

23/24

Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**



Colliers



München – gut aufgestellt trotz Krisenzeiten

Nach ersten Erholungen nach dem Corona-Einbruch war die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2022 vom Krieg in der Ukraine und dessen Auswirkungen erneut stark beeinträchtigt. Energie- und Verbraucherpreise sind erheblich gestiegen und die Geschäftserwartungen fielen wieder deutlich ab. In der Industrie sind die Auswirkungen aufgrund ausfallender Zulieferungen ebenfalls zu spüren. Auch die coronabedingten Geschäfts- und Umsatzeinbrüche haben sich wie im Vorjahr auf Branchen wie das Gastgewerbe und Infrastruktureinrichtungen konzentriert, wohingegen zahlreiche andere Wirtschaftsbereiche nicht oder nur wenig betroffen waren. Trotz der aktuell wirtschaftlich sehr unsicheren Zeiten konnte sich der Standort München aber weiter als führender digitaler Tech-Hub in Deutschland und einer der bedeutendsten Wirtschafts- und Innovationsstandorte in Europa positionieren.

Münchener Branchenmix: resilient und stabil

Kennzeichnend für den Standort München ist die breite Streuung von Marktführern über unterschiedliche Branchen hinweg und die große Anzahl namhafter Unternehmen. Auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten steht dies für Resilienz und Stabilität des Wirtschaftsstandortes. Sechs der neun bayerischen DAX-Unternehmen sind in der Region München ansässig und nehmen mit rund 325 Mrd. Euro ein Fünftel des DAX-Gesamtwertes ein. Zudem wird auch in aktuellen Rankings ersichtlich, dass sich der Wirtschaftsstandort München sowohl in nationalen als auch internationalen Rankings auf Spitzenpositionen durchsetzen kann. Die Landeshauptstadt München liegt beispielsweise im deutschlandweiten Vergleich auf Platz eins des Niveaurankings des IW-Consult Städterankings.

Starke Stellung Münchens durch Hightechbranchen

Die Branchenschwerpunkte liegen auf der Biotechnologie und Medizintechnik, Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) sowie dem Automotivsektor. Diese Bereiche zählen zu den bedeutendsten Hightech-Branchen in Deutschland. Außerdem wird in diesen Sektoren die Digitalisierung besonders vorangetrieben. Vor allem der IKT-Sektor stellt mit einem Beschäftigungsanteil von mittlerweile 10,9 % bzw. 99.398 SV-Beschäftigten einen der wichtigsten Wirtschaftsbereiche im Raum München dar. Auch die Vielzahl der hier ansässigen Unternehmen, insbesondere Global Player und Marktführer wie Microsoft, Google und Apple, bestätigen die Attraktivität des Standorts München. Apple hat Anfang März 2022 angekündigt, in den kommenden drei Jahren über eine Milliarde Euro für die Ausweitung seines Forschungs- und Entwicklungsstandorts in München und Umgebung zu investieren. Der Erwerb des Grundstücks in der Seidlstraße war ein weiterer Meilenstein auf diesem Weg. Des Weiteren ist die Quantentechnologie in den vergangenen Jahren zunehmend in den Fokus gerückt. Zu diesem Zweck wurde das Munich Quantum Valley gegründet mit dem Ziel, die Quantenwissenschaften mit Forschung, Entwicklung und Ausbildung am Standort weiter voran zu bringen. Der Freistaat investiert in den nächsten zehn Jahren rund 300 Mio. Euro in diese Initiative.

Fachkräfte und Talente

Unternehmen profitieren besonders von der hohen Anziehungskraft Münchens für Talente und Fachkräfte und einer bemerkenswert großen Vielzahl an hier ansässigen technologie- und forschungintensiven Institutionen. Es sind zahlreiche renommierte Einrichtungen vor Ort, wie die Ludwig-Maximilians-Universität und die Technische Universität – beide mit Exzellenzstatus – aber auch hochspezialisierte Institute wie die Max-Planck- und die Fraunhofer-Gesellschaft. Besonders bedeutsam sind auch Innovationsinkubatoren wie die UnternehmerTUM, eine der größten Start-up-Schmieden Europas. Mit diesen und weiteren Institutionen weist München im nationalen Vergleich die größte Dichte an außeruniversitären und staatlichen Forschungseinrichtungen auf. Die Akademiker*innenquote liegt mit 38,6 % so hoch wie in keiner anderen deutschen Stadt, mit im Mehrjahresvergleich zunehmendem Trend.

Münchener Gründungsszene in einem einzigartigen Ökosystem

Das einzigartige, hightech-orientierte Ökosystem Münchens mit einer Mischung aus bereits etablierten Start-ups, einer exzellenten Universitäts- und Forschungslandschaft sowie namhaften und international erfolgreichen Großunternehmen bietet ein hervorragendes Umfeld für Innovationen. Auch für die Gründungsszene ist dies attraktiv, insbesondere die enge Vernetzung zwischen den Akteuren und die sich daraus ergebenden guten Kooperationsmöglichkeiten. Im Jahr 2022 haben laut dem Deutschen Start-up-Monitor rund 72,4 % der befragten Gründer*innen das Münchener Ökosystem als gut oder sehr gut bewertet, was die herausragende Bedeutung des Ökosystems Münchens noch einmal unterstreicht. Über 1.600 Start-ups sind derzeit in München ansässig, darunter auch einige Unicorns und mit Celonis das erste Decacorn Deutschlands, ein Start-up mit einer Bewertung von mehr als zehn Milliarden Dollar. Zudem belegt die im Januar 2023 erschienene Studie „Next Generation“ des Start-up-Verbands, dass München erstmalig vor Berlin bei der Gründungsaktivität pro Kopf liegt.

Kultur- und Kreativwirtschaft in München

Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt München fördert Kreativschaffende bei ihren unternehmerischen Herausforderungen, beispielsweise durch kostenlose Beratungen und die Ermöglichung von Experimentierterrassen. Unterstützung bei Crowdfunding-Kampagnen und die Zwischennutzung von Arbeitsräumen und Präsentationsflächen sind hier wichtige Angebote. München hat sich zudem als Designhauptstadt Deutschlands etabliert. Neben dem Industriedesign ist die Modebranche ein wichtiges Segment. München zählt aufgrund international bekannter Modefirmen, Agenturen und zahlreichen Showrooms zu den führenden Modestandorten Deutschlands.

Titelbild / title: **Optineo im Werksviertel**, © Wöhr + Bauer GmbH
 oben / top: **Geschwister-Scholl-Platz** © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott
 mitte rechts / middle right: **Werksviertel**, © Landeshauptstadt München, Fotograf: Christian Kasper
 unten rechts / bottom right: **Neue Balan**, © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott
 unten links / bottom left: **Werksviertel**, © Landeshauptstadt München, Fotograf: Andreas Heddergott

Munich – strong market despite crises

In the footsteps of initial recovery from the pandemic, 2022 economic performance was heavily impacted by the war in Ukraine and its effects. Energy and consumer goods prices have risen considerably and business sentiment has again deteriorated. The impact of supply chain issues has left its mark on Germany's industry as well. As in the previous year, the drop in business and revenue caused by the pandemic can be felt most heavily in sectors such as hospitality and infrastructure services, with numerous other sectors feeling very little if any impact. Despite the fact that economic uncertainty is currently high, Munich has been able to maintain its position as Germany's leading digital tech hub and as one of the most important business and innovation locations in Europe.

The Munich industry mix: resilient and stable

Munich is home to a broad mix of market leaders from a variety of industries and to many well-known companies. This guarantees the location's resilience and stability even in challenging economic times. Six of Bavaria's nine DAX-listed companies are located in the Munich region, accounting for roughly €325bn, or one-fifth of total DAX value. The latest rankings also show that Munich as a business location is able to hold its own with top placement in both national and international rankings. For example, the city holds first place in IW-Consult's city ranking, which ranks cities throughout Germany.

Strong performance thanks to high-tech

Munich's primary industries include biotech and medical technology, information and communications technology (ICT) and automotive. These sectors are among Germany's most important high-tech industries. They are also champions of digitalization. The ICT industry in particular is one of the strongest sectors in Munich and accounts for 10.9% of employment in the area, or 99,398 salaried employees. The fact that so many companies call Munich home, in particular global players and market leaders like Microsoft, Google and Apple, shows just how attractive Munich is as a business location. In early March 2022, Apple announced that it would be investing more than €1bn over the next three years in expanding its research and development facilities in Munich and the surrounding area. The company's acquisition of a site located on Seidlstraße is another milestone on the way to achieving this target. Munich has also been attracting a number of companies focused on quantum technology. Munich Quantum Valley was created in response to this trend with the goal of advancing quantum sciences through on-site research, development and training. The Free State of Bavaria will be investing roughly €300m in this initiative over the next 10 years.

