

24/25

Immobilien-Marktbericht München

Real Estate Market Report Munich



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**



Colliers



München – wo Stabilität und Innovation den Standort prägen

Wirtschaftliche Stagnation bei gleichzeitig hohen, wenn auch rückläufigen Inflationsraten prägen die deutschlandweiten Entwicklungen im Jahr 2023. Nachdem bereits das Jahr 2022 von den unmittelbaren Folgen des Ukraine-Krieges gezeichnet war, kamen neue geopolitische Unsicherheiten durch den Krieg im Nahen Osten hinzu. Die aktuelle deutsche Haushaltskrise schürte zusätzliche Verunsicherungen. Am Standort München gehen diese Entwicklungen nicht spurlos vorbei, dennoch behauptet er sich als resilient, stabiler und innovativer Wirtschaftsstandort.

Breit gefächert und zukunftsfähig: der Münchner Branchenmix

Münchens Branchenstruktur ist breit aufgestellt. Schwerpunkte bilden als besonders zukunftsfähig betrachtete Wirtschaftszweige. Viele der ansässigen High-Tech-Branchen konzentrieren ihre Aktivitäten, auch hinsichtlich neuer Technologien wie Quantencomputing oder Blockchain, am Standort. Die lebendige Mischung an Unternehmen speist zudem die Attraktivität Münchens: Sieben DAX-Unternehmen, eine breite Basis namhafter Mittelständler sowie eine höchst aktive Gründungsszene finden sich hier. München schneidet daher in nationalen und internationalen Rankings immer wieder mit Spitzenposition ab. Auch im Jahr 2023 hält die Stadt Platz eins im deutschlandweiten Niveauranking des IW-Consult Städte-rankings oder behauptet sich in einer von Mercer durchgeführten Studie zur Lebensqualität unter den Top Ten von 241 weltweit untersuchten Großstädten.

Etablierter High-Tech-Standort mit immenssem Entwicklungspotential

Am bedeutendsten High-Tech-Standort Deutschlands etabliert entfalten die Bereiche IKT, Automotive oder Biotechnologie und Medizintechnik eine überaus dynamische Wirkung auf regionale Entwicklungsprozesse. Die Beschäftigung im IKT-Sektor steigt seit vielen Jahren mit überdurchschnittlich hohen Zuwachsraten an. Durch die High-Tech-Branche wird die Digitalisierung besonders vorangetrieben. Eine Vielzahl der weltweit stärksten Akteure ist in München vertreten. Apple kündigte 2023 an, weiter in sein Europäisches Zentrum für Chip-Design am Standort zu investieren. KI und Quantentechnologien werden auch an Microsofts, im Mai 2023 eröffneten, weltweit viertem High-Tech-Showroom in München präsentiert. Im Oktober eröffnete zudem Meta seine erste Präsenz auf dem „Campus der Ideen“. Durch Initiativen wie AI+MUNICH wird München zur Modellprojektstadt für KI. Das Vorhaben zielt auf die Entstehung eines KI-Ökosystems ab und soll bis 2025 etwa 95 KI-basierte Startups auf den Weg bringen. Immenser Bedeutung kommt zudem der Forschung und Entwicklung in den Quantenwissenschaften zu. Im Zuge der Initiative „Munich Quantum Valley“ wird ein neues Zentrum für Quantentechnologie sowie ein Technologiepark gegründet. Eine leistungsfähige Mobilfunk- und Glasfaserinfrastruktur ist bei alledem unabdingbar. München hat in den letzten Jahren massiv in die digitale Infrastruktur investiert. Sie gilt als relevanter Zukunftsfaktor für intelligente Stromnetze und für nachhaltige Mobilitätslösungen. Die Grundlage für die Smart City der Zukunft am Standort München ist geschaffen.

München weiterdenken

Dass Smart-City-Lösungen in München bereits erfolgreich greifen, zeigen Studien wie der bitkom Smart City Index, in dem München im Vergleich mit 80 weiteren deutschen Großstädten im Gesamtranking auf Platz eins landet. Im Munich Urban Colab wird in interdisziplinärer Zusammenarbeit an nachhaltigen und innovativen Lösungen für urbane Herausforderungen für eine lebenswerte Stadt der Zukunft gearbeitet. Auch die Münchner Innenstadt steht vor Herausforderungen: innerstädtischer Strukturwandel, Rezession und Warenhaus-Schließungen. Unter dem Motto „Innenstadt weiterdenken“ erarbeitet die Landeshauptstadt München ein Handlungsraumkonzept, um beispielsweise den Einzelhandel zu stärken. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft sucht nach Lösungen zur Zwischennutzung von leerstehenden Gebäuden. So ist die erste Etage des Ruffinihauses zu einem Ort des gemeinsamen kultur- und kreativwirtschaftlichen Arbeitens geworden. Aktuell arbeiten 23 Unternehmen aus Bereichen wie Architektur, Buch, Musik oder Design in Münchens erstem Inkubator für die Kultur- und Kreativwirtschaft.

Wissenschaftseinrichtungen als Schmiede von Fachkräften

Die besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie die heterogene Branchen- und Unternehmensstruktur am Standort München sind in starkem Maß durch die ansässigen Wissenschaftseinrichtungen geprägt. An den 22 Universitäten und Hochschulen sowie Akademien sind zusammen fast 140.000 Studierende eingeschrieben. Daneben sind auch renommierte Institute wie die Max-Planck- und die Fraunhofer-Gesellschaft vor Ort. Die Münchner Wirtschaft profitiert vom Zustrom an hochqualifizierten Fachkräften. Ein Innovationsökosystem entsteht, das zudem beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Startup- und Gründerszene in München bietet.

Münchens Angebote für Startups

Der jüngste „Startup Monitor“ 2023 von PwC zeigt: München hat sich als bedeutender Hotspot für Startups etabliert. Globale Rankings wie der Global Startup Ecosystem Report von Startup Genome definieren München als „Runner-up“, ein Herausforderer für die heute führenden Startup-Zentren der Welt, wie New York oder London. Laut dem Bundesverband Deutsche Startups e.V. gab es in München von Juli 2022 bis Juni 2023 12,6 Neugründungen von Startups pro 100.000 Menschen, etwas mehr als in Berlin. Die Gründerzentren der Hochschulen, zahlreiche Inkubatoren und Akzeleratoren sowie finanzkräftige Investoren sorgen für die besten Voraussetzungen. Schnell wachsende Startups sind in München oft mit dem großen Problem konfrontiert, passende und bezahlbare Bürofläche zu finden. Die neue Plattform Spaces4Scaleups setzt hier an. Auf dem vor kurzem gestarteten Online-Portal werden zum einen extra für Startups ausgewählte Flächenangebote präsentiert und für Scaleups besser zugänglich gemacht und zum anderen stellen sich Netzwerkpartner aus der Immobilienwirtschaft vor.

Titelbild / title: **Marienplatz**, © f11photo, adobe stock

oben / top: **Gärtnerplatz** © Markus, adobe stock

mitte rechts / middle right: **Synagoge**, © Ohel Jakob, Fotograf: Joerg Lutz

unten rechts / bottom right: **Hofbräuhaus München**, © Landeshauptstadt München, Fotograf: Sigi Mueller

unten links / bottom left: **Werksviertel**, © Landeshauptstadt München, Fotograf: Christian Kasper

Munich – a city characterized by stability and innovation

Economic stagnation, combined with high, albeit declining, inflation rates, were important topics in Germany in 2023. After 2022, which was already marked by the immediate consequences of the Ukraine war, new geopolitical uncertainties were added by the war in the Middle East. The current German budget crisis has fuelled additional uncertainty. These developments have not left Munich unharmed, but it is nevertheless stating itself as a resilient, stable, and innovative business location.

Broad-based and future-proof: Munich's industry mix

Munich's industry structure is broadly positioned. The focus is on sectors of the economy that are considered particularly fit for the future. Many local high-tech industries concentrate their activities in Munich, including new technologies such as quantum computing or blockchain. The lively mix of companies also contributes to Munich's attractiveness: Seven DAX companies, a broad base of well-known medium-sized companies, and a highly active start-up scene are found here. As a result, Munich consistently ranks at the top of national and international rankings. In 2023, the city continues to hold first place in the Germany-wide IW-Consult city ranking and asserts itself among the top ten of 241 major cities surveyed worldwide in a study on quality of life conducted by Mercer.

Established high-tech location with immense development potential

Established in Germany's most important high-tech location, the ICT, automotive, biotechnology, and medical technology sectors have an extremely dynamic effect on regional development processes. Employment in the ICT sector has been growing at above-average rates for many years. The high-tech industry is a particular driver of digitalization. A large number of the world's strongest players are represented in Munich. Apple announced in 2023 that it would continue to invest in its European Center for Chip Design at the site. AI and quantum technologies will also be showcased at Microsoft's fourth high-tech showroom in Munich, which opened in May 2023. In October, Meta also opened its first presence on the "Campus of Ideas". Through initiatives such as AI+MUNICH, Munich is becoming a model project city for AI. The project aims to create an AI ecosystem and is expected to launch around 95 AI-based startups by 2025. Research and development in the quantum sciences is also of immense importance. As part of the "Munich Quantum Valley" initiative, a new center for quantum technology and a technology park will be founded. A high-performance mobile communications and fiber-optic infrastructure are indispensable in all of this. Munich has invested heavily in digital infrastructure in recent years. It is considered a relevant future factor for intelligent power grids and sustainable mobility solutions. The foundation for the smart city of the future in Munich has been laid.

Thinking ahead

The fact that smart city solutions are already successfully taking effect in Munich is shown by studies such as the bitkom Smart City Index, in which Munich ranks first in the overall ranking compared to 80 other major German cities. The Munich Urban Colab works in interdisciplinary cooperation on sustainable and innovative solutions for urban challenges for a livable city of the future. Munich's city center is also facing challenges: inner-city structural change, recession, and department store closures. Under the motto "Rethinking the city center", the City of Munich is developing a concept for action to strengthen the retail trade, for example. The Cultural and Creative Industries Competence Team is looking for solutions for the temporary use of vacant buildings. In this way, the first floor of the Ruffinihaus has become a place of joint cultural and creative work. Currently, 23 companies from fields such as architecture, books, music, and design are working in Munich's first incubator for the cultural and creative industries.

