

# Sieger

» Münchener Investoren und Projektentwickler haben sich an schwierige Verhandlungen mit Mietern gewöhnt. Bei einem Sockelleerstand von bis zu 1,5 Millionen Quadratmetern für mindestens drei Jahre macht sich auf der Anbieterseite niemand mehr etwas vor. Mieter hingegen finden in München derzeit eine einmalig günstige Konstellation, um sich einen optimalen Bürostandort zu besten Konditionen zu sichern.

> Von Dr. Jens Laub

Die Umsätze sind im 3. Quartal 2004 um knapp sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen, eine spürbare Nettoabsorption ist jedoch weitgehend ausgeblieben. Es fehlt an größeren Zuzügen, die für einen Impuls im Gesamtmarkt notwendig sind. Nur Sony BMG und Volvo Trucks gehören mit rund 400 Arbeitsplätzen zu den größeren Neumieter, ansonsten dreht sich der Münchener Büromarkt weitgehend um die eigene Achse. Intelligente Konzepte, gut ausgestattete Gebäude, zentrale Lagen und flexible Verhandlungspositionen prägen derzeit das Marktgeschehen. Wer die Zeichen der Zeit nicht erkannt hat und auf alte Münchener Büromarktzeiten hofft, in denen Mietinteressenten sich um Flächen bewerben mussten, wird kaum zu einem Abschluss kommen. Bis zu neun Monate Mietfreiheit, Umzugskostenzuschüsse, Ausbauhilfen und die Ablösung von Alt-



# Verlierer



Das Jugendamt München mietete im Elisenhof 9000 Quadratmeter Bürofläche. Anmietungen dieser Größenordnung sind in der bayerischen Landeshauptstadt die Ausnahme.

mietverträgen sind an der Tagesordnung. Die suchenden Unternehmen erkennen jedoch langsam, dass die Talsohle in der Preisentwicklung erreicht sein dürfte und derzeit das Maximum an Incentives aus den Vermietern „herausgekitzelt“ werden kann. Alexander Flörsch vom gleichnamigen Maklerhaus vertritt sogar die Auffassung, dass die Ernsthaftigkeit der Gesuche wieder zugenommen hat.

## VERTRAUEN UNGEBROCHEN

Für diese Annahme sprechen auch die Vertrauensbeweise, die große Unternehmer München immer wieder erbringen. So hat Premiere seine Standortentscheidung zwischen Hamburg, Berlin und München nach einem medial kolportierten Verlagerungsszenario zu Gunsten der bayerischen Landeshauptstadt gefällt.

Führende Maklerhäuser gehen trotz solcher Erfolge davon aus, dass die Nettoabsorption von Büroflächen noch mindestens bis 2007 schwach ausfallen wird. Immerhin nimmt die Anzahl der Untermietflächen langsam wieder ab, aber dieser latente Leerstand von bis zu 250000 Quadratmetern ist den Statistiken in der Regel nur schwer zu entnehmen und macht eine valide Aussage zum Gesamt-leerstand fast unmöglich.

Gemäß Jones Lang LaSalle lag der Sockelleerstand in München zwischen 1994 und 2003 bei knapp unter vier Prozent. Ab 2005 schnellte diese Kennziffer auf fast zehn Prozent. Die Flächenumsatz- und Leerstandschiere geht in München so weit auseinander, dass man bis weit nach dem Jahr 2007 noch mit Schwierigkeiten bei der Vermarktung rechnen muss. Der Leerstand in der Stadt beträgt derzeit 1,1 Millionen Quadratmeter, im Umland

Die Anzahl der Vertragsneuabschlüsse steigt leicht. Großvermietungen wie der 19 000 Quadratmeter umfassende Vertrag mit dem Mobilfunkanbieter O2 und dem Softwareentwickler Adobe im Uptown München hellen die Stimmung auf. Das Marktgeschehen wird dennoch schwerpunktmäßig von Umzügen und Verlagerungen geprägt.

Bemerkenswert ist die große Nachfrage nach kleineren Flächen. Laut Tim Wiesener, Geschäftsführer von Catella Eureal, bewegen sich nach Anzahl der Verträge gerechnet über 50 Prozent aller Abschlüsse im Segment unter 500 Quadratmetern. Kleinteilig vermietbare Objekte innerhalb des Mittleren Rings werden derzeit bevorzugt vom Markt aufgenommen. Wer hier mit flexiblen Raumprogrammen aufwarten kann, punktet bei den Maklern und Mietern.

## RUHIGER INVESTMENTMARKT

Institutionelle Investoren halten sich in München nach wie vor zurück. Laut Engel & Völkers gab es 2002 insgesamt 282 Transaktionen, 2003 waren es noch

208, 2004 werden es voraussichtlich noch weniger sein. Zum Einen sind die Renditeerwartungen der Einkäufer an den Münchener Markt gestiegen, zum Anderen prägt eine gewisse Investitionshysterie zu Gunsten von Auslandsengagements das Geschehen bei den relevanten Fonds.

