

Immobilienstandort München



**Märkte
und Trends**



**Standorte
und Projekte**



**Köpfe und
Meinungen**

Boom oder Strohfeuer?



Die konjunkturelle Erholung, gesunde Firmen und ein geordnetes Neubauvolumen prägen die Büromarktsituation in der bayerischen Landeshauptstadt. Da die Fertigstellungszahlen den niedrigsten Stand seit zehn Jahren erreicht haben, ist eine Erholung des Büromarktes innerhalb des Stadtbereichs nicht mehr aufzuhalten. Fraglich ist derzeit nur, wann wie schnell in Vorratsbauten investiert wird, und ob der Bogen wie 2001 wieder überspannt wird.

> Von Dr. Jens Laub

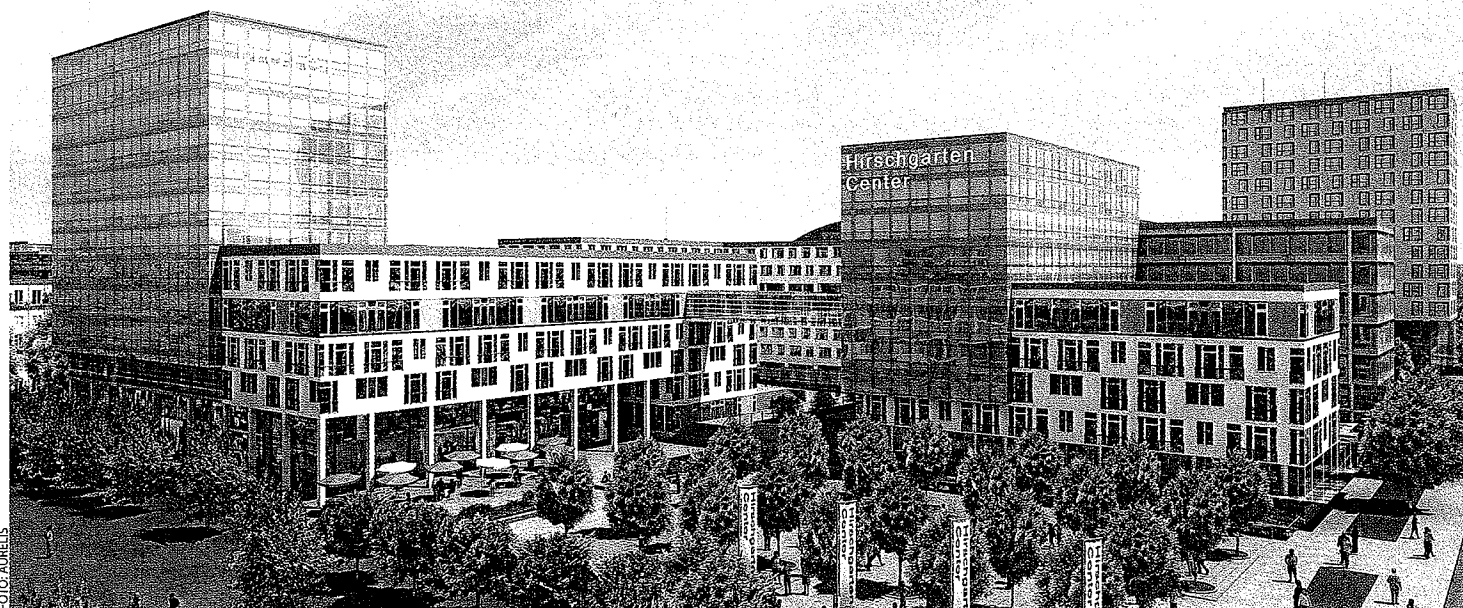


FOTO: AURELIS

Münchens Büromarkt kommt in Fahrt: Die Unternehmen mieten munter neue Flächen an, der Leerstand entwickelt sich rückläufig: 16 Millionen Quadratmeter Bürofläche gibt es in der Bayernmetropole, davon rund fünf Millionen Quadratmeter im Umland. Ungenutzt sind nach Informationen des lokalen Colliers-Partners Immobilienkontor Schauer & Schöll derzeit 1,7 Millionen Quadratmeter, 1,2 Millionen Quadratmeter im Stadtgebiet und knapp 500.000 Quadratmeter an der Peripherie. Hält die Ansiedlungsfreude der Unternehmen in den kommenden Monaten an, könnten sich die Überhänge reduzieren. Fachleute sprechen dann von einer „positiven Nettoabsorption“. Pendelt sich das Überangebot bis 2010 bei einer Million Quadratmeter ein, wie Experten vermuten, stünde München im internationalen Vergleich jedenfalls blendend da. Denn Leerstände von weniger als

