



## Münchener Mischung in Gefahr

Langsam werden in der bayerischen Landeshauptstadt die Büroflächen knapp. Dazu tragen die starke wirtschaftliche Entwicklung, der intensive Wohnungsbau, aber auch Finanzierungsrestriktionen bei. Durch die geringe Zahl aktueller Projekte wird sich die Situation weiter verschärfen. EVA ELISABETH ERNST

**EIGENTLICH EINE GUTE NACHRICHT:** In der bayerischen Landeshauptstadt gibt es nach wie vor freie Büroflächen. Eine Leerstandsquote von 6,5 Prozent, was knapp 900 000 Quadratmetern Bürofläche entspricht, ermittelten die Immobilienmarktforscher der bulwiengesa AG jetzt aktuell nach dem ersten Quartal 2014. „Für den Münchner Büroimmobilienmarkt ist eine Leerstandsquote zwischen fünf und acht Prozent durchaus gesund“, ordnet **Jens Laub**, geschäftsführender Gesellschafter der Optima Aegidius Gruppe in München, die Zahl ein. Schließlich eignet sich nicht jedes Objekt für jedes Unternehmen.

Bei näherer Betrachtung relativiert sich die gute Nachricht allerdings: „Unter den freien Büroimmobilien finden sich nämlich viele Alt- und Bestandsbauten, die nicht wettbewerbsfähig sind“, so **Laub**. Dies bestätigt auch Ralf Fröba, Bereichsleiter für Büro- und Investmentmärkte bei der Münchener bulwiengesa AG. Er betont, dass moderne Flächen in etablierter Lage, die eine gewisse Repräsentationsfunktion erfüllen können, in München mittlerweile knapp sind. Und die Situation wird sich weiter verschärfen. Denn analog zur Wirtschaftsleistung ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Bürobeschäftigten in den nächsten Jahren steigen wird. bulwiengesa prognostiziert bis zum Jahr 2018 eine Zunahme von 4,7 Prozent. „Geht man davon aus, dass jeder Büroarbeitsplatz einen Flächenbedarf von 25 Quadratmetern hat, wäre ein Plus von 560 000 Quadratmetern nötig, um die zusätzliche Nachfrage zu befriedigen“, sagt Fröba.

Bereits heute stehe jedoch fest, dass der langjährige Mittelwert von 160 000 Quadratmetern pro Jahr neuer Büroflächen in München in den kommenden Jahren nicht erreicht werden wird. Denn von der Projektierung bis zur Fertigstellung einer Büroimmobilie verstreichen mindestens drei Jahre, wobei für die reine Bauzeit im Schnitt zwei Jahre veranschlagt werden. „Den Höhepunkt des Engpasses werden wir 2016 erreichen, da nach wie vor nur wenig Neubauten umgesetzt werden“, betont **Laub**. „Derzeit werden lediglich am Hirschgarten und im Arnulfpark größere Büroimmobilien gebaut, die noch nicht alle vorvermietet sind.“

### ANSTELLE VON BÜROS WERDEN WOHNUNGEN GEBAUT

Nachdem es in München jahrelang ein Überangebot an Büroflächen gab, schwingt das Pendel derzeit also in die andere Richtung. „Nach der Finanzkrise kam das Neubauvolumen quasi über Nacht weitgehend zum Erliegen. Es wurde unterschätzt, wie schnell sich die Wirtschaft in A-Städten wie München erholt“, erklärt **Laub**. „Dadurch steigt der Druck im Münchner Kessel.“ Zudem habe der massive Switch in Richtung Wohnungsbau viele Grundstücke vom Markt für Büroimmobilien genommen, so **Laub**. Anstelle von Büros wurden und werden verstärkt Wohnungen gebaut. Zudem werden bestehende Bürogebäude umgewidmet oder abgerissen, um Wohnraum zu schaffen. Ein Beispiel dafür ist der ehemalige Siemens-Standort in der Hoffmannstraße, wo auf ehemaligem Bürogelände ein komplett neues Wohnquartier entstand. Nun wird wohl selbst der „Siemensturm“, ein klassisches Bürohochhaus, in Wohnraum verwandelt. „In den vergangenen beiden Jahren hatten wir in München rund 200 000 Quadratmeter Abgang an Büroflächen, die zu Wohnungen, Studentenwohnheimen und Hotels umgebaut wurden“, umreißt Ralf Fröba die Lage.

