



Bisher größter Mietvertragsabschluss: Frosch Touristik bezieht 22.000 Quadratmeter im IVG-Projekt „An den Brücken“.



Einen größeren Mietvertrag konnte die Deka Immobilien für ihre Immobilie in der Barthstraße abschließen.

Veränderte Vorzeichen

BÜROMARKT ■ Die Umsätze gehen zurück und schnelle Mietvertragsabschlüsse sind selten geworden. Dennoch kann sich der Münchener Büroimmobilienmarkt in der Krise bisher vergleichsweise gut behaupten.

Von Christiane Harriehausen

Nach dem außergewöhnlich erfolgreichen Jahr 2008 mit einem Umsatzergebnis von rund 777.800 Quadratmetern ist die Wirtschaftskrise nun auch auf dem Münchener Büroimmobilienmarkt angekommen. Selbst in erstklassigen Lagen tauchen an den Gebäudefassaden immer öfter Vermietungsschilder auf.

Insgesamt hat sich das Geschehen auf dem Büromarkt der Isarmetropole deutlich verändert. Wie das Immobilienberatungsunternehmen BNP Paribas Real Estate in seiner neuen Marktanalyse berichtet, ist der Büroflächenumsatz in München im ersten Halbjahr 2009 mit rund 265.000 Quadratmetern um etwa 34 Prozent zurückgegangen. Und es zeichnen sich mo-

mentan auch keine gravierenden Verbesserungen bei der Marktentwicklung im zweiten Halbjahr ab, meint Stefan Bauer, Geschäftsführer bei BNP Paribas Real Estate in München. Er rechnet trotz schwieriger Vorzeichen mit einem Jahresergebnis von über 500.000 Quadratmetern vermieteter Büroflächen und geht davon aus, dass auch 2010 dieses Niveau wieder erreicht werden kann.

„Die Bäume wachsen zur Zeit nicht in den Himmel und eine gewisse Anspannung ist bei den Marktteilnehmern zu spüren. Aber München kann sich aufgrund seiner Branchenvielfalt in der Krise bisher vergleichsweise gut behaupten“, beschreibt Bauer die Stimmung an der Isar.

„Schnelle Mietvertragsabschlüsse sind selten geworden“, berichtet Rainer Knappek, Leiter der Büovermietung bei dem Immobilienberatungsunternehmen CB Richard Ellis in München. Zwar sei das Volumen der Anfragen insgesamt höher als im vergangenen Jahr, doch deren Qualität habe sich verändert. Gesucht seien in der Regel eher kleinere und vor allem kostengünstigere Flächen.

Die Mieter werden anspruchsvoller

„Wir beobachten bei Neuvertragsabschlüssen zudem längere Vorbereitungsphasen und Entscheidungszeiträume“, sagt der Fachmann. Dabei gingen die Unternehmen insgesamt professioneller an die Suche neuer Büroflächen heran. „Die unter Kostendruck stehenden Mietinteressenten wollen nicht nur Mieten einsparen, sie achten zunehmend auch auf die Flächeneffizienz und fordern mehr Flexibilität von den Vermietern“, sagt Knappek.

Im Zuge dieser Entwicklung hat sich die Qualität des Leerstandes verändert, der derzeit bei rund acht Prozent liegt, Tendenz leicht steigend. „Die Nachfrage orientiert sich wieder mehr in Richtung von Standardgebäuden an guten Standorten und zu marktgerechten Mieten“, be-



AIG Lincoln konnte gleich zu Jahresbeginn 13.500 Quadratmeter im zweiten Bauabschnitt des Campus M vermieten.

richtet Knappek. Allein im ersten Quartal 2009 habe sich der Umsatz in diesem Segment von 41 auf 66 Prozent erhöht. Der Fachmann erwartet jedoch keinen allzu heftigen Marktausschlag nach unten. „Gut ist, dass die Entwickler und Investoren in dieser Krise schneller reagiert haben und viele Projekte bereits wieder in der Schreibtischschublade verschwunden sind.“ Während die Münchner Immobilienmakler im vergangenen Jahr noch bis 2010 mit einem Neubausvolumen von rund einer Million Quadratmetern – davon 700.000 Quadratmeter ohne Vorvermietung – gerechnet hätten, habe sich diese Zahl inzwischen auf rund 600.000 Quadratmeter reduziert, von denen rund 300.000 Quadratmeter spekulativ errichtet werden sollen.

Knappek bleibt daher zuversichtlich. „Der Münchener Markt bewegt sich trotz des schwierigen Umfelds weiterhin auf einem Niveau, von dem andere Standorte nur träumen können.“ Die Rekordvermietung von rund 22.000 Quadratmetern Bürofläche in dem IVG-Projekt „An den Brücken“ an die Frosch Touristik GmbH im Juli dieses Jahres habe das nur noch einmal eindrucksvoll unter Beweis gestellt.

