

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Interview mit Peter G. Neumann, Rock Capital

- Wie der Stand bei den größten Projekten ist
- Wann „Heads“ und „Skygate“ verkauft werden
- Was Finanzierungen schwierig macht
- Wodurch der Wohnungsbau florieren könnte

Seite 9

Markt

- 3000 Wohnungen durch Aufstocken

Seite 10

Vermietungen I

- Premier Inn im „i10“
- Patrizia kündigt „Aurum“
- BMW schließt neu ab

Seite 11

Vermietungen II

- BSH verlängert für 60 000 m²

Seite 12

Projekte

- Spatenstich für „Monaco“

Seite 13

Gewerbeimmobilienmarkt

- Wie Logistikimmobilien performen
- Wo die Ladenmiete in Münchens City liegt
- Was Gewerbeflächen in Augsburg & Co. kosten

Standort

- Grünwald: Krise am Bau kostet Steuereinnahmen

Seite 16

Personen

- Pichler startet bei E+K

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Es gibt nichts zu Wohnimmobilien, was nicht längst in mehr oder weniger aussagekräftige Marktberichte mündet – mithilfe künstlicher Intelligenz oder ohne. Vermittlungsportale blasen ungefähr jede Woche Auswertungen ihrer Datenbanken zu regionalen Angebotsmieten oder -preisen raus. In etwas großzügigeren Intervallen erfährt man, wie sich mehr oder weniger Energieeffizienz, fallende oder steigende Bauzinsen, Barrierefreiheit oder -armut, Aufzug oder Balkon auf Miete oder Wert von Wohnungen auswirken. Hinzu kommen Maklerberichte und Datenreihen von Analysehäusern. **Alles wunderbar und kein Grund, einen Mangel zu beklagen.**



Dann und wann liefert selbst das Statistische Bundesamt Zahlen zu Mieten, Wohnungsgrößen oder zur Eigentumsquote. Doch damit nicht genug. **Künftig soll es eine „nationale Mietenberichterstattung“ geben.** So steht es in Zeile 791 des Koalitionsvertrags der wohl künftigen Bundesregierung. Eine Erklärung, was „nationale Mietenberichterstattung“ sein soll, findet sich nicht. Im nachfolgenden Satz geht es schon um einen „Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit“. Der immerhin erfährt eine knappe Erläuterung.

Einen Mangel an Zahlen zu Immobilien beklagt auch Peter G. Neumann nicht. Im Gespräch mit dem Immobilienbrief München erzählt der geschäftsführende Gesellschafter der Grünwalder Rock Capital Group jedoch davon, dass Gutachter, Banken und zum Beispiel Projektentwickler wie er derzeit häufig mit ganz unterschiedlichen Zahlen hantierten. **Die einen arbeiteten zum Beispiel mit aktuellen Immobilienwerten, die anderen eher mit Zahlen, die schon viele Monate alt und mithin überholt seien.** Die Unterschiede könnten da schon mal bei fünf (sic!) Jahresmieten liegen.

Damit Sie nach den ersten Zahlen zum Auftaktquartal 2025 in der vergangenen Ausgabe keinen Mangel an hoffentlich aktuellen Daten und Markteinschätzungen verspüren, haben wir für Sie noch ein paar weitere Markterhebungen durchstöbert. Eine der Erkenntnisse dabei: **Neben den Mieten für Büros und Wohnungen steigen in München nun auch diejenigen für Einzelhandelsimmobilien wieder.** Allerdings erst mal nur in Citylagen.

Falls Sie den Eindruck haben, Sie fänden bei uns viel zu wenige oder viel zu viele Marktdaten, lassen Sie es uns wissen. **Einfach eine Mail schreiben an bb@immobilienbrief-muenchen.de.** Und wenn Sie obendrein Kritik, Anregungen oder Ideen haben, die Sie uns mitteilen möchten, fügen Sie die gleich hinzu. **Wir freuen uns auf Ihre Nachrichten!**

Es grüßt Sie ganz herzlich

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Das derzeit größte Projekt von Rock Capital sind die „Hofmann Höfe“ in Obersendling. Dort entstehen unter anderem rund 1500 Wohnungen

Quelle: Rock Capital

„Eigentlich ist jetzt Shopping Time, aber wir sind nicht aggressiv unterwegs“

Für den Anspruch des Adäquaten in Bezug auf den Firmensitz eines Projektentwicklers gibt es kein Gesetz. Die von Christian Lealahabumrung und Peter G. Neumann geführte private Vermögensverwaltung Rock Capital Group entschied sich vor mehr als sieben Jahren für eine höchst individuelle Lösung: die einstige Villa des längst verstorbenen Grünwalder Altbürgermeisters Hubertus Lindner in der Nördlichen Münchner Straße. Dort, wo Auswärtige nicht immer sicher sind, ob sie sich noch in Grünwald oder schon in München befinden, arbeiten rund 60 Beschäftigte in aufwendig sanierten Räumen mit Blick in den das Haus umgebenden Park. Sie kümmern sich aktuell um mehr als vier Dutzend Projektentwicklungen sowie einen größeren Immobilienbestand. Der Immobilienbrief München traf Co-Geschäftsführer Neumann ebendort zum Gespräch.

Themen gab es genug, über die zu sprechen sich lohnte. Das liegt auch daran, dass Rock Capital hinsichtlich Immobilien und ihrer Nutzung ein Allrounder ist. **Zudem hat das Unternehmen derzeit Projektentwicklungen mit einem Volumen von mehr als 8 Milliarden Euro in Arbeit.** Es müssen nicht unbedingt immer die größten Projekte sein, über die am meisten bekannt ist. Regelmäßig bringt die Gruppe Vermietungsmeldungen für ihre Objekte „Heads“ in Aschheim-Dornach und „Skygate“ in Hallbergmoos heraus. Vor 14 Tagen wurde der symbolische Spatenstich für den Bau des Bürohauses „Monaco“ im Münchner Werksviertel gesetzt (siehe „Ungewöhnlicher Spatenstich ...“ auf Seite 12). Im Interview äußert sich Neumann auch zu den milliardenschweren Einzelprojekten.

„Wohnungsmarkt entwickelt sich in dramatische Richtung“

Doch damit nicht genug. **Der 57-Jährige spricht von einer „dramatischen Richtung“, in die sich der Wohnungsmarkt in München und Umgebung entwickle.** „Das Angebot an Neubaupro-



Foto: Borne

Peter G. Neumann an seinem Firmensitz mit Parkblick

jekten ist bedingt durch die höheren Zinsen weiterhin überschaubar und die Mietpreise explodieren“, sagt er. „Das führt zu wirklichen sozialen Problemen“, so Neumann, dessen Unternehmen bei seinen derzeitigen Projekten unter anderem mit über 6000 Wohnungen zu



Das nach der Adresse Hofmannstraße 50 in München benannte Projekt „H50“ könnte neben Büro- und Laborflächen auch ein Hotel beherbergen

tun hat. **Er wünscht sich von Bund, Ländern und Kommunen generell, beim Wohnungsbau die absolute Priorität zu setzen.** Neumann liefert auch gleich jede Menge Vorschläge: Beschleunigung der Baurechtschaffung, Deregulierung beim Bau, steuerliche Anreize für den Wohnungsneubau sowie das Umwidmen nicht mehr benötigter Gewerbeflächen in Wohnraum. Neben einer Sonderabschreibung von 50 Prozent – wie in den 1990er-Jahren für den Wohnungsbau in den damals noch neuen Bundesländern – **schlägt er eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer auf 2 Prozent vor.**

Nun zum konkreten Geschäft:

Preise oft woanders als dort, wo Gutachter und Banken sie wähen

Herr Neumann, sind die Immobilienpreise in München für einen Projektentwickler wie Rock Capital mittlerweile dort angekommen, wo Sie sie für Ankäufe brauchen?

Ich denke, dass es aktuell ausreichend Projekte zu guten Preisen für Projektentwickler zum Ankauf auf dem Markt gibt. Die Preise haben sich dem Markt angepasst ...

Sie sind also deutlich gesunken.

In vielen Fällen ja. Aber wenn Sie mit Gutachtern und Banken zu tun haben, stellen Sie fest, dass dort oft noch mit Zahlen gearbeitet wird, die mindestens ein halbes Jahr zurückliegen.

Wenn zwischen Bewertung und Realität fünf Jahresmieten liegen

Das heißt?

Gutachter haben nicht immer einen leichten Job. Sie verfügen oft nicht über aktuelle Immobilienpreise, an denen sie sich orientieren können. Also nehmen sie meistens Werte, die schon veraltet sind. Das hat zur Folge, dass die Werte dann einen Stand haben, der schon etwa sechs bis zwölf Monate zurückliegt. Das ist dann nicht mehr wirklich aktuell, insbesondere wenn wir es mit dynamischen Märkten zu tun haben und es wenig Transaktionen gibt. 2023 ist man vielleicht noch vom 32-Fachen ausgegangen, obwohl auf dem Markt kein Mensch mehr das 32-Fache zahlte, sondern vielleicht nur noch das 27-Fache.

Das scheint mittlerweile anders zu sein.

Seit 2024 hat man dann das Gegenteil mit niedrigeren Gutachterwerten als den – in einem sich wieder erholenden Markt – höheren erzielten Preisen. **Dann tendieren aktuell auch einige Gutachter eher dazu, vorsichtiger und niedriger zu bewerten, als am Markt gerade abgeschlossen wird.** Sie wollen vermeiden, haftbar gemacht zu werden, wenn sie bei einem Objekt hoch bewerten und dann kommt morgen vielleicht ein Workout-Thema oder eine Insolvenz des Entwicklers und die Immobilie wird nur noch für die Hälfte verkauft.

„Banken verhalten sich im Zuge der Regulierung immer vorsichtiger“

Das alles macht Gespräche mit Banken gewiss nicht einfacher.

