

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Marktbericht Logistik und Industrie

- Entwicklung des Transaktionsvolumens
- Spitzen- und Durchschnittsmieten
- Flächenumsatz nach Branchen
- Die größten Abschlüsse

Seite 5

Mipim Awards

- Werkviertel-Mitte Werk 4 nominiert

DW Real Estate

- Leistungsspektrum erweitert

Strenger München

- Neue Regionalleiterin

Seite 7

Interview

mit Sven Keussen

- Brückenbauer für den Markt und seine Player
- Wohnungspolitische Themen unterstützen
- Wünsche an die Stadtpolitik

Seite 8

ETW

- Kaufpreise stark gefallen

Freistaat Bayern

- Mehr geförderte Wohnungen

Seite 10

Münchener

Hypothekenbank

- Grünen Pfandbrief begeben
- #### ADI München
- Studienbeginn 22. April

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Der Zinsanstieg verursacht psychologische Probleme? Mit seiner Aussage irritierte Bundeskanzler Olaf Scholz kürzlich nicht nur die Immobilienbranche. Angeblich sind ein psychologisches Problem durch den Zinsanstieg in den vergangenen Jahren sowie eine Fehlkalkulation durch den Bau zu vieler teurer Wohnungen die Gründe für das Verfehlen des jährlichen Neubauziels von 400 000 Wohnungen. Dass bezahlbare Mieten aufgrund der gestiegenen Zinsen in Kombination mit den stark gestiegenen Baukosten schwierig zu kalkulieren sind, blieb unerwähnt.



Im Interview ab Seite 7 lässt Sven Keussen seinem Unmut über die Münchner Wohnungspolitik, die sozialgerechte Bodennutzung und die schwache Eigentumsförderung freien Lauf. Der Immobiliendienstleister beschreibt auch sein ehrenamtliches politisches Engagement für seinen Berufsstand und die Immobilienbranche, denn er ist davon überzeugt, dass bundespolitische Aktivitäten stets eine Rückwirkung auf die regionalpolitische Ebene haben. **Das Gespräch zeigt, dass politisches Engagement keine Sisyphusaufgabe sein muss, auch wenn sich der Münchner eher als Brückenbauer sieht, der in Berlin zu wohnungspolitischen Maßnahmen der Bundesregierung besser registriert wird als ein Lobbyist.**

Mit einer allmählichen Bodenbildung im Wohnimmobilienbereich dürfen private und gewerbliche Akteure rechnen, denn mit sinkenden Preisen bei Eigentumswohnungen wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern dürfte bald Schluss sein. Das ergibt die aktuelle Untersuchung des Marktforschungsinstituts Empirica. Auch wenn sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren mit 96 Prozent deutschlandweit fast verdoppelt haben, so stabilisieren sich aktuell die Preise im Vergleich zum Vorquartal sowohl für Wohnungen wie für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Einen deutlichen Anstieg der Flächenumsätze konnten die auf Industrie- und Logistikimmobilien spezialisierten Makler auf dem Münchner Markt verbuchen: **Das Volumen von Vermietung und Eigennutzung stieg von 250 000 im Jahr 2022 auf 270 000 Quadratmeter im abgelaufenen Jahr und damit um 8 Prozent.** Zudem knackt die Spitzenmiete in der Landeshauptstadt erstmals die 10-Euro-Marke. Für 2024 sind die Maklerhäuser optimistisch, im Laufe des Jahres dürften sich die Umsätze nochmals beleben.

Wir freuen uns auf einen erfolgreichen Verlauf des Jahres und wünschen Ihnen nun eine angenehme Lektüre.

Ihre

Stefanie Creutz, Chefredakteurin

PS: Für Feedback und Anregungen sind wir weiterhin dankbar. **Bitte schreiben Sie uns dafür an die im Impressum genannten Adressen und empfehlen Sie uns gern auch weiter. Kostenlose Anmeldungen an: verteiler@immobilienbrief-muenchen.de.**



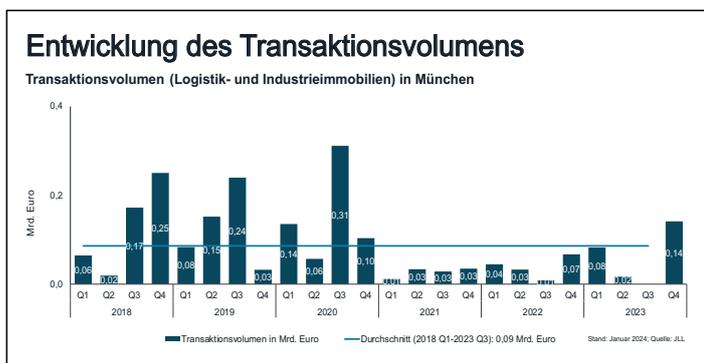
Umsatzträger im Bereich Logistik: Die Group 7 wird ihren Hauptsitz am Münchner Flughafen um eine 10 Hektar große Fläche erweitern

Logistik lebt

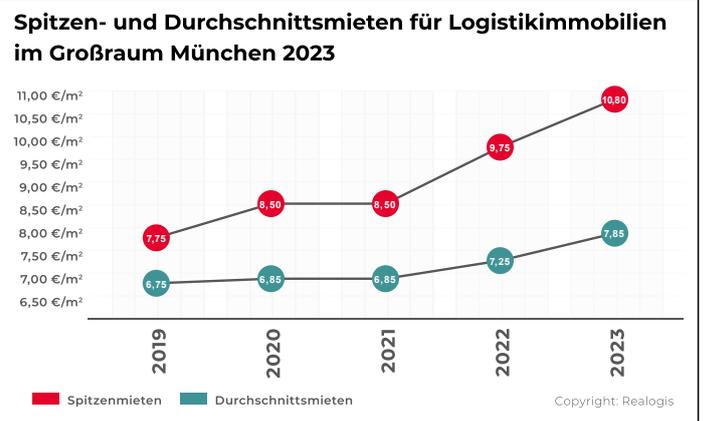
Einen deutlichen Anstieg der Flächenumsätze konnten die auf Industrie- und Logistikimmobilien spezialisierten Makler auf dem Münchner Markt verbuchen. Die Spitzenmiete knackte 2023 erstmals die 10-Euro-Marke.

