

Future Cities

# München Hauptbahnhof – CBD der Zukunft

## VIEWPOINT

Die Neugestaltung des Hauptbahnhofs ist das wichtigste Infrastrukturprojekt Münchens. Entwicklern, Investoren und Nutzern bieten sich neue Perspektiven im Zentrum der Stadt.

CBRE RESEARCH  
FEBRUAR 2023



# Der neue Hauptbahnhof ist die Initialzündung für den Central Business District (CBD) der Zukunft in München

Der Neubau des Hauptbahnhofs und die Neugestaltung des Vorplatzes bietet München die historische Chance, das städtebauliche Potential im Zentrum der Stadt zu aktivieren.

## Ein neuer Gateway in die Landeshauptstadt

Der Hauptbahnhof München kann als Taktgeber des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs der Metropolregion als essentielle Infrastruktur bezeichnet werden. Mit über 1,1 Millionen Pendlerbewegungen am Tag ist München die „Pendlerhauptstadt“ Deutschlands. Als Mobilitätsdrehscheibe des wachsenden Wirtschaftsstandortes und Gateway in die Altstadt erfüllt der Hauptbahnhof zwei maßgebliche Kernfunktionen – in welchen er trotz verschiedener Erweiterungsbauten in der Vergangenheit zunehmend an die Kapazitätsgrenzen gestoßen ist.

Der Ausbau der Stammstrecke und der Neubau des Bahnhofskomplexes ist eines der ambitioniertesten innerstädtischen Infrastrukturprojekte Deutschlands. Das erklärte Ziel lautet, die Leistungsfähigkeit und Zukunftssicherheit des Münchner Nah- und Fernverkehrs zu sichern und auszubauen. Auch als architektonische Visitenkarte und Entrée zur Innenstadt wird das bestehende Gebäudeensemble dem Anspruch Münchens nicht mehr gerecht.

Im umliegenden Bahnhofsviertel bietet sich vor diesem Hintergrund das Potential für eine Nutzungsdurchmischung und langfristige Aufwertung. Mittel- bis langfristig verspricht dies positive Impulse auf die Stadtentwicklung und den Immobilienmarkt, mit dem Potential, den bisherigen CBD organisch zu erweitern.

**Abbildung 1: Entwicklungsbausteine und Potentiale für den CBD der Zukunft**



Quelle: CBRE 2023

## Infrastruktur und Mobilität

Der Hauptbahnhof ist der am stärksten frequentierte Verkehrsknotenpunkt Münchens. Über 350.000 Pendler und über 100.000 Reisende nutzen ihn täglich. Nach Schätzungen der Deutschen Bahn entspricht die aktuelle Kapazität damit jedoch lediglich einem Drittel des zukünftig benötigten Bedarfs. Dieser wird in Zukunft angesichts des Bevölkerungswachstums, des politischen Bekenntnisses Münchens zur Klimaneutralität bis 2035 und der hieraus veränderten Mobilitätsstrategie steigen.

Der Ausbau der zweiten Stammstrecke, der geplanten U-Bahnlinie U9 sowie die Taktverdichtung der Tramlinien werden die überfällige Kapazitätserweiterung schaffen. Ein architektonisch hochwertiger Neubau der Empfangshalle und des Sarnberger Flügelbahnhofes versprechen, in Verbindung mit neuer Versorgungsinfrastruktur und einer Erweiterung des Gastronomieangebotes, die Attraktivität und Aufenthaltsqualität am Bahnhof nachhaltig anzuheben.

Der PKW-Verkehr am Vorplatz wird nach Abschluss der Baumaßnahmen einem nachhaltigeren Mobilitätskonzept mit breiterem ÖPNV-Angebot weichen. Die Konnektivität und funktionale Verbindung in die Altstadt und Maxvorstadt wird durch fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung gestärkt.

