

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Kirschgärten

- Nachhaltiges Quartier in München-Untermenzing
- 1300 Wohnungen in Holzhybridbauweise
- 40 % geförderte Wohnungen
- DGNB-Vorzertifikat in Platin

Seite 5

Wohnungsgesuche

- Münchner zieht es in den Speckgürtel

Falckenberg-Ensemble

- Milbank mietet 5800 m² bei Wöhr + Bauer

Lehel Carré

- Jonas Day belegt 4100 m² bei der Versicherungskammer

Seite 6

„Fünf Höfe“ verkauft

- Union Investment trennt sich
- Über 20 Jahre im Bestand des Uniimmo Europa
- Athos-Gruppe investiert

Kaut-Bullinger-Haus

- Signa verkauft an Concept Real

Seite 7

München auf der Mipim

- Motto „Real Fife. Real Value.“
- 30 Standpartner
- Baumgärtner zieht positive Bilanz
- Je 7000 Weißwürste und Brezeln konsumiert

ZIA

- Schöberl greift nach Präsidentschaft
- Nachfolge von Andreas Mattner

Liebe Leser!

Es ist unglaublich, wie vital und liquide der Münchner Immobilienmarkt ist! Eine große Deal- und Vermietungsmeldung jagt die nächste, damit kann momentan kein anderer deutscher Standort mithalten.

Ist der Investmentknoten in München durchschlagen? Das haben wir an dieser Stelle in der vorigen Ausgabe gefragt. Das Fragezeichen können wir getrost durch ein dickes Ausrufezeichen ersetzen. **Das Investmentvolumen im ersten Quartal ist bereits etwa so hoch wie im gesamten Jahr 2023. Zirka 1,3 Milliarden Euro.** So kann es weitergehen!



„Als großen Erfolg“ wertet Münchens Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner den Auftritt auf der internationalen Immobilienmesse Mipim in Cannes. Gerade in schwierigen Zeiten sei der Austausch wichtig.

Der Stand der Landeshauptstadt und der Metropolregion München war wiederum einer der besucherstärksten auf der Messe. **Allein die Zahl von 30 Standpartnern verdeutlicht die Größe und Power Münchens.**

Iris Schöberl, Geschäftsführerin von CT Real Estate Partners aus München, will Präsidentin des ZIA werden. Auch dies würde die Sichtbarkeit der bayerischen Landeshauptstadt in Deutschland und international stärken.

Über der Metropolregion München scheint der Himmel immer etwas blauer zu sein als über dem Rest Deutschlands! Doch eines darf nicht vergessen werden: Überdurchschnittlicher Erfolg erfordert harte Arbeit. Auch deswegen war es am München-Stand so voll.

Ganz herzlich grüßt Sie



Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



Ein ökologisches Quartier statt versiegelter Gewerbefläche in München-Untermenzing

Kirschgärten: Nachhaltig und grün mit 1300 Wohnungen in Holzhybridbauweise

Im ersten Halbjahr noch soll der Startschuss für Münchens derzeit größte Quartiersentwicklung in Holzhybridbauweise sein. In fünf Bauabschnitten soll sich das Gewerbegebiet in Untermenzing in ein grünes und nachhaltiges Wohnquartier mit etwa 1300 Wohnungen verwandeln, 40 Prozent davon gefördert – und mit 60 000 Quadratmetern Grünfläche.



Ein großer Park für die Bewohner und Anrainer

Die Eckpfeiler Immobilien Gruppe aus Pullach will auf dem Gelände des ehemaligen Dampfsägewerks Theodor Kirsch & Söhne die Kirschgärten entwickeln, eines der ökologischsten Quartiere der bayerischen

Landeshauptstadt. Inspiriert ist das Projekt vom vielen Grün der Umgebung und dem Baustoff Holz. Auf der Expo Real in München erhielt Eckpfeiler bereits das DGNB-Vorzertifikat in Platin, im Dezember verabschiedete der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

