

## BÜROMARKT

## MÜNCHEN LEUCHTET – NICHT MEHR

Die Zeiten, als man mit Leerstandsdaten von weniger als einem Prozent den Neid anderer Städte auf sich gezogen hatte, sind auf lange Sicht vorbei. München stellt sich wieder auf die Marktnormalität ein. > Von Dr. Jens Laub



FOTO: KANAM

Ein Konsortium aus Kan-Am und der Aareal Bank AG errichtet die Highlight Munich Business Towers in der Parkstadt Schwabing. Die Fertigstellung ist für September 2004 vorgesehen.

Fährt man in München innerhalb des Mittleren Rings die Hauptverkehrsstraßen entlang, so ist derzeit kaum ein Straßenzug frei von Vermietungsschildern. Da wundert es nicht, dass das bisherige Vermietungsergebnis 2003 im Bürobereich mit rund 366.000 Quadratmetern um 16 Prozent niedriger liegt als im Vorjahr. Zwar fiel der Umsatzrückgang geringer aus als vielfach erwartet. Dieses Zwischenergebnis darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Landeshauptstadt im langfristigen Vergleich den höchsten Leerstand aufweist, den es hier jemals gegeben hat. Allerdings wurden allein zwischen 1999 und 2001 mit rund 2,6 Millionen Quadratmetern vermieteter Flächen im Schnitt 870.000 Quadratmeter pro Jahr umgesetzt, doppelt so viel wie im Zehnjahresdurchschnitt von 1990 bis 2003. Wenn der Markt sich also wieder – wie Peter Biegelmeier, Geschäftsführer Schauer & Schöll vermutet – bei einer Vermietungsleistung von rund 400.000 Quadratmetern pro Jahr einpendelt, liegt er im „gesunden“ Münchener Durchschnitt.

Die seit 2002 im Bau befindlichen Projekte zeigen eine völlige Fehleinschätzung seitens der Entwickler und Investoren, was die Aufnahmebereitschaft des Münchener Büromarktes betrifft. Diese Kritik wiegt um so schwerer, als sich München zu keinem Zeitpunkt in der Vergangenheit durch Vorvermietungen ausgezeichnet hat, sondern die Gebäude in der Regel erst stehen mussten, bevor man zu Abschlüssen kam.

Während die hochgepriesenen New-Economy-Unternehmen gerade in München seit Mitte 2002 ihre Pforten im wöchentlichen Rhythmus geschlossen haben, gab es einen historisch einmaligen Bauboom in der Landeshauptstadt. Erschwerend kam hinzu, dass von der Finanz- über die IT- bis zur Medien- und Verlagsbranche in den vergangenen zwei Jahren auch hier der Rotstift Regie geführt hat. Die führenden Maklerhäuser gehen davon aus, dass die aktuelle Absorptionsproblematik mindestens bis 2005 anhält. Immerhin sind die Umsätze seit drei Quartalen wieder konstant. Auch die eingehenden Gesuche mit rund 150.000 Quadratmetern je Quartal zeigen, dass sich die Stimmung auf reduziertem Niveau stabilisiert hat. Das Stimmungsbarometer von Schauer & Schöll belegt zwar, dass die Investitions- und damit Anmietungsbereitschaft nach wie vor sehr verhalten ist. Als Lichtblick wird jedoch angeführt, dass die vom Maklerunternehmen befragten 950 Unternehmen im Vergleich zum vierten Quartal 2002 weniger pessimistisch in die Zukunft blicken. Die zurückhaltende Stimmung erklärt auch, warum Vertragsabschlüsse für Kleinflächen bis 500 Quadratmeter im Vergleich zu den Vorjahren erheblich angezogen haben, während der Bereich bis 1000 Quadratmeter fast gleichgeblieben ist. Tim Wiesener, Geschäftsführer Eureal München, geht davon aus, dass in diesem Flächensegment rund 50 Prozent der in 2003 abgeschlossenen Verträge abgewickelt wurden.

