22/23

Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich

Landeshauptstadt München
Referat für Arbeit und Wirtschaft

MÜNCHEN
REAL VALUE. REAL LIFE. mipim

Colliers

München – überraschend schnelle Erholung

Auch das Jahr 2021 war von der Corona-Pandemie und ihren Auswirkungen, aber auch von Hoffnung aufgrund der neuen Impfstoffe geprägt. Mussten zu Beginn des Jahres die betroffenen Branchen, wie insbesondere das Gastgewerbe, das Messe- und Veranstaltungswesen sowie die Kultur- und Kreativwirtschaft erneut Einbußen hinnehmen, waren die Industriebereiche vom zweiten Lockdown über die Wintermonate 2020/2021 weniger betroffen und erreichten wieder Vorjahresniveau. Die Befürchtung vieler – ein langer wirtschaftlicher Abschwung – ist daher nicht eingetreten und die Wirtschaft erholte sich schneller als gedacht. So endete das Jahr für die Stadt München mit einer positiven Bilanz: Erstmals in der Geschichte konnten Gewerbesteuereinnahmen von über drei Milliarden Euro verzeichnet werden – ein Wert, der wieder optimistisch in die Zukunft blicken lässt.

Münchner Mix – krisensicher in schwierigen Zeiten
Die Region München gehört zu den attraktivsten Wirtschaftsräumen Europas. Die Branchenvielfalt ist für den Standort kennzeichnend. Zusammen mit dem Mix aus Großunternehmen, Mittelstand und Handwerk ist für eine stabile Wirtschaftsstruktur gesorgt, die vor allem in schweren Zeiten die Stadt weniger anfällig für Krisen macht. Etwa 91.000 Firmen sind in der bayerischen Landeshauptstadt ansässig, darunter die DAX- Schwergewichte BMW, Siemens und Siemens Energy, Munich Re, MTU Aero Engines und Allianz. Ein Blick auf aktuelle Rankings macht deutlich, dass der Wirtschaftsstandort München im Städtevergleich auch weiterhin Spitzenpositionen einnimmt: Im deutschlandweiten „Städteranking" des IW-Instituts beispielsweise liegt München in der Kategorie Wirtschaftsniveau weiterhin auf Rang eins.

Hightech-Branchen als Treiber der Digitalisierung
Informations- und Kommunikationstechnik (IuK), Biotechnologie und Medizintechnik oder der Automotivesektor – alles Schwerpunktbranchen in München. Allein im IuK-Sektor ist 2021 die Beschäftigtenzahl um sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Die Hightech- Branchen treiben die Digitalisierung in München besonders voran, wodurch sich München in den letzten Jahren zum Taktgeber für Industrie 4.0 und Künstliche Intelligenz innerhalb Deutschlands entwickelt hat. Auch die Ansiedlung bzw. Expansion vieler Global Player wie Google, IBM, Microsoft oder Apple hat zu diesem Trend maßgeblich beigetragen. Und sie sind von dem Standort überzeugt: Google erweitert seine Präsenz in München auf dem Gelände des Postpalastes und schafft 1.500 neue Arbeitsplätze. Apple verkündete im März 2021 weitere Ausbaupläne und wird München zu seinem Europäischen Zentrum für Chip-Design ausbauen. Mit dem Digitalen Zwilling treibt auch die Stadt München den digitalen Wandel voran: Die Stadtverwaltung kann mit dem digitalen Abbild ihre Prozesse digitalisieren und erhält so Innovationsräume, um neue Wege beschreiten und den Herausforderungen der Smart City begegnen zu können.

Talente in München
Für Unternehmen ist München besonders wegen der Vielfalt an Fachkräften und Talenten interessant. Mit 138.000 Studierenden an 22 Hochschulen ist München der zweitgrößte Hochschulstandort Deutschlands. Aktuell arbeiten in München rund 908.000 SV-Beschäftigte – 1,2 Prozent mehr als im von der Corona-Pandemie stark geprägten Jahr 2020. Jeder dritte Beschäftigte hat einen akademischen Abschluss. Im deutschlandweiten Städtevergleich liegt München damit an der Spitze. Aber auch für die Fachkräfte selbst ist der Standort attraktiv – hochqualifizierte IT-Fachleute beispielsweise verdienen hier weit über dem Durchschnitt.

Herausragendes Ökosystem für Start-ups
Münchens Gründungsszene profitiert von einem Ökosystem aus international erfolgreichen Großunternehmen, etablierten Start-ups, einer exzellenten Universitäts- und Forschungslandschaft mit herausragenden Talenten und institutionellen Multiplikatoren.
Laut dem Deutschen Start-up Monitor (DSM) 2021 bewerten mehr als drei Viertel der Münchner Gründer*innen das Start-up-Ökosystem am Standort als (sehr) gut – es wird damit deutlich positiver als andere deutsche Ökosysteme wahrgenommen. Insgesamt gibt es bereits über 1.300 Start-ups in München und auch einige Unicorns, Unternehmen mit einer Bewertung von mehr als einer Milliarde Dollar, sind in der Start-up-Szene der Landeshauptstadt zu finden: Celonis konnte 2021 mit einer vierten Finanzierungsrunde mehr als eine Milliarde Dollar einwerben und hat dadurch seine Bewertung auf mehr als elf Milliarden Dollar erhöht. Das Münchner Start-up ist damit sogar das erste Decacorn aus Deutschland.

Innovationsstandort München
Kürzlich haben sich sieben Universitäten und Wissenschaftseinrichtungen für die Forschungsallianz Munich Quantum Valley zusammengeschlossen. Ziel ist es, Quantencomputer zu entwickeln, zu bauen und für wissenschaftliche Anwendungen verfügbar zu machen. Dieses Zusammenspiel von Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft fördert die Entwicklung neuer Ideen und Erfindungen und ist charakterisierend für die Stärke des Innovationsstandorts München. In München arbeiten insgesamt 28.600 SV-Beschäftigte im Bereich Forschung und Entwicklung – das entspricht 3,6 Prozent der Gesamtbeschäftigten und damit fast dem Dreifachen des Bundesdurchschnitts. Wichtige Impulsgeber für die hohe Forschungsintensität sind die Vielzahl an Forschungsnetzwerken sowie Wissenschaftseinrichtungen wie zum Beispiel die Exzellenzuniversitäten LMU und TUM oder die Max-Planck- und die Fraunhofer Gesellschaft.

Titelbild / title: **Werk 12 im Werksviertel,** © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott
oben / top: **Bavaria Towers,** © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott
mitte rechts / middle right: **Werksviertel,** © Steinlein
unten rechts / bottom right: **Gärtnerplatz,** © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott
unten links / bottom left: **Schwabinger Tor,** © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott

Munich – Surprising fast recovery

2021 was another year shaped by the coronavirus pandemic and its effects, though the newly developed vaccines offered a source of hope. While the affected sectors, in particular hospitality, trade fairs and events, and the cultural and creative industries, again suffered at the start of the year, other industries were less affected by the second lockdown during the 2020/2021 winter months and results were comparable with the previous year. The fear of many – a prolonged economic downturn – did not come to pass, and the economy bounced back faster than expected. Indeed, the year ended on a positive note for the City of Munich: for the first time in history, trade tax (Gewerbesteuer) revenue exceeded three billion euros – a figure that allows for optimism regarding the future.

The 'Munich Mix' – crisis-proof in challenging times
Munich is one of Europe's most attractive economic regions, characterised by a broad range of sectors. The mix of large corporations, small and medium sized companies, and a strong craft trades sector creates a stable economic structure which, particularly in challenging times, makes the city less vulnerable to crises. The Bavarian capital is home to some 91,000 companies, including DAX heavyweights BMW, Siemens and Siemens Energy, Munich Re, MTU Aero Engines and Allianz. A look at the latest rankings shows that Munich continues to occupy a leading position among German cities. In the German Economic Institute's (IW) "City Rankings", for example, Munich retains top spot with respect to economic development and dynamism.

High-tech sectors driving digitalisation
Information and communications technology (ICT), biotechnology and medical technology, and the automotive sector are all key sectors in Munich. The ICT sector alone saw a seven percent increase in employment in 2021. The high-tech industries play a particularly prominent role in driving digitalisation in Munich, which in recent years has helped the region to be at the forefront of Industry 4.0 and artificial intelligence within Germany. The fact that many global players such as Google, IBM, Microsoft, and Apple have either set up or expanded operations in Munich has also contributed to this trend. The city has made a winning impression on these companies: Google is expanding its presence in Munich at the site of the "Postpalast", creating 1,500 new jobs. Apple announced further expansion plans in March 2021 and will make Munich its European centre for chip design. Munich's digital twin project is also advancing the digital transition. The twin allows the city government to digitalise its processes, opening up innovative new approaches to dealing with the challenges of becoming a "smart city".

Human resources in Munich
Munich is particularly attractive to companies due to its variety of skilled workers and human resources talent. Munich is Germany's second largest centre for higher education, with some 138,000 students studying at 22 higher education institutions. Around 908,000 people currently have jobs with obligatory social insurance contributions in Munich, a 1.2 percent increase over pandemic-dominated 2020. One in three employees has an academic qualification, the highest rate of any city in Germany. And Munich is also very appealing to employees themselves. For example, highly qualified IT specialists in Munich earn well above the national average.

Excellent ecosystem for start-ups
Munich's start-up scene benefits from an ecosystem comprising major international companies, established start-ups, and an excellent university and research landscape with outstanding human resources and institutional support. According to the German Start-up Monitor (DSM) 2021, more than three quarters of Munich-based entrepreneurs rate the city's start-up ecosystem as '(very) good', a considerably higher rating than for other German ecosystems. In total, there are more than 1,300 start-ups in Munich and also a number of "unicorns" – companies with a valuation of more than one billion dollars. Celonis acquired more than one billion dollars during a fourth financing round in 2021, raising its value to more than eleven billion dollars. The Munich start-up is thus Germany's first "decacorn".