Nur wenige Investoren haben erkannt, dass in einigen Bereichen die niedrigen Mieten bereits eingepreist sind, was bei einem auch nur leichten Aufschwung wieder zusätzliches Wertschöpfungspotenzial bietet, wenn die Mietverträge nicht mit zu langen Laufzeiten unterlegt sind.

## NUR FLEXIBEL ZUM ERFOLG

Wie auch im vergangenen Jahr gilt in München die Devise, dass Vermietungsentscheidungen ausschließlich zu Gunsten fertig gestellter Baumaßnahmen fallen und die Verhandlungen auf Grund der zahlreichen Interessenten mit Umzugsinteresse „ohne Not“ lange und ausgiebig geführt werden. Hingegen nehmen nach Vertragsabschluss die Zeitspannen bis zu einem Umzug nach wie vor ab. Höchste Flexibilität auch beim Ausbau von Flä-

chen ist derzeit von Münchener Projektentwicklern gefordert.

Berücksichtigt man die schwierige wirtschaftliche Entwicklung, die insbesondere auch den Städtewettbewerb immer mehr anheizt, so wirkt die aktuelle Hochhausdiskussion, die zu einem Bürgerentscheid gegen weit fortgeschrittene Vorhaben geführt hat, umso kontraproduktiver. In Frage stehen nun die Planungen für das neue Hochhaus des Süddeutschen Verlags im Osten der Stadt sowie die Zwillingstürme von Siemens im Süden mit jeweils rund 150 Metern Höhe. Es gibt wahrlich größere Probleme in heutigen Zeiten, denn auch München muss sich mit neuen Konzepten in der Stadtplanung einer Zukunft stellen, die über Weißwürste und die Höhe der Frauenkirche hinausgeht.

*Dr. Jens Laub ist Vorstand der Optima-Aegidius Firmengruppe und Verfasser des Plötz Immobilienführers München.*

### Weitere Informationen:

- [www.standort-muenchen.info](http://www.standort-muenchen.info)
- Plötz Immobilienführer München und Einzugsgebiete 2004, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln.

## Laimer Würfel



Westsite

BMW Trainingsakademie

Altezza

## Mehr Know-how pro Quadratmeter.

HOCHTIEF Projektentwicklung schafft die solide Basis für den Projekterfolg: von der Analyse und Planung über die Realisierung bis zur Schlüsselübergabe.

Ob Bürokomplexe, Stadtquartiere oder Hotels – wir verwirklichen innovative Ideen an optimalen Standorten.

Nicht nur in München.

Wir entwickeln Ihre Zukunft. Zum Beispiel Ihr neues Büro an der Landsberger Straße im Laimer Würfel.

Rufen Sie uns an.

### HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH Niederlassung Südost

Geschäftsstelle München

Stefan Spilker

Tel.: 089 54711311

[www.hochtief-projektentwicklung.de](http://www.hochtief-projektentwicklung.de)

liegt die Zahl bei rund 600.000 Quadratmetern.

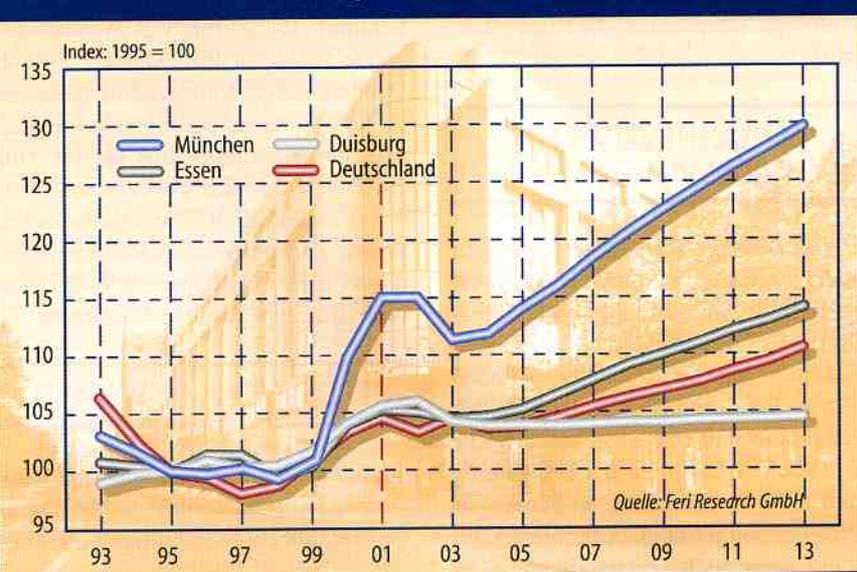
## DIE CITY LEBT AUF

Während die Peripherie nur noch durch gelegentliche Erfolgsmeldungen wie die Anmietung von Sony in der Wapenhalle in Riem Lebenszeichen von sich gibt, erhält die Verlagerung der Schwerpunkte in Richtung Innenstadt 2004 eine noch größere Dynamik als 2003.

