

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Interview mit Clemens Baumgärtner

- Die Arbeit und die Aufgaben des Münchner Wirtschaftsreferats
- Der Immobilienmarkt und seine Branche
- Die Stadt und ihre Menschen

Seite 6

Ein Referat mit Querschnittsaufgaben

- Das RAW ist zuständig für Wirtschaft und Arbeit in München

Seite 7

Einbruch am Investmentmarkt

- Transaktionen auf historisch niedrigem Niveau

Seite 8

Prognose des IVD Süd

- Baugenehmigungen dürften abermals rückläufig sein

Seite 9

Der Büroflächenumsatz ist gesunken

- Umsatz verringert sich um fast 40 Prozent

Seite 12

Das 15. Immobilienforum

- Ein Kongress für die Branche

Seite 13

Der Immobilienbrief München

- Neuer Branchennewsletter sorgt für frischen Wind am Markt

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Katerstimmung ohne Ende? Analog zum gesamtdeutschen Markt musste auch der Münchner Immobilienmarkt bereits mächtig Federn lassen. Die Situation ist schwierig wie nie: Zinsen und Kosten sind hoch, Projekte liegen auf Eis und die Zahl der Insolvenzen steigt.

Dass die Branche angeschlagen ist, steht außer Frage. Die gewerblichen Immobilieninvestments in München lagen 2023 auf einem historisch niedrigen Niveau. **Die Transaktionen im Bereich Büro und Gewerbe sind auf das Ergebnis von vor 20 Jahren eingebrochen, was einem Minus von zirka 70 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.** Auch die Bürovermietungen sind auf ein niedriges Niveau gegenüber dem Vorjahr um zirka 39 Prozent auf 470 000 Quadratmeter abgesackt.



Gleichzeitig gibt es bereits Licht am Ende des Tunnels: Die großen Maklerhäuser sind zuversichtlich, dass eine Marktbelebung schon in Sicht ist. Deutlich höhere Transaktionsvolumina könnten noch bis zur Jahresmitte dauern, die Talsohle scheint aber durchschritten. Viele Analysten erwarten sogar erste Zinssenkungen im Jahr 2024.

Genau der richtige Zeitpunkt für den neuen Immobilienbrief München: Der Wunsch nach Orientierung, Austausch und Information ist größer denn je – und damit der Bedarf an einem neuen Medium als Plattform der Branche.

Findet übrigens auch Münchens Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner. Am Rande unseres Gesprächs mit ihm über seine Stadt, die Herausforderungen seiner Aufgabe und den Immobilienmarkt hat uns der „Wiesn-Chef“ verraten, dass wir mit einem neuen Branchennewsletter goldrichtig liegen: **Ein fokussierter Newsletter für München sei ein guter Ansatz und habe große Chancen, den Pulsschlag der Branche zu fühlen und wiederzugeben. Das sei besonders auch für Marktteilnehmer positiv, die nicht so tief vernetzt sind.** Es sei gut für die Branche, sich untereinander auszutauschen. Sagt Clemens Baumgärtner.

Mit insgesamt 22 Ausgaben in diesem Jahr möchten wir Ihnen aktuelle News und Hintergründe zum Markt zusammenfassen, **über wegweisende neue Projekte und Stadtentwicklungsmaßnahmen schreiben, Marktberichte und Persönlichkeiten aus der Branche vorstellen und über Kongresse, Transaktionen und Personalien berichten.**

Ich freue mich darauf, mit Ihnen gemeinsam das Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Metropolregion zu verfolgen, und wünsche Ihnen viel Freude mit unserer Startausgabe.

Für Feedback und Anregungen sind wir dankbar. **Bitte schreiben Sie uns dafür an die im Impressum genannten Adressen und empfehlen Sie uns an neue Abonnenten. Kostenlose Anmeldung an: verteiler@immobilienbrief-muenchen.de.**

Herzlich grüßt Sie

Ihre

Stefanie Creutz, Chefredakteurin



Traumhafte Kulisse am Arbeitsplatz der Wirtschaftsförderung: Stefanie Creutz im Gespräch mit Clemens Baumgärtner

Das ist meine Stadt

Clemens Baumgärtner ist das Aushängeschild der Münchner Wirtschaft. Sein Referat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW), ist zuständig für Wirtschaftsförderung, Arbeitsmarktpolitik sowie internationale Belange, Tourismus und Veranstaltungen. Als Querschnittsreferat ist die Behörde auch dafür zuständig, die Interessen der Wirtschaft über alle Referate hinweg zu unterstützen. Ein Gespräch über seine Stadt und die Herausforderungen der Aufgabe, den Immobilienmarkt und die Branche sowie den schmalen Grat der Gewerbeflächenpolitik.

Was spricht für einen Immobilienbrief München?

Wie im Zeitungssegment darf es auch in der Immobilienbranche eine Vielfalt an Medien geben. Ein fokussierter Newsletter für München ist ein guter Ansatz und hat große Chancen, den Pulsschlag der Branche zu fühlen und wiederzugeben. Das ist besonders auch für Marktteilnehmer positiv, die nicht so tief vernetzt sind. **Wichtig ist natürlich die Qualität, dazu gehören für mich neue, gute Ideen, aktuelle Tiefe und Informationen sowie Hintergrundgespräche und Interviews.** Es ist gut für die Branche, sich untereinander auszutauschen. Auch für den klaren Blick auf die eigene Stadt.

Die gewerbliche Immobilienbranche ist sehr verzweigt. Wo gibt es Plattformen?

Wir sehen es schon als unsere Aufgabe an, mit unterschiedlichsten Veranstaltungsformaten den Akteuren im Immobiliensektor Gesprächsplattformen anzubieten. Deshalb nehmen wir auch an den großen, internationalen Immobilienmessen, der Expo Real und der Mipim, teil. **Nicht nur der Stand der Stadt München bietet begehrte Möglichkeiten zum Austausch.** München präsentiert sich dort als starke Klammer eines starken Immobilienmarkts. Wir sehen

uns daher nicht als Beobachter des Geschehens, sondern als aktive Netzwerker zusammen mit den Unternehmen.

Als Referatsleiter sind Sie erster Ansprechpartner für alle wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Belange. Was sind die Schwerpunkte Ihrer Arbeit und was fordert Sie momentan am meisten?

Verständlicherweise bietet die aktuelle Rezession komplexe Aufgaben, die mich zusammen mit den sozialpolitischen Vorgaben und der Gesamtlage am Immobilienmarkt, dem Fachkräftemangel, der Zins- und Preisentwicklung sowie der Flächenverfügbarkeit täglich umtreiben. **Unabhängig davon ist es meine persönliche Überzeugung, dass für uns als Referat nicht die Gewerbesteuer, sondern der Mensch im Mittelpunkt steht.** Beschäftigung und sozialer Frieden hängen für mich eng zusammen. Das nehme ich als christlicher Mensch, der seine Arbeit über alles liebt, sehr ernst. Zudem will ich als Wirtschaftsreferent nicht verwalten, sondern gestalten: Mein Anspruch ist es, Ideen zu entwickeln, diese in die Politik zu transportieren und auch umzusetzen.

Was macht München besonders?

München ist für mich als Standort perfekt aufgestellt. Eine resiliente Wirtschaftsstruktur und die geografische Superlage mitten in Europa schaffen für Millionen von Menschen eine ideale Basis zum Leben und Arbeiten. München ist führend im Bereich Hightech. Infrastruktur, Bildung und Forschung sind europaweit unangefochten. Allein 40 Prozent aller Arbeitnehmer sind Akademiker. Das alles wirkt sich natürlich auf die Preise aus: **Die Anzahl der Flächen ist begrenzt, was ebenfalls treibend wirkt. Das gilt für Gewerbe und Wohnen gleichermaßen.**



Viel Diskussionsstoff zur Münchner Innenstadt: Für Clemens Baumgärtner ein zentraler, lebendiger Raum mit Uhrwerkfunktion

Was sind die Herausforderungen?

Zu meinen Aufgaben gehört es, diese Preise im Rahmen zu halten. Weil wir eine soziale Stadt sind, die sich die Menschen leisten können sollen. Die Schwierigkeit ist es, einen attraktiven Standort mit Wohn- und Gewerbeflächen zu ermöglichen und damit das Leben der Menschen zu finanzieren. Politisch-ideologische Diskussionen machen die Aufgabe nicht einfacher. **Zudem ist es leider ein langwieriges Geschäft, Flächen in der Stadt zu schaffen, die sich richtig gut entwickeln ließen.** Die Personalsituation in der Verwaltung ist ein großes Problem, wenn etwa das Planungsreferat Baurecht nicht sofort schaffen kann und damit Ansiedlungen großer Unternehmen verhindert werden. Das sind Dinge, die mir als Wirtschaftsreferenten im Herzen wehtun. Münchens Wirtschaft und ihre Unternehmen zu unterstützen, ist keine Sache, die ich im Alleingang erledigen kann. Alle Interessen unter einen Hut zu bekommen, ist nicht immer ganz einfach und trotzdem eine schöne, faszinierende Aufgabe.

Wie zufrieden sind Sie mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt und wo sehen Sie Nachholbedarf?