Die Umsätze im Bereich Logistik- und Industrieimmobilien konnten gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Anstieg verzeichnen: Das Volumen von Vermietung und Eigennutzung stieg von 250 000 im Jahr 2022 auf 270 000 Quadratmeter im abgelaufenen Jahr und damit um 8 Prozent. Der durchschnittliche Umsatz der vergangenen fünf Jahre (298 000 Quadratmeter) wurde um 9,6 Prozent

Bestandsflächen dominierten mit knapp 60 Prozent des Umsatzes und 161 000 Quadratmetern, lagen damit aber 50 200 Quadratmeter unter dem Wert von 2022. Der Neubaufächen-Anteil betrug 109 000 Quadratmeter, was einer Erhöhung um 70 200 Quadratmetern (2022: 38 800 Quadratmeter) entspricht. Nicolas Werner,



verfehlt. Das auf Beratung und Vermittlung von Industrie- und Logistikimmobilien spezialisierte Unternehmen Realogis, München, untersuchte Stadt und Umland bis etwa Unterschleißheim, Dachau und Flughafenregion im Norden, Maisach, Fürstenfeldbruck und Gilching im Westen sowie Grünwald, Brunntal, Moosach und Poing im Süden und Osten. **Insgesamt 73 Abschlüsse zählte das Unternehmen dort. Der Löwenanteil mit 40 Verträgen hat eine Laufzeit zwischen fünf und neun Jahren, 15 Abschlüsse haben eine Laufzeit über zehn Jahre und länger.**



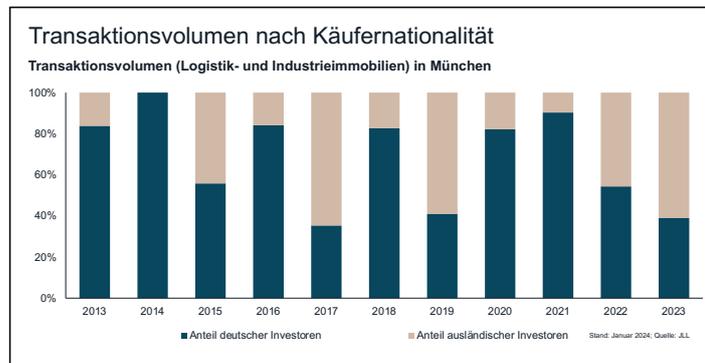
Geschäftsführer der Realogis Immobilien, München, erklärt das Umsatzplus: „Eigennutzer- und Vermietungstransaktionen in Neubauten auf der grünen Wiese konnten ihre Bedeutung im Gesamtjahresergebnis 2023 deutlich ausbauen.“ **Gleichzeitig fehlen dem Markt nach Untersuchung des Unternehmens sofort verfügbare Objekte über 10 000 Quadratmeter und mehr.** „Projektentwicklungen in der Metropolregion München, die 2024 starten, werden unserer Analyse nach etwa 40 000 Quadratmeter an spekulativen Neubaufächen schaffen. Die meisten davon werden allerdings erst 2025 auf den Markt kommen“, ergänzt Werner.

Nur große Einheiten über 10 000 Quadratmeter und Kategorien zwischen 5000 und 10 000 Quadratmetern legten 2023 zu: An Großflä-



Siemens Mobility in München-Allach: Das Werk wird von 50 000 auf 80 000 Quadratmeter vergrößert

chen wurden 101 000 Quadratmeter vermittelt, was einen Anteil von 37,4 Prozent am Gesamtumsatz darstellt. **Dieses Flächensegment erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 53 Prozent und damit am deutlichsten. Größere Flächen ab 5000 Quadratmeter, insgesamt 63 900 Quadratmeter, konnten ein Plus von 44 Prozent verbuchen.** Kleinstflächen unter 1000 Quadratmeter rangieren weiterhin am untersten Rang, sie verzeichneten ein Minus von 4 Prozent gegenüber 2022. Der Flächenumsatz mit Eigennutzern stieg von 14 000 auf 74 600 Quadratmeter.

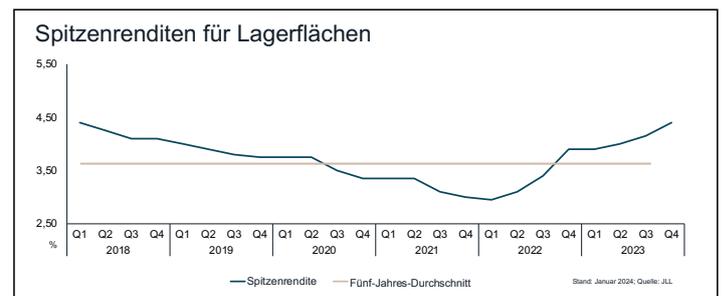


Im Branchenvergleich entfällt der Löwenanteil des Flächenumsatzes mit 118 200 Quadratmetern auf Logistiker und Speditionen, gefolgt von Unternehmen aus Industrie/Produktion mit 92 300 Quadratmetern und dem Handel mit 31 100 Quadratmetern. E-Commerce-Unternehmen belegten davon 20 600 Quadratmeter. **Mit einem deutlichen Schub reagierte auch die Spitzenmiete: In München und Umland ermittelt Realogis für 2023 einen neuen Höchstwert von 10,80 Euro und damit erstmals ein Überschreiten der 10-Euro-Marke.** Auch die Durchschnittsmiete steigt mit einem Plus von 8,3 Prozent auf 7,85 Euro merklich an. Der Fünf-Jahres-Durchschnitt beträgt 7,11 Euro.