zehn Prozent gehören heute zur Normalität, die jede größere Metropole gut verkraften kann. Daran sollten sich auch die finanzierenden Banken gewöhnen.

Neue Wahrzeichen

Während im vergangenen Jahr noch der Katzenjammer um die drei Hochhäuser „HighLight Towers“ in der Parkstadt Schwabing, „Uptown“ am Georg-Brauchle-Ring und „Munich City Tower“ an der Donnersberger Brücke groß war, sind die Türme zwischenzeitlich weitgehend vermietet. Für die größte Furore sorgte zwar die O₂-Anmietung im Uptown mit knapp 50.000 Quadratmetern. Fast bedeutender jedoch ist die Zwischenvermietung an der Donnersberger Brücke an MAN und der Bezug der HighLight Towers durch Roland Berger, Strabag, Jones Lang LaSal-

Auf ehemaligen Bahnflächen entstanden Büros, Wohnungen, Geschäfte und Grünflächen.

Das Areal „Am Hirschgarten“ ist ein Teilprojekt der „Neuen Münchner Adressen“.

le sowie eine überregional tätige Großkanzlei.

Der Punkt ist hier weniger der für Marktteilnehmer nicht überraschende Vermietungserfolg. Für die Stimmung ist weitaus wichtiger, dass die leidige Leerstandsdebatte in den lokalen Medien nun kein Futter mehr bekommt. Somit können auch Mietverhandlungen nicht mehr durch den Verweis auf die leerstehenden Türme aufgeweicht werden. Gespräche mit potenziellen Mietern bewegen sich wieder in einem akzeptablen Rahmen.

In den besten Citylagen wird das Flächenangebot künftig sogar knapp. Die kurzfristige spekulative Fertigstellungspipeline im Innenstadtbereich bis zum Jahr 2008 umfasst laut Rainer Knapke,

