



1:0 für München

Der deutsche Immobilienmeister

Auf den deutschen Büromärkten herrscht seit Jahren Flaute. Der Aufschwung wird von den meisten Experten erst für 2006 erwartet. Welche Metropole dann aber zu den begehrtesten Standorten gehört, steht heute schon fest.



Von **Alexander Heintze**
Freier Wirtschaftsjournalist,
München

Das Spiel dauert neunzig Minuten und am Ende gewinnen die Bayern, skandieren die zu Fatalismus neigenden Fußballfans der Republik. In der Immobilienbranche könnte der Spruch so lauten: Der Abschwung dauert nicht mehr lang und am Ende gewinnt München. Denn aus der bayerischen Landeshauptstadt kommt nicht nur der mehr oder weniger geliebte Branchenführer des Fußballs. Nach einer Studie des Wirtschaftsforschungsunternehmens Feri und der Zeitschrift Capital ist München ganz klar deutscher Städtemeister. Die Isarmetropole hat die besten Perspektiven für Wachstum und Wohlstand. Noch vor Düsseldorf und Stuttgart.

Auch wenn die momentane Lage auf dem Immobilienmarkt etwas anderes vermuten läßt. Neben Frankfurt hat München derzeit man meisten Probleme, seine freien Büroflächen zu vermieten. Von den rund 13 Mio. m² im Stadtgebiet stehen fast 2 Mio. m² leer – und das nicht nur in renovierungsbedürftigen Altbauten, sondern auch in

topmodernen Glaspalästen.

Der Münchener Büromarkt leidet derzeit noch unter der Selbstüberschätzung vor allem vieler offener Immobilienfonds, die in der Vergangenheit mit dem Geld der Anleger kauften und bauten, was zu haben war. Im Glauben an den immerwährenden Boom schossen in den neunziger Jahren in München die Erwartungen und mit ihnen die Stockwerke in den Himmel. Investoren und Stadtentwickler träumten schon von einem Isarhatten. München werde eine Entwicklung nehmen wie London: teuer zu vermietende Büros und wenige, noch teurere Wohnungen.

Wachstumschancen trotz 100-Meter-Grenze

Auch als ein Ende des Boom schon ansehbar war, entstanden noch Projekte wie der Munich City Tower am Mittleren Ring im Westen (123 Meter hoch), die Highlight-Tower an der Nürnberger Autobahn im Nord-Osten (123 und 105 Meter) und Uptown München im Norden (146 Meter).

Als die ersten dieser Wolkenkratzer in den weiß-blauen Himmel ragten, meldeten sich auf einmal die Hochhausgegner zu Wort. An ihrer Spitze der ehemalige Oberbürgermeister Georg Kronawitter. Ihre Forderung:

Kein Haus sollte in Zukunft mehr als 100 Metern hoch sein und damit die Türme der Frauenkirche nicht überragen. Es kam zum Bürgerentscheid mit einem äußerst knappen Ausgang. Mit 51 Prozent Ja-Stimmen setzten sich die Gegner der Hochhäuser durch. Allerdings machte sich nicht einmal jeder vierte wahlberechtigte Münchner die Mühe, überhaupt abzustimmen.

Schon vor dem Entscheid war vom „Standortschaden“ die Rede, vom Ende der Wirtschaftsregion München. Investoren würden München auf Dauer fernbleiben. Nach dem Entscheid haben sich die Wogen schnell wieder geglättet und Feri bescheinigt München auch mit der 100-Meter-Grenze beste Wachstumschancen.

Keine negativen Auswirkungen

Auch die von Werteanalysen befragten Fondsinstitute sehen in der Höhenbeschränkung keine negativen Auswirkungen für Investoren. Alle geschlossenen Fonds, die in München investiert sind oder investiert haben, glauben nicht, daß sich potentielle Investoren abschrecken ließen, weil sie nicht mehr grenzenlos in den Himmel bauen dürften. „München ist keine Hochhausstadt“, sagt der Geschäftsführer einer ortansässigen Fondsgesellschaft. Die Mieter würden in der Stadt eher nach repräsentativen als nach hohen Gebäuden suchen. „Auf absehbare Zeit würde sich neben den bestehenden Hochhäusern ohnehin kein weiterer Wolkenkratzer etablieren“, glaubt Thomas Schober, Geschäftsführer der Sachsenfonds GmbH.

