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 95/20.09.2022**

IVD-Gewerbemarktbericht Bayern: Einzelhandelsmieten in München bewegen sich nach Quasi-Absturz in Lockdown-Zeiten seitwärts; Nürnberg und Augsburg mit moderaten Preisnachlässen

Büromieten am internationalen Top-Standort München trotz aller Krisen deutlich im Plus.

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 20.09.2022 auf einer Video-Pressekonferenz den Gewerbemarktbericht „Office/Retail und Investment/Rendite“ Herbst 2022 vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Gewerbeimmobilienmarkt und kann über www.ivd-sued-shop.de erworben werden.

„Nach einer spürbaren wirtschaftlichen Erholungsphase, die sich noch im Frühjahr 2022 auch am bayerischen Gewerbeimmobilienmarkt widerspiegelte, ist die Stimmung im Herbst 2022 erneut deutlich getrübt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die anhaltend hohe Inflation, steil anwachsende Energiepreise und unterbrochene Lieferketten in Folge des Ukraine-Kriegs sowie erneut strikter Corona-Maßnahmen in China beschäftigten ab dem zweiten Jahresquartal 2022 die Marktakteure in Handel und Industrie zunehmend. In der IVD-Halbjahresbetrachtung bis Herbst 2022 zeigte das Preisniveau für Einzelhandelsimmobilien im Bayern-Trend weiterhin nach unten, während sich die Mieten für Büroimmobilien seitwärts bewegten. In der Landeshauptstadt München präsentierte sich der Markt für Einzelhandelsimmobilien, nach einem Quasi-Absturz während der Corona-Pandemie von bis zu -40 % (Vergleich Frühjahr 2020 zu Herbst 2021), relativ stabil mit konstanten Mietpreisen; im Segment der Büroimmobilien konnten seit Frühjahr 2022 erneut deutliche Mietpreisanstiege verzeichnet werden.“

Entwicklungen am Retail-Markt

In Folge der Corona-Pandemie musste der stationäre Einzelhandel - ausgenommen Geschäfte des täglichen Bedarfs - ab Frühjahr 2020 massive Umsatzeinbußen verkraften. Während zahlreiche Händler ihre Läden dauerhaft schlossen bzw. ihr Filialnetz ausdünnten, wuchsen die Umsätze im ohnehin starken Online-Handel weiter an. Als im Frühjahr 2022 weitreichende Corona-Schutzmaßnahmen, wie die Maskenpflicht im Einzelhandel, fielen, erlebte der stationäre Handel durchaus wieder großen Zuspruch. Entgegen der Befürchtungen, der Online-Handel würde dem

stationären Geschäft weiter den Rang ablaufen, kehrten viele Kunden gerne wieder in die innerstädtischen Einkaufsmeilen zurück.

Schienen die massiven Einschnitte, die die Pandemie mit sich brachte, zu Teilen vergessen, so sieht sich der Retail-Markt erneut einer erheblichen Krise ausgesetzt. „Die Konsumlaune der Deutschen hat sich in den letzten Monaten erheblich gedämpft“, erklärt Prof. Stephan Kippes. „Aufgrund der anhaltend hohen Inflation sowie explosionsartig gestiegener Energiepreise werden größere Käufe oftmals verschoben bzw. gestrichen. Aus Sorge vor deutlichen Nebenkosten-Nachzahlungen legen zahlreiche Haushalte ihr Geld derzeit sinnvollerweise beiseite.“ Der Handel selbst leidet, neben den massiven Kostensteigerungen und einem erneuten Kundenrückgang, insbesondere unter gestörten Produktions- und Lieferketten.

Der Preisverfall für Einzelhandelsimmobilien, der mit Beginn der Corona-Pandemie eintrat, setzte sich auch in der aktuellen IVD-Halbjahreserhebung Frühjahr bis Herbst 2022 fort. Im **Bayern-Durchschnitt** erfuhren die Ladenmieten über alle Lagen und Ladengrößen hinweg spürbare Preisrückgänge. Im Geschäftskern betrugen die Abschläge zwischen -2,8 % und -4,2 %, im Nebenkern zwischen -2,8 % und -5,0 %.

Die aktuelle Entwicklung geht auch an den Top-Retail-Standorten, wie der bayerischen **Landeshauptstadt München**, nicht spurlos vorüber, wenngleich sich der Markt hier zuletzt wieder relativ stabil präsentierte. Von einem sehr hohen Basisniveau ausgehend brachen die Ladenmieten in München in Folge der Corona-Pandemie massiv ein - im längerfristigen Vergleich (Frühjahr 2020 bis Herbst 2021) stehen teilweise Rückgänge von bis zu -40 % zu Buche. Eine zwischenzeitliche Erholungsphase im Frühjahr 2022 ließ das Preisniveau im deutlich günstigeren Nebenkern in der vorangegangenen IVD-Erhebung (Herbst 2021 bis Frühjahr 2022) erstmalig wieder etwas ansteigen. Im aktuellen IVD-Halbjahresvergleich bis Herbst 2022 spiegelte sich die erneut eingetrübte Stimmung abermals in der Preisentwicklung wider: Die Ladenmieten bewegten sich über alle Lagen und Ladengrößen hinweg seitwärts (+/-0,0 %) oder anders ausgedrückt, der Markt hat sich auf deutlich niedrigerem Niveau gefangen.

