

Ein Filetstück für 250 Millionen

Die österreichische Signa hat die Alte Akademie vom Freistaat gekauft. Die AZ erklärt, wie der Deal lief, wer mitgeboten hat und welche Ideen die Investoren hatten - bis hin zu einer Moschee

MÜNCHEN Mit rund 250 Millionen Euro ist der spannendste Immobilien-Deal Münchens besiegelt worden. Der Freistaat hat die Gebäudeteile der Alten Akademie in der Neuhäuser Straße an die Immobiliengruppe Signa verkauft, der auch schon der Oberpollinger gehört. Münchens Herz ist damit - zu einem prominenten Teil - österreichisch.

Wie es jetzt konkret weiter geht und welche Umbaumaßnahmen der Investor plant, ist noch unklar. Die Unternehmensgruppe beschreibt die Alte Akademie als perfektes Objekt „für hochwertigen Einzelhandel sowie exklusives Wohnen in den oberen Geschossen.“

AZ-INTERVIEW mit Sebastian Scheele

Der 38-Jährige ist Geschäftsführer der Beratungs- und Beteiligungsgesellschaft IBB München GmbH.

Mit der Vermarktung und der Investorensprache vor Ort war die IBB München GmbH betraut. Geschäftsführer Sebastian Scheele ist auf dem Gebiet der Vermittlung von Wohn- und Geschäftshäusern in und um München spezialisiert. Die AZ hat Scheele gefragt, wie es genau war - wie es weiter geht mit der Alten Akademie.

AZ: Wie und über welchen Zeitraum lief die Vergabe ab? SEBASTIAN SCHEELE: Es gab eine europaweite, öffentliche Ausschreibung. Jeder Interessent konnte sich die Alte Akademie und die angrenzenden Baukörper mit rund 34 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche von August 2012 bis Januar 2013 besichtigen. Danach wurde mit den Höchstbietern in Detail verhandelt und schließlich das exklusive Recht zum Erwerb des Erbbaurechtes vergeben. Am 17. Dezember 2013 wurde das Erbbaurecht durch die finale Freigabe des Finanzministeriums an die Signa Unternehmensgruppe notariell beurkundet.

Wer hat sich denn für die Alte Akademie interessiert? Es kamen Interessenten aus Deutschland, den USA, Österreich und der Schweiz. Auch eine arabische Investorengruppe hatte Interesse. **Was war die abstrusere Investoren-Idee?** Ein Schweizer Banker und

geben wird. Problematisch bei der Preisfindung waren die vielen offenen Fragen bezüglich Baurecht, Abriss und Dienstbarkeiten, die im Vorfeld nicht verbindlich geklärt werden konnten und die vielen Auflagen, die mit dem Erwerb der Liegenschaft übergeben wurden. Jeder Bieter musste daher eine Residualrechnung vornehmen und diese Eventualitäten im Angebotspreis berücksichtigen. Je nachdem wie hoch man

Der Freistaat wollte sich nicht vorwerfen lassen, hier Tafelsilber zu verschern und hat die sinnvolle Option zur Vergabe des Erbbaurechtes gewählt. Nach 65 Jahren fällt das Grundstück samt Bauwerk wieder an den Freistaat. Das Erbbaurecht war für viele alt eingesessene Investoren nicht besonders attraktiv. Viele kaufkräftige Münchner Familien sind daher bereits im Vorfeld wegen der Erbbaurechtsvergabe ausgeschieden. Sie bevorzugten einen klaren Asset Deal und wollen keine Immobilie für eine begrenzte Zeit von 65 Jahren mieten bzw. pachten. Der Erb-



Die Zufahrt zum Innenhof hat nur eine Höhe von 2,65 Metern - zu schmal für schwere Baufahrzeuge. Fotos: www.ibbmuenchen.de

