

Immobilienbrief MÜNCHEN



Ausgabe 22

www.immobiliensbrief-muenchen.de

18.12.2024

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Einzelhandel in München:

Gespräch mit Stephan Kippes

- Warum in der Fußgängerzone so viele Mieter wechseln
- Was Vermieter von Ladenmietern jetzt tun sollten
- Wie sich die Mieten entwickeln werden

Seite 8

Projekte

- Starnbergs „Moosaik“ nimmt Hürde
- Start für „Vertical Garden“

Seite 9

Deals

- Therme Erding gehört nun Wienern
- NH-Hotel wird zu Studentenhaus

Seite 10

Vermietungen

- Erster Mieter im Sugar Valley
- Premiere von Grazer Bank in Deutschland

Seite 11

Veranstaltungen

- Impressionen aus dem Hotel Koenigshof
- Großer Auflauf beim BFW Bayern

Seite 12

Tag der IBA-Projektideen

- Welche Projektgeber sich bewerben
- Was die Vorteile einer IBA-Förderung sind
- Womit Kaufbeuren punkten will

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Zu Weihnachten darf man sich etwas wünschen, ganz gleich, ob Groß oder Klein, ob Alt oder Jung, ob mit oder ohne offiziellen Wunschzettel. **Doch nicht jeder Wunsch geht in Erfüllung. Die meisten Kinder wissen das, ein Unternehmen aus dem Landkreis München wusste es nicht.** Der Betrieb hatte für seine Weihnachtsfeier mit 15 Beschäftigten Ende 2023 in einem Restaurant reserviert. Einzig: Die Gäste kamen nicht. Sie sagten auch nicht ab. Also verklagte das Restaurant die Firma auf Zahlung von 2775 Euro für das entgangene Geschäft. Die Beklagte weigerte sich und beharrte, es gebe keinen wirksamen Bewirtungsvertrag.



Das Amtsgericht München sah das anders. Es sei sehr wohl ein solcher Vertrag zustande gekommen. **Also muss die Firma zahlen – und lernt ganz nebenbei, dass die Reservierung für eine Weihnachtsfeier kein unverbindlicher Wunsch ist, den man mal eben so äußern kann, wenn einem danach ist.** Vielmehr ist sie ein verbindlicher Vertrag. Da gilt so etwas wie das Bestellerprinzip. Makler kennen sich damit ein bisschen aus. Wer bestellt, der zahlt. Ende der Durchsage.

Ganz viele Wünsche haben auch die 124 Bewerber, die sich für ihre Projektideen oder -flächen die Unterstützung durch die **Internationale Bauausstellung Metropolregion München** erhoffen. Bei der Vorstellung der Projekte in der Alten Kongresshalle München war viel von Mobilitäts-Hubs, Verkehrswende, gemeinschaftlichem Leben in Quartieren und zum Beispiel auch davon die Rede, Bahnhöfe nicht nur zum Umsteigen zu nutzen, sondern für einen längeren Aufenthalt, vielleicht für die Dauer eines Kinofilms. **Der Wunschzettel wurde immer länger, während sich einem Beobachter wie dem Autor dieser Zeilen zunehmend die Frage aufdrängte: Und was machen wir, wenn viele Leute das alles vielleicht gar nicht so wollen?** Aber halt, stopp, bald ist Weihnachten und jeder darf sich etwas wünschen.

Wir vom Immobilienbrief München wünschen Ihnen nun, dass wenigstens einer Ihrer Wünsche in Erfüllung geht! Daher: Schöne Bescherung!

Nun viel Spaß beim Lesen – und alles Gute bis zur nächsten Ausgabe. **Wir machen etwas Weihnachtsferien und sind am 15. Januar 2025 wieder für Sie da.**

Es grüßt Sie ganz herzlich



Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur





Wer vom Stachus aus in die Münchner Fußgängerzone geht, sieht derzeit viel Weihnachtliches, ansonsten aber vor allem Stillstand bei Bauprojekten und immer mehr Filialisten, die es in jeder Fußgängerzone gibt

Einzelhandel in München: Viel Glanz, viel Stimmung, aber auch viele Baustellen und jede Menge Fluktuation

Der Dezember ist jedes Jahr eine Ausnahme. Dann treibt das Weihnachtsgeschäft die Umsätze im Einzelhandel in die Höhe. Das ist gut so, denn in den Bestlagen in der Münchner City liegt die Spitzenmiete für Einzelhandelsflächen, trotz Rückgängen um rund ein Drittel, noch immer bei 280 Euro pro Quadratmeter. Das reicht weiterhin für Platz eins in Deutschland. Erst in erklärten Nebenkernlagen liegen die Mieten mit etwa 60 Euro pro Quadratmeter in gänzlich anderen Dimensionen.

Das mit den hohen Umsätzen in der Vorweihnachtszeit ist auch 2024 der Fall, ungeachtet dessen, dass das Münchner Ifo-Institut das Geschäftsklima im Einzelhandel noch im November keineswegs nur positiv einordnete. Zum einen legte das Geschäftsklima zwar etwas zu, zum anderen aber verharrte es insgesamt auf niedrigem Niveau. Einzelhandelsverbände berichteten nach den ersten beiden Adventswochenenden von gutem Geschäft in den Bereichen Elektronik und Bücher, während die Schuh- und Bekleidungsgeschäfte über verhaltene Umsätze klagten. All diese Befunde schlagen sich offenbar ganz ähnlich im Münchner Einzelhandel nieder. Und sie tragen insbesondere auch in den besten Lagen zu gewaltiger Fluktuation bei.

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd stellte gerade erst fest, dass in der Kaufingerstraße nur noch 15 Prozent der Ladenmieter anzutreffen sind, die dort auch 2005 schon waren. **Ähnlich sieht es in der Sendlinger Straße aus, wo noch 17 Prozent der Mieter altbekannt**

sind. In der Neuhauser Straße und der Theatinerstraße sind immerhin noch ein Drittel der damaligen Mieter da. Instituts-Chef Stephan Kippes sieht in der vielen Fluktuation trotz mancher Trauer um verschwundene Geschäfte und dem Trend zu internationalen Filialisten



Die Sendlinger Straße befindet sich in stetem Strukturwandel

auch einen Hinweis auf die Stärke des hiesigen Einzelhandelsmarkts. Seine Begründung: Von Dauerbaustellen abgesehen gebe es in den besten Lagen so gut wie keinen Leerstand.



Quelle: Stadt

Am Max-Joseph-Platz fällt die Fluktuation der Ladenmieter viel geringer aus als in der Kaufingerstraße

Zahlreiche Schließungen und Neueröffnungen von Geschäften in der Münchener City

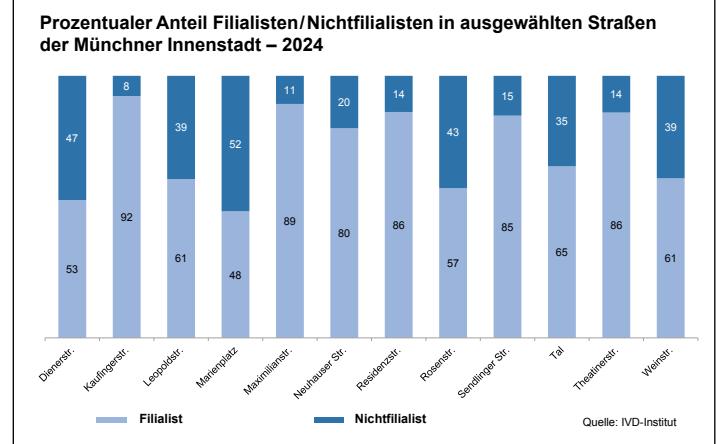
„In einem anhaltend schwachen konjunkturellen Umfeld präsentierte sich der Einzelhandelsvermietungsmarkt am Standort München zuletzt durchaus stark“, stellt Kippes fest. Damit meint er diverse Neueröffnungen, darunter jüngst ein kompakter Media Markt im Tal sowie immer häufiger Flagship-Stores wie die der Brillenmarke Ray-Ban und des Fußballausstatters Unisport, in Kürze auch zum Beispiel noch von JD Sports. **Selbst prominente Schließungen wie die von Hallhuber und Sport-Scheck hinterließen in der Stadt keinen langfristigen Leerstand.**

Doch auch an einem starken Einzelhandelsstandort wie München geht es nicht ohne Fantasie und Flexibilität. Mark Goldmann, geschäftsführender Gesellschafter des Starnberger Immobiliendienstleisters Goldmann & Partner, beobachtet im Einzelhandel einen Trend zum Erlebnischarakter. Dazu passten die immer zahlreicher werdenden Flagship-Stores, die auf hohes Interesse von Kunden stießen. Zudem gehe es vermehrt darum, Onlinekonzepte zu integrieren, auch in bevorzugten Lagen wie der Münchener City. **Ein Beispiel: „Im Tal haben wir Knuspr auf einer Handelsfläche untergebracht.“ Also einen Online-Supermarkt.**

Goldmann sieht in Obergeschossen künftig eher Büros als Einzelhandelsflächen

Trotz aller Robustheit des Einzelhandelsvermietungsmarkts München sieht Goldmann zunehmende Hürden, sobald es nicht nur ums Erdgeschoss geht. **„Je höher sich die Flächen befinden, umso schwieriger“, sagt er.** Wenn solche Flächen freigezogen werden, weil ein Mieter umzieht oder gänzlich vom Markt verschwindet, bestehe der Ausweg womöglich nur darin, in den oberen Etagen eher Büro- statt Einzelhandelsflächen unterzubringen, also entsprechend umzubauen.