Munich as an innovation centre
Seven universities and scientific institutions recently joined forces to create the Munich Quantum Valley research alliance. The aim is to develop and build quantum computers and make them available for scientific purposes. The interplay of science, research, and business fosters the development of new ideas and inventions and is characteristic of Munich's strength as a centre for innovation. A total of 28,600 people work in jobs with obligatory social insurance contributions in the area of research and development. This accounts for 3.6 percent of all employees and is almost three times higher than the German average. The large variety of research networks and scientific institutions provides important impetus for this high level of research intensity. Examples include the Universities of Excellence LMU and TUM, as well as the Max Planck and Fraunhofer Gesellschaft.

1

Die Marktbedingungen für die Immobilienbranche

Market conditions for the real estate sector
In the Urban Land Institute's current survey "Emerging Trends in Real Estate – Europe 2021", experts ranked Munich fifth in Europe when it comes to the general outlook for the real estate market. According to the survey, the Bavarian capital is one of Europe's most active real estate markets and its strong ranking can be traced back to Munich's robust economy as well as good investment and development opportunities on its real estate market. Improvements in local public transport as well as the short commute to the city centre were also emphasised – an aspect which became even more important during the pandemic and which commercial real estate in the inner city likewise benefits from.

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.
Combined with the limited amount of space and the appeal of real estate as an investment, the demand for housing in Munich considerably exceeds supply. The result is a continuous rise in prices.
To make affordable housing available to all income groups, the City of Munich is making every effort with respect to both new construction and existing supplies. For example, in 2020 around 8,300 subsidised and privately financed apartments were completed. This represents an increase of 16 percent over the previous year. This success is largely due to the increase in the number of building approvals granted in recent years. Around 11,500 apartments received approval from the Local Building Commission (LBK) in 2020. As a result, the number of approvals reached five figures for the fourth year in a row. In the previous five years (2016 to 2020) approval was granted to, on average, roughly 3,400 apartments per year. Meanwhile, on city-owned land and in the "Munich Model", there are projects to provide subsidised and affordable housing for various income groups. In addition, the City of Munich is implementing the "Konzeptioneller Mietwohnungsbau" (KMB), a conceptual plan for the construction of price-controlled, privately financed rental housing aimed at people whose income is above the threshold for subsidised housing. 60 percent of city land is intended to be used for subsidised housing and 40 percent for the conceptual rental housing plan.

Alongside these measures for new developments, the City of Munich is also availing of all legal possibilities to protect existing living space. There are currently 36 preservation statutes to protect residents against gentrification and displacement processes. Around 335,000 residents live in 193,000 apartments in the districts covered by these statutes.

The COVID-19 pandemic has had grave consequences for societal life and economic development in Germany over the last two years. The residential real estate market has proved to be relatively stable compared to other sectors, and to date the pandemic has had no notable direct impact on the completion of buildings or trends in rent and purchasing prices. However, the housing market is also affected by broader economic developments. One of the consequences of the restrictions caused by the pandemic has been reduced business in some sectors, loss of income, and changed migration patterns. The overall effects on the housing market will only become truly clear at a later date, when the pandemic is over.

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 fünften Platz in Europa. Die Umfrage zählt die bayerische Landeshauptstadt zu den aktivsten Immobilienmärkten europaweit und führt die gute Stellung auf Münchens robuste Wirtschaft sowie gute Investitions- und Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Münchner Immobilienmarkt zurück. Hervorgehoben werden auch die Verbesserungen im Nahverkehr sowie die kurzen Pendelzeiten in die Innenstadt – ein Aspekt, der vor allem während der Pandemie wichtiger wurde und von dem auch die Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich profitieren.

Wohnungsmarkt in München
Die Versorgung der Münchner*innen mit bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten und herausforderndsten Aufgaben der Landeshauptstadt München.

In Verbindung mit den begrenzten Flächenressourcen und der Attraktivität von Immobilien als Anlageform übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in München deutlich das Angebot. Kontinuierliche Preisanstiege sind die Folge.

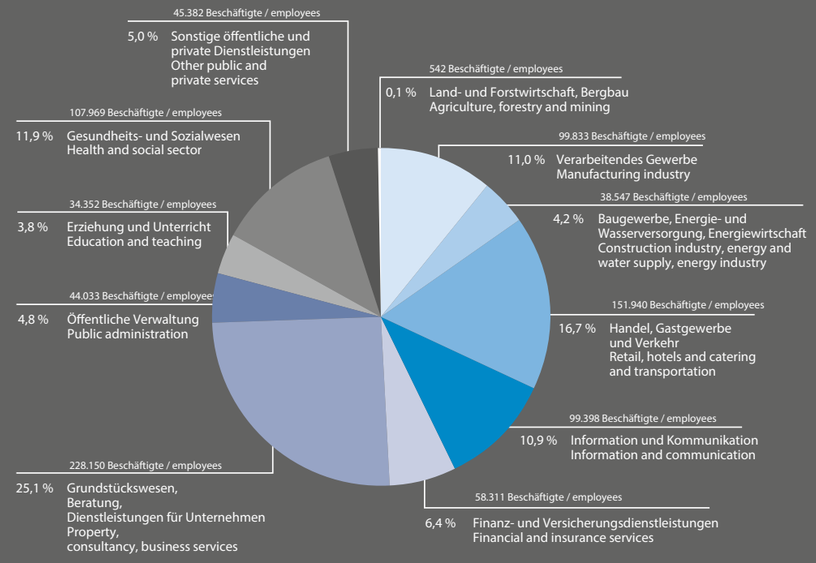
Um bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen bereitstellen zu können, unternimmt die Landeshauptstadt München sowohl im Bezug auf den Neubau als auch auf den Bestand weiterhin große Anstrengungen. So wurden im Jahr 2020 rund 8.300 geförderte und freifinanzierte Wohnungen fertiggestellt. Hierbei handelt es sich um ein Plus von 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Maßgeblich basierte dieser Erfolg auf den Steigerungen bei den Baugenehmigungen der letzten Jahre. Durch die Lokalbaukommission wurden im Jahr 2020 rund 11.500 Wohnungen genehmigt. Damit konnte bereits im vierten Jahr in Folge ein fünfstelliger Wert bei den Baugenehmigungen erreicht werden. In den vergangenen fünf Jahren (2016 bis 2020) wurde Baurecht für durchschnittlich etwa 3.400 Wohnungen pro Jahr geschaffen.

Auf städtischen Flächen werden Projekte in 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 den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme liegen. 60 Prozent der städtischen Wohnbauflächen sind für den geförderten und 40 Prozent für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau vorgesehen.

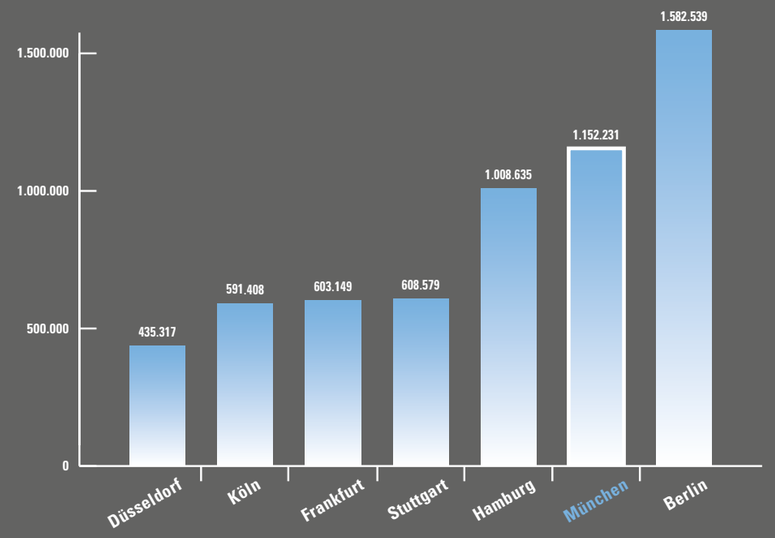
Zusätzlich zu den Maßnahmen für den Neubau schöpft die Landeshauptstadt München alle rechtlichen Möglichkeiten aus, um den bestehenden Wohnraum zu schützen. So gibt es derzeit 36 Erhaltungssatzungen zum Schutz der Einwohner*innen vor Gentrifizierung und Verdrängungsprozessen. In diesen Erhaltungssatzungsgebieten leben rund 335.000 Einwohner*innen in 193.000 Wohnungen.

Das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland haben durch die Covid-19-Pandemie in den letzten beiden Jahren gravierende Veränderungen erfahren. Zwar gilt der Wohnimmobilienmarkt im Vergleich zu anderen Branchen als verhältnismäßig stabil und es konnten bislang noch keine direkten pandemiebedingten Auswirkungen auf die Baufertigstellungen oder die Dynamik der Mieten und Kaufpreise festgestellt werden. Jedoch sind die Wohnungsmärkte von dieser gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ebenfalls betroffen. Die mit der Pandemie einhergehenden Beschränkungen hatten zeitweise sinkende wirtschaftliche Leistungen, Einkommensverluste und veränderte Wanderungsbewegungen zur Folge. Welche Auswirkungen sich insgesamt auf den Wohnungsmarkt ergeben, wird sich abschließend erst zu einem späteren Zeitpunkt nach der Pandemie feststellen lassen.