Scientific institutions as a forge of skilled workers

The special economic performance, as well as the heterogeneous industry and corporate structure in Munich, are strongly influenced by the local scientific institutions. Nearly 140,000 students are enrolled at the 22 universities and colleges as well as academies. In addition, renowned institutes such as the Max Planck Society and the Fraunhofer Society are on-site as well. Munich's economy benefits from the influx of highly qualified specialists. An innovation ecosystem is being created that also offers the best conditions for a successful startups and young entrepreneurs in Munich.

Munich's offers for startups

PwC's latest "Startup Monitor" 2023 shows that Munich has established itself as an important hotspot for startups. Global rankings such as Startup Genome's Global Startup Ecosystem Report define Munich as a "runner-up", a challenger to today's leading startup hubs in the world, such as New York or London. According to the Bundesverband Deutsche Startups e.V., there were 12.6 startups per 100,000 people in Munich from July 2022 to June 2023, slightly more than in Berlin. The startup centers of the universities, numerous incubators and accelerators, as well as financially strong investors, provide the best conditions. Fast-growing startups in Munich are often confronted with the big problem of finding suitable and affordable office space. This is where the new platform Spaces4Scaleups comes in. On the recently launched online portal, on the one hand, space offers specially selected for startups will be presented and made more accessible for scale-ups, and on the other hand, network partners from the real estate industry will introduce themselves.



Immobilienbranche im Wandel

Munich, a comparatively safe haven for the real estate industry

Nevertheless, the real estate industry as a whole is less positive about the future. In 2023, the Urban Land Institute once again conducted the “Emerging Trends in Real Estate” survey, in which around 900 real estate professionals were asked about their expectations in interviews and surveys. Record inflation, soaring energy costs, and the ECB’s key interest rate hikes are significantly increasing uncertainties about the prospects for the economy and the real estate sector. Currently, 91 percent of respondents see high inflation in the euro area as the greatest uncertainty for the business environment in 2023, followed by changes in interest rates and weak economic growth in Europe. Nevertheless, Munich held its own against other locations in Europe, as in the previous year, in fifth place. Respondents see the city as a safe, albeit expensive, haven in the long term.

Housing market in Munich

Munich is a highly attractive city that is becoming increasingly diverse and international. Around 1.6 million inhabitants now live in the state capital. The previous population growth was only temporarily weakened by the pandemic. In 2040, the number of inhabitants in Munich is expected to be 1.812 million. The demand for housing will therefore remain high in the future, building land is becoming increasingly scarce, and rents continue to rise.

In order to create as many apartments as possible and as many affordable apartments as possible, the city is starting at various points. For more than 30 years, the housing policy action program “Living in Munich” has been creating the conditions for the creation of affordable housing. These include, in particular, the programs for subsidized and price-controlled rental housing, which are continuously being further developed and simplified. Since the introduction of “Living in Munich,” around 220,000 apartments have been completed – 47,000 of which are subsidized apartments.

In 2023, a total of 9,800 apartments (subsidized and privately financed) were completed. This corresponds to an increase of 31 percent compared to the previous year. Around 9,100 apartments were approved by the local building commission in 2023. On average, almost 9,700 apartments have been approved per year in the last five years.

However, the housing market in Munich continues to be under great pressure. In particular, due to the Russian war of aggression against Ukraine, construction and energy costs had risen in the meantime, in some cases drastically. The European Central Bank’s interest rate hikes are a reaction to increased inflation. The more difficult conditions, such as the increased construction costs, are deterring investors or even endangering projects already under construction. To counteract the difficulties in the construction sector, the city council has provided two billion euros for subsidized and climate-friendly housing by 2028 with the housing policy action program “Wohnen in München VII.” At the same time, the financial resources of the programs were significantly increased. In addition, in spring 2023, the city already reacted to the increased construction costs in conceptual rental housing construction with a temporary cost-of-living adjustment of 270 million euros.

Since the high demand for affordable housing cannot be met by new housing construction alone, the city continues to exhaust all legal options to secure and protect existing housing. For example, there are currently 35 conservation areas to protect residents from gentrification and displacement processes. Around 350,000 inhabitants live in over 200,000 apartments in these conservation areas.

München, ein vergleichsweise sicherer Hafen der Immobilienbranche

Nichtsdestotrotz blickt die Immobilienbranche insgesamt weniger positiv in die Zukunft. Das Urban Land Institute führte 2023 erneut die Umfrage „Emerging Trends in Real Estate“ durch, bei der rund 900 Immobilienexpert*innen in Interviews und Umfragen zu ihren Erwartungen befragt wurden. Die Rekordinflation, die rasant steigenden Energiekosten und die Leitzinserhöhungen der EZB verstärken Unsicherheiten über die Aussichten der Wirtschaft und Immobilienbranche deutlich. Aktuell werten 91 Prozent der Befragten die hohe Inflation im Euroraum als größte Unsicherheit für das Geschäftsumfeld im Jahr 2023, gefolgt von den veränderten Zinssätzen und dem schwachen Wirtschaftswachstum in Europa. Trotzdem behauptet sich München europaweit gegen andere Standorte wie im Vorjahr auf Rang fünf. Die Befragten sehen die Stadt langfristig als sicheren, wenn auch teuren, Hafen an.

Wohnungsmarkt in München

München ist eine hochattraktive Großstadt, die immer vielfältiger und internationaler wird. In der Landeshauptstadt leben mittlerweile rund 1,6 Millionen Einwohner*innen. Das bisherige Bevölkerungswachstum wurde durch die Pandemie nur temporär abgeschwächt. Im Jahr 2040 wird die Zahl der Einwohner*innen in München voraussichtlich bei 1,812 Millionen liegen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird daher auch in Zukunft hoch bleiben, Bauland wird zunehmend knapper, die Mieten steigen weiter.

Um möglichst viele Wohnungen und davon auch möglichst viel bezahlbare Wohnungen zu schaffen, setzt die Stadt an verschiedenen Punkten an. Bereits seit über 30 Jahren schafft das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ die Voraussetzung für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum. Dazu zählen insbesondere die Programme des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus, die kontinuierlich weiterentwickelt und vereinfacht werden. Seit Einführung von „Wohnen in München“ wurden rund 220.000 Wohnungen fertiggestellt – davon 47.000 geförderte Wohnungen.

Im Jahr 2023 wurde die Fertigstellung von insgesamt 9.800 (geförderten und freifinanzierten) Wohnungen verzeichnet. Dies entspricht einem Plus von 31 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Durch die Lokalbaukommission wurden im Jahr 2023 rund 9.100 Wohnungen genehmigt. Durchschnittlich wurden somit in den letzten fünf Jahren fast 9.700 Wohnungen pro Jahr genehmigt.

Allerdings steht der Wohnungsmarkt auch in München derzeit weiterhin unter großem Druck. Insbesondere aufgrund des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine hatten sich die Bau- und Energiekosten zwischenzeitlich zum Teil drastisch erhöht. Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank sind eine Reaktion auf die gestiegene Inflation. Die schwierigeren Rahmenbedingungen wie z. B. die gestiegenen Baukosten schrecken Investor*innen ab bzw. gefährden auch bereits im Bau befindliche Projekte.

Um den Schwierigkeiten im Bausektor entgegenzuwirken, hat der Stadtrat mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ zwei Milliarden Euro bis 2028 für geförderten und klimagerechten Wohnraum bereitgestellt. Dabei wurden die Programme deutlich finanziell aufgestockt. Darüber hinaus hat die Stadt bereits im Frühjahr 2023 mit einem zeitlich begrenzten Teuerungsausgleich von 270 Millionen Euro auf die gestiegenen Baukosten im konzeptionellen Mietwohnungsbau reagiert.

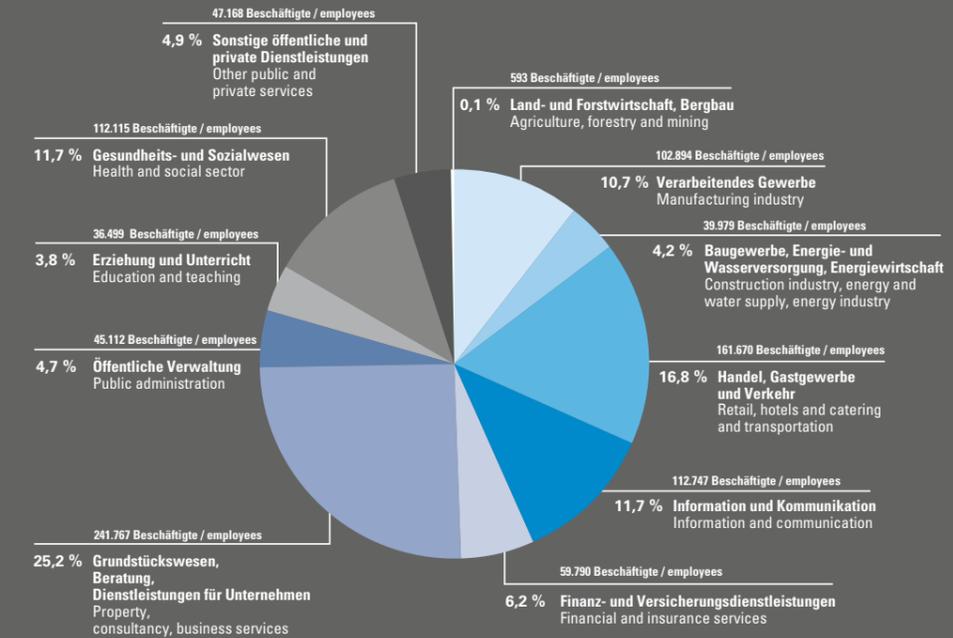
Da die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht durch den Wohnungsneubau allein bedient werden kann, schöpft die Stadt auch weiterhin alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums aus. So gibt es derzeit 35 Erhaltungssatzungsgebiete zum Schutz der Einwohner*innen vor Gentrifizierung und Verdrängungsprozessen. In diesen Erhaltungssatzungsgebieten leben rund 350.000 Einwohner*innen in über 200.000 Wohnungen.