Insgesamt kam es am Top-Standort München mit Anbeginn der Corona-Pandemie zu spürbaren Verwerfungen: Die Nachfrage am Einzelhandelsvermietungsmarkt brach vorübergehend massiv ein. Zahlreiche Händler schlossen ihre Geschäfte dauerhaft, in den großen Einkaufsmeilen kam es zu temporären Leerständen. Dem gegenüber fanden sich auch wieder neue Mieter ein. Im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich der Retail-Vermietungsmarkt, allen Krisen zum Trotz, noch relativ stabil. Im zweiten Jahresquartal öffneten bspw. die italienische Herrenmodemarke Luca Faloni (erster Deutschland-Store) sowie das norwegische Outdoor-Label Norrøna (erster deutscher Flagship-Store) ihre Filialen in der Münchner Innenstadt - zahlreiche Unternehmen wagen weiterhin in München den Eintritt in den stationären deutschen Einzelhandelsmarkt. Bei Neuvermietungen werden heute regelmäßig Corona-Klauseln sowie kürzere Vertragslaufzeiten vereinbart. „Die derzeit angespannte Situation wird die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien in der zweiten Jahreshälfte wieder spürbar bremsen“, fürchtet Prof. Stephan Kippes.

Die Ladenmieten in den **bayerischen Großstädten** bewegten sich auch im Herbst 2022 weiterhin größtenteils leicht nach unten. Im Durchschnitt der untersuchten Großstädte sank das Preisniveau im Halbjahresvergleich gegenüber Frühjahr 2022, je nach Lage und Ladengröße, zwischen -0,5 % und -1,3 %. Auch die beiden Metropolen Nürnberg und Augsburg vermeldeten leichte Preisnachlässe.

Im Durchschnitt der untersuchten **bayerischen Mittelstädte** entwickelten sich die Ladenmieten, je nach Lage und Ladengröße, im Untersuchungszeitraum seitwärts bis spürbar rückläufig. Die Veränderungsraten lagen zwischen +/-0,0 % und -3,8 %.

Entwicklungen am Büroimmobilienmarkt

Gerade zu Beginn der Corona-Pandemie agierten viele Unternehmen bzgl. Neuanmietungen für längere Zeit zurückhaltender, in zahlreichen Firmen arbeitete ein großer Teil der Belegschaft von nun an im Homeoffice. Trotz einer auch weiterhin hohen Homeoffice-Relevanz wurden die regulären Arbeitsstätten in den vergangenen Monaten wieder häufiger frequentiert. Unternehmen investierten zuletzt wieder vermehrt in Qualität, Ausstattung und Lage ihrer Flächen, speziell um ihren Mitarbeitern auch die Arbeit im klassischen Büro wieder schmackhaft zu machen und um - vor dem Hintergrund eines vielfach engen Personalmarkts - bei potentiellen neuen Angestellten zu punkten. Qualitativ hochwertige Räumlichkeiten in zentralen Lagen erfreuten sich einer hohen Nachfrage.

Die Entwicklung der Büromieten verlief im **Bayern-Durchschnitt** seit Beginn der Corona-Pandemie über mehrere Erhebungen hinweg seitwärts, ehe im Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2022 in Folge der wirtschaftlichen Erholungsphase ein leichtes Plus von 1,7 % zu Buche stand.[1] In der aktuellen Untersuchung bis Herbst 2022 blieb das Preisniveau im Vergleich zu Frühjahr 2022 erneut konstant (+/-0,0 %).

„Die großen wirtschaftlichen Unsicherheiten bremsten die Aktivitäten am Büroimmobilienmarkt zuletzt wieder etwas ab, wobei es durchaus zu regionalen Unterschieden kommt“, konstatiert Prof. Stephan Kippes. „Insbesondere der internationale Top-Standort München präsentierte sich, aller Krisen zum Trotz, weiterhin sehr dynamisch.“

Wie bereits im Frühjahr 2022 zeigten die Büromieten in der **Landeshauptstadt München** auch im Halbjahresvergleich bis Herbst 2022 spürbar nach oben. In den traditionell begehrten City-Lagen betrugen die Preiszuwächse im Schnitt +4,1 % (City A) bzw. +3,7 % (City B), in den Suburb-Lagen konnten Anstiege von +2,3 % (Suburb A) bzw. +4,8 % (Suburb B) beobachtet werden. Die deutlichen Wertzuwächse in den Peripherie-Lagen (Peripherie A: +6,5 %; Peripherie B: +4,2 %) zeigen die Bedeutung der Wirtschaftsregion München in ihrer Gesamtheit.

