

# Immobilienbrief MÜNCHEN



Ausgabe 5

www.immobilienbrief-muenchen.de

13.03.2024

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### **Goldbeck baut und betreibt ein Gymnasium**

- ÖPP über 25 Jahre
- Innovatives Projekt in Röhrmoo
- Landrat und Kultusminister loben Kooperation

### Seite 4

#### **Real I.S.**

- Erwerb der eigenen Zentrale
- Commerz Real**
- Ensemble in Luxuslage

### Seite 6

#### **Immobilien-Marktbericht München**

- Überblick über Büro-, Investment-, Logistik- und Einzelhandelsmarkt

#### **Investmentmarkt Süddeutschland**

- München und Stuttgart im Porträt

### Seite 7

#### **Münchens Einzelhandel**

- Spitze bei Kaufkraft, Miete und Produktivität
- Potenzial für weitere Handelsflächen
- Textilfilialisten mieten wieder

### Seite 8

#### **Schenk verlässt Real I.S.**

- Bernhofer übernimmt Vorstandsvorsitz

#### **Ehret + Klein**

- Umwandlung in AG

### Seite 9

#### **Innovationsbogen**

- Rechtsanwälte mieten in Augsburg

## Liebe Leser!

**Ist der Investmentknoten in München durchschlagen?** Für etwa 250 Millionen Euro wechselte ein Ensemble in der Maximilianstraße den Eigentümer, wohl über 150 Millionen Euro bezahlte die Rock Capital Group für das Monachia-Haus am Karlstor. Real I.S. sicherte sich die Alte Mälzerei in Haidhausen, am Markt ist von etwa 50 Millionen Euro die Rede.



Nachdem im gesamten Jahr 2023 nur ein – historisch niedriges – Investmentvolumen von zirka 1,3 Milliarden Euro registriert wurde (Immobilienbrief München Nr. 1), macht das Hoffnung, dass nun die Talsohle durchschritten ist. Zwar sind die beiden letztgenannten Deals wohl noch 2023 zuzuordnen, gemeldet wurden sie jedoch jetzt erst.

**Und nach Redaktionsschluss gab es noch eine großartige Vermietungsmeldung:** Die Anwaltskanzlei Milbank mietet 5800 Quadratmeter Bürofläche im Falckenberg-Ensemble von Wöhr + Bauer. So kann es weitergehen!

**Die Coronapandemie hat der Münchner Einzelhandelsmarkt weitgehend hinter sich gelassen.** Er ist der stärkste in Deutschland – und es gibt nach Meinung von Marktteilnehmern noch Potenzial für weitere Einzelhandelsflächen. Wenn das mal keine gute Nachricht ist!

Während Ihr Immobilienbrief München erscheint, präsentiert sich die bayerische Hauptstadt in Cannes auf der internationalen Immobilienmesse Mipim ([www.munich-mipim.de](http://www.munich-mipim.de)). **30 Partner aus der Immobilienwirtschaft sind mit dabei und unterstreichen die Relevanz Münchens als einer der wirtschaftsstärksten Metropolen in Europa.** Der Stand mit der großen Terrasse ist seit jeher einer der besucherstärksten der gesamten Messe.

**Das noch junge Medium Immobilienbrief München wird ebenfalls vertreten sein. Erstmals, logischerweise.** Der Autor dieser Zeilen hingegen besucht die Messe als Immobilienjournalist seit 1998 jedes Jahr. Doch dieses Mal ist unsere Präsenz am München-Stand eine andere, darauf freuen wir uns sehr!

**An dieser Stelle ist auch Dank zu sagen an Stefanie Creutz, die den Immobilienbrief München die ersten vier Ausgaben begleitet hat. Bis auf Weiteres übernehme ich als Herausgeber. In zwei Wochen schon lesen wir uns wieder – dann auch mit Informationen von der Mipim.**

Ganz herzlich grüßt Sie bis dahin

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber

**mipim**  
The world's property market



Das Gymnasium in Röhrmoos, umgeben von viel Grün

## Goldbeck baut und betreibt ein Gymnasium

**Das ist ungewöhnlich: Goldbeck baut und betreibt sogar ein Gymnasium im Landkreis Dachau – über 25 Jahre. Dies dank Vorfertigung in standardisierten Elementen mit kurzer Bauzeit, unter nachhaltigen Aspekten und zertifiziert.**

25 Jahre lang ist das Gymnasium Röhrmoos in der Obhut von Goldbeck. Das Unternehmen mit Sitz in Bielefeld verantwortet als Generalübernehmer die Planung, den Bau, die Bauzwischenfinanzierung, ebenso den Betrieb, also die Wartung und Instandhaltung, der Schule für diesen Zeitraum. Dazu gehört auch der Komplettausbau, inklusive aller naturwissenschaftlichen Unterrichtsräume.

### Fertigstellung in Rekordzeit

**88,1 Millionen Euro kostet dies den Landkreis im Rahmen der Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP).** „Dadurch können wir nun auch unsere Leistungsfähigkeit im Bereich von Schulbauten unter Beweis stellen und dieses Gymnasium in Rekordzeit fertigstellen“, freut sich Richard Greß, Leiter der Niederlassung Büro- und Wohngebäude München von Goldbeck Süd.

