



# MÜNCHEN

Die Attraktivität des Immobilienstandorts München ist ungebrochen. Im vergangenen Jahr wurden noch einmal mehr Transaktionen verzeichnet als im Vorjahr. Die ersten Monate im Jahr 2017 lassen bereits erkennen, dass die Nachfrage nicht nachlässt. Es zeichnet sich ein weiteres Rekordergebnis ab.

Für das vergangene Jahr verkündete der Gutachterausschuss der Stadt München einen weiteren Rekordwert. Mit einem Transaktionsvolumen von 12,9 Mrd. € lagen die Umsätze noch einmal 3 % über denen des Vorjahres. Nie zuvor wurde in München mehr Geld mit Immobilien umgesetzt.

Das Ergebnis ist umso imposanter, da die Zahl der abgeschlossenen Verträge nur etwa 2 % über dem Niveau des Vorjahres lag. Etwa 13.000 Immobilientransaktionen – Käufe und Verkäufe sowie Versteigerungen und Erbbaurechte – wurden im vergangenen Jahr getätigt.

## Büromarkt: NEUER REKORD UND KEINE TRENDWENDE IN SICHT

Eine hohe Nachfrage vonseiten in- und ausländischer Investoren gab es auch auf dem gewerblichen Immobilienmarkt. Insbesondere gegen Ende des Vorjahres und in den ersten Monaten 2017 gab es einige große Transaktionen. Zwar waren fünf große Transaktionen mit jeweils mehr als 100 Mio. € für einen guten Teil des gesamten Umsatzes verantwortlich, ungewöhnlich viele Verkäufe fanden aber im mittleren Preissegment zwischen 30 und 80 Mio. € statt. Das spiegelt zum einen das mangelnde Angebot an verfügbaren Landmark-Immobilien wider, zum anderen zeigt es die starke Nachfrage von Investoren wie Family Offices

sowie Versicherungen und Pensionskassen, die bevorzugt in diesem Preissegment einkaufen.

In rein gewerblich genutzte Immobilien (ohne gewerblichen Geschosswohnungsbau) wurden im vergangenen Jahr rund 4,5 Mrd. € investiert. Drei Viertel des Geldes floss in sogenanntes höherwertiges Gewerbe wie Bürohäuser, aber auch Einzelhandelsobjekte, Hotels und Boardinghäuser waren gefragt. Die Chancen stehen gut, dass auch in diesem Jahr wieder ein Ergebnis von gut 6 Mrd. € erreicht werden kann. Derzeit sind einige großvolumige Transaktionen in Vorbereitung.

### KAUM NOCH LEER STEHENDE BÜROS IN DER STADT

Das hohe Interesse an Investoren erklärt sich aus der extrem niedrigen Leerstandsrate von teilweise unter 1 % in den Innenstadtlagen. Auch in anderen Bürogebieten ist die Leerstandsrate auf um die 2 % gesunken. Nur in den peripheren Lagen liegt sie teilweise noch deutlich über 5 %. Doch auch hier sinken die Leerstandsraten.

Investoren kaufen mangels Angebot daher vermehrt Projekte, die sich im Bau befinden. Auch ein Leerstand beziehungsweise noch nicht abgeschlossene oder auslaufende Mietverträge sind kein Problem. Im Gegenteil: Hier wird auf die künftige Mietentwicklung spekuliert.

Eine weitgehende Vollvermietung im Bürosektor sorgt dabei für weiter steigende Mieten und Preise. Die Flächenknappheit hat die Spitzenmieten in den traditionellen Bürogebieten seit Herbst 2016 um über drei Prozent auf mehr als 36 Euro je Quadratmeter ansteigen lassen. Die durchschnittliche Büromiete ist auf 16,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Im Stadtgebiet betrug die Steigerung teilweise mehr als 6 % und die Miete erreichte fast 19 Euro pro Quadratmeter.

Auch im Umland legte die Durchschnittsmiete auf nunmehr etwas über 11 €/m<sup>2</sup> zu. Die Nachfrage nach bisher ungeliebten Randlagen dürfte allerdings mit dem weiter rückläufigen Leerstand in der Innenstadt zunehmen und die Mieten auch in den Randgemeinden der Landeshauptstadt verteuern.

