

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Bayerischer Immobilientag

- Welche Hürden Projektentwickler nehmen (müssen)
- Was Bayerns Modernisierungsgesetze bringen
- Wer 10 % Sonderabschreibung vorschlägt
- Wie viel Geld vom Bund der Branche helfen könnte

Seite 8

Markt

- Fallende Preise für Einfamilienhäuser

Seite 9

Veranstaltung I

- A³-Marktgespräch Immobilien in Augsburg

Seite 10

Veranstaltung II

- Münchner auf der Mipim in Cannes

Seite 11

Forschung & Lehre

- Onlineseminar zu KI in der Immobilienwirtschaft

Seite 12

Marktbericht Zinshäuser

- Wie stark das Geschäft anzieht
- Welche Preise gezahlt werden

Seite 13

Vermietung I

- Uniqlo kommt nach München

Seite 14

Vermietung II

- Ovol zieht nach Feldkirchen

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Immer Nummer eins zu sein, kann mit der Zeit langweilig werden. Aber es gibt Methoden, das zu vermeiden. Immowelt hat jüngst eine gefunden. Die Vermittlungsplattform beschränkte sich bei einer Markterhebung zu Einfamilienhäusern auf die 294 Landkreise in Deutschland – und zack war München raus. Allerdings nicht so ganz. Es gibt ja auch den Landkreis München – und schon war es wieder passiert. **Wo in Deutschland liegen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser am höchsten? Genau, im Landkreis München.** Die Plätze zwei und drei gehen an die nahe gelegenen Landkreise Miesbach und Starnberg. **Auch der Landkreis Fürstenfeldbruck bekam einen Superlativ ab.** Dort war der durchschnittliche Preisverfall bei Einfamilienhäusern von März 2022 bis März 2025 bundesweit am höchsten. Er betrug 16,8 Prozent. Damit lag der Rückgang im Kreis der Brucker fast dreimal so hoch wie im Landkreis Miesbach (–6,2 Prozent).



Beim Bayerischen Immobilientag des BFW-Landesverbandes Bayern schickten sich zahlreiche Teilnehmer an, auf etwas andere Weise Erste zu sein. In dem Fall die Ersten, die in der Glaskugel sehen, was wohl bei den Koalitionsverhandlungen in Berlin und vom gerade beschlossenen 500-Milliarden-Euro-Sonderschuldenpaket zur Investitionsoffensive im Bereich Infrastruktur für die bayerische Immobilienwirtschaft rausspringen könnte. **Trotz aller kurzen Drähte von BFW-Spitzenleuten und bayerischen Landespolitikern zu Entscheidungsträgern auf Bundesebene war es für Gewissheiten noch zu früh.** Aber Erwartungen gab es umso mehr. Josef Schmid (CSU) sagte, er rechne fest mit „einem gehörigen Schub“ für geförderten Wohnungsbau in Bayern. **Und Jürgen Mistol (Grüne) ist schon mal voller Vorfreude auf einen Geldsegen des Bundes für den immer länger dauernden und teurer werdenden Bau der zweiten S-Bahn-Stammstrecke in München.**

Ganz anders die Perspektive von drei Projektentwicklern aus der Metropolregion München. Sie brauchten auf der BFW-Veranstaltung im Hotel Andaz – also knapp außerhalb des Reviers vom Monaco Franze – keine Glaskugel, sondern erzählten aus ihrer real existierenden Praxis. Das war Anschauungsunterricht vom Feinsten für Leute, die erfahren wollten, was ist – und nicht, was sein sollte. **Wenn Sie das gelesen haben, wissen Sie alles über Brutersatztürme, Carsharing-Ratschläge aus dem Münchner Rathaus für Fünffamilienhäuser, Widerstände gegen ansonsten sakrosankte Wärmepumpen, viel Elend bei der Teilung und/oder Vereinigung von Flurstücken sowie, kein Witz, ein behördlich verlangtes Lüftungsgutachten für die Tiefgarage eines Hauses mit drei Wohnungen.**

Bleiben Sie heiter!

Es grüßt Sie ganz herzlich

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur



Vier bayerische Landespolitiker debattierten auf dem Bayerischen Immobilitag in München viel über die Koalitionsgespräche auf Bundesebene und die 500 Infrastruktur-Milliarden (von links): Josef Schmid (CSU), Martin Behringer (Freie Wähler), Jürgen Mistol (Grüne) und Florian von Brunn (SPD)

Die Wahrheit der Immobilienwirtschaft liegt in Ellgau, München und Berlin

Als der BFW-Landesverband Bayern vergangene Woche zum Bayerischen Immobilitag ins Hotel Andaz im Münchner Stadtteil Schwabing lud, hatten sich zu dem Event 280 Teilnehmer angemeldet. Das entspricht numerisch fast einem halben Bundestag. Der Vergleich passt diesmal, denn: So sehr im Mittelpunkt der Veranstaltung aktuelle Markteinschätzungen zur Immobilienwirtschaft in Bayern im Allgemeinen und im Großraum München im Besonderen standen, so sehr richtete sich der Blick in vielen Beiträgen auf die Koalitionsverhandlungen im Bund. Kein Wunder, denn dort könnte es um viele Milliarden Euro für den Wohnungsbau gehen, um weniger Bürokratie und weniger Steuern für (Immobilien-)Unternehmen, um eine Vereinheitlichung von Baustandards und um konkrete Signale zu gewünschten Energiestandards bei Gebäuden. Was immer dort am Ende beschlossen wird, es könnte auch konkrete Auswirkungen aufs Immobiliengeschäft in München, Ingolstadt, Landshut, Rosenheim oder Ellgau (Landkreis Augsburg) haben.

Stichwort Ellgau: Dort befindet sich eines der Bauprojekte, die auf dem Bayerischen Immobilitag zum Praxisteil gehörten und anschaulich machten, wie die konkrete Wirklichkeit für Bauträger aussieht. **Diesmal standen Projektentwicklungen in Bad Feilnbach, München und eben Ellgau im Mittelpunkt, um Erfahrungen aus urbanen und ländlichen Räumen zusammenzutragen.** Jens Ludwig, Niederlassungsleiter Region Süd des Mönchengladbacher Projektentwicklers Dornieden, illustrierte anhand des Baus von sechs Reihenhäusern und zwölf Doppelhaushälften in Ellgau, dass zum Alltag eines Bauträgers in einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde der

behördlich verlangte Bau von Brutersatztürmen, jeder so groß wie eine Garage, gehören kann.

Zwei Brutersatztürme, ein Schwalbenpaar und die Archäologen

Hintergrund in diesem Fall: **Die 18 Wohneinheiten entstehen auf dem Grundstück eines vormaligen Bauernhofs.** Der wird nach



Gastgeber Andreas Eisele freute sich über 280 Anmeldungen

der Anfang 2025 erteilten Baugenehmigung derzeit abgerissen, aber die Rauch- und Mehlschwalben, die dort genistet hatten, sollen alternative Nistplätze erhalten. In diesem Fall gleich derer zwei. Bis Ende



Fotos: © Stefan Obermeier

Drei Bauträger und Projektentwickler, die sich unter anderem mit Projekten in Bad Feilnbach, München und Ellgau auskennen (von links): Max von Bredow (MVB Baukultur), Marian Dietzel (Domino Bau- und Handels GmbH) und Jens Ludwig (Dornieden Projektentwicklung)

März müssen sie stehen. Kein leichtes Unterfangen, wenn zugleich die Auflage kommt, Archäologen auf dem Grundstück graben zu lassen.

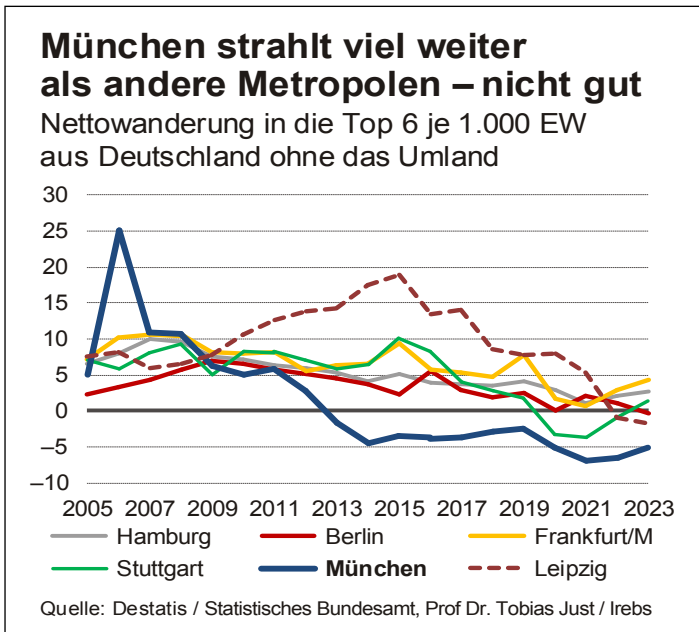
Die Hürde mit komplizierter Bodenordnung ist genommen

Ludwig ist dennoch guter Dinge, die Wohnhäuser auf dem fast 7000 Quadratmeter großen Grundstück alsbald bauen zu können, zumal auch die Hürden zur Versorgung der Häuser mit Wasser und

Ben Gemeinde bevorzugt an Interessenten aus der Umgebung zu vergeben.

„Das kann ein Traum sein oder ein Alptraum“

Ludwig kennt sich gleichermaßen mit Entwicklungen in großen Städten und kleinen Gemeinden aus und benannte einen wesentlichen Vorteil von Entwicklungen in nicht so großen Kommunen: **„Eine Baugenehmigung gibt es auf dem Land in der Regel schneller. Das dauert in München auf jeden Fall länger.“** Zwar hänge immer viel an den konkreten Personen in den örtlichen Verwaltungen. „Das kann ein Traum sein oder ein Alptraum“, so Ludwig. Doch die Vielzahl der Vorgaben von oben machten das Leben ebenfalls nicht leichter. Ganz im Gegenteil. Ein Beispiel aus Baden-Württemberg. Dort, so schilderte er, genieße der Naturschutzbund ein einjähriges Einspruchsrecht, wenn etwa eine Streuobstwiese von einem Bauprojekt betroffen sei. **„Streuobstwiesen sind in Baden-Württemberg inzwischen geschützt als Maultaschen“**, sagte der Entwickler.