Bogner: Ein Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in München

„München braucht dringend bezahlbaren Wohnraum“, sagt Wolfgang Bogner, geschäftsführender Gesellschafter von Eckpfeiler. „Wir freuen uns sehr, dass wir in jahrelanger und enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden gemeinsam so ein großartiges Projekt entwickeln konnten und nun diesen Meilenstein erreicht haben, um ein Quartier zu bauen, das den Standort in Untermenzing stark aufwertet und einen Mehrwert für ganz München bedeutet.“

Grundschule, Quartiersplatz mit Café und Nahversorger

Neben den etwa 1300 Wohnungen ist eine Grundschule mit Sporthalle und Freisportanlage sowie ein Quartiersplatz mit Café und kleiner Nahversorgung geplant. **Gestartet wird mit dem Bau von 226 sozial geförderten Wohnungen mit einem Schwerpunkt auf Drei- bis Vierzimmerwohnungen für Familien mit gerin-**



40 Prozent der Wohnungen sind gefördert

gem Einkommen im Rahmen der Fördermodelle EOF, München Modell und preisgedämpft.

Bauen mit geringem ökologischen Fußabdruck

Die Errichtung des neuen Wohnquartiers folgt laut Bogner den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft: Bei der Entsiegelung des komplett versiegelten 12 Hektar großen Gewerbeareals und dem Neubau der Gebäude werde weitestgehend versucht, unnötige An- und Abtransporte und damit Emissionen zu vermeiden. „Materialien aus dem Bestand werden in einem aufwendigen Verfahren vor Ort sor-



tenrein getrennt, auf Schadstoffe hin untersucht und direkt vor Ort recycelt oder mithilfe von Wertstoffbörsen an anderer Stelle wiederverwendet“, erklärt er.

Die Aufbereitung von Altbaustoffen stehe ebenso im Fokus wie deren Integration in den Neubau. So soll Abfall vermieden und der Bedarf an neuen Ressourcen reduziert werden. Alle Wohnge-

bäude würden nach den höchsten Standards für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gebaut. Um einen möglichst geringen CO₂-Verbrauch zu erreichen, errichte man die Gebäude überwiegend in Holzhybridbauweise und spare so Beton ein. Der von der DGNB geforderte Energieeffizienzstandard EH40 wird laut Bauherr erreicht.

Geringe Kosten für Bewohner dank durchdachtem Energiekonzept

Das Energiekonzept von Eckpfeiler sieht eine nahezu autarke Strom- und Wärmeerzeugung für das Wohnquartier vor. **Auf einem Großteil der Dächer werden Photovoltaikanlagen installiert, die gepaart mit CO₂-neutralen Grundwasserwärmepumpen die**

„Ein Mehrwert für ganz München“

Wolfgang Bogner,
geschäftsführender Gesellschafter
Eckpfeiler Immobilien Gruppe



Bewohner der Kirschgärten mit Heizung und Warmwasser versorgen sollen. Überschüssige Energie soll ins Netz eingespeist werden.

Serviceleistungen bereits im ersten Bauabschnitt

Schon die Bewohner des ersten Bauabschnitts kommen ab geplanter Fertigstellung 2026 in den Genuss eines **Quartiersmanagements mit Nachbarschaftstreff sowie Paket- und Mobilitätsstation**, wirbt Wolfgang Bogner.



Die künftigen Bewohner sollen von einem Quartiersmanagement profitieren

Es könnten Sharingangebote wie E-Bikes, Lastenfahrräder, Carsharing von den Quartiersbewohnern, aber auch von der Nachbarschaft in Anspruch genommen werden. Das Quartiersmanagement, das im

sonst Ansprechpartner für Anliegen der Bewohner oder bei Veranstaltungen im Quartier sein.

60 000 Quadratmeter neue Grünflächen

Neben den 126 000 Quadratmetern Geschossfläche sollen 60 000 Quadratmeter private und öffentliche Grünflächen entstehen. **Nicht nur ein 24 000 Quadratmeter großer Park, sondern auch 400 neu gepflanzte Bäume sowie stark begrünte Gemeinschaftsdachterrassen und Innenhöfe sollen das Areal in eine grüne Oase verwandeln.** „Die Dachgärten und Innenhöfe mit Bäumen, Blumen und Wiesen verbessern das Mikroklima im Quartier. Das Areal wird zudem viel Raum für Biodiversität bieten, in dem sich Flora und Fauna wieder entfalten können“, sagt Wolfgang Bogner.