Verteilung der Beschäftigung in der Stadt München

Stand 30.6.2023

Employment by sector 30.6.2023

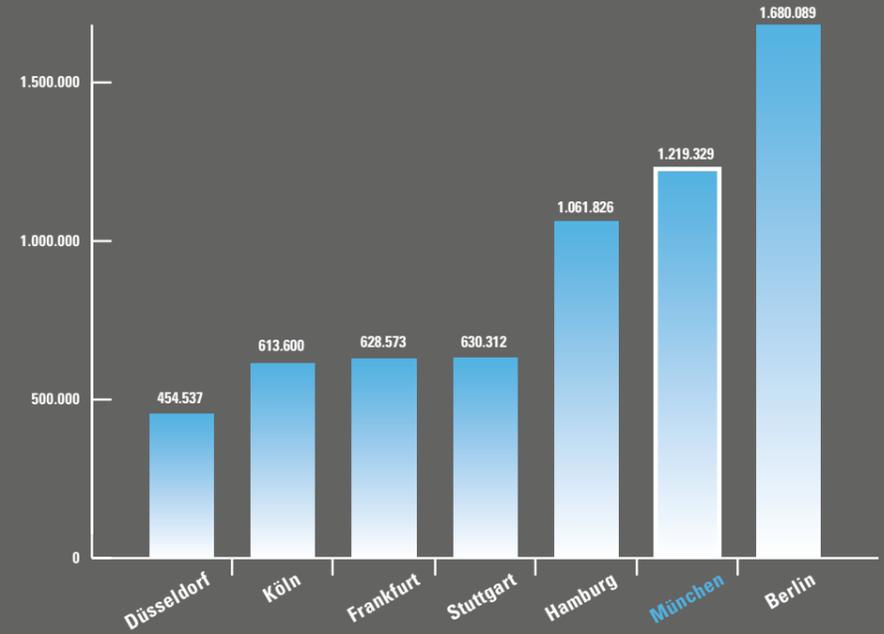
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2023/
Employees paying compulsory social insurance contributions 2023



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in deutschen Großstädten, Stand 2023

Employees paying compulsory social insurance contributions in German cities 2023

Quelle / Source: Bundesagentur für Arbeit
Beschäftigung – Städtevergleich
(Stand: 30.6.2023, Agenturbezirke)



Bevölkerung und BIP Stand 2021/2022

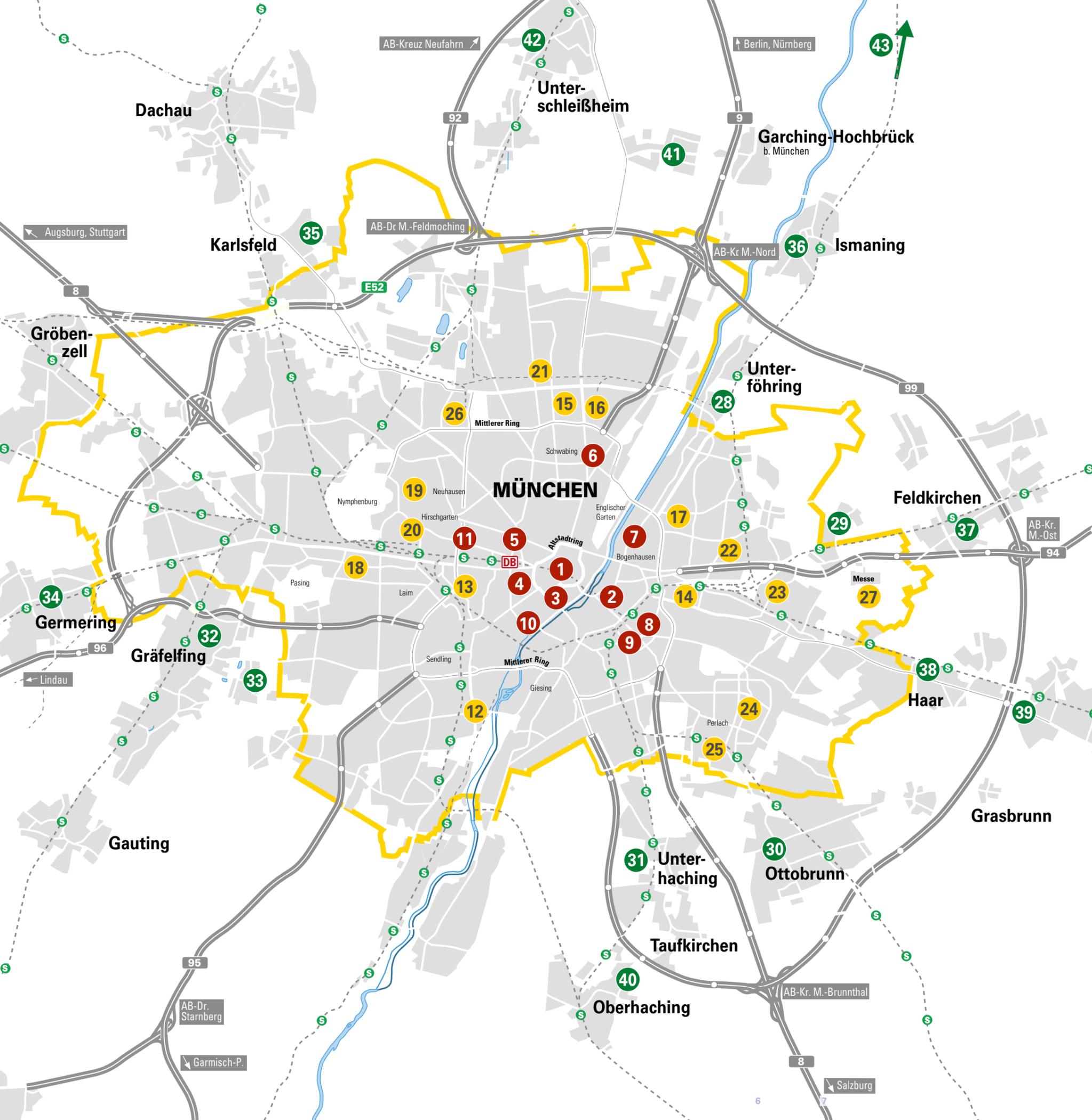
Population and GDP 2021/2022

Quelle / Source: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
bea: BIP – Stand: 2021; Bevölkerung – Stand: 2022

	Bevölkerung Population	BIP in Mio. € GDP in € m	BIP pro Erwerbstätigen in € GDP per employee in €
Bayern	13.369.393	666.388	86.684
Region München*	2.981.735	211.869	108.046
Stadt München	1.512.491	128.752	112.284
Umland**	1.469.244	83.117	102.078
Bavaria	13,369,393	666,388	86,684
Munich region*	2,981,735	211,869	108,046
City of Munich	1,512,491	128,752	112,284
Surrounding region**	1,469,244	83,117	102,078

* 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	Neubau New properties	Hochwertiger Bestand High-quality existing properties	Sonstiger Bestand Other properties
1 City	42,00 - 58,00	35,50 43,50	28,00 31,70			
2 Haidhausen	34,00 - 41,00	26,50 30,50	19,50 23,00			
3 Glockenbach	37,50 - 47,00	31,50 36,50	24,00 26,00			
4 Ludwigsvorstadt	36,50 - 46,50	28,50 35,50	22,50 25,00			
5 Stiglmaierplatz	38,00 - 44,50	30,00 31,00	22,00 25,80			
6 Schwabing	35,50 - 49,00	28,00 34,50	21,50 24,60			
7 Altbogenhausen	36,50 - 44,50	31,50 34,00	22,00 24,30			
8 Werksviertel	33,50 - 42,00	29,00 25,50	22,50 20,00			
9 St.-Martin-Str./Balanstr.	28,00 - 35,00	23,00 30,00	18,50 23,50			
10 Isarvorstadt	35,50 - 43,00	26,50 27,50	21,50 22,00			
11 Neuhausen/Arnulfpark	37,50 - 44,50	28,00 32,00	19,50 24,00			
12 Obersendling	22,50 - 29,50	18,50 22,00	15,00 18,00			
13 Westend	29,00 - 37,00	24,00 26,00	18,50 20,00			
14 Berg am Laim	29,00 - 33,00	23,00 31,50	18,50 24,00			
15 Schwabing Nord	28,00 - 35,00	22,00 24,30	17,50 19,50			
16 Parkstadt Schwabing	28,00 - 34,00	21,50 24,00	18,00 19,50			
17 Arabellapark	28,00 - 34,50	23,50 26,00	17,50 19,50			
18 Laim	22,00 - 29,50	19,50 23,00	16,50 19,00			
19 Nymphenburg	28,50 - 36,00	24,00 26,30	18,50 21,00			
20 Hirschgarten	30,50 - 35,50	23,50 27,00	19,00 22,00			
21 Milbertshofen	22,50 - 27,50	19,50 22,00	14,50 17,60			
22 Zamdorf	23,50 - 28,00	16,00 21,70	11,50 14,50			
23 Moosfeld	20,00 - 23,50	14,00 17,50	9,50 13,50			
24 Neuperlach	22,00 - 26,00	16,50 19,50	12,50 15,50			
25 Perlach	21,00 - 24,50	16,50 18,00	12,50 14,50			
26 Moosach	23,00 - 27,00	20,50 22,80	16,00 18,50			
27 Messestadt Riem	22,00 - 26,50	15,50 19,00	14,00 16,30			
28 Unterföhring	19,00 - 22,00	13,50 16,50	9,50 13,20			
29 Aschheim-Dornach	18,50 - 21,00	14,50 16,83	9,50 12,33			
30 Ottobrunn/Riemerling	17,50 - 22,50	13,00 15,50	9,00 12,00			
31 Unterhaching	18,50 - 23,50	12,50 15,70	10,50 13,50			
32 Gräfelfing	18,50 - 23,50	14,00 16,50	11,50 13,50			
33 Planegg/Martinsried	18,50 - 24,00	14,50 17,00	11,50 13,50			
34 Germering	18,00 - 21,50	13,50 15,50	11,00 13,00			
35 Karlsfeld	17,50 - 20,00	13,00 15,30	9,50 12,20			
36 Ismaning	17,50 - 21,00	14,00 15,30	9,50 12,20			
37 Feldkirchen/Heimstetten	17,00 - 19,00	12,00 13,70	9,50 11,00			
38 Haar	17,50 - 20,50	14,50 16,00	10,00 12,50			
39 Grasbrunn	16,50 - 19,00	10,50 13,50	9,00 11,00			
40 Oberhaching/Furth	18,50 - 26,00	12,50 15,50	10,00 12,50			
41 Garching	17,00 - 21,00	14,50 16,50	10,50 13,00			
42 Unterschleißheim	16,00 - 18,00	11,50 14,50	9,50 11,50			
43 Hallbergmoos	15,50 - 17,50	11,00 14,30	9,00 11,50			

Lagequalität / Quality of location
● Zentrumslagen / city ● Stadtlagen / other city districts ● Umland / periphery



PRANNER SUPERIOR OFFICE © BAYERISCHE HAUSBAU RE

Office leasing

Demand and supply

Munich's office leasing market had to pay tribute to the various crises in 2023 and, at 474,800 m², achieved its lowest take-up since 1997. At 448,300 m², letting take-up excluding owner-occupiers was around a third below the previous year's figure. The large-scale segment in particular recorded a slump. Only five lettings and one owner-occupier exceeded the 5,000 m² mark. Net absorption on the Munich market was therefore negative for the third time in the past four years. Since an above-average number of space was completed in the past year at just under 500,000 m², the vacancy rate has risen significantly. Around 1.6 million m² of short-term available space means a vacancy rate of 6.9%. Within the Mittlerer Ring, the vacancy rate was still moderate at 3.5%, while in the city locations outside the Mittlerer Ring and in the periphery it was noticeably higher at 8.3% and 9.5% respectively. The new development pipeline is also well filled for 2024, with only slightly fewer office space expected to be completed than in 2023. From 2025 onwards, however, it will become noticeable that developers are now acting very cautiously, which is why significantly fewer new buildings will come onto the market. A total of around 700,000 m² of office space is under construction, of which only 33% is still available.