München ist im Vergleich die einzige deutsche Großstadt, die schon viele Jahre netto Bewohner an andere Regionen in Deutschland verliert

Strom sowie mit zunächst komplizierter Bodenordnung (Teilung und Vereinigung von Flurstücken) mittlerweile genommen sind. **Dornieden strebt an, die Wohneinheiten in der 1200 Einwohner gro-**

Wohnungen im Stadtteil Nymphenburg ab 2,4 Millionen Euro

Weder mit Streuobstwiesen noch mit Maultaschen, sondern mit kleineren Wohnanlagen hat Marian Dietzel, geschäftsführender Gesellschafter der Münchner Domino Bau- und Handels GmbH, zu tun. **Ein Dutzend Projekte mit meist etwa einer Handvoll Wohnungen hat das Familienunternehmen derzeit in Arbeit.** Darunter befindet sich ein Projekt mit fünf Wohnungen an der Kemnatenstraße im Münchner Stadtteil Nymphenburg. Die barrierefreien Wohnungen haben 136 bis 224 Quadratmeter Wohnfläche, sind für 2,4 Millionen bis 4,5 Millionen Euro zum guten Teil bereits verkauft und sollen im Herbst 2026 fertig werden. Münchner Besonderheit: Die bisherigen Käufer erwarben ihre Wohnungen ohne Fremdfinanzierung. **Typische Käufer bei Domino sind Family Offices „oder wohlhabende In-**



Wenn der BFW-Landesverband Bayern zum Bayerischen Immobilitätstag lädt, lassen sich viele geladene Gäste nicht zweimal bitten

dividuen“. Das Unternehmen konzentriert sich auf München. „Wir kaufen alte Häuser, reißen sie ab und bauen auf den Grundstücken neue Wohnungen“, umreißt Dietzel das Geschäftsmodell.

Kleinere Wohnprojekte: Schneller, aber teurer

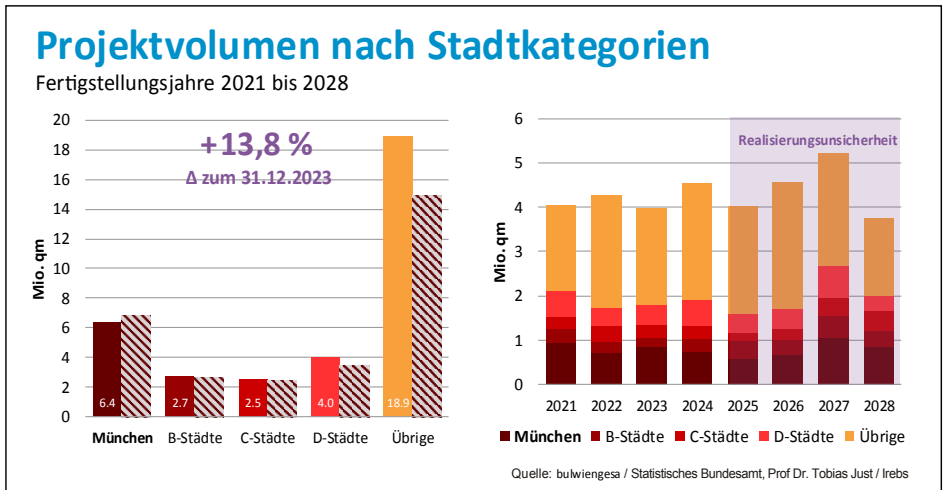
Er nennt eine Reihe von Vorteilen, die mit den eher kleinen Projektgrößen verbunden seien. „Wir haben wesentlich kürzere Planungs- und Bauzeiten“, sagt er. Baurechtsfragen seien bei kleineren Größenordnungen ebenso weniger komplex wie der Umgang mit angrenzenden Nachbargrundstücken. Nachteilig seien auf den ersten Blick vielleicht die höheren Kosten. „Wenn wir in München fünf Wohneinheiten mit Tiefgarage bauen, sind wir ganz schnell bei Baukosten von über 6000 Euro pro Quadratmeter“, rechnet er vor. Zuzüglich Grundstückskosten. Mit Blick auf die höchst solvente Klientel in der Landeshauptstadt aber löst sich dieser potenzielle Nachteil üblicherweise rasch in Wohlgefallen auf.

Stadt empfiehlt Carsharing für Haus mit fünf Wohnungen

Dietzel hätte die BFW-Veranstaltung wahrscheinlich allein unterhalten können mit Beispielen aus dem Alltag, die irgendwo zwischen Bürokratie und Abenteuer angesiedelt sein könnten. Da schlägt die Lokalbaukommission anstelle von Stellplätzen oder Tiefgaragen für ein Gebäude mit fünf Wohnungen Carsharing und E-Bikesharing vor. Dietzel: „So etwas ist nicht realistisch.“ **Eine große Unbekannte seien zudem immer wieder Nachbarn, „die das Baurecht anfechten“.** Bis darüber entschieden sei, vergingen oft Jahre – auch weil die Urheber der Anfechtung ein Jahr Zeit hätten, ihre Einwände zu begründen.

Auflage: Lüftungsgutachten für Tiefgarage in Haus mit drei Wohnungen

Für die Tiefgarage eines Dreifamilienhauses verlangte die Verwaltung plötzlich ein Lüftungsgutachten. „Da müssen Sie erst mal einen Lüftungsgutachter finden“, so Dietzel. **Selbst beim Thema Wärmepumpe könne es schwierig werden.** In einem Fall habe die Stadt zunächst eine Wärmepumpe, die Grundwasser nutzt, abgelehnt, dann jedoch auch den Alternativvorschlag, eine Wärmepumpe vorzusehen, die mit Luft arbeitet.



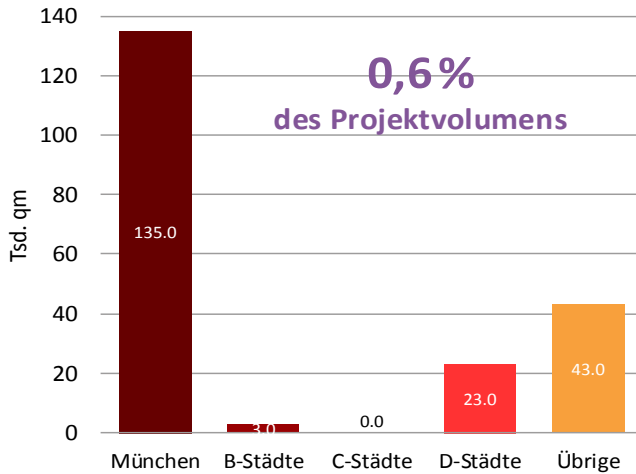
Zahlen von Bulwiengesa zeigen: Das Gros der Projektentwicklungen in Bayern findet in ländlichen Regionen statt – also auch jenseits von D-Städten wie Landshut oder Rosenheim

Bayern: Große Modernisierungsgesetze, kleine Folgen

Aber Dietzel hatte auch ein Beispiel dafür parat, wie die sogenannten Modernisierungsgesetze der bayerischen Staatsregierung durch Änderungen in der Landesbauordnung wenigstens hier und da zur Entbürokratisierung beitragen können. **Nunmehr ist ein Spielplatz**

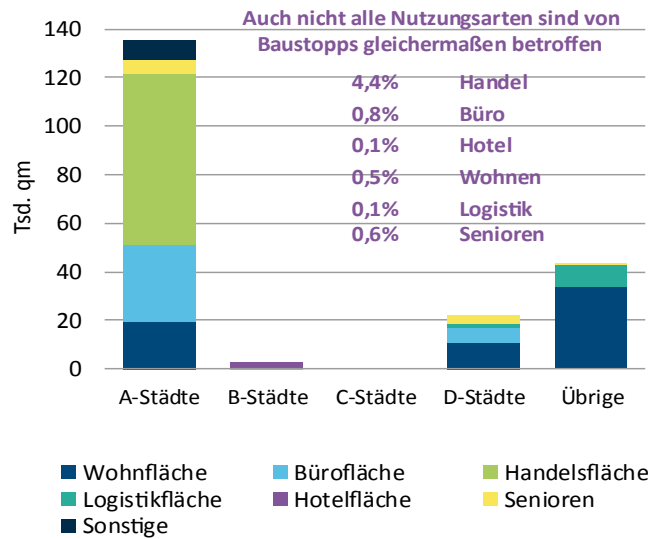
Baustopps in Bayern: Snapshot 2. Halbjahr 2024

Betroffenes Projektvolumen nach Stadtkategorien



Quelle: bulwiengesa / Statistisches Bundesamt, Prof Dr. Tobias Just / Irebs

Betroffenes Projektvolumen nach Nutzungsarten und Stadtkategorien



Zwei Drittel der gestoppten Projektflächen in Bayern befinden sich in München. Welche das primär sind, zeigt ein Spaziergang vom Hauptbahnhof zum Marienplatz

erst für Immobilien ab sechs Wohnungen vorgeschrieben, zuvor galt die Spielplatzpflicht bereits ab vier Wohnungen. Das heißt, Domino profitiert künftig bei einem Beispiel wie im Stadtteil Nymphenburg von dieser Änderung.

MVB schwört auf frühe Bürgerbeteiligung, nicht nur in Bad Feilbach

Drittes Beispiel: Das Quartiersprojekt „Tannenhof“ in Bad Feilbach (Landkreis Rosenheim) von MVB Baukultur, Kolbermoor. Max von Bredow, geschäftsführender Gesellschafter, nutzte das bereits vollendete Projekt als Beispiel für gelungene Bürgerbeteiligung. „Wir vereinbaren bei unseren Projekten mit dem Bürgermeister immer als Erstes eine Bürgerbeteiligung“, so von Bredow. Dieses Format, so sein dringender Rat, müssten Bauträger sehr ernst nehmen und das, was sie dort präsentieren, auch tatsächlich so umsetzen. Er brach auf dem Bayerischen Immobilitätstag eine Lanze für die Zusammenarbeit mit den Ämtern in ländlichen Regionen. **Zwar sei die Bürokratie in Deutschland „ein Drache mit drei Köpfen“, aber es seien gar nicht unbedingt die Behörden, die bei Bauprojekten hinderlich sein könnten, sondern klagewütige Bürger.**

52 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und betreutes Wohnen

Beim „Tannenhof“ aber lief offenbar alles glatt, auch dank der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist von Bredow überzeugt. Nach Plänen von Hölzl Knotte Frischholz Architektur und Gestaltung entstanden **auf dem brachliegenden Gelände einer ehemaligen Kurklinik in der Ortsmitte der knapp 9000 Einwohner zählenden Gemeinde 52 Wohnungen**, eine Kindertagesstätte, Räume für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, Büros für die Nachbarschaftshilfe sowie Begegnungsstätten.