Zufrieden ist man als Wirtschaftsreferent natürlich nie, dann würde ich mich ja gemütlich zurücklehnen und zuschauen. Gleichzeitig kann ich die aktuelle Wirtschaftspolitik des Bundes nicht ungeschehen machen. Was die Vorgaben und Voraussetzungen seitens der Politik angeht, hängen wir natürlich am Tropf der Regierung. **Die planerischen Entwicklungselemente sind stumpf, Verfahren werden immer umständlicher und die Einbeziehung aller Akteure und Instanzen wird immer komplexer.** Bei allem ist es meine Aufgabe, zu kommentieren und Ausgleiche zu schaffen, etwa zu extrem hohen Energiepreisen und zum Fachkräftemangel.

München sei die ‚digitalste Stadt Deutschlands‘, heißt es im Smart-City-Index des Digitalverbands Bitkom, und habe damit in den Bereichen Verwaltung, IT und Kommunikation, Energie

und Umwelt, Mobilität sowie Gesellschaft und Bildung Hamburg als digitaler Spitzenreiter überholt. Wie profitieren Ihrer Ansicht nach in München Verwaltungs- und Genehmigungsverfahren von digitalisierten Abläufen?

Das Thema Digitalisierung hat für mich zwei Ebenen. Reden wir über die Bürger in den Ämtern oder über die Prozesse in der Verwaltung? In beiden Fällen sind wir in München auf einem guten Weg, auch wenn wir noch lange nicht am Ende der Möglichkeiten angekommen sind. Hier komme ich wieder zum Fachkräftemangel, auch vor dem Hintergrund des geringeren Verdiensts im öffentlichen Sektor. **Als Arbeitgeber müssen wir attraktiv bleiben. Daher schauen wir, dass wir auch die Arbeitsplätze aufwerten und Abläufe erleichtern.** Dazu zähle ich Homeoffice-Angebote ebenso wie vereinfachte Verwaltungsverfahren und digitalisierte Antragsprozesse, die Akten verringern und Arbeitsergebnisse beschleunigen können. Auch künstliche Intelligenz wollen wir für automatisierte Anfragen nutzen und stetig ausbauen.

Zu Ihrer Verantwortung zählt auch die Gewerbeflächenpolitik. Welchen Einfluss nehmen Sie auf die Entwicklung zukunftsorientierter Areale und damit auf den Immobilienmarkt?

Wir versuchen als Querschnittsaufgabe, die Interessen der Wirtschaft über unsere städtischen Ressorts hinweg in den dortigen Zuständigkeiten zu unterstützen. Das gilt besonders für die Flächenentwicklung, wenn beispielsweise ein potenzieller Arbeitgeber für München zu uns kommt und Bedarf anmeldet. Ohne Unterstützung der besonderen Idee und der Rolle für den Standort würde das Baugenehmigungsverfahren vermutlich länger dauern. **Zu den strategisch relevanten Branchen können übrigens Chiphersteller ebenso wie Unternehmen für Gewerbe-A-Flächen gehören.** Nicht, weil wir die Menschen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ärgern wollen, sondern weil wir meinen, dass diese Branchen zu München dazugehören. Die Kunst ist es schließlich, hier die richtige Zusammensetzung zu finden.

Im Zusammenhang mit der Zufriedenheitsumfrage der IHK München und Oberbayern wurde unter anderem der Mangel an Gewerbeflächen beklagt. In einem Artikel wurden Sie zitiert, dass München in den vergangenen zehn Jahren offenbar mehr als 170 Hektar Gewerbeareale verloren hat, die in Wohnflächen umgewandelt wurden. Wie wollen Sie das künftig verhindern?

Für einen gesunden Kreislauf im Unternehmertum brauchen wir gestandene Traditionsunternehmen ebenso wie Start-ups, die ebenfalls Fläche benötigen. Also ist es meine Aufgabe, den Stadtrat davon zu überzeugen, das gemeinsam zu verfolgende Ziel der Gewerbeflächenentwicklung zu verwirklichen. **In dieser übergeordneten Rolle verstehen wir uns als starker Akteur, der die Immobilienentwicklung in München beeinflussen und auch ‚kleine Pflänzchen‘ zum Wachsen bringen will.** Wenn große Gewerbeareale verloren gehen, ist das vor diesem Hintergrund ein Ünding. Umso wichtiger ist es daher, Informationen, die bei uns aus der Branche zusammenlaufen, immer wieder zu bewerten und Empfehlungen an den Stadtrat zu geben.

Bietet es sich an, dass München mit umliegenden Gemeinden stärker kooperiert und interkommunale Gewerbegebiete ausweist?

Das ist im Einzelfall herausfordernd, weil zum Beispiel unterschiedliche Gewerbesteuerhebesätze vorliegen. Es mag mit einzelnen Landkreisen sinnvolle Ideen geben, aber ich sehe hier kein Allheilmittel. Letztlich gibt es zwischen der Stadt und den Umlandgemeinden ja auch einen gewissen Wettbewerb, besonders wenn Gemeinden in den Randbezirken primär Gewerbe ansiedeln wollen. Wir sprechen in München über immerhin 3,5 Milliarden Euro, die aus dem Gesamthaushalt von 9 Milliarden Euro aus Gewerbesteuereinnahmen stammen.

Pessimisten sehen dunkle Wolken, Optimisten sehen bereits die Sonne am Horizont. Wie beurteilen Sie den Münchner Immobilienmarkt und wo sehen Sie Chancen und Herausforderungen für das neue Jahr?

*Als Berufsoptimist bin ich fest davon überzeugt, dass auch die Wirtschaft zu 50 Prozent auf Psychologie basiert. Daher glaube ich, dass es sich rentiert, positiv in die Zukunft zu schauen. Ohne dabei zu vergessen, dass unsere Wurzeln in der Vergangenheit liegen. **Wohn- und Gewerbebau sollten im gesunden Gleichgewicht bleiben, was uns gelingen wird.** Der Immobilienmarkt ist für uns als Wirtschaftsförderer das Fundament der wirtschaftlichen Entwicklung.*



Vorzeigeprojekt: Das Werksviertel im Münchner Osten

Was wären für Sie die wichtigsten Maßnahmen oder Veränderungen im Bereich Planung und Stadtentwicklung?

Mein Wunsch wären schnellere Genehmigungsverfahren sowie eine höhere Wertschätzung des privaten Immobiliengewerbes, bei dem ich mir mehr Transparenz und Verbindlichkeit etwa im Bereich Zusagen wünschen würde. Ein weiterer wichtiger Punkt wäre mir ein echter Dialog miteinander, da beziehe ich die gesamte gewerbliche Immobilienwirtschaft ein. **Schön wäre auch, im Spannungsverhältnis zwischen Wohn- und Gewerbebau häufiger Lösungen zu suchen, statt langwierige Verwaltungsprozesse anzuschieben. Zudem ließen sich viele Diskussionen im Stadtrat bereits im Flächennutzungsprozess vorab regeln.** Wenn wir unsere Stadt vorausschauend verändern wollen, so müssen wir schließlich auch die kleinen Ansiedlungen forcieren. Nur so wird aus dem kleinen Kunsthandwerker vielleicht bald ein großer Fabrikant. Seitens der Behörden



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSprochen ist versprochen.

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

Win-win-win für alle Beteiligten.
Worauf warten Sie noch?

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



AURELIS.DE

 aurelis



Viel Potenzial für Austausch innerhalb der Branche: Die Expo Real in München mit Präsentation des Immobilienstandorts

hat man erkannt, dass Verfahren zu beschleunigen sind und dass wir als Stadt Dienstleisterin der Unternehmen sind. Welche Nutzungen zu forcieren und miteinander zu kombinieren sind, liegt im Ermessen der Wirtschaftsförderung.

Was ist Ihr Fokus?

Der Arbeitsplätzeabbau in der Automobilbranche wird leider wohl unausweichlich. Ich würde das gerne verhindern, kann es aber alleine nicht. Der Wegfall in dieser Sparte wird absehbar kompensiert durch einen Aufbau in der IT- und Kommunikationsbranche. Das ist ein aufwendiger, strukturierter Prozess, doch ich denke, dass sich viele Kräfte aus der Automotive-Branche über Umschulungs- und Qualifizierungsprogramme in verwandte Branchen integrieren lassen. **Darüber hinaus sind es immer wieder die traditionellen Gewerke, die mir als Jurist mit familiären Wurzeln im Handwerk sehr am Herzen liegen und die einfach zu München passen.** Mein Großvater hat mir viel beigebracht. Ich weiß, wie man eine Drehbank benutzt und wie man ein Gewinde schneidet. Den Immobilienmarkt einer Stadt wie München formen zu können und Dinge innerhalb der Bemessungsspielräume umzusetzen, macht mir bis heute viel Freude. Gleichzeitig sehe ich es als große Verantwortung an und mache mir durchaus Sorgen, die Arbeit der Menschen zu erhalten, wenn die Rezession voll einschlagen sollte.

Wie sehen Sie München als Immobilienstandort im Vergleich zu anderen Metropolen in Deutschland und Europa?

