Munich as a smart city. Since April 2021, start-ups, established companies, scientific institutions, talented individuals and the city of Munich, alongside its citizens, are developping and testing innovative solutions to urban challenges in a new building in Munich's Creative Quarter.

Housing market in Munich

One of the most important and challenging tasks facing the City of Munich is to provide its population with affordable housing.

In 2020, construction permission was granted for a total of 11,500 residential units. Some 8,300 units were completed (source: Statistics Office).

Locations where many new residential units have been or are being built include the former barracks Bayernkaserne, the Werksviertel, in Freiham and around the Paulaner district. There are also plans to build apartments at other locations in Munich. For example, between Perlach and Trudering a new development is planned with around 1,300 apartments and various types of living arrangements for diverse income groups. There are plans to develop the area surrounding the former Paketposthalle (parcel post hall) into an urban district with over 1,000 apartments and other facilities in the coming years, while another new district with around 1,600 apartments, as well as a school and sports campus, is due to be built at Lerchenauer Straße in Feldmoching.

The principles of Socially Appropriate Land Use (Sozial-gerechte Bodennutzung — SoBoN) apply to construction on private-owned land. 30% of newly-awarded residential building rights are currently granted for socially appropriate home building. Another 10% are for the construction of price-controlled rental apartments. This approach aims to ensure a socially diverse mix in newly developed districts.

Meanwhile, on city-owned land projects are implemented with income-oriented funding (Einkommensorientierte Förderung) and in the "Munich Model" (affordable housing for medium-income households and families with children), in order to provide affordable housing for various income groups. In addition, the City of Munich supports those seeking housing with income just above the threshold for state and communal supportthrough "Konzeptioneller Mietwohnungsbau" (KMB), a conceptual plan for the construction of price-controlled, privately financed rental housing. 60% of land developed by the City is intended to be used for subsidised housing and 40% for the conceptual rental housing plan KMB

In 2021, land for numerous KMB residential units for property developers, building cooperatives, and housing cooperatives (above all relating to "Erbbaurecht", meaning the right to erect buildings on land owned by another party) will be put out to tender. Around 150 apartments are planned in "Kreativfeld" in the Creative Quarter, and at least 1,200 KMB apartments in Freiham (second construction phase) as well as in the Bayernkaserne (first construction phase).

Alongside these measures for new developments, the City of Munich is also using all legal possibilities to protect existing living space. For example, in 2020 eight preservation statutes were passed to protect against gentrification and tenant displacement, including in three new areas. As of May 2021, Munich has 30 areas subject to preservation statutes. These districts are home to some 314,000 people in 180,000 apartments.

Die Marktbedingungen

In der aktuellen Umfrage "Emerging Trends in Real Estate – Europe 2021" des Urban Land Institutes sehen die befragten Fachleute München, was die allgemeinen Aussichten für den Immobilienmarkt angeht, auf dem siebten Platz in Europa. Wichtigstes Kriterium für die Bewertung ist für die Befragten die Verkehrsanbindung eines Standorts. Kleinere Städte, in denen man zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auch mit dem Auto zu Arbeit fahren kann, stehen in der Pandemie besser da als Megastädte, wo die Menschen auf dem Weg zur Arbeit lange Strecken mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurücklegen. An Bedeutung gewonnen hat nach Einschätzung der Fachleute die digitale Infrastruktur eines Standorts.

Gute digitale Anbindung – Smart City

München hat in den letzten Jahren massiv in die digitale Infrastruktur investiert. Was die Anbindung an das Glasfasernetz angeht, liegt München im europäischen Vergleich auf einer Topposition. Mitte 2021 werden rund 70 % der Münchner Haushalte und mehr als 80.000 Gewerbebetriebe Anschluss an die Gigabit-Gesellschaft haben. Wie weit die Stadt beim Thema Digitalisierung ist, zeigt sich auch im bitkom Smart City Index. Im Städteranking des Branchenverbands der Digitalindustrie hat sich München 2020 auf Platz zwei verbessert. Punkten kann München unter anderem durch den Einsatz von "smarter" Technologie in den Bereichen Mobilität, Verkehrsmanagement und Energieversorgung. Die Entwicklung Münchens zur "Smart City" weiter voranzutreiben ist Ziel des Munich Urban Colab. Seit April 2021 entwickeln und testen Start-ups, etablierte Unternehmen, die Wissenschaft, Talente und die Stadt München gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern im neu errichteten Gebäude im Münchner Kreativquartier innovative Lösungen für urbane Herausforderungen.

Wohnungsmarkt in München

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

Im Jahr 2020 wurden insgesamt Baugenehmigungen für mehr als 11.500 Wohneinheiten erteilt. Die Fertigstellungszahlen beliefen sich auf rund 8.300 Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

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. So ist z.B. zwischen Perlach und Trudering ein neues Quartier mit rund 1.300 Wohnungen und unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Einkommensgruppen geplant. Das Areal um die ehemalige Paketposthalle soll in den nächsten Jahren zu einem urbanen Quartier mit über 1.000 Wohnungen und anderen Nutzungen entwickelt werden und an der Lerchenauer Straße in Feldmoching soll in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier mit ca. 1.600 Wohnungen sowie einem Schul- und Sportcampus entstehen.

Auf privaten Flächen gelten die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Hier werden 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den sozial gebundenen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Weitere 10 % werden als preisgedämpfter Mietwohnungsbau verwirklicht. Dies soll den Erhalt der sozialen Mischung in Neubaugebieten gewährleisten.

Auf städtischen Flächen werden Projekte der Einkommensorientierten Förderung und im München Modell realisiert, um bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus unterstützt die Landeshauptstadt München mit dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) 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.

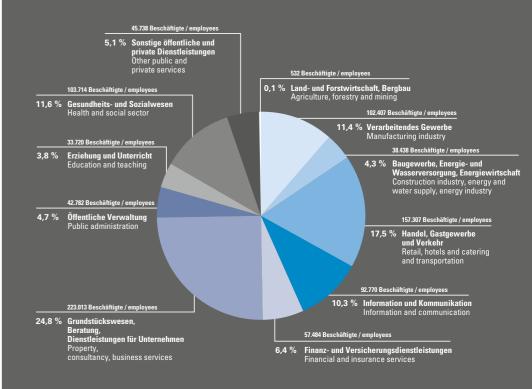
Auch im Jahr 2021 sollen Flächen für zahlreiche KMB-Wohnungen für Bauträger, Baugenossenschaften und Mietshäuser-Syndikate (vorrangig im Erbbaurecht) ausgeschrieben werden. Rund 150 Wohnungen sind im Kreativfeld (Kreativquartier) und mindestens 1.200 KMB-Wohnungen in Freiham (2. Bauabschnitt) sowie in der Bayernkaserne (1. Bauabschnitt) vorgesehen.

Zusätzlich zu den Maßnahmen für den Neubau schöpft die Landeshauptstadt München alle rechtlichen Möglichkeiten aus, um den bestehenden Wohnraum zu schützen. Unter anderem wurden im Jahr 2020 acht Erhaltungssatzungen zum Schutz vor Gentrifizierung und Verdrängungsprozessen erlassen, darunter drei neue Gebiete. Damit gibt es in München derzeit 30 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 314.000 Menschen in 180.000 Wohnungen leben (Stand Mai 2021).

Verteilung der Beschäftigung in der Stadt München Stand 30.6.2020

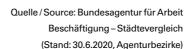
Employment by sector 30.6.2020

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2020/ Employees paying compulsory social insurance contributions 2020



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2020

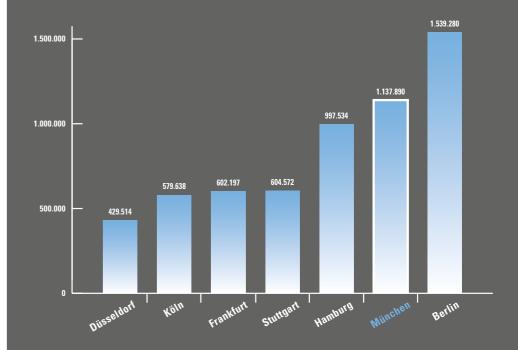
Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2020



Stand 2018/2019 Population and GDP

Population and GDP 2018/2019

Quelle / Source: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bea: BIP – Stand: 2018; Bevölkerung – Stand: 2019



	Bevölkerung Population	BIP in Mio. € GDP in € m	BIP pro Erwerbstätigen ir GDP per employee in €
Bayern	13.124.737	616.674	80.609
Region München*	2.927.716	193.574	100.449
Stadt München	1.484.226	116.647	103.355
Umland**	1.443.490	76.927	96.342
Bavaria	13,124,737	616,674	80,609
Munich region*	2,927,716	193,574	100,449
City of Munich	1,484,226	116,647	103,355
Surrounding region**	1,443,490	76,927	96,342

- ⁶ 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

Immobilien-Marktbericht 21/22
Real Estate Market Report

.