Vorschlag: 10 Prozent Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau

Auf ihre Wünsche an die erwartete neue Bundesregierung angesprochen, äußerten die drei Bauträger die Sehnsucht nach weniger Bürokratie. Dietzel glaubt indes nicht daran, dass viele Regelungen



BFW-Geschäftsführer Andreas Beulich: „Dramatisch weniger Baustarts für Wohnungen“

entfallen werden. Und falls sie doch entfallen würden, rechnet er nicht damit, dass das dann den Alltag von Bauträgern nennenswert einfacher machen könnte. **„Wir brauchen vielmehr Veränderungen im Mindset“, sagte er. „Sonst kommen wir nicht weiter.“** Damit meint er so etwas wie alltagstauglichen Realismus und Mut zu Entscheidungen in Behörden. Der Domino-Chef schlägt zur Ankurbelung des Wohnungsbaus eine Sonderabschreibung von 10 Prozent vor. „Dann kann es meinerseits auch eine Vorgabe geben, dass die Wohnungen mindestens 15 Jahre Mietwohnungen bleiben müssen.“ Generell müssten die Preise deutlich sinken. Die von Grundstücken

ohnehin, aber auch die beim Bau. Und für Investoren hatte er noch einen Tipp. **„Als Investor würde ich in den Speckgürtel von Metropolen gehen, aber nicht ganz ins Ländliche.“**

Sehnsucht nach Zuverlässigkeit bei Fördermitteln

„Wir unterstützen jeden Bürokratieabbau“, sagte Ludwig, der Dornieden-Süd-Chef. Er rechne trotz des 500 Milliarden Euro großen Kreditpakets des Bundes für Investitionen in die Infrastruktur noch mit ein,



Heike Piasecki: 2024 gab es in München 6 Prozent weniger Projektvolumen als 2023

zwei schwierigen Jahren. **Von Bredow wünschte sich in Behörden „mehr positives Projektmanagement“ und „weniger Beamte, die nur darauf achten, dass Gesetze eingehalten werden“.** Zudem wünscht er sich von der neuen Bundesregierung mehr Zuverlässigkeit bei Fördermitteln, also dass es sie nicht nur für Stunden oder Tage geben möge, sondern für Bauträger langfristig einplanbar. Und er plädierte dafür, beim Wohnungsbau die Mehrwertsteuer wenigstens zu halbieren.

Landespolitiker erwarten Geld für Wohnen und zweite Stammstrecke

Vier Politiker aus dem Bayerischen Landtag schauten bei einer Diskussionsrunde in die Glaskugel, was die Koalitionsverhandlungen in

Berlin und das 500 Milliarden Euro schwere Infrastrukturpaket wohl an Verheißungen für die hiesige Immobilienwirtschaft mit sich bringen könnten. Josef Schmid (CSU) äußerte die Erwartung an den Bund, „einen erklecklichen Betrag für geförderten Wohnungsbau“ bereitzustellen. **Die mehr als 1 Milliarde Euro zur Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus in Bayern (Mix aus Bundes- und Landesmitteln) müssten ausgebaut werden. „Ich bin sicher, da kommt ein gehöriger Schub“,** so Schmid. Florian von Brunn (SPD) rechnet fest damit, die schwarz-rote Koalition in spe werde Baustandards vereinfachen und einen Konsens zum Bürokratieabbau finden. Jürgen Mistol (Grüne) äußerte die Erwartung, aus dem Infrastrukturpaket werde Geld in das Großprojekt der zweiten Stammstrecke in München fließen.

Infrastrukturpaket I: Eisele erwartet mehr Immobilientransaktionen

Gastgeber Andreas Eisele, Präsident des BFW-Landesverbands Bayern, berichtete, aus den Koalitionsverhandlungen höre er, es werde intensiv über verbesserte Investitionsbedingungen diskutiert. Ob das über steuerliche Komponenten oder auf andere Weisen erfolge, sei noch offen. **Sodann erwartet Eisele aufgrund der vielerorts erforderlichen energetischen Sanierungen deutlich mehr Immobilienverkäufe.** Diese könnten auch die Folge des Infrastrukturpakets und der Lockerungen bei der Schuldenbremse sein. Konkret: Er erwarte einen positiven Konjunkturimpuls, „der zu mehr Transaktionen führen könnte“.

Infrastrukturpaket II: Bauen wird teurer

Allerdings sieht der Präsident auch die Nachteile der zusätzlichen Staatsschulden. „Bei Finanzierungen sehen wir die Folgen schon“, verwies er auf die um bis zu 50 Basispunkte gestiegenen Immobilienfinanzierungszinsen. „Das heißt, Bauen wird teurer.“ Das werde es zudem auch deswegen, weil die Baubranche ihre Kapazitäten nicht so schnell hochfahren könne. **Wenn aus dem 500-Milliarden-Euro-Paket ein Großteil in den Tiefbau fließe, wovon auszugehen sei, dann profitiere der Hochbau eher weniger.**

Andreas Beulich, Geschäftsführer des BFW-Bundesverbands, ergänzte, bei den Koalitionsverhandlungen in Berlin gehe es sowohl um

**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



Tobias Just, Chef der Irebs, sagt für München weiter steigende Wohnungsmieten voraus

mietrechtliche Regulierungen wie die Mietpreisbremse als auch um Entlastungen dafür, den Wohnungsbau anzukurbeln. Die Dringlichkeit des letztgenannten Aspekts illustrierte er anhand von Bulwiengesa-Zahlen. **Danach sank die Zahl der Baustarts für Wohnungen in Deutschland in den Jahren 2023 und 2024 dramatisch.** Im zweiten Quartal 2024 lag der Umfang der Baustarts (gemessen in Quadratmetern Wohnfläche) nur noch bei etwa einem Fünftel dessen, was im zweiten Quartal 2022 begonnen wurde.

Die meisten Projektentwicklungen gibt es jenseits der Städte

Noch viel mehr Bulwiengesa-Zahlen hatte Heike Piasecki mitgebracht. Sie ist Bulwiengesa-Chefin in München und bestätigte für Bayern den massiven Rückgang des Baustartvolumens. **2021 sei in Bayern mit dem Bau von 17 300 Wohnungen begonnen worden, 2024 waren es nur noch 5300 Wohnungen.** Beim Projektentwicklungsvolumen (alle Nutzungsarten) in Bayern fällt ihren Zahlen zufolge auf, dass es in München im vergangenen Jahr um gut 6 Prozent schrumpfte, während es vor allem in ländlichen Regionen des Freistaats stark zulegte. Piasecki: „Mehr als 50 Prozent der Projektentwicklungsfläche finden sich außerhalb der Städte.“ Also auch außerhalb von Standorten wie Landshut oder Rosenheim. In die Statistik fließt ein, was bis spätestens 2028 fertig wird.

Zwei Drittel der Baustoppflächen in Bayern befinden sich in München

Alles in allem wuchs das Projektvolumen in Bayern im vergangenen Jahr gegenüber 2023 um 13,8 Prozent auf 34,4 Millionen Quadratmeter. Von Baustopps war in Bayern laut Piasecki vor allem München betroffen. Geplante 135 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche werden dort derzeit nicht weitergebaut. Das ist doppelt so viel wie die Fläche, die bayernweit außerhalb Münchens derzeit nicht gebaut

wird. Oder anders gesagt: Zwei Drittel der Projektflächen, auf denen derzeit nichts vorangeht, befinden sich in der Landeshauptstadt.

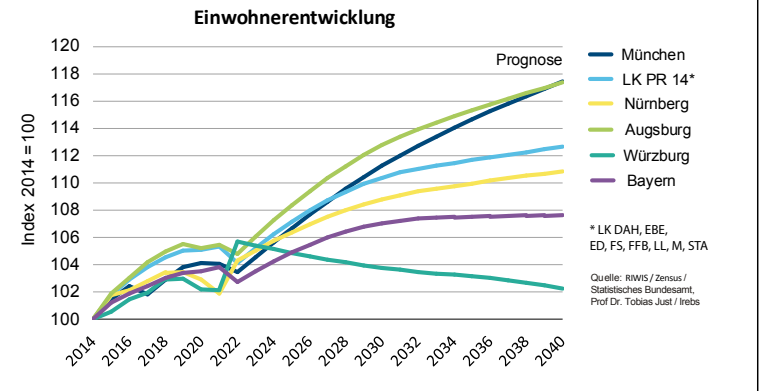
Viele Wegzüge aus München ins Umland oder noch viel weiter

Auf ein besonderes München-Phänomen wies Tobias Just, Geschäftsführer der Irebs Immobilienakademie, hin. Dort gebe es eine auffallende Verdrängung von Bewohnern ins Umland und auch in andere Gegenden Deutschlands. **„So etwas sehen wir bei anderen Städten in Deutschland nicht“**, sagt Just. Seine Begründung für diesen Befund: Zu wenig Wohnungsbau in München und zu teures Wohnen. Also zögen etwa Familien bis zu zwei oder drei Landkreise weiter. Dort blieben sie dann mindestens 30 Jahre. München verliere solche Bewohner also dauerhaft. Und der Trend werde wohl anhalten, denn: „Die Wohnungsmieten werden weiter steigen.“

Immobilienbanken: Viele Anfragen wegen Notfällen oder Absicherung

Der Professor führte zudem aus, Immobilienbanken registrierten vermehrte Nachfragen von zwei Kundengruppen. Die eine Gruppe brauche offenbar Rettungsfinanzierungen, wie er sagte, und die andere wolle sich in offenkundig als sehr unsicher empfundenen Zeiten mit sehr langen Kreditlaufzeiten langfristig absichern. **Just empfahl Immobilienunternehmen, sich beim Thema Zinsen nicht allzu**

Arbeitsplatzorientierte Zuwanderung und zunehmende Singularisierung erfordern nachfragegerechte Wohnungen



Stärkstes Bevölkerungswachstum bis 2040 in Augsburg und München

sehr darauf zu verlassen, dass diese noch nennenswert sinken könnten. Statt abzuwarten, riet er: „Handeln Sie jetzt!“

Mit Blick auf die Koalitionsverhandlungen in Berlin argumentierte er, man möge sich bei den Bemühungen um weniger CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor lieber „auf die Dreckschleudern konzentrieren“, statt auf ein paar Leuchtturmprojekte zu setzen. Mit anderen Worten: **„Es ist besser, wenn wir fördern, Gebäude von 300 auf 100 Kilowattstunden Energiebedarf pro Quadratmeter und Jahr zu bringen“**, sagte er. Das bringe ungleich mehr, als zu glauben, „wir könnten die Welt retten, wenn wir bei Neubauten von 50 auf 30 Kilowattstunden gehen“. ■

