



STÄDTE - REPORT

MÜNCHEN

Büromarkt: VERSCHOBENER REKORD

Nach jahrelangen Rekorden musste der Münchner Büromarkt im vergangenen Jahr einen Umsatzrückgang verzeichnen. Mit zwölf Milliarden Euro wurden ganze 900 Millionen Euro weniger umgesetzt als im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür ist, dass deutlich weniger große Bürokomplexe den Besitzer wechselten. Der Umsatz sank um rund 1,45 Milliarden Euro und lag damit um fast 50 Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum. Allerdings handelte es sich hierbei um eine rein statistische Erscheinung, denn viele große Transaktionen wurden nicht mehr vor dem Jahreswechsel abgeschlossen, sondern fanden erst Anfang dieses Jahres statt.



©Aigner Immobilien – Nach jahrelangen Rekorden: Rückgang beim Umsatz im Büromarkt

So wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 gewerbliche Immobilien im Wert von mehr als 2,5 Milliarden Euro gehandelt. Allein zehn Transaktionen großer Büroimmobilien machten dabei etwa drei Viertel des Umsatzes aus.

Die Deutsche Postbank verkaufte beispielsweise das Correo Quartier zwischen der Bayerstraße und der Schwanthalerstraße für etwa 275 Millionen Euro an die Credit Suisse Asset Management. Der koreanische Staatsfonds erwarb vom Asset Manager KGAL das Aviva in der Carl-Wery-Straße für etwa 250 Millionen Euro. Der markante Turm des Süddeutschen Zeitungsverlages im Münchner Osten wechselte für 244 Millionen Euro von AXA und Norges Bank zum Asset-Manager Art-Invest.

Trotz dieser fehlenden Großabschlüsse konnte der Münchner Investmentmarkt 2017 ein Ergebnis von etwas über sechs Milliarden Euro vermelden. Rund die Hälfte davon entfiel auf Büroimmobilien. Große Verkäufe des vergangenen Jahres waren etwa der Erwerb des Karstadt-Quartiers zwischen Hauptbahnhof und Karlsplatz durch die österreichische Signa Holding. Auch der Kauf der Projektentwicklung Kap West am Hirschgarten durch die Allianz, der Erwerb des Leuchtenbergring Office durch die Real I.S. oder der Kauf des HIGHRISE one durch die Deka Immobilien lagen jenseits der 100-Millionen-Euro-Marke.

Auf dem Vermietungsmarkt konnte mit rund 980.000 Quadratmetern ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. Abzüglich der Eigennutzer, wie etwa BMW, die über 150.000 Quadratmeter für die Erweiterung ihres Forschungs- und Innovationszentrums anmieteten, betrug die Vermietungsleistung immer noch rund 780.000 Quadratmeter. Das ist umso bemerkenswerter, als in München immer wieder von einer akuten Knappheit an

Büroflächen gesprochen wird. In der Tat finden großflächige Abschlüsse fast ausschließlich als Vorvermietungen in Projektentwicklungen statt. Etwa ein Drittel des Vermietungsumsatzes entfiel auf Mietverträge über mehr als 5.000 Quadratmeter.

Münchens Stärke ist nach wie vor, dass die Nachfrage aus nahezu allen Branchen kommt. Zwar dominieren erwartungsgemäß Industrieunternehmen, doch auch die öffentliche Verwaltung in Form der Stadt München und des Freistaates Bayern fragen stetig Flächen nach. So mietete die Landeshauptstadt für ihre neu geschaffene IT-Gesellschaft im ersten Quartal rund 23.000 Quadratmeter an. Die Postbank folgte mit fast 17.000 Quadratmetern noch vor dem Lkw-Hersteller MAN, der mehr als 15.000 Quadratmeter anmietete. Auch das Busunternehmen FlixBus gehörte mit 13.800 Quadratmetern zu den Großmietern im ersten Quartal.