## KALKULIERTE VERTRAGSSTRAFEN

Das Immobilienkontor Flörsch & Partner spekuliert darauf, dass die verkürzten Restlaufzeiten großflächiger Verträge, die zur Hochzeit des Münchener Immobilienmarktes 2000/2001 abge-

schlossen wurden, die Chancen erhöhen, attraktive Mieter unter Berücksichtigung kalkulierbarer Vertragsstrafen zum Standortwechsel zu bewegen. Eine Verbesserung der Nettoflächenabsorption wird auf diesem Weg allerdings nicht erreicht, da diese Vermietungen Leerstandsschneisen in Bestandsgebäude schlagen.

## MEDIENTLOKOTIVE

Was München derzeit definitiv abgeht, sind symbol- und imageträchtige Neuansiedelungen, die ähnlich wie Kabel Deutschland oder Galileo für Furore sorgen könnten. Hilfreich ist zumindest, dass Infineon sich durch die Entscheidung für den Neubau eines eigenen Verwaltungsgebäudes von seinen Abwanderungsgedanken Richtung Österreich verabschiedet haben dürfte und Haim Saban mit Pro 7 dem Medienstandort München treu bleiben wird. Schenkt man einer jüngst erschienenen Studie von Ernst & Young Glauben, so wird München im Medienbereich sogar wieder zur bundesweiten Lokomotive werden, was neben der Tatsache, dass man als Zentrum der deutschen Biotechnologie und Versicherungsstandort Nummer eins gilt, für die Zukunft Grund zur Hoffnung gibt. Sollte der Trans-Rapid wie geplant oberirdisch in den Hauptbahnhof gleiten und sich damit als verlängerter Arm des Münchener Flughafens etablieren, wird München auch als Technologie-Hochburg wieder einmal Maßstäbe setzen.

Hinsichtlich der Verteilung der Neuvermietungen innerhalb der Landeshauptstadt im Verhältnis zur Peripherie zeigt sich deutlich, dass der Innenstadtbereich mit neu abgeschlossenen Mietverträgen über insgesamt 52.000 Quadratmetern am besten abschneidet, zumal Neuanfragen in einer Größenordnung von 53.000 Quadratmetern bereits über dem hier angekündigten Fertigstellungsvolumen von 45.000 Quadratmetern bis 2005 liegen.

Als Entwicklungsachse der Zukunft gilt der gesamte Bereich südlich und nördlich des Hauptbahnhofs bis zur Laimer Unterführung. Sowohl der Aufwärtstrend entlang der Bayer- und Arnulfstraße mit der Fertigstellung des Random-House-Gebäudes, des Dorint



Hotels, des Bayer Karrees, der Hopfenpost und der jüngst im alten Eisenbahnbundesamt auf Vermittlung von Jones Lang LaSalle angesiedelten Magnetbahnvorbereitungsgesellschaft, als auch die Neubauten an der Landsberger Straße mit dem Zuggpferd AOK als Mieter und die dynamische Entwicklung des Europäischen Patentamtes geben dem einst unansehnlichen Quartier im weiteren Umfeld des Bahnhofs bis zur Donnersberger Brücke einen nachhaltig positiven Imageschub. Auch der Münchener Norden inklusive der Neubaugebiete Schwabing Nord und der Parkstadt Schwabing hält sich verhältnismäßig tapfer. Abschlüsse und Neuanfragen über insgesamt 100 000 Quadratmeter treffen auf ein Flächenvolumen von insgesamt 230 000 Quadratmeter. Großansiedelungen wie Fujitsu Siemens und CBP mit insgesamt 20 000 Quadratmetern Flächenanmietungen geben Anlass zu berechtigter Hoffnung auf einen bald über die Grenzen Münchens hinaus akzeptierten Bürostandort.

Hingegen zeichnet sich im Münchener Süden mit den Planungen für „Isar Süd“ von Siemens eine erhebliche Leerstandswelle ab, da Siemens derzeit fast alle Mietverträge in Fremdobjekten in dieser Region auslaufen lässt.