Verteilung der Beschäftigung in der Stadt München Stand 30.6.2021
Employment by sector 30.6.2021
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2021/
Employees paying compulsory social insurance contributions 2021



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2021
Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2021



Quelle / Source: Bundesagentur für Arbeit
Beschäftigung – Städtevergleich
(Stand: 30.6.2021, Agenturbezirke)

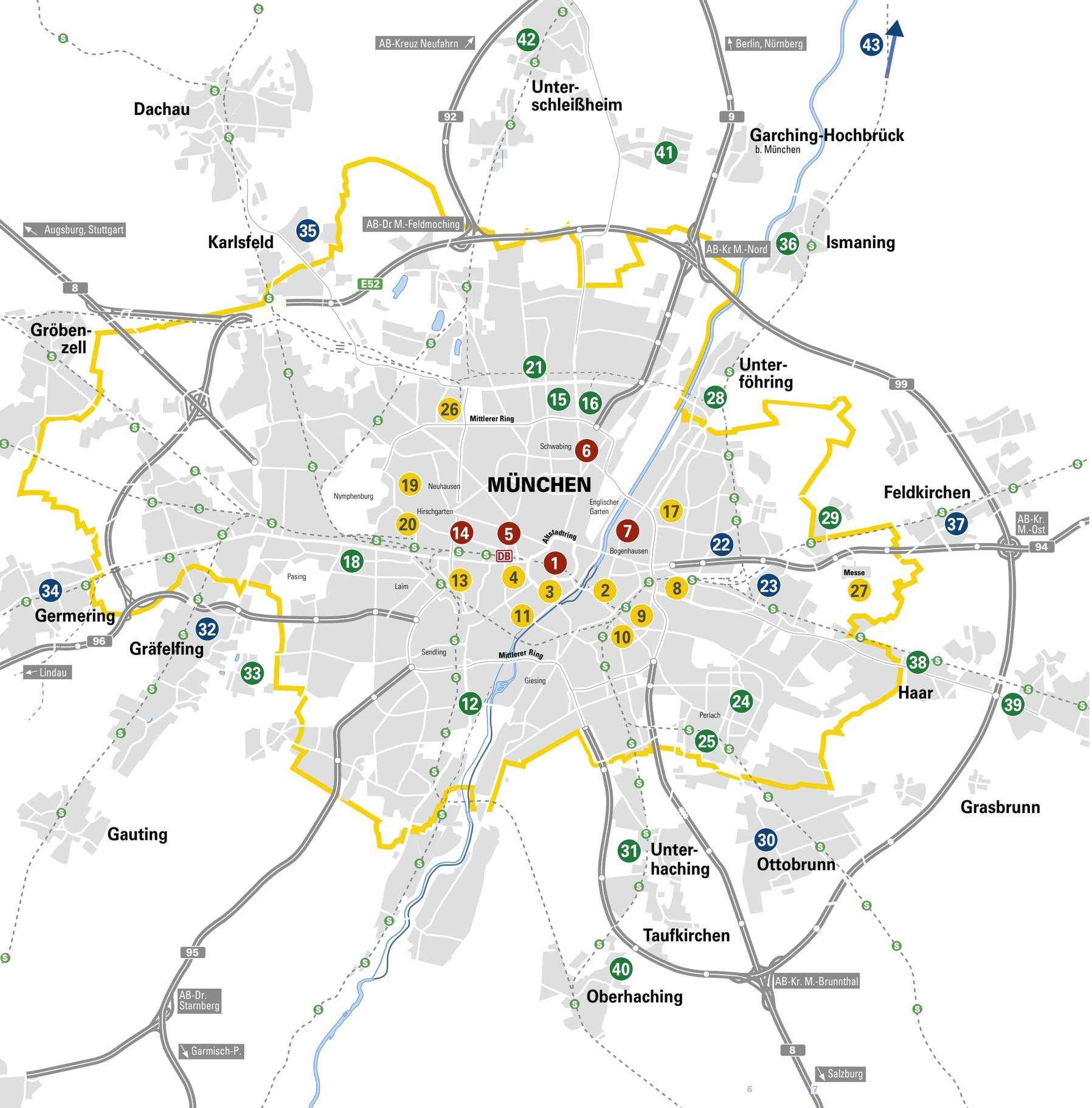
Bevölkerung und BIP Stand 2019/2020
Population and GDP 2019/2020

Quelle / Source: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
bea: BIP – Stand: 2019;
Bevölkerung – Stand: 2020

	Bevölkerung Population	BIP in Mio. € GDP in € m	BIP pro Erwerbstätigen in € GDP per employee in €
Bayern	**13.140.183**	**636.223**	**82.321**
Region München*	**2.932.668**	**202.737**	**103.364**
Stadt München	**1.488.202**	**122.247**	**106.176**
Umland**	**1.444.466**	**80.490**	**99.370**
Bavaria	13,140,183	636,223	82,321
Munich region*	2,932,668	202,737	103,364
City of Munich	1,488,202	122,247	106,176
Surrounding region**	1,444,466	80,490	99,370

* 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 Neubau New properties	B Hochwertiger Bestand High-quality existing properties	C Sonstiger Bestand Other properties
1	City	36,00 - 45,00	30,00 - 43,00	24,20 - 31,00
2	Haidhausen	29,00 - 35,00	22,00 - 29,50	17,80 - 22,00
3	Glockenbach	31,50 - 39,30	26,30 - 35,70	20,30 - 25,50
4	Ludwigsvorstadt	31,00 - 39,00	24,70 - 34,20	20,30 - 23,30
5	Stiglmaierplatz	31,00 - 37,50	25,30 - 29,70	20,00 - 24,80
6	Schwabing	30,70 - 38,70	25,30 - 34,00	19,50 - 24,20
7	Altbogenhausen	30,00 - 37,70	24,80 - 34,00	20,00 - 23,80
8	Berg am Laim	25,80 - 33,00	20,80 - 25,50	16,30 - 19,00
9	Werksviertel	29,50 - 38,00	24,20 - 29,30	18,50 - 22,80
10	St.-Martin-Str./Balanstr.	25,70 - 32,00	22,30 - 26,20	17,80 - 21,00
11	Isarvorstadt	29,00 - 37,00	24,30 - 31,70	19,20 - 22,80
12	Obersendling	21,70 - 27,30	17,80 - 21,70	14,20 - 18,00
13	Westend	24,20 - 30,70	19,00 - 24,80	15,50 - 18,60
14	Neuhausen/Arnulfpark	30,10 - 39,30	24,30 - 31,80	18,50 - 23,90
15	Schwabing Nord	22,30 - 27,30	19,50 - 23,20	15,80 - 19,30
16	Parkstadt Schwabing	24,00 - 30,20	19,20 - 24,00	17,00 - 18,70
17	Arabellapark	26,30 - 32,10	19,80 - 25,40	17,80 - 20,00
18	Laim	23,70 - 29,70	19,90 - 23,40	17,10 - 19,80
19	Nymphenburg	25,70 - 31,00	21,00 - 26,00	18,20 - 21,00
20	Hirschgarten	26,70 - 33,70	22,20 - 26,30	18,00 - 20,20
21	Milbertshofen	21,70 - 25,80	17,70 - 21,30	14,50 - 17,50
22	Zamdorf	20,80 - 27,30	15,30 - 22,70	10,70 - 13,30
23	Moosfeld	18,20 - 21,30	13,50 - 16,50	8,70 - 12,30
24	Neuperlach	20,70 - 23,30	16,10 - 19,10	12,30 - 15,00
25	Perlach	18,90 - 22,50	14,50 - 16,80	11,30 - 13,70
26	Moosach	21,80 - 25,20	18,80 - 22,00	15,20 - 17,80
27	Messestadt Riem	20,20 - 24,50	16,00 - 19,00	14,00 - 16,30
28	Unterföhring	18,20 - 21,30	12,80 - 15,90	9,70 - 12,70
29	Aschheim-Dornach	16,80 - 20,10	13,30 - 15,30	11,20 - 13,30
30	Ottobrunn/Riemerling	16,00 - 18,00	13,30 - 15,00	9,30 - 11,30
31	Unterhaching	16,80 - 19,70	11,70 - 15,50	10,20 - 13,20
32	Gräfelfing	17,50 - 20,50	13,80 - 16,50	10,50 - 13,80
33	Planegg/Martinsried	17,50 - 20,70	13,90 - 16,50	9,30 - 13,30
34	Germering	16,30 - 18,80	13,00 - 15,30	10,50 - 13,00
35	Karlsfeld	15,70 - 18,70	13,20 - 15,00	9,50 - 12,50
36	Ismaning	16,20 - 18,70	12,60 - 15,70	9,30 - 12,30
37	Feldkirchen/Heimstetten	15,20 - 16,70	11,20 - 13,50	9,20 - 11,30
38	Haar	16,30 - 18,80	13,80 - 15,80	10,20 - 13,00
39	Grasbrunn	15,50 - 17,20	10,70 - 13,20	9,20 - 11,30
40	Oberhaching/Furth	16,50 - 18,20	11,60 - 15,30	10,50 - 12,60
41	Garching	16,50 - 19,50	14,50 - 16,60	10,70 - 13,10
42	Unterschleißheim	15,00 - 17,50	11,80 - 14,30	9,30 - 12,00
43	Hallbergmoos	14,80 - 17,30	11,50 - 14,20	8,80 - 11,60

Lagequalität / Quality of location

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

2

MUNICH URBAN COLAB © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott

Office leasing

Take-up
The Munich office leasing market continues its upward trend, posting 664,500 sqm in take-up in 2021. The market experienced a 17% increase in take-up compared to 2020 thanks to a particularly strong H2. Results came in at 220,000 sqm in take-up in Q4 alone with 10 leases signed for over 5,000 sqm. Leasing activity skyrocketed in the space segment of 1,001 sqm - 5,000 sqm, up 65% yoy. The IT sector proved most active with a 16% share in total take-up, followed closely by the manufacturing industry with 15% and consulting firms with 12%. Only 3 out of the 18 major leasing deals signed exceeded the 10,000 sqm mark. Of these, 16 were signed for space at property developments and buildings under construction. Only 2 large-scale leases were signed for space at stock buildings. By far the largest lease was signed by the German Patent Office for over 44,000 sqm at the Pandion Soul new-build development in the city's Werksviertel. Wacker Chemie has also decided to relocate its headquarters from Neuperlach to the Werksviertel at Ostbahnhof, where it will take up around 14,000 sqm of new office space. The third-largest lease was signed by Zooplus AG. The company will be the main tenant at the Lumen Munich new-build development (roughly 11,000 sqm) on Sonnenstraße.

