

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Landmarke für Augsburg

- Innovativer Gebäudekomplex in der Vermarktung
- Zukunftsprojekt Innovationspark
- Nachhaltigkeit als wichtiger Auftrag
- Aluminiumfassade hält Weltrekord

Seite 5

Start Pilotprojekte

„Gebäudetyp-e“

- Bauminister Christian Bernreiter will innovatives Bauen testen

Seite 6

Staffelübergabe

nach Bayern

- Bauministerkonferenz mit neuer Spitze

Seite 7

15. Immobilienforum München

- Der Markt kommt sehr langsam ins Gleichgewicht
- Innovative Modelle im Porträt
- Investoren kehren zurück
- Wohnungswirtschaft drängt

Seite 8

Großvermietung in München

- RH-Gruppe vermietet 10 000 m²

Seite 9

Beos verkauft in Augsburg

- Fonds erwirbt 36 000 m² Gewerbeflächen

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Vorsichtig optimistisch ist die Branche anlässlich des 15. Immobilienforum, das sich einmal mehr als das Branchentreffen par excellence gezeigt hat. **Fast 250 Teilnehmer verfolgten gespannt die Vorträge und Diskussionen, die von unterschiedlichen Stimmungen geprägt waren.**

Einig war man sich darin, dass es bereits Lichtblicke am Horizont gibt, sich die Branche neu ausrichten wird, es im Bereich Wohnungsbau aufwärtsgehen wird und der Zinsgipfel erreicht ist. **Einen ungewöhnlichen**



Blick in die Zukunft versprach der Abschlussvortrag von Münchens Stadtbaurätin Elisabeth Merk. Mit den Worten: „Wenn Sie mit Ihren Projekten Erfolg haben, haben wir auch Erfolg“, gab es einen Aufruf an die Branchenteilnehmer der Stadt, sich mit dem Amt für eine konkrete Zusammenarbeit in Verbindung zu setzen. Die Zusammenfassung der Veranstaltung lesen Sie ab Seite sieben.

Dass wir die Metropolregion als Metropolregion verstehen, lesen Sie ab Seite zwei. **Zu den wohl beeindruckendsten Projekten zählt nach Ansicht des Geschäftsführers der Regio Augsburg Wirtschaft A³ der Innovationsbogen am Eingang des Augsburger Innovationspark.** Das Bürogebäude mit der ungewöhnlichen Silhouette wird noch in diesem Quartal fertiggestellt. Zur Vermietung stehen etwa 15 000 Quadratmeter, die Vermarktung der Flächen läuft nach Auskunft des Projektleiters zufriedenstellend. Augsburg ist nicht nur eine faszinierende Stadt. **Für den Verlag ist die Region ein sehr spannender Wirtschafts- und Immobilienstandort, eine Art Hidden Champion und Bindeglied zwischen den Räumen Bayern und Schwaben.** Wir freuen uns darauf, künftig regelmäßig Projekte außerhalb der Landeshauptstadt kennenzulernen und im Immobilienbrief München vorzustellen.

Das Feedback auf unsere Startausgabe war erfreulich, fast schon überwältigend. **Für die zahlreichen Grußworte und Glückwünsche zum neuen Immobilienbrief München möchten wir uns an dieser Stelle nochmals sehr herzlich bedanken.** Sie zeigen uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Noch ein Hinweis an dieser Stelle: Gern schicken wir Ihnen die Immobilienbriefe München und Stuttgart. Dafür möchten wir Sie vorsorglich bitten, die Versandadressen bei sich freischalten zu lassen, damit Sie die Immobilienbriefe weiter von der Adresse verteiler@immobilienbrief-muenchen.de und verteiler@immobilienbrief-stuttgart.de erhalten. Ein gesondertes Freischalten macht Sinn, denn leider blockieren manche Firewalls E-Mails mit unbekanntem Adressen und Anhängen, die Links enthalten.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude mit unserer zweiten Ausgabe.

Herzlich grüßt Sie

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefanie Creutz'.

Ihre

Stefanie Creutz, Chefredakteurin

PS: Für Feedback und Anregungen sind wir weiterhin dankbar.



Wölbt sich mit auffälliger Dachbegrünung wie ein lang gestreckter Halbkreis: Innovationsbogen in Augsburg

Landmarke für Augsburg

Ein Hingucker mit grünem Charme: Das Büroprojekt „Innovationsbogen“ in Augsburg verspricht ein Leuchtturm für die Metropolregion zu werden. Fertigstellung wird noch in diesem Quartal sein, die Vermietung läuft.