Rents

The share of the new-build segment in rental turnover fell from 45% to 30% year-on-year, which led to a sideways movement in the average rent. €23.80/m² is around 1% less than at the same time last year. In the top segment, however, new highs of well over €50.00/m² were achieved in 2023. As a result, the prime rent rose by 10 percent to €48.00/m². New buildings in the city locations achieved an average of €29.10/m². In the periphery, too, high-quality new buildings are now achieving rents of over €20.00/m². In the portfolio, however, asking rents are trending sideways in most market segments. The increased vacancy rate is also noticeable in the form of higher incentives, especially away from central locations.

Development hot spots

More than half of the developments under construction are located within the Mittlerer Ring. In the central locations, i.e. the old town, Maxvorstadt and the main station district, there is more development activity than there has been for a long time. This is in line with the fact that tenants attach even greater importance to good accessibility and diverse infrastructure around their office location. This is also the case in the east of Munich between St.-Martin-Straße and Berg am Laim, where there is also a high level of construction activity. The Werksviertel in particular has established itself as a top location on the office market. Outside the Mittlerer Ring, there are mainly developments in Sendling, in the north and in Freiam.

Conclusion and forecast

Take-up is also expected to be below average in 2024, as the weak economy will continue to curb demand. However, as more large users are looking for space again, the previous year's result is likely to be exceeded. A turnover in the range of 550,000 to 600,000 m² is within the realm of possibility. However, the increase in vacancies is likely to continue, as more new construction space comes onto the market than can be absorbed in the short term. As a result, the marketing periods of completed projects will be extended again. In terms of rents, we expect the sideways movement to continue in most market segments. However, further increases are possible in the top-of-the-range segment. The €50.00/m² mark is now regularly exceeded. As far as new construction developments are concerned, only a few construction starts are expected in 2024. The combination of increased vacancies and difficult financing conditions is causing reluctance among many developers. In this way, the vacancy rate will decrease again in the medium term, especially as soon as the recession is overcome and the market returns with high turnover, as it did after past crises.

Flächenumsatz und Angebot

Der Münchner Bürovermietungsmarkt musste im Jahr 2023 den verschiedenen Krisen Tribut zollen und erzielte mit 474.800 m² den niedrigsten Flächenumsatz seit 1997. Der Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag mit 448.300 m² rund ein Drittel unter dem Vorjahreswert. Insbesondere das Großflächensegment verzeichnete einen Einbruch. Nur fünf Vermietungen und ein Eigennutzer überschritten die Marke von 5.000 m². Die Nettoabsorption auf dem Münchner Markt war daher zum dritten Mal in den vergangenen vier Jahren negativ. Da im abgelaufenen Jahr mit knapp 500.000 m² auch überdurchschnittlich viele Flächen fertiggestellt wurden, ist der Leerstand deutlich angestiegen. Rund 1,6 Mio. m² kurzfristig verfügbare Fläche bedeuten eine Leerstandsquote von 6,9%. Innerhalb des Mittleren Rings war der Leerstand mit einer Quote von 3,5% noch moderat, in den Stadtlagen außerhalb des Mittleren Rings und im Umland lag er mit 8,3% bzw. 9,5% spürbar höher. Für 2024 ist die Pipeline ebenfalls gut gefüllt, voraussichtlich werden nur geringfügig weniger Flächen fertiggestellt als 2023. Ab 2025 wird dann aber spürbar, dass Entwickler mittlerweile sehr vorsichtig agieren, weswegen deutlich weniger Neubauten auf den Markt kommen. Insgesamt befinden sich rund 700.000 m² Bürofläche im Bau, von denen noch 33% verfügbar sind.

Mieten

Der Anteil des Neubausegments im Vermietungsumsatz ist im Vorjahresvergleich von 45 auf 30% zurückgegangen, was zu einer Seitwärtsbewegung der Durchschnittsmiete geführt hat. 23,80 €/m² sind rund 1% weniger als zum Vorjahreszeitpunkt. Im Spitzensegment wurden jedoch 2023 neue Höchstwerte von deutlich über 50 €/m² erzielt. Die Spitzenmiete stieg dadurch um 10 Prozent auf 48,00 €/m². Neubauten im Stadtgebiet erzielten im Schnitt 29,10 €/m². Auch im Umland werden in hochwertigen Neubauobjekten mittlerweile Preise von über 20,00 €/m² aufgerufen. Im Bestand tendieren die Angebotsmieten jedoch in den meisten Marktsegmenten seitwärts. Der gestiegene Leerstand macht sich darüber hinaus in Form höherer Incentives vor allem abseits der Zentrumsanlagen bemerkbar.

Entwicklungsschwerpunkte

Über die Hälfte der Projekte im Bau liegen innerhalb des Mittleren Rings. In den zentralen Lagen, also Altstadt, Maxvorstadt und Bahnhofsviertel gibt es so viel Entwicklungstätigkeit wie seit langem nicht. Dies steht im Einklang damit, dass Mieter*innen einen noch größeren Wert auf gute Erreichbarkeit und vielfältige Infrastruktur rund um ihren Bürostandort legen. Dies ist auch im Münchner Osten zwischen St.-Martin-Straße und Berg am Laim gegeben, wo ebenfalls eine hohe Bautätigkeit herrscht. Vor allem das Werksviertel hat sich als weitere Toplage auf dem Büromarkt etabliert. Außerhalb des Mittleren Rings gibt es vorwiegend Entwicklungen in Sendling, im Norden sowie in Freiam.

Fazit und Prognose

Auch für 2024 ist von einem unterdurchschnittlichen Flächenumsatz auszugehen, da die schwache Konjunktur weiter die Nachfrage bremsen wird. Da aber wieder mehr Großnutzer auf Flächensuche sind, dürfte das Ergebnis des Vorjahres übertroffen werden. Ein Umsatz im Bereich von 550.000 bis 600.000 m² liegt im Bereich des Möglichen. Der Anstieg des Leerstands dürfte sich aber fortsetzen, da mehr Neubaufäche auf den Markt kommt, als kurzfristig absorbiert werden kann. Die Vermarktungsdauern fertiggestellter Projekte werden sich daher wieder verlängern. Bei den Mieten erwarten wir in den meisten Marktsegmenten eine Fortsetzung der Seitwärtsbewegung. Im Spitzensegment sind jedoch weitere Steigerungen möglich. Die Marke von 50 €/m² wird mittlerweile regelmäßig überschritten. Was Neubauentwicklungen betrifft, ist auch 2024 mit nur wenigen Baustarts zu rechnen. Die Mischung aus gestiegenen Leerständen und schwierigen Finanzierungsbedingungen sorgt bei vielen Entwicklern für Zurückhaltung. Auf diese Weise wird mittelfristig der Leerstand wieder abnehmen, insbesondere sobald die Rezession überwunden ist und sich der Markt wie nach vergangenen Krisen mit hohen Umsätzen zurückmeldet.

Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen auf dem Münchner Immobilieninvestmentmarkt ist im Jahr 2023 auf 1,2 Milliarden Euro eingebrochen, was dem niedrigsten Ergebnis seit 2004 entspricht. Die Anzahl der Transaktionen war nur halb so hoch wie im Vorjahr und fast 75% unter dem langjährigen Schnitt. Erwartungsgemäß konnte der Markt dem Mix aus drastisch gestiegenen Finanzierungskosten und schwieriger Lage auf dem Vermietungsmarkt nicht trotzen. Den tatsächlich zum Abschluss gekommenen Transaktionen stehen auch zahlreiche abgebrochene Verkaufsprozesse gegenüber, bei denen die Preisvorstellungen der Verkäufer*innen nicht erreicht wurden. Solche Fälle konnten insbesondere im ersten Halbjahr beobachtet werden. Erfolgreich veräußert werden konnten insbesondere Büroobjekte mit kurzfristig hoher Stabilität und mittel- bis langfristig signifikantem Upside-Potential. Außerdem konnten Industrie- und Logistikimmobilien sogar mehr Kapital anziehen als in den beiden Vorjahren. Die Mischung aus höheren Renditen als im Bürobereich – wobei der Spread mittlerweile nur noch klein ist – und positiven Erwartungen für die zukünftige Nachfrage nach diesem Flächen-typt hielt das Investoreninteresse hier hoch.

Renditen

Der Anpassungsprozess bei den Renditen hat sich weiter fortgesetzt, und die Spitzenrendite für Büroobjekte liegt nun bei 4,5% und damit 75 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Auch bei anderen Immobilientypen hat es Renditesteigerungen gegeben. Einzelhandelsimmobilien können in der Spitze derzeit eine Bruttoanfangsrendite von 4,5% erzielen. Bei Industrie- und Logistikimmobilien war die Anpassung vergleichsweise gering, hier liegt die Spitzenrendite bei 4,7%. Die Fremdkapitalkosten liegen allerdings bald wieder unterhalb der Rendite, wodurch es wieder zu positiven Leverage-Effekten kommen kann. Darüber hinaus hat die EZB Zinssenkungen im Laufe des Jahres angedeutet. Es ist also davon auszugehen, dass der größte Teil der Renditeanpassungen nun erfolgt ist.

