

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Bayerische Hausbau Development: Gespräch mit Gordon Gorski

- Wie es um die aktuellen Projekte in München steht
- Warum es keine Probleme mit zu teuren Ankäufen gibt
- Wieso Wohnungen nun kleiner geplant werden

Seite 9

Unternehmen

- Büschl und Münchner Wohnen kooperieren

Seite 10

Neujahrsempfang von GSK und DZ Hyp

- „Das Büro ist nicht tot!“
- Konkrete Deals rücken näher
- Zamperoni empfiehlt „Deutschland first“

Seite 11

Investmentmarkt 2024

- Deutlich mehr Transaktionen
- Renditen stabil oder leicht fallend

Seite 13

Vermietungen

- Renk belegt 3550 m² in Augsburg
- Falckenberg Ensemble füllt sich

Seite 14

Vermietung

- Capgemini zieht in „Bogen“

Seite 15

Bürovermietungen 2024

- Ein Drittel mehr Umsatz
- 57 Euro Spitzenmiete

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Erinnern Sie sich noch an Weihnachten 2024? Sie wissen schon: Weihnachtsbaum, Vorfreude, Bescherung, Festessen, Predigt in der Kirche (Google Maps findet überall hin!) oder Predigt des Bundespräsidenten (lineares Fernsehen) und so weiter. Lange her? **Schon irgendwie, zumal die vergangenen Wochen viel Ablenkungspotenzial durch Wahnsinn bargen, auch Wahnsinn mit Immobilienbezug.**



Die Taliban in Afghanistan erließen ein Dekret, das bei Neubauten Fenster verbietet, durch die man „den Hof, die Küche, den Nachbarsbrunnen und andere Orte, die gewöhnlich von Frauen benutzt werden“, sehen kann. **Immowelt fand in Rottach-Egern eine 241 Quadratmeter große Wohnung, die jeden Monat 24 000 Euro Miete kostet, und zwar kalt.** Die Krönung gab es bereits am 23. Dezember 2024. Da sagte ein studierter Architekt vom Lehrstuhl für Urban Design an der TU München im Interview mit der Süddeutschen Zeitung (SZ): **„Das Einfamilienhaus ist eine sexistische Wohnform.“**

Demnach gäbe es in Deutschland also mindestens 16 Millionen Fälle von Wohnformen, die nach dieser Lesart im Verdacht stehen, sexistisch zu sein. Relativ betrachtet wäre das im internationalen Vergleich – nebenbei bemerkt – sogar eher wenig, denn die meisten Einfamilienhäuser werden von ihren Eigentümern bewohnt und die Eigentumsquote ist in Deutschland bekanntlich eine der niedrigsten. **Ist Deutschland also weniger sexistisch als zum Beispiel Frankreich, Italien, die Niederlande, Polen, Rumänien, Spanien oder die USA, wo die Eigentumsquoten ungleich höher sind?** Das SZ-Interview verrät es nicht.

Gordon Gorski hingegen verrät im Gespräch mit dem Immobilienbrief München, was er mit der Bayerischen Hausbau Development alles vorhat. Er ist seit Januar 2024 ihr Chef, spricht über seine 1,5 Milliarden Euro schwere Projektpipeline und erklärt, wie Wohnungsbau in München funktioniert und wie nicht. **Der Diplom-Immobilienwirt schlägt zudem Innovatives für mehr Wohneigentum in Deutschland vor.** Damit sind – tief durchatmen! – auch, aber nicht zwingend Einfamilienhäuser gemeint.

Ein paar positive Eindrücke hinterlässt das Jahr 2024 mit Blick auf den **Investment- und den Büromietungsmarkt in München. Kernbefund: Es geht aufwärts, aber langsam.** Immerhin.

Nun viel Spaß beim Lesen – und: Ein erfreuliches Jahr 2025!

Es grüßt Sie ganz herzlich

Ihr 

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Foto: Bayerische Hausbau

Gordon Gorski will mit der Bayerischen Hausbau Development wachsen, neue Projekte starten und neue Geschäftsfelder erschließen

„Vor weiteren Ankäufen in München müssen die Preise noch 20 bis 30 Prozent sinken“

Im 70. Lebensjahr ist man entweder Rentner, Kanzlerkandidat (Friedrich Merz) oder man zieht von München nach Pullach und macht aus einem Unternehmen derer zwei. Letztgenannten Weg wählte die Bayerische Hausbau, die ungefähr so selbstverständlich zu München gehört wie zwei bekanntere Fußballvereine, das Lustspielhaus und das Oktoberfest. Seit Anfang 2024 kümmert sich die Bayerische Hausbau Real Estate um den Bestand von 135 Immobilien im Wert von 3,5 Milliarden Euro. Die Schwester Bayerische Hausbau Development konzentriert sich auf Projektentwicklungen in München und zunehmend auch anderswo.

An der Spitze der Bayerischen Hausbau Development steht seit Januar 2024 Gordon Gorski. Der Diplom-Immobilienwirt kam von RFR Development und ist seit 2001 im Immobiliengeschäft. Von der Zugspitzstraße in Pullach aus führt er rund 80 Mitarbeiter, darunter ein knappes halbes Dutzend am zweiten Standort Hamburg.

Im Interview mit dem Immobilienbrief München spricht er über seine Pläne im Projektentwicklungsgeschäft des Traditionsunternehmens. Und nicht nur das: **Er erklärt, wie Wohnungsbau auch in München funktionieren kann, wie es um die aktuellen Projekte seines Hauses steht, die sich auf 1,5 Milliarden Euro summieren, und warum die Baupreise weiter steigen werden.** Gorski führt aus, warum die Bayerische Hausbau Development Wohnungen nun kleiner baut, und macht im Vorgriff auf die nächste Bundesregierung schon mal konkrete Vor-

schläge, wie sie insbesondere den stark schwächelnden Wohnungsbau wieder flottkriegen könnte – auch ohne ein Bündnis Gordon Gorski.

Berlin oder München, das war die Frage

Herr Gorski, vor Ihrem Start bei der Bayerischen Hausbau Development waren Sie bei Hochtief Projektentwicklung, ABG und RFR im Einsatz, und zwar stets von Berlin aus. Seit Januar 2024 sind Sie nun in Pullach, also im Großraum München. Warum?

München bin ich im Herzen schon sehr lange verbunden. Für meine Familie und mich sind Berlin und München die lebenswertesten deutschen Städte. Woandershin hat es uns nie gezogen. **München war wegen unserer großen Verbundenheit zu den Bergen und zu Italien immer schon Favorit.** Unsere Affinität zum Süden besteht also schon sehr lange. Als sich dann die Chance ergab, CEO der Bayerischen Hausbau Development zu werden, haben wir die Chance ergriffen. Ein Geschäftsführer sollte dort sein, wo die Gesellschafter und die Mitarbeiter sind.

Gradlinigkeit, Verlässlichkeit und Bodenständigkeit

Warum sind Sie zur Bayerischen Hausbau Development und was ist hier im Oberbayerischen anders als bei Ihren vorherigen Tätigkeiten im Preußischen?



Beim Großprojekt „Parkside Lerchenauer Feld“ baut die Bayerische Hausbau Development nun 50 Wohnungen mehr als geplant. Kleinere Grundrisse je Wohnung machen's möglich

Im Vorfeld gab es sehr gute Gespräche mit dem Gesellschafterkreis, geprägt von Gradlinigkeit, Verlässlichkeit und Bodenständigkeit. Auch die Werte der Eigentümerfamilie Schörghuber, verbunden mit der attraktiven Aufgabe, haben mich überzeugt. Man hat die Bayerische Hausbau auf dem Markt in den vergangenen Jahren ein wenig als „im Dornröschenschlaf“ wahrgenommen. Jetzt wollen wir gemeinsam mit der Bayerischen Hausbau 2.0 durchstarten. **Das Unternehmen will zurück zu alter Stärke.** Insgesamt gibt es im Konzern eine neue Dynamik, viel Aufbruchstimmung und den Willen, zu gestalten. Das hat mich gereizt.

Mangels Ankäufen keine Probleme mit überbewerteten Grundstücken

„Dornröschenschlaf“ kann auch bedeuten, ein Unternehmen macht viel, hängt das aber nicht an die große Glocke.

An die große Glocke hängen wir grundsätzlich nichts. Bedeutende Ankäufe hat das Unternehmen in der unmittelbaren Vergangenheit nicht getätigt – aber gerade dies ist aktuell für uns von großem Vorteil. **Unsere Grundstücke, auf denen wir Projekte entwickeln wollen, haben wir spätestens Mitte der 2010er-Jahre – also eben nicht überbewertet – erworben.**

Nach dem Rosewood Hotel sollen jetzt neue Projekte her

Ihr Unternehmen hat in der Kardinal-Faulhaber-Straße im Münchner Zentrum im Oktober 2023 immerhin das erste Rosewood Hotel Deutschlands eröffnet.

Das Rosewood ist ein erstklassiges Hotel und eine großartige Entwicklung der Bayerischen Hausbau. Für uns gilt es jetzt aber, neue Projekte zu starten und neue Geschäftsfelder zu erschließen.

So etwas klingt derzeit sehr mutig. Die deutsche Wirtschaft stagniert, das vom Bundeskanzler beschworene grüne Wirtschaftswunder ist nicht zu sehen, viele Industriebetriebe bauen Stellen ab, woher nehmen Sie Ihre Zuversicht?