Neu war im vergangenen Jahr die starke Nachfrage der Anbieter von Coworking-Arbeitsplätzen. Unternehmen wie Design Offices, Mindspace, WeWork oder Friendsfactory hatten 2017 einen Anteil von bis zu acht Prozent am Flächenumsatz. Die Nachfrage dürfte weiter anhalten. Vor wenigen Wochen unterschrieb WeWork einen Mietvertrag über knapp 10.000 Quadratmeter an der Arnulfstraße.

Wegen der immer noch fehlenden spekulativen Neuentwicklungen großer Bürokomplexe ist der Leerstand auf etwas über drei Prozent gesunken. In den gefragten innerstädtischen Lagen kann bei einem Leerstand von weniger als einem Prozent von einer Vollvermietung gesprochen werden. Bei den Mietsteigerungen ist somit kein Ende in Sicht. Die Durchschnittsmiete beträgt mittlerweile rund 17,50 Euro/Quadratmeter und damit fast zehn Prozent mehr als im Vorjahr. Die Spitzenmieten steigen ebenfalls weiter und liegen bei etwa 36,50 Euro je Quadratmeter.



©Aigner Immobilien – Neu war im vergangenen Jahr die starke Nachfrage der Anbieter von Coworking-Arbeitsplätzen

Das Interesse großer Fonds- und Asset-Manager aus dem In- und Ausland am Münchner Büromarkt ist unverändert hoch. Das gute Ergebnis des vergangenen Jahres und der überdurchschnittliche Jahresauftakt resultieren in erster Linie

daraus, dass ungewöhnlich viele große Objekte auf den Markt kamen. Ob diese Dynamik das gesamte Jahr über anhält, bleibt abzuwarten.

Bei den Vermietungen dürfte die Tendenz weiter dahin gehen, dass Unternehmen frühzeitig vermehrt Flächen in Projektentwicklungen anmieten. Bei den Mieten ist zwar ein Abflachen der Steigungskurve zu beobachten, einen Stopp oder gar eine Trendwende gibt es aufgrund des Mangels an Büroflächen allerdings nicht.

Einzelhandel: STABILE MIETEN IN DEN TOPLAGEN

Der Münchener Einzelhandelsmarkt bleibt trotz positiver Rahmenbedingungen schwierig. Mit einer Kaufkraft von fast 31.000 Euro pro Kopf hat die Stadt zwar den höchsten Wert aller deutschen Großstädte. Allerdings profitieren nur wenige Lagen davon. Der Umsatz konzentriert sich zu einem guten Drittel auf die 1-a-Lagen in der Innenstadt. Diese werden von den großen Filialisten dominiert. Der Filialisierungsgrad beträgt in den Hauptgeschäftsstraßen meist über 70 Prozent. Diese Unternehmen sind in der Lage, die hohen Mieten zu tragen. Die Spitzenmieten liegen seit vier Jahren nahezu unverändert zwischen 360 und 370 Euro je Quadratmeter.



©Aigner Immobilien – Der Umsatz konzentriert sich zu einem guten Drittel auf die 1-a-Lagen in der Innenstadt

Neue Entwicklungen, wie die Pläne aus einem Gasthaus am Dom einen Fanshop des FC Bayern zu machen, die Neugestaltung des Sattlerplatzes, die Komplettanierung der Maximilianstraße 6 – 8 oder der geplante Teilabriss und die Neustrukturierung des Karstadt-Komplexes am Bahnhof, schaffen neue Flächen für die Vermietung.

Abseits der Toplagen bietet sich ein anderes Bild. Während Verkaufsflächen in den Stadtteilzentren noch verhältnismäßig gut zu vermieten sind, wird es in den B- und C-Lagen immer schwieriger, Mieter für Ladenflächen zu

finden. Die Mieten sinken hier seit einigen Jahren oder stagnieren bestenfalls.

Wegen der teilweise schwierigen Vermietungslage der Landesgeschäfte im Erdgeschoss ist die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern mit einem hohen gewerblichen Anteil rückläufig. Im Vergleich zu 2016 sind rund 40 Prozent weniger Verkäufe gemeldet worden. Vor allem private Investoren und Family Offices kaufen bevorzugt reine Wohnhäuser in guten und besten Lagen. Die Liegenschaftszinssätze, die ein Maß für die erzielbare Rendite darstellen, liegen dennoch mit durchschnittlich 1,8 Prozent auf einem niedrigen Niveau. In den Nebenlagen sind noch Renditen bis zu 2,8 Prozent erzielbar.

