

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

„Quartier am Bahnhof“

- Taufkirchen will wachsen
- 200 000 m² BGF
- 865 Wohnungen
- 2025 soll B'Planverfahren starten

Seite 4

PGIM Real Estate

- Rechenzentrum geplant
- Grundstück in Unterschleißheim gekauft

Fürstenfeldbruck

- Adept gewinnt Planungswettbewerb
- 200 Hektar werden frei

Seite 5

Dibag

- Zwei Quartiere in Kirchheim
- Energie aus Geothermie

Wohnungsgesuche

- Plus 19 % seit 2019

Seite 6

Isar Aerospace

- 40 000 m² in Vaterstetten
- Neuer Unternehmenssitz

Seite 7

Kita-Campus in Augsburg

- Audere baut für 259 Kinder
- Spielflächen auf den Dächern

Runder Tisch mit der Stadt

Rohrer Immobilien

- Plattform zu geerbten Immobilien

Liebe Leser!

40 000 Quadratmeter mietet Isar Aerospace in Vaterstetten von der VGP Group. Das Unternehmen will hier eine der weltweit modernsten Produktionen für orbitale Trägerraketen aufbauen mit dem Ziel, Europas führender Anbieter für Satellitenstarts zu werden.



PGIM Real Estate erwirbt in Unterschleißheim ein Grundstück für die Entwicklung eines Rechenzentrums. Der Kauf erfolgt mit Hinweis darauf, dass München einen von nur sieben Internetknotenpunkten in Deutschland beherbergt und von Glasfaser-Langstreckenverbindungen profitiert, die über München nach Ost- und Südeuropa führen.

Beides ist ein starkes Statement für den Immobilien- und Wirtschaftsstandort München. Hier spielt die Musik, bei Zukunftstechnologien ist die Region ein unglaublich starker Standort.

Beide Ansiedlungen erfolgen nicht in der Landeshauptstadt selbst, sondern kurz hinter der Stadtgrenze. **Das zeigt wieder einmal, wie wichtig es ist, den Großraum München, besser noch die Metropolregion, als Einheit zu sehen, zu präsentieren und zu vermarkten.** Das Denken in kommunalen Grenzen ist überholt. Dies gilt selbst für Akteure aus der Region München, erst recht für internationale Marktteilnehmer.

Die Internationale Bauausstellung (IBA) Metropolregion München trägt zwar den Titel „Räume der Mobilität“ ([Immobilienbrief München Nr. 1](#)), sie sollte aber dringend dazu genutzt werden, dass die Wirtschaftsräume der Metropolregion stärker zusammenwachsen.

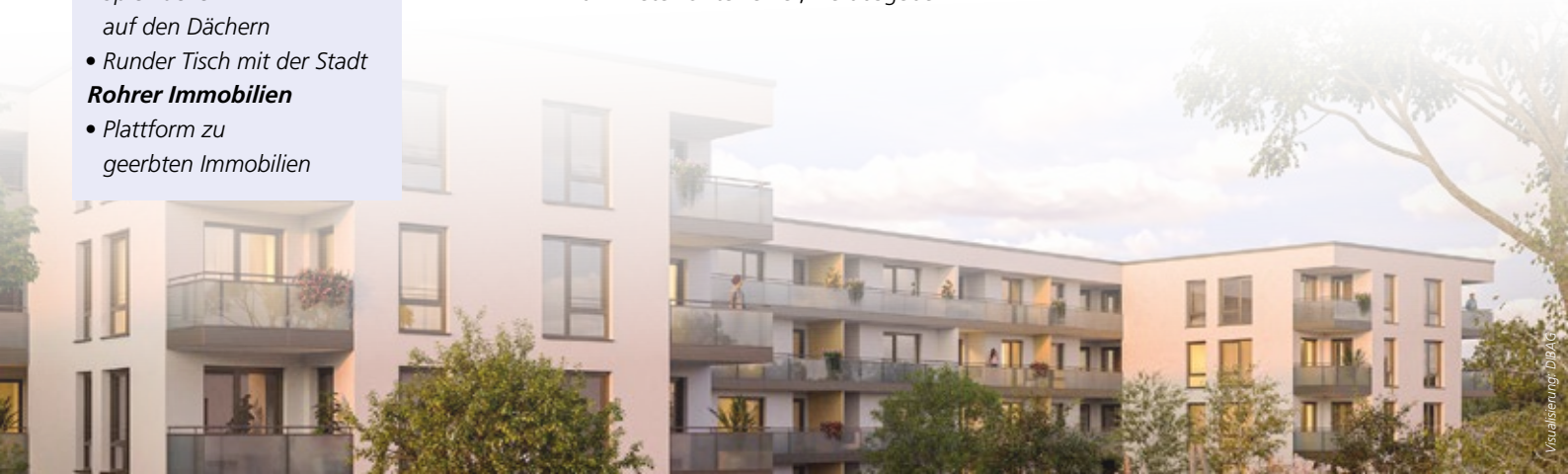
München hat das Zeug, international noch stärker als Wirtschafts- und Immobilienstandort ganz vorne mitzuspielen. Diese Chance gilt es zu nutzen. Vieles ist im Umbruch – Stichworte Klimaneutralität und KI –, Veränderungen bieten Chancen für den, der sie ergreift.

