

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Das Falckenberg-Ensemble in der Graggenau

- Entwicklung eines neuen Stadtquartiers
- Von der Hochgarage zum Stadthaus
- Quartier mit historischem Flair

Seite 4

Immobilien in den Alpen

- Spitzenpreise in den deutschen Wintersportorten

Neubau in Bayern

- IVD: Weniger genehmigte Wohnungen
- #### **Einzelhandelsvermietungen**
- Umsatz leicht rückläufig

Seite 5

Aspire-Hotel-Gruppe

- Neues Konzept startet an der Messe

Seite 6

Interview

mit Wolfgang Roeck

- Der Münchner Gewerbeimmobilienmarkt
- Geplante Projekte
- Kultur und Besonderheiten eines Familienunternehmens

Seite 8

Vermietung

- Bayerische Hausbau schließt Vertrag mit C&A

Seite 9

Projekte

- CBRE vermittelt im Werksviertel
- Mix-Immobilie im Münchner Osten realisiert

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

München beschäftigt sich intensiv mit seiner Innenstadt. Unter dem Motto „Innenstadt weiterdenken“ wollen die Stadtplaner das bestehende Innenstadtkonzept gemeinsam mit der Öffentlichkeit und unter Ausnutzung von Fördermitteln überarbeiten. Eingebunden werden sollen externe Fachleute, Münchner Bürger sowie Gewerbetreibende aus Handel, Kultur und Bildung.

Als „lebendige Mitte“ bezeichnet die Landeshauptstadt ihre Innenstadt. Im Rahmen der Weiterentwicklung eines Innenstadtkonzepts sollen in einem zweijährigen Prozess Ziele, Strategien und Maßnahmen ergriffen werden, um die Innenstadt fit für die Zukunft zu machen. Das



Konzept mit Schwerpunkt auf der Altstadt soll alle wichtigen Themenfelder der Innenstadt umfassen und ein Wegweiser für die nächsten 20 Jahre sein.

Wie ein Wegweiser für die Zukunft aussehen kann, wird im Gespräch mit Wolfgang Roeck deutlich. Ebenfalls klar wird, dass Dinge nur dann passieren, wenn sie passieren. Und dass echte Veränderungen neben einer bodenständigen Kalkulation und einer fundierten Finanzbasis auch Zeit, Geduld und vor allem Leidenschaft brauchen. Im Interview spricht der geschäftsführende Gesellschafter von Wöhr + Bauer über innovative Innenstadtkonzepte und die Businessstrategie des Familienunternehmens.

Zu den besonderen Herzensprojekten zählt der Entwickler auch das Falckenberg-Ensemble. Am Platz eines eher unattraktiven Verkehrsknotenpunktes im Herzen der Altstadt, der historischen Graggenau, entsteht ein ungewöhnliches neues Stadtquartier. Bis 2026 soll am Platz der ehemaligen Hochgarage auf einer Geschossfläche von 14 200 Quadratmetern ein Ort zum Wohnen, Arbeiten und Genießen fertiggestellt sein. Geplant ist nicht nur der Neubau eines in das Stadtbild integrierten Gebäudeensembles, sondern die Umgestaltung und Begrünung eines ganzen Viertels.

Unter dem Slogan „Bubatz legal“ macht eine Einzelhandelsmeldung aus Aschheim bei München aufmerksam. Im ehemaligen Rewe-Supermarkt entsteht auf 800 Quadratmetern Deutschlands größter Hanf-Megastore mit Erlebniswelt. Nachdem der Bundestag die Cannabislegalisierung verabschiedet hat, ist der Weg frei für die kontrollierte Abgabe von Hanfprodukten und den Eigenanbau von Cannabis.

Wir hoffen nun, Sie mit unserer aktuellen Ausgabe ein wenig zu berauschen, und wünschen Ihnen viel Freude bei der 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 an weitere potenzielle Leser. Kostenlose Anmeldungen an: verteiler@immobilienbrief-muenchen.de.



Am Platz des ehemaligen Verkehrsknotenpunktes in der Altstadt: So wird sich das neue Stadtquartier Falckenberg-Ensemble einfügen

Von der Hochgarage zum Stadthaus

Zu seinen Lieblingsthemen zählt vor allem die Münchner Innenstadt. Vor etwa 15 Jahren entdeckte Wolfgang Roeck, Geschäftsführer und Gesellschafter von Wöhr + Bauer, einen faszinierenden Platz. Am Standort einer alten Hochgarage baut der Münchner Entwickler bis 2026 in der historischen Graggenau ein Stadthaus-Ensemble mit 14 200 Quadratmetern Geschossfläche.

„Herzlich willkommen in der Graggenau“, begrüßt die Internetseite ihre Besucher. Gemeint ist der nordöstliche Teil der Altstadt bis zur Diererstraße im Westen, zum Tal im Süden und zum Altstadtring im Norden und Osten. Im Graggenau-Viertel unweit des Englischen Garten und der Isarauen entsteht mit dem Falckenberg-Ensemble „ein kultivierter neuer Kosmos zum Wohnen, Arbeiten und Genießen“ – so verspricht es zumindest der Bauherr. Zwischen Maximilianstraße und Tal soll die Umgebung künftig Münchner Eleganz mit traditionellen Handwerks- sowie Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben verbinden.