Rents
Average rents were up 9% yoy to €23.50 per sqm. Prime rents also rose an impressive 5% to €41.50 per sqm. The rent trend, however, is more nuanced. The increase in prime rents can be traced back to high-priced leases signed for over €40.00 per sqm in downtown locations, more of which were signed than ever before on the Munich market. Large-scale leases signed in the premium segment pushed up average rents as well. Rent prices at stock office buildings continued their sideways trend. Effective rent has even begun experiencing a slight dip with landlords again granting significantly higher incentives. Tenants looking for space within city limits are encountering rents of €25.80 per sqm on average, up 7% yoy. Average rents in the city outskirts were also up 5% to €13.70 per sqm.

Supply and Vacancy
Vacancy was up yoy almost 268,000 sqm to 1,055,600 sqm, putting the vacancy rate at 4.7%. The increase came to a halt in Q4 2021, however, with vacancy even down slightly from the previous quarter. Around 3.7% of office stock was available for immediate tenancy within city limits and 7.5% in the city outskirts. Space involving first-time occupancy accounts for roughly 120,000 sqm. Of the 352,800 sqm office space completed in 2021, 82% has already been leased. Around 962,800 sqm is currently under construction in Munich, 50% of which has been pre-leased or taken up by owner-occupiers.

Key Developments
Development activity recently picked up to levels not seen for some time in the city's Altstadt submarket and in directly adjacent submarkets. Most of these developments fall into the small and medium-sized space segment. The area in the east of Munich between St.-Martin-Straße, Werksviertel and Berg am Laim remains the city's hot spot for office development. Locations with a number of property developments in the planning stage but not yet under construction include Zamdorf in the east, Sendling in the south and the area between Moosach and Frankfurter Ring in the north. Construction began this past year on a total of 310,000 sqm of office space, 210,000 sqm of which is speculative. This represents the second-highest volume in speculative development since 2009, exceeded only by 2020 results.

Summary and Outlook
The Munich office leasing market appears to have the worst behind it. Take-up is showing signs of recovery but has yet to reach pre-pandemic levels. The fact that economic recovery is taking longer than originally hoped combined with the fact that many tenants are calculating less space per employee due to an increase in remote working is putting a damper on demand. Other more subordinate trends remain in place, however, and are supporting ongoing recovery, including the rising share of office employment in total employment and the influx of companies to Munich. We expect take-up to reach roughly 650,000 sqm in 2022. We can look for an increase in vacancy due to the high completion rate. This increase, however, is not likely to move at the same pace as in 2021. Market rents are likely to experience a sideways trend while prime rents may see further increases.

Bürovermietung

Flächenumsatz
Der Münchner Bürovermietungsmarkt befindet sich mit einem Flächenumsatz von 664.500 m² im Jahr 2021 weiterhin im Aufwärtstrend. Insbesondere durch ein starkes zweites Halbjahr konnte ein um 17 % höherer Flächenumsatz als 2020 erzielt werden. Allein im Schlussquartal wurden 220.000 m² Flächenumsatz erzielt und zehn Verträge mit über 5.000 m² abgeschlossen. Im Segment zwischen 1.001 und 5.000 m² legte die Aktivität im Vorjahresvergleich besonders stark zu, das Umsatzplus betrug hier 65 %. Die IT-Branche war mit einem Umsatzanteil von 16 % am aktivsten, knapp dahinter folgte mit 15 % das Verarbeitende Gewerbe. Beratungsunternehmen waren mit 12 % die drittstärkste Nachfragekraft. Von den 18 Großabschlüssen überschritten nur drei die Marke von 10.000 m². Davon wurden 16 in Projekten und in Gebäuden, die sich im Bau befinden abgeschlossen. In Bestandsgebäuden gab es lediglich zwei Großabschlüsse. Die mit Abstand größte Anmietung von über 44.000 m² erfolgte durch das Deutsche Patent- und Markenamt im Neubauprojekt Pandion Soul im Werksviertel. Wacker Chemie verlagert seinen Firmensitz ebenfalls und zieht von Neuperlach an den Ostbahnhof ins Werksviertel und wird dort rund 14.000 m² Neubaufläche beziehen. Der drittgrößte Abschluss kam von der Zooplus AG, die im Neubauprojekt Lumen Munich in der Sonnenstraße mit rund 11.000 m² Hauptnutzer sein werden.

Mieten
Die Durchschnittsmiete stieg im Vorjahresvergleich um 9 % auf 23,50 €/m². Die Spitzenmiete legte ebenfalls um deutliche 5 % auf aktuell 41,50 €/m² zu. Die Mietpreisentwicklungen sind jedoch differenziert zu betrachten. Der Anstieg der Spitzenmiete ist auf hochpreisige Anmietungen von über 40,00 €/m² in Zentrumslagen zurückzuführen, die in ihrer Anzahl so hoch waren wie noch nie auf dem Münchner Markt. Die teils großflächigen Anmietungen im Spitzensegment sorgten dadurch für einen Anstieg der Durchschnittsmiete. Mietpreise für Büroflächen in Bestandsgebäuden bewegen sich weiterhin seitwärts. Da zuletzt wieder deutlich höhere Incentives gewährt werden, bewegt sich die Effektivmiete sogar tendenziell leicht abwärts. Im Stadtgebiet wurden im Schnitt 25,80 €/m² entrichtet, was einem Plus von 7 % entspricht. Im Umland stieg der Schnitt ebenfalls um 5 % auf 13,70 €/m².

Angebot und Leerstand
Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Leerstand um rund 268.000 m² auf 1.055.600 m² an. Die Leerstandsquote lag damit bei 4.7 %. Im letzten Quartal ist der Anstieg zum Stillstand gekommen und der Leerstand war sogar minimal geringer als in Q3 2021. Im Stadtgebiet standen 3,7 % des Bestands kurzfristig für die Anmietung zur Verfügung, im Umland 7,5 %. Bei rund 120.000 m² Leerstand handelt es sich um Erstbezugsfläche. Von den 352.800 m² Bürofläche, die in 2021 fertiggestellt wurden, sind bereits 82 % vermietet. Aktuell befinden sich im gesamten Marktgebiet rund 962.800 m² im Bau, die zu 50 % vermietet oder eigengenutzt sind.

Entwicklungsschwerpunkte
In der Altstadt und den direkt angrenzenden Lagen herrscht derzeit so viel Entwicklungstätigkeit wie seit Längerem nicht. Die meisten Projekte bewegen sich dabei naturgemäß im kleineren und mittelgroßen Größensegment. Die Münchner Ostachse zwischen St.-Martin-Straße über das Werksviertel bis Berg am Laim ist nach wie vor der Standort mit der größten Bautätigkeit. Zukünftige Standorte, in denen viele Projekte in Planung aber noch nicht in Bau sind, werden Zamdorf im Osten, Sendling im Süden und im Norden zwischen Moosach und dem Frankfurter Ring sein. Insgesamt erfolgte im vergangenen Jahr der Baustart von 310.000 m² Bürofläche, davon 210.000 m² spekulativ. Seit 2009 ging nur im Jahr 2020 mehr spekulative Fläche in Bau, die bei Entwicklungsbeginn noch verfügbar war.

Fazit und Prognose
Mittlerweile hat der Münchner Bürovermietungsmarkt die Talsohle hinter sich gelassen. Die Umsätze zeigen sich erholt, ohne aber das Niveau von vor der Pandemie erreicht zu haben. Sowohl die Tatsache, dass die konjunkturelle Erholung langsamer vonstattengeht als ursprünglich erhofft, als auch der bei vielen Mietern aufgrund der höheren Homeoffice-Quote sinkende Flächenbedarf pro Mitarbeiter wirken tendenziell nachfragedämpfend. Andere übergeordnete Trends, wie der steigende Anteil der Bürobeschäftigung an der Gesamtbeschäftigtenzahl und der Zuzug von Unternehmen nach München, bestehen aber weiterhin und begünstigen eine Fortsetzung der Erholung. Für 2022 erwarten wir einen Flächenumsatz von rund 650.000 m². Aufgrund der hohen Zahl der Fertigstellungen ist mit steigenden Leerständen zu rechnen, allerdings nicht mehr in der Geschwindigkeit wie 2021. Bei den Marktmieten gehen wir von einer Seitwärtsbewegung aus, während es bei der Spitzenmiete zu weiteren Steigerungen kommen kann.

Investment

Transaktionsvolumen
Auch im zweiten Corona-Jahr befindet sich der Münchner Gewerbeinvestmentmarkt auf hohem Niveau und erzielte ein Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. €, den zweithöchsten Wert nach dem Rekordjahr 2019. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 49 %. Der 10-jährige Durchschnitt wurde um 28 % übertroffen. Wesentlicher Treiber waren sechs Großtransaktionen über 500 Mio. €, die für sich genommen 3,7 Mrd. € zum Transaktionsvolumen beisteuerten. Neben den Hochhausverkäufen „Highlight Towers" und „Uptown Munich" zählen hierzu auch die Verkäufe des „Elementum" nahe dem Hauptbahnhof sowie des neuen Sitzes des Deutschen Patent- und Markenamts im Werksviertel. In den 10 Jahren zuvor wurden insgesamt lediglich drei Einzeltransaktionen mit einem Volumen von über 500 Mio. € gehandelt, was die Besonderheit unterstreicht. Die großvolumigen Verkäufe sowie beachtliche 15 mittelgroße Transaktionen im Bereich von 70 bis 200 Mio. € verdeutlichen, dass auch in Krisenzeiten das Vertrauen der Investoren sowie die Attraktivität des Münchner Marktes vorhanden sind.