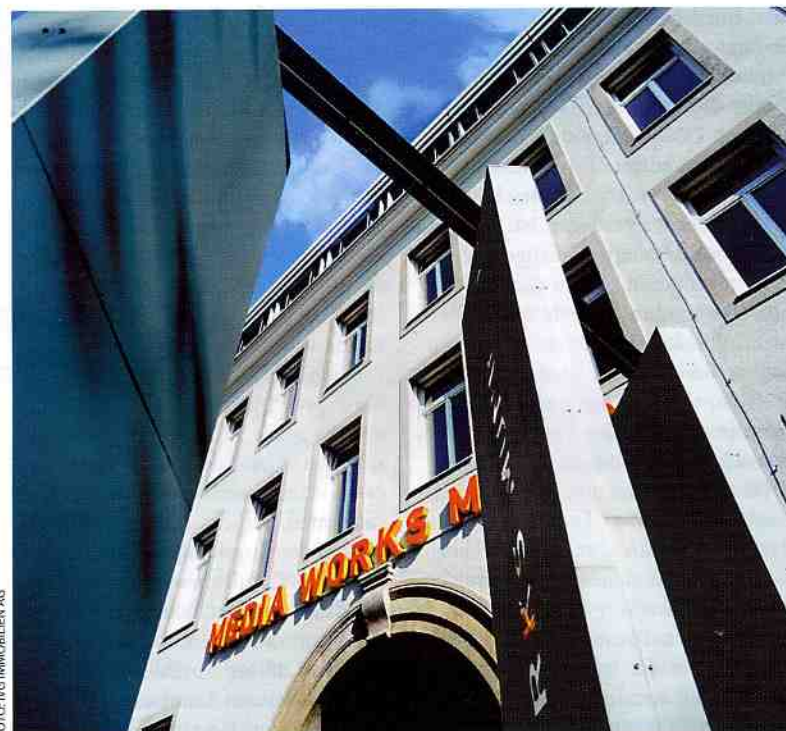


FOTO: IVO IMMOBILIEN AG

Der Businesspark Media Works Munich in der Nähe des Ostbahnhofs kann trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds neue Mieter und einen geringen Leerstand von drei Prozent bei einer Mietfläche von insgesamt 122 000 Quadratmetern vorweisen.

Überraschend ist, dass sich in der Region um Ismaning nach dem Kirchcrash die negativen Vorzeichen der so genannten Medienkrise nicht so dramatisch ausgewirkt haben wie zunächst erwartet. Neuansiedelungen wie Kabel Deutschland mit immerhin 6800

Quadratmetern Anmietungsvolumen zu knapp 13 Euro pro Quadratmeter, die Trendwende bei Premiere und die Zusammenlegung der Standorte für 2800 Arbeitsplätzen durch die Allianz Gruppe führen sogar zu einer weitgehenden Standortstabilisierung der früher



## MOBILION Büro- und Gewerbepark Knorrstraße, München

Office



• Office Gebäude mit  
ca. 14.400 m<sup>2</sup> Mietfläche



• Multispace Gebäude mit  
ca. 7.800 m<sup>2</sup> Mietfläche

- nur 500 m zum BMW FIZ
- nur 100 m zur U-Bahn
- innovative Architektur
- individuelle Raumgestaltung
- hochwertige Ausstattungen
- ausreichend Stellplätze
- Fertigstellungen ab Anfang 2005

Information und Alleinvermietung

**SCHAUER**  **089/62 42 940**

[www.mobilion-office.com](http://www.mobilion-office.com) • [www.mobilion-multispace.com](http://www.mobilion-multispace.com)

Multispace





medienlastigen Achse Unterföhring/Ismaning. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass nach einer aktuellen IHK-Studie die Zahl der Medienunternehmen seit 1999 immerhin um 23 Prozent gewachsen und die Zahl der in der Münchener Medienwirtschaft Beschäftigten um 13 Prozent gestiegen ist. Medienwirksam inszenierte Umzüge wie von MTV nach Berlin spielen flächenmäßig nur eine marginale Rolle und ändern nichts daran, dass München die zweitgrößte Verlags- und Medienstadt der Welt ist, was sich auch am Zuzug des renommierten Siedler Verlags von Berlin nach München zeigt.