Die allgemeine wirtschaftliche Lage bleibt in der Tat herausfordernd. Wir haben definitiv eine ausgeprägte Wohnungsknappheit in den Ballungszentren mit einer riesigen Nachfrage nach Wohnraum. Wir können Wohnraum entwickeln – haben also das derzeit wichtigste Produkt im Angebot. **Jede Wohnung, die hierzulande entsteht, ganz gleich, ob gefördert oder frei finanziert, hilft bei der Entspannung der Gesamtsituation und dient so dem gesellschaftlichen Zusammenhalt. Das geht auch bei dem aktuellen Zinsniveau.**

Viele Businesspläne sind wegen der Zinsentwicklung obsolet

Die Branche scheint sich – trotz der zwischenzeitlich wieder gesunkenen Zinsen – aber noch nicht so richtig von den seit dem Frühjahr 2022 schnell und stark gestiegenen Zinsen erholt zu haben.

Stimmt, wir haben noch immer diese Schockstarre, die auf den rasanten Anstieg der Zinsen seit Anfang 2022 zurückgeht. Bei Fremdkapitalanteilen von 70 oder 75 Prozent sind Businesspläne auf der Basis von Finanzierungszinsen irgendwo bei 0,8 oder 1,5 oder maximal 2 Prozent bei Zinssätzen von nunmehr 4 oder 5 Prozent natürlich obsolet.

Würden Sie jetzt wieder neue Grundstücke kaufen, zum Beispiel in München?

Der Münchner Markt ist aktuell nicht leicht. **Vor weiteren Ankäufen müssen die Preise oftmals noch 20 bis 30 Prozent sinken.** Vorher rechnen sich Projektentwicklungen nur schwer.

Für laufende Projekte gilt noch die Sobon von 2017

Kämen Sie mit der Münchner Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) in der Fassung von 2021 zurecht?

Bislang müssen wir das nicht, weil für unsere aktuellen Entwicklungen noch die Sobon von 2017 gilt. Unsere Projekte wie Parkside Lerchenauer Feld oder an der Freisinger Landstraße in München-Freimann rechnen sich auch unter den aktuellen Marktbedingungen.

Mit der Sobon von 2021, Stichwort 60 Prozent der neuen Wohnungen müssen gefördert oder preisgedämpft sein, kämen mutmaßlich auch Sie nicht zurecht?

Nein, damit kommt unter den neuen Marktbedingungen wohl kaum ein Projektentwickler zurecht. Es kann sich nicht rechnen.

Wohnungsbau nach den Regeln der Sobon von 2021 unrentabel

Warum genau nicht?

Im aktuellen Marktumfeld können Projektentwickler mit dem Verkauf der frei finanzierten Wohnungen den sozial geförderten und preisgedämpften Wohnraum oft nicht hinreichend subventionieren. Das ging, als die Kaufpreise für die frei finanzierten Wohnungen deutlich höher waren als heute. Aber wegen der höheren Zinsen und der gesunkenen Leistungsfähigkeit aufseiten der Käufer sind die Kaufpreise heute auf einem niedrigeren Niveau. **Da müssen wir in München schnell eine Lösung finden.**

Verkaufspreise liegen im Schnitt bei gut 10 500 Euro pro Quadratmeter

Welche Verkaufspreise sind derzeit drin?

Das ist natürlich stark lage- und projektabhängig, aber man kann vereinfacht sagen, dass wir heute bei einem Niveau von durchschnittlich etwas über 10 500 Euro pro Quadratmeter sind. Zwar ist die Tendenz wieder moderat steigend und in den besseren Lagen liegen die Preise bei 12 000 bis 14 000 Euro. **Das reicht aber oft nicht mehr, das Defizitäre der geförderten Wohnungen zu kompensieren.** Die

Sobon-Wohnungen kosten in der Herstellung ja nur unwesentlich weniger als nicht geförderte Wohnungen.

Reichen die staatlichen Fördermittel, auch die des Freistaats Bayern in Höhe von 1,1 Milliarden Euro im Jahr, nicht aus?

Fördermittel helfen immer. Nur das Volumen reicht nicht.

Suche nach Grundstücken, für die noch die alte Sobon gilt

Wie wollen Sie dann in München in Zukunft noch Wohnungen auf neuen Grundstücken bauen?

Wir setzen zum Beispiel auf Grundstücke, für die Bebauungspläne noch nach der alten Sobon gesetzt wurden, die aber vom aktuellen Projektentwickler nicht umgesetzt werden. Unser Ansatz wäre dann, diese Flächen zu übernehmen und die geplanten Projekte zu verwirklichen.

„Es ist an uns Projektentwicklern, intelligente Lösungen zu entwickeln“

Sie wollen Wohnungsbau fortan bundesweit betreiben. Also könnten Sie München diesbezüglich auch einfach meiden.

Wir sind München und der Region schon historisch über unsere 70-jährige Unternehmensgeschichte eng verbunden. **Deshalb wird die Metropolregion immer einer der Schwerpunkte unserer Investitionen bleiben.** Es ist auch an uns Projektentwicklern, intelligente Lösungen zu entwickeln.

Grundstücksakquise in Augsburg soll noch 2025 beginnen

Die Bayerische Hausbau Development kündigt auch in Städten wie Augsburg den Einstieg in den Wohnungsbau an. Gibt es da schon Konkretes?

Konkrete Pläne haben wir in Augsburg noch nicht. Aber von den relevanten Daten her, also Bevölkerungsentwicklung, Haushaltseinkommen, Grundstückspreisen etc., haben Städte wie Augsburg oder Nürnberg eine hohe Attraktivität. Wir wollen mit unserer Akquise in diesen Städten in diesem Jahr beginnen.



**Schlüsselfertig bauen
Ihre Vision, unsere Mission**

**ZECH Bau SE – Ihr starker Partner
für ganzheitliche Lösungen**



ZECH Bau SE
Niederlassung
Schlüsselfertigbau München
Machtlfingerstr. 7
81379 München

Tel.: +49 89 288 543 0
info.sf-bau.muenchen@zechbau.de



zechbau.de/kontakt



Bis 2028 sollen die Wohnungen auf den Baufeldern der Bayerischen Hausbau Development beim Projekt „Parkside Lerchenauer Feld“ bezugsfertig sein

Haben Sie angesichts der Marktentwicklungen Wesentliches an Ihren laufenden Projekten geändert?

Ganz klar. **Wir haben die Grundrisse von Wohnungen an die neue Marktsituation und damit die Leistbarkeit der Käufer angepasst.** Seitdem die Zinsen deutlich gestiegen sind, spielen die absoluten Kaufpreise eine noch stärkere Rolle für die Käufer und damit auch die Wohnungsgrößen.

Wir haben uns 2024 viel damit beschäftigt, die Grundrisse kompakter zu machen, damit die absoluten Preise für Wohnungen für Käufer in den nächsten Jahren leistbar sein werden und neues Geschäft somit möglich wird.

Bayerische Hausbau baut Wohnungen nun zehn bis 15 Prozent kleiner

Gibt es eine Faustformel für den Umfang, in dem Sie die Größe von Wohnungen in Ihren nächsten Projekten verkleinert haben?

Im Schnitt haben wir die Flächen der Wohnungen um 10 bis 15 Prozent reduziert. Das betrifft vor allem Verkehrsflächen, also Flure, während die Verkleinerungen von Wohnzimmern und Schlafzimmern oder Küchen kaum ins Gewicht fallen. **Das funktioniert mit klügeren Wohnungsschnitten.**

Die Zeit der Arbeitszimmer für Homeoffice ist also schon wieder vorbei?

Natürlich nicht. Das Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben. Wir versuchen daher, wenigstens ein halbes Zimmer als potenziellen Arbeitsplatz zu integrieren. Aber das primäre Ziel muss sein, Wohnungen

zu schaffen. **Wer sich ein Arbeitszimmer leisten kann, bekommt es. Ansonsten sollte man es sich sparen.**

Zahl der geplanten Wohnungen beim Projekt Lerchenauer Feld steigt

Wenn die Wohnungen kleiner ausfallen, müssten es auf der gleichen zur Verfügung stehenden Projektfläche mehr Wohnungen werden. Das bedeutet also, beim Projekt Parkside Lerchenauer Feld werden es mehr als die bislang stets publizierten 1650 Wohnungen?

Die 1650 Wohnungen, von denen immer die Rede war, bauen wir nicht allein. Wir haben den Bebauungsplan mit unserem Joint-Venture-Partner Concept Bau und der Landeshauptstadt München entwickelt und die Zahl gilt für das gesamte Quartier. Wir können nur für unser Projekt sprechen. Hier gilt, dass die Bayerische Hausbau Development drei Baufelder mit 37 500 Quadratmetern für frei finanziertes Wohnen, 3400 Quadratmetern für preisgedämpftes Wohnen und 1200 Quadratmetern für eine Kindertagesstätte entwickelt. **Durch unsere Umplanungen hat sich die Anzahl der Wohneinheiten um rund 50 erhöht.**

Lerchenauer Feld soll bis 2030 vollendet sein

Wie ist beim Projekt Parkside Lerchenauer Feld der aktuelle Stand?

Wir sind jetzt in der Detailplanung zur Vorbereitung der Bauantragstellung und planen, Ende des ersten Quartals 2025 den Bauantrag einzureichen. Im vierten Quartal 2025 wollen wir mit den Hochbauar-

beiten beginnen. **Die Fertigstellung unserer Baufelder erwarten wir für Ende 2028** und die des gesamten Komplexes für Ende 2029/Anfang 2030.

Es gab wegen des Projekts vereinzelte Kritik von Anwohnern der Bauerwartungsflächen. Wie gehen Sie damit um?

Konstruktive Kritik ist bei jedem Bauprojekt völlig normal und auch richtig. Durch entsprechende Informationsveranstaltungen und Beteiligungsprozesse konnte eine für alle Parteien gute Lösung gefunden werden.

Baubeginn an der Freisinger Landstraße soll noch 2025 erfolgen

Wie ist der Stand beim Projekt an der Freisinger Landstraße in Freimann, das auf 12 Hektar Grund unter anderem mehr als 600 Wohnungen umfasst?