Angebot und Nachfrage
Die Nachfrage nach Core-Produkten kann auf dem Münchner Markt weiterhin nicht befriedigt werden. 79 % des Transaktionsvolumens konzentrierte sich auf Bürogebäude, deutlich dahinter rangieren Hotels und gewerbliche Grundstücke mit jeweils rund 6 % Marktanteil. Zu den größten Hoteltransaktionen zählte der Verkauf des im Bau befindlichen 5-Sterne-Hotels „Königshof" am Stachus. Nebenlagen außerhalb des Mittleren Rings behaupten sich weiterhin und trugen mit einem Marktanteil von 48 % wesentlich zum guten Ergebnis bei. Hierunter befinden sich beispielsweise große etablierte Bürolagen wie die Parkstadt Schwabing, Moosach oder Obersendling, die im Fokus von institutionellen Anlegern stehen. Innerhalb des Mittleren Rings wurden weitere 43 % des Volumens platziert, der Rest entfällt auf Lagen in den Münchner Umlandgemeinden. Die Größe des Marktes, das sehr gute Verkehrsnetz sowie die hohe Vielfalt der erfolgreichen und expandierenden Branchen in München sind der Hauptgrund dafür, dass Investoren auch abseits des Zentrums vergleichsweise sicher investieren können und auch in diesen Lagen eine hohe Nachfrage vorhanden ist. Institutionelle Investoren allokierten mit Abstand das meiste Kapital auf dem Münchner Markt. 3,8 Mrd. € oder 51 % entfielen auf diese Anlegergruppe, gefolgt von privaten Investoren und Family Offices, die mehr als 2,1 Mrd. € investierten. Ihren Platz auf dem Treppchen konnten zudem Projektentwickler verteidigen, die knapp 1,2 Mrd. € ausgaben. Auf Verkäuferseite ging von eben diesen drei Investorengruppen ebenfalls die höchste Aktivität aus.

Renditen
Der Druck auf die Renditen hält an. Die Spitzenrendite hat weitere 5 Basispunkte nachgegeben und liegt bei 2,65 %. Die finanzwirtschaftliche Großwetterlage und die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum deuten im ersten Halbjahr 2022 auf wenig Veränderungen hin. Auch in Sekundärlagen sind die Renditen weiter unter Druck. Die Mehrheit der modernen Bürogebäude wurde hier im Bereich von 3,0–3,5 % gehandelt.

Die hohe Nachfrage hat dazu geführt, dass sich die Kapitalwerte für Bürogebäude im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht haben. Der Mediankaufpreis für Bürogebäude innerhalb des Mittleren Rings lag bei knapp 12.000 €/m² und in der Spitze bei mehr als 21.000 €/m². In den Stadtlagen außerhalb des Mittleren Rings bewegte sich der Median bei knapp 6.000 €/m² und der Spitzenwert bei 14.000 €/m². Das knappe Angebot, selektiv anziehende Mieten, der Wettbewerb mit anderen Nutzungsarten sowie die weiter steigenden Bodenrichtwerte werden auch 2022 für weiter steigende Preise sorgen.

Fazit und Prognose
Die deutsche Wirtschaft insgesamt sowie der gewerbliche Immobilienmarkt stehen auch im Jahr 2022 vor großen Herausforderungen. Zwar ist die Ausgangslage für den Münchner Markt mit seiner starken Wirtschaftsstruktur und den hervorragenden Rahmenbedingungen erdenklich gut, die Pandemie wird sich jedoch auch hier weiter auswirken. Die Auswirkungen der neuen Arbeitsweise mit weniger Büropräsenz wird bei der Flächennachfrage spürbarer werden, und die Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung wird das Investitionsgeschehen auch auf dem Münchner Markt mit seinem riesigen Büroflächenbestand noch deutlicher prägen als zuvor. Der Münchner Markt ist weiterhin einer der stabilsten Märkte in Europa und steht bei nationalen und internationalen Investoren weit oben auf der Einkaufsliste, so dass für 2022 mit einem vergleichbaren Transaktionsvolumen im Bereich von 7 Mrd. € gerechnet werden kann.

3

MARK © TSE

Commercial Investment

Transaction volume
Activity on the Munich commercial investment market remained lively in the second year of the pandemic with a transaction volume of roughly €7.4bn, an exception result second only to record year 2019. This reflects a yoy increase of 49% and comes in 28% above the 10-year average. Activity was primarily driven by 6 high volume deals signed for over €500m, which contributed €3.7bn to total transaction volume. In addition to the sale of the Highlight Towers and Uptown Munich high-rise properties, these deals include the Elementum development close to Munich central station and the new headquarters of the German Patent and Trademark Office in the Werksviertel submarket. The fact that just 3 single-asset deals for over €500m were recorded in the past 10 years highlights the exceptional nature of this result. These high-volume deals as well as a remarkable 15 mid-sized transactions in the €70m - €200m range show that investor confidence and the attractiveness of the Munich market remain intact even in times of crisis.

Supply and Demand
There is still not enough supply on the Munich market to meet demand in the core segment. Office assets accounted for 79% of transaction volume with hotel and commercial trailing at a considerable distance and a market share of around 6% each. One of the largest hotel deals of the year was the sale of the centrally located 5-star Königshof Hotel, which is currently under construction.
Secondary locations outside the city's Mittlerer Ring (central ring road) continued to hold their own and, with a market share of 48%, made a significant contribution to the market's substantial result. These include large established office locations such as Parkstadt Schwabing, Moosach and Obersendling, which institutional investors continue to target. A further 43% of transaction volume was poured into assets situated inside the city's Mittlerer Ring with the remainder going to the city outskirts. The size of the market, an excellent transportation network and the variety of successful, expanding sectors in the city are among the factors that make it possible for investors to acquire assets outside the city center at relatively low risk and that keep demand in these locations high.
Institutional investors were by far the most active investor group on the Munich market with roughly €3.8bn in transaction volume, or 51%, followed by private investors and family offices, which poured more than €2.1bn into Munich assets. Property developers were able to defend their position as the third-strongest investor group with just under €1.2bn. The same three investor groups were most active sell-side as wekk.

Yields
Yield compression continued with prime yields down another 5 bps over the course of the year to 2.65% at year-end. The general financial climate and the current economic trend in the eurozone indicate that we are likely to see little change in the first half of 2022. Compression on yields in secondary locations continued as well. The majority of modern office buildings in these locations posted yields in the 3.00% to 3.50% range.
Property prices for office buildings continued to rise yoy due to high demand. The average purchase price for office buildings located inside the Mittlerer Ring came to just under €12,000 per sqm with a maximum of over €21,000 per sqm. City locations outside the Mittlerer Ring recorded an average of just under €6,000 per sqm and a maximum of €14,000 per sqm. Prices will continue to rise in 2022 thanks to limited supply, rising rents in some segments, competition from other asset types and further increases in standard land values.

Summary and Outlook
The commercial real estate market and the German economy as a whole will continue to face significant challenges in 2022. Although the Munich market is well-positioned thanks to a strong economic structure and excellent fundamental conditions, the pandemic will continue have an impact on market activity. There are signs of an ongoing inflation trend and escalating conflicts that could have an effect on the economy as the year progresses. New work concepts involving less time at the office will begin to have a more noticeable impact on demand, and implementation of the EU Taxonomy regulation will also shape investment activity on the Munich market even more significantly than in years prior. As the Munich market continues to rank among Europe's most stable and remains very popular with national and foreign investors, we expect 2022 annual transaction volume to come in at around €7bn.

Einzelhandel

Die Lage auf dem Münchner Einzelhandelsmarkt hat sich seit Ausbruch der Pandemie divergent entwickelt. Nachdem zunächst 2020 sowohl die Fußgängerzone als auch Nebenlagen unter Druck geraten waren, hat sich Erstere im Jahr 2021 stärker erholt. Insbesondere in Zentrumslagen war 2021 wieder eine optimistischere Stimmung spürbar. Nach dem deutlichen Rückgang im Jahr 2020 konnten sich die Mieten in der Top-Lage im Bereich von 320,00- 370,00 €/m² stabilisieren. Die Talfahrt der Passantenfrequenz im Jahr 2020 hatte München unter den Top 7 besonders schwer getroffen. Umso mehr tragen die in 2021 wieder deutlich erhöhten Zahlen zum insgesamt verbesserten Klima in der Branche bei. Laut einer Erhebung von hystreet.com befand sich insbesondere die Neuhauser Straße Ende 2021 fast wieder auf Vorkrisenniveau. Der gesamte Bereich Neuhauser Straße / Marienplatz / Kaufingerstraße steht laut der Erhebung mit rund 15.000 Passanten pro Stunde bundesweit an der Spitze. Diese Robustheit und die Erholung des Münchner Highstreet Marktes zeigt sich in diversen Neuanmietungen in den 1A -Lagen wie zum Beispiel Adidas Terrex in der Sendlinger Straße, Jack & Jones sowie s.Oliver in der Neuhauser Straße oder Canada Goose in der Theatinerstraße. Insgesamt erfreut sich der Markt in München seit dem letzten Quartal 2021 an einer wieder stärkeren und konstanteren Nachfrage. Dadurch konnten Leerstände in den Premiumlagen in den letzten Monaten nahezu komplett abgebaut werden. Sofern keine pandemiebedingten Restriktionen erforderlich werden, die den Einzelhandel stark beeinflussen, gehen wir für 2022 von einer Fortsetzung dieses positiven Trends aus. Gleichzeitig schreitet der Wandel der Innenstadt weiter voran. Die umfassenden Planungen zwischen Hauptbahnhof und Marienplatz konkretisieren sich weiter und werden in den kommenden Jahren den Einzelhandelsmarkt in der Innenstadt prägen.

Industrie- und Logistikvermietung

Flächenumsatz

Nach einem herausragenden vierten Quartal (39 % des Flächenumsatzes) verzeichnet die Region München zum Jahresende hin ein Jahresergebnis von 282.900 m², kann jedoch bedingt durch den außergewöhnlichen Großabschluss von KraussMaffei in 2020 (ca. 137.800 m²) nicht an das Vorjahresergebnis anknüpfen (- 23 %). 2021 konnten vergleichsweise mehr Abschlüsse gezählt werden (105 Abschlüsse, + 62 %), was die rege Marktaktivität und hohe Nachfrage unterstreichen. Die reine Vermietungsleistung summierte sich auf rund 234.600 m² (- 30 %). Zu den größten Ansiedlungen in den letzten 12 Monaten zählte unter anderem ein Mietvertragsabschluss in Kirchheim östlich von München (ca. 23.200 m²) sowie die beiden Eigennutzerabschlüsse von Noerpel Group (25.000 m²) und DHL in Odelzhausen bzw. Aschheim (ca. 16.200 m²). Abschlüsse größer 10.000 m² blieben in der Region weiterhin die Ausnahme. Lediglich vier Abschlüsse überschritten die 10.000 m²-Marke, die in der Summe etwa 28 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Weiterhin spielte sich die Nachfrage überwiegend im kleinen und mittleren Flächensegment ab.