Optimistisch grüßt Sie herzlich

Ihr



Frank Peter Unterreiner, Herausgeber





Viel Grün und einige markante Punkthäuser

Taufkirchen plant „Quartier am Bahnhof“

Ein grünes Quartier will Taufkirchen direkt am Bahnhof realisieren. 12,6 Hektar beträgt das Areal, 200 000 Quadratmeter BGF sollen entstehen, davon sind 65 000 Quadratmeter für Wohnen vorgesehen.

Die Gemeinde im Landkreis München spricht selbst von einem „ambitionierten Bauprojekt“. **Das große Ziel sei, neben der Entwicklung von Gewerbe- und Wohnflächen die Lebensqualität zu erhöhen und einen attraktiven Ortsteil zu schaffen.** Bezahlbarer Wohnraum soll auf Freizeitangebote und Gewerbe treffen.

Ein Nutzungskonzept wurde nunmehr erstellt, das als Grundlage für Gutachten zu Infrastruktur, sozialer Entwicklung und Verkehr dienen soll. Es soll kurz gesagt für alle weiteren Entwicklungen hin zum Bebauungsplan die Grundlage bilden.

Externe Partner begleiten das ambitionierte Bauprojekt

Auftraggeberin für das Plangutachten „Quartier am Bahnhof“ ist die Gemeinde Taufkirchen. Die fachliche Begleitung im Bereich Stadt- und Landschaftsplanung sowie die Betreuung der Mehrfachbeauftragung liegt bei Dragomir Stadtplanung. Für die Projektsteuerung und -leitung sowie die Bürgerbeteiligung ist CIMA Beratung + Management zuständig. **Das Büro Steidle Architekten aus München wurde nach der Mehrfachbeauftragung 2021 mit der Planung des Areals beauftragt.**

Mehrere Nutzungsarten wurden untersucht

Um eine klare Entscheidung über die Art der Nutzung und die Verteilung der Flächen treffen zu können, ließ die Gemeinde die verschiedenen Nutzungsarten im Verhältnis zur Gesamtfläche des Bahn-



Taufkirchen will wachsen

hofsquartiers untersuchen. Hierbei wurden vor allem die Sektoren „Nahversorgung“ (Einzelhandel, nahversorgungsrelevante Dienstleistungen und Gastronomie), „Freizeit, Bildung und Soziokulturelles“, „Gesundheitseinrichtungen“, „Büronutzung“, „Hotel und Boarding“ sowie „Wohnnutzung“ (Sonderwohnformen, klassisches Wohnen) von der CIMA unter die Lupe genommen.