Bis zum Baubeginn im vergangenen Jahr prägte eine marode Hochgarage das Stadtbild unweit des Hofbräuhauses, für deren Verlagerung des Parkraums 20 Jahre zuvor der Beschluss erging. Mit dem Falckenberg-Ensemble konzipierte Wöhr + Bauer an der Hildegardstraße den Bau zweier gemischt genutzter Stadthäuser für ein ungewöhnliches neues Stadtquartier. Dessen Objektbezeichnung stammt von der gleichnamigen Straße, die in ihrer

historischen Verlängerung im Rahmen der Arbeiten wiederhergestellt werden soll.

Lebendiges Quartier mit historischem Flair

Für die Integration der Baukörper in das Stadtbild und die Gestaltung der Freiflächen haben die Entwickler mit dem Münchner Architekten



Umriss des historischen Viertels zwischen Residenz und Isartor: Die Graggenau befindet sich im nordöstlichen Teil der Münchner Altstadt

Andreas Hild und der Landschaftsarchitektin Regine Keller zusammengearbeitet. Das Gebiet soll vom Autoverkehr entlastet und in ein lebendiges Quartier mit historischem Flair verwandelt werden.

Neben dem Neubau am Ort des ehemaligen Parkhauskolosses gehört eine umfassende Kultivierung der Plätze, Wege und Straßen in der Umgebung zur Entwicklung des zuvor stark befahrenen Areals. Auch die Plätze und Gassen rund um das Stadthaus-Ensemble sollen neu angelegt werden. Zwischen den beiden Stadthäusern entsteht eine verkehrsberuhigte Durchwegung von der Maximilianstraße ins Tal sowie eine Passage, an deren südöstlichem Ende ein verkehrsberuhigter Platz mit weiteren Grünflächen gestaltet wird.

Hohe Aufenthaltsqualität durch Nutzungsmix

Nach Ansicht der Entwickler entsteht mit dem Falckenberg-Ensemble ein klassisches Stadthaus: **In den oberen zwei Stockwerken wird Wohnen stattfinden, in der Mitte befinden sich Büros und unten Geschäfte, Bars und Restaurants.** Auch kleine Manufakturen und Handwerkskunst sind im Umfeld der Maximilianstraße und des Platzl denkbar. „Durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten soll das Areal gleichermaßen Einheimischen wie auch Gästen aus aller Welt hohe Aufenthaltsqualität bieten. Dies wollen wir auch durch eine neue Wegebeziehung erreichen, die das Tal mit der Maximilian-



Koloss in der Altstadt: Die ehemalige Hochgarage an der Hildegardstraße

straße wieder gemäß den historischen Straßenzügen verbindet“, sagt Roeck. „Das Projekt ist ein wichtiger Baustein der qualitätsvollen und behutsamen Entwicklung des innerstädtischen Ensembles, das Tradition mit Moderne vereinen soll.“

„Leuchtturmprojekt für die Münchner Altstadt“

Mit Wohnungen sowie Büro-, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen auf 14 200 Quadratmetern sieht Roeck das Gebäude an der Hildegardstraße mit der umgestalteten Umgebung als Leuchtturmprojekt für die Münchner Altstadt. In den obersten zwei Stockwerken sind sechs große Wohneinheiten geplant, auf den Geschossen eins bis vier sind zirka 7600 Quadratmeter Bürofläche und im Erdgeschoss zirka 1500 Quadratmeter für Geschäfte, Bars und Restaurants vorgesehen. In den drei Untergeschossen sind 148 Stellplätze eingeplant.

Das Nachhaltigkeitskonzept sieht die Zertifizierung nach Leed-Gold vor. Zudem ist eine weitere Zertifizierung nach Wiredscore Platinum geplant. Fertigstellung des sieben Stockwerke hohen Bauwerkes soll 2026 sein.



Modellansicht der beiden Stadthäuser

Neubau und Umgebung des Falckenberg-Ensembles passen nach Ansicht des 61-jährigen Geschäftsführers perfekt in das Umfeld der Maximilianstraße und des Platzl: „Wenn es uns gelingt, neben dem eigentlichen Projekt einen Platz zu schaffen, an dem sich die Menschen gern aufhalten, dann haben wir alles gut gemacht. Es profitieren nicht nur die Ansässigen, sondern alle Menschen aus der Stadt.“

Merk lobt die Stadtreparatur

Stadtbaurätin Elisabeth Merk würdigt die Stadtreparatur und die große Veränderung des ursprünglichen Areals: „Wesentliche freiraumplanerische und städtebauliche Ziele des Projekts waren vor allem die Wiederherstellung von nutzbaren Grün- und Freiräumen sowie eine Architektur, die die denkmalgeschützte Altstadt angemessen berücksichtigt. **Schön, dass sich nun an diesem außergewöhnlichen Ort eine qualitätsvolle stadträumliche Wirkung entfalten kann.** Insbesondere durch die Platzierung der Gebäudeblöcke und die Durchwegung der Innenhofbereiche entsteht ein echter Mehrwert für die Menschen der Stadt.“

„Innerstädtische Projektarbeit kann anstrengend sein“

Auf die Frage nach der Vermietung hält sich Wolfgang Roeck mit konkreten Aussagen zurück. Für das Projekt habe das Unternehmen bereits einen langen Atem bewiesen: „Um die zeitlichen Dimensionen zu verstehen, eignet sich ein kurzer Blick zurück: Wir arbeiten an dem Projekt seit fast 15 Jahren. Diese Art von Entwicklung muss man sich als Unternehmen von den Kapazitäten her leisten können, ohne darauf angewiesen zu sein. Innerstädtische Projektarbeit, so wie wir sie verstehen, kostet zudem unendlich viel Befassung mit der Materie, was anstrengend und langwierig werden kann.“

