



## „Eine der besten Investmentphasen“

Dr. Jens C. Laub, Vorstand der Optima Aegidius Firmengruppe München, über die Entwicklung des Münchener Büroimmobilienmarktes.

Eva Müller-Tauber

Nun bekommt auch der Münchener Gewerbeimmobilienmarkt die schwierige gesamtwirtschaftliche Lage zu spüren. Ist damit zu rechnen, dass sich die Situation hier drastisch verschlechtert?

Das sehe ich nicht. München war und ist ein gut funktionierender Büroimmobilienmarkt. Die Vermietungsleistung wird sich auf einem normalen Niveau einpendeln. Aktuelle Projektentwicklungen kann der Markt 2010 und 2011 aufnehmen. Die Stärke des Münchener Marktes liegt darin, dass die Anbieter selbst in der aktuellen Krise ihre Preise weitgehend stabil halten und kein Verfall der Märkte zu befürchten ist. Diejenigen Firmen, die nach neuen Flächen an attraktiven Standorten suchen, respektieren das Preis-Leistungs-Verhältnis, was man von Städten wie Berlin so nicht behaupten kann.

Im Vergleich zu 2006 und 2007 ist aber schon ein Trend nach unten zu erkennen.

Das Problem ist, dass die Vergleiche zu diesen zwei außergewöhnlich guten Jahren hinken, man muss dann schon den Zehnjahres-Vergleich heranziehen. Mit Blick auf den langfristigen Trend wird die Vermietungsleistung 2009 weder überragend noch katastrophal sein. Ich bin davon überzeugt, dass sich der Vermietungs- und der Investmentmarkt auf dem seinerzeit durchaus gesunden Niveau der Jahre 2004 und 2005 einpendeln wird. Der Auslandshype der beiden Folgejahre ist unter statistischer Verzerrung zu verbuchen.

Tatsache ist, dass derzeit in München und Umland weniger Projekte angeschoben

werden. Hängt das nicht auch eng mit dem Thema Finanzierung zusammen?

Sicherlich war es zu Zeiten der Forwarddeals einfacher, als die vorrangig ausländischen Endinvestoren häufig schon bei der Projektentwicklungsphase mit im Boot saßen. Doch dass jetzt weniger Projekte angegangen werden, hat mehrere Gründe, nicht nur, dass die Banken restriktiver bei der Geldvergabe vorgehen. Wir befinden uns zyklusbedingt in einer Phase, in der die Entwickler die angeschobenen Projekte erst einmal fertig stellen und vermieten müssen. Erst wenn der Markt die im Bau befindlichen Flächen mit einem absehbaren Zeithorizont absorbiert hat, ist mit größeren Neuentwicklungen zu rechnen. Das aktuelle Verhalten der Banken kann ich dennoch nicht nachvollziehen. Jetzt, da sich selbst in München die Opportunitäten auch für Bestandskäufe und Refurbishments häufen, ist gerade von den bayerischen Instituten keines präsent. Aus antizyklischer Sicht bietet das Jahr 2009 eine der besten Investmentphasen in München seit Jahren.

Wo liegen die besondere Stärken von München und der Region?

Zum einen in der Branchenvielfalt – neben einer innovativen und vielfältigen Industrie gibt es keine vergleichbare Stadt in Deutschland mit mehr Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen. Zum anderen in der Clusterbildung. Was etwa die Biotechbranche betrifft, so hat sich die Region München mittlerweile zum zweitgrößten Standort in Europa entwickelt. Aber auch bei neuen Förder-Clustern wie zum Beispiel der Nanotechnologie und der Photonik ist München weltweit führend. Fir-

men können sich hier nicht nur gut positionieren, sondern finden zudem entsprechend qualifizierte Mitarbeiter, die nicht zuletzt wegen der hohen Lebensqualität der Region gerne die Treue halten. Unternehmen, die erst einmal in München gelandet sind, erliegen nur noch selten dem Lockruf anderer Großstädte und Regionen, die mit Fördermitteln und Incentives werben. Im übrigen bieten auch die Umlandgemeinden – unter Berücksichtigung eines erheblich reduzierten Gewerbesteuerhebesatzes – sehr attraktive Flächenangebote, die bei der guten Verkehrsanbindung unter dem Begriff Greater Munich absolut konkurrenzfähig sind.

Wenn ein Unternehmen einen Umzug anstrebt, wäre also jetzt ein guter Zeitpunkt?

Ja, weil bedingt durch den Forward-Hype nun Büros zu attraktiven Mieten zu bekommen sind, die eine exzellente technische Ausstattung bieten und heutige Organisationsstrukturen hervorragend abbilden. Viele Firmen haben bereits erkannt, dass ein Umzug auch eine Frage der Imagepflege ist.

... und eine des Preises.

Natürlich, wer vorher in einem 80er-Jahre Bau außerhalb des Rings seinen Betrieb unterhalten hat und sich nun in exponierten Lagen wie dem Arnulfpark, der Parkstadt Schwabing oder den Nymphenburger Höfen niederlassen will, zahlt mitunter vier bis fünf Euro pro Quadratmeter mehr Miete. Doch wenn man bedenkt, welche Außenwirkung sich damit bei Kunden erzielen und welche Aufbruchstimmung bei Mitarbeitern erzeugen lässt, kann sich die Investition in ein neues Bürogebäude schnell amortisieren.