Dennoch täuschen solche Erfolge nicht darüber hinweg, dass die Mieten im zweiten Quartal weiter nachgegeben haben,

wie Tim Wiesener, Leiter der Münchener Niederlassung des Immobilienberatungsunternehmens Savills berichtet: „Die Spitzenmiete liegt nun bei 30,50 Euro je Quadratmeter, was einem Rückgang von 1,6 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2009 entspricht. Die Durchschnittsmiete sank um etwa 2,5 Prozent auf 12,70 Euro je Quadratmeter.“ Mit Blick auf die Büroteilmärkte sieht Wiesener die Randlagen der City als Gewinner. „Einige Mieter ziehen von der nach wie vor hochpreisigen City in Lagen außerhalb des Altstadtrings, um Flächenkosten zu sparen“, weiß Wiesener zu berichten.

Großraumbüros erleben Renaissance

Viele Mietinteressenten starten derzeit eher Orientierungsgesuche, sagt Christof Sämmner, Leiter Büovermietung bei Jones Lang LaSalle (JLL) München. „Da die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nur schwer einschätzbar ist und sich dadurch eine langfristige Planung für viele Unternehmen schwierig gestaltet, bleibt es dann oft auch nur bei der guten Absicht“, schildert Sämmner das Marktgeschehen. Flexibilität und Anpassung der Standpunkte von Mietern und Vermietern, gepaart mit einer gewissen Kreativität bei der Preis-

findung, laute deshalb das Gebot der Stunde. Von Preisbewusstsein diktiert seien auch zwei Großvermietungen im zweiten Quartal gewesen: die Hypo Real Estate mit 13.000 Quadratmetern und Springer Transport Media mit 10.000 Quadratmetern. „Dies zeigt, dass Potenzial im Markt vorhanden ist, auch für Großabschlüsse“, sagt Sämmner.

„Insgesamt beobachten wir derzeit die Tendenz, die Bürofläche je Mitarbeiter zu verringern. Die Nachfrage nach Großraum- oder Kombibüros nimmt zu“, schildert Ferdinand Rock, Leiter Büovermietung Deutschland von JLL, die Entwicklung. Selbstverständlich behalte das Büro als Kultur stiftender Faktor seine Bedeutung, aber gerade bei Zusammenschlüssen von Unternehmen aus unterschiedlichen Nationen prallten die Ansichten über verschiedene Bürokonzepte oft hart aufeinander. Rock rechnet frühestens Ende 2011 wieder mit einem Aufwärtstrend auf dem Isarmarkt. „Viele Mietinteressenten tun sich schwer, den konkreten Flächenbedarf für die nächsten fünf bis zehn Jahre klar zu beziffern“, sagt der Fachmann.

Dass die Stimmung auf dem Immobilienmarkt derzeit von Unsicherheit geprägt ist, beobachtet auch Dr. Ulf Laub, geschäftsführender Gesellschafter der Optima Aegidius Firmengruppe aus München. „Dennoch kann sich der Markt bisher recht gut behaupten. Mit einem Trauma ist nicht zu rechnen“, prognostiziert er. Allerdings gebe es auch in München derzeit keine wirkliche Flächenabsorption etwa durch den Zuzug neuer Unternehmen. „Es findet eher eine Umschichtung in den Beständen statt“, berichtet Laub.

Um im härter gewordenen Wettbewerb bestehen zu können, komme es vor allem auf die Qualität des Gebäudes, gute Grundrisse, einen hohen technischen Standard sowie die Lage mit einer guten Verkehrsanbindung an. „Das Dilemma für die Vermieter ist, dass zwar der Anspruch der Nachfrager an die Qualität des Gebäudes steigt, was nicht ohne Auswirkungen auf die Baukosten bleibt, gleichzeitig aber die Mieten unter Druck geraten sind“, schildert Laub die Lage.

Auch Mietanreize gehörten in München zum Alltag. „Allerdings halten sie sich noch im Rahmen des Vertretbaren. In der Regel geht es um mietfreie Zeiten von ein bis drei Monaten, Umzugshilfen oder Zusatzausbauten, abhängig vom Vertragsvolumen und der Vertragslaufzeit“, sagt

Münchens Teilmärkte

Teilmarkt	Kumulierter Flächenumsatz in Quadratmetern	Fertigstellungen Q3 2009 – 2011 in Quadratmetern	Leerstands-volumen in Quadratmetern	Mietpreisspanne in Euro/Quadratmeter
Innenstadt Nord-Ost	13.700	46.000	61.600	14,00 – 22,00
Innenstadt Nord-West	23.200	133.800	97.900	15,00 – 23,00
Innenstadt Süd-Ost	21.600	43.900	49.200	11,00 – 18,00
Innenstadt Süd-West	22.800	157.200	85.900	12,00 – 20,00
Innenstadt Zentrum	11.400	17.900	29.400	21,00 – 31,00
Stadtgebiet Nord-Ost	27.700	74.500	129.700	13,00 – 20,00
Stadtgebiet Nord-West	7.400	8.800	58.500	12,00 – 18,00
Stadtgebiet Süd-Ost	29.800	20.800	154.900	11,00 – 16,00
Stadtgebiet Süd-West	32.200	21.700	127.400	11,00 – 16,00
Umland Nord-Ost	21.400	45.000	179.900	9,00 – 12,00
Umland Nord-West	14.200	0	119.300	9,00 – 12,00
Umland Süd-Ost	27.300	0	101.100	9,00 – 12,00
Umland Süd-West	3.700	0	119.200	9,00 – 12,00
GESAMT	256.400	569.600	1.314.000	9,00 – 31,00