Das Umland Ost und Nord hingegen wird mit massiven Leerständen über das Jahr 2005 hinaus zu kämpfen haben. Der hier im laufenden Jahr erreichte Flächenumsatz von 110 000 Quadratmetern kam nur zustande, weil Großabschlüsse wie die Inhouse-Lösung der Bayerischen Landesbank mit der IZB Soft über 30 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche das Bild des Flächenumsatzes verzerren. Ein Leerstand von rund 425 000 Quadratmeter trifft derzeit gerade einmal auf Neuanfragen für 30 000 Quadratmeter.

Am dramatischsten ist die Situation im Bereich Moosfeld und München Riem, Neue Messe. Hier trifft ein Leerstand inklusive Fertigstellungen von 150 000 Quadratmetern auf einen aktuellen Bedarf von weniger als 4000 Quadratmetern.

### INCENTIVES PRÄGEN DIE VERHANDLUNGEN

Die so genannte Spitzenmiete in München wird für 2003 mit 30 Euro pro Quadratmeter angegeben und ist im Grunde rein symbolischer Natur, da Abschlüsse in dieser Preisregion an einer Hand abgezählt werden können. Von größerer Bedeutung ist, dass der gewichtete Mietdurchschnitt bei knapp unter 14 Euro je Quadratmeter angesiedelt ist und die Neuanfragen sich in einem Mietpreiskorridor um die 13 Euro pro Quadratmeter bewegen. Die Mietpreise befinden sich mit einer Gesamtveränderung von minus 13 Prozent im Sinkflug.

In den Zentrums- und Citylagen gelingt es zumindest wieder, die Nominalmiete auf einem stabilen Niveau zu halten. Um so mehr prägen aber Incentives das Verhandlungsgeschehen. Neben der Tatsache, dass kaum ein Mieter mehr bereit ist, Provisionen zu zahlen, wirken sich Zuschüsse zu den Ausbauten, Altmietvertragsablösen, Barzahlungen und mietfreie Zeiten bei den meisten Abschlüssen mit rund zehn bis 15 Prozent

Abschlag auf die kalkulierten Mieten aus. Potenzielle Mieter sind gut informiert und spielen ihre Karten bei den Anmietungsverhandlungen geschickt aus. Auch die Vertragslaufzeiten insbesondere im Segment bis 500 Quadratmeter werden immer kürzer, was von Seiten der Eigentümer auch vermehrt akzeptiert wird, da aus Vermietersicht die Spekulation auf anziehende Mieten ab 2006 im Vergleich zu den Leerstandsrisiken günstiger zu sein scheint.

Entwickler, die mit Preisen über 20 Euro pro Quadratmeter kalkulieren, müssen selbst in Bestlagen (Maximilianstraße, Theatinerstraße) feststellen, dass die Leerstandszeiten nun erheblich zunehmen. Berücksichtigt man, dass bis 2004 in der Angebotspreisgruppe ab 20 Euro pro Quadratmeter etwa 170 000 Quadratmeter zusätzliche Flächen auf den Markt kommen, dürfte klar sein, dass die Luft für Abschlüsse in diesem Preissegment am dünnsten wird.

