

MIT NORDIC
SPECIAL

Nr. 9 September 2004

REALESTATE MARKET

IMMOBILIEN
MANAGER

www.immobilienmanager.de

BÜROMARKT-
PROGNOSE

HALLENPLAN
EXPO REAL 2004

Kopf an Kopf: Makler-Ranking 2004

6. IIR FACHKONFERENZ

MÜNCHEN BAUT AB

Das Institute for International Research hatte zur Fachkonferenz über den Immobilienstandort München geladen. Die Mehrzahl der relevanten Marktplayer besuchte die dreitägige Veranstaltung im Le Meridien Hotel am Münchener Hauptbahnhof und diskutierte über den Abbau der jüngst entstandenen Bürohalde und die Zukunft des Münchener Wohnungsmarktes.

> Von Dr. Jens Laub

Die Stimmung während der dreitägigen 6. Fachkonferenz des Institute for International Research (IIR) in München war verhalten aber nicht hoffnungslos. Grund dafür war unter anderem, dass Achim Degen, Geschäftsführer des Immobilienkontors Schauer & Schöll für die bayerische Landeshauptstadt im Gesamtjahr eine Vermietungsleistung von 450 000 Quadratmetern erwartet. Die Abschlüsse basieren allerdings fast ausschließlich auf den Faktoren Konsolidierung, Standortverbesserung und Mietpreisoptimierung. Erschwerend kommt hinzu, dass die Abschlusszeiträume auf bis zwölf Monate von der Erstanfrage bis zur Unterschrift angewachsen sind und die Zahl der Mietverträge steigt. Das heißt, die Flächennachfrage bis 1000

zent gesunken. Achim Degen erwiderte auf die Frage aus dem Publikum nach dem so genannten Spitzenwert von 28 Euro pro Quadratmeter, dass hier „genau zwei Abschlüsse zu verzeichnen waren“ und räumte so endlich einmal mit dem leidigen Begriff der Spitzenmiete auf.

Kurzfristige Preisaktionen auf der anderen Seite, wie sie derzeit von der Bayerischen Immobilien AG mit großflächigen Anzeigen für Büros zu sechs Euro pro Quadratmeter lanciert werden, dürften dem Markt mehr schaden als helfen. Klaus Laminet betonte, dass Mietinteressenten in die Verhandlungen mit völlig unrealen Vorstellungen über das mögliche Mietpreisniveau eintreten. Im eigenen Interesse sollte man sich besser an die Fakten halten.

Von wesentlicher Bedeutung ist für ortsfremde Investoren und Mieter, dass die Vermietung bei zwei Dritteln aller Abschlüsse auf Basis der Bruttogeschossfläche (BGF) erfolgt und damit im Grunde die Miete im Vergleich zu anderen Standorten wieder um 15 bis 20 Prozent hochzurechnen wäre.

KORREKTUR DAUERT BIS 2009

Um die zwei Millionen Quadratmeter leer stehender Bürofläche abzubauen, bedarf es mindestens 100 000 neuer Arbeitsplätze, die selbst in München auf absehbare Zeit nicht in Sicht sind. Hartmut Bulwien ging davon aus, dass – selbst bei optimalen konjunkturellen Vorzeichen – in München und Umland nur mit maximal 20 000 zusätzlichen Arbeitsplätzen im Jahr zu rechnen ist. Das heißt, frühestens Ende 2007 kann von einer spürbaren Marktberuhigung ausgegangen werden. Im Übrigen waren sich alle Kongressteilnehmer einig, dass sich in München bei einem Beschäftigungszuwachs – wie er wünschenswert wäre – die Katze wieder in den Schwanz beißt. Bei abnehmenden Genehmigungsquoten im Wohnungsbau und einer Fertigstellungs-

quote von 3000 Einheiten pro Jahr müssten die meisten der erhofften Zuzügler theoretisch auf der Straße wohnen, denn Mietwohnungsbau existiert mangels Renditen bekannterweise kaum noch.

So vertraten die Experten auch die Auffassung, dass es sich bei der Büromarktschwäche in München nicht um den oft zitierten Schweinezyklus handelt, sondern vielmehr eine strukturelle Veränderung eingetreten ist. Selbst wenn der Großteil der aktuell zwei Millionen Quadratmeter Büroflächen absorbiert worden sein sollte, wird es in München in Zukunft einen Sockelleerstand von mindestens 500 000 bis 700 000 Quadratmetern geben. Denn während 2002 noch 20 Prozent der Flächen als Projektanmietungen zum Abschluss kamen, ist diese Quote nun auf unter ein Prozent gefallen. Klaus Laminet von der investa bringt es auf den Punkt: „Projektbauten sind out“. Für zugungswillige Unternehmen kein Schaden, für Entwickler eine Frage der richtigen Standortwahl: Wer heute auf den Bürohalde in Dornach, Hallbergmoos oder Aschheim sitzt, wird sich hier aller Wahrscheinlichkeit nach auch noch über das Jahr 2009 hinaus schwer tun.

Bei aller Zurückhaltung der Banken hielt Rupert Hackl, Niederlassungsleiter der Eurohypo AG, die Fahne für München dennoch hoch und meinte, dass man bei einer entsprechenden Standortpolitik die aktuelle Vermietungskrise bedingt durch das niedrige Zinsniveau noch ganz bequem aussitzen kann. Sollten allerdings die Zinsen spürbar steigen, werden wohl einige Entwickler doch noch die Segel streichen müssen. „Manch einer ist schon tot, und weiß es noch nicht“ hält Hartmut Bulwien trocken fest. 

Dr. Jens Laub ist Geschäftsführer der Optima-Aegidius-Firmengruppe.



FOTO: IIR

Die Teilnehmer der 6. IIR-Fachkonferenz diskutierten über den Immobilienmarkt München.

Quadratmeter nimmt zu, wohingegen Großvermietungen kaum mehr stattfinden. Fast alle relevanten Umzugsentscheidungen führen vom Speckgürtel in den Bereich innerhalb des Mittleren Rings, bei den wenigen Neuanfragen verhält es sich nicht anders. Kurz gesagt: Die Innenstadt lebt, die Peripherie bebt.

Die Effektivmiete in München dürfte durch Incentives im Laufe des Jahres 2004 rund zehn bis 15 Prozent unter den von den Maklerhäusern statistisch ermittelten Werten liegen, hält sich damit aber nominal immer noch bei durchschnittlich 13 Euro pro Quadratmeter. Dennoch sind seit 2001/2002 die Mieten um durchschnittlich 20 Pro-