



STÄDTE- REPORT

MÜNCHEN

Büromarkt: Abwarten auf allen Seiten

Die Schockstarre auf dem Münchner Immobilienmarkt hält an. Sie könnte ihren Höhepunkt aber überschritten haben. Auf dem gewerblichen Investmentmarkt werden wieder erste größere Projekte für den Verkauf vorbereitet. Bei Neubauwohnungen sind in Teilbereichen schon leichte Preissteigerungen zu beobachten. Eine generelle Trendwende ist aber noch nicht abzusehen.

Vor allem im gewerblichen Segment herrscht bei Käufern und Verkäufern nach wie vor große Zurückhaltung. Viele Käufer warten auf weiter fallende Preise. Opportunistische Investoren lauern gar auf Schnäppchen, wenn Projektentwickler oder Eigentümer aufgrund der stark gestiegenen Zinsen bei einer Refinanzierung verkaufen müssen. Auf der anderen Seite trauen sich die Verkäufer nicht richtig, ihre Immobilien in den Markt zu geben, da sie im Moment nicht wissen, ob sie einen angemessenen Preis dafür bekommen. Denn die Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern gehen immer noch weit auseinander. Erschwerend kommt hinzu, dass die Banken in fast allen gewerblichen Segmenten mit Finanzierungen sehr zurückhaltend geworden sind. So sind aktuell vor allem eigenkapitalstarke Investoren wie Family Offices, Versorgungswerke und Versicherungen als Käufer aktiv.

Diese Zurückhaltung belegen die Zahlen des Gutachterausschusses. Der Umsatz auf dem gesamten Münchner Immobilienmarkt summierte sich im Jahr 2022 auf gerade einmal 11,9 Milliarden Euro. Das waren 37 Prozent weniger als im Rekordjahr 2021. Auch der Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre wurde um gut 20 Prozent unterschritten.

Größter Verkauf war das Olympia Business Center (OBC) am Georg-Brauchle-Ring für deutlich über 300 Millionen Euro an das Family-Office Athos. Die Bayerische Landesbank trennte sich zudem von mehreren Immobilien im Umfeld ihres Hauptsitzes in der Maxvorstadt.

Im ersten Halbjahr dieses Jahres hielt die Starre an. Der Umsatz mit gewerblichen Immobilien ging um mehr als die Hälfte auf rund 680 Millionen Euro zurück. Die größte Bürotransaktion im ersten Halbjahr 2023 war der Verkauf des Bürogebäudes Vinzent in Neuhausen an die Kommunale Unfallversicherung Bayern (KUVB) für mehr als 100 Millionen Euro. Die Mehrzahl der Verkäufe lag im Bereich zwischen 20 und 60 Millionen Euro.

Projektentwickler halten sich mit dem Kauf von Grundstücken für künftige Büroneubauten zurück. Der Geldumsatz sank 2022 in diesem Segment um rund 90 Prozent. Auch in diesem Jahr sehen Projektentwickler keine Notwendigkeit, in Grundstücke zu investieren. Eine Ausnahme macht der Verkauf eines Grundstücks in der Nähe des Hauptbahnhofs durch den Freistaat Bayern an den kalifornischen Technologiekonzern Apple. Das Computerunternehmen will auf dem weitgehend brachliegenden Areal seinen bestehenden Campus in der Münchner Innenstadt erweitern. Der Verkauf mit einem Volumen von 250 Millionen Euro war zugleich die größte Transaktion in den ersten sechs Monaten dieses Jahres. Allerdings sondieren derzeit einige große Eigentümer einen möglichen Verkauf ihrer Objekte. Zu nennenswerten Abschlüssen dürfte das jedoch erst im Laufe des kommenden Jahres führen.

Im Vermietungsmarkt zeichnet sich eine deutliche Zweiteilung des Marktes ab. Die Büromieter sind immer noch auf der Suche nach der richtigen Mischung aus Flächenbedarf und Homeofficequote. Im Jahr 2022 lag der gesamte Flächenumsatz mit rund 750.000 qm in etwa auf dem

durchschnittlichen Niveau der vergangenen zehn Jahre. Im vierten Quartal zeichnete bereits eine zunehmende Vorsicht der Mieter ab. Viele Anmietungen wurden zunächst verschoben. Das setzt sich in diesem Jahr fort. Aufgrund der Unsicherheit werden bestehende Mietverträge lieber verlängert als neu abgeschlossen. Der Flächenumsatz liegt im ersten Halbjahr mit rund 280.000 qm etwa ein Drittel unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Insbesondere große Verträge mit mehr als 10.000 qm Fläche sind selten.