Auch hochpreisige Wohnungen will die Gemeinde zulassen

Rechnerisch sind 865 Wohnungen möglich

Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 Quadratmetern könnten bei 65 000 Quadratmetern Wohnfläche rechnerisch 865 neuen Wohnungen entstehen. Aber natürlich plant Taufkirchen einen Mix. **25 Prozent könnten demnach auf Ein- bis Zweizimmerwohnungen entfallen, 35 Prozent auf Dreizimmerwohnungen und 25 Prozent auf Wohnungen mit vier Zimmern. Fünfstückerwohnungen liegen in der Analyse nur bei 15 Prozent.** Eingepplant sind für einen lebendigen Bewohnermix neben Wohnungen im mittleren Preissegment auch niedrigpreisige und hochpreisige Wohnungen sowie barrierefreie und rollstuhlgerechte Einheiten.

Nutzungsmix im Erdgeschoss der Häuser

Für die Gemeinde Taufkirchen ist es wichtig, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und ihn mit qualitativ hochwertigen Angeboten zu kombinieren, um eine vielfältige und ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen. Dabei legt das Nutzungskonzept nicht nur Wert auf die architektonische Gestaltung des neuen Quartiers, sondern auch auf die Entwicklung eines attraktiven öffentlichen Raums sowie auf einen vielfältigen Nutzungsmix der Geschäfte im Erdgeschoss. **Auch ein Ärztehaus ist dem Gemeinderat wichtig.**

Anfang 2025 soll das Bebauungsplanverfahren starten

Für die Umsetzung des „Quartiers am Bahnhof“ rechnet die Gemeinde mit mindestens acht bis zehn Jahren. So muss bei-

spielsweise auch noch geprüft werden, ob Geothermie oder Fernwärme für die Versorgung des neuen Areals eingesetzt werden soll.



So soll der Nutzungsmix aussehen

Die Phase der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit soll jedenfalls noch in diesem Quartal starten, dann sollen erste Ergebnisse weiterer Gutachten vorliegen. Im Januar 2025 soll dann das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. ■

DEALS



Quelle: Stocks

PGIM Real Estate kauft Grundstück für Rechenzentrum

In Unterschleißheim, Landkreis München, erwarb PGIM Real Estate für seinen geschlossenen Value-Add-Fonds European Value Partners (EVP) II ein Grundstück, das für die Entwicklung eines Rechenzentrums vorgesehen ist. Das Anwesen verfügt über eine Stromversorgung von 30 Megavoltampere (MVA), die im Rahmen des Kaufprozesses gesichert wurde. PGIM wollte trotz Nachfrage keine Angabe zur genauen Lage, zur Grundstücksgröße und zur Frage, ob ein Makler involviert war, machen.



Quelle: Reinvest

Reinvest kauft Helmholtz-Palais

Für 30 Millionen Euro erwarb Reinvest, Luxemburg, das denkmalgeschützte Bürogebäude Helmholtz-Palais im Münchner Arnulfpark, berichtet Thomas Daily.

LOB & PREIS



Quelle (2): Fürstenfeld

Wettbewerb Fliegerhorst Fürstenfeldbruck

Das Planungsbüro Adept aus Kopenhagen gewann den zweistufigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb zur Entwicklung des Fliegerhorsts in Fürstenfeldbruck mit der Idee „Fürstenfeld Wood“. Neben der Leitidee und den jeweiligen städtebaulichen Kennwerten wurden von der Jury auch die Aspekte Energie und Klima, Verkehr und Mobilität, Immissionsschutz sowie die Wirtschaftlichkeit beurteilt. Ein zweiter Platz wurde nicht vergeben, dafür zwei dritte Plätze. 2026 soll die Bundeswehr das über 200 Hektar große Areal räumen, das dann in ein gemischt genutztes Quartier umgewandelt werden soll.

TERMINE

A³ Immobilienkongress in Augsburg

Am 27. Juni findet der zehnte A³ Immobilienkongress für die Region Augsburg statt. Wo genau steht der Immobilienmarkt, wie wirkt sich die Marktlage auf aktuelle Projektentwicklungen aus und welche zukunftsorientierten Lösungsbeiträge gibt es als Wege aus der Krise? Darauf will die Veranstaltung Antworten geben. Hinzu kommen Exkursionen zu den Augsburg Offices Lofts und in den Innovationsbogen im Augsburg Innovationspark sowie eine Begleitausstellung.