Erdgeschoss des ersten Bauabschnitts an der Elly-Staegmeyr-Straße beherbergt sein wird, soll bei Fragen weiterhelfen, sich um die Instandhaltung und Pflege der Mobilitätselemente kümmern und auch

Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Klimawandels werde das Regenwasser nach dem Schwammstadt-Prinzip aufgenommen und gespeichert. Im Gegensatz zu stark versiegelten Stadtteilen mit viel Asphalt und Beton, die sich an heißen Tagen schnell ungesund aufheizen, werde der hohe Grünanteil kühlend wirken. ■ www.kirschgarten.de

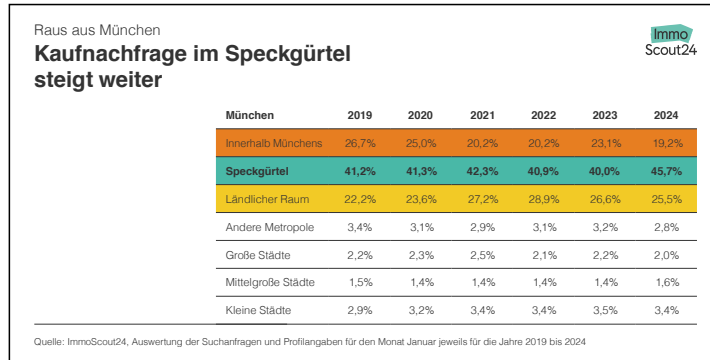
Wirtschaftlichkeit und Raum²

Mehrgeschossige Hallen mit System

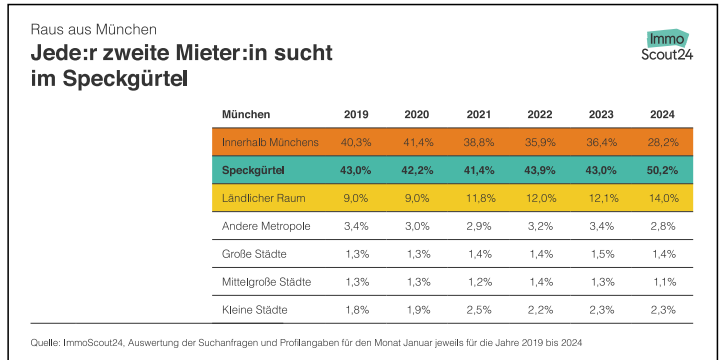


MARKT

Der Speckgürtel lockt: Münchner suchen außerhalb ihrer Stadt



Immer mehr Münchner Bürger suchen außerhalb ihrer Stadt nach einer Wohnimmobilie zum Kauf oder zur Miete, teilt das Portal Immobilienscout 24 mit. So orientieren sich Kaufwillige inzwischen zu 46 % im Speckgürtel Münchens, 4,5 Prozentpunkte mehr als 2019. Im weiter entfernten ländlichen Raum streben fast 26 % der Münchner einen Kauf an, 2019 waren es erst 22 %. In München selbst wollen nur noch 19 % kaufen, etwa 7,5 Prozentpunkte weniger als 2019. Im Durchschnitt der deutschen



Top-Sieben-Standorte wollen noch 23 % in ihrer Stadt kaufen, 40 % im Speckgürtel und 26 % im ländlichen Raum.

Bei Mietwilligen sank der Anteil derer, die in München suchen, um 12 Prozentpunkte auf 28 %. Im Speckgürtel suchen nunmehr 50 %, 7 Prozentpunkte mehr, und im ländlichen Raum 14 %, ein Plus von 5 Prozentpunkten. Im Schnitt der Top-Sieben-Städte suchen 36 % in ihrer Metropole, 42 % in deren Speckgürtel und 12 % im ländlichen Raum.

