

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Das nachhaltigste Bürogebäude

- 7782 Tonnen CO₂ – Gesamtbilanz über 50 Jahre
- Neuplan plant das Sun in Laim am Berg
- Gebäude mäandert um einen Innenhof
- Große Gemeinschaftsflächen

Seite 4

200 Wohnungen für Augsburg

- Dumberger baut 15 Mehrfamilienhäuser
- TRI in Holzhybridbauweise**
- 65 % weniger CO₂-Emissionen

Seite 5

Einzelhandel

- Deutlich mehr Vermietungen

Olympia

- Münchner wollen die Sommerspiele

Seite 6

Perspektiven für die Münchner Innenstadt

- Wirtschaftsförderung beauftragt Studie
- Innenstadt im Wandel
- Orte zum Verweilen
- Neue Steuerungsinstrumente gefordert

Mieten steigen

- Bestands- und Neubauwohnungen teurer

Seite 7

Werkwohnungen

- Jetzt in Sobon integriert

Liebe Leser!

Hohe Mieten können ein Segen sein. Zwar nicht unbedingt für die Mieter – aber für die Umwelt.

Neue Projekte haben in München einen hohen Innovationsgrad und einen geringen ökologischen Fußabdruck. Der Einsatz von beispielsweise Holz und neuester Technologie ist teuer, aber dank der in der bayerischen Landeshauptstadt erzielbaren Mietpreise realisierbar. So veranschlagt Neuplan für das Büroprojekt Sun im Gewerbegebiet von Laim am Berg Mieten, die beispielsweise in Stuttgart nur in bester Citylage realisierbar sind. Das verschafft München einen Vorsprung auch in der Gunst der Investoren und Mieter, die beide zunehmend auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien achten.



Die Stadt München will den Bau von Werkwohnungen fördern und hat ihn zum Bestandteil der Sobon erklärt. Zwar hat die Stadt so viele Gutverdiener wie keine zweite Großstadt mit mehr als 200 000 Einwohnern in Deutschland – 28,2 Prozent der Haushalte haben laut Infas 360 mehr als 5000 Euro netto zur Verfügung –, aber bei steigenden Mieten und hohen Lebenshaltungskosten fällt es vielen schwer, hier mit ihrem Einkommen ihr Auskommen zu finden.

Und die Mieten könnten weiter steigen. Um 4,4 Prozent soll laut Bertelsmann-Stiftung in Bayern die Einwohnerzahl bis 2040 wachsen. In München dürften es mehr sein, denn erfahrungsgemäß profitieren Metropolen und ihr Umland stärker vom Zuzug als ländliche Räume. Der Bau von Werkwohnungen, so wie er beispielsweise vom Isar-Klinikum in Bogenhausen realisiert wird (Immobilienbrief München Nr. 5), macht also Sinn. Eventuell auch als Geschäftsmodell für die Wohnungswirtschaft.

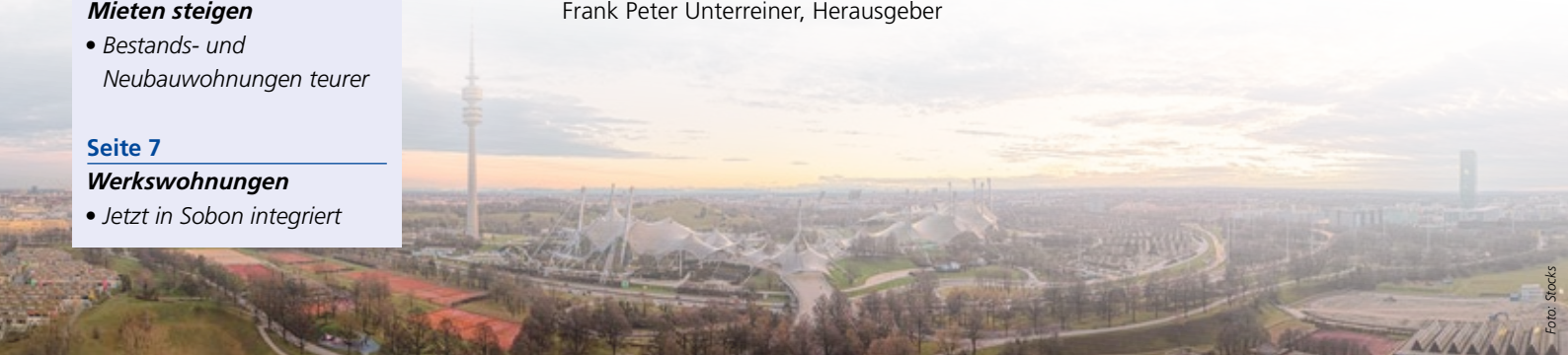
Die Mehrheit der Münchner will Olympische Sommerspiele. Die Spiele von 1972 haben München in Sachen Infrastruktur, Städtebau und internationaler Wahrnehmung ganz wesentlich nach vorne gebracht und mit zu dem gemacht, was sie heute ist: Eine Weltstadt mit Herz – so der offizielle Slogan des Stadtmarketings von 1962 bis 2005. Hier darf sich die Geschichte gerne wiederholen.