Erwartet werden zirka 250 Fachbesucher, der Immobilienbrief München begleitet den Kongress als Medienpartner. www.immobilienkongress-A3.de

Immobilienialog Metropolregion München

„Für eine nachhaltige Zukunft: Multifunktional, regional, klimaneutral“ lautet der Untertitel des Immobilienialog Metropolregion München, der am 14. (Vorabendevent) und 15. Mai in der Landeshauptstadt stattfindet. Themen sind beispielsweise die Hidden Champions unter den Städten der Metropolregion, Quartiere als Treiber für urbane Transformation, die künftige Internationale Bauausstellung und Mobilität als Motor für die Flächenentwicklung.

Der Immobilienbrief München begleitet den Immobilienialog als Medienpartner. www.heuer-dialog.de/11508

PROJEKTE



Dibag baut in Kirchheim

Im Rahmen des Projekts „Kirchheim 2030“, einer knapp 49 Hektar großen Entwicklungsfläche zwischen den beiden Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten im Landkreis München, realisiert die Dibag zwei Wohnquartiere. Eines, das Rathausviertel mit 137 Mietwohnungen und 29 Reihenhäusern, ist kurz vor der Fertigstellung. Die Wohnungen sind im Rahmen des Kirchheimer Modells teilweise mietpreis- und belegungsgebunden. Die Wärmeversorgung erfolgt hier aus etwa 2500 Metern Tiefe mit regenerativer Energie durch die Gesellschaft AFK-Geothermie. Für das zweite Quartier, das Projekt „Am Parksee“ mit 108 Mieteinheiten in vier Gebäuden, soll im Oktober Baubeginn sein.

MARKT

Bis zu 40 % für die Warmmiete

1102 Euro Warmmiete oder 40 % seines Nettoeinkommens in Höhe von 2774 Euro (Median) muss ein Münchner bei einer Neuanmietung einer 50 m² großen Bestandswohnung aus den 1990er-Jahren ausgeben, ermittelte Immowelt. In den anderen Städten der Metropolregion München ist dieser Wert niedriger. So nennt das Portal für Augsburg eine Warmmiete von 785 Euro, was bei einem Medianeinkommen von 2353 Euro eine Belastung in Höhe von 33 % bedeutet. In Ingolstadt sind es 26 % bei einer Miete von 775 Euro und 2929 Euro Einkommen. Für Kaufbeuren ermittelte Immowelt eine Miete von 694 Euro, was bei einem Einkommen von 2170 Euro zu einer Belastung von 32 % führt. In Rosenheim sind es 35 %, unterstellt wird eine Warmmiete von 799 Euro bei einem Nettoeinkommen von 2257 Euro.

Mehr Wohnungsgesuche

Um knapp 19 % hat die Zahl der Wohnungsgesuche in München seit 2019 zugenommen, meldet das Portal Immobilienscout 24. Unter den fünf untersuchten Metropolen stiegen die Gesuche in Hamburg mit 31 % mit Abstand

am stärksten und mit 17 % in Berlin am schwächsten. Bundesweit registriert Immobilienscout 24 sogar einen Anstieg der Suchaufträge um 38 Prozent.

Die meistgesuchte Wohnung

Zwei Zimmer, 54 m² und 977 Euro kalt – das sind laut Immobilienscout 24 die Eckdaten des Wohnungstyps, der in München am meisten gesucht wird. Dafür gibt es 237 Bewerbungen täglich. Die Wohnung, die in München am häufigsten angeboten wird, hat zwar ebenfalls zwei Zimmer, ist mit 69 m² und 1461 Euro Kaltmiete jedoch größer und vor allem deutlich teurer.

Immobilienumsätze steigen

11,7 Milliarden Euro betragen die Immobilienumsätze in Bayern im ersten Quartal, ein Plus von 10 % gegenüber dem Vorquartal und 6,5 % gegenüber dem ersten Quartal 2023, ermittelte das IVD-Marktforschungsinstitut. Deutschlandweit wurde zwischen Januar und März 2024 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 56,8 Milliarden Euro festgestellt. Das sind 9,2 % weniger als im Vorjahresquartal, aber 3,5 % mehr als im vierten Quartal 2023.