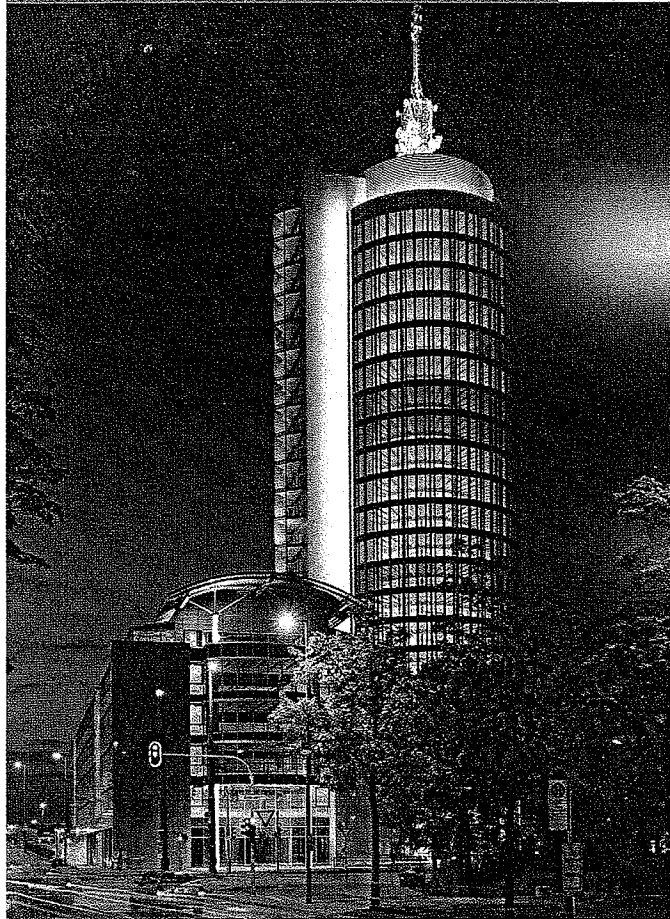


FOTO: OCHTAR CAPITAL PARTNERS

Ziert Münchens nächtliche Skyline: der Munich Tower.

Managing Director von CB Richard Ellis, gerade mal rund 100.000 Quadratmeter. Und selbst die mittelfristige Prognose der Neubaufertigstellungen liegt bis 2010 bei weniger als 130.000 Quadratmeter pro Jahr. BulwienGesa prognostiziert auf Basis der Riwis Datenbank bis 2010 hingegen einen nachhaltigen Beschäftigtenzuwachs für München und seine Landkreise um knapp 45.000 Arbeitsplätze. Diese Kennziffer würde flächenmäßig rund eine bis 1,5 Millionen Quadratmeter zusätzliche Bruttogrundfläche ausmachen. Das wären dann rund 200.000 bis 250.000 Quadratmeter im Jahr.

Wer jetzt an den richtigen Standorten investiert ist, hat also wieder gute Chancen auf Wertsteigerungen. Doch Vorsicht ist geboten. Zahlreiche Grundstückseigentümer und Entwickler haben sich mit Optionen und genehmigungsreifen Grundstücken eingedeckt. Bei einer zu euphorischen Bewertung der Marktsituation könnte schnell wieder ein Entwicklungsvolumen aufgebaut werden, das die Millionengrenze überschreitet.

Derzeit stehen die Zeichen aber auf Erholung. Und ein Trend, der sich bereits im Vorjahr abgezeichnet hatte, setzt sich fort: Münchens Citylagen ziehen Mieter an, die Peripherie dagegen verliert dramatisch an

Attraktivität. So gibt es im Innenstadtbereich bereits keine zusammenhängenden, hochwertigen Flächen mehr über 1.000 Quadratmeter. Dies ist insofern von Bedeutung, als der Schwerpunkt der Mietabschlüsse 2006 im Bereich über 1.500 Quadratmeter lag (45 Verträge), was immerhin 54 Prozent des Gesamtvermietungsvolumens entspricht.

Innenstadt boomt

Fokussiert man die Leerstandsanalyse auf den Mittleren Ring und vernachlässigt die Restflächen in Gebäuden mit einem Vermietungsstand von über 80 Prozent, dann zeigt sich, dass das Angebot im engeren Stadtbereich tatsächlich wieder knapp wird. Im ersten Halbjahr 2006 sind lediglich 37.300 Quadratmeter Büroflächen fertig gestellt worden, hinzu kommen

38.000 Quadratmeter durch Revitalisierungen. Bedenkt man, dass alleine im ersten Halbjahr hier fast 80.000 Quadratmeter vermietet wurden, ist unschwer zu erkennen, dass der Markt künftig auf Engpässe stoßen wird. Die Experten gehen davon aus, dass der Ansiedlungsdruck den Ausweichstandorten in der Maxvorstadt, in Schwabing und im Westend beachtliche Möglichkeiten bietet.

Gute Chancen also für das Karolinenkarree von AMB-Generali und Hines, dessen 12.700 Quadratmeter ab 2007 auf dem Markt zur Verfügung stehen werden. Hinzu kommen die Anger Höfe von Wöhr und Bauer mit einer ähnlichen Größenordnung. Aber auch der Arnulfpark der Vivico und weitere Projekte können profitieren.