S-Bahn-Nutzer Metropolregion München pro Tag

840.000

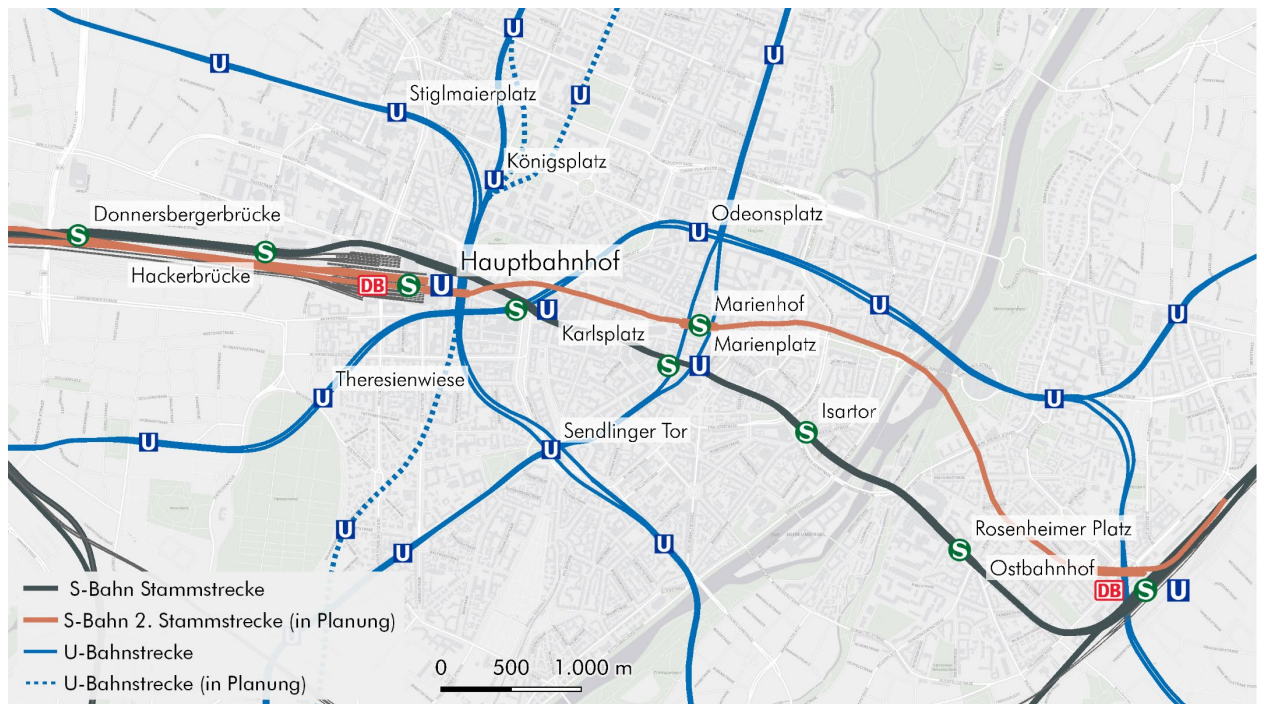
Passanten am Hauptbahnhof München pro Tag

450.000

Bevölkerungswachstum Metropolregion München 2019 bis 2040

16 %

Abbildung 2: Infrastrukturausbau München-Innenstadt



Quelle: CBRE 2023

## Placemaking & ESG

Der Status Quo des Bahnhofsviertels ist durch eine kleinteilige und veraltete Bestandsstruktur geprägt. Stark befahrene Verkehrsachsen wie die Sonnenstraße und der Karlsplatz stellen einen funktionalen Bruch zu Altstadt und Maxvorstadt dar.

Münchens hoch verdichtetes Zentrum ist daneben durch relativ hohe Lärm- und Schadstoffemission belastet und damit anfällig für steigende Klimarisiken wie Starkregen- und Hitzeereignisse. Klimaanpassungsstrategien wie die Entsiegelung, Dach-, Fassaden- und Straßenbegrünung, Regenwassermanagement und die Nutzung nachhaltiger Baustoffe sind Möglichkeiten zur Immissionsreduktion und Risikominderung.

Eine ambitionierte Vision stellt beispielsweise der „Munich Central Park“ des BUND Naturschutz München dar: Die Versiegelung zwischen Sendlinger Tor, dem Karls- und Maximiliansplatz solle zurückgebaut werden, um Raum für eine Parkanlage und neue Mobilitätskonzepte zu schaffen. Die Sonnenstraße erhielte damit nicht nur ihren historischen Boulevard-Charakter zurück, die neu entstehende Grünanlage verspräche daneben positive Effekte auf das Stadtklima durch reduzierten PKW-Verkehr, geringere Emissionen und eine erhöhte Aufenthaltsqualität und Konnektivität zur Altstadt.