Ein klarer Trend ist der Drang in die Innenstadt. Um im Wettbewerb um die besten Arbeitskräfte attraktiv zu sein und bestehenden Mitarbeitern einen Anreiz zu geben, wieder ins Büro zu kommen, müssen sich die Flächen in mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren, möglichst zentralen Lagen befinden. Geringe Nebenkosten und eine gute CO₂-Bilanz werden vorausgesetzt. Die Mieten spielen dafür wegen der eingesparten Fläche eine untergeordnete Rolle. Die Höchstmieten nähern sich immer mehr den 50 Euro/qm an. In einigen Fällen wurde diese Marke schon übertroffen.



© Aigner Immobilien GmbH

Ältere Gebäude in dezentralen Lagen ohne Infrastruktur wie Restaurants oder ÖPNV-Anbindung haben es immer schwerer, Mieter zu finden. Der Leerstand steigt dementsprechend an. Eigentümer geraten immer mehr unter Druck, den Mietern mit Incentives entgegenzukommen oder in die Modernisierung der Immobilien zu investieren.

Dank der hohen Nachfrage nach innerstädtischen Büros liegt der Leerstand innerhalb der Altstadt und des Mittleren Rings bei unter 2 Prozent. In den peripheren Lagen ist der Leerstand dagegen schon auf fast 5 Prozent angestiegen. Deutlich zugenommen hat die Zahl der Flächen, die zur Untermiete angeboten werden. Sie machen einen signifikanten Anteil des Leerstandes aus. Im Umland nähert er sich in einigen Teilmärkten bereits wieder zweistelligen Werten.

Die auf mehr als 4 Prozent angestiegene Spitzenrendite für Büros lässt erwarten, dass die Phase der Preisfindung sich langsam dem Ende nähert. Das dürfte aber nur für erstklassige Bürogebäude in den zentralen Lagen gelten. Bei Immobilien mit einem hohen Anpassungsbedarf dürf-

ten potenzielle Käufer auf weitere Preisnachlässe warten, um die erheblichen Kosten einer Revitalisierung aufzufangen.

Einzelhandel: Es bleibt schwierig

Der Münchner Einzelhandelsmarkt leidet weiterhin unter der inflationsbedingten Kaufzurückhaltung der Bürger und den Umbrüchen durch den E-Commerce. In den großen Einkaufszentren ist der Leerstand mittlerweile unübersehbar. Die Eigentümer versuchen, die Flächen mit Pop-up-Stores oder kulturellen Angeboten zu füllen. Neue Mieter wie die Planungsbüros des Möbelhändlers Ikea nutzen zudem die sinkenden Mieten, um ihre Konzepte auszuprobieren.

Gefragt sind bei Vermietern und Investoren weiterhin Lebensmitteleinzelhändler, die sich als krisenfest erwiesen haben.

In den Münchner Haupteinkaufslagen haben sich die meisten Leerstände mittlerweile wieder gefüllt. Die Vermieter mussten jedoch deutliche Abstriche bei den Mieten und den Mietvertragslaufzeiten machen. Die deutlich gestiegenen Büromieten in der Innenstadt lassen Eigentümer von Geschäftshäusern in den gefragten Lagen darüber nachdenken, einen Teil der bisherigen Einzelhandelsflächen in Büros umzubauen. Auch Wohnen in der Innenstadt wird, wo es möglich ist, diskutiert.

Industrie und Logistik: Wissenschaftsparks auf dem Vormarsch

Der Münchner Markt für Industrie- und Logistikimmobilien ist aufgrund einzelner Großanmietungen starken Schwankungen unterworfen. Während im vergangenen Jahr der Vermietungsumsatz deutlich zurückging, zeigte die Vermietungsleistung in den ersten Monaten dieses Jahres schon wieder deutlich nach oben. Grund dafür sind zwei große Mietverträge. So übernahm Siemens Mobility etwa 30.000 qm Lagerfläche auf dem früheren Areal von KraussMaffei in München-Allach. Ein Roboterhersteller mietete 10.000 qm in Allershausen bei München.

Die Zahlen täuschen etwas darüber hinweg, dass das Vermietungsgeschehen hauptsächlich im kleinteiligeren Bereich stattfindet. Aktuell werden auf dem Markt vor allem kleinere Flächen zwischen 1.000 und 3.000 Quadratmeter angemietet. Das spiegelt zum einen den anhaltenden Engpass bei großen Logistikflächen wider. Zum anderen suchen Unternehmen vermehrt hochwertige Flächen für Forschung und Entwicklung sowie für die Hightech-Produktion. Das lässt die Mieten deutlich steigen. In der Spitze werden bis zu 10 Euro/qm erzielt. Die Durchschnittsmiete hält sich bei deutlich über 7 Euro/qm. Die große Nachfrage von Unternehmen aus der Medizin- und Biotechnologie sowie der Luft- und Raumfahrtbranche veranlasst einige Entwickler, sich

verstärkt in dem Bereich der sogenannten Science-Parks oder -Flächen zu engagieren. Diese erfordern zumeist durch spezielle Brandschutzauflagen und Deckentraglasten höhere Investitionen, erzielen dafür regelmäßig deutlich höhere Mieten.