Ganz herzlich grüßt Sie

Ihr



Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Das Sun in Laim am Berg will Maßstäbe setzen

Das nachhaltigste Bürogebäude Münchens


7782 Tonnen CO₂ für den Bau und den Betrieb über 50 Jahre – dies ist die markanteste Zahl zum Büroprojekt Sun, das Neuplan in Laim am Berg plant. Das wären laut dem Projektentwickler 84 Prozent weniger CO₂-Emissionen gegenüber einem konventionellen Gebäude.

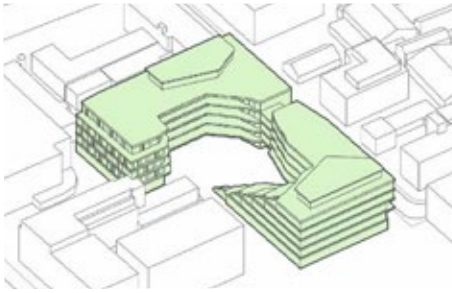
„In München gibt es nichts Vergleichbares“, sagt Nicolas Nabers, Geschäftsführer von Neuplan. Als Objekt, das an Dritte vermietet und dann an Investoren verkauft wird, könnte es sogar deutschlandweit einzigartig sein. **Angestrebt werden die Zertifikate DGNB-Platin, DGNB-Klimapositiv, Well Gold sowie eine Zertifizierung nach Wired Score.**

Hell, großzügig, lebenswert.

↑ ↓
Deckenhöhe
> 3 m

.....
Natürliche Be-
und Entlüftung


Bodentiefe
Fenster



Nach Süden öffnet sich das zweigliedrige Ensemble wie eine Bucht. Der begrünte Hof, Balkone, Terrassen und Freitreppen bieten sich als Arbeitsorte an.

Trotzdem ärgert sich Nabers. Darüber, dass er sein Ziel der CO₂-Neutralität über 50 Jahre, also zwei Renovierungszyklen, nicht erreichen kann. Das Problem ist die zweigeschossige Tiefgarage, die den größten Teil des notwendigen Betons schluckt. Doch die Stellplätze sind

vorgeschrieben. „Eine Parkebene weniger und wir wären CO₂-neutral“, sagt er.

40 210 Tonnen CO₂ weniger als ein konventionelles Gebäude

Das Sun hat 27 100 Quadratmeter. Bei einem konventionellen Gebäude, rechnet Nabers vor, fielen im Bau 23 400 Tonnen CO₂ als graue Emission an, weitere 24 600 Tonnen CO₂ im Betrieb. **Beim Sun seien es im Bau 6332 Tonnen CO₂, weitere 11 200 Tonnen CO₂ im Betrieb.** Aus dem Betrieb der PV-Anlage errechnet Nabers eine Gutschrift von 9800 Tonnen CO₂, das macht unterm Strich die genannten 7782 Tonnen CO₂. „Das ist eine Einsparung von 40 210 Tonnen CO₂ gegenüber einem konventionellen Gebäude“, freut sich der studierte Architekt.

Gemeinschaftliche Nutzungen im Erd- und Dachgeschoss

Das Sun mäandert um einen großen Innenhof, in dem große Bäume gepflanzt werden und zu dem sich umlaufende Balkone öffnen – so zeigt es der Plan, noch war kein Baubeginn. Im Erdgeschoss ist eine Fahrradgarage mit Duschen vorgesehen, ein Fitnessbereich, eine Cafeteria und Besprechungsräume. Ganz oben wartet eine Dachterrasse auf die Mieter. Es ist grundsätzliche Neuplan-Philosophie, das Erdgeschoss und das Dachgeschoss für alle zu öffnen, hier gemeinschaftliche Nutzungen anzubieten, erklärt Nicolas Nabers.

4500 Quadratmeter umfassen im Sun diese Gemeinschaftsbereiche, innen wie außen. **27 100 Quadratmeter beträgt die Mietfläche, 3600 Quadratmeter pro Regelgeschoss, ausreichend für etwa**



Eine von drei Ausstattungslinien – viel Licht durch raumhohe Verglasung

200 Arbeitsplätze. Fünf Vollgeschosse und ein Dachgeschoss sollen entstehen.

Zigan: „Neuplan versteht die Nutzer extrem“

Als einzigartig in Sachen Nachhaltigkeit bezeichnet Alexander Zigan, Geschäftsführer von E&G Real Estate, das Sun. Deswegen und auch aufgrund des Gesamtkonzepts würden sich Mieter für die Flächen interessieren, für die ansonsten Laim am Berg nicht erste Wahl sei.

Etwa 30 bis 35 Euro Miete ruft der Entwickler auf.