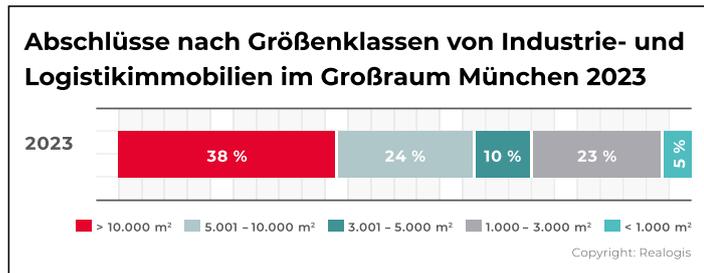
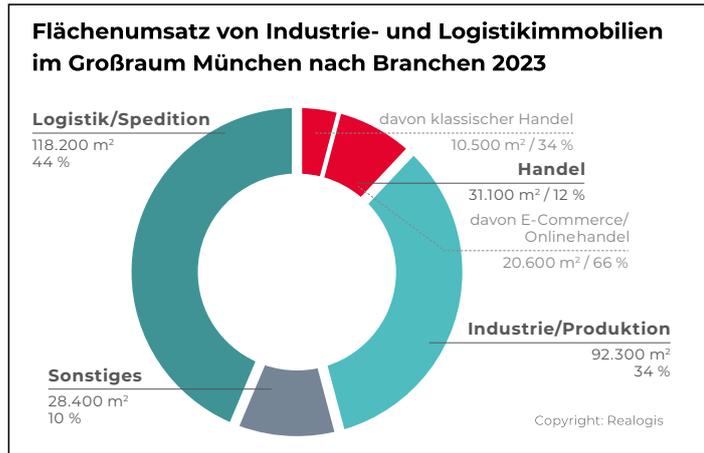
„Für die Branche Logistik/Spedition war 2023 in der Metropolregion ein überdurchschnittliches Jahr“, erklärt Nicolas Werner: „Zum einen rangiert das Ergebnis 28 Prozent über dem Fünf-Jahres-Durchschnitt

von 92 320 Quadratmetern, zum anderen konnte 2023 im Vergleich zu 2022 ein deutlicher Zuwachs in Höhe von 44 700 Quadratmetern verzeichnet werden, was einem Plus von 60,8 Prozent entspricht.“

Auch CBRE München sieht aufgrund des Flächenmangels und der gestiegenen Finanzierungskosten für Neubauten einen Anstieg der Spitzenmiete im Jahresverlauf um 12 Prozent auf 9,50 Euro. Das Maklerunternehmen fasst das Marktgebiet enger und meldet **für die Landeshauptstadt einen Flächenumsatz von 172 000 Quadratmetern, was ebenfalls einem Anstieg von 12 Prozent gegenüber 2022 entspricht.**

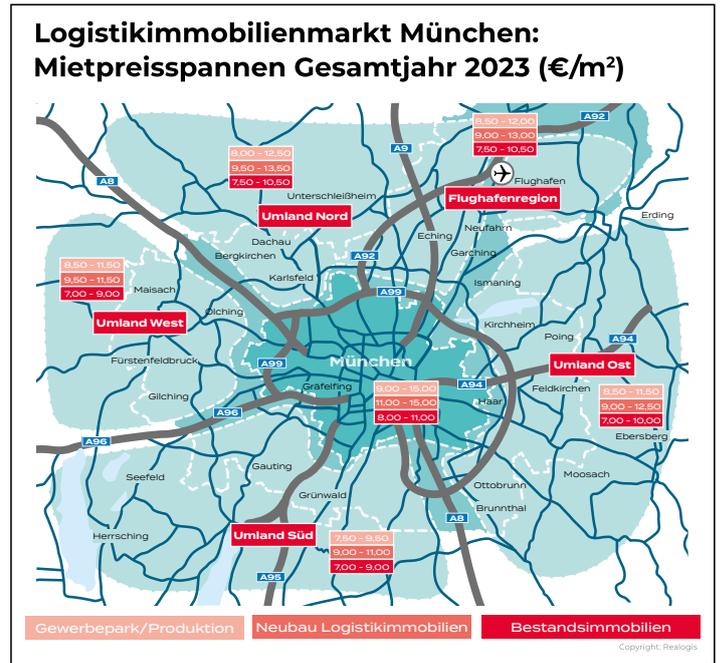


Der Markt zeigte sich laut CBRE mit 86 000 Quadratmetern, der Hälfte des Gesamtumsatzes, im ersten Quartal 2023 am dynamischsten. So fielen vier der fünf größten Abschlüsse des Jahres auf dieses Vierteljahr. **„Nachfrage und Angebot waren 2023 in München eingeschränkt. Während sich bei der Nachfrage die unsichere wirtschaftliche Entwicklung bemerkbar machte, herrschte angebotsseitig ein Mangel an beziehbaren Bestandsflächen sowie an Logistikimmobilien geeigneten Grundstücken“**, unterstreicht Maximilian Sängler, Leiter Industrie und Logistik bei CBRE München. Mit Blick auf das laufende Jahr ist der Logistikexperte zuversichtlich: „Zu Beginn des Jahres wird sich die zurückhaltende Marktentwicklung der vergangenen Quartale noch fortsetzen. Doch im Laufe des Jahres dürften die Umsätze eine Belebung erfahren, sofern die deutsche Wirtschaft wieder auf den erwarteten Expansionspfad einschwenkt und nach und nach Fahrt aufnimmt.“



Hinsichtlich der auf Großabschlüsse ab 5000 Quadratmeter hat der deutsche Markt für Logistikflächen nach Ansicht von JLL München 2023 einen Dämpfer erfahren: **Mit 6,25 Millionen Quadratmetern bei Eigennutzungen und Vermietungen sei der Flächenumsatz um 27 Prozent niedriger als 2022.** Etwas moderater falle der Rückgang mit 18 Prozent gegenüber dem fünfjährigen Durchschnittswert aus. Zum Vergleich mit dem Zehnjahresschnitt betrage das Minus 8 Prozent. So werden aufgrund der aktuellen Lage verfügbare Mietvertragsoptionen nach Auskunft der Logistikexperten häufig genutzt, um Verträge zunächst zu verlängern.

Unter den Big Five liegt München nach Auswertung von JLL mit einem Minus von 14 Prozent auf 170 400 Quadratmeter im Mittelfeld. Zusammen mit Berlin, Frankfurt, Hamburg und Düsseldorf zählen die Makler zirka 1,55 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz, also 34 Prozent weniger als 2022 und 26 Prozent weniger als im Fünfjahresschnitt. **In allen fünf Logistikhochburgen seien die Spitzenmieten im Großflächensegment gestiegen. Mit 10,80 Euro werde in München der mit Abstand höchste Wert aufgerufen.** Die Mieten in Düsseldorf lägen bei 8,75 Euro, in Berlin bei 8 Euro, in Frankfurt bei 7,60 Euro und in Hamburg bei 8,25 Euro.