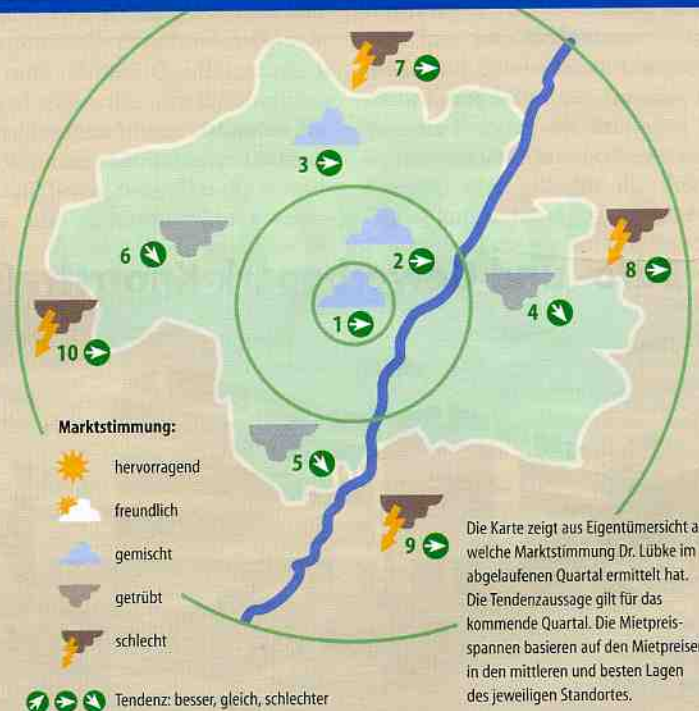
Die meisten Umsätze werden in einem Preiskorridor von 13 bis 16 Euro pro Quadratmeter innerhalb des Mittleren Rings gemacht, hier konzentrieren sich auch die meisten Neuanfragen. B-Lagen leiden laut Peter von Valy, Lei-

ter Vermietung bei Jones Lang LaSalle, unter dem Überangebot am stärksten. Die Verhandlungen werden hier bei zwölf Euro pro Quadratmeter geführt, selbst Angebote zu unter zehn Euro pro Quadratmeter wie etwa in Neuperlach nehmen spürbar zu. Was den Münchener Mietpreis insgesamt positiv von anderen deutschen Großstädten unterscheidet, sind die im bundesweiten Vergleich niedrigen Nebenkosten.

### VERHALTENER INVESTMENTMARKT

Auch der Investmentmarkt in München leidet unter der Umsatzschwäche. Institutionelle Investoren erwarten in der Regel eine Vermietungsquote von 60 bis 75 Prozent, wobei die erzielten Kaufpreismultiplikatoren derzeit kräftig nach unten gerechnet werden. Entwickler, die es sich leisten können, ziehen sich deshalb aus dem Verkauf zurück. Bei Faktoren vom 15fachen der Nettomiete im Münchener Citybereich wartet man lieber ab und versucht, mit einem Mix aus Mietvertragslaufzeiten zwischen drei und zehn Jahren einen Scheck auf die Zukunft zu lösen. Denn ungeachtet der negativen Ausblicke aller

### Das Immobilien-Wetter: Die Aussichten für Büroimmobilien in München



#### Mietpreisspanne in Euro pro Quadratmeter

1 Zentrum	20,00–30,00	6 Stadt West	9,00–12,00
2 innerhalb Mittlerer Ring	15,00–20,00	7 Umland Nord	9,00–11,00
3 Stadt Nord	12,00–14,00	8 Umland Ost	9,00–11,00
4 Stadt Ost	11,00–16,00	9 Umland Süd	8,00–11,00
5 Stadt Süd	11,00–14,00	10 Umland West	8,00–11,00

Quelle: Dr. Lübke GmbH

Grafik: IMMOBILIEN MANAGER



## Büromarkt München: Vermietungsleistung 1990 bis 2003



Maklerhäuser für die kommenden zwei Jahre ist die einhellige Meinung der Marktteilnehmer, dass im Falle eines wirtschaftlichen Aufschwungs die Landeshauptstadt durch ihren gesunden Branchenmix am schnellsten profitieren wird. Diese Prognose sollten institutionelle Investoren insbesondere bei Gebäuden in guten Lagen, die auch mit kurz- und mittelfristigen Verträgen unterlegt sind, nicht unterschätzen, wenn sie versuchen, die Preise zu drücken. Zumal man bei der Vorgabe der Multiplikatoren berücksichtigen muss, dass in den aktuellen Mietvertragsabschlüssen Mietpreise realisiert wurden, die die Talsohle bereits erreicht haben. Ob das Transaktionsvolumen von 1,6 Milliarden Euro aus dem Jahr 2002 erreicht werden kann ist fraglich, da die institutionellen Investoren zunehmend im Ausland kaufen.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass der Trend „zurück in die

City“ anhält. Vermietungsentscheidungen werden fast ausschließlich zu Gunsten fertiggestellter Baumaßnahmen getroffen, wobei die Verhandlungen wesentlich mehr Zeit in Anspruch nehmen, dabei aber die Zeitspannen zwischen Vertragsabschluss und Umzug immer kürzer werden. Die Gestaltung eines individuellen Raumprogramms für Mieterinteressenten ist Grundvoraussetzung für einen Vermietungserfolg, wobei kleinteilig vermietbare Objekte über bessere Chancen am Markt verfügen als Großflächen.

