



**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 97/27.11.2018

IVD-Gewerbemarktbericht: Im Bayern-Trend deutliche Zunahme der Büromieten; Ladenmieten in den Geschäftskernlagen steigen

Ein zu karges Büroflächenangebot darf nicht Ansiedlungsfalle für Unternehmen werden, die nach München wollen bzw. hier bleiben wollen

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 27.11.2018 auf einer Pressekonferenz den Gewerbemarktbericht "Office/Retail" und "Investment/Rendite" Herbst 2018 vorgelegt. Der Bericht kann über www.ivd-sued-shop.de bestellt werden. "Die gute Stimmung auf dem bayerischen Arbeitsmarkt mit einer stabilen Wirtschaftslage und vollen Auftragsbüchern führen seit Jahren zu einem steigenden Bedarf nach Büroflächen", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "So verzeichnen die Büromieten in Bayern im Herbst 2018 neben den Ladenmieten im 1b-Geschäftskern die höchsten Anstiege."

Während die Ladenmieten in den 1a- und 1b-Geschäftskernlagen im Herbst 2018 gegenüber Frühjahr 2018 teilweise deutlich zugelegt haben, wurde bayernweit im 1a- und 1b-Nebenkern ein stabiles bis leicht rückläufiges Mietpreinsniveau festgestellt. Die Mieten im Marktsegment Ladenlokale im 1a-Geschäftskern bei Läden mit 60 m² nahmen um +0,7 % und bei Läden mit 150 m² um +2 % zu. Im 1b-Geschäftskern haben die Mieten für kleine Läden (60m²) deutlich angezogen und liegen aktuell bei einem Plus von 5,8 %.

Im Nebenkern bewegen sich im Herbst 2018 fast alle Läden gegenüber der vorherigen Erhebung leicht nach unten. Im 1a-Nebenkern sind Läden mit 60 m² um -0,8 % und mit 150 m² -0,5 % zurückgegangen.

Aufgrund eines seit Jahren kontinuierlich zunehmenden Bedarfs nach Büroflächen, setzt sich der Aufwärtstrend bei den Büromieten in Bayern weiter fort. Der Mietpreisanstieg im Herbst 2018 fiel mit +5,5 % deutlich höher aus als im Frühjahr 2018 (+1,4 %). In den vergangenen 10 Jahren haben sich die Mieten für Büros landesweit um beachtliche 42 % verteuert.

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist in Bayern ebenfalls hoch. So bewegen sich die Baugrundpreise auch im Herbst 2018 mit 3,6 % weiterhin im Plus.

Das vorhandene Flächenangebot auf dem Münchner Büromarkt ist sehr begrenzt. Das stark unausgewogene Verhältnis von Angebot und Nachfrage, insbesondere an den Top-Standorten, drängt Interessenten zunehmend in die Nebenlagen, wo noch ein entsprechendes Angebot zur Verfügung steht. In der aktuellen IVD-Erhebung konnte festgestellt werden, dass vor allem die Büromieten in den Suburb A- und Suburb B-Lagen von dieser Entwicklung deutlich profitieren. Während die Büromieten in der City A (innerhalb des Altstadttrings) gegenüber Frühjahr 2018 um +1,5 % zugelegt haben und in der City B (innerhalb des Mittleren Rings) stabil blieben, erfuhren die Suburb A-Lage (außerhalb des Mittleren Rings innerhalb einer Büroagglomeration) auf einem relativ niedrigen Basisniveau mit +8,6 % und Suburb B (außerhalb des Mittleren Rings innerhalb einer Streulage) mit +5,9 % eine deutliche Wertsteigerung.

"Für den Münchner Büroimmobilienmarkt gilt: Je weiter man in den Innenstadtbereich geht, umso knapper wird das Angebot. Je größer die Flächen sind, die man sucht, umso schwieriger wird es, entsprechende Flächen zu finden", so Prof. Stephan Kippes. "Nach Ansicht des IVD-Instituts muss, trotz aller wohl gemeinten und notwendigen Bemühungen Gewerbeflächen in Wohnflächen umzuwandeln, dringend im Auge behalten werden, dass ein zu karges Flächenangebot nicht zur Ansiedelungsfalle für Unternehmen wird, die nach München wollen bzw. hier sind und weiter bleiben wollen."

