



Das Velum im Arnulfpark bietet neben 4.100 Quadratmetern Bürofläche auch 27 Wohnungen.

Ist die Party vorbei?

BÜROMARKT ■ In den kommenden beiden Jahren wird sich der Münchener Büroimmobilienmarkt konsolidieren. Es gilt die zahlreichen in jüngerer Vergangenheit angeschobenen Projektentwicklungen abzuarbeiten und die erworbenen Bestandsimmobilien zu verwerten.

Von Dr. Jens Laub

Nachdem 2007 in München ein Verkauf den anderen gejagt hat, kehren 2008 wieder normale Zeiten in der Landeshauptstadt ein. Die Büroentwickler verdauen das, was sie im Zuge der immer beliebter gewordenen Forwarddeals angeschoben haben. Die Banken legen die Ohren an und verfolgen mit Argusaugen neben der Behandlung hauseigener Probleme durch die Subprime-Krise das Thema Baukosten und Vermietungserfolge. Erst in den nächsten 24 Monaten wird sich zeigen, ob alle Standorte, die als Versprechen in die Zukunft gekauft und weitergehandelt wurden, auch das hergeben, was man sich in den Schaltzentralen der Investmentfonds und Versicherungen erwartet hat.

Während 2006 und 2007 Makler und Entwickler kaum hinterhergekommen

sind, genügend Grundstücke von Giesing bis Freiam aus dem Isarkies zu graben, um sie in den gierigen Schlund der Investoren zu werfen, muss nun all das, was in komplizierten und abstrakten juristischen Ausarbeitungen verkauft wurde, zunächst einmal umgesetzt werden. Auf der Projektentwicklerseite wird sich ab 2009 die Spreu vom Weizen trennen, denn das Baukostenmanagement und die Vermietungsleistung werden das Geschehen in den kommenden zwei Jahren stark prägen.

Zudem sind Bestandspakete in der jüngeren Vergangenheit – sei es von den ehemals staatlichen Konzernen Telekom und Post, sei es von den Versicherungskonzernen – auf der Basis von Businessplänen und Excel Sheets weitergereicht worden. Diese werden nun von den Asset

Managern langsam aufgeschnürt, und aus den Portfolios kommt einiges an Flächenangeboten auf den Markt der Landeshauptstadt.

In den Bilanzen der großen Fonds befindet sich zwar so manche Kröte, die den Münchener Büroimmobilienmarkt nicht gerade bereichern wird. „Beigemischt in größere Pakete sind Bestandsimmobilien in Randlagen oft zu teuer gekauft worden“, weiß auch Tim Wiesener, Director der Savills Immobilien Beratungs-GmbH, München. Dennoch entsteht innerhalb des Mittleren Rings eine weitere Produktpipeline aus dem Refurbishment-Segment, die durchaus ihren Charme hat und einen zusätzlichen Konkurrenzkampf um Mieter eröffnen wird.

So manche Kröte steckt im Portfolio

Das heißt, der Büromarkt wird sich in München in zwei Teilmärkte aufspalten. Es wird einerseits eine ausreichende Versorgung mit neu erstellten Immobilien an durchaus attraktiven Standorten wie dem Arnulfpark, der Parkstadt Schwabing, an der Nymphenburger Straße oder an der Theresienwiese geben. Andererseits müssen sich die Bestandshalter „verbraucher“ Immobilien sehr genau überlegen, wie sie mit ihrer Substanz in Zukunft umgehen

wollen. Die wenigen großen Mieter werden in jedem Fall nach wie vor in München weniger über den Preis als über die Qualität einer Immobilie gehen.

Derzeit laufen die Vermietungsgeschäfte – schenkt man den großen Maklerhäusern Glauben – in jedem Fall noch außerordentlich rund. Auch an der Preisfront ist es 2008 bisher nicht zu spürbaren Verwerfungen gekommen.

Der Vermietungsmarkt in München zeigt sich mit einer prognostizierten Vermietungsleistung für 2008 von rund 800.000 Quadratmeter nach wie vor robust. Sollte sich der Konjunkturhimmel aber weiter verdunkeln, besteht selbst in der bayerischen Metropole die Gefahr, dass es wieder zu erheblichen Verteilungskämpfen unter den Projektentwicklern kommen wird.