Mieten

Der Druck auf die Spitzenmiete erhöhte sich infolge des Angebotsengpasses erneut. Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 3.000 m² stieg demnach im Laufe des Jahres um weitere 30 Cent an und rangiert derweil auf einem neuen Rekordniveau von 7,50 €/m². Bei etwa 43 % der abgeschlossenen Mietverträge größer 3.000 m² lag die Miete 2021 bereits bei 7,00 € und mehr. Für moderne Light Industrial-Flächen im Stadtgebiet liegt die Spitzenmiete bei aktuell 14,00 €/m², die Durchschnittsmiete beträgt derzeit 11,00 €/m².

Angebot und Leerstand

Da die Neubauentwicklung in München überschaubar bleibt, wird die Nachfrage weiterhin über Bestandsflächen abgedeckt. Der anhaltende Grundstücksengpass im Markt und daraus resultierende Quadratmeterpreise von mittlerweile über 600 € für Entwicklungsgrundstücke, die

4
Retail

The Munich retail market has been experiencing a divided trend since the outbreak of the pandemic. Following the pressure put on pedestrian zones and secondary locations in 2020, the former saw a more pronounced recovery in 2021. Sentiment became more upbeat in 2021, particularly in downtown locations. In the wake of a significant decline in 2020, rents in prime locations were able to stabilize at between €320.00 and €370.00 per sqm. Of Germany's top 7 cities, Munich was hit the hardest by the drop in footfall in 2020. That is why the recovery seen in 2021 has been even more effective in boosting sentiment in the industry. Neuhauser Straße in particular was almost back to pre-pandemic levels by the end of 2021, according to a survey by hystreet.com. The survey found that the area around Neuhauser Straße / Marienplatz / Kaufingerstraße was leading the pack nationwide with around 15,000 passers-by per hour. The stability and recovery of the Munich high-street market is reflected in various new leases signed for space in prime locations, including Adidas Terrex on Sendlinger Straße, Jack & Jones and s.Oliver on Neuhauser Straße and Canada Goose on Theatinerstraße. Overall, Munich has been experiencing stronger and more consistent demand since Q4 2021. As a result, vacancy in prime locations has been almost entirely diminished in recent months. We expect this favorable trend to continue in 2022, provided no pandemic-related restrictions are put back in place that could have a pronounced impact on the retail segment. Meanwhile, the transformation of Munich's city center continues to progress. The extensive modernization plans for the area between the central train station and Marienplatz continue to take shape and will transform the retail landscape in the Munich city center in the coming years.

5
Industrial and Logistics

Take-up

Thanks in part to an outstanding Q4 (39% of total take-up), Greater Munich recorded an annual take-up result of 282,900 sqm by year-end, nevertheless still falling short of the previous year's result (-23%) due to the large-scale lease signed by KraussMaffei in 2020 (roughly 137,800 sqm). More leases were signed in 2021 compared to the previous year (105 leases, +62%), pointing to strong market activity and high demand. Take-up excluding owner-occupiers came to around 234,600 sqm (-30%). Among the largest relocations in 2021 was a lease signed east of Munich in Kirchheim (roughly 23,200 sqm) as well as the two owner-occupier deals signed by Noerpel Group (25,000 sqm) in Odelzhausen and DHL in Aschheim (around 16,200 sqm). Leases larger than 10,000 sqm remained the exception. Only 4 leases exceeded the 10,000 sqm mark, accounting for around 28% of total take-up combined. Demand was dominated by the small and medium-sized space segment.

Rents

Pressure on prime rents increased again as a result of lack of supply. Prime rents for warehouse and logistics space featuring 3,000 sqm or more rose by another 30 cents over the course of the year to a new all-time high of €7.50 per sqm. Even in 2021 we were seeing rental prices at €7.00 or higher in around 43% of all leases signed (3,000 sqm or more). Prime rents for state-of-the-art light industrial space within city limits currently run at €14.00 per sqm (average rent: €11.00 per sqm).

Supply and Vacancy

With development activity in Munich still modest, demand continues to be met by stock properties. The ongoing shortage of land on the market and the resulting increase in the square meter price for development sites to currently over €600, which is by far the most expensive in Germany, are exacerbating this trend. New-build developments, e.g., Panattoni City Dock in Kirchheim (roughly 13,300 sqm, Q4 2022), will lead to an increase in state-of-the-art stock assets and thus also improve supply to a certain degree. These new developments, however, will only be able to satisfy a small portion of current demand. We have seen a significant increase in demand for space in the past 24 months due to the pandemic, particularly in the e-commerce and food logistics sectors. More and more online retailers and e-food providers are looking into this attractive market, even though very little space is available for immediate tenancy. At year-end, the vacancy rate fell to a historic low of 0.2%, which can be considered full occupancy on the market.

Summary and Outlook

Thanks to high purchasing power and a wealthy catchment area, Munich's industrial and logistics real estate market remains one of the most sought-after in Germany. Limited availability of space, however, tends to dampen market activity. Property developments in the region boast a high pre-leasing rate well before completion, an excellent indication of the high demand for new space in the area. Looking at the current situation around demand, we expect 2022 to generate results similar to those posted in 2021.

6
Building Sites

Market activity slowed this past year because of the pandemic Activity on the commercial and residential building site market remained quite lively in 2021. According to Colliers, commercial building sites changed hands for a total volume of €460m in 2021. The majority of these deals involved developed sites with plans for conversion or re-development. Ongoing high demand for residential space is also creating strong market momentum around land zoned for residential use.

According to the Munich Board of Expert Valuers, a 5% yoy increase in take-up 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 2021. Investment volume increased significantly by 16%. Prices for undeveloped residential land were around 20% higher on average than the standard land values recorded in December 2020.

In terms of building sites for multi-story residential developments, the market experienced a negative trend up until Q3 2021. Take-up was down 33% yoy. Key data pertaining to undeveloped land for multi-story residential development is highly volatile due to various effects such as large-scale property disposals in urban locations. Although the number of deals dropped 13% yoy, investment volume posted a substantial 24% increase.
In 2021, the number of deals signed involving building sites for office-retail-mix developments, including hotels, increased 50% compared to the fall of 2020. These results are also reflected in a 66% increase in investment volume. Take-up, on the other hand, fell by around 22%. This can be attributed to two dominant deals combined with a very low number of deals overall.

The growing number of residents continues to put pressure on the limited supply in Munich. While in recent decades it was still possible to convert large contiguous areas of land previously used for industrial, railroad and military barracks into residential and commercial space, these options have mostly become a thing of the past.

deutschlandweit mit Abstand zu den höchsten zählen, verstärken dies zunehmend. Neubauprojekte wie etwa die Realisierung des Panattoni City Docks in Kirchheim (ca. 13.300 m², Q4 2022) erhöhen den modernen Flächenbestand und damit auch das Flächenangebot etwas, dennoch können diese nur einen kleinen Teil der aktuellen Nachfrage befriedigen. Vor allem im Bereich Online Handel und Food Logistics konnte pandemiebedingt in den letzten 24 Monaten ein signifikanter Anstieg des Flächenbedarfs festgestellt werden. Mehr und mehr Onlinehändler und E-Food Anbieter entscheiden sich für den attraktiven Absatzmarkt, der jedoch kaum kurzfristig verfügbare Flächen anbietet. Zum Jahresende sank die Leerstandsquote auf ein historisches Tief von 0,2 % was in etwa einer Vollvermietung des Marktes entspricht.

Fazit und Prognose

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ist dank der hohen Kaufkraft und des attraktiven Einzugsgebiets weiterhin einer der am stärksten nachgefragtesten Märkte Deutschlands, kann aufgrund seiner geringen Flächenverfügbarkeit sein Potenzial jedoch kaum ausschöpfen. Projektentwicklungen in der Region weisen bereits weit vor Fertigstellung eine hohe Vorvermietungsquote auf, die den hohen Bedarf an neuwertigen Flächen untermauern. Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation ist für das laufende Jahr von einem ähnlichen Ergebnis wie in 2021 auszugehen.

Baugrundstücke

Das Geschehen auf dem Markt für gewerbliche und wohnwirtschaftliche Grundstücke zeigte sich auch in 2021 sehr lebhaft. Nach Auswertung von Colliers wurden in 2021 gewerbliche Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 460 Mio. € gehandelt. Beim Großteil der Transaktionen handelt es sich um bebaute Grundstücke, denen eine neuen Nutzung hinzugefügt wird oder die neu entwickelt werden. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgt auch bei wohnwirtschaftlich gewidmeten Grundstücken für eine hohe Marktdynamik.

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, kleine Eigentumswohnanlagen) wurde in den ersten drei Quartalen 2021 gemäß Gutachterausschuss der Stadt München ein Flächenumsatz von plus 5 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Der Geldumsatz stieg deutlich um 16 %. Die Preise für unbebaute Wohnbaugrundstücke lagen im Durchschnitt rund 20 % über den Bodenrichtwerten Dezember 2020.

Im Bereich der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau hat sich der Markt bis zum 3. Quartal 2021 gegenläufig entwickelt. Gegenüber dem Vorjahr sank der Flächenumsatz um -33 %. Die Kennzahlen im Segment unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sind, durch diverse Einflüsse wie großflächige Verkäufe in einer städtischen Lage, sehr volatil. Die Anzahl der Transaktionen ist im Vorjahresvergleich um 13 % gesunken, der Geldumsatz jedoch um ganze 24 % gestiegen.