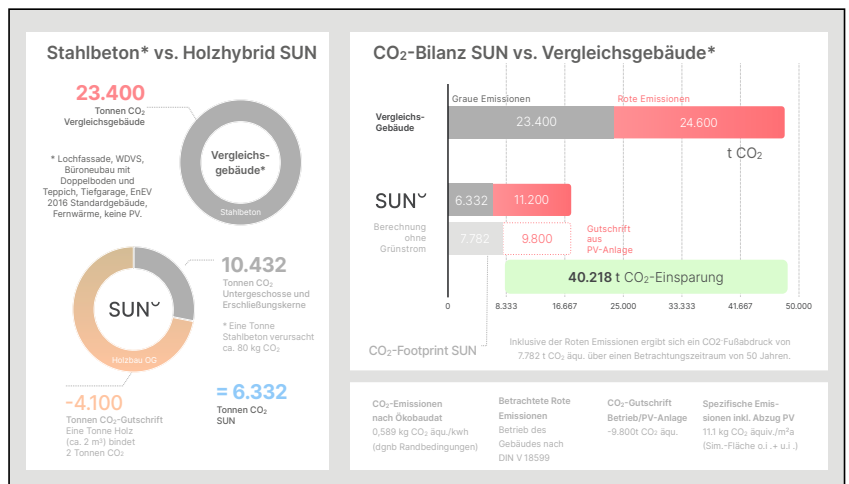
Zigan, E&G Real Estate, kümmert sich um die Vermietung, sieht eine breite Zielgruppe: Behörden, Unternehmen aus den Bereichen Pharma, Automotive, beratende Berufe oder Dienstleister beispielsweise. Angestrebt werden laut Zigan Mietverträge ab 5000 Quadratmeter, das Gebäude sei jedoch so flexibel, dass auch 400 Quadratmeter große Mieteinheiten darstellbar seien. **Bei einer Vorvermietung von etwa 8000 bis 10 000 Quadratmeter soll es mit dem Bau losgehen,** Nabers veranschlagt die Bauzeit auf etwa zwei Jahre. Competo Capital Partners ist der Finanzierungspartner von Neuplan.

3540 Tonnen Holz werden verbaut

In der Levelingstraße hat Neuplan für das Sun fünf Parzellen erworben und zu einem 7642 Quadratmeter großen Grundstück arrondiert. **Der Beton aus dem Abbruch der Bestandsgebäude wird vor Ort als Recyclingbeton wiederverwendet.** Bis auf die Untergeschosse mit 176 Stellplätzen und die Erschließungskerne wird Holz als Baustoff eingesetzt, insgesamt 3540 Tonnen. **PV-Anlagen werden auf dem Dach ebenso wie auf den Fassaden angebracht, die der Sonne zugewandt sind.** Mit ihnen sollen 79 Prozent des Gebäudestroms erzeugt werden. Hinzu kommt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Drei Ausstattungslinien hat Neuplan für die Büroflächen mit ihren bodentiefen Fenstern entworfen. „Und ein Lichtkonzept, Licht ist für uns ganz wichtig“, sagt Nabers.

In Sichtweite des Sun hat Neuplan auf einem schmalen Grundstück, 20 mal 100 Meter, bereits ein Bürogebäude realisiert, in dem seit 2022 die Zentrale des Modeherstellers Bogner beheimatet ist. **Er-**



worben hat das The Run mit der markanten Klinkerfassade die Sozialkasse Bau im Rahmen eines Forward Deals.

Ein Gebiet im Wandel: Einfaches Gewerbe wird durch hochwertiges ersetzt

Das Gewerbegebiet, zwischen der Berg-am-Laim-Straße und den S-Bahn-Gleisen gelegen, befindet sich im Umbruch. Einfaches Gewerbe verschwindet, hochwertige Nutzungen und auch Hotels siedeln sich an. Art Invest Real Estate mit der Macherei und CA Immo mit dem Stadtquartier Baumgarten-Mitte beispielsweise haben hier ebenfalls Projekte realisiert. **„Berg am Laim hat noch viel Potenzial“**, resümiert Nicolas Nabers. ■ www.neuplan.com

PROJEKTE



Kinderhaus von Stararchitekt Francis Kéré

Der 2022 mit dem Pritzker-Preis, dem „Nobelpreis für Architektur“, ausgezeichnete Baumeister Francis Kéré wird sein erstes Projekt in der bayerischen Landeshauptstadt verwirklichen. An der Gabelsbergerstraße entsteht nach den Plänen des Professors, der an der Technischen Universität München (TUM) lehrt, eine Kindertagesstätte aus Holz mit einer ikonisch gefalteten Lamellenfassade aus Cortenstahl. Die Kita wird den Namen „Ingeborg Pohl Kinderroase an der TUM“ tragen, benannt nach der Bauherrin. Ab Ende 2025 sollen dort bis zu 60 Kinder betreut werden. Ihnen stehen dann etwa 700 m² zur Verfügung. Auf dem Dach des fünfstöckigen Baus wird es mit der „Himmelswiese“ einen Außenbereich zum Spielen geben.



133 Apartments in Milbertshofen

Der Coliving-Anbieter The Base eröffnet im Schätzweg 1–3 in München-Milbertshofen sein erstes Haus in der bayerischen Landeshauptstadt. Es entstehen 133 möblierte Kleinapartments mit 20 bis 31 m² und 21 Hotelzimmer. Neben einer Bar, die als zentraler Treffpunkt dient, werden ein kleiner Besprechungsbereich, ein Fitnessstudio, ein Co-Working-Bereich und ein Café realisiert.