Mittlerer Versiegelungsgrad im Zentrum Münchens\*

95 %

Werktägliches Verkehr  
Sonnenstraße in Kfz/24 Std.\*\*

47.000

Stickstoffdioxidbelastung Karlsplatz  
( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ; Jahresmittel 2019)\*\*\*

46

Abbildung 3: Visualisierung der Vision „Munich Central Park“



Quelle: BUND Naturschutz München

\* Auf Grundlage Versiegelungskartierung 2019 der Landeshauptstadt München (Referat für Klima- und Umweltschutz). Im Jahr 2019 waren im Schnitt 44 % des Münchner Stadtgebietes versiegelt.

\*\* Auf Grundlage Verkehrsmengenkarte 2021 der Landeshauptstadt München (Mobilitätsreferat)

\*\*\* Auf Grundlage der ergänzenden Stickstoffdioxidmessungen 2021 der Landeshauptstadt München (Referat für Klima- und Umweltschutz). Der Jahresmittelgrenzwert für Stickstoffdioxid liegt gemäß der 39. Bundesimmissionschutzverordnung bei  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Abbildung 4: Ausgewählte Projektentwicklungen München-Innenstadt



**Starnberger Flügelbahnhof**

Gesamtfläche 18.600 m<sup>2</sup>

Fertigstellung 2029



**b.munich**

Gesamtfläche 8.600 m<sup>2</sup>

Fertigstellung 2025



**CORBINIAN**

Gesamtfläche 65.000 m<sup>2</sup>

Fertigstellung 2027



**ELEMENTUM\***

Gesamtfläche 69.500 m<sup>2</sup>

Fertigstellung 2026



**Holz-Hybrid-Neubau**

Gesamtfläche 16.000 m<sup>2</sup>

Fertigstellung 2025



**muc.one**

Gesamtfläche 13.500 m<sup>2</sup>

Fertigstellung 2026

Quelle: CBRE 2023

Bildrechte und Copyright liegen bei den jeweiligen Eigentümern  
 \* Bildrechte und Copyright bei Herzog & De Meuron

## Evergreen für Hospitality

Das Bahnhofsviertel ist dank seiner zentralen Lage und Nähe zur Altstadt und den touristischen Anziehungspunkten Münchens ein historisch etablierter und attraktiver Hotelstandort.

Neben dem Luxus- und Upscale-Segment (28 % des Bestandes) wird das aktuelle Angebot durch Midscale (45 %) und in den Nebenlagen durch kleinteilige Economy-Konzepte ergänzt (27 %). Diese vergleichsweise hohe Angebotsdichte und -breite für Touristen wie auch Geschäftsreisende ist Garant für die langfristige Standortqualität. Die robusten Fundamentaldaten am Hotelmarkt München und das hohe Vertrauen von Betreibern und Investoren spiegeln sich in der Pipeline bis Ende 2024 wider, welche den Bestand in allen Segmenten um neue Konzepte erweitern wird.

Mit der Ausweisung als Kerngebiet (MK) bleibt dauerhaftes Wohnen im Bahnhofsviertel auch zukünftig nur die Ausnahme. Im Serviced-Living-Segment bietet sich dadurch jedoch umso mehr Potential. Der Bedarf an Short- und Long-Stay-Angeboten steigt, etwa für jüngere Fachkräfte, welche die Nähe zum CBD suchen. Internationale und progressive Konzepte haben die neue Nachfragedynamik und das inhärente Wertsteigerungspotential bereits erkannt und etablieren sich im Bahnhofsviertel.