Anders am Cityrand: Da die Büroflächenausweisung in der Peripherie in den vergangenen Jahren völlig überzogen war, werden die Leerstandsprobleme hier weiterhin bestehen bleiben. Die Nordachse Münchens bis nach Garching wird noch von der Nachfrageverlagerung profitieren. Hier ist insbesondere die Nähe zur Innenstadt und zum Flughafen in Verbindung mit der vorhandenen U-Bahnanbindung von Vorteil. Über Garching hinaus wird es im Nordosten allerdings weiterhin

schwierig bleiben, solange das Flächenangebot insbesondere in der Parkstadt Schwabing zu Preisen zwischen 13 und 17 Euro in den kommenden Jahren gewährleistet ist. Welche Firma sollte freiwillig nach Dornach oder Hallbergmoos ziehen, wenn zu attraktiven Preisen im stadtnahen Bereich gemietet werden kann?

Somit konnten in den Umlandgemeinden des Landkreises München im ersten Halbjahr lediglich 51.000 Quadratmeter vermietet werden. Der Leerstand in der Peripherie liegt zwar bei „nur“ 550.000 Quadratmetern. Nimmt man jedoch das derzeit schwache Stadtgebiet Südost und Südwest mit 510.000 Quadratmetern hinzu, zeigt sich, dass Münchens Südachse am wenigsten nachgefragt ist.

Von Giesing über Ramersdorf nach Riem in die Orte im Umland hinein ergibt sich das Bild eines nachhaltigen und hartnäckigen Leerstandes. Die Angebote im Landkreis haben – ungeachtet des Gewerbesteuvorteils – einen immer schwereren Stand. Die Durchschnittsmieten sind weiter rückläufig. Die Bandbreite bewegt sich zwischen acht und 9,70 Euro pro Quadratmeter mit abnehmender Tendenz.

Außerhalb der Stadtgrenzen stehen deshalb bis zu 30 Prozent der teilweise hochmodernen Flächen leer. Leerstand generiert hier Leerstand und manche Umlandgemeinden sind mittlerweile geradezu stigmatisiert. So erklärt sich auch das geteilte Marktbild, das einerseits positiv bis euphorisch ist und andererseits einen Sockelleerstand aufweist, der in München in der Vergangenheit so nicht bekannt war.

Die Mieten steigen wieder

Gemäß dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2006 liegt die Durchschnittsmiete im Münchener Stadtgebiet bei 16,80 Euro pro Quadratmeter. Um Incentives bereinigt dürfte damit die Effektivmiete im Schnitt bei 15 Euro pro Quadratmeter liegen. Während mietfreie Zeiten und andere Incentives im Jahr 2005 noch zehn bis 20 Prozent der vereinbarten Nominalmieten ausgemacht haben, geht der Markt hier wieder in Richtung Normalisierung. Auf Einbauküchen, Grundverkabelung und ein bis drei mietfreie Monate lassen sich Bestandhalter und Entwickler noch ein, darüber hinaus wird der Spielraum aus Mietersicht bereits wie-

der enger. Auch ist bei der Vermietungsanalyse nach wie vor von Bedeutung, dass 72 Prozent der Flächen auf Basis der Bruttogrundflächen vermietet werden, was in der Betrachtung der Miethöhen im Vergleich zu anderen Standorten durchaus noch mal 20 Prozent „Luft“ nach oben bietet.

Das Maklerunternehmen Atisreal betont deshalb auch, dass 84 Prozent des Vermietungsumsatzes im Jahr 2006 bisher im Stadtgebiet stattgefunden haben. In den Boomjahren 1999 und 2000 lag die Quote noch bei 60 Prozent. All jene Firmen, die seinerzeit aus der Not heraus im Umland angemietet haben, erwägen nun unter besseren Bedingungen den Rückzug in die Stadt, zumal die seinerzeit abgeschlossenen Fünf- bis Zehn-Jahresverträge bereits abgelaufen sind beziehungsweise ab 2008 zur Disposition stehen.

