

**PRESSEMITTEILUNG**

13. Juli 2023

## **McKinsey-Studie zu Immobilienmärkten: Bedarf an Büroflächen in München könnte bis 2030 um ein Viertel sinken**

- In München könnte der Bedarf an Büroflächen 2030 mehr als ein Viertel (27%) niedriger sein als vor der Pandemie 2019
- Bei Einzelhandelsflächen könnte die Nachfrage 11% niedriger sein
- Mit 3,5 Bürotagen pro Woche liegen die Münchner:innen im weltweiten Durchschnitt

MÜNCHEN. Die Arbeit im Homeoffice verändert die globalen Metropolen. Auch langfristig wird die Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen unter den Vor-Pandemie-Niveaus bleiben. In München könnte der Bedarf an Büroflächen in einem mittleren Szenario 2030 16% niedriger sein als vor der Pandemie 2019. Bei Einzelhandelsflächen könnte die Nachfrage um 4% zurückgehen. In einem negativen Szenario würde der Rückgang bei den Büroflächen sogar mehr als ein Viertel (27%) betragen, bei den Einzelhandelsflächen 11%.

Die Hauptgründe für die Entwicklung: Wesentlich mehr Homeoffice und in der Folge weniger Einzelhandelsumsätze rund um die Bürostandorte. Dies geht aus der neuen Studie „Empty spaces and hybrid places“ des McKinsey Global Institute (MGI), dem volkswirtschaftlichen ThinkTank der Unternehmensberatung McKinsey & Company, hervor. Für die Studie wurden neun globale Wirtschaftsmetropolen<sup>1</sup> in den Vereinigten Staaten, Asien und Europa analysiert, darunter auch die bayerische Landeshauptstadt.

„Der Rückgang bei der Büronutzung wirkt sich immer stärker auf die Immobilienmärkte und die Dynamik der großen Wirtschaftsmetropolen aus“, sagt Jan Mischke, MGI-Partner und Co-Autor der Studie. „Die langfristigen Auswirkungen der Pandemie auf den Münchner Immobilienmarkt sind im Vergleich mit anderen globalen Metropolen wie New York City, London oder San Francisco aber aufgrund der diversifizierteren Wirtschaftsstruktur sowie dem ausgewogeneren Verhältnis von Büro-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien geringer.“

### **München bei den Auswirkungen insgesamt im Mittelfeld**

Insgesamt landet München bei den Auswirkungen von Homeoffice im globalen Vergleich im Mittelfeld. Mit 3,5 Bürotagen pro Woche liegen die Münchner:innen genau im weltweiten Durchschnitt. In London ist die Präsenz mit durchschnittlich 3,1 Tagen niedriger, in chinesischen Städten wie Peking mit 3,9 Tagen höher.

<sup>1</sup> Städte mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil am nationalen BIP und am BIP-Wachstum der Welt.

Stabil zeigt sich München dagegen bei der Einwohnerentwicklung. So hat sich das Verhältnis beim Bevölkerungswachstum zwischen Stadt und Vororten durch die Pandemie kaum verändert. Langfristig könnte der Wohnungsmarkt sogar profitieren. So dürfte die Nachfrage nach Wohnimmobilien in München bis 2030 um 8% steigen. Ein anderes Bild zeigt sich in den USA: Dort hat sich das Wachstum aus den Zentren erheblich in die Vororte verlagert. So verlor beispielsweise das Stadtgebiet von New York City von Mitte 2020 bis Mitte 2022 5% seiner Bevölkerung, das von San Francisco 6%. Zudem bleibt die Besucherfrequenz in der Nähe von Geschäften dort 10 bis 20 Prozent unter dem Vor-Pandemie-Niveau, wodurch die Einzelhandelsumsätze spürbar gesunken sind.

## **Hybride Nutzungskonzepte gefragt**

Einen Grund für die relative Stabilität von kontinentaleuropäischen und japanischen Wirtschaftsmetropolen gegenüber ihren US-Pendants sehen die Studienautor:innen darin, dass viele US-Innenstädte sehr bürolastig sind, während in Europa und Japan eher eine gemischte Nutzung verbreitet ist. Dementsprechend können eine stärkere Mischnutzung der Innenstädte sowie flexible Nutzungskonzepte von Büro- und Einzelhandelsflächen auch ein Weg sein, die Dynamik der Wirtschaftsmetropolen zu erhalten.

„Allein in den neun untersuchten Städten könnte der Wert der Büroflächen durch hybride Arbeit bis 2030 um 800 Milliarden US-Dollar sinken. Und dabei werden höhere Zinsen noch gar nicht berücksichtigt“, sagt MGI-Partner Jan Mischke. „Entsprechend wichtig ist es, dass Projektentwickler, Investoren und Betreiber ihre Immobilien zukunftsfähig ausrichten – nicht nur mit Blick auf die Wertstabilität, sondern auch die Zukunft der Innenstädte.“

## **Zur Studie**

Für die Studie hat das MGI die künftige Nachfrage nach Büro-, Wohn- und Einzelhandelsflächen modelliert und dabei unter anderem Faktoren in den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigung, Migration und Büronutzung berücksichtigt.

## **Hintergrund**

Das McKinsey Global Institute (MGI) erstellt als Forschungseinrichtung von McKinsey & Company regelmäßig Studien zu ökonomischen Fragen und Trends. Gegründet wurde der Think Tank 1990 in Washington D.C.

## **Über McKinsey**

McKinsey ist eine weltweit tätige Unternehmensberatung, die Organisationen dabei unterstützt, nachhaltiges, integratives Wachstum zu erzielen. Wir arbeiten mit Klienten aus dem privaten, öffentlichen und sozialen Sektor zusammen, um komplexe Probleme zu lösen und positive Veränderungen für alle Beteiligten zu schaffen. Wir kombinieren mutige Strategien und transformative Technologien, um Unternehmen dabei zu helfen, Innovationen nachhaltiger zu gestalten, dauerhafte Leistungssteigerungen zu erzielen und Belegschaften aufzubauen, die für diese und die nächste Generation erfolgreich sein werden. In Deutschland und Österreich hat McKinsey Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart und Wien. Weltweit arbeiten McKinsey Teams in mehr als 130 Städten und über 65 Ländern. Gegründet wurde McKinsey 1926, das deutsche Büro 1964. Globaler Managing Partner ist seit 2021 Bob Sternfels. Managing Partner für Deutschland und Österreich ist seit 2021 Fabian Billing.

Erfahren Sie mehr unter: <https://www.mckinsey.de/uber-uns>

---

Sie haben Rückfragen? Wenden Sie sich bitte an:

Matthias Fechter, +49 89 5594-8383 |

E-Mail: [matthias\\_fechter@mckinsey.com](mailto:matthias_fechter@mckinsey.com)

[www.mckinsey.de/news](http://www.mckinsey.de/news)

Alle Pressemitteilungen im Abo unter <https://www.mckinsey.de/news/kontakt>