

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Projekt

„Naturresort Schliersee“

- Was Entwickler Planquadrat vorhat
- Wie hoch das Investitionsvolumen liegt
- Wer Endinvestor sein könnte

Seite 7

Projekte

- Wer will das Amann-Quartier?
- Ikea baut neu
- Panattoni baut für 100 Millionen Euro

Seite 8

Deals

- Neuplan kauft MOC
- Verkauf in der Kaufingerstraße

Seite 9

Veranstaltung

- Crenet-Workshop zu Büroflächen

Seite 10

Veranstaltung

- Viel Politik beim IVD Süd

Seite 12

Jahrestagung

„Die Logistik-Immobilie“

- Wer alles da war
- Was Banken finanzieren

Seite 13

Vermietung

- Pixida im Skyline Tower

Seite 14

Personen

- Riesmeier im Dieag-Aufsichtsrat
- Gombert geht zu C&W

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Als vergangene Woche bekannt wurde, das US-amerikanische KI-Unternehmen Open AI werde seine Deutschland-Niederlassung in München ansiedeln, klang das so, als würden in „Isar Valley“ bald keine Büroflächen mehr leer stehen. Das Handelsblatt widmete dem Thema sogar eine



Titelgeschichte. Darin verriet die Zeitung in Zeile 90, dass Open AI, der Entwickler von Chat GPT, in München wohl „mit rund einem Dutzend Angestellten“ loslegen wolle. Einordnung I: **Das wäre rechnerisch ein halber Beschäftigter je Münchner Stadtbezirk.** Einordnung II: Der bundesweit tätige Immobilien-Projektentwickler Art-Invest beschäftigt allein am Standort München 40 Mitarbeiter. So schillernd die Adresse Open AI auch sein mag: **Den Büroflächenmarkt der Landeshauptstadt wird die Ansiedlung des von Sam Altman geführten KI-Konzerns nicht groß tangieren.**

Den Logistikimmobilienmarkt in München und Umgebung betrifft der Hype um den KI-Entwickler ohnehin nicht. Das ist vermutlich auch gut so, denn Logistikflächen sind in der Region chronisch knapp. **„Wenn in München eine Fläche auf den Markt kommt, wird sie sofort absorbiert“**, bestätigte Rainer Koepke, der Chef der deutschen Logistikimmobiliensparte bei CBRE, auf der Euroforum-Jahrestagung „Die Logistik-Immobilie“. Die fand diesmal in München statt und förderte unter anderem zutage, dass Banken bereitwillig selbst spekulative Logistikimmobilienprojekte finanzieren. **„Bei Logistik sind bei uns alle Ampeln auf Grün“**, sagte Matthias Frenzel von der Bayern-LB. Weitere Erkenntnis: **Die Kaufpreisfaktoren für Premium-Logistikobjekte scheinen sich mittlerweile bei 22 bis 23 eingependelt zu haben.**

Die Stadt München gibt nicht auf. **Bis Mai 2025 will sie zusammen mit dem Freistaat Bayern ein Konzept zur Bewerbung für die Olympischen Sommerspiele 2036 oder 2040 erarbeiten.** Die Spiele wären vermutlich auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht eine lukrative Sache. Allerdings ist noch gut in Erinnerung, dass die Bemühungen um die Olympischen Winterspiele 2022 im November 2013 an der Bevölkerung scheiterten. Die Münchner sprachen sich damals – ebenso wie die Bewohner von Berchtesgaden, Garmisch-Partenkirchen und Traunstein – mehrheitlich gegen die Spiele aus. **Ob Chat GPT schon jetzt wüsste, wie ein Volksentscheid zur Ausrichtung von Olympischen Sommerspielen in München in elf oder 15 Jahren ausginge?**

Es grüßt Sie ganz herzlich

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Das geplante Naturresort mit viel Holzbauweise und einem Teich in der Mitte liegt nur wenige Gehminuten vom Ufer des Schliersees entfernt

Pläne für ein 194-Betten-Naturresort in Schliersee stehen offenbar kurz vor dem Durchbruch

Ende 2018 hatten Ursula und Wolf-Dieter Roetzer eine Idee mit Folgen. Sie, Heilpraktikerin, und er Architekt und Co-Geschäftsführer des Stuttgarter Projektentwicklers Planquadrat, machten zum x-ten Mal Ferien am Schliersee und beschlossen, dort ein Bauprojekt zu entwickeln. Zu Beginn ging es um ein überschaubares Gesundheitszentrum für medizinische und therapeutische Angebote. Rasch aber wurden daraus größere Pläne. Unter dem Stichwort „Naturresort Schliersee“ geht es längst um ein Projekt mit zwei Hotelgebäuden, vier Chalets und dem Gesundheitszentrum, mit dem alles begann. Nach mehr als sechs Jahren erwartet der Planquadrat-Geschäftsführer für das 40 Millionen Euro große Projekt nun spätestens im zweiten Quartal 2025 die Baugenehmigung. Also wird es Zeit, sich um einen Generalunternehmer, einen Endinvestor und einen Betreiber für Hotels und Chalets zu kümmern.

Wie ernst Roetzer sein erstes Projekt am Schliersee nimmt, zeigt der Umstand, dass das Stuttgarter Unternehmen nicht nur die Planquadrat Schliersee GmbH gegründet hat, sondern die Projektgesellschaft Planquadrat Stolzenberg GmbH gleich mit. Stolzenberg deswegen, weil das Bauvorhaben an der Stolzenbergstraße entstehen soll und einer der nahe gelegenen Berge der 1609 Meter hohe Stolzenberg ist. **Das Naturresort Schliersee wird Roetzers Plänen zufolge also nicht das einzige Projekt bleiben, das die Schwaben mit ihrem Faible für genau diesen oberbayerischen See im Landkreis Miesbach verwirklichen wollen.** Bislang hatten sie sich, von wenigen Ausnah-

men abgesehen, auf Wohn-, Hotel- und Städtebauprojekte in Baden-Württemberg konzentriert.



Auf dieser Wiese soll das Naturresort entstehen

12 250 Quadratmeter großes Grundstück gehörte bislang der Arag Versicherung

Konkret sehen die Pläne so aus: Auf einem 12 250 Quadratmeter großen Grundstück an der Stolzenbergstraße im Schlierseer Gemeindeteil Neuhaus sollen sieben Gebäude um einen 700 Quadratmeter großen Teich gruppiert werden. Die Fläche gehörte seit 1980 der Arag Versicherung, war bislang nie bebaut und ist von Grundstücken umgeben,



Sieben Gebäude, darunter vier Chalets, gehören zum Schliersee-Projekt des Stuttgarter Projektentwicklers Planquadrat

auf denen Ein- und Zweifamilienhäuser stehen. **Schon im Laufe der ersten Gespräche mit Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer über die Projektpläne lief es ganz schnell auf ebendieses Grundstück hinaus.**

194 Betten für Kurz- und Langzeitgäste

Das geplante „Naturhotel“ mit Vier-Sterne-Standard verfügt über 42 Zimmer mit 80 Betten und richtet sich an Gäste, die länger als ein, zwei Tage bleiben. Das „Naturhaus“ mit Drei-Sterne-Standard umfasst 45 Zimmer mit 90 Betten. Zielgruppe sind Gäste, die Zeit für nur eine oder zwei Übernachtungen mitbringen. Die vier Chalets mit je zwei Apartments und einer Suite im Dachgeschoss bieten 24 Betten und eignen sich auch für Familien, „auch wenn wir keine Hüpfburgen haben werden“, wie Roetzer hinzufügt. Macht zusammen 194 Betten. **Das siebte Gebäude ist besagtes Gesundheitszentrum mit Platz für verschiedene medizinische Praxen, eine Kochschule und Seminarräume.** Das Angebot dieser Immobilie richtet sich nicht nur an Gäste, sondern auch an Einheimische. Zum Ensemble gehören darüber hinaus 58 Stellplätze in einer Tiefgarage sowie 27 oberirdische Stellplätze.

Der Planquadrat-Entwurf war der erste, der der Gemeinde gefiel

„Für das Grundstück gab es schon viele Pläne“, erzählt Roetzer im Gespräch mit dem Immobilienbrief München. Ferienwohnungen sollten dort entstehen, auch von Eigentumswohnungen war die Rede, aber die Marktgemeinde Schliersee, die aus 19 Gemeindeteilen besteht und auf 7000 Einwohner kommt, wollte auf dem Gelände kein Teileigentum zulassen. **Seit 1983 gab es einen Bebauungsplan mit dem Ziel, die gut 1,2 Hektar ausschließlich für touristische Nutzung vorzusehen. Der Plan wurde für das aktuelle Projekt ge-**

ändert, um dort langfristig planen zu können. Der Entwurf von Planquadrat ist der erste, der in der Gemeinde, die viele Menschen mit Markus Wasmeier, dem einstigen Weltmeister und Olympiasieger im Riesenslalom, verbindet, nach längerem Überzeugungsprozess auf Gegenliebe stieß.



Wolf-Dieter Roetzer, Architekt und Geschäftsführer von Planquadrat

Zusammenarbeit mit Architekturbüro Haas Cook Zemmrich Studio 2050

Ein halbes Dutzend Mal stellte Roetzer seine immer wieder geänderten Pläne den Gemeinderäten vor. Dabei standen ihm die Planer des Stuttgarter Architekturbüros Haas Cook Zemmrich Studio 2050 zur Seite. Das 2012 gegründete Büro arbeitet weltweit an Stadtplanungs- und Architekturprojekten. „Das Büro ist Champions League“, sagt Roetzer. Das aber half zunächst nichts. **Anwohner des Grundstücks, das in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, signalisierten, das Projekt sei gut, aber nicht vor ihrer Haustür.** Sie befürchteten Verkehrslärm, Krach von den erwarteten Gästen und das, was Projektentwick-



„Wir wollen dort ausdrücklich Ruhe anbieten“, sagt Entwickler Wolf-Dieter Roetzer zu dem Naturresort in spe

ler generell als Not-in-my-Backyard-Phänomen kennen. Bloß keine Veränderung in der direkten Umgebung.