437 Unter-schleißheim Dachau Garching-Hochbrück b. München 41) 35 Karlsfeld 36 s Ismaning Gröben-zell Unter-föhring 15 MÜNCHEN Feldkirchen 18 Germering Gräfelfing 38 9 Haar Grasbrunn Gauting 31 Unter-Ottobrunn haching **Taufkirchen** AB-Kr. M.-Brunnth Oberhaching

Büromieten/Office rents (in €/m²)

		Α	В	С
	Lage/Location	Neubau New properties	Hochwertiger Bestand High-quality existing properties	Sonstiger Bestan Other properties
	City	33,00 - 45,00	27,00 - 43,50	25,20 - 29,00
	Haidhausen	28,50 - 35,00	22,00 - 29,30	17,50 - 22,00
)	Glockenbach	30,50 - 38,00	26,00 - 35,50	20,00 - 25,30
	Ludwigsvorstadt	27,00 - 35,00	22,00 - 31,00	19,30 - 21,00
•	Stiglmaierplatz	30,00 - 36,00	24,00 - 28,80	18,30 - 22,70
•	Schwabing	28,50 - 35,70	24,70 - 31,00	18,70 - 23,00
)	Altbogenhausen	29,00 - 35,00	23,30 - 30,30	19,00 - 22,70
	Berg am Laim	22,50 - 28,00	19,00 - 22,00	14,80 - 17,00
)	Werksviertel	29,00 - 34,00	22,00 - 27,00	17,80 - 21,00
0	StMartin-Str./Balanstr.	24,00 - 30,50	22,00 - 25,30	16,50 - 20,00
1	Isarvorstadt	26,30 - 33,50	22,00 - 27,80	18,00 - 21,20
2	Obersendling	20,30 - 35,30	17,50 - 21,50	13,30 - 16,70
3	Westend	23,50 - 30,00	18,50 - 24,50	14,50 - 18,20
4)	Neuhausen/Arnulfpark	27,80 - 35,20	23,00 - 29,30	
5	Schwabing Nord			19,50 - 23,30
_		21,50 - 26,00	19,00 - 21,70	16,30 - 18,70
6	Parkstadt Schwabing	23,70 - 30,00	18,50 - 23,00	16,70 - 18,00
7	Arabellapark	25,00 - 30,70	19,50 - 25,30	17,50 - 20,00
8	Laim	22,80 - 27,00	19,20 - 22,30	16,80 - 19,00
9	Nymphenburg	25,50 - 30,00	20,50 - 26,00	17,00 - 20,00
0	Hirschgarten	24,70 - 31,00	21,00 - 25,00	17,30 - 19,00
0	Milbertshofen	20,00 - 24,50	17,20 - 20,00	13,50 - 16,50
2	Zamdorf	20,70 - 29,00	14,50 - 21,00	9,50 - 13,00
3	Moosfeld	16,00 - 20,00	11,00 - 15,00	8,50 - 11,00
4	Neuperlach	20,00 - 23,00	15,30 - 18,80	11,20 - 14,00
5	Perlach	17,80 - 20,00	14,00 - 16,50	11,00 - 13,50
6	Moosach	21,30 - 24,70	17,80 - 21,30	14,70 - 17,50
7	Messestadt Riem	19,00 - 23,50	16,00 - 19,00	13,50 - 16,00
8	Unterföhring	17,50 - 19,50	14,30 - 16,30	10,00 - 13,00
9	Aschheim-Dornach	16,50 - 18,50	13,50 - 16,00	11,50 - 14,00
0	Ottobrunn/Riemerling	16,00 - 17,50	13,00 - 14,00	9,00 - 11,00
1	Unterhaching	16,50 - 19,20	12,00 - 14,00	10,50 - 13,50
2	Gräfelfing	17,00 - 19,30	13,80 - 15,30	10,30 - 13,30
3	Planegg/Martinsried	16,70 - 19,70	13,80 - 15,70	9,80 - 13,30
4	Germering	16,00 - 18,30	13,00 - 15,00	10,50 - 13,00
5	Karlsfeld	15,80 - 17,70	12,00 - 14,00	9,50 - 12,00
6	Ismaning	16,00 - 17,70	11,30 - 14,70	9,50 - 12,00
7	Feldkirchen/Heimstetten	15,00 - 16,50	11,00 - 13,00	9,00 - 11,00
8	Haar	16,00 - 18,00	13,30 - 15,30	10,00 - 12,30
9	Grasbrunn	15,00 - 16,50	10,50 - 12,50	9,00 - 11,00
0	Oberhaching/Furth	16,50 - 17,80	11,20 - 14,30	10,30 - 12,30
1	Garching	15,50 - 18,80	13,30 - 15,70	10,20 - 12,80
2	Unterschleißheim	16,00 - 18,00	12,00 - 14,50	10,00 - 12,00
3	Hallbergmoos	14,30 - 16,20	11,30 - 13,70	9,00 - 11,30

Lagequalität / Quality of location

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



Office leasing

The Munich office leasing market was heavily impacted by the Covid-19 pandemic in 2020, posting its weakest result since 2009 with 567,800 sgm, down 26% yoy. While takeup remained relatively strong in H1 thanks to several high-volume transactions, H2 saw a particularly tangible drop in activity. All size segments were impacted by the dip in takeup, with the decrease somewhat less dramatic in the small-scale segment. The manufacturing industry was most active with a share of 20% in total take-up, followed closely by the IT sector with 19%. Consulting firms came in third with 15%. The largest-scale leases in 2020 exceeded the 30,000 sgm mark and were signed for space at property developments. Amazon leased more than 36,000 sqm of office space at a new-build in the Parkstadt Schwabing submarket. KraussMaffei will be moving its headquarters from Munich to a new location in Vaterstetten-Parsdorf and has leased 32,000 sgm of office space in addition to new production facilities. KPMG accounted for the third-largest deal, leasing 31,000 sam at Optineo in Munich's Werksviertel.

Average rents were up 7% yoy to €21.50 per sqm, following their mid-year peak with a slight downward trend. Tenants looking for space within city limits met with rents of €24.20 per sqm on average, up 6% yoy. Average rents in the city outskirts were also up 6% to €13.10 per sqm. Prime rents remained in line with previous-year levels at €39.50 per

Supply and Vacancy

Vacancy was up yoy almost 300,000 sqm to 787,900 sqm, putting the vacancy rate at 3.5%. Around 2.8% of office stock was available for immediate lease within city limits and 5.5% in the city outskirts. Subletting accounted for roughly 100,000 sgm. A total of 276,500 sqm were completed in 2020 with an occupancy rate of 93% at year-end. Around 1.01 million sqm are currently under construction, 54% of which has been pre-leased or taken up by owner-occupiers.

The east of Munich along St.-Martin-Straße from Werksviertel to the Berg am Laim district remains the city's the hot spot for office development, with more than 200,000 sam of office space currently under construction. There are also several property developments still in the planning phase in Zamdorf further to the east. Munich's northern districts between Moosach and the Frankfurter Ring road as well as Obersendling are also considered focal points of development activity. Construction has picked up in the city outskirts as well, with some developments even being fully or partially developed there on a speculative basis.

The economic downtrend seen in late 2019 seamlessly transitioned over into the Covid-19 pandemic in 2020. As a result, many tenants put a halt to their expansion plans and, in many cases, those moving decided to lease less space. Many companies are likely to maintain a wait-and-see stance until they have a clearer picture of their business situation and any potential changes to their office space requirements. We can expect to see demand at below-average levels in the quarters ahead. However, with some companies still in the market for large-scale space, 550,000 sgm in total take-up is realistic for 2021. Although vacancy is set to increase further in the coming year in light of ongoing low demand and a well-stocked development pipeline, it is unlikely to exceed the 5% threshold. The steep rise in rents seen in past years has come to a standstill for the time being. Nevertheless, supply remains too limited to trigger a drop in asking rents.