Der Druck wird dann gerade bei den Leerverkäufen auch von den Investoren und Banken kommen, sofern nicht sukzessive Vermietungsleistungen gezeigt werden. Bisher ergeben sich bei den in Fertigstellung befindlichen Gebäuden zwar noch keine Anzeichen eines nachhaltigen Leerstandes. Härter könnte es allerdings diejenigen treffen, die zu spät auf den Investmentzug aufgesprungen sind und nicht in den kommenden Monaten mit lieferbaren Gebäuden in Mietverhandlungen eintreten können.

Aktuell schält sich der Münchener Büromarkt außerdem von innen nach außen. Im Bereich des Mittleren Rings ist die Situation noch so, dass von der Innenstadt ausgehend der Anmietungsdruck für Flächensuche über 2.000 Quadratmeter hoch ist. Mangels Verfügbarkeit großer zusammenhängender Flächen innerhalb des Altstadtrings werden die Gesuche entweder Richtung Norden oder bis zur Donnersberger Brücke ausweichen müssen. Der Arnulfpark, die Nymphenburger Höfe sowie der östliche Teil der Landsberger Straße dürften mit rund 150.000 Quadratmetern Entwicklungsvolumen dann das Geschehen bestimmen. Hier werden nach wie vor Mieten zwischen 17 Euro und 25 Euro pro Quadratmeter bei einer validen Nachfrage erzielt. Auch die Incentives halten sich mit mietfreien Zeiten und kleineren Umzugskostenzuschüssen in Grenzen, wobei die Kaufverträge mit den Investoren auch nur wenig Spielraum für übertriebene Mietersubventionierungen bieten.

Der größte Vorteil für die Entwickler-szene liegt aktuell ungeachtet der nega-

tiven makroökonomischen Vorzeichen darin, dass alle in der absoluten Engpassphase zur Jahrtausendwende abgeschlossenen Verträge mit hohen Mieten in schlechten Gebäuden nun zum Jahr 2010 auslaufen und viele renommierte Firmen die aktuelle Projektpipeline zu einem Umzug nutzen wollen. Dieser Sonderstatus sollte in München zu einer konjunkturabhängigen Mieternachfrage führen, da diese Unternehmen die Qualität ihrer Flächen verbessern werden.

Bis 2010 werden viele Unternehmen neue Flächen suchen

Alle Entwickler, die also noch in 2009 und im ersten Halbjahr 2010 ihre Projekte bezugsfertig liefern können, profitieren von den Umzugswünschen mittelgroßer und großer Firmen insbesondere aus dem Beratungs- und Technologiebereich. So hält Savills-Mann Wiesener die zuletzt gezahlten Preise für Neubauten auch nicht für überhöht. „Potenzial für Mietsteigerungen besteht hier noch immer“, ist er überzeugt.

Ab Mitte 2010 könnte sich das Blatt allerdings wenden, da eine echte Nettoabsorption in München nach wie vor nicht wirklich gegeben ist. Der Mietmarkt funktioniert primär auf der Grundlage von

Flächenverschiebungen, wobei der Erweiterungsbedarf vielfach durch die Effizienz neu erstellter Gebäude aufgefangen wird. Ein echter Zuzug von Firmen mit spürbarem Flächenbedarf ist ungeachtet der strotzenden Wirtschaftskraft Münchens nicht zu verzeichnen.