Ten Brinke baut und verkauft in Mittenwald

In Mittenwald errichtet Ten Brinke in der Mühlenstraße 12, östlich der Altstadt, einen Edeka-Markt und ein B&B-Hotel mit 131 Zimmern. Das Projekt mit 6400 m² Mietfläche soll Anfang 2026 fertig sein und wurde an die LLB Immo, die Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft der Liechtensteinischen Landesbank, verkauft. Edeka belegt 2000 m² im Erdgeschoss, den Rest nutzt das Hotel. Eine Zertifizierung nach DGNB-Gold wird laut Ten Brinke erfüllt, auch dank einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer PV-Anlage.



Neubau im Münchner Bahnhofsviertel

Ein Joint Venture, bestehend aus der Büschl Unternehmensgruppe und Ehret + Klein, realisiert gemeinsam eine fast 9000 m² große Gewerbeimmobilie im Münchner Bahnhofsviertel. Die Immobilie soll mit DGNB-Gold und Wired Score ausgezeichnet werden, die Vermietung übernimmt CBRE. Es entstehen 7000 m² Bürofläche und 1700 m² für Einzelhandel und Gastronomie, dazu kommen fast 560 m² Dachterrassen auf unterschiedlichen Ebenen. Die Fertigstellung soll im dritten Quartal 2025 sein.

200 Wohnungen für Augsburg

Die Dumberger Bauunternehmung errichtet in Augsburg-Göggingen zwischen Wald- und Döllgaststraße 15 Mehrfamilienhäuser mit 200 Wohnungen. Bei dem ehemaligen, 23 000 m² großen Grundstück der Hessing-Stiftung handelt es sich um eines der letzten größeren freien Grundstücke im Augsburger Stadtgebiet. Die vier- bis fünfgeschossigen Häuser sollen um eine zentral gelegene Grünfläche mit Mehrgenerationen-Spielplatz angeordnet werden. Dumberger erwarb das Areal bereits 2015, ein komplexes Aufstellungsverfahren verzögerte den Baubeginn. Ursprünglich sollten die ersten Gebäude schon 2018 bezugsfertig sein.



TRI in Holzhybridbauweise

LaSalle Investment Management entwickelt für seinen paneuropäischen Fonds Encore+ gemeinsam mit der Accumulata Real Estate das Holzhybrid-Bürogebäude TRI in München. Das etwa 16 000 m² große Projekt entsteht in der Eisenheimerstraße 31 und soll nach DGNB-Platin zertifiziert werden. Der Entwurf stammt vom Münchner Büro Oliv Architekten. Die CO₂-Emission soll durch das eingesetzte Holz etwa 25 % geringer sein als bei vergleichbaren Bauten. Auf dem Dach entstehen 400 m² PV-Module, der Rest wird bepflanzt, ferner wird eine Wasser-Wärmepumpe eingesetzt, im Betrieb sollen so über 65 % CO₂-Emissionen eingespart werden.

MARKT

Deutlich mehr Einzelhandelsvermietungen

Vermietungsumsatz im Einzelhandel (in m²)

Stadt	Q1 2024	Q1 2023	Veränderung zu 2023	Ø 2019–2023
München	9.200	2.000	360 %	13.700
Hamburg	8.200	17.200	-52 %	27.900
Berlin	7.700	14.200	-46 %	40.900
Düsseldorf	5.800	4.600	26 %	19.400
Leipzig	3.800	700	443 %	7.300
Hannover	2.500	400	525 %	4.400
Köln	2.500	3.800	-34 %	16.300
Frankfurt/Main	1.500	5.000	-70 %	19.800
Stuttgart	1.200	4.900	-76 %	7.400
Nürnberg	100	3.500	-97 %	6.00

9200 m² Einzelhandelsfläche wurde im ersten Quartal in der Innenstadt von München vermietet, sehr deutlich mehr als die 2000 m² in den ersten drei Monaten des Vorjahres, ermittelte JLL. Damit liegt München unter den zehn wichtigsten deutschen Einkaufsmetropolen an der Spitze, gefolgt von Hamburg mit 8200 m² und Berlin mit 7700 m². Schlusslichter sind Stuttgart mit 1200 m² und Nürnberg mit lediglich 100 m².