Flächenumsatz

Die Coronapandemie hat deutliche Spuren auf dem Münchner Bürovermietungsmarkt hinterlassen, der mit einem Flächenumsatz von 567.800 m² sein niedrigstes Ergebnis seit 2009 erzielte. Das Vorjahresergebnis wurde um 26 % verfehlt. Während im ersten Halbjahr aufgrund einiger Großabschlüsse noch verhältnismäßig hohe Umsätze zu registrieren waren, erfolgte vor allem in der zweiten Jahreshälfte ein spürbarer Einbruch. Alle Größensegmente waren von Rückgängen betroffen, wobei der kleinteiligere Bereich geringere Einbußen zu verzeichnen hatte. Das Verarbeitende Gewerbe war mit einem Umsatzanteil von 20 % am aktivsten, knapp dahinter folgte die IT-Branche mit 19 %. Beratungsunternehmen trugen 15 % zum Gesamtumsatz bei. Die größten Abschlüsse des Jahres waren allesamt Projektvermietungen und überschritten die Marke von 30.000 m². Amazon mietete über 36.000 m² Bürofläche in einem Neubau in der Parkstadt Schwabing. KraussMaffei verlagert seinen Firmensitz von München nach Vaterstetten-Parsdorf und wird dort neben neuen Produktionsstätten auch 32.000 m² Bürofläche beziehen. Der drittgrößte Abschluss kam von KPMG für über 31.000 m² im "Optineo" im Werksviertel.

Bürovermietung

Die Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zu 2019 um 7 % auf 21,50 €/m². Ihren Höchststand erreichte sie zur Jahresmitte, seitdem ist eine leichte Abwärtsbewegung feststellbar. Im Stadtgebiet wurden im Schnitt 24,20 €/m² entrichtet, was einem Plus von 6 % entspricht. Im Umland stieg der Schnitt ebenfalls um 6 % auf 13,10 €/m². Die Spitzenmiete notierte mit 39,50 €/m² auf Vorjahresniveau.

Angebot und Leerstand

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Leerstand um knapp 300.000 m² auf 787.900 m² an. Die Leerstandsquote lag damit bei 3,5 %. Im Stadtgebiet standen 2,8 % des Bestands kurzfristig für die Anmietung zur Verfügung, im Umland 5,5 %. Bei rund 100.000 m² handelte es sich um Untermietflächen. Im abgelaufenen Jahr wurden 276.500 m² fertiggestellt, die zu Jahresende einen Belegungsstand von 93 % aufwiesen. Es befinden sich rund 1,01 Mio. m² im Bau, die zu 54 % vermietet oder eigengenutzt sind.

Entwicklungsschwerpunkte

Der Münchner Osten zwischen St.-Martin-Straße über das Werksviertel bis Berg am Laim ist nach wie vor der Standort mit der größten Bautätigkeit. Über 200.000 m² Bürofläche befinden sich in diesem Bereich im Bau. Im noch weiter östlich gelegenen Zamdorf gibt es auch bereits mehrere Projekte, die sich jedoch noch nicht im Bau befinden. Weitere Schwerpunkte sind der Münchner Norden zwischen Moosach und Frankfurter Ring sowie Obersendling. Im Umland ist die Entwicklungstätigkeit ebenfalls gestiegen. Erstmals seit längerem gibt es hier auch wieder mehrere Projekte, die komplett oder teilweise spekulativ errichtet werden.

Fazit und Prognose

Die konjunkturelle Schwächephase Ende 2019 ging nahtlos in die Coronapandemie über. In der Folge stellten zahlreiche Mieter ihre Expansionspläne zurück, und auch bei Umzügen wurde häufig weniger Fläche angemietet als ursprünglich geplant. Viele Unternehmen agieren weiterhin abwartend, bis sich ihre geschäftliche Situation und auch mögliche Veränderungen der Büroarbeitswelten klarer darstellen. Daher ist auch in den nächsten Quartalen mit einer unterdurchschnittlichen Nachfrage zu rechnen. Es befinden sich jedoch einige größere Gesuche im Markt, sodass ein Flächenumsatz von 550.000 m² möglich ist. Angesichts der noch verhaltenen Nachfrage und der gut gefüllten Fertigstellungspipeline ist im nächsten Jahr von weiter steigendem Leerstand auszugehen. Es ist aber nicht zu erwarten, dass die Schwelle von 5 Prozent überschritten wird. Der starke Mietpreisanstieg der letzten Jahre ist vorerst zum Stillstand gekommen, jedoch ist das Flächenangebot noch so gering, dass Angebotsmieten nicht abgesenkt werden.

Der Markt für gewerblich genutzte Immobilien zeigte sich im von der Coronapandemie überschatteten Krisenjahr weitgehend robust und erzielte ein Transaktionsvolumen von rund 5 Mrd. €. Damit hat sich das Ergebnis im Vergleich zum außergewöhnlichen Vorjahresergebnis zwar um 56 % reduziert, das langjährige Mittel von 5,8 Mrd. € war aber in Sichtweite. Limitierende Faktoren waren zum einen die Einschränkungen im Alltag und zum anderen die bis heute anhaltenden Ungewissheiten bezüglich der Auswirkungen der Pandemie auf Wirtschaft und Immobilienmarkt. Aber auch in Zeiten des ersten Lockdowns im Frühjahr wurden Produkte auf den Markt gebracht und fanden Käufer. In der zweiten Jahreshälfte bewegte sich der Markt wieder mehr in Richtung Normalität mit steigendem Transaktionsgeschehen und einem starken Schlussquartal. Die Zahl der abgeschlossenen Transaktionen ging um ein Drittel zurück. was angesichts der bremsenden Wirkung der weltweiten Einschränkungen jedoch zu erwarten war. Insgesamt wurden 12 Großtransaktionen mit jeweils . 100 Mio. € getätigt, davon entfallen 10 auf die zweite Jahreshälfte.

Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroinvestments war mit einem Anteil von 2,9 Mrd. € oder 58 % weiterhin mit Abstand am höchsten. Insgesamt wechselten 2020 mehr als 580.000 m² Bürofläche am Münchner Markt den Eigentümer, wovon knapp 100.000 m² nicht vermietet waren. Es folgen Mischnutzungsobjekte mit 800 Mio. € bzw. einem Anteil von 16 % am Gesamtvolumen sowie deutlich dahinter die stark gefragten Lager- und Logistikobjekte mit 465 Mio. € (9 %). Zu den größten Einzeltransaktionen zählte der Teilverkauf des Weißen Quartiers an einen Fonds der Deka sowie der Verkauf eines Neubauprojekts auf dem Campus Neue Balan an einen Fonds der Union Investment für jeweils dreistellige Millionenbeträge.

Internationale Investoren waren durch die Reiseeinschränkungen zwar noch stärker beeinträchtigt, konnten ihren gewichtigen Anteil von 32 % auch durch die Unterstützung lokaler Investmentmanager am Gesamtvolumen halten. Das meiste Kapital stammte aus den USA. Frankreich und Österreich. Vergleichsweise stabile Märkte wie der Münchner rücken in Krisenzeiten bei global agierenden Anlegern noch weiter in den Fokus und werden auch in diesem Jahr eine entscheidende Rolle auf dem Investmentmarkt spielen. Auf Verkäuferseite konnte Projektentwickler Neubauten oder Forward Deals in Höhe von mehr als 1,6 Mrd. € veräußern und zeichneten damit für rund ein Drittel des gesamten Volumens verantwortlich. Es folgen Privatinvestoren (17 %) und opportunistische Investoren (14 %) mit deutlichem Abstand.

Investoren haben ihre Risikoprofile den Gegebenheiten angepasst und sichere Anlagen noch stärker in den Fokus gerückt. Das hat dazu geführt, dass der auf Core-Transaktionen entfallende Anteil mit 56 % den höchsten Wert der vergangenen Jahre erreicht hat. Zuletzt lag der Core-Anteil im Bereich von 30 bis 38 %. Insgesamt hat sich an der Risikoeinschätzung der Investoren aber wenig verändert, und München bietet weiterhin die Sicherheit und Wirtschaftskraft, auch abseits der Zentrumslagen für risikoaverse Investoren in hohem Maße

Die Delle auf dem Vermietungsmarkt wird auch auf dem Investmentmarkt spürbar werden, sich jedoch aufgrund des weiterhin bestehenden Nachfrageüberhangs und der sehr niedrigen Zinsen nur punktuell in den Kaufpreisen widerspiegeln. Bei Core-Transaktionen deutet sich sogar eine weitere leichte Kompression ab, da sich der Wettbewerb in diesem Segment abermals verschärft hat. Der Anlagedruck ist weiterhin sehr hoch, und sehr viel Kapital befindet sich im Markt. Signifikante Auswirkungen auf die Renditen sind aufgrund des Zins- und Investitionsumfelds derzeit nicht erkennbar. Während bei Hotels und ausgewählten Einzelhandelsobjekten das höhere Risiko bereits eingepreist wird, haben Renditen bei Industrie- und Logistikobjekten nochmals spürbar nachgegeben und rangieren bei 3,7 % und damit einen Prozentpunkt über der Bürospitzenrendite von 2,7 %.