Die Banken haben wieder ganz eigene Themen, weil sie sich im Zuge der Regulierung immer vorsichtiger verhalten. Da kann es passieren, dass Sie als potenzieller Kreditnehmer wissen, eine Finanzierung für



Wo einst der frühere Grünwalder Bürgermeister Hubertus Lindner wohnte, arbeiten heutzutage 60 Beschäftigte von Rock Capital

eine Projektentwicklung zu brauchen, die 50 Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen hat. Aber die Bank sagt Ihnen dann, sie habe nur einen Wert von 30 Millionen Euro. Sie wollen die Immobilie perspektivisch für vielleicht 60 Millionen Euro verkaufen und brauchen nun einen Kredit von 40 Millionen Euro. Die Bank aber beharrt auf einer Bewertung von 30 Millionen und bietet eine Finanzierung von 20 Millionen Euro an. **Da finden Sie dann schwerlich zusammen.**



Mehr als 20 Jahre im Projektentwicklungsgeschäft: Peter G. Neumann

Finanzierung eines Büroprojekts ohne Vorvermietung

Die Banken signalisieren inzwischen, wieder mehr Immobilien finanzieren zu wollen. Ist das de facto gar nicht so?

Dass die Banken wieder mehr finanzieren wollen, kann ich nur bestätigen. Die Frage ist natürlich immer, unter welchen Voraussetzungen.

Wir haben aktuell sogar ohne Vorvermietung eine Finanzierung für eine Büroprojektentwicklung in München abgeschlossen. Insofern kommt da schon wieder ordentlich Bewegung rein.

Die Marktberichte der Gewerbeimmobilienmakler in München lesen sich so, als hätten die Preise in den meisten Fällen den Tiefpunkt erreicht. Bisweilen steigen sie schon wieder. Löst sich das Problem mit den verschiedenen Bewertungen und den Finanzierungen womöglich bald auf?

Das hoffe ich und ich bin diesbezüglich positiv gestimmt. Jedenfalls haben wir allmählich wieder einen Transaktionsmarkt, der funktioniert.

„Investoren wollen wieder aktiv in den Ankauf einsteigen“

Im ersten Quartal 2025 gab es in München allerdings einen Einbruch des Transaktionsgeschäfts von zwei Dritteln gegenüber dem Vorjahreswert.

Solche Schwankungen kann es immer geben, aber im Wesentlichen haben sich die Preise stabilisiert, auch weil die Zinsen gesunken sind. **Teilweise steigen die Preise tatsächlich schon wieder.** Wenn ich die Stimmung auf der Immobilienmesse Mipim im März hinzunehme, wo wir viele Termine mit deutschen und ausländischen Investoren hatten, spricht viel dafür, dass Investoren in diesem Jahr wieder aktiv in den Ankauf einsteigen wollen und auch entsprechende Budgets haben.

Merken Sie das schon konkret? Also gibt es Gespräche zum Verkauf des „Heads“ in Aschheim-Dornach oder des „Skygate“ in Hallbergmoos?



Für das „Quartier am Bahnhof“ in Taufkirchen erwartet Neumann spätestens Anfang 2026 den Bebauungsplan

Das ist noch zu früh. Es sind Projekte, die zunächst voll vermietet sein müssen.

Das sieht beim „Skygate“ mit gut 90 Prozent Vermietungsstand der knapp 40 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche schon mal ganz gut aus.

Ja, und beim „Heads“ liegen wir nun auch schon bei nahezu 60 Prozent der 41 800 Quadratmeter. Aber der Markt ist noch in der Phase, in der trotz solcher Großdeals wie dem mit den „Fünf Höfen“ Anfang 2024 eher nicht so große Volumina Käufer finden. Die Zeit aus den Jahren des Booms, als es hieß, je größer, umso besser, ist noch nicht wieder da.

Also eher ein Verkauf der beiden Immobilien in drei Jahren?

Nein, das nicht. Ich würde sagen, in einem oder in eineinhalb Jahren.

Liebhaberobjekte in Münchens City für Faktoren von 40 oder 45

Welche Käufer sind bis dahin so weit, dass sie entscheiden? Sind das einheimische oder internationale?

Derzeit sind in München extrem viele Private unterwegs, die den Markt in Bewegung bringen, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien. Nicht nur bei Mehrfamilienhäusern, sondern querbeet. Manchmal sind auch Liebhaberobjekte in der Innenstadt dabei. Für die werden dann auch mal Kaufpreiskriterien von 40 oder 45 bezahlt. **Beim „Heads“ und beim „Skygate“ geht es eher um klassische Institutionelle, die aus Deutschland oder von woanders kommen können.** Die haben in einigen Fällen aber zunächst noch andere Themen abzuarbeiten.

Vermietungsthemen?

Ja, Vermietungsthemen, aber auch anstehende Modernisierungen. Die trauen sich viele Institutionelle nicht zu oder sie können sie tatsächlich nicht umsetzen, weil sie keine Leute dafür haben. Die kaufen lieber zum 25-Fachen ein Bestandsbürohaus, das gut in Schuss und vermietet ist, und bieten ihr modernisierungsbedürftiges Objekt für das 15-Fache an, statt sich selbst um die Modernisierung und Vermietung zu kümmern und so einen attraktiven Mehrwert zu schaffen.

Allein die „Hofmann Höfe“ umfassen 1500 Wohnungen

Das müsste Ihnen mit Ihrem Faible für Bestandssanierungen und überhaupt Bauen im Bestand doch gut reinlaufen. Oder sind Sie mit Ihren aktuell etwa 50 Immobilienprojekten, die Sie in Arbeit haben, erst mal ausgelastet?

Grundsätzlich völlig zutreffend. Wir machen so etwas gerne. Und ja, mit unseren rund 50 Projekten, davon mehr als 90 Prozent im Großraum München und aktuell vier Projekte in Frankfurt am Main, haben wir gut zu tun. **Einige der Projekte sind ziemlich groß. Unser größtes sind die „Hofmann Höfe“ in Obersendling.** Da entwickeln und realisieren wir unter anderem 1500 Wohnungen. Bei einem unserer Frankfurter Projekte geht es um knapp 600 Wohnungen. Hinzu kommen weitere größere Projekte im Münchner Umland, darunter in Taufkirchen und Unterschleißheim, und wir kümmern uns beispielsweise um unser schönes Projekt „Monaco“ im Münchner Werksviertel. Aber es stimmt: **Eigentlich ist jetzt Shopping Time, zumal die Preise in einem Jahr wahrscheinlich schon wieder deutlich höher liegen werden, zumindest in München.** Also schauen wir uns schon Kaufgelegenheiten an, aber wir sind nicht aggressiv auf dem Markt unterwegs.

„Verkäufer müssen mehr Geld in die Vermarktung stecken“

Das müssen Sie wahrscheinlich auch nicht, weil die Investoren trotz mancher Stimmungsaufhellung noch immer nicht Schlange stehen.

Das ist so. **In der Boomzeit hatten Sie ganz schnell 50 Vertrauensklärungen, wenn Sie einen Makler mit einem Immobilienverkauf beauftragten.** Daraus folgten 20 oder 30 konkrete Angebote. Heute haben Sie vielleicht drei oder vier ernsthafte Interessenten. Die hatten Sie in den vergangenen zwei, drei Jahren in der Regel nicht. Inzwischen aber werden es allmählich wieder mehr. Verkäufe dauern übrigens immer noch vergleichsweise lange. **Was vor dem Markteinbruch 2022 binnen sechs Wochen verkauft war, dauert heutzutage vielleicht ein halbes Jahr.** Und Verkäufer müssen generell mehr Aufwand betreiben, also mehr Geld in die Vermarktung stecken.

Mehr Zeit, mehr Kosten, das klingt nach geringeren Margen für Verkäufer.

Bei Entwicklern und Bauträgern sind die Margenerwartungen eher höher geworden. Sie puffern damit die erhöhten Risiken ab, die sich aus langwierigeren Vermietungs- und Verkaufsprozessen ergeben.

„Man braucht heutzutage einen längeren Atem und mehr Einsatz“

Sie sind seit mehr als 20 Jahren im Projektentwicklungsgeschäft. Ist die Gegenwart die anstrengendste Phase in all den Jahren, weil alles länger dauert und sich mehr Hürden auftun?

In der Tat müssen wir in alles viel mehr Zeit investieren. Grob gesagt: Wenn eine Bankenfinanzierung vor ein paar Jahren sechs Wochen gedauert hat, dauert sie jetzt mindestens drei Monate. Die Baukosten sind extrem gestiegen, sodass ein Projektentwickler noch viel intensiver als früher nach Wegen sucht, wie er kostengünstiger bauen kann. **Das Baurecht ist immer komplizierter geworden. Also müssen wir uns viel intensiver um die Baurechtschaffung und die Baugenehmigungen kümmern.** Hinzu kommt der Mehraufwand bei Vermietungen und Veräußerungen, worüber wir schon

sprachen. Also, das ist alles machbar und wir fühlen uns auch sehr wohl mit dem, was wir tun, aber man braucht heutzutage einen längeren Atem, viel mehr Differenzierung, Kreativität, Ideen, Flexibilität und Einsatz. Und auch etwas mehr Geduld.

„Hofmann Höfe“ summieren sich auf 1,5 Milliarden Euro

Zurück zu konkreten Projekten aus Ihrem Fundus. Wie ist der aktuelle Stand bei Ihrem größten Bauvorhaben, den „Hofmann Höfen“?

Das Projekt ist in der Tat unser derzeit größtes. Es teilt sich, vereinfacht gesagt, in vier Parzellen, drei wohnwirtschaftliche und eine für einen Mix aus Wohnen und Gewerbe. **Unterm Strich geht es um knapp 140 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Wohnen und rund 15 000 Quadratmeter für gewerbliche Nutzung, also Einzelhandel, Gastronomie, Kindergärten und Büros.** Für alles haben wir dort eine baurechtliche Grundlage. Es gibt also einen Bebauungsplan. Derzeit sind wir damit beschäftigt, für die erste Parzelle, bei der es größtenteils um geförderte Wohnungen geht, die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung zu schaffen. Da wollen wir relativ schnell starten und auch zügig in den Verkauf gehen.

Sie legen los, sobald ein Endinvestor für diesen Abschnitt gefunden ist?

Es kann sein, dass wir schon vorher anfangen.

Wie hoch liegt das Investitionsvolumen für die gesamten 10 Hektar, auf denen die „Hofmann Höfe“ entstehen werden?

Das dürften etwa 1,5 Milliarden Euro sein.