Um sich diese Spitzenmieten leisten zu können, sei Kreativität gefragt, wie die Flächen möglichst effizient genutzt werden könnten. „Für klassische Umschlaglogistik, bei der die Flächen tagsüber weitgehend ungenutzt bleiben, eignen sich die meisten Objekte weniger. Flächen außerhalb der Stadt können zwar mit niedrigeren Mietpreisen trumpfen, die Ersparnis gleicht sich jedoch in einigen Fällen durch hohe Transportkosten wieder aus“, sagt Sebastian Bögel, Vermietung Industrie und Logistik Süddeutschland bei JLL. **Die angespannte Situation werde durch den Branchenmix in München zusätzlich erschwert, auch wenn die Stadt vor allem für ihr produzierendes Gewerbe im Bereich Automotive und Zulieferer bekannt sei:** „Bei zahlreichen margenträchtigen Unternehmen ist die Konkurrenz auf der Suche nach passenden Flächen groß. Neuentwicklungen im Logistiksektor gibt es in München nur wenige, und wenn, dann zu hohen Mietpreisen, wodurch sich der Flächenmangel verschärfen dürfte.“

Dennoch ist auch JLL optimistisch. „Strauchelnde oder insolvente Projektentwickler sehen wir im Gegensatz zu anderen Assetklassen im Logistikbereich zurzeit nicht“, ergänzt Sarina Schekahn, Leiterin Industrie und Logistik bei JLL. „Auch wenn die zunehmende Vorsicht spürbar ist: Entwickler achten stärker darauf, was sie unter welchen Umständen entwickeln, weshalb der Anteil spekulativer Projekte derzeit niedriger ist als jener von Built-to-suit-Objekten.“ ■

DIE GRÖSSTEN ABSCHLÜSSE IM MÜNCHNER UMLAND

Die Top-Umsätze stammen mit insgesamt 121 000 Quadratmetern komplett aus der Region Nord. Wie in den Vorjahren ist diese Region am stärksten gewachsen: Der Gesamtumsatz der Region Nord beträgt 203 800 Quadratmeter, das sind 75,5 Prozent aller Flächen. Mit einem Plus von 115 Prozent konnte sich der Umsatz gegenüber dem Vorjahr (94 700 Quadratmeter) mehr als verdoppeln. (Quelle: Realogis)

Unternehmen	Marktgebiet	Ort	Flächenumsatz	Art	Branche
Group 7	Nord	Schwaig	60 000 m²	Neubau	Logistik
Siemens Mobility	Nord	Allach	30 000 m²	Bestand	Industrie
Raben	Nord	Garching	11 000 m²	Bestand	Logistik
Yaskawa	Nord	Allershausen	10 000 m²	Neubau	Industrie
Dachser	Nord	Allershausen	10 000 m²	Neubau	Logistik



Chancen auf einen der begehrten Mipimawards: Das 86 Meter hohe Werk 4

LOB & PREIS

Mipim Awards 2024

Der Münchner Entwickler Otec ist mit seinem Projekt Werksviertel-Mitte Werk 4 eines von drei Unternehmen, die auf eine Ehrung für das beste Umbauprojekt hoffen dürfen. Das familiengeführte Unternehmen hat es zusammen mit Projekten aus Dorsten und Berlin in das Finale eines der

Mipim Awards geschafft: Das 86 Meter hohe Werk 4 ist auf dem Gelände der ehemaligen Pfanni-Werke im Münchner Osten entstanden. Die in den Bau integrierten Kartoffelsilos werden als Kletterhalle mit Boulderhalle und zusätzlichem Außenbereich genutzt. Weitere Mieter sind das Adina Apartment Hotel sowie weitere Unterkünfte im Hostel-Format. Die Finalisten der Awards wurden von einer Jury unter mehr als 200 Einreichungen ausgewählt. Die Verleihung ist am 14. März im Palais des Festivals in Cannes.

PERSONEN

Neuaufstellung DW Real Estate

Die Münchner DW-Gruppe stellt sich neu auf und erweitert das bisherige Leistungsspektrum Büro um Logistik und Wohnen durch zwei Joint Ventures. Im Zuge des Wachstums wurde Dominik Sailer in die Geschäftsführung berufen und Stefan Janotta zum Prokuristen bestellt. Beide sind langjährige Mitarbeiter der DW Real Estate. Das Kerngeschäft des Unternehmens bleibt weiterhin das gewerbliche Immobilienmanagement in Deutschland mit dem Fokus auf die Assetklasse Büro.



Dominik Sailer



Stefan Janotta

Fotos (2): DW Real Estate

PERSONEN

Engelke neue Strenger-Regionalleiterin



Foto: Strenger

Lisa Engelke ist neue Regionalleiterin des Bauträgers Strenger in München. Sie arbeitet seit 2021 als Projektleiterin bei Strenger und war zuvor bei Instone Real Estate. Engelke absolvierte eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau und studierte internationales Immobilienmanagement mit Schwerpunkt Projektentwicklung, Ende 2023 qualifizierte sie sich zudem zur DGNB-Consultant.

PERSONEN

Pöttrich neuer Niederlassungsleiter bei Implenia



Foto: Implenia

Tim Pöttrich ist seit Anfang des Jahres neuer technischer Leiter der Münchner Niederlassung der Implenia Holding. Der 50-Jährige wird die Hochbauaktivitäten in Bayern und Südbaden gemeinsam mit seinem Kollegen Roland Eberhart verantworten. Tim Pöttrich ist bereits seit 2001 im Unternehmen und folgt auf Jens Kamischke, der die Position 15 Jahre bekleidete, nun aus der Geschäftsleitung in den Ruhestand verabschiedet wurde, das Unternehmen aber künftig weiter unterstützt.