Im Bereich der Shoppingcenter investieren Eigentümer und Betreiber derzeit in den Ausbau und die Modernisierung ihrer Malls. So bauten ECE und TH Real Estate das Neuperlacher Einkaufszentrum PEP zwei Jahre lang um und erweiterten das Einkaufszentrum um 8.000 Quadratmeter. Als Großmieter für die neuen Flächen konnte das irische Modeunternehmen Primark gewonnen werden, das im PEP seine erste Filiale in der bayerischen Landeshauptstadt eröffnete. Die Union Investment und die mfi Shopping Center Management erweiterten gleichzeitig die Riem Arcaden im Münchner Osten um einen Neubau.



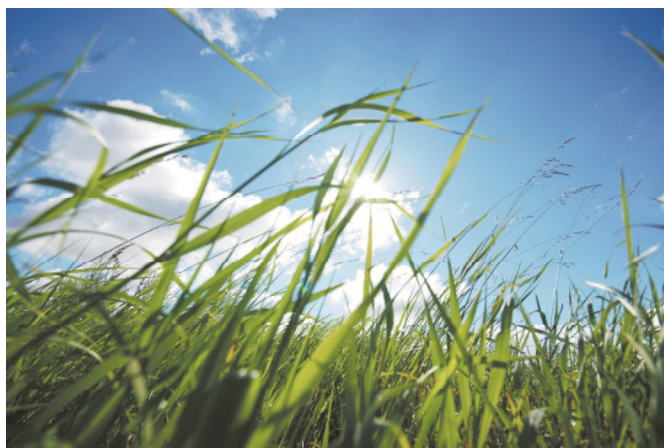
©Fotolia – Eigentümer von Shoppingcenter investieren derzeit in den Ausbau und die Modernisierung

Investment: GRUNDSTÜCKSPREISE LEGEN WEITER ZU

Dass der Münchner Immobilienmarkt mit rund zwölf Milliarden Euro Umsatz im vergangenen Jahr wieder einmal ein herausragendes Ergebnis erzielt hat, liegt nicht zuletzt am weiterhin starken Wohnungssegment. Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern ist ungebrochen. Obwohl mit 11.900 Abschlüssen etwa neun Prozent weniger Verträge beurkundet wurden als im Vorjahr, gingen die Umsätze

lediglich um fünf Prozent auf rund 4,45 Milliarden Euro zurück. Das zeigen die stark gestiegenen Preise in diesem Bereich.

Knapp bleiben vor allem Baugrundstücke sowohl für die private als auch für die gewerbliche Nutzung. Insgesamt wechselten 2017 rund 282 Hektar Fläche den Besitzer. Die hohen Grundstückspreise haben viele Eigentümer dazu veranlasst, nicht genutzte Liegenschaften zu veräußern. Das führte bei den unbebauten Grundstücken dazu, dass mit 178 Hektar gut ein Drittel mehr Fläche verkauft wurde als im Jahr zuvor.



©iStock – 2017 wechselten rund 282 Hektar Fläche den Besitzer

Die Preise für Bauland stiegen um ganze 15 Prozent. Damit verteuerten sich Grundstücke in den vergangenen acht Jahren durchschnittlich um 13 Prozent pro Jahr. Besonders rasant war die Entwicklung bei Grundstücken, auf denen Eigentums- und Mietwohnungen entstehen können. Für freie Flächen mussten Bauträger und Investoren im vergangenen Jahr selbst in durchschnittlichen Lagen im Schnitt 2.700 Euro je Quadratmeter bezahlen. Unter 1.700 Euro/Quadratmeter wechselte kein Grundstück den Besitzer.

Das entspricht einer Preissteigerung bei den guten Lagen von rund 25 Prozent im Vergleich zu 2016, in den innenstadtnahen Lagen sogar von 35 Prozent. Doch auch in den durchschnittlichen Lagen legten die Preise um zehn Prozent zu.