Planquadrat jedoch plante kein Businesshotel, auch keine Balermann-Unterkunft, sondern ein Resort für Erholungs- und Ruhesuchende, das hohe ökologische Maßstäbe erfüllt. „Wir wollen dort ausdrücklich Ruhe anbieten“, betont der Architekt und Geschäftsführer. Die hatte er bei seinen vielen Aufenthalten als Feriengast stets selbst dort gesucht. Und mit dem Gesundheitszentrum gehörte von Anfang an ein Angebot mit zum Konzept, das auch die Einheimischen nutzen können. Das überzeugte die Anwohner zusehends.

Das Resort könnte Anfang 2028 in Betrieb gehen

Im August 2023 reichte Roetzer das aktuelle Baugesuch ein, in dem die Gebäude nochmals anders angeordnet waren als bei den Entwürfen zuvor. Das Kommunalparlament unterstützt das Bauvorhaben nunmehr mit einer Dreiviertel-Mehrheit. „Der Ämterumlauf ist durch und baurechtlich ist alles okay“, sagt Roetzer. Somit spricht nun nach mehr als sechs Jahren viel für eine baldige Baugenehmigung. **Spätestens Anfang 2026 würde der Planquadrat-Chef dann ger-**

ne mit dem Bau beginnen. Er rechnet mit einer Bauzeit von knapp zwei Jahren. Der Komplex könnte demnach spätestens Anfang 2028 in Betrieb gehen.

Effizienzhaus-40-Standard und weitere ökologische Aspekte

Das Projekt wartet mit einer Vielzahl ökologischer Komponenten auf. Es wird, die Baugenehmigung vorausgesetzt, in Holz- und Holzhybridbauweise errichtet. **„Wir verwenden ausschließlich regionale Holzarten wie Fichte, Lärche und Tanne“, betont Roetzer.** Auch Lehm und Naturstein werden eingesetzt. Die Energie- und Wärmeversorgung erfolgt primär mit 1000 Quadratmetern Photovoltaikanlagen, die auf den Dächern der drei großen Gebäude installiert werden, sowie einer Holzhackschnitzelanlage, die mit einem Feinstaubfilter ausgestattet wird. **„Für die Anlage muss kein Baum gefällt werden“,** erklärt der Projektentwickler. Es gebe in der näheren Umgebung genug Abfallholz, mit dem die Anlage gefüttert werden könne. Komplet autark werde das Resort jedoch nicht sein. Entsprechend gehört eine Transformatorenstation zu den Plänen. Der gesamte Komplex wird den Effizienzhaus-40-Standard erfüllen.

**Schlüsselfertig bauen
Ihre Vision, unsere Mission**

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

ZECH

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



Die landschaftlich hochattraktiv gelegene Marktgemeinde Schliersee verzeichnet mehr als 500 000 Gästeübernachtungen im Jahr

Planquadrat betont zudem das auf CO₂-Neutralität zielende **Mobilitätskonzept für das Naturresort**. Zwar gibt es die in Summe 85 Parkplätze für Autos, doch über den nur wenige Hundert Meter entfernten Bahnhof Fischhausen-Neuhaus wird die Anlage zudem mit der Bayerischen Regiobahn bequem zu erreichen sein. **Vor Ort werden für Touren in die Umgebung E-Autos und E-Bikes zur Verfügung stehen.** „Aber man kann auch vom Naturresort aus über den Dürnbachweg direkt auf die Berge laufen“, ergänzt Roetzer.

Schließung des Schlierseer Hofes verschärft Hotelmangel

Zweifel daran, dass das Resort in Schliersee gebraucht wird, hat er nicht. Ganz im Gegenteil. **„60 Prozent der Gäste wollen im Hotel übernachten“**, erklärt der Stuttgarter mit Blick auf Erhebungen im Landkreis Miesbach. **„Es gibt in Schliersee aber nur Hotelunterkünfte für 18 Prozent der Gäste.“** Nachdem der Schlierseer Hof im November 2024 zumindest bis auf Weiteres geschlossen hat, sei das Thema noch dramatischer. Abhilfe leisten bis zu einem gewissen Grad Angebote der Parahotellerie. Damit sind beispielsweise Ferienwohnungen, Pensionen, Jugendherbergen, Hütten und Ferienheime gemeint. Hier werden den Daten zufolge knapp ein Drittel der Feriengäste untergebracht. **Im Jahr 2023 registrierte Schliersee 163 000 Gästeankünfte und 504 000 Übernachtungen.** Aktuellere Zahlen liegen noch nicht vor.

Drei Sterne für Bodensee-Königssee-Radtouristen

Besonders schwierig, so Roetzer, sei es für Gäste, die nur eins, zwei Nächte bleiben wollen. Davon gebe es beispielsweise mit Blick auf jährlich mehr als 200 Hochzeitsfeiern in Schliersee, viele Kurzzeitgäste aus München und den durch Schliersee führenden Bodensee-Königssee-Radwanderweg jede Menge. **„Da sind von Mai bis Oktober Tau-**

sende von Radfahrern mit Rucksäcken und Fahrradtaschen unterwegs“, sagt der Planquadrat-Geschäftsführer. Die bräuchten kein Fünf-Sterne-Hotel mit Übernachtungspreisen ab 250 Euro. Für diese Klientel seien drei Sterne angemessen. Daher das Konzept mit dem „Naturhaus“.



Wolf-Dieter Roetzer baute immer wieder neue Wünsche der Schlierseer in seine Pläne ein

Die Unterversorgung mit Hotelbetten ist nach den Daten von 2023 in Schliersee gravierender als im Durchschnitt der übrigen sechs Gemeinden im Landkreis Miesbach, die Kurtaxe erheben, darunter Tegernsee, Gmund und Bad Wiessee. Dort kamen immerhin durchschnittlich knapp 35 Prozent in Hotels unter.

Wintersportorte: Wohnimmobilienpreise in Schliersee sind am höchsten

Roetzer selbst behalf sich in den vergangenen Jahren mit einer eigens gemieteten Wohnung, um in Stuttgart ohne viel Bohei jederzeit zu kürzeren oder längeren Aufenthalten nach Schliersee aufbrechen zu



Ein Hotelgebäude ist für Langzeitgäste vorgesehen, ein zweites für Gäste, die nur ein, zwei Übernachtungen buchen

können. Eine weitere Alternative könnte grundsätzlich der Erwerb einer Wohnimmobilie ebendort sein. Das ist nach aktuellen Zahlen des Vermittlungsportals Immowelt jedoch nicht ganz billig. Dort rangiert Schliersee sogar auf Platz eins der teuersten Wintersportorte in Deutschland. **Auf der Basis der auf Immowelt angebotenen Wohnimmobilien kostet der Quadratmeter in Schliersee derzeit im Schnitt 6384 Euro.** Auch bei den besonders teuren Anwesen ist die Gemeinde vorne mit dabei. So wird derzeit eine Landhausvilla mit 377 Quadratmetern Wohnfläche und Blick auf den Schliersee für 4,5 Millionen Euro angeboten. Ein weiteres Anwesen wäre für 3,5 Millionen Euro zu haben. **Damit betreffen zwei der fünf absolut teuersten Wohnimmobilienangebote in Wintersportorten die Marktgemeinde südlich der Kreisstadt Miesbach.**

„Wenn ein Betreiber das richtig macht, wird das Resort überlaufen sein“

Demnächst wird Roetzer mit der Suche nach einem Generalunternehmer für das Projekt, einem Betreiber für die Gästeunterkünfte und einem Endinvestor beginnen. **„Wir suchen einen Generalunternehmer**

aus der Region. Er kann auch aus Österreich kommen.“ Einem potenziellen Betreiber stellt der Architekt aus Stuttgart wegen des eklatanten Mangels an Unterkünften in Schliersee „eine nachhaltige Auslastung“ in Aussicht. „Wenn ein Betreiber das richtig macht, wird das Resort überlaufen sein“, gibt sich Roetzer überzeugt.

40 Millionen Euro Investitionsvolumen

Beim Verkauf des Projekts spekuliert der Stuttgarter auf eine betreiberfertige Veräußerung. Für diesen Fall taxiert er das Projekt auf Richtung 40 Millionen Euro. Mit dabei wäre dann auch das Gesundheitszentrum, in dem nach seiner Einschätzung ein Dutzend Mitarbeiter beschäftigt sein werden. Für bis zu acht Mitarbeiter sind in dem Haus Wohnungen geplant.

„Ich könnte mir ein Family Office aus der Region gut vorstellen“, so Roetzer. Das wären, so seine Überlegung, dann Leute, „die die Gegend kennen und wertschätzen“. „Aber es kann natürlich auch ein Fonds sein.“ Und er schließt nicht aus, sich auf einen Verkauf vor der betreiberfertigen Vollendung einzulassen. Erste Gespräche laufen bereits. „Die sind aber noch nicht konkret“, sagt er. ■



Baukosten im Budget!

Unsere Planungs- und Baukompetenz macht Ihren Wohnungsbau möglich.



