

# Innenstadt im Aufwind



Zumindest an den innerstädtischen Bürostandorten der bayerischen Landeshauptstadt entspannt sich nach drei schwierigen Jahren die Lage zunehmend. Flächenumsätze und Mieten steigen, das Neubauvolumen sinkt. Die Umlandmärkte hingegen bleiben auf Talfahrt. *Von Dr. Jens Laub*

Münchens Büromarkt hat mal wieder die Nase vorn. Die Makler von Atisreal und Jones Lang LaSalle prognostizieren für das laufende Jahr eine Vermietungsleistung von 550 000 bis 600 000 Quadratmetern. Die Neuanfragen summieren sich auf rund 200 000 Quadratmeter. Allerdings erlebt man auch an der Isar ein hier vor der Baisse eher unbekanntes, in anderen Großstädten aber als völlig normal erachtetes Phänomen: Es wird einen Sockelleerstand von nicht mehr vermietbaren Flächen geben.

## Leerstand ist nicht gleich Leerstand

Die differenziertere Betrachtung des Leerstandsbegriffs ist das Schlagwort des Jahres 2005. Insbesondere eine Stadt wie München, die es noch bis vor kurzem gewohnt war, eine bessere Besenkammer zu Höchstpreisen zu vermieten, muss sich dringend an die Segmentierung des Marktes nach Flächenstandards und Mikrostandorten gewöhnen. Von größtem Interesse ist in diesem Zusammenhang die jüngst von der BulwienGesa AG gemeinsam mit Baasner, Möller & Langwald veröffentlichte Studie zum Münchener Büroflächenmarkt. Damit wurde der Objektbestand nach Gebäuden und Flächenpotenzialen erstmals erfasst. Auf Basis der Bruttogeschossflächen ermittelte die Studie inklusive Umland einen Gesamtbestand von 21 Millionen Quadratmeter. Der Leerstand beträgt 2,5 Millionen Quadratmeter, davon 1,65 Millionen im Stadtgebiet und 890 000 im Umland.

Die Studie macht die Ursachen der Leerstände unterscheidbar. Sie zeigt auf, was sich in den Analysen der vergangenen Jahre bereits abzeichnete: Auch in Mün-



Innenstadtnahe Büroflächen, wie sie im Arnulfpark zu finden sein werden, sind gefragt.

chen müssen Immobilien auf dem neuesten technischen Stand sein, bedürfen einer emotionalen Differenzierung und sollten ab einer bestimmten Mietpreisklasse professionell inszeniert werden. Darüber hinaus ergibt die Leerstandsanalyse ein eindeutiges Gefälle von Umland und Stadtkern.

## Zähe Geschäfte im Umland

Im innerstädtischen Bereich bewegt sich die Leerstandsquote mittlerweile in einem überschaubaren Rahmen. Die entsprechenden Standorte vereinen gemäß Colliers/Schauer und Schöll drei Viertel der gesamten Vermietungsleistung auf sich.

Gewinner in der Leerstandsanalyse sind dabei sogar die Stadtgebietsrandzonen wie Untermenzing-Allach, Neuhausen-Nymphenburg und Obergiesing, was allerdings mit dem geringen Neubau- und Angebotsvolumen zusammenhängt. Verlierer sind Trudering-Riem, die Schwantaler Höhe und Hadern, wobei auch hier das Flächenangebot die Quote prägt, weshalb Ramersdorf-Perlach und Schwabing-Freimann absolut gesehen die höchsten Leerstandsprobleme aufweisen.

