



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 42/26.06.2018

Bayern: Aufwärtstrend in allen Gewerbemarktsegmenten; in München werden die Büroflächen knapp

Büromieten in München stabil bis leicht steigend. Rückgänge bei Ladenmieten in Münchner Nebenkern- und Stadtrandlagen

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 26.06.2018 auf einer Pressekonferenz den Gewerbemarktbericht "Office/Retail" und "Investment/Rendite" Frühjahr 2018 vorgelegt. Der Bericht kann über www.ivd-sued-shop.de bestellt werden. "Die florierende Wirtschaft führt derzeit zu einem vermehrten Flächenbedarf auf dem bayerischen Gewerbeimmobilienmarkt. Die aktuelle Erhebung des IVD-Instituts bestätigt die Aufwärtstendenz der Gewerbemieten in Bayern in allen Marktsegmenten", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstitut. "Im Vergleich der unterschiedlichen Objekttypen weisen im Frühjahr 2018 im Bayerntrend die Ladenmieten im 1b-Nebenkern sowie die Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie stärkere Anstiege als die übrigen Marktsegmente."

Bayernweit wurden im Frühjahr 2018 in allen Marktsegmenten teilweise deutlich höhere Anstiege als noch im Herbst 2017 verzeichnet. Die Mieten im Marktsegment Ladenlokale im 1a-Geschäftskern bei Läden mit 60 m² nahmen um +2,8 % und bei Läden mit 150 m² um +2,3 %. Im 1b-Geschäftskern haben die Mieten für kleine Läden, nach einem leichten Rückgang im Herbst 2017, wieder angezogen und liegen aktuell bei einem Plus von 2 %. Läden mit einer Größe von 150 m² haben in dieser Lage ebenfalls zugelegt, wenn auch mit +0,8 % etwas verhaltener.

Die höchsten Preiszunahmen auf dem bayerischen Gewerbemarkt wurden im Frühjahr 2018 im 1b-Nebenkern registriert. Hier sind die Mieten für Läden mit 60 m² um +3,3 % und mit 150 m² um +4,2 % angestiegen.

Die Baugrundpreise wiesen in den vergangenen zwei Erhebungen (Frühjahr 2017 +5,3 %; Herbst 2017 +7,2 %) deutliche Preisanstiege aus. Im Frühjahr 2018 hat sich der Preiszuwachs mit +3,2 % etwas verlangsamt.

Die derzeit hohe Nachfrage nach Büroflächen basiert auf einem soliden Beschäftigungswachstum. Die Büromieten vermelden in Bayern im Frühjahr 2018 erneut einen Anstieg von +1,4 %. In den vergangenen 10 Jahren haben sich die Mieten für Büros um beachtliche +34,6 % nach oben bewegt.

Die Mietpreise auf dem Münchner Büroimmobilienmarkt bleiben im Frühjahr 2018 in den meisten Lagen auf bereits sehr hohem Niveau stabil. Die Zuwächse sind in der aktuellen Markterhebung nur in der City B-Lage (innerhalb des Mittleren Ring) mit +1,8 % und in der Suburb B-Lage (außerhalb des Mittleren Ring innerhalb einer Streulage) mit +2,2 % zu beobachten. "In den zentralen Top-Lagen herrscht seit Jahren trotz eines hohen Mietniveaus ein stark ausgeprägter Nachfrageüberhang", so Prof. Stephan Kippes. "Allgemein kann festgestellt werden, dass Büroflächen in München knapp werden und die Interessenten vermehrt bereit sind ihre Suche nach passenden Objekten in die Suburb- bzw. Peripherie-Lagen auszuweiten, wo noch ein entsprechendes Angebot, wenn auch nicht in der gleichen Qualität, vorhanden ist."

Die attraktivsten, am stärksten frequentierten und zugleich umsatzstärksten Einkaufslagen sind in der Münchner Innenstadt die Kaufingerstraße, Neuhauser Straße, Sendlinger Straße und Maximilianstraße. Trotz Höchstmieten sind die Flächen gerade in diesen Lagen besonders gefragt, jedoch kaum am Markt verfügbar.

Das Mietpreisniveau der Münchner Ladenlokale ist im Frühjahr 2018 im 1a Geschäftskern stabil. Im 1b Geschäftskern lag der Anstieg bei den Läden mit einer Größe von 80 m² bei +5,9 % und einer Größe von 200 m² bei +9,1 %.