PROJEKTE

Gögginger Amann-Grundstück könnte zum Amann-Quartier werden



Das zuletzt von der Amann Group genutzte, 5 Hektar große Grundstück an der Fabrikstraße 11 in Augsburg-Göggingen steht zum Verkauf. Wie die mit der Vermittlung beauftragte Kragler Immobilien mitteilt, ist das Gelände, das durch einen Fabrikkanal geteilt ist, als Industriegebiet (westlich des Kanals) und Gewerbegebiet (östlich des Kanals) ausgewiesen. Zwei der zahlreichen aufstehenden Gebäude, deren Baujahre zum Teil bis 1880 zurückreichen, stehen unter Denkmalschutz. Noch im Laufe des ersten Quartals 2025 sollen sämtliche Gebäude auf dem Areal geräumt werden. Kragler hält auf dem Gelände, entsprechende Änderungen der Bebauungspläne vorausgesetzt, die „Entwicklung als urbanes Wohnquartier mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen“ für naheliegend. Entsprechend spricht das Unternehmen bereits vom „Amann-Quartier“. Der Name des traditionsreichen Textilunternehmens mit Hauptsitz in Stuttgart würde in Augsburg also fortleben. Auf dem Nachbargrundstück plant die M. Dumberger Bauunternehmung den Bau von rund 200 Wohnungen. Für das Gelände war der Bebauungsplan entsprechend geändert worden.

Ikea treibt Abriss- und Neubaupläne in Eching voran

Der Einrichtungskonzern Ikea nimmt seine im Jahr 2016 schon mal begonnenen und später zurückgestellten Pläne für einen Neubau seines Hauses an der Heisenbergstraße in Eching (Landkreis Freising) wieder auf. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Eching fasste vergangene Woche den Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eching-Ost“, der den nun konkret geplanten Neubau möglich machen soll. Der zugleich geänderte Flächennutzungsplan umfasst den gesamten Bereich Liebigstraße, Dieselstraße und Heisenbergstraße. Ikea plant an dem Standort nicht nur den Abriss des bisherigen und den Bau des neuen Einrichtungshauses, sondern will darüber hinaus auch ein modernes Warenlager ansiedeln. Bürgermeister Sebastian Thaler verspricht sich von der Vergrößerung des Ikea-Standorts „neue Wachstumsperspektiven am Standort Eching“ und eine weitere Stärkung des Möbel-Clusters Eching. Das Architekturbüro Beier Baudesign, Braunschweig, das mit den Ikea-Plänen betraut ist, hatte zuletzt eine Zielgröße von 21 000 m² Verkaufsfläche und 2050 Parkplätzen genannt, die auf dem 4,8 Hektar großen Grundstück entstehen sollten. Das entspräche einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um etwa 40 %. Das bestehende Gebäude soll so lange in Betrieb sein, bis der Neubau, der offenbar direkt daneben errichtet wird, fertig ist.

Panattoni entwickelt 100-Millionen-Euro-Projekt in Unterschleißheim

Auf dem 54 400 m² großen Grundstück der Investmentgesellschaft Global Gate Capital an der Siemensstraße 16 in Unterschleißheim (Landkreis München) errichtet Panattoni ein neues Logistikzentrum. Nutzer des nach Informationen des Immobilienbrief München 100 Millionen Euro Investitionsvolumen umfassenden Projekts wird die Firma Repa sein, die ihren Sitz bislang in Bergkirchen (Landkreis Dachau) hat. Repa bezeichnet sich als europaweiter Marktführer im Vertrieb von Ersatzteilen und Zubehör für Gastronomiegeräte. Das Unternehmen möchte am neuen Standort die Möglichkeit nutzen, zu wachsen und mehrere Hundert Mitarbeiter zu beschäftigen.



Noch in diesem Jahr will Panattoni mit dem Abriss des Bestandsgebäudes beginnen, das für Getränkelogistik genutzt wurde. Die Fertigstellung des Neubaus ist für 2027 vorgesehen. Er umfasst den Plänen zufolge 32 600 m² Mietfläche. Davon entfallen knapp 25 300 m² auf Logistikflächen sowie 7350 m² auf Büro-, Technik- und Sozialräume. Die Projektentwicklung umfasst das Entsiegeln der bisherigen Außenflächen. Für den neuen Komplex wird die Zertifizierung DGNB Gold angestrebt. Das soll unter anderem durch die Installation einer Photovoltaikanlage mit der Leistung von 3,2 MWp, einer Heizung mit Fernwärme aus Geothermie, Dachbegrünung sowie Regenwassernutzung gelingen. Die Vermittlung des Grundstücks erfolgte durch ImmoIox. BNP Paribas Real Estate vermittelte den Kontakt zu Repa.

Baubeginn für Wohnpark in Augsburg-Haunstetten



Die W.I.V. Exklusivbau Bauträger GmbH aus Weiden (Oberpfalz) hat mit den Bauarbeiten für den Wohnpark am Christian-Angerbauer-Weg 1–6a in Augsburg-Haunstetten begonnen. Auf dem 11 930 m² großen Grundstück wollen die Oberpfälzer 286 Wohnungen mit einer Bruttogrundfläche von 22 000 m² errichten. 166 Wohnungen sind frei finanziert, 120 Wohnungen werden öffentlich gefördert. Auf dem Areal sind zudem 990 m² Bruttogrundfläche für gewerbliche Nutzung sowie 880 m² für eine Kindertagesstätte vorgesehen.

DEALS

Family Office Pamera kauft Ärztehaus in Großhadern



Das Family Office Pamera Real Estate Partners hat das Ärztehaus an der Sauerbruchstraße 48 im Münchner Stadtteil Großhadern erworben. Verkäufer des 2004 errichteten und 3000 m² Bruttogrundfläche großen Objekts ist ein internationaler Private Equity-Fonds. Die Immobilie ist voll vermietet und beherbergt neben Arztpraxen einen Penny-Markt. Mit dem Ankauf wächst das Portfolio des 2010 gegründeten Münchner Family Office auf 88 Objekte im Wert von 1,6 Milliarden Euro. Aufseiten des Verkäufers der Immobilie in Großhadern war Savills vermittelt tätig.

Usmanow-Villa am Tegernsee steht für 25 Millionen Euro zum Verkauf

Die einst vom russischen Oligarchen Alisher Usmanow genutzte Luxusvilla am Ufer des Tegernsees in Rottach-Egern steht Medienberichten zufolge zum Verkauf. Wie zunächst der „Münchner Merkur“ berichtete, will der mit dem Vorgang befasste Insolvenzverwalter Ulrich Cramer aus Holzkirchen 25 Millionen Euro für das Objekt erlösen. Dem Bericht zufolge hatte Usmanow, der die Villa wenige Tage nach Beginn des Angriffskriegs von Russland gegen die Ukraine verließ, die Immobilie zuletzt für 77 000 Euro pro Woche gemietet. Seit seinem Auszug steht das Gebäude, das über eine Mietfläche von 735 m² verfügen soll, leer.

Neuplan-Gruppe erwirbt das MOC der Messe München

Die Grünwalder Neuplan-Gruppe hat das Veranstaltungs- und Ordercenter MOC an der Lilienthalallee 40 im Münchner Stadtteil Freimann von der Messe München erworben. Das MOC war Anfang der 1990er-Jahre im Auftrag der Messe München errichtet worden, die weiterhin als Centermanager fungieren wird. Neuplan hat das Areal mit den aufstehenden Hallen, Atrien und Showrooms mit dem Ziel erworben, den Komplex weiterzuentwickeln und, wie es heißt, zukunftsfähig zu gestalten. Das MOC bietet 50 000 m² Bruttogrundfläche für Messen, Kongresse und Events und war in den Jahren 1998 bis 2000 Standort der damals eingeführten Immobilienmesse Expo Real. Neuplan-Geschäftsführer Nicolas Nabers spricht von einer „partnerschaftlichen Lösung“. Jedes Jahr zählt das MOC etwa 50 Veranstaltungen mit rund 300 000 Besuchern.

Caprendis-Fonds sichert sich Boardinghaus in Landshut



Der Stuttgarter Immobilienfonds- und Asset-Manager Caprendis hat für den Spezial-AIF „Cap Immobilienwerte 3“ das Boardinghaus an der Ludwig-Erhard-Straße 18 in Landshut erworben. Verkäufer der 2023 fertiggestellten Immobilie ist die Residia-Gruppe aus München. Sie hatte das Gebäude projektiert. Das Boardinghaus umfasst 225 Zimmer. Zu dem Komplex gehören 187 Autostellplätze. Betreiber der Immobilie ist die Münchner First Sleep-Gruppe. Sie hat einen Pachtvertrag über 30 Jahre, dessen Laufzeit im Februar 2023 begann. Den Spezial-AIF hatte Caprendis mit der Hamburg Asset Management Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgelegt. Das Anlageprodukt ist als steuersparender §6b-Fonds konzipiert. Die Transaktion des Objekts vermittelte Konstantin Wettig von der Münchner KW Real Estate.

Geschäftshaus an der Kaufingerstraße geht an Family Office



Der Immobiliendienstleister Lührmann hat das neben der Guglhupf-Passage gelegene Geschäftshaus an der Kaufingerstraße 7 in der Münchner City für eine Erbengemeinschaft an ein deutsches Family Office verkauft. Nach Auskunft von Mario Hampel, Geschäftsführer von Lührmann München, handelt es sich um den ersten Verkauf eines Objekts in vergleichbarer Lage an der Kaufingerstraße seit fast 15 Jahren.

IC Immobilien übernimmt Property Management des „H29“

Die Deutsche Finance Group hat für den Büroneubau „H29“ an der Hansastraße 29 im Münchner Westend die IC Immobilien Gruppe mit dem kaufmännischen, technischen und buchhalterischen Property Management beauftragt. Die Immobilie umfasst 12 000 m² Bruttogrundfläche und wurde im vergangenen Jahr fertiggestellt. 60 % der Flächen nutzt die Deutsche Finance Group selbst.