Der drohende Engpass hat jedoch noch weitere Ursachen: „Der Wegfall marktrelevanter Banken wie der Eurohypo und der Hypo Real Estate hat viel Fantasie aus dem Büromarkt genommen“, erklärt **Jens Laub**. Auf Bankenseite fehle der Mut, spekulative Büroprojekte zuzulassen. „Bevor die Banken derzeit Finanzierungszusagen erteilen, müssen für mindestens 40 Prozent der Flächen eines geplanten Gebäudes Mietverträge vorliegen.“ Dies



»Moderne Büroflächen in etablierter Lage, die eine gewisse Repräsentationsfunktion erfüllen, sind in München mittlerweile mehr als knapp.«

RALF FRÖBA, Bereichsleiter für Büro- und Investmentmärkte bei der bulwiengesa AG

ist nicht zuletzt auf die strengen Vorgaben von Basel III zurückzuführen, die Banken dazu verpflichten, für spekulativere Investments höhere Eigenkapitalreserven vorzuhalten. „Für die Entwickler von Gewerbeimmobilien bildet dies eine gewisse Herausforderung, da aufgrund der nach wie vor unsicheren wirtschaftlichen Großwetterlage weniger Unternehmen bereit sind, sich langfristig zu binden und mehr als zwei Jahre zu warten, bis sie neue Flächen beziehen können“, ergänzt bulwiengesa-Experte Fröba.

**STÄDTEWETTBEWERB IST DYNAMISCHER GEWORDEN**

Das geringere Angebot wirkt sich natürlich auf die Mietpreise aus, die auch in diesem Segment gestiegen sind (siehe Tabelle) und sich im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten derzeit auf höchstem Niveau bewegen. Das kann durchaus Konsequenzen für den Wirtschaftsstandort München haben. „Der Städte-wettbewerb ist in den vergangenen Jahren sowohl national wie international dynamischer geworden“, hat Jens Laub beobachtet. „Wird seitens der Stadt- und Wirtschaftsplanung nicht permanent mit Clusterbildungen, zügigen Genehmigungsverfahren und unternehmerfreundlichen Behörden nachjustiert, verliert ein Standort schnell den Anschluss.“ So bietet etwa Berlin im Vergleich alle Facetten an Büroflächen vom Neubau über Lofts in Preisklassen zwischen fünf und maximal 20 Euro pro Quadratmeter – plus ein ausgezeichnetes wissenschaftliches Umfeld, Weltstadtfair, günstigen Wohnraum und eben zunehmend unternehmerfreundliche Behörden.

»Den Höhepunkt des Engpasses bei Büroflächen in München werden wir 2016 erreichen, da nur wenig neue Objekte gebaut werden.«

JENS LAUB, Geschäftsführender Gesellschafter der Optima Aegidius Gruppe



**Knapper und teurer: Büroflächen in München**

	Leerstandquote in %	Spitzenmiete Büro City €/m²	Durchschnittsmiete Büro City €/m²
2003	7,9	28,5	18,25
2004	9,9	26,5	17,5
2005	9,6	26,5	16,75
2006	7,6	28	17,3
2007	7,8	29,5	17,5
2008	8,3	31	17,8
2009	8,7	28,5	16,9
2010	9,4	27,7	17,9
2011	8,1	29,5	19
2012	6,8	30	19,5
2013	7,2	31,5	21,3
2014*	6,5	–	–

\*1. Quartal

Quelle: bulwiengesa AG

Auch IHK-Standortexperte Florian Hermesmeyer weist darauf hin, dass eine weitere Verknappung und Verteuerung der Büroflächen die Attraktivität der Landeshauptstadt beeinträchtigen könnten, was München im Wettbewerb mit anderen Wirtschaftszentren zurückwerfe. „Auch wenn Büronutzungen hinsichtlich der Mieten in der Regel nicht so preispfindlich sind wie flächenintensive gewerbliche Nutzungen, so besteht dennoch die Gefahr, dass ein knappes Flächenangebot in Verbindung mit steigenden Mietpreisen die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes zunehmend hemmt.“ Die Argumentation der vergangenen Jahre, dass es genügend leer stehende Büroflächen in der Stadt gibt und daher kein Bedarf für Neuentwicklungen besteht, sei längst nicht mehr zielführend. „Die Stadt ist gefordert, marktgerechte Bürostandorte zu entwickeln und auch diesem Segment eine langfristige Perspektive zu bieten“, unterstreicht Hermesmeyer, „Ziel einer ausgewogenen Standortentwicklungspolitik muss es sein, für jede Art der Nutzung geeignete Standorte bereitzustellen und dabei die besonderen Standortqualitäten der Münchner Mischung – das heißt, die gute Balance aus Gewerbe- und Wohnungsbau – auch langfristig zu erhalten.“

**→ IHK-Ansprechpartner**

Susanne Kneißl-Heinevetter, Tel. 5116-1314  
 susanne.kneissl-heinevetter@muenchen.ihk.de  
 Florian Hermesmeyer, Tel. 089 5116-1704  
 florian.hermesmeyer@muenchen.ihk.de