Noch mehr Fantasie brauchen die Münchener für die zahlreichen Baustellen zwischen Hauptbahnhof und Marienplatz, die der insolvente Signa-Konzern hinterlassen hat. „In der Schützenstraße werden die Konsequenzen besonders deutlich“, sagt Kippes. Allerdings macht er im Gespräch mit dem Immobilienbrief München



Die Filialisten stellen fast überall die Mehrheit der Mieter

auch Vorschläge, wie man insbesondere dort selbst kurzfristig mehr Aufenthaltsqualität schaffen könnte. Ein Appell an die Stadt München, sich der Sache anzunehmen.

Vergleichsweise hohe Stabilität bei den Mieter am Marienplatz

Generell sieht er auch in der Landeshauptstadt einen klaren Trend zu Filialisten, die in der Münchener Innenstadt nur am Marienplatz noch nicht in der Mehrheit sind. **Der Ausnahmefall Marienplatz erklärt sich unter anderem damit, dass die Stadt München im Erdgeschoss des Rathauses Wert auf nicht austauschbare Nutzer legt.** Also Mieter, die Kippes als „Salz in der Suppe“ bezeichnet, die

der Stadt Individualität geben und die es nicht überall auf der Welt gibt. Ganz nebenbei zählt der Marienplatz zu den Standorten mit vergleichsweise viel Stabilität hinsichtlich der Mieter. Dort sind 58 Prozent der aktuellen Ladenmieter auch schon 2005 da gewesen.

Interview mit Stephan Kippes über Münchener Einzelhandelstrends, Showrooms und Klamotten-Checks auf Eisblöcken

Wir sprachen mit Kippes über Klamotten-Checks auf Eisblöcken, den Münchener Einzelhandelsimmobilienmarkt, seine Besonderheiten, seine



Quelle: Stephan Kippes

Stephan Kippes: Marktforscher und Professor aus Leidenschaft

Perspektiven, funktionierende Konzepte sowie die immer noch vergleichsweise hohen Mieten. **Kippes, der neben seiner Tätigkeit als Leiter des Marktforschungsinstituts des IVD Süd auch als Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen lehrt, hat für die Vermieter von Einzelhandelsflächen in München ein paar Tipps parat, die sie nicht alle gerne hören werden, und er ordnet die Chancen von Handelsstandorten wie dem Rotkreuzplatz oder dem früheren Karstadt am Nordbad ein. Und natürlich sprachen wir auch darüber, ob Volkswagen seine Krise demnächst womöglich mit Showrooms in der Münchener Fußgängerzone bekämpfen wird.**

85 Prozent Mieterwechsel: „Das spricht für eine Riesendynamik“

Herr Kippes, was sind die entscheidenden Gründe für die vielen Wechsel der Einzelhandelsmieter in prominenten Münchner Innenstadtlagen in den vergangenen fast 20 Jahren? Woher kommen 85 Prozent Mieterwechsel in der Kaufinger Straße? Liegt das am Onlinehandel? Oder an der sich rasant wandelnden Kundennachfrage? Oder sind 280 Euro Spitzenmiete immer noch zu hoch, nachdem es 2021 sogar bis zu 420 Euro waren?

Wenn ein Konzept nicht funktioniert, ist ein Mieter schon allein durch die tonnenschwere Last der Mieten quasi gezwungen, eine Änderung herbeizuführen. Also zum Beispiel an einen nicht ganz so teuren Standort auszuweichen. Das erklärt schon mal einen Teil der vielen Wechsel. Aber 85 Prozent sind natürlich schon ein kerniger Wert. Das spricht für eine Riesendynamik.

Oder für eine Riesenunruhe auf einem überhitzten Markt in der Fußgängerzone!

Von überhitzt würde ich nicht sprechen. **Manche Fluktuation ist ganz natürlich. In der Kaufinger Straße und den anderen 1a-Lagen entstehen ja auch keine großen Leerstände.** Die gibt es aktuell nur bei den Signa-Ruinen, die ich nicht mal als Baustellen bezeichnen würde, weil da ja schon geraume Zeit gar nicht mehr gebaut wird. Wenn ein Konzept in den bevorzugten Citylagen nicht funktioniert, stehen immer andere Mieter parat, die die Flächen wollen. Darunter auch die Betreiber von Flagship-Stores. Und, ja, die Miethöhe ist natürlich ein ganz wesentlicher Faktor.

„Die Zeiten mit den 420 Euro waren für Vermieter der Mietzinsolmp“

Nehmen wir noch mal die 280 Euro. Ist das nun der neue Standard, an dem sich auf Jahre hinaus nichts ändern wird, oder könnten die Spitzenmieten demnächst wieder steigen, wenn auch nicht gleich auf 420 Euro?

Ich erwarte keine großen Veränderungen nach oben. Die Eigentümer sollten vielmehr froh sein, wenn sie hier gute Mieter haben, die solche

Büros für smarte Zeiten.

Individuell mit System –
moderne Arbeitswelten.

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de/standort/muenchen



GOLDBECK



Baustelle im Wartestand: Am Standort des früheren Karstadt am Nordbad, einer Nebenkernlage 1a, soll das Stadtteilzentrum Bono entstehen

Größenordnungen wie 280 Euro zahlen. Wenn man nicht wüsste, dass wir zuvor schon bei über 420 Euro waren, würde ich sagen, 280 Euro ist auch schon eine Ansage. Das müssen die Mieter erst mal erwirtschaften. **Wenn ein kleiner Laden mit vielleicht 60 Quadratmetern 280 Euro Miete zahlt, sind das im Monat fast 17 000 Euro plus Nebenkosten. Da ist dann noch kein Gramm Ware gekauft und noch kein Personal bezahlt, von einem erzielten Gewinn ganz zu schweigen.** Da waren in den guten Jahren eine ganze Reihe von Eigentümern und Investoren ein bisschen verwöhnt. Die Zeiten mit den 420 Euro waren für sie der Mietzinsolymp. Ich vermute übrigens, dass eine Art Mietpreisbereinigung auch ohne die Coronapandemie gekommen wäre. Aber wohl etwas langsamer und vielleicht nicht ganz so deutlich.

„Wäre ich Eigentümer, würde ich jetzt erst einmal Mieterpflege betreiben“

Das heißt, statt Mieterhöhung wäre zunächst einmal mehr Zuwendung der Vermieter zu ihren Mietern geboten?

Wäre ich Eigentümer, würde ich jetzt in der Tat erst einmal Mieterpflege betreiben. Das kann zum Beispiel bedeuten, eine Immobilienfassade zu verschönern, um den Mieter zu unterstützen. Womöglich hilft das dann auch dabei, den Mietzins leicht erhöhen zu können. **In den fetten Zeiten hatte ich den Eindruck, dass es da Vermieter gab, die eine nackte, unrenovierte Fläche zur Verfügung stellten und ansonsten nur noch ihre Kontonummer herausrückten, an die der verlangte Mietzins zu zahlen war.**

Probleme für Eigentümer nur, „wenn sie zu einem völlig überhöhten Multiplikator eingekauft haben“

Bringen die immerhin um ein Drittel gesunkenen Mieten Eigentümer in Probleme, die mit 420 Euro kalkuliert hatten?

Probleme könnten, wenn überhaupt, diejenigen bekommen, die vor vier Jahren zu einem völlig überhöhten Multiplikator eingekauft haben. Aber in der Regel werden solche Immobilien sehr lange gehalten. Dadurch sollten auch solche Investments mit nicht ganz idealem Timing beherrschbar sein.

Braucht es in München viel mehr Beispiele, bei denen Online- und Offlinehandel verzahnt werden mit der Folge, dass daraus Mieter für attraktive Einzelhandelsflächen erwachsen?