Außerhalb der Top-Lagen, wo der Einzelhandel nicht von einer hohen Passantenfrequenz profitieren kann, geraten die Ladenmieten deutlich unter Druck. Dies veranschaulichen die Ergebnisse der aktuellen Markterhebung, die durch starke Rückgänge in den Nebenkernlagen geprägt sind. So wurden bei Läden mit 80 m² im 1b Nebenkern Mietkorrekturen von -6,3 % registriert. In den Stadtrandlagen reduzierte sich das Mietpreisniveau bei Läden mit 80 m² um -8 % und bei Läden mit 200 m² um -2,7 %.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass es für den stationären Handel aufgrund von Strukturveränderungen, hier insbesondere wegen der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels, immer schwieriger wird, sich am Markt zu behaupten. Besonders anfällig sind dabei die Nebenkernlagen, wo der Anteil der Einzelhändler langsam schwindet. In der Vergangenheit prägten hier individuelle bzw. inhabergeführte Läden das Straßenbild. Heutige Mieter sind Ärzte, Dienstleistungsunternehmen, teils auch Filialisten, die eine klare Zielkundschaft haben.

Aktuell liegen die Ladenmieten bei einer Größe von 80 m² mit einer Schaufensterfront von 5 m im 1a- und 1b-Geschäftskern bei 410,00 € bzw. 180,00 €. Die Ladenmieten mit 200 m² und einer Schaufensterfront von 8 m erzielten im 1a-Geschäftskern 320,00 € und im 1b-Geschäftskern 120,00 €.

Bedingt durch niedrige Zinsen und kaum Alternativen an attraktiven Anlageformen bleibt die Nachfrage nach Immobilien unverändert auf einem sehr hohen Niveau. Entsprechend hoch bleibt der Druck auf die Renditen vor allem an Top-Standorten.

Im Frühjahr 2018 konnte der aktuellen Marktanalyse des IVD-Instituts zufolge auf dem bayerischen Investmentmarkt bei allen Anlageobjekten ein Anstieg vermerkt werden. Für die Multiplikatoren für Mietwohnhäuser mit Baujahr vor 1950 wurde gegenüber Herbst 2017 ein Wachstum von +3,2 % und für Mietwohnhäuser mit

Baujahr nach 1950 von +1,4 % registriert. Im 10-Jahres-Vergleich bedeutet dies für Wohnhausmultiplikatoren mit Baujahr vor 1950 einen Anstieg von +66,6 % und für Wohnhausmultiplikatoren mit Baujahr nach 1950 +52,6 %.

Gewerbliche Anlageobjekte tendieren im Frühjahr 2018 ebenfalls nach oben. Für Cityhäuser liegt die Veränderung gegenüber Herbst 2017 bei +2,1 %, für Büroobjekte bei +1,3 % und Einkaufs- und Lagercenter bei +1,9 %. In den letzten 10 Jahren sind die Multiplikatoren für Cityhäuser um +38,5 %, für Büroobjekte +16,3 % und für Einkaufs-/Lagercenter +24,8 % gestiegen.

- Im April 2018 verzeichnete Bayern mit 2,9 % im Bundesvergleich die niedrigste Arbeitslosenquote. Insgesamt wurden in Bayern 212.940 erwerbslose Personen gemeldet, -8,1 % weniger als im Vorjahresmonat.
- Die speziell für die Büroflächennachfrage wichtige Zahl der offenen Stellen lag in Bayern im April 2018 bei 128.815 Stellen. Gegenüber dem Vorjahr wurde hier ein Anstieg von beachtlichen +12,4 % registriert.
- Im Bereich der Arbeitsagentur München nahm das Angebot an offenen Stellen um +8,5 % zu. Insgesamt waren im April 2018 13.252 Stellen zu besetzen.
- 2017 wurden bayernweit insgesamt 448 Büro- und Verwaltungsgebäude zum Bau freigegeben. Gegenüber dem Vorjahr liegt die Veränderung bei +0,4 %. Das Volumen an genehmigter Nutzfläche stieg dabei um +4,3 % auf insgesamt 657.500 m². Die Zahl der fertiggestellten Gebäude betrug 392, +24,4% mehr als im Vorjahr.
- Die Zahl der genehmigten Handels- und Lagergebäude reduzierte sich 2017 im Vergleich zum Vorjahr um -8,3 %. Die genehmigte Nutzfläche ging dabei um -12,4 % zurück. Die Zahl der fertiggestellten Gebäude verzeichnete einen Anstieg von +4,9 %. Bei der fertiggestellten Nutzfläche gab es dagegen einen Rückgang von -11,0 %.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--