### Unterrichtsräume für 900 Schüler

Ende September war Grundsteinlegung. Die Fertigstellung ist für Juli 2025 geplant, rechtzeitig vor Beginn des neuen Schuljahrs. **Etwa 900 Schüler sollen dann auf 13 000 Quadratmetern BGF unter-**

**richtet werden**, nach dem sogenannten Münchner Lernhauskonzept aufgeteilt in fünf Lernhäuser mit kooperativen Lernformen.

### Kultusminister und Landrat loben das Projekt

„**Es geht planmäßig voran**“, konstatiert der Dachauer Landrat Stefan Löwl und lobt die „immer konstruktive und unterstützende Zusammenarbeit“ mit Goldbeck. **Auch der Zeitdruck und man-**



Auch den Fachlehrsäle Chemie baut Goldbeck aus

**gelnde personelle Ressourcen hätte zur Entscheidung für ein ÖPP-Projekt beigetragen.** Von einem „architektonischen Vorzeigeprojekt“ spricht Kultusminister Michael Piaolo.



Hell und freundlich soll das von Auer Weber entworfene Schulgebäude werden

## Inklusive Atrium, Mensa und Bibliothek

Das Büro Auer Weber ist für die architektonische Gestaltung verantwortlich, das Dachauer Büro Luska Freiraum für die Landschaftsplanung. Auf dem knapp 3 Hektar großen Grundstück an der Ecke Indersdorfer und Arzberger Straße entsteht der zwei- und dreigeschossige Komplex mit seinen Seitenflügeln, inklusive Mensa, Bibliothek, Atrium für Veranstaltungen, Stellplätzen und Außenanlagen. **Bei Bedarf können sogar die Mensa, das Foyer und der Musikbereich zu einer Multifunktionshalle zusammengeschaltet werden.**

## Vorfertigung im eigenen Goldbeck-Werk

Die kurze Rohbauzeit, argumentiert Goldbeck, ist dank der Vorfertigung wesentlicher Bauteile in eigenen Werken möglich. Dadurch würden Ressourcen geschont, ferner durch eine systematisierte Baustellenlogistik und Montage ein Großteil der ansonsten anfallenden Emissionen vermieden.

## Biodiversitätsdach, Regenwasserzisternen und Reduktionsbecken

Umgeben wird das Gymnasium von Wiesen. Das Gebäude selbst erhält teilweise ein Biodiversitätsdach, der Rest wird extensiv begrünt und mit einer PV-Anlage versehen. Zwei Zisternen mit je 12 000 Liter Inhalt sowie mehrere Reduktionsbecken fangen das Regenwasser auf. **Holz kommt in der Fassade und den Holz-Aluminium-**

**Fenstern zum Einsatz. Eingesetzt wird ferner Recyclingstahl und 30 Prozent Recyclingbeton.** Geheizt wird mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, ursprünglich war eine Hackschnitzelheizung

**„Wir stellen damit unsere Leistungsfähigkeit im Schulbau unter Beweis.“**

Richard Greß, Leiter der Niederlassung Goldbeck Büro- und Wohngebäude München



geplant. Die Schule soll nach DGNB Gold zertifiziert und ein QNG-Zertifikat (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) erhalten.

## Goldbeck baut schneller als der Landkreis selbst

**Keine Zweifel, dass das Projekt pünktlich fertig wird und zudem finanziell im Rahmen bleibt, hat Georg Steinweg, Geschäftsführer von Goldbeck Süd.** Damit wäre das Gymnasium ein Jahr früher fertig als der zeitgleich gestartete Bau des Gymnasiums in Karlsfeld – dies verantwortet der Landkreis. „Mit dem Neubau des Gymnasiums in Röhrmoos und einer weiteren im Bau befindlichen Schule im Landkreis München haben wir neben Hallen, Parkhäusern, Wohngebäuden, Bürogebäuden und Bestandsbauten jetzt auch das Thema Schulbauten in der Region etabliert“, ergänzt Niederlassungsleiter Greß. ■

DEALS



## Real I.S. erwirbt eigene Zentrale

Von LaSalle Investment Management erwarb Real I.S. für seinen in Deutschland investierenden Spezial-AIF die Alte Mälzerei in München-Haidhausen,



Wiener Straße 17. Die Immobilie verfügt über 6657 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 95 Stellplätze und wurde von Real I.S. – der Fondsdienstleister hat hier seinen Sitz – von 2021 bis 2023 saniert und mit DGNB Gold für Bestandsgebäude zertifiziert. BNP Paribas Real Estate vermittelte.