Der Onlinehandel ist für viele dieser Konzepte, die es im Einzelhandel gibt, zum Verhängnis geworden. Andererseits hätte man sich in all den Jahren auch schon vielerorts darauf einstellen können. Das heißt, sich selbst eine starke Onlineschiene aufzubauen und die auch für mehr Attraktivität von stationären Einzelhandelsflächen nutzen. Das geht natürlich nicht für jedes Konzept gleich gut. Wenn Sie Mittelständler sind oder als Familienunternehmen eine Filiale haben, wird es vielfach schwer sein, ein rettendes Onlinekonzept aufzubauen. **Aber generell wird es eine Annäherung von Online- und Offlinehandel geben. Das geht in beide Richtungen. Ich nenne das Konvergenz der Systeme.** Plötzlich eröffnen Pure-Online-Companys irgendwelche Läden und auf der anderen Seite haben wir klassische Einzelhändler, die sich eine Onlinehandelspräsenz aufbauen ...

Breuninger lebt Verzahnung von Online- und Offlinehandel vor

... wie zum Beispiel die Kaufhauskette Breuninger, die mittlerweile mehr als 50 Prozent ihres Umsatzes online macht.

Ja, solche Beispiele. Breuninger ist ja weiß Gott keine Pure-Online-Company. Ganz im Gegenteil. Umso bemerkenswerter, dass sie dort mit ihrem Onlinekonzept offenbar erfolgreich sind.

Die Konvergenz funktioniert aber nicht 1:1 in dem Sinne, dass Onliner nun plötzlich so viele Flächen anmieten, wie durch den Onlinehandel nicht mehr gebraucht werden, oder?

Nein, diese Läden, die die Onlinehändler aufmachen, sind eher symbolisch. Das rettet die Vermietungssituation auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt insgesamt also nicht. Wenn es statt 1:1 zum Beispiel 1:20 wäre, würde mich das schon positiv überraschen. Ich kenne da keine validen Zahlen, aber man merkt schon auf, wenn Zalando plötzlich irgendwo einen Laden aufmacht, wobei das bei Zalando längst nicht mehr den ganz großen Überraschungsfaktor hat.

„Highlights, an denen die Leute merken, dass sie in München sind und nicht in Singapur“

Sie betonen gerne, die Stadt München achte im Erdgeschoss des Rathauses am Marienplatz darauf, dass da Mieter drin sind, die nicht einer der großen Filialisten sind. Sollte die Stadt München dazu beitragen, mit entsprechenden Vorgaben, für zum Beispiel die Sendlinger Straße, Neuhauser Straße und die Theatiner Straße, zu verhindern, dass dort irgendwann nur noch die Ketten vertreten sind, die es überall auf der Welt gibt und die Fußgängerzonen von Ostasien bis zur Westküste der USA überall gleich aussehen lassen?

Die Austauschbarkeit der Fußgängerzonen prangere ich regelmäßig an. Ich will jetzt hier kein Filialisten-Bashing machen. Das sind Ketten, die in der Regel ein gutes Konzept haben, das überall funktioniert, und die Leute wissen, was sie dort bekommen. **Wenn ich in Sydney oder irgendwo in den USA und in London überall die gleichen Mieter habe, fehlt aber das Salz in der Suppe. Das sind nämlich die nicht filialisierten Mittelständler mit ganz eigenen Produkten.** Das kann auch ein Eisgeschäft sein, in dem es ein anderes Angebot gibt als bei den weltweiten Ketten, die offenbar den Massengeschmack treffen und deswegen überall funktionieren. Das Individuelle in unseren Fußgängerzonen ist naturgemäß das, was Sie eben nicht duplizieren können. Das sind die Highlights, an denen die Leute merken, dass sie zum Beispiel in München sind und nicht in Singapur.

Und die Stadt München, könnte sie solche Highlights fördern?

Da sehe ich kaum Möglichkeiten. Die hat die Stadt eher beim Thema Freischankflächen draußen auf den Gehwegen oder auf den Straßen. Damit kann sie die Gastronomie unterstützen. Aber nicht nur den Mittelständler, davon profitieren dann auch gastronomische Filialisten. Da kann die Stadt nicht willkürlich unterscheiden.

Showrooms von Autoherstellern: „Eher nur ein Farbtupfer“

Sehen Sie noch nennenswertes Potenzial für Showrooms etwa von chinesischen Autoherstellern, künftig womöglich auch von Volkswagen, um dem Niedergang entgegenzuwirken, Ladenflächen in der Münchner City zu belegen?

Ein paar werden da vielleicht noch Platz finden, aber das ist kein umfassendes Konzept, um hier größere Handelsflächen abzunehmen. Das ist maximal eine Ergänzung, mehr nicht. Eher nur ein Farbtupfer.

Was ist mit Erlebniskonzepten, von denen auch auf dem jüngsten Handelsimmobilientag München viel die Rede war. Braucht es mehr davon, womöglich auch mit Influencern, die in Läden hektische Videos überdrehter Typen machen und ihre Social-Media-Gemeinde damit vom Sofa in die Geschäfte locken, wenn auch dümmstenfalls nur mit dem Effekt, dass auch die sich wieder nur überall filmen?

Da fällt mir sofort Ikea ein. Ikea will seit geraumer Zeit an der Oxford Street in London so einen großen Erlebnisladen eröffnen. Also nicht eines dieser Studios, die es mittlerweile weltweit gibt, sondern eine richtig große Fläche. In München aber dürfte Ikea sein Potenzial mit dem Kauf der Pasing Arcaden wohl ausgereizt haben.

Kunden testen Ski- und Winterbekleidung in einer Kühlkammer

Ich dachte eher an so etwas wie das L&T Sporthaus in Osnabrück. Dort können Kunden im Untergeschoss surfen.

Es gibt in den USA so ein Konzept, da kann man in einer Kühlkammer Ski- und Winterbekleidung testen. Das ist natürlich schon cool, wenn man den Ski anziehen kann, sich auf einen Eisblock setzt und sich dann eine Meinung dazu bilden kann, ob das Equipment taugt.

Das hätte den Sport-Scheck wahrscheinlich auch nicht über Eis gehalten ...

Wohl kaum. Auch das Beispiel ist eine dieser ganz traurigen Entwicklungen in München.

Kaufhof am Marienplatz mit sehr guten Chancen für die Zukunft

Was könnte aus dem Kaufhof am Marienplatz werden, wenn auch der im Worst Case irgendwann kein Kaufhof mehr sein sollte?

Das Szenario halte ich für sehr unwahrscheinlich. Das Kaufhaus wird, wie man hört, profitabel geführt. **Daher würde ich davon ausgehen, dass es ganz weit hinten auf der Liste möglicher Schließungen steht, sollte es in dem Unternehmen weitere Probleme geben.** Also, wenn der Mietzins dort einigermaßen vernünftig ist, hat das Kaufhaus eine sehr gute Chance. Damit meine ich ausdrücklich nicht die Architektur.

Was gegen Bausünden helfen könnte – nicht nur am Marienplatz

Die ziemlich schrecklich ist. Nur die Tauben freuen sich.

Ich wurde einmal ironisch von der Presse gefragt, welche Gebäude ich gerne abreißen würde. Da fiel mir als bayerischer Patriot sofort der Kaufhof am Marienplatz ein, weil er dort architektonisch überhaupt nicht hinpasst. Da ist das Rathaus, da ist der Marienplatz, da sind die Touristen – und dann steht da dieses, nun ja, Gebäude. Ich habe dazu eine ketzerische Theorie. **An solchen Häusern müsste unten eine große Tafel angebracht werden, auf der steht, wer der Architekt**

war, wer der Oberbürgermeister war, wer das gebaut hat und wer im Stadtrat dafür gestimmt hat. Damit würde transparent, wer solchen Murks zumindest mitverschuldet hat. Dies würde zukünftig von weiteren Bausünden abschrecken.

Man könnte auch den Christo reanimieren, um solche Gebäude einzupacken.

Auch das wäre zu überlegen, nur leider ist er tot.

Nebenkernlagen und Streulagen: „Für Einzelhändler besonders schwer“

Lassen Sie uns noch auf die Nebenkernlagen blicken, die Sie in den Markterhebungen des IVD Süd aufführen und als Problemkinder in München einstufen. Welche Straßenzüge sind damit gemeint?

Nebenkern 1a ist zum Beispiel die Gleichmannstraße in Pasing. Das sind generell Stadtteilzentren mit ein bisschen Verdichtung. Aber auch Geschäftskern 1b, also etwa die Schwanthalerstraße. Und jenseits der Geschäftskern- und Nebenkernlagen gibt es noch die Streulagen. Diese, wie auch Nebenkernlagen, laufen für Einzelhändler besonders schwer.

„Warum sollte das nicht auch am Nordbad gehen?“

Was ist mit dem Standort des früheren Karstadt am Nordbad, auf dem das Stadtteilzentrum Bono geplant ist, das, sofern es auf der Baustelle irgendwann weitergeht, neben 27 000 Quadratmetern Büro- auch 6000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche umfassen soll? Nebenkernlage 1a?

Ja, das würde ich so sagen. Das gilt übrigens auch für den Kaufhof am Rotkreuzplatz. Der Standort scheint mit seinem Mix aus Supermarkt, Buchhandel, Optiker, Weingeschäft und Gastronomie ganz gut zu funktionieren. Warum sollte das nicht auch am Nordbad gehen?