Häufig wird ja gern auch Berlin wegen der Gründerszene in den Vergleich gezogen. Die Stadt hat ihr Image und ist zweifelsfrei faszinierend. Allerdings ist Berlin für mich nur in Teilen ein relevanter Markt für Start-ups. **Innovative Tech-Start-ups mit hohem Potenzial für Wertschöpfung finden wir eher in München.** Ebenso wie eine funktionierende Gesamtwirtschaft und einen Flughafen mit internationaler Anbindung. Das ist für mich ein signifikanter Unterschied.

Um die Münchner Innenstadt wird aktuell viel diskutiert. Auf dem Podium der Expo Real zum Thema „Innenstadt weiterdenken“ sprachen Sie über Zwischennutzung, Kunst und Kultur, Han-

del, Dienstleistung und Wohnen als „Uhrwerk“. Wie schaut für Sie die Innenstadt der Zukunft aus?

Die Innenstadt der Zukunft ist für uns ein lebendiger, vielseitiger Raum, wo wir mit der Wirtschaft an den zentralen Plätzen präsent sein wollen. Idealerweise mit einer guten Mischung aus Handel, Gewerbe, Lokaltäten, Kunst, Kultur und Beratung bis hin zu vielseitigen Freizeit- und Dienstleistungsangeboten. Das ergibt für mich einen kunterbunten Strauß an Möglichkeiten in einer funktionierenden Innenstadt, die ich gern als „Uhrwerk“ bezeichne. Dieses Uhrwerk ist kein Selbstläufer und in Zeiten wie diesen gar nicht hoch genug zu schätzen.

Was sind für Sie die derzeit innovativsten Immobilienkonzepte in der Stadt?

Ein schönes Beispiel ist für mich das Werksviertel im Münchner Osten. Die Mischung aus Arbeit, Gastronomie, Kultur und Vergnügen ist sehr spannend realisiert. **Ein weiteres Vorzeigeprojekt sind für mich die Bestandssanierungen ehemaliger Siemensflächen in Büro- und B-Gewerbe am Standort „Neue Balan“.** Neben der gewerblichen Nutzung sind Sonderflächen für Einzelhandel, Fitness-Center und Parkhaus geplant.

Die Ergebnisse des Wohnbaugipfels der Bundesregierung sind für die gewerblichen Player ein Tropfen auf den heißen Stein. Wie wird sich der Münchner Wohnimmobilienmarkt entwickeln?

Ich gehe davon aus, dass sich der Markt nach einer kurzen Seitwärtsentwicklung definitiv wieder aufwärts bewegen wird. Ich bin fest davon überzeugt, dass mit der Beliebtheit von München nur wenige Städte mithalten können. Wie ich schon sagte: Wer pessimistisch nach vorne schaut, wird auch Pessimismus ernten und schwach performen. Zudem befinden wir uns nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, das von erfolgreichen, optimistischen Playern auch so beurteilt wird. Ich sehe die Entwicklung vor allem und gerade in München positiv. Und das nicht erst morgen, sondern heute schon. **Über die Ausweitung von Genehmigungen für mehr Wohnungen und**

EIN REFERAT MIT QUERSCHNITTSAUFGABEN



Foto: München / Foto: privat

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) ist zuständig für Wirtschaftsförderung, Arbeitsmarktpolitik, Europa, Beteiligungen, Tourismus und Veranstaltungen. Clemens Baumgärtner ist seit fast 5 Jahren das Aushängeschild für Münchens Wirtschaft und zugleich erster Ansprechpartner für alle wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Belange der Stadt. Der gebürtige Münchner ist verheiratet und hat zwei Kinder. Der 47-jährige Jurist arbeitete zuletzt als Rechtsanwalt in einer Münchner Wirtschaftskanzlei und ist seit 1996 für die CSU Mitglied im Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching.

Als übergeordnete Instanz ist das RAW dem Oberbürgermeister und dem Stadtrat unterstellt und fungiert neben den weiteren für die Stadtentwicklung relevanten Referaten wie Kommunalreferat, Baureferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Referat für Klima und Umweltschutz und Sozialreferat als „Querschnittsreferat“ über unterschiedliche Instanzen. So ist es auch die Aufgabe

des RAW, die Interessen der Wirtschaft über alle städtischen Ressorts hinweg in den dortigen Zuständigkeiten zu unterstützen und innovative Wirtschaftsbereiche wie High-Tech, Kommunikation und Medien zu fördern. Das gilt besonders für die Flächenentwicklung, wenn beispielsweise Unternehmen als potenzielle Arbeitgeber für München Bedarf anmelden.

mehr Gewerbeflächen ließen sich Teuerungen im Bereich der Immobilienwirtschaft entgegenwirken. Und es wird umso interessanter, in München arbeiten zu lassen. Warum nicht auch stärker in die Höhe bauen? Ich habe damit kein Problem.

Welche Maßnahmen bzw. Voraussetzungen werden essenziell sein und was erwarten Sie von der Politik?

Ich kann nur immer wieder auf vereinfachte Verfahren und die Beschleunigung von Genehmigungen und Prozessen hinweisen. Ebenso wäre eine nachhaltige Würdigung von Immobilieninvestitionen wünschenswert, Stichwort Abschreibungsthematik. **Immobilien sind in jeder Hinsicht das Substrat für Fortschritt und Entwicklung.** Neben den eigenen Errungenschaften soll München innovativ bleiben und auf zukunftssträchtige Branchen schauen, die vielen Menschen qualifizierte Arbeitsplätze ermöglichen. Wir dürfen nicht aufhören, den Standort zu bewerben. Das ist eine Entwicklung mit Augenmaß und Präzision, kein Wachstum mit der Holzhammermethode.

Die Arbeit verändert sich, das Wohnen verändert sich. Besonders in den vergangenen drei Jahren. Wie schaut für Sie das München der Zukunft aus?

Die menschliche Psyche lässt sich nicht verbiegen. Die Masse der Menschen ist nicht dazu prädestiniert, nur noch digital zu kommunizieren und isoliert in den eigenen vier Wänden zu arbeiten. Auch wenn sich viele Termine und Reisen in Zukunft durchaus sinnvoll einsparen lassen. **Menschliche Interaktion wird das Erfolgsrezept eines jeden Betriebs bleiben.** Mitarbeiter sollten daher gern ins Büro kommen, das wirkt sich aus meinen Erfahrungen positiv auf das menschliche Wohlbefinden und die gesamte Produktivität aus.

Eine persönliche Frage am Rande: Was ist Ihr ganz eigener Lieblingsplatz in München?

Das ist und bleibt, sicherlich nicht nur arbeitsbedingt, die Wiesen, ‚mein Oktoberfest‘. ■

GOLDBECK wünscht dem
Immobilienbrief München
einen **guten Start**

MARKT

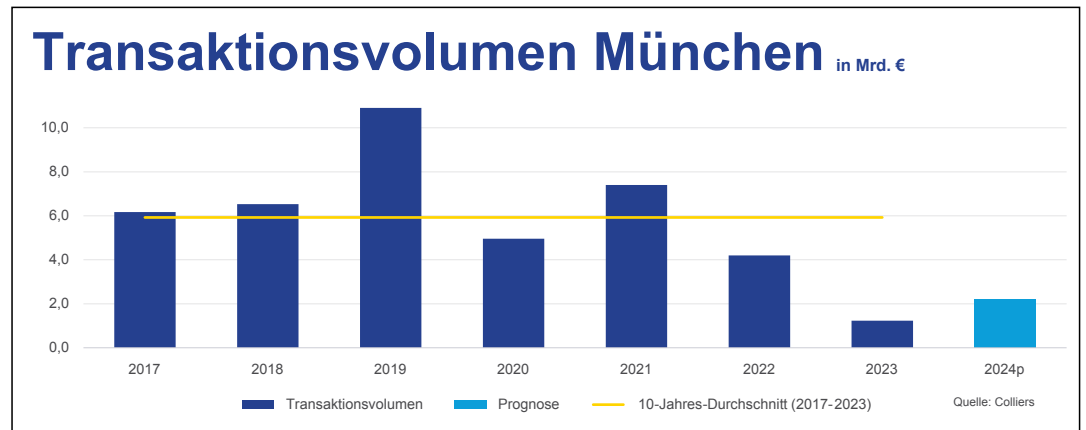
Niedrigster Leerstand

Der marktaktive Leerstand im Bereich Geschosswohnungen liegt in München bei 0,1 %, was deutschlandweit der niedrigste Wert, gefolgt von Frankfurt am Main, Münster und Freiburg mit je 0,2 % sowie Erlangen mit 0,3 %, ist. Das besagt der aktuelle CBRE-Empirica-Leerstandsindex, nach eigenen Angaben die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Deutschland – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind. Der gesamtdeutsche Leerstand lag im Untersuchungszeitraum bei 2,5 % oder rund 554 000 Einheiten. Reiner Braun, Vorstand der Empirica, unterstreicht: „Die Daten entsprechen einem Rückgang um etwa 53 000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr 2021, was der größte Rückgang in der 22-jährigen Historie des Leerstandsindex ist. Erstmals gibt es im Vergleich mit dem Vorjahr in keinem der 400 Kreise einen Anstieg zu vermelden. Was die weitere Entwicklung bis 2025 betrifft, wird sich die Lage sogar eher verschärfen, da die Zahl der fertiggestellten Wohnungen zeitverzögert zum Zins- und Kostenschok wegen der aktuell nicht begonnenen Neubauten immer weiter einbrechen wird.“

Investmentmarkt München eingebrochen

Katerstimmung zum Jahreswechsel

Abschwung vor dem Aufbruch? Die gewerblichen Immobilieninvestments in München befinden sich 2023 auf einem historisch niedrigen Niveau. Transaktionen im Bereich Büro und Gewerbe sind auf das Ergebnis von vor 20 Jahren eingebrochen, was einem Minus von zirka 70 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.



