

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Tiroler Riederbau expandiert

- Wie die Pläne für Südbayern aussehen
- Wo das bislang größte Projekt entsteht
- Warum erstmals ein Globalinvestor gesucht wird

Seite 7

Projekte

- Neues Baugebiet in Ingolstadt
- LMU-Ausbau in Oberschleißheim

Seite 8

Projekte

- Technologiepark am Campus Rosenheim
- 2800 weitere Wohnungen in Freiam

Seite 10

Vermietungen

- Scott Sports in „Giesserei“
- 11. Etage für Sanitärfirma
- Residia gewinnt Homaris

Seite 11

Tucherpark im Eisbachviertel

- Was schon im Bau ist
- Welche Flächen es gibt
- Wann der B-Plan komplett steht

Seite 14

Personen

- Hollung steigt aus

Seite 16

Drei weitere Hines-Projekte

- Aer/Fritz, Neuperlach
- Lovt Munich, Werksviertel
- Quartier Fürstenried West

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Die Immobilienwirtschaft steht im Ruf, bei ihr gehe es vor allem um viel Geld, um Renditen, also um Zahlen. Dagegen ist nichts einzuwenden, denn Immobilien sind im Schnitt teurer als Mobilen, Bauprojekte müssen sich rechnen, weil sie sonst keiner baut, und Investments sollten oberhalb einer schwarzen Null herauskommen, damit überhaupt jemand investiert.



Doch in jüngerer Zeit häufen sich die Beispiele, bei denen Immobilienfirmen vermehrt die Sinne ansprechen und ihre weiche Seite zeigen. Nein, Architektur, die den Namen verdient, ist damit nicht gemeint. „Bei vielen Quartieren fehlt der kulturelle Aspekt“, sagte Christian Meister, Geschäftsführer bei Hines Immobilien, als er den neuesten Stand beim Projekt „Tucherpark im Eisbachviertel“ präsentierte. Das, so kündigte er an, solle beim Tucherpark anders werden. Neben Büroflächen, Wohnungen und Platz für Einzelhandel, Restaurants und so weiter sind dort in einem Neubau ausdrücklich 2500 Quadratmeter für kulturelle Nutzung vorgesehen.

Nächstes Beispiel: Accumulata initiierte für das Projekt „The Stack“ im Münchner Bahnhofsviertel ein Kunstprojekt unter dem Motto „Stimmen der Stadt“. Die Beteiligten verbildlichten ihren kreativen Blick auf das Viertel. Die Ergebnisse, farbenreiche Kunstinstallationen, werden viele Monate auf dem Bauzaun des Projekts zu sehen sein. „Wir freuen uns, damit eine Galerie im öffentlichen Raum zu schaffen“, sagte Sophia Hahn, kaufmännische Projektleiterin bei Accumulata. Kultur, Kunst, Galerien berühren Betrachter, Passanten, vielleicht selbst diejenigen, die Bauprojekten gerne erst mal ablehnend gegenüberstehen, warum auch immer.

Als Marie-Agnes Strack-Zimmermann, die auf dem FDP-Ticket im Europäischen Parlament sitzt, vor der Bundestagswahl zu einem Wahlkampfauftritt in München aufschlug, fiel in ihrer Rede zur Außenpolitik genau einmal das Wort „Immobilie“. „Wenn Donald Trump 5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts für Verteidigung fordert, dann ist das der Immobiliertyp“, sagte sie. Würden die Deutschen sagen, sie wollten nur 1 oder 2 Prozent, „reichen ihm auch 3 Prozent“. Da war es wieder: Die Immobilienwirtschaft ist die mit Zahlen, Geld, Deals und verdachtshalber auch Breitbeinigkeit.

Ob die Branche Bauzäune, Gerüste und Kräne in München und andersorts viel öfter als Orte für Galerien und Installationen nutzen sollte? Das macht Donald Trump nicht zum Künstler und die passionierte Bikerin Strack-Zimmermann nicht zur Galeristin, aber die Immobilienwirtschaft würde ohne gigantischen Aufwand womöglich mit mehr Sympathie betrachtet.

Es grüßt Sie ganz herzlich

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



An der Wasserburger Straße in Traunstein plant Riederbau sein bislang größtes Deutschlandprojekt. Es umfasst 55 Wohnungen sowie Einzelhandelsflächen

Tiroler Riederbau setzt in Traunstein neuen Maßstab fürs wachsende Geschäft in Oberbayern

Der direkte Weg von München in die Nähe des 2344 Meter hohen Wilden Kaisers in Tirol führt über Kufstein. Man lässt das Zementmuseum Schwoich rechts liegen, wenn man keine Zeit fürs Besichtigen hat, und fährt geradewegs am Sitz von Riederbau im Schwoicher Ortsteil Egerbach vorbei. Die Geschichte des Bauunternehmens, das längst auch die Bereiche Planung und Projektentwicklung zu seinem Geschäft zählt, reicht bis 1956 zurück. In den vergangenen 20 Jahren sind die Tiroler hie und da auch in Oberbayern aktiv gewesen. Auch schon vor den Toren Münchens. Mittlerweile machen sie in Deutschland 10 Prozent ihres jährlichen Umsatzes. Anton Rieder, geschäftsführender Gesellschafter des Unternehmens, will den Anteil des Geschäfts im südlichen Bayern weiter erhöhen. Dazu passt das neueste Projekt von Riederbau in Traunstein. Dort entsteht unweit des Campus Chiemgau der Technischen Hochschule Rosenheim für 32,5 Millionen Euro ein Quartier mit 55 Wohnungen und ein paar Gewerbeflächen. Für die Firma ein Meilenstein im Deutschlandgeschäft.

„In Bayern haben wir seit 2005 kleinere Projekte gemacht, insbesondere im Bereich Einfamilienhäuser“, sagt Marco Osl, Prokurist und Teamleiter Technische Services, im Gespräch mit dem Immobilienbrief München. **„2021 haben wir dort dann mit größerem Bauträgergeschäft begonnen und sind mit eigenen Projekten auf dem Markt.“** Neben einem bislang klaren Schwerpunkt im Wohnungsbau an Standorten wie Bad Aibling, Brannenburg, Prien am Chiemsee und Rosenheim gehört der Rohbau für das 2024 fertiggestellte Genuss-

zentrum im grenznahen Kiefersfelden (Landkreis Rosenheim) zu den größeren Projekten, die Riederbau zuletzt in Bayern verwirklicht hat. **Das Genusszentrum verfügt über 11 750 Quadratmeter Mietfläche für Handel, Gastronomie, Büros, Arztpraxen und Freizeit.**

„Gewerbebau ist eigentlich unser Steckenpferd“

Marco Osl, Prokurist und Teamleiter
Technische Services Riederbau



Zuletzt sicherte sich Jump House, seit 2021 Tochter der norwegischen Activeon-Gruppe, in dem Objekt 2500 Quadratmeter für eine Trampolinhalle (siehe Meldung Seite 16).

„Wir wollen in Deutschland auf allen Geschäftsfeldern wachsen“

„Wir wollen in Deutschland auf allen Geschäftsfeldern wachsen, also neben dem Bau von Wohnungsanlagen ausdrücklich auch im Gewerbebau“, sagt Osl, der seit 23 Jahren bei dem Unternehmen beschäftigt ist. Der Hinweis auf den gewerblichen Part des Geschäfts verwundert nicht, denn: **„Gewerbebau ist eigentlich unser Steckenpferd.“** Damit ist Riederbau groß geworden. Zu den opulentesten Bauwerken des Unternehmens in den vergangenen gut 20 Jahren gehören Ge-



Der Hauptsitz von Riederbau in Schwoich (bei Kufstein) wuchs mit dem Wachstum der Firma in den vergangenen mehr als 20 Jahren immer weiter mit

werbeimmobilien zum Zweck der Produktion (mit Büroanteil) für Auftraggeber wie den Gartengeräte- und Kettensägenhersteller Stihl (vier Bauabschnitte), den Anlagenbauer 3Con (drei Bauabschnitte), den Pharmakonzern Sandoz (verschiedene Bauabschnitte) und die Höhere Bundeslehr- und Forschungsanstalt für Landwirtschaft und Ernährung sowie Lebensmittel- und Biotechnologie (HBLFA), die allesamt in Tirol errichtet wurden.