Falckenberg-Ensemble: Eine ganz eigene Lage zwischen Marienplatz und Maximilianstraße

Noch ein Schwenk zurück in die Innenstadt, Thema Falckenberg-Ensemble, also die Dauerbaustelle beim Mandarin Oriental. Ist der Standort eher so etwas wie eine verlängerte Maximilianstraße oder eher eine Erweiterung des Marienplatzes?

Sagen wir so: Der Marienplatz ist da schon sehr weit weg. Und beim Mandarin Oriental werden sie wohl nicht versuchen, Marienplatzgeschäfte anzusiedeln. Ich würde vermuten, man probiert es dort mit Angeboten im edlen, gehobenen Bereich für die Klientel des dortigen Hotels. Es ist immerhin denkbar, dass das Hotel eine ganze Lage transportiert, also so etwas wie die Marke ist, die die Ausrichtung des Einzelhandelsangebots an dem Standort bestimmt. Als Verlängerung der Maximilianstraße sehe ich das Falckenberg-Ensemble nicht. **Im Einzelhandel sind ein, zwei Ecken, um die man muss, und eine fehlende Sichtanbindung, um irgendwohin zu kommen, schon so**

etwas wie Kilometer. Da geht dann also kaum jemand hin. Das dürfte bei der Maximilianstraße genauso sein. Wer die durchläuft, will nicht plötzlich abbiegen.

Also, man wird am Falckenberg-Standort etwas Eigenes aufbauen müssen, was etwas Besonderes ist und sich von sich aus trägt. Wenn es gelingen sollte, dort etwas so Tolles anzusiedeln, dass sich die Leute von der Maximilianstraße sagen, sie sollten dorthin abbiegen, umso besser. Aber so etwas muss sich immer auch erst in den Köpfen der Leute festsetzen – und den Weg in die Reiseführer finden, damit die zahlungskräftige Klientel das Ensemble im Idealfall direkt ansteuert.



Idee: Marktstände, neues Pflaster und Pflanzenkübel gegen das Elend in der Schützenstraße

Apropos Idealfall: Der Hauptbahnhof in München ist ebenfalls eine Dauerbaustelle, die Schützenstraße mit dem leer stehenden Karstadt ist schauerlich – und in der Neuhauser Straße geht es gleich mit Baustellenstillstand weiter. Haben Sie eine Idee, wie man die Verbindung vom Hauptbahnhof in die Fußgängerzone kurzfristig zumindest etwas einladender gestalten könnte? Vielleicht mit dauerhaften Marktständen in der Schützenstraße?

Es ist wirklich schauerlich, wie sich die Stadt München zwischen Hauptbahnhof und Stachus präsentiert. Da hat selbst der Bereich vor dem Bahnhof in anderen Großstädten etwas Anheimelnderes. Frankfurt nehmen wir da jetzt mal aus. **Aber ja, Marktstände, wenn das die Schützenstraße hergibt: Warum nicht? Es wäre dort schon viel gewonnen, wenn der Boden gemacht und ein bisschen aufgeräumt würde, damit da nicht so viel rumliegt. Dazu ein paar Pflanzenkübel und Sitzgelegenheiten.** Das könnte man dort probieren. Aber ein neues Pflaster kostet Geld und wäre Sache der Stadt, wenn es dort denn das Interesse gäbe, dass die Gegend die nächsten Jahre nicht einfach vor sich hingammelt.

Hilfreich wäre es auch, das betrifft ebenso die Neuhauser Straße, wenn die Baustellen wenigstens ein bisschen dezenter gestaltet würden. Die Schützenstraße war natürlich nie eine Luxusmeile und auch mit dem noch geöffneten Karstadt nicht so richtig toll. Aber mit so ein paar Handgriffen könnte man dort ein bisschen was machen. So wie es da jetzt ist, ist es jedenfalls gruselig. **München präsentiert sich in der Gegend nicht als Weltstadt mit Herz, sondern als Weltstadt mit Dauerbaustellen im Herzen.** Das ist schon traurig. ■

PROJEKTE

Starnberg: Pläne für Quartier „Moosaik“ nehmen weitere Hürde



Das auf bisherigen Gewerbeblächen zwischen Petersbrunner Straße und Moosstraße in Starnberg geplante Quartier „Moosaik“ hat eine weitere Etappe genommen. Der Starnberger Bauausschuss votierte einstimmig für die zweite Offenlegung der Pläne zum Bau von 330 Wohnungen sowie Flächen für Büros, Einzelhandel und Arztpraxen. Das vorgesehene Bau-

vorhaben auf dem 30 000 m² großen Areal basiert auf Plänen der Unternehmerfamilie Houdek, die bis ins Jahr 2018 zurückgehen. Sie umfassen 16 Gebäude mit einer nunmehr auf eine Etage reduzierten Tiefgarage. Der übrige Parkraum wird in einer oberirdischen Quartiersgarage geschaffen. Zum Ensemble gehören auch großzügig geplante Freiflächen.

Hammer beginnt mit Bau des Projekts „Vertical Garden“ im Münchener Norden



Die Hammer-Gruppe hat für ihr geplantes Immobilienprojekt „Vertical Garden“ am Frankfurter Ring 143 im Münchener Stadtteil Milbertshofen die Baugenehmigung erhalten. Somit kann das Unternehmen mit der Errichtung von knapp 10 000 m² Bruttogrundfläche beginnen, die sich für Büros, Forschung, leichte Produktion oder auch Showrooms eignen. Der nach Entwürfen von Oliv Architekten geplante Komplex entsteht unter der

Leitung von Matthias Pretsch auf einem 5200 m² großen Grundstück. Für das Projekt strebt Hammer eine Leed-Platin-Zertifizierung, KfW-40-Standard und Konformität mit der EU-Nachhaltigkeits-Taxonomie an. Die Immobilie wird unter anderem mittels Photovoltaikanlagen und Fernwärme versorgt. Baumaterialien wie Spannbetonhohldielen sollen den CO₂-Abdruck der Projektentwicklung deutlich reduzieren.

Pläne für 725 Wohnungen in Neuperlach nehmen nächste Hürde

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Münchener Stadtrats hat den Weg für den Bau von 725 Wohnungen im Stadtteil Neuperlach geebnet. Auf dem 7,3 ha großen Gelände eines ehemaligen Siemens-Firmenparkplatzes entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings werden die Wohnungen in bis zu zwölf Stockwerken hohen Gebäuden

errichtet. 30 % der Wohnungen sind geförderte, weitere 10 % preisgedämpft. In den zur Straße hin gelegenen Erdgeschossen sollen Geschäfte, Restaurants, Büros und Gemeinschaftsräume unterkommen. Die Pläne gründen auf Entwürfen von Professor Biedermann Architekten, München, und Matthias Wolf Landschaftsarchitekt, Fürstenfeldbruck.

Erste Immobilie im Erdinger Greenbiz Park an Mieter übergeben

Die erste fertiggestellte Gewerbeimmobilie im Greenbiz Park am Josef-Beil-Ring und am Franz-Xaver-Empl-Ring in Erding (Landkreis Freising) ist an den Mieter Intercell Pharma übergeben worden. Der Entwickler VIB Vermögen, Neuburg an der Donau, investierte 8,5 Millionen Euro in das Projekt, das in Summe 6200 m² Fläche bietet, darunter 4400 m² in der Lager- und Fertigungshalle.

Generalunternehmer des Baus war die Gewerk Süd GmbH, Ingolstadt. Mitte August 2024 erfolgte neben dem nun fertigen Gebäude der Spatenstich für die zweite Immobilie auf dem 21,5 ha großen Areal. Das 33 000 m² große Gebäude soll im Juni 2025 fertig werden. Die Vervollendung des gesamten Gewerbeplexes mit seinen 82 000 m² Mietfläche ist für 2026 vorgesehen.

PROJEKTE**Lodenfrey-Park: Haus K voll vermietet – Pläne für 18 Wohnungen**

Vier Monate vor der geplanten Fertigstellung ist Haus K im Münchner Lodenfrey-Business-Park an der Osterwaldstraße im Münchner Stadtteil Schwabing voll vermietet. Die letzten 685 m² Bruttogrundfläche des kompletten Dachgeschosses gingen an die zur Naos Group gehörende Firma Biderma. Insgesamt misst Haus K knapp 5000 m².

Auf dem Gelände des Lodenfrey-Business-Parks sind die rund 35 000 m² Gewerbegebäuden nahezu voll belegt. Für das Jahr 2025 plant Geschäftsführer Markus Hofmann unter anderem die energetische Sanierung von Haus A sowie die Dachsanierung der Häuser F und G. Zudem liegt mittlerweile die Baugenehmigung für zwei Gebäude vor, in denen 18 Wohnungen mit zusammen 2000 m² Mietfläche entstehen sollen.