Das anhaltend hohe Zins- und Preisniveau sowie die konjunkturell schwierige Lage zeigen zum Abschluss des Jahres 2023 auch in München Wirkung: Mit einem Volumen von zirka 1,3 Milliarden Euro sei der Investmentmarkt nach Auswertung der führenden Maklerhäuser gegenüber dem Vorjahr so stark eingebrochen wie in den vergangenen 20 Jahren nicht. **Die Anzahl der Transaktionen war nur halb so hoch wie im Vorjahr und lag gleichzeitig fast 75 Prozent unter dem langjährigen Schnitt.**

Das stellte die Münchner Niederlassung von Colliers fest. E&G Real Estate ermittelte parallel zu den anderen Top-Sieben-Standorten für den Münchner Markt sogar ein historisch niedriges Transaktionsvolumen mit einem Rückgang von fast 70 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dabei lagen die etwa 4 Milliarden Euro von 2022 schon 33 Prozent unter dem Wert von 2021 – und schon für 2022 sprach E&G von einem „historisch niedrigen Ergebnis“.

Das Fazit aller Häuser mit Blick auf die Angebots- und Nachfrageseite ergibt: Einerseits zeigten sich Investoren zurückhaltend hinsichtlich neuer Investitionsprojekte, andererseits verzögerten sich laufende Transaktionen, wurden gänzlich aufgegeben oder gar abgebrochen. Dies insbesondere seitens der Verkäufer, deren Preisvorstellungen nicht erreicht wurden. „Erfolgreich veräußert werden konnten insbesondere Büroobjekte mit mittel- bis langfristig signifikantem Renditepotenzial. Renditehoffnungen und positive Erwartungen für die künftige Nachfrage nach diesem Flächentyp hielten das Investoreninteresse hoch“, erläutert Manuel Aller, Geschäftsführer und Leiter Investment München bei Colliers. So habe sich der Anpassungsprozess bei den Renditen weiter fortgesetzt, die Spitzenrendite für Büroobjekte liege nun bei 4,5 Prozent. Ende 2022 waren es nach Zahlen von E&G noch 3,1 bis 3,7 Prozent.

Veräußert wurden Büroobjekte mit signifikantem Renditepotenzial

Während in den Vorjahren die Assetklasse Core als sicherste Risikoklasse den Markt dominierte, wurden im Jahr 2023 nach Auskunft von Thorsten Kraus, Leiter Investment bei E&G Real Estate in München, vor allem Value-Add-Transaktionen mit entsprechend höherer Risikoneigung im unteren zweistelligen Millionenbereich getätigt, dies in innerstädtischen Standorten mit guter Infrastruktur. **Insbesondere eigenkapitalstarke Anleger profitierten von attraktiven Renditen für Bestandsimmobilien mit ESG-Potenzialen.** Entsprechend entfiel auf private Anleger und Family Offices ein Marktanteil von zirka 23 Prozent. Offene Spezialfonds und Publikumsfonds folgten mit 21,2 und Eigennutzer mit zirka 20 Prozent. Trotz der Herausforderung durch hybrides Arbeiten blieben Büroimmobilien laut E&G mit einem Anteil von etwa 58 Prozent die stärkste Assetklasse. Mit Abstand folgten gewerbliche Grundstückstransaktionen mit zirka 21 Prozent und Logistikimmobilien mit ungefähr 8 Prozent.



**Wir finden
die richtige
Finanzierungs-
struktur**

BF real estate finance

f.carrozza@bf-direkt.de
www.bf-realestatefinance.de

MARKT

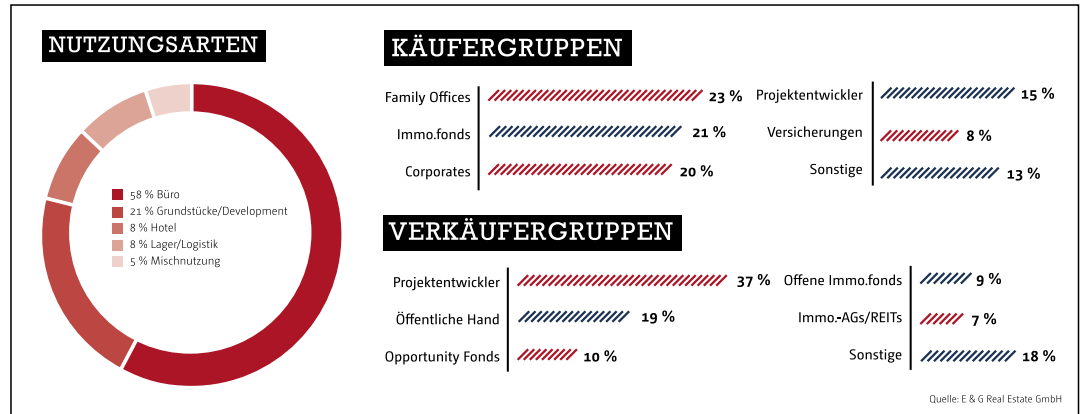
Prognose

Baugenehmigungen

Mit 10 % weniger Baugenehmigungen als im Vorjahr rechnet der IVD Süd beim Wohnungsneubau in München für 2023. Bayernweit soll sich die Zahl der Genehmigungen nach Ansicht des Verbands um immerhin 28 % reduziert haben. Mit der Folge, dass Baukapazitäten abgebaut werden und sich nicht reaktivieren lassen, wenn die Wohnungsproduktion wieder anspringt. In der Landeshauptstadt wurde im Zeitraum erstes bis drittes Quartal 2022 für 5690 Wohneinheiten die Baufreigabe erteilt. Im Jahr 2023 lag die Zahl der Baugenehmigungen zwischen Januar und September 2023 bei zirka 4590, was einem Rückgang von 19,4 % entspricht. Für das Gesamtjahr 2023 geht der IVD Süd von bis zu 6000 Baugenehmigungen aus, was ein Minus von 10,1 % bedeuten würde. „Die seit Monaten schwächelnden Baugenehmigungszahlen werden sich erst mit zeitlicher Verzögerung bemerkbar machen und damit die ohnehin angespannte Lage an den Mietwohnungsmärkten weiter anheizen“, prognostiziert Stephan Kippes, Geschäftsführer des IVD-Instituts. „Trotz des speziell in München weiterwachsenden Wohnraumbedarfs waren die Baugenehmigungszahlen in den vergangenen Monaten deutlich zu niedrig.“

Umlandangebote verdoppelt

Im aktuellen Marktumfeld müssen zum Verkauf stehende Objekte deutlich länger und häufiger angeboten werden, um einen Käufer zu finden. Nach einer Untersuchung des IVD-Marktforschungsinstituts ist die Zahl der 2023 im Münchner Umland angebotenen Immobilien doppelt so hoch wie 2021. Im Schnitt der Umlandkreise wurden 99 % mehr Immobilien am Markt offeriert als 2021, dem letzten Jahr vor der Zinswende. Die deutlichsten Zuwächse wurden im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (plus 121 %) gemessen, gefolgt von den Landkreisen Ebersberg (plus 116 %) und Fürstenfeldbruck (plus 114 %). Im Landkreis Freising lag der Zuwachs mit plus 30 % am niedrigsten. In der Stadt München wurden fast 50 % mehr Objektangebote registriert als noch 2021.



Die rückläufige Entwicklung bestätigt auch BNP Paribas Real Estate: So zeichnete sich auf dem Münchner Investmentmarkt bislang keine nachhaltige Trendumkehr bei den Transaktionen ab. **Positiv sei, dass München hinter Berlin und knapp vor Hamburg und Frankfurt das Jahr 2023 als zweitbesten A-Standort abschließen konnte.** So machten mit 61 Prozent primär Großdeals mit einem Volumen von mindestens 50 Millionen Euro das Gros des Umsatzes aus.