Aus Überzeugung arbeite das Unternehmen stets im engen Dialog mit dem Umfeld, was ebenfalls nicht typisch sei: „Wir sehen einen erheblichen Mehrwert darin, die Interessen im Umfeld zu integrieren. Das Gute am Neubau ist: Wir können das besser machen, was heute noch nicht gut genug ist. Das alles braucht Zeit, bis wir über den konkreten Einzug der letzten Mieter sprechen werden.“ ■



MARKT

Spitzenpreise in den Alpen

ImmoWelt untersuchte die teuersten Eigentumswohnungen und Häuser sowie die durchschnittlichen Angebotspreise in 47 deutschen Wintersportorten. Das Ergebnis: Von allen untersuchten Orten befinden sich die 26 hochpreisigsten Standorte in den Bayerischen Alpen. Das teuerste Haus in der Nähe zum Skilift kostete im oberbayerischen Schliersee 2023 knapp 6 Millionen Euro, das Grundstück umfasst 5840 m². Die Wohnfläche mit 15 Zimmern und Blick auf Berge und See beträgt 460 m². Auf Platz zwei im Ranking folgt ein 5,5 Millionen Euro teures Anwesen mit zwölf Zimmern

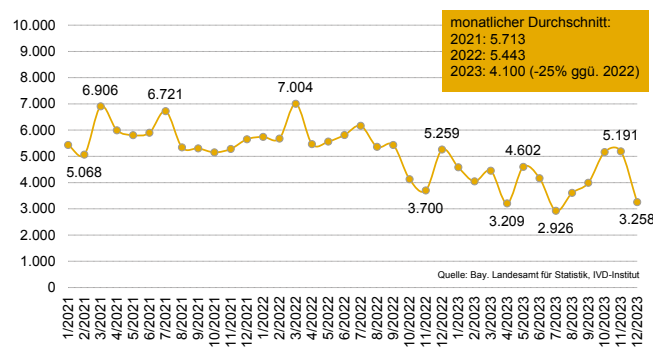
und 400 m² Wohnfläche, das ebenfalls in Schliersee angeboten wurde. Der höchste Preis für eine Luxuswohnung unmittelbar an der Skipiste wurde im oberbayerischen Bayrischzell aufgerufen: Die Penthouse-Wohnung mit sechs Zimmern über 130 m² kostete 2,9 Millionen Euro. 2,575 Millionen Euro verlangten Verkäufer in Berchtesgaden für ein Luxusapartment mit 230 m² und Blick auf den Watzmann. In Garmisch-Partenkirchen gab es eine 203 m² große Unterkunft für 2,23 Millionen Euro zu erwerben. Die höchsten Quadratmeterpreise in den Bayerischen Alpen werden in Schliersee mit 6277 Euro im Mittel und danach in Garmisch-Partenkirchen (6150 Euro), Oberstdorf (5719 Euro), Grainau (5538 Euro) und Lenggries (5444 Euro) gezahlt. Die günstigsten Alpendomizile gibt es im Oberallgäu gelegenen Balderschwang, wo der Quadratmeter 2928 Euro kostet.

STANDORT

Wohnungsneubau in Bayern

Landesweit gab es in Bayern 2023 deutlich weniger genehmigte Wohnungen als im Vorjahr: Nach einer Untersuchung des IVD-Marktforschungsinstituts betrug der Rückgang der genehmigten Wohnungen landesweit 24,7 %. 49 200 Wohnungen wurden laut dem Landesamt für Statistik zum Bau freigegeben, 2022 waren es 65 300 Genehmigungen. München dagegen lag 2023 mit 22,8 % über dem Vorjahr. Für etwa 8200 Wohnungen wurde in der Landeshauptstadt die Baufreigabe erteilt. Für das Plus gegenüber 2022 sei aber der starke Monat November zu berücksichtigen, für den das Landesamt für Statistik allein 2527 Baugenehmigungen ermittelte. „Während die zu geringen Genehmigungszahlen die Wohnungsproduktion erheblich abbremsen, wächst der Wohnraumbedarf durch die steigende Zahl an Ein-Personen-Haushalten sowie hohe Zuwanderungen weiter an“, unterstreicht Stephan Kippes, Leiter des Amtes, „Die zu niedrigen Baugenehmigungszahlen werden sich bei steigendem Wohnraumbedarf erst in den kommenden

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Bayern im Monatsvergleich



Jahren vollends bemerkbar machen.“ Neben den schwachen Genehmigungszahlen bereitet nach Ansicht der Behörde nach wie vor das Ansteigen des Bauüberhangs, also das Verschieben bereits zum Bau freigegebener Projekte, Sorgen.