Den Satzungsbeschluss erwarten wir noch im ersten Quartal 2025. Dann bereiten wir den Bauantrag vor und wir hoffen, auch dort im vierten Quartal 2025 mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Ähn-



lich wie beim Lerchenauer Feld erwarten wir die Bezugsfertigkeit vier, viereinhalb Jahre später.

Unterföhring: Pläne für Bauantrag im Sommer 2025

Zu den planerisch weit fortgeschrittenen Projekten gehört auch das Bauvorhaben „Wohnen am Neubruch“ in Unterföhring. Wie ist dort der Stand?

Unterföhring grenzt direkt nördlich an die stark wachsende Landeshauptstadt München an. Daher ist auch in Unterföhring die Nachfrage nach – insbesondere bezahlbarem – Wohnraum sehr hoch. **In Ergänzung zum direkt nördlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neues Mitterfeld“ sollen hier am Ende der Neubruchstraße rund 185 neue Wohnungen für zirka 430 Bewohner**

geschaffen werden. Wir wollen zügig noch im Sommer 2025 einen Bauantrag einreichen und zielen auf einen Baustart im Herbst.

Wie finanzieren Sie? 25 Prozent Eigenkapital, Rest Fremdfinanzierung?

Wir bringen so viel Eigenkapital ein, wie notwendig ist. Der LTC – also „Loan to Cost“ – liegt bei Banken derzeit zwischen 65 bis 75 Prozent.

Wohnungen gehen in den Einzelverkauf an Selbstnutzer und Kapitalanleger

Wissen Sie jetzt schon, an wen die drei besprochenen Projekte am Ende veräußert werden? Gehen sie an Ihre Schwester Bayerische Hausbau Real Estate, in der der Immobilienbestand gebündelt ist?

Nach der Trennung der beiden Unternehmensbereiche sind wir klassischer Trader-Developer. In diesen drei Fällen würden wir die allermeisten Einheiten als Eigentumswohnungen verkaufen, also nicht an jeweils einen großen Investor je Projekt, sondern an Selbstnutzer und Kapitalanleger.

„Langsam nimmt der Markt wieder Fahrt auf“

Sie gehen davon aus, dass das ohne Weiteres funktioniert?

Ja, davon gehen wir aus. Wir haben uns die Grundrisse angeschaut und das Pricing für die Immobilien angepasst. Langsam nimmt der Markt wieder Fahrt auf und **wir sehen wieder etliche Projekte von Bauträgern, die auf den Markt kommen.**

Wie sehen die Energieversorgungskonzepte bei den drei Projekten aus?

Wir setzen auf eine komplette Autonomie der Projekte – also Photovoltaik auf den Dächern, Luftwärme- oder Geothermiewärmepumpen und Fernwärme, wenn es sie gibt. An der Freisinger Landstraße haben wir zudem ein kleines Wasserkraftwerk am dortigen Mühlbach.

Sie bauen nach KfW-Standard 55?

Auf jeden Fall nicht schlechter als KfW 55, sondern eher besser.

„Bei den Baukosten erwarte ich noch weitere Steigerungen“

Sind die Baupreise wieder da, wo Sie sie gerne hätten?

Nein, das nicht. Aber der Anstieg ist gebremst. Die Baukapazitäten sind wieder verfügbarer als im Boom, sodass Entwickler wieder einen gewissen Verhandlungsspielraum haben. Aber bei den eigentlichen Baukosten erwarte ich immer noch weitere Steigerungen.

Warum?

Weil die Personalkapazitäten im Bauhauptgewerbe weiterhin rückläufig sind. Es scheiden mehr Mitarbeiter aus dem Arbeitsmarkt aus, als junge



Auf einem 12 Hektar großen Grundstück an der Freisinger Landstraße in München-Freimann entstehen voraussichtlich ab Ende dieses Jahres mehr als 600 Wohnungen

Leute nachkommen. **Zudem haben wir das Thema der CO₂-Bepreisung. Wenn das auch unter der neuen Bundesregierung ernst genommen wird, dann wird der CO₂-Preis je Tonne weiter steigen.** Natürlich gibt es Bemühungen, CO₂-armen Beton herzustellen. Aber das ist alles noch nicht so weit, dass die Technik das kompensieren könnte. Die Bauindustrie ist und bleibt sehr energieintensiv. Eine Erhöhung des CO₂-Preises schlägt daher automatisch auf die Baupreise durch. **Vielleicht kriegen wir das bestenfalls durch Digitalisierung und Automatisierung ein Stück weit kompensiert.** Aber dass wir wieder die alten Baupreise sehen werden, halte ich für ausgeschlossen.

Aktuelle Projekte für 1,5 Milliarden Euro sind alle in München und Unterföhring

Sie wollen mit Ihrem Unternehmen Gewerbeimmobilien in den sieben Top-Städten und Wohnimmobilien an guten Standorten in ganz Deutschland entwickeln. Wie viel vom aktuellen Projektvolumen in Höhe von 1,5 Milliarden Euro betrifft dann eigentlich noch Ihren Heimatmarkt München?

Alles. Unsere Pipeline bezieht sich komplett auf München und Unterföhring. Dazu gehören neben den drei besprochenen Projekten das **Bauvorhaben Dreilingsweg München-Obermenzing mit mehr als 600 Wohnungen sowie der fünfte Bauabschnitt in München-Riem zwischen Riemer Park und Kirchtrudering mit 420 Wohnungen.**

Welche strategischen Akzente haben Sie in Ihrem ersten Jahr bei der Bayerischen Hausbau Development gesetzt?

Strategisch wollen wir unseren Aktionsradius erweitern, indem wir auch jenseits von München Projekte entwickeln. Als Unternehmen ha-

ben wir uns schneller und agiler aufgestellt. Dafür arbeiten wir zukünftig mit Generalunternehmern zusammen. **Wir wollen weg von den Einzelvergaben.** Zudem haben wir kompetenzstarke Projektteams gebildet, die einzelne Projekte vollständig verantworten.

Alte Akademie: „Wir sind nicht an Verhandlungen beteiligt“

Wäre eigentlich die Alte Akademie ein Projekt, das die Bayerische Hausbau gerne vollenden würde?

Die Alte Akademie ist ein wunderschönes Landmarkprojekt. In einem normalen Marktumfeld würden sich viele Projektentwickler engagieren wollen. Wir sind aber nicht an den Verhandlungen beteiligt.

Am 23. Februar wird ein neuer Bundestag gewählt. Ihre wichtigsten Wünsche an die nächste Bundesregierung?

Für das Land und für Europa ist es wichtig, dass wir schnell eine handlungsfähige Regierung haben, die die großen Herausforderungen auch konsequent anpackt. Wir müssen dieses Land verändern, damit es stark bleibt, und natürlich wünsche ich mir starke Impulse für die Gesamtwirtschaft und ein positives volkswirtschaftliches Klima.

Gorski will Schuldenbremse für Infrastruktur und Wohnungsbau aussetzen

Und welche Impulse sind das?

Steuern senken, vor allem die Mittelschicht entlasten, Investitionsprogramme auflegen und die Schuldenbremse ganz gezielt für Investitionen – vor allem in die Infrastruktur und den Wohnungsbau – lockern.



Foto: Bayerische Hausbau

Gorskis Wunsch: „Starke Impulse für mehr Wohneigentum“

Welche neuen Ideen wünschen Sie sich im Bereich Immobilienwirtschaft?

Starke Impulse für mehr Wohneigentum. Wir sollten viel mehr tun, um die im europäischen Vergleich niedrige Eigentumsquote zu erhöhen.

Idee: Steuerlich gefördertes Ansparprogramm für junge Familien

Denken Sie da an so etwas wie die Eigenheimzulage, die die erste Große Koalition unter Bundeskanzlerin Angela Merkel abgeschafft hatte?

Das kann ein Instrument sein. Darüber hinaus sollte die steuerliche Belastung verringert werden. **So könnte beim Erstkauf von Immo-**

bilien die Grunderwerbsteuer ausgesetzt werden. Auch eine geringere Grundsteuer kann helfen. Daneben könnte man junge Familien mit einem Ansparprogramm gezielt unterstützen.

Zu welchem Zweck?

Damit sie die Chance bekommen, Eigenkapital für einen Immobilienkredit anzusparen. **Möglich wäre ein Modell, bei dem sie einen Teil ihres Einkommens steuerfrei auf einem Konto zum Beispiel bei der Bundesbank parken. Dieses Kapital könnten sie dann für ihre eigene Immobilie verwenden.** Wenn das Kapital dann nicht für den Immobilienerwerb genutzt werden sollte, dann würde es nachversteuert. So könnte man einen Anreiz für mehr Wohneigentum schaffen und gleichzeitig die Altersvorsorge stärken. Aber ich hätte noch einen Wunsch.

Bauordnungen: „Brandschutz muss einmal Brandschutz sein – nicht 16 Mal“

Welchen?

Wir müssen die Regulatorik vereinfachen. An der Stelle von 16 Landesbauordnungen ergibt doch eine einheitliche Bundesbauordnung viel mehr Sinn. Brandschutz muss einmal Brandschutz sein – nicht 16 Mal.

Ihre Vorschläge finden sich so in keinem der Wahlprogramme der Parteien. Auf dem Wahlzettel für den 23. Februar 2025 müsste also ein Bündnis Gordon Gorski stehen, damit aus Ihren Wünschen auch tatsächlich etwas wird.

Charmante Idee – aber dafür fehlt mir die Zeit. **Vor dem Hintergrund ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung sollte aber die Immobilienwirtschaft eine aktivere Rolle im politischen Diskurs spielen.** Mit dem Thema Wohnungsknappheit ist auch politisch nicht zu spaßen. ■



Baukosten im Budget!

Unsere Planungs- und Baukompetenz macht Ihre Büroimmobilie möglich.



bayern@koester-bau.de | Köster GmbH | koester-bau.de

Jetzt Rückruf
anfordern!