## Commerz Real kauft in Münchner Luxuslage

Im Rahmen eines Individualmandats hat die Commerz Real für einen Privatinvestor ein Ensemble in der Maximilianstraße 12–14 und der Falkenturmstraße 5–7 in der Münchner Innenstadt erworben. Verkäufer ist eine Tochtergesellschaft des insolvent gegangenen Projektentwicklers Centrum. Der denkmalgeschützte Komplex mit einer Grundstücksfläche von fast 1600 m<sup>2</sup>



Gefragt bei Luxusmarken: Die Maximilianstraße

und 6100 m<sup>2</sup> Mietfläche wurde 1867 erbaut. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss der Gebäude in der Maximilianstraße sind bekannte Marken wie Hublot, Fendi oder Blancpain ansässig. In den weiteren Obergeschossen befinden sich Büros, im rückseitig gelegenen Gebäude in der Falkenturmstraße ein Hotel und zwei Wohneinheiten. Wie die Immobilien Zeitung und Thomas Daily berichten, hatte Centrum das Geschäftshaus 2020 für etwa 250 Millionen Euro von der Schweizer KCM-Gruppe, dem Family Office der Unternehmerfamilie Käbmeyer, erworben. Für ungefähr den gleichen Betrag – das wären zirka 41 000 Euro pro m<sup>2</sup> – soll das Gebäudeensemble jetzt wieder den Eigentümer gewechselt haben.

## Familienstiftung erwirbt Studentenwohnheim

Eckpfeiler Immobilien aus Pullach und PMA Invest, Rosenheim, haben das Studentenwohnheim Campus-RO an eine Familienstiftung für einen mittleren

zweistelligen Millionenbetrag veräußert. Die Immobilie nahe der Technischen Hochschule in Rosenheim wurde vorigen Herbst fertiggestellt und bietet Platz für 211 Studenten plus 40 möblierte Apartments in einem Boardinghouse. Laut den Verkäufern handelt es sich um Deutschlands nachhaltigstes Studentenwohnquartier, das als Erstes in Deutschland von der DGNB mit Platin zertifiziert wurde. Ferner erhielt die in Holzhybridbauweise erstellte Immobilie den Balthasar-Neumann-Architektenpreis und das Prädikat Klimakulturkompetenz der Bayerischen Architektenkammer.

## Bürogebäude in Germering verkauft

Purealis aus München erwarb in Germering, Landkreis Fürstentfeldbruck, von CLS ein 1999 erbautes Bürogebäude mit 3200 m<sup>2</sup> Mietfläche. BNP Paribas Real Estate hat den Verkäufer beraten, D&H Dahm und Sileo Services den Käufer.

## Rock Capital Group investiert am Karlstor

Von einer privaten Erbgemeinschaft erwarb die Rock Capital Group, Grünwald, das Monachia-Haus direkt am Karlstor. Die Immobilie mit der Adresse Neuhauser Straße 47 umfasst über 8000 m<sup>2</sup> Einzelhandels-, Gastronomie- und Bürofläche und soll saniert werden. Die Immobilien Zeitung zitiert Einschätzungen aus dem Markt, nach denen der Kaufpreis über 155 Millionen Euro betragen haben soll.

## Legat Living investiert in Unterhaching

Legat Living hat sein Hotelportfolio durch den Kauf eines Hotels in der Inselkammerstraße 7/9 in Unterhaching, Landkreis München, erweitert. Teil der Akquisition war laut Thomas Daily zudem das Bürogebäude Inselkammerstraße 11. Das Hotel umfasst 260 Zimmer, 27 Konferenzräume und zwei Restaurants auf 11 500 m<sup>2</sup>. Es ist für 20 Jahre verpachtet, der Hotelbetrieb startete Anfang 2024. Als Markengeber fungiert weiterhin Holiday Inn.



**Register now!**

# CLASH DER ASSETKLASSEN?

Der Mythos vom Betongold

mirem annual congress 2024  
24. & 25. April 2024 | München

Der mirem annual congress bietet eine einzigartige Plattform für Vertreter aus der Immobilienbranche, um gemeinsam tiefgreifende Einblicke in die aktuellen Herausforderungen und Chancen zu gewinnen. Dies alles selbstverständlich unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.

#### Was Sie erwartet | Programm

Der 10. mirem annual congress konzentriert sich auf eine Mischung aus substantiellen Vorträgen, Expertenpodien und praxisorientierten Ansätzen. Seien Sie dabei, wenn z.B. Vertreter\*innen verschiedener Anlageklassen vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus diskutieren. Ein weiteres Highlight ist eine Panel-Diskussion zu den aktuellen Nachhaltigkeitszertifizierungen DGNB, LEED oder BREEAM. Abgerundet wird der Kongress mit praktischen Einblicken in die Arbeit mit Künstlicher Intelligenz.

#### Wer Sie erwartet | Speaker

Wir freuen uns auf impulsgebende Speaker, auf ein unfassbares Moderationsteam und auf einen intensiven Austausch mit den Teilnehmenden in einem der spannendsten, urbanen Räume der Stadt München.

#### Wo Sie erwartet werden | Veranstaltungsort

Mitten im Münchner Werksviertel befindet sich das außergewöhnliche Design Offices München Atlas. Hier haben wir exklusiv die 13. Etage als Veranstaltungsort ausgewählt, um einen inspirierenden Rahmen für unser Event zu bieten.

#### Wer Sie einlädt | Veranstalter

Der Veranstalter mirem e.V. ist der Alumniverein des MBA Studiengangs Internationales Immobilienmanagement an der Akademie der Hochschule Biberach. Seit der Gründung stellt der mirem e.V. mittlerweile ein großes Netzwerk dar, der die Immobilienbranche national und international vernetzt.