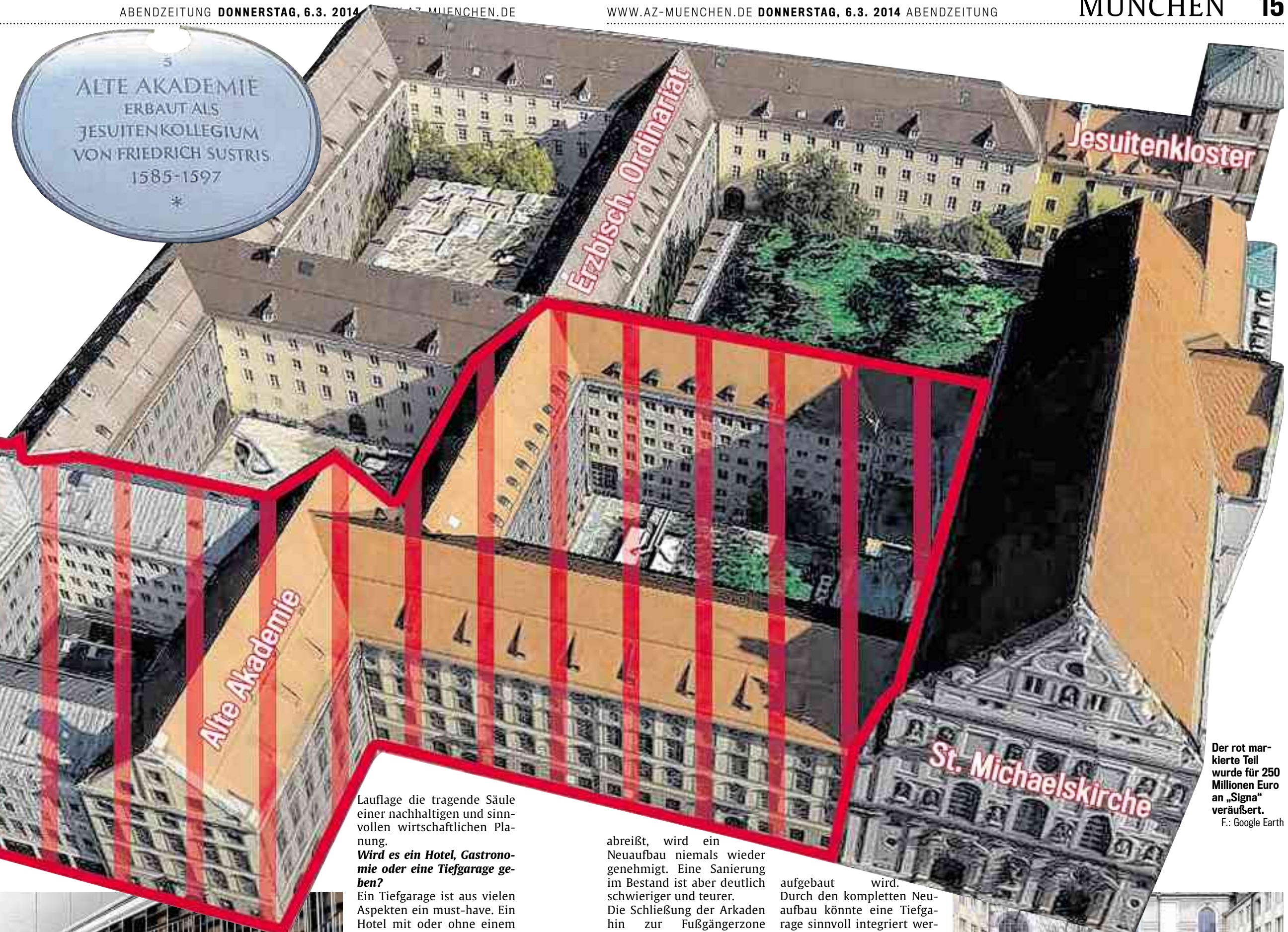


Nicht besonders schick, aber unter Denkmalschutz: das lichte Treppenhaus im typischen Stil der 50er Jahre.

Der Zuschlag ging an Signa... Signa hat das höchste Gebot abgegeben und letztlich auch bezahlt. Es gab weitere Investoren, die mit geboten hatten, aber eben nicht so opportunistisch waren wie die österreichische Investorengruppe. **Zu welchem Preis wurde die Alte Akademie veräußert?** Die Alte Akademie ist ein Rohdiamant in München, den es so in vergleichbarer Lage nicht so schnell wieder

diese Chancen und Risiken bewertete, fiel auch die Gebotshöhe aus. Man munkelt, dass die Summe zwischen 240 und 250 Millionen Euro gelegen hat. Den endgültigen, notariellen Verkaufspreis der Veräußerungserlöse kenne ich nicht. Darüber ist zudem stillschweigend vereinbart. **Was wirkt sich das Erbbaurecht von 65 Jahren aus?** Die Alte Akademie ist eine geschichtsträchtige und politisch sensible Liegenschaft.

pachtzins für das Erbbaurecht wurde bereits zu 100 Prozent mit Besitzwechsel und Schlüsselübergabe entschieden und ist im Veräußerungserlös enthalten bzw. für die Laufzeit abgegolten. **Wie geht es jetzt weiter?** Die Veräußerung durch den Freistaat Bayern sieht vor, dass nach Vergabe des Erbbaurechtes ein Architektenwettbewerb auslobt werden muss. Alle zuständigen Gremien (Denkmalschutzbe-