Am Eingang des Augsburger Innovationspark wird in wenigen Wochen auf dem zirka 70 Hektar großen Areal ein markanter, innovativer Bürokomplex fertiggestellt. Nach Ansicht von Andreas Thiel, Geschäftsführer der Regio Augsburg Wirtschaft, ist der Innovationsbogen einer der eindrucksvollsten Neubauten und ein echtes Leuchtturmprojekt für die Region: „**Das Gebäude ist architektonisch ein absolutes Highlight und fügt dem Zukunftsprojekt Innovationspark ein Ausrufungszeichen hinzu.** Insbesondere die Nachhaltigkeitsaspekte sowie moderne Arbeitswelten werden den aktuellen Ansprüchen der Nutzer im Bereich New Work gerecht. Mit der ersten recycelten Aluminiumfassade hält der Innovationsbogen zugleich einen Weltrekord.“

Bürokomplex im Halbkreis für 50 Millionen Euro

Das 145 Meter lange, bogenförmige Gebäude befindet sich am südlichen Tor des Augsburg Innovationsparks. Mit seiner auffälligen Dachbegrünung erhebt sich der Bürokomplex mit einer Fläche von knapp 15 000 Quadratmetern wie ein lang gestreckter Halbkreis aus dem Boden. Projektentwickler und Eigentümer des Innovationsbogens ist die Walter Beteiligungen und Immobilien, Augsburg, die das Objekt für 50 Millionen Euro Baukosten realisiert. Es ist das erste von zehn Bauprojekten, das der ansässige Bestandhalter im Innovationspark geplant hat. **Bei den Baufeldern handelt es sich um 70 000 Quadratmeter Grundstücksfläche und einem Baurecht für weitere**

130 000, die für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie Unternehmen aus der Hightechbranche entwickelt werden sollen. Der Innovationsbogen ist Teil des Walter Innovation Campus, Baubeginn im Univiertel an der B 17 war im vierten Quartal 2021, Grundsteinlegung war im April 2022.

Es entstand der Gedanke, ein längliches Gebäude mit sechs Geschossen am höchsten Punkt von Ost nach West als Halbkreis zu entwickeln. Für Walter-Vorstand Jürgen Kolper soll der Innovations-



bogen das modernste und innovativste Bürogebäude der Stadt werden: „**Das vom Hamburger Stararchitekten Hadi Teherani geplante Gebäude mit der markanten Optik hebt sich in vielerlei Hinsicht von regulären Büro- und Gewerbeimmobilien ab. Das Gebäude als begrünter Bogen bildet das Eingangstor zum Innovationspark und hat das Potenzial zum Landmark.**“



Zukunftsvision des Walter Technology Campus als erweiterte Bebauung mit Solarflächen

Neben Büroflächen bietet der Neubau unter anderem große Terrassen an allen sechs Obergeschossen, eine Cafeteria im Erdgeschoss sowie Balkone in jeder Etage. Die Tiefgarage im Untergeschoss verfügt über 70 E-Ladestationen und etwa 220 Fahrradstellplätze. Die Büroflächen sind für unterschiedlichste Arbeitsmodelle flexibel ausgelegt. Es gibt große Räume für Open-Space-Bereiche sowie Einzelräume und kleinere Teambüros.

Aluminiumfassade ist weltweit einmalig

Die Planung der Nachhaltigkeit war ein wichtiger Auftrag für das Projekt. Das begrünte Dach mit Terrassen und Solarmodulen speichert CO₂, sorgt für Kühlung im Sommer und ermöglicht zusätzlich eine Regenwasserrückhaltung und -verdunstung, welche die Pflanzbeete und die Bepflanzungen der Wasserflächen versorgt.

Das Energiekonzept sieht vor, dass der Strombedarf für die Haustechnik durch die Photovoltaikanlagen gedeckt wird. **Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt mittels Wärmepumpe durch einen eigenen Grundwasserbrunnen und wird mit Fernwärme kombiniert. Zudem wird das Gebäude durch Heiz- und Kühlsegel klimatisiert.** Weltweit einmalig ist nach Angaben des Eigentümers die Montage einer Fassade, bei der vollständig recyceltes Aluminium zur Herstellung der Komponenten und Bauteile verwendet wurde und durch die sich im Gebäude 527 Tonnen CO₂-Emissionen einsparen lassen.

Die Vermarktung der Flächen läuft nach Auskunft des Projektleiters trotz des schwierigen Marktumfelds zufriedenstellend. Die ersten Verträge wurden im Laufe des vergangenen Jahres abgeschlossen. Insgesamt stehen etwa 15 000 Quadratmeter zur Anmietung zur





Foto: Regio Augsburg Wirtschaft / Christian Strohmayer



Foto: Regio Augsburg Wirtschaft

Blick über die Forschungseinrichtungen: Innovationspark und Technologycampus

A³-Geschäftsführer Andreas Thiel

Verfügung. Zu den Hauptmietern zählen eine internationale Digitalagentur auf 2000 Quadratmetern sowie der Engineering-Dienstleister Sokratel auf 600 Quadratmetern. „Die Nachfrage ist trotz der allgemein eher schwierigen Lage bei Büroimmobilien gut. Wir führen das auf die hohen Qualitätsstandards, das umfangreiche Nachhaltigkeitskonzept und die Flexibilität bei der Büroflächengestaltung zurück“, unterstreicht Jürgen Kolper, der das Objekt im Bestand des Unternehmens behalten wird.