Eine Trendwende ist in den kommenden zwei Jahren nicht zu erwarten. Noch werden zu wenige große Büro Neubauten auf den Markt kommen. Von den rund 200.000 m<sup>2</sup>, die bis zum Jahresende fertig werden sollen, sind zudem 90 % bereits vermietet. Erst ab 2019 wird eine größere Zahl an Neubauten fertiggestellt sein. Bis auf wenige Ausnahmen weisen diese jedoch ebenfalls bereits Vorvermietungen auf.

## Einzelhandel: EIGENTÜMER MÜSSEN SINKENDE MIETEN VERKRAFTEN

Im Einzelhandel haben sich die Mieten seit längerer Zeit selbst in den Toplagen auf einem hohen Niveau stabilisiert. In den Neben- und Stadteillagen macht dagegen der Internethandel dem stationären Einzelhandel weiter das Leben schwer. Hier sind seit Jahren rückläufige Mieten zu verzeichnen.



Der Einzelhandel leidet unter dem Internetgeschäft.

## Logistik: NEUE PROJEKTE KÖNNTEN FÜR ENTLASTUNG SORGEN

Der Markt für Logistikimmobilien ist in München durch einen erheblichen Mangel gekennzeichnet. Dem steht eine hohe Nachfrage von Unternehmen nach Industrie- und Logistikflächen entgegen. Vor allem Lebensmittelunternehmen und E-Commerce-Firmen suchen derzeit nach Standorten, um innerhalb des Stadtgebietes Kunden innerhalb weniger Stunden beliefern zu können. Dabei rücken mangels Alternativen vermehrt nicht mehr genutzte Einzelhandels- und Büroimmobilien in den Fokus. Im vergangenen Jahr haben

Handels- und E-Commerce-Unternehmen immerhin gut 40 % der Vermietungen auf sich vereinen können. Andere Nutzer müssen dagegen immer weiter ins Umland ausweichen, um geeignete Flächen zu finden. Die Renditen sind dementsprechend unter die Marke von 5 % gerutscht und werden weiter nachgeben. Im Laufe des Jahres könnten einige große Entwicklungen, die vor der Fertigstellung stehen, die Situation etwas beruhigen.

## Hotels: WEITERHIN EINE DER BELIEBTESTEN ASSETKLASSEN

Im Hotelmarkt gibt es nach eher ruhigen Entwicklungen in der jüngsten Vergangenheit wieder einige große Transaktionen. Trotz einiger weltweiter Krisen und wachsender Terrorangst auch in Deutschland im vergangenen Jahr waren die Tourismuszahlen in München mit 14 Millionen Übernachtungen nahezu auf dem Vorjahresniveau. Die Anschläge in Würzburg und Ansbach und der Amoklauf am Einkaufszentrum OEZ verschreckten allerdings ausländische Besucher.

Hotelbetreiber und Investoren setzen dennoch auf weiteres Wachstum in der Stadt. Die Zahl der Hotelbetten wächst weiter. Dabei bauen nicht nur die großen Ketten ihre Kapazitäten aus, sondern vermehrt auch private Hoteliers, die im Bereich der Budgethotels sowie der gehobenen 3-Sterne-Kategorie expandieren.

### BOARDINGHÄUSER BOOMEN

Anleger haben zudem sogenannte Boardinghäuser als neue Anlageklasse entdeckt. Die Zahl der in Planung oder im Bau befindlichen Häuser mit sogenannten Serviced Apartments ist in den vergangenen Monaten beinahe explosionsartig gestiegen. Seine Anziehungskraft bezieht der Markt aus der stetig steigenden Zahl an Berufspendlern, die unter der Woche in München übernachteten. Zudem mieten verstärkt Firmen solche Apartments für neue Mitarbeiter, damit sich diese dann in Ruhe eine Wohnung suchen können.



Hotelbetreiber setzen auf weiteres Wachstum in der Stadt.

## Zinshäuser: UNGEBROCHENE NACHFRAGE NACH RENDITEOBJEKTEN

Private Investoren und Family Offices suchen immer häufiger Renditehäuser. Die Preise steigen dabei in teilweise unglaubliche Höhen. Insgesamt wechselten im vergangenen Jahr 257 Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser den Eigentümer. Die Zahl der verkauften Zinshäuser stieg um 19 % auf 122 Verkäufe. Bei den Büro- und Geschäftshäusern macht sich dagegen die geringe Verfügbarkeit bemerkbar. Die Zahl der Transaktionen sank in diesem Segment um 4 %.