MARKT

Einfamilienhäuser: Oberbayern trotz starker Preisrückgänge weiter am teuersten

Angebotspreise für Häuser in den Landkreisen

Landkreis	Angebotspreis 1. März 2022 (pro m ²)	Angebotspreis 1. März 2025 (pro m ²)	Preisentwicklung 2022 – 2025	Anteil angebotener Häuser mit Energieeffizienz- klassen F, G, H
Aichach-Friedberg	4.606 €	3.871 €	-16,0 %	42 %
Altötting	3.300 €	2.934 €	-11,1 %	52 %
Augsburg	4.294 €	3.790 €	-11,7 %	51 %
Bad Tölz-Wolfratshausen	6.704 €	6.194 €	-7,6 %	36 %
Dachau	6.661 €	5.707 €	-14,3 %	38 %
Dillingen an der Donau	2.746 €	2.578 €	-6,1 %	41 %
Dingolfing-Landau	2.736 €	2.441 €	-10,8 %	41 %
Donau-Ries	2.533 €	2.513 €	-0,8 %	57 %
Ebersberg	7.114 €	6.204 €	-12,8 %	28 %
Eichstätt	3.734 €	3.288 €	-11,9 %	38 %
Erding	5.340 €	4.650 €	-12,9 %	28 %
Fürstentfeldbruck	7.197 €	5.988 €	-16,8 %	32 %
Garmisch-Partenkirchen	6.274 €	6.001 €	-4,4 %	32 %
Kelheim	3.279 €	2.974 €	-9,3 %	45 %
Landsberg am Lech	5.538 €	4.661 €	-15,8 %	26 %
Landschut	3.458 €	3.117 €	-9,9 %	55 %
Miesbach	8.066 €	7.563 €	-6,2 %	36 %
Mühldorf am Inn	3.606 €	3.144 €	-12,8 %	41 %
München	8.924 €	7.683 €	-13,9 %	38 %
Neuburg-Schrobenhausen	3.727 €	3.254 €	-12,7 %	43 %
Ostallgäu	3.864 €	3.409 €	-11,8 %	41 %
Pfaffenhofen an der Ilm	4.318 €	3.777 €	-12,5 %	35 %
Rosenheim	5.619 €	5.068 €	-9,8 %	25 %
Starnberg	8.462 €	7.383 €	-12,8 %	29 %
Traunstein	4.525 €	4.180 €	-7,6 %	40 %
Weilheim-Schongau	5.321 €	4.655 €	-12,5 %	42 %

Quelle: Immowelt

Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser sind nach Zahlen von Immo- welt in den Landkreisen rund um München seit 2022 zwar vielerorts stark zurückgegangen. Dennoch zählen viele Regionen in Oberbayern

nach wie vor zu den teuersten in Deutschland. Der Analyse der Zahlen zu den Stichtagen 1. März 2022 und 1. März 2025 zufolge fielen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser in keinem der 294 deutschen Landkreise so stark wie im Kreis Fürstentfeldbruck (-16,8 % auf durchschnittlich 5988 Euro/m²). Zu den fünf Kreisen mit den stärksten Preisrückgängen gehören auch Aichach-Friedberg (-16 % auf 3871 Euro/m²) und Landsberg am Lech -15,8 % auf 4661 Euro/m²). Betrachtet wurden die Zahlen für standardisierte Bestandseinfamilienhäuser (5 Zimmer, Baujahre 1945 bis 1970, 600 m² Grundstücksfläche). Zudem wurde für jeden Landkreis der Anteil angebotener Häuser mit einer Energieeffizienzklasse schlechter als E (also F, G und H) ermittelt.

Trotz der deutlichen Preisrückgänge sind Einfamilienhäuser vielerorts in Oberbayern so teuer wie sonst nirgends in Deutschland. Die 14 hochpreisigsten Landkreise befinden sich laut ImmoWelt genau dort. Am teuersten sind Einfamilienhäuser im Landkreis München (-13,9 % auf 7683 Euro/m²). Es folgen die Landkreise Miesbach -6,2 % auf 7563 Euro/m²) und Starnberg (-12,8 % auf 7383 Euro/m²). In den Landkreisen Ebersberg und Bad Tölz-Wolfratshausen werden im Schnitt etwa 6200 Euro/m² verlangt.

Derweil ist der energetische Standard von Einfamilienhäusern in hochpreisigen Gegenden im Schnitt offenbar deutlich besser als in Regionen Deutschlands, in denen Einfamilienhäuser besonders günstig sind. Der Analyse zufolge lag der Anteil der Bestandshäuser mit den Energieeffizienzklassen F, G und H im Landkreis München zuletzt bei 38 %, in den Kreisen Bad Tölz-Wolfratshausen und Miesbach bei jeweils 36 %, im Kreis Starnberg bei 29 % und im Kreis Ebersberg bei 28 %. Zum Vergleich: Im Landkreis Holzminden (Niedersachsen) liegt der Anteil von Häusern mit schlechter Energieeffizienz bei 78 %. Das ist der höchste Wert im Vergleich aller Landkreise.

UNTERNEHMEN

Baywobau sichert sich Anteile an Domicil Real Estate



Foto: Domicil

Arbeiten künftig enger zusammen (von links): Daniel Preis (Vorstand Domicil Real Estate), David Hofmann (geschäftsführender Gesellschafter Baywobau) und Klaus Schmitt (Vorstandsvorsitzender Domicil Real Estate)

Der Münchner Projektentwickler Baywobau hat sich im Zuge einer Call-Option mit 8,4 % an der ebenfalls in München ansässigen Domicil Real Estate beteiligt. Die Beteiligten sprechen vom „Auftakt einer strategischen Partnerschaft“. Beide Unternehmen verband zuvor bereits eine wirtschaftliche Zusammenarbeit in Gestalt einer von der Baywobau zur Verfügung gestellten Unternehmensfinanzierung in Höhe von 10 Millionen Euro. Das Immobilien- und Investmentunternehmen Domicil Real Estate verspricht sich

von der Kooperation das Erreichen seiner eigenen Wachstumsziele, während die Baywobau in der Beteiligung einen „konsequenten Schritt im weiteren Ausbau unseres Portfolios“ sieht. Neben der Baywobau halten auch Roland Berger, der Konzern Versicherungskammer, die Privatbank Donner & Reuschel, die Versicherungsgruppe „Die Bayerische“ sowie der Unternehmensgründer Khaled Kaissar Beteiligungen an der Domicil Real Estate.

Insolvenzverfahren beim Münchner Bankhaus Obotritia eröffnet

Die Finanzaufsicht Bafin hat beim Amtsgericht München einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das in München ansässige Bankhaus Obotritia gestellt. Die Bafin begründet den Schritt mit der Feststellung, das Bankhaus sei „nicht mehr in der Lage, die Einlagen seiner Kunden vollumfänglich zurückzuzahlen“. Mittlerweile hat das Amtsgericht das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Instituts eröffnet und Rechtsanwalt Michael Jaffé zum Insolvenzverwalter bestellt. Die Einlagen der verbliebenen 1300 Kunden des Bankhauses sind über die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken (EdB) mindestens bis zu einer Höhe von jeweils 100 000 Euro gesichert. Laut Bafin kann die Entschädigungssumme „in besonderen Ausnahmefällen“ auch höher liegen.

VERANSTALTUNGEN

Augsburg: Debatte über Wohnungsbau und Karstadt-Nachnutzung



Beim A³-Marktgespräch Immobilien auf dem Augsburger Messegelände diskutierten zahlreiche einheimische Fachleute über die konkreten Marktentwicklungen in der Fuggerstadt. Einer der Befunde: Zu wenig Wohnungsbau

„Der dringend benötigte Wohnungsbau stellt eine der größten Herausforderungen für Augsburg dar“, betonte Stephan Deurer, Geschäftsführer der Augsburger Unternehmen Eco Office und Eco Residential, beim A³-Marktgespräch Immobilien, dem etwa 70 Fachbesucher beiwohnten. Deurer unterstrich bei dem Gespräch, das zum Programm der Immobilienmesse auf der Messe Augsburg gehörte, die aus seiner Sicht bestehende Dringlichkeit gemeinsamer Anstrengungen von Politik und Wirtschaft, beim Wohnungsbau voranzukommen. Als Stellschrauben für eine Behebung der Wohnknappheit nannte er unter anderem schnellere Genehmigungsverfahren und die Verdichtung im Gebäudebestand.

Dass der Augsburger Wohnungsmarkt trotz eines Rückgangs der Preise um etwa 20 Prozent stabil geblieben sei, habe mit der ungebrochenen Nachfrage zu tun, war eine der Quintessenzen eines Panels mit Immobilienexperten, die über die Herausforderungen und Perspektiven des Augsburger Immobilienmarktes diskutierten. Mit dabei waren Alexander Diehl (Brixx Projektentwicklung), Wolfgang Hübschle (Wirtschaftsreferent Stadt Augsburg), Andreas Klein (Stadtsparkasse Augsburg), Dominik Lange (Peter Wagner Immobilien) und Oliver Rohr (Bulwiengesa). Eines der wesentlichen Themen der Runde war die als schwierig eingeordnete Nachnutzung der Karstadt-Immobilie in der Augsburger City. Die weitere Nutzung stelle sich als schwierig heraus, weil bauliche Gegebenheiten wie etwa die Raumtiefen, Belange des Brandschutzes sowie steuerliche Aspekte wie etwa die 19 Prozent Mehrwertsteuer beim Wohnungsbau hohe Hürden darstellten. Auch über eine mögliche Hotelnutzung wurde gesprochen. Auf jeden Fall werde der Einzelhandelsflächenanteil in dem Komplex künftig reduziert. Womöglich werde er auf das Erdgeschoss beschränkt, sodass für die darüberliegenden Geschosse auf jeden Fall alternative Nutzungen gefunden werden müssten.

Family Offices beleben den Augsburger Transaktionsmarkt

Die Runde widmete sich überdies dem Thema Büroimmobilien. **Mittelfristig, so zeichne es sich ab, werde die Pipeline der Projektentwick-**

lungen in diesem Sektor ausdünnen. Einer der Gründe: Die Anforderungen von Banken an die Vorvermietungsquoten seien stark gestiegen, sodass weniger spekulative Büroflächen entstehen würden. Während klassische institutionelle Investoren weiterhin „sehr selektiv agieren“, nutzten eigenkapitalstarke Family Offices, die sehr langfristige Anlagestrategien verfolgten und mit geringeren Ausschüttungsrenditen leben könnten, die aktuellen Marktbedingungen. Sie sorgten mithin für etwas mehr Belebung auf dem Augsburger Transaktionsmarkt.

Rüstungsindustrie: Chance für Logistikimmobilien

Die Chance zu ein bisschen mehr Aktivität im Transaktionsgeschäft bestätigte Marktforscher Rohr von Bulwiengesa. Generell aber befand er: „Der Immobilienmarkt in Augsburg erfährt ähnliche Schwierigkeiten wie in anderen deutschen Städten und befindet sich nach wie vor in einem herausfordernden Marktumfeld.“ Allerdings zeigten die monatlichen Umfragen für den Immobilienklimaindex der Deutschen Hypo, dass sich die Stimmung langsam aufhelle. Am positivsten sei das Immobilienklima im Wohnungssektor. Das erklärte Rohr mit der Stabilisierung der Kaufpreise bei zugleich steigenden Mieten. Ganz leichte Aufwärtsbewegung gebe es sogar beim Immobilienklima im Bürobereich. Das Logistiksegment, das nach dem Boom in der Zeit der Pandemie nun wieder in der Normalität angekommen zu sein scheint, könnte nach Rohrs Einschätzung künftig von Impulsen aus der Rüstungsindustrie profitieren. Hintergrund sind hier die Beschlüsse von Bundestag und Bundesrat zur Schuldenbremse, die deutlich erhöhte Rüstungsausgaben ermöglichen.