SIE WACHSEN UND SUCHEN MITARBEITER ?



MEDIADATEN:

www.immobilienbrief-muenchen.de
anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de

CLICK HERE 

VERMIETUNGEN



Quelle: Isar Aerospace

Isar Aerospace mietet 40 000 m²

Für seinen Unternehmenssitz mietet der Anbieter für Satellitenstarts Isar Aerospace 40 000 m² Büro-, Produktions- und Entwicklungsfläche von der VGP Group, einem Entwickler und Betreiber von Logistik- und Gewerbeimmobilien. Im Gewerbegebiet Parsdorf III in Vaterstetten, Landkreis Ebersberg, entwickelt das Unternehmen den „VGP Park München“ mit insgesamt 320 000 m², Nutzer sind bislang BMW und Krauss-Maffei. Bei der Vermietung an Isar Aerospace handelt es sich um den letzten Bauabschnitt. Baubeginn soll noch in diesem Jahr sein, angestrebt wird eine Zertifizierung nach DGNB-Gold.



Quelle: HIH Invest

Zwei Mieter für die Balanstraße

944 m² mietet eine Anwaltskanzlei in der Balanstraße 73 in München-Giesing, weitere 343 m² der Lebensmittelhersteller Sunbloom Proteins. Vermieter ist HIH Investment Real Estate, vermittelt hat Stock Real Estate.

Alvarez & Marsal erweitert im Franz auf 4100 m²



Foto: ABG Real Estate Group

Das amerikanische Beratungsunternehmen Alvarez & Marsal (A&M) mietet im Franz in der Sonnenstraße 20 in der Münchner Innenstadt weitere 1100 m² Bürofläche. Die Immobilie in der Nähe des Stachus wurde von ABG Real Estate zusammen mit Versorgungswerken als Joint-Venture-Partner erworben und saniert. A&M mietete kurz nach dem Richtfest im Mai 2023 etwa 3000 m² für seinen deutschen Hauptsitz und bezog die Flächen im März.

Physiotherapiepraxis mietet in Ismaning



Quelle: Savills

Die Physiotherapiepraxis Robert Blankenheim mietet 1350 m² in der Adalpenrostraße 45 in Ismaning, Landkreis München, von einem privaten Eigentümer. Die Schneider Verwaltungs- & Treuhand Gesellschaft betreut das Objekt, Savills vermittelte den Nutzer.

individuell – komfortabel – wirtschaftlich

Büroimmobilien mit System

PERSONEN

Held leitet Bürovermietung von NAI Apollo

Johann Held leitet das sechsköpfige Bürovermietungsteam bei NAI Apollo in München. Der Immobilienökonom war unter anderem elf Jahre bei JLL in München in der Bürovermietung und im



Foto: NAI Apollo

Investment tätig sowie etwa fünf Jahre bei Colliers für überregionale Einzelhandelstransaktionen zuständig. Zuletzt war er bei Cushman & Wakefield.

UNTERNEHMEN

Rohrer: Digitale Plattform zu geerbten Immobilien

Als nach eigenen Angaben erstes Münchner Maklerunternehmen bietet Rohrer Immobilien eine digitale Plattform für Immobilienerben. Sie wurde von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren entwickelt und soll helfen, komplexe Prozesse zu vereinfachen. So werden beispielsweise ein digitales Nachlassverzeichnis und die Beantragung des Erbscheins angeboten. www.rohrer-firmengruppe.de/wissenswertes/erbschaft.html

**Audere realisiert größten Kita-Campus in Augsburg
14 Gruppen für 259 Kinder**

„Auf dem Nol“ soll bis 2026 die größte Kita Augsburgs entstehen. Dann erhalten 259 Kinder in 14 Gruppen einen Betreuungsplatz. Träger und Betreiber wird die Stadt Augsburg selbst sein, realisiert wird der Kita-Campus von Audere Gesellschaftsimmobilien aus Fellbach bei Stuttgart.



