

Titel: **Bürostandort Moskau bietet günstige Einstiegsgelegenheit**

Datum: 15.06.2009

Land: Russland

Ihr Ansprechpartner bei Germany Trade and Invest: Frau Wolf, Ruf: 0221/2057-214

Bürostandort Moskau bietet günstige Einstiegsgelegenheit

Mietpreise seit Jahresbeginn um rund ein Drittel gefallen / Neues German Centre mit Platz für 120 Firmen / Von Gerit Schulze

Moskau (gtai) - Für einen Markteintritt in Russland sind die Zeiten gut. Nicht nur die Lohnkosten sind gefallen, auch das Angebot an bezahlbarem Büroraum hat sich verbessert. Deutsche Firmen können mit Abschlägen von 30% rechnen. Anfang 2010 sollen die ersten Büros im neuen German Centre Moscow bezogen werden können. Der Bürokomplex bietet deutsches Management, Hilfe beim Markteintritt und Aufbau eines Netzwerks, Showrooms und Konferenzräume. Ähnliche Projekte gibt es in Moskau bereits an mehreren Standorten.

Gerade für kleine und mittlere Unternehmen war die Metropole Moskau in den letzten Jahren oft viel zu teuer, um den Einstieg in Russland zu wagen. Inzwischen hat sich die Situation deutlich verbessert. Die Mietpreise für Büros bröckeln auf breiter Front. Moskauer Zeitungen berichten von Abschlägen bis zu 60% gegenüber den Höchstpreisen vom Sommer 2008. In Randgebieten der Stadt können Büroflächen der Kategorie B+ in Geschäftsgebäuden bereits ab 200 US\$ je Quadratmeter und Jahr angemietet werden. Demnach würde ein 100 Quadratmeter großes Büro monatlich mit 1.700 \$ zu Buche schlagen.

Doch solche Schnäppchen sind eher die Ausnahme und werden meist nur offeriert, um Ankermieter in ein noch leeres Bürozentrum zu locken. Nach Informationen von Colliers International sind die Büromietpreise in Moskau im 1. Quartal 2009 durchschnittlich um 25 bis 30% gefallen. Flächen der Kategorie B+ kosten demnach zwischen 550 und 850 \$ je Quadratmeter und Jahr, Flächen der Kategorie B- zwischen 300 und 500 \$. Auch andere Immobilienagenturen wie Knight Frank oder Jones Lang LaSalle bestätigen einen Preisrutsch um etwa ein Drittel für Büroflächen in Moskau.

Dabei nimmt das Angebot an neuen Büro-Immobilien derzeit schnell zu, weil viele Objekte fertig gestellt werden, deren Bau noch vor Ausbruch der Krise begonnen wurde. Laut Knight Frank kamen von Januar bis März 2009 rund 670.000 Quadratmeter moderne Büroflächen am Moskauer Markt hinzu - doppelt so viel wie im Vorjahreszeitraum. Das Gesamtangebot soll derzeit bei 9,5 Mio. Quadratmetern liegen. Die Leerstandsquote steuert auf, für Moskau rekordverdächtige, 20% zu.

Moskaus Büromarkt in Zahlen

	Klasse A	Klasse B+	Klasse B-
Angebot an hochwertigen Flächen, in Mio. qm	1,52	5,35	2,67
Fertigstellung im 1. Quartal 2009, in Mio. qm	0,14	0,29	0,24
Leerstandsquote, in %	17,3	19,3	18,0
Mietpreis in US\$ je qm und Jahr (ohne MWSt. und Betriebskosten)	450 bis 700 (700 bis 1.100 für die höchste Kategorie)	350 bis 600	150 bis 350
Betriebskosten in US\$ je qm und Jahr	90 bis 150	80 bis 120	70 bis 100
Kaufpreis, in US\$ je qm	4.000 bis 10.000	3.500 bis 6.000	2.000 bis 3.500

Quelle: Knight Frank (Studie vom 22.5.2009)

Für deutsche Unternehmen, die ein Geschäft in Russlands wichtigster Wirtschaftsmetropole eröffnen wollen, bietet die aktuelle Entwicklung eine gute Gelegenheit. Neben den günstiger gewordenen Mietpreisen bilden sich immer mehr Bürocluster, in denen sich mehrere deutsche Firmen gleichzeitig ansiedeln.

Neue Heimat für gleich 120 deutsche Unternehmen soll das German Centre im Technopark Nagatino im Land werden. Solche German Centre gibt es bereits in Neu Delhi, Jakarta, Mexiko-Stadt, Peking, Shanghai und Singapur. Das Moskauer Gebäude wurde Ende Mai 2009 offiziell eingeweiht, Anfang 2010 werden die Büros bezugsfertig sein. Investor und Betreiber des 24.000 Quadratmeter großen Bürokomplexes ist die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), welche das Gebäude 2008 im Rohbauzustand gekauft hat. Die LBBW will das Moskauer German Centre auf die Bedürfnisse mittelständischer deutscher Unternehmen zuschneiden. Das Raumangebot reicht vom Einzelschreibtisch über komplett ausgestattete Kleinbüros bis hin zu individuell ausbaubaren Großbüros und Lagerflächen. Auch Ausstellungsflächen und Showrooms stehen zur Verfügung.