Riederbau sanierte und erweiterte das Rathaus in Kufstein

75 Millionen Euro Umsatz im Jahr

Letztgenanntes Projekt in der Gemeinde Strass im Zillertal unterstreicht, dass auch öffentlicher Bau zu den Disziplinen gehört, die das Tiroler Unternehmen abdeckt. Ein weiteres Beispiel: **Riederbau sanierte und erweiterte das Kufsteiner Rathaus.** Das Unternehmen erzielt inzwischen 75 Millionen Euro Jahresumsatz. **2023 steuerte das Deutschlandgeschäft 14 Millionen Euro bei, so viel wie noch nie in einem Jahr.**

„Wir decken 60 bis 70 Prozent der Wertschöpfungskette selbst ab“

Anton Rieder, der geschäftsführende Gesellschafter, trat 2002 in das Unternehmen seines Vaters ein. **Seinerzeit handelte es sich um ein klassisches Bauunternehmen mit 75 Mitarbeitern. Mittlerweile sind es inklusive Nebenbetrieben 230 Beschäftigte, also dreimal so viele.** „Anton Rieder hat die Firma zum Totalunternehmen weiterentwickelt – von der Planung über die Projektentwicklung bis zum schlüsselfertigen Bau“, sagt Jennifer Hitzner. **Die Rosenheimerin ist seit 2020 dabei und befasst sich im Bereich Projektentwicklung**

„In Bayern arbeiten wir mit Tiefensonden“

Jennifer Hitzner,
Projektentwicklung Riederbau



primär mit dem Deutschlandgeschäft. Sie kümmert sich dort um die Akquise von Grundstücken, die konkreten Projekte und den Verkauf. „Wir decken bei Bauprojekten 60 bis 70 Prozent der Wertschöpfungskette selbst ab“, betont sie. Allein 35 Beschäftigte arbeiten im Bereich Planung.

Riederbau plant Kauf eines Bauunternehmens in Oberbayern

Damit dieser Anteil an der Wertschöpfungskette auch dauerhaft in Deutschland erreicht wird, ist Riederbau in Südbayern auf Unternehmensakquise. „Wir sind derzeit damit beschäftigt, die geplante Übernahme eines Bauunternehmens in Oberbayern voranzutreiben“, so



Das Wohnungsbauprojekt in Traunstein hat ein Investitionsvolumen von 32,5 Millionen Euro

Hitzner. **„Am besten wäre ein Maurerbetrieb zwischen München und Kufstein, mit dem wir kooperieren oder den wir komplett übernehmen können.“** Mit diesem Schritt will Riederbau mögliche Hürden für potenzielle Kunden in Bayern abbauen, mehr Kapazitäten von Mitarbeitern am Bau schaffen und so sicherstellen, dass der Anteil des Deutschlandgeschäfts von bislang etwa 10 Prozent am Gesamtumsatz Richtung 20 Prozent wächst. Hitzner: **„Wir möchten vermeiden, dass Kunden denken könnten, wir wären zu weit weg und eine Art Schreibtisch-Generalunternehmer, nur weil unser Sitz in Tirol ist.“** Die Übernahme oder Beteiligung soll bis spätestens 2027 erfolgen.

„Der Schriftverkehr zu Bauvorhaben in Deutschland ist wirklich enorm“

Der Schritt nach Bayern ist für Hitzner völlig logisch. „Wir wollen einen größeren Markt bedienen, um unser Geschäft als Totalunternehmer mit viel digitalem Know-How ausbauen zu können. Zudem können wir so unser Umsatzvolumen stabil halten oder sogar steigern und reduzieren die Risiken für unser Geschäft, die sich aus dem Markt erge-

ben können.“ **Auch wenn Tirol und Oberbayern aneinandergrenzen, fallen Prokurist Osl ein paar typische Unterschiede auf.** „In Deutschland sind Bauprojekte oft besser vorbereitet, aber bei Änderungen oder Verbesserungen wird es schnell kompliziert.“ Und noch eine Beobachtung: „Begründete Mehrkosten werden in Deutschland eher mal akzeptiert als in Österreich, andererseits sind die formalen Dinge und der Schriftverkehr zu Bauvorhaben in Deutschland wirklich enorm.“

Photovoltaikanlagen und Tiefensonden mit Erdwärme sind Standard

Zu den bislang typischen Riederbau-Projekten in Oberbayern gehören unter anderem zwei Mehrfamilienhäuser in Brannenburg und Prien. **In Brannenburg begann der Bau von 22 Wohnungen an der Sudelfeldstraße 20 und 22 im vergangenen Dezember.** Elf Wohnungen waren im Vorfeld an Einzelkäufer veräußert worden, die übrigen elf Einheiten mit jeweils 41 bis 77 Quadratmetern Wohnfläche stehen für Quadratmeterpreise von etwa 8000 Euro noch zum Verkauf. Das Objekt entspricht dem Effizienzhaus-40-Standard, hat Photovoltaik-

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



Von der Wasserburger Straße abgewandt gehören Grünflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten zum Projekt

anlagen auf den Dächern und wird per Tiefsonde mit Erdwärme beheizt. Das ist bei dem Bauträger Standard. **„Die Vorgaben für den Effizienzhaus-40-Standard kennen wir in Österreich schon lange“, sagt Osl.** Dort werden Objekte mit einem Heizwärmebedarf von jährlich 20 bis 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter Niedrigenergiehäuser genannt.

Generalunternehmer für Isaria-Wohnprojekt in Haar bei München

Hitzner ergänzt: **„Bei allen Bauträgerprojekten in Bayern arbeiten wir mit Tiefensonden, die durch Erdwärme gespeist werden. Die Projekte sollen mit dem Mix aus Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen möglichst autark betrieben werden können.“** Das gilt also im Wesentlichen auch für die acht Wohneinheiten, die an der Hochplattenstraße 14 in Prien entstehen. Dort wird nach Effizienzhaus-55-Standard gebaut. Zwei Dreizimmerwohnungen sind noch verfügbar. Quadratmeterpreis dort: Knapp 9000 Euro. Auch vor den Toren Münchens war Riederbau schon tätig. In Haar arbeiteten die Tiroler beim Bau von 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage für 90 Plätze im Auftrag der Isaria (später Quarterback) als Generalunternehmer. **Solche Tätigkeiten wären nach Einschätzung Osls auch in München selbst denkbar, vornehmlich im Wohnungsbau.** Weiter nach Norden und Westen will das Unternehmen seinen Radius aber vorerst nicht ausdehnen.

32,5-Millionen-Euro-Projekt in Traunstein: Riederbau sucht erstmals Globalkäufer

Beim bisher größten Deutschlandprojekt an der Wasserburger Straße 27–29 in Traunstein geht es um 55 Wohnungen, darunter Mikroapartments, Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sowie Penthouse-Einheiten, zudem zwei, drei Gewerbeflächen im Erdgeschoss. **Die Baugenehmi-**

gung für den 4350 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche messenden Komplex liegt vor. Gebaut wird nach Effizienzhaus-40-Standard, auch hier erfolgt ein Großteil der Strom- und Wärmeversorgung über Photovoltaikanlagen und Tiefsonde, aber Riederbau geht erstmals nicht in den Einzelvertrieb. **„Bei unserem Projekt in Traunstein forcieren wir derzeit den Globalverkauf“, sagt Hitzner.** Das Unternehmen setzt also darauf, einen (institutionellen) Einzelkäufer für das 32,5 Millionen Euro große Projekt zu finden. **Dieser, so die Einschätzung Osls, kann mit Kaltmieten von 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter kalkulieren.** Und mit einer wachsenden Einwohnerzahl. Lebten Ende 2021 noch 21 100 Menschen in der Großen Kreisstadt, waren es zuletzt bereits 22 500.

Geringere Planungskosten in Österreich

Was machen die Tiroler anders als einheimische Bauträger? Sie haben geringere Planungskosten, erklärt Osl. **Diese liegen seinen Angaben zufolge in Österreich beim Standard-Wohnungsbau bei unter 10 Prozent der Gesamtinvestitionskosten. In Deutschland sind es nach seinen Erfahrungen auf jeden Fall immer mehr als 10 Prozent, und wenn ein externer Architekt hinzugezogen wird, kalkuliert er hierzulande mit 15 bis 20 Prozent.** Das heißt, das Unternehmen aus Schwoich wirbt in Oberbayern mit günstigeren Planungskosten. Zudem betont Riederbau, nicht nur schon seit 2011 mit Building Information Modeling (BIM) zu arbeiten, das inzwischen längst verbreitet ist, sondern auch „mit Mybau, einem selbst entwickelten Tool, das die Prozesse am Bau optimiert“, so Osl weiter. **„Da können alle, die am Bau beteiligt sind, vom Kunden über den jeweiligen Auftragnehmer, den Subunternehmer bis hin zu Planern und Architekten, laufend sehen, wer wann mit welchen Aufgaben an der Reihe ist.“** Das beschleunige Abläufe und minimiere Fehlerquellen. Daneben setzt Riederbau weiterhin auf BIM. Darin sieht Osl „die Grundlage zur Reduzierung von Schnitt-



Die vorgefertigten Holzbauelemente für Wände und Decken produziert Riederbau in einem eigenen Werk. Auf der Baustelle geht es dann umso schneller

stellen in der Planung und von Fehlerquellen bei der Ausführung“. **Die Modellage reicht, „wenn gewünscht, bis hin zum Lüftungsfilter und zu den Türklinen“.**