DEALS

Oberding: S.K.S. verkauft Gewerbeimmobilie an Bellaga



Das Fertigungsunternehmen S.K.S. hat die Gewerbeimmobilie Grundfeld 1 in Oberding (Landkreis Erding) an das Landschafts- und Gartenbauunternehmen Bellaga verkauft. Die Immobilie wurde 2011 errichtet, 2016 erweitert und misst 2150 m² Mietfläche, davon 1600 m² für Lager und Produktion sowie 550 m² für Büros. S.K.S. war wegen erhöhten Platzbedarfs in einen Neubau mit 5000 m² Mietfläche in der Ulmenstraße 4 in Oberding-Schwaig umgezogen. Den Verkauf an Bellaga begleitete JLL.

Mammendorf: Aus Werkhallen wird Katastrophenschutzzentrum

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat die bislang von der Alimak-Tochter Manntech genutzte Immobilie Mannesmannstraße 5 im Gewerbegebiet am Kugelbichl in Mammendorf (Landkreis Fürstentfeldbruck)



erworben. Die Werk- und Lagerhallen sowie das mehrstöckige Bürogebäude mit ihren gut 9900 m² Mietfläche sollen künftig als Kata-

strophenschutzzentrum des Landkreises dienen. Das zugehörige Grundstück misst 15 900 m². Colliers vermittelte.

PERSONEN

Eckpfeiler befördert Harle zum Geschäftsführer

Die Eckpfeiler Immobilien Gruppe aus Pullach erweitert ihre Geschäftsführung. Robert Harle, seit Juni 2024 Leiter der Bereiche Projektentwicklung und Baumanagement und in dieser Funktion insbesondere mit ressourcenschonenden Bauweisen im Wohnungssektor befasst, hat zu Jahresbeginn die Position des Technischen Geschäftsführers übernommen. Der studierte Architekt und Experte im internationalen Immobilienma-



agement war vor seinem Wechsel zu Eckpfeiler unter anderem für Accumulata, Hochtief, Investa Development und Real I.S. tätig.

UNTERNEHMEN



Büschl und Münchner Wohnen vereinbaren enge Zusammenarbeit

Die Büschl Unternehmensgruppe, Grünwald, und die Münchner Wohnen arbeiten künftig verstärkt zusammen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft erhält im Zuge der Kooperation bei Wohnungsbauprojekten von Büschl ein Erstankaufsrecht für den Part der geförderten Wohnungen. Die Partner streben zudem an, bei geeigneten Projekten bereits in der Phase der Baurechtsentwicklung und der Planung zu kooperieren. Denkbar sind der Rahmenvereinbarung zufolge reine Ankäufe von Wohnungen oder Grundstücken durch die Münchner Wohnen, aber auch Joint Ventures zur gemeinschaftlichen Entwicklung von Wohnprojekten. Die Vereinbarung geht auf die Zusammenarbeit bei der Quartiersentwicklung von Büschl an der Truderinger Straße im Münchner Stadtteil Berg am Laim zurück. Dort entstehen bis nächstes Jahr 820 Wohnungen. 201 Wohnungen davon hat die Münchner Wohnen mit dem Ziel erworben, dort gefördertes Wohnen anzubieten.

MARKT

60 % der Münchner Büroflächen bis 2030 nicht mehr marktgängig?

Bis 2030 könnten 60 % des Münchner Büroimmobilienbestands ein veritables Obsoleszenzrisiko haben. Das geht aus einer Erhebung von Cushman & Wakefield (C&W) zu 16 europäischen Städten hervor. Als obsoleszent, also nicht mehr marktgängig, stuft C&W alle Büroimmobilien ein, die im Jahr 2030 älter als 20 Jahre sind. Der Grund: Solche Immobilien genügen häufig nicht den Anforderungen der ESG-Regulierung, veränderten Arbeitsplatzkonzepten oder würden mit Blick auf das Thema Homeoffice nicht mehr gebraucht. Um zu vermeiden, dass Büroflächen nicht mehr marktgängig sind, rät C&W zu Verbesserungen der Energieeffizienz, zur Integration moderner Technologien und zur Neugestaltung von Innenräumen für moderne Arbeitsformen. München steht im Vergleich der 16 Städte eher günstig da. An zwölf Standorten liegt der Anteil der potenziell obsoleszenten Büroflächen höher als an der Isar.

Die meistgesuchte Wohnung in München kostet 562 000 Euro

Die meistgesuchte Eigentumswohnung in Deutschland hat drei Zimmer, verfügt über 74 m² Wohnfläche, hat die Energieeffizienzklasse D und kostet 320 000 Euro. Das geht aus einer Analyse von Immoscout24 hervor. Etwas anders sieht es in München aus. Hier entfallen die meisten Kaufsuche auf 2,5-Zimmer-Wohnungen mit 69 m² Wohnfläche zum Preis von 562 000 Euro. Immoscout24 hat ermittelt, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen deutschlandweit 63 % höher liegt als noch vor einem Jahr. Als Erklärung kämen die wieder rückläufigen Zinsen in Betracht.

VERANSTALTUNGEN

Neujahrsempfang der Superlative von DZ Hyp und GSK Stockmann



Gastgeber und Gastredner (Bild links, von links): Dirk Brückner (GSK Stockmann), Sabine Barthauer (DZ Hyp), Ingo Zamperoni (Tagesthemen-Moderator, USA-Experte), Verena Rock (Präsidentin der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)). Zamperoni und seine Zuhörer (Bild rechts)

Das große Stelldichein beim alljährlichen Neujahrsempfang von DZ Hyp und GSK Stockmann war auch in der vergangenen Woche eine Veranstaltung der Superlative. Binnen 48 Stunden war die auf 650 Teilnehmer limitierte Veranstaltung ausgebucht, nicht ganz so viele kamen tatsächlich in den Bayerischen Hof. Dort erwartete sie im offiziellen Teil nach einer Bestandsaufnahme der immobilienwirtschaftlichen Großwetterlage durch die Gastgeber Tagesthemen-Moderator Ingo Zamperoni. Er sprach zum Thema „Trump 2.0 – Was kommt jetzt auf uns zu?“.

Ehe Donald Trump am 20. Januar 2025 als 47. Präsident der USA vereidigt wird, ordnete Zamperoni, der sich seit 25 Jahren beruflich und privat mit den USA beschäftigt, ein, was die nach 2016 zweite Wahl des Republikaners und Immobilienunternehmers zum US-Präsidenten bedeuten könnte. Der TV-Moderator führte sich gleich zu Beginn launig ein, indem er den vielen Zuhörern zurief: „Ein Kollege von Ihnen wird US-Präsident!“ Unter Trump werde es jede Menge Boogie geben, viele US-Amerikaner sähen in ihm einen „tough guy“, der endlich mal auf den Tisch haue, aber Trump sei auch eine Black Box. Es sei offen, was von seinen Ankündigungen nun tatsächlich in konkrete Politik umgesetzt werden könnte. Bei den vielen lauten Tönen sei „eine Menge Drohkulisse dabei“. Oftmals hätte das, was insbesondere in deutschen Ohren manchmal verstörend klingen könnte, gar keine Folgen. Auch USA-Kenner Zamperoni konnte nur mutmaßen, dass Äußerungen zum Anschluss Kanadas und Grönlands an die USA womöglich nur Eröffnungszüge für irgendwelche Deals sein könnten.

Zamperoni rät zu Deutschland-first-Politik

Die erneute Entscheidung vieler US-Amerikaner für Trump erklärte er unter anderem damit, dass viele Leute in den Staaten nicht mehr über die Runden kämen, dass es eine Wahl gegen die Demokraten gewesen sei und dass insbesondere viele Weiße konkrete Verlustängste hätten. Die USA seien obendrein ein sehr anderes Land als Deutschland. „Hätten wir ein System wie dort, wären vielleicht Markus Söder und Boris Pistorius Spitzenkandidaten für die Bundestagswahl geworden“, mutmaßte der smarte Gastredner. Und schließ-

lich hatte er noch zwei Botschaften mitgebracht. Die erste: „Die deutsche Regierung sollte Deutschland first machen“, empfahl er, statt sich nur immer wieder zu erschrecken, wenn es bei Trump im Zuge seiner America-first-Politik um Zölle oder die Forderung nach deutlich höheren Verteidigungsausgaben gehe. Die zweite klang in den Ohren von Tagesthemen-Zuschauern vertraut. Zamperoni verabschiedete sich mit den Worten: „Bleiben Sie zuversichtlich!“

„Das Büro ist nicht tot!“

Vor allem hatte Co-Gastgeberin Sabine Barthauer, Vorstandsvorsitzende der DZ Hyp, die vielen Gäste auf viele politische und wirtschaftliche Risiken im Jahr 2025 eingestimmt. „Wenn die Wirtschaft einen Schnupfen hat, haben Bürovermieter eine Erkältung“, sagte sie. Dirk Brückner, Partner und Sprecher für den Bereich Real Estate bei GSK Stockmann, sprach mit Blick auf das noch junge Immobilienjahr 2025 von leicht positiver Tendenz und hatte eine Kernbotschaft mitgebracht: „Das Büro ist nicht tot!“ Aber er goss auch Wasser in den Wein und meinte damit die unabsehbaren Folgen der multiplen geopolitischen Spannungen, die auch auf die Stimmung in der Immobilienbranche drückten. Die neue US-Regierung werde „deutliche Auswirkungen auf unsere Wirtschaft und auch die Immobilienwirtschaft haben“. Nach Schwarzmalen war Brückner jedoch nicht. „Das Team Trump-Musk wird uns beschäftigen und unterhalten“, sagte er voraus.