#### Anmeldung

**ANMELDUNG**

**PROGRAMM**

#### Termin und Ort

24. April ab 18 Uhr **Walk & Drink Sundowner Event**  
Brauereiführung im Werksviertel Bräu

25. April 2024 **Fachkongress**  
Design Offices München Atlas im Werksviertel München

#### Moderation

Prof. Dr. Thomas Beyerle (Catella) und Jasmin Marrack (BayernLB) führen Sie durch das Programm.



#### RICS-Anerkennung

Die Teilnahme darf im Rahmen des RICS CPD mit acht formellen Fortbildungsstunden angerechnet werden.

#### Sponsoren



#### Medienpartner



#### Partner



MARKTBERICHTE

**24/25** Immobilien-Marktbericht München  
Real Estate Market Report Munich

Colliers

**München – wo Stabilität und Innovation den Standort prägen**

**Real Estate – wo Stabilität und Innovation den Standort prägen**

Münchens Stabilität ist ein geschätztes Merkmal, das sich in den letzten Jahren durch den Erfolg der Digitalwirtschaft, die Attraktivität des Standorts für internationale Unternehmen und die hohe Lebensqualität manifestiert hat. Diese Faktoren haben München zu einem der begehrtesten Standorte für Investoren und Unternehmen weltweit gemacht.

**Real Estate – wo Stabilität und Innovation den Standort prägen**

Die Immobilienwirtschaft in München ist ein dynamischer Markt, der durch die Kombination aus traditioneller Stabilität und moderner Innovation geprägt ist. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien bleibt stabil, während neue Technologien und Geschäftsmodelle den Markt weiter vorantreiben.

**Real Estate – wo Stabilität und Innovation den Standort prägen**

Die Immobilienwirtschaft in München ist ein dynamischer Markt, der durch die Kombination aus traditioneller Stabilität und moderner Innovation geprägt ist. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien bleibt stabil, während neue Technologien und Geschäftsmodelle den Markt weiter vorantreiben.

**München – wo Stabilität und Innovation den Standort prägen**

Die Immobilienwirtschaft in München ist ein dynamischer Markt, der durch die Kombination aus traditioneller Stabilität und moderner Innovation geprägt ist. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien bleibt stabil, während neue Technologien und Geschäftsmodelle den Markt weiter vorantreiben.

**Real Estate – wo Stabilität und Innovation den Standort prägen**

Die Immobilienwirtschaft in München ist ein dynamischer Markt, der durch die Kombination aus traditioneller Stabilität und moderner Innovation geprägt ist. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien bleibt stabil, während neue Technologien und Geschäftsmodelle den Markt weiter vorantreiben.

**Real Estate – wo Stabilität und Innovation den Standort prägen**

Die Immobilienwirtschaft in München ist ein dynamischer Markt, der durch die Kombination aus traditioneller Stabilität und moderner Innovation geprägt ist. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien bleibt stabil, während neue Technologien und Geschäftsmodelle den Markt weiter vorantreiben.

**Veränderung der Beschäftigung im Real Estate Markt**

Empfänger: 1000 Personen, 2023

**Veränderung der Beschäftigung im Real Estate Markt**

Empfänger: 1000 Personen, 2023

**Veränderung der Beschäftigung im Real Estate Markt**

Empfänger: 1000 Personen, 2023

**Veränderung der Beschäftigung im Real Estate Markt**

Empfänger: 1000 Personen, 2023

Immobilien-Marktbericht München

Colliers hat wieder zusammen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft der bayerischen Landeshauptstadt den Report „Immobilien-Marktbericht München 24/25“ herausgegeben. Zweisprachig – in Deutsch und Englisch – informiert er über den Wirtschaftsstandort und beschreibt die Immobilienbranche im Wandel. Dargestellt wird der Büro- und Investmentmarkt, ferner die Situation bei Einzelhandels- und Logistikimmobilien und Baugrundstücken. Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief München eingestellt unter [www.immobilienbrief-muenchen.de/reports](http://www.immobilienbrief-muenchen.de/reports).

formiert er über den Wirtschaftsstandort und beschreibt die Immobilienbranche im Wandel. Dargestellt wird der Büro- und Investmentmarkt, ferner die Situation bei Einzelhandels- und Logistikimmobilien und Baugrundstücken. Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief München eingestellt unter [www.immobilienbrief-muenchen.de/reports](http://www.immobilienbrief-muenchen.de/reports).