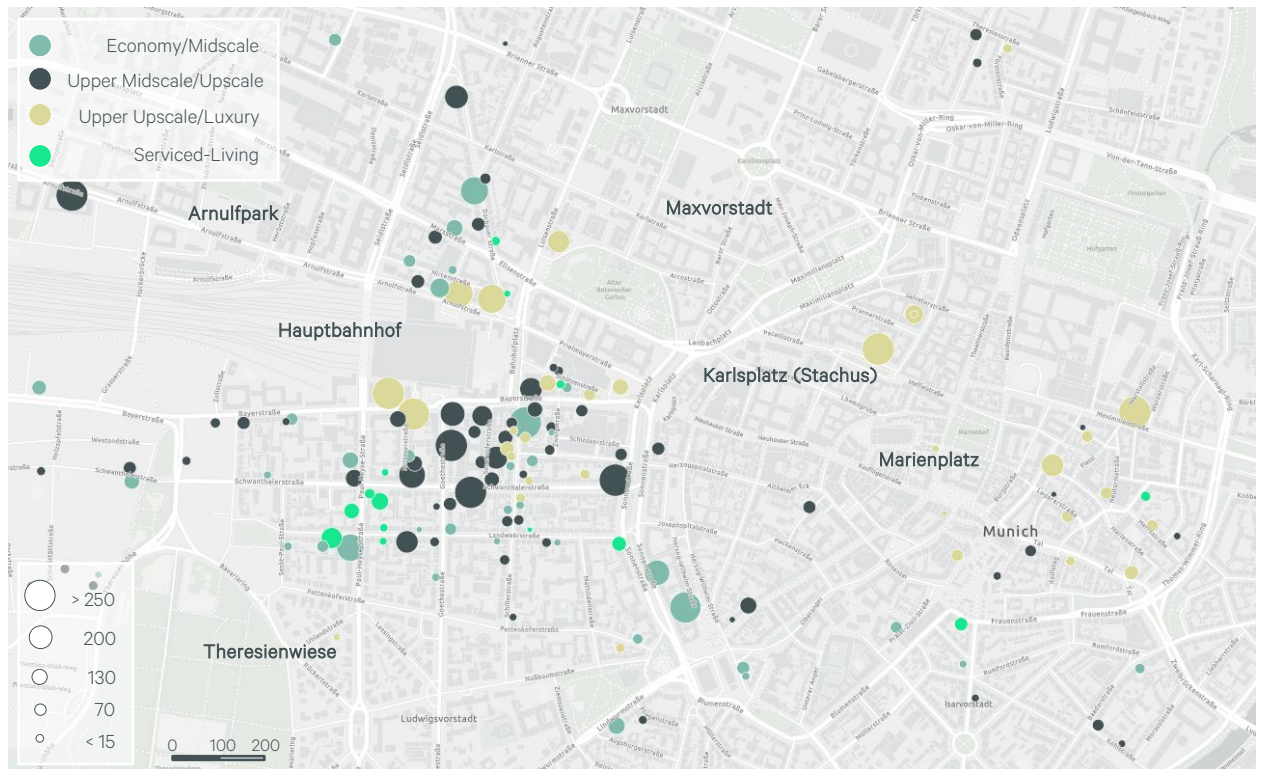
Bestand Hotelzimmer im  
Bahnhofsviertel Februar 2023

9.880

Zusätzliche Hotelzimmer im  
Bahnhofsviertel bis Ende 2024

1.087

Abbildung 5: Hotelangebot Innenstadt München nach Segment und Bettenanzahl



Quelle: CBRE auf Grundlage AM:PM Hotels 2023

## Neue Wegebeziehungen im Einzelhandel

Das Einzelhandelsangebot im und um den Hauptbahnhof wird durch den Neubau der Empfangshalle eine erhebliche Aufwertung erfahren. Als klassischer Pendlerstandort ist der Bahnhof von einer sehr hohen Frequenz und einem heterogenen Konsumentenprofil geprägt. Bei tendenziell kurzen Aufenthaltsspannen eignet er sich damit auch und gerade in der Zukunft sehr gut für neue Nahversorgungsangebote des täglichen Bedarfes sowie innovative Gastronomiekonzepte. Die angestrebte Verkehrsberuhigung, erhöhte Konnektivität für Fußgänger und Fahrradfahrer und die Aufwertung der Aufenthaltsqualität sind hierbei zuträglich.