Unternehmen produziert Holzbauelemente selbst

Markenzeichen des Unternehmens ist der Bau mit viel einheimischem Fichtenholz. „Unsere vorgefertigten Holzbauelemente für Wände und Decken werden in unserem eigenen Werk produziert“, erklärt der Prokurist. **Dieser Geschäftsbereich trägt ebenso wie die Gewerke Holzbau und Zimmerei für Fassaden, Dachstühle, Erweiterungen, Aufstockungen und Innenausbau dazu bei, dass Riederbau davon spricht, ein Totalunternehmen zu sein.** Typischerweise arbeitet der Betrieb mit Hybridbauverfahren. Tragende Innenwände, Säulen und Decken bestehen aus Stahlbeton, die Außenwände werden unter Rückgriff auf die standardisiert vorgefertigten Fertigungsteile im Holzrahmenbau erstellt. Osl ist überzeugt: „Unser Holzbausystem ermöglicht es, die Baukosten zu senken und beispielsweise im Wohnbau Kunden einen leistbaren Wohnraum zu schaffen.“

So sehr Riederbau bevorzugt möglichst viel Holz verbaut, so sehr stehen dem – zumal in Deutschland – mitunter strikte Vorgaben entgegen. **So machte das Rosenheimer Bauamt bei der Aufstockung eines Gebäudes an der Mangfall zur Auflage, besonders stark vor Schall schützende Fenster einzubauen, um Flutungsgeräusche abzuhalten.** „Das ging rein technisch nur mit Aluminiumfenstern“, so der Teamleiter Technische Services.

Durchschnittsalter der 230 Beschäftigten: 34 Jahre

Solche Erfahrungen machen nicht nur langgediente Beschäftigte wie Osl selbst, sondern auch jüngere Mitarbeiter. Das Durchschnittsalter bei Riederbau liegt bei 34 Jahren. Die Firma geht vergleichsweise unpräzise damit um, wenn junge Leute anknöpfen, die zuvor etwas ganz anderes ausprobiert haben. **„Wenn’s ein berühmter junger**

Mensch ist, wäre es eine Verschwendung, ihm nicht die Gelegenheit zu geben, etwas völlig Neues zu lernen“, erklärt Osl die Philosophie des Hauses. „Die meisten Menschen haben ja verschiedene Talente.“ Das bezieht er auch auf ältere Kollegen: „Wir bemühen uns, treuen Mitarbeitern, die draußen auf der Baustelle nicht mehr arbeiten können, eine Tätigkeit im Büro anzubieten, mit der sie sich weiterentwickeln können.“

Anton Rieder: Nicht Handwerker, sondern Vorschriften treiben Baupreise hoch!

Mit dieser Politik gelingt es dem Unternehmen offenbar, dem generell beklagten Mangel an Mitarbeitern am Bau entgegenzuwirken und seine Wachstumspläne weiterverfolgen zu können. **Geschäftsführer Anton Rieder trommelt darüber hinaus bei diversen Verbänden und Körperschaften für die Bauwirtschaft. 18 Jahre war er Landesinnungsmeister Bau in Tirol.** Er ist Vizepräsident der Wirtschaftskammer Tirol und aktiv im Wirtschaftsbund der Österreichischen Volkspartei (ÖVP). Dabei legt Rieder Wert auf Bodenhaftung. „Mit Blick auf die gestiegenen Baukosten – auch in Österreich – lastet ein Riesendruck auf den Handwerkern. **Projektentwickler und Investoren versuchen, die Preise von Handwerksleistungen so weit wie irgend möglich zu drücken.**“ Dabei sieht Rieder, dessen Leidenschaft dem Handwerk gilt, die Ursachen für die gestiegenen Baukosten vor allem bei den inflationär mehr gewordenen Bauvorschriften.

Mit Blick auf die österreichische Bundespolitik beobachtet Rieder: **„Jetzt wird erstmals nach 20 Jahren wenigstens mal über das Thema der viel zu vielen Bauvorschriften geredet.“** Wie diese Debatte weitergeht, ist nach seiner Einschätzung noch offen. Das erinnert ein wenig an die Gemengelage in Deutschland. Hier klagt die Immobilienwirtschaft seit vielen Jahren über die Zahl der Bauvorschriften, die bei 20 000 liegen soll. **Das sind achteinhalb Vorschriften je Höhenmeter des Wilden Kaisers über Normalnull. ■**

PROJEKTE

Gewerbe- und Biotechnologie-Projekt am Münchner Flughafen kann kommen



Das Hamburger Unternehmen iQ Spaces Management hat die Baugenehmigung für seinen geplanten Gewerbe- und Biotechnologiepark an der Zeppelinstraße in Hallbergmoos (Landkreis Freising) erhalten. Auf dem vor gut eineinhalb Jahren erworbenen Grundstück am Munich Airport Businesspark (MABP) entstehen 13 000 m² Bruttogrundfläche zur Nutzung für Büros, Produktion und Labore. Die Entwicklung in unmittelbarer Nähe des Münchner Flughafens zielt insbesondere auf Branchen wie Biotechnologie, Pharma und Industrie 4.0.

Taufkirchen: Pläne für Bildungscampus kommen voran

Der bundesweit agierende Bildungsträger Stiftung Sabel Schulen kommt bei seinen Plänen für einen Umzug seines Bildungscampus von der Schwanthalerstraße in München nach Taufkirchen voran. In den nächsten Wochen erfolgt die öffentliche Auslegung der Pläne zum Bau des neuen Bildungsstandorts auf einem 22 000 m² großen Grundstück zwischen Oberweg, Waldstraße und Münchner Straße. Auf dem Areal will die gemeinnützige Stiftung, deren Geschichte bis ins Jahr 1896 zurückreicht, neben zwei Realschulen, einer Wirtschaftsschule, einer Fachoberschule und einem Gymnasium für 1200 Schüler auch eine Dreifachsporthalle bauen. Hinzu kommen Sportflächen unter freiem Himmel. Auf dem Gelände sollen etwa 20 % als Grünfläche erhalten bleiben. Die Fertigstellung des Bildungscampus in Taufkirchen ist frühestens für 2030 vorgesehen.

Erschließung des Baugebiets „Steinbuckl Etting“ hat begonnen



Die Erschließungsarbeiten für das neue Baugebiet „Steinbuckl Etting“ in Ingolstadt haben begonnen. Auf dem Gelände soll ein Mix verschiedener Wohnformen aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Im Zentrum des Baugebiets ist ein Lebensmittelmarkt geplant. Zunächst aber wird die Infrastruktur mit Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Straßen, Bushaltestellen, Rad- und Gehwegen geschaffen. Mit den Arbeiten an den Verkehrswegen wie der Hepberger Straße und der Kipfenberger Straße soll Anfang 2026 begonnen werden. Sie werden den Plänen zufolge bis Mitte 2026 abgeschlossen sein.

LMU-Campus-Erweiterung für 207 Millionen Euro



Für zwei neue Zentralgebäude der Tierärztlichen Fakultät wurde am Campus der Münchner Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) in Oberschleißheim (Landkreis München) der Spatenstich gesetzt. Zugleich gab es auf dem Gelände ein Richtfest für den Neubau, in dem die Bereiche Anatomie und Pathologie unterkommen, die die LMU bislang an der Königinstraße am Englischen Garten in München beherbergt. Der Neubau für Anatomie und Pathologie umfasst 15 440 m² Bruttogrundfläche, die unter anderem für Labore, Büros und einen Präparationsaal genutzt werden, und kostet laut Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 132 Millionen Euro. Die Kosten für die beiden Zentralgebäude, für die nun der Spatenstich erfolgte, summieren sich auf 75,5 Millionen Euro. Hier entstehen insgesamt 12 390 m² Bruttogrundfläche, wovon allein 3420 m² auf die Bibliothek entfallen werden. Die Energieversorgung erfolgt zum großen Teil mit Nahwärme und -kälte sowie mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

PROJEKTE

Hammer meldet für Wohn- und Geschäftshaus in Obersendling Vollzug



Die Hammer AG hat das Wohn- und Geschäftshaus an der Wolfratshauser Straße 90–92 im Münchner Stadtteil Obersendling fertiggestellt. Auf dem 3000 m² großen Grundstück sind in einem Joint Venture aus Hammer AG und dem Münchner Rechtsanwalt Lorenz Mayr 8300 m² Bruttogrundfläche entstanden. Im Erdgeschoss wurden 1650 m² an den Lebensmitteleinzelhändler Tegut vermietet. Zudem sind 51 Wohnungen entstanden sowie 2300 m², die die Numa Group als Boarding-House mit 50 Apartments nutzt. Das Objekt erfüllt den Effizienzhaus-55-Standard und ist ans Münchner Fernwärmenetz angeschlossen. Bis auf eine Wohnung ist die Immobilie voll vermietet.

