

Pressemitteilung

## Frühjahrgutachten 2019: Kaum noch Büros in München

- **Einzelhandelsumsatz in München bei 11,1 Milliarden Euro (2018)**
- **Münchener Eigentumswohnungen fast doppelt so teuer wie in Köln**

**Berlin, 27.02.2019** – Mit 1,5 Prozent beziehungsweise 210.000 Quadratmetern gibt es auf dem Münchner Büromarkt faktisch kaum noch freie Bürofläche. Zwar befinden sich im Stadtgebiet München etwa 550.000 Quadratmeter MFG (Mietfläche für gewerblichen Raum) im Fertigstellungsprozess– die hohe Nachfrage dürfte jedoch auch dadurch kaum zu bewältigen sein. Dies ist ein Ergebnis aus dem Frühjahrgutachten 2019 des Rates der Immobilienweisen, das vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft herausgegeben wird. „Die steigende Zahl an Bürobeschäftigten sorgt dafür, dass sich die Situation in München weiter zuspitzt“, so Iris Schöberl, Vorsitzende der ZIA-Region Süd. „Wir dürfen es nicht dazu kommen lassen, dass Unternehmen gezwungen sind, abzuwandern, weil sie keine Flächen mehr finden – zumal auch auf regionaler Ebene immer mehr Menschen in Büros arbeiten und sich damit die Nachfrage nach Flächen fortsetzt.“

Auf regionaler Ebene erreichte der Landkreis Erlangen-Hochstadt (18,8%) das kräftigste Plus an Bürobeschäftigten unter allen 401 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Im Vergleich zum letzten Ranking über den Zeitraum von 2012 bis 2017 büßte der Freistaat Bayern etwas an seiner Dominanz ein: Statt die ersten fünf Plätze wie im Vorjahr gelang es dieses Mal nur die begehrten ersten drei Plätze zu verteidigen. Nach dem Landkreis Erlangen-Hochstadt folgen auf den Plätzen 2 und 3 die kreisfreie Stadt Ingolstadt (17,9%) und der Landkreis München (16,4%). Neu auf den Plätzen 4 und 5 sind das Bundesland Berlin (16,0%) und der Landkreis Heilbronn (15,9%). Die kreisfreie Stadt Fürth (15,0%), gefolgt von den Landkreisen Erding (14,9%), Straubing-Bogen (14,6%) und Eichstätt (14,6%) sowie der kreisfreien Stadt Gütersloh (13,9%) komplettieren die Rangliste der Top 10 der erfolgreichsten Standorte des Bürobeschäftigtenwachstums über die vergangenen fünf Jahre. Regensburg (13,4%) und München (12,8%) folgen direkt dahinter.

## **Einzelhandelsumsatz in München bei 11,1 Milliarden Euro (2018)**

Die bayerische Landeshauptstadt bietet weiterhin sehr günstige Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. Aktuelle Bevölkerungsprognosen rechnen für die nächsten zwei Jahrzehnte mit einem deutlichen und kontinuierlichen Einwohnerzuwachs in Stadt und Umland. Insofern steht dem Münchner Einzelhandel mit seinem weiten Einzugsgebiet eine sehr große Nachfrageplattform zur Verfügung. Hinzu kommt die große Zahl an Touristen, die München zum Teil gezielt zum Shoppen aufsuchen, darunter auch sehr viele internationale Gäste. Diese guten Voraussetzungen haben dazu beigetragen, dass der Einzelhandelsumsatz in München erneut deutlich gestiegen ist – von 10,9 Milliarden Euro im Jahr 2017 auf 11,1 Milliarden Euro im Jahr 2018. Innerhalb der Innenstadt, die mit 494.000 Quadratmeter Verkaufsfläche nach dem polyzentrischen Berlin das zweitgrößte Angebot aller Städte Deutschlands aufweist, erzielt der Einzelhandel die höchsten Raumleistungen der analysierten Städte, was auch auf die hohe Frequentierung durch kaufkräftige Shoppingtouristen zurückzuführen ist. Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass in München die höchsten Spitzenmieten registriert werden. Die City-Höchstmieten blieben 2018 das vierte Jahr in Folge unverändert auf hohem Niveau bei 370 Euro pro Quadratmeter für kleine Ladenflächen zwischen 80 und 120 Quadratmeter beziehungsweise bei 240 Euro pro Quadratmeter für größere Flächen von 300-500 Quadratmeter.