**DEALS****Wiener Therme Group übernimmt Therme Erding**

Die vom Geschäftsmann Robert Hanea geführte Wiener Therme Group hat die von der Familie Wund geschaffene Therme Erding für einen dreistelligen Millionen-Euro-Betrag übernommen. Die 1999 eröffnete Therme, zu der auch das Schiffshotel Victory mit 134 Zimmern gehört, gilt unter anderem mit 40 Pools und Wasserbecken, 28 Rutschen sowie 35 Saunen und Dampfbädern als die größte der Welt. Die Therme Group spricht von einem Finanzierungspaket aus selbst eingebrachtem Eigenkapital sowie Mitteln in Höhe von 320 Millionen Euro, die von Macquarie Capital gesichert seien. Die Finanzierung wurde von der Deutschen Bank und der BF Direkt Group strukturiert. Hanea und die Familie Wund unterhalten schon längere Zeit persönliche Beziehungen und hatten bereits zuvor eine strategische Partnerschaft vereinbart. Mit der Akquisition wird die Therme Group eigenen Angaben zufolge zum weltweit größten Betreiber von Wohlfühlinfrastruktur. Die Wiener kündigen weitere Investments in Frankfurt, Manchester, Toronto und den USA an.

Conren Land erwirbt „Hofmark 1“ am Olympiapark

Der Immobilieninvestor Conren Land hat das Objekt „Hofmark 1“, Moosacher Straße 69, im Münchner Stadtteil Oberwiesenfeld erworben. Das 2023 fertiggestellte Gebäude verfügt über 7850 m² Bruttogrundfläche und ist Teil des neuen Stadtquartiers „Hofmark“, das Quarterback in unmittelbarer Nähe zum Olympiagelände errichtet. Das Erdgeschoss ist an einen Fitnessstudiobetreiber vermietet. Für zwei der vier weiteren Etagen laufen laut Conren Land derzeit fortgeschrittene Verhandlungen mit Mietinteressenten. CBRE war bei der Transaktion auf Seiten des Verkäufers vermittelnd tätig.

Greykite-Fonds kauft NH-Hotel für künftige Studentenapartments

Der vom Londoner Asset-Manager Greykite geführte Greykite European Real Estate Fund hat im Zuge seiner Strategie zum Aufbau eines Portfolios aus Studentenwohnungen sein erstes Investment getätigt. In einem Joint Venture mit der Equilibria Group will Greykite aus dem nun von NH Hotels gekauften Komplex des 8000 m² Bruttogrundfläche großen NH München City Süd an der Ottobrunner Straße 17–19 im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach bis spätestens 2027 etwa 190 Studentenapartments machen. Greykite-Gründer Michael Abel plant, mit dem Fonds 250 Millionen Euro in Studentenwohnungen auf verschiedenen Märkten in Europa zu investieren.

Hartinger kauft Gewerbeimmobilie im Münchner Euro-Industriepark

Die Rosenheimer Hartinger Grundbesitz hat die Gewerbeimmobilie am Anton-Ditt-Bogen 16 im Euro-Industriepark im Münchner Stadtteil Milbertshofen erworben. Das komplett an den Autozulieferer Bertrandt vermietete Objekt misst 3540 m² Büro-, Fertigungs- und Lagerfläche und steht auf einem 3700 m² großen Grundstück. Verkäufer ist ein privater Eigentümer. Aigner Immobilien vermittelte. Das Portfolio des Rosenheimer Family Offices der Hartinger Unternehmensgruppe umfasst nunmehr 33 Immobilien mit mehr als 100 000 m² Mietfläche.

UNTERNEHMEN


Keyl führt neue Vermietungs GmbH der Hammer-Familie

Die Münchener Hammer-Familie erweitert ihr Geschäft um die neu gegründete Hammer Vermietungs GmbH. An ihrer Spitze steht Hubert Keyl, der bis November die Münchener Niederlassung von Cushman & Wakefield und dort obendrein die Bürovermietungsabteilung leitete. In seiner Vita finden sich überdies Stationen bei JLL und CBRE. Als Senior Vermietungsmanager der Hammer Vermietungs GmbH fungiert Maximilian Hofmann. Er bringt Erfahrungen auf dem Münchener Immobilienmarkt mit, die unter anderem auf Tätigkeiten im Bereich Bürovermietung bei E&G Real Estate sowie auf dem Geschäftsfeld Investment bei BNP Paribas Real Estate zurückgehen. Keyl und Hofmann verstärken bei Hammer das bisherige Vermietungsduo Martin Cimdins und Thomas Kuck. Die Hammer-Familie vermarktet in München aktuell 45 000 m² Bestandsflächen.

Der im Jahr 2000 in München gegründete Immobilien-Asset-Manager GLL Real Estate Partners führt seine Geschäfte nach der 2018 erfolgten Übernahme durch die australische Macquarie Gruppe nun wieder eigenständig. Damit geht eine Umbenennung in Manova Partners einher. An der Spitze des Unternehmens, das seinen Hauptsitz weiterhin in München hat, stehen Christian Göbel und Florian Winkle. Der Asset-Manager verwaltet ein internationales Immobilienvermögen von 12 Milliarden Euro. Manova investiert in Immobilien verschiedener Nutzungsarten in Europa, Nord- und Südamerika sowie in Australien.

VERMIETUNGEN


Kolb+Partner gewinnt Ipartment als ersten Mieter im Sugar Valley

Der Investor und Projektentwickler Kolb+Partner hat für 207 Serviced Apartments auf dem Gelände des Großprojekts Sugar Valley zwischen Boschetsrieder und Machtlfinger Straße im Münchener Stadtteil Obersendling einen Mieter gefunden. Ipartment aus Köln wird die Apartments betreiben. Für die Rheinländer ist es das bislang größte Objekt. Die 207 Einheiten mit Größen von 18,6 bis 45,6 m² summieren sich auf 8900 m² Bruttogrundfläche und verteilen sich auf sechs Etagen. Zum Gebäude gehört auch eine Dachterrasse. Die Fertigstellung des Objekts ist für 2027 vorgesehen. Der Mietvertrag mit Ipartment ist der erste beim Gesamtprojekt Sugar Valley. Die Projektentwicklung auf dem früheren Siemens-Gelände umfasst elf Gebäude mit 150 000 m² Bruttogrundfläche sowie 20 000 m² Freifläche.

Bank aus der Steiermark eröffnet erste Deutschlandfiliale am Stachus

Der Projektentwickler und Bestandshalter Rock Capital, Grünwald, hat für das Monachia-Haus an der Neuhauser Straße 47 in München die Raiffeisen-Landesbank Steiermark als Mieter gewonnen. Es ist für die Bank aus Graz die erste Niederlassung in Deutschland. Dem Einzug der Österreicher gingen drei Monate währende Umbauarbeiten voraus, mit denen der Eigentümer die Wünsche der neuen Nutzer erfüllte. In dem Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Stachus sind laut Rock Capital „noch einige wenige Büroflächen zur Anmietung“ frei.

Indisches Restaurant „Swaad“ bezieht 650 m² in der „Macherei“

Accumulata Real Estate Management hat in Gebäude M2 der „Macherei“ an der Berg-am-Laim-Straße 10 (Nähe Münchener Ostbahnhof) einen neuen Mieter für 650 m² Gastronomiefläche gefunden. Das indische Restaurant „Swaad“, das bereits ein Lokal in München-Pasing betreibt, hat an dem Standort in Berg am Laim sein zweites Gasthaus in München eröffnet.

Inspax sichert sich letzte Bürofläche im „Heimeran“

Der Starnberger Projektentwickler Ehret+Klein meldet für das Büro- und Geschäftshaus „Heimeran“ am Heimeranplatz im Münchener Westend Vollvermietung. Die letzten 530 m² von insgesamt 14 500 m² Bruttogrundfläche gingen an das IT Consulting-Unternehmen Inspax. Der Münchener Immobiliendienstleister Breitwieser Roth vermittelte.