Nach den erheblichen Mietpreiserückgängen in den Jahren 2001 bis 2004 hat sich die Preissituation in den vergangenen zwölf Monaten erstmals wieder stabilisiert. Die aktuellen Mietsteigerungen führen allerdings nicht dazu, dass die Höchststände des Jahres 2001 erreicht werden. Immerhin lag der zwischenzeitliche Mietpreiserückgang bei über 40 Prozent in allen Lage- und Nutzwertkategorien. Anstiege von bis zu 15 Prozent – wie im Jahr 2005 – kann man somit noch nicht als Übertreibung bezeichnen. Schenkt man jedoch der Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle Glauben, so steht München sogar am Beginn eines lang anhaltenden Zyklus, der von weiteren Mietsteigerungen geprägt sein wird. Die Mietprognosen 2010 gehen sogar davon aus, dass bei attraktiven Flächen innerhalb des mittleren Rings eine Durchschnittsmiete von 19 Euro pro Quadratmeter erwartet werden kann. Ungeachtet der positiven Vorzei-

chen ist zu beachten, dass die Mieter gut informiert sind und sich vermehrt auch professionell beraten lassen. Wenn der Standort und die Produktqualität nicht stimmen, ist auch bei spekulativen Projekten das Risiko eines Fehlinvestments relativ hoch.

Die günstigsten Büros liegen bei einfachem Nutzwert im Umland zwischen 6,60 bis 8,70 Euro pro Quadratmeter. Da der Gesamtmarkt zur Anmietung gut ausgestatteter Gebäude in innenstadtnahen Lagen zu Preisen, die weit jenseits der zehn Euro Grenze liegen, tendiert, wird die Polarisierung weiter zunehmen.

Qualität entscheidet

Einfache Flächen finden nicht deshalb mehr Mieter, weil sie günstig sind. Das Mietgeschehen in München ist im Gegensatz zu Berlin keine Geldfrage, sondern eine Frage der Nutzenoptimierung und der Schaffung attraktiver Arbeitsplätze, die ein positives Image vermitteln. Am schwierigsten wird 2006 und 2007 die Vermarktung im mittleren Lage-, Qualitäts- und Preissegment sein.

Neubauten in Spitzenlagen hingegen erzielen wieder Mieten zwischen 20 und 30 Euro pro Quadratmeter, was die hohen Einstandspreise für Grundstücke im Innenstadtbereich halbwegs rechtfertigt. Da allerdings die Ausnahmevermietungen derzeit den Preis treiben, darf manche Zahl, die im Markt kursiert, nicht überbewertet werden. Auch hier werden sich die Gemüter wieder beruhigen.

Als gute Bürolagen mit Mietpreisen von 14 bis 17 Euro pro Quadratmeter werden vom Colliers-Partner Immobilienkontor Schauer & Schöll die Isarvorstadt, Neuhausen-Nymphenburg mit der Max-

vorstadt und das Westend benannt. Explizit werden als Zukunftsstandorte mit hohem Mietentwicklungspotenzial im IVG Frühjahrsmarktbericht für Gewerbeimmobilien noch der Stiglmaierplatz und die Parkstadt Schwabing aufgeführt. Ob sich diese Einschätzung bei der Parkstadt Schwabing bewahrheitet, muss die Zukunft erst noch zeigen.

Sollte die Konjunktur noch mehr anziehen, könnte es durchaus zu einer kurzfristigen Verknappung an einzelnen Standorten kommen. Dennoch ist das aktuelle Marktgeschehen nach den Erfahrungen des Jahres 2000 mit größter Vorsicht zu betrachten. Aktuell sind viele Grundstücke in guten Lagen genehmigungsreif. Nimmt man die wichtigsten Entwicklungsgebiete – also Parkstadt Schwabing, den Arnulfpark, das Hirschgartencenter, Nymphenburg Süd und das Löwenbräuareal zusammen –, so ergeben sich 1,5 Millionen Quadratmeter mittelfristig verfügbare Büroflächen. Dieses Volumen genügt vollkommen, um eine erneute Leerstandskrise hervorzurufen.