Die wirtschaftliche Stärke mit hohen Beschäftigtenzahlen, einer überdurchschnittlichen Kaufkraft, einem großen Einzugsgebiet sowie einer der höchsten Passantenfrequenzen bundesweit machen München sowohl für nationale als auch internationale Einzelhändler zu einem begehrten Standort. Dabei stehen vor allem die Münchner Top-Lagen besonders hoch in der Gunst der Interessenten. Dazu zählen in erster Linie Kaufingerstraße, Neuhauser Straße, Sendlinger Straße und Maximilianstraße, die am stärksten frequentierten und somit die umsatzstärksten Lagen der Münchner Innenstadt. Trotz eines sehr hohen Mietpreisniveaus sind die Flächen in diesen Lagen sehr gefragt und rar.

Das Mietpreisniveau der Münchner Ladenlokale ist im Herbst 2018 in fast allen Segmenten auf hohem Niveau stabil geblieben. Lediglich die Läden mit einer Größe von 200 m² in der 1b-Geschäftskern- sowie 1b-Nebenkern-Lage konnten mit entsprechend +4,2 % und +2,4 % eine preisliche Aufwärtsbewegung vorweisen.

Abseits der Top-Lagen tut sich der Einzelhandel in München schwerer, konzentriert sich das Geschäft doch immer mehr auf die Innenstadt oder auf die großen Einkaufszentren. Dabei ändert sich das Bild der Einzelhandelsläden im Nebenkern zunehmend. Dort wo in der Vergangenheit oft inhabergeführte Läden das Straßenbild prägten, sind Arztpraxen, Dienstleistungsunternehmen, teilweise auch Filialisten mit einer klaren Zielkundschaft, als Mieter vorzufinden.

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 125,00 €.

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 Herbst 2018 konnte der aktuellen Erhebung des IVD-Instituts zufolge auf dem bayerischen Investmentmarkt bei allen Anlageobjekten ein Anstieg vermerkt werden. Für die Multiplikatoren für Mietwohnhäuser Bj. vor und nach 1950 wurde im Herbst 2018 eine Zunahme von jeweils +2,3 % registriert.

Bedingt durch die große Nachfrage nach Immobilien und die gestiegenen Kauf- und Mietpreise ist in Bayern bei Wohnhausmultiplikatoren seit Jahren eine steigende Tendenz zu beobachten. Im 10-Jahres-Vergleich bedeutet dies für Wohnhausmultiplikatoren mit Bj. vor 1950 einen Anstieg von +63 % und für Wohnhausmultiplikatoren mit Bj. nach 1950 +50 %.

Gewerbliche Anlageobjekte bewegen sich im Herbst 2018 ebenfalls nach oben. Für Cityhäuser liegt die Veränderung gegenüber Frühjahr 2018 bei +2,7 %, für Büroobjekte bei +3,1 % und Einkaufs- und Lagercenter bei +2 %. In den letzten 10 Jahren sind die Multiplikatoren für Cityhäuser um +38 %, für Büroobjekte um +16 % und für Einkaufs-/Lagercenter um +22 % gestiegen.

Im Einzelnen berichtet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, von folgenden marktrelevanten Trends:

- Im September 2018 verzeichnete Bayern mit 2,8 % im Bundesvergleich die niedrigste Arbeitslosenquote. Insgesamt wurden in Bayern 207.005 erwerbslose Personen gemeldet, 6,4 % weniger als im Vorjahresmonat.
- Die speziell für die Büroflächennachfrage wichtige Zahl der offenen Stellen lag in Bayern im September 2018 bei 135.393 Stellen. Gegenüber dem Vorjahr wurde hier ein Anstieg von beachtlichen +6,9 % registriert.
- Im Bereich der Arbeitsagentur München nahm das Angebot an offenen Stellen um +12 % zu. Insgesamt waren im April 2018 14.358 Stellen zu besetzen.
- Einer Hochrechnung des IVD-Instituts zufolge wird die Zahl der zum Bau freigegebenen Büro- und Verwaltungsgebäude bis Ende 2018 auf rund 430 sinken. Gegenüber dem Vorjahr würde der Rückgang bei -4% liegen. Die genehmigte Nutzfläche nimmt aber in diesem Segment laut IVD-Berechnungen voraussichtlich auf rund 835.000 m² bzw. +27 % gegenüber dem Vorjahr zu.
- Die Zahl der genehmigten Handels- und Lagergebäude steigt bis Ende des Jahres 2018 voraussichtlich um geringe +0,2 % auf rund 2.114. Das Volumen an genehmigter Nutzfläche könnte in diesem Segment der IVD-Prognose zufolge um +6,5 % zulegen.

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