Erhebliche Mietabschläge bei Ladenlokalen

Das Hotelsegment, so Rohr, sei generell und auch in Augsburg bei den Auslastungszahlen wieder auf dem Niveau aus der Zeit vor der Pandemie angekommen. Dagegen kämpfe der stationäre Einzelhandel weiterhin mit der Konkurrenz des E-Commerce. Nachvermietungen von Ladenlokalen verliefen entsprechend schleppend und erforderten häufig erhebliche Mietabschläge.

Fotos (3): Regio Augsburg Wirtschaft

VERANSTALTUNGEN

Mipim 2025: Münchner erlebten viel Realismus und nutzten die Inspiration durch andere Länder



Top-Treffpunkt auf der Mipim in Cannes mit Blick aufs Mittelmeer: Der Gemeinschaftsstand des Immobilien- und Wirtschaftsstandortes München

Wenn alljährlich die Immobilienmesse Mipim in Cannes ausgetragen wird, fängt der Frühling an. Messegänger wissen natürlich, dass das zwar oft, aber nicht immer der Fall ist. Und sie wissen noch mehr, dass der Frühling in der Immobilienwirtschaft zum erhofften Ende von Krisenzeiten mit dem meteorologischen Frühlingsbeginn ohnehin nichts zu tun hat. Alles andere wäre Zufall. **Bei der Mipim 2025 scheint sich aber tatsächlich zumindest ein bisschen Frühlingsstimmung eingestellt zu haben.** Zu den laut Veranstalter RX mehr als 20 000 Besuchern aus 90 Ländern, darunter gut jeder Achte aus Deutschland, gehörten auch dieses Jahr zahlreiche Vertreter aus der Metropolregion München. Darunter waren beispielsweise Peter G. Neumann, Geschäftsführer des Grünwalder Projektentwicklers Rock Capital, Norbert Müller, Geschäftsführer der Münchner Brixx Projektentwicklung, die insbesondere auch in Augsburg sehr aktiv ist, und Gordon Gorski, Geschäftsführer der in Pullach ansässigen Bayerischen Hausbau Development.

„Teilnehmer waren in ihren Einschätzungen eher vorsichtig“

Neumann, der 2024 nicht zu den Mipimgängern gehört hatte, resümiert: „Ich fand die Stimmung generell gut. Auch waren die Teilnehmer alle sehr realistisch unterwegs, teilweise sogar eher vorsichtig in ihren Einschätzungen. Wir hatten relativ viele Termine mit deutschen und ausländischen Investoren und man merkte, dass viele dieses Jahr wieder aktiv in den Ankauf einsteigen wollen und auch entsprechende Budgets haben.“ Dabei stünden insbesondere die Nutzungsarten Wohnen und Logistik im Fokus. Auch das Thema Hotel sei wieder verstärkt im Blick, während es hinsichtlich Büroimmobilien weiterhin zurückhaltender zugehe. Wenn hier etwas in Angriff genommen würde, dann Core-Investments in innerstädtischen Lagen oder aber Investitionen in Value-add-Gelegenheiten.

„Alle sind in der neuen Realität angekommen“

Brixx-Chef Müller spricht ebenfalls davon, dass „nach meiner Wahrnehmung nahezu alle in der neuen Realität angekommen sind und dies auch so kommunizieren“. Und weiter: „Jeder versucht, seine aktuellen

Entwicklungen weiter zu realisieren.“ Daneben hielten Projektentwickler Ausschau nach Betätigungsfeldern wie Service-Developments, die Brixx selbst zu seinen Kerngeschäftsfeldern zählt, öffentlich geförderte Projekte oder Insolvenzübernahmen. Weitere Feststellung: „Viele halten sich mit neuen Ankäufen zurück, insbesondere bei großen Projekten.“ Derweil fielen Gordon Gorski nennenswerte Unterschiede hinsichtlich der Stimmungslage auf. „Während die Europäer nachdenklich waren,

„Viele halten sich mit neuen Ankäufen zurück“

Norbert Müller,
Geschäftsführer Brixx Projektentwicklung



zeigten arabische Teilnehmer ihre volle Wirtschaftskraft.“ Sein Befund: „Die weltwirtschaftlichen Verschiebungen sind klar zu erkennen.“ Was nichts daran ändert, dass Gorski zuversichtlich ist: „Aber auch für die Immobilienwirtschaft glaube ich, dass Europa das Potenzial hat, zu alter Stärke zurückzufinden.“

„München ist für mich die beste Location auf der Mipim“

So sehr die Mipim etwa im Vergleich zur Expo Real unverändert im Ruf steht, hinsichtlich konkreter Geschäfte weniger substantiell zu sein, so sehr schätzten die Messegänger aus der Region München die Qualität der Gespräche an der Croisette. „Die Mipim gibt mir jedes Jahr wieder einen wertvollen Überblick über die neuesten Entwicklungen und Innovationen in der Immobilienbranche“, sagt Gorski, der mittlerweile 15 Monate bei der Bayerischen Hausbau Development im Einsatz ist. „Vor allem ermöglicht sie auch, in kürzester Zeit mit vielen internationalen Playern zu sprechen.“ Gorski ist erklärter Fan des München-Stands. „München ist einer der stärksten europäischen Wirtschaftsräume. Hier zeigt der Gemeinschaftsauftritt des Immobilien- und Wirtschaftsstandortes die Stärke und Attraktivität der Region.“



VERANSTALTUNGEN

Da geht Neumann mit: „**München ist für mich immer noch die beste Location auf der Mipim. Hier trifft man ganz Deutschland und auch viele ausländische Marktteilnehmer.**“ Diesmal, so der Rock-Capital-Co-Chef, sei es angesichts der parallel gelaufenen Beratungen um die Sonderschulden für Verteidigung und Infrastruktur im politischen Berlin auf der Mipim in vielen Gesprächen um die Folgen etwa für die Zinsentwicklungen gegangen. Allein an den vier Mipim-Tagen gab es dazu verschiedene Tendenzen, zum Beispiel auch bei dem für Entwickler wichtigen Drei-Monats-Euribor. Neumann: „**Der Markt ist generell noch etwas sensibel und solche Nachrichten führen dann immer gleich zu Überreaktionen.**“ Aber auch unabhängig von Euribor & Co. sei das Finanzierungsthema diesmal besonders wichtig gewesen. „Hier hatten wir sehr viele gute Gespräche mit Banken. Zum Glück kommt hier wieder mehr Aktivität rein und viele Banken wollen mehr Geschäft machen.“

„Der München-Stand zeigt die Attraktivität der Region“

Gordon Gorski, Geschäftsführer
Bayerische Hausbau Development



Bezahlbares Wohnen – „Alle großen Städte haben keine Lösung“

„**Wir haben am München-Stand viele, aber nicht alle Gespräche geführt**“, bilanziert Müller. Er nutzte die Messe unter anderem dazu, an den Ständen anderer Großstädte genau hinzuhören, wie diese das Thema des kostengünstigen Wohnungsbaus anfassten. „Ich musste feststellen, dass alle das gleiche Problem haben, allen voran die großen Städte. Sie haben alle keine Lösung dafür.“ Überall werde zu wenig gebaut. In vielen Einzelgesprächen ging es bei Müller um einheimische Themen wie die hohen Baukosten, den Dschungel der Vorschriften und mögliche Teillösungen für günstigeres Bauen wie den Gebäudetyp E, modulares Bauen oder den Verzicht auf Tiefgaragen. „Jeder versucht hier, seinen Lösungsweg zu finden, da das Bauen zu aktuellen Baupreisen nahezu unmöglich gemacht wird.“

Darüber hinaus sei es auf der Mipim um allerlei Unsicherheitsfaktoren gegangen, darunter die zweite US-Präsidentschaft Donald Trumps, die politische Gemengelage in Deutschland und die Zinsentwicklung. Müller: „Das, was derzeit passiert, trägt nicht zur Stabilität und Sicherheit bei.“ Solange das so bleibe, „werden sich die Investoren zurückhalten“.

„Viele wollen wieder aktiv in den Ankauf einsteigen“

Peter G. Neumann,
Geschäftsführer Rock Capital



Die Messegänger schätzten an der Mipim 2025 die Möglichkeit, „viele Kontakte wieder aufzufrischen und auch einige neue zu knüpfen“, wie Neumann sagt. Im Austausch mit Teilnehmern aus anderen Ländern bestehe immer die Chance, von dortigen Entwicklungen zu erfahren, die „sich zukünftig vielleicht auf Deutschland übertragen“. Müller berichtet von „guten Gesprächsansätzen, die aber jetzt auch nachgehalten werden müssen“.

Warum ein Münchner Immobilienprofi nicht auf die Mipim 2025 fuhr

Auf die nächste Mipim, die vom 9. bis 13. März 2026 stattfindet und sich somit über fünf Tage erstrecken wird, wollen alle drei fahren. Gut möglich, dass sie dann auch einen der Immobilienprofis aus München wieder treffen, der diesmal ausdrücklich nicht nach Cannes flog. Seine Begründung mit Blick auf die Mipim 2024: „Nach meiner Wahrnehmung gab es dort das Phänomen, dass jeder jeden beschwindelt hat“, sagte er gegenüber dem Immobilienbrief München. „Entwickler sagten, es sei alles schlimm, aber ihnen gehe es super. Asset-Manager erklärten, bei ihnen gäbe es kaum Wertkorrekturen und zudem hätten sie Mittelzuflüsse. Und Vertreter von Banken sagten, sie finanzierten nach wie vor viel und gerne.“ Sein Befund: „Jeder wusste, dass der andere einen beschwindelt.“ Das habe er als „absurdes Theater“ empfunden. Also gönnte er sich zumindest diesmal eine Mipimpause – und genoss den Frühlingsbeginn in München.

FORSCHUNG & LEHRE

Builtworld startet Onlineseminar zu KI in der Immobilienwirtschaft

Die Münchner Event- und Webinar-Plattform Builtworld startet noch Ende März ein digitales Veranstaltungsformat zu Künstlicher Intelligenz (KI) in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Sechs Wochen lang werden in 30 für die Teilnehmer kostenlosen Onlinepanels wesentliche Themen und aktuelle Entwicklungen zum Einsatz von KI beleuchtet. Zielgruppe der Reihe sind insbesondere Bauunternehmen, Projektentwickler, Architekten und



Ingenieure. Im Zuge der KI-Wochen zeigen Forschungseinrichtungen und Unternehmen Praxisbeispiele dafür, KI im Bau- und Immobiliensektor sinnvoll in bestehende

Arbeitsprozesse zu integrieren. Die sechs Themenschwerpunkte, für die jeweils eine Woche veranschlagt sind, lauten: KI im Gebäudelebenszyklus, Generative Design, Computational Modeling & Simulation, Construction Automation, Artificial Intelligence in Real Estate und Corporate Artificial Intelligence. Jonas Haberkorn, Initiator der KI-Wochen bei Builtworld, sagt zum Start des Programms: „Künstliche Intelligenz kommt durch Chat GPT

und weitere Large Language Modelle in die breite Masse und ermöglicht dank Generative AI einen einfachen Zugang zu zahlreichen neuen Anwendungsfällen für den Gebäudelebenszyklus. Jetzt gilt es, die Grundlagen und das Handwerk mit KI-Tools zu verstehen, denn die Geschwindigkeit des technologischen Fortschritts ist rasant.“ Weitere Informationen gibt es auf der Website von Builtworld unter: <https://www.builtworld.com/events>.