ALTE AKADEMIE ERBAUT ALS JESUITENKOLLEGIUM VON FRIEDRICH SUSTRIS 1585-1597

Laufwege die tragende Säule einer nachhaltigen und sinnvollen wirtschaftlichen Planung. **Wird es ein Hotel, Gastronomie oder eine Tiefgarage geben?**

Ein Tiefgarage ist aus vielen Aspekten ein must-have. Ein Hotel mit oder ohne einem Restaurant könnte die Liegenschaft komplettieren. Im Bereich der alten Bibliothek haben wir Deckenhöhen von bis zu sieben Metern. Die Räume lassen vieles zu, aber letztlich hängt es vom Architekten und dem Wettbewerb und der Signa Unternehmensgruppe ab. Die Stadt München möchte zudem rund 30 Prozent der Fläche als Wohnraum entwickelt sehen. **Wie stark wird der Bestand verändert?**

Am wirtschaftlichsten wäre ein Komplettabriss, im Stile etwa der Münchner Bank ums Eck. Die Denkmalschutzbehörde lässt dies aber aus nachvollziehbaren Gründen nicht zu. Beispielsweise ist das Dach unantastbar und selbst der Wiedemann-Anbau steht unter Denkmalschutz. Auch die Gebäude- und die an die Kirche angebaute Teile, die an die Kirche angebaut sind, sollten nicht verändert werden. Sobald man diese einmalige Kommunikation auf der Grundstücksgrenze zur Michaelskirche

abreißt, wird ein Neuaufbau niemals wieder genehmigt. Eine Sanierung im Bestand ist aber deutlich schwieriger und teurer. Die Schließung der Arkaden hin zur Fußgängerzone könnte klappen, da der Ausbau der Arkaden damals wegen der Gehsteige nach dem Krieg gebaut wurde. Zu jener Zeit führen noch Autos und die Tram in der Neuhäuser Straße. Inwieweit die Wünsche des Investors, der Architekten, der Denkmalschutzbehörde, der Stadt München und vor allem der angrenzenden Kirche vereinbar und kombinierbar sind, werden wir sehen. **Welche konkreten Schwierigkeiten sind zu erwarten?**

Es gibt zahlreiche Grenzüberschreitungen seitens der Kirche, die zu berücksichtigen sind. Das Beichtzimmer der Kirche reicht im EG zum Schmuckhof und wird in den vielen Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich gesichert werden. Der komplexeste Teil dürfte aber die Einrichtung der Baustelle werden. Gerade deswegen und wegen der kaum löslichen Stellplatzsituation - denke ich - dass der Wiedemann-Anbau abgerissen und neu

aufgebaut wird. Durch den kompletten Neuaufbau könnte eine Tiefgarage sinnvoll integriert werden, die allen Mieterbelangen nachkommen kann. Auch die derzeit niedrigen Decken im Wiedemann-Anbau sind für die heutigen Ansprüche im Einzelhandel nicht mehr vermittelbar. Die Baustelle wird sehr kompliziert, da man aktuell nur über die Maxburgstraße bzw. den Nachbarn (Erzdiözese Klosterhof) mit größerm Gerät in den Schmuckhof einfahren kann. Durch die beschränkte Zufahrtshöhe von 2,65 Metern kann keine Baustelle kosteneffizient eingerichtet werden. **Wann rechnen Sie mit einer Fertigstellung?**

In diesem Jahr wird noch nicht viel passieren, vermute ich. Ich rechne frühestens Ende 2017 mit Fertigstellung - vermutlich aber auch erst zwei Jahre später. **Und was kostet das?** Schwer zu sagen. Alles in allem gehe ich von einem weiteren dreistelligen Millionenbetrag aus. **Interview: Simon Treppmann**



Sanierung statt Abriss: Ein Neubau direkt an der Grenze zur Michaelskirche würde niemals genehmigt.



Die weite Eingangshalle wurde nach dem Krieg im 50er-Jahre-Stil wieder aufgebaut.