Konkrete Deals rücken näher

Nach dem offiziellen Teil nutzten die Gäste die verbliebenen Stunden zum Netzwerken. Viele Teilnehmer erwarten in diesem Jahr leichte Verbesserungen der Geschäftslage. Eine Reihe konkreter Deals rücke näher. Andererseits war in vielen Gesprächen von allerlei Unsicherheiten die Rede. Die betrafen nicht unbedingt die Folgen der neuen US-Politik, sondern zum Beispiel die Frage, wer nach der Bundestagswahl am 23. Februar 2025 die nächste Bundesregierung stellen und welche Wirtschaftspolitik verfolgen werde. Bis zum nächsten Neujahrsempfang in zwölf Monaten müssten einige der Fragen beantwortet sein. Auch die danach, wie viel Boogie es in Washington D.C. tatsächlich geben wird.

UNTERNEHMEN

Ungarische B+N Referencia übernimmt Köberl Group

Der Gebäudemanager Köberl Group, Aschheim (Landkreis München), gehört nun mehrheitlich dem ungarischen Facility-Services-Anbieter B+N Referencia Zrt. Verkäufer der Anteile an das Unternehmen aus Budapest ist die belgische Investmentgesellschaft Gimv, Antwerpen, die seit 2020 an Köberl beteiligt war. Auch die Grün-

Daniel Fehling



Andreas Dimmling



Quelle: (2): GSK Stockmann

dingungsgesellschafter Armin und Karl Köberl veräußerten Anteile an B+N, sie bleiben dem Unternehmen jedoch als Gesellschafter und Geschäftsführer erhalten. Die Köberl Group beschäftigt rund 600 Mitarbeiter und tritt unter anderem mit den Marken Fink Gebäudetechnik, Gema Gebäudemanagement, Kriotec Kälte- und Klimatechnik, Rohrreinigungs-Service RRS, SGM Süddeutsche Gebäudemanagement, THG Abwassertechnik sowie 089 Immobilienmanagement auf. Die Transaktion wurde von Andreas Dimmling und Daniel Fehling, beide Partner bei GSK Stockmann, begleitet.

MARKT

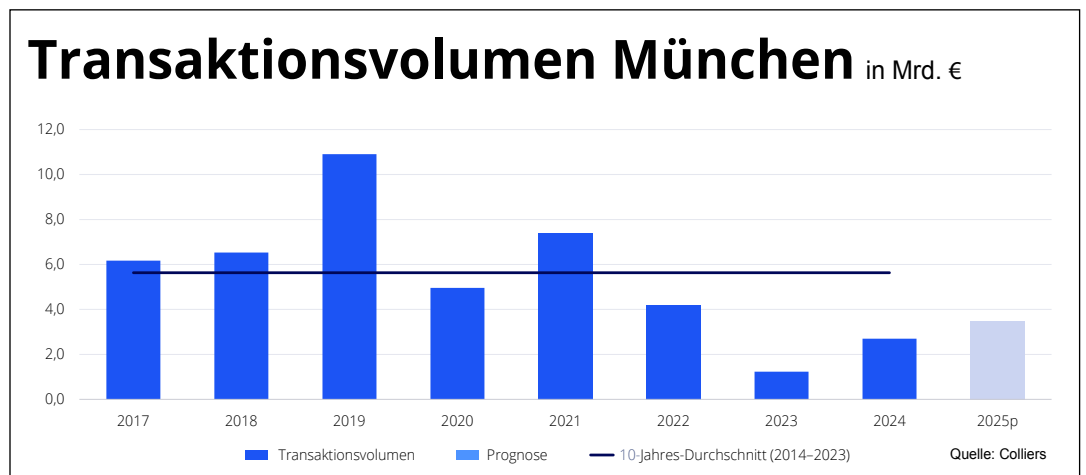
Münchner Eigentumswohnungen 6,5 % teurer

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind nach dem Preiskompass von Immowelt deutschlandweit im vergangenen Jahr im Schnitt um 2,8 % gestiegen. Deutlich stärker zogen die Angebotspreise in München an. Hier ermittelte Immowelt ein Plus von 6,5 % auf 8188 Euro pro Quadratmeter. Mit deutlichem Abstand folgt Hamburg auf Platz zwei mit 5913 Euro pro Quadratmeter (+ 4,2 %).

Investmentmarkt Gewerbeimmobilien München 2024

Deutlich mehr Transaktionsgeschäft, aber: „Die geopolitische Lage bleibt ein Unsicherheitsfaktor“

Zum Münchner Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien 2024 gibt es eine gute und eine weniger gute Nachricht. Zuerst die gute: Das Transaktionsvolumen legte gegenüber 2023 deutlich zu. Die Maklerhäuser diagnostizierten Zuwächse von bis zu 119 Prozent auf 2,7 Milliarden Euro (Colliers). Die weniger gute Nachricht lautet: Der Absturz in den Vorjahren fiel so drastisch aus, dass trotz der Zuwächse im vergangenen Jahr das von Colliers auf 5,9 Milliarden Euro bezifferte langjährige Mittel noch in weiter Ferne liegt. Hoffnung macht derweil das anziehende Geschäft mit Büroflächenvermietungen. Hier errechneten die Makler Zuwächse gegenüber 2023 von 28 bis 37 Prozent auf über 600 000 Quadratmeter (siehe Artikel „Die durchschnittliche Büromiete in Münchens City steigt auf 45 Euro“ auf Seite 15). Das könnte, so die Einschätzung von Immobiliendienstleistern, perspektivisch die Attraktivität von Büroimmobilien auch für Investoren wieder merklich steigern.



Es waren die drei Großdeals „Fünf Höfe“ (715 Millionen Euro), „Pasing Arcaden“ (388 Millionen Euro) und „Maximilianstraße 12–14“ (250 Millionen Euro), die zusammen 1,35 Milliarden Euro und somit etwa die Hälfte des gewerblichen Transaktionsvolumens auf die Waage brachten. Auffallend dabei: Die Objekte werden vorwiegend oder zumindest zu erheblichen Teilen von Einzelhandelsmietern genutzt. **Michael Morgan, Niederlassungsleiter von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in München, sieht in den drei Verkäufen „ein Signal für das weitere Fortschreiten der Konsolidierungsphase und das Vertrauen der Investoren in den Münchner Investmentmarkt“.** Für ein Investmentvolumen auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts fehle es jedoch noch an großvolumigen Deals im Bürosegment. Hier wurden nach Zahlen von BNPPRE im vergangenen Jahr nur knapp 500 Millionen Euro erzielt und somit gerade mal ein Siebtel des Durchschnittswerts der vergangenen zehn Jahre.

60 Prozent der Transaktionen innerhalb des Mittleren Rings

Manuel Aller, Geschäftsführer und Chef im Bereich Investment bei Colliers München, stellt zu den Zahlen von 2024 fest: **„Sich stabilisierende Rahmenbedingungen und Renditen haben im Jahresverlauf dazu geführt, dass Investoren wieder besser planen können und sich die Transaktionstätigkeit in der Breite erhöht hat.“** Neben den genannten Großtransaktionen lag der Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens laut Colliers auf innerstädtischen Büro- und Geschäftshäusern mit stabiler Vermietungssituation und der Aussicht auf Mietsteigerungen.

Knapp 60 Prozent des Transaktionsvolumens hat Colliers 2024 innerhalb des Mittleren Rings registriert. Aber auch abseits der zentralen Lagen hätten die vorangegangenen Preiskorrekturen Investoren attraktive

MARKT

Wohnungsangebot zum Kauf nimmt in München weiter zu

Das Angebot von Eigentumswohnungen und Häusern zum Kauf ist in München vor allem infolge der seit dem Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Zinsen merklich gestiegen. Das ergab eine Analyse des Marktforschungsinstituts des IVD Süd. Im Zeitraum zweites Halbjahr 2021 bis zweites Halbjahr 2024 legte die Zahl der zum Verkauf angebotenen Wohnimmobilien um 49 % zu. An vielen Standorten entspanne sich die Lage inzwischen wieder, seit die Hypothekenzinsen wieder etwas gesunken sind. Dort ist der Anstieg der Zahl der angebotenen Objekte also gestoppt. Nicht so in München. Hier nehme das Angebot weiterhin leicht zu.

UNTERNEHMEN

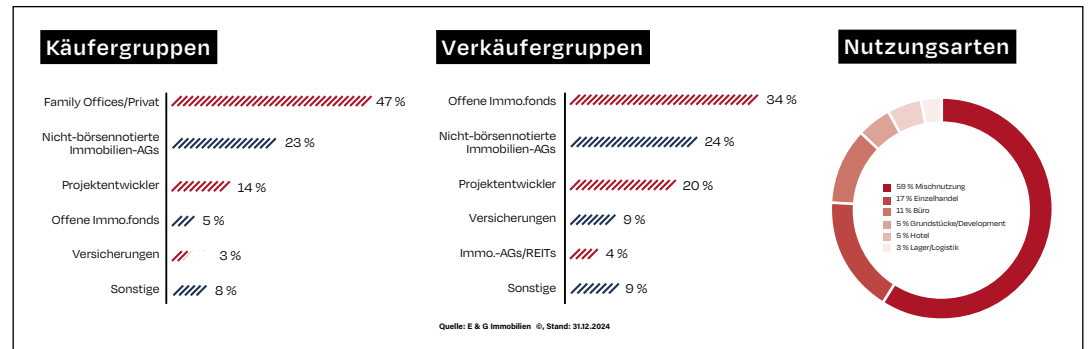
Münchner Wohnen investiert mehr als 3 Milliarden Euro

Der Aufsichtsrat der Münchner Wohnen hat das Investitionsprogramm und die Finanzplanung für das kommende Jahre beschlossen. Danach wird die Wohnungsbaugesellschaft in den nächsten fünf Jahren mehr als 3 Milliarden Euro für seine zahlreichen Neubau-, Ankaufs- und Sanierungsprojekte ausgeben. Das Unternehmen, das über einen Bestand von mehr als 70 000 Wohnungen verfügt, soll auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt weiterhin im großen Maßstab für bezahlbaren Wohnraum sorgen.