Highly qualified people and talent

Companies particularly benefit from Munich's ability to attract highly qualified people and talent as well as the considerable number of technology and research institutes located in the area. Numerous institutions with excellent reputations such as the LMU university and the Technical University of Munich, both of which have been named Universities of Excellence, as well as highly specialized institutes like the Max-Planck and Fraunhofer Institutes call Munich their home. The city's innovation incubators like UnternehmerTUM, one of Europe's largest start-up facilitators, add to Munich's draw as well. With these and other institutions, Munich boasts the highest density of non-university and government-funded research institutes in Germany. Munich is also home to more academics than any other German city with 38.6%, an ongoing upward trend.

The Munich start-up scene in a unique ecosystem

Munich's unique, high-tech-oriented ecosystem boasts a mix of established start-ups, an excellent university and research landscape and well-known, international corporations, providing an excellent environment for innovation. These conditions are attractive to start-ups as well, in particular the close networking that takes place and excellent collaboration opportunities this brings. According to a survey conducted by the Deutscher Start-Up Monitor in 2022, around 72.4% of the founders surveyed rated the Munich ecosystem as good or excellent. This again reflects the extraordinary role of the Munich ecosystem. More than 1,600 start-ups are currently located in Munich including several unicorns and Celonis, Germany's first decacorn, a start-up valued at over \$10bn. The Next Generation study published in 2023 by the German Startups Association (Startup Verband) put Munich ahead of Berlin for the first time in terms of the city's ability to attract start-ups.

Munich's cultural and creative sector

The City of Munich's team dedicated to the cultural and creative sector supports creatives in their business endeavors through offers such as providing free consulting and experimental space for cultural and creative projects. Two important offers are help with crowdfunding campaigns and enabling the interim use of work and presentation spaces. Munich is also known as Germany's design capital. The city is popular with industrial design as well as the fashion industry. Home to famous international fashion houses, agencies and numerous showrooms, Munich is one of Germany's leading fashion hubs.



Immobilienbranche im Wandel

Real estate is undergoing a transformation

The Urban Land Institute again conducted its “Emerging Trends in Real Estate – Europe 2022” survey in 2022. The survey covers the expectations of 844 real estate experts and takes a look at the real estate markets in major European cities based on their investment and growth perspectives. Munich claimed 5th place in Europe and those surveyed rated the city as having good perspectives on the real estate market. However, the city is also ranked as Germany’s most expensive real estate market. Munich nevertheless continues to be valued for its investment and growth opportunities. Those surveyed were also impressed with the improvements made by the city to local transportation, which encourages older residents to move to the city center. Generally speaking, however, the real estate sector is looking toward the future with mixed emotions. According to the survey, some experts fear that many European markets are already saturated and that prices are generally being valued too high in view of rising interest rates.

The Munich residential market

Quality of life in Munich depends heavily on the individual living situation and the availability of housing. That is why providing sufficient affordable, future-proof housing that is available to most residents and is also adapted to the needs of future generations is one of the central focal points and biggest challenges of urban planning in Munich.

The fact that the city has many attractive aspects which make people want to move there makes housing hard to come by and expensive. The changes brought on by the Covid-19 pandemic (reduced hours, supply chain issues in many areas, the construction sector, remote working, etc.) have not done anything to improve the situation. The city’s population growth is expected to resume following a brief period of stagnation. With the pandemic not yet over, the war in Ukraine has added more challenges to the mix, triggering the need for temporary housing along with more long-term solutions.

Inflation in Germany has been at an all-time high since mid-2021 and experienced another hike with the start of the war in Ukraine. This has put even further strain on Munich households. In addition to the energy crisis, the construction sector is also being impacted by materials shortages, cost increases, rising debt costs and project delays. These changes will pose numerous challenges to the ability to provide affordable housing in Munich and the surrounding area in the years to come.

The City of Munich’s central approach to tackling these challenges in combination with the tense situation on the residential market is an action plan entitled Wohnen in München (Living in Munich). The plan received its seventh approval in late 2022, this time for the years 2023 - 2028. The plan has been helping the City of Munich realize its urban planning targets for over 30 years and has been laying the foundation for creating subsidized and affordable housing. Efforts include programs targeting the construction of subsidized, low-rent housing (low-income subsidies (EOF), the Munich Model, the conceptual construction of rental units (KMB) and the construction of low-rent housing (PMB)). These programs are being continuously advanced and simplified in order to improve the City of Munich’s ability to impact the residential market.

The Living in Munich VII program is being financed with €2bn in city funds. That is more than twice as much as its predecessor, the Living in Munich VI program. The program involves numerous measures focusing on four areas: target-group oriented housing, land policy and new-build developments, stock building protection and subsidization and building green, high-quality housing. By addressing these issues, the program provides answers to how subsidized and low-cost housing can be realistically provided despite skyrocketing construction costs and rising interest rates and how this can be done at affordable rent prices.

Das Urban Land Institut hat im Jahr 2022 erneut die Umfrage „Emerging Trends in Real Estate – Europe 2022“ durchgeführt, bei der 844 Immobilienexpert*innen zu ihren Erwartungen befragt und die Immobilienmärkte der europäischen Großstädte nach ihren Investitions- und Entwicklungsperspektiven geordnet wurden. München hat hierbei Platz fünf in Europa erreicht und wurde von den Befragten mit soliden Perspektiven am Immobilienmarkt eingeschätzt – allerdings nach wie vor als der teuerste Immobilienmarkt Deutschlands. Nichtsdestotrotz werden die weiterhin guten Investitions- und Entwicklungsmöglichkeiten sehr geschätzt. München konnte zudem mit Verbesserungen im Nahverkehr überzeugen, wodurch vor allem ältere Menschen ermutigt werden können, wieder in die Innenstädte zu ziehen. Insgesamt blickt die Immobilienbranche jedoch mit gemischten Gefühlen in die Zukunft, da laut Umfrage bereits befürchtet wird, dass viele europäische Märkte gesättigt sind und die Preisniveaus angesichts steigender Zinsen als allgemein zu hoch eingeschätzt werden.

Wohnungsmarkt in München

Die Lebensqualität in München ist in hohem Maß von der persönlichen Wohnsituation bzw. Wohnraumversorgung abhängig. Ausreichend bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum bereitzustellen, der für die breite Mehrheit der Gesellschaft verfügbar ist und auch den Bedürfnissen künftiger Generationen gerecht wird, ist deshalb eine der zentralen Aufgaben und größten Herausforderungen der Stadtentwicklung in München.

Die vielfältige Attraktivität Münchens und der hiermit verbundene Zuzug nach München tragen dazu bei, dass Wohnraum knapp und teuer bleibt. Auch die Veränderungen durch die Corona-Pandemie (Kurzarbeit, Versorgungsschwierigkeiten in vielen Bereichen der Bauwirtschaft, Home-Office u.a.) haben daran nichts geändert. Nach einer kurzen Stagnation ist nun wieder von einem Bevölkerungswachstum auszugehen. Noch mitten in der Corona-Pandemie kam mit dem Krieg in der Ukraine eine weitere Herausforderung hinzu, die einen zusätzlichen Versorgungsbedarf sowohl für temporäre Unterbringung als auch für dauerhaften Wohnraum auslöst hat.

Auch die Inflation in Deutschland befindet sich seit Mitte 2021 auf Rekordniveau und hat in Folge des Ukrainekrieges eine weitere Steigerung erfahren. Dies hat zu einer weiteren erheblichen Belastung der Haushalte in München geführt. Neben der Energiekrise kommen Materialmangel, Kostensteigerungen, steigende Finanzierungskosten und Projektverzögerungen in der Bauwirtschaft hinzu. Diese Veränderungen bedeuten, dass die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in München und seinem Umland auch in den nächsten Jahren vor einer Vielzahl von Herausforderungen steht.

Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um diesen Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“, welches Ende 2022 in seiner inzwischen siebten Fortschreibung nun für die Jahre 2023 bis 2028 vom Stadtrat beschlossen wurde. Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum. Dazu zählen insbesondere die Programme des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus (EOF; München Modell, KMB und PMB), die kontinuierlich weiterentwickelt und vereinfacht wurden, um die Eingriffsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München am Wohnungsmarkt zu verbessern.

