



## STÄDTE - REPORT

# MÜNCHEN

## Büromarkt: So schwach wie nie

Der Münchner Investmentmarkt hat das schwierigste Jahr seit mehr als zwei Jahrzehnten hinter sich. Mit einem Transaktionsvolumen von gerade einmal 7,5 Mrd. Euro wurde der ohnehin schon niedrige Wert aus dem Vorjahr noch einmal um 37 Prozent unterschritten. Zuletzt hatten die Gutachter der Stadt im Jahr 2010 einen Geldumsatz auf diesem Niveau ermittelt.



© stock.adobe.com

Der Stillstand des Marktes spiegelt sich in der Zahl der abgeschlossenen Immobiliengeschäfte. Lediglich 8.177 Verträge zählen die Gutachter im abgelaufenen Jahr. Die Zahl der beurkundeten Verträge lag damit noch einmal 12 Prozent unter dem niedrigen Vorjahresniveau. In keinem der vergangenen zwanzig Jahre wechselten in München so wenige Immobilien den Eigentümer. Der Verkaufswert reiner Gewerbegebäude brach um 80 Prozent auf nur noch 530 Mio. Euro ein. Im gewerblichen Ge-

schosswohnungsbau wurden mit etwas über 1,1 Mrd. Euro 18 Prozent weniger umgesetzt als im Jahr davor.

Dass der Geldumsatz deutlich stärker gesunken ist als die Transaktionen, lässt darauf schließen, dass die Preise deutlich nachgegeben haben. Das gilt vor allem für den Wohnungsmarkt. Im gewerblichen Bereich blieben die großen Nachlässe und Notverkäufe trotz einiger Insolvenzen von Projektentwicklern und Projektgesellschaften bisher aus. Zwar starteten einige Eigentümer Verkaufsprozesse, um den Markt zu testen. Doch die gebotenen Preise lagen oft deutlich unter den Preisvorstellungen der Verkäufer. Anstatt die Preise zu senken, verzichteten sie lieber auf einen Verkauf. Die Insolvenzverwalter tun sich ebenso schwer, Käufer für die teilweise angefangenen, aber nicht fertiggestellten Projekte zu finden.

Das gilt insbesondere für die prominenten Objekte des ehemaligen österreichischen Signa-Imperiums des Immobilienunternehmers Rene Benko. Signa hatte sich in den letzten Jahren in der Innenstadt Trophäen wie die Alte Akademie in der Fußgängerzone oder den einstigen Karstadt am Hauptbahnhof gesichert. Seit der Pleite stehen die Baustellen still und es ist unklar, wie es weitergeht.

Große Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich gab es im vergangenen Jahr so gut wie nicht. Allerdings taucht der größte Deal in den Zahlen des Gutachterausschusses gar nicht auf. Die Immobilientochter des italienischen Versicherungskonzerns Generali und ein Unternehmen des deutschen Investors ECE Real Estate kauften im ersten Quartal für etwa 500 Mio. Euro das Einkaufszentrum PEP in München-Neuperlach. Die Transaktion erscheint nicht in den offiziellen Zahlen, da lediglich die Anteile an dem Fonds, dem das Einkaufszentrum gehört, die Besitzer wechselten. Damit war der Verkauf des Büroprojekts Vinzent vom Projektentwickler Bauwerk an die

Kommunale Unfallversicherung Bayern für 102 Mio. Euro die teuerste direkte Immobilientransaktion des Jahres.

Für den höchsten Umsatz sorgte der Freistaat Bayern, der ein staatliches Grundstück in der Nähe des Hauptbahnhofs für 251 Mio. Euro an den Computerkonzern Apple veräußerte. Die kalifornische Firma will darauf in den kommenden Jahren ihr europäisches Zentrum für die Entwicklung von Computerchips bauen.