MARKT

München stabil bei Einzelhandelsvermietungen

13 400 m² Einzelhandelsfläche wurden 2023 in der Münchner Innenstadt vermietet, 2022 wurde mit 13 900 m² ein ähnliches Ergebnis erzielt, ermittelte JLL. Den Schnitt der Jahre 2018 bis 2022 beziffert das Maklerunternehmen auf 15 000 m². Der höchste Umsatz unter zehn untersuchten deutschen Metropolen erzielte die Hamburger Innenstadt mit 54 500 m², den geringsten Hannover mit 4900 m². Die höchsten Mieten werden in München mit 340 Euro (Kaufingerstraße-Marienplatz) bezahlt, die nied-

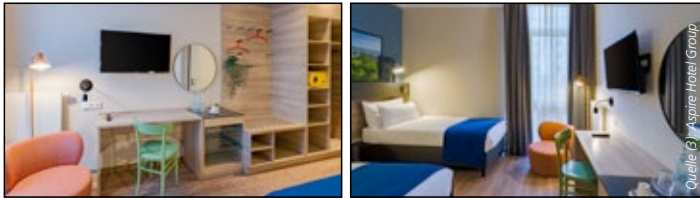
VERMIETUNGSUMSATZ IM EINZELHANDEL (€/m² / Monat)

Stadt	2023	2022	Veränderung zu 2022	Durchschnitt 2018-2022
Hamburg	54.500	20.500	165 %	20.400
Berlin	46.200	42.800	9 %	40.400
Frankfurt/Main	42.100	8.700	383 %	14.700
Düsseldorf	13.700	18.200	-25 %	21.100
München	13.400	13.900	-4 %	15.000
Köln	12.800	18.900	-32 %	20.100
Stuttgart	12.100	6.600	83 %	8.900
Nürnberg	9.200	9.200	0 %	4.700
Leipzig	7.400	11.700	-37 %	10.000
Hannover	4.900	1.400	245 %	4.700

rigsten unter den zehn Städten in Leipzig mit 110 Euro (Petersstraße, Grimmaische Straße).

STANDORT

Aspire-Hotel-Gruppe eröffnet in München



Die Aspire-Hotel-Gruppe eröffnet das Ramada Encore by Wyndham Munich Messe. Mit seiner Ausrichtung ist das Hotel innerhalb der Gruppe das erste Haus in Deutschland und mit 366 Zimmern das größte seiner Art in Europa, Nahost, Eurasien und Afrika. Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Messegelände sowie zum Einkaufszentrum Riem Arcaden und ist gut an den Flughafen München angebunden. Aspire Hotel wurde im Jahr 2018 gegründet und bewirtschaftet mehr als 100 Häuser.

PERSONEN

Neue Aufgabe bei JLL

Markus Trost übernimmt bei JLL die neu geschaffene Position als Leiter Quartiersentwicklungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Der Architekt und Immobilienökonom leitet seit drei Jahren die JLL-Niederlassung in München und wird diese Funktion auch weiterhin ausüben. In seiner neuen Aufgabe wird Trost die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern, Investoren, Entwicklern, Nutzern, Kommunen und anderen Interessengruppen bei der Restrukturierung städtischer Quartiere initiieren.



Markus Trost

Wechsel bei Patrizia

Die Geschäftsführung der Patrizia Grundinvest wird zum 1. März um Stefan Huber und Klaus Weber erweitert. Huber tritt die Nachfolge von Joachim Fritz an, der Ende März aus der Geschäftsführung ausscheidet. Klaus Weber übernimmt die Verantwortung von Andreas Heibroch, der Ende des Jahres das Unternehmen verlassen wird. Huber und Weber sind seit der Gründung der Patrizia Grundinvest vor neun Jahren im Privatkundengeschäft des Unternehmens tätig. Mit einem weltweiten Transaktionsvolumen von 3,5 Milliarden Euro hat die Immobilienverwaltung des Augsburger Unternehmens das abgelaufene Jahr mit einem Rückgang um fast die Hälfte des Vorjahres (6,5 Milliarden Euro) abgeschlossen. Über 80 % der Transaktionen seien Akquisitionen oder Neuinvestitionen gewesen.

UNTERNEHMEN

Jubiläum Office Group

Vor 25 Jahren, Ende 1999, gründete Markus Menzinger als gelernter Schreiner die Münchner Office Group. Mit Niederlassungen in Frankfurt am Main, Berlin, Düsseldorf und Hamburg ist das Unternehmen als Generalübernehmer- und -unternehmer sowie Planer im Bereich Ausbau, Umbau und Revitalisierung von Büroflächen in Bestands- und Neubaugewerbeimmobilien tätig. Für das laufende Jahr ist der

geschäftsführende Gesellschafter der Office Group optimistisch: „Das abgelaufene Jahr war das beste unserer Firmengeschichte. Bei allen Kennzahlen stehen die Ampeln auf Grün und wir gehen mit hohen Erwartungen in das Jahr.“ In der aktuellen Krise der Immobilien- und Baubranche sieht der Unternehmenschef auch etwas Gutes: „Die Übertreibungen der letzten Jahre sind beendet, man besinnt



Markus Menzinger

sich auf das Wesentliche. Heute geht es wieder um Kernfragen wie Standorte und Qualität. Und insbesondere

bei der Qualität von Immobilien, beim zukunftsgerechten Ausbau von Büros und Arbeitswelten kommen wir als Anbieter ins Spiel.“ Gleichwohl werde es Umwälzungen im Markt geben. Der weiter anhaltende Trend zum Homeoffice, Leerstände, Unsicherheiten durch Rohstoff- und Materialpreise sowie die nach wie vor hohen Zinsen werden auch 2024 für Unruhe in den Märkten sorgen, meint Menzinger: „Der Markt ist aber nicht tot – er verändert sich nur. Und in dieser Veränderung liegen naturgemäß auch enorme Chancen.“