„Wir werden wahrscheinlich nicht alles selbst bauen“

Wird Rock Capital dort alles selbst entwickeln?

Nein, wir werden wahrscheinlich nicht alles selbst bauen. Es steht noch nicht fest, wie wir es genau aufteilen. Denkbar ist ein Verkauf einzelner Parzellen oder Teilen davon an einen oder verschiedene Bauträger. Das können auch Lösungen sein, bei denen der eine oder

**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

andere Interessent zum Beispiel 100 oder 200 Wohnungen baut, sobald die Baugenehmigung dafür vorliegt.

Auf der Grundlage der alten Sobon geht die Rechnung auf

Wie kriegen Sie den Wohnungsbau da eigentlich hin? Kommen Sie mit der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) in der strengen Fassung von 2021 zurecht?

Wir bauen dort noch auf der Grundlage der alten Sobon.



Spatenstich der symbolischen Art für das Büroprojekt „Monaco“ (Baustelle im Hintergrund; von links): Peter G. Neumann (Rock Capital), Christian Bernreiter (Bauminister Bayern), Verena Dietl (Dritte Bürgermeisterin), Christian Lealahabumung (Rock Capital), Elisabeth Merk (Stadtbaurätin) und Sven Thorissen (MVRDV)

Deswegen geht es für Sie wirtschaftlich auf?

Ja.

Bebauungsplan für Taufkirchen-Projekt bis Anfang 2026

Das nächstgrößere Projekt von Rock Capital ist Ihr Part an der Entwicklung des „Quartiers am Bahnhof“ in Taufkirchen. Dort sind Sie mit gut 1 Milliarde Euro Investitionsvolumen für etwa 100 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche dabei. Wie ist der Stand?

Wir erwarten für Ende 2025, Anfang 2026 den Bebauungsplan.

Wie sieht es beim Projekt „Bruckmann-Quartier“ an der Ecke Nymphenburger Straße/Lothstraße in München aus, wo Sie bis 2027 mehr als 500 Millionen Euro investieren?

Wir haben mit den Entkernungs- und Abrissarbeiten begonnen.

Gespräche mit Mietinteressenten beim „Bruckmann-Quartier“

Sie haben dort bereits 16 000 Quadratmeter an die Thüga Holding vermietet. Bleiben noch knapp 14 000 Quadratmeter. Gibt es dafür Interessenten?

Wir führen da in der Tat schon intensive Gespräche mit Mietinteressenten. Darunter sind auch welche, die sich für ganze Häuser in dem

Ensemble interessieren. Das heißt, da geht es in einem Fall um fast 6000 und im anderen um knapp 8000 Quadratmeter Bruttogrundfläche.

Beim „Monaco“ im Werksviertel haben Sie vor zwei Wochen den ersten Spatenstich gesetzt. Fertigstellung 2027?

Ja, da sind wir im Plan. Wir freuen uns sehr über dieses besondere Projekt, auch wenn es „nur“ um etwas mehr als 4500 Quadratmeter für Büros geht.

„Monachia-Haus“: Einzelhandel plus Büros und/oder Hotel

Wann beginnen die Bauarbeiten am „Monachia-Haus“ am Stachus, in dem früher Kinofilme liefen?

Da sind wir noch in der Planungsphase. Wir verfolgen da im Moment verschiedene Ideen. Neben Einzelhandel kann es sowohl um Büroflächen als auch ein Hotelkonzept gehen.

Das erinnert nutzungstechnisch an das „H50“ in der Hofmannstraße, ein paar Schritte nördlich der „Hofmann Höfe“. Ist da schon entschieden, ob es eher ein Hotel- oder ein Bürogebäude sein wird?

Dort reden wir von fast 35 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. Die werden bestimmt nicht alle als Hotel genutzt werden. Das wären eher 5000 bis 10 000 Quadratmeter. **Der Großteil der Flächen wird sicherlich für Büros vorgesehen, vielleicht auch anteilig für Labore.** Und im Erdgeschoss eventuell Einzelhandel.

Projekt „Südlicht“: Mix aus Hotel, Büros und Laborflächen denkbar

Vis-à-vis befindet sich das Projekt „Südlicht“ mit geplanten 97 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche für gewerbliche Nutzung, was etwa dreimal so viel ist, wie dort bislang steht. Der aktuelle Stand?

Die dortigen gut 30 000 Quadratmeter Bürofläche sind größtenteils vermietet. Wir überlegen noch, ob wir auch dort ein Hotel dazunehmen oder ob wir uns auf die Nutzungen Büro und Labor konzentrieren.

Neumann: Mehr Büovermietungen, als offiziell bekannt sind

Stichwort Büovermietungen: Da lief in München im ersten Quartal dieses Jahres ungefähr so viel wie 2024, berichten verschiedene Maklerunternehmen. Sie sagen, es gebe noch viel mehr. Wie das?

Es gibt diverse Büovermietungen, die nirgendwo kommuniziert werden.

Lässt sich das quantifizieren?

Nein, das kann ich nicht, aber es gibt eine ganze Reihe Büovermietungen, die in keiner Statistik landen. Wahrscheinlich war das schon immer so.



Das „Skygate“ in Hallbergmoos: Fast 60 Prozent vermietet



Das „Heads“ in Aschheim-Dornach

„2024 war bei uns das stärkste Bürovermietungsjahr seit Corona“

Wie läuft das Vermietungsgeschäft bei Ihnen?

Die Bürovermietung läuft sehr gut bei uns. **Im vergangenen Jahr haben wir in München und Umgebung knapp 50 000 Quadratmeter vermietet.** Wir waren also mit einem ganz ordentlichen Anteil an den gut 600 000 Quadratmetern Gesamtumsatz auf dem hiesigen Markt dabei. Während der Coronajahre und auch 2023 lagen wir jedes Jahr irgendwo zwischen 20 000 und 40 000 Quadratmetern. 2024 war bei uns also das stärkste Jahr in der Zeit seit Corona. Ich denke, 2025 wird mindestens genauso gut. Wir hatten im ersten Quartal schon ordentliche Abschlüsse.

Ihre Zuversicht speist sich woraus?

Viele Unternehmen müssen sich entscheiden, ob sie ihre bisherigen Flächen behalten wollen oder das nahende Ende der Laufzeit ihres Mietvertrags dazu nutzen, umzuziehen. Weil sie sich verkleinern oder vergrößern wollen oder vielleicht, weil sie einen besseren Standard suchen. Da ist derzeit viel in Bewegung. Aber natürlich führt nicht jede Überlegung tatsächlich zum Umzug. **Es wird sehr viel überlegt und geprüft.**

Ab 1000 Quadratmetern werden Bürovermietungen kompliziert

Sie sprachen davon, dass Bürovermietungen viel langwieriger geworden seien. Wie passt das zu Ihrer Prognose für 2025?

Wenn ein Rechtsanwalt oder ein Steuerberater 100 Quadratmeter braucht, geht das in vier Wochen. Kompliziert oder sagen wir aufwendiger wird es ab etwa 1000 Quadratmetern. Da werden häufig viele verschiedene Flächen besichtigt, der Makler macht eine Longlist, dann macht er eine Shortlist. Wenn es um einen internationalen Mieter geht, sagt vielleicht die Niederlassung München, sie wolle das eine, und das Headquarter in den USA will das andere. **Es sprechen heutzutage oft viel mehr Leute mit, und die haben alle ihre Vorstellungen.** Soll es unbedingt eine Dachterrasse sein oder vielleicht doch nicht? So vergehen schnell viele Monate. Es kann bei größeren Vermietungen auch schon mal zwei Jahre dauern.

Irgendwann wird also entschieden, sodass konkret vermietet wird. Dennoch: Wissen die Mietinteressenten zu Beginn oftmals gar nicht, was Sie wollen? Oder ist es das Tucholsky-Phänomen „Vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße“?

Die wissen eigentlich schon, was sie wollen, nur nicht immer so genau.

Stimmt es, dass die Miethöhe für viele Büronutzer derzeit egal ist, weil sie keinen Aufwand scheuen, ihre Beschäftigten aus dem Homeoffice zurückzulocken?

Die Miethöhe ist schon ein Thema, aber insgesamt schauen Interessenten weniger auf Flächeneffizienz. 50, 60 oder 70 Euro pro Quadratmeter bedeuten, dass da jemand in die Innenstadt und einen sehr guten Standard will. Ansonsten dreht sich vieles um Mieten von 20 bis 30 Euro. Dann ist klar, dass es um andere Lagen geht. Und von 100 Interessenten haben Sie vielleicht einen, der sagt: Ganz gleich, wie die Flächen aussehen, Hauptsache, es kostet nur 5 Euro pro Quadratmeter. **Die meisten wollen attraktive, moderne, coole und smarte Flächen und einen ordentlichen ESG-Standard. Der kostet in Aschheim-Dornach, knapp hinter der Münchner Stadtgrenze, übrigens nur gut 20 Euro.** Einfache Büros finden Sie dort auch schon für 12 Euro pro Quadratmeter.

„Wir verwalten unsere Objekte alle selbst. Ohne Ausnahme“

München ist bekannt für viele große Projektentwickler, manche davon sind überdies große Bestandshalter. Wie positioniert sich Rock Capital in der großen Gruppe, die von der Bayerischen Hausbau und Büschl über Hammer, Hines und Quarterback bis zu Rosa-Alscher reicht?