Auf eine ordentliche Resonanz sollten auch die hochmodernen und architektonisch durchaus anspruchsvollen Gebäude in der Parkstadt Schwabing stoßen, wobei das Bauvolumen hier mit der Umsetzung des Skyline Towers, den Projekten be orange, be blue, be green, Denkwerk, Glashaus und Squareparc bei weit über 100.000 Quadratmetern liegt, was in einem einzelnen Büroquartier ein durchaus ambitioniertes Volumen darstellt. Andererseits findet man nur selten in München eine vergleichsweise interessante und zukunftsweisende Ansammlung von Firmen wie in der Parkstadt. Mit Unternehmen wie Roland Berger, Fujitsu Siemens, München TV, Interhyp, General Electric, Accenture und zahlreichen anderen Firmen entwickelt sich die Parkstadt zunehmend zu einem Business-Schmelztiegel wie kaum ein anderer Standort in München jemals zuvor. Wer bisher in unattraktiven 1980er-Jahre-Bauten am Frankfurter Ring oder in Schuh-schachteln in der Peripherie Münchens gegessen hat, weiß einen funktionierenden Bürostandort wie die Parkstadt mit direkter Anbindung an die Innenstadt und



Die Entwürfe für das Laim290 stammen vom Münchener Büro von KSP – Engel und Zimmermann Architekten.

zum Flughafen für Mietpreise ab 14 Euro pro Quadratmeter und Monat durchaus zu schätzen.

Als Alternative zur klassischen Innenstadtlage hat sich auch der Arnulfpark hervorragend etabliert. Eine solide Mischung aus ansprechender Architektur, perfekter Verkehrsanbindung und einem ebenfalls interessanten Mix an Mietern, die in die jüngst fertiggestellten Gebäude am westlichen und am östlichen Ende des Areals einziehen, und den Arnulfpark zur derzeit besten Münchener Adresse in der Innenstadt aufsteigen lassen.

Der Agfa Park in Sendling sowie der Olympia Office Tower der IVG auf dem ehemaligen Knorr Bremse Areal in Moosach sind noch nicht soweit, um in den Fokus der Nutzer für 2009 zu geraten, obschon das Entwicklungsvolumen auf über 20 Hektar Fläche beachtlich ist.

Geht man in der Zeitachse noch über das Jahr 2010 hinaus, sind bereits neue große und attraktive Gewerbe- und Büroareale wie etwa das Hirschgartencenter von Aurelis mit 134.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche (BGF) in der Ausschreibung, und auch Vivico und IVG haben noch einige Grundstückspeile auf der Achse Landsberger Straße im Köcher.

Die Steuerpolitik treibt Mieter in die Peripherie

Bleiben also die kleineren aber feinen Entwicklungen, die den Markt in den kommenden Monaten prägen werden. Einerseits die Nymphenburger Höfe am Stiglmaierplatz mit rund 30.000 Quadratmetern Büroflächen und andererseits die Entwicklungen an der Theresienwiese (b3, Medienfabrik) mit ebenfalls rund 30.000 Quadratmetern Volumen. An beiden Standorten wiegen sich die Entwickler insofern in Sicherheit, als die Büros jeweils an die AMB Generali und die CGI verkauft sind und die vertraglich gesicherten Mieten zwischen 15 und 25 Euro pro Quadratmeter absolut im Rahmen des Marktgeschehens liegen.

Da in München genügend gut verdienende Unternehmen sitzen, rückt die Gewerbesteuer im Zuge der Steuerreform und der fiskalpolitisch wenig durchdachten Zinsschranke, die nun auch Mieten in die Gewerbesteuerpflicht nimmt, zunehmend in den Fokus.

Manche Umlandgemeinden Münchens gewinnen so unverhofft an Bedeutung.

Orte wie Gräfelfing, Ober- und Unterhaching ziehen wieder vermehrt Unternehmen an, sofern sie in der Lage sind, zügig und flexibel ordentliche Bürostandorte auszuweisen. Und auch Hallbergmoos im Norden profitiert von der Nähe zum Flughafen und kann zum Teil großflächige Vermietungen aufweisen. Die Wahl von Mobility Concept, einer Unicredit Tochter, fiel jüngst auf Oberhaching, Philip Morris siedelt sich in Gräfelfing an, und zahlreiche bisher nur schwierig vermarktete Bürostandorte wie Dornach und Aschheim erfreuen sich überraschend einer durchaus regen Nachfrage. Hervorzuheben ist hier auch der Business Campus Garching. Ein Projekt, das sukzessive ausgebaut wird und über eine hervorragende Innenstadtanbindung mit direktem U-Bahnanschluss verfügt. Dagegen fallen ehemals – insbesondere bei Medienfirmen – beliebte Standorte wie Ismaning und Unterföhring erheblich ab. Die Mieten liegen in der Peripherie bei Neubauten regelmäßig um die zwölf bis 13 Euro pro Quadratmeter.