Aus der Vogelperspektive zeigen sich die größten Angebotsüberhänge in der Nordachse – beginnend in der Parkstadt Schwabing und endend in Hallbergmoos. Außerhalb der Stadtgrenzen stehen im Norden rund 392 000 Quadratmeter Flä-

## Ruhe am Investorenmarkt

Der Münchener Investmentmarkt verzeichnet nach wie vor wenig Bewegung. Die maßgeblichen deutschen Fonds üben sich in Zurückhaltung, obwohl die Einkaufsfaktoren in München derzeit günstiger sind als all die Jahre zuvor. Insbesondere unter Berücksichtigung der günstigen Vertragsabschlüsse mit mittelfristigen Laufzeiten bieten fertig gestellte und weitgehend vermietete Gebäude die seltene Möglichkeit nachhaltig höhere Mieten zu erzielen.

Dennoch pokern die Investoren auf noch niedrigere Einkaufspreise. Auch ausländische Aufkäufer suchen nach Schnäppchen, die sie nicht finden können. Aus den wenigen Paketverkäufen, wie dem der deutschen Bank an Blackstone, picken sich im Nachgang vor allem lokale Privatinvestoren die besten Stücke heraus. Aus Sicht der Projektentwickler kann sich die Situation bei zunehmender Vermietungsleistung nur verbessern. Wer kann, wartet deshalb ab.

chen leer. Anderswo in der Peripherie sieht es nicht besser aus. Es gibt Standorte, in denen große Teile der in Boomzeiten fertig gestellten Bürohalde keine Aussicht auf Verwertung haben, sofern nicht ein Wunder geschieht. Kritisch ist die Lage beispielsweise in Hallbergmoos mit 120 000 Quadratmetern Leerstand und auch in Ismaning mit 112 000 Quadratmetern. Teilweise erreichen die Leerstandsquoten annähernd 45 Prozent. Ein funktionierender Markt mit geregelter Mietpreisbildung ist unter solchen Bedingungen kaum mehr möglich. Im Gegenteil – Leerstand generiert ab einem bestimmten Punkt weiteren Leerstand. Insbesondere Firmen, die während des Internetbooms in der Peripherie ungünstige Verträge unterzeichnen mussten, profitieren jetzt vom Auslaufen ihrer Fünfjahresverträge und ziehen zu annehmbaren Konditionen in revitalisierte oder neu erstellte Objekte in der Innenstadt.

Aber auch im Stadtgebiet haben Gebäude mit Sanierungs- oder Renovierungsstau derzeit keine Vermarktungschancen. Selbst Büros direkt am Mittleren Ring – eine der meist befahrenen Straßen Europas – müssen derzeit mit Auszügen leben, da insbesondere wirtschaftlich erfolgreiche und expandierende Mieter ihre Chancen zu Standortverbesserungen wahrnehmen. Eine Sonderrolle spielen die Leerstände in den existierenden Hochhäusern. Hier wird in der Regel auf Großmieter spekuliert. Das Marktgeschehen spielt sich aber vor allem im Flächensegment von 500 bis 1500 Quadratmeter ab.

## Aufwärts in der City

Das Angebot an Büroflächen in der Innenstadt ist auf „nur noch“ knapp 300 000 Quadratmeter geschrumpft – ein Volumen, das in den kommenden zwei Jahren relativ problemlos absorbiert werden

kann. Insbesondere die Verfügbarkeit qualitativ attraktiver und flexibler Gebäude ist limitiert. Nicht ohne Grund ist es der Frankonia Eurobau gelungen, in den Lenbachgärten mit Projektvermietungen an McKinsey und den Conde Nast Verlag zu glänzen, bevor es zum ersten Aushub gekommen ist. Weitere Großabschlüsse im Innenstadtbereich sind derzeit überwiegend aus dem Beratungs- und Dienstleistungssegment zu verzeichnen. CB Richard Ellis zufolge sorgte im ersten Halbjahr 2005 die Beraterbranche mit rund 43 000 Quadratmetern für das Gros der Umsätze, dicht gefolgt vom Bereich Neue Medien/Internet mit 41 900 Quadratmetern.