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

Vieles deutet darauf hin, dass die Talsohle durchschritten ist und der Markt im Jahresverlauf wieder anziehen kann. Investor*innen haben weiterhin sehr großes Vertrauen in den Münchner Gewerbeimmobilienmarkt und beobachten den Markt genau, auch wenn sie derzeit noch zurückhaltend mit Transaktionen sind. Das Transaktionsvolumen dürfte 2 Mrd. € wieder überschreiten, was einem deutlichen Anstieg im Vergleich zu 2023 entspräche, aber natürlich immer noch klar unter dem Niveau der Vorjahre bleibt.



DER BOGEN © G+D IMMOBILIEN

Commercial Investment

Transaction volume

The transaction volume in Munich's real estate investment market slumped to €1.2 billion in 2023, the lowest result since 2004. The number of transactions was only half as high as in the previous year and almost 75% below the long-term average. As expected, the market was unable to withstand the mix of drastically increased financing costs and the difficult situation on the rental market. The transactions that have actually been completed are also offset by numerous aborted sales processes in which the sellers' price expectations were not met. Such cases were observed in particular in the first half of the year. In particular, office properties with a high degree of short-term stability and significant upside potential in the medium to long term were successfully sold. In addition, industrial and logistics properties were able to attract even more capital than in the previous two years. The combination of higher yields than in the office sector – although the spread is now only small – and positive expectations for future demand for this type of space kept investor interest high here.

Yields

The adjustment process for yields has continued, and the prime yield for office properties now stands at 4.50%, 75 basis points above the previous year's figure. There have also been increases in yields for other types of real estate. Retail properties can currently achieve a gross initial yield of 4.50% at their peak. In the case of industrial and logistics properties, the adjustment was comparatively small, with a prime yield of 4.70%. However, debt costs will soon be below the yield again, which can lead to positive leverage effects again. In addition, the ECB has hinted at interest rate cuts throughout the year. It can therefore be assumed that most of the yield adjustments have now been made.

Conclusion and forecast

There are many indications that the trough has been passed and that the market may pick up again in the course of the year. Investors continue to have a great deal of confidence in Munich's commercial real estate market and are keeping a close eye on the market, even if they are currently still reluctant to enter into transactions. The transaction volume is expected to exceed €2 billion again, which would be a significant increase compared to 2023, but of course still remains well below the level of previous years.

Einzelhandel

Der Münchner Einzelhandelsmarkt zeigt sich im schwierigen konjunkturellen Umfeld resilient. Das Nutzerinteresse für freiwerdende Flächen in zentralen Lagen ist nach wie vor hoch. Der Handel hat sich von der Pandemie erholt und die Passantenfrequenzen sind wieder auf Vor-Corona-Niveau und zudem in der Neuhauser und Kaufingerstraße die höchsten in ganz Deutschland. Die Mieten zeigen sich in der Summe stabil, wobei die Bedeutung von Mikrolage und Flächengröße zunimmt. Für größere Flächen, vor allem wenn sie sich über mehrere Stockwerke erstrecken, ist es schwieriger, Mieter*innen zu finden, als im Kleinflächensegment. Weiterhin zeigt sich, dass die Luxuslagen wie Maximilianstraße oder Perusastraße besser durch die verschiedenen Krisen der letzten Jahre gekommen sind als die traditionellen Konsumlagen der Neuhauser und Kaufingerstraße, wo nicht mehr die hohen Mieten aus der Zeit vor der Pandemie erzielt werden, die Korrekturen allerdings ebenfalls abgeschlossen sind.

Eine große Neueröffnung im Jahr 2023 war diejenige des H&M-Flagshipstores mit rund 3.700 m² in der Kaufingerstraße. In der Neuhauser Straße eröffnete der FC Bayern München einen neuen und größeren Fanshop. Im Luxusgütersegment gab es Anmietungen von Gucci für einen Flagshipstore in der Maximilianstraße oder auch vom dänischen Schmucklabel Pandora in der Kaufingerstraße. Für 2024 ist die Eröffnung des Flagshipstores von JD Sports geplant, die sich die früheren Flächen von H&M gesichert haben.

Industrie- und Logistikvermietung

Flächenumsatz

Der Münchner Industrie- und Logistikkonzepte Markt generierte einen Flächenumsatz von rund 150.900 m² im Jahr 2023. Verglichen mit dem Vorjahr kam es zu einem Umsatzrückgang von 26 %. Der Flächenumsatz wurde ausschließlich durch Vermietungen generiert, und marktprägende Eigennutzeransiedlungen blieben aus. Die größte Anmietung in München fand im 2. Quartal im Teilmarkt Stadt Nord-West statt, wo sich Siemens Mobility mit einer rund 30.000 m² großen Produktionshalle erweitert. Weitere 10.000 m² Produktionsfläche gehen auf die Anmietung durch Yaskawa in einem Neubau in Allershausen zurück. Der Robotik-Hersteller wächst am bereits vorhandenen Standort weiter. Größte Nutzergruppe war 2023 der Bereich Produktion & Fertigung, der für rund 62 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich war. Dies ist vor allem auf die große Anmietung von Siemens Mobility zurückzuführen. Handelsunternehmen kamen lediglich auf einen Anteil von 14 % und Unternehmen aus dem Transport- und Logistiksektor gerade auf 2 %. Der Großteil der Abschlüsse fand im kleinen Größensegment statt. Gemessen an der Anzahl der Abschlüsse machten Vermietungen unter 3.000 m² rund 73 % (44 Abschlüsse) des Gesamtergebnisses aus. Insgesamt generierten 31 Abschlüsse im Größenbereich 1.000 m² bis 5.000 m² einen Flächenumsatz von rund 84.000 m². Diese hohe Nachfrage nach Flächen im kleinen und mittleren Größensegment ist typisch für den Münchner Markt. Die starken Umsatztreiber zeigen sich wie in allen größeren Metropolen im Umland. Wie für München charakteristisch waren die nördlichen Umlandgemeinden die wichtigsten Flächenumsatztreiber. Der Teilmarkt Nord-West sowie der Teilmarkt Nord-Ost stachen besonders hervor. Allein diese zwei Teilmärkte machten 57 % des Gesamtergebnisses aus.

Mieten

Die Durchschnittsmiete konnte zum Jahresvergleich um 8 % auf 8,40 €/m² zulegen. Eine rückläufige Neubaupipeline sorgt dafür, dass die Spitzenmiete aktuell bei 9,30 €/m² liegt und rund 9 % über dem Vorjahresniveau. Auch die Light-Industrial-Spitzenmiete stieg weiter in die Höhe. 2023 lag sie bei 15,80 €/m² und konnte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 2 % verteuern. Die Light-Industrial-Durchschnittsmiete rangiert bei 11,80 €/m² und stieg ebenfalls um circa 2 % an.

4 Retail

Munich's retail market is proving resilient in a difficult economic environment. User interest in vacant space in central locations remains high. Retail has recovered from the pandemic and pedestrian frequencies are back to pre-Corona levels and also the highest in all of Germany in Neuhauser and Kaufingerstraße. Overall, rents are stable, with the importance of micro-location and area size increasing. It is more difficult to find tenants for larger spaces, especially if they extend over several floors, than in the small space segment. Furthermore, it can be seen that the luxury locations such as Maximilianstraße or Perusastraße have come through the various crises of recent years better than the traditional consumer locations of Neuhauser and Kaufingerstraße, where the high rents from the time before the pandemic are no longer being achieved, but the corrections have also been completed.

A major new opening in 2023 was that of the H&M flagship store with around 3,700 m² in Kaufingerstraße. FC Bayern Munich opened a new and larger fan shop in Neuhauser Straße. In the luxury goods segment, there were leases from Gucci for a flagship store in Maximilianstrasse and from the Danish jewellery label Pandora in Kaufingerstrasse. The opening of the flagship store of JD Sports, which has secured the former space of H&M, is planned for 2024.

5 Industrial and Logistics

Take-up

Munich's industrial and logistics real estate market generated take-up of around 150,900 m² in 2023. Compared to the previous year, there was a 26% decline in demand. The take-up of space was generated exclusively through lettings, and there were no market-defining owner-occupiers. The largest lease in Munich in the 2nd quarter took place in the City North-West submarket, where Siemens Mobility is expanding with a production hall of around 30,000 m². A further 10,000 m² of production space can be traced back to the lease by Yaskawa in a new building in Allershausen. The robotics manufacturer continues to grow at its existing location. The largest user group in 2023 was the Production & Manufacturing division, which accounted for around 62% of total take-up. This is mainly due to the large lease of Siemens Mobility. Retail companies accounted for only 14% of the total, while companies in the transport and logistics sector accounted for just 2%. The majority of the deals took place in the small size segment. In terms of the number of deals, lettings of less than 3,000 m² accounted for around 73% (44 deals) of the total result. A total of 31 deals in the size range of 1,000 m² to 5,000 m² generated take-up of around 84,000 m². This high demand for space in the small and medium-sized segment is typical for the Munich market. As is characteristic of Munich, the municipalities in the north-east periphery were the most important drivers of take-up. The North-West and North-East periphery stood out in particular. These two submarkets alone accounted for 57% of the total result.

Rents

The average rent increased by 8% year-on-year to €8.40/m². A declining pipeline of new construction means that prime rents are currently at €9.30/m², around 9% above the previous year's level. The prime rent for light industrial also continued to rise. In 2023, it was €15.80/m² and was able to increase in price by around 2% compared to the previous year. The average rent for light industrial is €11.80/m² and has also risen by around 2%.

Supply and vacancy

The situation on the Munich market remains extremely tense for tenants. The availability of space in the segment over 10,000 m² is very weak. This is also one of the reasons why only two transactions could be registered in this area segment. Despite the lower demand compared to 2022, there is still virtually full occupancy with a vacancy rate of 1.0%. Conclusion and forecast.

For years, Munich's industrial and logistics real estate market has been characterised by a shortage of space and a very low vacancy rate. This will continue in 2024. Due to some of the spaces that will come onto the market, we expect take-up to be at a similar level to 2023. In terms of demand, we see that users will continue to demand small-scale space in the business park segment in 2024. Overall, however, the pressure on rents will continue to increase, so that we expect a positive rental trend in the future as well.

6 Building Sites

On the market for commercial and residential land, the economic situation and financing conditions had a significant impact. According to Colliers' analysis, commercial properties with a total volume of around €390 million were traded in 2023, with more than half of this being attributable to Apple's purchase of the property in Seidlstraße alone. Most of the other transactions involved plots of land for industrial or logistics development in the periphery.