VERMIETUNGEN

Bestätigt: Bayerische zieht ins Siemens-Hochhaus

11 550 m² Bürofläche mietet die Bayerische im Pangaea Life Campus, dem ehemaligen Siemens-Hochhaus, von Empira in München-Obersendling. Es handelt sich dabei um den größten Mietvertrag des Jahres 2023 (Immobilienbrief München Nr. 1), der jetzt offiziell bestätigt wurde.

Wöhr + Bauer vermietet 5800 m²



Die internationale Anwaltskanzlei Milbank mietet 5800 m² Bürofläche im Falckenberg-Ensemble von Wöhr + Bauer. Der Vertrag kam ohne Einbindung eines Maklers zustande. Damit sind die Büroflächen im Gebäudeteil West komplett vergeben, für das Neubauprojekt (Immobilienbrief München Nr. 4) ist es der erste Mieter, die Übergabe der Flächen ist für 2027 geplant.

Trachten am Viktualienmarkt

Der Trachtenanbieter Spieth & Wensky mietet 225 m² Ladenfläche im Leomax beim Münchner Viktualienmarkt mit der Adresse Im Rosental 3-4. Eigentümer ist die Deka, Rohrer Immobilien hat vermittelt.

Boeing mietet bei Opes Immobilien

2000 m² Bürofläche mietet der Flugzeughersteller Boeing im Neubau Mo'ander in der Moosacher Straße in München-Moosach. Vermieter ist der Entwickler und Bestandhalter Opes Immobilien, der auf dem ehemaligen Gelände von Knorr-Bremse einen Bürocampus realisiert. Cushman & Wakefield hat vermittelt.

IT-Unternehmen zieht ins Heads

Meierhofer mietet 2600 m² Bürofläche im Projekt „Immune Office Heads“ in Aschheim-Dornach, Einsteinring 30, Landkreis München, das einst als Zentrale von Wirecard geplant war. Vermieter und Entwickler ist Rock Capital Group, das IT-Unternehmen vermittelte Knight Frank.

Jones Day mietet bei der Versicherungskammer



4100 m² Bürofläche mietet die Wirtschaftskanzlei Jonas Day im Lehel Carré mit der Adresse Gewürzmühlenstraße 9-11 in der Münchner Altstadt. Vermieter ist der Konzern Versicherungskammer, JLL hat vermittelt.

PROJEKTE

Seniorenwohnen in Dachau: Intensiv begrünte Fassade

Die HP&P-Gruppe plant in der Augsburger Straße 63 in Dachau eine Seniorenwohnanlage. Entstehen soll ein siebengeschossiges Punkthaus sowie ein viergeschossiger Anbau mit 62 Ein- und Zweizimmerwohnungen plus Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und einem Café. Das Investitionsvolumen wird auf 32 Millionen Euro veranschlagt. Das Besondere ist die intensiv begrünte Fassade des Punkthauses mit automatischem Bewässerungssystem sowie großen Dachterrassen auf beiden Gebäuden.



Quelle: HP&P-Gruppe

LOB & PREIS

Hotel Bergeblick nominiert



Foto: Sorja Einthausen



Foto: Jonathan Seige

Für den „Hotel Design Award 2024“, der im April in Mailand verliehen wird, sind zehn Hotels aus Europa nominiert. Aus Deutschland hat es nur eines auf die Shortlist geschafft: Das Hotel Bergeblick aus Bad Tölz.

VERMIETUNGEN

Ruby Workspaces erweitert in der Neuen Hopfenpost

Der Anbieter von Co-Working-Flächen Ruby Workspaces erweitert seine Fläche in der Neuen Hopfenpost in München von 800 auf 3300 m² und verlängert den Mietvertrag um weitere zehn Jahre. Eigentümer der Immobilie am Hauptbahnhof ist Invesco Real Estate.



Quelle: Invesco

DEALS

Athos-Gruppe kauft „Fünf Höfe“



Quelle: Dorn-Öfe

Union Investment hat die „Fünf Höfe“ an die Athos-Gruppe verkauft, das Family Office der Familie Strüngmann. React News hat zuerst über den Deal berichtet, andere Medien haben die Meldung aufgenommen. Die Süddeutsche Zeitung nennt einen Kaufpreis von knapp 800 Millionen Euro, Thomas Daily von über 700 Millionen Euro, die Immobilien Zeitung schreibt von 750 bis 800 Millionen Euro. 2003 erwarb Union Investment die „Fünf Höfe“ für den offenen Immobilienfonds Uniimmo Europa. Der heutige Verkaufspreis soll nach unseren Informationen etwa 170 Prozent höher liegen. Die „Fünf Höfe“ in der Münchner City umfassen 16 000 m² Einzelhandelsfläche, 26 700 m² Büro- und Praxisflächen sowie Wohnungen.