Interessant werden in diesem Zusammenhang auch zunehmend frei werdende Flächen alteingessener Körperschaften und Konzerne, die ihre Verwaltungen von Bestandgebäuden in der Innenstadt an den Stadtrand verlagern und im Zentrum Raum für kleinteilige Revitalisierungen schaffen. So wurden die bisherigen Verwaltungskomplexe der Generali Versicherung und der Barmer Ersatzkasse im Bereich der Sonnenstraße mit rund 30 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche von Entwicklern wie der IVG und der Nymphenburger Beteiligungs AG für eine marktgerechte Aufbereitung aufgekauft. Motor für den Trend zur Revitalisierung ist die abnehmende Verfügbarkeit hochwertiger Neubaufächen im Zentrumsbereich.

Auch das gesamte Areal um den Hauptbahnhof als neuer Bürostandort ist kein Geheimtipp mehr.

Auch der Arnulfpark bekommt langsam ein

städtebauliches Gesicht. Allerdings wirkt dieses städtebaulich interessante Gebiet in Rufweite der Innenstadt leider noch sehr fragmentiert. Hingegen gewinnt die Theresienhöhe mit den zunehmend platzierten Büros der DB Real Estate immer mehr an Statur. Die Theresienhöhe dürfte die erste „neue Münchener Adresse“ sein, die bis zum Jahresende weitgehend voll vermietet ist.

Von der Vollvermietung ist die Parkstadt Schwabing noch weit entfernt. Und doch ist dies einer der attraktivsten Bürostandorte Münchens. Mit dem Einzug des weltgrößten Computerfachverlages IDG in ein Solitärgebäude und dem Umzug von Roland Berger in die Highlight Munich Business Towers kommt endlich auch mehr Leben an den Standort. Die Eröffnung der Allianz Arena verschafft diesem nicht ganz unproblematischen Gebiet einen beachtlichen Imageschub.

Von den rund 130 000 Quadratmetern Büroflächen in der Messestadt Riem hingegen stehen immer noch 40 Prozent leer. Großmieter sind nur schwer zu finden und werden auch schwer zu halten sein, wenn sich am Standort nicht massiv etwas ändert. Es fehlt nicht nur am entsprechenden Ambiente, sondern an Argumenten für den Standort. Da helfen auch die direkte U-Bahnanbindung, die erfolgreich gestarteten Riem Arcaden und die BUGA wenig.

## Wieder auf Augenhöhe

Die Büromieten entwickeln sich gegenläufig. Im Stadtgebiet wird bereits ein Anstieg um 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr vermeldet. Die Durchschnittsmieten



FOTO: FRANKONIA

In Bürogebäude der Lenbachgärten werden unter anderem McKinsey und der Conde Nast Verlag einziehen.



FOTO: RAINER VIERTELBOCK

Die Beratungsfirma Roland Berger hat Büroflächen in den Highlight Business Towers bezogen.

legten von 13,62 Euro pro Quadratmeter auf derzeit 14,51 Euro Quadratmeter zu, Tendenz weiter steigend. Umfang und Anzahl der Incentives nehmen langsam ab – Investoren und Vermieter legen ihre Wundertüte mit mietfreien Zeiten, Ausbaubonuszuschüssen und Altvertragsbezugzuschuss beiseite. Auch die großen

Bestandshalter haben ihre Leerstandsflächen soweit abgebaut, dass sie nicht mehr mit Anzeigen auf Aldipreisniveau werben müssen. Vermieter im Zentrum können mit potenziellen Kunden wieder auf Augenhöhe verhandeln. Hilfreich ist dabei, dass die lokalen Medien nicht mehr ein gar so einseitiges Bild von der Leerstandssituation zeichnen, wie noch vor einem Jahr. Die Mieten im Umland hingegen sind weiter gesunken. Derzeit liegt der Durchschnittswert bei 9,75 Euro pro Quadratmeter, wobei die Märkte sich allerdings stark unterscheiden. Etablierte Computer- und Medienstandorte wie Ismaning oder Unterschleißheim können mit Großkonzernen wie Microsoft oder Premiere die Fahnen noch hochhalten. An anderen Standorten sind

Mieten von weniger als fünf Euro keine Ausnahme mehr. Mieter finden sich dennoch kaum.