Michael Morgan, Münchner Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate: „Auch wenn die finanzmarktgetriebenen Anpassungsprozesse nach wie vor einen erheblichen Einfluss auf den Münchner Markt nehmen, steht die Stadt im Standortvergleich weiterhin gut da. Dass die meisten Deals im Jahresverlauf auf das vierte Quartal entfielen, können wir als Indiz für das zunehmende Vertrauen von Investoren in die sich stabilisierenden Rahmenbedingungen werten.“

München ist laut Colliers als Standort im internationalen Vergleich weiterhin hervorragend aufgestellt und für viele Unternehmen nach wie vor von großer strategischer Bedeutung, weshalb auch der Vermietungsmarkt konjunkturbedingt wieder an Fahrt aufnehmen dürfte. **Zinsanhebungen seien nicht mehr absehbar, viele Analysten würden im Jahr 2024 sogar erste Zinssenkungen erwarten.**

„Wir nähern uns wieder dem Punkt an, an dem die Fremdkapitalkosten unterhalb des Renditeniveaus liegen, wodurch auch institutionelle Investoren wieder verstärkt aktiv werden könnten. Erste Frühindikatoren für eine Marktbelebung sind bereits zu beobachten. **Die erfolgreich abgeschlossenen sowie die aktuell laufenden Transaktionen zeigen verkaufswilligen Investoren, dass Veräußerungen realisierbar sind.** Es kann noch bis zur Jahresmitte dauern, bis sich dies in einem höheren Transaktionsvolumen niederschlägt, da sich die Transaktionszeiträume aufgrund intensiverer Prüfung der Investoren verlängern. Die Talsohle scheint aber durchschritten“, meint Felix Kugler, Geschäftsführer und Regionalleiter Bayern bei Colliers. Für 2024 erwartet das Haus wieder mehr Transaktionen als im abgelaufenen Jahr mit voraussichtlich über 2 Milliarden Euro.

Thorsten Kraus ergänzt: „Eine rückläufige Inflation, sinkende Zinsen sowie der abnehmende Zehn-Jahres-Swap machen Hoffnung auf eine Stabilisierung des Münchner Investmentmarkts 2024. Dies spiegelte sich bereits im vergangenen Quartal in einer erhöhten Marktdynamik und zahlreichen großen Transaktionen wider.“ ■

DIE GRÖSSTEN DEALS 2023

- Zirka 250 Millionen bezahlte Apple für ein 7200 Quadratmeter großes Grundstück zwischen Seidl-, Karl- und Denisstraße nahe dem Münchner Hauptbahnhof. Hier sollen die Bestandsgebäude abgerissen und der bestehende Apple Campus erweitert werden.
- Mit geschätzt etwa 125 Millionen Euro beteiligt sich das Family Office Athos mit 50 Prozent am Bruckmann-Quartier der Rock Capital Group. Das Areal liegt zwischen der Nymphenburger Straße 84 und 86 sowie der Lothstraße 3 und 5 in der Münchner Maxvorstadt.
- Etwa 110 Millionen Euro entrichtete die Kommunale Unfallversicherung Bayern (KUVB) für den Büroteil des Vincent-Quartiers in der Rupprechtstraße/Gabrielstraße in München-Neuhausen. Verkäufer ist der Projektentwickler Bauwerk. Die Münchner Makler sind sich uneinig, ob der Deal schon 2023 oder noch 2022 zuzuordnen ist.
- Für ungefähr 100 Millionen Euro erwarb Wirtgen Invest das Hotel Motel One in der Schillerstraße am Hauptbahnhof München. Auch hier ordnen einige Makler die Transaktion 2022 zu, andere 2023.

STANDORT

IBA gegründet

Nachhaltig und lebenswert sollen die „Räume der Mobilität“ aussehen, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) der Metropolregion München entstehen sollen. Mit der Gründung der Gesellschaft wurde Ende des vergangenen Jahres ein wichtiger Meilenstein gesetzt. Als Zusammenschluss der Städte München, Augsburg und Ingolstadt, der Landkreise München und Freising sowie des Vereins Europäische Metropolregion München (EMM e. V.) ist es Aufgabe der Gesellschaft, in den kommenden zehn Jahren die Internationale Bauausstellung – die erste in Bayern – in der Metropolregion München vorzubereiten,



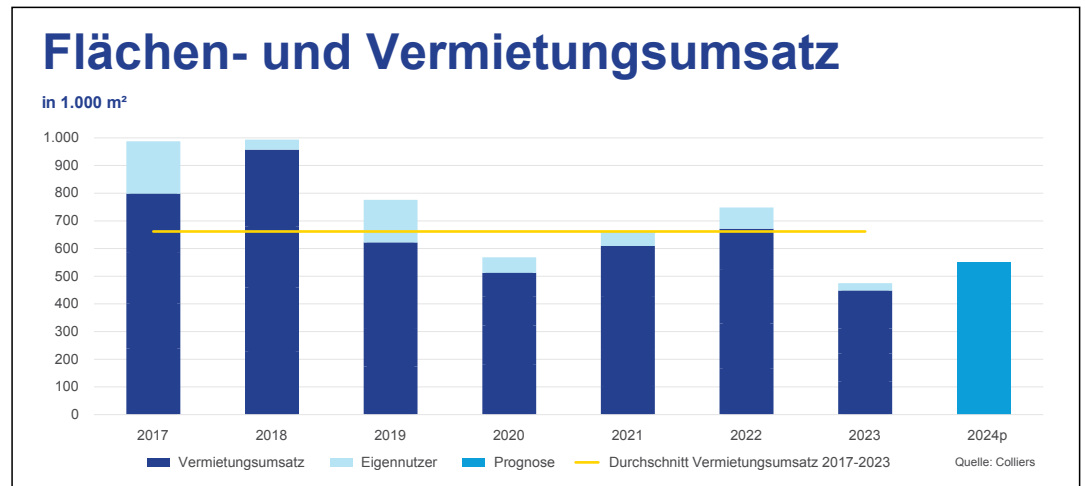
Die Gründungsgesellschafter und die Geschäftsführung der IBA von links nach rechts: Wolfgang Wittmann, Geschäftsführer des EMM; Landrat Helmut Petz, Landkreis Freising; Stefan Diemling, Geschäftsführer IBA-GmbH; Oberbürgermeister Christian Scharpf, Stadt Ingolstadt; Stadtbaurätin Elisabeth Merk, München; Oberbürgermeister Dieter Reiter, Landeshauptstadt München; Landrat Christoph Göbel, Landkreis München; Julianna Günther, Geschäftsführerin IBA; Baureferent Steffen Kercher, Stadt Augsburg

zu steuern und durch intensive Projektarbeit zu begleiten. Als ein Instrument der Stadt- und Regionalentwicklung soll die IBA neue Ideen und Projekte zu sozialen, technologischen und ökologischen Themen unter Berücksichtigung baukultureller Aspekte umsetzen. Regional und international, das sei die kooperative Mischung, aus der innovative, nachhaltige und kreative neue Räume entstehen und Strahlkraft über die Metropolregion hinaus erzeugt werden sollen, ist Christoph Göbel, Landrat im Landkreis München überzeugt. Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter ergänzt: „Mit der Gründung der IBA wollen wir die Mobilität von morgen anders, innovativ und vernetzt denken und umsetzen. Ich bin überzeugt, dass wir gemeinsam wegweisende Veränderungen in den Städten und Landkreisen unserer Metropolregion erreichen können – für mehr Klimaschutz und eine noch höhere Lebensqualität.“

Büroflächenumsatz in München gesunken

Trend zur Reduzierung

Auch in München wirkt sich das fragile wirtschaftliche Umfeld auf die Bürovermietungen aus. Der Flächenumsatz verringerte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um zirka 39 Prozent auf 470 000 Quadratmeter. Trotz niedrigstem Ergebnis seit 27 Jahren lässt der Umsatz im vierten Quartal auf eine Trendwende hoffen.



Schwankender Flächenumsatz mit positiverer Prognose für das laufende Jahr

Analog zum gesamtdeutschen Markt musste auch der Münchner Bürovermietungsmarkt Federn lassen: **Der Flächenumsatz über knapp 470 000 Quadratmeter im vergangenen Jahr war nach Auskunft der Maklerhäuser das niedrigste Ergebnis seit 1997.** Der reine Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag mit 448 300 Quadratmetern 33 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. 41 Prozent des Umsatzes wurden innerhalb des Mittleren Rings, 34 Prozent in den Stadtteillagen und 25 Prozent im Umland erzielt.

Nach Auskunft von JLL München hatte das dritte und gleichzeitig schwächste Quartal erheblichen Anteil an der Entwicklung. Das Positive: Im letzten Quartal konnte sich der Flächenumsatz wieder fangen, es war mit 141 700 Quadratmetern das stärkste des Jahres. Niederlassungsleiter Markus Trost ist zuversichtlich. „Dass der Umsatz im vierten Quartal wieder angezogen hat, könnte ein Indiz dafür sein, dass wir die Talsohle durchschritten haben.“

Mit fast einem Viertel des Flächenumsatzes war die Innenstadt nach Untersuchung des Maklerhauses der gefragteste Teilmarkt, mit Abstand gefolgt vom Umland-Nord (57 700 Quadratmeter) und dem Teilmarkt Süden (55 400 Quadratmeter). **Während die Spitzenmiete vor einem Jahr noch 44 Euro betrug, wurden im vierten Quartal bereits über 50 Euro aufgerufen.** Die traditionell volatilere Durchschnittsmiete notiert aktuell bei 23,80 Euro. „Die Zahlungsbereitschaft der Mieter wächst, weil hohe Anforderungen und niedrige Kompromissbereitschaft auf ein knappes Angebot an Top-Produkten treffen“, unterstreicht Trost.