STANDORT

München unter Top Ten

Nach Frankfurt am Main auf Platz sechs rangiert München auf Platz sieben in der Rangliste der Städte mit der höchsten Lebensqualität weltweit. Unter den bestplatzierten Städten folgen darüber hinaus Düsseldorf und Berlin auf den Rängen zehn und 18. Zu diesem Ergebnis kommt die von der Beratungsgesellschaft Mercer durchgeführte weltweite Vergleichsstudie zur Bewertung der Lebensqualität für Auswanderer in 450 Großstädten. Wien belegt den ersten Platz. Auf dem zweiten und fünften Platz folgen Zürich und Genf, die vor allem mit politischer Stabilität, Sauberkeit und exzellenter Infrastruktur punkten. Untersucht wurden die praktischen Aspekte des täglichen Lebens für Mitarbeitende und ihre Familien, die außerhalb ihrer Heimat arbeiten. „Die Daten zeigen, dass Städte mit hoher Lebensqualität den Menschen Zugang zu



exzellenter Gesundheitsversorgung, Bildung, Infrastruktur und Sozialleistungen bieten“, sagt Markus Kurth, Global Mobility Practice Lead Germany & Austria bei Mercer.

STANDORT

München im City Brand Barometer

Nach New York an der Spitze der globalen Gesamtwertung ist Deutschland mit Berlin auf Platz 15 und München auf Platz 19 gleich zweimal im globa-

len Ranking der zwanzig führenden Stadtmarken vertreten. Die Studie des Beratungsunternehmens Saffron analysiert jährlich 100 Städte weltweit auf

den Erfolg ihres City Brandings – erstmals inklusive Untersuchung der Mobilität als Wiedererkennungsfaktor. In der diesjährigen „Business Edition“ wurden 100 Städte von 2000 internationalen Geschäftsleuten in Bezug auf ihre Attraktivität und Wahrnehmung als Wirtschaftsstandorte bewertet. Die

neue Analyse erweitert den bisherigen Analysefokus zudem um die Ressourcen (Assets) und den Ruf (Buzz) einer Stadt und soll eine tiefere Methodik bieten, die City Brands sowohl auf ihre Versprechen als auch die Qualität ihrer Brand Experience und deren Umsetzung untersucht.

Preisunterschied zwischen Speckgürtel und Stadt

	2022	2023
Berlin Speckgürtel vs. Stadt	-25%	-20%
Düsseldorf Speckgürtel vs. Stadt	-27%	-15%
Frankfurt Speckgürtel vs. Stadt	-26%	-33%
Hamburg Speckgürtel vs. Stadt	-37%	-26%
Köln Speckgürtel vs. Stadt	-34%	-20%
München Speckgürtel vs. Stadt	-23%	-12%
Stuttgart Speckgürtel vs. Stadt	-8%	-8%

MARKT

Speckgürtel-Index

Die Untersuchung des Immobiliendienstleisters McMakler ergab: Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den Speckgürteln der Städte lagen 2023 – je nach Anbindung – deutlich unter dem Niveau der Metropolen selbst (Tabelle links). Für die Untersuchung hat das Unternehmen die sieben A-Städte und ihr Umland in Bezug auf Infrastruktur, Kinderfreundlichkeit, Grünflächen, Immobilienpreise und Nachfrage analysiert. Mit 32 % weniger Nachfrage ist der Speckgürtel von Frankfurt am Main am unbeliebtesten, gefolgt von Hamburg (minus 22 %) und Berlin (minus 15 %). In Stuttgart (plus 23 %), München (plus 19 %) und Köln (plus 4 %) sind die Randbezirke attraktiver als die Metropole.

MARKT

Empirica Immobilienpreisindex

Der Trend sinkender Preise bei Eigentumswohnungen sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern setzt sich fort. Das ergibt die Untersuchung des Marktforschungsinstituts Empirica per Ende 2023. Zudem legten die Neubaumieten in den vergangenen zehn

Jahren deutschlandweit um 47 % zu. Im Ranking der zehn teuersten Städte steht München mit 21,10 Euro im Neubau und 18,78 Euro im Bestand und damit aktuell vor Berlin (17,76/12,42 Euro), Frankfurt (17,63/14,03 Euro) und Freiburg

(16,94/13,81 Euro) wie im Vorjahr auf Platz eins. Bei allen Städten im Ranking zeigt der Trend weiterhin nach oben.

Auch wenn sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren mit 96 % deutschlandweit fast verdoppelt haben, so stabilisieren sich die Preise im Vergleich im vierten Quartal 2023 mit einem Anstieg von

0,5 %. Mit 7804 Euro für Bestands- und 10 936 Euro für Neubauwohnungen steht München in der Rangliste der zehn teuersten Städte auch in diesem Segment weiter an der Spitze. Ähnlich verhält es sich bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern: München liegt mit 9923 Euro (Bestand) und 9899 Euro (Neubau) im Städteranking vor Rosenheim und Stuttgart auf Platz eins.

TERMINE

Ausstellung

„Zukunftsfähige Quartiere“

Gut geplante Quartiere brauchen kurze Wege, qualitatives Grün und eine hochwertige Bebauung. Was macht ein gutes Quartier noch aus, was hat es mit Klimawandel und Demografie zu tun und warum sind zukunftsfähige Quartiere der Schlüssel für eine nachhaltige Stadtentwicklung? „Zukunftsfähige Quartiere – Ne-



benan, mittendrin, daheim“, so lautet der Titel der Ausstellung, die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung noch bis zum 6. März täglich von 13 bis 19 Uhr in der Rathausgalerie am Marienplatz zeigt. Die Jahresausstellung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung beleuchtet die unterschiedlichen Aspekte der Quartiersentwicklung in München. Im Rahmen der Ausstellung finden zahlreiche Veranstaltungen, Stadtpaziergänge und Ausstellungsführungen statt. Mehr Infos und Anmeldung unter: www.muenchen.de/quartiere.

Münchener Wohnungspolitik kritisiert Brücken bauen

Der Immobiliendienstleister Rohrer Immobilien befindet sich seit über 100 Jahren in Familienhand. Das Münchner Unternehmen ist in der Immobilienvermittlung und -verwaltung vorwiegend für Erbgemeinschaften, Vermögensverwaltungen, Stiftungen und vermögende Privatkunden tätig. Sven Keussen, geschäftsführender Gesellschafter, engagiert sich regional und überregional ehrenamtlich für seinen Berufsstand und die Immobilienbranche.