Kaum ein Markt in Deutschland zeigte sich in den vergangenen Jahren ähnlich stabil wie die auch in Krisenzeiten resiliente bayerische Landeshauptstadt. München steht auf den Einkaufslisten nationaler und internationaler Investoren nach wie vor weit oben und wird in diesem Jahr wieder ein Transaktionsvolumen über dem langjährigen Mittel erreichen können, sofern sich die Rahmenbedingungen wieder normalisieren. Im letzten Quartal des Jahres wurden bereits zahlreiche Verkaufsprozesse angeschoben, die in der ersten Jahreshälfte zum Abschluss gebracht werden, so dass ein Transaktionsvolumen von rund 6 Mrd. € im Jahr 2021 erreichbar ist.



NEUE SIEDEREI © FS

Investment

The commercial real estate market remained robust in the face of the Covid-19 pandemic, posting a transaction volume of roughly €5bn. While this result is down 56% from the exceptional performance seen in the previous year, it still posts close to the long-time average of €5.8bn. Market activity was limited by the restrictions imposed due to the pandemic combined with ongoing uncertainty as to the impact of the pandemic on the economy and the real estate market. However, activity continued nonetheless, and deals were signed even during the first lockdown. The market steered towards normalcy in the second half of the year with increasing transaction activity and a strong final quarter. The number of deals finalized was down by one-third, which, however, came as no surprise in light of limiting global restrictions. Of the twelve major deals signed for €100m each, ten were signed in the second half of the year.

Supply and Demand

Office investments once again proved the investor favorite with €2.9bn, or a market share of 58%. More than 580,000 sqm of office space changed hands on the Munich market, almost 100,000 sgm of which were vacant. Mixed-use properties came in second with €800m, or 16% of total transaction volume, while highly sought-after logistics assets trailed at some distance in third place with €465m, or 9%. The partial sale of Weißes Quartier to a Deka fund and the sale of a new-build development at Campus Neue Balan to a fund managed by Union Investment, both in the nine-figure range, were among the largest single-asset deals signed in 2020.

Even though foreign investors were more heavily impacted by travel restrictions, they were still able to maintain their weighted share of 32% in total transaction volume, in part thanks to the support of local investment managers. The majority of foreign capital came from investors based in the US, France and Austria. In times of crisis, globally active investors tend to turn with even greater interest towards comparatively stable markets like Munich, and such markets are again poised to play a key role on the investment market in 2021. Property developers sold new-builds and signed forward deals for more than £ 1.6 bn, accounting for roughly one-third of total transaction volume sell-side.Private investors and opportunistic investors trailed at some distance with 17% and 14%, respectively.

Investors have adapted their risk profiles to current market conditions and intensified their focus on secure investment options. As a result, core deals posted their highest market share in recent years at 56%, previously ranging between 30% and 38%. However, little has changed in terms of investor risk assessment and Munich continues to offer the security and economic strength that many risk-averse investors find attractive, even beyond the city's central locations. Although the slump on the leasing market will be felt on the investment market as well, purchase prices will be affected only in some cases thanks to ongoing excess demand and extremely low interest rates. Core transactions may even be subject to slight yield compression as competition in this segment continues to intensify. Pressure to invest remains quite high and the market is currently extremely liquid. There are no signs of significant impact on yields in the current interest and investment environment. While this risk has already been priced in for hotels and some retail assets, yields for industrial and logistics assets once again dropped tangibly to around 3.7%, one percentage point above current office prime yields of 2.7%.

Summary and Outlook

Hardly any other major German city has remained as stable and crisis resilient as Munich in the past years. Munich will remain high on the agendas of national and international investors alike and is set to once again exceed the long-time average in terms of transaction volume in 2021, assuming market conditions normalize. Several deals were initiated in Q42020 that will be concluded in the first half of the year, hinting at total transaction volume of roughly €6bn in 2021.

Einzelhandel

Corona wird das Gesicht der Innenstadt verändern. Kaum eine Branche hat die Folgen der Pandemie so stark zu spüren bekommen wie der stationäre Einzelhandel. Der Lockdown und die ausbleibenden Einnahmen durch den Tourismus haben starke Bremsspuren hinterlassen, von denen sich der durch den Onlinehandel sowieso schon stark unter Druck befindliche stationäre Handel nur mühsam erholen dürfte. Dies gilt auch für die begehrten Münchner Innenstadtlagen. In der jüngeren Vergangenheit war noch nie so viel Bewegung bei den innerstädtischen Einzelhandelsflächen zu beobachten wie zuletzt, und an längere Leerstandszeiten muss sich der Münchner Markt auch erst gewöhnen. Mietpreise stehen unter Druck und kaum ein Einzelhändler mietet derzeit Flächen ohne Corona-Klausel im Mietvertrag, um sich gegen etwaige weitere Umsatzausfälle abzusichern. Während es bei kleineren Flächen auch in der Krise noch Nachfrage gibt, stehen insbesondere die großflächigen Handelsflächen vor einem Umbruch. Auch die vertikale Handelsnutzung in den oberen Stockwerken ist bei Mietern immer weniger gefragt. Zu den größten Veränderungen in der Fußgängerzone zählen die Schließungen der traditionsreichen Sportgeschäfte Karstadt Sport am Stachus sowie von Sport Münzinger am Rathaus, einem der ältesten Sportgeschäfte weltweit mit einer 130-jährigen Firmengeschichte. Derweil gibt es weitere Pläne für die Zukunft der Innenstadt. Vor allem das Gebiet zwischen dem derzeit in Entwicklung befindlichen Neubau des Hauptbahnhofs und dem Stachus wird sich in den kommenden Jahren durch Neuentwicklungen stark verändern und die Innenstadt in Richtung Hauptbahnhof erweitern. Der ehemalige Desigual-Laden in der Neuhauser Straße wird zukünftig durch die Burgerkette Five Guys genutzt und Douglas hat auf den vormals durch S.Oliver genutzten Flächen einen Megastore auf 1.160 m² eröffnet. Decathlon hat im Elisenhof unweit des Hauptbahnhofs eine neue Filiale mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² eröffnet und vor den Toren Münchens in Unterföhring ist eine Filiale mit mehr als 7.000 m² in Planung.

Industrie- und Logistikvermietung

Flächenumsatz

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt generierte in der Summe einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rund 367.400 m² und übertraf dank der Sonderanmietung von KraussMaffei im VGP Parsdorf das Vorjahresergebnis um rund 62 %. Der reine Vermietungsumsatz betrug rund 334.000 m² und lag mit rund 65 % deutlich über dem Vorjahrswert. Im langjährigen Vergleich überschritt der Vermietungsumsatz den Fünfjahresdurchschnitt um 49 %. Der Anteil an Eigennutzer-Ansiedlungen summierte sich auf rund 33.400 m² bzw. 9 %. Die größte Eigennutzer-Ansiedlung war mit rund 15.000 m² der Neubau des DHL Logistikzentrums am Flughafen.

Mieten

Aufgrund des bestehenden Flächenmangels und der niedrigen Leerstandsquote sind sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen. Die Spitzenmiete rangiert aktuell bei 7,30 €/m² und liegt rund 2 % über dem Vorjahresniveau, während die Durchschnittsmiete stabil bei 6,70 €/m² blieb. Im deutschlandweiten Vergleich ist der Münchner Industrie- und Logistikmarkt weiterhin der teuerste Markt.