Selbstverständlich hängt die Zukunft des Münchener Büromarktes maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ab. Bei Gesprächen mit den relevanten Entwicklern und Maklern zeigt sich jedoch, dass erstmals wieder Expansionsüberlegungen bei den Mietern eine strategische Rolle in der Flächenplanung spielen. Der Standort belebt sich zunehmend. Auch aus diesem Grund werden einige Entwickler wieder mutiger, wie sich am Bieterverfahren des Bundesvermögensamtes für das letzte innerstädtische Grundstück am Karl-Scharnagel-Ring gezeigt hat. Hier und anderswo zeigen die Einstände, dass für erstklassige Flächen in guten Lagen wieder mit Mieten jenseits der „Schallmauer“ von 25 Euro kalkuliert wird. 

*Dr. Jens Laub ist Autor der Plötz Immobilienführer München, Mitherausgeber des Buchs „Die Immobilie“ und Geschäftsführer der Optima-Aegidius-Firmengruppe.*



**Handbuch Immobilien-Investition**  
Hrsg. Prof. Dr. Karl-Werner Schulte,  
Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel und  
Prof. Dr. Matthias Thomas. 2., aktualisierte  
Auflage 2005. 17 x 24 cm. Gebunden.  
656 Seiten. ISBN 3-89984-121-2.

## Mit Sicherheit erfolgreiche Immobilien-Investments

Mit der 2. Auflage des **Handbuch Immobilien-Investition** erhalten Sie alle Instrumente für ein erfolgreiches, systematisches, professionelles und vor allem sicheres Investment in Immobilien. Das Handbuch umfasst sämtliche mit der längerfristigen Kapitaldisposition in Immobilien verbundenen Problemfelder – alles auf dem neuesten Stand.

Die einzelnen übersichtlich strukturierten Kapitel – verfasst von fast 30 Autoren, alle führende Vertreter aus Wissenschaft und Praxis – sind in sich abgeschlossen und sind deshalb auch einzeln gut lesbar. Viele Praxisbeispiele und -tips, nach Sachfragen gegliederte, umfangreiche Literaturempfehlungen und ein ausführliches Stichwortverzeichnis machen das Werk darüber hinaus zu einem nützlichen Nachschlagewerk.

**baufachmedien.de**  
DER ONLINE-SHOP FÜR BAUPROFIS

**Direkt bestellen! Fax 0221-5497-130**

Expl.	Bestell-Nummer	Titel
	ISBN 3-89984-121-2	<b>Handbuch Immobilien-Investition</b> € 129,-

Preisirrtum und Änderungen vorbehalten. Preise inkl. MwSt. zzgl. Versand. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Sie können der Verwendung Ihrer E-Mail-Adresse für Direktwerbaktionen jederzeit widersprechen. Dadurch entstehen Ihnen ausschließlich Übermittlungskosten nach den Basistarifen.

Name / Vorname des Bestellers

Firma

Straße

PLZ / Ort

Tel. / Fax

E-Mail

### Aus dem Inhalt:

- **Grundlagen**
- **Immobilien-Anlagemarkt:**  
Immobilien-Investoren und -Anlageprodukt,  
traditionelle und innovative Formen des Immobilien-Investments
- **Instrumente des Immobilienmanagements:**  
Analysen, u.a. Markt- und Standort-, Risikoanalyse, Investitionsrechnung,  
Bewertung, Portfoliomanagement, Performancemessung)
- **Recht und Steuern**



**Immobilien Informationsverlag**  
**Rudolf Müller GmbH & Co. KG**  
Pf 41 09 49 • 50869 Köln • Tel. 0221-5497-169  
Fax 0221-5497-130 • service@rudolf-mueller.de