On the market for building plots for individual residential construction (one- to three-family houses, terraced and semi-detached houses, small condominiums), take-up in the first three quarters of 2023 was 46% below the previous year's figure, according to the City of Munich's expert committee. The decline in cash turnover was even greater at 63%. On the basis of 18 transactions, the income factors in the rental residential building sector averaged 33 times.

The market for building plots for multi-storey residential construction also declined significantly by the 3rd quarter of 2023. Compared to the previous year, take-up fell by 45% and cash turnover by as much as 85%. However, cyclical market phases sometimes arise in this segment, for example due to large urban land sales and longer planning phases. Therefore, year-on-year comparisons can only be interpreted to a limited extent.

For the real estate market, too, the adjustment process is likely to be largely completed. If the general conditions have stabilised over the course of the year, higher activity can be expected again.

Angebot und Leerstand

Die Lage auf dem Münchner Markt bleibt für Nutzer*innen weiterhin äußerst angespannt. Das Flächenangebot im Segment über 10.000 m² ist sehr schwach ausgeprägt. Dies ist auch ein Grund dafür, dass in diesem Flächensegment nur zwei Abschlüsse registriert werden konnten. Trotz der geringeren Nachfrage im Vergleich zum Jahr 2022 herrscht bei einer Leerstandsquote von 1,0 % weiterhin praktisch Vollvermietung.

Fazit und Prognose

Der Münchner Industrie- und Logistikkonzepte Markt ist seit Jahren durch Flächenmangel und eine sehr niedrige Leerstandsquote geprägt. Dies wird sich auch 2024 fortsetzen. Aufgrund einiger Flächen, die auf den Markt kommen werden, gehen wir davon aus, dass der Flächenumsatz auf einem ähnlichen Niveau wie 2023 sein wird. Bei der Nachfrage sehen wir, dass Nutzer*innen auch 2024 weiterhin kleinteilige Flächen im Gewerbeparksegment nachfragen werden. Insgesamt wird der Druck auf die Mieten jedoch weiter steigen, sodass wir auch künftig von einer positiven Mietpreisentwicklung ausgehen.

Baugrundstücke

Auf dem Markt für gewerbliche und wohnwirtschaftliche Grundstücke zeigten die konjunkturelle Situation und die Finanzierungsbedingungen deutliche Auswirkungen. Nach Auswertung von Colliers wurden in 2023 gewerbliche Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von rund 390 Mio. € gehandelt, wobei über die Hälfte davon alleine auf den Ankauf des Grundstücks in der Seidlstraße durch Apple entfiel. Bei den weiteren Transaktionen handelte es sich überwiegend um Grundstücke für Industrie- oder Logistikbebauung im Umland.

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, kleine Eigentumswohnanlagen) lag der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2023 gemäß Gutachterausschuss der Stadt München um 46 % unter dem Vorjahreswert. Das Minus beim Geldumsatz war mit 63 % noch größer. Die Ertragsfaktoren im Bereich der Mietwohnhäuser lagen auf Basis von 18 Transaktionen im Schnitt beim 33-fachen.

Auch im Bereich der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau hat sich der Markt bis zum 3. Quartal 2023 deutlich rückläufig entwickelt. Gegenüber dem Vorjahr sank der Flächenumsatz um 45 %, der Geldumsatz sogar um 85 %. Allerdings entstehen in diesem Segment teils zyklische Marktphasen durch zum Beispiel große städtische Grundstücksverkäufe und längere Planungsphasen. Daher sind Jahresvergleiche nur bedingt interpretierbar.

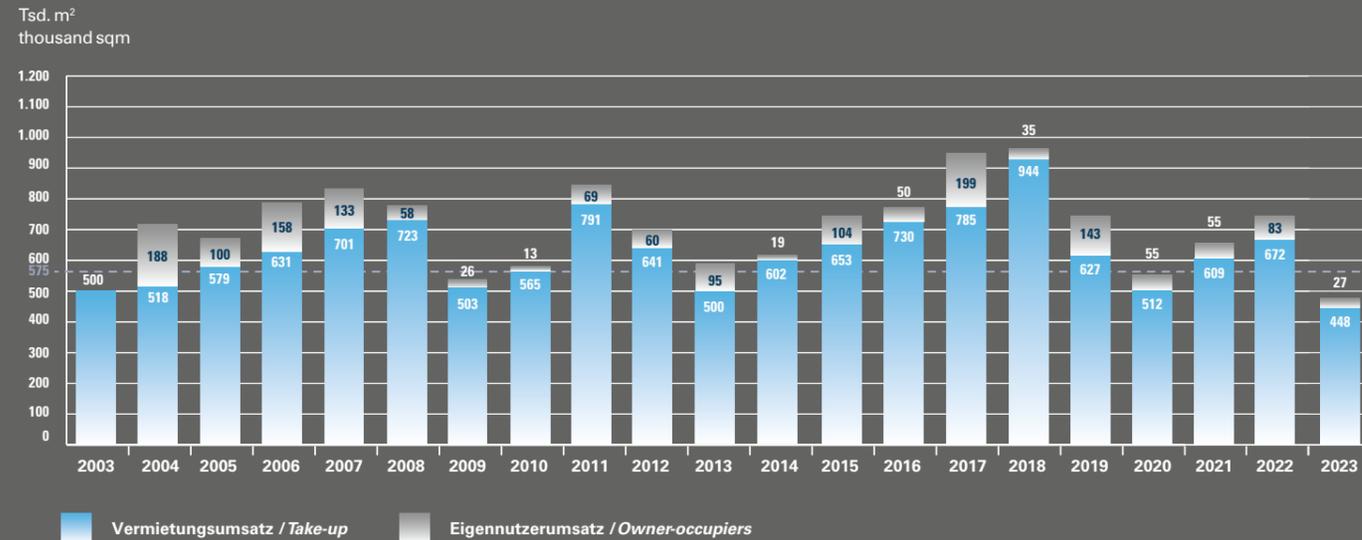
Auch für den Grundstücksmarkt gilt, dass der Anpassungsprozess überwiegend abgeschlossen sein dürfte. Wenn sich die Rahmenbedingungen im Lauf des Jahres stabilisiert haben, ist wieder mit höherer Aktivität zu rechnen.

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 4,44 m² Angebotsfläche entfielen. Dies ist der höchste Wert seit über 20 Jahren, da zum einen die Nachfrage nach Büroflächen so niedrig war wie seit 1997 nicht und zum anderen das Angebot deutlich gestiegen ist. Es ist davon auszugehen, dass der IMMAX im weiteren Jahresverlauf weiter ansteigen wird, da 2024 abermals viele Neubauflächen fertiggestellt werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich die schwache Konjunktur auch auf dem Vermietungsmarkt bemerkbar machen wird und ein weiteres Jahr mit unterdurchschnittlichen Umsätzen bevorsteht.

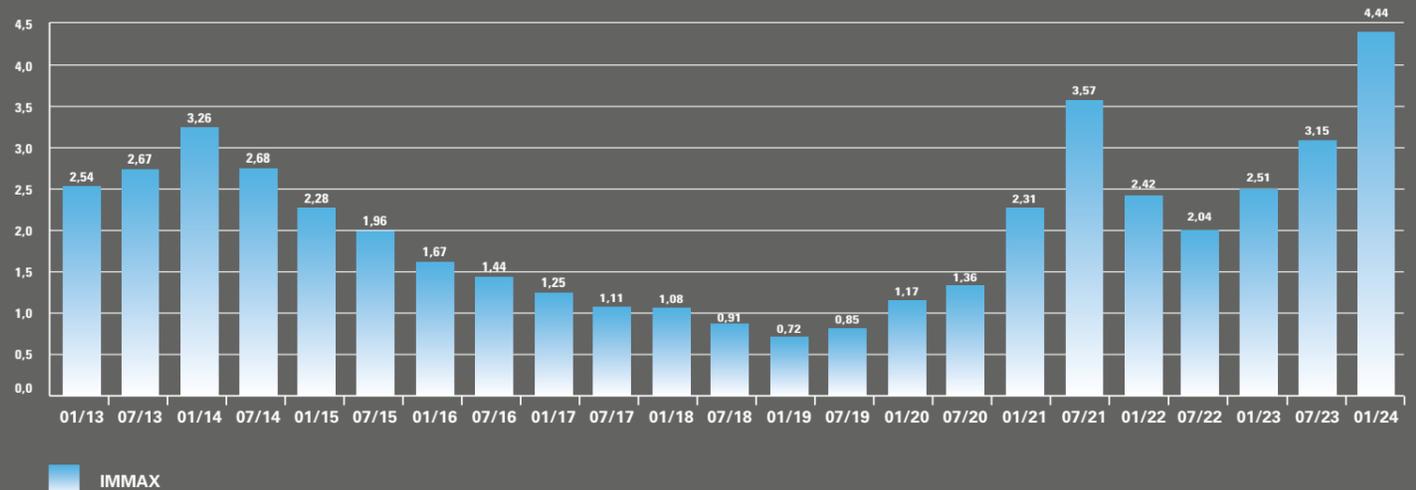
According to the IMMAX as an indicator of competition in terms of available space, 4.44 sqm of space is available for each square meter of leased office space. This is the highest figure in over 20 years, as demand for office space was at its lowest since 1997 and supply has increased significantly. It can be assumed that the IMMAX will continue to rise over the course of the year, as many new builds will be completed in 2024. It can also be assumed that the weak economy will also have an impact on the letting market and that another year of below-average take-up lies ahead.