Die Gründe für die anhaltende Vorsicht der Investoren liegen in den deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und den nach wie vor zurückhaltenden Vermietungsaktivitäten. Noch immer wissen viele Unternehmen nicht, wie viele Flächen sie wegen der veränderten Arbeitsgewohnheiten künftig wirklich brauchen. Während einige Firmen ihre Mitarbeiter wieder ins Büro zurückholen, bleiben andere bei großzügigen Homeoffice-Regelungen. Zudem haben sie bei bestehenden Flächen eine gute Verhandlungsposition. Vermieter sind bereit, aus Sorge vor einem längeren Leerstand Mietnachlässe und Umbaukostenzuschüsse zu gewähren. Im Gegenzug werden die Mietverträge verlängert. Dennoch bleibt der Druck, ältere Bürogebäude zu sanieren und an die heutigen Marktforderungen anzupassen.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 rund 460.000 Quadratmeter Bürofläche neu vermietet. Das war der geringste Flächenumsatz der vergangenen 25 Jahre. Große Abschlüsse jenseits der 10.000 Quadratmeter fehlten komplett. Lediglich ein Mietvertrag im Stadtgebiet kam mit 9.300 Quadratmetern überhaupt in die Nähe dieser Grenze. Bei Flächen mit bis zu 3.000 Quadratmetern gab es dagegen ein reges Vermietungsgeschehen. Viele kleinere und mittlere Firmen nutzten die Marktlage, um sich zu verbessern.

Gesucht sind weiterhin moderne Flächen in nachhaltig gebauten Immobilien. Bei einem Umzug verkleinern die Unternehmen ihre Flächen nach wie vor um bis zu 30 Prozent. In den Toplagen werden dafür neue Höchstmieten akzeptiert. Bei zentralen Innenstadtbüros haben die Mieten mittlerweile die Grenze von 60 Euro pro Quadratmeter erreicht. Es ist damit zu rechnen, dass diese Miethöhen in Zukunft nicht mehr nur in Einzelfällen, sondern durchgehend in den Toplagen erzielt werden können.

Dagegen haben es Officegebäude in peripheren und dezentralen Lagen schwer, überhaupt Mieter zu finden. Zahlreiche neu gebaute Immobilien sind selbst nach der Fertigstellung gerade einmal zur Hälfte vermietet. Die Eigentümer müssen mit Mietnachlässen und hohen Incentives um Mieter buhlen. Mit 20 bis 30 Euro pro Quadratmeter liegen die Mieten hier deutlich unter denen der Toplagen. Die Spitzenrendite für reine Büroimmobilien liegt mittlerweile wieder bei über 4,5 Prozent.

Nach der Zinssenkung der Europäischen Zentralbank deuten in den ersten Monaten dieses Jahres einige Anzeichen auf eine leichte Erholung hin. Die Zahl der Verkäufe jenseits der 50 Mio. Euro nimmt wieder zu, beobachten die Gutachter. Zwei große Verkäufe im ersten

Quartal hieften immerhin das Transaktionsvolumen bei den Gewerbeimmobilien über die Marke von 1 Mrd. Euro. Das Family-Office Athos schlug erneut zu und erwarb das Einkaufs-, Kultur- und Büroquartier Fünf Höfe in der Innenstadt für 750 Mio. Euro von einem offenen Immobilienfonds der Union Investment. Ein privater Investor übernahm ein gemischtes Quartier mit Geschäften, Büros und einem Hotel zwischen der Maximilianstraße und der Falkenturmstraße für 253 Mio. Euro von dem insolventen Voreigentümer. Die beiden großen Verkäufe täuschen allerdings etwas darüber hinweg, dass der gewerbliche Immobilienmarkt nur sehr schleppend in Gang kommt. Zudem zeigt sich erneut, dass eigenkapitalstarke Käufer wie Family Offices derzeit gute Chancen haben, an Objekte zu kommen.