Im Zentrum werden zudem in den kommenden Jahren attraktive, neue Flächen dem Markt zugeführt. Der Umzug von AMB Generali aus der Innenstadt nach Neuperlach oder die nun fraglich gewordene Verlagerung des Süddeutschen Verlags aus dem Stammhaus in der Sendlinger Straße in ein eigenes Hochhaus im Osten sorgen für ausreichend Nachschub in Bestlagen.

Die Triangel zwischen Nymphenburger Straße, Bayerstraße und Stachus nimmt Konturen an und gewinnt zunehmend interessante Mieter. Mit der erfolgreichen Eröffnung des Sofitel Accor Hotels am Hauptbahnhof wird dieses bisher

## Standort München: Entwicklung der Bürobeschäftigung im Vergleich



vernachlässigte Innenstadtquartier deutlich aufgewertet. Auch die Hopfenpost und das Renaissance Haus sowie der Beginn der Baumaßnahmen am Arnulfpark geben dem gesamten Bereich nördlich der Hackerbrücke neue Impulse. Die Fertigstellung des Europäischen Patentamtes auf dem ehemaligen Möbel-Krügel-Areal

sorgt auf der südlichen Seite der Hackerbrücke für eine Aufwertung in Richtung Alte Messe und Bayerstraße, zumal bereits weitere Bauabschnitte in der Diskussion sein sollen.

Im Umland halten sich nur die Standorte Ismaning und Unterföhring erstaunlich gut im „Kannibalisierungswettbe-



DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH  
 Nymphenburger Strasse 3, Haus C, 80335 München  
 Telefon +49 89 210897-0, Telefax +49 89 2108977-0  
 E-Mail: Helmut.Schuechl@DTZ.com, Daniel.Czibulas@DTZ.com  
 www.DTZ.com



## Unsere Erfahrung in München ist Grundlage für eine erstklassige nutzerspezifische Beratung.

Neben einer Vielzahl erfolgreich abgewickelter Alleinsuchaufträge vertrauen uns unsere Kunden auch in folgenden Bereichen:

- Vermietung
- Bewertung
- Investment
- Investmentberatung
- Global Corporate Service
- Immobilienmanagement
- Unternehmens- und Projektfinanzierung
- Projektmanagement und Baubetreuung
- Immobilienberatung und Marktforschung

DTZ besteht in Deutschland seit 25 Jahren. Weltweit sind 8.000 Mitarbeiter in 193 Niederlassungen und 46 Ländern für uns tätig.

werb“ der Flächenanbieter. Hingegen kämpfen Standorte im Norden und Osten weiter mit Leerständen, die kaum nachhaltig absorbiert werden können.

## SCHLECHTE ZEITEN FÜR GROSSE PROJEKTE

Insbesondere für Großprojekte sieht es derzeit düster aus. Allein auf dem Areal der Alten Messe stehen rund 74 000 Quadratmeter bezugsfähiger Flächen leer, knapp 90 000 Quadratmeter befinden sich noch in der Pipeline. In der Parkstadt Schwabing sind Büros mit einer Fläche von 92 500 Quadratmetern bezugsfertig und 235 000 Quadratmeter werden als Projekte vorgehalten. Die Messestadt Riem weist noch Leerstände von über 80 000 Quadratmetern auf und verfügt über ein Projektvolumen von über 100 000 Quadratmetern. Allein in diesen drei Gebieten wäre in den kommenden Jahren also ein Bedarf von fast 700 000 Quadratmetern erforderlich, um das Gesamtbild der „Neuen Münchener Adressen“ im städteplanerischen Sinne zu komplettieren. Ganz zu Schweigen von

den Flächenreserven im Arnulfpark, am Birketweg, in Nymphenburg Süd und am Bahnhof Pasing. Das von Siemens geplante Vorhaben Isar Süd mit 750 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche ist insofern erwähnenswert, als dass der Planungshorizont immerhin bis ins Jahr 2016 reicht und den Markt in den kommenden fünf Jahren nicht tangieren wird. Wegen des Bürgerentscheids muss allerdings die Hochhausplanung für Isar Süd wahrscheinlich überarbeitet werden.

