

Warten auf den Domino-Effekt

BÜROMARKT ■ Mehrere große Abschlüsse und ein deutlich gestiegenes Vermietungsvolumen lassen die Branche verhalten optimistisch in die Zukunft blicken.

Von Christiane Harriehausen



FOTO: HUBERT HAUPT IMMOBILIENHOLDING

Mit dem Büroprojekt Nu Office setzt die Hubert Haupt Immobilien Holding in München auf Nachhaltigkeit.

Seit Herbst vergangenen Jahres zeigt sich der Münchener Büromarkt deutlich dynamischer, wenngleich noch viele Flächen einen Mieter suchen. „Mit 384.300 Quadratmetern konnten im ersten Halbjahr 2011 rund 51 Prozent mehr Büroflächen vermietet werden als im Vorjahreszeitraum“, berichtet Rainer Knapek, Niederlassungsleiter München bei CB Richard Ellis.

Knapek blickt daher optimistisch in die Zukunft. „Vor allem in der Innenstadt ist die Nachfrage groß und das Angebot vergleichsweise knapp. Bei Mietflächen ab 1.500 Quadratmetern beschränkt es sich sogar auf eine Handvoll Objekte“, sagt Knapek. Da derzeit sehr konkret mit einigen Mietinteressenten

verhandelt werde, rechnet er für das zweite Halbjahr 2011 mit einer weiter guten Umsatzentwicklung: „Ich erwarte einen Domino-Effekt, sobald sich ein Mietinteressent entscheidet und anmietet, da sich dann bei den anderen die Handlungsalternativen einschränken und Entscheidungen getroffen werden müssen. Bis zum Jahresende werden die Toplagen überwiegend vermietet sein.“

Insgesamt sind die Mieter entscheidungsfreudiger geworden. „Die Zeiten der Sondierungsnachfragen sind erst einmal vorbei. Jetzt setzen viele Unternehmen ihre Umzugs- oder Anmietungspläne in die Tat um“, sagt Knapek. Allein im ersten Halbjahr 2011 wurden in München dreizehn Großabschlüsse über

5.000 Quadratmeter verzeichnet, so viele wie im gesamten Vorjahr. Die drei größten Anmietungen waren die MAN Nutzfahrzeuge AG mit 20.600 Quadratmetern in der Parkstadt Schwabing, gefolgt von dem Elektronikkonzern Lantiq Deutschland, die in der Gemeinde Neubiberg rund 12.700 Quadratmeter Büro beziehen. Bosch Sicherheitssysteme mietete schließlich 12.000 Quadratmeter im Vorort Grasbrunn.

Zu den am stärksten nachgefragten Stadtgebieten zählt der Südosten Münchens mit dem Ostbahnhof, gefolgt vom Nordosten mit der Parkstadt Schwabing.

Der umsatzstärkste Teilmarkt im ersten Halbjahr war das Stadtgebiet Süd-Ost. Im Umland ist der Nordosten mit der Flughafen-Achse besonders gefragt. „In der Parkstadt Schwabing verzeichnen wir eine höhere Frequenz an Besichtigungen. Hier warten inklusive der Flächen im Skyline Tower noch etwa 60.000 Quadratmeter Büroflächen auf einen Mieter“, so Knapek. „Auch der Arnulfpark ist bei Mietern gefragt, so dass sich der Leerstand hier Stück für Stück abbauen dürfte.“

Wenig Bewegung ist bei den Mieten zu beobachten. Die Spitzenmieten liegen konstant bei etwa 30 Euro je Quadratmeter, mit einer leichten Tendenz nach oben. Die

Durchschnittsmiete beträgt rund 14 Euro und ist vor allem aufgrund von Großabschlüssen mit entsprechenden Nachlässen statistisch um 2,6 Prozent gesunken. Der Blick auf Einzelabschlüsse zeigt jedoch auch hier eine leichte Tendenz nach oben.

Weniger Incentives

Bei den Incentives, also der Gewährung von mietfreien Zeiten, Umzugsbeihilfen oder Ausbaukostenzuschüssen, sei ein leichter Rückgang zu verzeichnen, berichtet Nico Jungnickel, Leiter Bürovermietung München beim Immobilien-

beratungsunternehmen Savills. Das hänge mit zwei Faktoren zusammen: „Erstens bessere Marktverhältnisse durch die anziehende Nachfrage und zweitens ein geringeres Angebot an Neubauflächen“, sagt Jungnickel. Bei Neubauprojekten würden vor allem institutionelle Investoren ihren neuen Mietern Incentives gewähren, um die Vermietungsquote rasch zu steigern und ihre Nominalmieten hoch zu halten.

Derzeit werden in München Incentives in Höhe von fünf bis sechs Prozent auf die Mietvertragslaufzeit gewährt. „Das entspricht bei einem Fünf-Jahres-Mietvertrag etwa drei Monaten mietfreier Zeit. Bei einem Zehn-Jahres-Mietvertrag sind es sechs bis acht Monate“, rechnet Jungnickel vor.

