



Büroflächen in der Innenstadt sind knapp. Davon profitiert das Altstadt-Palais am Karl-Scharnagl-Ring, das im Sommer 2008 fertiggestellt wird.

Spiegelbild des Aufschwungs

» In der Münchener Projektentwicklerszene herrscht eine Aufbruchstimmung wie zuletzt zur Jahrtausendwende. Die große Frage ist, ob sich das aktuelle Vermietungsvolumen fortsetzt oder ob die zahlreichen spekulativen Ankäufe einen zu starken Hype ausgelöst haben.

> Von Dr. Jens Laub

In fast allen wirtschaftlichen Bereichen ist München führend in Deutschland. Die Metropolregion „Greater Munich“ – wie sich die Landeshauptstadt selbst neuerdings tituliert – gilt laut CB Richard Ellis als einer der leistungsfähigsten und innovativsten Wirtschaftsräume Europas. Die Wirtschaftsleistung der Stadt soll in den kommenden fünf Jahren um rund 25 Prozent wachsen. Gemäß einer Untersuchung des Wirtschaftsinstituts Feri werden so rund 56.000 neue Arbeitsplätze entstehen, was alleine einem zusätzlichen Bedarf von rund ein bis 1,5 Millionen Quadratmeter Büroflächen entspricht.

Gestützt werden diese Prognosen durch die Erfolgsmeldungen über Neuanstellungen und Konzentrationen von Firmensitzen in der Landeshauptstadt. Neben dem Umzug der Linde AG in die Innenstadt spielen Fusionen wie die der Münchener Hypothekbank und der DG Hyp ebenso eine Rolle bei der Bewertung des Standortes wie auch die Entscheidung,

dass zwei der drei deutschen Eliteuniversitäten in München liegen. So entstehen weitere Netzwerke aus Führungskräften und Forschern, die sich gegenseitig fördern und eine positive Stimmung verbreiten.

Die guten Rahmendaten führen zunächst zu einer konstanten Vermietungsleistung, die im ersten Halbjahr 2007 bei rund 370.000 Quadratmetern lag und sich mit dem Vorjahresniveau messen kann. Der Gesamt leerstand ist jedoch nach wie vor differenziert zu betrachten. Während sich in der Innenstadt große zusammenhängende Flächen verknappen, stagniert der Anteil unvermieteter Büroflächen in der Peripherie weiter auf hohem Niveau. Dieser Zustand wird sich auch auf absehbare Zeit nicht bessern. Im Gegenteil: Die Vermietungsleistung in den Randgebieten hat sich in den vergangenen zwölf Monaten im Vergleich zur Innenstadt sogar halbiert. Insgesamt aber umschreibt Achim Degen, Geschäftsführer bei Colliers Schauer&Schöll, die Perspektive für den Vermietungsmarkt mit den Worten, dass zwar „keine Euphorie, aber gesunder Optimismus“ in den Maklerhäusern Einzug hält. Insofern stehen neue Projektentwicklungen unter guten Vorzeichen.

Forwarddeals heizen das Entwicklergeschäft an

Die Erfolgsmeldungen über den Büro markt haben in den vergangenen zwei Jahren internationale Investoren ange lockt, die mit spekulativen Leerankäufen hohe Erwartungen in den Markt getragen haben. Während die Baustarts Ende 2007 noch als moderat einzustufen sind, dürfte sich dieses Bild von 2008 an deutlich ändern. Ob die Medienfabrik auf der Theresienhöhe, die Parkstadt Schwabing mit dem Glashaus und dem Parkstadt Office Center oder die Nymphenburger Höfe, die Zahl der spekulativen Käufe hat gewaltig zugenommen. Im ersten Halbjahr 2007 lag der Gesamtverkaufserlös für gewerbliche Grundstücke 30 Prozent über dem Vorjahreswert. Das Investmentvolumen bei Büro- und Geschäftshäusern hat sich im laufenden Jahr gegenüber dem Vorjahr verdoppelt.

Betrachtet man das Volumen der aktuell geplanten Projektentwicklungen mit rund 300.000 bis 500.000 Quadratmetern Fläche für die kommenden zwei Jahre, dann könnte es für diejenigen Entwickler

bereits kritisch werden, die zu spät auf den Investorenzug aufgesprungen sind. Bedenklich stimmen könnte den kritischen Betrachter auch die Tatsache, dass Immobilienmärkte in der Vergangenheit immer dann Überhitzungstendenzen aufgewiesen haben, wenn selbst Banken vermehrt mit Private-Equity-Fonds oder eigenen Entwicklungsgesellschaften im Projektgeschäft aktiv geworden sind. Derzeit gehen einige Häuser wieder mit Adressen ins Risiko, die in der Vergangenheit mehr als nur Kopfzerbrechen bereitet haben.