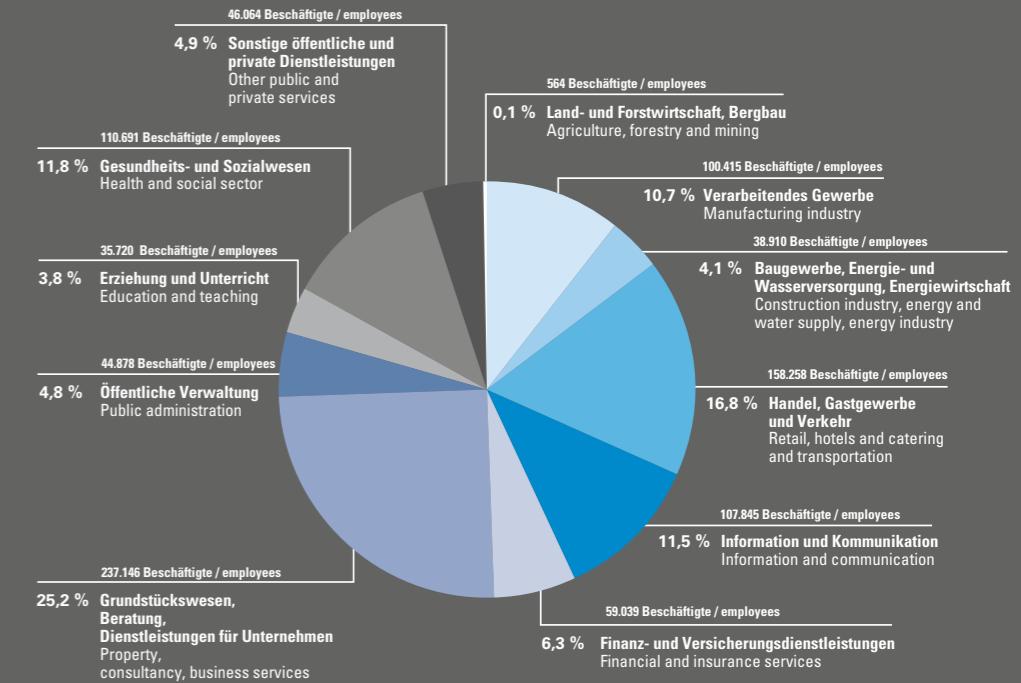
„Wohnen in München VII“ beinhaltet ein Finanzvolumen von zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln. Dies bedeutet mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Vorgänger „Wohnen in München VI“. Mit seinen zahlreichen Maßnahmen in den vier Handlungsfeldern „Zielgruppengerechtes Wohnen“, „Bodenpolitik und Neubau“, „Bestandssicherung und -förderung“ sowie „Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau“ gibt „WiM VII“ Antworten darauf, wie geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau trotz explodierender Baukosten und steigender Bauzinsen weiterhin wirtschaftlich realisiert werden kann, und das zu bezahlbaren Mieten.

Verteilung der Beschäftigung in der Stadt München

Stand 30.6.2022

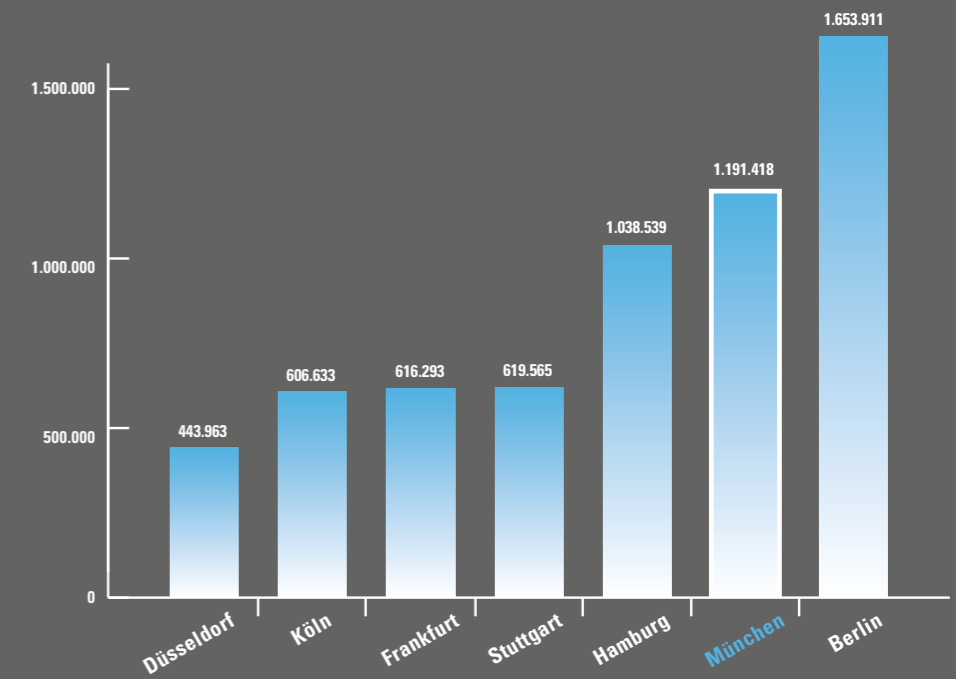
Employment by sector 30.6.2022

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2022/
Employees paying compulsory social insurance contributions 2022



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2022

Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2022



Quelle / Source: Bundesagentur für Arbeit
Beschäftigung – Städtevergleich
(Stand: 30.6.2022, Agenturbezirke)

Bevölkerung und BIP

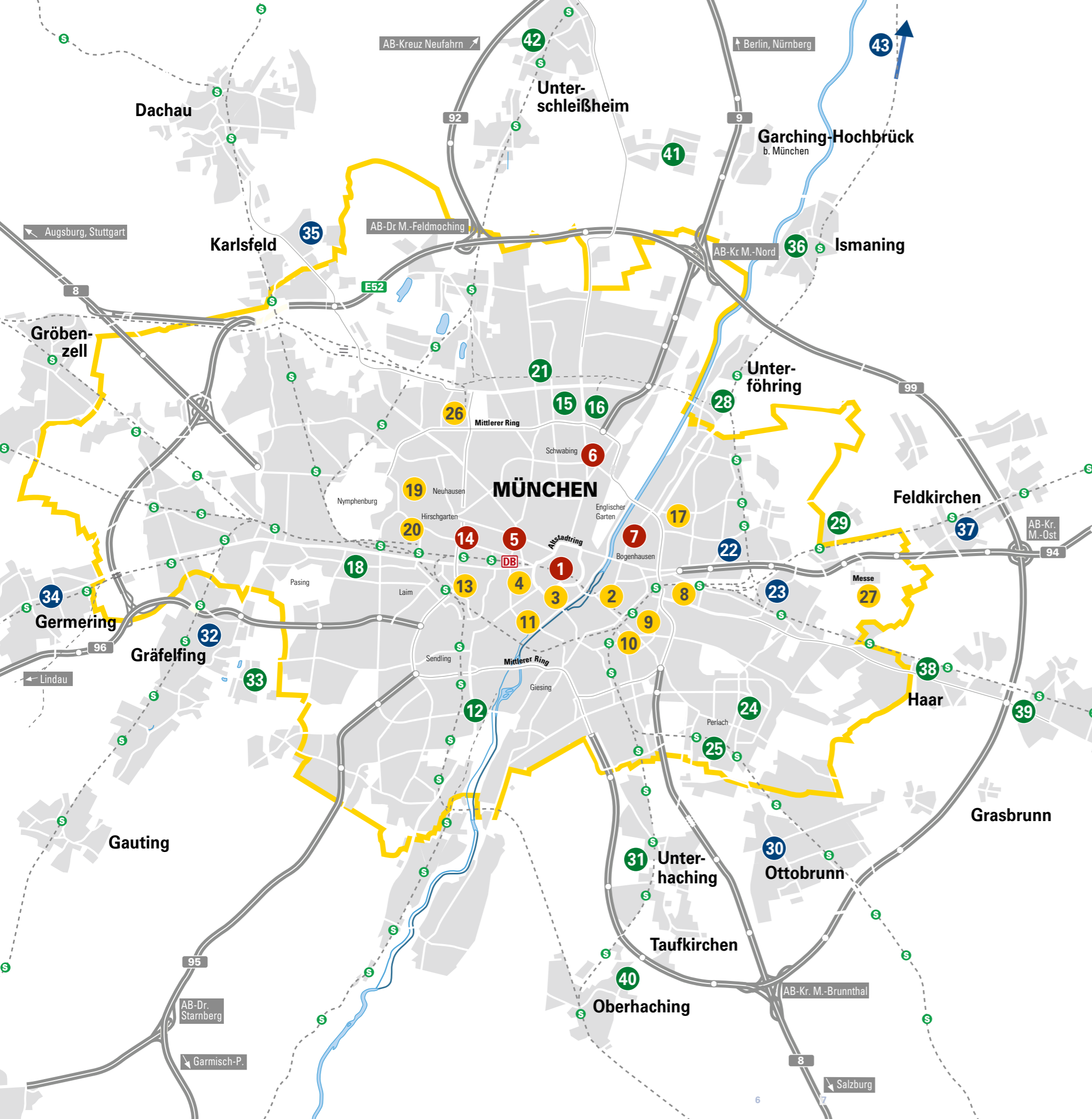
Stand 2020/2021
Population and GDP
2020/2021

Quelle / Source: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
bea: BIP – Stand: 2020;
Bevölkerung – Stand: 2021