Foto: Rohrer Immobilien

Auf Tradition wird bei Sven Keussen großen Wert gelegt: Seit über 100 Jahren ist das Unternehmen als familiengeführter Immobiliendienstleister tätig

Sie sind als traditioneller, familiengeführter Makler tätig. Wie schafft man es heute noch, sich als universell tätiger Immobiliendienstleister vom Markt abzuheben?

Die schöne Vorstellung, dass Makler stets seriös, nachhaltig und im Interesse des Kunden handeln, ist trotz positiver Beispiele in der Öffentlichkeit nicht weit verbreitet. Das kommt uns leider entgegen, denn unsere Kunden finden bei uns das, was von einem Makler allgemein nicht erwartet wird. Das ist für uns ein großes Motiv, gut zu sein und von unseren Kunden weiterempfohlen zu werden. **Den zentralen Grund dafür sehen wir auch in der Führung als Familienunternehmen: Unseren Ruf wollen und müssen wir wahren. Davon abgesehen sind wir universell und gleichzeitig spezialisiert tätig.** Wir sind groß genug, um Synergien in unterschiedlichsten Geschäftsbereichen zu nutzen und von unserem regionalen Know-how in München zu profitieren. Das gilt sowohl für den Investmentbereich wie auch für den privaten Immobilienkunden.

Was machen Sie anders?

Neben unseren Tätigkeiten im Bereich Wohnen gibt es eine Vielzahl von Mandanten, die wir umfassend und „über den Tellerrand hinaus“ betreuen. Dazu zählen Family Offices, Erbgemeinschaften, vermögende Privatpersonen, Stiftungen Pensionskassen, Nachlassverwalter und institutionelle Kunden, die wir etwa bei Verkauf und Verwaltung oder Privatisierung im Bereich Wohnanlagen, Wohn- und Geschäftshäuser und Grundstücke unterstützen.

Sie engagieren sich politisch in Verbänden und als Lobbyist für die wohnungswirtschaftlichen Belange in der Landeshauptstadt. Was konkret unternehmen Sie, was ist das Bestreben Ihres Wirkens?

Als Makler, als Mitglied des IHK-Ausschusses Immobilienwirtschaft sowie als Vertreter der Wohnungswirtschaft in der IHK-Vollversammlung sehe ich mich nicht als Lobbyist der Branche. **Wir alle wollen, dass der Markt zwischen Käufern und Verkäufern funktioniert, wovon letztlich natürlich alle Unter-**

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



MARKT

Preise für Eigentumswohnungen stark gefallen

Um 16 % ist der Angebotspreis für eine Bestandswohnung zum Kauf in München gefallen: Von 9617 Euro am 1. März 2022 (laut dem Portal Immowelt der Monat des Höchststandes) auf 8032 Euro am 1. Februar 2023. Ähnlich stark war der Rückgang in Stuttgart: Von 5756 Euro am 1. April 2022 (Monat des Höchststandes) minus 17 % auf nunmehr 4772 Euro. Unter den 15 untersuchten deutschen Großstädten war der Rückgang prozentual laut Immowelt in Hannover mit 21 % (von 4051 auf 3183 Euro) am größten und in Berlin mit 5 % (von 5256 auf 5007 Euro) mit Abstand am kleinsten. Es handelt sich jeweils um hedonische Werte für eine Bestandswohnung aus den 1990er-Jahren – und um Angebotspreise, die vom beurkundeten Preis, soweit die Wohnung verkauft wurde, abweichen können.

STANDORT

Mehr geförderte Wohnungen

8713 Wohneinheiten hat der Freistaat Bayern 2023 gefördert, ein Plus von 4,3 %. Dies teilt sich auf in 7576 Wohnungen und Wohnplätze sowie 915 Wohnplätze für Studenten und 222 Wohnplätze für Menschen mit Behinderung. Gefördert wurde beispielsweise durch den Wohnbau-Booster, das Bayern-Darlehen, die Anhebung der Einkommensgrenzen sowie die Verbesserung der Förderung von Wohnraum für Studenten. Für die staatliche Wohnraumförderung stand im Haushaltsjahr erstmals ein Betrag von über 1 Milliarde Euro zur Verfügung.



Bei Verkauf und Vermietung unterstützt: Terrassenwohnungen am Ammersee (oben), Haus Nähe Starnberger See, Dachterrasse sowie Wohn- und Geschäftshaus in München-Au (v. l. n. r.)

nehmen und Privatpersonen profitieren. Daher sehe ich mich schon eher als Brückenbauer. Unsere Anliegen sollen dem Markt und seinen Playern dienen.

Sie sind regelmäßig in Berlin und sprechen dort auch über wohnungspolitische Themen mit den Arbeitsgremien der Bundesregierung. Was sind Ihre aktuell wichtigsten Themen, was sind Ihre konkreten Forderungen für die Immobilienwirtschaft?

Für unseren Berufsstand leite ich im Bundesverband den Makler-Fachausschuss des IVD, in dem es um die Belange der Mitglieder und den Maklerberuf als solchen geht. Im Rahmen unseres jüngsten immobilienpolitischen Ausflugs nach Berlin haben wir uns seitens des wohnungspolitischen Kreises der IHK mit vielen regionalen Bauträgern auch über die Möglichkeiten und die Umsetzung der wohnungspolitischen Maßnahmen der Bundesregierung ausgetauscht. **Der Vorteil ist: Als Brückenbauer werden wir mit guten Vorschlägen zu marktaktuellen Themen wie energetischen Maßnahmen und Eingriffen der Politik angehört, als Lobbyisten weniger.**

Was erreichen Sie für den lokalen Markt, wie gewinnt München?