PERSONEN

Baunova-Aufsichtsrat mit vielen Mitgliedern aus dem Großraum München

Die wesentlichen Personalien bei der neu geschaffenen Holding Baunova Bayern GmbH sind geklärt. Nachdem bereits bekannt war, dass Kristina Frank, die frühere Kommunalreferentin in München, und Stadtbau-Geschäftsführer Andreas Nietsch die Geschäfte der Holding führen werden, steht nun auch das Personaltableau des Aufsichtsrates. Aufsichtsratsvorsitzender ist der Landtagsabgeordnete Jürgen Baumgärtner (CSU), als stellvertretender Vorsitzender fungiert Martin Behringer (Freie Wähler). Die weiteren Mitglieder kommen allesamt aus der Metropolregion München: Natascha Kohlen (SPD, einstige Landesvorsitzende und stellvertretende Bundesvorsitzende), Thomas Gloßner, Petra Kramer und Axel Wirner (alle Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) sowie Martin Boris Schweiger (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat). Die Holding wurde vom Freistaat Bayern, der einziger Gesellschafter ist, für die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Bayernheim, Siedlungswerk Nürnberg und Stadtbau eingesetzt (*Immobilienbrief München 27*).

VERMIETUNGEN

Bel Brands zieht ins Aschheimer „Heads“

Das Vertriebsunternehmen Bel Brands Deutschland („Babybel“, „Kiri“) verlegt seinen Sitz in der Region Mün-



chen vom Werner-von-Siemens-Ring 11 in Grasbrunn in das Bürogebäude „Heads“ am Einsteinring 30 in Aschheim-Dornach. Dort belegt Bel Brands 700 m² Bruttogrundfläche. Colliers vermittelte im Auftrag des Mieters, Wagensonner Rechtsanwälte Partnerschaft begleitete den Eigentümer beim Abschluss des Mietvertrags.

Immobilienmarktbericht Zinshäuser 2025/2026

Das Geschäft mit Mietwohnhäusern legte 2024 um 55 Prozent zu

Als der Münchner Immobiliendienstleister Aigner Immobilien Mitte Januar 2025 kundtat, im vergangenen Jahr mit einem Umsatz von 26,5 Millionen Euro einen neuen Unternehmensrekord aufgestellt zu haben, begründete das Unternehmen dies unter anderem mit einem deutlich erhöhten Vermittlungsvolumen im Bereich der Zinshäuser. Zwei Monate später legte Aigner nun den Immobilienmarktbericht Zinshäuser 2025/2026 vor, der das starke Wachstum in dem Teilmarkt bestätigt. Jenny Steinbeiß und Thomas Aigner, die beiden Geschäftsführer des Unternehmens, nutzen den Bericht überdies zu ein paar generellen Einordnungen des Münchner Wohnungsmarkts.



Zu den von Aigner Immobilien verkauften Zinshäusern in jüngerer Zeit gehört dieses 1889 errichtete Wohn- und Geschäftshaus im Stadtteil Sendling

Es sind Meldungen wie diese, mit denen Aigner Immobilien regelmäßig dokumentiert, dass in München und Umgebung Zinshäuser, also Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser, den Eigentümer wechseln. **Vor gut zwei Wochen teilte das Maklerunternehmen mit, für einen institutionellen Bestandshalter zwei Wohnanlagen aus den 1960er- und 1970er-Jahren mit zusammen 147 Wohneinheiten und 74 Garagen in Waldkraiburg (Landkreis Mühldorf am Inn) an ein Münchner Family Office vermittelt zu haben.** Die Wohnfläche beträgt in Summe 11 000 Quadratmeter, für weitere 3620 Quadratmeter bestche zusätzliches Baurecht.

Durchschnittspreise Mietwohnhäuser 2014–2024, je Q1–3

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ø-Kaufpreis pro Objekt in Mio. €	5,33	7,53	6,61	9,22	8,82	13,21	10,32	13,92	9,61	11,27	9,97

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Aigner Immobilien Research, Immobilienmarktbericht Zinshäuser, Aigner Immobilien

Der Durchschnittspreis der verkauften Zinshäuser rutschte 2024 knapp unter die Schwelle von 10 Millionen Euro

Investoren schätzen Nachverdichtungen und Mieterhöhungen

„Das erhebliche Nachverdichtungs- und Mieterhöhungspotenzial dieser Assets erweckte großes Interesse bei unseren kapitalstarken Investoren“, sagte Jenny Steinbeiß zu dem abgeschlossenen Deal. **„Transaktionen von Wohnanlagen in dieser Größenordnung zeigen, dass der Immobilien-Investmentmarkt in der Metropolregion München spürbar angezogen hat.** Rückläufige Neubauzahlen und die Mietpreisentwicklungen verstärken den Nachfragetrend in dem Segment.“

VERMIETUNGEN

Modefilialist Uniqlo bezieht 900 m² in der Leopoldstraße

Der japanische Modefilialist Uniqlo eröffnet im Herbst 2025 seine erste Niederlassung in München. An der Leopoldstraße 35 belegt das Unternehmen im Erdgeschoss und im ersten Stock in Summe 900 m² Bruttogrund-



fläche. Nachdem Uniqlo bereits seit mehr als zehn Jahren in Deutschland präsent ist, wird es hierzulande im Laufe dieses Jahres einschließlich der Premiere in München von bislang zehn auf dann zwölf Filialen erweitern.

Tageos belegt 700 m² im Hallbergmooser „Skygate“

Die Rock Capital Group, Grünwald, hat im Büro- und Laborkomplex „Skygate“ an der Zeppelinstraße 1–3 in Hallberg-

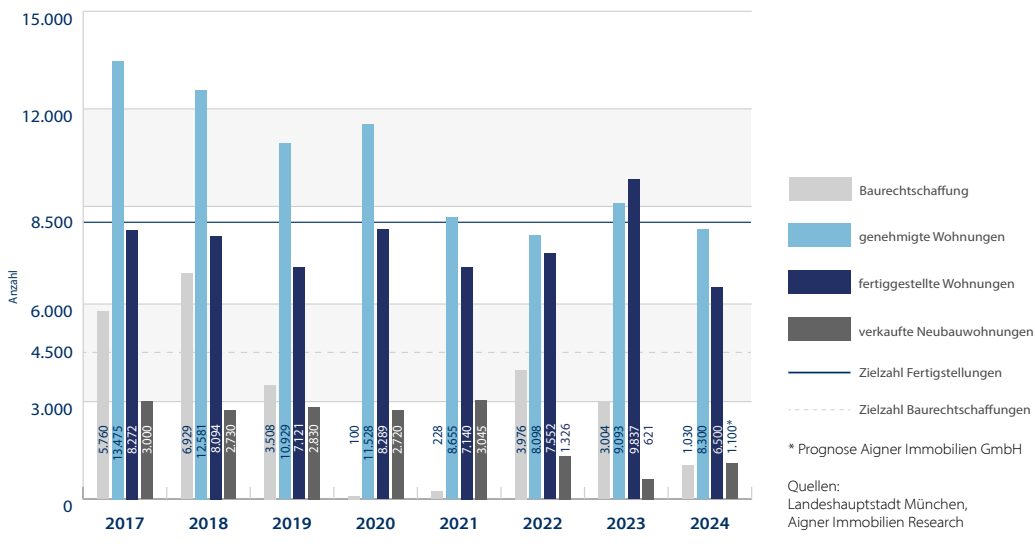


moos (Landkreis Freising) 700 m² Bruttogrundfläche an das Technologieunternehmen Tageos vermietet. Der Betrieb, der sich mit RFID-Technologie (Radio Frequency Identification) beschäftigt,



will dort einen Innovations- und Entwicklungsstandort eröffnen. Der Mieter wurde bei der Vermietung von CBRE München beraten, aufseiten von Rock Capital war Wagensonner Rechtsanwälte Partnerschaft beratend tätig.

Wohnungsbau und Wohnungsmarkt in München

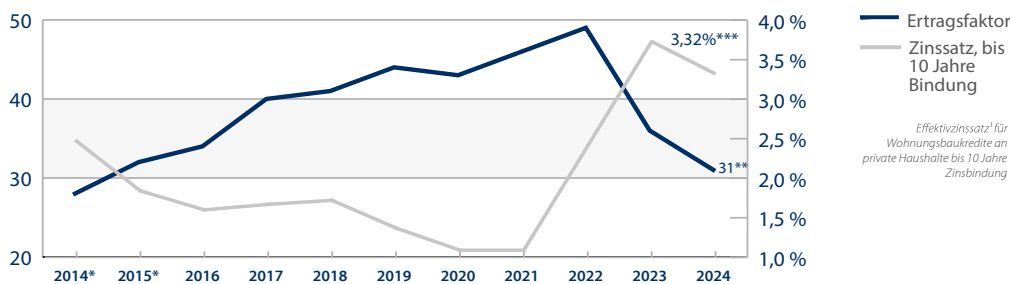


Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen lag seit 2017 nur in einem Jahr über der von der Stadt München postulierten Zielmarke von jährlich 8500 Einheiten

Typische Zinshaustransaktionen erfolgen höchst diskret

Dieses Beispiel zeigt, was typisch für Zinshaustransaktionen ist. Käufer oder Verkäufer oder beide legen höchsten Wert auf Diskretion. Oft spielen bei diesen Deals Family Offices eine Rolle – als Käufer oder Verkäufer. Über ihre Namen wird meist Stillschweigen vereinbart, **der genaue Standort der Immobilien wird in der Regel öffentlich nicht genannt und auch zum Kaufpreis gibt es meist keine Information.** Schlecht für einen Redakteur, der gerne konkrete Daten hat, um daraus eine Meldung zu verfassen, der die Leser Substanzielles entnehmen können. Andererseits aber gut zu wissen, denn so wundert er sich nicht, wenn ein Unternehmen wie Aigner Immobilien plötzlich in eigener Sache von einem Umsatzrekord

Entwicklung der durchschnittlichen Ertragsfaktoren im Bestand und der Kreditzinsen 2014–2024



* Nur Datenbasis 2013/2014 bzw. 2014/2015 verfügbar. ** 1.–3. Quartal; keine Unterscheidung zwischen Bestand und Neubau
*** Stand: Dezember 2024 1 2014–2023: Jahresdurchschnittswerte; Angaben für 2024: Wert am Monatsende Dezember.