Hochtief und Rubner bauen Technologiepark am Campus Rosenheim

Der Bau- und Infrastrukturkonzern Hochtief wird gemeinsam mit Rubner Holzbau, Kiens/Südtirol, die Erweiterung der Technischen Hochschule Rosenheim vornehmen. Im Auftrag des Freistaats Bayern sollen am Campus Rosenheim ein Technologiepark mit Labor- und Maschinenhallen sowie ein Zentrum für digitales Lernen, Studentenservice und eine Mensa entstehen. Das Projekt hat ein Volumen von 190 Millionen Euro. Auf den Hochtief-Anteil entfallen 140 Millionen Euro. Der Komplex soll in Holzbauweise errichtet werden und den Goldstandard des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) erfüllen.

Hausdorf baut drei Mehrfamilienhäuser in Waldtrudering

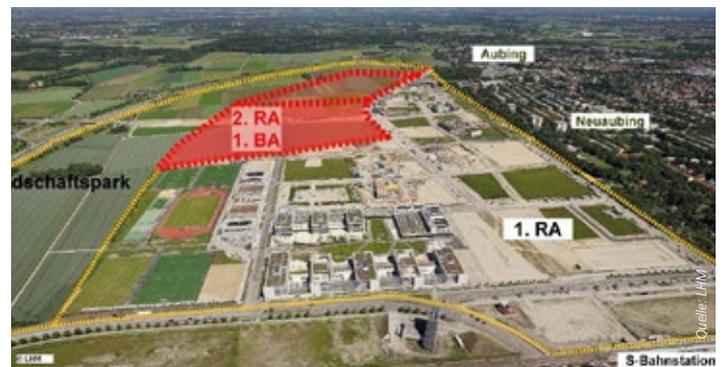
Rohrer Immobilien hat den Verkauf eines Grundstücks an der Ecke Tsingtauer Straße/Sansibarstraße im Münchner Stadtteil Waldtrudering im Auftrag von Erben zum Zweck der Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern begleitet. Auf dem 1500 m² großen Gelände will der Bauträger Hausdorf, Ottobrunn, Wohnungen in einem Volumen von 13 Millionen Euro errichten. Rohrer Immobilien will die Projektentwicklung in einem Forward-Deal an Investoren weiterveräußern.

W. Markgraf wird Generalunternehmen für das „Lovt Vision“



Union Investment Real Estate und Hines Immobilien haben den Generalunternehmerauftrag für die Projektentwicklung „Lovt Vision“ an der Rosenheimer Straße im Münchner Stadtteil Berg am Laim an das Bayreuther Unternehmen W. Markgraf vergeben. Das „Lovt Vision“ ist Teil des Transformationsprojekts „Lovt Munich“, das derzeit aus dem ehemaligen Bürokomplex „Mediaworks“ im Werksviertel am Ostbahnhof entsteht (siehe „Transformations-Triple für mehr Wohnungen und moderne Büros“ auf Seite 16). „Lovt Vision“ wird um Neubauelemente ergänzt und erreicht somit eine auf maximal sechs Etagen verteilte 52 000 m² Bruttogrundfläche, weit überwiegend zur Büronutzung. Zum Komplex gehört auch eine Tiefgarage mit 460 Autostellplätzen. Nach dem Beginn der Bauarbeiten im August 2023 sollen die Mietflächen im zweiten Halbjahr 2027 bezugsfertig sein. Union Investment Real Estate und Hines Immobilien hatten das „Mediaworks“ in einem Joint Venture im Frühjahr 2021 erworben.

Pläne für weitere 2800 Wohnungen in Freiam werden konkret



Im Münchner Stadtteil Freiam kommen die Pläne für weitere 2800 Wohnungen voran. Der Münchner Stadtrat billigte den Bebauungsplan Nr. 2154 für das 26,6 Hektar große Areal, das sich vom Hörweg im Norden entlang der Aubinger Allee bis zur Annemarie-Renger-Straße im Süden erstreckt. Die Wohnungen sollen Platz für 7200 Bewohner bieten. Neben den geförderten und frei finanzierten Wohnungen sind auf dem Gelände auch Schulen, Kindertagesstätten und verschiedene Gemeinschaftsangebote vorgesehen. Die Gebäude werden den Plänen zufolge mindestens den Effizienzhaus-40-Standard erfüllen.

Register now!

LEERE TÜRME, VOLLE QUOTEN, HEIßE DATA CENTER!

Der Immobilienmarkt im Umbruch

mirem annual congress 2025
2. & 3. April 2025 | Frankfurt/Main

Der mirem annual congress bietet eine einzigartige Plattform für Vertreter aus der Immobilienbranche, um gemeinsam tiefgreifende Einblicke in die aktuellen Herausforderungen und Chancen zu gewinnen.

Was Sie erwartet | Programm

Der 11. mirem annual congress konzentriert sich auf eine Mischung aus substantiellen Vorträgen, Expertenpodien und praxisorientierten Ansätzen. Seien Sie dabei, wenn sich Branchenkenner dem Strukturwandel in den Immobilienmärkten widmen oder die Dynamik des Frankfurter Bahnhofsviertels beleuchten. Fragen wie „Wie positionieren sich Marktteilnehmende im Strudel aus Makro-Unsicherheiten und angepassten Nutzerpräferenzen in Mikromärkten in und um Frankfurt?“ werden geklärt und das letzte Themenfeld der Veranstaltung fokussiert sich auf Data Center – Investors Darling?!

Wer Sie erwartet | Speaker/innen

Wir freuen uns auf impulsgebende Speaker/innen, auf ein umfassendes Moderationsteam und auf einen intensiven Austausch mit den Teilnehmenden in einer Stadt, die mit ihrem dynamischen Immobilienmarkt und ihrer internationalen Strahlkraft Maßstäbe setzt.

Wo Sie erwartet werden | Veranstaltungsort

Wo Messe-, Banken- und Europaviertel zusammenwachsen, markiert der TOWER185 in Frankfurt am Main seine einnehmende Position. Wir haben exklusiv die 45. Etage als Veranstaltungsort ausgewählt, um einen inspirierenden Rahmen für unser Event zu bieten.

Wer Sie einlädt | Veranstalter

Der Veranstalter mirem e.V. ist der Alumniverein des MBA Studiengangs Internationales Immobilienmanagement an der Akademie der Hochschule Biberach. Seit der Gründung stellt der mirem e.V. mittlerweile ein großes Netzwerk dar, der die Immobilienbranche national und international vernetzt.

Anmeldung

ANMELDUNG

PROGRAMM

www.weiterbildung-biberach.de/mac

Termin und Ort

2. April ab 18 Uhr **Meet-up im „Zebra“**
Vortrag und Cometogether in der Deloitte Bar

3. April **Fachkongress**
TOWER 185 in Frankfurt/Main – 45. Etage exklusiv

Moderation

Prof. Dr. Thomas Beyerle (Hochschule Biberach) & Jasmin Fürst MBA (BayernLB) führen Sie durch das Programm.



RICS-Anerkennung

Die Teilnahme darf im Rahmen des RICS CPD mit acht formellen Fortbildungsstunden angerechnet werden.

Sponsoren

„Deka
Immobilien

GARBE.

Deloitte.

Medienpartner

DER
IMMOBILIEN
Brief

Immobilienbrief
MÜNCHEN



Partner



Frauen in der
Immobilienwirtschaft e.V.



akademie
DER HOCHSCHULE BIBERACH

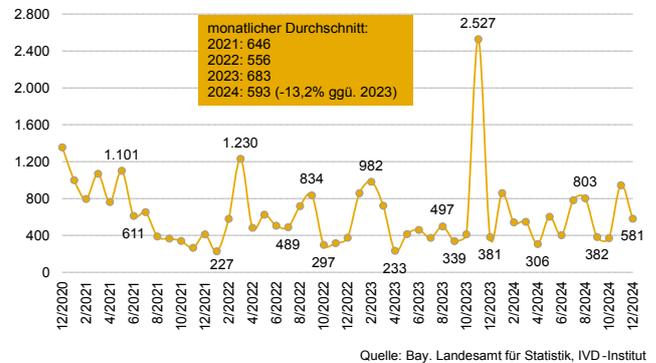
MARKT

Weniger Baugenehmigungen im Bund, in Bayern und in München

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ist im vergangenen Jahr bundesweit, bayernweit und auch in München deutlich zurückgegangen. Das Statistische Bundesamt errechnete für Deutschland gegenüber 2023 ein Minus von 16,8 % auf 215 900 Wohneinheiten. Das war der niedrigste Stand seit 2010. Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd nennt für Bayern einen Rückgang um 16,2 % sowie für München ein Minus von 13,2 % auf 7100 Wohnungen.