VERANSTALTUNGEN

Crenet-Workshop zu den Ansprüchen an Büroflächen im Bestand: „Wie soll Cradle to Cradle funktionieren?“



Treffen von Mitgliedern des Verbands Crenet, einem 2005 gegründeten Netzwerk für Corporate Real Estate Management, bedeuten schnell mal Arbeit. So war es auch bei der jüngsten Zusammenkunft von mehr als 30 Immobilienexperten bei Servusotto, einem Konzept und Partnernetzwerk für smarte Revitalisierung von Bestandsflächen.

Zu den Partnern von Servusotto zählen Art-Invest, Brumberg, Cannyboard, Ege, Gerriets, Gira, Impact Acoustic und Vitra. Servusotto residiert in München im Bürohaus „Otto“ am Frankfurter Ring 211 im Stadtteil Freimann. Dort empfingen Gastgeber Christian Krauss, Chef des Bereichs Büro & Arbeitsplatzstrategien bei Art-Invest, und Sophia Simon, die Regionalleiterin München bei Crenet, die Teilnehmer. **Das in voller Länge „Servusotto Wissenswerkstatt Bauen im Bestand“ heiße Label passte gut zu der Veranstaltung, bei der in verschiedenen Workshops die Themen Identität, Nachhaltigkeit, Raum und Technologie beleuchtet wurden.** Das alles mit Blick auf Büroflächen im Bestand. Die Workshops diskutierten engagiert, wie Büroflächen und -konzepte eingedenk der Aspekte Identität, Nachhaltigkeit, Raum und Technologie in Zukunft funktionieren könnten. Nachfolgend ein paar der gewonnenen Erkenntnisse.

Wer profitiert von Kreislaufwirtschaft bei Immobilien?

Zum Stichwort Nachhaltigkeit debattierten die Teilnehmer, zu denen auch der passionierte Netzwerker Thomas Portmann, stellvertretender Vorstandschef von Crenet Deutschland und in seiner Hauptprofession Prokurist sowie Leiter Transaktionsservices bei Arcadis, gehörte, in größtmöglicher Breite. Neben Themen wie Baustoffe, Energieversorgung, Gebäudetechnik, hohe Modularität von Flächen (wie zum Beispiel bei Servusotto) und möglichst ausgeprägte Langfristigkeit des Lebenszyklus von Gebäuden drehte sich die Diskussion auch um den Aspekt der Kreislaufwirtschaft (Cradle to Cradle). Dieser gilt als langfristiges Ideal zur Vermeidung des Verbrauchs von Rohstoffen und Energie, doch die Umsetzung erscheint in weiter Ferne. **„Wie soll Cradle to Cradle funktionieren?“ und „Wer profitiert davon?“ waren typische Fragen, die sich nicht leicht beantworten ließen. Im Gegenteil.** Ein Teilnehmer berichtete aus der Praxis, dass allein der aufwendige Rückbau von Gebäuden mitsamt Kategorisierung der einzelnen Baustoffe ungleich länger dauere als ein klassisches Abarbeiten per Abrissbirne. „Wenn das ein Jahr dauert, ist so ein Gebäude ein Jahr nicht vermietbar“, sagte er. Rückbau unter Berücksichtigung des Erhalts möglichst vieler einzelner Baustoffkomponenten liefere finanziell keinerlei Mehrwert, sondern koste viel Geld. Zurück blieb der Eindruck, Cradle to Cradle sei eher eine Vision als ein wirtschaftlich praktikables Konzept.

Anspruchsdenken von Mitarbeitern konterkariert Ökoziele von Firmen

Zu den diskutierten Aspekten zählte unter anderem auch die Erfahrung von Eigentümern, sie sollten bei ihren Bürogebäuden zunehmend auf ökologische und soziale Nachhaltigkeit achten, zugleich aber erwarteten immer mehr Beschäftigte besonders hochwertig ausgestattete Büroflächen und Arbeitsplätze. Sie kämen mit Anforderungen an hohe ökologische Maßstäbe auf ihre Arbeitgeber zu, konterkarierten diese von Unternehmen verlangte Nachhaltigkeit aber durch eigene Ansprüche, die zu mehr Umweltbelastung führten.

Zum Stichwort nachhaltige Raumnutzung trugen die Diskutanten unter anderem diese Ergebnisse zusammen: Es brauche auch künftig sowohl Großraumbüros als auch Ruhezeiten und Einzelbüros. **Ein Teilnehmer sagte: „Das Einzelzimmer ist nicht von vorgestern, sondern hat seine Berechtigung.“** Nicht nur in Anwaltskanzleien, wo es mutmaßlich um besonders viel Diskretion geht. Weiterer Punkt: Zwar führe der sich einpendelnde Anteil von Homeoffice auf den ersten Blick zu weniger Büroflächenbedarf der Unternehmen, „allerdings kommen Kollaborationsflächen hinzu“, so der Befund. Tendenz: Das könnte in etwa auf ein Nullsummenspiel hinauslaufen.

Was tun als Ausgleich für Reizüberflutung durch Technik?

Noch ein Blick auf den Aspekt „Technik“. **„Je mehr Technologie wir in unserem Arbeitsalltag haben, umso wichtiger werden soziale Themen“, sagte ein Teilnehmer.** Das heißt, wo technikbasierte Reizüberflutung den Arbeitstag zu prägen drohe, seien Präsenzmeetings und Wohlfühlattribute wie Begegnungsräume oder Angebote wie Yoga und anderweitige spirituelle Formate zunehmend wichtig. Und zum Stichwort „Identität von Büroimmobilien“ debattierten die Teilnehmer unter anderem darüber, was diese Identität genau schaffe. Die einzelnen Menschen? Eine Kindertagesstätte für den Nachwuchs der Beschäftigten? Eine opulent ausgestattete Kaffeeküche? Eine begrünte Fassade? Eine stark wachsende oder sinkende Zahl der Beschäftigten?

Nicht jede Frage ließ sich an diesem Abend beantworten. Aber die Fragen wurden schon mal zusammengetragen. Im beruflichen Alltag der Teilnehmer aus diversen Disziplinen der Immobilienwirtschaft tauchen sie, so der Eindruck an diesem Abend, ohnehin regelmäßig auf.

VERANSTALTUNGEN

Stadt-, Landes- und Bundespolitik beim großen Neujahrsempfang des IVD Süd



Highlight in den Highlight Towers: Beim Neujahrsempfang des IVD Süd sprachen Bayerns Bauminister Christian Bernreiter (Bild oben, Mitte), Martin Schäfer, Vorstandsvorsitzender des IVD Süd (Bild oben rechts), und IVD-Präsident Dirk Wohltorf (Bild unten rechts)

Für den IVD Süd ist der Neujahrsempfang jedes Jahr ein Highlight. Da passte es besonders gut, dass das Zusammentreffen diesmal auf 120 Metern Höhe über dem Münchner Grund stattfand. Konkret hatte der 1600 Mitglieder zählende Verband in die Design Offices in den Highlight Towers an der Mies-van-der-Rohe-Straße 6 in der Parkstadt Schwabing geladen. Mehr als 150 geladene Gäste hatten sich angemeldet. Eine Veranstaltung, die vielen Teilnehmern als Standortbestimmung diente, zu der diesmal auch Christian Bernreiter, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr, beitrug. Er übernahm den Part des Festredners und nutzte die Gelegenheit, ein paar Punkte zur aktuellen Wohnungs(bau)politik zu setzen.

„Bauen, Bauen, Bauen ist das beste Mittel gegen hohe Mieten“, sagte der Minister in der Stadt mit den höchsten Wohnungsmieten Deutschlands. „Wir brauchen ein investitionsfreundliches Klima“, fuhr er fort. Er betonte, im Interesse einer Begrenzung der Baukosten sei eine Regelförderung für den Effizienzhaus-55-Standard „völlig ausreichend“. Frühere Pläne der im November 2024 zerbrochenen Bundesregierung aus SPD, Grünen und FDP, Förderungen nur noch für den Effizienzhaus-40-Standard vorzusehen, seien nach Lage der Dinge ohnehin Geschichte.

Freistaat erhöht Fördersumme für Wohnungsbau auf 1,3 Milliarden Euro

„Leider ist die Lage der Baubranche nach wie vor schlecht“, befand Bernreiter, „der frei finanzierte Wohnungsbau ist fast zum Erliegen gekommen.“ Und der Minister präsentierte eine neue Zahl. **Hatte der Freistaat Bayern für die Jahre 2024 und 2025 jeweils 1,1 Milliarden Euro für die Wohnungsbauförderung veranschlagt, werden es in diesem Jahr nun voraussichtlich 1,3 Milliarden Euro sein.** „Die Förderprogramme werden mir aus der Hand gerissen“, berichtete der studierte Bauingenieur. „Wenn ich 1 Milliarde Euro Fördermittel mehr hätte, könnte ich auch die ganz schnell auf dem Markt unterbringen.“

Die vielerorts zu hörende Kritik von Projektentwicklern, der Freistaat kaschiere für seine Wohnungsbaugesellschaften wie die Bayernheim einen Großteil der Fördermittel, parierte der Festredner mit dem Hinweis, die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften hätten derzeit 5400 Wohnungen im Bau. „Zuerst hieß es, die Bayernheim sei ein Rohrkrepiierer, und jetzt heißt es, sie würde die Fördermittel abgreifen.“ Nach Auskunft seines Ministeriums sind die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften genauso unter den Antragstellern für Fördermittel wie private Unternehmen. Eine Sonderbehandlung gebe es nicht.