Unmittelbar hinter dem Vorzeigeprojekt beginnt der 182 000 Quadratmeter große Technology Campus. Rund 100 000 davon sind hoch technisierte Werkshallen sowie Büro- und Gewerbeflächen. **Auch das Gesamtareal steht unter dem Motto der Nachhaltigkeit: Über 34 000 Quadratmeter Photovoltaikflächen wurden für die Energieversorgung errichtet, darüber hinaus steht ein Batteriespeicher für sonnenfreie Tage zur Verfügung.** Kolper ergänzt: „In und um das frühere Werksgelände des Computerherstellers Fujitsu Siemens entstehen mit dem Technology Campus und dem Innovation Campus zwei neue Areale, die zu einem Quartier zusammenwachsen

und so einen einzigartigen Tech-Standort bilden werden. Wir planen eine neue Heimat für Wissenschaft, Forschung, Lehre und Hightech-Produktion im Süden der Stadt.“

Vorzeigeprojekt für die Ansiedlung neuer Unternehmen

So sei das Areal in Sichtweite der WWK-Arena ein Vorzeigeprojekt für die Ansiedlung neuer Unternehmen. Insgesamt stehe eine Fläche von 34 Fußballfeldern für weitere Immobilienentwicklungen zur Verfügung. **In direkter Nachbarschaft befinden sich das Fraunhofer-Institut für Gießerei-, Composite- und Verarbeitungstechnik IGCV, das Institute of Material Resource Management der Universität Augsburg sowie das Technologiezentrum Augsburg.** Hinzu kommen große Unternehmen wie der Softwarehersteller Baramundi, TÜV Süd, Webasto und Soffico, die sich hier bereits niedergelassen haben. Weitere Technologieunternehmen sollen folgen. Für das Gesamtprojekt beläuft sich das Investitionsvolumen auf rund 1 Milliarde Euro. ■

FAST 7% RENDITE 

INNERSTÄDTISCHES NAHVERSORGUNGS-ZENTRUM IM STADTKERN VON MONTABOUR



- KAUFPREIS 6 MILLIONEN EURO
- FAKTOR 14,76
- WALT 9,8 JAHRE
- 2021 MODERNISIERT
- REWE ALS ANKERMIETER
- VERMIETUNGSSTAND 100 %
- NETTOMIETE 7,14 EURO/DURCHSCHNITT

ANSPRECHPARTNER: MICHAEL ZELLER
TELEFON: +491601270786
WWW.WERAIMO.COM
MICHAEL@WERAIMO.COM

STANDORT

Wirtschaftsraum Augsburg A³

Die Regio Augsburg Wirtschaft lädt ein: Unter dem Motto „Innovation erleben“ treffen sich am 20. März 2024 ab 8.30 Uhr Vertreter von Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Hochschulen im Innovationsbogen an der Karl-Drais-Straße 1. Im Rahmen des Technologietransfer-Kongresses 2024 bieten die Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie innovative Unternehmen aus der Region Einblick in ihre Labors, Forschungshallen und Projekte. Weitere Informationen zur Veranstaltung unter: www.technologietransfer-kongress.de. Die Regio Augsburg Wirtschaft ist die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Augsburg und der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg. Übergeordnetes Ziel von A³ ist es, den Standort mit seinem Wachstumspotenzial bei Fachkräften, Unternehmen und Investoren bekannter zu machen. Zu den Aufgaben zählen Standort- und Fachkräftemarketing, Innovation und Technologietransfer, nachhaltiges Wirtschaften und Gesundheitswirtschaft. Unterschiedliche Netzwerke helfen Unternehmen bei Kooperationen. Der „Aktivkreis



Technologietransfer-Kongress: Beliebter Treffpunkt für Innovation

Immobilien“ hat die Aufgabe, den Wissensaustausch zum Immobilienstandort sowie die Markttransparenz zu fördern, neue Investoren auf den Standort aufmerksam zu machen und Angebote zu generieren.

STANDORT

Start Pilotprojekte „Gebäudetyp-e“

Bayerns Bauminister Christian Bernreiter will das innovative Bauen testen. Zum Start von 19 Pilotprojekten zum „Gebäudetyp-e“ in fast allen Regierungsbezirken hatte die Staatsregierung mit einer Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bereits im vergangenen Jahr den Grundgedanken des „Gebäudetyps-e“ im öffentlichen Recht umgesetzt. Mit dem Ziel, Abweichungen von gesetzlichen Vorschriften und Baubestimmungen zu erleichtern und so mehr Spielräume beim Bauen zu ermöglichen, soll das Projekt des Bayerischen Bauministeriums nun mit wissenschaftlicher Begleitung die Wirksamkeit in der Praxis überprüfen und Handlungsbedarf feststellen. Zu den gestarteten Pilotprojekten zählen 15 Wohnbauprojekte, drei kommunale Schulbauprojekte und ein Verwaltungsgebäude.