	Bevölkerung Population	BIP in Mio. € GDP in € m	BIP pro Erwerbstätigen in € GDP per employee in €
Bayern	13.176.989	624.403	81.331
Region München*	2.935.114	197.676	101.013
Stadt München	1.487.708	120.075	104.616
Umland**	1.447.406	77.601	95.902
Bavaria	13,176,989	624,403	81,331
Munich region*	2,935,114	197,676	101,013
City of Munich	1,487,708	120,075	104,616
Surrounding region**	1,447,406	77,601	95,902

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

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



Büromieten/Office rents (in €/m²)

Lage/Location	A	B	C
	Neubau New properties	Hochwertiger Bestand High-quality existing properties	Sonstiger Bestand Other properties
1 City	38,00 - 50,00	33,00 - 43,50	26,20 - 31,70
2 Haidhausen	31,00 - 37,00	24,00 - 30,50	18,00 - 23,00
3 Glockenbach	33,00 - 42,00	28,00 - 36,50	21,00 - 26,00
4 Ludwigsvorstadt	33,00 - 43,00	26,00 - 35,50	21,50 - 25,00
5 Stiglmaierplatz	34,00 - 40,00	26,60 - 31,00	20,50 - 25,80
6 Schwabing	32,50 - 42,00	25,60 - 34,50	20,00 - 24,60
7 Altbogenhausen	32,00 - 40,00	26,00 - 34,00	20,30 - 24,30
8 Berg am Laim	26,50 - 33,00	21,00 - 25,50	17,50 - 20,00
9 Werksviertel	30,50 - 38,50	25,20 - 30,00	20,00 - 23,50
10 St.-Martin-Str./Balanstr.	27,00 - 38,00	23,50 - 27,50	17,90 - 22,00
11 Isarvorstadt	32,00 - 39,00	26,00 - 32,00	21,00 - 24,00
12 Obersendling	22,30 - 28,50	18,50 - 22,00	14,50 - 18,00
13 Westend	25,00 - 33,00	21,00 - 26,00	16,00 - 20,00
14 Neuhausen/Arnulfpark	32,00 - 40,00	24,50 - 31,50	18,80 - 24,00
15 Schwabing Nord	24,00 - 28,50	20,50 - 24,30	15,50 - 19,50
16 Parkstadt Schwabing	24,00 - 29,00	20,00 - 24,00	17,30 - 19,50
17 Arabellapark	26,50 - 32,50	20,00 - 26,00	17,30 - 19,50
18 Laim	22,50 - 28,00	19,50 - 23,00	17,00 - 19,00
19 Nymphenburg	26,00 - 32,50	21,50 - 26,30	18,50 - 21,00
20 Hirschgarten	27,00 - 34,00	24,00 - 27,00	19,00 - 22,00
21 Milbertshofen	22,50 - 26,50	18,30 - 22,00	14,50 - 17,60
22 Zamdorf	21,00 - 27,30	16,00 - 21,70	11,00 - 14,50
23 Moosfeld	19,00 - 21,50	14,50 - 17,50	9,50 - 13,50
24 Neuperlach	21,00 - 24,50	16,50 - 19,50	13,30 - 15,50
25 Perlach	20,00 - 23,50	15,30 - 18,00	12,00 - 14,50
26 Moosach	22,30 - 26,60	19,50 - 22,80	16,00 - 18,50
27 Messestadt Riem	19,80 - 24,00	15,60 - 19,00	14,00 - 16,30
28 Unterföhring	18,50 - 22,00	13,00 - 16,50	9,50 - 13,20
29 Aschheim-Dornach	17,67 - 20,83	14,33 - 16,83	10,00 - 12,33
30 Ottobrunn/Riemerling	16,50 - 21,00	13,00 - 15,50	9,30 - 12,00
31 Unterhaching	17,50 - 21,00	12,00 - 15,70	10,30 - 13,50
32 Gräfelfing	17,50 - 21,50	13,50 - 16,50	10,20 - 13,50
33 Planegg/Martinsried	17,80 - 22,00	14,00 - 17,00	10,00 - 13,50
34 Germering	17,00 - 20,00	13,00 - 15,50	10,50 - 13,00
35 Karlsfeld	16,30 - 19,00	13,00 - 15,30	9,00 - 12,20
36 Ismaning	16,80 - 19,20	13,20 - 15,30	9,20 - 12,20
37 Feldkirchen/Heimstetten	16,00 - 18,00	11,80 - 13,70	9,20 - 11,00
38 Haar	16,30 - 19,00	14,00 - 16,00	9,50 - 12,50
39 Grasbrunn	15,50 - 17,50	10,70 - 13,50	9,20 - 11,00
40 Oberhaching/Furth	17,00 - 20,00	12,00 - 15,50	10,20 - 12,50
41 Garching	17,00 - 20,50	14,50 - 16,50	10,30 - 13,00
42 Unterschleißheim	15,50 - 17,50	12,00 - 14,50	9,30 - 11,50
43 Hallbergmoos	15,50 - 17,50	11,30 - 14,30	8,50 - 11,50

Lagequalität / Quality of location
 ● sehr gut/very good ● gut/good ● mittel/moderate ● einfach/basic



OPTINEO © WÖHR + BAUER GMBH

Office leasing

Supply and take-up

In 2022, the Munich office market was able to recover from the crisis triggered by the pandemic with take-up of 754,400 sqm, a result that is in line with the long-term average. Take-up excluding owner-occupiers came to 671,700 sqm, roughly 10% higher than previous-year results. New-build developments remained in high demand, claiming 48% of total take-up. As a large share of take-up was therefore not generated by vacant units, around 175,000 sqm more space was available for immediate tenancy at the end of 2022 than a year prior. With 1.23 million sqm of space available, the vacancy rate came to 5.4%. Net absorption was nevertheless favorable at +185,000 sqm as the amount of stock office space in the city rose considerably to 22.8 million sqm. Roughly 1.1 million sqm of office space is currently under construction, 61% of which has already been let or will be owner-occupied. Of this space, 674,000 sqm is scheduled for completion in 2023 with 56% already taken up. Companies are increasingly showing a preference for new-build space, particularly when looking for large-scale units. It is taking longer to let vacant stock space in contrast. However, as the development pipeline continues to be well-stocked, we cannot expect that all new-build developments will be fully let upon completion. As such, the situation here can be said to have normalized in the sense that it is standard for the letting phase to last several quarters following completion.

Rents

Tenant focus on new-build space and central locations continues to boost average and prime rents. Average rents rose 3% to €24.20 per sqm and prime rents saw an increase of 5% to €43.50 per sqm. Tenants paid an average of €30.50 per sqm for new-build space within city limits. More than 70,000 sqm of office space was let for prices starting at €40.00 per sqm in 2022, setting a new record for the city. We can expect rent prices at new-builds and for space in central locations to continue to rise. Rent prices new-build space continued to rise in the city outskirts as well, coming in at over €20 per sqm in some locations. Overall, however, asking rents seem to be trending sideways. The rise in vacancy can be felt in the higher incentives being offered, particularly for space outside central locations.

Key Developments

Property developers continue to target central locations along the city's main suburban train route between Ostbahnhof train station and Pasing. This area is currently experiencing the most development activity. The area surrounding Munich central station will particularly see a number of developments in the coming years. There is also much development potential near Frankfurter Ring in the north of Munich and to the south in Sendling, where large-scale developments are about to get underway.

Summary and Outlook

In view of the challenging overall economic situation, the impact of which has been felt on the office leasing market with a delay of 3 to 4 quarters, we are likely to see a further drop in demand in 2023. Although it appears that the recession will be milder than expected or may perhaps even be avoided altogether, the situation is still leaving its mark. The manufacturing sector, which has a strong presence in Munich, is particularly sensitive to economic changes and is likely to be more hesitant around leasing space. The IT sector, which was quite active in past years, will put a temporary halt to leasing activity as well. We expect take-up for the year to be in the 650,000 sqm range, down 14% yoy. Vacancy is likely to continue to rise, in part due to the fact that an above-average amount of new-build space will be completed and will be preferred by tenants over stock space. We can expect the situation to relax in the medium term, however, as less speculative space was developed in 2022 than in the three years prior. There is a chance that rent prices will continue their upward trend with tenants tending prefer high-end space in central locations.