Das Centre-Management hofft, dass sich deutsche Rechts- und Steuerberater oder Logistikfirmen dort ansiedeln, die dann wiederum Dienstleistungen für andere deutsche Unternehmen erbringen könnten. "Wir wollen die Vernetzung zwischen den Mietern untereinander und mit der lokalen Wirtschaft fördern. So können Newcomer auf dem Markt sich schnell und problemlos Netzwerke aufbauen", sagte Verena Rothmaier, Vorsitzende der Geschäftsleitung, bei der Einweihung im Mai 2009. Büroräume im Moskauer German Centre können ab 34 Quadratmeter angemietet werden. Bei größeren Flächen von 400 bis 500 Quadratmetern soll die Kaltmiete bei 600 \$ je Quadratmeter und Jahr liegen.

Ein Nachteil ist im Moment noch die schwierige Verkehrsanbindung des Technoparks, in dem sich das German Centre befindet. Eine eigene U-Bahn-Station soll erst in zwei Jahren fertig sein. Bis dahin müssen sich Mieter und Besucher über die stets staugeplagten Zubringerstraßen quälen, die in diesem Stadtgebiet besonders überlastet sind. Auch die Parkplatzsuche könnte zum Problem werden. Aktuell kann je 80 Quadratmeter Mietfläche nur ein Stellplatz garantiert werden.

Doch das German Center ist nicht der einzige deutsche Bürocluster in Moskau. Bisher wichtigste Adresse ist das sehr zentral gelegene "Haus der Deutschen Wirtschaft" am Kasatschi pereulok. Die 5.000 Quadratmeter Bruttofläche sind trotz Konjunkturlaute gut ausgebucht. Das Objekt ist ein reines Bürohaus ohne zusätzliche Dienstleistungen wie Buchhaltung oder Telefonservice. Aktuell residieren im "Haus der Deutschen Wirtschaft" 29 Mieter, darunter auch die Deutsch-Russische Auslandshandelskammer (AHK). Das Objekt war in den letzten Jahren stets randvoll belegt. Infolge der Krise haben einige Mieter jedoch weniger Raumbedarf, so dass aktuell laut Hausverwaltung kleinere Flächen verfügbar sind.

Gleich neun deutsche Firmenvertretungen sind im Business Center "Serebryakova" untergekommen. Es befindet sich in der Nähe des Prospekt Mira im Norden Moskaus. Dort stehen rund 7.000 Quadratmeter Büroflächen zur Verfügung. Zwar ist die City weit weg, doch dafür punktet der Standort mit einem großen Lager, mit Eisenbahnanschluss und Zollamt in der Nähe. Auch der Moskauer Autobahnring MKAD ist schnell erreichbar. "Das Objekt ist ideal für Firmen, die etwas verkaufen wollen und viel Besuch von Großhändlern aus dem Umland bekommen", erklärt Philip Rowe, Geschäftsführer von Rupil Consulting. Sein Unternehmen ist einer der Mieter und übernimmt für deutsche Firmen auch die Abwicklung der Mietverträge sowie für Briefkastenfirmen die Telefon- oder Postkorrespondenz.

Aktuell stehen im Business Center "Serebryakova" laut Rowe noch rund 250 Quadratmeter Bürofläche zur Vermietung. Die Mietpreise betragen bei großen Flächen rund 440 US\$ je Quadratmeter und Jahr. Kleinere Flächen, die zur Untermiete bei anderen deutschen Firmen im Haus angemietet werden können, schlagen mit 600 bis 700 \$ je Quadratmeter und Jahr zu Buche.

Eine interessante Alternative ist auch das traditionsreiche Deutsch-Russische Haus an der Malaja Pirogowskaja Uliza (www.drh-moskau.ru). Dort sind neben den Verbänden der Russlanddeutschen auch Institutionen wie die Fraunhofer-Gesellschaft oder die Helmholtz-Gemeinschaft sowie einige deutsche Firmen untergebracht. Eine Nachfrage bei der Hausverwaltung hat ergeben, dass derzeit freie Büroflächen von 123 Quadratmeter bzw. 30 Quadratmeter angemietet werden können.

Deutsche Bürocluster in Moskau im Vergleich (Stand: Mitte Juni 2009)

	German Center	Haus der Deutschen Wirtschaft	Deutsch-Russisches Haus	Business Center Serebryakova
Adresse	Prospekt Andropowa 18	1. Kasatschi pereulok 7	uliza Malaja Pirogowskaja 5	projesd Serebryakova 6
Mietpreis je Quadratmeter und Jahr in US\$ (ohne MWSt.), Durchschnitt	600	800	600	440
Gesamtfläche in qm	24.000	5.000	3.000	7.200
Entfernungen, in km (Auto) *)				
..Kreml	11	4	5	16
..Flughafen Scheremetjewo	45	32	35	36
..Flughafen Domodedowo	36	42	45	67
..Flughafen Vnukowo	32	29	28	47
..Deutsche Botschaft Moskau	16	12	6	22
..Autobahnring MKAD (Luftlinie)	10	14	11	6
Kontaktperson	Stephan Weiss	Julia Schelemowa	Andrej Medwedjew	Philip Rowe
E-Mail	weiss@german.centre.com	bb_hdw@col.ru	dl@drh-moskau.ru	rowe@rufil-consulting.com

*) jeweils die schnellste Straßenverbindung

Quellen: GTAI-Recherche und -berechnungen, Google Maps

(S.Z.)