**INVESTMENTMARKT 2023 SÜDDEUTSCHLAND MÜNCHEN**

„Das Jahr 2023 wird der gesamten Immobilienwirtschaft noch lange in Erinnerung bleiben. Auch der Münchner Investmentmarkt steckt in einem krisengetriebenen wirtschaftlichen Umfeld fest, geprägt von einem hohen Zinsniveau und einer starken Investitionszurückhaltung. Demgegenüber versprechen wir für das Jahr 2023 ein historisch niedriges Transaktionsvolumen. Während in den Vorjahren Core-Deal den Markt dominierte, wurden im Jahr 2023 insbesondere Value-add-Transaktionen im unteren zweistelligen Millionenbereich gestärkt.“

**TOP-3-DEALS**

- 1 Apple Campus (Erweiterung)
- 2 VINZENT (Hauptstadt KUVB)
- 3 Motel One

**MARKTTRENDS 2023**

- ESD bleibt ein wesentlicher Treiber für den Markt
- Alternative Investitionsmöglichkeiten erhöhen Renditeattraktivität
- Hohe Finanzierungskosten erschweren Transaktionsprozesse
- Bewusstsgewinn und mittlere Investitionsvolumen
- Fokus auf Objekten mit Wertsteigerungspotenzialen (Dividende- & ESG)

**TRANSAKTIONSVOLUMEN MRD. €**

Jahr	Volumen (Mrd. €)
2023	5,25
2022	4,58
2021	5,58
2020	3,96
2019	5,38

Thorsten Kraus  
Leiter Investment München

**INVESTMENTMARKT 2023 SÜDDEUTSCHLAND FOKUS REGENSBURG**

**NETTO-ANFANGSRENDITEN IN ZENTRALEN LAGEN**

Jahr	Rendite (%)
2023	4,8
2022	4,3
2021	4,2
2020	4,1
2019	4,3

**MIETEN BÜRO €/M<sup>2</sup>**

Jahr	Miete (€/M <sup>2</sup> )
2023	15,00
2022	15,50
2021	15,25
2020	15,00
2019	14,80

**FLÄCHENUMSATZ IN M<sup>2</sup>**

Jahr	Umsatz (Mrd. €)
2023	12,00
2022	11,50
2021	11,00
2020	10,50
2019	10,00

**TOP-DEALS**

- Bayerwerk Zentrale
- Nahversorgungszentrum

**KEY FACTS**

- 153.542 Einwohnerinnen und Einwohner
- 108,6 Kaufkraftindex
- 128.647 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- 3,8 % Arbeitslosenquote

„Investmentmarkt Süddeutschland“ von E&G Real Estate

E&G Real Estate veröffentlicht seinen Report „Investmentmarkt Süddeutschland 2023“. Für München und Stuttgart werden die wichtigsten Marktzahlen für 2023 genannt, beispielsweise die Umsatzanteile der verschiedenen Nutzungsarten sowie Käufer- und Verkäufergruppen, ferner die größten Deals und die Markttrends.

Zudem beinhaltet der Report einen Fokus auf Regensburg sowie einige Kennzahlen der Regionalmärkte Mannheim, Karlsruhe, Freiburg, Ulm, Augsburg, Regensburg und Nürnberg. Der Report ist auf der Homepage des Immobilienbrief München eingestellt unter [www.immobilienbrief-muenchen.de/reports](http://www.immobilienbrief-muenchen.de/reports).

PROJEKTE

Isar-Klinikum baut in München-Bogenhausen

52 Wohnungen errichtet das Isar-Klinikum in der Asgardstraße 10, Ecke Engischalkinger Straße in München-Bogenhausen für 24,5 Millionen Euro. Ein Großteil davon soll möbliert und zu reduziertem Mietpreis den Beschäftigten angeboten werden. Das Grundstück gehört der Münchner Wohnen, Core Solutions hat die Objektgesellschaft aufgesetzt und die Finanzierung strukturiert.



**STANDORT**

**Viele Coworking Spaces**

114 Coworking Spaces gibt es in München, über mehr verfügt in den deutschen Städten nur Berlin mit 221, meldet der Bundesverband Coworking Spaces Deutschland (BVCS). In Hamburg wurden 101 gezählt und in Frankfurt 67 Coworking Spaces.

**MARKT**

**Teuerste Studentenstadt**

700 Euro warm kostet in München im Mittel eine Studentenbude, also ein unmöbliertes Zimmer in einer Wohngemeinschaft, zum Sommersemester. 2019 waren es noch 610 Euro, ein Anstieg um 15 %. Der 25 %-Wert liegt bei 631 Euro, der 75 %-Wert bei 850 Euro. Damit ist die bayerische Landeshauptstadt deutschlandweit mit Abstand am teuersten. In Ingolstadt und Rosenheim sind es im Mittel 500 Euro, in Augsburg 480 Euro. Wolfsburg ist mit 219 Euro am günstigsten unter den deutschen Hochschulstandorten, ermittelte Empirica.

**VERMIETUNGEN**

**Go Asia in Stachus-Passagen**

500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche mietet die Supermarktkette Go Asia in den Stachus-Passagen am Münchner Karlsplatz (Stachus). Der Centermanager IPH-Gruppe schloss den Mietvertrag ab.

# Münchens Einzelhandel – Spitzenreiter in Deutschland

## Luxus, traditionsreiche Fachgeschäfte und konsumige Konzepte

München ist mit Blick auf Spitzenmiete, Kaufkraft und Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel, meint die DZ Hyp. Positiv wirke sich auch die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Einkaufsangebot mit konsumigen Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen aus.