Angebot und Leerstand

In den letzten Jahren fand die Mehrheit der Abschlüsse unter 3.000 m², demnach im kleinen Größensegment, statt. Insgesamt generierten 35 Abschlüsse im Größenbereich 1.000 m² bis 5.000 m² einen Flächenumsatz von rund 85.400 m² bzw. 23 %. Diese hohe Nachfrage nach Flächen im kleinen und mittleren Größensegment ist typisch für den Münchner Markt. Bemerkenswert war, dass insgesamt sechs Anmietungen mit einer Gesamtfläche von rund 213.000 m² die 10.000-m²-Marke überschritten (2019: 45.500 m², drei Abschlüsse). Dazu zählt unter anderem der Abschluss des Logistikdienstleisters Hendricks, der ein Neubauobjekt im Teilmarkt Umland Nord- Ost mit rund 12.000 m² Fläche anmietete. Ferner unterzeichnete der Logistikdienstleister Hummel Möbelverleih einen Mietvertrag für eine 10.000 m² Neubaufläche ebenfalls im Umland

4

Retail

Corona will change the look of the city center. Very few sectors have felt the impact of the pandemic as has brickand-mortar retail. The lockdown and loss of sales through tourism that came with it have left deep marks, and brickand-mortar retail, which has already been struggling with growing e-commerce, faces a difficult road to recovery. This also holds true for Munich's coveted downtown locations. Lately we have been seeing much more movement among downtown retail than in recent years and it might take the Munich market some time to adjust to these longer periods of vacancy. Rents have come under pressure and most retailers are refusing to sign a lease unless it contains a Covid-19 clause providing security against any further loss of sales. Although smaller-scale space continues to enjoy demand even during the crisis, large-scale retail space is particularly facing tumultuous times and retail units on the upper floors of downtown buildings are seeing demand dwindle. The most significant changes in the Munich pedestrian area include the closure of Karstadt Sport am Stachus, one of the city's most well-known sporting goods stores, and the closure of Sport Münzinger am Rathaus, one of the world's oldest sporting goods stores with a 130-year history. Meanwhile, other plans are being drawn up for the future of Munich's city center. The area between Munich's central station new-Stachus will particularly be seeing some significant changes in the next few years due to these new developments, which will expand the city center in the direction of Munich central station. The former Designal store on Neuhauser Straße will be occupied by the Five Guys hamburger chain and Douglas recently opened a megastore featuring 1,160 sgm in the space previously occupied by S.Oliver. Decathlon has opened a new store featuring 3,000 sqm at Elisenhof near Munich central station and is planning to open another store with over 7,000 sqm at the gates of Munich in Unterföhring.

5

Industrial and Logistics

Take-up

The Munich industrial and logistics market generated total take-up (including owner-occupier activity) of around 367,400 sqm in 2020, up roughly 62% yoy thanks to the lease signed by Krauss-Maffei at the VGP Parsdorf logistics park. Leasing activity on the Munich industrial and logistics remained lively in 2020. Take-up excluding owner-occupier activity posted roughly 334,000 sqm, significantly up yoy at 65%. Activity on the market puttake-up 49% over the five-year average. Owner-occupiers claimed a share of 9%, or roughly 33,400 sqm. The largest owner-occupier deal involved the DHL logistics center new-build at Munich Airport featuring a total area of roughly 15,000 sqm.

Rents

With the current shortage of space and low vacancy rate, prime and average rents continued to climb compared to the previous year. Prime rents currently come to €7.30 per sqm, up roughly 2% yoy, and average rents remain at a stable €6.70 per sqm. The Munich industrial and logistics real estate market remains Germany's most expensive.

Supply and Vacancy

The majority of leases were signed for smaller units of up to 3,000 sqm. The space segment of between 1,000 sqm to 5,000 sqm accounted for 35 leases signed for a total of roughly 85,400 sqm, or 23%. High demand for space in the small and medium-scale size segment is typical for the Munich market. The fact that six leases exceeded the 10,000 sqm mark and were signed for a total of around 213,000 sqm is noteworthy (2019: 45,500 sqm, three

leases). Among these was the lease signed by logistics provider Hendricks for roughly 12,000 sqm of new-build space in the Northeast City Outskirts submarket. Logistics provider Hummel Möbelverleih also signed a lease for 10,000 sqm of new-build space in the city's Northeast submarket. The submarkets to the north of Munich continue to see the strongest take-up activity with around 270.600 sqm.

The production and manufacturing sector was a source of high demand in 2020, accounting for more than 50%, or 197,200 sqm, of total take-up thanks to the lease signed by KraussMaffei. Without this lease, the production and manufacturing sector would have only generated a market share of 21%, but, because the lease was signed, the sector managed to exceed the previous-year result by roughly 21 percentage points.

Development activity in the Munich logistics region remains sluggish. However, we did see some space become available at stock properties due to the Covid-19 pandemic and the vacancy rate rose slightly to 2.1% as a result. Current vacancy is far from abundant, however, and pressure on the market continues. Space at stock properties is in some cases even going for new-build prices because of this trend.

Summary and Outlook

One aspect of the ongoing Covid-19 crisis that particularly stands out is growing demand from the e-commerce sector, which has impacted all of Germany's top 8 locations. Demand from e-commerce companies was notably higher even in the Munich market, which is traditionally dominated by the automotive sector. Competition around prices is set to intensify further in 2021 as supply continues to fall short of demand.

6

Building Sites

Market activity slowed this past year because of the pandemic as well as the fact that fewer residential and commercial sites were sold. Land site prices, on the other hand, remained unscathed and continued to rise.

According to the Munich Board of Expert Valuers, a yoy decrease in take-up of 16% was recorded on the market for building sites in the individual housing segment (single homes to buildings with three apartments, terraced and semi-detached houses, smaller condominium complexes) in the first three quarters of 2020. Transaction volume was also down slightly by 3%. Average land site prices came in at roughly 15% over the values posted in the land value chart at the end of 2018. Transaction volume for building sites zoned for multi-story residential properties fell significantly in the first three quarters of 2020. Take-up was down 24% yoy and transaction volume 16%. 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 vov comparison.

The number of deals to change hands for commercial building sites zoned for office and office-retail-mix developments including hotels fell by 9% compared to 2019. This is also reflected in transaction volume, which dropped 50%. Munich's office for urban planning has identified nine areas for future projects, all of which will require extensive development and will shape the city landscape going forward. Among these are the central development areas in the Munich city center, around Ostbahnhof station and in the Sendling and Moosach districts. Munich's strong growth is also pushing many developments around the city limits as can be seen in the developments underway in Freimann, Riem, Neuperlach and the northeast of Munich.

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.

Nord-Ost. Insgesamt generierten erneut die nördlichen Umlandteilmärkte den höchsten Flächenumsatz mit rund 270.600 m².

Das Jahr 2020 wurde stark von der Nachfrage aus dem Bereich Produktion & Fertigung getrieben. Durch die Sonderanmietung von KraussMaffei konnte die Nutzergruppe mehr als die Hälfte bzw. 197.200 m² Fläche auf sich vereinen. Ohne die Sonderanmietung läge der Anteil der Nutzerbranche Produktion & Fertigung bei lediglich 21 %. Im Vergleich hierzu lag das Ergebnis (inkl. KraussMaffei) rund 21 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

Die Neubauaktivität bleibt in der Logistikregion München weiterhin schwach. Aufgrund der Covid-19-Pandemie konnten einige Bestandsflächen dem Markt wieder zur Verfügung gestellt werden, so dass die Leerstandsquote geringfügig auf 2,1 % anstieg. Trotzdem ist das Ergebnis von einem gesunden Leerstand weit entfernt und setzt so den Markt weiter unter Druck. So werden Bestandsflächen in einigen Fällen zu Neubaupreisen wiedervermietet.

Fazit und Prognose

Die aktuelle Covid-19-Krise wurde vor allem durch die erhöhte Nachfrage aus dem E-Commerce-Bereich geprägt. Diese konnte an allen Top-8-Standorten registriert werden. Auch am automotive-geprägten Standort München konnten vermehrt Gesuche für Nutzer aus dem Bereich E-Commerce vernommen werden. Da das aktuelle Angebot nicht der Nachfrage entspricht, wird dies auch im neuen Jahr zu einem erhöhten Preiskampf führen.

Baugrundstücke

Im vergangenen Jahr ist die Marktaktivität durch die Pandemie und weniger großflächiger Wohn- und Gewerbegrundstücksverkäufe zurückgegangen, die Grundstückspreise haben sich von der Pandemie hingegen unbeeindruckt gezeigt und sind weiter gestiegen.