2013. 2011 wird der Wert noch bei fast 200.000 Quadratmetern liegen“, prognostiziert Jungnickel. Aufgrund dieser Entwicklung rechnet er mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes und fügt an: „Dabei ist auch zu beachten, dass der überwiegende Anteil der entstehenden Neubauten bereits eine Vorvermietungsquote von über einem Drittel aufweist. Somit kommt nur ein Teil dieser Flächen auf den freien Markt.“ Es sei daher davon auszugehen, dass der Anteil der Neubauflächen am Gesamtleerstand zurückgehen werde.

Viel beachtet ist das neue Büroprojekt Nu Office, mit dem die Hubert Haupt Immobilien Holding in München neue Maßstäbe für nachhaltige Gebäude setzen will. In der Parkstadt Schwabing entstehen am westlichen Ende der Domagkstraße in drei Bauabschnitten je 11.000 Quadratmeter Bürofläche. „Das erste Gebäude, das im Jahr 2012 fertig gestellt sein wird, ist bereits zu etwa 90 Prozent vermietet“, berichtet Inhaber Hubert Haupt. „Mit dem zweiten Bauabschnitt werden wir beginnen, sobald ein Vorvermietungsstand von 60 Prozent erreicht ist.“ Dass die Vermietung so gut läuft, erklärt sich Haupt mit dem Konzept des Gebäudes, aber auch mit der Einstellung zum Projekt.

„Man muss Nachhaltigkeit leben und ein Gesamtprodukt für den Kunden schaffen“, lautet sein Credo. „Unter anderem haben wir uns die Erreichung der Energieziele der sogenannten ‚2000-Watt-Gesellschaft‘ für die Erstellung und den Betrieb unserer Gebäude vorgenommen“, erläutert Haupt. „Wir übertreffen damit schon heute den in 40 bis 90 Jahren geltenden Energiestandard.“ Auch potenzielle Investoren bekunden Interesse an dem Konzept. „Ich hätte die Gebäude schon mehrfach verkaufen können“, so Haupt.

Die höheren Baukosten, die etwa ein bis eineinhalb Jahresmieten ausmachen, sieht er als Investition in die Zukunft, die sich schon heute durch Wettbewerbsvorteile bezahlt macht. Auch hinsichtlich des Gesamtkonzepts hat sich der Bauherr Gedanken gemacht. „Mitarbeiter-Burn-

Out ist ein großes Problem bei den Unternehmen“, sagt Haupt. Um dem vorzubeugen, integriert Haupt in den Neubau nicht nur ein Fitnesscenter, sondern auch ein hochwertiges Ernährungsangebot, das in Zusammenarbeit mit einem Sternekoch erstellt wird. Auch eine Kinderbetreuung ist vorgesehen.

Den Münchener Büromarkt schätzt Haupt als insgesamt stabil ein. Allerdings drohe eine neuerliche Überhitzung, weil die Banken inzwischen wieder Projekte finanzieren, die ohne Vorvermietung errichtet werden. „Das Phänomen ist nicht neu. Sobald der Markt anzieht, wird wieder viel gebaut. Wenn der Abschwung kommt, jammern alle über die Leerstände“, sagt Haupt. „Unter einem Vorvermietungsstand von 50 Prozent fange ich gar nicht erst mit dem Bau an und bin mit dieser Regel stets gut gefahren.“

Mieter werden immer anspruchsvoller

Aufsehen erregte auch der bisher größte Abschluss des Jahres in München, die Anmietung durch MAN in der Parkstadt Schwabing. Der Vermieter, LaSalle Investment Management, sieht vor allem für zeitgemäße Gebäude gute Marktchancen. „Mieter sind heute sehr anspruchsvoll. Mechanische Be- und Entlüftung, Kühlung, Sonnen- und Blendenschutz, Hohlraum- oder Doppelboden oder Glastrennwände gehören schon weitestgehend zum Standard“, sagt Torssten Bischoff, National Director bei LaSalle Investment Management. Hinzu komme eine ansprechende Haptik und Optik hinsichtlich der verwendeten Materialien und der Architektur. Auch „Grüne Gebäude“ würden zusehends wichtiger. „Ältere Gebäude, die diese Anforderungen nicht oder nur teilweise erfüllen, werden es in Zukunft schwer haben, wenn sie keine Rundumerneuerung erfahren“, prognostiziert Bischoff. Stimme das Gesamtpaket aus Sicht des Mieters, sei er hingegen selbst in einem schwierigen Marktumfeld bereit, eine angemessene Miete zu zahlen. „Wir haben zumindest in den Jahren 2009 und 2010 vor allem im Metris im Arnulfpark diese Erfahrung gemacht.“

Hinsichtlich der Mietvertragslänge überwiegen aus seiner Sicht nach wie vor die Fünf-Jahres-Verträge. Allerdings seien auch wieder zunehmend Zehn-Jahres-



FOTO: LASALLE

Die Anmietung im LaSalle-Gebäude Be Blue & Be Green durch MAN war der größte Abschluss im ersten Halbjahr.