VERMIETUNGEN

Liwood mietet 1000 m² in Villa am Bavariaring

Die Kurth Gruppe hat in der 1100 m² großen Gründerzeitvilla am Bavariaring 28 in der Münchner Isarvorstadt 1000 m² Bürofläche an das Münchner Bauunternehmen Liwood Management vermietet. Liwood wird die Fläche ab März 2025 beziehen. Savills war aufseiten des Eigentümers und des Mieters vermittelnd tätig.



Einstiegsmöglichkeiten für Repositionierungsprojekte geboten, sagt Aller. **Projektentwickler erwarben seinen Zahlen zufolge außerhalb der Zentrumslagen gewerbliche Grundstücke und Bestandsgebäude im Umfang von mehr als 200 Millionen Euro.**

Knapp 50 Prozent der Käufe durch Privatanleger und Family Offices

Thorsten Kraus, Leiter Investment bei E&G Immobilien München, ordnet die Marktentwicklung so ein: „Der Münchner Investmentmarkt zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich stabiler mit einer spürbar höheren Transaktionsaktivität. Den Großteil der Transaktionen sehen wir bei Core- und Value-add-Objekten in zentralen Lagen.“ **Besonders stark traten im vergangenen Jahr Anleger mit starker Eigenkapitalbasis auf.** Private Anleger und Family Offices standen laut E&G Immobilien für 47 Prozent des Transaktionsvolumens. Zugleich meldeten sich internationale Investoren als größerer Aktivposten auf dem Münchner Transaktionsmarkt zurück. Sie steuerten 24 Prozent bei.

Vor allem offene Spezial- und Publikumsfonds treten als Verkäufer auf

Auf der Verkäuferseite waren offene Fonds (Spezialfonds und Publikumsfonds) mit 34 Prozent des Transaktionsvolumens die größte Gruppe. Dagegen entfielen nur etwa 20 Prozent auf Projektentwickler. Auffallend: **Versicherungen gehörten weiterhin nicht zu den besonders aktiven Marktteilnehmern. Auf sie entfielen nur drei Prozent des Kauf- und neun Prozent des Verkaufsvolumens.** Die typischen Käufer nutzten im vergangenen Jahr einerseits attraktive Ankaufrenditen für Bestandsobjekte, die, Stichwort Develop-to-ESG, Aufwertungspotenzial durch Investitionen in die energetische Ertüchtigung in sich bergen. Andererseits griffen sie bei Core-Immobilien in der Münchner Innenstadt zu, die langfristige Rentabilität versprechen.

Hoffen auf mehr Transaktionen im Bürosegment

Michael Morgan von BNPPRE tritt trotz der Zuwächse beim Transaktionsvolumen auf die Euphoriebremse. **„Der hohe Anteil an Großdeals im Retail-Segment verschleierte ein Stück weit, dass eine signifikante Marktbelegung in den übrigen Assetklassen auch in München weiterhin auf sich warten lässt.“** Einen wesentlichen Schwachpunkt sieht auch er im Bürosegment. Allerdings: „Das im Schlussquartal im Vergleich zu den Vorquartalen bereits erhöhte Office-Investmentvolumen und der insgesamt im Jahr 2024 starke Münchner Büovermietungsmarkt geben Anlass zur Hoffnung, dass größere Bürodeals kurz- bis mittelfristig wieder stärker zum Investmentumsatz beitragen können.“

Rund 30 Transaktionen bedeuten ein Plus von 50 Prozent

Philipp Traumann, Leiter Investment bei Savills in München, ordnet das Transaktionsgeschehen des vergangenen Jahres auf zweierlei Weisen ein. So sei die Zahl der Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um die Hälfte auf etwa 30 gestiegen, wobei die Zahl vor allem im vierten Quartal zulegte. Andererseits diagnostiziert er auch weiterhin das, was eher nach Stillstand und „Jährlich grüßt das Murmeltier“ klingt: **„Es ist nach wie vor so, dass die meisten Eigentümer ihre Objekte angesichts der teils starken Preiskorrektur lieber behalten, statt sie mit unter Umständen hohen Abschlägen zu verkaufen.** Das im Großen und Ganzen günstige Umfeld an den Vermietungsmärkten spielt ihnen hier in die Karten.“ Und die Käufer? „Umgekehrt sind die potenziellen Käufer sehr risikosensibel und kalkulieren entsprechend konservativ. **Das Ergebnis ist die paradox anmutende Situation, dass es sowohl wil-**

VERMIETUNGEN

Renk belegt nun 3550 m² im „Augsburg Offices – The Campus“

Der Technologiekonzern Renk hat sich die noch vakanten 1750 m² Mietfläche im „Augsburg Offices – The Campus“ an der Peter-Dörfner-Straße 32 im Augsburger Stadtteil Göggingen gesichert. Damit belegt



das Unternehmen nunmehr die kompletten 3550 m², die zuvor von Weltbild genutzt worden waren. Die ersten 1800 m² hatte Renk ab Oktober 2024 bezogen. Eigentümer des nun wieder voll vermieteten Objekts ist ein Fonds von Hannover Leasing, Pullach. Die Vermittlung der Flächen erfolgte durch Kragler Immobilien.

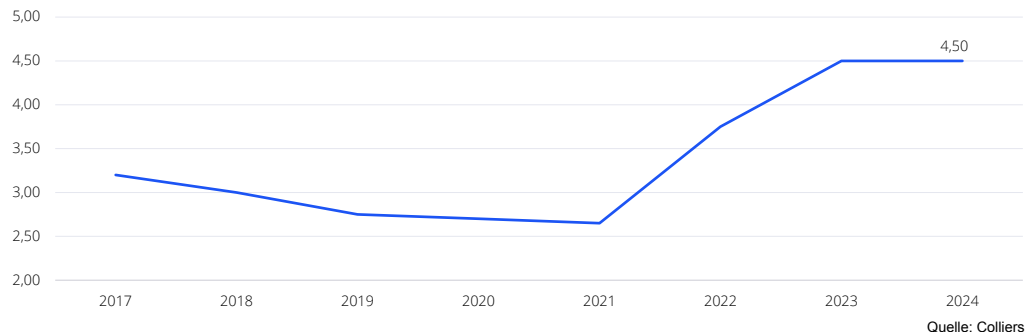
Russell Reynolds zieht ins Falckenberg Ensemble

Der Immobilienentwickler Wöhr + Bauer hat im Falckenberg Ensemble an der Hildegard- und Hochbrückenstraße in der Münchner City 940 m² Bürofläche an die internationale Unternehmensberatung Russell Reynolds Associates vermietet. Damit sind im Ostteil der beiden Stadthäuser 50 %



der Büroflächen vermietet. Die Anwaltskanzlei Milbank LLP hatte sich bereits die gesamten 5800 m² Bürofläche im Westteil gesichert. Damit sind nunmehr 87 % der Büroflächen in dem Ensemble belegt, das insgesamt 14 200 m² Bruttogeschossfläche für Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen umfasst. Die Übergabe der Mietflächen ist für 2027 vorgesehen.

Bruttospitzenrendite Büroimmobilien in %



lige Verkäufer als auch willige Käufer gibt, beide Parteien aber nach wie vor selten zueinander finden.“ Das geht schon länger so.

Institutionelle interessiert an Objekten für 20 bis 60 Millionen Euro

Von einem Erstarren des Investoreninteresses spricht Peter Tomas, Investmentchef bei CBRE München. Hierzu tragen die nach seinem Eindruck funktionierenden Vermietungsmärkte bei. **Tomas beobachtet den „Beginn des neuen Marktzyklus“ und eine langsame Bereitschaft von institutionellen Investoren und Finanzierern, ihren Modus der vollständigen Risikovermeidung zu verlassen.** „Institutionelle interessieren sich vor allem für Objekte im Bereich von 20 bis 60 Millionen Euro – und sind äußerst selektiv in Bezug auf Lage, ESG/Qualität und Covenant. Es gibt jedoch weiterhin nur wenige fungible Assets am Markt, die diesen Kriterien entsprechen.“

Nettoankaufrenditen stabil oder sogar leicht fallend

Derweil scheint der Höhenflug der Nettoankaufrenditen respektive die Korrektur der Kaufpreise nach unten im Wesentlichen durch zu sein. Bei Büroimmobilien ist im Core-Segment bereits wieder eine leichte Renditekompression wahrnehmbar, stellt CBRE fest. **So sank die Nettoanfangsrendite für A-Objekte in A-Lagen im vierten Quartal 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 4,6 Prozent.** JLL sieht die Spitzenrendite bereits seit dem zweiten Quartal 2024 stabil bei 4,15 Prozent. Für Einzelhandelsobjekte in Bestlagen nennt JLL 3,2 Prozent Spitzenrendite, für Logistikimmobilien 4,3 Prozent.

54 Prozent mehr Transaktionsvolumen in den sieben Topstandorten

Ein kurzer Blick auf die Positionierung Münchens im Vergleich der sieben Topstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart: Laut German Property Partners (GPP), dem Netzwerk der Maklerhäuser Grossmann & Berger Immobilien, Anteon Immobilien, Greif & Contzen Immobilien, Blackolive und E&G Immobilien, stieg das Transaktionsvolumen in den sieben Städten im vergangenen Jahr um 54 Prozent auf 12,1 Milliarden Euro. **Das war nicht einmal die Hälfte der 27,5 Milliarden Euro, die GPP als Zehnjahresmittelwert nennt.** GPP-Sprecher Björn Holzwarth erklärt: „Im vierten Quartal bremste die konjunkturell bedingte Unsicherheit weiterhin Käufer- und Verkäuferentscheidungen. **Zwar wurden die europäischen Leitzinsen im Jahresverlauf viermal gesenkt, doch die langfristigen Hypothekenzinsen sanken nur moderat.** Eine Rückkehr zu den langjährigen Durchschnittswerten wird noch Zeit brauchen.“

München hinter Berlin auf Platz zwei – auch inklusive Wohninvestments

München rangiert hinter Berlin (knapp 3,3 Milliarden Euro) auf Platz zwei der größten Transaktionsmärkte. **Daran ändert sich auch nichts, wenn größere Wohnimmobilientransaktionen hinzugezählt werden. Die summierten sich in München laut JLL im vergangenen Jahr auf 530 Millionen Euro,** sodass sich insgesamt ein Transaktionsvolumen von 3,2 Milliarden Euro ergab. Zum Vergleich: In Berlin zählte JLL Transaktionen im Wohnungssektor in Höhe von knapp 2,9 Milliarden Euro. Somit lag das Gesamtvolumen in Berlin bei mehr als 6,1 Milliarden Euro.