Mit über 600 registrierten Abschlüssen wurde der Fünf-Jahres-Schnitt nur um 6 Prozent verfehlt

Auch Colliers sieht den Nachfragerückgang differenziert: Während die kleinen und mittleren Flächen-segmente im Vergleich zum Vorjahr einen durchschnittlichen Rückgang um 13 Prozent verbucht haben, bildet das Großnutzersegment mit lediglich fünf Mietverträgen über 5000 Quadratmeter und einem Rückgang von 82 Prozent den Kern des Nachfrageeinbruchs. Die Anzahl der Verträge passt: Mit über 600 registrierten Abschlüssen wurde der Fünf-Jahres-Schnitt nur um 6 Prozent verfehlt. **„Das zeigt, dass eine grundlegende Marktaktivität vorhanden ist, aber Großnutzer zurückhaltender anmieten und Flächenbedarf mit höheren Homeoffice-Quoten ausgleichen“**, unterstreicht Peter Bigelmaier, Leiter Bürovermietung München bei Colliers.

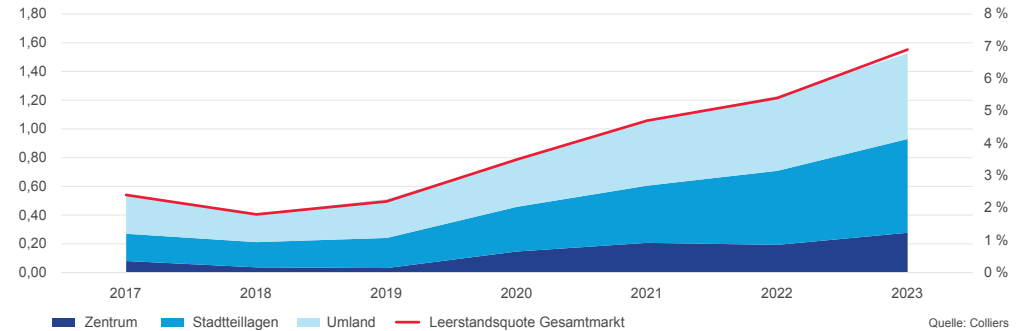
MARKT

Teure Schnellbahn-Nähe

Die hohen Wohnungspreise strahlen weit über die Stadtgrenzen ins Umland aus und variieren dort stark. Das Portal ImmoWelt untersuchte die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im 500-Meter-Umkreis von U- und S-Bahn-Haltstellen in München und Umland: Während im Zentrum bis zu 13 180 Euro verlangt werden, fällt das mittlere Preisniveau in den Randgebieten des Schnellbahnnetzes bis auf zirka 4500 Euro. Das teuerste Pflaster für Immobilien in München ist das Zentrum, wo Eigentumswohnungen im Mittel für über 10 000 Euro angeboten werden. Rund um die U-Bahn-Station Lehel sind es 13 180 Euro. Es folgen Marienplatz (13 165 Euro) und Isartor (12 944 Euro). Teuerste Linie mit Durchschnittspreisen über 10 100 Euro ist die U4 zwischen Westendstraße (7974 Euro) über Lehel (13 180 Euro) bis Arabellapark (9347 Euro). Preiswertes Wohneigentum im Stadtgebiet mit Nähe zur U-Bahn ist rar. Quadratmeterpreise knapp unter der 7000-Euro-Marke gibt es allenfalls am nördlichen Ende der U2 an den Haltestellen Hasenberg (6966 Euro) und Feldmoching (6842 Euro). Die niedrigsten Preise werden an den Rändern und Endhaltestellen der S-Bahnen im Landkreis Dachau in Petershausen (4469 Euro), Erdweg (4706 Euro) und Kleinberghofen (4758 Euro) aufgerufen.

Leerstandsquote

in Mio. m² / in %



Die Leerstandsquote steigt in allen Lagen

So liegt der Anteil der vermittelten Flächen zwischen 500 und 1000 Quadratmetern bei 30 Prozent, bis 500 Quadratmeter bei 47 Prozent. „Wie in anderen Big-Sieben-Städten wirkt sich der Trend zum hybriden Arbeiten auch auf den Münchner Büromarkt aus. Großnutzer überdenken ihren Flächenbedarf, nutzen flexible Arbeitsmodelle und senken die Flächenkosten. Infolgedessen stieg die Untervermietung nicht nur in den Randlagen deutlich an“, erklärt Alexander Zigan, Geschäftsführer bei E&G Real Estate. Das Maklerhaus bestätigt den Trend zu hochwertigen Büroflächen in attraktiven Innenstadtlagen: **„Wir beobachten, dass die Peripherie sowie B- und C-Standorte mit massiven Leerständen kämpfen und dass ESG-Faktoren eine immer größer werdende Rolle spielen. Kleinere, smarte Büroeinheiten mit flexiblem Layout liegen im Trend.“**

Der Leerstand auf dem Gesamtmarkt inklusive Umland hat sich laut Colliers erwartungsgemäß auf rund 6,9 Prozent gegenüber 5,4 Prozent vor einem Jahr erhöht. Die niedrigsten Leerstände gibt es weiterhin in der Altstadt (1,2 Prozent) und innerhalb des Mittleren Rings (3,5 Prozent). **In einigen Stadtlagen ist dagegen ein spürbarer Anstieg zu verzeichnen:** Zwischen dem Mittleren Ring und der Stadtgrenze nähert sich das Flächenangebot mit einer Leerstandsrate von 8,3 Prozent dem Umland an, in dem aktuell 9,5 Prozent des Flächenbestands kurzfristig zur Verfügung stehen. Untermietflächen machen mit gut 200 000 Quadratmetern derzeit rund 13 Prozent des Leerstands aus.

Der Anteil des Neubausegments im Vermietungsumsatz sei nach Untersuchung von Colliers im Jahresvergleich von 45 auf 30 Prozent zurückgegangen. Aufgrund der zuletzt kaum noch finanzierbaren Bau-



ROHRER
IMMOBILIENMAKLER SEIT 1919

**SIE* FINDEN DIE LESER,
WIR FINDEN DIE KÄUFER**

Wir haben den richtigen Käufer für Ihre Immobilie bereits gefunden, sei es für den Eigengebrauch oder als Kapitalanlage.



Kennen Sie schon unser kostenloses E-Book für Immobilienbesitzer?
„Immobilienverkauf bei steigenden Zinsen und fallenden Preisen – Warum Sie jetzt verkaufen sollten!“

**WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE SO,
ALS WÄRE SIE UNSERE EIGENE.**

www.rohrer-immobilien.de   

Auf diesem Wege wünschen wir dem *Immobilienbrief viel Erfolg.

Markt

Anfang vom Ende?

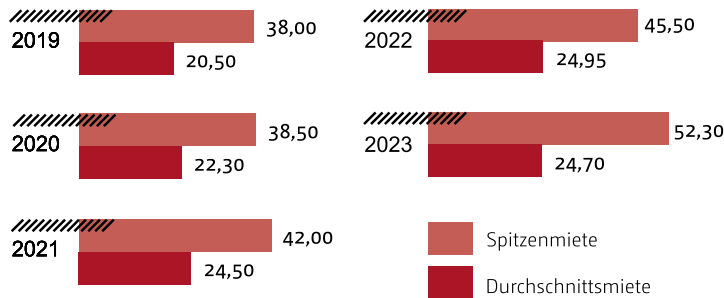
Die Preise für Immobilien in Süddeutschland sind kaum noch rückläufig. Das ergab die Datenanalyse von Dr. Klein. Der Trendindikator Immobilienpreise (DTI) untersuchte die Region Süd im dritten Quartal 2023: In Stuttgart, München und Frankfurt am Main seien die Kaufpreise für Immobilien immer noch sehr hoch – trotz des zweistelligen prozentualen Rückgangs sowohl im Haus- wie auch im Wohnungssegment. Roland Lenz, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Stuttgart, erwartet für 2024 keine großen Preisnachlässe: „Modernisierungsbedürftige Bestandsimmobilien sollten Käufer und Investoren weiter im Blick behalten. So weist München im Vergleich der drei süddeutschen Großstädte im dritten Quartal die deutlichsten Minuszeichen aus – auch wenn die Preisrückgänge mit 2,84 % bei Häusern und 1,38 % bei Wohnungen nicht die höchsten in den vergangenen Quartalen sind.“ Dennoch müssen Kaufinteressierte in der bayerischen Landeshauptstadt am meisten investieren: Im Mittel kosten Ein- und Zweifamilienhäuser 6027 Euro pro m². Mit durchschnittlich 7119 Euro sind Eigentumswohnungen in München um mehrere tausend Euro teurer als in Stuttgart mit 3911 oder in Frankfurt am Main mit 3857 Euro.

Unternehmen

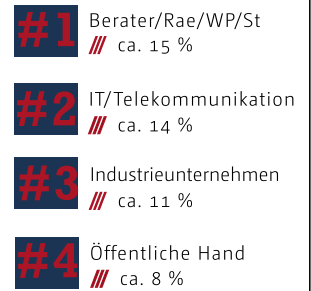
Patrizia baut Stellen ab

Im Zuge eines Programms zur Kosteneinsparung hat der Investmentmanager Patrizia rund 10 % seiner Stellen gestrichen. Den Personalabbau zum Jahresbeginn 2024 bestätigte ein Sprecher des Unternehmens auf Nachfrage der Branchenzeitung. Die Maßnahme betreffe alle Geschäftsbereiche und sei inzwischen abgeschlossen. Die meisten Einsparungen konnten dadurch erzielt werden, dass offene Stellen nicht nachbesetzt wurden. Als Grund für die aktuelle Stellenreduzierung gibt das Unternehmen an, sich auf ein grundlegend verändertes Marktumfeld 2024 vorzubereiten zu wollen. Es werde eine deutlich langsamere und längere wirtschaftliche Erholung sowie marktbedingte Unsicherheiten erwartet.