Das Pilotprojekt geht auf eine Initiative der Bayerischen Architektenkammer sowie der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zurück. Das Ziel ist, die Vielzahl an Normen und Regelwerken auf den Prüfstand zu stellen, um mit normreduzierten und abweichenden Lösungen einfachere und damit kostengünstigere und ressourcenschonendere Gebäude errichten zu können. So dürfen die Bauherren dann von gesetzlichen Vorschriften und technischen Bestimmungen abweichen, wenn die Sicherheit des Gebäudes und seiner Bewohner nicht beeinträchtigt wird. Zu den beispielhaften



Bauminister Christian Bernreiter

Maßnahmen zählen reduzierter Schallschutz, vereinfachte Haustechnik, alternative Baustoffe und geringerer Stellplatzschlüssel.

Mit Blick auf künftige Abweichungen etwa zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen hat das Bauministerium den Artikel 63 Bay-BO von einer Ermessensvorschrift in eine Sollvorschrift umgewandelt. Fraglich bleibt, ob es gelingen wird, auch im Zivilrecht Möglichkeiten für Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu schaffen. „Mit dem Erproben des ‚Gebäudetyps-e‘ stärken wir das innovative Bauen“, unterstreicht Bauminister Christian Bernreiter. „Gerade in der aktuell sehr angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt bieten wir der Baubranche damit eine Möglichkeit, Wohnraum einfacher und bezahlbarer zu realisieren. Mit den Pilotprojekten wollen wir nun herausfinden, wie gut das in der Praxis funktioniert. Das Interesse ist groß.“

MARKT

30 % mehr Angebote zum Kauf in München und Stuttgart

Das IVD-Marktforschungsinstitut analysierte die Entwicklung von Wohnimmobilien zum Kauf in München und Stuttgart innerhalb der deutschen Immobilienmetropolen zwischen Dezember 2021, 2022 und 2023. Im Vergleich von 2021 zu 2023 nahm das Kaufangebot der „Big Sieben“ im Schnitt um 31 % zu. Unter den Immobilienmetropolen ragten die Großstädte Düsseldorf mit einem Angebotsplus von 67 % und Köln mit 55 % heraus. Hamburg, Mün-

chen und Stuttgart lagen mit knapp einem Drittel mehr Angeboten, also einem Anstieg von 28 und 30 %, im Durchschnitt des Rankings. „Ein größeres Objektangebot und längere Vermarktungszeiten sind die Folgen der Trendwende am Wohnimmobilienmarkt im Sommer 2022“, erklärt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „Während die Anzahl der Objektangebote in Stuttgart

stetig wuchs, wurden in München in jüngster Zeit wieder weniger Angebote gezählt.“

Das habe nach Auskunft des IVD unterschiedliche Gründe: Eigentümer, die nicht unbedingt verkaufen müssen, behalten ihr Wohneigentum noch. Zudem finden solvente Käufer ein großes Angebot vor und greifen zu – oder akzeptieren bei guten Angeboten die höheren Zinsen.

STANDORT

München hat die höchste Frequenz

Die mit Abstand höchste Passantenfrequenz aller innerstädtischen Haupteinkaufsstraßen hatte im vergangenen Jahr die Münchner Fußgängerzone mit der West-Ost-Achse Neuhauser Straße/Kaufinger Straße mit 28,6 Millionen Besuchern. Es folgen die Zeil in Frankfurt mit 23,3 und die Georgstraße in Hannover mit 22,2 Millionen Passanten im Jahr. Die Frequenzen in den innerstädtischen Einkaufsstraßen lagen in Deutschland 2023 um etwa 2 % höher als im Jahr zuvor. Die Zählung machte hystreet.com.



STANDORT

Staffelübergabe nach Bayern

Übergabe des „Staffelstabs“ bei der Bauministerkonferenz: Seit Anfang des Jahres hat Bayerns Bauminister Christian Bernreiter den Vorsitz von Baden-Württembergs Bauministerin Nicole Razavi übernommen. Er leitet damit die Arbeitsgemeinschaft der 16 Landesminister und

Senatoren für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen für zwei Jahre. Sein Fokus liegt darauf, die Bau- und Wohnungsbranche zu stabilisieren, damit wieder mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Bernreiter und die Bauminister fordern steuerliche Anreize für Neubauten

sowie für Sanierungen, eine deutliche Erhöhung der KfW-Fördermittel und weitere Anreize und Erleichterungen, etwa beim seriellen Bauen. „Angesichts des Einbruchs in der Bau- und Wohnungswirtschaft ist es wichtig, dass die Länder gemeinsam dringend notwendige Verbesserungen vom Bund einfordern. Unser Ziel muss sein, den Totalabsturz der Bau- und Wohnungsbranche zu verhindern“, bekräftigt der Minister, „Wir

sind als bayerische Staatsregierung der Stabilitätsanker und werden unsere Maßnahmen wie zum Beispiel den Wohnbau-Booster und das zinsvergünstigte Bayern-Darlehen fortsetzen. Aber ganz ohne den Bund geht es eben nicht.“ Bernreiter plant daher für das Frühjahr eine Sonder-Bauministerkonferenz zum Thema Wohngeld. Zudem soll im September die nächste reguläre Bauministerkonferenz in Passau stattfinden.