Die Münchner Stadtverwaltung hat für das vergangene Jahr in Bezug auf die Genehmigungen in der Landeshauptstadt etwas andere Zahlen. Danach wurden 8300 Wohnungen genehmigt, davon 1060 preisreduzierte Einheiten. Nach Berechnungen der Stadt entsprachen die 8300 Genehmigungen gegenüber 2023 einem Rückgang von 8 %. Wie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weiter erklärte, seien in München im vergangenen Jahr 6500 Wohnungen fertiggestellt worden. Zum Vergleich: Die Zielvorgabe der Stadt liegt bei jährlich 8500 Wohnungen. Mit Blick auf 2025 gibt sich das Referat optimistisch. Allein in den ersten

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in München im Monatsvergleich



beiden Monaten dieses Jahres seien in Freiam und für das Paketpostareal 4000 Wohnungen genehmigt worden.

VERMIETUNGEN

Scott Sports belegt 3200 m² in Garchings „Giesserei“

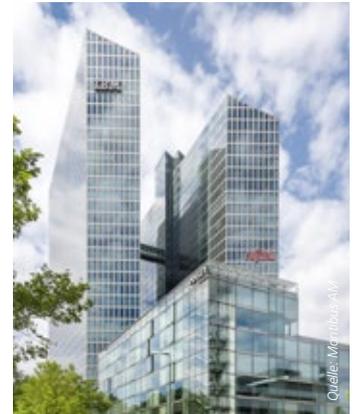


Der Sportartikelhersteller Scott Sports hat in der „Giesserei“ in Garching (bei München) 3200 m² Bruttogrundfläche angemietet, die als Büro, Showroom, Lager und Werkstatt genutzt werden. Das Unternehmen wird die Flächen in dem von der Swiss-Life-Tochter Beos gehaltenen Objekt an der Zeppelinstraße 22a–d/Lilienthalstraße 15a–b ab Juni 2025 beziehen.

Den bisherigen Sitz an der Gutenbergstraße 27 in Garching gibt Scott Sports damit auf. Der gesamte Campus der „Giesserei“ umfasst drei Gebäude mit 22 000 m² Bruttogrundfläche. Er wurde 2023 auf dem Gelände einer ehemaligen Aluminiumgießerei errichtet und ist noch nicht voll vermietet. Bei der aktuellen Vermietung war JLL beratend tätig.

Jomoo Group bezieht 1100 m² in Münchner Highlight Towers

Montibus Asset-Management hat in den Highlight Towers, Mies-van-der-Rohe-Straße 6 in der Münchner Parkstadt Schwabing, 1100 m² Bruttogrundfläche an den Sanitär-spezialisten Jomoo Group vermietet. Das Unternehmen sicherte sich die gesamte elfte Etage in Tower 2. Die Highlight Towers werden von Montibus im Auftrag des Eigentümers Oaktree derzeit revitalisiert und peu à peu wieder vermietet.



Residia gewinnt Homaris für Hotelprojekt in Ramersdorf-Perlach

Die Münchner Residia-Gruppe hat die Homaris AG, Berlin, als Mieter für ihre Projektentwicklung in der Aschauer Straße 20 im Münchner Stadtteil Ramersdorf-Perlach gewonnen. An dem Standort entsteht ein Hotel mit 223 Zimmern und 6000 m² Bruttogrundfläche. Das Haus richtet sich den Plänen zufolge sowohl an Touristen als auch an Geschäftsreisende. Der Beginn der Bauarbeiten ist noch für das laufende Jahr vorgesehen. Die Eröffnung planen die



Projektbeteiligten für 2027. Die Vermietung der Flächen erfolgte auf Vermittlung durch Combine Transaction München.

STANDORT

Germering und Puchheim steigen auf Geothermie um

Die Stadträte von Germering und Puchheim (beide Landkreis Fürstenfeldbruck) haben sich mit den Stadtwerken München darauf verständigt, unter dem Projektnamen „Zukunftswärme M West“ die Wärmeversorgung beider Städte mittels Geothermie voranzutreiben. Nach der Entscheidung in den Stadträten Anfang vergangener Woche soll nun eine Gesellschaft gegründet werden, in der beide Kommunen und die Stadtwerke München vertreten sind. Mit der Inbetriebnahme der Geothermieanlage rechnen die Projektbeteiligten frühestens 2033. Mit dem Vorhaben gehen zugleich Pläne einher, lokale Fernwärmenetze auf- und auszubauen.

UNTERNEHMEN

Harteringer steigert Vermietungsquote und startet diverse Projekte

Die Hartinger Unternehmensgruppe, Rosenheim, hat eine positive Bilanz des Jahres 2024 gezogen. Die Vermietungsquote im 200 Millionen Euro umfassenden Immobilienbestand in Mühldorf, München, Rosenheim und Traunstein wurde auf knapp 95 % gesteigert. Damit legten die jährlichen Mieteinnahmen um mehr als 1 Million Euro zu. Das Portfolio umfasst 100 000 m² Mietfläche. Mit der Hartinger Immobilien GmbH wurde eine hauseigene Plattform geschaffen, die sich um die Grundstücksentwicklung sowie die Vermietung der eigenen Objekte kümmert. Im laufenden Jahr wollen die Rosenheimer auch die Bereiche Hausverwaltung und Objektbetreuung in der Hartinger Immobilien bündeln. Das Unternehmen sieht sich bei einem Beleihungsauslauf (Loan to value) von unter 50 % mit einer soliden Eigenkapitalbasis ausgestattet und somit bereit für neue Projekte und Investitionen. Im vergangenen Jahr wurden diverse Neuentwicklungen initiiert. Davon stehen Unternehmensangaben zufolge Projekte aus dem eigenen Bestand heraus mit 12 500 m² Bruttogrundfläche und einem Investitionsvolumen von 50 Millionen Euro kurz vor der Genehmigung.

Münchner Quartiersentwicklung „Tucherpark im Eisbachviertel“ „Wir wollen so viel Wohnraum wie möglich schaffen“

Für das Quartiersprojekt „Tucherpark im Eisbachviertel“ im Münchner Stadtteil Schwabing sind ein paar Superlative im Umlauf: Größtes zentrumsnahes Quartiersprojekt Münchens, einmaliger Mix aus bebauter Fläche und Grünflächen direkt am Englischen Garten, klimaneutrales Quartier. Stadtplanerin Ina Laux, nebenbei Vorsitzende des Projektbeirats für den Tucherpark, fügte jüngst noch einen hinzu. Im Zuge der Vorstellung des nunmehr vorliegenden Masterplans für das Projekt auf 14 Hektar Fläche sprach sie von einem „Gesamtkonzept für ein zukunftsweisendes Stadtquartier, welches international Maßstäbe setzen wird“. Fakt ist: Das Investitionsvolumen für den Komplex wird nach Informationen des Immobilienbrief München bei mehr als 2 Milliarden Euro liegen. Auch das klingt nach Superlativ. Dass es für das Projekt womöglich ein neues Wasserkraftwerk geben könnte, nicht minder.



Der Tucherpark am Englischen Garten wird von einer Bürostadt zu einem Quartier für Wohnen, Arbeiten und Genießen

Als die Commerz Real für den von ihr gemanagten offenen Immobilienfonds Hausinvest und der Projektentwickler Hines den Tucherpark 2019 von der Hypovereinsbank-Mutter Unicredit erwarben, hatten sie Großes vor. **Aus der Ende der 1960er-Jahre von der damaligen Bayerischen Vereinsbank errichteten Bürostadt sollte ein Quartier mit vielen verschiedenen Nutzungen werden.** Neben modernen Büros und einem sanierten 52 Meter hohen Hilton-Hotel würden dort vor allem viele Wohnungen entstehen. **Daran hat sich nichts geändert und es erscheint nicht verwunderlich, dass der Abstimmungsprozess bei einem solch großen Projekt dauert.** Da geht es um Gebäudehöhen, Verdichtungen, Nutzungsarten, Blickachsen, Verkehrskonzeptionelles, Flächenversiegelung, Grünflächen, Biotope, Denkmalschutz, Energiekonzepte.

Masterplan 6.0 ist für die Commerz Real „ein echter Meilenstein“

Demgegenüber steht das Interesse von Entwicklern und Investoren, etwa das Ziel des Baus von bis zu 600 Wohnungen in der chronisch wohnungsknappen Landeshauptstadt nicht aus den Augen zu verlieren und diese möglichst schnell zu errichten. Mario Schüttauf, Manager des Hausinvest, sagt mit Blick auf den nun nach sechs Jahren vorliegenden und vom Stadtplanungsausschuss mit großer Mehrheit positiv aufgenommenen Masterplan 6.0: „Das ist für uns ein echter Meilenstein.“

UNTERNEHMEN

JPD Munich startet mit Diekemper und Gübel

JPD Munich ist als neuer Dienstleister mit Schwerpunkt Vermietung von Büroflächen im Großraum München gestartet. Als Geschäftsführer fungiert Philipp André Diekemper, der mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche mitbringt. Die vergangenen fast zwölf Jahre arbeitete Diekemper für Stock Real Estate, zuletzt als Managing Partner und Gesellschafter. Davor war er für Hochtief sowie Flörsch & Partner tätig. Bei JPD Munich steht ihm Jacqueline Gübel zur Seite. Sie startete ihr Berufsleben im Property Management bei HV Wittmann und wechselte daraufhin zu Stock Real Estate. Bei JPD Munich ist sie als Associate Partner im Einsatz.