Blickt man auf die Stadt- und Landkreise, so stechen unter anderem erneut einige Münchner Umlandkreise und die Stadt München (34 Prozent über dem Durchschnitt) durch ihr stark überdurchschnittliches Kaufkraftniveau hervor. Der höchste Kaufkraftdurchschnitt Deutschlands wird dabei auch im Jahr 2019 im bayerischen Landkreis Starnberg zu finden sein: Mit 34.098 Euro pro Kopf liegen die Starnberger rund 43 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es jedoch zwei Veränderungen in den Top 10 der Stadt- und Landkreise. Miesbach in der Alpenregion Tegernsee-Schliersee setzt seinen Aufstieg fort, überholt den Stadtkreis Erlangen (Rang 11) und nimmt Platz 9 im Ranking ein. Böblingen in Baden-Württemberg zieht ebenfalls an Erlangen vorbei und hält damit auf dem zehnten Platz Einzug in die Top 10.

## **Münchner Eigentumswohnungen fast doppelt so teuer wie in Köln**

Auf dem Wohnungsmarkt weist die Stadt München bereits seit Jahren das bundesweit höchste Mietpreisniveau auf. Im dritten Quartal 2018 lag die mittlere Neuvertragsmiete in der bayerischen Landeshauptstadt bei 16,54 Euro pro Quadratmeter, bereits mit einigem Abstand folgt der Landkreis München mit 13,58 Euro pro Quadratmeter. Auf den nachfolgenden vorderen Rangplätzen befinden sich mit Starnberg, Fürstenfeldbruck und Ebersberg weitere Landkreise im Münchner Umland mit teils höheren Neuvertragsmieten als in den meisten A-Städten. In allen A-Städten sind die Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr weiter gestiegen – in München um 6,8 Prozent, wengleich dieser Wert ein Jahr zuvor noch bei 7,5 Prozent lag.

Die Stadt München weist mit 6.390 Euro pro Quadratmeter bundesweit weiterhin das mit Abstand höchste Preisniveau für Eigentumswohnungen auf. Auf den weiteren vorderen Rangplätzen folgen diverse Kreise im direkten Münchner Umland sowie weitere A-Städte und oberbayerische Landkreise. Der Preisanstieg (III 2018 gegenüber III 2017) lag in München bei 10,7 Prozent. Für eine durchschnittliche Bestandswohnung wurden in München zuletzt 6.390 Euro pro Quadratmeter aufgerufen – der höchste Wert aller A-Standorte. Verglichen mit dem Kölner Preisniveau (3.240 Euro pro Quadratmeter) sind Eigentumswohnungen in München fast doppelt so teuer.

„Von einer Entspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt kann angesichts solcher Zahlen leider nicht die Rede sein“, so Schöberl. „Zwar sehen wir in München weiterhin eine hohe Zahl an genehmigten Wohnungen, doch bleibt auch die starke Nachfrage vorhanden. Wir brauchen daher dringend die richtigen Maßnahmen, damit wir den Menschen Raum zum Wohnen und Leben anbieten können. Dazu zählen insbesondere eine Beschleunigung von Planungs- und Baugenehmigungsverfahren oder auch eine Angleichung der Landesbauordnungen, um das serielle Bauen stärker zu forcieren.“

Das vollständige Gutachten steht Ihnen hier als Download bereit:

<https://zia-cloud.de/data/public/fjg2019>

### **Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen

Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

#### **Kontakt**

André Hentz

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 23

E-Mail: [andre.hentz@zia-deutschland.de](mailto:andre.hentz@zia-deutschland.de)

Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)