Am Karlsplatz (Stachus) beginnt der konsumige Teil der Fußgängerzone

Für den Einzelhandel ist die im Metropolenvergleich außerordentlich hohe Einzelhandelskaufkraft Münchens von hoher Bedeutung, meint Olaf Petersen, Einzelhandelsimmobilienexperte der CIMA Beratung + Management. Sie liegt zirka 25 Prozent über dem Bundesdurchschnitt.

### Viele Touristen als Turbo für den Einzelhandel


„Zudem präsentiert sich München nach Überwindung der Coronakrise wieder als absoluter Hotspot für auswärtige Besucher und Touristen. Die 2022 ermittelten Übernachtungen von mehr als 16 Millionen Touristen wirken für den ohnehin starken innerstädtischen Einzelhandel als zusätzlicher Turbo“, sagt Petersen.

### 460 000 Quadratmeter Verkaufsfläche in der Innenstadt

„Als Shopping-Metropole nimmt München im deutschen wie im europäischen Vergleich einen absoluten Spitzenplatz ein. Und dies mit einem klar definierten Fokus auf die Innenstadt“, sagt auch Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter des Einzelhandelsmaklers Comfort. Diese stellt nach seinen Worten mit etwa 460 000 Quadratmetern Verkaufsfläche die größte zusammenhängende Einzelhandelsdestination in Deutschland dar. **Gleichzeitig gelte sie mit einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von zirka 6000 Euro pro Quadratmeter als die leistungsstärkste Innenstadt bundesweit.** In der Münchner City werden zirka 2,75 Milliarden Euro pro Jahr umgesetzt.

### Wohlhabendes und großes Einzugsgebiet

Dabei reflektiert der Münchner Einzelhandel laut CIMA ein weiträumiges und wohlhabendes Einzugsgebiet mit stabilen Einkaufsbeziehungen in das Umland. Allein jenseits des Stadtgebiets leben hier noch einmal etwa 1,7 Millionen Einwohner. **„Die herausragenden Münchner Einzelhandelsdaten resultie-**

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



**PERSONEN**

**Real I.S.: Bernhofer folgt auf Schenk**

Christine Bernhofer tritt zum 1. Oktober die Nachfolge von Jochen Schenk als Vorstandsvorsitzende der Real I.S. an. Schenk scheidet aus Altersgründen aus. Bernhofer ist bereits im Vorstand des Fondsdienstleisters, für sie wird eine Nachfolge gesucht. Davor war sie von 2016 bis 2023 Vorstandsvorsitzende der Swiss Life KVG und zudem Vorständin der Swiss Life Asset Managers Deutschland.

**LOB & PREIS**

**Zwei Awards für die Metropolregion**

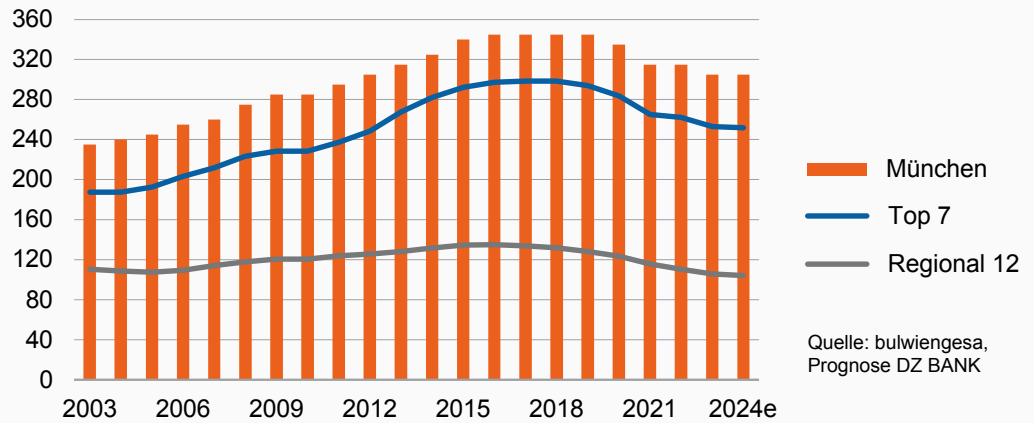
15 Immobilienmanager-Awards sind vorige Woche in Köln verliehen worden, gleich zwei gingen in die Metropolregion München: In der Kategorie „Management“ an Beos und Triwo für die Entwicklung des Flughafens Oberpfaffenhofen, Landkreis Starnberg, zum Air-Tech-Campus, und in der Kategorie „Stadtentwicklung“ an R&S Immobilienmanagement und Otec für das Werksviertel in München.