Flächenumsatz und Angebot

Der Münchner Bürovermietungsmarkt konnte im Jahr 2022 die durch die Pandemie verursachte Krise überwinden und erzielte einen Flächenumsatz von 754.400 m², was im Bereich des langjährigen Durchschnitts liegt. Der Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag mit 671.700 m² etwa 10 % über dem Vorjahreswert. Neubauprojekte standen weiterhin hoch im Kurs und vereinten 51 % des Flächenumsatzes auf sich. Da somit ein großer Anteil des Umsatzes nicht auf bereits leerstehende Flächen entfällt, standen Ende 2022 rund 175.000 m² mehr als vor Jahresfrist zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. 1,23 Mio. m² verfügbare Fläche bedeuten eine Leerstandsquote von 5,4 %. Die Nettoabsorption war mit +185.000 m² dennoch deutlich positiv, da der Büroflächenbestand auf über 22,8 Mio. m² gewachsen ist. Im Bau befinden sich derzeit rund 1,1 Mio. m² Bürofläche, von denen 61 % bereits vermietet oder eigengenutzt sind. Auf das Jahr 2023 entfallen davon voraussichtlich 674.000 m², die einen Belegungsstand von 56 % aufweisen. Unternehmen bevorzugen zunehmend Neubaufächen, insbesondere bei Großanmietungen. Freie Bestandsflächen werden hingegen aktuell langsamer absorbiert. Da allerdings die Entwicklungspipeline noch gut gefüllt ist, kann auch bei Neubauprojekten nicht davon ausgegangen werden, dass sie bei Fertigstellung vollvermietet sind. Hier hat sich die Situation dahingehend normalisiert, dass eine Vermarktungsdauer bis einige Quartale nach Fertigstellung üblich ist.

Mieten

Angesichts der Konzentration von Mietern auf Neubaufächen und zentrale Lagen setzte sich die Aufwärtsbewegung der Durchschnitts- und Spitzenmiete fort. Die Durchschnittsmiete stieg um 3 % auf 24,20 €/m², die Spitzenmiete um 5 % auf 43,50 €/m². Neubauten im Stadtgebiet erzielten im Schnitt 30,50 €/m². Im vergangenen Jahr wurden mehr als 70.000 m² Bürofläche zu Mietpreisen ab 40,00 €/m² abgeschlossen, was einen Rekordwert darstellt. Für Neubauten und Zentrumslagen ist von weiteren Mietpreisanstiegen auszugehen. Auch im Umland haben sich die Mietpreise in Neubauten weiter erhöht. Diese lagen teilweise über der 20-Euro-Marke. Die Angebotsmieten tendieren jedoch in Summe seitwärts. Der gestiegene Leerstand macht sich darüber hinaus in Form höherer Incentives vor allem abseits der Zentrumslagen bemerkbar.

Entwicklungsschwerpunkte

Die Entwicklungsschwerpunkte befinden sich weiterhin in den zentralen Lagen entlang der S-Bahnstammstrecke zwischen Ostbahnhof und Pasing. Hier gibt es die derzeit höchste Entwicklungsaktivität. Vor allem das Umfeld des Hauptbahnhofs wird in den kommenden Jahren im Fokus stehen. Große Entwicklungspotentiale befinden sich zudem im Münchner Norden im Bereich des Frankfurter Rings sowie im Süden in Sendling, wo große Entwicklungsareale in den Startlöchern stehen.

Fazit und Prognose

Angesichts der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage, die sich auf dem Bürovermietungsmarkt mit einem Zeitversatz von drei bis vier Quartalen bemerkbar macht, ist im Jahr 2023 wieder mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen. Es zeigt sich zwar zunehmend, dass die Rezession voraussichtlich milder ausfallen wird oder sogar knapp abgewendet werden kann, die Auswirkungen sind dennoch bemerkbar. Vor allem das in München stark vertretene verarbeitende Gewerbe reagiert sensibel auf konjunkturelle Veränderungen und dürfte bei Anmietungen weiter zurückhaltend agieren. Auch der in den vergangenen Jahren starke IT-Sektor dürfte vorerst auf die Bremsdrücken. Wir gehen von einem Flächenumsatz im Bereich von 650.000 m² aus, was einem Rückgang von etwa 14 % entsprechen würde. Der Leerstand wird voraussichtlich weiter steigen, auch weil überdurchschnittlich viele Neubaufächen bezugsfertig und größtenteils auf Kosten von Bestandsflächen bezogen werden. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass sich die Situation wieder entspannt, da im abgelaufenen Jahr weniger spekulative Fläche in Bau gegangen ist als in den drei Jahren zuvor. Bei den Mieten ist eine Fortsetzung des Aufwärtstrends möglich, da der Fokus auf hochwertige Flächen und zentrale Lagen nicht nachlassen wird.

Transaktionsvolumen

Auf dem Münchner Markt für Gewerbeimmobilien wurden im Jahr 2022 rund 4,2 Mrd. € umgesetzt. Dies sind in etwa 3 Mrd. € weniger als im Vorjahr und 48 % weniger als im langjährigen Mittel.

Der rasche Anstieg der Zinsen, die hohe Inflation und die konjunkturellen Unsicherheiten haben dazu geführt, dass institutionelle Investoren ihre Marktaktivität beinahe vollständig eingestellt haben und laufende Verkaufsprozesse unterbrochen wurden. Die gestiegenen Finanzierungskosten erfordern eine Neubewertung der Kaufpreise. Der Markt befindet sich weiterhin in der Phase der Preisfindung, die sich einstellt, sobald die Finanzierungsparameter stabilisiert und planbarer sind. Dies wird voraussichtlich aber erst in der zweiten Jahreshälfte 2023 der Fall sein.

Trotz des erschwerten Marktumfeldes fanden einige Großtransaktionen von repräsentativen Altbauten in Münchner Zentrumslage statt. Eine so hohe Marktaktivität in dem vergleichsweise kleinen Segment der denkmalgeschützten Prachtbauten, die für gewöhnlich mit einem sehr langen Investitionshorizont erworben werden, haben wir in München bislang noch nie gesehen. Neben dem Verkauf mehrerer solcher repräsentativer Immobilien entlang der Briener Straße wurde zum Ende des Jahres auch das Ensemble Leopold veräußert. Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen in diesem Bereich auf deutlich mehr als 500 Mio. €.

Angebot und Nachfrage

Diese Marktaktivität zeigt, dass der Münchner Markt für Investoren weiterhin hoch attraktiv ist, da die übrigen Rahmenbedingungen des Standorts für Unternehmen und Investoren weiterhin exzellent sind und der Vermietungsmarkt intakt ist.

Renditen

In der aktuellen Re-Pricing-Phase deutet sich nach einer Phase historisch niedriger Renditekennzahlen ein spürbarer Renditeanstieg an, der den auch mittelfristig höheren Fremdkapitalkosten Rechnung trägt. Die Bruttospitzenrendite für Büroimmobilien liegt zum Ende des Jahres 2022 bei 3,75 % und damit 110 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Inflation und der Gegensteuerung der EZB ist ein weiterer Anpassungsdruck auf die Renditen nicht gänzlich auszuschließen, bis sich ein neues Preisgleichgewicht gefunden hat, bei dem auch institutionelles Kapital wieder in Immobilien fließt.

Auch in den anderen gewerblichen Anlageklassen ist ein Anstieg der Renditen in ähnlicher Größenordnung auszumachen, wengleich auch hier eine geringere Marktaktivität zu verzeichnen ist: Bei gewerblich genutzten Grundstücken lag das Kaufpreisvolumen bei rund 165 Mio. €, Hotels kamen auf 140 Mio. € und Industrie- und Logistikimmobilien auf knapp 70 Mio. €.

Fazit und Prognose

Investoren haben weiterhin sehr großes Vertrauen in den Münchner Gewerbeimmobilienmarkt und beabsichtigen, auch in 2023 wieder zu investieren, sobald das makroökonomische Umfeld sich entspannt hat. Das neue Renditeniveau wird auch dazu führen, dass internationales Kapital den Münchner Markt wieder stärker sondiert, wengleich wir davon ausgehen, dass vorrangig nationales Kapital als erstes wieder aktiv sein wird. Sofern sich der Markt in der zweiten Jahreshälfte rasch belebt, ist ein Transaktionsvolumen im Bereich von 4 Mrd. € möglich.



HEIMERAN © EHRET+KLEIN GMBH

Commercial Investment

Transaction volume

Real estate worth roughly €4.2bn changed hands on the Munich commercial property market in 2022. Results were down about €3bn yoy and 48% below the long-term average.

The steep rise in interest rates, high inflation and economic uncertainty have caused institutional investors to put their investment activities almost completely on hold and to pull the plug on ongoing sales transactions. Rising debt costs mean that purchase prices need to be reassessed. The market is still in its price correction phase, which will end as soon as debt conditions stabilize and become more reliable. This is not expected to occur, however, until the second half of 2023.

Despite the challenging environment, the market still saw some high-volume transactions involving turn-of-the-century buildings in central Munich. Never before have we seen such lively market activity in this comparably small segment of ornate, protected buildings, which typically involve a very long investment horizon. In addition to the sale of several of these properties along Briener Straße, the Leopold ensemble was sold at the end of the year. Transaction volume in this segment came to well over €500m.

Supply and Demand

This market activity indicates that investors continue to find the Munich market highly attractive as the location's typical fundamentals continue to be excellent for companies and investors and the leasing market remains intact.

Yields

The current price correction phase is bringing with it a tangible increase in yields in the wake of historic lows, which also takes into account higher medium-term debt costs. Gross prime yields for office assets were recorded at 3.75% at the end of 2022, up 110 bps yoy. In view of ongoing high inflation and the ECB's measures to counteract this trend, we cannot entirely exclude the possibility that yields will continue to rise until a new price level has been found at which institutional investors are once again willing to pour capital into real estate.