Bundespolitische Aktivitäten haben ja immer eine Rückwirkung auf die regionalpolitische Ebene, die Abhängigkeiten sind gegenseitig gegeben. Sei es mit Blick auf den Nachfragerückgang, wie auf die massiven



Schnell, wirtschaftlich und nachhaltig.
**Logistikimmobilien
mit System**

GOLDBECK Süd GmbH, Niederlassung München
Anna-Sigmund-Straße 2-4, 82061 Neuried
Tel. +49 89 614547-100, muenchen@goldbeck.de

building excellence
www.goldbeck.de

 **GOLDBECK**

VERMIETUNG

Cushman & Wakefield vermietet Skyline Tower

Das Münchener Team von Cushman & Wakefield hat zirka 1000 m² Bürofläche im Münchener Skyline Tower vermittelt (vermieten kann nur der Eigentümer). Eigentümerin des 20 000 m² großen Gebäudes, das zum Bürocampus „THE m.pire“ gehört, ist die Bayerische Hausbau. Neuer Nutzer der im Umbau befindlichen Immobilie wird BT Germany. Das Telekommunikationsunternehmen wurde von JLL beraten und bezieht im Frühjahr die neunte von 23 Etagen des Objekts in der Parkstadt Schwabing. Mit einer Höhe von rund 84 Metern ist der Skyline Tower eines der höchsten Bürogebäude Münchens.

Untervermietung Highlight Towers

Der Bielefelder Werkzeugmaschinenhersteller DMG Mori mietet von einem Münchner Technologieunternehmen einen Teil der Flächen im Büroobjekt Highlight Towers im Stadtteil Schwabing. Die untervermietete Fläche umfasst etwa 2300 m² sowie 20 Stellplätze. CBRE München wurde mit der Untervermietung beauftragt. DMG Mori übernimmt die Flächen bis zur Fertigstellung seines neuen Büros im Neubauprojekt „Go Four it“ in München.

Probleme der Bauträger und Entwickler. **Was die Politik der Stadt betrifft, halte ich die sozialgerechte Bodennutzung für maßlos übertrieben, nicht finanzierbar und daher kontraproduktiv für die gesamte Immobilienwirtschaft – am Ende auch in der Auswirkung für die Mieter.** Ebenfalls problematisch sehe ich die Eigentumsförderungs politik, die nicht stark genug ausgeprägt ist. Immerhin macht jeder Käufer eine Mietwohnung frei und „stabilisiert“ das Gemeinschaftseigentum. Stattdessen nutzt die Stadt Vorkaufsrechte und erwirbt Mehrfamilienhäuser zulasten der Steuerzahler, damit dort eine überschaubare Anzahl von Personen als Mieter „Schutz vor Vertreibung“ findet. Für mich sind das ideologische Fehler und unverhältnismäßige Markteingriffe seitens der Stadt, was in der Bundespolitik tendenziell ebenfalls zu beobachten ist.

Wie waren die Gespräche zum aktuellen Maßnahmenpaket der Bundesregierung und wie können die gewerblichen Player am wohnwirtschaftlichen Immobilienmarkt profitieren?

Die Themen sind für Makler, Bauträger und Bestandshalter gleichermaßen relevant. Wenn wir die Nachfrage nicht unterstützen und in Schwung bringen, haben alle ein Problem. Nach wie vor wollen aktuellen Studien zufolge, drei Viertel aller Bundesbürger zwischen 27 und 35 Jahren Eigentum erwerben. Ihnen gilt es zu helfen, dann wird auch der momentan extrem knappe Mietraum frei. Genau das war unsere Mission in Berlin, dort aus der Praxis zu berichten, welche Maßnahmen in die falsche Richtung gehen. Konkret hatten wir auch steuerliche Aspekte aufgegriffen und veranschaulicht, warum beispielsweise Fördermittel nicht abgerufen werden.

Ein wichtiger praxisnaher Punkt ist für mich nach wie vor der Anschaffungsnahe Erhaltungsaufwand, der aktuelle Förderziele konterkariert. So soll etwa das Programm „Jung für Alt“ die Transformation alter Gebäude in energetisch sanierte neue Gebäude unterstützen. Gleichzeitig gibt es Steuergesetze, die einer zügigen Umsetzung entgegenwirken. Denn die Regelungen des anschaffungsnahe Erhaltungsaufwands schreiben vor, dass Aufwendungen nur unter bestimmten Bedingungen, beispielsweise mit Höchstgrenzen, als Werbungskosten abgeschrieben werden können. Um aktuelle Bauvorhaben, die sich im Rohbau befinden, nicht zur Bauruine verkommen zu lassen, hatten wir angeregt, die degressive AFA auch auf bereits begonnene Projekte noch zum Zeitpunkt des Kaufvertrags zu berücksichtigen.

Pessimisten sehen dunkle Wolken am Horizont, Optimisten glauben an ein gesundes Gewitter. Wie beurteilen Sie aktuell den Münchner Wohnimmobilienmarkt und wo sehen Sie Chancen und Herausforderungen für das neue Jahr?

In München befinden wir uns in langsamer Entspannung einer regelrechten Schockstarre. Hier waren die Preise durch die sinkenden Zinsen noch stärker gestiegen als in anderen Standorten, das ergibt mehr

UNTERNEHMEN

Grüner Pfandbrief aus München

Die Münchener Hypothekbank hat einen grünen Benchmark-Hypothekpfandbrief begeben. Bei einem Volumen von 500 Millionen Euro hat das Papier eine Laufzeit von zehn Jahren, eine Verzinsung von 3 % und ein AAA-Rating von Moody's. Zwei Stunden nach Eröffnung war die Vergabe geschlossen. Die Deckungsmasse der Emission setzt sich aus privaten und gewerblichen Immobilien zusammen, die die ökologischen Kriterien des Green Bond Framework erfüllen. Einen Großteil bilden private Wohnimmobilien, die mit grünen Darlehen der Hypothekbank für energieeffizientes und umweltschonendes Bauen und Wohnen finanziert wurden.