Den Spitzenwert markierte ein Geschäftshaus in der Weinstraße, das zum 60-Fachen den Eigentümer wechselte. Von solchen Ausnahmen einmal abgesehen, bewegte sich die Spanne der Verkäufe bei Wohnhäusern mit einem Gewerbeanteil von maximal 30 % zwischen dem 26-Fachen und dem 47-Fachen der erzielbaren Jahresnettokaltmiete. Dabei spielt es kaum noch eine Rolle, ob die Häuser unter Denkmalschutz stehen oder nicht. Die Unterschiede in den Faktoren sind kaum noch vorhanden.

Die Liegenschaftszinssätze fallen dementsprechend weiter. Bei Zinshäusern in den besonders gefragten Lagen wie der Maxvorstadt, in Schwabing, Haidhausen, Bogenhausen oder Nymphenburg betragen die Liegenschaftszinsen zwischen 1,4 % und 2,3 %.

## Eigentumswohnungen: TROTZ DER HOHEN PREISE WIRD WEITER GEKAUFT

Der unverändert hohe Zuzug nach München lässt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen deutlich ansteigen. Im Durchschnitt bezahlten Käufer 2016 für eine neu gebaute 75 m<sup>2</sup> große Wohnung in durchschnittlicher Lage 515.000 €. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von ca. 6.900 €. In zentralen oder besonders begehrten Wohnlagen waren im Schnitt Preise von 11.800 €/m<sup>2</sup> üblich. Damit verteuerten sich allein die Neubauwohnungen im vergangenen Jahr um 13,5 %.

Im Luxussegment werden bei Neubauten mittlerweile regelmäßig Preise über 20.000 €/m<sup>2</sup> verlangt. Die teuerste Wohnung leistete sich im vergangenen Jahr ein Käufer mit 8,5 Mio. €. Auf den Quadratmeter umgerechnet entspricht das einem Preis von 25.000 €.

Im Bestand mussten Käufer ebenfalls mit deutlichen Preisaufschlägen leben. Im Wiederverkauf kosteten Eigentumswohnungen im Schnitt 10 % mehr als im Vorjahr. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag für eine

Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 5.150 €. In guten Wohnlagen wurden für Wohnungen in Denkmalschutzobjekten im Schnitt knapp unter 7.000 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Spitzenreiter war eine Wohnung in der Altstadt. Die denkmalgeschützte Eigentumswohnung mit 325 m<sup>2</sup> Wohnfläche ging für 4,5 Mio. € über den Tisch eines Notars. Das ergibt einen Quadratmeterpreis von 28.000 €.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage und der weiteren Preisentwicklung bei den zur Verfügung stehenden Grundstücken ist eine Trendwende bei Eigentumswohnungen nicht zu erwarten.



Eigentumswohnungen sind nach wie vor beliebt.

## Grundstücke: KNAPPES GUT: BODENPREISE VERDOPPELTEN SICH

Alle zwei Jahre veröffentlicht der Münchner Gutachterausschuss die aktuellen Bodenrichtwerte. Sie geben an, wie teuer ein Quadratmeter unbebauten Boden in einer bestimmten Lage ist. Damit sind sie ein Richtwert, aus dem sich die Grundstückspreise und damit der Wert einer Immobilie ermitteln lassen.

Gegenüber der Erhebung von vor zwei Jahren musste der Gutachterausschuss die Bewertungen um 25 % nach oben korrigieren. In einzelnen Lagen haben sich die Preise sogar so extrem entwickelt, dass sich die Richtwerte mehr als verdoppelten. Besonders deutlich waren die Preisentwicklungen in den Büro Parks der Parkstadt Schwabing und im Arnulfpark. Hier wurden die Bodenrichtwerte um bis zu 110 % beziehungsweise um 80 % nach oben angepasst. Ein Quadratmeter Grund kostet dort bis zu 2.060 €.

Am teuersten sind die Einkaufsstraßen in der Innenstadt. In der Neuhauser Straße kostet der Quadratmeter Grund rechnerisch 22.727 €. Das ist deutschlandweit der mit Abstand höchste ermittelte Wert und eine Steigerung von fast 50 % gegenüber 2014.