



STÄDTE - REPORT

MÜNCHEN

2019 war erneut ein Rekordjahr auf dem Münchner Immobilienmarkt – mit einem Umsatz von 16,9 Mrd. Euro, einem Vertragsplus von sieben Prozent gegenüber 2018 und einem Big Deal im Gewerbesegment: Der „Tucherpark“ am Englischen Garten wechselte für rund 1 Mrd. Euro von der HypoVereinsbank zur Commerz Real.

Doch auch ohne diese Transaktion hätte der Münchner Immobilienmarkt das bislang umsatzstärkste Jahr hinter sich. Damit setzt sich ein Trend fort, der im Grunde mit der Finanzkrise 2008 begann. Seit diesem Zeitpunkt kennen die Immobilienpreise in der bayerischen Landeshauptstadt nur eine Richtung: nach oben. Die Gründe sind vielschichtig. Immobilien sind als sichere Geldanlage angesichts einer anhaltenden Nullzinspolitik im EU-Raum nicht nur bei (semi-) professionellen Investoren, sondern auch bei Privatanlegern gefragt. Auf der anderen Seite steht die Beliebtheit der Stadt aufgrund der Lage und ihrer wirtschaftlichen Stärke. Beides entfaltet eine Sogwirkung, die die Einwohnerzahl stetig ansteigen lässt – und damit auch die Preise.

Daran wird die Corona-Krise vermutlich nichts ändern: Die Erfahrung zeigt, dass sich Immobilien in einer begehrten Stadt wie München immer besser geschlagen haben als alle anderen Anlageformen.

Büromarkt: HEISS BEGEHRT UND KNAPP VORHANDEN

Mit einem Flächenumsatz von 840.000 Quadratmetern im Jahr 2019 ist die bayerische Landeshauptstadt hinter Berlin der zweitstärkste Büromarkt in Deutschland. Büroimmobilien



Beliebt und teuer: die bayerische Landeshauptstadt.

sind die mit Abstand beliebteste Assetklasse auf dem Münchner Investmentmarkt und machen rund 80 Prozent des Transaktionsvolumens aus. Nicht nur nationale, sondern auch internationale Investoren, vor allem aus den USA, Asien und Großbritannien zeigen ein besonders hohes Interesse an diesem Segment.

Zu den großen Transaktionen 2019 zählen das Büroensemble „Kustermann-Park“ mit den Ankermietern TDK und der Stadt München, die „Lenbach Gärten“, zu deren Mietern McKinsey gehört, sowie der „Ludwig“ mit der Boston Consulting Group und der Allianz als Hauptmieter. Alle Deals lagen zwischen 350 Mio. und 400 Mio. Euro. Die beiden größten Transaktionen waren jedoch der „Tucherpark“, der für rund 1 Mrd. Euro von der HypoVereinsbank zur Commerz Real übergang, und

„Die Machelei“, die für rund 600 Mio. Euro von Art-Invest zu Universal Investment wechselte.

Doch München hat ein Problem: das Missverhältnis von starker Büroflächennachfrage, einer Leerstandsquote, die in den Top-Lagen bei nahezu null liegt, und einem nicht ausreichenden zeitgerechten Fertigstellungsniveau.



© Aigner Immobilien GmbH

München ist zweitstärkster Büromarkt in Deutschland.

Spektakuläre Abschlüsse, wie die zukünftige Einmietung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG in das voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellte Büroprojekt Optineo oder der Computerkonzern Apple, der 2021 den dann errichteten Chipperfield-Bau in der Karlstraße beziehen möchte, können nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Vermietungsmarkt zunehmend unter dem mangelnden Flächenangebot leidet.

Gegenläufige Prognosen des Flächenbedarfs

Ob die Corona-Krise daran dauerhaft etwas ändert und durch die Entwicklung beim Thema Homeoffice die Flächennachfrage zurückgeht oder Flächen sogar frei werden, ist noch nicht absehbar. Die Branchenexperten sind hier geteilter Meinung: Während eine Seite von weiterhin steigender Nachfrage und einem hohen Bedarf ausgeht, sehen andere Vertreter der Branche die gegenteilige Entwicklung als wahrscheinlich an.