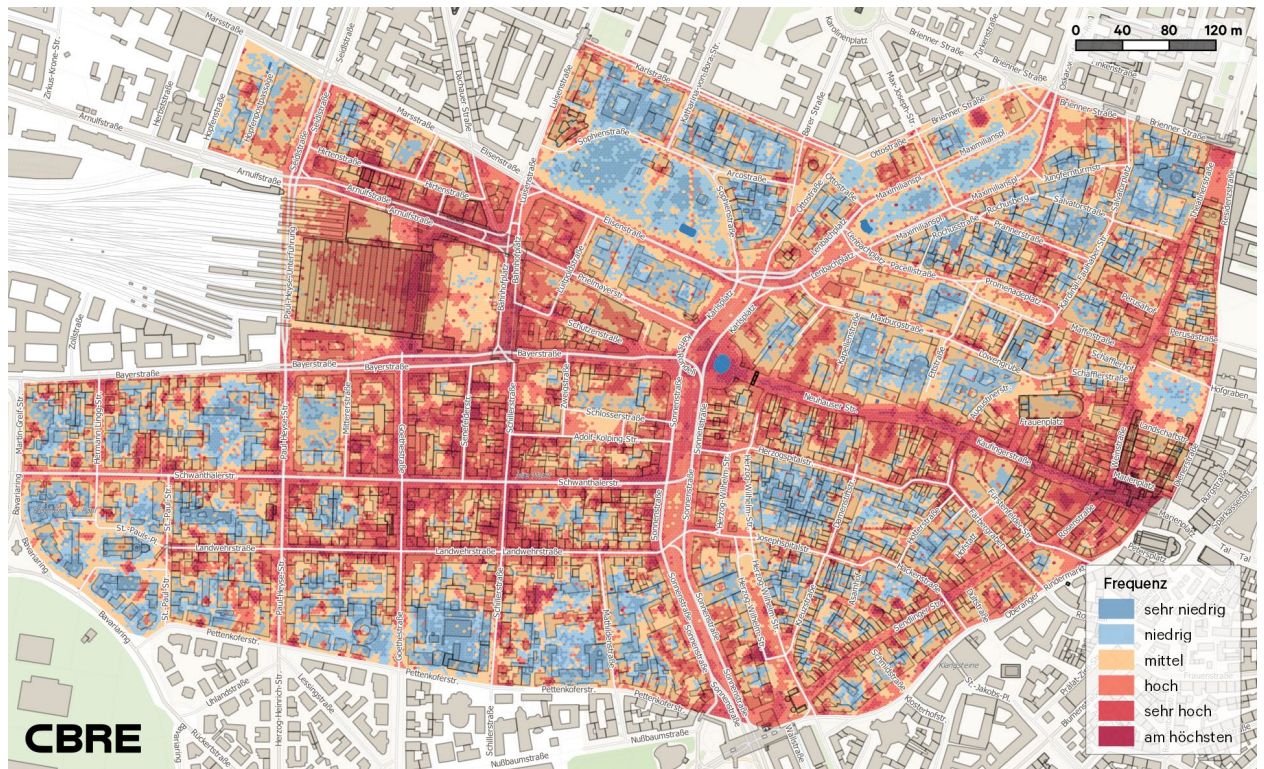
Die fußläufige Anbindung in Richtung Altstadt, Karlsplatz und der Konsumlage Neuhauser Straße wird durch die Neuentwicklungen an Schützen- und Prielmayerstraße wie zum Beispiel dem CORBINIAN neue Ankerpunkte erhalten, die die bisherigen Wegebeziehungen nachhaltig ändern.

Das Bahnhofsviertel hat damit langfristig das Potential, sich als Destination für internationale und jüngere Einzelhandels- und Gastronomiekonzepte zu etablieren, welche die Nähe zu den experimentierfreudigen, multichannel-affinen und internationaleren Konsumentenprofilen suchen.

Top 5 Konsumentenprofile am Hauptbahnhof 2022\*

- Fast Foodie (7,2%)
- Coffee Lover (7,1%)
- Business Traveller (6,9%)
- Organic Shopper(6,8%)
- Casual Diner (6,6%)

Abbildung 6: Frequenzanalyse Innenstadt-München



Quelle: CBRE Location Intelligence 2023

\*Durch Langzeitbetrachtung der im Untersuchungsgebiet registrierten Mobilfunkgeräte können sowohl häufig besuchte Einrichtungen als auch mehrmals verwendete Apps identifiziert werden. Mittels Interpretation dieser Indikatoren werden die Besucher psychographischen Profilen zugewiesen. Diese Art der kleinräumigen Zielgruppenidentifikation kann bspw. von Gastronomen und Einzelhändlern genutzt werden, um die optimale Lage für ihr Konzept zu ermitteln oder Marketingkampagnen gezielter zu steuern.

## Auf dem Weg zur Core-Bürolage

Der Wirtschaftsstandort München weist eine traditionell gesunde Mischung aus Old und New Economy auf und erfreut sich einer anhaltend hohen Wachstumsdynamik. Der Büromarkt ist folglich durch einen Nachfrageüberhang geprägt. Die Leerstandsrate, gerade in den zentralen Innenstadtlagen und für qualitativ hochwertigere Flächen, zählt seit Jahren zu den niedrigsten in ganz Europa und ist damit wesentlicher fundamentaler Treiber der langfristig positiven Mietpreis- und Kapitalwertentwicklung.