Signa verkauft Kaut-Bullinger-Haus

Für wohl 85 Millionen Euro erwarb die Concept Real des Entwicklers und Investors Erich Schwaiger das Kaut-Bullinger-Haus in der Rosenstraße in der Münchner Altstadt von Signa Prime Selection. Dies berichtet die Immobilien Zeitung und bezieht sich dabei auf eigene Recherchen sowie auf den britischen Branchendienst React News. Dabei würde es sich um den ersten Verkauf eines Signa-Projekts in München handeln.

FIM erwirbt Chiemgau Arkaden



Quelle: Chiemgau-Verleger

Die FIM-Unternehmensgruppe, spezialisiert auf Handelsimmobilien, erwarb ein Fachmarktzentrum in Traunreut, Waginger Straße, im Chiemgaukreis. Dieses besteht aus den Chiemgau Arkaden mit 12 000 m² Mietfläche über zwei Ebenen. Mieter sind unter anderem Deichmann, DM, Ernting's Family, Fressnapf, Intersport, Woolworth und die Fitnesskette Clever Fit. Hinzu kommt ein Media Markt mit 3000 m² in einem separaten Gebäude und 350 Stellplätze. Colliers hat den Verkäufer beraten.

PERSONEN

Schöberl will ZIA-Präsidentin werden

Iris Schöberl, Geschäftsführerin von CT Real Estate Partners mit Sitz in München, will neue Präsidentin des ZIA werden. Schöberl ist momentan eine von vier Vizepräsidenten des Branchenverbands und zudem Vorsitzende des Ausschusses Handel. Der ZIA-Präsident Andreas Mattner stellt sich nach 15 Jahren im Amt nicht mehr zur Wahl.

MARKT

Darlehensbelastung niedriger

Sinkende Preise von Eigentumswohnungen und fallende Zinsen führen bei Immobilienkäufern zu spürbaren Einsparungen. 346 Euro muss ein Käufer in München nunmehr weniger für Zins und Tilgung ausgeben, dies verglichen mit der Situation im Oktober 2022. Das Portal Immowelt unterstellt einen Rückgang des Kaufpreises für eine 75 m² große Dreizimmerwohnung von 668 853 auf 602 625 Euro und einen Rückgang des Darlehenszinses von 4 auf 3,6 Prozent. Dann reduziert sich die monatliche Annuität von 2438 auf 2092 Euro. Unter den 15 größten deutschen Städten weist München die mit Abstand größte Ersparnis auf. Frankfurt folgt mit 257 Euro auf Rang zwei, Stuttgart mit 246 Euro auf Platz drei.

München auf der Immobilienmesse Mipim
Motto: „Real Life. Real Value.“

Es war – fast – wie immer: Der Stand der Landeshauptstadt München und Metropolregion München war einer der größten und bestbesuchten auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes. Vor allem auf der großen Sonnenterrasse drängten sich die Menschen.



Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner begrüßt Stuttgarts OB Frank Nopper (unten rechts)

7000 Weißwürste, 7000 Brezeln – die vor Ort gebacken wurden –, 120 Kilo Leberkäs und jede Menge Obazda wurden gereicht und reichlich Paulaner-Bier ausgeschenkt. **30 Partner waren unter dem Slogan „Munich – Real Life. Real Value.“ mit dabei und machten mit ihrem finanziellen Engagement den Stand möglich.** Organisiert wird er seit zehn Jahren von Sylvenstein Event um Geschäftsführer Jürgen Backof. Neu war laut Backof, dass es dieses Jahr keine Veranstaltung am Stand gab, dazu sei einfach der Trubel zu groß. Voriges Jahr gab es zumindest noch Live-Interviews.