VERANSTALTUNGEN



Exklusive Besichtigung des Hotels Koenigshof für studierte Immobilienmanager

Das pünktlich zum Eröffnungsspiel der Fußball-Europameisterschaft im Juni 2024 eröffnete Luxushotel Koenigshof am Münchner Karlsplatz war Ziel einer Besichtigungstour ehemaliger Studenten der Akademie der Hochschule Biberach. Mitglieder der Münchner Regionalgruppe des Mirem e. V., dem Alumniverein des Studiengangs MBA Internationales Immobilienmanagement, nutzten die Gelegenheit, sich von Hotelmanager Christian Abate exklusiv durch das nicht minder exklusive Hotel führen zu lassen. Das jedoch nicht, ohne zuvor von Tina Haller, der Chefin des Asset-Managements der Inka Holding, im Foyer empfangen

worden zu sein. Sie erinnerte an die Übernahme des Bauprojekts durch das Family Office der Inselkammer Gruppe im Jahr 2021. Der Eigentümerwechsel verlief mitnichten trivial, denn mit der Übernahme gingen zum Beispiel auch grundlegende Umplanungen der 106 Zimmer und Suiten einher. Das Luxury Collection Hotel überraschte die Besucher mit moderner Eleganz, ohne Plüsch und mit vielen innovativen Details. So befindet sich die zum Plausch einladende Rezeption im dritten Stock und nicht gleich in der Nähe des Eingangs. Das Haus verfügt über die mit maximal 250 m² größte Präsidentensuite der Stadt – mit

eigenem Spa und Zugang zum individuell buchbaren Pool in der obersten Etage. Ebenfalls ganz oben befindet sich die Tagesbar, die insbesondere auch für externe Gäste geöffnet ist. Die Ausrichtung der Gebäudehälften mit der markanten Zwischenpalte erlaubt aus möglichst vielen Zimmern einen Blick Richtung Frauenkirche.

Übernachtung für unter 500 Euro bis zu 18 000 Euro

Das höchst ungewöhnliche Hotel verfügt über ein ausgeklügeltes Schallschutzkonzept, zu dem im nach oben bis unters Dach offenen Foyer markante, goldschimmernde

Aluminiumlamellen gehören. Für den Service sorgen gut 140 Beschäftigte. Gäste sind im günstigsten Fall mit unter 500 Euro für eine Übernachtung in einem der Zimmer dabei.

In Zeiten des Hochbetriebs kostet eine Nacht in der Präsidentensuite bis zu 18 000 Euro. Dafür gibt es neben viel Platz, Luxus und einem Bett mit opulenter Matratze in Sondergröße an den Wänden auch unverkäufliche Bilder aus einer privaten Sammlung. Das mutete manchem der Besucher, die dem leidenschaftlich schildernden Hotelmanager Abate aufmerksam lauschten, nahezu königlich an, Pardon, koeniglich.

Voigtländer gibt beim Jahresempfang des BFW Bayern den Optimisten



Mehr als 200 Gäste versammelten sich zum Jahresempfang des BFW Bayern im Y.Our Pavillon an der Münchner Infanteriestraße. Präsident Andreas Eisele und Geschäftsführer Peter Hülsen hatten mit Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln nicht nur einen versierten Immobilienökonomen einfliessen lassen, sondern auch einen, der Optimismus verbreitete. „2025 wird ein gutes Jahr“, rief er. Seine Ausführungen unterfütterten das jedoch nur zum Teil. Zu sehr drückt der schwache Wohnungsneubau. „Wir gehen bei den jährlichen Fertigstellungen Richtung 200 000 Wohnungen“, sagte Voigtländer. Das ist die Hälfte dessen, was die einstige Ampelkoalition für erforderlich gehalten hatte. Insbesondere München braucht zusätzliches Bauland. Zudem: Die Selbstnutzer ge-

hören gefördert und nicht länger ignoriert. „50 % des Neubaus werden von Selbstnutzern beantragt“, so Voigtländer. Seinen Optimismus begründete der Experte unter anderem mit Trends bei Büroimmobilien. Hier zögen die Preise wieder an „und die Mieten sowieso“. Nur für Büros „in unbefriedigenden Lagen“ sei es schwierig. Generell aber bestehe großer Bedarf an neuen, modernen Büroflächen, zumal: „Ein Jahresempfang im Homeoffice funktioniert nicht.“ Das sah Gastgeber BFW Bayern genauso und wählte entsprechend die Location auf dem Campus der Hochschule Fresenius. Die Teilnehmer des Jahresempfangs nutzten die Gelegenheit zum Netzwerken und insbesondere dazu, über die Zukunft der Immobilienwirtschaft zu philosophieren.

Fotos (3): Stefan Obermeier

PERSONEN**Eickworth wechselt von Freiberger zu Praeclarus**

Der in München ansässige Investment- und Asset-Manager Praeclarus hat Daniel Eickworth (43) als Geschäftsführer gewonnen. Er tritt an die Seite des bisher alleinigen Geschäftsführers Friedrich Eschenbaum. Eickworth übernimmt bei dem Unternehmen, das für



Quelle: Praeclarus

institutionelle Investoren allein im Bereich Immobilien ein Vermögen von rund 400 Millionen Euro verwaltet, die operative Verantwortung für das Immobilienportfolio. Es besteht derzeit aus 23 Objekten und soll weiterentwickelt werden. Der neue Geschäftsführer kommt von der Freiberger Holding, Amerang (Landkreis Rosenheim), wo er den Liegenschaftsbereich verantwortete. Davor war er unter anderem für die Münchner Hirmer Unternehmensgruppe im Geschäftsfeld Immobilien und Hotels tätig. Praeclarus hat in der Region neben dem Hauptsitz in München auch Büros in Grünwald und Pullach.

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

**IBA Metropolregion München: Tag der Projektideen****Boom der Zukunftsprojekte: 124 Bewerber hoffen auf Tempo und Geld durch IBA-Expertise**

Gut möglich, dass die zweite S-Bahn-Stammstrecke in München längst fertig wäre, wenn es bei ihr um ein Fußballstadion ginge. Oder um Notre Dame, die weltberühmte Kathedrale in Paris, die in gut fünf Jahren wieder aufgebaut wurde. Aber die Stammstrecke ist keine Kathedrale, der Münchner Hauptbahnhof ist kein Stadion und auch bei vielen anderen Projektplänen in der Metropolregion München liegen bisweilen Jahrzehnte zwischen den ersten Ideen und der Verwirklichung. Nun aber gibt es Hoffnung, dass es bei Bauprojekten in der Region nicht immer ganz so lange dauert. Das Instrument dazu heißt Internationale Bauausstellung (IBA) Metropolregion München (siehe **Immobilienbrief München 13**).



Foto: Nadine Siegemann

Ganz großes Kino auf der Bühne beim Tag der IBA-Projektideen. 124 Bewerber hoffen auf Unterstützung durch die IBA Metropolregion München

Die Initiative ist angetreten, in der Metropolregion ausgewählte Bauprojekte zu begleiten, die das Thema „Räume der Mobilität“ bedienen. Also, vereinfacht gesagt, Immobilienprojekte mit zukunftsfähiger Verkehrsinfrastruktur verbinden. **Eine Förderung durch die IBA bietet die Chance, Projekte schneller, besser und preisgünstiger zu verwirklichen.** Das sprach sich in den vergangenen Monaten schnell herum. Mittlerweile gibt es nicht weniger als 124 Projektideen oder -potenziale, deren Initiatoren die Vorteile einer IBA-Begleitung nutzen wollen. Sie präsentierten sich vergangene Woche in der Alten Kongresshalle München. Welche davon am Ende tatsächlich von IBA-Experten unterstützt werden, ist noch offen.

Riesenandrang in der Alten Kongresshalle München

Oliver Weigel, im dritten Monat Geschäftsführer der IBA Metropolregion München, brachte es bei der Veranstaltung, zu der fast 500 Teilnehmer gekommen waren, auf den Punkt: „**Wir werden im Umgang mit den vielen Projekten nicht nach der Art des Verkehrsmittels gehen, das dabei im Mittelpunkt steht, sondern nach dem Effekt für die Region.**“ Sollte heißen: Die „Räume der Mobilität“ müssten nicht unbedingt nur U- und S-Bahnverkehr bedienen, der im Ruf steht, besonders ökologisch nachhaltig zu sein, sondern Lösungen für Individualverkehr gehören ebenso dazu. Weigel sagte es so: „**Die 86-jährige Frau auf dem Land hat hinsichtlich Mobilität ein anderes Thema als ein 19-Jähriger in München oder Ingolstadt.**“ Und weiter: „Wir werden weiterhin Autos brauchen, aber weniger rumstehend.“ Weigel spricht von „demografiefester Mobilität“.

PERSONEN

Investmentteam von C&W wechselt zu Newmark

Der US-amerikanische Maklerkonzern Newmark Group kommt bei seiner Offensive auf dem deutschen Immobilienmarkt voran. Nachdem das börsennotierte Unternehmen den früheren JLL-Büroinvestmentexperten Marcus Lütgering zum Chef des Maklergeschäfts in Deutschland gemacht hatte, ist es ihm nun offenbar gelungen, das gesamte Münchner Investmentteam von Cushman & Wakefield (C&W) abzuwerben. Wie zuerst das Nachrichtenportal Green Street News berichtete, wechseln mit Teamleiter Jan Isaakson auch Alexander Kandziora, Alexander Blum, Katharina Hoffmann und Philip Mrosk zu Newmark. Gegenüber dem Immobilienbrief München bestätigte C&W: „Es ist richtig, dass das Münchener Investmentteam um Jan Isaakson Cushman & Wakefield verlassen hat.“

Feierabend und Wachsmuth werden Local Partner bei GSK München

Die Wirtschaftskanzlei GSK Stockmann befördert Katharina Feierabend und Stephan Wachsmuth aus dem Münchner Büro zum 1. Januar 2025 zu Local



Fotos (2): GSK Stockmann



Partnern. Feierabend arbeitet seit 2019 als Rechtsanwältin bei GSK und ist auf Immobilienwirtschaftsrecht und Immobilientransaktionen spezialisiert. Wachsmuth, ebenfalls Rechtsanwalt, steht seit 2020 in Diensten der Kanzlei. Er ist auf Steuerrecht spezialisiert und wurde 2023 zum Steuerberater bestellt.



