



## STÄDTE - REPORT

# München

### Büromarkt:

## „SPÜRBARER GESTIEGENER FLÄCHENUMSATZ, FLÄCHENANGEBOT NAHEZU GLEICHBLEIBEND, SPITZENMIETE ZIEHT WIEDER AN“

Der Münchner Büromarkt übertrifft mit einem Flächenumsatz von knapp 600.000 m<sup>2</sup> in 2010 das Vorjahresergebnis relativ deutlich um knapp 11 %. Gleichzeitig bleibt der Umsatz damit nur um knapp 5 % hinter dem zehnjährigen Durchschnitt zurück. Größter Anteil am Vermietungsumsatz fällt auf den Beratungssektor.

Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus noch verfügbare Flächen im Bau) liegt Ende 2010 bei rd. 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote beträgt 9,8 %.

Bei Mietern beliebt sind stadtnahe Quartiere mit guter Infrastruktur, hervorragender Anbindung an den ÖPNV, z.B. Neubauten am Stiglmaierplatz, im Gegensatz zu bereits fertig gestellten Büroensembles an der Bahnachse oder der nördlichen Einflugschneise der A9.

Wie auch an anderen Standorten ist die Spitzenmiete in München im Verlauf des Jahres 2010 auf 28,50 €/m<sup>2</sup> gesunken, stabilisierte sich dann jedoch wieder. Aufgrund der lebhaften Nachfragesituation ist sie im Schlussquartal wieder auf 30,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen (City). Auch in einigen anderen Büromarktzonen verzeichnen sowohl die Höchst- als auch die Durchschnittsmieten eine leicht steigende Tendenz.

Die Durchschnittsmiete - City lag 2010 bei 15,50 €/m<sup>2</sup> (+ rd. 4 % gegenüber 2009), die Durchschnittsmiete - Cityrand 12,50 €/m<sup>2</sup>.



Büroflächen, Frankfurter Ring

Mit Mietpreissteigerungen ist in 2011 zu rechnen. Ein Grund hierfür ist der kräftige Anstieg der deutschen Wirtschaftsleistung. Darüber hinaus unterstützen steigende Löhne sowie eine höhere Inflationsrate die Mietentwicklung.

Auch ist von einem Rückgang der Leerstandsquote auszugehen, da wenige unvermietete Neubauf Flächen fertig gestellt werden und der solide Arbeitsmarkt für eine höhere Flächennachfrage sorgt.

Es ist in 2011 von einem gleichbleibenden Büroflächenumsatz auszugehen (+/- 600.000 m<sup>2</sup>).

## Einzelhandel:

### „EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN 1A-LAGEN WEITER GEFRAGT“

Die Flächennachfrage der Einzelhändler in München ist ungebrochen hoch. Die Flächengesuche, insbesondere aus der Textilbranche, konzentrieren sich vor allem auf die Top-Lagen wie Kaufinger- und Neuhauser Straße. Das Angebot ist dagegen sehr gering. Oft ist ein Wechsel nur gegen „Key-Money“ möglich, was aber nur in den seltensten Fällen funktioniert, da kaum ein Händler seinen Standort aufgeben will.

Die Maximilianstraße ist Münchens Luxuslage. Hier wurden 1.300 m<sup>2</sup> von Louis Vuitton im Palais an der Oper (ehemalige Residenzpost) angemietet. Eine weitere größere Anmietung wurde in der Fußgängerzone, im Neubauprojekt des alten Karstadt-Areals, gemeldet. Dort mietet SportScheck rd. 10.000 m<sup>2</sup>.

Die Spitzenmiete bewegt sich zwischen 300,- €/m<sup>2</sup> und 310,- €/m<sup>2</sup>. Weitere gefragte Lagen finden sich in der Innenstadt in der Sendlinger Str. (zwischen 100,- €/m<sup>2</sup> bis 200,- €/m<sup>2</sup>), im Tal (100,- €/m<sup>2</sup> bis 150,- €/m<sup>2</sup>) sowie in der Theatiner Straße (bis 300,- €/m<sup>2</sup>).

Neben der Münchner City sind aber auch die Münchner Stadtteillagen wie Schwabing (Hohenzollernstraße, Leopoldstraße) sowie das Glockenbachviertel (Gärtnerplatz, Reichenbachstraße) attraktiv.

Bei Läden im 1b-Geschäftskern liegen die Mietpreise für die kleineren Läden bei rd. 150,- €/m<sup>2</sup> und für größere Läden bei 80,- €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist für 2011 von einer weiterhin sehr guten Nachfrage in 1a-Lagen auszugehen.



Kaufingerstraße (Fußgängerzone)

## Investment:

### „IMMOBILIENINVESTMENT-UMSATZ IN 2010 ÜBERTROFFEN“

Auf dem Münchner Immobilienmarkt haben die Investmentumsätze in 2010 angezogen, so stieg das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um knapp 30 % auf rd. 1,72 Mrd. Euro. Laut Gutachterausschuss München haben der Geldumsatz von gewerblichen Objekten im Vorjahresvergleich um 75 % und die Vertragszahlen um 41 % zugenommen.

Neben einer Vielzahl kleiner und mittlerer Deals haben auch große Deals über 50 Mio. Euro zu diesem hohen Jahresergebnis geführt. Der größte Abschluss war der Verkauf des Siemensareals in Neuperlach für rund 330 Mio. Euro, wobei Siemens langfristig zurückmietet.

Der Anteil ausländischer Investoren hat wieder zugenommen. Offene Immobilienfonds, aber auch Versicherungen und eigenkapitalstarke Privatinvestoren sowie Family Offices suchen aktiv am Markt. Im Fokus stehen die risikoarmen Core-Immobilien bzw. bürogenutzte Immobilien.

Die Spitzenrendite für Büroobjekte in bester City-Lage, guter Qualität und solventen langfristigen Mietverträgen liegt bei 4,0 % bis 4,5 %. Für Core-Immobilien werden hohe Preise bezahlt, in der Fußgängerzone über das 30-Fache der Jahresnettomiete. In den sonstigen Bürolagen (Cityrand) liegt die Renditespanne zwischen 5,5 % und 7,5 %. Die Anfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser (Neubau) zwischen 4,0 % und 5,5 % und im Bestandsbereich zwischen 5,0 % und 7,0 %. Für Spitzenobjekte mit reiner Einzelhandelsnutzung werden bis zu 4,5 % erreicht.

Angesichts der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für 2011 mit einer weiteren Steigerung der Investmentumsätze zu rechnen.

#### DIP-Partner für München:

Schneider & Prell Immobilien Treuhand AG  
Baierbrunner Str. 25, 81379 München  
Telefon 089 / 724419-0, Fax -20  
muenchen@schneider-prell.de  
www.schneider-prell.de