Zukunftsorientierte Unternehmen, darunter zuletzt zahlreiche deutsche und internationale Bluechips, suchen mangels dieser Flächenverfügbarkeit und zur Umsetzung hybrider und flexibler Arbeitsplatzstrategien verstärkt Standortalternativen außerhalb des traditionellen CBDs. Das Flächenangebot in der erweiterten Hauptbahnhofs-lage ist aktuell noch durch seinen relativ alten Bestand und den vergleichsweise hohen Anteil nicht mehr zeitgemäßer Flächen geprägt und damit im Wesentlichen nicht mehr geeignet, den neuen Nutzeransprüchen gerecht zu werden.

Mit der inhärenten Lage- und Standortqualität zwischen CBD und dem Arnulfpark bieten sich damit erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren und Projektentwickler. Das Upside-Potential der Mieten und Kapitalwerte leitet sich aus den zugrundeliegenden Substanzwerten und der relativ niedrigen Bodenrichtwerte ab. Laufende Projektentwicklungen und erzielte Mieten aktueller Vorvermietungen in selbigen belegen das Wertsteigerungspotential bereits eindrücklich. Langfristig erwarten wir daher die Annäherung an die umliegenden CBD-Lagen.

Anteil von Kategorie B-Flächen am Büroflächenleerstand am erweiterten Hauptbahnhof

88 %

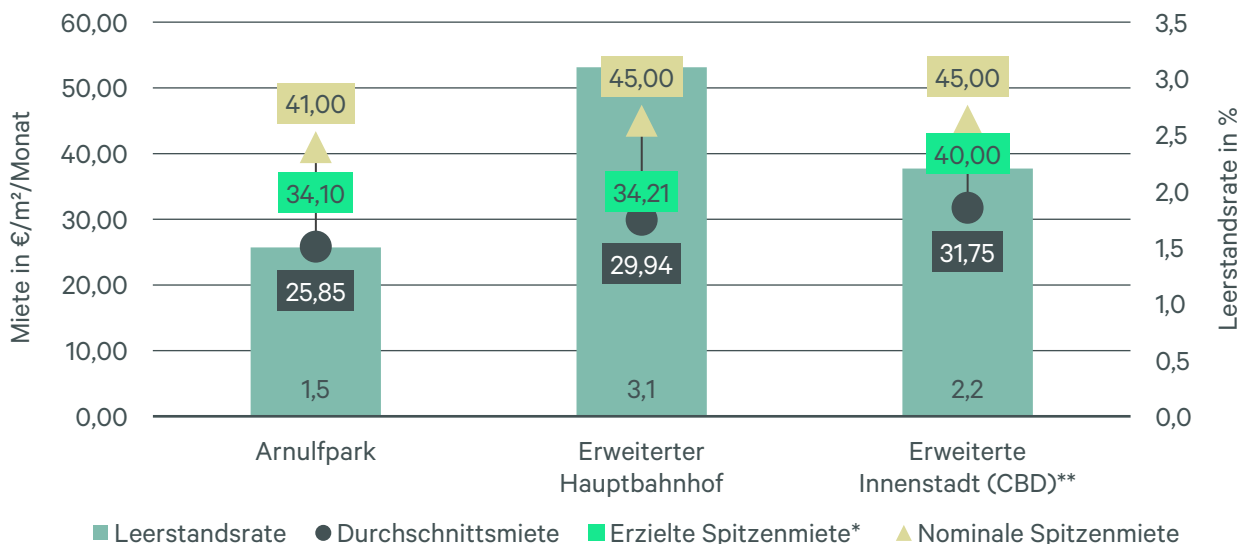
Indikatives Mietpreispotential Hauptbahnhof\*\*\*

+95 %

Anstieg Bodenrichtwert am erweiterten Hauptbahnhof (kum. Wachstum seit 2012 in %)

+244 %

Abbildung 7: Mietpreisspannen (€/m²/Monat) und Leerstandsrate (%) ausgewählter Innenstadt-lagen



Quelle: CBRE 2023

\* Erzielte Spitzenmiete entspricht dem 95%-Perzentil der Mietabschlüsse seit 2018

\*\* Erweiterte Innenstadt (CBD) entspricht dem Teilmarkt Innenstadt Zentrum (Altstadt) und der südlichen Maxvorstadt