The other commercial asset classes are also experiencing a similar increase in yields, even though these asset classes are seeing less market activity. Sites zoned for commercial use generated roughly €165m in transaction volume, hotels brought in €140m and industrial and logistics assets accounted for just shy of €70m.

Summary and Outlook

Investors continue to be highly confident in the Munich commercial market and are planning to resume their investment activities in 2023 as soon as the macroeconomic situation has relaxed. New yield levels will cause international investors to again up their presence on the Munich market, although we expect domestic investors to be the first to resume their investment activities. Provided activity on the market picks up quickly in H2, transaction volume for the year could come in at €4bn.

Einzelhandel

Der Münchner Einzelhandelsmarkt setzt seine Erholung auch in 2022 weiter fort und konnte sich sowohl im Nachfragebereich als auch bei den Mietpreisen weiter stabilisieren. Die Mieten in den Top-Lagen konnten das Niveau von 320 bis 370 €/m² halten. Der teilweise antizipierte Einbruch in der Nachfrage sowie den Mietpreisen blieb aus.

Zu den prominentesten Anmietungen in 2022 zählen insbesondere die Anmietung von Lego, die ihren neuen und größten Flagshipstore Deutschlands am Kaufingertor im September 2022 eröffnet haben sowie der neu geplante Flagshipstore von H&M in der Kaufingerstraße, der in 2023 eröffnet wird.

Bisher zeigt sich der Einzelhandelsmarkt, angesichts der Kaufkraftentwicklungen durch die Inflation, stabil. Im Highstreet Segment konnte das Mietpreinsniveau gehalten werden und Leerstände haben sich nicht ausgeweitet. Bei Randlagen und Nebenkernen konnten vereinzelt leichte Mietpreisanpassungen nach unten festgestellt werden. Das Konsumbarometer des HDE (Handelsverband Deutschland) zeigte zuletzt wieder einen Aufwärtstrend. Für das Gesamtergebnis im Jahr 2023 wird maßgeblich sein, wie schnell sich die Verbraucherstimmung aufhellt und eine höhere Konsumbereitschaft entsteht. Die inflationsbedingt nach wie vor vorhandene Ungewissheit wie hoch Energie- und Heizkostennachzahlungen ausfallen können, wird kurzfristig für Zurückhaltung bei Verbrauchern sorgen. Sollte sich diese im Jahresverlauf entspannen, kann zum jetzigen Stand mit einer weiteren Belebung des Marktes vor allem im zweiten Halbjahr gerechnet werden.

Industrie- und Logistikvermietung

Flächenumsatz

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt generierte in der Summe einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rund 205.200 m² nach Ablauf des 4. Quartals 2022. Dieser konnte zwar nicht an die beiden Ausnahmejahre 2020 und 2021 anknüpfen, bewegte sich aber noch im Rahmen der Vorpandemiejahre. Der Anteil der Eigennutzer belief sich auf 16 % (32.100 m²). Die reine Vermietungsleistung betrug 173.100 m² und lag 26 % unter dem Vorjahr. Zu den größten Eigennutzerabschlüssen zählten das für das Jahr 2023 geplante neue Briefzentrum der Deutschen Post in Germering sowie der für das Jahr 2024 geplante Neubau des Logistikunternehmens DHL Express am Flughafen München. Die Mynaric AG unterzeichnete als Single-Tenant einen langfristigen Mietvertrag über das gesamte Gebäude in der denkmalgeschützten Werkhalle 3 im Triebwerk München.

Mieten

Aufgrund des bestehenden Flächenmangels und der historisch niedrigen Leerstandsquote von 0,1 % sind sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen. Die Spitzenmiete erreicht aktuell den Wert von 8,50 €/m² und lag rund 13 % über dem Vorjahresniveau. Die Durchschnittsmiete gleicht sich gar der Spitzenmiete an und konnte zum Vorjahresvergleich um 14 % auf 7,80 €/m² steigen. Teurere Baukosten und Grundstückspreise lassen auch die Light-Industrial-Spitzenmiete weiter in die Höhe steigen. 2022 lag sie bei 15,50 €/m² und konnte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 11 % verteuern. Die Light-Industrial-Durchschnittsmiete rangiert auf 11,60 €/m² und stieg etwas langsamer um circa 5 %.

Angebot und Leerstand

Die Lage auf dem Münchner Immobilienmarkt bleibt weiterhin äußerst angespannt. Das Flächenangebot im Segment > 10.000 m² war sehr schwach ausgeprägt. Es wurde kein Abschluss mit mehr als 15.000 m² registriert. Der Großteil der Abschlüsse fand im mittleren Größensegment statt. Gemessen an der Anzahl der Abschlüsse machten Vermietungen unter 3.000 m² rund 83 %

4 Retail

Recovery on the Munich retail market continued in 2022 and further stabilized in terms of demand as well as rent prices. Rents in the city's top locations remained unchanged, ranging from €320.00 per sqm to €370.00 per sqm. The drop in demand and rental prices expected in some segments failed to materialize.

The most significant leases signed in 2022 particularly include the lease signed by Lego, which opened its new and largest flagship store in Germany at Kaufinger Tor in September 2022, and the lease signed for H&M's new flagship store, which is scheduled to open in 2023.

The retail market remains stable given the shift in purchasing power due to inflation. Rent prices in the high-street segment remained unchanged and vacancy has not intensified. Rent prices for space in outskirt and secondary core locations experienced a slight drop. The consumption barometer published by HDE (Handelsverband Deutschland) recently indicated a renewed upward trend. How fast consumer sentiment brightens and how soon people become more willing to buy will be key factors in determining 2023 results. The uncertainty triggered by inflation around how high back payments for energy and heating will end up being will cause consumers to remain hesitant short term. If the situation eases over the course of the year we can expect market activity to once again resume as things currently stand, particularly in the second half of the year.

5 Industrial and Logistics

Take-up

The Munich industrial and logistics market posted roughly 205,200 sqm in take-up (including owner-occupiers) at the end of 2022. Although this result fell short of the exceptional results recorded in 2020 and 2021, it remains in line with the years prior to the pandemic.

Owner-occupiers claimed a 16% share (32,100 sqm). Take-up excluding owner-occupier activity came to 173,100 sqm, down 26% yoy.

The largest owner-occupier deals included the new Deutsche Post DHL Group post office in Germering, which is planned for 2023, and the new construction site at the Munich Airport planned for 2024 by logistics company DHL Express. Mynaric AG signed a long-term lease as a single tenant for the entire Werkhalle 3 building, a protected building at the Triebwerk München site.

Rents

With the current shortage of space and historically low vacancy rate of 0.1%, prime and average rents continued to climb compared to the previous year. Prime rents currently come to €8.50 per sqm, a yoy increase of around 13%. Average rents even managed to catch up somewhat to prime-rent levels at €7.80 per sqm, up 14% yoy.

High construction costs and land site prices continued to push prime rents for light industrial properties upward to a current €15.50 per sqm, which reflects an 11% yoy increase. Average rents for light industrial properties are currently posting €11.60 per sqm and a less severe yoy increase of 5%.

Supply and Demand

The situation on the Munich real estate market remains tense.

Availability of units over 10,000 sqm is extremely limited. No leases were recorded for over 15,000 sqm. The majority of leases were signed in the mid-range segment. Leases signed for less than 3,000 sqm accounted for 83% (77 leases) of the total number of leases signed. The space segment of between 1,000 sqm and 5,000 sqm saw 45 leases signed for a total of roughly 98,500 sqm. High demand for space in the small and medium-scale size segment is typical for the Munich market. As in the country's other major logistics regions, the city outskirts continued to be the stage for the majority of leasing activity. The northern city outskirts were the most significant driver of take-up activity, as is typical for Munich. The city's northwest and northeast performed particularly well. The majority of the leases signed there targeted high-end light industrial properties, giving these assets a market share of roughly 43%. Several leases signed by start-ups highlight the innovative energy of the business landscape in and around Munich.

Summary and Outlook

The Munich industrial and logistics market has proven extremely resilient in the face of multiple crises. Demand will remain high in the coming year. Supply will have a hard time addressing excess demand in the near future. The shortage of space will remain acute and the vacancy rate will continue to hover around zero. All of this points heavily to prime and average rents continuing to rise.

6 Building Sites

The current macroeconomic environment has had a considerable impact on the market for commercial and residential sites. According to Colliers research, commercial land sites changed hands for a total of €165m in 2022. Most of these deals involved developed sites with stock properties that will be converted or redeveloped. Activity remains high even around residential sites due to Munich's upward demographic trend.

According to the Munich Board of Expert Valuers, a yoy decrease in take-up of 35% 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 2022. Transaction volume was also down slightly by 28%. Multiples for sites with residential rental use came to an average of 49x based on 17 transactions.