VERMIETUNGEN

Capgemini bezieht 13 600 m² im Münchner „Bogen“

Giesecke+Devrient hat im Gebäude „Der Bogen“, Prinzregentenstraße 159 im Münchner Stadtteil Bogenhau-



sen, 13 600 m² Bürofläche an das Beratungs- und IT-Dienstleistungsunternehmen Capgemini vermietet. Es handelt sich um einen der größten privatwirtschaftlichen Büromietverträge der vergangenen Jahre in München. Nachdem Anfang Dezember 2024 Geschäfte und ein Fitnessstudio in der Immobilie eröffnet haben, beginnt nun der Ausbau der Capgemini-Flächen. JLL war aufseiten des Mieters beratend tätig.

Hammer vermietet 1450 m² an der Bremer Straße

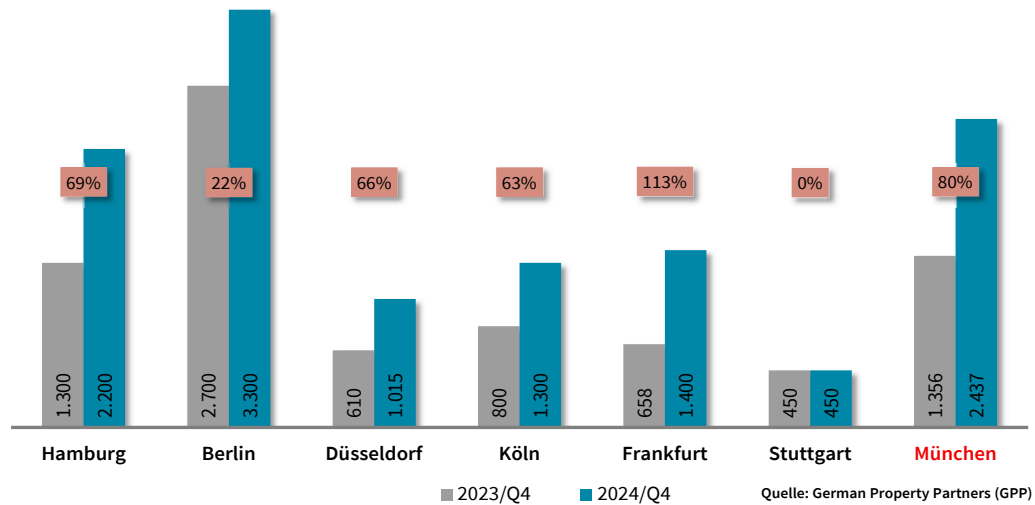
Die Hammer AG hat in der Gewerbeimmobilie an der Bremer Straße 11 im Münchner Stadtteil Milbertsho-



fen 1450 m² neu vermietet. 1000 m² Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss nutzt künftig der Fachmarkt Baby & Family. Im ersten Obergeschoss bezieht ein Telekommunikationsanbieter 450 m² für sein Datencenter. Die Immobilie, die 2008 erbaut wurde und über 4350 m² Bruttogrundfläche verfügt, ist nunmehr zu mehr als 95 % belegt. GSK Stockmann begleitete die Vermietungen auf Eigentümerseite.

Transaktionsvolumen [in Mio. €]

Veränderung 2023/2024



München mit zweitstärkstem Wachstum (ohne Wohnimmobilien) im Jahresvergleich 2024 zu 2023

Die bayerische Landeshauptstadt verbuchte im Vergleich das zweitstärkste Wachstum des Transaktionsvolumens. Rasanter ging es nur in Frankfurt aufwärts (+ 113 Prozent auf 1,4 Milliarden Euro). Die Spitzenrenditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind laut JLL in München die niedrigsten. Die Spitzenrenditen für Logistikobjekte gibt JLL für alle sieben Standorte mit 4,3 Prozent an. Noch eine Besonderheit: Portfoliokäufe, die in den sieben Topstandorten nach GPP-Zahlen im Schnitt immerhin 13 Prozent ausmachten, gab es in München keine.

Ausblick 2025: Verhaltener Optimismus

Für 2025 geben sich die meisten Maklerhäuser verhalten optimistisch. „Wir gehen davon aus, dass sich der leichte Aufwärtstrend im Jahr 2025 fortsetzen wird. Entsprechend dürfte das Transaktionsvolumen weiter anziehen, jedoch in einem vorsichtigen Tempo“, prognostiziert GPP-Sprecher Holzwarth. „Mit einer sprunghaften Belebung ist angesichts der schwachen Konjunkturprognosen nicht zu rechnen. Das größtenteils stabilisierte Zins- und Preisumfeld ermöglicht aber mittlerweile wieder planbare Investitionen. **Weitere erwartete Zinssenkungen könnten sich ebenfalls positiv auswirken, allerdings bleibt die geopolitische Lage ein Unsicherheitsfaktor.**“

Colliers erwartet für 2025 Transaktionen für bis zu 4 Milliarden Euro

Der verhaltene Optimismus gilt auch dem Transaktionsmarkt München. Felix Kugler, Geschäftsführer und Regional Manager Bayern bei Colliers, spricht von einem **Überhang an laufenden Transaktionsprozessen sowie fortschreitender Marktreife von Großprojekten in Münchner Zentrumsanlagen, die von Insolvenzen betroffen sind.** Zudem wachse der Handlungsbedarf bei manchen institutionellen Investoren. Das alles spreche für eine weitere Belebung des Transaktionsmarkts im Frühjahr 2025. Für das gesamte Jahr 2025 hält Colliers ein Transaktionsvolumen von 3 bis 4 Milliarden Euro für möglich.

„Büroimmobilien werden wieder an Attraktivität gewinnen“

Thorsten Kraus von E&G Immobilien zählt angesichts genereller Marktentwicklungen ebenfalls zu den Optimisten. „Dank Back-to-the-Office gehen wir davon aus, dass insbesondere Büroimmobilien 2025 wieder an Attraktivität gewinnen werden“, sagt er. Michael Morgan von BNPPRE sieht sogar die Chance, dass die Attraktivität des Münchner Investmentmarkts nach „vollzogenen Bewertungskorrekturen und ersten Renditekompressionsschritten“ auch in Relation zu anderen Märkten deutlich zunehmen werde. CBRE-Mann Peter Tomas ergänzt: „Die Erholung des Münchner Immobilieninvestmentmarktes dürfte sich 2025 weiter fortsetzen. **Mit der Normalisierung des Zinsumfeldes erwarten wir ein besseres Jahr als 2024, die Rekordvolumina aus der Niedrigzinsphase werden wir jedoch so schnell nicht wieder erreichen.**“ ■

TERMINE

Immobilienforum München am 23. Januar 2025

Management Circle lädt am Donnerstag, 23. Januar 2025, zum 16. Immobilienforum München ins Sofitel Munich Bayerpost. Unter dem Motto „Zukunftsperspektiven für den Immobilienmarkt München“ reicht das Programm der eintägigen Veranstaltung von Themen wie „KI und Metaverse“ und „Nachhaltigkeit konkret“ über Trends in den Bereichen Büro, Immobilienfinanzierung, Investment und Wohnen bis zu Aspekten der Stadtentwicklung. Prominenteste Referenten sind Bayerns Ministerpräsident Markus Söder und Lars Feld, Direktor des Walter Eucken Instituts in Freiburg und persönlicher Beauftragter des früheren Bundesfinanzministers Christian Lindner.

DEALS

Sirius erweitert

Businesspark in Neuaubing

Der britische Bestandhalter und Betreiber von Gewerbe- und Industrieparks Sirius Real Estate erweitert den Sirius Businesspark an der Brunhamstraße 21 im Münchner Stadtteil Neuaubing um ein direkt angrenzendes Grundstück, das ebenfalls schon Gewerbeparkzwecken dient. Die Fläche erwarb Sirius für 13,3 Millionen Euro. Damit wächst die Fläche des Sirius Businessparks auf 130 000 m².