\*\*\* Vergleich gewichteter Durchschnittsmieten von Büroflächen mittlerer und veralteter Qualität ggü. Abschlussmieten von erstklassigen Bestands- und Projektflächen

## Case Study: CORBINIAN

Zusammen mit der Revitalisierung des historischen Warenhauses Tietz (Hertie) am Bahnhofplatz entwickelt SIGNA Real Estate mit dem CORBINIAN ein wegweisendes Areal zwischen Hauptbahnhof, Schützenstraße und Karlsplatz. Das bis 2027 neu entstehende, architektonisch anspruchsvolle Gebäudeensemble mit insgesamt ca. 65.000 m<sup>2</sup> (BGF) wird die monolithische Bestandsbebauung aus den 1970er Jahren durch eine neugegliederte Mischnutzung ersetzen.

Das CORBINIAN bietet hochwertige Büroflächen in den Obergeschossen in Holz-Hybrid-Bauweise sowie Gastronomie-, Kultur- und Einzelhandelsnutzungen in den unteren Geschossen. Angestrebt wird eine signifikante Verbesserung der Aufenthaltsqualität und fußläufigen Konnektivität durch die architektonische Öffnung zwischen Schützen- und Prielmayerstraße.

Die sehr flexiblen Grundrisse, hohe Energie- und Ressourceneffizienz sowie ein hoher Nutzerkomfort bilden die Grundlage des ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzepts. Im Vordergrund stehen hierbei Green-Building-Standards, öffentlich zugängliche, begrünte Dachterrassen, ein ganzheitliches Mobilitätsangebot sowie eine effiziente Bewirtschaftung des Neubaus. Dies alles wird durch höchste Zertifizierungen nach LEED, WELL und WiredScore bestätigt. Das CORBINIAN stellt die pulsierende Verbindung zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof her und verspricht eine wesentliche Aufwertung des Bahnhofsviertels.

“

**Mit seiner neuen Durchlässigkeit und der gegliederten Kubatur integriert sich das CORBINIAN in die zentralste Innenstadtlage Münchens. Das Gebäudeensemble bildet ein weitläufiges, urbanes Quartier mit exklusiven Office-Spaces, grünen, zum Teil öffentlich begehbaren Erholungsräumen und hochattraktiven Flächen für Kultur und Einzelhandel. Läden, Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote orientieren sich zu allen umgebenden Straßen und laden Passant: innen ein, das CORBINIAN zu besuchen und zu verweilen.**

**Tobias Sauerbier**  
Managing Director  
SIGNA Real Estate

”



Quellen: SIGNA Real Estate. DAVID CHIPPERFIELD Architects mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten

## Case Study: Holz-Hybrid-Neubau

An der Ecke Goethestraße/Schwanthalerstraße entsteht bis 2025 ein Holz-Hybrid-Büroobjekt mit einer Gesamtmietfläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup> (oberirdische BGF). Auf dem arrondierten Grundstücksareal zweier ehemaliger Hotels wird ein Nutzungsmix aus New Work Space-Büros, Einzelhandel, flexibler Gastronomie- und Community Spaces sowie begrünter Dachterrasse und Innenhof umgesetzt.

Der Neubau wird höchsten ESG-Standards entsprechen: neben dem Erreichen der Energieeffizienzklasse KfW 40 und der Platin-Zertifizierungen nach DGNB und LEED werden weitere Nachhaltigkeitslabels wie Smart Score, WiredScore und MADASTER angestrebt. Der Holz-Hybrid-Bau folgt dem Cradle-to-Cradle-Prinzip und wird überwiegend aus nachhaltig gewonnenem Holz um einen Betonkern errichtet. Neben der relativ CO<sub>2</sub>-armen Bauphase bietet der Baustoff Holz hervorragende bauphysikalische Qualitäten und fördert mit seinen feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften ein sehr gutes Arbeitsplatz- und Raumklima für zukünftige Nutzer.

Das Projekt wird durch den Münchner Entwickler ACCUMULATA für AXA IM Alts geschaffen. Als Core-Produkt der Zukunft vereint es ESG-Kriterien mit den Anforderungen von Immobiliennutzern an moderne Arbeitsumgebungen, den veränderten ESG- und Renditeanforderungen des Kapitalmarktes und einer holistischen Quartiers- und Projektentwicklung.