**UNTERNEHMEN**

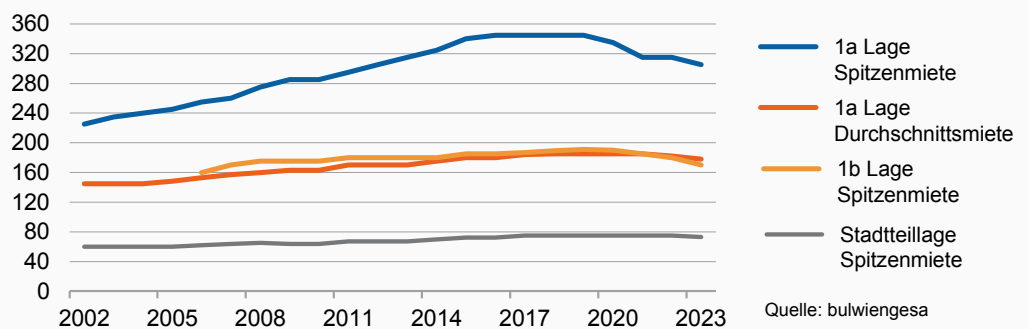
**Ehret + Klein wird AG**

Das Starnberger Immobilienunternehmen Ehret + Klein wird zur AG und vereint in dem neuen Unternehmen unter anderem die bisherige Ehret + Klein Development und Ehret + Klein Capital Markets. So soll die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf über Entwicklung und Investmentmanagement bis zum Asset- und Propertymanagement abgebildet werden. Mit der AG soll auch der Grundstein für künftiges Wachstum gelegt werden.

**SPITZENMIETE EINZELHANDEL** IN EURO JE M<sup>2</sup>



**EINZELHANDELSMIETEN NACH LAGEN** IN EURO JE M<sup>2</sup>



ren nicht zuletzt aus der langjährigen gezielten Stadtplanung und dem Zentrenkonzept“, lobt Gottschling. Trotz knapp 1,9 Millionen Quadratmetern Verkaufsfläche sei für die bayerische Landeshauptstadt im Metropolenvergleich eindeutig eine relative Knappheit an Verkaufsfläche zu konstatieren. Pro Kopf seien es lediglich rund 1,3 Quadratmeter, ein Wert am unteren Ende der deutschen Einkaufsmetropolen.

**Signa-Pleite könnte die Innenstadt belasten**

„Spuren der Handelskrise sind allerdings auch in München in Form von Leerstand sichtbar, dem teilweise aber durch Zwischennutzungen entgegengewirkt wird“, relativiert die DZ Hyp das Lob. Das Kulturprojekt „Lovecraft“ im ehemaligen Kaufhof am Stachus sei jedoch gescheitert. „Zudem sank die Zahl der Traditionsgeschäfte in der Innenstadt. Die Signa-Insolvenz könnte die Innenstadt durch die Bedeutung der Projekte – Karstadt-Komplex am Bahnhof sowie die Alte Akademie – belasten“, lautet die Befürchtung der Bank.

Wirtschaftlich, nachhaltig und funktional.

Schulgebäude  
mit **System**





**VERMIETUNGEN**

**Rechtsanwälte im Augsburg-  
er Innovationsbogen**

1500 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet Scheidle & Partner Rechtsanwalts-gesellschaft im Augsburg-er Innovationsbogen. Vermieter ist Walter Beteiligungen und Immobilien, vermittelt hat Kragler Immobilien aus Augsburg.

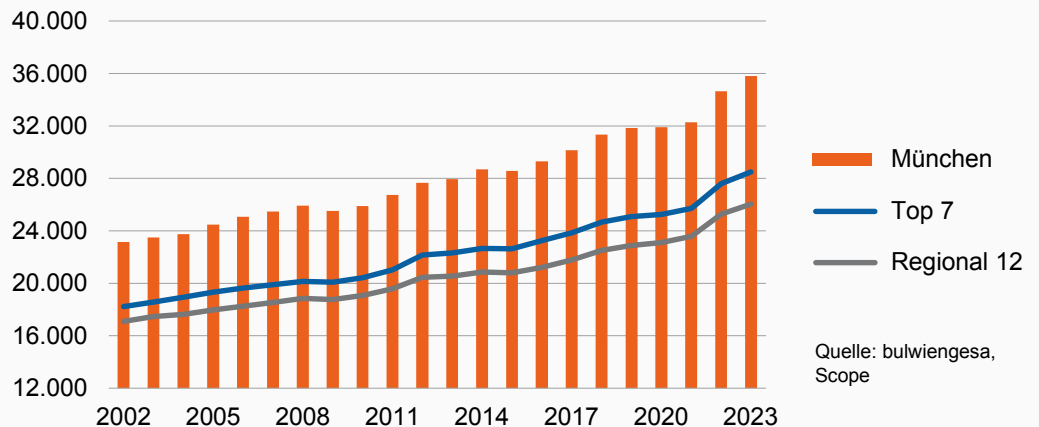
**Kanzlei zieht  
ins Mozart vier**

3800 m<sup>2</sup> Bürofläche mietet die Steuer-beratungs-, Wirtschaftsprüfungs- und Rechtsanwaltskanzlei Intaria im Büro-gebäude Mozart vier in der Münchner Ludwigsvorstadt. Eigentümer des Neu-baus in der Mozartstraße 4 ist ein Family Office. BNP Paribas Real Estate beriet den Vermieter, Colliers den Mieter.