UNTERNEHMEN

Bayern-Labo emittiert Social Bond

Die zum Bayern-LB-Konzern gehörende Bayern-Labo hat nach 2017 und 2021 einen dritten Social Bond am Kapitalmarkt platziert. Die Emission mit einem Volumen von 500 Millionen Euro wird von der Ratingagentur Moody's

mit Aaa bewertet. Mit dem Emissionserlös refinanziert die Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern Darlehen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Platzierung wurde von einem Konsortium aus Bayern-LB, Erste Group, Nord-LB, Société Générale und Uni Credit begleitet und durch die Investoren von überwiegend Banken-Treasuries und Asset-Managern deutlich überzeichnet. Die Anleihe hat eine Laufzeit von sieben Jahren und einen Nominalzins von 2,875 %.

MARKT

VDP-Immobilienpreisindex

Im Vergleich mit dem Schlussquartal 2022 fielen die Immobilienpreise bis Ende 2023 um durchschnittlich 7,2 %. Gegenüber dem dritten Quartal betrug der Rückgang 2,2 %. Damit erreichte der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP) einen Wert von 175,2 Punkten, was einem Minus von 10 % im Vergleich zum Höchststand im zweiten Quartal 2022 mit 194,8 Punkten entspricht. Die Preise für Wohnimmobilien sanken im Vergleich zum Vorjahr um 6,1 %. Gegenüber dem Vorquartal gaben sie um 1,6 % nach. Der Preisrückgang für Wohnimmobilien war in den Top-Sieben-Städten im Vergleich zum Bundesgebiet moderater: So fielen die Preise in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart im Vergleich zum vierten Quartal 2022 um durchschnittlich 5,1 %, während die Veränderungsrate deutschlandweit minus 6,1 % betrug. Am stärksten gaben die Preise in München und in Frankfurt am Main mit 6,3 % nach. Die Spanne der Preisentwicklungen zwischen dem dritten und vierten Quartal 2023 bewegte sich zwischen einem Minus von 1 % in Köln und 2,3 % in München. Mit einer Stabilisierung der Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt rechnet der Verband im kommenden Sommer: Die seit Mitte 2022 bestehenden Abwärtstendenzen sollten sich im Laufe des Jahres merklich abmildern. Darauf deuteten die Zinsstabilisierung, die steigenden Renditen sowie die anhaltenden Mietsteigerungen hin.

PROJEKTE

Hanf-Erlebnisswelt

Die geplante Cannabis-Legalisierung am 1. April rückt näher: Rechtzeitig zur Freigabe soll in Aschheim bei München Anfang März Deutschlands angeblich größter Hanf-Supermarkt eröffnet werden. Im ehemaligen Rewe-Markt an der Saturnstraße sollen auf einer Einzelhandelsfläche von 800 m² künftig etwa 1000 Naturprodukte aus Hanf angeboten werden. Außerdem werden Hilfsmittel und Zubehör für den Anbau sowie Baumaterial aus Hanf angeboten. Die Hanf-Erlebnisswelt plant auch einen eigenen Klub, der den Anbau und den Konsum von Cannabis ermöglicht.

Stadtentwicklung mit Fokus auf die Münchner Innenstadt Mit dem Herzen denken

Mit dem Münchner Werksviertel hat Wöhr + Bauer Geschichte geschrieben. Ein Gespräch mit dem Geschäftsführer und Gesellschafter Wolfgang Roeck über Stadtentwicklung, den Münchner Markt im Vergleich zu Stuttgart, innovative Innenstadtkonzepte und die Besonderheiten als familiengeführtes und unabhängiges Immobilienunternehmen.



Beurteilung des Münchner Gewerbeimmobilienmarktes: Wolfgang Roeck im Gespräch mit Stefanie Creutz

Wie beurteilen Sie aktuell den Münchner Gewerbeimmobilienmarkt und was steht bei Ihnen an?

Der nach wie vor stockende Markt ist eine Konsequenz aus regulatorischen Anforderungen der Banken in Verbindung mit den exorbitanten Zinssteigerungen. **Die Eigenkapitalausstattung der am Markt tätigen Akteure ist bei etlichen Projekten in der Folge anzupassen. Das betrifft den Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt in München wie in allen Teilen Deutschlands.** Projekte zu finanzieren wird unter diesen Bedingungen erheblich erschwert. Aufgrund unseres Geschäftsmodells sind wir bis auf wenige Ausnahmen nicht mit Kapitalpartnern finanziert, sondern nur mit eigenem Eigenkapital und Bankdarlehen. Aufgrund dessen können wir unsere Projekte plangemäß weiterbauen. Das betrifft unsere Projekte in München, Stuttgart und Frankfurt, die wir sowohl mit als auch ohne Vorvermietungen realisieren. Das ist natürlich ein großer Unterschied gegenüber Unternehmen, die von Dritten abhängig sind.

Wie sehen Sie München im Vergleich zu Stuttgart und was macht die Metropolregion besonders?