Ob die Gesamtvermietungsleistung im Jahr 2006 gegenüber 2005 steigen wird, lässt sich auf Grund der Großvermietung an O₂ mit rund 50.000 Quadratmetern im ersten Halbjahr schwer abschätzen. Die Zahlen für das erste Halbjahr divergieren zudem erheblich. Atisreal meldet einen Flächenumsatz von 358.000 Quadratmeter, Colliers Schauer & Schöll hingegen geht von 320.000 Quadratmetern aus.

Eine Prognose für das zweite Halbjahr ist deshalb schwierig, weil zahlreiche Großgesuche derzeit noch in der Pipeline sind. Achim Degen von Colliers Schauer & Schöll sieht zwar erstmals seit dem Jahr 2000 wieder eine leichte Nettoabsorption. Um diesen Trend zu wahren, müssen die rund sechs Gesuche über 5.000 Quadrat-



**IN 33 MINUTEN GIBTS
FÜRS GLEICHE GELD –
DAS DOPPELTE!**

Alle Vorteile Münchens – zu Augsburger Preisen.

Hochwertige Angebote an Flächen und Objekten in exzellenter Lage, qualifizierte Arbeitskräfte und ausgezeichnete Infrastruktur. Der Wirtschaftsraum A³ verbindet alle Vorteile Münchens mit den günstigen Standortfaktoren in der Region Augsburg in nur 33 Minuten. Interessante Immobilienprojekte mit hohen Wertsteigerungs- und Renditechancen am Standort zahlreicher Global Player und Weltmarkt-Technologie-Führer. Alles in Allem Konditionen, die ihresgleichen suchen. Treffen Sie uns auf der

EXPO REAL 2006, Halle C1, Stand 422 www.region-A3.com

A³

WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG

**REAL ESTATE
NEXT DOOR TO MUNICH**

meter in den kommenden zwölf Monaten aber auch realisiert werden. Insofern schätzt Degen den Markt auch nur „verhalten optimistisch“ ein, was die Perspektiven für Vorratsbauten eintrübt. Sicher ist er sich jedoch darin, dass die Vermietungsleistung 2006 auf einem gleichermaßen hohen Niveau mit rund 600.000 Quadratmetern verharren wird wie 2005.

Bedenklich ist hingegen, dass sich die Gesamtzahl abgeschlossener Mietverträge mit 400 Verträgen im ersten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahr um 20 Prozent verringert hat. Die Landeshauptstadt lebt letztlich von den vielen kleineren Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Büroflächenbedarf bis zu 500 Quadratmetern. Vor allem diese Firmen hatten bereits 2004 und 2005 flexibel reagiert und die Gunst der Stunde genutzt, um günstige neue Flächen in repräsentativeren Gebäu-

Investorenmarkt in Bewegung

Auch im Investmentsegment steuert der Münchener Markt auf Rekordzahlen zu. Es ist jetzt schon abzusehen, dass das Gesamtjahresergebnis mit den Verkäufen des Hochhauses „Uptown“ durch Hines an die GIC Real Estate, Singapur, sowie der „Lenbachgärten“ durch Frankonia an die österreichische Immoinvest mit einem zusätzlichen Volumen von rund 600 Millionen Euro auf neue Rekordwerte steigen wird. Vor allem ausländische Investoren haben sich im Investmentsegment hervorgetan, berichtet Marktbeobachter Atisreal. Sie waren schon im ersten Halbjahr für Zweidrittel des Gesamtumsatzes verantwortlich.

