



**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](http://www.ivd-sued.net)

**Pressemeldung**

**PN 95/08.12.2017**

## **Mieten für Ladenlokale in 1a-Geschäftskernlagen und Büros in Bayern deutlich im Plus**

### **Starker Zuwachs bei den Baugrundpreisen für Gewerbe in Bayern**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 08.12.2017 auf einer Pressekonferenz die traditionellen Gewerbemarktberichte "Office/Retail" und "Investment/Rendite" Herbst 2017 vorgelegt. Die Berichte können über [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) bestellt werden. "Im Halbjahresvergleich zwischen Frühjahr und Herbst 2017 haben sich die Baugrundstückpreise für Gewerbe und Industrie in Bayern mit +7,2 % am stärksten entwickelt", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "Bei den Gewerbemieten machten die Ladenlokale im 1a-Geschäftskern mit 150 m<sup>2</sup> mit +2,8 % den größten Sprung nach oben, gefolgt von Büromieten (+1,7 %) und Ladenlokalen im 1a-Geschäftskern mit 60 m<sup>2</sup> (+1,4 %) sowie Ladenlokalen im 1b-Geschäftskern mit 150 m<sup>2</sup> (+1,1 %)."

Nach stärkeren Anstiegen der Ladenmieten im 1a-Geschäftskern in Bayern im Frühjahr 2017 verliert der Preisauftrieb im Herbst 2017 leicht an Schwung. Die Mietzuwächse liegen bei den Ladenlokalen im 1a-Geschäftskern mit 60 m<sup>2</sup> bei +1,4 % und bei den Ladenlokalen mit 150 m<sup>2</sup> bei +2,8 % im aktuellen Halbjahresvergleich. Die Mieten für Ladenlokale im 1b-Geschäftskern mit 60 m<sup>2</sup> gingen ganz minimal zurück (-0,2 %) und Läden mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> hingegen legten in dieser Lage leicht um +1,1 % zu. Die Mietentwicklung in den Läden in den Nebenkernlagen ist tendenziell steigend (unter 1 %). Die Büromieten sind um +1,7 % gewachsen.

Nachdem bayernweit die Baugrundpreise für Gewerbe und Industrie bereits vor einem halben Jahr relativ stark gestiegen sind (+5,3 %), weisen diese aktuell noch stärkere Preiszuwächse von +7,2 % auf. Die hohe Nachfrage nach Büroräumen wird durch gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen und die stets steigenden Beschäftigtenzahlen vorangetrieben. Im 10-Jahres-Vergleich haben die Büromieten in Bayern nominal um beachtliche +28,4 % zugelegt.

Der Münchner Büroimmobilienmarkt ist durch eine anhaltend hohe Dynamik auch im Herbst 2017 gekennzeichnet. Die Preise bewegen sich auf einem sehr hohen Niveau. Büros in München wiesen im Halbjahresvergleich Mietanstiege in allen Lagen auf, ausgenommen die Peripherie A (außerhalb des Stadtgebietes in größerer

Büroagglomeration mit guter Infrastruktur), wo stabile Mieten gemessen wurden. "Die höchsten Zuwächse mit 4,5 % wurden bei den Büromieten in der Peripherie B, außerhalb des Stadtgebietes im Umfeld von Produktionsbetrieben mit mäßiger bis schlechter Infrastruktur, festgestellt", so Prof. Stephan Kippes, "gefolgt von Suburb A, außerhalb des Mittleren Rings innerhalb einer Büroagglomeration, z.B. Parkstadt Schwabing, Neuperlach, Arabella, Neue Messe oder Alte Messe, mit +2,9 % und Suburb B, außerhalb des Mittleren Ring innerhalb einer Streulage, mit +3,0 %. Seit Jahren fehlen in den City-Lagen adäquate Flächen. Die Nachfrage ist unvermindert hoch, daher zieht es immer mehr Mietinteressenten in die Suburb- bzw. Peripherie-Lagen, weil hier noch ein entsprechendes Angebot vorhanden ist."