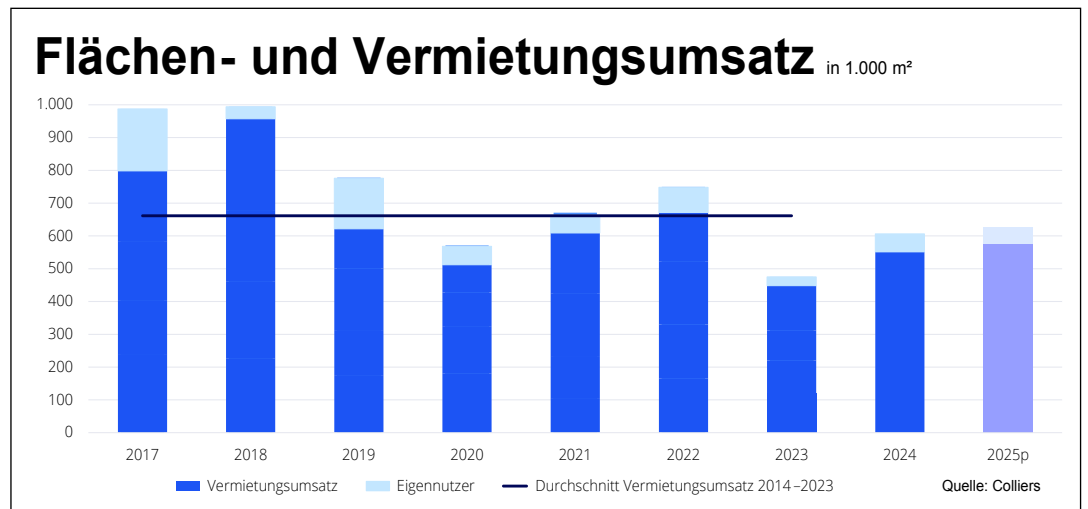
Gieag veräußert 150 000 m² an Auktion & Markt

Wie erst jetzt bekannt wurde, hat der Projektentwickler Gieag Immobilien laut Geschäftsbericht bereits im Juli 2024 die Liegenschaft Reginalwerk 3 in Emmering (Landkreis Fürstenfeldbruck) an den Bestandsmieter Auktion & Markt veräußert. Das Grundstück im südlichen Teil des Gewerbegebiets Moosfeldstraße umfasst 150 000 m², die im Wesentlichen als Abstellflächen für Autos genutzt werden. Auf dem Areal werden Neu- und Gebrauchtwagen sowie Re-Importautos zwischengelagert und teilweise auch verkauft. Bei der Transaktion wurde die Gieag von GSK Stockmann beraten.

Bürovermietungsmarkt München 2024

Die durchschnittliche Büromiete in Münchens City steigt auf 45 Euro

Mit dem Bürovermietungsgeschäft in München ging es 2024 spürbar aufwärts. Die verschiedenen Maklerhäuser errechneten Zuwächse gegenüber 2023 von 28 bis 37 Prozent auf über 600 000 Quadratmeter. Etwa ein Viertel davon entfiel nach Zahlen von Colliers auf größere Vermietungen von mehr als 5000 Quadratmetern. Allerdings lag der Flächenumsatz – ebenfalls laut Colliers – 20 Prozent unter dem langjährigen Mittel. Und die Leerstandsquote stieg den Angaben zufolge weiter auf nunmehr 8,7 Prozent.



„Es ist erfreulich, dass der Münchner Bürovermietungsmarkt nach dem schwachen Vorjahr eine leichte Erholung zeigt. Dennoch sind wir noch ein gutes Stück weit davon entfernt, dass die Nachfrage hoch genug ist, um wieder für einen Leerstandsabbau in der Breite zu sorgen“, stellt Felix Kugler, Geschäftsführer und Regional Manager bei Colliers in München, fest. Das gelte auch für 2025. **„Infolge der schwachen Konjunktur wird 2025 nur ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz zu erzielen sein. Dies betrifft besonders die in München bedeutende Automobilindustrie.“** Doch es gibt auch Lichtblicke. „Weitere Nutzer aus dem verarbeitenden Gewerbe sind weiterhin am Markt aktiv, darunter Sektoren wie Luft- und Raumfahrt sowie Robotik.“

13 Großvermietungen treiben den Flächenumsatz hoch

Markus Trost, Niederlassungsleiter JLL München, kommt für das Jahr 2024 auf knapp 620 000 Quadratmeter Büroflächenumsatz. Die Zahl liegt 16 Prozent unterm Zehnjahres- und 4 Prozent unterm Fünfjahresresschnitt. **Trost betont, dass München im vergangenen Jahr unter den sieben Topstandorten Deutschlands den größten Büroflächenumsatz verzeichnete und auch das stärkste Wachstum aufwies.** Hierzu trug unter anderem eine Reihe markanter Großvermietungen bei. Zu den größten Abschlüssen des Jahres zählt unter anderem die Anmietung des Freistaats Bayern im „Lehels“ in der Münchner Innenstadt, wo der Bayerische Landtag 19 200 Quadratmeter beziehen wird. Das Beraterhaus Capgemini mietete im vierten Quartal im „Der Bogen“ an der Prinzregentenstraße in Bogenhausen 13 600 Quadratmeter an. **Die Technische Universität München sicherte sich im „Lab48“ am Münchner Flughafen 13 500 Quadratmeter und im „Lab52“ weitere 5800 Quadratmeter.** Colliers und BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zählten im vergangenen Jahr 13 Bürovermietungen mit jeweils mehr als 5000 Quadratmetern. Davon gab es 2023 nur sechs.

JLL erwartet Vermietungen von mehr als 20 000 Quadratmetern

„Neben einer in München vorherrschenden Grundzuversicht sind es aber auch die vor Ort ansässigen internationalen Akteure, die den Umsatz angetrieben haben“, sagt Trost. „Zahlreiche Signale deuten

IMPRESSUM

Immobilienbrief
MÜNCHEN 

ISSN 2942-853X

www.immobilienbrief-muenchen.de

Chefredakteur:

Bernhard Bomke
bb@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 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.immobilienbrief-muenchen.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2024

	HAM	BER	DUS	CGN	FFM	STU	MUC	TOP-7
Flächenumsatz in m ²	425.000	575.000	209.100	210.000	366.000	201.000	<u>602.000</u>	2.588.100
Veränderung ggü. Vorjahr in %	-7	+13	-15	+5	-5	<u>+28</u>	+33	+8
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	35,00	45,00	42,90	35,00	48,50	37,00	<u>53,10</u>	-
Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	20,80	<u>30,90</u>	19,50	20,40	25,40	22,40	25,30	-
Büroflächenbestand in Mio. m ²	14,39	22,20	7,58	8,23	11,76	8,51	<u>23,60</u>	96,27
Leerstand inkl. Untermietflächen in m ²	753.100	1.290.000	864.600	405.000	1.415.700	494.500	<u>1.840.800</u>	7.063.700
Leerstandsrate inkl. Untermietflächen in %	5,2	5,8	11,4	4,9	<u>12,0</u>	5,8	7,8	7,3
Fertigstellungen 2025 + 2026 in m ²	360.000	<u>1.241.400</u>	281.800	170.000	269.700	175.300	630.000	3.214.000
Vorvermietungsquote 2025 + 2026 in %	64	15	30	<u>71</u>	32	47	49	24

Quelle: German Property Partners (GPP)

nun darauf hin, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird und sich auch die Abschlüsse von mehr als 20 000 Quadratmetern mehren werden.“

Beliebtester Teilmarkt blieb laut JLL mit 131 000 Quadratmetern die Münchner Innenstadt, gefolgt vom Umland-Nord (79 200 Quadratmeter) und dem Süden (76 500 Quadratmeter). **Die wichtigsten Akteure aufseiten der Büromieter stammten aus den Branchen Industrie (120 200 Quadratmeter), unternehmensbezogene Dienstleistungen (117 200 Quadratmeter) sowie Ausbildung, Gesundheit und Soziales (73 800 Quadratmeter).**

Spitzenmiete steigt auf bis zu 57 Euro

Weiter aufwärts ging es mit der Spitzenmiete. Sie lag Ende 2024 je Quadratmeter bei 53,10 Euro (E&G Immobilien), 53,50 Euro (BNPPRE, Colliers), 54,50 Euro (JLL; plus 4,50 Euro gegenüber 2023) oder gar 57 Euro (CBRE; plus 10 Euro gegenüber 2023). Tendenz weiter steigend. JLL prognostiziert für 2025 Spitzenmieten von 56 Euro. Die Durchschnittsmieten zogen im vergangenen Jahr laut Colliers um 5 Prozent auf 25,10 Euro pro Quadratmeter an. Felix Kugler rechnet hier künftig eher mit einer Seitwärtsbewegung. CBRE nennt 25,75 Euro (plus 6 Prozent) und betont die breite Spanne, abhängig von Lagen und Ausstattungsqualitäten. **Für die zentrale Innenstadt gibt CBRE die Durchschnittsmiete zu Ende 2024 mit knapp 45 Euro an, innerhalb des Mittleren Rings mit 33,15 Euro und im Umland mit 16,70 Euro.**

Leerstandsquote klettert auf Allzeithoch

Die Leerstandsquote zog weiter an. Colliers spricht mit Blick auf die errechneten mehr als 2 Millionen Quadratmeter und eine Quote von 8,7 Prozent von einem Allzeithoch. Besonderheit: **Die enthaltenen Untermietflächen belaufen sich auf 170 000 Quadratmeter. Ihr Anteil sei leicht rückläufig, sagt München-Chef Felix Kugler, „unter anderem, da bislang zur Untervermietung angebotene Flächen doch wieder von den Hauptmietern genutzt werden“.** Andere Maklerhäuser sehen die Leerstandsquote Ende 2024 nicht ganz so hoch. CBRE nennt 7,6 Prozent, JLL 6,4 Prozent.

BNPPRE erwartet für 2025 signifikant mehr Flächenumsatz

Ein Ausblick auf das angelaufene Jahr 2025: Aktuell befinden sich laut Colliers 655 100 Quadratmeter Bürofläche im Bau, die – Stand jetzt – zu 56 Prozent belegt sind. 355 000 Quadratmeter davon werden voraussichtlich im Jahr 2025 fertiggestellt. **Ab 2026 werde das Flächenangebot deutlich reduziert sein, da sich ab dann die seit 2022 bestehende Zurückhaltung der Projektentwickler bemerkbar machen werde.** Es sei also davon auszugehen, dass der starke Anstieg der Leerstandsquote demnächst beendet sei.

Für 2025 erwartet JLL einen Flächenumsatz von 710 000 Quadratmetern (plus 14,5 Prozent). Das wäre dann nahezu auf dem Level des Zehnjahresschnitts. BNPPRE prognostiziert einen „signifikanten Anstieg“ beim Büroflächenumsatz. Colliers rechnet dagegen mit einem Umsatz auf dem Niveau von 2024. ■