Visualisierung (2): Johnny Architecture

Drei autarke Gebäude mit Spielflächen auf den Dächern

Der Entwurf des Karlsruher Büros Johnny Architecture sieht ein Ensemble aus drei autarken Gebäuden in CO₂-reduzierter Holzhybridbauweise mit zusammen 4070 Quadratmetern BGF vor. Sie gruppieren sich um einen nach Osten ausgerichteten, geschützten Innenhof.

ESG-konform und kreislaufwirtschaftsfähig

Eine Errichtung aus vorgefertigten Holzelementen ist genauso denkbar wie eine aus ganzen Modulen, meint Horst Lieder, geschäftsführender Gesellschafter bei Audere Gesellschaftsimmobilien. Wichtig ist ihm ESG-Konformität und dass die Gebäude zu einem möglichst hohen Anteil kreislaufwirtschaftsfähig sind. **Auf einigen Dachbereichen werden Photovoltaikanlagen installiert, hinzu kommt eine Wärmepumpe.**

Die 259 Plätze teilen sich auf in sieben Krippengruppen für 84 Kinder unter drei Jahren und sieben Kindergartengruppen für 175 Kinder über drei Jahren. Damit ist der Kita-Campus nicht nur die größte Kita in Augsburg, sondern auch eines der größten Kinderhäuser in Deutschland.

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.



Ein geschützter Innenhof

Ein maximal flexibles Gebäude für die Kinderbetreuung

Die sieben Kindergartengruppen werden als Flex-Gruppen gestaltet, sodass über die Strukturierung des Inventars der Kita-Campus unkompliziert an künftige Bedarfe für Kinder unter drei Jahren angepasst werden kann. Ein maximal flexibles Gebäude für eine nachhaltige Kinderbetreuung will Johnny Architecture damit schaffen.

Geschützte Spielflächen auch auf den Dächern

„Für den Spielspaß im Freien finden Kinder in einem großen Innenhof und auf sicheren, sonnen- und windgeschützten Dachspielflächen ein altersgerechtes sowie abwechslungsreiches Bewegungs- und Spieleangebot“, sagt Mazen Azmeh, Leiter Projektentwicklung bei Audere.

Dazu gehören Spielflure, die so breit sind, dass auf ihnen nicht nur getobt, sondern beispielsweise mittels Zebrastreifen, Verkehrsampel und Bobbycars auch eine frühkindliche Verkehrserziehung durchgeführt werden kann. **Auf dem Kita-Campus wird es zudem eine Frischküche für alle Gruppen geben.**

Konstruktive Zusammenarbeit mit der Stadt

„Wir bedanken uns bei den Vertretern der zuständigen Fachbehörden für die überaus konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit in allen die Baugenehmigung betreffenden Fragestellungen“, lobt Azmeh die Zusammenarbeit mit der Stadt Augsburg als beispielhaft. **Im August 2023 sei ein Runder Tisch eingerichtet worden, mit dem die auftretenden Fragen sehr schnell gelöst werden konnten**, ergänzt Lieder.

„Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen ist auch in Augsburg enorm hoch – Ende des vergangenen Jahres fehlten über 1600 Kita-Plätze. Mit der Errichtung des Kita-Campus können wir rund 16 Prozent der aktuellen Unterdeckung auffangen“, sagt Horst Lieder, auch deswegen habe sein Unternehmen in Augsburg breite Unterstützung erhalten.

Grundstück mit Blick über die Felder

Das Grundstück „Auf dem Nol“ liegt am südlichen Rand des Gewerbegebiets Haunstetten an der Inninger Straße mit Blick über die Felder. „Der Standort ist für die Wohngebiete der Umgebung gut erreichbar, liegt in zweiter Reihe und bietet somit ein ruhiges Umfeld für die dort betreuten Kinder“, sagt Mazen Azmeh. Darüber hinaus würden für eine sichere Infrastruktur im Zuge des Kita-Baus ein Fahrradweg angelegt, der Bürgersteig verbreitert und eine Ampelanlage installiert. ■