Wohnen:

Keine Käufer, kaum noch Neubau

Käufer von Eigentumswohnungen haben auf den Münchner Immobilienmarkt eine große Auswahl und mehr Verhandlungsspielraum. Das Wohnungsangebot hat sich in den vergangenen Monaten deutlich erhöht. Allerdings ist die Kaufzurückhaltung seit dem vergangenen Herbst ebenfalls noch einmal angestiegen. Die Zahl der beurkundeten Wohnungsverkäufe ist um rund 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Erstmals seit mehr als zwei Jahrzehnten wurden weniger als 8.000 Wohnungen im Jahr verkauft.

Insbesondere Bauträger haben es immer schwerer, ihre Wohnungen am Markt zu platzieren. Die Zahl der verkauften Neubauwohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 1.320 Wohneinheiten mehr als halbiert. Die Quadratmeterpreise sind noch einmal angestiegen. Käufer mussten 2022 für Neubauwohnung im Mittel mindestens 11.000 Euro/qm Wohnfläche bezahlen. In der Spitze wurden Wohnungen zu mehr als 20.000 Euro/qm verkauft. Insgesamt verteuerten sich Neubauwohnungen in guten und durchschnittlichen Wohnlagen immer noch um acht Prozent.



© Aigner Immobilien GmbH

Im Bestand lagen die durchschnittlich erzielten Preise je nach Lage und Zustand der Wohnungen laut Gutachterausschuss zwischen 8.500 und knapp unter 10.000 Euro/qm. Damit lagen die Preise rund sechs Prozent höher als im Jahr 2022. Für Immobilien mit Denkmalschutz wurden im Schnitt etwas mehr als 10.150 Euro/qm bezahlt.

In den ersten Monaten dieses Jahres zeichnet sich eine Trendwende ab. Während die Preise für Neubauwohnungen einigermaßen konstant bleiben, müssen Wiederverkäufer insbesondere bei sanierungsbedürftigen Wohnungen teilweise deutliche Abstriche bei ihren Preisvorstellungen machen. Bei

den Neubauwohnungen sind allerdings verdeckte Preisnachlässe nicht enthalten. Die Käufer haben wieder mehr Verhandlungsspielraum für Extras wie Einbauküchen, hochwertigere Bodenbeläge und andere Sonderwünsche.

Dennoch halten die gestiegenen Zinsen, die Diskussionen über Heizungen und CO₂-Bepreisung sowie die unsichere wirtschaftliche Lage viele potenzielle Käufer von einer Entscheidung ab. Die Verkaufszahlen sind nach ersten Auswertungen des Gutachterausschusses bis zur Jahresmitte 2023 noch einmal um etwa 50 Prozent zurückgegangen.

Investment:

Vom Verkäufer- zum Käufermarkt

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind ungewohnte Zeiten angebrochen. In den vergangenen Jahren konnten Investoren ausschließlich von Wertsteigerungen profitieren. Jetzt müssen sich Eigentümer Gedanken machen, ob es nicht an der Zeit ist, diese Steigerungen zu realisieren. Allerdings finden sie derzeit keine Käufer für ihre Objekte. Das gilt im gewerblichen Segment ganz besonders für großvolumige Immobilien, die von den Banken aktuell kaum finanziert werden.

Im gewerblichen Wohnungsmarkt herrscht viel Bewegung. Große Investoren trennen sich von stark sanierungsbedürftigen Beständen, um zum einen benötigte Liquidität für die anstehende Verlängerung von Darlehen zu höheren Konditionen zu generieren. Zum anderen brauchen sie das Geld, um zukunftsfähigere Bestände mit Mietwachstumspotenzial energetisch auf den neuesten Stand zu bringen. Profiteur dieser Entwicklung ist derzeit die Stadt München, die in den vergangenen Monaten einige große Wohnungsbestände aufkaufen konnte. Teilweise mussten die Verkäufer dabei deutliche Abstriche von ihren Kaufpreisforderungen in Kauf nehmen.

Diese Umschichtungen könnten auch den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Bewegung bringen, der in München traditionell sehr verhalten ist. Viele Eigentümer überlegen, ob sie sich vor dem Hintergrund begrenzter Möglichkeiten zur Mieterhöhung die immer höheren Anforderungen für die energetischen Sanierungen noch leisten können oder wollen.

Der Kauf eines Zinshauses muss heute gut überlegt sein. Die Vermietung der Gewerbeflächen verlangt je nach Lage einiges an Zeit, Geduld, Kreativität und die Bereitschaft, Abstriche bei der Miete zu machen, um überhaupt Mieter zu finden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte in den kommenden Jahren dagegen stark ansteigen. Der Zuzug nach München ist ungebrochen. Die fehlende Neubautätigkeit wird zu einem noch geringeren Angebot an Mietwohnungen und damit zu weiter steigenden Mieten führen. Achten sollten Investoren allerdings auf den energetischen Zustand der Gebäude.