### FÜNF JAHRE LEERSTAND

Ende 2004 wird das Bestandsvolumen voraussichtlich rund 17,9 Millionen Quadratmeter betragen. Bei einer Absorption von 400 000 Quadratmetern pro Jahr wird es also fünf Jahre dauern, bis das aktuelle und im Bau befindliche Angebot von rund zwei Millionen

Quadratmetern abgebaut ist. Die Angaben über den latenten Leerstand aus Untervermietungen schwanken zwischen 200 000 und 400 000 Quadratmetern. Rainer Knappek, Geschäftsführer Vermietung CB Richard Ellis München geht davon aus, dass zahlreiche Untermietflächen nicht gemeldet werden und derzeit zudem einige größere Angebote wie beispielsweise das der vor der Auflösung stehenden Advance Bank mit 6000 Quadratmetern Fläche in Neuperlach noch nicht in den Schätzungen der Marktbeobachter enthalten sind.

Nicht unberücksichtigt bleiben darf zudem, dass – einmal abgesehen von den geplanten Bürogebäuden im Bereich Arnulfpark mit insgesamt 172 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche – allein in den Gebieten Alte Messe, Parkstadt Schwabing und Messestadt Riem noch 408 000 Quadratmeter realisierbare Bruttogeschossfläche in dafür bereits vorbereiteten Grundstücken schlummern. Diese Potenziale werden ohne Vorvermietung nicht angerührt, was aber nicht heißt, dass nicht jeder Eigentümer versucht, auf internationaler Ebene Nutzer für seine Projekte zu finden und damit den Konkurrenzdruck manifest erhöht. Um in den Worten des jüngst erschienenen Marktberichtes von Atis Müller zu sprechen: „... eine spürbare Konsolidierung des Marktes ist auf absehbare Zeit noch nicht in Sicht“. Keine rosigen Aussichten für Projektentwickler, die zu Mietpreiszugeständnissen nicht bereit oder in der Lage sind. 

Dr. Jens Laub ist Vorstand der Optima-Aegidius Firmengruppe und Autor des Plötz Immobilienführers München.



IVG IMMOBILIEN

### IVG Businesspark MEDIA WORKS MUNICH

Das MEDIA WORKS MUNICH ist ein **bedeutendes Medienzentrum** in München und ein **spannender Bürostandort** in der bayerischen Landeshauptstadt. Auf **rund 120.000 m<sup>2</sup>** moderner Immobilienfläche haben sich **über 100 Unternehmen** niedergelassen. Mehr als **5.000 Menschen** arbeiten before, between and after-work im MEDIA WORKS MUNICH

[www.ivg-businessparks.com](http://www.ivg-businessparks.com)

### IVG Businesspark vor München

Einen Ort, von dem eine **besondere Kraft** ausgeht, bezeichnet man in der Architektur als **Genius Loci – den magischen Ort**. Der IVG Businesspark vor München ist ein solcher. Bereits heute arbeiten **rund 8.000 Menschen** in mehr als **60 Unternehmen** an diesem Standort – und das **Wachstumspotenzial** ist noch lange **nicht ausgeschöpft**. Neben den bestehenden Gebäuden mit einer **Fläche von 85.000 m<sup>2</sup>**, steht **weiteres Bauland für rund 200.000 m<sup>2</sup>** Bruttogeschossfläche zur Verfügung.

Immobilien-Hotline: 089 | 41 60 80  
Fax 089 | 41 60 834

### IDEALE STANDORTE für Unternehmen