München hat den großen Vorteil, dass die Stadt sensationell gut aufgestellt ist in puncto Bildung, Innovation, Branchenvielfalt sowie der geografischen Lage. Gleichzeitig würde ich Stuttgart nicht vernachlässigen. **Wir beobachten beispielsweise eine große Standorttreue bei den Menschen, die dort leben und arbeiten.** Als nächstes sehen wir auch in Stuttgart ein ausgezeichnetes Ausbildungsniveau und hochwertige Arbeitsplätze. Neben der Automobilbranche sind Maschinenbau und weitere Industrien ansässig, die mit einem hohen technischen Standard stetig neue Unternehmen anziehen. Die Bearbeitungszeiten in den Verwaltungen in München sind ein absoluter Standortvorteil.

Was ist das bisher faszinierendste Projekt, das Sie für München realisiert haben?

Das Optineo im Werksviertel ist nach wie vor für uns ein echtes Herzensprojekt. Eine Familie „an die Hand zu nehmen“, das war für uns etwas ganz Besonderes. Zudem hatten wir die Chance, eine besondere, außergewöhnliche Architektur umzusetzen. In städtebaulicher Hinsicht galt es einen Entwurf zu realisieren, der die Geschichte des Ortes aufgreift, der sich zum zentralen Quartiersplatz öffnet, mit einer

STANDORT

München weltweit unter Top-Standorten

Bezüglich Zukunftsfähigkeit und Attraktivität für ausländische Investitionen sind deutsche Städte und Regionen deutlich besser als ihr Ruf, meint das Düsseldorfer Maklerunternehmen Aengevelt und verweist auf eine Studie der Financial Times, nach der kein Land mehr Top-Zehn-Plätze vorweisen kann. Untersucht wurden 509 europäische Städte und Regionen. In der Gesamtbewertung liegt die Region München auf Rang sechs in der Kategorie Regionen mit über 2,75 Millionen Einwohnern, Berlin kommt auf Platz acht. In der Unterkategorie Attraktivität für ausländische Investitionen belegt München Platz sechs, Berlin Platz drei.

MARKT

München von Insolvenzen betroffen

Von den sechs größten Insolvenzen von Projektentwicklern sind in München 944 Millionen Euro Investitionsvolumen und 153 000 m² Bürofläche betroffen, ermittelte Colliers. Insgesamt ermittelte Colliers 48 Büroprojekte mit einem Investitionsvolumen von 6,2 Milliarden Euro und 940 000 m² Mietfläche. Am stärksten betroffen ist Berlin mit 2,07 Milliarden Euro und 306 000 m², gefolgt von Hamburg mit 1,76 Milliarden Euro und 174 000 m² Mietfläche. In Düsseldorf sind es 830 Millionen Euro und 248 000 m² Mietfläche, in Köln 400 Millionen Euro und 33 000 m² und in Frankfurt 205 Millionen Euro und 22 100 m² Bürofläche. In Stuttgart sind es nur 50 Millionen Euro und 5000 m² Bürofläche.



Herzensprojekt: Das Werksviertel mit dem Optineo als Wahrzeichen im Münchner Osten

Fassade in einer neuartigen fluiden Formensprache, wie ich sie bisher in Deutschland nicht kannte. Objekt, Flair und Qualität der Umgebung mit KPMG als Hauptmieter und einer sehr hohen Belegungsquote der Büros durch die Mitarbeiter sind für uns und den Standort München einzigartig.

Das Werksviertel im Münchner Osten ist eines der vielfältigsten Quartiere der Stadt. Das nach dreijähriger Bauzeit fertiggestellte Optineo bezeichnen Sie als Ihr Herzensprojekt. Warum gerade das Werksviertel, wie kam es dazu?

Das Viertel hatte uns schon lange interessiert, es haperte aber noch am Baurecht. Die großen Chancen der Transformation von einem reinen Industrieareal mit Partymeile zur anspruchsvollen urbanen Nutzung waren für uns früh abzusehen. **Das Areal hat ein ganz eigenes Feeling, ein Sex-Appeal für viele Generationen in und um München.** Ein hervorragend angebundenes Stadtviertel mit einer Attraktivität zu schaffen, in dem gelebt, gewohnt, gearbeitet und gefeiert wird – das ist in der modernen Stadtentwicklung eine große Kunst.

Was war die größte Herausforderung bei diesem Projekt?

Das Hochhaus war neben zwei alten U-Bahn-Röhren geplant, die schon sehr marode waren und daher saniert werden mussten. Die Pfähle für das Gebäude mussten 40 Meter tief in das Gelände. Trotz der immensen Zusatzarbeiten, der Genehmigungsverfahren und der Materialengpässe in der Coronaphase konnten wir termingerecht liefern. Herkömmliche Lean-Management-Verfahren mit effektiver und effizienter Gestaltung der Wertschöpfungskette hätten uns vermutlich nicht zum Erfolg geführt.



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

VERMIETUNG

Bayerische Hausbau vermietet an C&A

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat mit C&A einen langfristigen Mietvertrag über knapp 6000 m² Einzelhandelsfläche im Joseph-Pschorr-Haus in München abgeschlossen. Das Wohn- und Geschäftsgebäude an der Neu-



hauser Straße, Ecke Eisenmannstraße wurde 2013 eröffnet und beheimatet auf etwa 23 000 m² Einzelhandelsfläche unter anderem Deichmann und TK Maxx. Die Bayerische Hausbau will mit C&A als etablierten Mieter die Tradition des Einzelhandels in der Münchner Innenstadt fortsetzen: „Mit diesem Vertragsabschluss konnten wir attraktive Verkaufsflächen in der meistfrequentierten Einzelhandelslage Deutschlands zügig neu vergeben.“ C&A ist seit über 70 Jahren in der Münchner Innenstadt ansässig und muss seinen aktuellen Standort in der Kaufingerstraße Ende 2024 verlassen.