Sagen wir so: Da gibt es sicher die Firmen, bei denen die Leute wissen, dass sie gerne etwas mit Bestand machen, während andere lieber eine Grube ausgraben und dann irgendwas draufsetzen. **Rock Capital dürfte vor allem dafür bekannt sein, dass wir gerne mit Bestandsimmobilien arbeiten und diese mit Nachverdichtungen und Neubauten ergänzen** und dass wir nicht nur auf eine oder zwei Nutzungsarten beschränkt sind. Wir sind diesbezüglich also deutlich breiter unterwegs. Zudem haben wir manche Objekte im Bestand, die wir dauerhaft behalten, statt sie zu verkaufen. Und noch eine Besonderheit: Wir verfügen über eine eigene Hausverwaltung und verwalten unsere Objekte alle selbst. Ohne Ausnahme. ■

MARKT

Umnutzungspotenzial von Büros zu 32 000 Wohnungen

Das theoretische Umnutzungspotenzial von Büroflächen zu Wohnungen beläuft sich in München nach einer Erhebung von Bulwiengesa und Berlin Hyp auf 2,2 Millionen m². Das entspräche 32 000 Wohnungen, die in der Landeshauptstadt aus nicht mehr nachgefragten Büroflächen gemacht werden könnten. Das Wort „theoretisch“ wählen die Autoren

der Kurzstudie mit Bedacht, gehen sie doch davon aus, dass es bei Umnutzungen viele bauliche und wirtschaftliche Hürden gibt. In Bezug auf eine frühere Studie von Garbe, PwC und Colliers zu Umnutzungen von Büro- zu Wohn- oder Laborflächen hatte Colliers-Experte Tobias Seiler im Gespräch mit dem Immobilienbrief München geschätzt, dass

vom theoretischen Umnutzungspotenzial in der Praxis vermutlich weniger als die Hälfte übrigbleibe (Immobilienbrief München Nr. 15). In die aktuelle Kurzstudie flossen in Bezug auf München nur Büroimmobilien mit Baujahr vor 2000 und ab 5000 m² Bruttogrundfläche in dezentralen oder peripheren Lagen ein. Die Kurzstudie von Bulwiengesa und Berlin Hyp fin-

Stadt	Bürofläche theoretisch umnutzbar in Peripherie	Anzahl Wohnungen
Düsseldorf	1.330.000 qm	19.000
Frankfurt/M.	1.400.000 qm	20.000
Hamburg	1.400.000 qm	20.000
Köln	1.290.000 qm	18.000
München	2.200.000 qm	32.000
Stuttgart	900.000 qm	13.000
Berlin	2.000.000 qm	30.000
Summe	10.520.000 qm	152.000

Quelle: bulwiengesa

den Sie auf unserer Website unter www.immobilienbrief-muenchen.de/reports.

13 der 20 teuersten Stadt- und Landkreise liegen im Raum München



Der Landkreis Miesbach (hier: Tegernsee) ist laut Von Poll Immobilien der drittteuerste Wohnstandort in Deutschland

13 der 20 Stadt- und Landkreise mit den höchsten Kaufpreisen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser) in Deutschland liegen nach einer aktuellen Analyse des Maklerunternehmens Von Poll Immobilien in der Metropolregion München. Auch bei den Mieten rangieren viele Kreise in der Region weit vorne. Auf der Basis von Angebotspreisen von Empirica Regio sowie Von Poll Immobilien im Jahr 2024 landete die Stadt München trotz eines Rückgangs der durchschnittlichen Kaufpreise gegenüber 2023 von 3,5 % mit 8028 Euro/m² bundesweit auf dem ersten Platz. Das gilt auch bei der Betrachtung der Mietpreise. Sie zogen den Daten zufolge in München um 3,1 % auf durchschnittlich 19,62 Euro/m² an. Auf Platz zwei rangiert der Landkreis München mit

Kaufpreisen von 7424 Euro/m² (-4,4 %) und Mieten von 16,90 Euro/m² (+1,7 %). Der dritte Platz geht an den Landkreis Miesbach. Dort wurden zuletzt im Schnitt 7301 Euro/m² (-6,7 %) und 13,81 Euro/m² (+0,5 %) verlangt. Unter den 20 teuersten Stadt- und Landkreisen (Basis: Kaufpreise) in der Metropolregion München sind zudem (von teuer zu weniger teuer): Starnberg, Ebersberg, Garmisch-Partenkirchen, Fürstenfeldbruck, Bad Tölz-Wolfratshausen, Dachau, Rosenheim (Stadt- und Landkreis), Freising und Erding. Auffallend: Während an allen Standorten in der Region die Kaufpreise gegenüber 2023 nachgaben, stiegen die Mieten fast überall weiter an. Ausnahme ist Freising. Dort sanken auch die Mieten, wenn auch nur um 0,4 %.

Durch Aufstockungen 3000 neue Wohnungen in München möglich

Nach einer Analyse des Münsteraner Proptechs Syte und des Dienstleisters Pricehubble könnten in München allein durch Aufstockung von Bestandsgebäuden etwa 3000 Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 150 000 m² geschaffen werden. Das wäre laut Syte relativ betrachtet ein etwas größeres Aufstockungspotenzial als in Berlin. Für die Berechnung in München identifizierten die beiden Unternehmen Bestandsgebäude mit Flachdach oder geringer Dachneigung, die eine Etage oder mehrere

Geschosse weniger aufweisen als Nachbargebäude. Zudem wurden nur Immobilien mit weniger als sieben Stockwerken einbezogen, um bei einer Aufstockung nicht plötzlich unter die Hochhausrichtlinie zu fallen. Auf dieser Basis kamen die Initiatoren der Erhebung unter der Annahme von durchschnittlich 50 m² Wohnfläche auf die Zahl von 3000 Wohnungen, die geschaffen werden könnten, ohne dafür neue Flächen versiegeln zu müssen.

VERMIETUNGEN

Premier Inn sichert sich knapp 7000 m² im Werksviertel



R&S Immobilienmanagement hat für das Projekt „i10“ im Münchner Werksviertel nun auch den zweiten Hotelbetreiber an Bord. Mieter von knapp 7000 m² Bruttogrundfläche für 190 Hotelzimmer auf sechs Etagen ist Premier Inn. Die Hotelkette will den Standort 2028 eröffnen. Zuvor hatte sich bereits Numa 3800 m² für 126 Apartments gesichert ([Immobilienbrief München Nr. 29](#)). Die Rohde-&Schwarz-Tochter R&S Immobilienmanagement schafft mit dem „i10“ neben Platz für die zwei Hotels auch 2700 m² Bruttogrundfläche für Büronutzung.

Energieunternehmen Pacifico mietet 800 m²

Pacifico Energy Partners hat im gemischt genutzten Gebäude Theresienstraße 47a in der Münchner Maxvorstadt 800 m² Bruttogrundfläche angemietet. Das in München gegründete Unternehmen agiert europaweit als Projektentwickler und Assetmanager in den Bereichen Wind- und Solarenergie sowie Batteriesysteme. Die Immobilie gehört Catella Real Estate und wird von Catella Investment Management verwaltet. Die Vermietung wurde mieterseitig von Savills begleitet. Der Vermieter hatte Stock Real Estate an seiner Seite.

Patrizia kündigt Mietvertrag vor Umzug ins Augsburger „Aurum“

Das Augsburger Immobilienunternehmen Patrizia hat seinen Mietvertrag für 5000 m² Bürofläche im kurz vor der Fertigstellung stehenden Büroprojekt „Aurum“ am Augsburger Hauptbahnhof gekündigt. Wie zunächst die Immobilien Zeitung berichtete und der Immo-

bilienbrief München aus Marktkreisen erfuhr, informierte das im S-Dax notierte Unternehmen seine Mitarbeiter bereits über die Kündigung der Flächen. Patrizia, bislang entschlossen, vom bisherigen, deutlich größeren Sitz Fuggerstraße 26 in das von Henning Larsen Architects

Frontenhausen: LIP schließt neuen Mietvertrag mit BMW ab



LIP Invest hat mit dem Bestandsmieter BMW einen neuen Mietvertrag für das 25 500 m² große Distributionszentrum in Frontenhausen (Landkreis Dingolfing-Landau) abgeschlossen. In den Mietvertrag wurden unter anderem Klauseln aufgenommen, die das 2009 und 2011 errichtete Objekt im ökologischen Sinne nachhaltiger machen sollen. Dazu gehört unter anderem die Umstellung auf LED-Beleuchtung. Die Immobilie hatte LIP Invest 2021 für den „LIP Real Estate Investment Fund – Logistics Germany III“ erworben.

Meierhofer belegt 2600 m² im „Heads“



Die Firma Meierhofer hat im Bürogebäude „Heads“ am Einsteinring 30 in Aschheim-Dornach (Landkreis München) 2600 m² Bruttogrundfläche angemietet. Es ist die siebte Vermietung und zugleich die erste eines deutschen Unternehmens in der international geprägten Immobilie der Grünwalder Rock Capital Group. Meierhofer ist ein Lösungsanbieter für digitale Patientenversorgung in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Der Mieter wurde bei der Suche nach geeigneten Flächen von Knight Frank begleitet. Auf Eigentümerseite war Wagensonner Rechtsanwälte juristisch beratend tätig.

entworfene und von der Münchner CV Real Estate projektierte „Aurum“ umzuziehen, erklärte gegenüber dem Immobilienbrief München, man kommentiere keine „Markterüchte“. Das neue Bürogebäude verfügt über 16 100 m² Mietfläche und sollte ursprünglich bis Ende

2024 fertig werden. Patrizia galt als Ankermieter. Laut Immobilien Zeitung hat die Projektgesellschaft des „Aurum“ die Kündigung von Patrizia unter anderem mit dem Hinweis zurückgewiesen, die als termingerecht bezeichnete Flächenübergabe zum 1. Juni 2025 sei gewährleistet.

VERMIETUNGEN

Großvermietung: BSH verlängert für 60 000 m² in Neuperlach



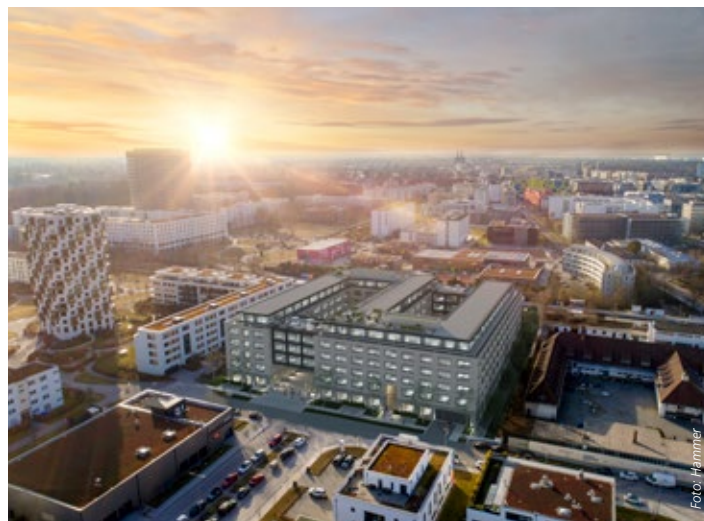
Die Grünwalder KGAL hat mit dem Bestandsmieter BSH Hausgeräte für den Bürokomplex Aviva in der Carl-Wery-Straße 34 im Münchner Stadtteil Neuperlach vorzeitig einen neuen Mietvertrag abgeschlossen. Dabei geht es um 60 000 m² Bruttogrundfläche und damit die wohl größte Einzelvermietung in München seit mehr als fünf Jahren. BSH will an dem Standort, der als Firmenzentrale fungiert, künftig weitere Unternehmensbereiche zusammenziehen und spricht von einem „zukunftsorientierten Campus“. Neben Büros soll es künftig vermehrt auch Flächen für Kundenbesuche, Marken- und Produktausstellungen, Trainings und Veranstaltungen geben. Das Aviva wurde 2003 gebaut und besteht aus drei Baukörpern. 2017 hatte die KGAL den Komplex aus einem ihrer Spezialfonds an die südkoreanische Kiwoon Asset Management veräußert. Seither halten die Grünwalder, die das Assetmanagement der Immobilie verantworten, noch eine Minderheitsbeteiligung an dem Ensemble.

