



HIH



TheBase

## PRESSEMITTEILUNG

### Immobilienmarkt München: Vorsichtige Akteure suchen intensiv nach Chancen

- Hotel und gemischt genutzte Immobilien stark nachgefragt
- Büros bleiben wichtige Assetklasse, vor allem innerhalb des Mittleren Rings
- Umnutzungen bieten nur bedingt Entlastungspotenzial für Wohnungsmarkt
- Wohnungsmieten steigen weiter und Kaufpreise ziehen wieder an

**München, den 14.01.2025** – Als Wohn- und Gewerbeimmobilienstandort setzt München weiterhin Maßstäbe, das bestätigen die Preis- und Mietentwicklung, das breite Investoreninteresse sowie die Ein- und Ausblicke der Experten auf den Immobilienmarkt der bayerischen Landeshauptstadt bei einer Pressekonferenz, an der Daniel Asmus, Teamleiter Transaction Management Office Germany bei der HIH Invest, Florian Färber, Geschäftsführer The Base, Dennis Anderson, Leiter Akquisition und Projektentwicklung München bei Becken Development GmbH, und Felix Kugler, Geschäftsführer und Regional Manager Bayern bei Colliers, teilnahmen. Dabei zeigt sich. Viele Akteure sind in der Zeit des relativen Stillstandes mit intensiver Chancensuche befasst.

### Transaktionsvolumina weiterhin unter langjährigen Durchschnittswerten

Felix Kugler berichtet, dass das Transaktionsvolumen am Münchner Markt für Gewerbeimmobilien im Jahr 2024 wieder deutlich zulegte und ein Volumen von 2,7 Milliarden Euro erreichte – ein Ergebnis, das rund 119 Prozent über dem Wert aus dem Vorjahr liegt. Die beachtliche Belebung liege allerdings deutlich unter dem langjährigen Mittel von 5,9 Milliarden Euro.

„Obwohl das Marktumfeld herausfordernd bleibt, sehen wir für Immobilieninvestoren gute Chancen in allen Nutzungsklassen – ein starkes Indiz dafür, dass der Transaktionsmarkt im Jahresverlauf weiter an Dynamik gewinnen wird“, sagt Felix Kugler, Geschäftsführer und Regional Manager Bayern bei Colliers. Weitere Faktoren, die für eine Marktbelebung sprechen, seien der Überhang an laufenden Transaktionsprozessen sowie die fortschreitende Marktreife von durch Insolvenz betroffenen Großprojekten in Münchner Zentrumsanlagen. Ein Transaktionsvolumen im Bereich von drei bis vier Milliarden Euro sei laut Kugler für 2025 realistisch.

### Seitwärtsbewegung bei Bürorenditen

In gemischt genutzte Immobilien wurde im vergangenen Jahr mit einem Anteil von 40 Prozent am Transaktionsvolumen das meiste Kapital investiert. Bürogebäude folgen mit knapp 27 Prozent. Dabei bezieht sich die Hälfte der getätigten Transaktionen auf Bürogebäude. Abzüglich der Sondereffekte von zwei Großtransaktionen steuerten Bürotransaktionen mit mehr als 700 Millionen Euro mehr als 40 Prozent zum gesamten Transaktionsvolumen bei. Das zeige, dass Büroinvestments entgegen der zurückhaltenden Stimmung bei Investoren in München weiterhin hoch im Kurs stehe, ordnet Kugler ein.

Kugler weiter: „Die Bürorenditen stabilisieren sich – die Talsohle ist durchschritten. Bei weiteren Zinssenkungen erwarten wir, dass es im Spitzensegment wieder mehr Spielraum in der Preisgestaltungen geben wird.“



HIH



TheBase

## **München bleibt einer der attraktivsten Büromärkte Deutschlands**

Die HIH Invest managt im Großraum München in der Assetklasse Büro elf Immobilien mit über 100.000 Quadratmetern Mietfläche.

„München ist nach wie vor einer der attraktivsten Büroimmobilienmärkte Deutschlands“, sagt Daniel Asmus, Teamleiter Transaction Management Office Germany bei der HIH Invest. „Die aktuellen Marktbedingungen und veränderte Anforderungen an die Büros seitens der Mieter und Nutzer stellt Verwalter und Asset Manager jedoch vor neue Herausforderungen. So bekommen flexible Flächen, auf denen sich verschiedene Bürokonzepte wie New Work, Großraum oder kleinere Einheiten umsetzen lassen, eine immer größere Bedeutung. Wichtig ist, frühzeitig auf drohende Büroleerstände zu reagieren, indem beispielsweise auch Umbauten und Nutzungsänderungen als alternative Lösungen eruiert werden.“