Spitzenmieten im Einzelhandel (€/m²/Monat)

Stadt/Straße	Q1 2024	Q1 2023	Veränderung zu 2023	Prognose Q2 2024
München (Kaufingerstraße/Marienplatz)	340	340	0 %	340
Berlin (Tauentzienstraße)	290	290	0 %	290
Frankfurt/Main (Zeil)	270	270	0 %	270
Düsseldorf (Königsallee)	270	270	0 %	270
Hamburg (Spitalerstraße)	250	255	-2 %	255
Stuttgart (Königsstraße)	250	250	0 %	250
Köln (Schildergasse)	225	225	0 %	225
Hannover (Georgstraße/Bahnhofstraße)	170	170	0 %	170
Nürnberg (Ludwigsplatz/Hefnersplatz-Karolinstraße)	135	140	-4 %	140
Leipzig (Petersstraße, Grimmische Straße)	110	110	0 %	110

Vom Umsatz in München entfielen allein knapp 6000 m² an eine Vermietung an C&A im Joseph-Pschorr-Haus (Immobilienbrief München Nr. 4). Die Spitzenmiete wird in München in der Kaufinger Straße und am Marienplatz erzielt und liegt laut JLL stabil bei 340 Euro – auch dies wiederum der höchste Wert vor 290 Euro in Berlin (Tauentzienstraße) und Frankfurt (Zeil) mit 270 Euro.

STANDORT



Münchner wollen Olympia

65 % der Münchner würden es begrüßen, wenn sich die Stadt als Austragungsort für Olympische Spiele bewerben würde. Das ist das Ergebnis einer Umfrage der RIM Marktforschung. Nur 28,3 % würden sie ablehnen. „Es ist ein positives Signal, dass sich eine deutliche Mehrheit der Münchnerinnen und Münchner eine Bewerbung der Stadt für Olympische Sommerspiele vorstellen kann. Für mich ist wichtig, dass wir uns mit bereits bestehenden Sportstätten bewerben und zusammen mit anderen deutschen Städten die nachhaltigsten Olympischen Spiele aller Zeiten durchführen könnten. Ob wir uns tatsächlich bewerben, entscheiden am Ende die Münchner Bürgerinnen und Bürger“, sagt Oberbürgermeister Dieter Reiter.

Meistgenannte Gründe für eine Bewerbung um Olympische Sommerspiele waren, dass Olympia gut für Wirtschaft und Tourismus sei (23,9 %) und einen Imagegewinn für München als weltoffene Stadt bringe (22,9 %). 11,2 % würden Verbesserungen der städtischen Infrastruktur erwarten und 10,5 % sich auf ein Event freuen, das gute Stimmung und Leben in die Stadt bringt. Und 9,3 % würden eine Bewerbung begrüßen, weil die Sportstätten bereits vorhanden sind. Als Hauptgründe, die aus Sicht der Befragten gegen eine Bewerbung sprechen, wurden befürchtete hohe Kosten (32,4 %), die Menschenmassen (13,2 %) sowie eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur (9,4 %) genannt.

Bayern bei Digitalisierung vorne

Bayern liegt unter den Flächenstaaten bei der Digitalisierung vor Baden-Württemberg und Hessen auf Platz eins. Dies ermittelte der Bitkom-Länderindex, der die Bereiche „digitale Wirtschaft“, „digitale Infrastruktur“, „Governance & digitale Verwaltung“ sowie „digitale Gesellschaft“ erfasste. Bei „Governance & digitale Verwaltung“ belegt Bayern den zweiten Platz nach Hamburg. Vor den Flächenstaaten liegen jedoch die Stadtstaaten Hamburg und Berlin, in denen beispielsweise ein Ausbau der Glasfasernetze leichter möglich ist.



wirtschaftlich – flexibel – seriell

Wohngebäude
mit System

MARKT

Neue Eigentumswohnungen preiswerter

Der Angebotspreis für eine neue Eigentumswohnung ist in München von 10 936 Euro im vierten Quartal 2024 (dem bislang höchsten Wert) auf nunmehr 10 745 Euro gefallen, ermittelte Empirica. Die Neubaumiete hingegen stieg weiter von 21,10 auf 21,39 Euro und damit auf einen neuen Höchstwert.

Portale sehen Mietpreisanstieg

Um 2,2 % auf 20,47 Euro sind allein im ersten Quartal die Angebotsmieten für eine Bestandswohnung in München gestiegen, ermittelte das Portal Immoscout24. Bei Neubauwohnungen



sei das Plus mit 3,4 % auf 24,93 % sogar noch stärker ausgefallen. Im Bundesdurchschnitt betrug laut Immoscout der Zuwachs der Mieten bei Bestandswohnungen 1,7 % und bei Neubauten 1,6 %. Immowelt nennt 18,58 Euro für eine Bestandswohnung aus den 1990er-Jahren, ein Plus um 8 % gegenüber dem ersten Quartal 2022.

Wirtschaftsförderung beauftragt Studie

Perspektiven für die Münchner Innenstadt aufgezeigt

Die Münchner Innenstadt befindet sich im Wandel, wenngleich noch nicht so disruptiv wie in vielen anderen deutschen Städten. Trotzdem zeigen sich standortprägende Nutzerwechsel und auch Leerstände. Eine Studie benennt die Probleme und will Hilfestellung für den notwendigen Wandel geben.