IN EIGENER SACHE

Neue Serviceleistung: Versand von Broschüren, Studien und Exposés

Für den Immobilienbrief München wie den Immobilienbrief Stuttgart haben wir unser Serviceangebot ausgebaut: Ab sofort können Interessenten dem jeweiligen Immobilienbrief eine Publikation ihres Unternehmens mit versenden. Dabei kann es sich beispielsweise um eine Imagebroschüre, einen Marktbericht, eine Studie oder ein Exposé handeln. Als Beilage geht diese Publikation im PDF-Format den jeweils rund 18 000 Empfängern des Immobilienbrief München und/oder des Immobilienbrief Stuttgart zu. Den Anfang machte das Magazin „Raum für Unternehmen“ von Fiedler Gewerbeimmobilien, das mit dem vorigen Immobilienbrief Stuttgart verschickt wurde. Wenn Sie dieses Angebot nutzen möchten, schreiben Sie bitte an anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de.

1000 Satellites erweitert im South Horizon auf 2000 m²



1000 Satellites hat im Bürogebäude South Horizon (Soho) an der Koppstraße 12–18 im Münchner Stadtteil Obersendling zusätzliche knapp 1200 m² Bruttogrundfläche angemietet. Damit erweitert der Anbieter flexibler Arbeitsplatzlösungen in dem Gebäude auf rund 2000 m². Vermieter ist die Hammer AG.

LOB & PREIS

Münchner Firma Pionierkraft gewinnt IF Design Award 2025



Das 2019 von Andreas Eberhardt und Nicolas Schwaab in München gegründete Unternehmen Pionierkraft hat mit seiner technischen Lösung „Pionierkraftwerk 3.0“ zur gemeinsamen Nutzung von Solarstrom in Mehrfamilienhäusern den IF Design Award 2025 gewonnen. In dem Wettbewerb, bei dem knapp 11 000 Einreichungen aus 66 Ländern gezählt wurden, überzeugten die Münchner die internationale Jury mit ihrem „Energy-Sharing-System“. Die Juroren hoben neben der „herausragenden Funktionalität“ auch das „innovative Design“ hervor. Das „Pionierkraftwerk 3.0“ ist ein Gerät, das in Mehrfamilienhäusern in den beteiligten Wohnungen an der Wand angebracht wird. Es gilt als wichtiger Baustein dafür, den typischerweise via Photovoltaikanlage auf dem Dach produzierten Solarstrom für die Bewohner des Hauses technisch nutzbar und die dafür in den Wohnungen erforderliche Technik zugleich optisch gut integrierbar zu machen.

PROJEKTE

Ungewöhnlicher Spatenstich zum Büroprojekt „Monaco“ mit vielen Erinnerungen an den Monaco Franze



Mitte 2027 soll das Bürohaus „Monaco“ im Münchner Werksviertel fertig sein. Wichtiger Baustoff dabei: Recyceltes Plastik

Ein Spatenstich für ein neues Bürogebäude im vierten Stock eines längst fertigen Nachbargebäudes (siehe Foto auf Seite 7) – das wäre womöglich ein Termin gewesen, um den sich der Monaco Franze nicht gedrückt hätte. Aber den ewigen Stenz aus den 1980er-Jahren gibt es nur noch in Erinnerungen und in der ARD-Mediathek. Fortan jedoch könnte auch ein Besuch des Münchner Werksviertels dazu beitragen, in Erinnerungen an Sätze wie „A bissel was geht immer“ oder an den von Helmut Fischer alias Monaco Franze reichlich genutzten Kosenamen „Spatzl“ zu schwelgen. Der Grund: An der Adresse – das kann kein Zufall sein – Helmut-Dietl-Straße 7 entwickelt die Grünwalder Rock Capital Group das Bürohaus „Monaco“.

Bis Mitte 2027, so der Plan, entstehen dort gut 4500 m² Bruttogrundfläche. Das Allermeiste davon verteilt sich auf sieben oberirdische Etagen. Hinzu kommen einige der Quadratmeter, die in drei Untergeschossen entstehen. Dort wird neben etwas Lagerfläche im Wesentlichen Raum für 42 Autostellplätze (die Hälfte davon mit E-Ladestationen) sowie 22 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen.

Klinkersteine und Schindeln aus recyceltem Kunststoff

Die Immobilie, die nach Entwürfen des Amsterdamer Architekturbüros MVRDV errichtet wird, wartet mit einer Reihe von Besonderheiten auf. In der Hauptfassade werden 60 000 Klinkersteine verbaut, die aus wiederaufbereiteten Kunststoffabfällen von Baustellen hergestellt wurden. Zudem kommen 20 000 ebenfalls recycelte Kunststoffschindeln in verschiedenen Farben auf die Außenfassade. Die vom niederländischen Unternehmen Pretty Plastic geschaffenen Schindeln entstanden aus Kunststoffentwässerungen und Abwasserrohren, erklärte Rock-Capital-Geschäftsführer Andreas Wißmeier vor mehr als 100 Gästen im offiziellen Teil des etwas ungewöhnlichen Spatenstich-Events im vierten Stock des Gebäudes „Werk 12“.

Bei den diversen Ansprachen fand die Figur des Monaco Franze immer wieder freundliche Erwähnung, so auch bei Wißmeier, als er in Bezug auf

die hohe Recyclingquote bei den Baumaterialien sagte: „Die inneren Werte zählen, wie beim Monaco Franze.“ Christian Lealahabumrung, geschäftsführender Gesellschafter von Rock Capital, sprach bei der Gelegenheit in Bezug auf das 75 Millionen Euro teure Projekt von einem „architektonischen Statement“, dem Anspruch, „dass im ‚Monaco‘ jeder gerne arbeitet“, und davon, dass das Projekt vom Rat für Formgebung für seine Architektur mit dem German Design Award 2025 ausgezeichnet wurde.

Bauminister & Co. mit Spaten und Bauhelm zum Sandhaufen in Stock 4

Bevor auch er mit Spaten und Bauhelm zum Sandhaufen auf der Terrasse schritt, um bei der Anmutung eines Spatenstichs dabei zu sein, fand Bayerns Bauminister Christian Bernreiter ebenfalls freundliche Worte für das Bauprojekt. „Die Frage, ob Nachhaltigkeit gut aussehen könne, wird hier positiv beantwortet“, sagte er. Für Verena Dietl, die Dritte Bürgermeisterin Münchens, die aus gegebenem Anlass einmal mehr darauf hinwies, mit „Monaco Franze“-Regisseur Helmut Dietl weder verwandt noch verschwägert zu sein, sprach von einem „coolen Projekt“. Das werde „nicht lieblos aus Beton und Stahl“ gebaut, sondern „hier entsteht ein moderner Bau, der zeigt, dass Nachhaltigkeit zusammen mit Urbanität möglich ist“.

„Architecture matters“

Stadtbaurätin Elisabeth Merk betonte unter Bezugnahme auf das Projekt und eine unlängst in München unter diesem Namen ausgetragene Veranstaltung: „Architecture matters!“ Da ging Sven Thorissen vom Studio DAS beim Architekturbüro MVRDV natürlich mit. Er war für die etwas ungewöhnliche Grundsteinlegung extra aus Amsterdam eingeflogen und sagte: „Ein Gebäude ist dann gelungen, wenn es mehr ist als eine Hülle.“ Der Vollständigkeit halber: In dem Gebäude setzt Rock Capital das sogenannte Immune-Office-Konzept um. Das heißt, mittels aufwendiger Filtertechnik minimiert das Lüftungssystem das Risiko von Viren- und Keimübertragungen. Für das „Monaco“ strebt der Projektentwickler die Zertifizierungen Leed Platin und Wired Score Platin an.

UNTERNEHMEN

Projektentwickler TCC eröffnet Büro in München

Der Gewerbeimmobilienentwickler Trammell Crow Company (TCC), Tochterunternehmen von CBRE, hat in München sein drittes Büro in Deutschland eröffnet. Es wird von Max Alleze geleitet, der die Position „Vice Presi-



dent Development Investment“ bekleidet. Zu seinen Kernaufgaben gehört es, das Deutschlandgeschäft mit Projektentwicklungen und Investitionen im Bereich Industrie- und Logistikimmobilien auszubauen, insbesondere in Bayern. Alleze bringt Erfahrungen von seinen vorherigen Tätigkeiten etwa beim europäischen Logistikimmobilien- und Gewerbeparkentwickler und -investor AEW sowie in der Investmentsparte von Allianz Real Estate mit. Er begleitete bislang Immobilientransaktionen im Volumen von mehr als 2,5 Milliarden Euro.

STANDORT

Grünwald: Weniger Gewerbesteuern wegen Krise am Bau

Grünwald, die bislang stets als besonders reich geltende Gemeinde im Landkreis München, kalkuliert im laufenden Jahr mit einem deutlichen Einbruch bei den Gewerbesteuereinnahmen. Wie unter anderem die TZ und die Süddeutsche Zeitung berichteten, kalkuliert Gemeindegammler Fabian Leininger dieses Jahr mit 150 Millionen Euro aus der Gewerbesteuer. Zuletzt hatten die jährlichen Einnahmen aus dieser Steuer häufig bei – mitunter deutlich – über 200 Millionen Euro gelegen. Der Rückgang wird ganz wesentlich mit dem Einbruch der Geschäfte bei Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche begründet. Firmen aus diesem Wirtschaftszweig gibt es in Grünwald sehr viele.