Quellen: Jahresberichte 2014–2023 und Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Statista / Immobilienmarktbericht Zinshäuser, Aigner Immobilien

Die durchschnittlichen Kaufpreiskoeffizienten (Ertragsfaktoren) sackten 2024 auf das Niveau von 2015

berichtet. Und er wundert sich auch nicht darüber, dass im nun vorliegenden Immobilienmarktbericht Zinshäuser für München von deutlichen Wachstumsraten die Rede ist. **Basis des Reports sind Zahlen des Münchner Gutachterausschusses und Berechnungen von Aigner Immobilien Research.**

Deutlich mehr Umsatz, aber geringere Preise je Transaktion

Während Colliers das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in München für 2024 auf 2,7 Milliarden Euro bezifferte und damit einen Anstieg gegenüber 2023 von 119 Prozent feststellte, **stieg der Geldumsatz mit Mietwohnhäusern laut Aigner-Report in den ersten drei Quartalen 2024 gegen-**

VERMIETUNGEN

**Großhändler Ovol mietet
2300 m² in Feldkirchen**

Der Großhändler Ovol Papier Deutschland wechselt sein Quartier im Großraum München. Das Unternehmen, bislang in Markt Schwaben (Landkreis Ebersberg) vertreten, bezieht 2300 m² Bruttogrundfläche in der Hans-Riedl-Straße 5–9 in Feldkirchen (Landkreis München). In der Immobilie „Im Riedl“ nutzt der Großhändler von Papier, Verpackungsmaterialien und Großformatdrucksystemen 1900 m² als Industrie- und Lagerfläche sowie 400 m² für Büros und einen Showroom. Die Immobilie wurde 2002 errichtet, gehört einem Immobilienfonds und verfügt über 25 600 m² Bruttogrundfläche. JLL war bei der Vermietung aufseiten des Eigentümers tätig.

**Slalom Germany zieht
von der Briener in
die Sendlinger Straße**

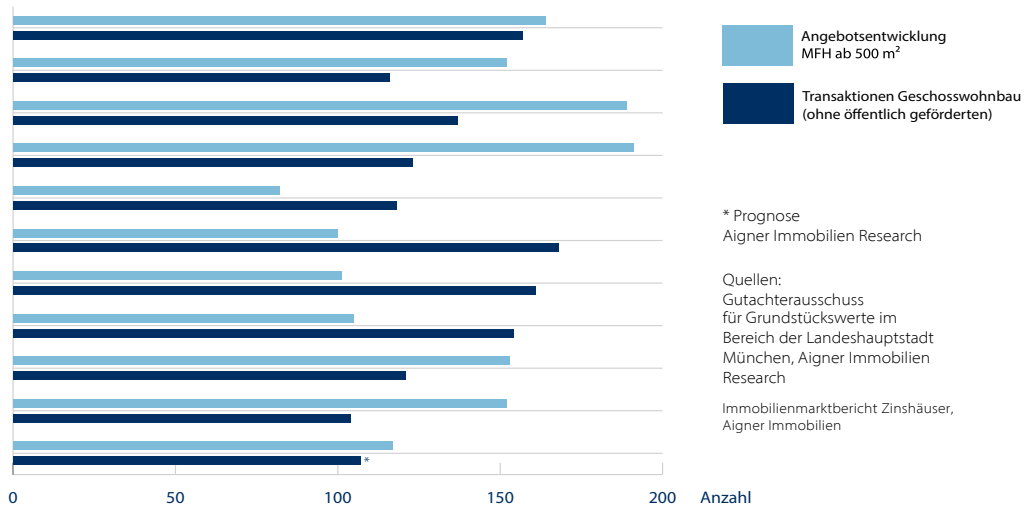
Das internationale Technologieberatungsunternehmen Slalom baut seinen Deutschlandsitz in München aus und hat dazu neue Büroräume in der Münchner City bezogen. In der Sendlinger Straße 7 nutzt die Firma, die hierzulande 182 Mitarbeiter beschäf-



tigt und bislang an der Briener Straße 45a-d residierte, nunmehr knapp 1300 m² Bruttogrundfläche. Auf der Fläche sind 76 flexible Büroarbeitsplätze sowie sieben Konferenzräume untergebracht. Slalom Germany begleitet Kunden bei der Transformation von Geschäftsmodellen mit Technologien wie Cloud Migration, Data Engineering, Machine Learning und generativer Künstlicher Intelligenz. Bei der Vermietung der Fläche war Colliers beratend tätig.

Öffentliche Angebots- und Transaktionsentwicklung in München

2014–2023



über den ersten neun Monaten 2023 um 55 Prozent auf knapp 1,3 Milliarden Euro. Zudem wurde im vergangenen Jahr in drei Quartalen schon mehr Geldumsatz mit Zinshäusern erzielt als im gesamten Jahr 2023, in dem sich der Umsatz auf 1,07 Milliarden Euro belief. 128 Kauffälle wurden von Januar bis September 2024 gezählt und damit 55 mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Damit war 2024 bei dieser Betrachtung von drei Quartalen das erfolgreichste Jahr in der Aigner-Statistik. Im bisherigen Rekordjahr 2019 hatten bis Ende September 114 Mietwohnhäuser den Besitzer gewechselt. **Der durchschnittliche Preis für ein Zinshaus fiel im Schnitt von 11,27 Millionen Euro (Q1–Q3 2023) auf 9,97 Millionen Euro (Q1–Q3 2024).** Trotz des Preisrückgangs liegt München damit bundesweit unverändert an der Spitze, so Aigner.

**„Weitere politische Regulierungen
bleiben ein Damoklesschwert“**

Thomas Aigner, Geschäftsführer Aigner Immobilien



München spielt bei Zinshauspreisen in einer eigenen Liga

Zur Einordnung: Der Berliner Dienstleister Schick Immobilien hatte in seinem Zinshaus-Marktbericht Deutschland 2024/2025 mit Zahlen zum kompletten Kalenderjahr 2023 für München einen durchschnittlichen Umsatz pro Objekt von 10,3 Millionen Euro genannt. Basis waren auch hier Zahlen des Gutachterausschusses. **Für Berlin nannte Schick einen Durchschnittsumsatz pro Objekt von 4,9 Millionen Euro, für Hamburg 3,3 Millionen Euro und für Köln 1,4 Millionen Euro.** München spielt also auch im Segment der Zinshäuser in einer eigenen Liga.

„Das Segment zeigt eine erhöhte Transaktionsdynamik“

Thomas Aigner spricht davon, dass die Talsohle im Geschäft mit der Vermittlung von Zinshäusern nun durchschritten sei. „Zwar bleiben die mögliche Verschärfung des Mietrechts sowie weitere politische Regulierungen ein Damoklesschwert“, sagt er, **„Mehrfamilienhäuser in München gelten jedoch aufgrund der Standortqualität und der demografischen Sicherheit als ein wesentlicher Baustein im Anlageportfolio.“** Steinbeiß ergänzt: „Das Segment zeigt eine erhöhte Transaktionsdynamik. Die Potenziale dieser Assets rücken zunehmend in den Blickpunkt der Investoren.“

Geldumsatz für alle Immobilienkaufverträge steigt um 55 Prozent

Die deutlichen Zuwächse gibt es nicht nur im Marktsegment der Zinshäuser. Der Geldumsatz aller vom Gutachterausschuss erfassten Immobilienkaufverträge in München stieg in den ersten drei Quartalen

VERMIETUNGEN

Softwarefirma erweitert und verlängert im Bürohaus „Connex“

Das französische Software- und Engineering-Unternehmen Alten verdreifacht seine Mietfläche im Bürogebäude „Connex“ am Frankfurter Ring 81 im Münchner Stadtbezirk Schwabing-Freimann. Ab August 2025 wird Alten in der 2015 von der Hammer AG erbauten Immobilie 3100 m² Bruttogrundfläche belegen. Das Gebäude verfügt insgesamt über 21 000 m² Bruttogrundfläche. Bislang nutzt das Unternehmen 1050 m² im ersten Obergeschoss, die zusätzlichen



2050 m² befinden sich im vierten Stock. Die Expansion wurde deswegen kurzfristig möglich, weil zwei bisherige Mieter aus den Bereichen Ingenieurleistungen und technische Softwareentwicklung darum baten, ihre Mietverhältnisse vorzeitig zu beenden. Eigentümer Hammer und Mieter Alten verständigten sich bei der Gelegenheit auf einen bis mindestens November 2030 laufenden Mietvertrag. Aufseiten des Vermieters war GSK Stockmann beratend tätig.

MARKT

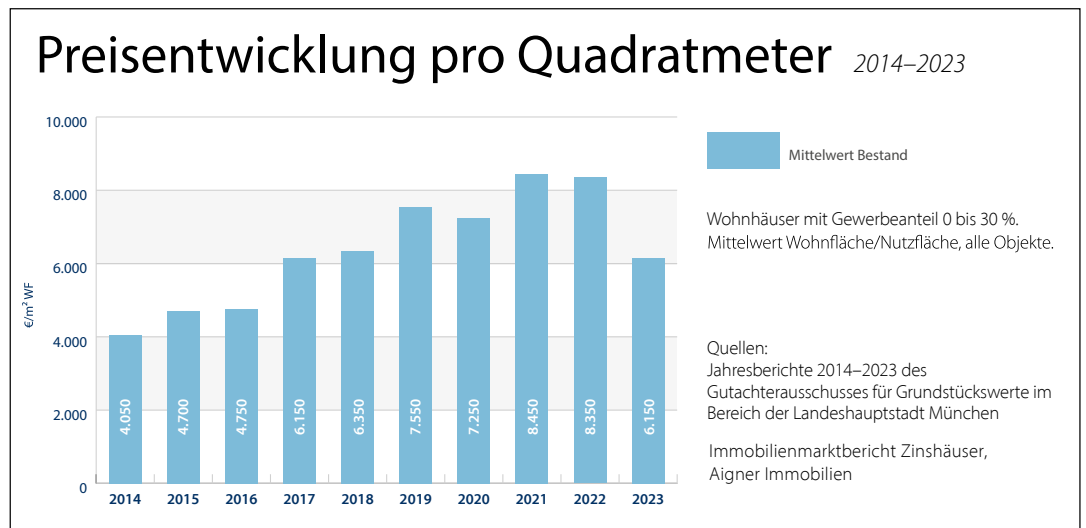
Colliers erwartet bis zu 3,5 % höhere Mieten für Logistikflächen

Die Mietpreise für Logistikimmobilien im Raum München werden bis Ende 2025 weiter steigen, sagt Christian Kah, seit Anfang des Jahres Chef des Bereichs Industrie- und Logistikinvestments bei Colliers. Bei einem Online-Fachgespräch zum Logistikmarkt Deutschland bezifferte er die zu erwartenden Mietsteigerungen in der Region auf 2,5 bis 3,5 %. Colliers hatte die Spitzenmiete für Logistikimmobilien im Raum München Anfang des Jahres mit 9,80 Euro/m² angegeben.