## Einzelhandel:

### Weniger Flächen stabilisieren die Lage

Im Einzelhandel scheint der Boden nachhaltig erreicht zu sein. Nachdem Vermieter wegen des hohen Leerstands deutliche Nachlässe bei den Mieten und Preisen hinnehmen mussten, konnten sich die Mieten zumindest in den Toplagen zuletzt stabilisieren. Vereinzelt sind sogar wieder leichte Mietsteigerungen zu beobachten. Von Leerstand ist in den Haupteinkaufsstraßen kaum noch etwas zu sehen. Das liegt auch daran, dass die Verkaufsflächen deutlich reduziert wurden. Insbesondere in der Innenstadt werden Häuser, die bisher vom Untergeschoss bis in die oberste Etage Waren anboten, umgebaut. So reduziert etwa die Euro Real Estate im ehemaligen Karstadt Sport am Stachus die Verkaufsflächen von einst 6.000 auf nur noch 500 Quadratmeter. Die Inselkammer-Gruppe (Inka) baut im ehemaligen C&A-Gebäude in der Fußgängerzone die Verkaufsflächen von heute sechs auf etwas mehr als zwei Etagen zurück. Dafür entstehen Büros. Andere Eigentümer werden mit ihren Immobilien ähnlich verfahren.

Schwierig bleibt die Lage bei Shoppingcentern und in dezentralen Lagen. Die großen Einkaufszentren in der Stadt haben nach wie vor mit Leerstand zu kämpfen. Vereinzelt nutzen das Mieter, um ihre Flächen zu erweitern. Flächen in Handels- und Geschäftshäusern in Nebenlagen, die nicht der Versorgung der umliegenden Bevölkerung dienen, haben weiterhin kaum Nachfrage.

## Life-Science, Labore und Logistik:

### Neue Assetklassen als Retter alter Büros?

Neben der Logistik etablieren sich alternative Nutzungsarten wie Datencenter und die derzeit besonders gefragten Life-Science-Immobilien. Wurden bisher solche Spezialimmobilien wegen ihrer hohen Erstellungs- und Ausbaukosten und der schwierigen Drittverwendungsfähigkeit eher von Investoren gemieden, sind sie heute eine gefragte Alternative. Entwickler setzen beim Neubau und vor allem bei der Umnutzung nicht mehr benötigter Bürogebäude in schwierigen Lagen auf Mieter, die Flächen für Forschung und Entwicklung benötigen. Zwar waren Technologie- und Life-Science-Unternehmen im vergangenen Jahr ebenfalls zurückhaltend, was die Anmie-



tung angeht. Angesichts einer alternden Gesellschaft und einer steigenden Nachfrage nach Medizin-, Biotechnologie- und Gesundheitsprodukten dürften solche Flächen künftig stärker gesucht sein. Zumal diese aufgrund der höheren Anforderungen an die technische Ausstattung und das Gebäude rar sind. Dafür bekommen Vermieter höhere Mieten und zu meist langfristige Mietverträge, da ein Umzug für viele Unternehmen mangels geeigneter Flächen schwierig ist.

Bei den klassischen Logistikflächen herrscht trotz einiger Neubauten nach wie vor ein Mangel im Raum München. Das treibt die Mieten weiter in die Höhe. Die Spitzenmieten stiegen auf über 10,50 Euro je Quadratmeter. Zwar sind weitere Projekte in Planung, diese dürften jedoch den Markt nur sehr kurzfristig entlasten.

## Wohnen:

### Erstmals flächendeckende Preisrückgänge

Erstmals seit Jahrzehnten sind die Preise für Eigentumswohnungen auf dem Münchner Markt im vergangenen Jahr flächendeckend gesunken. Die Zahlen des Gutachterausschusses belegen, dass vor allem die Preise von bestehenden Wohnungen beim Wiederverkauf im Durchschnitt rund 13 Prozent unter denen des Vorjahres lagen. Je nach Lage und Qualität der Wohnung mussten Verkäufer auch Abschläge von bis zu 20 Prozent hinnehmen. Das deutet darauf hin, dass die Käufer wieder stärker auf Lagen und Zustand der Wohnung achten.