MIETEN 2023 €/M²



TOP-BRANCHEN



Quelle: E & G Real Estate GmbH

Kompakte Marktübersicht: Entwicklung der Mieten sowie Branchen und Deals

starts ohne Vorvermietung seien 2023 kaum spekulative Flächen in Bau gegangen. **Durch die insgesamt stark rückläufige Bauaktivität reduzierte sich das Gesamtangebot an Neubauf Flächen auf rund 708 100 Quadratmeter, die bereits zu 67 Prozent belegt sind.** Davon werden 490 400 Quadratmeter 2024 fertiggestellt, weshalb der Leerstand auch in diesem Jahr weiter steigen dürfte.

Ein Anstieg des Flächenumsatzes auf ein Niveau deutlich über 600 000 Quadratmeter ist wahrscheinlich

Auffällig sei das weitgehende Fehlen der für München typischen Großdeals mit deutlich mehr als 10 000 Quadratmetern Bürofläche „Im Windschatten der insgesamt schwierigen Gesamtentwicklung konnte der Münchner Markt bis zum Ende des dritten Quartals nie wirklich Fahrt aufnehmen“, erläutert Michael Morgan, Münchner Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH, und ergänzt mit Blick auf 2024: „Doch das Finanzierungsumfeld dürfte für Unternehmen inzwischen deutlich weniger herausfordernd sein. Ein Anstieg des Flächenumsatzes auf ein Niveau deutlich über 600 000 Quadratmeter ist wahrscheinlich. **Obgleich der Leerstand weiter moderat steigen dürfte, erwarten wir bei der Spitzenmiete ein Überspringen der 50-Euro-Marke, vermutlich bereits im ersten Halbjahr.**“

Die Makler sind sich einig, dass die konjunkturell bedingte Zurückhaltung im ersten Halbjahr 2024 noch spürbar sein und sich der Markt im Laufe der zweiten Jahreshälfte erholen wird. „Mit der erwarteten höheren Marktaktivität im großen Flächensegment kann ein Umsatz von 550 000 bis 600 000 Quadratmetern durchaus erzielt werden“, prognostiziert Felix Kugler, Geschäftsführer bei Colliers in München.

Es existieren weiterhin Marktrisiken durch Projektstillstand

E&G Real Estate erwartet für 2024 ein anspruchsvolles Marktumfeld für Büovermietungen mit steigenden Mieten in der Innenstadt und wachsenden Leerständen in der Peripherie. Geschäftsführer Alexander Zigan ist vorsichtig optimistisch: „**Es existieren weiterhin Marktrisiken durch Projektstillstand und Insolvenzen. Hohe Finanzierungshürden für Büroimmobilien erschweren die Lage für Investoren und Entwickler, ESG-bedingte Baukosten setzen Mieten weiter unter Druck und der künftige Flächenbedarf der Unternehmen bleibt ungewiss.**“ ■

DIE GRÖSSTEN MIETVERTRÄGE 2023

- 11 500 Quadratmeter mietet die Versicherungsgruppe Die Bayerische in der Baierbrunner Straße 54, im sogenannten Siemens-Hochhaus in Obersendling. Vermieter müsste Empira sein.
- 10 500 Quadratmeter entfallen auf einen Eigennutzerabschluss des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) in der Schwanthalerstraße 64 beim Münchner Hauptbahnhof.
- 9700 Quadratmeter mietet die TU München im Gebäude „LOC46“ in der Lena-Christ-Straße 46 in Planegg-Martinsried (Landkreis München).
- 9300 Quadratmeter mietet Agile Robots im Isarwork in der Plinganserstraße 134 in München-Mittersendling. Vermieter ist ein Joint Venture aus Terrafinanz Wohnbau und Baywobau.

TERMIN

Forum für die Branche



Fachbeirat (von links): Tim Wiesener, geschäftsführender Gesellschafter W&P; Dirk Brückner, Partner GSK Stockmann; Jens Laub, geschäftsführender Gesellschafter Optima-Aegidius-Unternehmensgruppe

Markus Söder kommt! Der bayerische Ministerpräsident spricht das Grußwort beim 15. Immobilienforum München. Damit ist dem Veranstalter Management-circle ein Coup gelungen. Überschrieben ist die ganztägige Veranstaltung am 22. Januar im Sofitel Munich Bayerpost mit „Zukunftsperspektiven für den Immobilienmarkt München“. Themen sind unter anderem die Erwartungen an 2024, die große Nachfrage nach Wohnraum, der Münchner Markt aus Entwicklersicht,

die schwierigen Finanzierungsbedingungen und Chat-GPT als Herausforderung für das Management. „Die Konferenz findet in einer Marktsituation statt, in der sich die Immobilienwelt am Standort neu ausrichtet muss, um ein gesundes Wachstum für München zu erreichen und zugleich moderate Renditen zu erwirtschaften. Wir erwarten Antworten auf Fragen wie: Was lassen internationale Konflikte, gestiegene Inflation, steigende Baukosten



sowie Grundstückskosten, zunehmende öffentliche Auflagen und drohende Rezession erwarten? Wie sieht die Zukunft der Immobilie aus?“, meint Tim Wiesener, geschäftsführender Gesellschafter von W&P, der zusammen mit Dirk Brückner

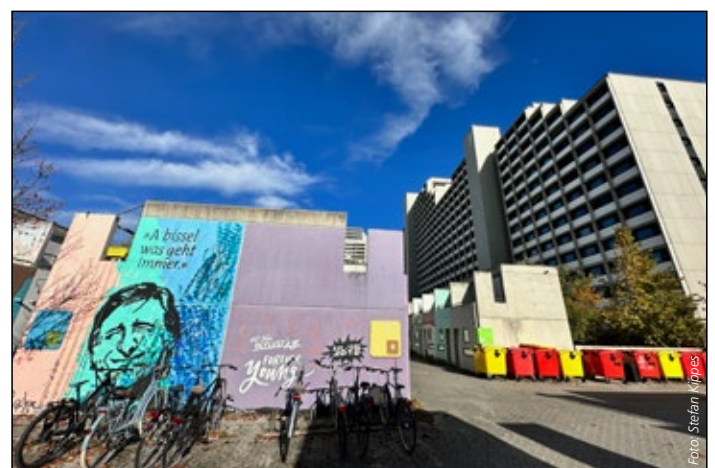
(Partner bei GSK Stockmann) und Jens Laub (geschäftsführender Gesellschafter Optima-Aegidius-Unternehmensgruppe) den Fachbeirat bildet und die Veranstaltung moderiert.
www.immobiliengforum-muenchen.com

STANDORT

Rückläufige Baugenehmigungen in München und den Landkreisen

Immer mehr bereits genehmigte Bauvorhaben im Münchner Umland werden gestoppt. Den höchsten Rückgang verzeichnete die Untersuchung des IVD im Landkreis München mit 56 %. Darüber hinaus verbuchten fast alle untersuchten Landkreise im Münchner Umland in den ersten drei Quartalen 2023 rückläufige Baugenehmigungszahlen. Nach dem Landkreis München verzeichnete der Landkreis Erding mit 36 % den höchsten Rückgang im Vergleich zum Durchschnitt der entsprechenden Quartale der Jahre 2018 bis 2022. Lediglich der Landkreis Ebersberg lag mit rund 35 % im Plus.

In der bayerischen Landeshauptstadt wurden in den ersten neun Monaten des vergangenen Jahres rund 31 % weniger Wohnungen zum Bau freigegeben als im Fünf-Jahres-Durchschnitt des entsprechenden Zeitraums der Vorjahre. Im bevölkerungsreichsten Regierungsbezirk Oberbayern, traditionell der Hotspot mit dem größten Bedarf an neuen Wohnungen, wurden im untersuchten Zeitraum 25,3 % weniger Wohneinheiten genehmigt als im Fünf-Jahres-Mittel der Jahre 2018 bis 2022. Im gesamten Freistaat entstand ein Minus von 29,7 %.



„Die Baugenehmigungszahl ist ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Neubautätigkeit in den kommenden Jahren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht jedes Bauvorhaben auch zeitnah umgesetzt wird“, erklärt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „So steigt der Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht errichteten Wohnungen, seit Jahren an. Der Rückgang der Neubautätigkeit könnte somit noch deutlicher ausfallen, als es die sowieso schon niedrige Zahl der aktuellen Baufreigaben vermuten lässt.“

MARKT

Höchstpreis in Oberbayern

Das Luxussegment scheint von den sinkenden Immobilienpreisen im vergangenen Jahr nahezu unberührt zu sein. Das ergab ein ImmoWelt-Ranking der jeweils zehn teuersten Häuser und Wohnungen, die zwischen Januar und November 2023 auf dem Portal inseriert wurden. Den Spitzenplatz in der Rangliste der Häuser belegt ein Anwesen am Simssee in Ober-



bayern zum Preis von 29,5 Millionen Euro. Der Landsitz in der Nähe von Rosenheim verfügt über 26 Zimmer, eine Wohnfläche von über 1100 m² sowie ein 10 Hektar großes Grundstück. Zu den teuersten Wohnungen zählt nach einem sanierten Fabrikloft in Berlin für 15,9 Millionen Euro auf Platz zwei ein Penthouse in München mit 378 m² Wohnfläche, das für 10,89 Millionen Euro angeboten wurde.

