



## STÄDTE - REPORT

# MÜNCHEN

Der Münchner Immobilienmarkt ist nach wie vor bei Nutzern und Investoren beliebt. Die Stadt bleibt der teuerste Markt Deutschlands und einer der größten solchen Märkte Europas. Seit vier Jahren liegt der Umsatz mit Immobilien in der bayerischen Landeshauptstadt konstant über der Marke von 12 Milliarden Euro. Im vergangenen Jahr wurde mit einem Transaktionsvolumen von rund 12,7 Milliarden Euro der zweithöchste Umsatz seit 1995 verzeichnet. Zum Rekordergebnis aus dem Jahr 2016 fehlten nur rund 270 Millionen Euro.

Bemerkenswert ist das Ergebnis, da die Zahl der beurkundeten Verträge erneut rückläufig war. Mit rund 11.700 Kaufverträgen verzeichnete der Gutachterausschuss etwa zwei Prozent weniger Transaktionen als 2017. Da die Nachfrage unverändert hoch ist, ist der Rückgang vor allem ein Signal, dass immer weniger Angebot auf dem Markt vorhanden ist.

## Büromarkt: NAHEZU AUSVERKAUFT UND KOMPLETT VERMIETET

Dem Münchner Büromarkt gehen die Objekte aus. In den ersten Monaten des Jahres wurden deutlich weniger entsprechende Immobilien verkauft als noch vor Jahresfrist. Der Rückgang lässt aber keinen Rückschluss auf ein geringeres Interesse zu. Vielmehr fehlte es in den ersten Monaten an Abschlüssen über große Objekte. Das dürfte in der zweiten Jahreshälfte nachgeholt werden. Einige Transaktionen mit Immobilien im dreistelligen Millionenbereich werden aktuell vorbereitet. Wenn sich Käufer und Verkäufer jeweils einig werden, ist davon auszugehen, dass auch in diesem Jahr wieder die Marke von 6 Milliarden Euro bei den Transaktionen erreicht wird.

Vor allem solche großen Transaktionen ließen das Ergebnis im vergangenen Jahr auf über 6 Milliarden Euro ansteigen. Mehr als 20 Objekte erzielten einen Preis von mehr als 100 Millionen Euro. An der Spitze stand der Kauf des Bürohauses Oskar am Oskar-von-Miller-Ring für rund 390 Millionen Euro durch den Schweizer Versicherungskonzern Swiss Life. Auch das Correo Quartier am Hauptbahnhof, das für 275 Millionen Euro von der Postbank an die Credit Suisse ging, gehörte zu den größten Abschlüssen am Markt.

Nach den Angaben des Gutachterausschusses waren nicht nur Büros bei den Anlegern gefragt. Vor allem Hotels und Boardinghäuser standen bei Investoren weiter ganz oben auf der Wunschliste. Allerdings wurden die hohen Transaktionszahlen des Vorjahres in diesem Bereich mangels Angebots nicht mehr erreicht.

Unter dem Strich wurden 2018 acht Prozent mehr gewerbliche Objekte verkauft, der Geldumsatz bei Hotels, klassischen Gewerbegebäuden und Büroimmobilien stieg im Vergleich zum Vorjahr sogar um gut 16 Prozent und spiegelt damit die enormen Preiszuwächse wider.

## MIETEN STELLEN FIRMEN VOR PROBLEME

Auch die Mieten steigen unverändert weiter. In der Spitze werden für Büros aktuell über 40 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Ein Ende scheint hier noch nicht in Sicht. Spitzenmieten von bis zu 50 Euro je Quadratmeter könnten in nicht allzu ferner Zeit möglich sein. Abgesehen von den Ausreißern nach oben steigen auch die Durchschnittsmieten auf mittlerweile knapp unter 20 Euro pro Quadratmeter.

Das stellt immer mehr Unternehmen vor Probleme. Vor allem kleinere und mittlere Firmen können kaum noch so viel erwirtschaften. Sie wandern zunehmend ins Umland ab. Doch auch dort liegen die Mieten im Schnitt nur noch wenig unter 13 Euro

pro Quadratmeter. Grund dafür ist der Mangel an Flächen. Der Leerstand ist auf rund zwei Prozent gesunken. Innerhalb des Mittleren Rings herrscht bereits Vollvermietung. Firmen, die in München bleiben und sich vergrößern wollen, müssen zudem die Mietverträge immer früher unterschreiben. Mehr als ein Drittel der Vermietungen wurden im vergangenen für Immobilien abgeschlossen, die im Bau oder nur projektiert waren. Vorreiter war hier der Abschluss des Medienunternehmens Serviceplan, das rund 40.000 qm in einem Gebäude am Ostbahnhof mietete, das erst 2022 fertig wird.