Timo Holland



Marcus Kemmer



Arno Thomas



Thomas Meyer

Fotos (v.): Wertgrund

PERSONEN

Wertgrund erweitert Vorstand

Mit Timo Holland, Marcus Kemmer und Arno Thomas verstärkt die Wertgrund Immobilien aus München seit Jahresbeginn ihren Vorstand. Alle drei verfügen über langjährige Erfahrung im Unternehmen. Timo Holland leitete 14 Jahre die Transaktionsabteilung und war als Fondsmanager für Spezial-AIF tätig, Marcus Kemmer führte ab 2013 das Investmentfondsgeschäft und Arno Thomas ist seit 2002 bei der Wertgrund, seit 2016 als Geschäftsführer der Immobilienverwaltung. Thomas Meyer verlängert seinen Vertrag und bleibt weiterhin Vorstandsvorsitzender: „Mit der Erweiterung des Vorstands und der Wiederbesetzung des Aufsichtsrats setzen wir auf Stabilität in einer unruhigen Marktphase.“

HALLO MÜNCHEN

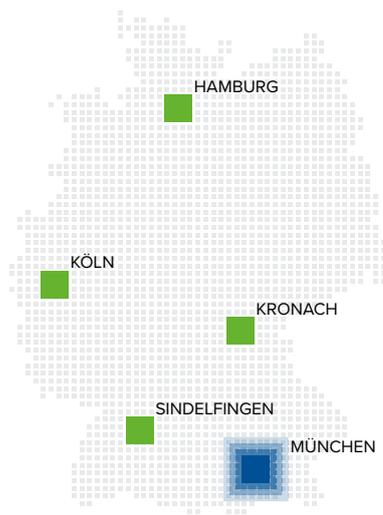
Ihr Ansprechpartner vor Ort:

Oliver Rob

oliver.rob@cpm.gmbh

+49 151 64657155

www.cpm.gmbh



CPM
AUF LEIDENSCHAFT BAUEN

Die CPM GmbH als kompetenter Partner für Beratung, Projektsteuerung und Baumanagement. Wir betreuen Ihre Immobilienprojekte mit Leidenschaft jetzt auch in München.

MARKT

Trendwende in Sicht?

In München gaben die Angebotspreise von Bestandswohnungen im vierten Quartal um 0,5 % nach. Vor der Zinswende konnten für Bestandswohnungen noch Preise von über 9000 Euro aufgerufen werden, aktuell sind es im Durchschnitt 8151 Euro für die Standardwohnung über 75 m² mit drei Zimmern. Das ergab der Immowelt-Preiskompas, der die Angebotspreise von Bestandswohnungen in 75 Großstädten untersuchte. Deutschlandweit sind die Angebotspreise zwischen Oktober und Januar um durchschnittlich 0,2 % gesunken. Aktuell kostet der m² im Mittel 3124 Euro, vor drei Monaten noch 3131 Euro. In der ersten Jahreshälfte 2024 seien flächendeckende Preisanstiege laut Immowelt unwahrscheinlich. Doch in attraktiven Märkten und bei beliebten Immobilien, wie energetisch sanierten Wohnungen, könne es zu Preissteigerungen kommen. Auf breiter Ebene dürfte es erst nach dem kommenden Sommer wieder zu Preiszuwächsen kommen.

Rekordmieten in den Metropolen

Zum Ende des vierten Quartals 2023 ging die Nachfrage nach Mietwohnungen in den acht größten deutschen Städten um rund 2 % leicht zurück. Das ergab eine Untersuchung des Wohnbarometers von Immobilienscout 24. Zugleich stieg die Nachfrage im Umland um 11 %. Auch im ländlichen Raum stieg die Nachfrage im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum um 10 %. Neben Köln (plus 14,1 %) stiegen auch in München (plus 12,8 %) die Angebotspreise für Neubauten: In München werden aktuell 1687,70 Euro für eine 70 m² große Referenzwohnung ermittelt, das sind 24,11 Euro pro m². Bei der Entwicklung der Bestandsmieten stechen Berlin und München hervor. Im Vergleich mit dem Vorquartal sind die Angebotspreise in Berlin um 2,5 % und in München um 3,5 % gestiegen. Darüber hinaus erhöhten sich die Bestandsmieten in der Landeshauptstadt im Jahresvergleich um 11,4 %. Seit dem vierten Quartal 2023 wird bei der Neuvermietung einer Bestandswohnung im Schnitt mehr als 20 Euro aufgerufen.

15. Immobilienforum München ausgebucht

„Durch 2024 muss man durch“

Mit fast 250 Teilnehmern war das Immobilienforum München von Management Circle ausgebucht. Das Thema war „Zukunftsperspektiven für den Immobilienmarkt München“ – die wurden von den Vertretern der Branche erkennbar gesucht.