PERSONEN

ABG Real Estate holt Schmöllner und Varens

Die ABG Real Estate Group hat Andre Schmöllner (51) und Viktoria Varens (41) für die Funktionen Leiter Unternehmensentwicklung Wohnen sowie Leiterin



Foto: ABG Real Estate Group

Recht gewonnen. Schmöllner soll bei ABG insbesondere das Investment- und Asset-Management im Wohnsektor wei-



Foto: ABG Real Estate Group

terentwickeln. Er war zuletzt Asset-Management-Chef bei der Münchner ZAR Real Estate Holding. Zuvor arbeitete er unter anderem bei der Adltinger Unternehmensgruppe, der Domicil Real Estate Group, bei Corpus Sireo sowie bei Concordia Bau und Boden. Viktoria Varens bringt Erfahrungen aus Tätigkeiten bei MAN sowie in der Wirtschaftskanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein mit.



Bild: Commerz Real / Hines

2029 soll das Hilton-Hotel mit seinen 500 Zimmern nach umfassender Sanierung wieder eröffnen

Die ersten drei Bauanträge sind genehmigt

Das Bebauungsplanverfahren geht indes noch weiter. „Für vier Bestandsgebäude wurden bereits Bauanträge auf der Basis des bestehenden Baurechts eingereicht“, erklärt Christian Meister, Geschäftsführer bei Hines Immobilien Deutschland. „Drei davon wurden inzwischen genehmigt.“ **Die Bauarbeiten haben entsprechend begonnen und betreffen die Revitalisierungen des ehemaligen IBM-Hauses („Eisbach 4 neu“) an der Ifflandstraße, des markanten Terrassenhauses sowie des Einzeldenkmals „Kiessler-Bau“ im Westen des Areals.** Die Fertigstellungen werden jeweils für 2027 erwartet.

Bebauungsplanverfahren bis zur Kommunalwahl 2026 durch?

Für 200 Wohnungen gibt es nach Meisters Worten bereits Baurecht. Er hat noch viel mehr vor. „Wir wollen so viel Wohnraum wie möglich schaffen“, sagt er. **Das Bebauungsplanverfahren für das Quartier könnte nunmehr auf der Zielgeraden sein.** Nach dem gemeinsamen Wunsch von Stadt und Eigentümern soll es laut Meister „möglichst vor der Kommunalwahl abgeschlossen werden“. Im Anschluss daran würden weitere Bauanträge für Neubauten eingereicht. Die nächste Kommunalwahl in Bayern ist für den 8. März 2026 angesetzt.

85 000 Quadratmeter für Büros, 60 000 Quadratmeter für Wohnen

Die derzeitigen Pläne sehen für das Gelände folgende Verteilung der mehr als 200 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche vor: 85 000 Quadratmeter Büro (für etwa 4000 Beschäftigte), bis zu 60 000 Quadratmeter Wohnen (570 bis 600 Wohneinheiten für bis zu 2500 Bewohner; Spezialnutzungen für Senioren- und Studentenwohnungen sind möglich), 38 000 Quadratmeter Hotel (500 Zimmer im Hilton-Hotel, das 2029 generalsaniert wieder eröffnen soll), **8400 Quadratmeter Gesundheit/Arztpraxen, 4000 Quadratmeter Handel und Gastronomie, 3500 Quadratmeter Sport, 3000 Quadratmeter soziale Infrastruktur sowie 2500 Quadratmeter Kultur.**

Die Kulturflächen sollen ausdrücklich auch für Besucher geöffnet sein, die sonst keinen Bezug zum Quartier haben. **Der Tucherpark wird sich nach dem Willen der Planer trotz Quartierscharakter für die Allgemeinheit öffnen.** Auch zum Beispiel mit offenen Geh- und Radwegen entlang des Eisbachs. Bemerkenswert bei all den Plänen für Um- und Neubauten: **Hines will auf dem Gelände bis zu 3 Hektar Fläche entsiegeln.** Das zählt zu den diversen ökologischen Aspekten bei dem Bauvorhaben. Meister spricht in Bezug auf das Gesamtprojekt von „ein paar städtebaulichen Narben“, die die Projektpartner mit ihren Plänen „heilen“ wollten.

PERSONEN

**Kirchberger führt
Beirat von Wöhr + Bauer**

Klaus Kirchberger übernimmt den Vorsitz des Beirats des Münchner Immobilienunternehmens Wöhr + Bauer.



Foto: Wöhr + Bauer

Ehe er dem Beirat 2023 beitrug, war Kirchberger (Foto) bei verschiedenen Unternehmen als Geschäftsführer tätig, darunter die Bayerische Hausbau, Doba Grundbesitz, OFB Projektentwicklung und die Thurn und Taxis Gesamtverwaltung. Kirchberger löst an der Beiratsspitze Dierk Ernst ab, der aus dem Gremium ausscheidet. Neu im Beirat wird Arwed Fischer sein. Er war bei Patrizia Immobilien als Finanzvorstand federführend mit wesentlichen M&A-Transaktionen befasst. Dem fünfköpfigen Beirat gehören weiterhin an: Jürgen Büllsbach, Barbara Knoflach und Gereon Mertens.

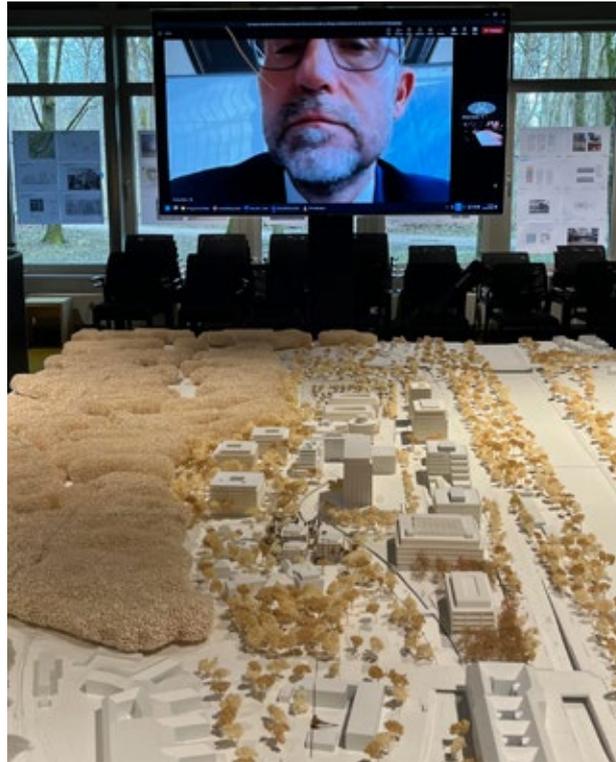
**Reichwein wechselt
von Hines Immobilien
zu Accumulata**

Accumulata Real Estate Management hat Daniel Reichwein (43) zum Geschäftsführer bestellt. Der Manager,



Foto: Hines

der 20 Jahre Erfahrung als Entwickler sowie Asset- und Investment-Manager bei Hines Immobilien mitbringt, wird in der Geschäftsführung von Accumulata für genau diese Bereiche verantwortlich sein. Dabei konzentriert er sich bei dem Münchner Unternehmen auf die kaufmännische Entwicklung der Accumulata-Projekte außerhalb Bayerns – mit Schwerpunkt Berlin.



Mario Schüttauf, Manager des Hausinvest von Commerz Real, erläuterte per Video zugeschaltet den aktuellen Stand zum Großprojekt Tucherpark. Auf dem Gelände am Eisbach haben die ersten Bauarbeiten begonnen



Bilder ©: Bonnik

„Wir haben Respekt vor dem, was heute schon da ist“

Es gibt viele weitere Details, die dazu beitragen sollen, dass der Tucherpark nicht nur im Betrieb möglichst klimaneutral sein wird, sondern auch beim Bau so wenig graue Energie verbraucht wie technisch machbar. **„Wo möglich und sinnvoll wird die Bausubstanz im Zuge der Weiterentwicklung des Tucherparks erhalten“, erklärt Meister.** „Wir haben Respekt vor dem, was heute schon da ist“, betont er. Damit meint er nicht nur die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Areal, sondern jede Immobilie, deren „gelebte Historie“ man verstehen wolle. Für die Erweiterungen und Neubauten werde nach ökologisch möglichst verträglichen Baustoffen gesucht. Über allem stehe die Einhaltung der EU-Taxonomie, also des Regelwerks der Europäischen Union, mit deren Hilfe Investments nicht nur, aber insbesondere im ökologischen Sinne nachhaltiger werden sollen.

