

Münchener Osten gewinnt als Bürostandort signifikant an Bedeutung

Der Münchener Osten wird für Investoren, Projektentwickler und Mieter als Bürostandort immer attraktiver. Der internationalen Immobilienberatung Avison Young zufolge ist die Nachfrage nach Investment- und Nutzungsoptionen entlang der so genannten „Entwicklungssachse Stadteingang Ost“ zwischen Ostbahnhof / Werksviertel und der Münchener Messe in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen – und wird sich weiter positiv entwickeln. Daraus ergeben sich für die Stadt signifikante Chancen: Denn durch das vorhandene Flächenpotenzial kann München hier seinem weiteren Wachstum gerecht werden.

„Zwischen dem Ostbahnhof und der Messe haben sich aufgrund der guten Anbindung in den vergangenen Jahrzehnten nach und nach viele gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Früher hatte der Osten dadurch Stadtrandcharakter. Doch das ändert sich, weil vor allem emissionsstarke Nutzungen nun zunehmend wieder verlagert werden. Dabei werden viele Altbestände frei. Sie bieten durch Sanierungen Chancen für höherwertige Nutzungen wie etwa Büros. Für Investoren und Entwickler tun sich viele attraktive Optionen auf. Der Münchner Osten hat sein Schmutzimage inzwischen verloren“, erläutert Markus Bruckner, Principal und Deutschland-Geschäftsführer von Avison Young.

Exemplarisch für die Trendwende im Osten der bayerischen Landeshauptstadt steht der „Da Vinci Campus“. Der Bürokomplex liegt mitten auf der Entwicklungssachse Stadteingang Ost im Büro- und Gewerbegebiet Zamdorf / Moosfeld. Im April wechselte er im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens den Eigentümer (wir berichteten). Avison Young begleitete den Prozess exklusiv für den Verkäufer, die in Augsburg ansässige WALTER Beteiligungen und Immobilien AG. Den Komplex sicherte sich ein Joint Venture des KanAM Grund German Development Fonds und der CV Projektentwicklung. Dem neuen Eigentümer bietet das 13.000 m2 große Gelände in der Klausenburger Straße 9 / Zamdorfer Straße 100, das über die Autobahn A94 und die nahegelegene S-Bahn-Station „Berg am Laim“ verkehrstechnisch sehr gut angebunden ist, nun eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Das Wertschöpfungspotenzial durch Repositionierung und Neuvermietung sei enorm – aber nicht für den „Da Vinci Campus“ als Einzelstandort, sondern entlang der gesamten Entwicklungssachse, betont Markus Bruckner: „In der Innenstadt sind Flächen über 5.000 m2 nicht mehr verfügbar. Deshalb weichen Unternehmen auf der Suche nach neuen Bürostandorten mittlerweile sehr gerne unter anderem in den Osten aus. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage weiter steigt. Der Produktmangel in der Innenstadt und an anderen etablierten Bürostandorten wird somit zur Chance für den Osten der Stadt. Denn entlang der Entwicklungssachse Stadteingang Ost sind größere Projektentwicklungen noch möglich.“

Auf der Suche nach neuen Bürostandorten siedelten sich anfangs vor allem Unternehmen im Münchener Osten an, die keine Adresse in zentraler Lage benötigten, aber oftmals auf der Suche nach größeren Büroflächen mit sehr guter Anbindung zu einem attraktiven Mietpreis waren. Speziell für Unternehmen aus den Bereichen Handel, Logistik und Produktion waren neben der Lage die vorhandenen Gebäudestrukturen ausschlaggebend, die oftmals einen Nutzungsmix aus Lager und Büro unter einem Dach ermöglichten. Durch die Nähe zur Messe München erkannten aber nach und nach auch Hoteliers die Attraktivität des Standortes. Mit dem Hotel Mercure, dem Hotel Ibis und dem Azimut Hotel eröffneten allein zwischen 2006 und 2008 drei neue Hotels zwischen der A94 und den Bahnschienen.

Mietniveau im Osten deutlich unter der Innenstadt

An Relevanz und Bekanntheit als Bürostandort gewann der Osten der bayerischen Landeshauptstadt

Datum: 09.07.2019 Mediengattung: Online Visits: 2849

rückblickend vor allem durch die Eröffnung des SZ-Towers. 2008 entschloss sich die „Süddeutsche Zeitung“, aus der Stadt heraus in die Hultschiner Straße zu ziehen. „Das war ein wichtiger Meilenstein für den Münchener Osten. Denn mit dem SZ-Tower entstand dort damals eines der ersten hochwertigen neuen Bürohochhäuser“, sagt Markus Bruckner. Weitere Meilensteine waren 2016 der Baubeginn für das neue, 39 Hektar große Münchener Werksviertel und 2017 für die Bavaria Towers. In diesem vierteiligen Hochhausensemble haben jüngst der südkoreanische Technologiekonzern Samsung 8.000 m² und der Corporate-Coworking-Anbieter Design Offices 10.000 m² angemietet. Diese Mietvertragsabschlüsse zeigen, dass die Lage auch für große internationale Unternehmen längst hochinteressant ist – aufgrund der optimalen Anbindung und weil das Mietniveau im Osten mit monatlichen Spitzenmieten von 30,5 € / m² im Vergleich noch deutlich unter bspw. der Altstadt mit 38 € / m² liegt.

Mittlerweile steht die Entwicklungsachse auch im Fokus der Stadt, die derzeit zwischen Prinzregentenstraße und Einsteinstraße ein Hochhaus für die Eigennutzung plant. „Durch die Hochhausstudie, die die Stadt in Auftrag gegeben hat, ist zu erwarten, dass der Münchener Osten und speziell die Entwicklungsachse Stadteingang Ost künftig eine signifikante Rolle als neuer Hochhausstandort spielen wird“, prognostiziert Markus Bruckner. Aus Sicht von Avison Young wird der Osten als Bürostandort in Zukunft zudem deutlich von der positiven Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk Bogenhausen, durch den die Entwicklungsachse Stadteingang Ost zum Teil verläuft, profitieren. Das große Freiflächenpotential zwischen dem Vogelweideplatz und der Messe gibt München eine einmalige Möglichkeit zu wachsen – sowohl mit Blick auf neue gewerbliche Nutzflächen als auch mit Blick auf neuen Wohnraum.

Bereits heute sind zahlreiche Entwicklungen, etwa im und rund um das Gewerbegebiet Zamdorf / Moosfeld, im Bau – auch südlich der dort verlaufenden S-Bahn-Gleise stehen die Zeichen auf Veränderung. Während dort vor allem moderne Wohnhäuser oder gemischt-genutzte Komplexe wie das Neo mit einer Kombination aus Wohnen, Büro und Hotel entstehen, sind es nördlich der Gleise rund um den „Da Vinci Campus“ vor allem neue Büro- und Logistikentwicklungen.

Markus Bruckner sagt: „Standorte wie der ‚Da Vinci Campus‘ sind aufgrund ihres Value-Add-Potenzials schon für sich klare Highlights. In Kombination mit Neubauvorhaben und weiteren geplanten Entwicklungen in der näheren Umgebung solcher Projekte ergibt sich aus unserer Sicht langfristig eine ganz besondere Qualität: Wir sehen die Chance, dass sich dadurch im Münchener Osten mehrere langfristig attraktive neue Core- und Core-Plus-Lagen herausbilden.“

<http://deal-magazin.com/news/83701/Muenchener-Osten-gewinnt-als-Buerostandort-signifikant-an-Bedeutung>