Lars Feld hielt den Eröffnungsvortrag – und war vergleichsweise pessimistisch

Mehrere Volkswirte, mehrere unterschiedliche Meinungen. „Durch 2024 muss man durch, um nach 2025 zu kommen“, meint Lars Feld, Leiter des Walter-Eucken-Instituts in Freiburg und persönlicher Berater des Bundesfinanzministers, lakonisch. Sechs Zinsschritte nach unten hätte der Markt für dieses Jahr eingepreist, die der ehemalige Vorsitzende der Wirtschaftsweisen aber nicht annähernd sieht, außer Deutschland würde eine Wirtschaftskrise erleben. „No way.“ **An drei Zinssenkungen ab Juli glaubt Gertrud Traud**, Chefvolkswirtin der Helaba, die insgesamt deutlich optimistischer gestimmt ist als Feld. Ihrer Meinung nach könnte die EZB sogar vor der Fed mit Zinssenkungen beginnen.

„Das diesjährige Immobilienforum war wieder ein spannender Branchentreff mit hochkarätigen Speakern und ist damit sicherlich eine der wichtigsten Veranstaltungen zum Jahresauftakt.“

Matthias Ottmann, Geschäftsführer Urban Progress, München



Der Markt kommt 2024 noch nicht ins Gleichgewicht

„Kurzfristig nicht viel Positives“, erkennt Tobias Just, Immobilienprofessor und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie. Der Saal quitiert es mit verhaltenem Stöhnen. Der Markt kommt seiner Ansicht nach in diesem Jahr noch nicht ins Gleichgewicht, die Kaufpreise müssten weiter sinken, die Mieten steigen. **Am Kapitalmarkt immerhin erwartet er einen Rückgang der langfristigen Zinsen um 100 bis 150 Basispunkte.**

Büros werden über Erreichbarkeitsmodelle analysiert

„Die Städte werden nicht sterben“, macht Just Mut und relativiert gleich: „Aber einzelne Innenstädte schon.“ **Die Zuwanderung werde anhalten und immer in die Kernstädte erfolgen.** Aufgrund mangelnder Erschwinglichkeit von Wohnraum bleibe der Druck in den Ballungszentren hoch, auch an Standorten jenseits der S-Bahn-Stationen. Büros würden hingegen künftig so analysiert wie früher Einzelhandelsimmobilien – über Erreichbarkeitsmodelle.

VERMIETUNGEN

Großvermietung in München

Die RH-Gruppe vermietet ein Gebäude mit 10 000 m² an den japanischen Werkzeugmaschinenhersteller DMG Mori. Der Mietvertrag sei ein Zeichen, dass es im Büromarkt nach einer langen Phase mit wenigen Vermietungen wieder aufwärtsgehen könnte, erklärt Robert Hübner, Eigentümer der RH-Gruppe. Die Japaner mieten 10 000 m² im Büroquartier Go Four an der Hanauer Straße 91 im Stadtteil Moosach, der künftigen Europazentrale des börsennotierten Konzerns. Das Unternehmen wird für 20 Jahre ein komplettes Gebäude im Quartier belegen, das unweit des Olympia-Einkaufszentrums entstehen wird. Geplant sind insgesamt vier Gebäude. Als Berater war die Münchner Immobilienagentur Bürokompass tätig.

Becken vermietet 2550 m² im Fabrik Office

Der Hamburger Projektentwickler Becken hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag für das Büroprojekt „Fabrik Office“ im Stadtteil Obersendling geschlossen. Vertragspartner ist der Technologie- und Servicedienstleister Computacenter. Das Unternehmen mit Konzernsitz im britischen Hatfield wird ab August 2024 2550 m² Bürofläche in Erd- und Obergeschoss und darüber hinaus ein 140 m² großes Rechenzentrum im Untergeschoss nutzen. Computacenter verlegt mit der Anmietung seinen Standort aus dem Münchner Osten an die Steinerstraße 11. Zur Vermietung stehen aktuell noch 6600 m², was 30 % der Gesamtfläche entspricht. Die Fertigstellung ist für März geplant. Das Maklerhaus NAI Apollo war vermittelnd tätig.

„Auch wenn die Stimmung in der Immobilienbranche und unter den Finanzierern derzeit nicht so gut ist, war das 15. Immobilienforum München eine sehr interessante Veranstaltung. Ich habe an einer spannenden Paneldiskussion zum Thema Finanzierung teilgenommen. Die anderen Vorträge waren ebenfalls sehr bereichernd und es gab in den Pausen viele gute und konstruktive Gespräche.“



Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender der BF.direkt, Stuttgart

Just hält die Gefahr für groß, dass die Politik im Wahlkampf versucht, die Mieten zu deckeln. Dann würde der Wohnungsbau weiter einbrechen.