Asmus führt weiter aus: „Wir sehen einen deutlichen Aufwärtstrend am Münchner Büroimmobilienmarkt. So hat sich das Transaktionsvolumen laut Colliers 2024 im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Insbesondere moderne, zentral gelegene Flächen, die zudem die Nachhaltigkeitsanforderungen der EU erfüllen, bleiben stark nachgefragt. Bei Büroimmobilien in sehr guten Lagen, die den heutigen Standards nicht mehr entsprechen, können umfangreiche Investitionen sinnvoll sein, um diese Potenziale zu heben. Beispielsweise haben wir für eine Büroimmobilie in der Paul-Heyse-Straße in München aufgrund eines kurzfristigen Leerstands zuerst einen Verkauf an Projektentwickler geprüft. Doch durch die sich verändernden Marktbedingungen im Zuge des gestiegenen Zinsumfeldes war der Verkauf nicht mehr mit dem avisierten Ergebnis umzusetzen. Gemeinsam mit dem Investor haben wir entschieden, die Repositionierung mit hauseigenen Kapazitäten anzustoßen. Gleichzeitig haben wir uns mit alternativen Nutzungsarten beschäftigt; darunter insbesondere Hotel und gewerbliches Wohnen. Nach Prüfung der verschiedenen Nutzungskonzepte zeigte sich die Projektierung als Büroobjekt aufgrund der sehr guten Lage als erste Wahl. Dafür ist allerdings eine umfangreiche Neugestaltung der Flächen notwendig. Entsprechend planen wir eine Aufstockung sowie die Erweiterung und energetische Sanierung der Immobilie, die von unserer hauseigenen Projektentwicklung in den kommenden zwei Jahren umgesetzt werden soll. Die Vermietung wird schließlich über unsere HIH-Niederlassungskollegen in München erfolgen.“

## **Revitalisierter Bestand bei Büronutzern weiterhin nachgefragt**

Becken ist am Münchener Büromarkt weiter aktiv: Das Ende 2024 fertiggestellte Büroprojekt "Fabrik Office" im Stadtteil Obersendling ist zu 75 Prozent vermietet. "Wir befinden uns mit potentiellen Mietern in fortgeschrittenen Gesprächen und sind zuversichtlich, die letzten freien Flächen des Fabrik Office bis Mitte des Jahres zu vermieten", sagt Dennis Anderson, Leiter Akquisition & Projektentwicklung bei der Becken Development GmbH, Mit dem Refurbishment-Projekt Contour will Becken in der Nymphenburger Straße 112 voraussichtlich bis Ende 2027 rund 12.000 Quadratmeter Bürofläche in attraktivem urbanem Umfeld realisieren. Dabei wird der Großteil der grauen Energie des Bestandsgebäudes mit Baujahr 1971 erhalten und durch ein vollumfängliches Sanierungskonzept zu einem zeitgemäßen und ESG-konformen Bürogebäude entwickelt, das sowohl als Single- als auch als Mutli-Tenant-Objekt nutzbar ist.

## **Gewerbliches Wohnen als Alternative Nutzungsart und Angebot für Neumünchner**

Als Problemlöser für die momentanen Schwierigkeiten am Münchner Büromarkt bietet sich Florian Färber, Geschäftsführer von The Base, an. Der Co-Living-Anbieter eröffnete sein erstes Haus vor drei Jahren in Berlin und ist seit April 2024 auch in München vertreten. Der



HIH



TheBase

Neubau in Milbertshofen umfasst um 133 vollständig ausgestattete Mikro-Apartments und 21 Hotelzimmer. Innerhalb von vier Monaten war The Base Munich zu 90 Prozent ausgelastet. Nach sechs Monaten waren 96 Prozent erreicht. Und das Potenzial ist längst nicht erschöpft. Färbers Wachstumsstrategie sieht zwei bis drei weitere Standorte mit insgesamt 500 bis 600 Apartments in München vor. Chancen sieht er dafür auch in der Umwandlung ungenutzter Büroimmobilien. „Für unser Produkt muss es nicht die Zentrums-A-Lage sein“, sagt Färber. „Wir sind eher auf Standorte fokussiert, die bei einer guten Anbindung an den ÖPNV noch ein vertretbares Mietniveau ermöglichen. Das gibt es beispielsweise eher in Milbertshofen als in Schwabing.“

Zielgruppe von The Base sind dann auch weniger Touristen als Menschen, die nach München kommen, weil sie hier einen Job haben und sesshaft werden wollen. „Es braucht halt einige Zeit, bis man den Zugang zum Münchner Wohnungsmarkt gefunden hat und für die Zwischenzeit gibt es The Base, wo man ankommen und Netzwerke knüpfen kann.“ Entsprechend bietet The Base alles, was man als voll arbeitender Neubewohner zusätzlich zum Apartment zunächst braucht – vom Wäscheservice, über das GYM bis hin zum Internetanschluss und das aktuell ab 1.299 Euro im Monat komplett. In den Preisen spiegelt sich zugleich die Dramatik des Münchner Wohnungsmarktes wider. Die Preise von The Base Munich liegen um 20 bis 30 Prozent über dem Niveau des Berliner Schwesterhauses.