Neues Wasserkraftwerk und viel Datencenter-Abwärme

Für den idealerweise klimaneutralen Betrieb werden den Plänen zufolge auf dem Grundstück des Tucherparks 80 Prozent der benötigten Energie produziert. Dazu tragen Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude bei, die nicht unter Denkmalschutz stehen. Zudem gibt es die Überlegung, in den Eisbach ein Wasserkraftwerk zu bauen. **Die Abwärme von Abwasserkanälen soll genutzt werden.** Vor allem aber sehen die Projektbeteiligten in der Abwärme des bereits bestehenden fünfgeschossigen unterirdischen Datacenters ein großes Potenzial zur Versorgung des Quartiers und womöglich noch darüber hinaus bis hinein in den Stadtteil Lehel.

Das Datacenter werde zwar nicht vergrößert, aber „mit zeitgemäßer Technik ausgestattet“, sagt Meister. Dadurch solle die Anschlussleistung von derzeit 4 Megawatt auf 12 Megawatt gesteigert werden. Entsprechend werde die für die Beheizung von Bestands- und Neubauten nutzbare Abwärme zunehmen. Direkt oberhalb des Datacenters sieht der aktuelle Masterplan 60 Neubauwohnungen verteilt auf drei Gebäude vor.

Keine Nutzung der Fernwärme, weil sie in München nicht grün ist

Die voraussichtlich fehlenden 20 bis 30 Prozent für die Energieversorgung könnten nach den Vorstellungen Schüttaufs von Erneuerbare-Energien-Anlagen bezogen werden, in die der von

PERSONEN

Zimmermann steigt bei Wealthcore ein

Jens Zimmermann (33) beginnt bei der Münchner Wealthcore Investment Management als leitender Direktor im Bereich Transaktions- und Asset-Management. Er wird den Ankauf von



Bild: Wealthcore

Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich verantworten. Vor seinem Wechsel zu Wealthcore war Zimmermann als Leiter Investmentmanagement bei Dea Capital Real Estate tätig. In früheren Jahren arbeitete er bei Montano Real Estate, Kanam Grund und M&G Real Estate.

Hollung scheidet bei LIP Invest aus und übergibt an Betz

LIP-Invest-Gründer Bodo Hollung (Foto) hat seinen Rückzug aus dem Unternehmen eingeleitet. Der geschäftsführende Gesellschafter, der das auf Investments in Logistikkimmobilien spezialisierte Unternehmen 2017 gegründet hatte und nach Hollungs Angaben in die Top 3 der Logistikinvestoren in Deutschland führte, hat seine Geschäftsanteile an seinen Kol-



Bild: LIP Invest

legen Sebastian Betz sowie an Bernhard Rückert (Bauwo Grundstücksgesellschaft) übergeben. Betz, der dem Unternehmen seit der Gründung angehört, 2021 in die Geschäftsführung aufstieg und seit Oktober 2024 an der Seite Hollungs als geschäftsführender Gesellschafter fungiert, wird nach dem Ausscheiden Hollungs zum 30. Juni 2025 alleiniger geschäftsführender Gesellschafter von LIP Invest sein. Das Münchner Unternehmen, das 20 Mitarbeiter beschäftigt, managt einen Bestand von mehr als 60 Logistikkimmobilien in fünf Fonds mit einem Volumen von 1,8 Milliarden Euro.



Schluss mit der Büro-Monokultur im Tucherpark. Künftig gehören auch Flächen für Wohnen, Kultur, Arztpraxen und Kindertagesstätten zum Quartier

der Commerz Real gemanagte offene europäische Fonds Klimavest investiert ist. Er hält derzeit für 1,4 Milliarden Euro 44 Windkraft- und Solarparks in sechs EU-Mitgliedsländern. Den im Tucherpark existierenden Anschluss ans Münchner Fernwärmenetz werde man zwar nicht zurückbauen, aber auch (vorerst) nicht nutzen, so Meister weiter. Der Grund: „Die Fernwärme in München ist nicht grün.“ Das kollidiere mit dem Anspruch der Klimaneutralität beim Betrieb des Quartiers.

Besonderheiten: Kulturangebot und „Medicum am Eisbach“

Zu den Besonderheiten des Quartiers gehören die Nutzungsarten Kultur und Gesundheit/Arztpraxen. **Direkt südlich der Zufahrt zum Tucherpark von der Ifflandstraße aus ist ein Neubau geplant, der für kulturelle Angebote genutzt werden soll.** „Bei vielen Quartieren fehlt der kulturelle Aspekt“, sagt Meister. Das solle beim Tucherpark anders werden. Das für Arztpraxen und anderweitige medizinische Infrastruktur vorgesehene „Medicum am Eisbach“ – gedacht ist hier unter anderem auch an Räume für ambulante Operationen – soll in einem nördlich des Hotelgebäudes geplanten Neubau entstehen. **Nutzungen für Radiologie (Röntgen/MRT) sind für das Souterrain des denkmalgeschützten Technischen Zentrums (TZ) angedacht.** Das TZ, das wie bisher auch künftig im Wesentlichen als Bürogebäude dienen soll, wird den Plänen zufolge bis Ende 2027 fertiggestellt sein.

„Wo möglich und sinnvoll wird die Bausubstanz erhalten“

Christian Meister, Geschäftsführer bei Hines Immobilien Deutschland



Restaurants sind an drei Standorten vorgesehen: Im Hotel, das trotz diverser Aufstockungen im Quartier das höchste Gebäude des Tucherparks bleiben wird, im angrenzenden Gebäude mit dem Namen „VTO“ (geht zurück auf die Bezeichnung Verwaltungstechnisches Zentrum Ost in der Zeit der Nutzung durch die einstige Bayerische Vereinsbank) und im Gebäude „Eisbach 4 neu“. Letztgenanntes wird einer umfassenden Revitalisierung unterzogen.

Neue Surfzelle im Eisbach in der Prüfung

Apropos Eisbach: Die Idee einer neuen Surfzelle im Eisbach in Höhe des Tucherparks ist nach wie vor aktuell. Meister spricht von einem Prüfauftrag und erwartet „in den nächsten Monaten“ ein Ergebnis dazu. **Die Welle wäre eine Ergänzung des ohnehin schon geplanten oder schon in Betrieb befindlichen Sportangebots.** So gibt es auf dem ehemaligen Sportareal im nördlichen Teil des Tucherparks derzeit Zwischennutzungen wie das Fitnessangebot „Eisbachfit“ sowie „Padelcity“, womit die Trendsportart Padeltennis gemeint ist, die auf umgewandelten Tennisplätzen betrieben werden kann.

PERSONEN

Abel geht von Branicks zu Montano Real Estate

Montano Real Estate hat Jan Abel als zusätzlichen Leiter des Bereichs Asset-Management engagiert. Er wird das Geschäftsfeld an der Seite von Julius Falcinelli verantworten. Abel kommt von der Branicks Group, für die er seit Okto-



Foto: Montano Real Estate

ber 2021 die Niederlassung in München leitete. Davor war der studierte Wirtschaftsgeograf mit Zusatzqualifikation als International Real Estate Manager (MBA) bei R&S Immobilien Management, der Bayerischen Hausbau Gruppe sowie CT Real Estate Partners tätig.

VERMIETUNGEN

Kfz-Ersatzteihändler mietet 6700 m² in Kirchheim

CBRE hat in der Immobilie Marsstraße 6a-c in Kirchheim-Heimstetten (Landkreis München) 6700 m² Gewerbefläche an einen Dienstleister für Kfz-Ersatzteile vermietet. Das Unternehmen wird an seinem neuen Großhandelsstandort 4200 m² als Hallen- sowie 2500 m² als Bürofläche nutzen. Das Objekt gehört einem von CBRE Investment Management strukturierten Fonds.



Bild: Commerz Real / Hines

Zu den auch künftig wieder zu Büro Zwecken genutzten Gebäuden gehört das sogenannte „VTO“. Darin wird zudem eine Restaurantfläche untergebracht

Tiefgaragen bleiben – Teststrecke für autonomes Fahren kommt

Bleiben noch die Tiefgaragen mit bislang 1500 Plätzen. Sie bleiben grundsätzlich erhalten, „müssen aber alle saniert werden“, sagt der Hines-Geschäftsführer. In Zukunft werde die Nutzung der Stellplätze über eine App optimiert, in der die verschiedenen Tiefgaragen organisatorisch gebündelt sind. **Generell gehört für Meister auch das Mobilitätskonzept mit autonomem Shuttle zu den Besonderheiten des Quartiers.** Andreas Rauch, Chef der Sparte Immobilienentwicklung bei der Commerz Real, sagt zum Thema autonomes Fahren im Tucherpark: „Wir wollen dort eine Teststrecke implementieren.“ **Das könne beispielsweise ein kompakter Bus sein, der von der bestehenden Bushaltestelle „Am Tucherpark“ vor dem Hilton-Hotel in das Quartier hineinpendelt.**

Das Hilton-Hotel stellte unlängst seinen Betrieb ein – für voraussichtlich vier Jahre. Hilton hatte angekündigt, das Gebäude umfassend sanieren zu wollen. Die Wiedereröffnung werde 2029 erfolgen. Der Betreiber fügt der Sammlung der Superlative für den Tucherpark noch einen weiteren hinzu. **Hilton, erklärt Meister, habe sich zum Ziel gesetzt, an dem Standort „eines der schönsten Gebäude in Europa zu bauen“.** ■



VERMIETUNGEN

Jump House eröffnet Trampolinpark in Kiefersfelden

Jump House, ein Tochterunternehmen der norwegischen Activeon AS, hat im Genusszentrum Kaiserreich-Kiefersfelden (Landkreis Rosenheim) gut 2500 m² für einen Trampolinpark angemietet. Die Eröffnung des Parks mit Trampolin-Entertainment, Ninja-Parcours und digitalen Sportspielen ist für das zweite Quartal 2025 vorgesehen. Das Genusszentrum der Kufsteiner Unterberger-Gruppe bietet 11 750 m² Mietfläche für Handel, Entertainment, Gastronomie, Wellness und Büroeinheiten ab 78 m². Die Vermietung der Fläche an Jump House erfolgte durch Oswald Immobilien, Wien.