Teures Arbeiten: Büromieten in München steigen weiter.  
© Aigner Immobilien GmbH

## Einzelhandel: RETAIL BLEIBT DAS GROSSE SORGENKIND

Während in den Top-Lagen der Innenstadt die Mieten noch einigermaßen stabil bleiben, sinken sie in den Nebenlagen und in den Stadtteilzentren weiter. Vor allem Textiler sind als Mieter nicht mehr gerne gesehen. Sie bekommen immer mehr die Konkurrenz aus dem Internet zu spüren.

Sogar in den Top-Einkaufslagen der Innenstadt sind manchen Unternehmen die Mieten zu hoch geworden. Zuletzt legte sogar der Moderieze H&M einige seiner Filialen in der Fußgängerzone mit Verweis auf die hohen Mieten zusammen. Angst vor Leerstand müssen die Eigentümer allerdings nicht haben. Noch stehen genügend internationale Retailer bereit, diese Flächen sofort zu übernehmen. Allerdings werden die Ladenflächen auch hier tendenziell kleiner. Damit müssen Immobilienbesitzer deutlich flexibler mit ihren Flächen umgehen.

### ALTERNATIVEN FÜR DIE NEBENLAGEN

Abseits der Top-Lagen ist dagegen ein zunehmender Leerstand zu beobachten. Auf der Suche nach Flächen sind allenfalls noch Supermarktketten, die als Nahversorger in ein Quartier ziehen möchten. Diese geben sich zunehmend auch mit kleineren Flächen zufrieden, wenn die Lage stimmt. Ansonsten müssen Immobilieneigentümer vermehrt nach Alternativen suchen, um leerstehende Ladenlokale zu füllen. Vermehrt

werden daher Kanzleien, Ärzte, Physiopraxen oder Kindertageseinrichtungen angesprochen.

In den Bestlagen der Innenstadt liegen die Mieten nach wie vor stabil bei maximal 410 Euro je Quadratmeter. In den weniger gefragten Nebenlagen müssen Vermieter dagegen mit weiter sinkenden Mieten rechnen.

Aufgrund der Unsicherheiten im Einzelhandel war der Umsatz mit Einzelhandelsimmobilien im vergangenen Jahr relativ gering. Ein weiterer Grund dafür ist zudem, dass große Verkäufe, etwa von Shoppingcentern, fehlten. Auch hier sind die Eigentümer und Betreiber derzeit dabei, ihre Malls zu renovieren und auf die neuen Erfordernisse anzupassen. Dazu gehört mehr Gastronomie, die anstelle der bisherigen Shops verstärkt Einzug in die Einkaufszentren hält. Zudem wird versucht, durch Aufenthaltsräume und teilweise Coworking-Angebote die Besucher in den Zentren zu halten.

## Logistik: KAUM NOCH PRODUKT, ABER STEIGENDE MIETEN UND PREISE

Logistikimmobilien gehören in den vergangenen Jahren zu den großen Gewinnern bei den Investoren. Die Nachfrage hat einerseits mit der guten Konjunktur und den Wachstumsaussichten des Onlinehandels zu tun, andererseits mit den Renditen, die noch deutlich höher sind als bei Wohn- oder Büroimmobilien. Doch in kaum einem anderen Segment sind die Renditen in den vergangenen Jahren so schnell gefallen.



Beliebte Renditebringer: Logistikimmobilien  
© iStock

Die Preise steigen auch, weil es kaum noch Flächen gibt. Die Vermietungen liegen im Großraum München seit Monaten deutlich unter dem Schnitt der zurückliegenden Jahre. Der Umsatz der vergangenen zwölf Monate war mit knapp 200.000 Quadratmetern der niedrigste der letzten fünf Jahre. Der Flächenmangel lässt die Mieten in Neubauten auf über 7 Euro je Quadratmeter ansteigen. Selbst die Durchschnittsmieten haben mit 6,70 Euro pro Quadratmeter einen neuen Höchststand erreicht. Gegenüber dem Vorjahr betrug der

Anstieg deutlich über zehn Prozent. Da ein Leerstand auf dem Münchner Markt praktisch nicht mehr vorhanden ist, werden die Mieten weiter steigen. Schon heute ist der Großraum München der teuerste Logistikstandort der Bundesrepublik.

#### KAUM NOCH NEUE PROJEKTE

Es fehlt vor allem an Neuentwicklungen. Da die Gemeinden im Münchner Umland kaum noch bereit sind, Flächen für logistische oder industrielle Nutzungen auszuweisen, müssen Logistikdienstleister und andere Unternehmen immer weitere Entfernungen zur Landeshauptstadt in Kauf nehmen. Das bedeutet nicht nur mehr Verkehr auf den Straßen, sondern impliziert das zusätzliche Problem, Fachkräfte in diesen Regionen zu bekommen. Viele Investoren und Projektentwickler weichen daher auf Planungen in den Bereichen Hightech-Produktion und Light-Industrial aus. Diese sind als Mieter und Nutzer in den Gemeinden eher willkommen als die klassische Logistik. Nachfrage und Angebot in diesem Bereich werden daher eher zunehmen.