Fotos (4): Bonnica

Maxim Altenburger (links), Stadtplaner und seit Juni bei der IBA Metropolregion München, moderierte die Projektvorstellungen in der Themengruppe „Quartiere & Nachbarschaften gewinnen“. Allein hier gibt es 20 Bewerber

Ziel: Sozialer, ökologischer, ökonomischer und demografischer Mehrwert

Der vor gut einem Jahr gegründeten und nunmehr von ihm geführten IBA Metropolregion München gehe es um Projekte, „die sozialen, ökologischen, ökonomischen und demografischen Mehrwert liefern“. Im Idealfall auf eine Weise, die sich auf diverse andere Projekte übertragen lässt. Offiziell heißt das bei der IBA so: „**Voraussetzung für IBA-Kandidaten ist, dass die Projektideen neuartige, überraschende, aber auch realisierbare Ansätze zur Lösung wichtiger Zukunftsfragen der Mobilität liefern.**“

Typische Themen: Mobilitäts-Hubs, Baustellenmanagement und Stellplatzschlüssel

Beim Tag der IBA-Projektideen nutzten die Vertreter der mehr als 120 Bewerber die Gelegenheit, ihre Projekte vorzustellen. Das erfolgte – ähnlich wie bei Poetry-Slams – in Kurzpräsentationen der Ideengeber, ganz gleich, ob von Unternehmen, Einzelpersonen oder Vertretern von Kommunen. Dabei fiel auf, dass sehr häufig Begriffe wie **Stellplatzschlüssel, Mobilitäts-Hub, Deutsche Bahn und Gemeinschaftsflächen** fielen. **Marcus Gwechenberger**, Planungsdezernent aus Frankfurt am Main, der dem „Projekt-Slam“ in der Themengruppe „Quartiere & Nachbarschaften gewinnen“ beiwohnte, nannte vier typische Fragestellungen, die bei den vorgestellten Projekten eine wichtige Rolle spielten:

- Wie gestalten wir die künftigen Mobilitäts-Hubs und welche Nutzungsarten hinsichtlich Verkehr und Gebäudeflächen passen dazu?
- Wie gehen wir mit langfristigen Baustellen (zum Beispiel 15 Jahre beim Münchner Hauptbahnhof) um, die während der Bauphase zu extremen wirtschaftlichen Belastungen im Umfeld führen können?
- Wie funktioniert es, bei Bestands- oder Neubauten weniger Stellplätze auszuweisen, wenn der Bedarf geringer ausfällt als in örtlichen Stellplatzsatzungen vorgeschrieben?
- Wie könnten Modelle aussehen, bei denen zum Beispiel große gegen kleine Wohnungen getauscht werden oder eine größere Wohnung winkt, wenn man sein Auto abgibt?

PERSONEN

Schulze Buxloh verlässt Colliers und startet bei Mellum
 Mellum Capital, ein Beratungsunternehmen im Bereich Immobilien-Investmentbanking, hat seine Transaktions-



Bild: Mellum Real Estate

sparte ausgebaut und dazu die Mellum Real Estate gegründet. Als Mitgesellschafter und Geschäftsführer der neuen Tochter fungiert Tim Schulze Buxloh (37). Er war zuletzt acht Jahre für den Verkauf von Entwicklungsgrundstücken, Projektentwicklungen und Wohnimmobilien bei Colliers in München verantwortlich. Mellum agiert in Europa aus München und London.

Thiel führt fünf weitere Jahre die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Der elfköpfige Aufsichtsrat der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH hat unter der Leitung von Wolfgang Hübschle den noch bis 2025 laufenden Vertrag mit Geschäftsführer Andreas Thiel vorzeitig um fünf Jahre verlängert. Thiel führt die Geschäfte der Wirtschaftsförderungsgesellschaft in der Fuggerstadt seit ihrer Gründung im Jahr 2009. Zugleich verantwortet er die Geschäfte des A3-Fördervereins.

IN EIGENER SACHE

Unterreiner Medien spendet für „Sternentraum“

Die traditionelle Weihnachtsspende von Unterreiner Medien, der Verlag gibt neben dem Immobilienbrief München auch den Immobilienbrief Stuttgart heraus, geht dieses Jahr an den gemeinnützigen Verein „Sternentraum“ im württembergischen Backnang. Er hat es sich seit über 20 Jahren zur Aufgabe gemacht, schwer kranken und behinderten Kindern Lebensträume zu erfüllen. Nähere Informationen unter: www.sternentraum.net.



Foto: Nadine Stegeman

Vertreter der Gründungsmitglieder der IBA Metropolregion München diskutierten über die Ambitionen ihrer Initiative und die Möglichkeiten, neue „Räume der Mobilität“ zu schaffen

Ansprechpartner Deutsche Bahn: Verzögerungen im Betriebsablauf

Generell betonte er wie auch verschiedene andere Teilnehmer der Veranstaltung, **nicht bei jedem Bauvorhaben müsse das Rad neu erfunden werden**. **Viel sinnvoller sei es, sich im Zuge des IBA-Begleitungsprozesses zu vernetzen und so gute Ideen zur Lösung von Herausforderungen bei der Verzahnung von Immobilien mit Mobilität von morgen zu bündeln**. Schon beim „Tag der IBA-Projektideen“ zeigte sich, wie solche Vernetzungen aussehen können. Da trat eine Mitarbeiterin der Deutschen Bahn an Fürstenfeldbrucks Stadtbaurat Johannes Dachsel heran. Dieser hatte bei der Vorstellung der Baupläne für das große Park+Ride-Parkplatz-Areal am Fürstenfeldbrucker Bahnhof beklagt, auch nach vier Jahren bei der Deutschen Bahn noch nicht entscheidend weitergekommen zu sein. Kein Einzelfall, wie sich bei weiteren Projektvorstellungen zeigte. Ob der in der Alten Kongresshalle erfolgte Kontakt zur Deutschen Bahn Früchte tragen wird, könnte sich schon bald zeigen.

Quartierspläne für großes Gelände am Bahnhof Fürstenfeldbruck

Dachsel berichtete mit Blick auf seine Projektpläne von dem groß dimensionierten Park+Ride-Parkplatz in seiner Stadt, den „keiner braucht“, wie er sagte. „**Da stehen nur Wohnmobile rum.**“ Der Plan: „Wir wollen dort ein Stadtquartier errichten, mit dem das Ankommen in Fürstenfeldbruck erlebbar wird.“ Dazu sollen unter anderem Co-Working-Plätze, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangebote und eine Mobilitätsstation mit verschiedenen Verkehrsmitteln gehören.

Kaufbeuren: Pläne für Wohnungen und Co-Working-Plätze am Bahnhof

Andreas Bauer, Leiter des Referats für Wirtschaft, Kultur, Personal und Digitalisierung in Kaufbeuren, erzählte von einer vergleichbaren Ausgangslage in seiner Stadt. „**Wir haben einen traurigen Busbahnhof, darunter befindet sich ein alter Kriegsbunker und die Anfahrtswände sind voller Schlaglöcher.**“ Das klang nicht nach einer Visitenkarte der Stadt Kaufbeuren, die man gerne zeigt. Also will Bauer einen zeitgemäßen, barrierefreien Bahnhof entstehen sehen – und nicht nur das. Im Gespräch mit dem Immobilienbrief München erzählte er von Überlegungen, über dem großen Parkplatz am Kaufbeurer Bahnhof Wohnungen zu bauen.