### **Druck auf den Münchner Wohnungsmarkt nimmt weiter zu**

Der Druck auf den Münchner Wohnungsmarkt nimmt derweil weiter zu. Während die Haushaltsprognose für die bayerische Hauptstadt von einem – verglichen mit den Top 7 – überdurchschnittlichen Wachstum ausgeht, sinkt die Bautätigkeit deutlich. „Die hohe Wohnraumnachfrage resultiert in steigende Mieten: Sowohl im Neubausegment mit 23,20 Euro als auch im Bestand mit 20,90 Euro haben die Durchschnittsmieten zum Jahresende 2024 neue Spitzenwerte erreicht. Entsprechend nimmt auch die Mietbelastung trotz steigender Löhne zu und liegt aktuell bei 34,8 Prozent des mittleren Haushaltseinkommens“, erklärt Kugler.

Eine Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums sieht Colliers in der Konversion von Büro- in Wohnflächen. Der Büroflächenleerstand in München ist so hoch wie nie zuvor. Dieser Leerstand berge vor allem in Stadtlagen außerhalb des Mittleren Rings Potential für rund 14.000 Wohnungen und 24.000 Menschen, so Kugler. Die größten Herausforderungen, dieses Potential zu heben, seien in dem Zusammenhang aber die baurechtlichen Eigenschaften der Immobilien, die Genehmigungsfähigkeit – bspw. im Hinblick auf Lärmemission und Mobilität – sowie die Wirtschaftlichkeit der Konversion unter Berücksichtigung von Flächenverlust, Umbaukosten oder Mehrwertsteuer.

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben nach dem Höchststand 2022 nun die Talsohle bei Durchschnittswerten im Neubau mit 11.900 Euro pro Quadratmeter und 8.500 Euro pro Quadratmeter im Bestand erreicht. Kugler weiter: „Wir gehen davon aus, dass die Kaufpreise mit einem besseren Finanzierungsumfeld wieder steigen werden.“

Ende 2024 schloss Becken sein Wohn-Ensemble „HOCH DER ISAR“ mit 185 Eigentumswohnungen im Münchener Stadtbezirk Au-Haidhausen erfolgreich ab. „Wir investieren weiter in Wohnlagen in München und Umland mit guter infrastruktureller Umgebung und sind hier auf der Suche nach passenden Entwicklungsgrundstücken für die verschiedensten Segmente im Wohnungsbau“, sagt Dennis Anderson. „Dabei sind insbesondere Grundstücke mit vorliegendem Baurecht über eine rechtskräftige B-Plan-



HIH



TheBase

Realisierung von freifinanziertem und gefördertem Geschosswohnungsbau sowie die Errichtung von Eigentumswohnungen ab einer gesamten Wohnnutzungsfläche ab circa 3.000 Quadratmetern und mehr für uns interessant. Auch Sonderwohnnutzungen für Studentenwohnen, seniorengerechtes Wohnen oder gewerbliches Wohnen sind für uns grundsätzlich denkbar."

### **Über Becken**

Das inhabergeführte Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen Becken ist seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig. Becken verbindet die Erfahrung aus 46 Jahren dynamischer Entwicklung mit der Solidität und finanziellen Kraft eines Familienunternehmens.

Die Becken Gruppe verfolgt mit ihren Geschäftsbereichen Development, Asset-, sowie Vermietungs- und Investment-Management ein integriertes Geschäftsmodell und vereint erfolgreich Kompetenzen auf allen Stufen des Investmentprozesses. Darüber hinaus zählt mit der INDUSTRIA ein Spezialist für private und institutionelle Investments in Wohnimmobilien an wirtschaftsstarken Standorten zur Becken-Gruppe.

### **Über Colliers International Deutschland GmbH**

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 19.000 Expert:innen in 66 Ländern tätig. Mehr hier: [www.colliers.de](http://www.colliers.de)

### **Über die HIH Gruppe**

Die HIH-Gruppe ist Anbieter von ganzheitlichem Immobilien-Investmentmanagement in Deutschland. Die Leistungspalette reicht von der Projektentwicklung über die Strukturierung von Immobilieninvestments bis zum Asset und Property Management. Mit rund 72,5 Mrd. Euro betreutem Immobilienvermögen und 876 Mitarbeitenden an neun Standorten findet, entwickelt und steuert die HIH Gruppe Gewerbeimmobilien europaweit.

### **Über The Base**

theBASE FOL Group wurde 2019 von Florian Färber gegründet und eröffnete 2023 Berlins größten Coliving Space mit 318 Apartments, Community Spaces sowie Coworking Bereich. Im April 2024 hat The Base den zweiten Standort in München mit 133 Apartments und 21 Hotelzimmern eröffnet. The Base vereint Short Stay, Long Stay sowie Coworking und damit die Asset Klassen Living, Hospitality und Office.

### **Pressekontakt:**

RUECKERCONSULT GmbH – Niederlassung Köln

Sara Singbartl

Hohenzollernring 58

50672 Köln

Tel.: +49 (0) 151 276 165 63

E-Mail: [singbartl@rueckerconsult.de](mailto:singbartl@rueckerconsult.de)