

STÄDTE - REPORT

MÜNCHEN

Büromarkt Flächenumsatz steigt deutlich

Gegenüber 2014 (580.000) stieg der Vermietungsumsatz an Bürovermietungen im Ganzjahresvergleich deutlich an, wobei vor allem der eigengenutzte Flächenanteil zunahm (z.B. Freistaat Bayern rd. 39.000 m² mit dem Bau des neuen Strafjustiz-zentrums am Leonrodplatz und erster Abschnitt des Steuercampus rd. 11.000 m² oder Rhode und Schwarz rd. 15.000 m² im Werksviertel).

Die Nachfrage nach neuen, modernen Büroflächen ist weiterhin extrem hoch, bei gleichzeitig akutem Flächenmangel. Insbesondere im qualitativ hochwertigsten Segment und bei größeren Flächen sind die Optionen weiter stark begrenzt. Die weiter zunehmende Verknappung ist als Trend deutlich stärker, als die ebenfalls anhaltenden Rationalisierungstendenzen durch *non-territorial spaces*, also hochflexible Büroeinheiten in denen Mitarbeiter keinen festen Arbeitsplatz mehr haben.

Die größte Flächennachfrage 2015 kam aus dem IT-Bereich, gefolgt von Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe. München zeigt als Markt weiterhin große Stabilität durch Branchendiversifikation und keine erkennbaren Ansätze zur Bildung von Klumpenrisiken oder Übertreibungen im Sinne einseitiger Branchenabhängigkeit. Die größte Anzahl von Abschlüssen erfolgte im vergangenen Jahr durch Beratungsunternehmen, die jedoch durchwegs kleinere Einheiten suchten.

Der Leerstands-Abbau setzt sich somit weiter fort. Im Vergleich zu anderen deutschen aber auch europäischen Metropolen weist München mit einen der geringsten Leerstände auf. Auch von den ca. 212.000 m², die 2015 neu errichtet wurden, sind nahezu alle vermietet (z.B. Highrise One im Werksviertel). Für das Gesamtjahr 2016 erwarten wir eine etwas sinkende Fertigstellung an neuen Flächen, etwa auf dem Niveau des Jahres 2014, was nicht an mangelnder Nachfrage, sondern an kaum verfügbaren Grundstücken liegt.

Verschärft wird diese grundsätzliche Knappheit zusätzlich durch steigende Flächenkonversion von veralteten Büroob-

jekten zu Wohnungen, Hotels oder Boardinghäuser, da hier noch größere Wertschöpfungspotenziale möglich sind. Innerhalb des Stadtgebietes wird es kaum mehr großflächige Gewerbeentwicklungsgebiete geben, d.h. das Neubaupotential wird nicht mehr die Volumina der letzten 10 Jahre erreichen können. Die aktuell diskutierte Thematik eines neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ liegt genau in diesem Trend. Perspektiven bieten weitere Entwicklungen im Werksviertel am Ostbahnhof (u.a. auch Standort des neuen Münchner Konzerthauses) und am Hirschgarten an der S-Bahn-Strecke.

GROSSE MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE 2015:

- Landeshauptstadt München Büroobjekt Capitellum Landsberger Straße
- IBM (Watson) für 1.000 Mitarbeiter 15 Etagen, rd. 15.000 m² in den Highlight Towers
- IT-Anbieter Unify rd. 9.000 m² in den Highlight Towers
- Microsoft-Zentrale Deutschland, rd. 26.000 m² in Parkstadt Schwabing
- Eigennutzeranmietungen: Neubau des ersten Bauabschnitts des Finanzamts sowie Verlagerung der Parteizentrale CSU in die Parkstadt Schwabing

AUSBLICK WEITERER VERLAUF 2016:

2016 gab es bereits einige interessante Großabschlüsse (> 5.000 m²) wie z. B. Das Biotechnologie Unternehmen MorphoSys mit rd. 12.000 m² in Planegg, IHK rd. 10.000 m² in einem Neubau-Büroprojekt Ecke Rosenheimer Straße /Orleansstraße. Eine Vielzahl von Großgesuchen liegt vor, die auf Umsetzung warten.

Der Umsatz 2016 wird gesamt bei rund 620.000 m² erwartet. Durchschnittsmieten sind gestiegen, auch in den Umlandlagen (rd. 12,00 €/m²), ausbleibende Anmietungen im Spitzensegment infolge fehlender verfügbarer Flächen sorgen für einen leichten Rückgang der Spitzenmiete.

Neue spannende Groß-Projekte in den nächsten 2 Jahren sind: Bavaria Towers im Münchner Osten (60.000 m²), das NOVE by Citterio im Arnulfpark (27.000 m²).

Einzelhandel: Toplagen weiter stabil, Flächen werden effizienter

Die Münchener Innenstadt hält sich stabil und nachhaltig an der Spitze der deutschen Einzelhandelslagen. Sowohl bei Spitzenmiete (€ 380/m²) als auch Passantenfrequenz bleibt die bayerische Hauptstadt führend. An Spitzentagen zählt man knapp 15.000 Passanten pro Stunde auf der Neuhauser Straße.