Gewerbeimmobilienmarkt München und Umgebung

Viele Einzelhändler haben zu kämpfen, aber die Mieten steigen wieder

„Die Nachfrage nach Büroflächen ist weiterhin spürbar gedämpft“, sagt Stephan Kippes, Leiter des Marktforschungsinstituts des IVD Süd. Dennoch zogen die Büromieten nach IVD-Zahlen selbst in den Peripherielagen der Landeshauptstadt seit Herbst 2024 merklich an. Mittlerweile steigen auch die Münchner Ladenmieten wieder. Das allerdings bislang nur in den Geschäftskernlagen. Derweil registrierte Colliers im ersten Quartal dieses Jahres trotz schwacher Flächenumsätze auch bei Logistikimmobilien im Großraum München steigende Mieten. Und im Transaktionsgeschäft scheint die Zeit für mehr Großdeals noch nicht gekommen.



Der Verkauf des „Momenturms“ (das vorherige R139) an der Rosenheimer Straße 139 am Rande des Münchner Werksviertels von Art-Invest an Generali war der größte Deal im ersten Quartal 2025

LOGISTIKIMMOBILIEN

Während das Vermietungsgeschäft mit Büroflächen im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahr nach Zahlen verschiedener Maklerhäuser stabil ausfiel ([Immobilienbrief München Nr. 29](#)), bedeuteten die von Colliers errechneten 28 500 Quadratmeter Bruttogrundfläche im Bereich Logistik- und Industrieimmobilien in den ersten drei Monaten dieses Jahres einen Rückgang um fast zwei Drittel (Vermietungen und Eigenutzer). Auch der Fünfjahresdurchschnittswert wurde deutlich verfehlt, und zwar um 52 Prozent.

Nachfrage nach Logistikflächen bis 3000 Quadratmeter

Christian Kah, Geschäftsführer bei Colliers in München, **erklärt das Minus im Wesentlichen mit fehlenden Eigennutzerabschlüssen. Diese seien „auf Finanzierungsschwierigkeiten und gestiegene Bauzinsen zurückzuführen“**. Im Vermietungssektor wurde dagegen ein Plus von zwei Dritteln errechnet. Das passt in der Tendenz zu dem Vermietungsplus von 83 Prozent (auf 33 000 Quadratmeter), das BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) fürs erste Quartal nennt. Die derzeitige Flächennachfrage betrifft laut Colliers im Wesentlichen Größenordnungen von bis zu 3000 Quadratmetern, während Gesuche nach großvolumigen Flächen weiter ausblieben. „Das liegt neben dem weiterhin mangelnden Angebot in der Region auch an der aktuellen wirtschaftlichen Lage“, so Kah.

Rüstungs- und Pharmabranche beleben Vermietungsgeschäft

Bei den Nutzergruppen von Logistikflächen in der Region verzeichnet Colliers deutliche Verschiebungen. Zwar gingen 46 Prozent des Vermietungsvolumens im ersten Quartal ganz klassisch auf das Konto von Logistikdienstleistern, **doch aus den Bereichen produzierendes Gewerbe (12 Prozent) und Handelsunternehmen (kaum messbar) kam deutlich nachlassendes Interesse**. Kah prognostiziert: „Gesuche

STANDORT

Bestätigt: Genug Unterstützer für Bürgerbegehren „Hochhausstop“

Das Bürgerbegehren „Hochhausstop“ hat die nächste Hürde genommen. Das Kreisverwaltungsreferat bestätigte nun, dass das nötige Quorum von 32 976 Unterstützern erreicht sei. Die Initiatoren wenden sich gegen den geplanten Bau zweier Wohnhochhäuser an der Paketposthalle im Münchner Stadtteil Neuhausen (Immobilienbrief München Nr. 29). Der Stadtrat wird voraussichtlich am 30. April 2025 über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens entscheiden. Stimmt er mehrheitlich mit Ja, müsste voraussichtlich innerhalb von drei Monaten nach dem Beschluss ein Bürgerentscheid zu dem Thema stattfinden.

DEALS

Beos-Fonds kauft Unternehmensimmobilie NK20 in Dachau

Der Assetmanager und Projektentwickler Beos hat für den Fonds „Beos Light Industrial Germany I“ die Unternehmensimmobilie NK20 in Dachau erworben. Das an der Kopernikusstraße 20 im Industriegebiet „Ober-schleißheimer Straße“ gelegene Objekt



verfügt über 6900 m² Produktions-, Büro- und Lagerfläche. Verkäufer der 2001 auf einem 9870 m² großen Grundstück errichteten sowie in den Jahren 2022 und 2023 renovierten Immobilie ist eine von Beos betreute Projektgesellschaft. Der von Beos gemanagte Fonds, der als Käufer auftrat, wurde exklusiv für institutionelle Kunden der Deka Immobilien Investment aufgelegt. Die Transaktion wurde aufseiten des Fonds von Mayer Brown (rechtlich), Baker Tilly (steuerlich) und CBRE (technisch) begleitet.

Logistikmarkt Deutschland Q1 2025 in m²

	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz bedeutender Logistikmärkte (m²)			
Berlin	70.000	77.000	10,0 %
Düsseldorf	57.000	101.000	77,2 %
Frankfurt	77.000	63.000	-18,2 %
Hamburg	66.000	125.000	89,4 %
Köln	75.000	32.000	-57,3 %
Leipzig	62.000	73.000	17,7 %
München	18.000	33.000	83,3 %
Zwischensumme	425.000	504.000	18,6 %
Flächenumsatz sonstiger Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	45.000	79.000	75,6 %
Sonstige Standorte	550.000	601.000	9,3 %
Zwischensumme	595.000	680.000	14,3 %
Gesamtsumme	1.020.000	1.184.000	16,1 %

© BNP Paribas Real Estate GmbH

Spitzen- und Durchschnittsmieten bundesweit Q1 2025 in EUR/m²

	Spitzenmieten	Durchschnittsmieten
Berlin	8,20	7,20
Düsseldorf	8,50	6,80
Frankfurt	8,20	7,00
Hamburg	8,50	6,50
Köln	7,70	6,30
Leipzig	5,70	5,10
München	10,50	9,00
Ruhrgebiet	7,60	6,40

© BNP Paribas Real Estate GmbH

Die Musik für Logistikimmobilien spielt eher woanders, aber bei den Mieten ist München Spitze

aus dem Defense- sowie Pharmabereich werden im Laufe des Jahres für weiteren Flächenumsatz sorgen.“ Das von der bisherigen Bundesregierung eingeleitete und von der voraussichtlich ab 6. Mai 2025 amtierenden neuen Bundesregierung forcierte Hochfahren der Rüstungsproduktion wirkt sich demnach nicht nur stimulierend auf die Börsenkurse von Unternehmen wie Rheinmetall aus, sondern auch auf die Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen.

Colliers erwartet für 2025 Umsatz von 200 000 Quadratmetern

Derweil sind, ebenfalls nach Zahlen von Colliers, die Durchschnittsmieten für Logistikflächen gegenüber dem ersten Quartal 2024 mit 6 Prozent (auf 8,90 Euro pro Quadratmeter) sogar etwas deutlicher gestiegen als die Spitzenmieten (+ 5 Prozent auf 9,80 Euro). BNPPRE nennt 10,50 Euro als Spitzenmiete, JLL kommt auf 10,70 Euro. **Die Mieten für Flächen, die von Unternehmen im Bereich leichte Fertigung genutzt werden, blieben hingegen stabil. Hier nennt Colliers eine Spitzenmiete von 15,80 Euro und eine Durchschnittsmiete von 11,80 Euro.**

Trotz des schwachen ersten Quartals erwartet Philipp Hunger, Experte im Bereich Logistik- und Industrieimmobilien bei Colliers in München, für das gesamte Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 200 000 Quadratmetern. Das wäre dann ein Wert auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts. Hunger begründet seine Prognose unter anderem mit zu erwartenden Fertigstellungen. **Dazu zählen beispielsweise neue Flächen, die Aurelis Real Estate mit dem Triebwerk München im Stadtteil Neuaußing im Laufe dieses Jahres übergeben wird.**

EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Im Sektor Einzelhandelsflächen scheinen die Zeiten fallender oder stabiler Mieten in München vorbei. Nach Zahlen der Marktforscher des IVD Süd zogen die Spitzenmieten im Geschäftskern der Landeshauptstadt (Innenstadtbereich) gegenüber Herbst 2024 um 3,5 Prozent bis 6,7 Prozent an. **Damit stiegen die Ladenmieten in den Bestlagen der Fußgängerzone vom Höchstwert 285 Euro pro Quadratmeter im Herbst 2024 auf jetzt 295 Euro.** Das ist gegenüber dem Allzeithoch von 410 Euro pro Quadratmeter im Frühjahr 2020 zwar noch immer ein Minus von 28 Prozent, andererseits der erste Anstieg in den vergangenen gut zwei Jahren.

Nachfrage nach Ladenflächen in Münchner City stark verbessert

„Seit 2024 stellt sich die Nachfragesituation nach Ladenflächen in den Münchner Einkaufslagen stark verbessert dar“, schreiben die IVD-Süd-Experten. „Nach Auszügen können entsprechende Ladeneinheiten gerade in guten Lagen meist rasch neu vermietet werden.“ Das gelinge auch deswegen, weil München trotz aller Onlinekonkurrenz unverändert als besonders begehrt Einzelhandelsstandort gelte, vor allem auch bei internationalen Ketten. Allerdings mahnt Institutschef Kippes: „Viele stationäre Händler, insbesondere aus der Modebranche, kämpfen auch in den Jahren nach der Coronapandemie angesichts ausbleibender

DEALS

Münchner Wohnen erwirbt 64 Wohnungen am Paulanerplatz

Die Münchner Wohnen hat am Paulanerplatz in der Unteren Au in München von einer privaten Verkäuferin ein 1955 errichtetes Haus mit 64 Wohnungen erworben. Die Wohnungen sind, wie es heißt, zu bezahlbaren Mieten vermietet. Auf deren Grundlage wurde laut Münchner Wohnen ein Kaufpreis ermittelt, der den Erwerb für das städtische Wohnungsunternehmen wirtschaftlich gemacht habe.