Quelle: CBRE

Laub. Der Fachmann beobachtet zudem einen Bedeutungszuwachs bei den sogenannten „weichen Faktoren“. Der Mieter wolle sich immer öfter mit dem Gebäude identifizieren. Daher spiele die Architektur eine wichtige Rolle. „Durchschnittsgebäude haben es in diesen Zeiten eher schwer“, berichtet Laub. Hingegen könne bereits eine gut gestaltete und durchdachte Lobby, die unter Umständen auch einmal polarisiert und zur Diskussion anregt, durchaus ein gutes Vermietungsargument bieten.

Laub geht davon aus, dass sich die allgemeine wirtschaftliche Lage bis zum Frühjahr 2010 erst einmal verschlechtern wird. Er erwartet nicht nur eine steigende Zahl von Insolvenzen, sondern auch einen erhöhten Druck auf die Banken, so dass sich das Thema Kreditklemme noch einmal kurzfristig verschärfen dürfte. Auch mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahlen sei zu rechnen, was entsprechende Folgen für die Nachfrage auf den Büromärkten hätte. Innerhalb des mittleren

Rings oder in Lagen mit guter Verkehrsanbindung brauche man sich jedoch keine großen Sorgen zu machen. „Die Mietinteressenten wollen derzeit eher von den Außen- in die Innenlagen ziehen. Daher konzentriert sich das Geschehen vor allem auf Standorte wie den Arnulfpark, die Theresienhöhe, die Parkstadt Schwabing und den Altstadt-Bereich. Aber auch für zentrale Lagen wie unsere Quartiersentwicklung Nymphenburger Höfe am Stiglmaierplatz verzeichnen wir eine rege Nachfrage nach den Büroflächen. Daneben hat sich einiges in der Landsberger Straße und im Westend getan“, berichtet Laub.

Optimistisch blickt Ralf Niggemann, Leiter der Niederlassung Bayern von Hochtief Projektentwicklung (HTP) in die Zukunft. „Wir verzeichnen für das laufende Jahr, gemessen am Durchschnitt der vergangenen fünf bis zehn Jahre, eine Beruhigung auf relativ hohem Niveau. Die Leerstandsquote ist nur geringfügig gestiegen“, lautet seine Einschätzung. Gebe es bei den anderen Parametern keine Ver-

änderung, werde dies auch so bleiben. Der Fachmann geht davon aus, dass sich in Anbetracht der Marktbedingungen das Angebot an Neubauf Flächen in den kommenden ein bis zwei Jahren verringern wird. „Es wird eben nicht ins Risiko gebaut und einige Projekte hängen noch in der Finanzierung“, sagt Niggemann.

Nachhaltigkeit wird immer wichtiger

Er beobachtet eine Rückkehr zum Kerngeschäft. „Heute geht es bei der Immobilie wieder um echte Wertschöpfung“, sagt der HTP-Mann. Auch die energetische Ausstattung und das Thema Nachhaltigkeit hätten zweifelsfrei an Bedeutung gewonnen. „Schon heute geben 84 Prozent der Investoren an, innerhalb der nächsten Jahre nur in nachhaltige Immobilien investieren zu wollen. Simulationsrechnungen haben gezeigt, dass eine nachhaltige Immobilie aufgrund der schnelleren Vermietbarkeit und der möglichen höheren Miete eine höhere Rendite erwirtschaften kann“, erläutert Niggemann. Das bekommt er immer stärker im Tagesgeschäft zu spüren. Fragen wie „Was kostet es?“ und „Was spart es ein?“ gehörten schon fast zum Standard in Gesprächen mit Nutzern. „Da Mehrkosten langfristig über die Betriebskosten amortisiert werden können, akzeptieren Mieter eine höhere Kaltmiete, wenn die geringeren Nebenkosten für einen entsprechenden Einsparungseffekt sorgen“, sagt der Fachmann.

Bei der weiteren Entwicklung des Büromarktes werde es darauf ankommen, wie sich nach der Bundestagswahl vor allem im Hinblick auf politische Strukturmaßnahmen der Arbeitsmarkt zeigen wird. „Bei der Analyse der zuletzt unerwartet robusten Binnennachfrage ist häufig darüber philosophiert worden, dass die Krise bei den Menschen noch nicht richtig angekommen sei. Dies wird sich schnell ändern, sobald der Jobverlust für den Einzelnen real wahrgenommen wird“, prognostiziert Niggemann. Demgegenüber gebe es aber bereits einige positive Signale von Teilen der Industrie und aus dem Exportgeschäft. „Insofern ist die Hoffnung berechtigt, dass sich die wirtschaftliche Situation im nächsten Jahr spürbar stabilisiert und verbessert und sich damit positiv auf den Münchener Büromarkt auswirken wird“, meint Niggemann.

Fertigstellungen versus künftige Pipeline