„Die Münchner Innenstadt ist nicht nur zentraler Anlaufpunkt für die Einheimischen sowie für Gäste aus aller Welt, sondern sie ist insbesondere auch einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in unserer Stadt – und das schon von Anfang an“, sagt Clemens Baumgärtner, Referent für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt. **„Seit jeher ist die Innenstadt ein zentraler Schauplatz des wirtschaftlichen Lebens, wo mit Waren gehandelt, Dienstleistungen erbracht oder soziale Kontakte gepflegt wurden.“**

Studie mit 138 Seiten jüngst vorgelegt

Um den Wandel auch der Innenstadt Münchens zu begleiten und zu gestalten, beauftragte die Wirtschaftsförderung in Baumgärtners Referat das Institut für Handelsforschung (IFH Köln) und die Agentur Stadt + Handel, eine Studie zu erstellen. 138 Seiten umfasst das Werk, das jüngst vorgelegt wurde.

Erstellt zusammen mit der Münchner Wirtschaft

„Um dabei insbesondere der Wirtschaft eine starke Stimme zu verleihen, ist das vorliegende Gutachten in enger Zusammenarbeit mit relevanten Wirtschaftsakteuren der Münchner Innenstadt erarbeitet worden“, sagt Baumgärtner. **Das Gutachten sei Ausdruck einer gemeinsamen Verantwortung aller Beteiligten für den Erhalt und die zukünftige Entwicklung des wirtschaftlichen Lebens in der Innenstadt.**

Hin zur multifunktionalen Erlebnisinnenstadt

Entwicklungen wie der Klimawandel, die Mobilitätswende oder veränderte Einkaufs- und Freizeitgewohnheiten würden einen Wandel bedingen, weg von einer primär durch Handel geprägten Einkaufsinnenstadt hin zu einer stärker multifunktional ausgerichteten Erlebnisinnenstadt mit besonderem Augenmerk auf dem Thema Aufenthaltsqualität. **Die Untersuchung bezieht sich dabei auf die Innenstadt innerhalb des Altstadtrings, eine Fläche von etwa 1,5 Quadratkilometern, dominiert durch viele Fußgängerzonen, Passagen, Prachtstraßen und Sehenswürdigkeiten.**

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




STANDORT

Werkswohnungsbau fördern

Mit einem speziellen Baulandmodell will die Stadt München den Werkswohnungsbau für Fachkräfte der Daseinsvorsorge fördern. So können künftig staatliche, kommunale oder auch private Unternehmen aus den Bereichen Gesundheit, Ver- und Entsorgung, Verkehr und öffentliche Verwaltung ihre eigenen Grundstücksflächen für den Werkswohnungsbau entwickeln und für ihre Mitarbeiter nutzen. Das neue Sobon-Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge soll für langfristig bezahlbare Werkswohnungen und für die nötige soziale Infrastruktur sorgen. 70 % der neuen Werkswohnungen dürfen maximal zu 15 Euro angeboten werden, die restlichen 30 % dürfen maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Private Bauherren der Daseinsvorsorge werden beim Werkswohnungsbau durch ein neues Förderprogramm „Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge“ durch die Landeshauptstadt München bei der Umsetzung unterstützt.

UNTERNEHMEN

Dahler eröffnet in Grünwald

Das Maklerfranchisekonzept Dahler eröffnet einen Standort in Grünwald im Landkreis München. Von hier aus



Quelle: Dahler

sollen neben Grünwald die Münchner Stadtteile Harlaching, Thalkirchen und Solln sowie die Gemeinden Straßlach, Oberhaching/Deisenhofen, Pullach und das gesamte Isartal bis hin zur Gemeinde Icking abgedeckt werden. Geschäftsführerin ist Beatrix Eikel, die seit 2023 zudem den Standort München mit einem nunmehr zwölfköpfigen Team leitet.



Untersuchungsgebiet: Die Münchner Innenstadt innerhalb des Altstadtrings



Quelle: © Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – GeodatenService 2024

Ein kleines Gebiet mit großer Bedeutung für die gesamte Wirtschaft

Über 100 000 Menschen arbeiten in der Innenstadt

Hier befinden sich allein 318 935 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, verteilt auf knapp über 1000 Einzelhandelsbetriebe. Hinzu kommen über 400 Hotels und Gastronomiebetriebe, fast 900 Praxen, 4280 Anwälte, 110 Steuerberater und etwa 100 Handwerksbetriebe. **Insgesamt zählte die Studie mindestens 5000 Wirtschaftsakteure, von denen knapp 2000 Erdgeschosse nutzen.** 8700 Menschen leben in den vier Altstadtvierteln, über 100 000 Menschen arbeiten hier. Allein der Einzelhandel setzt in der Innenstadt 2,5 Milliarden Euro im Jahr um.