Zu Ihren besonderen Lieblingsthemen zählt die Münchner Innenstadt. So haben Sie etwa mit dem Falckenberg-Ensemble in der Altstadt am Platz einer heruntergekommenen Hochgarage mit dem Bau zweier gemischt genutzter Stadthäuser ein neuartiges Quartier konzipiert. Was macht das Projekt in München für Sie einzigartig?

Unser Thema in den Innenstädten ist immer die Reparatur. Auf Basis einer minderwertigen Nutzung ist es stets unser Ziel, etwas Hochwertiges, ideal Passendes für alle in der Umgebung und in der Stadt zu kreieren.

Wir arbeiten gern mit klassischen, gemischt genutzten Stadthäusern, das Falckenberg-Ensemble ist ein wunderbares Beispiel: In der Beletage findet Wohnen statt, in der Mitte gibt es Büros, im unterem Bereich, der Frequenzebene, gibt es Geschäfte, Bars und Restaurants. Darüber hinaus sind auch kleine Manufakturen und Handwerkskunst denkbar, wie es im Umfeld der Maximilianstraße und des Platzl passen würde.

Sie haben eine große Affinität zu besonderen Plätzen mit historischem Flair. Wie kommen Sie zu Ihren Projekten?

Die Projekte finden uns, wir finden sie. Es ist wie in einer guten Beziehung. Es gibt Dinge, die faszinieren und interessieren mich – und dann kommen sie. Am Oberanger waren wir bereits zirka fünf Jahre dran, dann erst bekamen wir die Baurechte. Wenn das so passiert, dann bleiben wir am Ball. **Zu bestimmten Projekten haben wir eine Vision und dann sind wir stark. Dieses Image haftet uns an, das ist seit Jahren gewachsen und in der Branche bekannt.** So werden wir für bestimmte Aufgaben oder besondere Herausforderungen auch aktiv gesucht. Wir projektieren nicht in der Masse. Das, was wir machen, wollen wir besonders und mit Leidenschaft machen.

Was sind für Sie die innovativsten Innenstadt-konzepte?

Wenn wir etwa **die Tiefgarage unter dem Altstadtring sehen, so ist das eine vermeintlich untergeordnete Aufgabe. Doch auch Garagen muss man heute anders denken.** Immerhin ist es eine Tiefgarage, die bei Google eine Bewertung von 4,5 erreicht hat. Das gibt es nicht so oft. Tiefgaragen haben heute einen ganz anderen Fokus.

Beispielsweise lässt sich das Umfeld neu denken. Die Oberfläche wird nicht einfach nur befahrbar, sondern gleichzeitig als innovativer Verkehrsknotenpunkt und Mobilitätshotspot mit Lade- und Paketstationen und sonstiger Serviceinfrastruktur gestaltet. Das ist mittlerweile eine andere Herangehensweise als noch vor 20 Jahren. Damals haben wir nur in Autos gedacht, heute denken wir in Stadtentwicklung, in Mobilität und in Services.

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




VERMIETUNG

CBRE vermittelt

Flächen im Werksviertel

Ein Unternehmen aus dem Sektor Life Science hat rund 3700 m² Büro- und Lagerflächen im Wacker House im Münchner Werksviertel angemietet. Der Immobiliendienstleister CBRE hat den Vermieter Wacker Chemie beraten. Das Münchner Unternehmen wird einen Teil der Flächen ihres neuen Hauptquartiers an der Gisela-Stein-Straße untervermieten. Insgesamt standen etwa 5700 m² auf fünf Geschossen zur Vermietung, davon knapp 1000 m² im Erdgeschoss.

PROJEKTE

Ehret + Klein realisiert

gemischt genutzte Immobilie

Der Projektentwickler Ehret + Klein realisiert eine gemischt genutzte Immobilie mit Büro-, Werkstatt- und Showroomflächen: Das Projekt „EGG 104“ auf einem knapp 3000 m² großen Areal liegt an der Eggenfeldener Straße im Münchner Osten zwischen den Stadtteilen Bogenhausen und Berg am Laim. Mit dem Erhalt der Baugenehmigung beginnen nun die Bauarbeiten. Das Bestandsgebäude wird teilweise durch einen Neubau ersetzt, in dem Büros und Showroom angesiedelt werden. Die Fertigstellung ist im vierten Quartal 2025 geplant. Der Projektentwickler aus Starnberg hatte das 6800 m² große Objekt 2019 erworben.

Sie sagen, Immobilien seien für Sie mehr als ein Projekt. Das behaupten viele. Was unterscheidet Sie von anderen Entwicklern?

Mit dem Herzen zu entwickeln ist das eine, nur darüber zu sprechen ist das andere. Im Gegensatz zu anderen ist es die Intensität, mit der wir eine Aufgabe bearbeiten. Das Zweite ist, dass eine Projektentwicklung für uns nicht primär eine Rechenaufgabe ist. Wir möchten ein Angebot kreieren und eine echte Aufwertung darstellen. Ich mache da beispielsweise auch keinen Unterschied zu unserer eigenen Bürowelt hier in der Seitzstraße.