Zum Ende des ersten Halbjahres verzeichnete Savills einen Leerstand von etwa 1,71 Millionen Quadratmetern, was einer Leerstandsquote von etwa 7,81 Prozent entspricht. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum ist dies nur ein geringer Rückgang von 2,5 Prozent. Erklärt wird dies damit, dass in den vergangenen zwölf Monaten viele Neubauten fertig gestellt wurden. Damit hat der Flächenbestand insgesamt zugenommen. Zum anderen sei in diesem Zeitraum auch nur eine geringe Nettoabsorption festgestellt worden, so Jungnickel. „Unternehmen haben sich überwiegend räumlich verändert und sind nicht gewachsen.“

Die Fertigstellung von Neubauflächen wird in den nächsten beiden Jahren zurückgehen. „Wir rechnen mit etwa 110.000 Quadratmetern im Jahr 2012 und gut 60.000 Quadratmetern im Jahr



Noch stehen im Skygarden im Stadtquartier Arnulfpark Büroflächen frei.

Verträge gefragt. „Dies ist sicherlich durch die Erwartungshaltung der Mietinteressenten geprägt, die sich ein vergleichsweise günstiges Mietpreisniveau langfristig einfrieren wollen.“

Für die Projektentwicklung zeigt sich auf dem Münchener Büromarkt Licht am Ende des Tunnels, berichtet Jürgen Bülesbach, Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau. „Allerdings halte ich eine pauschale Aussage über den Münchner Büroimmobilienmarkt vor allem in Hinblick auf Projektentwicklungen für schwierig“, sagt Bülesbach. Auf der einen Seite sei das Volumen an Projektentwicklungen im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr zwar deutlich angestiegen, was grundsätzlich eine positive Tendenz sei. Auf der anderen Seite stehe noch ein hoher Leerstand.

„Diese Diskrepanz verdeutlicht, dass die Krise noch längst nicht überwunden ist. Projektentwicklungen im Büromarkt München funktionieren derzeit nur, wenn sich Objekte in der richtigen Lage befinden und eine adäquate Qualität aufweisen“, erläutert der Fachmann. Insgesamt erwartet er eine merklich voranschreitende Erholung des Büovermietungsmarktes, sofern die Fertigstellungen wie erwartet zurückgehen und die Nachfrage weiter steigt.

Um seine Münchener Projekte macht sich Bülesbach keine Sorgen. „Wir können derzeit eine hohe bis sehr hohe Nachfrage verzeichnen“, berichtet er. Beispielsweise seien die Gewerbeflächen im Innenstadtprojekt Joseph Pschorr Haus

etwa zwei Jahre vor Fertigstellung bereits großflächig an die zukünftigen Mieter Sport Scheck und das internationale Modeunternehmen Forever 21 vermietet. „Für das 2.200 Quadratmeter große Sahnestückchen an der Ecke Neuhauser Straße / Eisenmannstraße befinden wir uns derzeit in konkreten Endverhandlungen“, berichtet Bülesbach.

Nachhaltigkeit im Trend

Gebäudezertifikate würden unterschiedlich gewichtet, stellt Bülesbach fest. „Große Mieter oder internationale Investoren fragen in Vertragsverhandlungen explizit nach Zertifizierungen von Bürogebäuden, viele setzen diese mittlerweile als Standard voraus“, sagt Bülesbach. Bei kleineren Mietern stünden Gütesiegel weniger im Vordergrund.

„Hier spielen Faktoren wie die Lage, die Teilbarkeit der Flächen oder die Ausstattung eine weit größere Rolle.“ Eine finanzielle Umlage des zusätzlichen Aufwands, der bei einem nachhaltigen Gebäude erforderlich ist, sei weiterhin nicht einfach möglich. Dennoch sei ein nachhaltiges Gebäude eine Investition in die Zukunft, da die Nachfrage nach diesen Immobilien steigt.

Er sieht drei Trends in der Projektentwicklung: „Nachhaltigkeit, Individualität und Authentizität.“ Mit Nachhaltigkeit sei nicht nur die wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit gemeint, sondern auch die soziokulturelle Komponente. „Arbeit soll ‚gesund‘ sein und ‚Spaß machen‘, um den gewünschten Erfolg zu bringen. Moderne Gebäude- und Raumkonzepte schaffen ein solches Büro der Zukunft“, so Bülesbach. **II**

6x in München und Starnberg!

Münchens erster Makler mit TÜV

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUMTERNEHMEN E.V.
BFV
Landesverband Bayern e.V.

TÜV NORD
IMMOBILIEN
ISO 9001:2008

münchener immobilien nachrichten
2010: starkes Jahr bei Wohnimmobilien
ivd

☎ (089) 17 87 87 0 www.aigner-immobilien.de

AIGNER IMMOBILIEN