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, kleine Eigentumswohnanlagen) wurde in den ersten drei Quartalen 2020 gemäß Gutachterausschuss der Stadt München ein Flächenumsatz von -16 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Der Geldumsatz sank ebenfalls leicht um -3%. Die Grundstückspreise lagen im Mittel etwa 15% über den Werten aus der Bodenrichtwertkarte von Ende 2018.

Im Bereich der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist der Geldumsatz im 1. bis 3. Quartal 2020 noch deutlicher gesunken. Gegenüber dem Vorjahr sank der Flächenumsatz um -24%, der Geldumsatz ging hingegen um -16% 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 2019 um 9% gesunken. Dies machte sich auch im Geldumsatz bemerkbar, der um -50% nachgab.

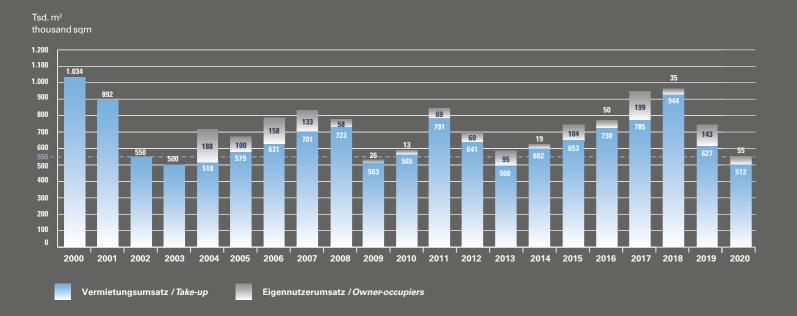
Die Stadtplanung hat in München derzeit 9 Handlungsräume identifiziert, die sich durch eine besonders hohe Entwicklungsdynamik auszeichnen und in den kommenden Jahren die Stadtentwicklung prägen werden. Hierzu zählen die zentralen Entwicklungsräume Innenstadt und rund um den Ostbahnhof sowie die Stadtteillagen Sendling und Moosach. Das Wachstum Münchens sorgt auch an der Stadtgrenze für eine hohe Wachstumsdynamik, wie die Entwicklungen in Freiham, Freimann, Riem sowie in Neuperlach und dem Münchner Nordosten zeigen. München befindet sich weiter auf Wachstumskurs 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.

Entwicklung des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes

Commercial property market trends in Munich

Bürovermietungsumsätze in München und in der Region

Leased office space in Munich and region



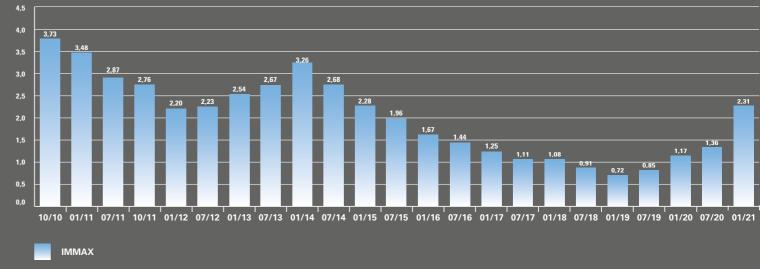
Der IMMAX als Maß der Konkurrenz des Flächenangebots sagt vereinfacht aus, dass auf jeden in den letzten zwölf Monaten vermieteten Quadratmeter Bürofläche 2,31 m² Angebotsfläche entfielen. Die im vergangenen Jahr rückläufigen Vermietungsumsätze bei deutlich steigendem Leerstand sorgten dafür, dass der Wert so hoch liegt wie seit 2014 nicht. Es ist davon auszugehen, dass der IMMAX im weiteren Jahresverlauf weiter ansteigen wird.

According to the IMMAX as an indicator of competition in terms of available space, 2.31 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.

Immobilienmarkt-Index
Property Market Index



IMMAX 01/2021 = $\frac{1.185.300 \,\mathrm{m}^2}{512.300 \,\mathrm{m}^2} = 2,31$



Büromarkt / Office market	
Spitzenmiete 2020 in €/m²/mtl./Prime rent in €/sqm/monthly	
-Zentrum/city	41,00
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	30,00
-Umland/periphery	17,50
Durchschnittsmiete 2020 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 2020 in €/m²/mtl./ Rent 2020 in €/sqm/monthly	
- City 1a (< 100 m²)	100 bis / to 320
- City 1a (> 100 m²)	50 bis / to 120
- Stadtteilzentrum / city district	20 bis / to 40
- Stadtrand-/Fachmarktlagen/periphery of city/specialist retailers site	10 bis/to 20
Mietpreisentwicklung/Rental development	↓

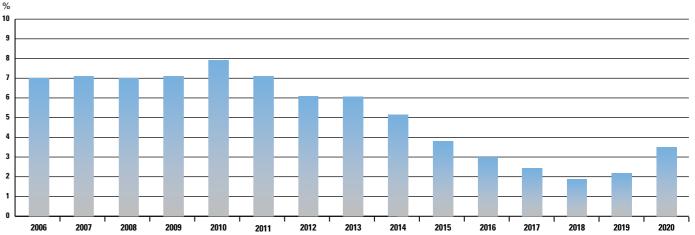
Gewerbe- und Serviceflächen / Commercial and service space	
Durchschnittsmiete 2020 in €/m²/mtl./Average rent 2020 in €/sqm/monthly	
-Logistikflächen > 3.000 m² - Spitzenmiete / Logistic space > 3.000 sqm, prime rent	7,30
-Logistikflächen > 3.000 m² - Durchschnittsmiete / Logistic space > 3.000 sqm, average rent	6,70
- Light Industrial Flächen - Neubau / Light Industrial space, new properties	14,00
- Light Industrial Flächen - Bestand / Light Industrial space, existing properties	9,00
Mietpreisentwicklung/Rental development	71

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	7

Spitzenrenditen in %/Prime yields in %	
-Büroimmobilien / office properties	2,70
- Einzelhandelsimmobilien / retail properties	2,90
-Industrie-/Logistikimmobilien/industry/logistics properties	3,70
Renditespannen Büroimmobilien in % / Range of yields, office properties	
-Zentrum/city	2,4 bis / to 3,9
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	3,1 bis/to 5,1
-Umland/periphery	4,3 bis / to 5,8
Preisentwicklung / Price development	

Prognose bis Ende 2021 / Forecast to end of	f 2021
Bevölkerung/Population	7
Beschäftigte / Employees	7
Mietpreisentwicklung in der jeweils oberen Preiskategorie / Rent development (higher price category)	
- Büroflächen / Office space	→
- Einzelhandelsflächen / Retail space	1
- Lagerflächen / Storage space	7
Kaufpreisentwicklung in der oberen Preiskategorie für Anlageimmobilien / Purchase price development (higher price category) for investment property	7





Stadtentwicklung in München

1 Ratold-/Raheinstraße

I naturur/namenistranse Im 11,6 ha größe Planungsgebiet sollen an der Bahnlinie München-Regensburg ca. 750 Wohnungen und zwei Kinder-tagesstätten südlich der Dülferstraße entstehen, etwa 150 Wohnungen und eine Kindertagesstätte nördlich.

2 Lerchenauer Straße

2 Let Friedrich Grande Strains An der Lerchenauer Straße soll in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier mit einem Schul- und Sportcampus entstehen. Neben ca. 1.600 Wohnungen sind ein Gymnasium, eine Grundschule, Grünflächen, Läden sowie diverse Infrastruktureinrichtungen geplant. Das Planungsgebiet ist ca. 23,8 ha groß.

3 Gelände Knorr-Bremse, Milbertshofen, Moosacher Straße

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.

4 Hufeland-Areal

Im Bereich des FIZ Future Masterplans sollen auf ca. 4 ha gewerbliche Flächen neu strukturiert werden. Das Areal wird geprägt von einem Hochhaus mit einer Höhe von 60 Metern und einem mittig gelegenen Quartiersplatz. Die Hufelandstraße wird Richtung Süden verschwenkt und verbessert damit die Verkehrssituation im Münchner Norden.

5 Bavernkaserne

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.

6 Bayerischer Rundfunk

reilweisen Umzug des Bayerischen Rundfunks (BR) nach München Freimann wird auf dem 2,4 ha großen Gelände des Funkhaus-Areals an der Arnulfstraße ein qualitätvolles Innenstadtquartier mit öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen sowie weiteren kerngebietstypischen Nutzungen mit einem Medienschwerpunkt entwickelt. Deshalb wurde 2021 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Neuordnung des Areals gefasst.