Zudem würde er auf dem Gelände gerne Co-Working-Plätze ansiedeln – als Pendant zu dem Behördenneubau, den der Freistaat Bayern für Beschäftigte von Ministerien gegenüber dem Bahnhof gerade errichtet. **Seine Co-Working-Plätze würde er gerne zunächst allen Mitarbeitern von Kommunen anbieten, damit diese, sofern sie in Kaufbeuren und Umgebung wohnen, nicht jeden Tag zum Beispiel nach Augsburg, München oder Weilheim pendeln müssten. Also Verkehrsvermeidung als Teil der Mobilität der Zukunft.**

MARKT

Nirgendwo ist Wohnen am See so teuer wie am Tegernsee

Nirgendwo in Deutschland sind Wohnimmobilien an Seen teurer als in Oberbayern. Nach einer aktuellen Erhebung des Maklerhauses von Poll Immobilien wurden die höchsten Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2024 am Tegernsee verlangt. Auf Basis von Angebotspreisen bei Geomap im Umkreis von 5 km um die Seen herum ergaben sich für den Bereich Tegernsee geforderte Quadratmeterpreise von durchschnittlich 10 223 Euro. Das entsprach einem Plus von 9,8 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023. In der Spalte wurden sogar knapp 17 000 Euro/m² aufgerufen. Auf Platz zwei des Rankings für das erste Halbjahr 2024 landete der Starnberger See mit 8001 Euro/m² (-4 %). Dahinter folgen der Königssee mit 7914 Euro (-4,1 %) und der Ammersee mit 7060 Euro (-8,5 %). Der Chiemsee liegt mit 5750 Euro (-0,6 %) auf Rang 6.

VERMIETUNGEN

Tafeldecker eröffnen Restaurant im Augsburger Weitblick 1.7

Auf Vermittlung von Kragler Immobilien haben „Die Tafeldecker im Weitblick“ im 2021 fertiggestellten multifunktionsgebäude Weitblick 1.7 an der Karl-Drais-Straße im Augsburger Innovationspark ihren gastronomischen Betrieb aufgenommen. Die Immobilie



Foto: Eckhart Metzhaus

umfasst 17 400 m² Bruttogrundfläche und wird nahezu ausschließlich von Büromietern genutzt. Neben einer Kindertagesstätte und einem Kongress- und Tagungsbereich rundet das nun eröffnete Restaurant den Nutzungsmix ab. Die Immobilie zählt zum Bestand des Asset-Managers Hannover Leasing, Pullach.



Foto: Nadine Stegemann

Netzwerken und Gedankenaustausch in den Pausen am Tag der IBA-Projektideen in der Alten Kongresshalle München

Problembaustellen: Mobilfunknetz, Ladeinfrastruktur und Bahngleise

Bauer sieht die Bemühungen der IBA Metropolregion München positiv, verweist aber auch auf die übergeordneten Themen, die gelöst werden müssten. „Wer kümmert sich um ein gescheites Mobilfunknetz, eine gescheite Ladeinfrastruktur und darum, dass die Gleise der Bahn auch wirklich leistungsfähig sind?“ Seine Botschaft dabei: **Die IBA Metropolregion München und all die Bewerber können sich lange den Kopf über Optimierungen von Quartieren und Mobilität zerbrechen, aber wenn die grundlegende Infrastruktur nicht funktioniert, gehen die Pläne nicht auf oder sind gleich ganz für die Katz.** Und, ja, auch er berichtete: „Vieles bei unseren Plänen scheitert bislang an der Bahn.“ An der wiederum führt bei Mobilitätskonzepten der Zukunft nach Einschätzung vieler Bewerber kein Weg vorbei. Das erfuhr unlängst auch wieder die Stadt München, als die Bahn kundtat, dass der S-Bahn-Nordring dort nicht 2026, sondern erst 2035 kommen werde (siehe Immobilienbrief München 20).

Ramersdorf-Süd: Stellplatzschlüssel soll auf 0,3 sinken

Noch ein paar typische Beispiele, die am „Tag der IBA-Projektideen“ präsentiert wurden. **Beim Bestandsquartier „Ramersdorf-Süd“ in München will die Münchner Wohnen die mehr als 900 Wohnungen und ihr Umfeld mit dem Anspruch einer Verkehrswende verknüpfen.** Dazu solle der Stellplatzschlüssel von derzeit 0,74 auf 0,3 gesenkt werden. „In einem Bestandsquartier betreten wir damit Neuland“, erklärten die Vertreter des Projekts.

Hines Immobilien bewirbt sich mit gleich zwei Projekten

Hines Immobilien war gleich mit zwei prominenten Münchner Projekten dabei. Beim Tucherpark, der neuerdings „Tucherpark im Eisbachviertel“ genannt werden soll, geht es um die **Umwandlung einer einstmal „autogerechten Bürostadt der 1970er-Jahre“ in ein Quartier, in dem den Plänen zufolge 600 Wohnungen, eine Kindertagesstätte, Supermärkte und Arztpraxen hinzukommen**. Die Tiefgarage, die bislang 1500 Plätze umfasst und damit laut Hines viel zu groß ist, weil die Stellplatzsatzung der Stadt München das so vorgegeben habe, solle auf 1200 Plätze reduziert werden. **Das zweite Hines-Projekt im großen Topf der IBA-Bewerbungen ist das „Aer“ in München-Neuperlach.** Dort entstehen in zwei großen Bürogebäuden, die derzeit von der Allianz genutzt werden, moderne Flächen für Wohnen (40 Prozent), Büro (50 Prozent) und sonstige Nutzungen (10 Prozent).

144 Wohnungen mit Mobilitäts-Hub in Hebertshausen-Deutenhofen

In Deutenhofen, einem Ortsteil von Hebertshausen (Landkreis Dachau), verfolgt die Gemeinde den Plan, **auf dem 2 Hektar großen Gelände der „Alten Holzschieleiferei“ ein gemischt genutztes Quartier**

IMPRESSUM**Immobilienbrief**
MÜNCHEN METROPOL

ISSN 2942-853X

[www.immobiliensbrief-
muenchen.de](http://www.immobiliensbrief-muenchen.de)**Chefredakteur:**Bernhard Bomke
bb@immobilienbrief-muenchen.de**Herausgeber:**Frank Peter Unterreiner
fp@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 Homepages des Immobilienbrief München sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief München bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

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



Wo IBA draußen an der Alten Kongresshalle stand, war auch ganz viel IBA drinnen. Zum Beispiel bei einer der vielen Projektvorstellungen

mit 21 000 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche und 144 Wohnungen zu errichten. Zum Konzept der dann „Neuen Holzschleiferei“ heißen Liegenschaft gehört nach den von Drees & Sommer vorgestellten Plänen auch ein Mobilitäts-Hub.

Ideen für Flächen in Ingolstadt und in drei Landkreisen gesucht

Neben 118 konkreten Projektideen, die das Kuratorium der IBA Metropolregion München in den nächsten Monaten weiter begutachten wird, sind auch sechs Projekträume unter den Bewerbern. Das heißt, dort gibt es Flächen, aber noch keine konkrete Projektidee. Auch hier kann die IBA hilfreich sein, indem mit ihr genau solche Ideen entwickelt werden. Und zwar völlig neu oder aber mit Blick auf national oder international bekannte Nutzungsbeispiele, die hier passen könnten. **Die sechs Flächen für noch zu entwickelnde Projektideen befinden sich in Ingolstadt (3) sowie in den Landkreisen Erding, Landshut und München (jeweils 1).**

IBA-Chef Weigel: Entscheidung über IBA-Projekte Ende 2025/Anfang 2026

Wie geht es nun weiter? Zunächst einmal können noch weitere Bewerbungen eingereicht werden, sagt Geschäftsführer Weigel. Sodann geht die IBA davon aus, im Laufe des nächsten Jahres festlegen zu können, welche Ideen als IBA-Projekte begleitet werden. **Auf jeden Fall soll die Festlegung vor der Kommunalwahl gelingen, die voraussichtlich am 8. März 2026 stattfinden wird.** 2029 soll es eine Präsentation mit Zwischenständen der begleiteten Projekte geben und 2034 dann die abschließende Ausstellung. Daher auch der Name „Internationale Bauausstellung“. Es soll ausdrücklich um Projekte gehen, die spätestens nach zehn Jahren vorzeigbar sind. Und es geht hier um solche Projekte, die, so Elisabeth Merk, Münchens Stadtbaudirektorin sowie Aufsichtsratsvorsitzende der IBA Metropolregion München, dem Ansatz genügen, der da lautet: „Was zahlt ein Projekt auf die ganze Region ein?“ Und: Welche Projekte haben am Ende nationale und internationale Strahlkraft?

Noch ein, zwei technologische Sprünge bis 2034?

IBA-Chef Weigel geht davon aus, dass „wir bis zum Zieljahr 2034 noch einen technologischen Sprung erleben werden, vielleicht sogar zwei Sprünge“. Seilbahnen zur Bewältigung des vielen Verkehrs meint er damit nicht, denn die sind längst Allgemeingut bei Debatten zur Verkehrspolitik in urbanen Räumen. Auch in München. **Und Fördertöpfe von Bund und Freistaat** kann er damit auch nicht im Sinn haben, obgleich es genau die sind, auf die viele Projektbewerber hoffen. Damit ihre Ideen mithilfe der IBA wegen konzentrierter Planung nicht nur schneller verwirklicht werden können, sondern dank der Kontakte von IBA-Experten zu verschiedenen Förderstellen für sie auch weniger kosten. Also gänzlich anders laufen als die Sache mit der zweiten Stammstrecke in München. ■



Fotos (2): Bomke