Die Kölner Schildergasse, traditionell ein harter Frequenz-Konkurrent, konnte kürzlich bei einer aktuellen Passanten-Zählung des Maklerhauses JLL mit bis zu 16.835 Passanten pro Stunde den Titel der meistbesuchten Einkaufsstraße des Jahres 2016 für sich verbuchen.

Generell liegen die Top-Einzelhandelslagen, so natürlich auch in München sehr positiv im Jahresschnitt, sowie auch im langfristig gesehenen Trend. Der nach wie vor stark wachsende Online-Handel trifft das Highstreet-Segment kaum. Hier dominiert völlig unstrittig kundenseitig das Einkaufserlebnis, Freizeitgestaltung und der klassische Shopping-Bummel bei dem der Münchener Kunde zurzeit nicht spart. Insbesondere das Segment Gastronomie hat in Münchener Toplagen sowohl Highstreet als auch in Centerflächen stark wachsende Bedeutung und ist eng mit positiver Umsatzentwicklung verzahnt. Mieterseitig werden sowohl nachhaltig erstklassige Umsätze verbucht als auch unverzichtbares Branding betrieben. Keine Top-Marke ohne Highstreet gilt nach wie vor.

Die Position der Top-Einzelhandelslagen ist jedoch nicht nur extrem gut, sie ist auch über alle Branchen hinweg stabil. Über Jahre hinweg bemerkenswert scheint, dass der Münchener Einzelhandel – wie auch die Stadt selbst – nicht von einzelnen Umsatzquellen abhängig ist. So ist der Tourismus (im Jahr 2015 14,1 Millionen Nächtigungen) zwar ein anhaltender Treiber im Hochpreissegment, aber ebenso stark wiegt die lokal verwurzelte Kaufkraft und die extrem niedrigen Arbeitslosenzahlen.



Am Platzl im Zentrum von München

Seit nunmehr 2 Jahren ist zu beobachten, dass die Spitzenmiete nicht mehr anwächst und Spitzenpreise bei großflächigen Formaten in der Wiedervermietung nicht mehr erreicht werden können. Einzelne Überschreitungen hat es jedoch ausschließlich bei sehr großen Flächen im Spitzensegment gegeben, hier scheint die Grenze getestet, insbesondere wenn mehr als zwei Etagen zur Fläche gehören.

Neben den klassischen Altstadt-Lagen funktionieren auch B-Lagen in München überdurchschnittlich gut und es findet sich eine erfreulich hohe Anzahl an erfolgreichen Nischenkonzepten sowohl im Fashion-Bereich als auch in der Gastronomie. Der Filialisierungsgrad in München liegt mit etwa 60 % erfreulich niedrig, zum Vergleich Startup-Mekka Berlin ca. 64 %, Hamburg 62 % oder Düsseldorf bei hohen 80 %. Gründer haben es trotz attraktiver Konzepte sehr schwer und stehen in München vor hohen Eintrittsbarrieren.

Schwächen zeigt die Innenstadt lediglich in modernen Passagen größerer Neubauprojekte, denen Sichtbarkeit und Frequenz fehlt. Hier zeigt sich trotz sehr guter Lage zunehmende Fluktuation und aufgrund rigider Eigentümerstrukturen fast ausschließlicher Fokus auf etablierte Filialkonzepte, obwohl lokale Startups trotz schwächerer Mieterbonität manchmal mehr Sogwirkung entfalten würden.

SHOPPING-MALLS UND EKZ

Im Mall-Bereich verfolgen wir mit Spannung die längst überfällige Sanierung des PEP Neuperlach, dessen Umbau nun im März begonnen wurde. Bis 2018 wird nicht nur revitalisiert, sondern auch Flächen erweitert. Große neue Ankermieter wie Primark werden die bisher schon gute Kundenfrequenz weiter steigern, die anliegende Quartiersentwicklung am Hanns-Seidel-Platz wird zusätzlich zur Steigerung der Attraktivität beitragen. Das neue PEP verfügt dann über 55.000 m² Verkaufsfläche und 135 Läden.

Gänzlich neue Entwicklungen sind das EVER.S am Bahnhof Allach das mit knapp 15.000 m² BGF eher im Nachversorgungssegment positioniert ist sowie das EKZ Freiham.

Mit dem neuen Konzept Forum Schwanthalerhöhe im ehemaligen Möbelhaus XXXLutz wird in Kürze eine komplexe innerstädtische Revitalisierung begonnen. Bis 2018 werden rund 25.000 m² hochwertige Retailfläche fertiggestellt, fast alle vakanten Flächen sind bereits vermietet, Ankermieter wird EDEKA.