**Mietvertrag über  
40 000 m<sup>2</sup> aufgehoben**

Angeblich „einvernehmlich“ wurde ein Mietvertrag mit dem Start-up Personio über 40 000 m<sup>2</sup> Bürofläche für das Projekt Elementum am Hauptbahnhof München aufgelöst. Dies teilte Accumulata mit. Der Dienstleister entwickelt das Vorhaben im Volumen von zirka 1 Milliarde Euro für Oaktree, die es wiederum von Imfarr und SN übernommen hat. Hintergrund ist wohl eine Neuausrichtung des Vorhabens. React News hat zuerst über den Vorgang berichtet.

**KAUFKRAFT** IN EURO JE EINWOHNER



**Kaufpreise bis Faktor 35 in Toplagen**

Die Kaufpreise für Einzelhandelsimmobilien seien entsprechend dem Marktumfeld auch in den absoluten Toplagen von München gefallen, meldet Comfort. „Sie rangieren aber nach wie vor an der absoluten Spitze in ganz Deutschland“, weiß Gottschling. Im Gefüge ganz oben liegt die Luxuslage Maximilianstraße/Perusastraße knapp vor der Topeinkaufsmeile Kaufingerstraße/Neuhauser Straße/Marienplatz. „Hier werden für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau immer noch Kaufpreiskennzahlen von rund dem 35-Fachen der Jahresmiete verlangt.“ Aber auch Residenzstraße, Dienenstraße, Weinstraße, Theatinerstraße, Rosenstraße oder die Sendlinger Straße und gute Stadtteillagen wie Leopoldstraße und die Hohenzollernstraße seien aus Investorensicht interessant.

**Auch Textilhändler mieten wieder mehr Flächen**

„Der Vermietungsmarkt nimmt nach dem Einbruch im Zuge der Coronakrise seit Mitte 2021 wieder deutlich an Fahrt auf“, sagt Jan Wetzel, Vermietungsexperte bei Comfort. „Den Hintergrund bildet auf Mieterseite ein wieder deutlich gewachsenes Vertrauen in die Marktstabilität und die eigenen Geschäftsmöglichkeiten.“ So expandierten deutlich mehr Einzelhändler und Gastro-Formate oder optimierten ihre Standorte. Erfreulicherweise gelte dies auch wieder vermehrt für den Textilbereich, eine der traditionellen Innenstadtkernbranchen.



Impressum

Immobilienbrief  
MÜNCHEN 

ISSN 2942-853X

[www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de)

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
[fpu@unterreiner-medien.de](mailto:fpu@unterreiner-medien.de)

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner  
[su@unterreiner-medien.de](mailto:su@unterreiner-medien.de)

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
[www.unterreiner-medien.de](http://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](http://www.immobilienbrief-muenchen.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Mit seinem Flair lockt München Touristen an – der Einzelhandel profitiert davon

„Zudem werden auf Eigentümerseite die aktuellen Marktrealitäten zunehmend anerkannt. Die Mieten werden nicht mehr ohne Weiteres auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren“, urteilt Wetzel. In der Konsequenz sei eine wachsende Zahl von Abschlüssen und in der Folge eine klare Stabilisierung der Mieten festzustellen, die in einzelnen Lagen durchaus wieder zulegen würden.

### Bis zu 13 000 Passanten pro Stunde – bundesweiter Höchstwert

Der Marienplatz, die Neuhauser Straße und die Kaufinger Straße sind laut Comfot nicht nur die meistbesuchten Einkaufslagen der Münchner Innenstadt, sondern führen auch das bundesweite Ranking an. Laut Hystreet.com werden samstags in der besten Stunde durchschnittlich zirka 13 000 Passanten ermittelt. **Die Topmieten bewegen sich hier für kleinere Flächen zwischen 320 und 400 Euro** und liegen damit auf dem Niveau der Bundeshauptstadt Berlin entlang des Kurfürstendamms und der Tauentzienstraße.

### Mit 340 bis 420 Euro die höchsten Handelsmieten in Deutschland

„Bezogen auf die Münchner Pole-Position, was die Mieten angeht, wurden diese Toplagen seit der Coronakrise durch den **Luxusbereich an der Maximilianstraße und der Perusastraße abgelöst**. Bekannt als der ‚Place to be‘ für die Flagshipstores der internationalen und renommierten Luxuslabels, werden hier mit 340 bis 420 Euro pro Quadratmeter die aktuell höchsten Einzelhandelsmieten Deutschlands erzielt“, weiß Jan Wetzel.

### Bulwiengesa konstatiert nur einen leichten Rückgang der Spitzenmiete

„Trotz des hohen Niveaus sank die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum lediglich um 11,5 Prozent auf 305 Euro je Quadratmeter“, zitiert die DZ Hyp Zahlen von Bulwiengesa. Nur noch München würde eine Spitzenmiete von über 300 Euro erreichen.

### Bürgerliche Einkaufslagen mit hohem Anspruch

Als weitere gefragte innerstädtische 1a-Lagen gelten Theatiner-, Wein-, Maffei- und Rosenstraße. Die Residenz- und die Diererstraße beschreibt Wetzel als bürgerliche Einkaufslagen mit hohem Anspruch, ferner die Sendlinger Straße, die sich in den vergangenen Jahren ausgesprochen positiv entwickelt habe, und Tal, die Verlängerung des Marienplatzes, sowie die Briener Straße mit ihrem Quartier. ■