Da gerade Bundestagswahlkampf ist, hatte der Minister auch ein paar Forderungen an die nächste Bundesregierung mitgebracht.

„Wir brauchen bessere steuerliche Anreize sowohl für Neubauten als auch für Sanierungen“, sagte er. Er denke dabei an die „dauerhafte Einführung einer degressiven Abschreibung für den Mietwohnungsbau und auch Steuerbegünstigungen für selbst genutzten Wohnraum“. Sollte seine Partei, die CSU, der nächsten Bundesregierung angehören, hätte er nun also gewissermaßen schon mal Forderungen an sich selbst gestellt.

Bei diesem Thema ging der aus Berlin angereiste IVD-Präsident Dirk Wohltorf inhaltlich mit. „**Deutschland ist ein Land der verhinderten Eigentümer**“, rief er seinen Zuhörern hoch über den Dächern Münchens zu. Bei der Gelegenheit rügte der Gast aus der Bundeshauptstadt auch gleich das Wahlprogramm von CDU/CSU. Darin stehe: „Deutschland ist Mieterland.“ Mit dieser Formulierung sei er nicht glücklich. Der Immobilienbrief München hat nachgelesen und ergänzt, dass die Wendung „Deutschland ist Mieterland“ in besagtem Wahlprogramm auf Seite 71 zu finden ist.

„Im Bündnis für bezahlbares Wohnen sitzen Bauverhinderer“

Wohltorf berichtete von seinen vielen Gesprächen mit Vertretern verschiedener Parteien in Berlin und sagte: „Mir stellt sich die Frage, ob in Ber-

lin eigentlich alle Politiker wirklich wollen, dass mehr Wohnungen gebaut werden.“ Oft werde dort „schon reguliert und verboten, bevor überhaupt gebaut wird“. Die Antwort auf seine Frage lieferte er gleich mit: „Im Bündnis für bezahlbares Wohnen sind die Hälfte derer, die da sitzen, Bauverhinderer.“

Solche wähnt Martin Schäfer, Vorstandsvorsitzender des IVD Süd, auch in München. Zudem hatte er noch ein paar weitere konkrete Ärgernisse in petto. Er erzählte aus der örtlichen Praxis von Wohnungsbestandshaltern. **Wenn die von der Stadt erfahren wollten, ob sie in den nächsten Jahren eine Chance hätten, ans Fernwärmenetz angeschlossen zu werden, gebe es häufig so schwammige Antworten, dass niemand damit planen könne.** Da heiße es zum Beispiel in Bezug auf einen konkreten Stadtteil, die „Potenziale dezentraler Wärme“ seien „niedrig“. Schäfer kopfschüttelnd: „Auf solch einer Grundlage sollen Immobilieneigentümer ernsthaft planen.“ Es sei aus seiner Sicht absolut sinnvoll, über bessere energetische Versorgung nachzudenken, „aber lassen Sie das Denken auch zu!“. Die Umstellungen der Energieversorgung müssten für die Eigentümer obendrein „realisierbar und finanzierbar“ sein.

IVD-Süd-Chef kritisiert Münchner Mietspiegelpraxis

Nächstes Thema: Mietspiegel. Für Schäfer ein großes Ärgernis, weil aus seiner Sicht an vielen Stellen nicht plausibel. Ein Beispiel: „Die Königinstraße direkt am Englischen Garten war im Münchner Mietspiegel, als die Mietpreisbremse eingeführt wurde, der Müllerstraße im Glockenbachviertel gleichgesetzt worden“, sagte er. Für ihn völlig unverständlich, denn: „In der Müllerstraße fährt die Straßenbahn, aber in der Königinstraße habe ich noch keine Tram gesehen.“ Dort seien auch kaum Autos unterwegs.

Schäfer wünscht sich, dass an der Regulierungsfront Ruhe einkehrt und die Mitglieder des IVD Süd einfach ihr Geschäft machen können. „Es gibt 2025 viel zu tun“, sagte er. Was genau es alles zu tun gibt, war Gegenstand der vielen Gespräche, die die Gäste nach dem offiziellen Teil des Neujahrsempfangs führten. Zu den Stichworten, um die es dabei ging, gehörten neben konkreten Projekten auch die Mietpreisbremse, die in München mehr Eigentümer beschäftigt, als gemeinhin verbreitet wird, die Erbschaftssteuer und die geschäftliche Lage von Maklern.

MARKT

Nur Starnberg kann es bei Kaufpreisen mit München aufnehmen

	Einwohner	Baugrundpreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kaufpreise in €/m²		Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Objekt		Doppelhaushälften Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Objekt		Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m²	
		Herbst 2014	Herbst 2024	Herbst 2014	Herbst 2024	Herbst 2014	Herbst 2024	Herbst 2014	Herbst 2024
München	1.483.939 +5,8 %	1.570 100	2.900 100	1.175 100	1.800 100	865 100	1.330 100	4.750 100	7.550 100
Dachau	46.282 +1,8 %	56	65	53	57	59	65	56	64
Ebersberg	12.254 +7,0 %	31	47	45	51	51	61	61	63
Erding	36.800 +5,1 %	41	61	49	49	56	65	54	68
Freising	48.278 +6,2 %	48	41	68	67	65	70	67	69
Fürstenfeldbruck	36.776 +6,4 %	40	44	47	47	62	62	59	69
Starnberg	24.458 +7,7 %	70	63	119	106	95	92	86	86
Bad Tölz	19.616 +8,6 %	29	40	46	55	51	66	53	64

Quelle: IVD Süd

Wohnimmobilien im direkten Umkreis von München sind dort nach wie vor in der Regel erheblich günstiger als in der Landeshauptstadt selbst. Das hat eine Analyse des IVD-Marktforschungsinstituts ergeben. Ausnahmen wie Starnberg bestätigen die Regel. „Die größten Abweichungen der Kreisstädte des Münchner Umlands zur Landeshauptstadt sind bei Baugrundstücken vorzufinden“, sagt Institutsleiter Stephan Kippes. „Hier erreichen die Umland-Kreisstädte im Durchschnitt lediglich die Hälfte des Münchner Niveaus.“ Spitzenreiter außerhalb Münchens sind hier Starnberg und Dachau, die 63 % respektive 65 % des Münchner Levels erreichen. Auch die Diskrepanz bei den Preisen für Einfamilienhäuser ist beträchtlich. Die umliegenden Kreisstädte erreichen im Schnitt nur 62 % des Münchner Preisniveaus. Ausreißer ist hier Starnberg. Dort liegen die Preise für Einfamilienhäuser sogar 6 % über denen in der Metropole.

SIE WACHSEN UND SUCHEN MITARBEITER ?



MEDIADATEN:

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

CLICK HERE 

VERMIETUNGEN

Novartis belegt 4800 m² im „The Stack“ im Münchner Bahnhofsviertel

Der Pharmakonzern Novartis hat sich 4800 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung im Projekt „The Stack“ an der Goethestraße 11/Schwanthalerstraße 36 im Münchner Bahnhofsviertel



gesichert. Die Flächen in dem von Axa Investment Managers Alts und Accumulata nach Entwürfen des französischen Architekturbüros Wilmotte & Associés projektierten Gebäudes befinden sich im zweiten und dritten Obergeschoss. Das Bürohaus mit rund 17 000 m² Bruttogrundfläche soll Ende 2025 oder Anfang 2026 fertig werden. Bei der Vermietung waren aufseiten von Novartis CBRE, Colliers, Drees & Sommer und die Kanzlei Lambsdorff beratend tätig. Auf Vermieterseite agierte GSK Stockmann.

BDO erweitert und verlängert im Zielstatt-Quartier

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO hat einen um 1100 m² Bruttogrundfläche erweiterten und vorzeitig auf zehn Jahre Laufzeit verlängerten Mietvertrag für ihre Niederlassung im Zielstatt-Quartier an der Zielstattstraße im Münchner Stadtteil Obersendling



unterzeichnet. Damit belegt das Unternehmen in dem Gebäude der Allgemeinen Südboden bis mindestens 2035 nunmehr 4600 m² Bruttogrundfläche. Die Flächen erstrecken sich in dem Komplex, der insgesamt über 33 500 m² verfügt, auf vier Etagen. Der vorherige Mietvertrag für 3500 m² wäre noch sieben Jahre gelaufen.

Euroforum-Jahrestagung „Die Logistik-Immobilie 2025“

„Wir finanzieren gerne Logistik, und spekulative Logistikbauten finanzieren wir auch“

Wenn der Veranstalter Euroforum zu seiner Jahrestagung „Die Logistik-Immobilie“ lädt, versammelt sich das Who is Who der deutschen Logistikimmobilienbranche. Zumindest ein Teil davon. Diesmal war München als Austragungsort auserkoren, namentlich das Munich Marriott Hotel. Mehr als 150 Teilnehmer waren bei der 25. Ausgabe des Formats dabei, darunter auch Banker aus München, die gerne Logistikimmobilien finanzieren. Sie alle bekamen die unvermeidlichen aktuellen Marktzahlen serviert und wurden aufgerufen, jetzt Logistikimmobilien zu entwickeln und in sie zu investieren, ehe es zu Versorgungsengpässen komme. Und dann ist da noch die Amazon-Konkurrenz aus China, die mit Macht nach Deutschland drängt und Logistikflächen braucht. Ein weites Feld, auch in der Metropolregion München auf dem Logistikimmobilienmarkt aktiv zu sein. Trotz aller Molltöne von Volkswirten, die angesichts der multiplen Unsicherheiten auf der Welt und der Stagnation mit Tendenz zur Rezession in Deutschland nicht umhinkommen, die Rolle der Mahner zu übernehmen.