Alleinstellungsmerkmale stärken und profilieren

„Aus Sicht der Immobilienwirtschaft steht die Münchner Innenstadt im deutschlandweiten Vergleich noch außerordentlich gut da“, heißt es in der Studie. „Als herausragende Stärken betrachtet die Branche auch einzelne Standorte beziehungsweise Mikrolagen innerhalb der Münchner Innenstadt. Ganz eindeutige Alleinstellungsmerkmale wie die Maximilianstraße mit den dort ansässigen Luxuslabels oder der Viktualienmarkt als einzigartiger Ort der Nahversorgung und Kommunikation. Gerade diese Standorte gelte es mit allen Mitteln zu stärken und zu profilieren.“

Orte zum Verweilen und der Begegnung gefordert

Die Studie empfiehlt, „vor allem auch die strukturelevanten Angebote der medizinischen Angebote sowie der Gesundheitswirtschaft zu profilieren. Bedarfe und Bedürfnisse des innerstädtischen Wohnens und Lebens immer mitgedacht“. Gefordert werden Räume zum Verweilen, des Austausches und der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität. **Der öffentliche Raum werde für viele Bürger immer mehr zum Garten oder Wohnzimmer.**

„Auch für Veranstaltungen, Feste und Events, Markthandel, Sightseeing und Tourismus muss die Innenstadt ihren Stellenwert für Stadt und Region mindestens halten.“ **Insgesamt wird ein hohes Maß an Multifunktionalität gefordert.**

Mix aus Heimatverbundenheit und Weltoffenheit erhalten

„Zudem sollte sich die Innenstadt ÖPNV- und fußgängerfreundlich, begrünt und nachhaltig präsentieren und für Inspiration, Erlebnis und Unterhaltung, kulturelle Vielfalt und Diversität sowie Kreativität und Individualität stehen“, heißt es. **Erhalten bleiben sollte dabei aber der besondere Charme der**

DEALS

**Logistikimmobilie
in Karlsfeld verkauft**

Aventos hat in Karlsfeld im Landkreis Dachau eine Logistikimmobilie mit zwei Gebäudeteilen und 2450 m² erworben, berichtet Thomas Daily.



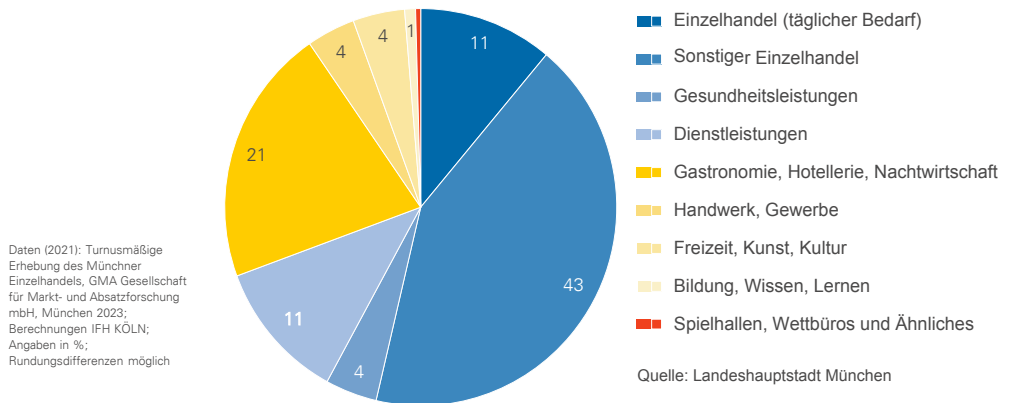
Verkäufer ist Artdeco Cosmetic, welche die Objekte bisher selbst genutzt hat und einen Teil zurückmietet. Das Grundstück an der Ohmstraße 5 sowie der Dieselstraße 10 im Gewerbegebiet Bajuwarenstraße misst 4700 m², Inproreal vermittelte.

LOB & PREIS

**Aigner Immobilien
ist bester Dienstleister**

Aigner Immobilien mit Sitz in München wurde vom SZ-Institut und der Rankingagentur Servicevalue als einziges Maklerunternehmen mit dem Prädikat „Bayerns Beste Dienstleister“ ausgezeichnet. Für die Studie wurden etwa 23 000 Urteile über 237 bayerische Dienstleister ausgewertet.

**Nutzungsmix Münchner Innenstadt
(Anteile in Erdgeschosslagen)**



Dienstleistungen im weitesten Sinne dominieren in der Innenstadt

Münchner Innenstadt, also der ausgewogene Mix aus Tradition, Heimatverbundenheit und Regionalität auf der einen sowie Weltoffenheit, Modernität und weltstädtischer Erscheinung auf der anderen Seite.

Freiräume und gesteuerten Transformationsprozess gleichermaßen

Die Studie fordert Freiräume für die Unternehmen, um ihre Konzepte entfalten zu können, gleichzeitig aber auch einen gesteuerten Transformationsprozess, um unter anderem möglichst viele mitzunehmen. **Es brauche große Maßnahmen ebenso wie viele kleine Lösungen, die miteinander verknüpft werden müssten.**

Expertenbeirat wird vorgeschlagen

Die Studie schlägt einen Expertenbeirat vor, der den Transformationsprozess beratend, empfehlend und vermittelnd begleitet. Die Komplexität der Aufgaben erfordere ein Miteinander unterschiedlichster Professionen und Kompetenzen. **Gefordert wird auch ein Rechtsscreening, das unter anderem Vorgaben zu Stellplatzausgleich, Denkmalschutz und Sondernutzungsrechten prüft – wichtig für die Ausgestaltung eines Ermöglichungsrahmens.**

**SIE WACHSEN UND SUCHEN
MITARBEITER ?**

MEDIADATEN

CLICK HERE 



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 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.