In terms of building sites for multistory residential developments, the market experienced a negative trend leading up to Q3 2022. Take-up was down 42% yoy. The number of deals dropped 47% yoy and transaction volume was down 40%. However, this segment also tends to experience cyclical market phases due to large-scale municipal land site sales and longer planning phases. Year-over-year comparisons can therefore be difficult to decipher.

In 2021, the number of deals concluded involving building sites for office-retail-mix developments, including hotels, fell 36% compared to the fall of 2021. This trend could also be seen in take-up, which was down 51%. Transaction volume, however, was up roughly 12% thanks to one particularly high-volume deal.

The current price correction phase triggered by changing debt conditions is also quite tangible in the commercial land site segment. Shortage of space in the traditional commercial sectors as well as steep excess demand for residential, however, will continue to push demand forward once the overall economic situation has recovered.

(77 Abschlüsse) des Gesamtergebnisses aus. Insgesamt generierten 45 Abschlüsse im Größensegment 1.000 m² bis 5.000 m² einen Flächenumsatz von rund 98.500 m². Diese hohe Nachfrage nach Flächen im kleinen und mittleren Größensegment ist typisch für den Münchner Markt. Die starken Umsatztreiber zeigten sich wie in allen größeren Metropolen im Umland. Wie für München typisch waren die nördlichen Umlandgemeinden die wichtigsten Flächenumsatztreiber. Die Teilmärkte Umland Nord-West sowie Umland Nord-Osten stechen besonders hervor. Ein Großteil der Abschlüsse fand hierbei in hochwertigen Light-Industrial-Objekten statt. Rund 43 % der Abschlüsse können dieser Kategorie hinzugerechnet werden. Einige Anmietungen aus dem Start-up-Bereich lassen erkennen, wie innovativ die Unternehmenslandschaft der Münchner Metropolregion ist.

Fazit und Prognose

Trotz multipler Krisen erweist sich der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt als äußerst resilient. Die Nachfrage wird im kommenden Jahr auf einem hohen Niveau verharren. Das Angebot wird auch in absehbarer Zeit den Nachfrageüberhang kaum befriedigen können. Der Flächenmangel wird also akut bleiben und die Leerstandsquote bei nahe null verweilen. Dies alles spricht sehr stark für weiter steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten.

Baugrundstücke

Auf dem Markt für gewerbliche und wohnwirtschaftliche Grundstücke waren die Auswirkungen des makroökonomischen Umfeldes deutlich zu spüren. Nach Auswertung von Colliers wurden in 2022 gewerbliche Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von rund 170 Mio. € gehandelt. Beim Großteil der Transaktionen handelt es sich um bebaute Grundstücke mit Altbestand, die entweder neu entwickelt werden oder eine Nutzung hinzugefügt wird. Die Dynamik auch bei wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist aufgrund der starken demographischen Entwicklung Münchens weiterhin hoch.

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, kleine Eigentumswohnanlagen) wurde in den ersten drei Quartalen 2022 gemäß Gutachterausschuss der Stadt München ein Flächenumsatz von minus 35 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Der Geldumsatz sank ebenfalls deutlich um -28 %. Die Ertragsfaktoren im Bereich der Mietwohnhäuser lagen auf Basis von 17 Transaktionen bei dem 49-fachen.

Im Bereich der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau hat sich der Markt bis zum 3. Quartal 2022 deutlich rückläufig entwickelt. Gegenüber dem Vorjahr sank der Flächenumsatz um -42 %. Die Anzahl der Transaktionen ist im Vorjahresvergleich um -47 % gesunken und der Geldumsatz um -40 %. Allerdings entstehen in diesem Segment teils zyklische Marktphasen durch zum Beispiel große städtische Grundstücksverkäufe und längere Planungsphasen. Daher sind Jahresvergleiche nur bedingt interpretierbar.

Im vergangenen Jahr ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse von gewerblichen Baugrundstücken für Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels im Vergleich zum Herbst 2021 um -36 % gesunken. Dies machte sich auch im Flächenumsatz bemerkbar, der um 51 % gesunken ist. Der Geldumsatz ist jedoch, beeinflusst durch einen besonders großvolumigen Verkauf, um rund 12 % gestiegen.

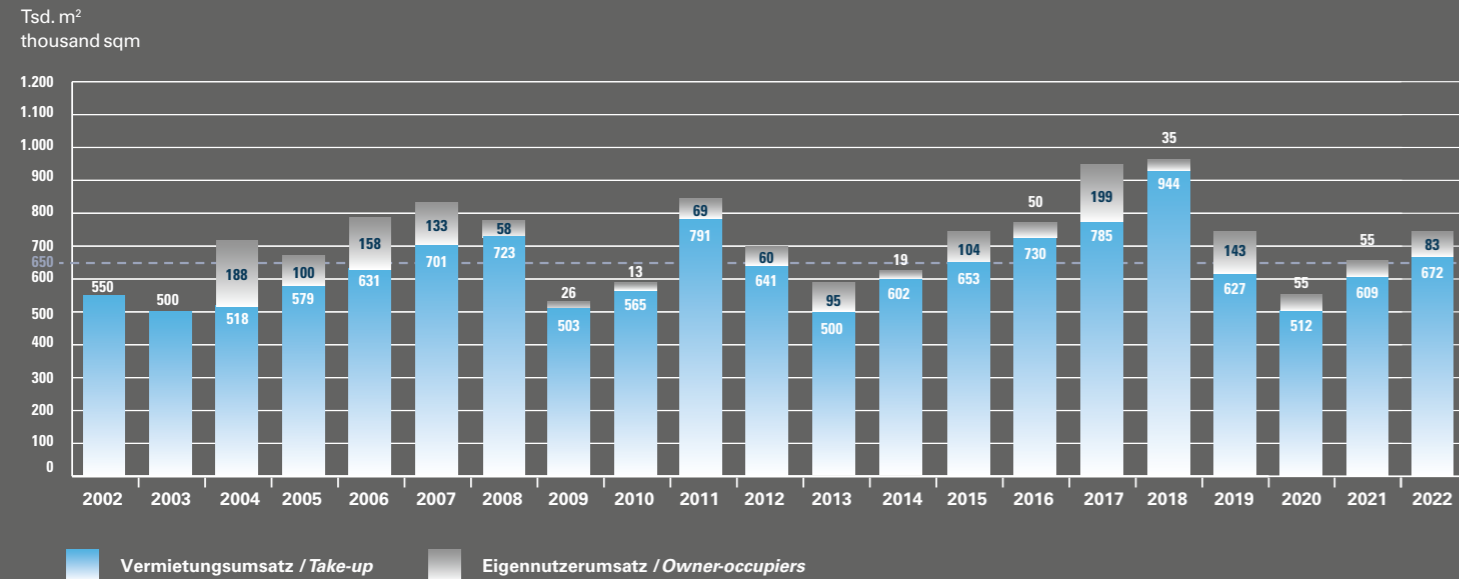
Grundsätzlich ist das Re-Pricing durch die veränderte Finanzierungslandschaft auch im gewerblichen Grundstücksbereich deutlich spürbar. Sowohl die Flächenknappheit im klassischen Gewerbe sowie der starke Nachfrageüberhang im Wohnen, werden die Nachfrage nach Erholung der gesamtwirtschaftlichen Lage aber wieder vorantreiben.

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 2,51 m² Angebotsfläche entfielen. Trotz des soliden Vermietungsumsatzes in 2022 ist der Leerstand erneut angestiegen, weil ein großer Anteil in Neubauprojekten nicht leerstandsabsorbierend wirkte. Es ist davon auszugehen, dass der IMMAX im weiteren Jahresverlauf weiter leicht ansteigen wird, da zum einen die Fertigstellungspipeline in 2023 so stark gefüllt ist wie seit 2002 nicht mehr und zum anderen nach aktuellem Stand davon auszugehen ist, dass sich die makroökonomischen Einflüsse aus 2022 in einem ruhigeren Vermietungsmarkt 2023 zeigen.