Was sich jedoch schon Ende 2019 zeigte: Traditionelle Branchen wie der Automobilsektor halten sich mit der Anmietung von Büroflächen in München zunehmend zurück. Hingegen steigt das Interesse von Technologieunternehmen an Flächen in Top-Lagen. Die dortigen Mieten von bis zu 40 Euro pro Quadratmeter wirken dabei keineswegs abschreckend auf die Unternehmen.

Einzelhandel:

MÜNCHEN IST EIN TEURES PFLASTER

München zählt innerhalb Deutschlands bzw. Europas zu den Top-Einzelhandelsstandorten. Hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, eine überdurchschnittliche Kaufkraft und eine der höchsten Passanten-Frequenzen Deutschlands,

bedingt auch durch die in der Vergangenheit stetig steigende Zahl an Touristen, machen die bayerische Landeshauptstadt sowohl bei nationalen als auch internationalen Einzelhändlern begehrt. Und das trotz sehr hoher Ladenmieten: In den Bestlagen der Innenstadt werden nach wie vor Mieten zwischen 320 und 360 Euro pro Quadratmeter erzielt. So manchem Einzelhändler wurde das zu teuer: So hat das Textilunternehmen H&M Anfang 2020 seine Filialen in der Kaufinger- und in der Neuhauser Straße aufgrund der hohen Miete geschlossen. Diese prominenten Schließungen zeigen allerdings keinen Trend: Trotz des überaus hohen Mietniveaus waren bislang Flächen gerade in diesen Lagen besonders gefragt, jedoch kaum am Markt verfügbar. Dies könnte sich durch die Corona-Krise ändern.

Corona-Krise setzt Einzelhandel massiv zu

Durch den wochenlangen Shutdown dürfte so manches Geschäft trotz der Hilfsmaßnahmen der Bundesregierung von der Insolvenz bedroht sein. Fast alle Läden in der Fußgängerzone mussten schließen und sahen sich mit einem dramatischen Umsatzrückgang konfrontiert. Große Filialisten haben ihre Mietzahlungen in dieser Zeit teilweise eingestellt. Dazu kommen noch andere Herausforderungen: Die Münchner Politik hat es sich zum Ziel gesetzt, den Autoverkehr weitgehend aus der Innenstadt zu verbannen. Zugleich wurden bereits massiv Parklätze zugunsten von breiteren Geh- und Radwegen gestrichen. Nicht wenige Einzelhändler fürchten um ihre Existenz, wenn die Kunden nicht mehr in der Nähe ihrer Geschäfte parken können. Aufgrund solcher Unsicherheiten gibt es seitens der Mieter vermehrt den Wunsch nach kürzeren Vertragslaufzeiten von zwei bis drei Jahren statt fünf. Vermieter kommen diesem Trend verstärkt nach.

Trotz dieser Herausforderungen sind hochwertige Retail-Immobilien in Top-Lagen eine weiterhin gefragte Anlageklasse bei nationalen und internationalen Versicherungen, Pensionskassen und Staatsfonds, die eine Nettoanfangsrendite von 2,3 Prozent erwarten lässt.

Logistik:

PANDEMIE VERSTÄRKT NACHFRAGEDRUCK

Logistikimmobilien haben in den vergangenen Jahren aufgrund des wachsenden Onlinehandels und der steigenden Nachfrage durch die Automotivebranche eine starke Entwicklung erlebt – besonders in dem wirtschaftsstarke Standort München ist diese Assetklasse bei Anlegern gefragt, da sie planbaren, konstanten Cashflow bietet.

Die räumliche Limitierung zeigt sich aber auch in diesem Segment als Hauptproblem. So konnte der Lager- und Logistikimmobilienmarkt in der bayerischen Landeshauptstadt im Jahr 2019 einen Flächenumsatz von 182.000 Quadratmetern erzielen und verzeichnete damit einen Rückgang von knapp



drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Großabschlüsse, die über 10.000 Quadratmetern liegen, gab es selten; den Schwerpunkt bilden Kleinflächen zwischen 1.000 und 3.000 Quadratmetern.