Jene Projektentwicklungen, die bereits genehmigt sind oder absehbar in Bau gehen, dürften in den kommenden zwei Jahren noch auf eine gesunde Nachfrage stoßen. Im laufenden Jahr befinden sich nur rund 100.000 Quadratmeter Bürofläche in der Fertigstellung, wovon knapp die Hälfte bereits vorvermietet ist. Das Volumen 2008 liegt erheblich höher. CB Richard Ellis rechnet mit über 400.000 Quadratmetern, wobei der Anteil spekulativ zu errichtender Flächen bei knapp unter 200.000 Quadratmetern liegen dürfte.

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 in der Ausschreibung, und auch Vivico Real Estate hat noch einige Grundstückspfeile auf der Achse Landsberger Straße im Köcher.

Schließlich darf man nicht verkennen, dass die Zyklen immer kürzer und unberechenbarer werden. Diese Volatilität spiegelt sich im Übrigen auch in den Großmietgesuchen wider, die regelmäßig mit sogenannten „atmenden Verträgen“ – also großangelegten Vorrats- und Rückgabeflächen – aufwarten, was aus der Sicht von Projektentwicklern und Endinvestoren ein mehr als leidiges Thema ist.

Aktuell ziehen laut Aussagen von Peter Biegelmeier, Geschäftsführer des Immobilienkontors Colliers Schauer&Schöll, jedoch die Gesuche an. Erfreulich ist dabei, dass sich die positive Entwicklung der Neuanfragen neben den klassischen Bereichen wie Beratung, EDV und Medien aufgrund der gesunden Wirtschaftsstruktur homogen über alle Branchen verteilt. Dies führt auch dazu, dass die Anzahl der Abschlüsse bis 500 Quadratmeter bei 400 bis 500 Verträgen pro Jahr hoch ist, was immerhin einen Marktanteil von 25 bis 30 Prozent ausmacht und die Abhängigkeit

von Großvermietungen reduziert.

Der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2007 liegt allerdings noch hinter dem Vorjahr zurück, wenn man ihn um die Eigennutzerflächen von 74.000 Quadratmetern (hiervon alleine 60.000 Quadratmeter für den ADAC-Neubau) bereinigt. Hier hat man im Rahmen der angeschobenen Projekte sicherlich in manchen Maklerhäusern mehr Abschlussvolumen erwartet. Tim Wiesener, Geschäftsführer von Savills München, geht jedoch davon aus, dass die Vorjahresmarke im zweiten Halbjahr überboten werden könnte. Schließlich sind derzeit mehrere Großgesuche in Verhandlung, die noch einmal rund 50.000 bis 70.000 Quadratmeter Abschlussvolumen produzieren könnten.

Was die Preisgestaltung anbetrifft, hat die Sensibilität hinsichtlich der Miethöhen in den vergangenen zwölf Monaten

Münchens Vorzüge

Warum Mieter und Investoren auf München setzen:

HARD FACTS

1. höchste DAX-Konzerndichte in Deutschland (acht von 30 DAX-Konzernen)
2. zweitgrößter Buchverlagsstandort nach New York
3. größter Finanzplatz in Deutschland
4. führend als Kommunikationsstandort
5. zweitgrößtes Genforschungszentrum in Europa
6. viertgrößter Technologiestandort der Welt
7. Großstadt mit den meisten Konzernzentralen in Deutschland
8. niedrigste Arbeitslosenquote aller deutschen Großstädte
9. höchste Kaufkraft je Einwohner unter Deutschlands Großstädten

SOFT FACTS

1. Nr. 1 im Lebensqualität-Ranking aller deutschen Städte (Quelle: Bellevue)
2. Nr. 5 im weltweiten Mercer-Ranking „Lebensqualität“
3. sicherste Großstadt Deutschlands
4. Standort von zwei der drei deutschen Eliteuniversitäten
5. Nr. 1 im Prognos Zukunftsatlas für Deutschland (Prognos AG)

sukzessive abgenommen. Vielmehr zeigt sich, dass unrenovierte Flächen im „Billigsegment“ kaum mehr auf eine große Nachfrage stoßen. Achim Degen hat anlässlich des IIR München Kongresses herausgestellt, dass der Preis kein Steuerungsinstrument mehr ist. Was zählt, sind Produktqualität und Individualität. Architektonisch attraktive Gebäude an guten Standorten werden auch entsprechend bezahlt, zumal das Thema Personalakquise in Wachstumszeiten wieder mehr im Vordergrund steht. Da rekrutieren sich mit einem Büro im Arnulfpark oder in der Parkstadt Schwabing qualifizierte Mitarbeiter leichter als in Dornach oder in Hallbergmoos.