Bürohäuser in der Münchener City erzielen das 18- bis 20-fache der Jahresmiete, in den Cityrandlagen liegen die Preise noch beim knapp unter 17-fachen Faktor. Im Durchschnitt liegen die Preise für Bürohäuser in der Landeshauptstadt beim 14,8-fachen, was einer Erhöhung der Preise gegenüber 2005 von etwa drei Prozent entspricht. In der Innenstadt werden für revitalisierte Gebäude Preise bis zum 17-fachen der Nettomiete bezahlt. Selbst Leerankäufe stehen wieder zur Diskussion, diese werden zum 14- bis 16,5-fachen auf die kalkulierten Mieten verhandelt. Immerhin lassen sich innerhalb des Altstadtrings noch Fak-

toren von bis zu 22-fach auf die Nettomiete erzielen, was aus Investorensicht fast schon in den Bereich der Liebhaberei gehört.

Auch die Projektentwickler kommen wieder aus der Deckung und kaufen Grundstücke „auf Vorrat“. So haben sich im Bieterverfahren für den „Karl-Scharnagel-Ring“ ebenso wie beim Verkauf der „Residenzpost“ die Interessenten in der Schlussrunde förmlich überschlagen. Aber auch der Verkauf des ehemaligen Löwenbräuareals mit 75.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche zeugt von der neuen Marktzuversicht. Selbst in die Parkstadt Schwabing kommt wieder Bewegung, wie der Baubeginn von Frankonia/IVG und der Verkauf eines Teils der Skanska-Grundstücke zeigt.

Mehrfamilienhäuser, die vor 1950 erbaut wurden, unterschreiten selten den 18-fachen Wert. Preise jenseits des 20-fachen sind bei guten Lagen eher die Regel als die Ausnahme. Häuser, die nach 1959 erbaut wurden, bewegen sich beim 16,5-fachen.



Beste Aussichten: Bürokomplex im Arnulfpark.

den an besseren Standorten anzumieten. Der nächste Schub kleinflächiger Anfragen muss nun wieder aus Neuanfragen und Neugründungen generiert werden.

Man sollte schließlich auch berücksichtigen, dass der Münchener Büromarkt mit 21 Millionen Quadratmeter Büroflächen doppelt so groß ist wie jener in Frankfurt am Main. Nach Paris und London ist er der drittgrößte Büromarkt in Europa. Das heißt, es muss auch regelmäßig durch Zuzüge und Betriebserweiterungen ein entsprechend hohes Absorptionspotenzial ausgelöst werden.

Zieht man den European Research Report des Maklerunternehmens Savills heran, dann hellt sich der Horizont jedoch wieder auf. Nachfrage und Miethöhe werden durchaus positiv gesehen und die Nettoanfangsrendite im Investment sieht man bei knapp unter fünf Prozent. Auch Rainer Knappek, Managing Director von CB Richard Ellis in München, konstatiert, dass das Vertrauen der Unternehmen in die Zukunft wieder größer ist und auch Expansionsflächen in die Anmietungsüberlegungen mit einfließen. Die einge-

henden Nachfragen führen auch wieder zu konkreten Vertragsabschlüssen. Die Erfolgsmeldungen der letzten Wochen lassen bei Entwicklern und Bankvertretern wieder eine gefährliche Grundeuphorie aufkeimen, die nicht den Blick darüber verklären sollte, dass auch in der Landeshauptstadt strukturelle Veränderungen anstehen.