Quelle: Ina P. Metzger

chen von einer privaten Verkäuferin ein 1955 errichtetes Haus mit 64 Wohnungen erworben. Die Wohnungen sind, wie es heißt, zu bezahlbaren Mieten vermietet. Auf deren Grundlage wurde laut Münchner Wohnen ein Kaufpreis ermittelt, der den Erwerb für das städtische Wohnungsunternehmen wirtschaftlich gemacht habe.

PERSONEN

Rohrer holt Köppe für neu geschaffene Vertriebsposition

Der Münchner Dienstleister Rohrer Immobilien hat sein Führungsteam mit Christian Köppe verstärkt. Er bekleidet die neu geschaffene Position „Leiter Bauträgervertrieb und Wohnungen“.



Foto: Claudia Ase

Köppe kommt von der Immobilien & Versicherung Starnberg Ammersee GmbH, wo er in den Bereichen Akquisition, Bewertung und Verkauf tätig war. Zu seinen vorherigen beruflichen Stationen gehören Unternehmen wie Aigner Immobilien, Himmels Immobilienentwicklung und Schnorrenberger Immobilien. Zudem war Köppe sechs Jahre lang als selbstständiger Unternehmer im Bauträgergeschäft aktiv.

Entwicklung der Gewerbeimmobilienpreise in München

	Frühjahr 2020	Frühjahr 2024	Herbst 2024	Frühjahr 2025	Vergleich Frühjahr 2025		
					5 Jahre	1 Jahr	½ Jahr
Büromieten City A in €/m²	34,50	42,00	45,00	50,00	+44,9%	+19,0%	+11,1%
Büromieten City B in €/m²	25,50	33,00	33,00	33,50	+31,4%	+1,5%	+1,5%
Büromieten Suburb A in €/m²	21,50	24,00	24,00	25,00	+16,3%	+4,2%	+4,2%
Büromieten Suburb B in €/m²	21,00	22,00	22,00	24,00	+14,3%	+9,1%	+9,1%
Büromieten Peripherie A in €/m²	15,00	18,00	18,00	19,00	+26,7%	+5,6%	+5,6%
Büromieten Peripherie B in €/m²	12,50	13,50	13,50	14,50	+16,0%	+7,4%	+7,4%
Ladenmieten 1a-Geschäftskern 80 m² in €/m²	410,00	285,00	285,00	295,00	-28,0%	+3,5%	+3,5%
Ladenmieten 1a-Geschäftskern 200 m² in €/m²	320,00	220,00	220,00	230,00	-28,1%	+4,5%	+4,5%
Ladenmieten 1b-Geschäftskern 80 m² in €/m²	180,00	110,00	110,00	115,00	-36,1%	+4,5%	+4,5%
Ladenmieten 1b-Geschäftskern 200 m² in €/m²	125,00	75,00	75,00	80,00	-36,0%	+6,7%	+6,7%
Ladenmieten 1a-Nebenkern 80 m² in €/m²	95,00	60,00	60,00	60,00	-36,8%	+0,0%	+0,0%
Ladenmieten 1a-Nebenkern 200 m² in €/m²	45,00	30,00	30,00	30,00	-33,3%	+0,0%	+0,0%
Ladenmieten 1b-Nebenkern 80 m² in €/m²	28,00	24,00	24,00	24,00	-14,3%	+0,0%	+0,0%
Ladenmieten 1b-Nebenkern 200 m² in €/m²	20,00	19,00	19,00	19,00	-6,0%	+0,0%	+0,0%
Ladenmieten Stadtrandlagen 80 m²	22,00	20,00	20,00	20,00	-9,1%	+0,0%	+0,0%
Ladenmieten Stadtrandlagen 200 m² in €/m²	18,00	16,00	16,00	16,00	-11,1%	+0,0%	+0,0%
Preise für Bürogrundstücke/Grundstücke für gewerbliche Nutzung in €/m²	2,400	1,450	1,450	1,450	-39,6%	+0,0%	+0,0%

Quelle: IVD-Institut

Entwicklung der Multiplikatoren für Renditeobjekte in München

	Frühjahr 2015	Frühjahr 2024	Herbst 2024	Frühjahr 2025	Vergleich Frühjahr 2025	
					10 Jahre	1 Jahr
Mietwohnhäuser Baujahr vor 1950	31,0	33,5	32,0	31,5	+1,6%	-1,6%
Mietwohnhäuser Baujahr nach 1950	29,5	30,0	29,0	28,5	-0,0%	-1,7%
Cityobjekte/Handelsimmobilien 1a-Lage	34,5	32,0	32,0	32,5	+1,6%	+1,6%
Cityobjekte/Handelsimmobilien 1b-Lage	27,0	25,5	25,0	25,0	-2,0%	-1,9%
Büroobjekte City A Maximalwerte	25,5	26,0	26,0	27,0	+5,9%	+3,8%
Büroobjekte City B Maximalwerte	23,0	23,0	23,0	23,5	+2,2%	+2,2%
Logistikimmobilien Maximalwerte	16,5	21,0	21,0	21,0	+27,3%	+0,0%

Quelle: IVD-Institut

Die Büromieten ziehen in München selbst in peripheren Lagen an, während die Ladenmieten nur in Citylagen erstmals seit mehr als zwei Jahren wieder steigen. Die Kaufpreiskriterien für Mietwohnhäuser geben nur noch leicht nach

Umsätze ums Überleben. Das zeigt sich auch in München, wo sehr hohe Mieten den Betrieb dann nicht selten unrentabel machen.“

Dass sich das Vermietungsgeschäft in München deutlich stabilisiert hat, zeigt zudem ein anderer Befund. Die in den vergangenen Jahren Standard gewordenen Incentives etwa in Form von mietfreien Zeiten haben angesichts der verbesserten Nachfragesituation offenbar an Selbstverständlichkeit eingebüßt. Es werde für Neumieter wieder schwieriger, derartige Wünsche durchzusetzen, so der IVD Süd.

Stabile Mieten in Stadtteilzentren und Richtung Stadtrand

In den Nebenkernlagen (von Stadtteilzentren bis zur Peripherie) blieben die Einzelhandelsmieten indes weiter stabil. Sie reichen den Zahlen des Instituts zufolge von etwa 60 Euro pro Quadratmeter in Stadtteilzentren wie Schwabing, Pasinger Marienplatz oder Rotkreuzplatz über typischerweise etwa 24 Euro an autokundenorientierten Ausfallstraßen wie Dachauer Straße, Moosacher Straße, Landsberger Straße oder Ingolstädter Straße bis hinunter auf 10 Euro in sogenannten Streulagen (keine Lauf-, sondern reine Zielkundschaft, etwa in Wohnquartieren).

Spitzenmieten: Augsburg 40 Euro, Ingolstadt 18 Euro

Noch ein Blick auf die Spitzenmieten für Ladenlokale an anderen Standorten in der Metropolregion München. Nur in Rosenheim stiegen die höchsten Mieten für kleinere Einheiten in Bestlagen leicht von 38,30 Euro pro Quadratmeter im Herbst 2024 auf jetzt 39 Euro. Dagegen blieben die Spitzenwerte in Augsburg (40 Euro) und Ingolstadt (18 Euro) stabil.

BÜROIMMOBILIEN

Deutlich aufwärts ging es laut IVD Süd mit den Büromieten. Sie zogen seit Herbst 2024 in begehrten Münchner City-A-Lagen innerhalb des Altstadtrings um 11,1 Prozent auf durchschnittlich 50 Euro pro Quadratmeter an. Im Fünfjahresvergleich gegenüber Frühjahr 2020 stieg das Preisniveau in diesen Lagen allen Krisen zum Trotz sogar um rund 45 Prozent. Wie unvergleichlich stark die Nachfrage nach absoluten Topflächen ist, zeigt ein Blick auf die Mietentwicklung bei Büroflächen in City-B-Lagen innerhalb des Mittleren Rings. Hier stiegen die Mieten seit Herbst 2024 nur um 1,5 Prozent auf 33,50 Euro. Im Vergleich zum Frühjahr 2020 zogen sie dort um 31 Prozent an. Der Abstand der Mieten zwischen City-A- und -B-Lagen wurde demnach deutlich größer. Selbst in Peripherielagen, die manche Betrachter vor allem als leerstandsgefährdet abgespeichert haben, legten die Büromieten überall leicht zu. In der vom IVD Süd definierten günstigsten Peripheriekategorie stiegen sie von 13,50 Euro auf 14,50 Euro (+ 7,4 Prozent).

PERSONEN

Savills befördert Worch zum Leiter „Internationale Nutzerservices“

Das Maklerunternehmen Savills hat Dennis Worch zum Leiter des Bereichs „Internationale Nutzerservices“ in Deutschland befördert. Worch, der



Quelle: Savills

seit 2023 in Diensten von Savills steht, wird vom Münchner Büro aus arbeiten. Zu seinen künftigen Aufgaben gehört es, insbesondere internationale Unternehmen zu den Themen Standort, Kostenanalyse, hybride Arbeitsformen, Raumgestaltung und effiziente Flächennutzung zu beraten. Vor seinem Start bei Savills war Worch mehr als zehn Jahre als selbstständiger Immobilienverwalter tätig.