Chancen auf eine Sonderabschreibung sind hoch

Die Chancen, dass doch noch eine Sonderabschreibung auf Neubauwohnungen kommt, ist hoch, meint Michael Voigtländer, Leiter Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft. **Ihn ärgert jedoch, dass der Fokus der Bundesregierung auf Kapitalanlegern liegt und der Eigennutzer vergessen wird. Ihm könnte ein befristeter Schuldzinsenabzug helfen.**

Es gibt berechtigte Hoffnung, dass 2026 die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau wieder höher sind, meint Voigtländer. Ein Problem entstünde, wenn bis dahin Kapazitäten am Bau abgebaut würden. „Die Bauzinsen sinken langsam wieder Richtung 3 Prozent“, sagt Michael Voigtländer, die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien sieht er wieder auf dem Stand Anfang der 2000er-Jahre.

Der Bauminister hielt eine Motivationsrede

„Zappenduster“ sieht Christian Bernreiter, bayerischer Bauminister, für die Baubranche. 74 Prozent der Unternehmen würden neue Aufträge fehlen. „Bauen, bauen, bauen“ hält er für das beste Mittel gegen Mietsteigerungen und lobt die Förderprogramme des Freistaats, beispielsweise das neue Bayerndarlehen. „Es war eine Motivationsrede für uns“, bedankt sich Tim Wiesener, geschäftsführender Gesellschafter der W&P und einer der Moderatoren der Veranstaltung. Ministerpräsident Markus Söder, wegen dem die Veranstaltung eigens auf einen Montag gelegt wurde, musste dem Immobilienforum fernbleiben, in Berlin fand der Staatsakt für den verstorbenen Wolfgang Schäuble statt.

Neue Modelle gegen Überhitzung in Neuperlach

Einen „Leuchtturm für das neue europäische Bauhaus“ stellt Nicola Borgmann von der Architekturgalerie München vor. In Neuperlach, einem Retortenstadtteil der 1980er- und 1990er-Jahre, geprägt durch riesige Wohnsilos und überdimensionierte Verkehrsräume, wird erprobt, wie sich Städte gegen Überhitzung

Parkhäuser
mit **System**
Benutzerfreundlich, intelligent
und dauerhaft.

DEALS

Livos kauft in Schwabmünchen

Die Livos-Gruppe, Bestandhalter und Wohnimmobilienentwickler aus Berlin, hat ein Light-Industrial-Objekt in Schwabmünchen bei Augsburg erworben. Es handelt sich um die Werkshalle des Metall- und Blechbearbeitungsbetriebs Nusser mit einem Bürotrakt über zirka 10 300 m² Mietfläche. Die Immobilie ist zu 100 Prozent vermietet, der Vertrag läuft noch über 13 Jahre. Verkäufer ist Marna Invest aus Augsburg.

Beos verkauft 36 000 m² in Augsburg

Der Berliner Entwickler Beos, Tochter von Swiss Life Asset Managers, verkauft 36 000 m² Gewerbeflächen im Augsburger Gewerbegebiet Lechhausen-Nord an einen von Edmond de Rothschild Real Estate Investment Management (Reim) gemanagten Fonds. Beos hatte die Flächen 2019 vom Lichttechnikspezialisten Ledvance aus Garching bei München erworben und weiterentwickelt. Das gesamte Areal der Lichthallen Augsburg an der Steinerne Furt 62 umfasst 33 500 m² Lager- und Logistikflächen sowie 1500 m² Büros.

„Tolle Veranstaltung mit hochwertigen Vorträgen zu allen aktuellen Themen der Immobilienbranche. Ich komme nächstes Jahr gern wieder.“

Helena Moser, Beraterin Unternehmenskunden Bauträger bei der Merkur Privatbank, München



wappnen und neue Nachbarschaften begründet werden können. **Dank der geringen Dichte könne die Zahl der Einwohner in Neuperlach verdoppelt werden, so ein Fazit von Borgmann.**

Engpass bei den Bürofertigstellungen – 60 Euro Spitzenmiete

„Der Zustand des Wirtschaftsstandorts Deutschland ist das größte Sorgenkind“, bilanziert Peter Bigelmaier, Geschäftsführer von Colliers in München. Trotzdem hofft er auf eine Aufhellung ab Herbst. **Positiv stimmt ihn, dass die Belegungsquote in den Büros wieder steigt und seit vier Quartalen der Leerstand in Neubauten sinkt.** „2026 gibt es einen Engpass bei den Fertigstellungen – vor allem in bestimmten Lagen“, meint Bigelmaier. Heute schon wäre es schwer, in einer guten Lage eine gute Fläche zu finden. Die Spitzenmiete steigt seiner Prognose nach daher von 55 auf 60 Euro weiter.



Signa-Mieter finden keinen adäquaten Ersatz

„Die Großgesuche kommen 2024 zurück“, ist sich auch Jens Laub, geschäftsführender Gesellschafter der Optima-Aegidius-Firmengruppe, sicher. Auch Homeoffice laufe die nächsten zwei Jahre aus. Probleme sieht er für die Mieter der Münchner Signa-Projekte, die jetzt ruhen. 40 000 Quadratmeter seien dort zu Höchstpreisen vermietet worden, für die Unternehmen gebe es keine gleichwertigen Alternativen.