Multifunktionalität und Nutzungsvielfalt der Münchner Innenstadt im Überblick

<p>Einzelhandel (täglich Bedarf)</p> <p>Backwaren Blumen Wurstwaren Getränke Lebensmittel Drogeriewaren Schreib-/Tabakwaren Zeitungen ...</p>	<p>Sonstiger Einzelhandel</p> <p>Bekleidung Bücher Elektronik Hausrat Möbel Musikalien Schmuck Schuhe Sportwaren Spielzeug ...</p>	<p>Gesundheitsleistungen</p> <p>Apotheken Arztpraxen Augenoptik Fußpflege Hörakustik Kliniken Pflege Physiotherapie Sanitätswaren ...</p>	<p>Dienstleistungen</p> <p>Finanzen Friseursalon Kreativwirtschaft (Dienstl.) Rechts- und Steuerberatung Reinigung Reparatur Reisen ...</p>
<p>Gastronomie, Hotellerie, Nachtwirtschaft</p> <p>Bar Biergarten Bistro Café Club Eisdiele Gasthaus Hotel Pizzeria ...</p>	<p>Handwerk, Gewerbe</p> <p>Druckerei Goldschmiedeatelier Malwerkstatt Manufaktur Sanitärtechnik ...</p>	<p>Freizeit, Kunst, Kultur</p> <p>Galerie Kino Museum Sport-, Spiel- und Fitnessangebote Theater ...</p>	<p>Bildung, Wissen, Lernen</p> <p>Bibliothek Nachhilfe Schule Sprach-, Musik-, Modeschulen und ähnliche ...</p>
<p>Spielhallen, Wettbüros und ähnliche</p> <p>Casinos Spielhallen Wettbüros ...</p>	<p>Betreuung, Sozialwesen, Gemeinwohl</p> <p>Beratungsstelle Kindergarten Senioren-einrichtungen Sozial-/Jugendzentren ...</p>	<p>Öffentliche Einrichtungen und Verwaltung</p> <p>Arbeitsagentur Finanzamt Fundbüro Stadtverwaltung Ministerien ...</p>	<p>Büros, Co-Working</p> <p>Büros Co-Working-Spaces ...</p>
<p>Wohnungs-/Immobilienwirtschaft</p> <p>Immobilienbesitzer/wirtschaft Projektentwicklung ...</p>	<p>Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen</p> <p>Historische Stätten, Kirchen und ähnliche öffentliche Plätze, Parks und ähnliche Events ...</p>	<p>Mindestens 5.000 Wirtschaftsakteur:innen – knapp 2.000* (wirtschaftliche) Nutzungen in Erdgeschosslagen</p> <p style="text-align: right;">*Stand 2021 Quelle: Landeshauptstadt München</p>	

Neue Instrumente müssen entwickelt werden

Neue Instrumente zur Planung, Organisation und Steuerung einer Innenstadt müssten entwickelt werden. Eine weiterhin sektorale Betrachtung – egal, ob Mobilität, Stadtgestaltung, Einzelhandel, Digitalisierung oder andere – erscheine nicht zielführend. „Es gilt, sämtliche Themen und Verantwortlichkeiten rund um die Münchner Innenstadt und deren Transformation enger zusammenzuführen. Auch institutionell.“

Vorschlag: Baustellen künstlerisch gestalten

Die Autoren schlagen auch vor zu prüfen, ob ein Business Improvement District (BID) das richtige Instrument sein könnte. Eine Gestaltungs- und Illuminationsinitiative für die vielen Baustellenbereiche wird vorgeschlagen, dies unter Einbeziehung der künstlerischen und kreativen Szene Münchens.

Vorkommerzielle Ideen entwickeln und ausprobieren

Mit innovativen Partnern sollten vorkommerzielle Ideen entwickelt und diese dann erprobt werden. Neue Verkehrstrends und -technologien sollten ausprobiert werden, wie der bereits beschlossene Testbetrieb von elektrischen Mikrobussen im Linienbetrieb oder E-Rikschas.

Nutzungsschwerpunkte für jedes Quartier

Für jedes Quartier – von der Neuhauser Straße und der Kaufingerstraße über die Sendlinger Straße bis zur Theatiner Straße, vom Tal über den Odeonsplatz bis zum Stachus – sollen individuelle Nutzungsschwerpunkte und Herausstellungsmerkmale definiert werden. „In ihrer Gesamtheit bilden die Aktionsräume und Quartiere ein zusammenhängendes Bild“, heißt es. Gefordert werden preiswerte Flächen beispielsweise für innovative Handelskonzepte und Zwischennutzungskonzepte für temporär leer stehende Flächen. ■

Die Studie „Münchner Innenstadt – Status quo und Perspektiven des Wirtschaftsstandorts“ ist auf der Homepage des Immobilienbrief München eingestellt unter www.immobilienbrief-muenchen.de/reports.