7 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 wird das vorhandene Baurecht für Kerngebietsnutzung südlich der Lilly-Reich-Straße in überwiegend gewerblicher Nutzung umgesetzt.

8 Richard-Strauss-Straße BVK

Die neue moderne Zentrale der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) sieht wechselnde Hochpunkte vor und soll eine städtebauliche Dominante am Mittleren Ring schaffen. Die vorgesehenen Büroflächen sollen durch arrondierende Nutzungen wie eine Kantine, Konferenzräume, Sport-, Gastronomie-, Einzelhandelsflächen sowie eine Kinderbetreuung ergänzt werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird derzeit in einen Bebauungsplan überführt.

9 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 Autobahnzufahrt. Die "Bayaria Towers" wurden 2019 fertiggestellt. Für den Bereich der künftigen Kerngebietsnutzung zwischen Prinzregentenstraße und Einsteinstraße ist der Bebauungsplan für das fünfte Hochhaus noch im Verfahren.

10 Eggenfeldener Straße

Südlich der Eggenfeldener Straße und östlich der Hultschiner Straße soll ein Quartier mit Wohn- und Kerngebiets-nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, etc.) einschließlich einer Kindertagesstätte mit drei Krippen- und drei Kindergartengruppen sowie den dazugehörenden Grün- und Freiflächen entstehen, mit 380 Wohnungen für 900 Rewohner sowie 700 Arheitsplätzen

11 Truderinger Straße

Auf einer 6,8 ha großen unbebauten Fläche südlich der Truderinger Straße soll ein qualitätvolles neues Wohnquartier mit Erholungsflächen und Kindertageseinrichtungen den Münchner Stadtteil ergänzen. Einbezogen ist der Freiraum des Hachinger Bachs, der zukünftig hier freigelegt wird. Mit etwa 820 Wohneinheiten kann dort Wohnraum für 1.900 Bewohner entstehen. Der Bebauungsplan wurde im Juli 2020 vom Stadtrat gebilligt.

12 Messestadt Riem – 5. BA

In neuen Stadtteil Messestadt Riem wurden neben dem 210 ha großen Riemer Park bisher ca. 6.200 Wohnungen und ca. 10.000 Arbeitsplätze realisiert. In einem weiteren Bauabschnitt sollen am westlichen Rand des Landschaftsparks auf ca. 25 ha etwa 2.500 Wohnungen, Versorgungseinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen, eine Grundschule sowie Gewerbe und die Entlastungsstraße Kirchtrudering entstehen.

13 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 und mehrere soziale Einrichtungen geschaffen. Der Bebauungsplan ist 2018 in Kraft getreten, 2021 werden bereits die ersten Bauvorhaben fertig gestellt.

14 Hanns-Seidel-Platz

In Neuperlach entsteht eine neue Mitte. 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. Das Bebauungsplanverfahren wurde im April 2017 abgeschlossen. Die Realisierung befindet sich im vollen Gange.

Nördlich des Otto-Hahn-Rings und östlich der Carl-Wery-Straße soll ein Wohnquartier mit zirka 725 Wohnungen für 1.735 Bewohner einschließlich dreier Kindertagesstätten mit je drei Krippen- und drei Kindergartengruppen sowie den dazugehörenden Grün- und Freiflächen entstehen. Die Ergebnisse eines städtebaulichen und landschaftsplane-rischen Wettbewerbes bilden die Grundlage des derzeit stattfindenden Bebauungsplanverfahrens.

16 Werksviertel am Osthahnhof

Auf 39 ha entsteht ein neues Stadtquartier mit einer innerstädtischen Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, modernem Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie- und Freizeitnutzungen mit ca. 1.150 Wohnungen und ca. 7.600 neuen Arbeitsplätzen. Das Konzerthaus für München wird ein prominenter Baustein werden. Der Bebauungsplan ist seit Äpril 2018 rechtskräftig, zurzeit werden mehrere Neubauvorhaben realisiert.

17 Paulaner-Gelände

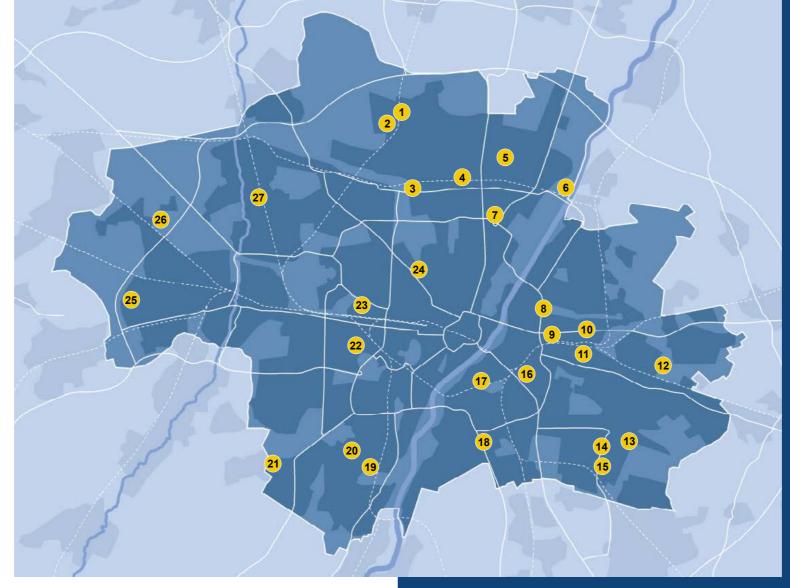
Auf dem 10 ha großen Areal wird ein qualitätsvolles, innerstädtisches Wohnquartier mit 1.500 neuen Wohnungen für etwa 3.500 Bewohnerinnen und Bewohner einschließlich sozialer Infrastruktur sowie ergänzendem Dienstleistungsgewerbe, Nahversorgung und einem Quartierspark entwickelt. Nachdem im Jahr 2015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

18 McGraw Gelände

Östlich der Tegernseer Landstraße soll auf der 2,8 ha großen Fläche Wohnungsbau für Staatsbedienstete (250 Wohnungen) in Verbindung mit Einzelhandel, ein Wohnheim für 250 Justiz-/Polizeianwärter sowie zwei Kindertageseinrichtungen entstehen.

19 Siemens Campus & Hochhaus

Auf 11,5 ha Fläche soll ein lebendiges Quartier mit überwiegend Wohnnutzung entstehen. Das geschützte Siemens-Wäldchen wird als prägendes Element in das Grün- und Freiflächensystem eingebunden. Das



20 Machtlfinger Straße

Am ehemaligen Siemens-Bürostandort und dem ehemaligen Betonwerk im Bereich der Gewerbebandes Obersendling soll ein neues urbanes Gebiet, das neben überwiegend gewerblichen Nutzungen auch Wohnen mit ca. 220 Wohnungen, zwei Kindertageseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur und Freizeitangebote vorsieht, entstehen. Dabei wird das ehemalige Gleisband zu einem grünen Rückgrat in Obersendling weiter ausgebaut. Um den künftigen zentralen Platz sollen drei Hochhäuser mit bis zu 80 m entstehen.

21 Appenzeller Straße Nachverdichtung

eiderseits an der Appenzeller und Bellinzonastraße sollen die bestehenden Gebäude mit etwa 1.500 Bestandswohnungen aus den 1960er und -70er Jahren durch zusätzliche Aufstockungen und Neubauten baulich ergänzt werden um 662 zusätzliche Wohnungen. Die bestehenden Grün- und Freiflächen werden qualitätvoll aufgewertet. Derzeit ist der Bebauungsplan Nr. 2109 in Aufstellung.

22 Zschokkestraße

Nach Verlagerung des Busbetriebshofes von Laim nach Moosach wird der ca. 8 ha große Bereich neu überplant und ein qualitätvolles Wohnquartier im Mietwohnungsbau mit 1.060 Wohneinheiten geschaffen. Am Knoten Zschokke-/ Westendstraße wird ein Kerngebiet mit zwei Hochpunkten den Quartierseingang markieren. Mit Fertigstellung der ersten Bauguartiere ist voraussichtlich ab 2027 zu rechnen.

23 Paketposthalle Arnulfstraße

Durch die geplante Verlagerung des Briefverteilzentrums kann auf dem 8,5 ha großen Areal rund um die denkmal-geschützte Paketposthalle ein urbanes Quartier entstehen. Geplant sind 1.100 Wohneinheiten, Büros, Einzelhandelsflächen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen. Derzeit wird die Masterplanung weiterentwickelt und ein Bürgergutachten vorbereitet. Insbesondere die vorgeschlagenen Zwillingstürme mit einer Höhe von 155 m werden ontrovers in der (Fach-)Öffentlichkeit diskutiert.