Im vergangenen Jahr ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse von gewerblichen Baugrundstücken für Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels im Vergleich zum Herbst 2020 um 50 % gestiegen. Dies machte sich auch im Geldumsatz bemerkbar, der um 66 % anstieg. Der Flächenumsatz jedoch ist um rund 22 % gesunken. Maßgeblich verantwortlich für dieses Ergebnis sind zwei Transaktionen, die stark ins Gewicht fallen und die allgemein sehr niedrige Anzahl der Deals, wodurch die hohen Veränderungsraten entstehen.

Die wachsende Anzahl an Einwohnern sorgt anhaltend für Druck auf die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen in München. Während in den letzten Jahrzehnten noch große zusammenhängende Flächen von Industrie, Bahn und Kasernen zu Wohn- und Gewerbeflächen umgewandelt werden konnten, sind diese Möglichkeiten nahezu ausgeschöpft.

Entwicklung des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes

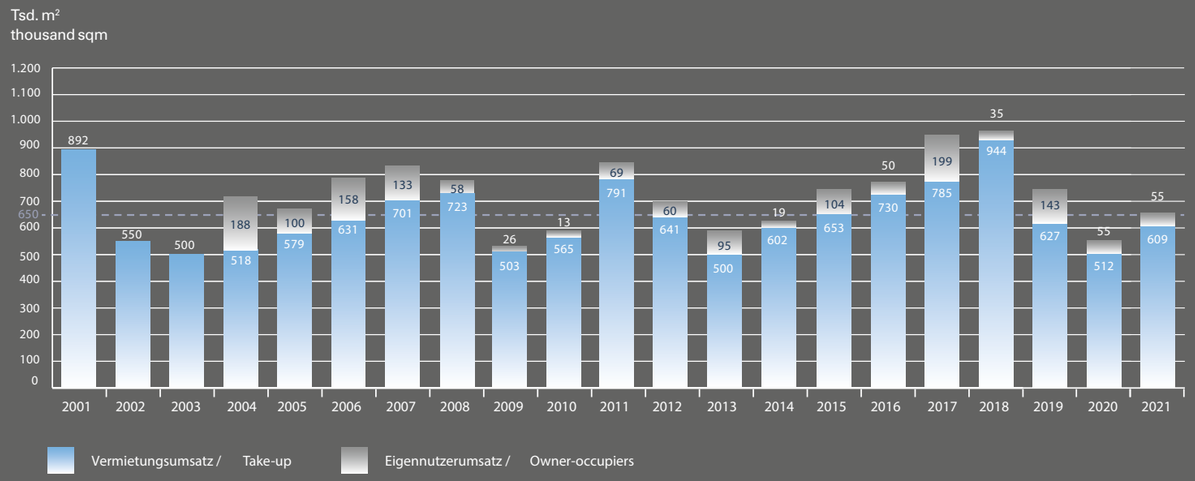
Commercial property market trends in Munich

Der IMMAX als Maß der Konkurrenz des Flächenangebots sagt vereinfacht aus, dass auf jeden in den letzten zwölf Monaten vermieteten Quadratmeter Bürofläche 2,42 m² Angebotsfläche entfielen. Trotz wieder steigender Vermietungsumsätze im vergangenen Jahr ist der Leerstand erneut angestiegen und liegt auf dem Niveau von 2014. Es ist davon auszugehen, dass der IMMAX im weiteren Jahresverlauf weiter leicht ansteigen wird, da in 2022 wieder deutlich mehr Neubauflächen auf den Markt kommen.

According to the IMMAX as an indicator of competition in terms of available space, 2.42sqm of space is available for each square meter of leased office space. Demand picked up again, nevertheless the vacancy increased furthermore and resulted in the highest IMMAX since 2014. We expect an further increase for this year due to high numer of new developments coming on the market.

Bürovermietungsumsätze in München und in der Region

Leased office space in Munich and region

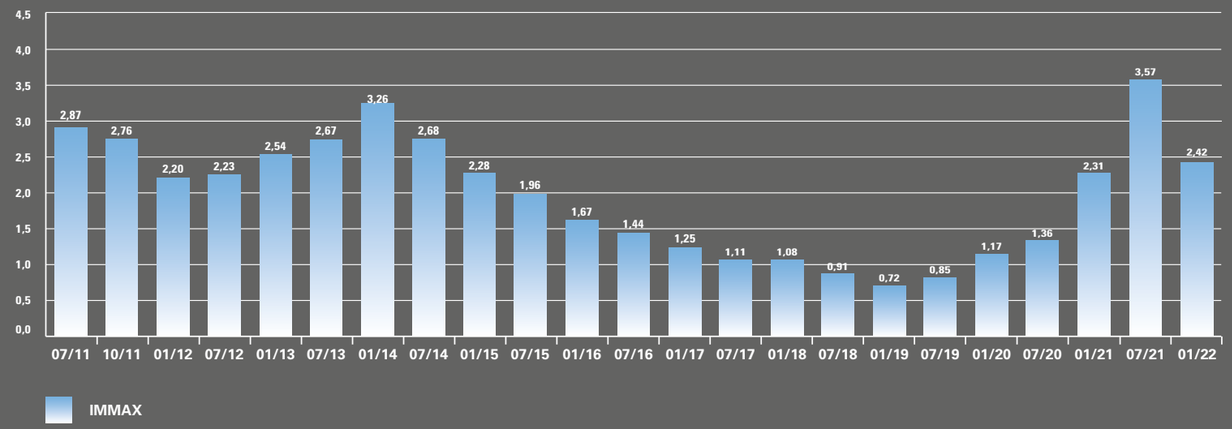


Immobilienmarkt-Index

Property Market Index

$$\text{IMMAX } 01/2022 = \frac{\text{Angebot / Supply } 01/2022}{\text{Absatz / Take up } 01/2021 - 12/2021}$$

$$\text{IMMAX } 01/2022 = \frac{1.476.900\ m^2}{609.300\ m^2} = 2{,}42$$



Büromarkt / Office market

Spitzenmiete 2021 in € / m² / mtl. / Prime rent in € / sqm / monthly	
- Zentrum / city	45,00
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	29,00
- Umland / periphery	18,50
Durchschnittsmiete 2021 in € / m² / mtl. / Average rent in € / sqm / monthly	
- Zentrum / city	30,00
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	20,20
- Umland / periphery	13,70
Mietpreisentwicklung / Rental development	→

Einzelhandelsflächen / Retail space

Miete 2021 in € / m² / mtl. / Rent 2021 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 2021 in € / m² / mtl. / Average rent 2021 in € / sqm / monthly	
- Logistikflächen >3.000 m² - Spitzenmiete / Logistic space >3.000 sqm, prime rent	7,50
- Logistikflächen >3.000 m² - Durchschnittsmiete / Logistic space >3.000 sqm, average rent	6,85
- Light Industrial Flächen - Neubau / Light Industrial space, new properties	14,00
- Light Industrial Flächen - Bestand / Light Industrial space, existing properties	11,00
Mietpreisentwicklung / Rental development	↗

Grundstücksmarkt / Commercial land site market

Kaufpreise Lager-/Industriegrundstücke in € / m² Industrial sites in € / sqm	450 bis / to 650
Grundstücke für klassisches Gewerbe in € / m² Sites for manufacturing in € / sqm	650 bis / to 1.000
Grundstücke für Einzelhandelsentwicklungen in € / m² Sites for retail development in € / sqm	1.000 bis / to 1.500
Grundstücke für Büroentwicklungen, Bodenwertanteil in € / m² BGF Office site land values in € / sqm GFA	
- City, Bestlage / city centre, top location	6.000 bis / to 9.000
- City-Rand – Stadtgebiet / city centre, other	2.000 bis / to 6.000
- Umland / periphery	800 bis / to 1.200
Preisentwicklung / Price development	↗

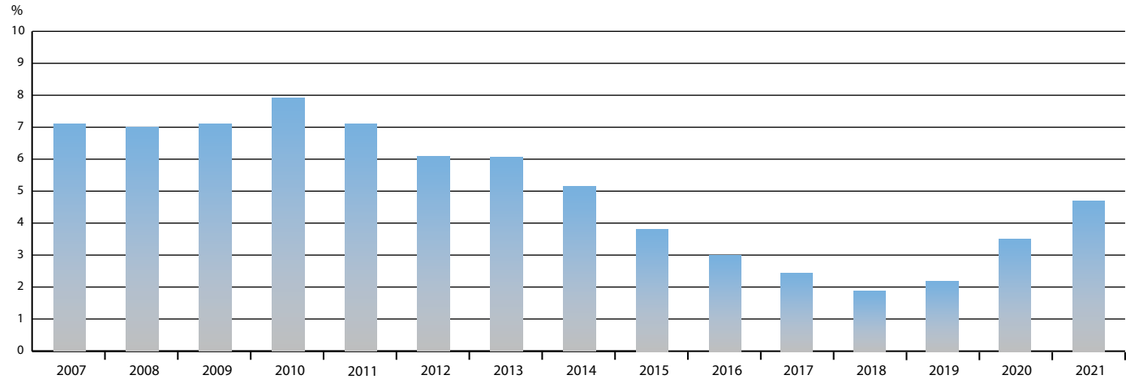
Investmentmarkt / Investment market

Spitzenrenditen in % / Prime yields in %	
- Büroimmobilien / office properties	2,65
- Einzelhandelsimmobilien / retail properties	2,85
- Industrie- / Logistikimmobilien / industry / logistics properties	3,25
Renditespannen Büroimmobilien in % / Range of yields, office properties	
- Zentrum / city	2,2 bis / to 3,1
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	2,9 bis / to 4,1
- Umland / periphery	4,3 bis / to 6,5
Preisentwicklung / Price development	→

Prognose bis Ende 2022 / Forecast to end of 2022

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

Leerstandsquote (Bürofläche) / Vacancy rate (office space)



Stadtentwicklung in München

1. Ratold-/Raheinstraße
Im 11,6 Hektar großen Planungsgebiet sollen an der Bahnlinie München-Regensburg ca. 750 Wohnungen und zwei Kindertagesstätten südlich der Dülferstraße entstehen, etwa 150 Wohnungen und eine Kindertagesstätte nördlich.