Immobilienmarkt-Index

Property Market Index

$$\text{IMMAX 01/2024} = \frac{\text{Angebot / Supply 01/2024}}{\text{Absatz / Take up 01/2023 - 12/2023}}$$

$$\text{IMMAX 01/2024} = \frac{1.991.982 \text{ m}^2}{448.317 \text{ m}^2} = 4,44$$



Büromarkt / Office market

Spitzenmiete 2023 in € / m ² / mtl. / Prime rent in € / sqm / monthly	
- Zentrum / city	51,00
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	30,00
- Umland / periphery	23,00
Durchschnittsmiete 2023 in € / m ² / mtl. / Average rent in € / sqm / monthly	
- Zentrum / city	31,70
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	20,80
- Umland / periphery	15,20
Mietpreisentwicklung / Rental development	↗

Einzelhandelsflächen / Retail space

Miete 2023 in € / m ² / mtl. / Rent 2022 in € / sqm / monthly	
- City 1a (< 100 m ²)	100 bis / to 320
- City 1b (> 100 m ²)	50 bis / to 120
- Stadtteilzentrum / city district	18 bis / to 25
- Stadtrand- / Fachmarkttagen / periphery of city / specialist retailers site	10 bis / to 20
Mietpreisentwicklung / Rental development	→

Gewerbe- und Serviceflächen / Commercial and service space

Durchschnittsmiete 2023 in € / m ² / mtl. / Average rent 2022 in € / sqm / monthly	
- Logistikflächen > 3.000 m ² - Spitzenmiete / Logistic space > 3.000 sqm, prime rent	9,30
- Logistikflächen > 3.000 m ² - Durchschnittsmiete / Logistic space > 3.000 sqm, average rent	8,40
- Light Industrial Flächen - Neubau / Light Industrial space, new properties	15,80
- Light Industrial Flächen - Bestand / Light Industrial space, existing properties	11,80
Mietpreisentwicklung / Rental development	↗

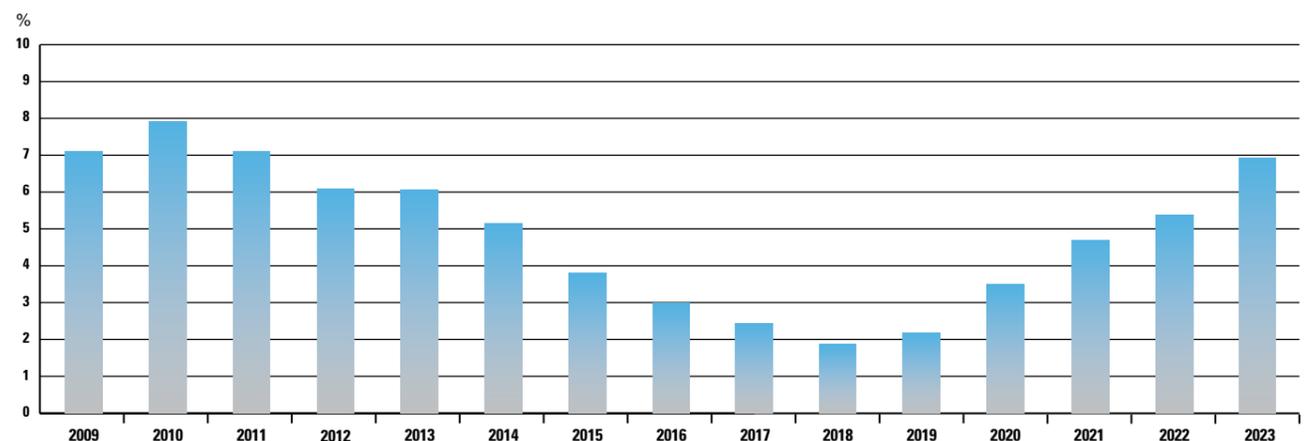
Grundstücksmarkt / Commercial land site market

Kaufpreise Lager-/Industriegrundstücke in € / m² Industrial sites in € / sqm	200 bis / to 400
Grundstücke für klassisches Gewerbe in € / m² Sites for manufacturing in € / sqm	300 bis / to 650
Grundstücke für Einzelhandelsentwicklungen in € / m² Sites for retail development in € / sqm	500 bis / to 750
Grundstücke für Büroentwicklungen, Bodenwertanteil in € / m² BGF Office site land values in € / sqm GFA	
- City, Bestlage / city centre, top location	3.000 bis / to 4.500
- City-Rand – Stadtgebiet / city centre, other	800 bis / to 1.750
- Umland / periphery	300 bis / to 500
Preisentwicklung / Price development	→

Investmentmarkt / Investment market

Spitzenrenditen in % / Prime yields in %	
- Büroimmobilien / office properties	4,50
- Einzelhandelsimmobilien / retail properties	4,50
- Industrie- / Logistikimmobilien / industry / logistics properties	4,70
Renditespannen Büroimmobilien in % / Range of yields, office properties	
- Zentrum / city	4,00 bis / to 5,50
- Übriges Stadtgebiet / other city districts	4,70 bis / to 7,00
- Umland / periphery	5,80 bis / to 9,00
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 Anlageneimmobilien / Purchase price development (higher price category) for investment property	→

Stadtentwicklung in München

1. Ratold-/Raheinstraße

Im 11,6 ha große 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 Sport-campus entstehen. Neben ca. 1.600 Wohnungen sind ein Gymnasium, eine Grundschule, Grünflächen, Läden sowie diverse Infrastruktureinrichtungen geplant. Das Planungsgebiet ist ca. 23,8 ha groß.

3. Botanikum

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,7 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 ha großen Areal nahe dem DB-Nordring sind neben Geschosswohnungsbau, u. a. auch für genossenschaftlicher Wohnungsbau, eine Grundschule und Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitflächen, soziale Einrichtungen und Nahversorgung vorgesehen. Das Gebiet soll nachhaltig und qualitativoll 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 Bürohochhaus profitieren werden.

6. Hufeland-Areal

Im Bereich des FIZ Future Masterplans sollen auf ca. 5 ha gewerbliche Flächen neu strukturiert werden. Das Areal wird geprägt von einem Hochhaus mit einer Höhe von 60 Metern und einem mittig gelegenen Quartiersplatz. Die Hufelandstraße wird Richtung Süden verschwenkt und verbessert damit die Verkehrssituation im Münchner Norden.

7. Neufreimann

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 Landstr., 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 Garching Mühlenbach beschränken. Auf der benachbarten Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades, wo sich viele landschaftsprägende Bäume befinden, sind öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen geplant.

9. Siedlung Ludwigsfeld

Die bestehende Siedlung Ludwigsfeld, im Stadtbezirk 24 Feldmoching-HasenbergI, soll um ca. 1800-2000 Wohneinheiten sowie Infrastrukturmaßnahmen, wie eine Grundschule und mehrere Kindertageseinrichtungen und einen Nahversorger ergänzt werden.

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.

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*innen sowie 700 Arbeitsplätzen.

13. Truderinger Straße

Auf einer 6,8 ha großen un bebauten Fläche südlich der Truderinger Straße soll ein qualitativolles neues Wohnquartier mit Erholungsflächen und Kindertageseinrichtungen den Münchner Stadtteil ergänzen. Einbezogen ist der Freiraum des Hachinger Bachs, der zukünftig hier freigelegt wird. Mit etwa 820 Wohneinheiten kann dort Wohnraum für 1.900 Bewohner*innen 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, Dienstleistungen, modernem Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie- und Freizeitnutzungen mit ca. 1.150 Wohnungen und ca. 7.600 neuen Arbeitsplätzen. Das Konzerthaus für München wird ein prominenter Baustein werden. Der Bebauungsplan ist seit April 2018 rechtskräftig, zurzeit werden mehrere Neubauvorhaben realisiert.

16. Friedrich-Creuzer-Straße

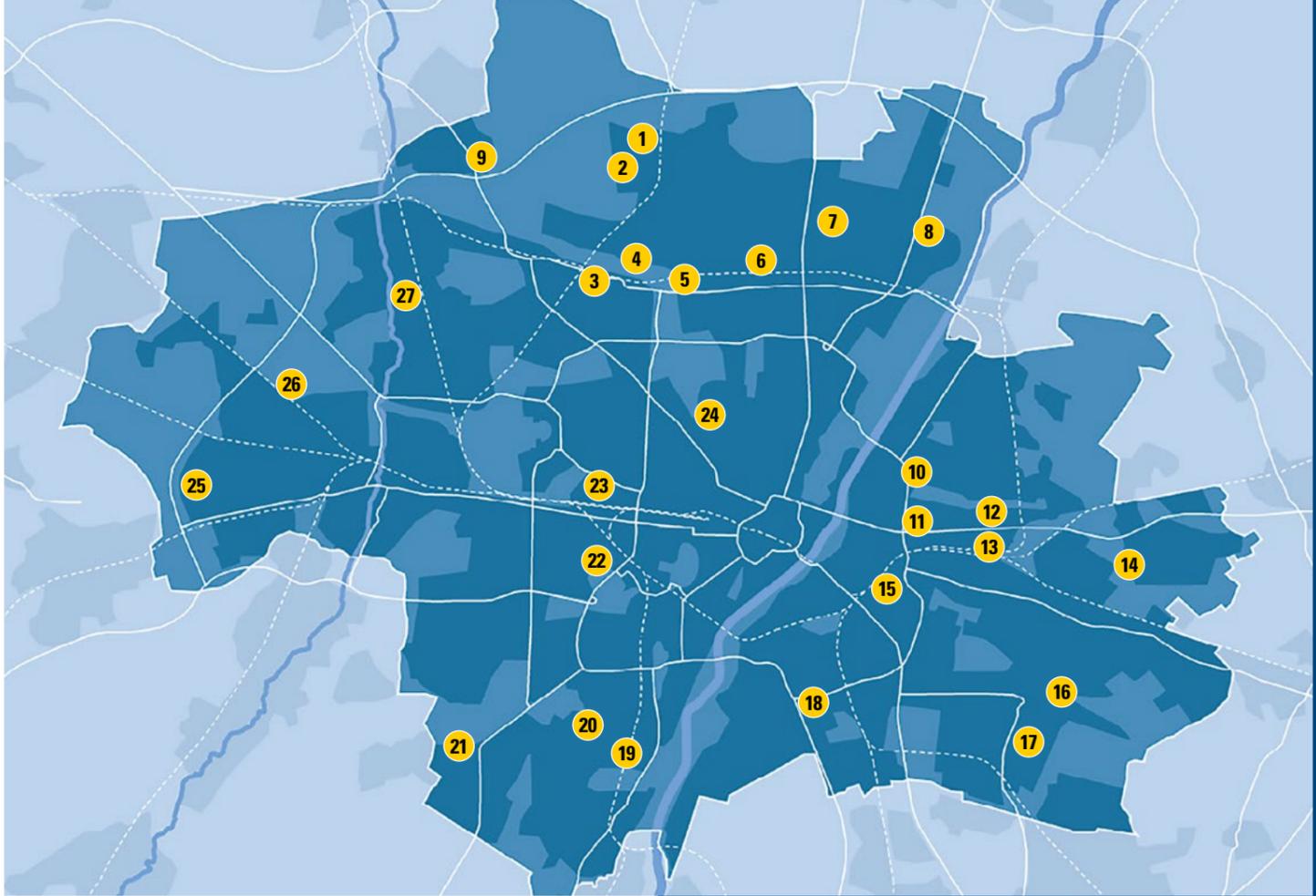
Das Planungsgebiet wurde bisher zum Kiesabbau und zur Herstellung von Transportbeton genutzt. Durch die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung wurde Baurecht für ein Wohngebiet mit 1.300 Wohnungen und mehrere soziale Einrichtungen geschaffen. Der Bebauungsplan ist 2018 in Kraft getreten, 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*innen einschließlich dreier Kindertagesstätten mit je drei Krippen- und 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*innen 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 Freifächensystem eingebunden. Das bestehende Bürohochhaus wird derzeit umgebaut.