## PREISVERFALL IM UMLAND

Gemäß Schauer & Schöll lagen die Durchschnittsmieten in München im ersten Halbjahr bei 12,60 Euro pro Quadratmeter. Jedoch führt eine beachtliche Preisspreizung dazu, dass 65 Prozent aller Abschlüsse zu unter 12,50 Euro erfolgen, wobei fast zwei Drittel aller Vertragsabschlüsse im Stadtgebiet vollzogen wurden. Die Mietpreise sind im Verlauf des Jahres 2004 in der Innenstadt um knapp zehn Prozent auf 13,70 Euro pro Quadratmeter gesunken. Höchstmieten werden nur noch selten gezahlt. In der

## Stabil Seitwärts

Münchens Makler sind sich – im Unterschied zu anderen Standorten – im Wesentlichen einig. Den in der bayerischen Landeshauptstadt und ihrem Umland nach dem dritten Quartal erreichten Umsätzen geben Atis Real Müller, Catella Eureal, DTZ, Jones Lang LaSalle und das Immobilienkontor Schauer & Schöll mit 360 000 bis 385 000 Quadratmetern an. „Wir rechnen für das Gesamtjahr mit einem Umsatz von 500 000 Quadratmetern“, prognostiziert Daniel Czibulas, Prokurist von DTZ und in München verantwortlich für die Bürovermietung. Die Absorptionsrate ist ihm zufolge in der zweiten Jahreshälfte leicht angestiegen, reicht aber nicht aus, um die Zunahme des Leerstands zu stoppen. Inklusive Untermietflächen liegt die Leerstandsquote Jones Lang LaSalle zufolge bei über zehn Prozent und wird bis zum Jahresende elf Prozent erreichen. Ebenfalls übereinstimmend stellen die genannten Maklerhäuser einen Mangel an großen Flächenanfragen fest. „Brennpunkte sind deshalb die großen Objekte mit mehr als 30 000 Quadratmeter Mietfläche“, meint Czibulas. Zunehmender

Konkurrenz sind neue Bürohäuser durch die Aufwertung von Bestandsflächen durch ihre Besitzer ausgesetzt. Unter den Standorten sieht Helmut Schüchl, Geschäftsführer und Niederlassungsleiter von DTZ in München, vor allem die Parkstadt Schwabing unter starkem Konkurrenzdruck. (lesen Sie hierzu auch den Artikel auf den Seiten 19 bis 21 dieses Specials). Zu den bestehenden Konkurrenten des Standorts – insbesondere die Innenstadt und der Arnulfpark – werden ihm zufolge die Flächen an der Bahnachse vom Hauptbahnhof bis Pasing stoßen. „Dort wird das Baurecht Stück für Stück erteilt, so dass in den nächsten Jahren Baurecht für 11 000 Arbeitsplätze und Wohnungen für rund 17 000 Menschen entstehen.“ Für den Investmentmarkt erwartet Helmut Schüchl 2004 ein Gesamtvolumen von rund 1,2 Milliarden Euro. Eine zunehmend wichtige Rolle kommt Schüchl zufolge den Spezialfonds zu. Zumindest eines haben so gut wie alle Investoren mittlerweile gemeinsam: „Erwartet wird eine Vorvermietungsquote von mindestens 80 Prozent“, sagt Schüchl.



FOTO: PLETTENBERG

**Großnutzer gesucht – trotz guter Straßenanbindung und beachtlichen Vermietungserfolgen kämpft das Uptown München weiterhin mit hohen Leerständen.**

Maximilianstraße wurde Ende Oktober auf Vermittlung von Catella Eureal ein Abschluss zu 26,50 Euro pro Quadratmeter vermeldet. Im Umland ist der Preisverfall mit fast 14 Prozent wesentlich heftiger, wobei immerhin die wichtige zehn Euro-Marke noch knapp gehalten werden kann.

Schwer zu bemessen sind die Ausmaße der Incentivepolitik, die die Effektivmieten verwässern. Insbesondere Lockvogelangebote mancher Entwickler und Bestandshalter führen zu Irritationen auf Seiten der Kunden. Einerseits wird hierdurch – wie CB Richard Ellis konstatiert – eine „preisgetriebene Nachfrage“ generiert, um Unternehmen zum Umzug oder zur Flächenoptimierung zu bewegen. Andererseits werden durch vordergründig niedrige Mieten in Anzeigen und Medienberichten die Abschlüsse von Mietverträgen derzeit in der Landeshauptstadt durch permanente Nachverhandlungen erschwert, da jeder Interessent in München mittlerweile denkt, Bestlagen am Stachus für neun Euro pro Quadratmeter mieten zu können, wenn er nur lange genug abwartet.

Positiv aus Entwicklersicht ist anzumerken, dass nach wie vor fast 80 Prozent aller Verträge auf BGF-Basis abgeschlossen werden, was die Nominalmiete im bundesdeutschen Vergleich um mindestens 20 Prozent erhöht.