Dieses von Aigner Immobilien vermittelte Mehrfamilienhaus im Münchner Stadtteil Moosach mit gut 800 Quadratmetern Mietfläche wechselte unlängst den Besitzer

2024 um 57 Prozent auf 8,2 Milliarden Euro. **Die Zahl der Transaktionen legte im gleichen Zeitraum nur um 31 Prozent zu. Je Kauf wurde im Schnitt also deutlich mehr Geld investiert.** Aigner schätzt den Geldumsatz für alle Immobilientransaktionen im gesamten Jahr 2024 auf 11,6 Milliarden Euro. Das wären 55 Prozent mehr als die 7,5 Milliarden Euro, die die zirka 8000 Kaufverträge im Jahr 2023 auf die Waage brachten. Rekordjahr in München war hinsichtlich des Gesamtvolumens aller Kaufverträge 2021. Seinerzeit wurde ein Geldumsatz von 19 Milliarden Euro erzielt.



Die Quadratmeterpreise gaben im Schnitt auf 6150 Euro nach – den Stand von 2017

Oft gibt es mehr Transaktionen als offizielle Angebote

Zurück zu den Zinshäusern in München. Die meisten Transaktionen im Bereich der mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser finden laut Aigner ohne öffentliches Angebot statt. **Die auf Immobilienportalen und in Zeitungen zu findenden Angebote spiegeln nur „einen kleinen Bruchteil der am Markt gehandelten Objekte“.** Das schlägt sich beispielsweise darin nieder, dass die Zahl der öffentlich angebotenen Mehrfamilienhäuser (ab 500 Quadratmeter), insbesondere in den Boomjahren 2018 bis 2021, deutlich unter derjenigen der tatsächlich transferierten Immobilien dieser Nutzungsart lag. 2022 und 2023 fiel hingegen die Zahl der Angebote höher aus, während die Werte für Angebote und konkrete Transaktionen 2024 eng beieinanderlagen.

STANDORT

Fragen im Stadtrat: Grundsteuer und Umbau von Büros zu Wohnungen

Eine aktuelle Anfrage und ein Antrag im Münchner Stadtrat betreffen immobilienwirtschaftliche Themen. Die Fraktion SPD/Volt hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung per Antrag damit beauftragt, darzustellen, „mit welchen Rahmenbedingungen es möglich ist, aus leer stehenden Büroflächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und was die Landeshauptstadt dafür tun kann“. Die Antragsteller wollen insbesondere erfahren, welche Bundesförderung es gibt, „wenn Bestandsgebäude erhalten und umgebaut werden und ob hier aus Sicht der Verwaltung Änderungen notwendig sind“. Begründet wird der Antrag mit den aus Sicht der Antragsteller erforderlichen Bemühungen um bezahlbaren Wohnraum und den Erhalt von möglichst viel grauer Energie im Gebäudebestand. Die Fraktion von CSU und Freien Wählern fragt mit Blick auf die im Oktober 2024 vom Stadtrat beschlossenen neuen Hebesätze für die Grundsteuer, wie diese sich konkret auswirken. Die beiden Fragen der Fraktion an Oberbürgermeister Dieter Reiter lauten: „Auf welchen Flächen haben sich die höchsten Steigerungen der Grundsteuer ergeben? Wie hat sich die Grundsteuer auf Flächen mit hoher Nutzungsintensität entwickelt?“ Letztgenannter Aspekt bezieht sich insbesondere auf den Geschosswohnungsbau.

Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen/Bestand

Bestand	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ø-Preis €/m²	6.020	6.600	7.000	7.600	8.200	8.800	9.500	9.800	9.200	8.800

Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen/Neubau

Neubau	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ø-Preis €/m²	7.370	7.750	8.100	8.800	9.700	10.500	11.600	13.100	13.100	12.500

Quelle: Aigner Immobilien Research

Kaufpreiskfaktoren rutschen auf das Niveau von 2015 ab

Noch ein paar Beobachtungen zum Zinshausmarkt München, die sich im Marktbericht finden. **Während die Ertragsfaktoren (Kaufpreiskfaktoren) für Bestandsgebäude dieses Typs von 2014 bis 2022 auf fast 50 angestiegen waren, sackten sie bis zum Herbst 2024 auf 31 ab.** Das entsprach etwa dem Niveau von 2015. Genau gegenläufig entwickelten sich die Liegenschaftszinsen. Sie gaben von 2014 bis 2022 auf etwa 1,4 Prozent nach und schnellten bis Ende September 2024 auf 2,7 Prozent hoch. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnungsbaukredite (10 Jahre Zinsbindung) gaben bis 2021 auf nur noch knapp über 1 Prozent nach und erreichten Ende 2024 eine Größenordnung von gut 3,3 Prozent. Zuvor hatten die Zinsen im Jahr 2023 bereits ein Zwischenhoch von mehr als 3,7 Prozent erzielt.

Ein Quadratmeter Mehrfamilienhaus kostet im Schnitt 6150 Euro

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Mehrfamilienhaus gingen von 2022 auf 2023 um 26 Prozent auf 6150 Euro zurück. Zahlen für 2024 lagen bei Redaktionsschluss des Berichts noch nicht vor. **Die 6150 Euro entsprechen dem Wert von 2017. 2021 hatte der Quadratmeterpreis im Mittel schon bei 8450 Euro gelegen.** Seither ging es mit den Preisen im Durchschnitt mithin sogar um mehr als 27 Prozent hinab.

Wohnungspreise fallen erstmals auch im Neubausektor

Die Wohnungspreise gaben nach Berechnungen von Aigner Immobilien Research im vergangenen Jahr etwas nach. Bei Neubauten war es der erste Rückgang in der Statistik des Dienstleisters überhaupt.

DIE BRANCHE WARTET (GENAU) AUF SIE

WIR BRINGEN SIE IN POSITION!

MATCH? 



ANZEIGEN, DIE ANKOMMEN ...



[CLICK HERE](#) 

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

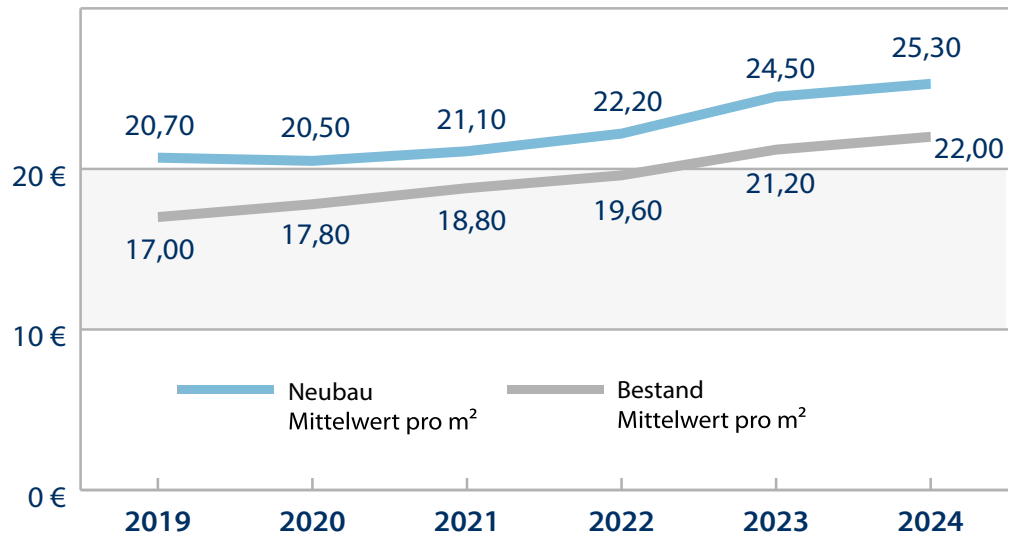
Unterreiner Medien GmbH

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.

Durchschnittliche Angebotsmietpreise



Quelle: Aigner Immobilien Research

Die Angebotsmietpreise für Neubauwohnungen stiegen erstmals auf durchschnittlich über 25 Euro pro Quadratmeter

Gegenüber 2023 fielen die durchschnittlichen Angebotspreise um 4,8 Prozent von 13 100 auf 12 500 Euro pro Quadratmeter. Für Bestandswohnungen registrierten die Marktforscher den zweiten Preisrückgang in Folge. Wurden 2022 Angebotspreise von durchschnittlich 9800 Euro aufgerufen, waren es 2023 noch 9200 Euro und 2024 nur mehr 8800 Euro. Das entspricht einem Minus seit 2022 von gut 10 Prozent. Von 2023 auf 2024 betrug der Rückgang 4,5 Prozent. Er fiel damit im Bestand leicht geringer aus als bei Neubauwohnungen.

„Der Immobilien-Investmentmarkt hat spürbar angezogen“

Jenny Steinbeiß, Geschäftsführerin Aigner Immobilien



Angebotsmieten im Bestand steigen auf 22 Euro

Bleibt noch der Blick auf die Angebotsmieten. Hier erreichten die Werte laut Aigner Immobilien Research 2024 neue Höchststände. **Für Neubauwohnungen nennt der Marktbericht Quadratmetermieten von 25,30 Euro im Monat (2023: 24,50 Euro).** Bei Bestandswohnungen wurden 2024 im Schnitt 22 Euro verlangt (2023: 21,20 Euro).

Erben und Sanierungsdruck treiben das Verkaufsgeschehen an

Für 2025 erwartet Aigner Immobilien gute Perspektiven für Anleger, die sich für Wohnimmobilien in München interessieren. Der Standort sei unverändert heiß begehrt und die Mieteinnahmen dürften mit Blick auf den hinter den Zielen der Stadt weit zurückbleibenden Neubau weiter steigen. **Im Zinshausbereich entdeckten manche gewerblichen Akteure die Chancen, die in Manage-to-Green-Strategien steckten.** Sie kauften gezielt Bestände mit schlechter Energieeffizienz, um diese ESG-konform zu machen. Gut für Bestandhalter, die genau diesen Sanierungsaufwand scheuen und lieber verkaufen, statt sich den befürchteten Mix aus Arbeit, Schmutz und Ärger mit einer energetischen Sanierung anzutun. Neben diesem Personenkreis stellen Erben eine weitere große Verkäufergruppe bei Zinshäusern. ■

Den Immobilienmarktbericht Zinshäuser 2025/2026 finden Sie auf unserer Website unter www.immobilienbrief-muenchen.de/reports.