Samira Pichler startet als Geschäftsführerin von E+K Development

Ehret+Klein, Starnberg, hat Samira Pichler als Verstärkung in die Geschäftsführung des Tochterunternehmens E+K Development berufen. Die Diplom-Ingenieurin und Architektin bringt 25 Jahre Berufserfahrung mit, davon 15 Jahre in leitenden Funk-

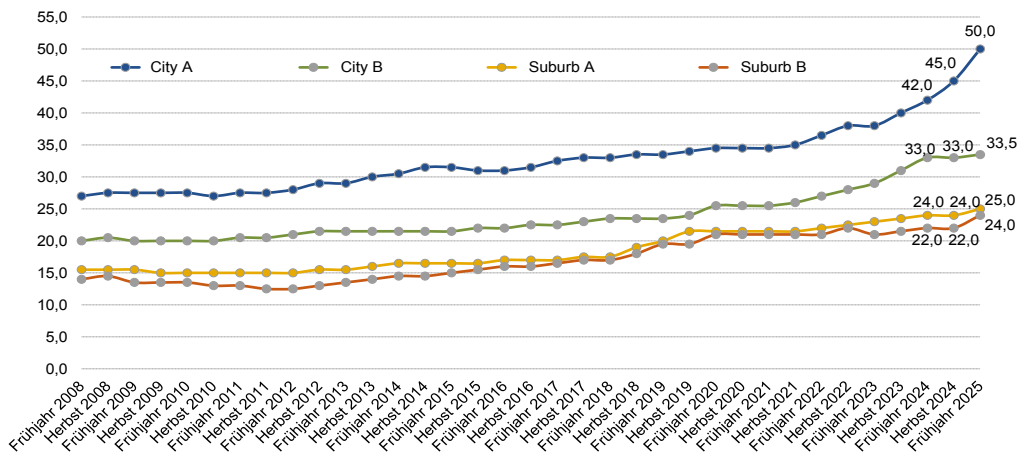


Quelle: Ehret+Klein

tionen in der Immobilienwirtschaft. Sie wird E+K Development operativ führen. Pichler war unter anderem bei Empira-Invest, BPD Projektentwicklung sowie als Vorstand der CD Deutsche Eigenheim im Einsatz. Zudem bringt sie Erfahrungen in ehrenamtlichem Engagement mit, unter anderem als Mitglied im Immobilienausschuss der IHK München und Oberbayern.

**Vergleich Büromieten in München, City- und Suburb-Lagen
Schwerpunktpreise in €/m²**

Quelle: IVD-Institut



Nur beim Tempo des Anstiegs und in der absoluten Höhe unterscheiden sich die Münchner Büromieten in den verschiedenen Lagen

Incentives: In City-A-Lagen keine, in dezentralen Lagen umso mehr

Das Thema Incentives (insbesondere mietfreie Zeiten) ist dem Report zufolge innerhalb des Münchner Altstadtrings (City A) traditionell unüblich. **Innerhalb des Mittleren Rings (City B) werden solche Bonbons höchstens bei minderwertiger Flächenqualität gewährt**, schreibt der IVD Süd sinngemäß. Anders in weniger zentralen Lagen: Dort gebe es zu Beginn des Mietverhältnisses teils mietfreie Zeiten von mehreren Monaten, abhängig von der Mietvertragslaufzeit und von Aspekten wie der Gebäudequalität und der Lage.

Topmieten: Rosenheim 16 Euro, Augsburg und Ingolstadt 11,70 Euro

An anderen Standorten in der Metropolregion München blieben die Büromieten in City-A-Lagen weitergehend stabil. In Augsburg und Ingolstadt werden unverändert 11,70 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, in Rosenheim sind es bei einem leichten Minus von 1,2 Prozent gegenüber Herbst 2024 nunmehr 16 Euro.

INVESTMENTMARKT

Auf dem Transaktionsmarkt in München verzeichnete der IVD Süd im vergangenen halben Jahr bei verschiedenen Objekttypen „erstmalig seit längerer Zeit wieder Preissteigerungen“. Das betraf insbesondere Büroimmobilien in City-A- und -B-Lagen, aber auch Handelsobjekte an besten Standorten. **So zogen die Multiplikatoren für Büros in City-A-Lagen erstmals seit Frühjahr 2022 wieder an. Sie liegen dem Report zufolge nunmehr bei 27 (+3,8 Prozent).** Im vergangenen Herbst waren noch 26 errechnet worden. Zum Vergleich: Im Frühjahr 2022 war noch das 38-Fache der Jahresmiete ausgewiesen worden. Leicht nach oben bewegte sich nun auch der Multiplikator für City-B-Lagen (von 23 auf 23,5). Hier hatte der Höchstwert vor gut drei Jahren bei 35 gelegen. In allen anderen Bürolagen Münchens blieben die Kaufpreiskriterien im vergangenen Halbjahr stabil.

Kaufpreiskriterien für Mietwohnhäuser sinken nur noch leicht

Auffällig bei den Zahlen für Mietwohnhäuser: Hier hat sich die Talfahrt der Multiplikatoren weiter verlangsamte. Als aktuellen Wert für Mietwohnhäuser mit Baujahr vor 1950 nennt die IVD-Süd-Statistik nun Faktor 31,5 (Herbst 2024: 32), bei jüngeren Häusern sank der Multiplikator von 29 auf 28,5.

Spitzenrenditen von 3,2 Prozent für Highstreet bis 4,6 Prozent für Büros

Unterdessen haben sich die Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) in München laut Cushman & Wakefield (C&W) bei verschiedenen Nutzungsarten seit Ende 2023 nicht verändert. Das betrifft Büros (4,6 Prozent)

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

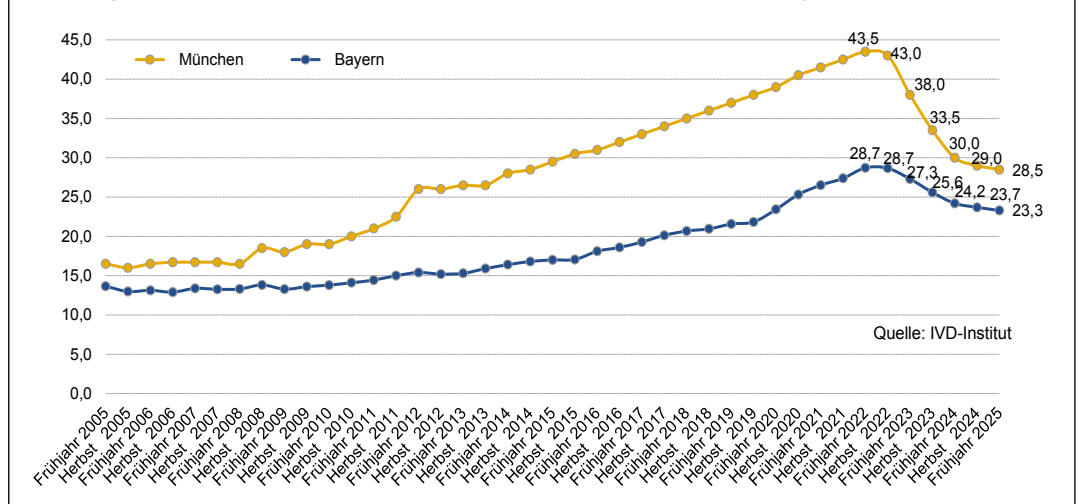
Telefon 0711 / 35 10 910

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.

Vergleich Multiplikatoren für Mietwohnhäuser, Baujahr nach 1950



Der Absturz der Kaufpreismultiplikatoren für Mietwohnhäuser in München ist mittlerweile deutlich gebremst

ebenso wie Geschäftshäuser (4,1 Prozent) und Logistikimmobilien (4,5 Prozent). C&W rechnet im weiteren Jahresverlauf mit weiter stabilen oder leicht sinkenden Spitzenrenditen. **Als Unsicherheitsfaktoren für eine valide Prognose nennt der Dienstleister die schwache Konjunktur in Deutschland, die neuen US-Zölle sowie das 500 Milliarden Euro schwere Schuldenpaket des Bundes für Investitionen in die Infrastruktur.** Savills nennt für Büros Spitzenrenditen von 4,2 Prozent und für Geschäftshäuser von 3,9 Prozent, während JLL bei Büros 4,15 Prozent und bei Highstreet-Handelsobjekten von 3,2 Prozent spricht.

Savills erwartet Abschlüsse von Verkäufern mit Preiserfahrung

Gunnar Gombert, Transaktionsexperte bei C&W in München, berichtet von „zahlreichen Vermarktungsaktivitäten“ auf dem Münchner Transaktionsmarkt. **„Diese werden zu mehr Transaktionen in der zweiten Jahreshälfte führen“**, sagt er voraus. Philipp Traumann, bei Savills in München aufs Investmentgeschäft spezialisiert, erklärt, die Zahl der zum Verkauf stehenden Objekte sei zuletzt gestiegen. Positiv aus seiner Sicht: „Dass einige der potenziellen Verkäufer in den vergangenen zwei Jahren bereits Objekte verkauft haben, verspricht realistische Preiserwartungen und damit einige Abschlüsse.“

Büro-Ladenhüter: Ob der Verkauf diesmal klappt?

Doch wo Wein ist, steht auch das Wasser in Reichweite. Traumann: „Gedämpft wird der optimistische Ausblick allerdings etwas durch den jüngsten Zinsanstieg, bei dem noch nicht klar ist, ob und wie er sich auf die Zahlungsbereitschaft auswirken wird.“ Und dann liefert er auch noch diese Beobachtung: **„Unter den angebotenen Objekten dominieren Büroimmobilien – wobei für einige bereits zum wiederholten Male ein Käufer gesucht wird** und abzuwarten bleibt, ob es dieses Mal auch tatsächlich zu einem Verkauf kommt.“

Markus Trost, Niederlassungsleiter JLL München, ist bei dem Mix aus Wein und Wasser dabei. „Zwar befindet sich der Münchner Investmentmarkt auf einem langsamen Weg der Normalisierung“, sagt er, „geschehen muss aber bis zur endgültigen Belebung noch einiges: **Fremdkapitalgeber und professionelle, institutionelle Investoren sind noch nicht zurückgekehrt.** Die meisten Marktakteure stammen aus dem semiprofessionellen und eigenkapitalstarken Segment und nutzen zurzeit die Chancen, die sie in anderen Marktphasen in dieser Form nicht haben.“

Die Zeit für mehr Großdeals scheint noch nicht gekommen

Dass es in München noch immer kaum Großdeals in der Kategorie von mehr als 100 Millionen Euro gibt – im ersten Quartal gab es nur den Verkauf des „Momenturms“, Rosenheimer Straße 139, von Art-Invest an Generali –, erklärt Trost so: „Besonders institutionelle Investoren agieren in der Größenordnung zurückhaltend. **Der Sweet Spot der Käufer liegt zurzeit in einem deutlich niedrigeren Bereich.**“ ■