Das vorhandene Flächenangebot außerhalb der Stadtgrenzen teilt sich in zwei Teilmärkte auf. Zum einen Standorte wie Hallbergmoos mit neu erstellten und zum Teil attraktiven Gebäuden, die seit Jahren nicht vermietet sind und auch wenige Chancen haben, jemals einen Mieter zu finden. Hier ist schlicht das gesamte Standortmarketing gescheitert. Zum anderen in funktionierende und durchaus beliebte Adressen im Münchener Süden mit hohem Freizeit- und Wohnwert, die

im Bürobau eine Wiedergeburt erfahren. Hier wurden einerseits in den 1980er und 1990er Jahren Gebäude auf einem derart primitiven Niveau erstellt, dass die Mieten zum Teil spürbar unter zehn Euro pro Quadratmeter liegen. Andererseits zieht die Nachfrage nach modernen und architektonisch anspruchsvollen Bürohäusern so spürbar an, dass man in Verbindung mit den Steuervorteilen in Höhe von rund fünf Prozent bereit ist, für gute Produkte Mieten zu zahlen, wie sie auch in den schlechteren Standorten innerhalb Münchens üblich sind.

Entwickler sollten ihre Projekte schnell fertigstellen

Insgesamt lässt sich für 2008 feststellen, dass die Gesuche sich laut Aussagen von Peter Biegelmaier, Geschäftsführer des Immobilienkontors Colliers Schauer und Schöll, weiter auf einem hohen Niveau bewegen. Erfreulich ist insbesondere, dass die Neuanfrageentwicklung homogen über alle Branchen verteilt ist, was für einen nach wie vor gesunden Markt spricht.

Die durchschnittliche Preisbildung bewegt sich derzeit bei 15 Euro pro Quadratmeter. Mit 31 Euro pro Quadratmeter in der Spitze bei nach wie vor immerhin 1,54 Millionen Quadratmetern Leerstand deutet auch die Preisobergrenze auf einen recht preisstabilen Markt hin. Der Durchschnittspreis für Neubauobjekte in zentraler Lage liegt bei 17,50 Euro pro Quadratmeter. Die Mietpreisspannen im Zentrum liegen je nach Ausstattungsgrad zwischen 15 und 25 Euro pro Quadratmeter. Das derzeit im Bau oder in Planung befindliche Volumen innerhalb der Stadtgrenzen von rund 300.000 Quadratmetern, das in den kommenden zwölf Monaten verfügbar sein wird, dürfte an keinem Standort unter 15 Euro pro Quadratmeter anzumieten sein. Dafür erhalten Mietinteressenten aus dem Hightech- und Beratungsbereich neben zentralen Standorten eine gute Infrastruktur und eine hochmoderne Ausstattung, die den gestiegenen Ansprüchen der Mitarbeiter gerecht wird. Das ist in einem Markt wie München, in dem das Thema Mitarbeitermotivation bei gerade einmal fünf Prozent Arbeitslosigkeit eine Rolle spielt, nicht zu unterschätzen.

Münchens Büromarkt in Zahlen

Büroflächenbestand: 21,5 Millionen Quadratmeter

Flächenumsatz erstes Halbjahr 2008: rund 400.000 Quadratmeter

Spitzenmiete: 30,70 Euro pro Quadratmeter

Durchschnittsmiete: 14 Euro pro Quadratmeter

Leerstand: 1,54 Millionen Quadratmeter

Leerstandsrate: 7,2 Prozent

Transaktionsvolumen erstes Halbjahr 2008: 1,25 Milliarden Euro (Vorjahr 2,45 Milliarden Euro)

Quelle: City Survey – Büro- und Investmentmärkte im Überblick – 1. Halbjahr 2008 – Colliers Property Partners Schauer & Schöll