DEALS

Ingolstadt geht mit Grundstück für Seniorenwohnanlage in den Verkauf

Die Stadt Ingolstadt verkauft ein Grundstück mit 6637 m² an der Weicheringer Straße im Baugebiet Zuchering-Donauäcker am Rand des Ingolstädter Stadtteils Zuchering. Das Grundstück in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle „Langer Oberfeldweg“ soll gezielt an Käufer vergeben werden, die darauf binnen fünf Jahren eine Seniorenwohnanlage errichten. Interessenten sollten sich bis zum 5. März 2025 online unter www.ingolstadt.de/Rathaus/Planen-Bauen/Städtische-Baugrundstücke melden oder schriftlich ans Liegenschaftsamt der Stadt Ingolstadt (Rathausplatz 1, 85049 Ingolstadt) wenden.

CA Immo verkauft 27 Hektar für Quartiersprojekt in Feldkirchen

Der Wiener Immobilienkonzern CA Immo hat das 27 Hektar große Grundstück der ehemaligen Kiesgrube am Kiesgrund in Feldkirchen (Landkreis München) verkauft. Die Frankfurter Fachfirma Omnicon hatte die Kiesgrube im Auftrag von CA Immo erfüllt und damit die Voraussetzung dafür geschaffen, dass auf dem Gelände das von der Gemeinde geplante Quartier mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerberaum entstehen kann. Die Gemeinde strebt ein baldiges Bebauungsplanverfahren für das Areal an.

Weitere aktuelle Hines-Projekte in München

Transformations-Triple für mehr Wohnungen und moderne Büros

Der Tucherpark im Eisparkviertel ist das größte und wohl spektakulärste Projekt, das der internationale Investor und Entwickler Hines in München derzeit in Arbeit hat, aber mitnichten das einzige. Mit dem „Aer“ in Neuperlach, dem „Lovt Munich“ im Werksviertel sowie dem Quartier „Fürstried West“ gibt es aktuell drei weitere Großprojekte, bei denen Hines federführend involviert ist. Die Eckpunkte zu den Bauvorhaben und die jeweiligen Projektstände finden Sie nachfolgend.

Aer

Am einstigen Standort der Allianz-Versicherung an der Fritz-Schäffer-Straße 9 im Münchner Stadtteil Neuperlach entstehen aus zuvor 32 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche im Zuge einer Generalsanierung und Erweiterung rund 40 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Büronutzung. Hinzu kommen 2000 Quadratmeter für eine Kindertagesstätte, ein gastronomisches Angebot und Konferenzräume. **Das Projekt ist weitgehend fertiggestellt. Die noch offenen Mieterausbauten sollen bis Ende 2026 abgeschlossen sein.** Zu den Mietern gehören unter anderem Bosch Building Technologies, das Münchner Technologieunternehmen Dedicom, Tailor Made Catering sowie die Kindertagesstätte Bambini Kitas München.



Büro- und Wohnkomplex in Neuperlach mit hohem architektonischen Anspruch: Das „Aer“

Anstelle des zuvor ebenfalls von der Allianz-Versicherung genutzten Bürogebäudes nebenan entsteht im Bauteil „Fritz“ ein breiterer Nutzungsmix. **Jeweils 35 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche entfallen auf Wohn- und Büroflächen.** Hinzu kommen 8000 Quadratmeter für Nahversorgung, Gastronomie, Kultur und eine Kindertagesstätte. Dieser Teil des Komplexes befindet sich derzeit noch in der Bebauungsplanphase. Diese wird voraussichtlich noch bis etwa Mitte 2026 dauern. **Die Fertigstellung des „Fritz“ ist für 2029/2030 vorgesehen.**

Beide Projektteile gehören dem in Luxemburg strukturierten Hines European Value Fund 2 (HEVF 2). **Bei der Entwicklung fungiert Hines also nicht nur als Projektentwickler, sondern auch als Investor. Darüber hinaus agiert der Konzern bei dem Projekt als Asset- und Property-Manager.**

Lovt Munich

An der Rosenheimer Straße 145 im Münchner Werksviertel entsteht aus dem ehemaligen Bürokomplex Mediaworks das Transformationsprojekt „Lovt Munich“. **In mehreren Bauabschnitten werden die einstigen Werksgebäude umfassend revitalisiert und um den Neubau „Lovt Vibe“ ergänzt.** Die Gebäudefläche wächst im Zuge der Projektentwicklung von zuvor 96 000 Quadratmetern auf 127 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche. **Die ersten beiden Bauabschnitte „Lovt Vision“ und „Lovt Vibe“ umfassen 67 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Büronutzung, 4400 Quadratmeter für Einzelhandel und Gastronomie sowie 4500 Quadratmeter für Kultur und Kreativwirtschaft.**

IMPRESSUM

Immobilienbrief
MÜNCHEN 

ISSN 2942-853X

www.immobilienbrief-muenchen.de

Chefredakteur:

Bernhard Bomke
bb@immobilienbrief-muenchen.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner
fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner
su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133
73730 Esslingen
Telefon 0711 / 35 10 910
www.unterreiner-medien.de

Der Immobilienbrief München darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienbrief München sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief München bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

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



Mit viel Grün auf den Dachflächen wird das „Lovt Munich“ auffallen, wenn es fertig ist

„Lovt Vision“ befindet sich im Bau. Die Fertigstellung erwartet Hines im zweiten Halbjahr 2027. Für das „Lovt Vibe“ wird derzeit das Bestandsgebäude abgerissen. Der Neubau soll im ersten Halbjahr 2027 fertig werden. **Das Investitionsvolumen des Gesamtprojekts, in das Hines und Union Investment Real Estate (für die offenen Publikumsfonds Uniimmo: Deutschland und Uniimmo: Europa) investiert sind, beläuft sich auf mehr als 1 Milliarde Euro.** Neben der Rolle als Co-Investor und Entwickler ist Hines beim „Lovt Munich“, zu dem noch der dritte Projektteil „Lovt View“ gehört, auch als Investment-, Asset- und Property-Manager im Einsatz.

Quartier Fürstenried West

Im Bereich Appenzeller Straße, Bellinzonastraße, Forst-Kasten-Allee und Tessiner Straße im Stadtteil Fürstenried wird das in den 1970er-Jahren entstandene Wohnquartier mit 1505 Mietwohnungen in 36 Gebäuden für knapp 3000 Bewohner um 620 Mietwohnungen erweitert. **Das erfolgt in Gestalt von Aufstockungen, Anbauten sowie von zwölf neuen Gebäuden.** Ein Drittel der neuen Mietwohnungen wird sozial gefördert sein.



Das Quartier Fürstenried West wird ein Mix aus saniertem Bestand und 620 neuen Mietwohnungen sein

Zum Bestand im Umfang von 125 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche kommen im Zuge der Quartiersentwicklung „Fürstenried West“ 71 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche hinzu. Davon entfallen 61 500 Quadratmeter auf Wohnen, 3300 Quadratmeter auf gewerbliche Nutzung sowie 6200 Quadratmeter auf Nutzungen für Kinderbetreuung.

Seit Februar 2023 ist der neue Bebauungsplan für das Areal rechtskräftig, die Baurechtschaffung ist abgeschlossen. Fünf Aufstockungen sind mittlerweile fertiggestellt und erste Sanierungen im Bestand sind abgeschlossen. **Derzeit befinden sich drei neue Gebäude sowie die Quartiersgarage und vier weitere Aufstockungen im Bau.** Hines erwartet die Fertigstellung der Quartiersentwicklung bis etwa 2030. Das Unternehmen ist bei dem Projekt als Entwickler und Asset-Manager involviert. **Das Quartier gehört zum Immobilienbestand der Bayerischen Versorgungskammer (BVK).** ■