In den **bayerischen Groß- und Mittelstädten** entwickelten sich die Büromieten insgesamt meist verhaltener als in der Landeshauptstadt. Im Durchschnitt der bayerischen Großstädte lagen die Mietpreise für Büroimmobilien im Halbjahresvergleich bis Herbst 2022 mit 0,8 % leicht im Plus, im Durchschnitt der bayerischen Mittelstädte stand ein leichter Abschlag von -0,3 % zu Buche. Augsburg vermeldete leichte Mietpreiszuwächse von +0,8 %, Nürnberg leichte Rückgänge von -0,8 %.

[1] Die Büromieten in dieser Pressemitteilung werden jeweils im guten Nutzungswert dargestellt

Entwicklungen im Rendite-Investment-Bereich in München
Die aktuellen Rahmenbedingungen - wirtschaftliche Verwerfungen in Folge des Kriegsgeschehens in der Ukraine, die eingeleitete Zinswende sowie eine anhaltend hohe Inflation - sorgten zuletzt für eine spürbare Zurückhaltung am Münchner Investmentmarkt. Gerade für eigenkapitalstarke Investoren ist und bleibt die bayerische Landeshauptstadt dennoch auch weiterhin ein äußerst begehrtes Pflaster.

Im Herbst 2022 zeigten die Wohnhausmultiplikatoren, nach Zeiten kontinuierlicher Anstiege, im Halbjahresvergleich mit jeweils -1,1 % (Baujahre vor 1950 und nach 1950) erstmals seit Längerem nach unten. Am Wohnimmobilienmarkt waren in der aktuellen Erhebung im Herbst 2022 teilweise leichte Kaufpreisrückgänge zu beobachten - steil steigende Finanzierungskosten hatten zuletzt eine Trendwende am Markt eingeläutet. Im 3-Jahresvergleich (Herbst 2019 bis Herbst 2022) wuchsen die Multiplikatoren für diesen Anlagetypen um beachtliche +12,8 % bzw. +13,2 % an.

Die Multiplikatoren für gewerbliche Anlageobjekte - also für Cityobjekte/Handelsimmobilien, Büroobjekte sowie Logistikimmobilien - gaben im Halbjahresvergleich durchgängig leicht nach.

Unter anderem berichtete Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, von folgenden marktrelevanten Tendenzen:

- **Geschäftsklima durch Ukraine-Krieg deutlich getrübt:** Nach 88,7 Punkten im Juli 2022 (Indexwerte, 2015 = 100, saisonbereinigt) ist der ifo Geschäftsklimaindex im August 2022 leicht auf 88,5 Punkte gesunken. Im Februar 2022 lag der Index noch bei 98,8 Punkten. Viele Unternehmen korrigierten zuletzt ihre Geschäftserwartungen für die kommenden sechs Monate nach unten (Quelle: ifo-Institut).
- **Verbraucherstimmung setzt Talfahrt fort:** Für September 2022 wird ein weiterer Rückgang des Konsumklimas um -5,6 Punkte auf -36,5 Punkte erwartet. Insbesondere der sprunghafte Anstieg der Sparneigung der Bundesbürger setzt dem Konsumklima zu - aus Sorge vor ausufernden Energiekosten bzw. Nachzahlungen wird vermehrt Geld beiseitegelegt (Quelle: GfK).
- **Gewerbeanmeldungen deutlich rückläufig:** Insgesamt wurden bayernweit im ersten Jahresquartal 2022 32.551 Gewerbeanmeldungen registriert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem markanten Rückgang um -10,6 %. Dem gegenüber stehen 26.150 Gewerbeabmeldungen (+2,5 %) (Quelle: Statistisches Landesamt).
- **Arbeitsmarkt relativ stabil:** Im August 2022 lag die Arbeitslosenquote in Bayern mit 3,4 % deutlich unter dem Deutschland-Schnitt von 5,6 %. Im August 2021 lag die Arbeitslosenquote im Freistaat bei 3,3 %, im August 2020 bei 4,1 % und im August 2019 bei 2,9 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit).
- **Gewerbliche Baugenehmigungen entwickeln sich unterschiedlich:** In den ersten fünf Monaten 2022 wurden bayernweit 171 neue Büro- und Verwaltungsgebäude (+10,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum) sowie 844 neue Handels- und Lagergebäude (-2,1 %) genehmigt (Quelle: Statistisches Landesamt).

Pressekontakt
Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13
E-Mail: presse@ivd-sued.net
Website: www.ivd-sued.net