Das Mietpreisniveau der Münchner Ladenlokale im Halbjahresvergleich zwischen Frühjahr und Herbst 2017 ist, bis auf den Rückgang von -5 % im 1a-Nebenkern mit einer Größe von 80 m<sup>2</sup>, konstant.

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. Insbesondere kleinere, nicht filialisierte Läden geraten unter Druck. Dies wurde in der vorangegangenen Erhebung spürbar, die starke Rückgänge in den Nebenkernen aufzeigte.

Dabei ändert sich das Bild der Einzelhandelsläden im Nebenkern zunehmend. In der Vergangenheit prägten individuelle bzw. inhabergeführte Läden das Straßensbild. Heutige Mieter sind Ärzte, Architekten, teilweise auch Filialisten, die nicht bereit sind, hohe Mieten zu bezahlen. In Zukunft könnte der Nebenkern verstärkt Leerstandsflächen aufweisen. Kleine Läden könnten teilweise von der Bildfläche verschwinden und Läden mit Dienstleistungsangeboten in den Vordergrund rücken.

Aktuell liegen die Ladenmieten bei einer Größe von 80 m<sup>2</sup> mit einer Schaufensterfront von 5 m im 1a- und 1b-Geschäftskern bei 410,00 € bzw. 170,00 €. Die Ladenmieten mit 200 m<sup>2</sup> und einer Schaufensterfront von 8 m erzielten im 1a-Geschäftskern 320,00 € und im 1b-Geschäftskern 110,00 €.

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland aber auch der verbesserte globale Ausblick sorgten im ersten Halbjahr 2017 für einen verstärkten Kapitalzufluss. Der Immobilienstandort Deutschland hat von dieser Entwicklung enorm profitiert.

Bei allen untersuchten Anlageobjekten auf dem bayerischen Investmentmarkt wurden Anstiege im Vergleich zum Frühjahr 2017 gemessen, wobei für die Multiplikatoren für Mietwohnhäuser der Baujahre vor 1950 ein Plus von +3,8 % registriert wurde und für die Multiplikatoren für Mietwohnhäuser der Baujahre nach 1950 sogar +4,5 %. Die gewerblichen Anlageobjekte wie Cityobjekte und Büroobjekte konnten Zuwächse von jeweils +2,5 % und Einkaufs-/Lagercenter von +2,4 % verbuchen.

Im Einzelnen berichtete Prof. Stephan Kippes vom IVD-Marktforschungsinstitut von folgenden marktrelevanten Ergebnissen und Trends:

- Bayern verzeichnet mit 2,9 % im Oktober 2017 die bundesweit niedrigste Arbeitslosenquote. Insgesamt wurden in Bayern unter 210.000 erwerbslose

Personen gemeldet. Gegenüber dem Vorjahresmonat liegt die Veränderung bei -8,4 %.

- Die speziell für die Büroflächennachfrage wichtige Zahl der offenen Stellen verzeichnete in Bayern im Oktober 2017 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg von +15,3 %. Insgesamt wurden im Oktober 2017 rd. 127.500 freie Stellen angeboten.
- Im Bereich der Arbeitsagentur München ging das Angebot an offenen Stellen um -2,9 % zurück. Insgesamt waren im Oktober 2017 rd. 13.000 Stellen zu besetzen.
- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag in der Landeshauptstadt München im März 2017 bei über 840.000 Personen. Die Veränderung zum Vorjahresmonat betrug hier +3,6 %.
- Einer Hochrechnung des IVD-Instituts zur Folge wird die Zahl der zum Bau freigegebenen Büro- und Verwaltungsgebäude bis Ende 2017 auf rund 330 sinken. Gegenüber dem Vorjahr würde der Rückgang bei mehr als einem Viertel (-27 %) liegen.
- Das für den Immobilienmarkt wesentlich entscheidendere Volumen an genehmigter Nutzfläche würde laut IVD-Berechnungen voraussichtlich um mehr als ein Drittel (-35 %) sinken.
- Die Zahl der genehmigten Handels- und Lagergebäude könnte bis Ende des Jahres ebenfalls einen starken Rückgang von -31 % erfahren.

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