24 Kreativguartier 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, kreativwirtschaftlicher Nutzung und Hochschuleinrichtungen entwickelt. Mit zwei Bebauungsplänen wurde Baurecht für 730 Wohnungen und rund 1.000 Arbeitsplätze geschaffen.

25 Freiham – 2. RA

Am westlichen Stadtrand wird auf 350 ha ein neuer Stadtteil für etwa 25.000 – 30.000 Menschen geplant, mit insgesamt über 10.000 Wohnungen und fast 15.000 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. In einem zweiten Realisierungsabschnitt ist nun ein weiteres Wohnquartier geplant. Im ersten Bauabschnitt soll Baurecht für rund 3.000 Wohnungen inklusive der notwendigen sozialen und sonstigen Bedarfe entstehen.

26 Osteranger Straße

In Lochhausen entsteht auf einem 6,4 ha großen Gebiet ein neues Quartier mit rund 400 Wohnungen. Geschaffen werden soll ein vielfältiges Wohnungsangebot mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern In den nächsten Jahren erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplans.

Auf dem rund 12 ha großen Gewerbegebiet in Allach-Untermenzing soll ein Wohnquartier mit rund 1.200 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen, einer Grundschule mit einem Haus für Kinder und vier Kindertagesstätten entstehen. Die Umstrukturierung wird den gewerblichen Schwerlastverkehr reduzieren.

20 Machtlfinger Straße

At the former Siemens office site and the former concrete plant in the area of the Obersendling commercial ribbon, a new urban area is to be created that, in addition to predominantly commercial uses, will also include residential usage with approx. 220 apartments, two daycare centers, retail, services, culture and leisure facilities. The former railway track will be developed into a green backbone in Obersendling. Three high-rise buildings of up to 80 m are to be built around the planned central square

21 Appenzeller Str. densification

Along both sides of Appenzeller Straße and Bellinzonastraße 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 662 apartments. The existing green areas will be upgraded. Development plan no. 2109 is currently in process.

22 Zschokkestraße

After the relocation of the bus depot from Laim to Moosach the redevelopment of the approx. 8-hectare site as new high-quality residential district with 1,060 apartments will take place. The entrance to the new district at Zschokkestraße and Westendstraße will feature a core zone with two high-rises. Completion of

23 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 1,100 apartments, offices, retail and cultural and community facilities. The master planning is going on and a citizens' jury is in preparation. The planned twin towers with a height of 155m are part of controversial debates among

24 Creative Quarter at Dachauer Straße

On the 20-hectare site of the former Luitpold barracks and the adjoining area on Dachauer Strasse, an urban and networked city quarter is being developed with predominantly residential construction as well as cultural, creative uses and university facilities. Within the scope of the two development plans building rights for 730 apartments and around 1,000 workplaces were approved.

25 Freiham – 2. RA

Plans are in place to develop a new urban district on the western outskirts of the city to accommodate approx. 25,000-30,000 people on a total area of 350 hectares. The development will feature more than 10,000 apartments and workspace for around 15,000 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. As part of the second construction phase a new residential quarter will be developed. About 3,000 apartments including local

A new residential neighborhood featuring around 400 apartments, is currently in the construction phase on a 6.4-hectare site in Lochhausen. 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

A residential quarter with around 1,200 apartments for different income groups is to be built on the approxi-mately 12 hectare commercial area in Allach-Untermenzing, as well as an elementary school with facilities for children and four daycare centers. The restructuring will reduce heavy commercial traffic.

Urban development in Munich

1 Ratold-/Raheinstraße

Within the 11.6-hectare planning area, about 750 apartments and two daycare centers are to be built south of Dülferstrasse next to the Munich-Regensburg rail line, as well as about 150 apartments and one daycare

2 Lerchenauer Straße

A new urban quarter with a school and sports campus is to be built on Lerchenauer Strasse in the next few years. In addition to approximately 1,600 apartments, a high school, an elementary school, green spaces, stores and various infrastructure facilities are planned. The planning area is approximately 23.8 hectares in size.

3 Knorr-Bremse Area, Milbertshofen, Moosacher Straße

In line with the already completed development to the west of Am Oberwiesenfeld, residential development is also planned to be built east of the area. In the central section, a large green area will be created, from which the listed historical company headquarters, the southern core areas and the planned office high-rise

In the area of the FIZ Future master plan, commercial areas are to be restructured on approx. 4 hectares. The area is characterized by a high-rise building with a height of 60 meters and a centrally located square Hufelandstrasse will be swung to the south, thus improving the traffic situation in the north of Munich.

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, green spaces and sports facilities. Extensive public involvement is planned.

6 Bayerischer Rundfunk (Bavarian Broadcasting Corporation)

With the partial relocation of the Bavarian Broadcasting Corporation (BR) to Munich Freimann, a high-quality inner city quarter with public uses as well as other uses typical for urban areas with focus on media is being developed on the 2.4 hectare Funkhaus site on Arnulfstrasse. For this reason, a pre-planning decision was

7 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 comp (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. Adding to the existing 1,300 apartments already built the remaining building potential south of Lilly-Reich-Straße will be mainly com-

8 Richard-Strauss-Straße BVK

The new modern headquarters of the Bayerische Versorgungskammer (BVK) will be developed next to the Mittlerer Ring as landmark buildings with different highrises. The planned office space is to be supplemented by complementary uses such as a canteen, conference rooms, sports, gastronomy and retail areas as well as

The Bavaria Towers complex consisting of 5 high-rises ranging between 43 and 88 meters in height (mix of core and commercial zones) creates 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 to develop the fifth highrise in

10 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 spaces south of Eggenfeldener Straße.

11 Truderinger Straße

Development of a new high-quality residential district featuring recreational areas and kindergarten facilities is planned on 6.8 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 820 residential units for 1,900 residents. The development plans were approved by the city council in July 2020.

Within the new urban district Messestadt Riem about 6,200 apartments and workspace for about 10,000 employees as well as 210 hectares of green areas at Riemer Park are already developed. Development of more than 2.500 new apartments on 25 ha, daily and community amenities, an elementary school and commerical space as well as a new bypass road is planned at the western edge of the park bordering the Kirchtrudering district.

13 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 and a variety of community facilities. The development plan was officially approved in 2018 and the first developments will be finished in 2021.

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. The development plan was approved in April 2017. Construction is already underway.

North of the Otto-Hahn-Ring and east of Carl-Wery-Strasse, a residential quarter with approximately 725 apartments for 1,735 residents is to be built, including three daycare centers, each with three groups, as well as the associated green and open spaces. The results of an urban planning and landscape planning competition are the basis of the development plan process currently underway.

16 Werksviertel at Ostbahnhof

Development of a new 39-hectare urban district is on the way. The district features a downtown mix of residential, service, modern commercial, retail, gastronomy and recreational space as well as 1,150 new apartments and workspace for approx. 7,600 additional 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.

17 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

The 2.8-hectare site east of Tegernseer Landstraße will be used as residential space for state employees (250 apartments) with retail, a dormitory for 250 judicial/police candidates and two daycare centers.

19 SIEMENS Campus & Tower

Plans are in place to create a lively, primarily residential neighborhood on an 11.5-hectare site. The protected forest on the Siemens site will be a main feature of the development.





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
REFERAT FÜR ARBEIT UND WIRTSCHAFT
Herzog-Wilhelm-Straße 15 | 80331 München

Email: business@muenchen.de

Internet: muenchen.de/arbeitundwirtschaft

Über Colliers International Deutschland

Die Immobilienberater von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Occupier Services). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mitrund 15.000 Experten in 67 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei Twitter @ColliersGermany, Linkedin und Xing.

About Colliers International

Colliers (NASDAQ, TSX: ClGI) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 67 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice to real estate occupiers, owners and investors.

For more than 25 years, our experienced leadership with significant insider ownership has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. With annualized revenues of \$3.0 billion (\$3.3 billion including affiliates) and \$40 billion of assets under management, we maximize the potential of property and accelerate the success of our clients and our people. Learn more atcorporate.colliers.com, Twitter @Colliers or LinkedIn.

Copyright © 2021 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 © 2021 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: Mai 2021 As at May 2021