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

3. Botanikum
Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,1 ha in Moosach. Geplant ist der Abschluss des südlich angrenzenden Siedlungsgebietes durch die Entwicklung von Wohnbauflächen mit zugehöriger Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen.

4. Eggarten-Siedlung
Auf dem rund 21 Hektar großen Areal nahe dem DB-Nordring sind neben Geschosswohnungsbau, u.a. auch für Genossenschaften, eine Grundschule und Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitflächen, soziale Einrichtungen und Nahversorgung vorgesehen. Das Gebiet soll nachhaltig und qualitätvoll entwickelt werden und als Modellquartier für energetische Konzepte, genossenschaftliches Bauen und Mobilität dienen.

5. 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.

6. Hufeland-Areal
Im Bereich des FIZ Future Masterplans sollen auf ca. 4 Hektar 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.

7. 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.

8. Freisinger Landstraße, Floriansmühlbad
Das Planungsgebiet liegt am Englischen Garten im Bereich der Isarauen. Die Bebauung für 620 Wohnungen mit Infrastruktureinrichtungen, Sport- und Vereinsnutzungen sowie für Einzelhandel soll sich auf den Bereich zwischen der Freisinger Landstraße und dem Garchinger Mühlbach beschränken. Auf der benachbarten Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades, wo sich viele landschaftsprägende Bäume befinden, sind öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen geplant.

9. Bayerischer Rundfunk
Mit dem teilweisen 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.

10. 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.

11. 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 „Bavaria Towers" wurden 2019 fertiggestellt. Für den Bereich der künftigen Kerngebietsnutzung zwischen Prinzregentenstraße und Einsteinstraße ist der Bebauungsplan für das fünfte Hochhaus noch im Verfahren.

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

13. 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.

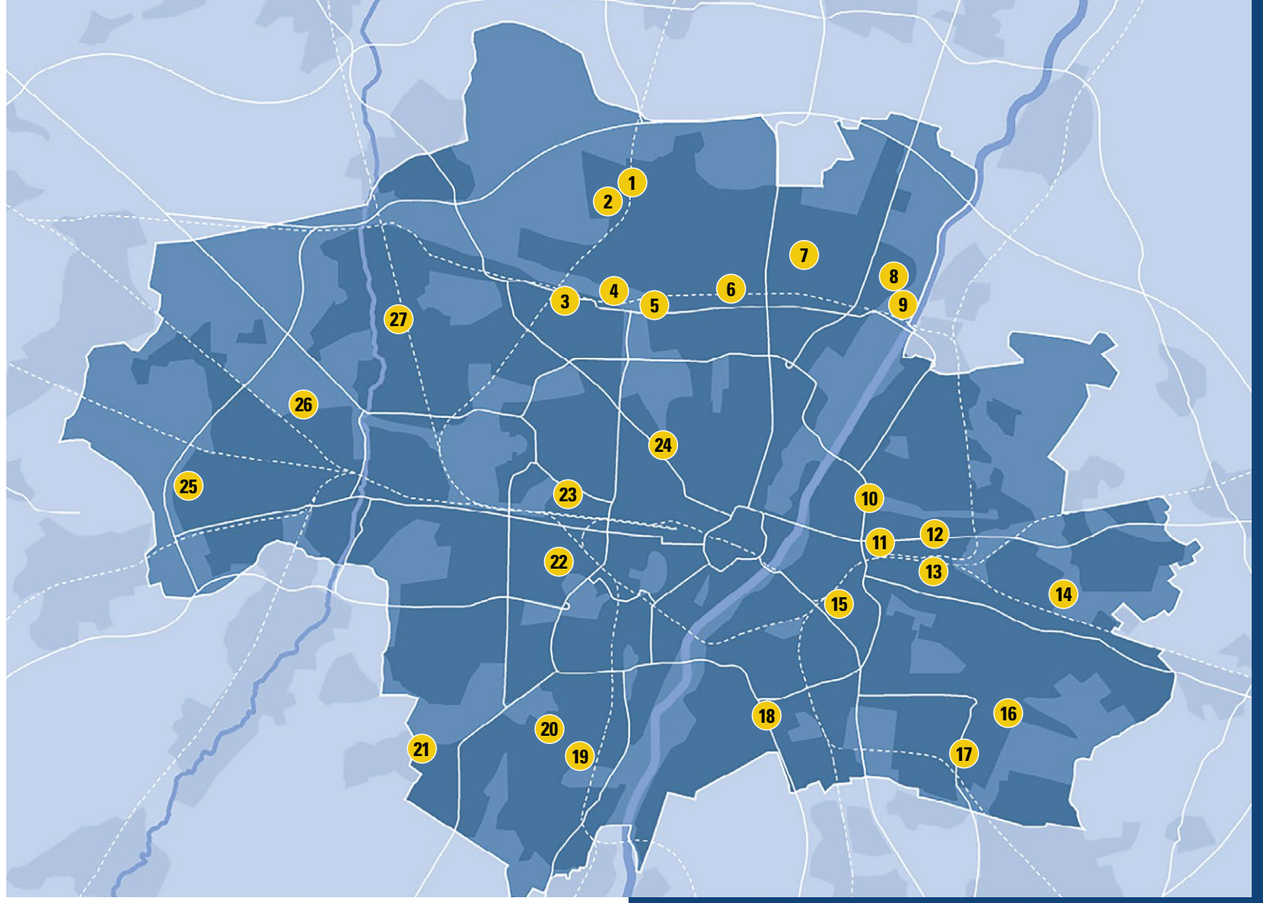
14. Messestadt Riem – 5. BA
Im neuen Stadtteil Messestadt Riem wurden neben dem 210 ha großen Riemer Park bisher ca. 6.200 Wohnungen und ca. 10.000 Arbeitsplätze realisiert. In einem weiteren Bauabschnitt sollen am westlichen Rand des Landschaftsparks auf ca. 25 ha etwa 2.500 Wohnungen, Versorgungseinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen, eine Grundschule sowie Gewerbe und die Entlastungsstraße Kirchtrudering entstehen.

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

16. 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 wurden bereits die ersten Bauvorhaben fertig gestellt.

17. Otto-Hahn-Ring
Nördlich des Otto-Hahn-Rings und östlich der Carl-Wery-Straße soll ein Wohnquartier mit ca. 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 landschaftsplanerischen Wettbewerbes bilden die Grundlage des derzeit stattfindenden Bebauungsplanverfahrens.

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 bestehende Bürohochhaus wird derzeit umgebaut.

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
Beiderseits 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 Bauquartiere 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 denkmalgeschützte Paketposthalle ein urbanes Quartier entstehen. Geplant sind 1.100 Wohneinheiten, Büros, Einzelhandelsflächen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen. Ein Bürgergutachten wurde bereits erstellt und die Masterplanung wird derzeit weiterentwickelt. Insbesondere die vorgeschlagenen Zwillingstürme mit einer Höhe von 155 m werden kontrovers in der (Fach-)Öffentlichkeit diskutiert.

24. 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, 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. Dreilingsweg
Das Planungsgebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 14 ha. Nach derzeitigem informellen Verfahrensstand, sind ca. 950 Wohneinheiten und ein sechszügiges Gymnasium möglich.

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

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 center north of Dülferstrasse.

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. Botanikum
The planning area comprises around 9.1 hectares in Moosach. The plan is to complete the settlement to the south by developing residential areas with the appropriate infrastructure and green public spaces.

4. Eggarten-Siedlung
This 21-hectare settlement near the DB-Nordring (North Ring) will comprise multi-storey residential buildings, including for residential cooperatives, a primary school and childcare facilities, land for sport and leisure activities, social facilities, and local supplies. Development will focus on quality of life and sustainability, and it aims to serve as a model district for energy concepts, cooperative construction, and mobility.

5. 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 will also benefit.

6. Hufeland-Area
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.

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

8. Freisinger Landstr., Floriansmühlbad
The planning area is next to the English Garden, near the Isar floodplains.
The development comprising 620 apartments with infrastructure facilities, facilities for sport and other associations, and retail, will be limited to the area between Freisinger Landstraße and Garchinger Mühlbach. The plan is also to have green public spaces and ecological compensation areas on the adjacent land of the former Floriansmühlbad, where numerous trees characterise the landscape.

9. 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 made in 2021 to redevelop the area.

10. 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 childcare facilities. The result of the competition is currently being translated into a development plan.

11. Vogelweideplatz
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 this area is still pending.

12. 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.

13. 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.

14. Messestadt Riem – 5. BA
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.

15. 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.

16. Friedrich-Creuzer-Straße
To date, the planning area has been used for gravel mining and the production of ready-mixed concrete. Thanks to the urban and landscape development that has taken place, building approval was granted for a residential district with 1,300 apartments and various social facilities. The construction plan entered into force in 2018, with the first buildings already completed in 2021.

17. Otto-Hahn-Ring
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.

18. McGraw site
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.

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 Straße 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 the first buildings is scheduled for 2027.

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 already implemented. The planned twin towers with a height of 155m are part of controversial debates among experts and the public.

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 amenities will be constrcuted in a first step.

26. Dreilingsweg
The planning area comprises around 14 hectares. According to the latest unofficial information, around 950 apartments and a high school with six classes per school year are planned.

27. Kirschgelände
A residential quarter with around 1,200 apartments for different income groups is to be built on the approximately 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.

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
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, Wohn- und Geschäftshäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Architecture and Workplace Consulting sowie Occupier Services, die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 17.000 Experten in 64 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: CIGI) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 64 countries, our 17,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert real estate and investment advice to clients. For more than 27 years, our experienced leadership with significant inside ownership has delivered compound annual investment returns of 20% for shareholders. With annual revenues of $4.1 billion and more than $50 billion of assets under management, Colliers maximizes the potential of property and real assets to accelerate the success of our clients, our investors and our people. Learn more at corporate.colliers.com, Twitter @Colliers or LinkedIn.

Copyright © 2022 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 © 2022 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: März 2022
As at March 2022