## Wohnen: EIN TREND SETZT SICH FORT

Weniger Verkäufe, höhere Preise. Auf dem Münchner Wohnungsmarkt setzt sich der altbekannte Trend fort. Allerdings wuchsen die Summen nicht mehr so exorbitant wie in den vergangenen Jahren. Allein die Preise für Grundstücke für den Wohnungsbau stiegen durchschnittlich um elf Prozent. Das führt zwangsläufig zu höheren Angebotswerten, sowohl im Neubau als auch beim Wiederverkauf.

Keine Entspannung konnten die Gutachter vor allem bei Eigentumswohnungen berichten. Hier stiegen die Preise sowohl beim Erst- als auch beim Wiederverkauf insgesamt um rund acht Prozent. Das mag im Vergleich zu den oft zweistelligen Zuwachsraten der Vorjahre gering klingen, doch von einem Ende der Preisentwicklung oder gar einer Stagnation kann noch lange keine Rede sein. Dazu ist die Nachfrage zu hoch und die Zahl der zur Verfügung stehenden bebaubaren Grundstücke zu gering. Vor allem Grundstücke für den Eigenheimbau sind so rar, das erste Verkäufer Bieterwettbewerb initiieren, wie es sie in der Vergangenheit normalerweise nur für Gewerbeimmobilien gab.

Der Geldumsatz mit Eigentumswohnungen betrug fast 4,8 Milliarden Euro. Mit rund 9.850 Verkäufen (inklusive Versteigerungen, Tauschgeschäften und Erbbaurechten) wurden dennoch zum zweiten Mal in Folge weniger als 10.000 Wohnungen verkauft. Dass der Umsatz um sieben Prozent über dem Vorjahr lag, war vor allem den erneut gestiegenen Preisen geschuldet.

#### TROTZ MEHR NEUBAU KAUM ANGEBOT AM MARKT

Hauptgrund für die Steigerungen ist nach wie vor der Mangel an Angebot. Dabei wird in München gebaut wie seit Jahren nicht mehr. Mit fast 12.600 Baugenehmigungen erteilte die Stadt zwar etwas weniger Baufreigaben als im Vorjahr. Auch die Zahl der Fertigstellungen lag mit knapp 8.100 auf einem hohen Niveau.

Das wird allerdings nicht reichen. Laut aktueller Bevölkerungsprognose des regionalen Planungsverbands München wird die Stadt bis zum Jahr 2037 um 168.500 Einwohner wachsen. Insbesondere gehen der Stadt immer mehr die Grundstücke aus. Die Gutachter registrierten bei den unbebauten Grundstücken einen Rückgang der Verträge von zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr. Bei denjenigen, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind, ist der Umsatz um 22 Prozent auf 1,4 Milliarden Euro gesunken. Wohnbauland verteuerte sich im vergangenen Jahr erneut um elf Prozent. Seit 1995 sind die Preise für Grund und Boden in der Landeshauptstadt damit nahezu um das Dreieinhalbfache gestiegen. Im Vergleich dazu betrug der Anstieg bei den Baupreisen und bei den allgemeinen Verbraucherpreisen jeweils nur das 1,4-Fache.

#### ZINSHAUSMARKT ERHOLT SICH LEICHT

Schwierig bleibt auch der Markt für mehrgeschossige Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser. Zins- oder Renditehäuser sind kaum noch zu bekommen. Die Zahl der Verkäufer ist dementsprechend im vergangenen Jahr erneut gesunken. Insgesamt wechselten 2018 nur 187 Wohn- und Geschäftshäuser den Eigentümer. Darunter waren 120 reine Mietwohnhäuser mit keinem oder nur einem kleinen Gewerbeanteil.

Vor allem bei reinen Wohnhäusern in sogenannten Erhaltungssatzungsgebieten war im vergangenen Jahr eine deutliche Zurückhaltung der Käufer zu spüren. Die Stadt München hatte die Milieuschutzsatzung deutlich verschärft und so den Erwerb von Wohnhäusern in solchen Arealen unattraktiver gemacht. In diesem Jahr lässt sich allerdings schon feststellen, dass die Unsicherheit gewichen ist – jedoch nicht ohne Folgen auf die Verkaufspreise.



Wohnen in München bleibt beliebt – und teuer.

© AdobeStock

Auch ohne die Einschränkungen durch die Erhaltungssatzung bringen Zinshäuser für Kapitalanleger kaum noch Renditen. Die Liegenschaftszinsen, die als Maß für die erzielbaren Renditen sind, gelten im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Im Mittel betragen sie nun in den zentralen Geschäftslagen 1,6 Prozent.

Gekauft wurde nahezu gleichmäßig in allen Preislagen. Die Preisspanne bei Büro- und Geschäftshäusern war immens:

Am häufigsten vermittelt wurden Objekte, die zwischen 1,5 und 30 Millionen Euro lagen. Bei den Mietwohnhäusern wurden in der Preisgruppe zwischen 10 und 20 Millionen Euro die meisten Objekte umgesetzt.