Einen direkten Einfluß hatte die Entscheidung ohnehin nur auf zwei Projekte. Doch sowohl Siemens als auch der Süddeutsche Verlag haben nach anfänglicher Aufregung einfach umgeplant und werden ihre neuen Domizile nun in die Breite bauen.

Auch Achim Degen von der Münchener Maklerfirma Schauer & Schöll glaubt, daß sich Unternehmen „deswegen nicht davon abbringen lassen, nach München zu kommen“. Offiziell äußert sich erwartungsgemäß kein Initiator zu aktuellen Vorhaben. Doch



Eines der Häuser, das den Hochhausstreit ausgelöst hat: Uptown München.

■ Foto: Hines/Engels

„Wir beobachten den Markt intensiv“, war die häufigste Antwort.

Diese Beobachtungen werden sich schnell in konkrete Projekte umsetzen. Denn München gilt bei den Initiatoren nach wie vor als äußerst attraktiver Standort. „Wenn es in Deutschland wieder aufwärts geht, wird München das als erstes spüren“, so ein Fondsanbieter.

Ein großer Vorteil der Isarmetropole ist ihr Branchenmix. Während die Bankenstadt Frankfurt auf wenige große Firmen angewiesen ist, die großflächig anmieten, haben sich in München Unternehmen aus unterschiedlichsten Branchen niedergelassen. Firmen aus der Autoindustrie, den Zulieferern, Banken, Beratungshäusern und Versicherungen haben ihren Hauptsitz in München. Die Computerbranchen, die Medien und die Biotechnologie haben die Stadt in den neunziger Jahren zur führenden High-Tech-Metropole gemacht. Dieser Mix zieht eine Vielzahl anderer Unternehmen an.

30.000 Journalisten bei der WM

Zum anderen entfalten sich einige Regionen in München erst in den nächsten Jahren zur voll-

kommenen Blüte. Vor allem der alte Flughafen München-Riem werde immer attraktiver, so ein Initiator. Neben der international sehr erfolgreichen Neuen Messe München entsteht auf dem Gelände ein neuer Stadtteil mit Wohnungen und Einkaufszentren. Mit der Zeit werde sich daraus auch ein attraktiver Bürostandort entwickeln, glaubt ein anderer Fondsanbieter. Erst recht, wenn in diesem Jahr der Park



der Bundesgartenschau etwas mehr Grün in die Baustellenlandschaft bringe. Spätestens mit der WM 2006 sollte dann das Areal in der ganzen Welt bekannt sein. Dann senden 30.000 Journalisten aus dem neuen Pressezentrum in Sichtweite der Messe.

Wenn dann auch noch ein Wirtschaftsaufschwung ins Haus steht, wird München kaum noch zu bremsen sein. Wenn sich die Immobilien-

preise in Deutschland erholen, wird München zu den Städten gehören, die am stärksten profitieren, glauben die Experten der Maklerfirma JonesLangLaSalle (JLL). Immerhin setzen die Immobilienprofis München auf Platz fünf des europaweiten „Growth Index“.

Denn der Höchststand bei den freien Flächen dürfte im vergangenen Jahr erreicht worden sein. Jetzt gilt es den Überbestand abzubauen. Darum werden auch in diesem Jahr die Mieten in München unter Druck bleiben. Derzeit werden im Großraum München rund 12,30 €/m² bezahlt, etwa zehn Prozent weniger als noch vor einem Jahr. In der Innenstadt liegt dieser Wert etwa einen Euro höher. Ein weiterer Rückgang ist zwar unwahrscheinlich, doch da derzeit Mieter noch mit teuren Incentives geworben werden, ist der Spielraum nach oben stark eingeschränkt.

Trotzdem dürfen geschlossene Fonds bald verstärkt in München aktiv werden. Nach Einschätzung von JLL werden vor allem offene Immobilienfonds und Versicherungen in

diesem Jahr Objekte verkaufen. „Und zwar nicht nur ältere, sondern auch moderne, im Markt gut positionierte“, wie Norbert Müller, Head of Capital Markets bei JLL, betont. Käufer dürfte in erster Linie geschlossene Fonds auf dem In- und Ausland sein, die sich die günstigen Gelegenheiten nicht entgehen lassen werden. Es bleibt also dabei: Gewinnen werden am Ende die Münchner. ■