Laub kritisiert die Münchner Bauverwaltung. Für ein 100-Millionen-Projekt habe er den Bauantrag schon zweimal zurückbekommen. Jüngst, weil der Handtuchhalter in der Behindertentoilette falsch platziert war. Früher habe man so etwas mit einem Handeintrag geregelt, heute müsse er den Bauantrag neu einreichen.

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr

Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

Es ist sehr wichtig, sich frühzeitig um eine Refinanzierung zu kümmern – mindestens ein Jahr vorher. Unsere Experten unterstützen Sie dabei.

Joachim Kälin
Managing Director
j.kaelin@bf-direkt.de

Halil Memis
Associate Director
h.memis@bf-direkt.de

Impressum**Immobilienbrief**
MÜNCHEN 
ISSN 2942-853Xwww.immobilienbrief-muenchen.de**Chefredakteurin:**Stefanie Creutz
sc@immobilienbrief-muenchen.de**Herausgeber:**Frank Peter Unterreiner
fp@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 Pressespiegeln 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.

„Gelungene Veranstaltung in München zum Jahresauftakt mit wertvollen, aktuellen Themenbeiträgen aus der Immobilienwirtschaft und hervorragenden Möglichkeiten zum persönlichen Austausch mit den Teilnehmern.“

Silvia Wulf, Beraterin Unternehmenskunden Bauträger bei der Merkur Privatbank, München



Investoren kehren auf den Münchner Markt zurück

„Ich bin heilfroh, dass es eine Konsolidierung gibt“, meint Christian Meister, Geschäftsführer von Hines Immobilien. „14 000 Entwickler gibt es in Deutschland, mir würde die Hälfte reichen.“ Positiv gestimmt für den Büromietmarkt ist aufgrund der gut gefüllten Pipeline Thilo Hecht, Geschäftsführer von NAI Apollo in München. „Seit August kommen wieder Investoren, die fünf Jahre nicht am Markt waren“, freut sich Meister. „Es wird 2024 viele Kaufgelegenheiten geben.“

Wohnungswirtschaft fragt weniger Darlehen nach

„Wir waren 2023 sehr stark mit Prolongationen beschäftigt“, sagt Bernhard Luber, Leiter Immobilienkunden Süddeutschland, Österreich und Schweiz der Bayern LB. „Wir sehen bis heute keine Fire Sales“, stellt Marcus Lingel, persönlich haftender Gesellschafter der Merkur Privatbank, fest. Seine Bank würde ganz normal weiterfinanzieren. Allerdings würde die Wohnungswirtschaft weniger Darlehen nachfragen, da sich die Bestände langsamer drehen.

„Wie in jedem Jahr ist das Immobilienforum mittlerweile eine Pflichtveranstaltung, um das vergangene Jahr Revue passieren zu lassen. Die Stimmung für 2024 wird grundsätzlich wieder positiver eingeschätzt. Die große Frage wird sein: Wann kommt die Zinswende? Hier reichen die Prognosen von Frühjahr 2024 bis hin zum dritten Quartal 2024.“

Peter Bigelmaier, Geschäftsführer bei Colliers, München



Hoher Zuspruch für Kreditfonds

„Wir müssen das Thema Bewertung neu anschauen“, meint Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender der BF.direkt. Ein Problem sei bei vielen Entwicklern, dass das Eigenkapital in zu viel gekauften Grundstücken gebunden sei. „Das Neugeschäft läuft wieder an“, freut sich Fedele. Sein Unternehmen hat Kreditfonds über 2 Milliarden Euro aufgelegt, der Zulauf sei enorm.

Herausforderung: Fertigstellung der Signa-Projekte

„Wenn Sie mit Ihren Projekten Erfolg haben, haben wir auch Erfolg“, schmeichelt die Münchner Stadtbaurätin Elisabeth Merk. Sie betont die Chancen der jüngst beschlossenen Internationalen Bauausstellung für die Metropolregion München und die Notwendigkeit, das Thema zirkuläres Bauen auf Ebene der Metropolregion zu entwickeln. Der Umbau des Münchner Hauptbahnhofs – „20 Jahre geht das schon“ –, die Fertigstellung der Signa-Projekte und den seit Januar in der Erprobung befindlichen digitalen Bauantrag bezeichnet sie als einige ihrer aktuellen Herausforderungen.

Änderungen der SoBoN werden überlegt

Schmallippig wird Merk, als es um die Änderung der SoBoN geht. Zwar würde ihr Amt überlegen, wo Änderungen möglich sind, zuständig sei aber hier der Stadtrat. Hätte die Immobilienbranche die vergangenen zehn Jahre freiwillig mehr sozialen Wohnungsbau errichtet, wäre es vielleicht gar nicht zu der jetzt kritisierten Verschärfung der Sozialgerechten Bodennutzung gekommen. ■