



FOTOOPTIMA AEGIDIUS

Dr. Jens Laub

# Münchens Fassade bröckelt

**KOMMENTAR BÜROMARKT** ■ München boomt. Doch die Konkurrenz wird schärfer. Verliert die Landeshauptstadt bald den Anschluss an Trendsetter wie Berlin?

Von Dr. Jens Laub

Die Erfolgsgeschichte Münchens im Vermietungs- und Investorenbereich ist nach wie vor kaum aufzuhalten. Doch die Fassade bröckelt. Bei kritischer Betrachtung fehlt es an Projekten, die im Bau sind. Und es mangelt zudem an mutigen Banken, die den Entwicklern auch jenseits des Wohnungsbaus den Rücken stärken.

Auch wenn der Büovermietungsmarkt in den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 eine leichte Delle hinnehmen musste, geht man auf Seiten der Großmakler wieder von einer Vermietungsleistung um die 600.000 Quadratmetern aus. Das reicht, um weiter eine deutliche Reduktion des Neubauleerstandes zu generieren. Da auch die Kauflaune am Münchener Büromarkt weiterhin gut und durch eine breit aufgestellte Investorenschicht geprägt ist, bewegen sich die Risiken für Entwickler sowohl auf der Vermietungs- wie auch auf der Verkaufseite in einem überschaubaren Rahmen.

Da der Stand an Neubaufertigstellungen bis 2014 das niedrigste Niveau seit 1997 erreichen wird, stellt sich die Frage, wie der Markt auf einen Engpass reagieren wird. Aktuell befinden sich Größenordnungen von 120.000 Quadratmetern im Bau, was in keinem Verhältnis zur durchschnittlichen Nachfrage im Münchener Büromarkt steht. Konkrete Projekte mit avisiertem Baubeginn umfassen weitere rund 310.000 Quadratmeter. Wie viele Maßnahmen ohne konkrete Vorvermietung faktisch in den Bau gehen, lässt sich kaum prognostizieren. Zu-

mal unterschätzt wird, dass viele Gebäude und Areale, die nur den Hauch einer Chance zur Umwandlung in Wohnen aufweisen, vom Markt für Büroentwicklungen zurückgehalten werden. Sollte die aktuelle Mieternachfrage nur marginal anziehen, gehen dem Münchener Büromarkt die Flächenalternativen schneller aus als Standortpolitikern recht ist.

## Wettbewerb der Städte

Es fehlt an Banken, die die Möglichkeiten des Gewerbeimmobilienmarktes erkennen. München bietet ein Marktumfeld, in dem man als Finanzierungspartner zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort wäre – wenn man bereit wäre, von Eigenkapitalanforderungen, die bei bis zu 50 Prozent liegen, abzurücken und das leidige Vorvermietungsthema pragmatischer anzugehen. Wer mit Mezzanine-geprägten Instrumenten jetzt Finanzierungen aufbaut, die den Möglichkeiten der Projektentwickler gerecht werden, muss die Margen der Zukunft nicht an Equity-Firmen wie Competo oder Art Invest abtreten, die erkannt haben, welche großartigen Chancen der Münchener Büromarkt in den kommenden zwei bis vier Jahren bieten könnte.

Geht man allerdings von einem Flächenengpass aus, wird aus strategischer Sicht ein anderes Thema auf München zukommen, das man in einer globalisierten Welt nicht unterschätzen darf: Das Angebot prägt die Nachfrage.

München darf sich nicht wundern, wenn insbesondere junge Akademiker und junge Firmen sich mangels Wohnraum- und Büroangebot nach Berlin orientieren. Hier kann man nach wie vor und auch noch in den kommenden Jahren für unter acht Euro pro Quadratmeter wunderbar wohnen und bekommt Büros in bester Lage für unter zehn Euro pro Quadratmeter. Das Ganze verbunden mit einem angesehenen Forschungs- und Universitätsbetrieb und einem kreativen und international geprägten Arbeitsmarkt, der Investoren und Entwickler in seinen Bann zieht.

Die größte Gefahr für die Zukunft ist der Erfolg der Gegenwart. München muss bei allen Standortvorteilen und Chancen jetzt viel mehr auf den zunehmenden Wettbewerb der Städte untereinander achten. Das betrifft übrigens auch die Qualität der Architektur, die in der Landeshauptstadt wahrlich keine Offenbarung ist. Nicht ohne Grund macht derzeit ein Statement des noch amtierenden Oberbürgermeisters Christian Ude die Runde, der schreibt: „Welcher Depp hat das denn genehmigt?“ Gemeint waren wohl die Baufelder entlang der Bahn vom Arnulfpark bis Nymphenburg Süd, die mangels Innovationskraft und Kreativität mit teilweise einfältigster Baugeräthekonstruktion wohl irgendwann auf die Zukunftsfähigkeit der Landeshauptstadt negativ abstrahlen werden. ■

Dr. Jens Laub ist geschäftsführender Gesellschafter der Optima Aegidius Gruppe.