Wirtschaftsreferent Baumgärtner zieht positives Fazit

„Die Mipim und den Auftritt der Immobilienwirtschaft Münchens dort kann man aus Sicht der Stadt als großen Erfolg werten. Die Rückmeldungen unserer Standpartner waren durchweg positiv - trotz der aktuell schwierigen Lage im Markt“, sagt Clemens Baumgärtner, Referent für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt, der vor Ort war. **Ebenfalls angereist waren die Kommunalreferentin Kristina Frank und die Stadtbaurätin Elisabeth Merk.**

„Austausch in herausfordernden Zeiten essenziell“

Baumgärtner sieht eine sich allmählich aufhellende Stimmung in der Branche. „Die diesjährige Mipim hat gezeigt, dass gerade in herausfordernden Zeiten der gegenseitige Austausch essenziell wichtig ist.“ Die Part-

BF real estate finance
www.bf-realestatefinance.de

Prolongationen sind kein Selbstläufer mehr

Wir unterstützen Sie bei der Verlängerung von Immobilienfinanzierungen

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

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

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




Impressum

Immobilienbrief
MÜNCHEN 

ISSN 2942-853X

www.immobilienbrief-muenchen.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

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

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

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



Gute Stimmung und Gespräche am München-Stand – auch wenn es für einen Award nicht gereicht hat



ner schätzten es sehr, dass die Stadt München prominent auf der Messe vertreten wird. „Wo sonst könnte man sich besser zu aktuellen Themen in der Stadtentwicklung austauschen oder Projekte abstimmen und gezielt vorantreiben?“

Austausch mit anderen Städten auf hoher Ebene

Für die Stadt München bot die Messe nach Ansicht von Clemens Baumgärtner außerdem eine gute Gelegenheit, zu aktuellen Kooperationsprojekten – auch über München hinaus – mit verschiedenen Akteuren vertieft ins Gespräch zu kommen: „So trafen wir dort zum Beispiel auf hoher politischer und fachlicher Ebene mit den Städten Lyon und Stockholm zusammen. Beide sind Partner im EU-Projekt Ascend, bei dem in den kommenden fünf Jahren im Münchner Norden ein smartes und sauberes Stadtquartier mit einer positiven Jahresenergiebilanz entwickelt werden soll. Im Austausch mit anderen deutschen Städten haben wir zu aktuellen Themen, wie der Signa-Pleite, wertvolle Erkenntnisse gewonnen und haben über die Auswirkungen und verschiedenen Strategien im Umgang damit diskutiert.“

Die Mipim bezeichnete Baumgärtner als „für die Münchner Immobilienwirtschaft wichtiger Stimmungsmesser – auch im Hinblick auf die Expo Real, die im Herbst wieder in München stattfindet.“

Kein Mipim Award für Werksviertel-Mitte Werk 4

Einziger kleiner Wermutstropfen: Das Projekt Werksviertel-Mitte Werk 4, das ehemalige, 86 Meter hohe Kartoffelsilo, von Otec hat den Mipim Award für das beste Umbauprojekt nicht erhalten. **Doch allein die Nominierung für den wohl begehrtesten Preis der Immobilienbranche ist eine Auszeichnung** (Immobilienbrief München Nr. 3), gehört man doch zu den 30 Finalisten. Der Award in dieser Kategorie ging nach Belgien für das Royale Belge in Brüssel. ■ www.munich-mipim.de

DIE 30 PARTNER AM STAND DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN UND DER METROPOLREGION MÜNCHEN

- Accumulata | Alasco | Bayerische Hausbau | Bayern LB | Becken
- Büschl Unternehmensgruppe | Colliers | CV Real Estate | Dawonia | Drees & Sommer
- Ehret + Klein | Einwert | GSK Stockmann | Hammer | Heussen | Hypovereinsbank
- Investa Real Estate | KGAL Real Investments | MEAG | Münchner Hyp | Neoshare
- Optima | PBB Deutsche Pfandbriefbank | Predium | P&P Group | Real I.S.
- Rosa-Alscher Group | Siemens | Stadtparkasse München | Wöhr + Bauer