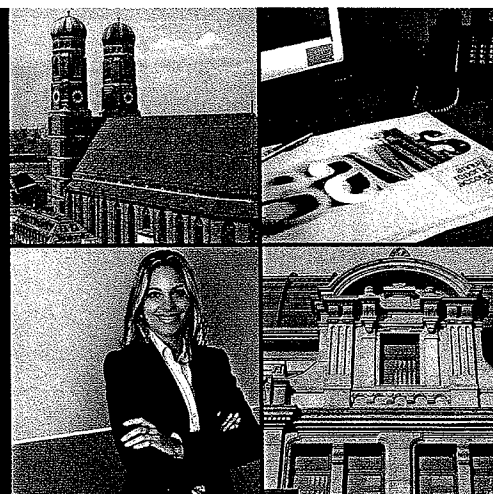
München braucht weitere Firmenzuzüge

So wird neben Siemens und der Allianz noch manch anderer Konzern Federn lassen und in den kommenden Jahren weitere Stellenstreichungen bekannt geben. Alleine in Hofmannstraße, wo früher bis zu 25.000 Menschen tätig waren, gehen heute gerade mal noch 4.000 der „Siemensianer“ ihrer Beschäftigung nach. Ganze Abteilungen sind aus der „Siemens-Stadt“ verschwunden. Das ehemalige Vorzeigegareal im Süden der Stadt gleicht heute einer Geisterstadt. Die Neubaukonzepte mit großen Visionen sind weitgehend auf Eis gelegt worden.

Deutlich wird damit, dass der Zuzug neuer Firmen weiter zunehmen muss, damit München auch künftig als führender deutscher Bürostandort bestehen kann. Das Bekenntnis der Linde AG zum Standort München ebenso wie die Entscheidung von O₂ für die Europazentrale sind gewiss wichtige Indikatoren, die auf den Erfolg eines Standortes hinweisen. Ausruhen können sich die Vertreter von Stadt und Land auf diesen Lorbeeren allerdings nicht. Die Qualität der geplanten neuen Projekte und eine neue Generation teils institutioneller, teils junger Projektentwickler wird beweisen müssen, ob der Markt die Risiken tatsächlich tragen kann und will, die derzeit wieder eingegangen werden. Immerhin schätzt Rupert Hackl, Niederlassungsleiter der Eurohypo in München, die aktuelle Stimmung durchweg positiv ein. Finanzierer hätten wieder etwas mehr Appetit und würden geeignete Projekte innerhalb der Münchener Stadtgrenzen gerne mit Krediten begleiten. Das Jahr 2007 wird zeigen wie groß der Hunger wirklich ist. ■

Dr. Jens Laub ist Autor des Plötz Immobilienführers München und Mitherausgeber des Buchs „Die Immobilie“. Außerdem ist er geschäftsführender Gesellschafter der Optima Aegidius Firmengruppe.

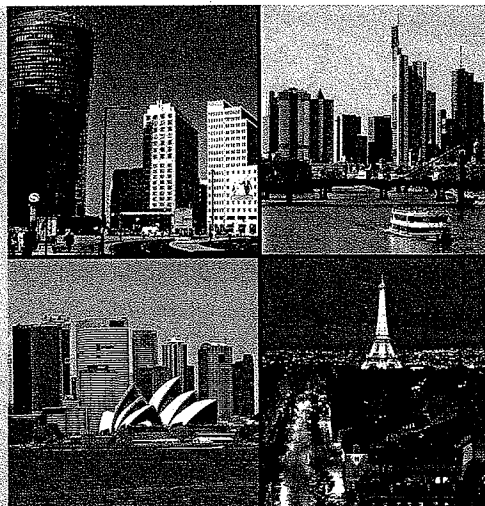
Global Player – in München erfolgreich



Ein frisches Team mit erfahrenen Köpfen. Exzellenter Service durch lange Detailkenntnis des Münchner Marktes. Alles das ist Savills.

Deutschland ist unser wichtigster Wachstumsmarkt. Darum werden wir ab 2007 in den fünf wesentlichen deutschen Immobilienstädten präsent sein. Und mit über 14.500 Mitarbeitern in 110 Büros im Rest der Welt. Übrigens das schon seit 1855.

- Vermietung von Büros und Einzelhandel
- Investment- und Portfoliotransaktionen
- Bewertung und Due Diligence
- Verwaltung



Wir freuen uns auf Sie.

Savills
Rosental 3-4
80331 München
Telefon 089 42 72 92 0
muenchen@savills.de
www.savills.de

savills