20. Machtlfinger Straße

Am ehemaligen Siemens-Bürostandort und dem ehemaligen Betonwerk im Bereich des 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 1960- und -70er Jahren durch zusätzliche Aufstockungen und Neubauten baulich ergänzt werden um 662 zusätzliche Wohnungen. Die bestehenden Grün- und Freiflächen werden qualitativoll aufgewertet. Der Bebauungsplan Nr. 2109 wurde am 6. Juli 2022 als Satzung beschlossen.

22. Zschokkestraße

Nach Verlagerung des Busbetriebshofes von Laim nach Moosach wird der ca. 8 ha große Bereich neu überplant und ein qualitativolles Wohnquartier im Mietwohnungsbau mit 1.060 Wohneinheiten geschaffen. Am Knoten Zschokke-/Westendstraße wird ein Kerngebiet mit zwei Hochpunkten den Quartierseingang markieren.

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. Derzeit wird die Masterplanung weiterentwickelt und ein Bürgergutachten vorbereitet. 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. 15 ha. Nach derzeitigen informellen Verfahrensstand, sind ca. 950 WE und ein sechszügiges Gymnasium möglich.

27. Kirschgelände

Auf dem rund 12 ha 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.

Das Projekt soll im Jahr 2025 fertiggestellt sein.

20. Machtlfinger Straße

At the former Siemens office site and the former concrete plant in the area of the commercial strip in Obersendling, a new urban area is planned to be developed. It will include predominantly commercial uses as well as residential areas with approximately 220 apartments, two daycare centers, retail, services, cultural, and leisure facilities. The former railway track will be expanded into a green backbone in Obersendling. Three high-rise buildings, up to 80 meters tall, are planned to be built around the future central square.

21. Appenzeller Straße densification

Additional stories will be added to the stock buildings located on both sides of Appenzeller Straße and Bellinzonastraße, which were built in the 1960s and 1970s and currently feature around 1,500 stock apartments. New buildings will also be added to create 662 additional apartments in total. The green areas and recreational spaces at the site will be upgraded as well. The zoning plan No. 2109 was approved on July 6, 2022.

22. Zschokkestraße

Once the city’s bus maintenance and storage site has been moved from Laim to Moosach, the site, which encompasses roughly 8 hectares, will be redesigned and become home to a high-quality residential district with 1,060 rental apartments. A core zone featuring two higher buildings will mark the entrance to the neighborhood at the corner of Zschokkestraße/Westendstraße.

23. 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 roughly 1,100 apartments, offices, retail and cultural and community facilities. Currently, the master planning is being further developed, and a citizen’s assessment is being prepared. Particularly, the proposed twin towers with a height of 155 meters are being controversially discussed in the (expert) public.

24. Kreativquartier on Dachauer Straße

An urban district development with excellent infrastructure is being created on the 20-hectare site of the former Luitpold barracks and the adjoining site on Dachauer Straße. The development will predominantly feature residential complemented by cultural and creative use and university facilities.

25. Freiham – 2nd building phase

Plans are in place to develop a new urban district on the western outskirts of the city to accommodate between 25,000 – 30,000 people on a total area of roughly 350 hectares. The development will feature more than 10,000 apartments and space for almost 15,000 workspaces. The realization of the commercial site south of Bodenseestraße für 7,500 jobs is nearly completed. To the north of Bodenseestraße, in a first phase of implementation, 4,400 apartments and a neighborhood center for amenities, services, schools, and sports facilities are currently being constructed. In a second phase of implementation, another residential neighborhood is now planned. In the first construction phase, building permits for approximately 3,000 apartments, including necessary social and other requirements, will be established.

26. Dreilingsweg

The planning area covers a total area of approximately 15 hectares. According to the current informal procedural status, approximately 950 residential units and a six-track gymnasium are possible.

27. Kirschgelände

The plan is to build a residential development featuring roughly 1,200 apartments for people from a variety of income levels on the commercial site in Allach-Untermenzing, which encompasses around 12 hectares. The development will also include an elementary school with a youth facility and four daycare centers. Conversion of the site will reduce the heavy commercial traffic in the area.

Urban development in Munich

1. Ratold-/Raheinstraße

The development site is located along the Munich-Regensburg rail line and encompasses 11.6 hectares. Around 750 apartments and two daycare centers are going to be built at the site south of Dülferstraße and roughly 150 apartments and one daycare center are going to be built to the north.

2. Lerchenauer Straße

The plan is to build a new city district with a school campus and sports facilities on Lerchenauer Straße in the next few years. In addition to around 1,600 apartments, plans include a high school, an elementary school, green spaces, shops and extensive local infrastructure. The development site encompasses 23.8 hectares.

3. Botanikum

The planning area covers an area of approximately 7.7 hectares in Moosach. The plan is to complete the southern adjacent residential area by developing residential building areas with associated infrastructure and public green spaces.

4. Eggarten-Siedlung

On the approximately 21-hectare site near the DB-Nordring, besides multi-story residential buildings, including those for cooperatives, a primary school and daycare centers, sports and leisure facilities, social services, and local amenities are planned. The area is intended to be developed sustainably and with high quality, serving as a model district for energy concepts, cooperative building, and mobility.

5. Area Knorr-Bremse, Milbertshofen, Moosacher Straße

According to the already completed development to the west of Am Oberwiesenfeld, residential construction is planned to be established to the east as well. In the central part, a large green area will be created, benefiting the listed company headquarters, the southern core areas, and the planned office high-rise

6. Hufeland site

The plan is to redesign roughly 5 hectares of commercial space within the area dedicated to the city’s FIZ Future Masterplan. The site will feature a 60-meter high-rise and a central square. Plans include redirecting Hufelandstraße to the south, which will improve the flow of traffic in the north of the city.

7. Neufreimann

On the previously military-used site of the Bayernkaserne and the commercially utilized area adjacent to the east, Heidemannstraße 164, a total of 58 hectares are planned for redevelopment into residential housing for approximately 15,000 inhabitants, along with necessary social and cultural infrastructure including green and sports areas. This redevelopment is being conducted with extensive public involvement.

8. Freisinger Landstr., Floriansmühlbad

The planning area is located by the English Garden in the Isar floodplains. The construction of 620 residential units with infrastructure facilities, sports and club facilities, as well as retail, is intended to be limited to the area between Freisinger Landstraße and Garching Mühlenbach. Public green spaces and compensatory areas are planned for the adjacent site of the former Floriansmühlbad, where many landscape-defining trees are situated .

9. Siedlung Ludwigsfeld

The existing Ludwigsfeld settlement, located in the 24th city district of Feldmoching-HasenbergI, is planned to be expanded by approximately 1,800 - 2,000 residential units, along with infrastructure measures such as a primary school, several childcare facilities, and a local supplier.

10. Richard-Strauss-Straße, BVK

The new, modern headquarters of the Bayerische Versorgungskammer (BVK) will be characterized by varying building heights and will be a dominant architectural presence along Munich’s Mittlere Ring. In addition to office space, the development will also include a cafeteria, conference rooms, sports facilities, restaurants, retail space and a childcare facility.

11. Vogelweideplatz

The Bavaria Towers building complex consisting of five high-rises ranging between 43 meters and 88 meters in height (mix of core and commercial) forms an impressive eastern entrance to the city, upgrading the area around the motorway access. The ensemble was completed in 2019. Approval of development plans for the fifth high-rise in the new core zones between Prinzregentenstraße and Einsteinstraße is still pending.

12. Eggenfeldener Straße

South of Eggenfeldener Straße and east of Hultschiner Straße, a neighborhood with residential and core area uses (retail, services, etc.), including a daycare center with three nursery and three kindergarten groups, along with associated green and open spaces, is planned to be developed. It will consist of 380 apartments for 900 residents and 700 jobs.

13. Truderinger Straße

Development of a new high-quality residential neighborhood featuring recreational areas and preschool facilities is planned on roughly 6.8 hectares of undeveloped land south of Truderinger Straße. The development plan includes uncovering and revitalizing the Hachinger Bach brook. The plan is to build 820 residential units for around 1,900 residents. The zoning plan was approved by the city council in July 2020.

14. Messestadt Riem – 5. BA

In the new district of Messestadt Riem, in addition to the 210-hectare Riemer Park, approximately 6,200 residential units and around 10,000 jobs have been realized so far. In another construction phase, approximately 25 hectares on the western edge of the landscape park are planned for about 2,500 residential units, service facilities, social infrastructure, a primary school, as well as commercial areas and the relief road Kirchtrudering.

15. Werksviertel at Ostbahnhof

A new district will be built on 39 hectares. It will feature a downtown mix of residential, services, modern commercial, retail, restaurants and recreational space as well as 1,150 new apartments and workspace for 7,600 people. The concert hall for Munich will be a prominent cornerstone. The zoning plan has been legally binding since April 2018, and currently, several new construction projects are being realized.

16. Friedrich-Creuzer-Straße

The site was formerly used for gravel extraction and the production of ready-mix concrete. A development permit was granted for a residential area featuring 1,300 apartments and a variety of community facilities. The development plan was approved in 2018. In 2021, the first construction projects were already completed.

17. Otto-Hahn-Ring

North of Otto-Hahn-Ring and east of Carl-Wery-Straße, a residential neighborhood with approximately 725 apartments for 1,735 residents, including three daycare centers with three nursery and three kindergarten groups each, along with associated green and open spaces, is planned to be developed. The results of an urban and landscape planning competition form the basis of the ongoing zoning process.

18. McGraw Site

East of Tegernseer Landstraße, on the 2.8-hectare area, residential housing for civil servants (250 apartments) in conjunction with retail, a apartment complex for 250 justice/police trainees, and two daycare centers are planned to be developed.

19. Siemens Campus & Tower

On an 11.5-hectare area, a vibrant neighborhood with predominantly residential use is planned to be



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 © 2024 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 © 2024 Colliers International Deutschland GmbH

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

Stand: Februar 2024
As at February 2024