Wir wollen keine „normalen“ Büros und erst recht keine Hasenställe mehr. Wir wollen Lebensräume gestalten, in denen sich die Menschen wohlfühlen. Wenn wir etwas bauen, dann bauen wir selten mit einem Generalunternehmer, weil wir dann die Ausstattung und das Design besser mitbestimmen können. Es macht einen großen Unterschied, sich als Unternehmer in die einzelnen Komponenten der Innengestaltung mit einzubringen.

Wie holen Sie die Menschen aus den Homeoffices zurück in die Büros?

Früher sind wir ins Büro gegangen und haben gearbeitet. Es gab einen Schreibtisch, einen PC, ein Telefon und alles war in Ordnung. Heute möchten wir die Wahl haben. Die Menschen wollen aus abgeschirmten und gemeinsamen Arbeitsplätzen sowie Besprechungsarealen und Kommunikationsbereichen in wohnlich attraktiver Atmosphäre arbeiten.

Und sie wollen zusätzliche Verpflegungsangebote. Im Sommer möchten wir nach draußen gehen oder ein anderes Ambiente genießen, das unseren Bedürfnissen entspricht. Funktionalität und Attraktivität gilt es bei der Entwicklung gleichermaßen zu berücksichtigen. **Geschmackvolles Design lässt sich auch einfach gestalten, denn gut muss nicht teuer sein, kann aber den Mitarbeitern viel Komfort bieten.** Kluge Unternehmen profitieren von der Kommunikation und der Zusammenarbeit ihrer Mitarbeiter in einer schönen und durchdachten Arbeitsumgebung.

Was unterscheidet einen familiengeführten von einem kapitalmarktorientierten Entwickler?

Familienunternehmen denken vermutlich anders und auch wir denken nicht so sehr in Richtung Wachstum. **Große Entwickler schöpfen alle Finanzierungsquellen aus und gehen preislich hoch ran, um Objekte und Marktanteile zu kaufen. Das tun wir nicht. Das, was wir machen, wollen wir bezahlen können.** Und dann wollen wir unsere Projekte vor allem wertig und vernünftig gestalten können. Jeder unserer gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat unter einem vernünftigen Tempo eine vernünftige Aufgabe mit hoher Einzelverantwortung. Wir arbeiten in agilen Teams, die füreinander und nicht gegeneinander arbeiten und flexibel handeln können



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.



Schöner Ausblick von der Bürotterasse: Wolfgang Roeck, Gesellschafter und Geschäftsführer, und Oliver Vogt, Geschäftsführer

Wie ist Ihre Businessstrategie?

Wir haben eine Drei-Säulen-Strategie mit der Entwicklung von Beständen und Neubauten sowie eigenen Investments. So können wir ein starkes Unternehmen mit stabilen Wertreserven und Cashflow sicherstellen. Die projektbezogene Zusammenarbeit wie beim Optineo im Werksviertel wollen wir künftig forcieren. Unter bestimmten Umständen und für ausgewählte Aufgaben ist es heute für Unternehmen richtig, Partnerschaften wie zum Beispiel, mit uns einzugehen, weil wir eben über eine enorme Wertschöpfungs- und auch Baukompetenz verfügen. Unser Know-how werden wir daher künftig auch Dritten zugänglich machen.

Wie wird sich der Münchner Markt entwickeln?

Als allgemeine Tendenz sehe ich den Münchner Markt zur Ruhe kommen und die Zinsen wieder fallen. Mit reduzierten Preisen wird sich das gesamte Umfeld wieder erholen, nachdem uns die vergangenen Monate viel abverlangt haben. Das ging auch an den Privathaushalten nicht spurlos vorüber. **Auf einem niedrigeren Niveau werden die Märkte wieder mit Entwicklungen starten und sich normalisieren. Auch, weil Geld wieder was kostet.** Nach dem Motto: „Die Droge macht das Gift“ ist Geld zum Nulltarif für mich eine Droge. Daher ist es gut, wenn unser Geschäft wieder irdischer wird und die Erwartungshaltungen an die Projekte und die Qualität wieder steigen. Gleichwohl wird die Regulatorik die Banken im Griff halten.

Was wird seitens der Politik passieren?

München wird die sozialgebundenen Wohnungen umsetzen, weil die Mittel hierfür bereitstehen. Das gilt auch für den Freistaat Bayern. Mit diesen Rahmenbedingungen würde ich mir signifikante Zinsreduktionen mit Unterstützung durch den Staat oder seitens des Marktes wünschen, damit der frei finanzierte Wohnungsbau in Gang kommt. Anders wird es nicht möglich sein. Das Sobon-Modell der Stadt München muss an die neuen und aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden. Bezahlbares Wohnen, das der Markt auch zur Verfügung stellen kann, ist der Schlüssel, auch für den Standort München. Ich bitte die Parteien diesbezüglich um Einsicht.

Was erwarten Sie noch?

In der Verwaltung brauchen wir eine zügige Digitalisierung aller Bereiche. Wenn das nicht erreicht werden kann, werden wir in der Zukunft erhebliche Probleme bekommen. Digitalisierung und Mobilität denke ich zusammen. Den Unternehmen ist es in der Coronazeit gelungen, ihren Betrieb umgehend in einen digitalen Workflow zu bringen. Signifikante Fortschritte sollte man von der öffentlichen Hand auch erwarten dürfen. ■