Mehr als 150 Teilnehmer aus allen Winkeln Deutschlands zählte Veranstalter Euroforum auf seiner 25. Jahrestagung „Die Logistik-Immobilie“, die in München stattfand

Es war an Rainer Koepke, Chef des Bereichs Industrie- und Logistikimmobilien bei CBRE Deutschland, die Teilnehmer der Tagung zu ermuntern, in neue Logistikflächen zu investieren. Der Grund: In diesem Jahr würden hierzulande diverse große spekulative Bauten fertig – und danach sei die Pipeline überschaubar. Es zeichne sich ab, dass die ohnehin überschaubare Leerstandsquote von knapp 4 Prozent nur noch bis Mitte 2025 etwas steigen und danach zurückgehen werde. **„Die Mieter wollen etwas sehen, ehe sie unterschreiben“, sagte er aus seiner Erfahrung.** „Sechs Monate vor Fertigstellung kommen die Mieter.“ Für München gelte das ohnehin. **„Wenn dort eine Fläche auf den Markt kommt, wird sie sofort absorbiert“, so Koepke.**

Logistikflächenumsatz in München legte 2024 um 27 Prozent zu

Das war auch 2024 so. Nach CBRE-Zahlen wurden auf dem Münchner Markt, der in der Statistik des Immobiliendienstleisters auch die nächsten umliegenden Kommunen umfasst, 219 000 Quadratmeter Logistikfläche vermietet. Das war gegenüber 2023 ein Plus von 27 Prozent. Der Wert von 2024 lag nach Angaben von Maximilian Sängler, Teamleiter Industrie- und Logistikimmobilien München bei CBRE, auf dem Niveau des Zehn-Jahres-Durchschnitts. **Die fünf größten Vermietungen erfolgten allesamt an Standorten jenseits der Münchner Stadtgrenze.** 60 000 Quadratmeter belegte Group 7 in Oberding-Schwaig (Landkreis Erding; Immobilienbrief München Nr. 13), 26 300 Quadratmeter mietete Isar Aerospace in Vaterstetten-Parsdorf (Immobilienbrief München Nr. 9), 20 000 Quadratmeter Thyssen Krupp in Allershausen, 19 900 Quadratmeter Picnic in Erding (beide Immobilienbrief München Nr. 24) sowie 8100 Quadratmeter die Lufthansa in Neufahrn (bei Freising). **Damit war München im vergangenen Jahr neben Düsseldorf (+ 37 Prozent) die einzige Metropole, in der der Flächenumsatz deutlich zulegen.**

VERMIETUNGEN

Pixida mietet 3000 m² im Skyline Tower

der Bayerischen Hausbau

Die Technologie-Unternehmensgruppe Pixida, Pi Labs und Kinematixx hat sich im Skyline Tower an der Marcel-Breuer-Straße 6 in der Münchner Parkstadt Schwabing 3000 m² Bruttogrundfläche gesichert. Pixida wird die



Bild: Bayerische Hausbau Real Estate

Freuen sich über ihren Mietvertrag (von links): Johann Neubauer (Geschäftsführer Pixida), Hajo Kruppa (Senior Vermietungsmanager Bayerische Hausbau Real Estate) und Maria Fernanda Monteiro (Geschäftsführerin Pixida)

Büro Räume in der von der Bayerischen Hausbau Real Estate im vergangenen Jahr komplett umstrukturierten Immobilie im Laufe der nächsten Monate beziehen. Somit sind nun mehr als ein Drittel der Mietflächen des Skyline Tower, der zum Gebäudekomplex The M.pire gehört, belegt. Sieben der 19 Büroetagen sind komplett vermietet. Die Vermittlung erfolgte durch Colliers und Cushman & Wakefield.

Apollo zieht in die Kaufingerstraße

Der Optikerfilialist Apollo zieht im Sommer von der Neuhauser Straße in die Kaufingerstraße um. Konkret belegt das Unternehmen dann 400 m² Bruttogrundfläche im Erdgeschoss des Geschäfts-



Quelle: Lüthmann

hauses Kaufingerstraße 12, das zuvor als Showroom der US-amerikanischen E-Auto-Marke Fisker genutzt wurde. Im Gegenzug verlässt Apollo seine seit 50 Jahren genutzten Räume in der Neuhauser Straße 25. Der Immobiliendienstleister Lüthmann (Bild: Nadine Brand) vermittelte.



Bild: Euroforum Jahrestagung Die Logistik-Immobilie 2025

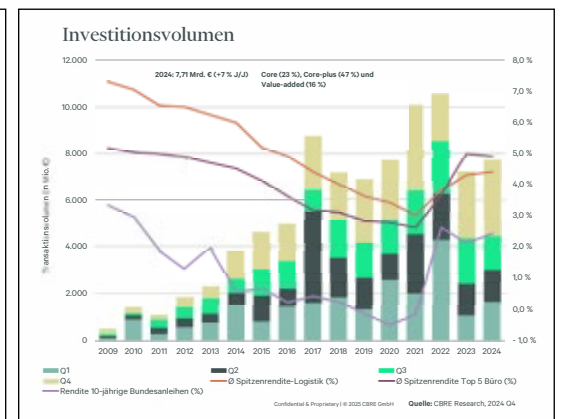
Über Möglichkeiten, die Investorennachfrage nach Logistikimmobilien anzukurbeln, diskutierten (von links): Uwe Veres-Homm (Fraunhofer-Institut, Moderator), Roger Heidmann (LSA Logistik), Martin Helms (Catella Real Estate) und Steffen Willmy (Dachser)

Zwei Vermietungen in der Metropolregion München unter den Top 10

Auf dem gesamten Logistikimmobilienmarkt Deutschland sank der Umsatz im Schnitt um 8 Prozent. **Die bundesweit 4,9 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz waren der niedrigste Wert seit 2013.** Für 2025 legte sich Koepke nicht fest. „Der Umsatz kann auf 4,5 Millionen Quadratmeter fallen oder auf 5,5 Millionen Quadratmeter steigen“, sagte er. So sei das in wirtschaftlich unsicheren Zeiten. Aus der Metropolregion München gelangten mit den Projekten in Oberding-Schwaig sowie in Wallersdorf (Landkreis Dingolfing-Landau; 56 000 Quadratmeter) immerhin zwei Vermietungen (inklusive Eigennutzungen) unter die zehn größten Vermietungen in Deutschland 2024. **Die mit Abstand größte Vermietung betrifft die 150 000 Quadratmeter, die sich BMW in Straßkirchen (bei Straubing) sicherte.**

Quartal	Ort	Größe in m ²	Branche	Unternehmen	Transaktionstyp	Status
Q3	Straßkirchen	150.000	Produktion	BMW	Eigennutzung	Neubau
Q2	Bischweier	89.900	Produktion	Mercedes	Vermietung	Neubau
Q1	Neuenburg am Rhein	70.000	Handel	Galaxus	Vermietung	Neubau
Q2	Alsfeld	68.000	Handel	Nordwest Handel	Eigennutzung	Neubau
Q1	Nörvenich	64.600	Handel	Fressnapf	Vermietung	Neubau
Q2	Hückelhoven	64.000	Handel	LIDL	Vermietung	Neubau
Q1	Weeze	61.000	Produktion	TRICOR	Eigennutzung	Neubau
Q1	Schwaig/Oberding	60.000	Transport & Logistik	GROUP7	Eigennutzung	Neubau
Q1	Wallersdorf	56.000	Handel	Action	Vermietung	Neubau
Q1	Salzgitter	52.700	Produktion	MAN	Eigennutzung	Neubau

Confidential & Proprietary © 2025 CBRE GmbH Quelle: CBRE Research, 2024 Q4



CBRE-Experte Koepke erwartet 2025 größeres Transaktionsvolumen

Noch ein Blick auf den Transaktionsmarkt 2024: Hier errechnete CBRE für Gesamtdeutschland ein Volumen von 7,71 Milliarden Euro (+ 7 Prozent gegenüber 2023). **Zwei Drittel steuerten ausländische Investoren bei. „Die sehen derzeit die Chance, in Deutschland günstig einzukaufen“, so Koepke.** Für das laufende Jahr erwartet er auch mit Blick auf die noch abzuarbeitende Pipeline spekulativer Bauten einen Anstieg des Transaktionsvolumens auf bis zu 9 Milliarden Euro.

„Bei Logistik sind bei uns alle Ampeln auf Grün“

Logistikimmobilien sind bisweilen, so erfuhren die Teilnehmer der Tagung, so etwas wie Finanziers Liebling. „Bei Logistik sind bei uns alle Ampeln auf Grün“, betonte Matthias Frenzel, Finanzierungsabteilungsleiter bei der Bayern-LB. „Das ist eine stabile, gute Assetklasse.“ Und weiter: „Wir finanzieren gerne Logistik,

PERSONEN

Riesmeier in Dieag-Aufsichtsrat berufen

Knut Riesmeier ist in den Aufsichtsrat der Deutschen Immobilien Entwicklungs AG (Dieag), Berlin, berufen worden. Er war zuvor bereits von



Bild: Knut Riesmeier

2016 bis 2020 Mitglied des Gremiums. Riesmeier führte von 1999 bis 2008 die Geschäfte der Meag, des Vermögensmanagers der Munich RE Group. Derzeit ist er Geschäftsführer der German Alternative Assets Capital, Hamburg, und seiner Dr. Riesmeier Real Estate Capital, München.