Namhafte Anmietungen im 1. Halbjahr 2016 sind Aveda mit 150 m² auf der Sendlinger Straße, Birkenstock mit einem neuen Flagship an der Reichenbachstraße, Vilbrequin mit 40 m² in der Theatinerstraße, JW-fashion am Viktualienmarkt mit rund 315 m², Schuh Tretter mit 1.000 m² in der Weinstraße sowie Minotti mit ca. 300 m² am Oskar-von-Miller-Ring.

Investment: Weiter sinkende Transaktionszahlen

Über alle Asset-Klassen ist die Anzahl der geschlossenen Verträge wieder leicht rückläufig, der Geldumsatz jedoch weiter stabil, was insbesondere am Markt für Eigentumswohnungen liegt.

Extrem ist der Mangel an unbebauten Wohngrundstücken, hier wurde im 1. Quartal 2016 ein Einbruch der Verkaufszahlen um die 20% registriert. Dies jedoch bei gleichbleibenden Geld- und Flächenumsätzen. Eine fast gegenläufige Entwicklung ist im Teilmarkt Grundstücke für mehrgeschossigen Wohnungsbau festzustellen. Die Anzahl der Abschlüsse liegt hier mehr als 40% über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres und der Geldumsatz 50% darunter, Flächenumsatz ebenfalls minus 40%. Zyklische Schwankungen beim Geschosswohnungsbau sind jedoch nicht ungewöhnlich, diese liegen an teils sehr langen Planungszeiten und werden durch kommunale Transaktionen beeinflusst.

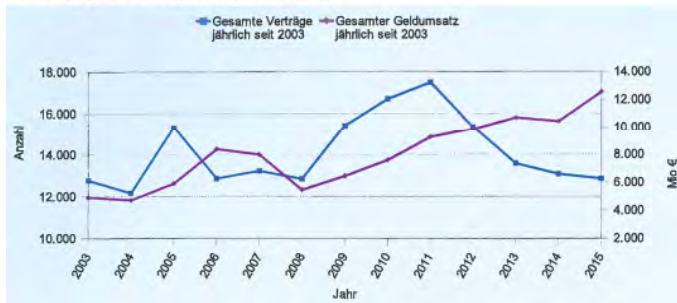
Gleichmäßig rückläufig ist der Markt bei Gewerbeimmobilien, aktuell rund 30% weniger Fälle und fast ebenso hohe Rückläufe beim Transaktionsvolumen. Dieser nun seit zwei Jahren anhaltende Trend ist jedoch nicht mangelnder Nachfrage, sondern dem immer geringer werdenden Angebot geschuldet. Dies ist kein Münchner Phänomen, auch bundesweit sinken Volumina und Transaktionszahlen.

Auffallend stark ist die Nachfrageentwicklung nach Projekten, nicht nur von Seiten der bekannten Projektentwickler. Zunehmend sehen auch Family Offices oder Spezialfonds hier die einzige Möglichkeit noch annehmbare Renditen zu erwirtschaften, auch wenn nicht das gesamte Leistungsspektrum für die Realisierung im eigenen Hause verfügbar ist.

Zunehmend stark nachgefragt sind aktuell – natürlich aus Renditeüberlegungen - Betreiberimmobilien wie Studentenwohnheime, Hotels oder Pflegeheime.

Verträge und Geldumsatz

Geldumsatz und Anzahl der Verträge - 2003 bis 2015



Quelle: Gutachterausschuss München /Jahresbericht 2015

Insbesondere große Assets fehlen am Markt, Landmark-Deals wie der Verkauf der Baywa-Zentrale in München an Wealthcap für 280 Mio. Euro sind mehr als selten. Verkäufer waren in diesem Falle Competo und der Ankermieter selbst zu jeweils 50%.

Neben äußerst knappem Angebot zwingt auch die anhaltende Renditekompression Investoren in B- und neuerdings auch in C-Städte. Käufe aus „total return Überlegungen“ sind nach wie vor kaum zu beobachten, wobei gerade in München sowohl Nachhaltigkeit, Wertsteigerung des Bodenwerts sowie Handelbarkeit der Investitionen durchaus gegeben wäre.

Die Spitzenrendite für hochwertige Büroobjekte liegt in München aktuell bei nur noch 3,5%.

Namhafte Transaktionen des letzten Halbjahres waren neben der vorstehend zitierten „Baywa“:

Bürokomplex Kistlerhofstraße mit rund 32.700 m² Bürofläche für ca. 100 Mio. Euro, Käufer ebenfalls Wealthcap. Ein Paket von 17 Mehrfamilienhäusern um rund 50 Mio Euro aus privater Hand an Rock Capital, Ein Office Ensemble an der Landshuter Allee um 45 Mio Euro an LaSalle Investment Management sowie ein Bürohaus am Georg-Brauchle-Ring im Wert von 21 Mio. Euro von Hines an BlackRock. An der Hanauer Straße konnte sich DREF (Deutsche Real Estate Funds Advisor) für 60 Mio. Euro das Olympia Karree mit Nutzung studentisches Wohnen sichern.