

Autor: Harald Czycholl
Seite: IM1
Ressort: IMMOBILIEN
Rubrik: IMMOBILIEN
Seitentitel: DWBE-VP1

Ausgabe: Allgemeine Ausgabe
Gattung: Tageszeitung
Jahrgang: 2012
Nummer: 111
Auflage: 265.728 (gedruckt) 203.130 (verkauft)
 215.597 (verbreitet)

In der Mittagspause geht es in den Firmen-Pool

Die Münchner Infineon-Zentrale wird für junge Firmen fit gemacht

Das ehemalige Hauptquartier von Infineon wird für neue Nutzer umgebaut. Zielgruppe ist die Kreativwirtschaft. In München steigen die Büromieten und der Leerstand betrifft nur noch unsanierte Gebäude

Harald Czycholl

Eine Industriebranche bekommt gegenwärtig neuen Glanz: Das ist die "Neue Balan" in München. Moderne Loftbüros sind in den umfassend sanierten, vielfältigen Gebäudekörpern entstanden. Als "Campus der Ideen" wird das Areal derzeit beworben, das durch großflächige Grünanlagen und die variantenreiche Architektur eine Wohlfühlatmosphäre für die neuen Nutzer schaffen soll. Die kommen vor allem aus der heimischen Kreativwirtschaft: Werbeagenturen, Architekturbüros und Medienunternehmen haben sich hier niedergelassen - und weitere sollen noch folgen. Sie sollen die Tradition dieses innerstädtischen, grünen Campus-Areals fortsetzen. Denn einst war hier die Wiege der deutschen Halbleiterindustrie: Nach der Ausgliederung des entsprechenden Siemens-Geschäftsbereiches hatte Infineon auf dem innerstädtischen Gelände an der Balanstraße in der bayrischen Landeshauptstadt sein Hauptquartier samt Chipproduktion errichtet. Im Jahr 2006 zog das Unternehmen dann in die neue Konzernzentrale am Münchener Stadtrand. Die Südboden AG übernahm in der Folge das Areal als Projektgesellschaft - und baut es seitdem zu einem modernen Büro- und Gewerbestandort mitten in der Stadt um. Das Investitionsvolumen liegt bei insgesamt rund 250 Mio. Euro.

"Das bedeutendste Kriterium bei der Restrukturierung des Areals war und ist der Zufall", sagt Maximilian von der Leyen, Vorstand der Südboden AG. "Anders als bei monolithischen Bürokomplexen wird die 'Neue Balan' von den Mietern geformt und mit Leben gefüllt." Jeder Mieter finde dabei die für seinen Bedarf optimalen Flächen vor, hebt Projektentwickler von der Leyen

hervor. "Denn die Größe des Geländes mit ihren knapp 100.000 Quadratmetern Fläche, erlaubt es, Räume unterschiedlichster Zuschnitte und Funktionen zu schaffen, die auch zu einem späteren Zeitpunkt vergrößert oder verkleinert werden können." Die zentrale Lage und die damit verbundene gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln - das ist ein weiterer Vorzug des Geländes.

Optisch ist das Areal sehr variantenreich: Zweistöckige Flachbauten sind dort ebenso vorhanden wie rundum verglaste, futuristisch anmutende Gebäude und zudem noch ein Hochhaus mit Blick über ganz München. Bis Ende kommenden Jahres entsteht außerdem mit dem "Haus 31" ein dem berühmten Lingotto-Gebäude in Turin nachempfundenen, fünfstöckiger Gebäudekomplex, gestaltet vom Architekturbüro Weickenmeier, Kunz + Partner. Finanziert wird das Gebäude von der Deutschen Pfandbriefbank.

"Kunst am Bau" setzt dann auch noch zusätzliche architektonische Akzente: Die Installation "Begriffe wie" von Andreas Neumeister ist auf dem Gelände zu finden, die Treppenhäuser mehrerer Gebäude wurden vom Künstler Stefan Moritz Becker gestaltet und die geplante Parkgarage soll mit einem Vorhang des Künstlers Sinisa Kandic verhängt werden. Auch Grün- und Erholungsflächen haben die Projektentwickler in die Planung einbezogen: Davon zeugen gastronomische Angebote, ein Fitnessstudio und aufwendig gestaltete Freiflächen.

Ein im Zentrum liegender, nicht bebauter Bereich soll als Identifikationsstiftender Kumulationspunkt dienen - ausgestattet mit einem 50 Meter langen, von einer Holzterrasse mit Sonnenschirmen und Sitzkissen eingerahmten Pool. Die

ideale Chill-Out-Area - mit regem Badebetrieb an den warmen Sommertagen. Nicht zuletzt dieses Angebot trägt dem Umstand Rechnung, dass die Grenzen zwischen Leben und Arbeiten in unserer Gesellschaft gegenwärtig immer fließender werden. "Arbeiten wird immer mehr zum lebenserfüllenden und sinnstiftenden Faktor. Entsprechend ändern sich auch die Anforderungen an den Arbeitsplatz und sein Umfeld", erklärt von der Leyen.

Kaum irgendwo in Deutschland ist der Bedarf für hochwertige, moderne Büroflächen so hoch wie in München. Laut Angaben der Immobilienanalysten von Jones Lang LaSalle lag der Büroflächenumsatz in der bayrischen Landeshauptstadt im vergangenen Jahr bei fast 890.000 Quadratmetern, bei einer Nettoabsorption von rund 270.000 Quadratmetern. Dafür habe die anhaltend dynamische Expansion von Unternehmen fast aller Branchen gesorgt, berichtet das Maklerhaus. Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden ist damit in München weiter rückläufig - zu Jahresbeginn lag sie noch bei 9,6 Prozent. Wobei die wenigsten noch leer stehenden Flächen wirklich dem Markt zur Verfügung stehen. Sie müssten jedenfalls erst umfassend saniert und modernisiert werden, um den aktuellen Ansprüchen potenzieller Mieter zu genügen.

Die gewichtete Durchschnittsmiete lag der Analyse von Jones Lang LaSalle zufolge bei 14,29 Euro pro Quadratmeter. In den Münchener Top-Bürolagen werden jedoch Spitzenmieten von bis zu 30 Euro fällig. Die Prognose für dieses Jahr: eine weitere, wenn auch moderate Zunahme auf 30,50 Euro. Auf der "Neuen Balan" fallen die Mieten allerdings deutlich moderater aus: Ab 14,50 Euro ist beispielsweise im neuen "Haus

31" der Quadratmeter Bürofläche zu haben. "Es handelt sich hier um eine Nachverdichtung des Areals, so dass wir nicht gezwungen sind, den Grundstückspreis in die Mieten einzukalkulieren", erläutert Südboden-Vorstand von der Leyen.

Das Transaktionsvolumen auf dem

Münchener Büroinvestmentmarkt hatte sich 2011 im Vergleich zum Vorjahr sogar fast verdoppelt: Für insgesamt fast drei Mrd. Euro wechselten entsprechende Gewerbeimmobilien den Besitzer. "2011 stimmte sowohl die Größe als auch die Menge an Transaktionen", sagt Marcus Lütgering, Leiter Büro-Invest-

ment bei Jones Lang LaSalle Deutschland. Der Experte erwartet für das laufende Jahr ähnlich erfreuliche Ergebnisse: "Der Appetit auf München ist nicht gesättigt. Die Nachfrage bewegt sich weiterhin auf hohem Niveau."

Abbildung: Großzügige Architektur: Die alte Infineon-Zentrale in München erhält neue Mieter
Fotograf: Südboden AG
Wörter: 810
Urheberinformation: (c) Axel Springer AG