Gombert baut Kapitalmarktteam bei Cushman & Wakefield München auf

Gunnar Gombert hat bei Cushman & Wakefield in München als Strategic Advisor Capital Markets begonnen. Gombert soll nun den Aufbau eines Teams auf diesem Geschäftsfeld steuern. Er bringt mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche mit. So war er von 2018 bis 2023 bei JLL tätig, unter anderem als Niederlassungsleiter



Bild: Privat

ter München. Davor zählten Wealthcap, Pricewaterhouse Coopers sowie KPMG zu seinen beruflichen Stationen. Gombert wird weiterhin seine Professur für Immobilienwirtschaft an der Internationalen Hochschule München wahrnehmen und seine eigene Strategieberatung fortführen. Derweil wechselt Lena Wichelmann, bislang im Transaktionsmanagement der Sparte Global Occupier Services (GOS) bei Cushman & Wakefield in München tätig, in das neue Gombert-Team.



Brachten viele Impulse zur Jahrestagung „Die Logistik-Immobilie“ mit: Carsten Brzeski (ING, oben links), Christian Karl Flick (Thielemann Group, oben rechts), Achim Hartig (Germany Trade & Invest, unten links), Rainer Koepke (CBRE, unten rechts)

und spekulative Logistikbauten finanzieren wir auch.“ **Den Beleihungsauslauf (Loan to Value) gab Frenzel für Projektentwicklungen mit 70 Prozent an. Bei eigenkapitalstarken Family Offices gefällt ihm aber auch ein Loan to Value von 40 bis 50 Prozent.**

Hinsichtlich Bauen im Bestand etwa mit dem Ziel, Objekte nachhaltiger zu machen, beobachtet Frenzel ganz unterschiedliche Tendenzen. **„Trotz des Themas graue Energie sehen wir häufig Anfragen, bei denen es um einen Komplettabriss und anschließenden Neubau geht“**, sagte er. Die Bayern-LB prolongiert ihre Finanzierungen aber auch gerne im Bestand. Bei erforderlichen Investitionen in die energetische Ertüchtigung brauche es dann mitunter mehr Eigenkapital. „Darum kümmern wir uns mit ruhiger Hand“, so Frenzel.

Lieber in die Spielbank als eine Preisprognose abgeben

Auch Heiko Maaß, Abteilungsleiter Immobilien bei der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), hat ein Faible für die Finanzierung von Logistikimmobilien. Jetzt noch mehr als in den vorangegangenen Boomzeiten. **„Für uns Finanzierer war es bei Faktoren um 30 schwieriger als heute“**, sagte er. „Die Risiken im Logistiksektor haben wir im Griff. Wir wollen da wachsen.“ Hinsichtlich Investitionen in Nachhaltigkeit rät er davon ab, bei jeder Immobilie mit immer gleichen Ansätzen vorzugehen. **„Es wäre falsch, überall gleich eine Wärmepumpe zu installieren“**, so Maaß. „Man muss jede Immobilie genau ansehen, um erkennen zu können, was am besten passt.“ Zum Thema Preisentwicklung legte sich der Mann aus Stuttgart lieber nicht fest. „Eine Wette, dass die Kaufpreiskosten bald schon wieder steigen, würde ich nicht eingehen. Da würde ich eher in die Spielbank gehen und auf Rot oder Schwarz setzen.“

Frank und Feige sehen Kaufpreiskosten bei 22 bis 23

Für Preisprognosen war indes zum Beispiel Patrick Frank von GLP Europe zu haben. **Die Kaufpreiskosten, die im Boom der vergangenen Jahre im Spitzensegment Richtung 30 gegangen waren, sieht er nunmehr bei 22 bis 23.** Da ging Philipp Feige von Prologis Germany Management mit. Er sprach von „um die 22“. Während Felix Zilling von der Deutschen Logistik Holding in diesem Jahr einen

UNTERNEHMEN

Wöhr + Bauer erweitert Geschäft und zieht positive Bilanz für 2024

Der Münchner Projektentwickler Wöhr + Bauer (Bild (von links), die Geschäftsführer Wolfgang Roeck, Oliver Vogt und Tim Malonn) hat eine positive Bilanz des Jahres 2024 gezogen. So wurde ein Projektvolumen von 300 Millionen Euro refinanziert, 18 500 m² Fläche wurden neu vermietet und 28 500 m² Fläche planmäßig an Mieter übergeben. Das Unternehmen, das in Berlin, Frankfurt, München und Stuttgart innerstädtische



Immobilienprojekte entwickelt, erzielte für die Büroflächen im Falckenberg-Ensemble in der Münchner Innenstadt eine Vorvermietungsquote von 87 %. 2024 erweiterte der seit 1991 aktive Betrieb, der derzeit knapp 2 Milliarden Euro Projektvolumen in der Umsetzung und im Bestand hat, sein Geschäft um den Bereich Asset Management für institutionelle Investoren und Family Offices. Den Bereich Revitalisierung bündelt das Unternehmen seit 2018 in einem eigenen Sektor; hier hat Wöhr + Bauer derzeit fünf Projekte in Arbeit.

LOB & PREIS

Sponsoren für A³ Immobilien Award 2024/2025 gesucht

Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH (A³) sucht derzeit noch Sponsoren für die Verleihung des A³ Immobilien Award 2024/2025. Die Zeremonie ist für die erste Julihälfte vorgesehen. Die Gewinner erhalten ein Preisgeld von 5000 Euro und 1500 Euro. Der Jury liegen 36 Bewerbungen vor. Ende Februar wird sie bei ihrer nächsten Sitzung den Sieger in der Hauptkategorie und beim Nachwuchspreis bestimmen. Interessenten wenden sich an die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH (E-Mail: info@region-A3.com oder Telefon: 0821 450 10-0).



Diskutierten zu Value-add- versus Core-Logistikimmobilien (von links): Felix Zilling (Deutsche Logistik Holding), Philipp Feige (Prologis), Patrick Frank (GLP Europe), Susanne von Hopffgarten (Moderatorin)

Schwenk von Value-add- zu Core-Investments erwartet, weil Investoren wieder mehr Sicherheit wollten, geht Frank noch mindestens zwei weitere Jahre von stärkerem Interesse an Value-add-Investments aus: „Angelsächsische Investoren sind sehr bereit dazu, mit erhöhtem Risiko mehr Rendite rauszuholen.“ Eine der Erklärungen dafür seien diverse Manage-to-Green-Strategien, also Prozesse, Bestandsobjekte nachhaltiger zu machen. Am einfachsten sei es, Photovoltaikanlagen aufs Dach zu montieren. „Damit macht man einen Riesenschritt zum grünen Gebäude“, sagte er.

Viele Value-add-Käufe, aber auch im Core-Bereich geht was

Feige erwartet im laufenden Jahr steigende Preise für Value-add-Logistikimmobilien, die er wie Frank als besonders stark einschätzt. Und er sprach von viel Bewegung auf dem sogenannten Schattenmarkt. So habe sein Haus im vergangenen Jahr ein 680 Millionen Euro schweres Portfolio an Prologis-Fonds transferiert. Dabei habe es sich um Core-Immobilien gehandelt. Man könne also nicht behaupten, im Core-Bereich gehe gar nichts, auch wenn nach seiner und Franks Einschätzung im Value-add-Sektor derzeit die Musik spielt.

Speicher- und Halbleitertechnik steigern Flächennachfrage

Auch wenn die Zahlen des Vermietungsumsatzes im Sektor Logistikimmobilien 2025 wohl nur mäßig sein werden, sehen Experten langfristig einen großen Bedarf an Flächen für Logistik. Achim Hartig, Geschäftsführer der bundeseigenen Wirtschaftsförderungsgesellschaft Germany Trade & Invest, sagte den mehr als 150 Zuhörern voraus, dass es künftig etwa für Speicher- und Halbleitertechnik viel Logistikfläche brauchen werde. Auch im Bereich Batterierecycling – ein Thema insbesondere auch für die Metropolregion München – gebe es großen Bedarf, zumal Deutschland auf diese Weise die in Autobatterien verbauten seltenen Erden im Land halten könne.

Hartig, von Berufs wegen eher dafür, Gläser als halb voll statt als halb leer zu betrachten, führte eine Reihe positiver Daten zur deutschen Wirtschaft an. So liege die Zahl ausländischer Firmengründungen in Deutschland einigermaßen konstant bei 1800 im Jahr. Drei Viertel davon seien auch fünf Jahre später noch da. Im jährlich von der Unternehmensberatung Kearney gemessenen „Confidence Index“, der die Attraktivität von Investitionen misst, lag Deutschland im vergangenen Jahr unverändert auf Platz fünf. In Europa rangierte nur Großbritannien besser. Das 2024 wegen vieler Investitionen aus dem Ausland noch oftmals gelobte Frankreich belegt in dem Ranking Platz sechs.

Chinesische Amazon-Konkurrenten drängen nach Deutschland

Christoph Tripp, Professor für Distributions- und Handelslogistik an der Technischen Hochschule Nürnberg, sagte für die nächsten Monate und Jahre eine starke Nachfrage chinesischer Amazon-Konkurrenten

LOB & PREIS

Münchner Projekte gehen beim DAM-Preis 2025 leer aus

Zwei Münchner Projekte waren in die Runde der letzten Vier für den DAM-Preis 2025 gekommen, den das Deutsche Architekturmuseum (DAM) Frankfurt alljährlich verleiht, doch bei der Preisvergabe gingen sie am Ende leer aus. Aus München waren zum Schluss noch diese beiden Projekte im Wettbewerb: Das nach Entwürfen der Architekten von Bogevischs Buro generalsanierte Wohnheim namens Sophie-Scholl-Haus in der Münchner Studentensiedlung sowie das von Peter Haimerl entworfene Wabenhaus mit seiner augenfälligen sechseckigen Fassadenrasterung in München-Riem. Am Ende aber ging der DAM-Preis 2025 an das Spore-Haus in Berlin, das auf Ideen von AFF Architekten zurückgeht.