Teures Gewerbebauland und die wachsende Angebots-Nachfrage-Disparität ließen das Mietniveau auf 7,30 Euro pro Quadratmeter in der Spitze steigen. Obgleich der Rendite-Spread zwischen Logistikinvestments und Büroimmobilien in München weiter absinkt, bleibt die zu erwartende Rendite mit bis zu vier Prozent attraktiv.



Logistik: erhöhter Nachfragedruck durch Corona.

Allerdings: Durch die Corona-Pandemie wird sich der Nachfragedruck auf Logistikobjekte in der Metropolregion München insgesamt noch erhöhen. Der weltweite Virusausbruch hat Logistikprozesse und Supply Chains empfindlich gestört, zu Lieferengpässen und Produktionsunterbrechungen geführt. Es ist damit zu rechnen, dass einige Branchen ihre Wertschöpfungsketten auf den Prüfstand stellen und ihr JIT-Konzept da, wo es darstellbar ist, zugunsten höherer Sicherheitsbestände aufgeben. Das wiederum erhöht den Bedarf an Lagerflächen und damit die Nachfrage, sodass Anleger mittelfristig mit einer höheren Renditekompression rechnen müssen.

Wohnen: TEURER BODEN TREIBT WOHNKOSTEN HOCH

München ist nach wie vor die Stadt mit den teuersten Immobilienpreisen innerhalb Deutschlands. Interessenten müssen je nach Objektart mit hohen sechsstelligen und nicht selten mit siebenstelligen Kaufpreisen rechnen. Im Durchschnitt kostete eine 75 Quadratmeter große Eigentumswohnung im Bestand in guter Wohnlage zum Jahresende 2019 rund 585.000 Euro, was einem Quadratmeterpreis von etwa 7.800 Euro entspricht. Eine Wohnung gleicher Größe und Lage kostete als Neubauobjekt rund 670.000 Euro und damit ca. 8.950 Euro pro Quadratmeter. Frei stehende Einfamilien- und Doppelhäuser sind kaum noch unter 1 Mio. Euro zu haben und auch

Reihenmittelhäuser schrammen oft schon an der Millionen-Grenze.

Vor allem der teure Boden treibt die Wohnkosten in die Höhe. Um rund zehn Prozent auf ca. 21 Mio. Euro kletterten die durchschnittlichen Grundstückspreise für den in München so wichtigen Geschosswohnungsbau innerhalb eines Jahres. Die Preise für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau stiegen im Vergleich zum Vorjahr um rund acht Prozent in durchschnittlichen und guten Lagen.

Mehr Bewegung auf dem Zinshausmarkt

Im Vergleich zu 2018 gab es auf dem Markt für mehrgeschossige Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser wesentlich mehr Bewegung. Wurden 2018 187 Objekte verkauft, waren es 2019 insgesamt 242, davon 158 reine Mietwohnhäuser mit keinem oder nur einem kleinen Gewerbeanteil (z. B. Läden, Büros, Praxen). Dieser Immobilientyp zählt in München zu den begehrtesten Investmentobjekten.

Mit rund 40 Objektvermittlungen wurde das Transaktionsgeschehen erneut von Verkaufsfällen in der Preisgruppe zwischen 10 und 20 Mio. Euro dominiert, gefolgt von etwa 30 Mietwohnhäusern in der Preisklasse zwischen 7 und 10 Mio. Euro. Für Investoren sind Mietwohnhäuser in attraktiven und zentrumsnahen Lagen in München nach wie vor sehr gefragt. Der Beratungsbedarf durch Branchenexperten ist im vergangenen Jahr sowohl bei Käufern als auch bei Verkäufern gestiegen – besonders bei Objekten in Erhaltungssatzungsgebieten.



Beliebte Anlageklasse: Zinshäuser in guten Lagen.