Die durchschnittliche Miete liegt derzeit bei 15,60 Euro pro Quadratmeter. Die Preisobergrenze von 31 Euro bei nach wie vor 1,6 Millionen Quadratmetern Leerstand deutet auf einen recht gesunden Markt hin, wenn man bedenkt, dass die Höchstmiete 2001 bei 35,80 Euro gelegen

Rings beginnen die Preise deutlich zu bröckeln. Mietangebote in der Peripherie ab 7,50 Euro sind keine Seltenheit. Die Projektgebiete der sogenannten „Neuen Münchener Adressen“, also die Theresienhöhe und die Parkstadt Schwabing, bilden mit einer Spanne zwischen 14 und 18 Euro ein eigenes Marktsegment ab. Auch die Messe Riem konnte seit Eröffnung des Einkaufszentrums den zwischenzeitlichen Mietpreisverfall aufhalten und bewegt sich nun im Bereich zwischen elf und 13 Euro pro Quadratmeter.

Wenn die großen Maklerhäuser darüber berichten, dass das Neuanfragevolumen um 20 Prozent und mehr gestiegen ist, so stellt sich die Frage, wo die Mieterinteressenten letztlich hinwollen. Da zumeist eine klare Standort- und Qualitätsverbesserung angestrebt wird, gewinnt der Münchener Markt, mehr noch als in den Jahren zuvor, von innen nach außen an Attraktivität. Ferdinand Rock, Leiter der Vermietung von Jones Lang LaSalle

(JLL) Deutschland, drückt es noch drastischer aus: „Es gibt in den kommenden ein- einhalb Jahren keine Flächenreserven in Top-Innenstadtlagen. Mieter, die in Größenordnungen ab 4.000 Quadratmetern und mehr suchen, werden in citynahe Lagen wie Stiglmaierplatz, Arnulfpark oder Parkstadt Schwabing ziehen.“ Das bedeutet, dass die Preise dort steigen werden.

Die Erfolge der Lenbachgärten, die mit den Hauptmietern McKinsey und Condé Nast Verlag der Fertigstellung entgegen streben, und des Altstadt-Palais, das mit Vermietungen jenseits der 25-Euro-Marke brillierte, haben über die Grenzen Münchens hinaus für Furore gesorgt. Aber auch die Angerhöfe, der künftige Hauptsitz der Linde AG, geben den kommenden innenstadtnahen Projektentwicklungen den berechtigten Anlass zur Hoffnung auf eine positive Nachfrage- und Mietpreisentwicklung.

Größter Gewinner dieses Trends in der Innenstadt sind Projekte, die sich in Bau befinden oder zügig lieferbar sind. Ein Beispiel ist der Arnulfpark, wo der erste große Bürokörper mit Bristol-Myers Squibb über einen renommierten Ankermieter verfügt, der knapp 50 Prozent der insgesamt 27.000 Quadratmeter Büroflächen Ende 2008 beziehen wird. Das nächste zentrale Büroprojekt mit Baubeginn 2007 sind die Nymphenburger Höfe auf dem ehemaligen Areal der Löwenbrauerei am Stiglmaierplatz. Mit den zwei 30.000 Quadratmeter umfassenden Bürogebäuden vis à vis des Königsplatzes wird der westliche Teil der Maxvorstadt zu einem immer attraktiveren Bürostandort. Die Mieten in den innenstadtnahen Lagen dürften sich in Zukunft um die 20 Euro einpendeln.

Im Süden entstehen derzeit neue interessante Projekte wie etwa die Entwicklung des ehemaligen Agfa-Geländes durch die Büschl-Gruppe. Insgesamt sind jedoch die meisten Flächenpotenziale im Südosten wie etwa das frühere Pfanni-Gelände am Ostbahnhof noch nicht spruchreif.

Arnulfpark und Maxvorstadt etablieren sich

Im Norden kam die Wiederbelebung der Parkstadt Schwabing hingegen schneller und für manche Entwickler überraschender als gedacht. Startschuss war der Verkauf der Grundstücke aus dem Besitz der schwedischen Skanska-Gruppe an das Konsortium aus der Optima-Gruppe und IKR. Die 40.000 Quadratmeter umfassenden Bürogebäude befinden sich bereits im Bau und wurden an LaSalle Investment Management veräußert. Auch der Squareparc, der von Frankonia und IVG gemeinsam entwickelt wird, befindet sich mit rund 13.000 Quadratmetern im Rohbau.