HOCHSCHULEN

Studienbeginn bei der ADI

Am 22. April starten bei der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft in München wieder die Studiengänge: Zum Diplom-Immobilienökonom (ADI) und zum akademischen Doppelabschluss. Bei Letzterem wird der Immobilienökonom mit dem MBA Management and Real Estate (HfWU) kombiniert, dies ermöglicht den Zugang zum höheren öffentlichen Dienst und erfüllt die formalen Voraussetzungen für eine Promotion. www.adi-akademie.de

Nachholbedarf für sinkende Preise. Wir können es aber auch so sehen: Wenn die Eigentümer über einen längeren Zeitraum 100 Prozent Gewinn gemacht haben, ergibt eine Reduzierung von 30 Prozent immer noch 70 Prozent Gewinn. **Schwierig wurde es für jene Investoren, die erst in den vergangenen drei bis vier Jahren und damit zu spät gekauft und möglicherweise kurzfristig oder zu hoch finanziert haben.**

Doch es ist absehbar, dass es sich an der Zinsfront beruhigen wird. Die Nachfrage wird steigen, wenn die Verkäufer bereit und in der Lage sind, die Preise anzupassen. Ich gehe jedoch nicht davon aus, dass es wieder drastisch bergauf gehen und wir zügig die Preise der Vergangenheit zurückbekommen werden. Je nach Zinsverlauf könnten die Preise in manchen Lagen bis Mitte 24 sogar noch leicht nachgeben. Gleichzeitig hat München eine wunderbare Spanne von Preisen im Extremfall zwischen 3000 und 15 000 Euro pro Quadratmeter.

Was macht die Stadt und Metropolregion besonders, wie sehen Sie den Standort im Vergleich zu anderen Metropolen in Deutschland und Europa und was vermissen Sie in der Region?

Die geografische Lage und das Klima sind schon sehr besonders. Käufer profitieren zudem von der großen Unterschiedlichkeit der Preise, die München seit jeher attraktiv macht. Schwache Immobilien in guten Lagen lassen sich meistens entsprechend gut entwickeln, wirklich schlechte Lagen gibt es in München fast nicht. Logischerweise hat unsere Stadtpolitik die Aufgabe, sich für Mieterbelange einzusetzen und diese im Markt zu schützen. **Von der Stadt und der Politik wünsche ich mir daher mehr Mut zum Markt und zur sozialen Marktwirtschaft und dazu mehr Respekt und Achtung vor den Leistungsträgern wie den Unternehmern und den Vermietern.** Nur sie sind bereit und in der Lage, Risiken einzugehen und Verantwortung zu tragen. Fehlbelegungen wiederum zeigen die Problematik der sozial geförderten Wohnwirtschaft. Daher sollte die Politik Branchen und Berufsstände moderieren und nicht immer nur monieren und in Eigentumsbelange eingreifen. Wir dürfen nicht riskieren, dass das Fundament unserer Wirtschaft zerstört wird.

Über den Münchner Wohnimmobilienmarkt wird aktuell sehr unterschiedlich diskutiert. Wie schaut für Sie das München der Zukunft aus?

Das Wohnungsangebot wird knapp bleiben, da die Stadt und ihre Unternehmen als Arbeitgeber weiterhin eine hohe wirtschaftliche Attraktivität und Anziehungskraft haben. Ich glaube auch nicht, dass es Abwanderungstendenzen geben wird. **Wichtig ist, wie gesagt, dass sich die Einstellung am Markt ändert und dass Leistungsträger seitens der Politik und seitens der Bevölkerung das Fundament bekommen, das sie für erfolgreiches Unternehmertum benötigen.** Wäre beispielsweise nicht auch eine Steuer für Radler sozial gerecht, die ebenfalls Straßeninfrastruktur nutzen?

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

WERAIMO

YOUR CAPITAL PARTNER

Impressum

Immobilienbrief
MÜNCHEN 

ISSN 2942-853X

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 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.



Foto: Tobias Hase

Wünsche an die Stadtpolitik: Weniger Beschränkungen und eine höhere Eigentumsquote

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

Das ist für mich schwierig zu sagen, denn München ist eine sehr traditionelle Stadt. Die Frage wäre für mich eher, wie viel Gestaltungsspielraum etwa ein Bauträger hat, um kreativ zu wirken. Im Rahmen unserer Gespräche mit den wohnungspolitischen Sprechern stellte sich heraus, dass sich Berlin bei der anstehenden Reform des Baugesetzbuches (BauGB) stark an der bayerischen Bauordnung orientieren möchte. Das wäre für Bayern eine verdiente Bestätigung und eine sehr gute Grundlage.

Welche Maßnahmen beziehungsweise Veränderungen am Markt werden essenziell sein und was erwarten Sie von der Stadtpolitik?

*Der Druck auf die Mieten sollte nicht zu Maßnahmen führen, die Bauherren, Eigentümer und Investoren noch stärker regulieren. Vielmehr wünsche ich mir von der Stadt Programme, die den Eigentumsanteil erhöhen und so die sozialen Strukturen stärken. Eine dominante Mieterstadt ist keine stabile Stadt. Außerdem müssen die Aufteilungsgenehmigungen unter Auflagen abgeschafft werden, um beispielsweise bei Erbgemeinschaften zu ermöglichen, Wohnungen ohne Einschränkungen untereinander zu verteilen. Andernfalls müssen diese, wie so oft in letzter Zeit, steuerbedingt zwangsweise verkauft werden. **Diese Art von Beschränkungen hat sozialistische Züge, führt zu absurden Konsequenzen und greift überdimensional und mit falschem Ziel in die Marktmechanismen ein.** Aufgeteilte Wohnungen verdrängen nicht per se Menschen. Im Gegenteil. Mieter dieser Wohnungen sind immerhin zehn Jahre lang vor Eigenbedarfskündigung und zudem regulär vor Mieterhöhung geschützt. In diesem Punkt wünsche ich mir eine kluge Stadtpolitik und mehr Weisheit. München ist einerseits perfekt, andererseits aber auch verletzlich. Daher muss die Ausgewogenheit aller Interessen im Mittelpunkt stehen. ■*

DAVE – DAS MAKLERNETZWERK

Das Immobilienberater-Netzwerk Dave ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss überwiegend inhabergeführten Dienstleister, die in Deutschland an allen wichtigen Immobilienstandorten tätig sind. Als einer von zwölf Dave-Partnern zählt Rohrer Immobilien zu den Gründungsmitgliedern des Verbundes. Der Kerngedanke ist, sich im Netzwerk als Alternative zu den großen nationalen und internationalen Maklerketten zu präsentieren und gegenseitig zu unterstützen. Als Besonderheit gilt bis heute, dass es in allen großen Metropolen nur ein inhabergeführtes Mitgliedsunternehmen gibt, das eine definierte Bandbreite an Dienstleistungen im privaten wie gewerblichen Immobilienbereich gewährleisten muss.