Personen

Neuer Niederlassungsleiter München

Michael Morgan ist seit dem 1. Januar neuer Niederlassungsleiter von BNP Paribas Real Estate in München. Der 48-Jährige wird die Immobilienaktivitäten in allen Assetklassen in Bayern verantworten. Morgan ist bereits seit 2022 im bundesweiten Investmentteam von BNP Paribas Real Estate tätig – zunächst vom



Berliner und seit diesem Jahr vom Münchner Standort aus. Morgan folgt auf Stefan Bauer, der die Position seit 2005 bekleidete und nach einer Übergangsphase eine private Auszeit nehmen und sich anschließend im Unternehmen neuen Aufgaben widmen wird.

Newsletter für die Branche

Ein Immobilienbrief für München

Unser neuer Newsletter für die Immobilienbranche in der Metropolregion München will für frischen Wind am Markt sorgen – sowie für Transparenz und Austausch untereinander. Der Immobilienbrief Stuttgart zeigt seit 16 Jahren sehr erfolgreich, wie es geht.



Stefanie Creutz und Frank Peter Unterreiner erhielten auf der Expo Real zahlreiche positive Resonanzen auf ihr neues Medium

Die Situation am Immobilienmarkt ist schwierig und unübersichtlich wie nie, da von einer multiplen Krise geprägt. Projekte liegen auf Eis, Unternehmen entlassen Mitarbeiter und die Insolvenzen nehmen zu. Die Büro- und Investmentmärkte sind eingebrochen und selbst bei Logistikimmobilien ist der Boom vorbei. Noch dieses Jahr könnten die Zinsen – vielleicht – wieder sinken, gleichzeitig droht Deutschland in eine Rezession zu rutschen.

Der Wunsch nach Orientierung und Austausch ist groß

Das verlangt einerseits nach Antworten. Und andererseits bieten gerade Krisen die Chance, neue Wege zu gehen. Der Veränderungsdruck ist hoch. Der Wunsch nach Orientierung, Austausch und Information ist größer denn je – und damit der Bedarf an einem Medium wie dem Immobilienbrief München.

Es ist zudem eine tolle Aufgabe, die Metropolregion mit all ihren immobilienwirtschaftlichen Facetten vorzustellen. München ist ein spannender, bärenstarker Markt. Wir wollen die Besonderheiten des Marktes zeigen und auch dazu beitragen, dass Projekte und Player bundesweit noch stärker im Fokus von Investoren, expansionsbereiten Einzelhändlern, Hotelketten und Büromietern stehen.

Spezialisierung auf innovative Publikationen

Das „Gesicht“ des neuen Mediums ist Stefanie Creutz. Sie konzipiert seit über 25 Jahren Magazine, betreute unter anderem für den „Stern“ Finanzmarktthemen und verantwortete für „Capital“ den Großen Immobilienkompass mit. **Die Fachjournalistin und Kommunikationsberaterin verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der renommierten Fach- und Wirtschaftsmedien und ist mit dem eigenen Redaktionsbüro auf innovative Publikationen und Öffentlichkeitsarbeit spezialisiert.** Herausgeber ist Frank Peter Unterreiner, der diese Funktion auch beim Immobilienbrief Stuttgart innehat.

Impressum

Immobilienbrief
MÜNCHEN 

www.immobilienbrief-muenchen.de

Chefredakteurin:

Stefanie Creutz
sc@immobilienbrief-muenchen.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

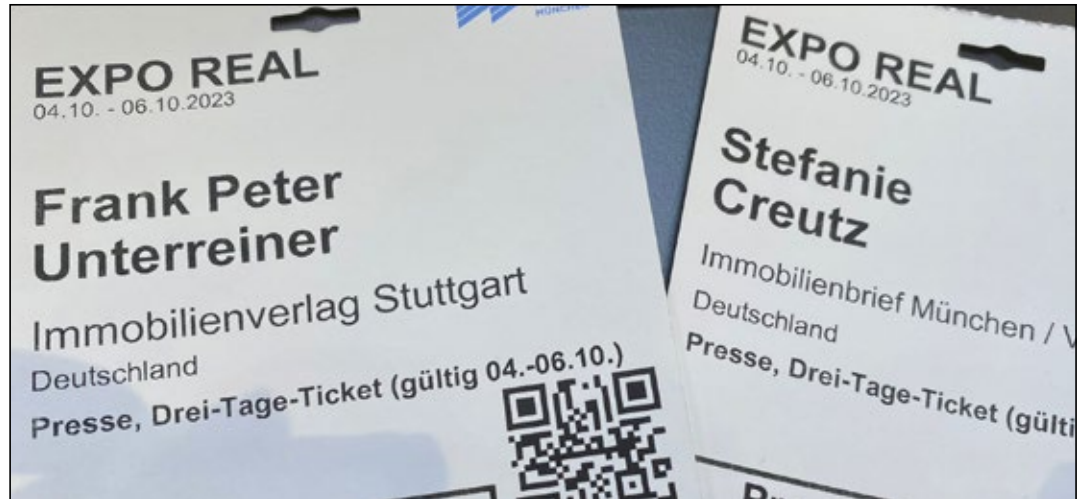
Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
www.unterreiner-medien.de

Der Immobilienbrief München darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepage des Immobilienbrief München sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief München bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

Alle Ausgaben des Immobilienbrief München, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen finden Sie im Internet unter www.immobilienbrief-muenchen.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Recherchen und Startschuss auf der Expo Real: Das Feedback der Branche war beeindruckend

Redaktionell wird sich der neue Newsletter am Immobilienbrief Stuttgart orientieren, der ebenfalls im Verlag Unterreiner Medien erscheint. Nunmehr seit 16 Jahren und mit 360 Ausgaben. Jedoch wird der Immobilienbrief München sein eigenes Profil haben, eigene Akzente setzen.

Pulsschlag der Branche fühlen und wiedergeben

München sei als Standort prädestiniert für einen neuen Branchennewsletter, meint auch Münchens Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner im Gespräch mit dem Immobilienbrief. **Ein fokussierter Newsletter für München mit neuen Ideen, Tiefgang und Hintergrundinformationen sei ein guter Ansatz und habe große Chancen, den Pulsschlag der Branche zu fühlen und wiederzugeben.** Sich untereinander auszutauschen sei gut und wichtig für den klaren Blick auf die eigene Stadt. Auch andere Branchenteilnehmer gaben die Rückmeldung, dass ein solch neues Medium bislang fehle. Vorabgespräche mit ausgewählten Branchenteilnehmern sowie ein intensiver Austausch auf Messen und Veranstaltungen bestärkten uns in unserem Vorhaben.

Unabhängig davon bietet die Metropolregion München aus unserer Sicht die ideale Basis für eine Berichterstattung: Ihre starke Stellung resultiert aus ihrer geografisch idealen Lage und einer hervorragenden Infrastruktur, womit sie als Standort sehr gut aufgestellt ist. 6,2 Millionen Einwohner in 33 Landkreisen und kreisfreien Städten sowie sieben Dax-Unternehmen sind ein Pfund.

Die Landeshauptstadt und die Metropolregion sind Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Unternehmen und seit Jahrzehnten führend in den Bereichen Hightech, Infrastruktur, Bildung und Forschung. **40 Prozent aller Arbeitnehmer in München sind Akademiker. Erstklassige Hochschulen, innovative Start-ups und internationale Konzerne bilden attraktive Voraussetzungen für Fachkräfte aus aller Welt und machen die Stadt resistenter gegen wirtschaftliche Krisen.**

Den Erfolg des Immobilienbrief Stuttgart wiederholen

Diese Ausgangslage wird der Immobilienbrief München als Fachmedium für die Metropolregion München aufgreifen: Alle 14 Tage (22-mal im Jahr) berichtet der neue Branchennewsletter beispielsweise über wegweisende neue Projekte und Stadtentwicklungsmaßnahmen, stellt Marktberichte vor, porträtiert Persönlichkeiten aus der Branche, berichtet über spannende Kongresse, nennt wichtige Transaktionen und personelle Veränderungen.

Den Erfolg des Immobilienbrief Stuttgart werden wir in der Metropolregion München wiederholen. **München und Stuttgart sind das Powerhouse Europas, unglaublich wirtschaftsstarke mit vergleichbarer Unternehmensstruktur und prosperierenden Märkten.**

Um den Immobilienbrief München ab 2024 kostenlos zu beziehen, reicht eine kurze E-Mail mit Vor- und Nachnamen an verteiler@immobilienbrief-muenchen.de. ■