UNTERNEHMEN

Praeclarus plant Ausbau des Service-KVG-Geschäfts

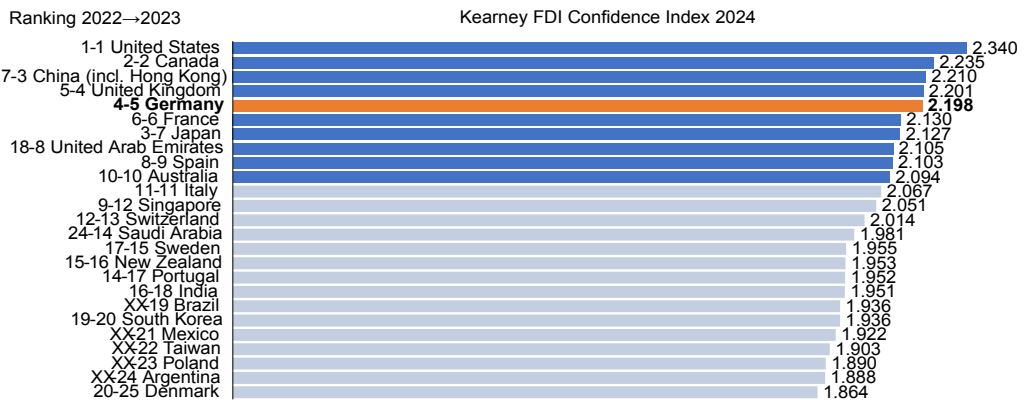
Die Münchner Praeclarus-Gruppe will ihr Geschäft als Service-KVG für Dritte ausbauen. Das Unternehmen, aktiv im Bereich Asset Management und seit 2020 mit Kapitalverwaltungsgesellschafts-(KVG-)Lizenzen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) für



Bild: Praeclarus

offene und geschlossene Spezialfonds in den Assetklassen Immobilien und Infrastruktur ausgestattet, will mit dem Ausbau des Service-KVG-Geschäfts in eine Lücke stoßen, die nach Einschätzung von KVG-Geschäftsführer Fritz Roth (Bild) die großen Service-KVGs nicht bedienen. Dabei zielt er auf für kleine und mittelständische Asset Manager typische Ticketgrößen von 10 Millionen Euro je Immobilie und bis zu 30 Millionen Euro je Fonds. Praeclarus managt und administriert derzeit Vermögensgegenstände der Klassen Immobilien und Infrastruktur institutioneller Investoren im Volumen von 600 Millionen Euro.

Deutschland regelmäßig in den TOP 5 Destinationen des Kearney Confidence Index



Deutschland behauptete 2024 Platz 5 im Kearney-Ranking zur Attraktivität der Länder für Investitionen

nach Logistikflächen in Deutschland voraus. Insbesondere – wie etwa im Großraum München – in Flughafennähe. „In den USA hat allein Temu so großen Lagerbedarf, dass es dort Fälle von Lagerraum in Wohnungen gibt“, erzählte Tripp. Auch Shein und Aliexpress drängten nach Deutschland. Insbesondere Shein stecke allein in Deutschland jedes Jahr Milliardensummen in Werbung. **Tiktok Shop stehe kurz vor seinem Start in Deutschland.** Mit Blick auf die 23 Millionen Tiktoknutzer hierzulande könnte auch daraus gewaltiges Potenzial für Logistikflächen erwachsen.

„Machen Sie nicht die Fehler, die die Einzelhändler gemacht haben!“

CBRE-Experte Koepke bestätigte eine Vielzahl chinesischer Logistikflächenmieter in Deutschland, darunter auch ausdrücklich schon Tiktok Shop. **Dort setze man erkennbar auf klassische Lagerhaltung von Waren statt auf teure Luftfracht, auf die derzeit noch ein Großteil der im Internet bei chinesischen Distributionskonzernen bestellten Waren entfällt.** Konkrete Zahlen zum absehbaren Flächenbedarf der chinesischen Konzerne nannte Tripp nicht. „Das wäre wie Pudding an die Wand nageln“, sagte er. Er rief seine Zuhörer dennoch dazu auf, diesen Trend unbedingt im Blick zu haben. „Machen Sie nicht die Fehler, die die Einzelhändler gemacht haben!“, mahnte er. **„Sie haben den E-Commerce erst unterschätzt, jetzt überschätzen sie ihn.“**

ING-Chefvolkswirt rechnet hierzulande 2025 mit Stagnation

Keine immobilienwirtschaftliche Veranstaltung ohne Einordnung des deutschen Marktes in die europäischen und globalen Wirtschaftstrends. Für Logistiker sind solche Informationen vermutlich besonders wichtig, weil zumindest Teile ihres Geschäfts – siehe Temu, Shein, Tiktok Shop & Co. – mit den internationalen Handelsströmen verzahnt sind. Bei der Jahrestagung 2025 war es an ING-Chefvolkswirt Carsten Brzeski, **den aus allen Winkeln Deutschlands angereisten Teilnehmern zu vermitteln, wie 2025 mit Blick auf die volkswirtschaftliche Großwetterlage laufen könnte.** Die Kurzfassung: Der Ökonom sagt der deutschen Wirtschaft nach zwei Jahren Rezession für 2025 eine Stagnation voraus. Mehr sei angesichts diverser Unsicherheiten nicht zu erwarten.

Trumps Zölle stimmen Unternehmen bei Investitionen zurückhaltend

Brzeskis längere Fassung enthielt nicht viel Stoff für schwache Nerven und auffallend häufig den Namen des seit dem 20. Januar 2025 zum zweiten Mal amtierenden US-Präsidenten Donald Trump. „Er wird uns vier Jahre mit dem Thema Zölle beschäftigen“, sagte der ING-Chefvolkswirt voraus. Die neue US-Regierung brauche die Einnahmen, um ihre versprochenen Steuersenkungen finanzieren zu können. Deutschland werde davon wesentlich betroffen sein. **Jedes Jahr geht ein Zehntel des deutschen Exportvolumens in die USA. Das entspricht rund 150 Milliarden Euro. „Da tun Zölle von 10 Prozent weh.“** Generell verunsichere die US-Zollpolitik Unternehmen, die sich entsprechend mit Investitionen zurückhielten.

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 Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die 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.



Zum Programm der Jahrestagung gehörte die Besichtigung von Krauss Maffei Technologies im 21 Hektar großen VGP-Park München. Die Teilnehmer erhielten Einblicke in die Fertigung modernster Maschinen und in das Customer Experience Center mit Technologieallee

Schlecht für die Wirtschaft und somit auch schlecht für die Logistikbranche, die weniger Güterumschlag verzeichnet als in Zeiten wirtschaftlicher Prosperität.

Brzeski sagt deutlich mehr Unternehmensinsolvenzen voraus

Klassischerweise beginne ein Aufschwung in Europa und insbesondere in Deutschland mit mehr Exporten, so Brzeski weiter. Hier sei ein Wachstum – auch wegen der Zollpolitik der USA – nicht in Sicht. Überdies seien Impulse vonseiten der Verbraucher zur Ankurbelung der heimischen Wirtschaft eher unwahrscheinlich. Begründung: **„Die Realeinkommen befinden sich auf dem Niveau von 2020.“** Zudem erwartet Brzeski im laufenden Jahr „einen extrem starken Zuwachs von Unternehmensinsolvenzen“. Das verunsichere die Wirtschaft weiter, die sich daher mit Investitionen zurückhalten werde. „Die Insolvenzen von heute sind die Arbeitslosigkeit von morgen“, sagte er.

Deutschland fällt von 6 auf 24 im Wettbewerbsfähigkeitsranking

Den bereits sichtbaren Anstieg der Arbeitslosenquote in Deutschland bezeichnete er als beginnendes „langsameres Drehen des Arbeitsmarkts“. Kurzum: Wenn weder der Export noch die Verbraucher noch die Unternehmen für Wachstum sorgten, spreche das zwar „nicht für eine Megakrise, aber für eine Stagnation“. Brzeski hatte noch eine weitere wenig positive Nachricht mitgebracht. Nach Zahlen des International Institute for Management Development (IMD) mit Sitz in Lausanne und Singapur zählt Deutschland im Wettbewerbsfähigkeitsranking unter 67 Staaten seit 2014 zu den Verlierern. Von Platz sechs ging es bis 2024 auf Rang 24 bergab. **Zum Vergleich: Andere europäische Länder wie die Schweiz, Dänemark und Irland belegten im vergangenen Jahr die Plätze zwei, drei und vier.**

Prognose: Noch drei Zinsschritte der EZB bis Mitte des Jahres

Doch allzu finster wollte Brzeski seine Zuhörer nicht stimmen. Zu den Lichtblicken zählte er seine Erwartung, dass die Europäische Zentralbank (EZB) wegen der hartnäckigen Inflation insbesondere im Dienstleistungssektor bis Mitte 2025 noch „drei weitere Zinsschritte“ gehen werde. Er erwartet also weitere Senkungen des Einlagenzinses. **Das sei zwar kein Allheilmittel, zumal die Kapitalmarktzinsen wegen der Konjunkturprogramme in zahlreichen Ländern weiter steigen dürften, aber dennoch ein gutes Zeichen.** Der Ökonom bescheinigte Deutschland **gute Noten in den Bereichen Forschung und Entwicklung** (Brzeski: „Das ist gut, aber zu viel in der Automobilindustrie!“) und wegen der im internationalen Vergleich geringen Staatsschuldenquote die Potenz, kräftig in Bildung, Digitalisierung und Infrastruktur zu investieren. ■