“

**Das Grundstück wurde wie viele andere Gebäude in der Nachbarschaft lange monostrukturell als Hotel genutzt. Durch die neue Positionierung, die nutzerzentrierte Gebäudearchitektur und den stringenten Fokus auf Nachhaltigkeit möchten wir einen positiven Beitrag zur Aufwertung des Standorts leisten und neue Möglichkeiten der Begegnung eröffnen.**

**Markus Diegelmann,  
Managing Partner  
ACCUMULATA**

”



Quelle: ACCUMULATA Real Estate 2023

## CBD der Zukunft

Das Bahnhofsviertel bietet dank seiner zentralen und urbanen Lage ideale Voraussetzungen für Unternehmen und Arbeitnehmer mit gestiegenen Ansprüchen an Mobilität und Infrastruktur. Die Aktivierung der bisher ungenutzten Flächenpotentiale ermöglicht die Integration der Mikrolage in die umliegenden Altstadt und den Premiumlagen in der Maxvorstadt und sowie dem Bürocluster Arnulfpark.

Die heterogene Bestandsstruktur eröffnet Entwicklern und vorausschauenden Investoren langfristig Upside-Potentiale bei Mieten und Kapitalwerten. Mit der Umsetzung von Build-to-ESG bzw. Manage-to-ESG Strategien bieten sich vielfältige Chancen zur Entwicklung von Produkten für Artikel 8- und Artikel 9-Fonds und damit zukünftig marktgängige Assets für den institutionellen Kapitalmarkt.

Die Voraussetzungen für eine langfristige Aufwertung des Bahnhofsviertels sind damit insgesamt gegeben. Zur langfristigen Steigerung des Images bedarf es jedoch verstärkt innovativer und mutiger Konzepte, sowohl bei den öffentlichen Stakeholdern, als auch den Immobilienmarktakteuren.

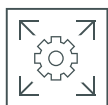
“

**Da in Zentrumslage nach wie vor eine hohe Nachfrage auf einen extrem niedrigen Leerstand trifft, hat das angrenzende Bahnhofsviertel aufgrund der hervorragenden Lagequalität das Potential der nächste Hotspot im Münchner Markt zu werden und sich langfristig als Teil des CBD zu etablieren. Das zeigen die bereits heute vermehrten Aktivitäten von Investoren und Projektentwicklern und erhöhte Aufmerksamkeit von Nutzern.**

**Rainer Knappek**  
Managing Director  
CBRE München

”

### Abbildung 8: Ausblick – CBD der Zukunft



Der Ausbau der Infrastruktur und der Kapazitäten des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs und die Ausweitung des Mobilitätsangebotes innerhalb des Bahnhofsviertels sind ein maßgeblicher Schlüssel für die Stadtentwicklung und die Aktivierung des immobilienwirtschaftlichen Potentials.



Die Nutzungsdurchmischung und sozialverträgliche Aufwertung des Bahnhofsviertels ist eine zentrale Herausforderung, die öffentliche Stakeholder sowie Akteure des Immobilienmarktes gleichermaßen lösen müssen, um die Zukunftsfähigkeit als urbaner Funktionsraum zu gewährleisten und das Image nachhaltig verbessern.



Für Büro- und Einzelhandelsnutzer und auch den Hospitality-Sektor bietet die Lage neben der hervorragenden Anbindung alle Vorzüge eines vernetzten urbanen Raumes. Die Vorteile für Unternehmen und die bestehenden Flächenpotentiale liegen zwar auf der Hand, bedürfen jedoch eines langfristigen Blickes durch Investoren und mutiger Ansätze durch Projektentwickler.



Neben der Sensibilisierung der Öffentlichkeit und Bereitstellung öffentlicher Ressourcen durch die Stadtplanung bedarf es einer Aktivierung des Kapitalmarktes. Revitalisierungs-, Repositionierungs- oder Umnutzungskonzepte durch aktive Strategien wie Build-to-/Manage-to-ESG bieten die Chance, adäquate Angebote für Nutzer wie auch Investoren zu schaffen und das Bahnhofsviertel damit langfristig als Core-Lage zu etablieren.

Quelle: CBRE 2023



## Kontakte

**Rainer Knappek**  
Managing Director  
City Lead Munich  
rainer.knappek@cbre.com

**Stefan Striedl**  
Managing Director  
City Lead Munich  
stefan.striedl@cbre.com

**Dr. Jan Linsin**  
Managing Director  
Head of Research  
jan.linsin@cbre.com

**Matthias Düsing**  
Associate Director  
Research Germany  
matthias.duesing@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.