BIKE SAISON START

Damen Crossrad Jump Pro

Alurahmen m. Crossgeometrie Shimano Deore 27 Gang Schaltung Hydraulische Scheibenbremse RST Federgabel m. LockOut

HERCULES SHIMANO Deore

599,-
399,-

Trekkingbike Cross CAT

27 Gang Deore Schaltung Comfort-Aluminiumrahmen Federgabel, Nabendynamo Schwalbe Bereifung Damen- & Herrenrahmen

EPPLE SHIMANO Deore SCHWALBE

699,-
499,-

MTB 29er Aspen

Aluminiumrahmen 27 Gang Shimano SLX Shimano Hydr. Scheibenbremse RST Federgabel m. Remote LockOut

UNIVEGA SHIMANO SLX

999,-
699,-

Trekkingbike Downtown 2.5

Ultraleichter custom butted chromoly Stahlrahmen 28 Zoll 30 Gang Shimano Deore XT Magura HS11 Hydr. Bremse Shimano Nabendynamo, StVZO

BREEZER SHIMANO Deore XT MAGURA

1199,-
899,-

TRELOCK

Spiralkabelschloss Schließautomatik Korrosionsschutz Wendschlüssel 24,95

LED Fahrrad-Rückleuchte Schichtbarkeit: 120 m 4x SAFETY LED's für mehr Sichtbarkeit Abstrahlwinkel von über 220° StVZO Zulassung 18,95

BIKEMAX 24h

next day bikeservice

Stellenangebote allgemein

Lohnender Nebenverdienst
Die Abendzeitung sucht motorisierte Zeitungsverkäufer, die ab 18.00 Uhr in den Gaststätten die AZ zum Verkauf anbieten. Näheres erfahren Sie unter Tel. 0 89 - 41 15 27 48 Hr. Damir Gulin.

Stellenangebote Gastronomie

Extravagantes Swingerlokal sucht pittoreske Bar - Bedienung (100,- € tagl.) ☎ 0151/11 67 08 62 (ab 12 Uhr)

Beteiligungen, Geld

Sofort Bargeld
Leihhäuser Grüne Stadtbank beibehalten

Sag's mit Herz

Zur Diamantenen Hochzeit von Schorsch und Inge alles Gute von der Familie

Vermischtes

www.trödelmarkt2000.de

Einem Teil unserer heutigen Ausgabe liegt ein Prospekt der Firma Douglas bei. Wir bitten um freundliche Beachtung.

Hilfe braucht Helfer.
Ärzte für die Dritte Welt e.V. Offenbacher Landstraße 224 60599 Frankfurt am Main Spendenkonto 488 888 0 BLZ 250 604 10 www.aerztewelt.de Tel. +49 69 707 997-0 Fax +49 69 707 997-20

DIE ABENDZEITUNG INFORMIERT

Geänderter Anzeigenschluss für die Woche vom 3. - 8.3.2014

Erscheinungstag: Samstag, 8.3.2014

Anzeigenschluss: Donnerstag, 6.3.2014, 14.00 Uhr

Vermietungen, Immobilien, Mietgesuche, Reise, Kfz-Markt

Anzeigenannahme: ☎ 089/23 77 - 777, Fax -208

AZ-SPENDENAKTION: MÜNCHNER HELFEN

Münchner helfen. Sie auch?

2010 gründete die Abendzeitung „Münchner helfen e.V.“ als gemeinnützigen Verein. Vielen unverschuldet in Not geratenen Menschen konnte bereits geholfen werden: zu hundert Prozent, ohne Abzug von Verwaltungs- oder anderen Kosten. Bitte helfen Sie mit. Vielen Dank!

Spendenkonto: Privatbank DONNER&REUSCHEL IBAN: DE99 2003 0300 0333 888 333 BIC: CH DB DE HH XXX

Foto: Münchner Stadtmuseum

HISTORIE

Kloster, Akademie, Behörde und Kaufhaus

Die Alte Akademie, auch Wilhelminum genannt, hat schon eine Vielzahl von Nutzungen hinter sich. Das aus dem 16. Jahrhundert stammende Gebäude mit der Renaissance-Fassade beherbergt ursprünglich das Münchner Jesuitenkolleg.

Über die Zeit waren hier unter anderem eine Polizeidirektion, die Bayerische Staatsbibliothek, der Malteserorden, die Bayerische Akademie der Wissenschaften und die Akademie der Bildenden Künste dort untergebracht.

Im April 1944 wurde das Gebäude durch eine Fliegerbombe schwer zerstört. Josef Wiedemann baute die Alte Akademie nach altem Vorbild wieder auf. Die historische Fassade konnte erhalten bleiben.

Seit 2006 errichtet die Katholische Kirche im rückwärtigen Teil die Verwaltungszentrale des Erzbistums München und Freising. Im nun verkauften vorderen Teil befand sich zuletzt das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sowie der Hettlage.

Diese Ansicht ist über 300 Jahre alt: Die Alte Akademie in einem Kupferstich von Michael Wening um 1700.