Die Kalkulation der Investoren geht hier davon aus, dass Mieter, die etwas preisen-sibler agieren, aber dennoch die Innenstadt- und Flughafennähe miteinander verbinden wollen, an der Parkstadt mit Mieten ab 16 Euro nicht mehr vorbeikommen werden. Schließlich bietet sie sich mittlerweile als Standort für Firmenverlagerungen an, was Adressen wie Interhyp, Fujitsu Siemens, Roland Berger und General Electric bereits unter Beweis gestellt haben. Man kann heute davon ausgehen, dass die Parkstadt den Durchbruch als neuer Bürostandort geschafft haben dürfte,

In die Lenbachgärten sind kürzlich die Wirtschaftsberater von McKinsey eingezogen.

und aus einem leergefegten Markt resultiert hatte. Der Durchschnittspreis für Neubauobjekte in zentraler Lage liegt bei 17,70 Euro, wobei allerdings der Umsatzschwerpunkt in München zwischen 12,50 und 15 Euro liegt. Das sind immer noch „Schnäppchenpreise“ im europäischen Vergleich und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Stärke der Region.

Die Mietpreisspannen im Zentrum liegen je nach Ausstattungsgrad zwischen 15 und 25 Euro. Außerhalb des Mittleren



FOTO: FRANKONIA

obwohl immer noch Grundstücke mit einer Bruttogrundfläche von insgesamt rund 200.000 Quadratmetern brachliegen.

Während alle Augen auf die aktuellen Neubaumaßnahmen gerichtet sind, etabliert sich ein kleiner Kreis spezialisierter Revitalisierungsentwickler, die den Neubauprojekten durchaus Konkurrenz machen. Sowohl vom Größenvolumen, aber auch von der Attraktivität her bieten Revitalisierungen interessante Alternativen für Entwickler und Mieter.

Investmentmarkt bleibt auf hohem Niveau

Ob in der Innenstadt die ehemaligen Versicherungsgebäude im Umfeld der Sonnenstrasse, von denen sich derzeit rund 30.000 Quadratmeter in der Sanierung befinden, oder das alte Infineon-Gelände in der Balanstraße mit rund 100.000 Quadratmetern; ob das ehemalige Telekom-Areal in der Infanteriestrasse oder das alte Postgebäude in der Arnulfstraße mit 37.000 Quadratmetern, das unter dem Namen Art Déco Palais von Orlando Real Estate vermarktet wird, oder die Revitalisierung der Destouchesstraße in Schwabing mit 10.000 Quadratmetern Fläche – allen Projekten ist eines gemeinsam: Sie befinden sich an interessanten Standorten und gleichen teilweise mangelnde Flächeneffizienz durch ein ganz eigenes Flair und ein eigenständiges Konzept aus. Insgesamt handelt es sich dabei um 200.000 bis 300.000 Quadratmeter interessante Flächen, die auch durch den Auszug großer Firmen regelmäßig neuen Nachschub bekommen.

Mietinteressenten werden in solche Objekte in der Regel mit Mietansätzen gelockt, die rund zehn bis 20 Prozent unter denen für Neubaufächen im unmittelbaren Umfeld liegen. Lediglich nicht mehr zeitgemäße Gebäude in 2b-Lagen werden noch mehr als in der Vergangenheit das Nachsehen haben.

Diese Gebäude prägen auch einen Großteil der hartnäckigen Leerstandsrate. Der Anteil leerer, nicht revitalisierter oder nicht sanierbarer Gebäude in mäßigen bis schlechten Lagen dürfte durchaus bei 30 bis 40 Prozent des gesamten Marktvolumens liegen, was somit das vordergründig hohe Leerstandsvolumen relativiert.

Der Münchener Investmentmarkt wird also wohl zu Recht hoch gehandelt. Geht man nach der Immobilienuhr von Jones

FOTO: OPTIMA-AEGIDIUS-FIRMENGRUPPE



Die Nähe zur Innenstadt und zum Flughafen sind ein großer Standortvorteil für die Parkstadt Schwabing.

Lang LaSalle, dann befindet sich die bayerische Metropole erst am Beginn einer dynamischen Mietpreisentwicklung. Insofern erklären sich auch die spekulativen Leerkäufe, die in der Regel bei marktgerechten Mietansätzen zwischen dem 16-fachen und dem 18,5-fachen Faktor auslaufen.

Revitalisierungen, die einen modernen technischen Standard bieten und nicht über den Markt vermietet wurden, können durchaus Faktoren zwischen dem 17-fachen und dem 20-fachen erzielen. An Spitzenstandorten führt der Faktor 25 zu-

mindest nicht mehr zum Abbruch der Gespräche, und mancher Investor erfreut sich beim Durchhandeln der Objekte innerhalb kurzer Zeit an Gewinnspannen, die – wie im Falle des Verkaufs der Ten Towers in Berg am Laim – dem ursprünglichen Entwickler die Tränen in die Augen treiben müssten. Rosige Zeiten also für diejenigen, die sich rechtzeitig eingedeckt haben, sofern sie in der Lage sind, zum richtigen Zeitpunkt zu verkaufen. Denn auch in München gilt irgendwann, dass die Karawane weiterzieht. 