München bleibt dennoch die teuerste Großstadt in Deutschland. Seit 2007 sind die Preise im Durchschnitt um mehr als 7 Prozent pro Jahr gestiegen. Investoren, die ihre Wohnungen nach langer Zeit verkauft haben, dürften immer noch gute Gewinne verbuchen. Die Zahl der verkauften Wohnungen lag mit 6.300 Einheiten etwas unter dem Vorjahresniveau.

Auch bei neu gebauten Eigentumswohnungen mussten Bauträger und Projektentwickler Nachlässe gewähren. In durchschnittlichen Lagen betrug die Abschläge bis zu 8 Prozent. Für eine 74 Quadratmeter große Wohnung in durchschnittlicher Lage mussten Käufer im Schnitt 10.150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlen. Selbst in besten Lagen gingen die Quadratmeterpreise von durchschnittlich 17.650 auf 16.400 Euro zurück. Lediglich in den zentralen Top-Lagen stiegen die Preise weiter von 19.600 Euro auf 20.700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Zwar lag der Preisrückgang im Neubau im Mittel bei lediglich 2 Prozent. Doch vor allem in der zweiten Jahreshälfte mussten Verkäufer weitere Nachlässe gewähren. Die mittleren Verkaufspreise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen sanken zwischen Juli und Januar um 9 Prozent.

Das größte Problem für die Bauherren ist, dass es kaum noch Nachfrage nach Neubauwohnungen gibt. Nachdem sich die Zahl der verkauften Wohnungen bereits im vergangenen Jahr halbierte, zählten die Gutachter 2023 mit

620 Kaufverträgen noch einmal halb so viele wie im Vorjahr. Der Umsatz mit Neubauwohnungen summierte sich auf gerade einmal 600 Mio. Euro. Die fehlende Nachfrage ist der Grund, warum viele Projektentwickler derzeit ihre Neubauaktivitäten gestoppt haben. Damit zeichnet sich eine weitere Verschärfung des Wohnungsmangels in der Stadt ab. Schon jetzt lässt sich beobachten, dass die Mieten unverändert steigen.

## Investment/Geschäftshäuser:

Dem Gutachterausschuss wurden im vergangenen Jahr die Verkäufe von 170 Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern gemeldet. Darunter waren nur 23 Büro- und Geschäftshäuser. Wenn sich diese nicht in den besten Lagen befinden, haben Käufer offenbar Sorge, die Flächen bei einem Leerstand wieder vermietet zu bekommen. Käufer waren auch hier vor allem Privatpersonen. Ganze 15 Verkäufe fanden im Bereich bis zu 20 Mio. Euro statt. Lediglich drei Transaktionen übersprangen die 50-Millionen-Euro-Marke.

Gleiches gilt bei den Mietwohnhäusern. Hier lag die Zahl der Verkäufe mit 147 Immobilien gerade einmal 10 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Mit fast 40 Verkäufen entfiel ein großer Teil der Transaktionen auf Häuser, die zwischen 1 und 3 Mio. Euro kosteten.



© Aigner Immobilien GmbH

Bei den Preisen beobachteten die Gutachter im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang. Die Ertragsfaktoren sanken über alle Objekte im Wohnsegment auf das 36-Fache des Jahresrohertrags. Bei Büro- und Geschäftshäusern gingen die Faktoren vor allem in dezentralen Lagen auf das 22-Fache zurück.

Eigenkapitalstarke Investoren befinden sich derzeit in einer guten Verhandlungsposition. Vor allem bei Neubauwohnungen gibt es kaum Interessenten, die derzeit in der Lage sind, die hohen Anforderungen der Banken an Eigenkapital zu erfüllen und die gestiegenen Finanzierungskosten zu stemmen. Aus dem Verkäufer- ist ein Käufermarkt geworden. Diese Situation könnte noch ein bisschen anhalten. Auch wenn die ersten Signale auf eine Stabilisierung hindeuten, ist eine echte Trendwende noch nicht in Sicht. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass diese in München dann sehr schnell vollzogen werden könnte.