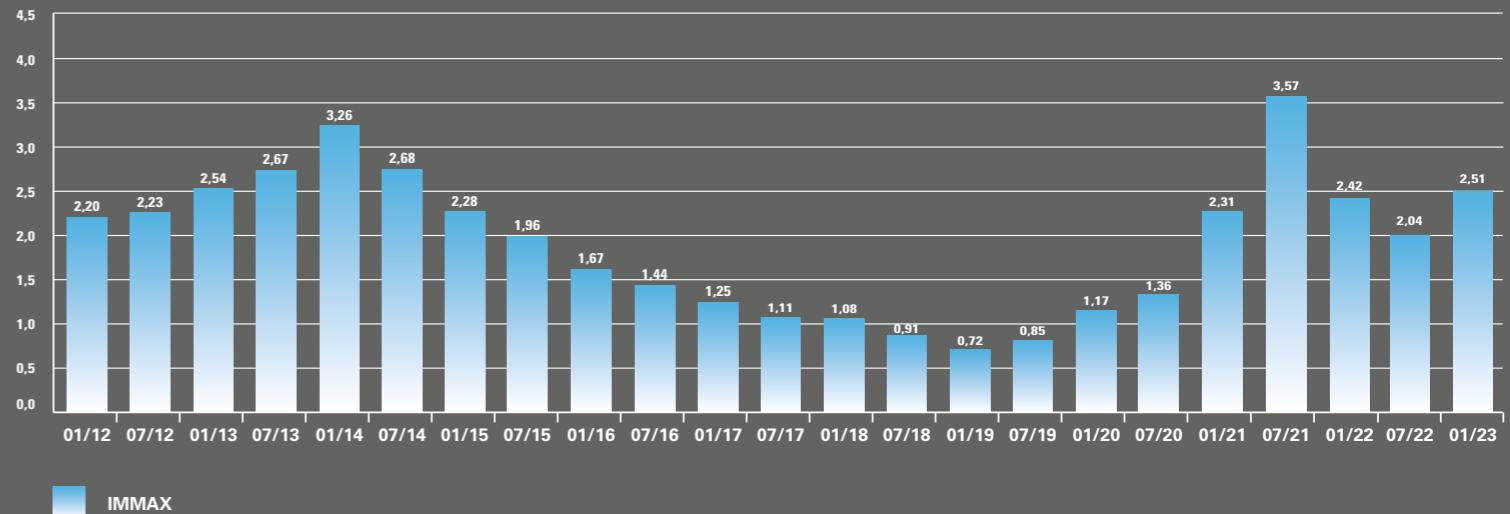
According to the IMMAX as an indicator of competition in terms of available space, 2.51sqm of space is available for each square meter of leased office space. Despite the solid take-up in 2022, the vacancy rate has risen again because a large share in new construction projects did not have a vacancy-absorbing effect. It can be assumed that the IMMAX will continue to rise slightly in the further course of the year, since on the one hand the completion pipeline in 2023 is fuller than it has been since 2002 and on the other hand, according to the current status, it can be assumed that the macroeconomic influences from 2022 will be reflected in a calmer letting market in 2023.

Immobilienmarkt-Index

Property Market Index

$$\text{IMMAX 01/2023} = \frac{\text{Angebot / Supply 01/2023}}{\text{Absatz / Take up 01/2022 - 12/2022}}$$

$$\text{IMMAX 01/2023} = \frac{1.686.189 \text{ m}^2}{671.666 \text{ m}^2} = 2,51$$



Büromarkt / Office market

Spitzenmiete 2022 in € / m² / mtl. / Prime rent in € / sqm / monthly	
- Zentrum / city	47,00
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	30,00
- Umland / periphery	19,50
Durchschnittsmiete 2022 in € / m² / mtl. / Average rent in € / sqm / monthly	
- Zentrum / city	31,90
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	20,80
- Umland / periphery	14,40
Mietpreisentwicklung / Rental development	↗

Einzelhandelsflächen / Retail space

Miete 2022 in € / m² / mtl. / Rent 2021 in € / sqm / monthly	
- City 1a (< 100 m ²)	100 bis / to 320
- City 1a (> 100 m ²)	50 bis / to 120
- Stadtteilzentrum / city district	18 bis / to 25
- Stadtrand- / Fachmarktlagen / periphery of city / specialist retailers site	10 bis / to 20
Mietpreisentwicklung / Rental development	→

Gewerbe- und Serviceflächen / Commercial and service space

Durchschnittsmiete 2022 in € / m² / mtl. / Average rent 2021 in € / sqm / monthly	
- Logistikflächen > 3.000 m ² - Spitzenmiete / Logistic space > 3.000 sqm, prime rent	8,50
- Logistikflächen > 3.000 m ² - Durchschnittsmiete / Logistic space > 3.000 sqm, average rent	7,80
- Light Industrial Flächen - Neubau / Light Industrial space, new properties	15,50
- Light Industrial Flächen - Bestand / Light Industrial space, existing properties	11,60
Mietpreisentwicklung / Rental development	↗

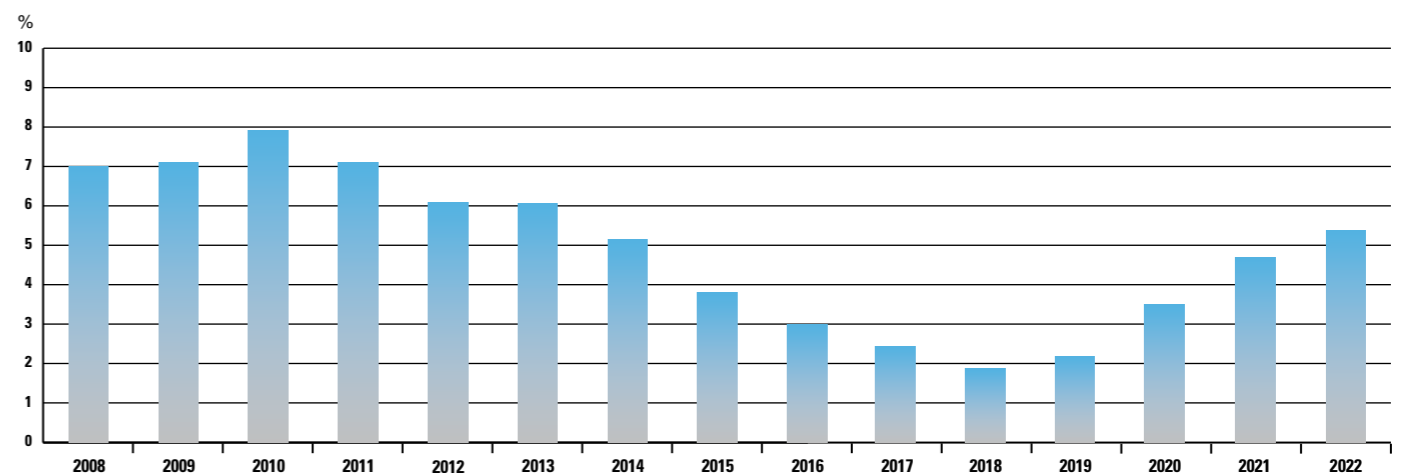
Grundstücksmarkt / Commercial land site market

Kaufpreise Lager-/Industriegrundstücke in € / m² Industrial sites in € / sqm	350 bis / to 550
Grundstücke für klassisches Gewerbe in € / m² Sites for manufacturing in € / sqm	600 bis / to 800
Grundstücke für Einzelhandelsentwicklungen in € / m² Sites for retail development in € / sqm	850 bis / to 1.250
Grundstücke für Büroentwicklungen, Bodenwertanteil in € / m² BGF Office site land values in € / sqm GFA	
- City, Bestlage / city centre, top location	4.800 bis / to 7.200
- City-Rand – Stadtgebiet / city centre, other	1.600 bis / to 4.800
- Umland / periphery	600 bis / to 900
Preisentwicklung / Price development	↗

Investmentmarkt / Investment market

Spitzenrenditen in % / Prime yields in %	
- Büroimmobilien / office properties	3,75
- Einzelhandelsimmobilien / retail properties	3,85
- Industrie- / Logistikimmobilien / industry / logistics properties	4,30
Renditespannen Büroimmobilien in % / Range of yields, office properties	
- Zentrum / city	2,5 bis / to 4,1
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	3,75 bis / to 5,00
- Umland / periphery	4,75 bis / to 7,50
Preisentwicklung / Price development	→

Leerstandsquote (Bürofläche) / Vacancy rate (office space)



Prognose bis Ende 2023 / Forecast to end of 2023

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	
	→



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/arbeitsundwirtschaft

Über Colliers International Deutschland

Wir sind einer der führenden Dienstleister im Bereich Gewerbeimmobilien und verfügen in Deutschland über Standorte in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden. Unter der Marke Colliers können Sie auf das gesamte Leistungsspektrum für Immobiliennutzer, Eigentümer, Bauträger und Investoren zugreifen – auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene. Die Bedürfnisse zu erkennen und so die unternehmerischen Motive hinter den Immobilienentscheidungen unserer Kunden zu verstehen, steht im Zentrum unseres Handelns als strategischer Berater. So können wir Ihnen maßgeschneiderte Dienstleistungen bieten und Sie dabei unterstützen, Ihre Immobilien optimal zu nutzen. Ihr Erfolg ist unser Ziel. Unser Dienstleistungsangebot für Sie umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken. Darüber hinaus gehört die Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Occupier Services) zu unseren Aufgaben. 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 65 countries, our 18,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert real estate and investment advice to clients.

For more than 28 years, our experienced leadership with significant inside ownership has delivered compound annual investment returns of approximately 20% for shareholders. With annual revenues of \$4.5 billion and \$98 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 © 2023 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 © 2023 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 2023
As at March 2023