

Immobilienbrief MÜNCHEN



Ausgabe 29

www.immobilienbrief-muenchen.de

09.04.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt

- Wie stark der Wohnungsmarkt wieder anzieht
- Woran der IVD Süd eine Trendwende festmacht
- Wer die Beteiligten der Büro-Rekordvermietung sind

Seite 9

Projekte I

- Start fürs Zeuna-Stadtquartier
- Zwei Hotels im Werksviertel

Seite 10

Projekte II

- Nymphenburger Straße 3 im Wartestand

Unternehmen

- Münchner Wohnen ohne echte Nummer eins

Seite 11

Deals

- „Hammerschmidt“ geht an KHS1
- KGAL kauft „Streifeld Lofts“

Seite 12

Vepa-Parkturm im Werksviertel

- Wie das Konzept funktioniert
- Warum sich Hammer und Adldinger engagieren
- Was es für 700 000 Euro gibt

Seite 13

Vermietungen

- Oakley zieht ins „Rose“
- Barnhouse in Winhöring

Seite 15

Standort

- Hochhaus-Bürgerentscheid kommt wohl

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

„Alles neu macht der Mai“, textete vor 207 Jahren Hermann Adam von Kamp. Der Lehrer und Gelegenheitsdichter aus dem Ruhrgebiet möge es verzeihen, wenn wir aus Mai nunmehr April machen. Der Grund: Es gibt in diesem Jahr bereits im April gleich mehrere Zeichen des Aufbruchs. So nahm Christian Schlüter, Portfoliomanager der Grünwalder KGAL, den Ankauf der „Streifeld Lofts“ in München zum Anlass, Zuversicht zu verbreiten. „Wir sehen im aktuellen Marktumfeld gute Chancen, hochwertige Objekte mit langfristig positiver Perspektive für unsere Investoren zu sichern“, sagte er. In den nächsten Monaten wolle er weitere Gewerbe- und Wohnimmobilien kaufen.



Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd spricht von einer Trendwende auf dem Wohnimmobilienmarkt Bayern im Allgemeinen und München im Besonderen. Die seit 2022 erfolgten Preisrückgänge für Wohnungen und Häuser seien im Wesentlichen beendet. Nur bei Grundstücken gehe die Talfahrt noch etwas weiter. Was in München bedeutet, dass der Quadratmeter Grund für Geschosswohnungsbau derzeit 2950 Euro kostet.

Nach Aufbruch klangen überdies zahlreiche Stimmen beim großen Promi-Auflauf zur Präsentation des ersten Münchner Parkturms des Start-ups Vepa Vertical Parking im Werksviertel. Das Konzept, so äußerten sich Projektentwickler und Investoren, könnte zumindest ein Teil der Lösung vieler Parkprobleme in München sein. Offen scheint nur, ob es ein größerer oder ein eher verschwindend geringer Teil der Lösung sein wird.



Eine ganz eigene Form von konzeptioneller Zuversicht präsentierte die Münchner Agentur Scrivo Communications. Sie entwarf gleich zu Monatsbeginn die Idee einer Hochhaus-Kita auf dem Paketposthallenareal in München-Neuhausen. Die Eckdaten: Zwölf Etagen, Platz für 350 Kinder, 5600 Quadratmeter Bruttogrundfläche und dazu 25 Wohnungen für Erzieher(-innen). Highlight: Ein Sky-Garten mit Sandlandschaft. Einziger Haken: Das Projekt war ein Scherz zum 1. April. Bleibt die Frage: Ob eine solche Idee die Betreiber des Bürgerbegehrens „Hochhausstop“ umstimmen könnte?

Es grüßt Sie ganz zuversichtlich

Ihr

Bernhard Bomke

Bernhard Bomke, Chefredakteur





Quelle: Pandion AG

33 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche hat sich Siemens im „Officehome Beat“ im Münchner Werksviertel gesichert. Im Oktober 2027 soll der Einzug in das vom Kölner Entwickler Pandion projektierte Gebäude erfolgen

Endlich Trendwende am Wohnungsmarkt, aber Einbruch bei Gewerbeimmobilien

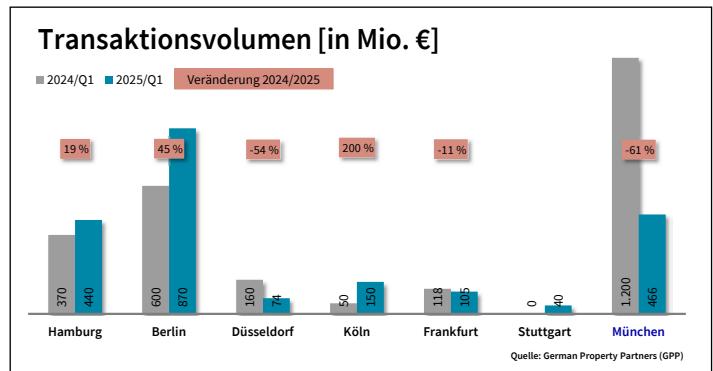
Der Münchener Immobilienmarkt wartet in den ersten Monaten dieses Jahres mit negativen, unveränderten und positiven Tendenzen auf. Das Transaktionsgeschäft mit Gewerbeimmobilien brach im ersten Quartal 2025 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs um zwei Drittel ein. Der Bürovermietungsmarkt blieb im Jahresvergleich stabil. Und bei Wohnimmobilien stellen Experten Anzeichen einer Trendwende fest, die sich in wieder steigenden Kaufpreisen ausdrückt. Dort geht es also aufwärts.

Die Nachricht des ersten Quartals gab es erst Ende März. Da meldete der Kölner Projektentwickler Pandion die Vermietung von 33 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche im Neubauprojekt „Officehome Beat“ im Münchner Werksviertel an den Technologiekonzern Siemens. Das war nicht nur für München ein Highlight, sondern bedeutete zudem die zweitgrößte Vermietung in Deutschland in den ersten drei Monaten dieses Jahres. Nur die Anmietung von 73 000 Quadratmetern Bürofläche im Frankfurter Central Business Tower durch die Commerzbank toppte den Wert.

Großvermietung an Siemens hält Büroflächenquartalsumsatz stabil

Siemens wird in dem Objekt an der Anzinger Straße 23–29 im Stadtteil Berg am Laim unter anderem seine Einheiten vom bisherigen Standort am Otto-Hahn-Ring 6 in Neuperlach unterbringen. Der Einzug in das Gebäude, bei dem gerade erst mit den Rohbauarbeiten begonnen wurde, ist für Oktober 2027 vorgesehen. Pandion hatte das

Grundstück der ehemaligen Zündapp-Werke bereits 2017 von Quantum Immobilien erworben. Die Vermietung der 33 000 Quadratmeter an Siemens erfolgte durch JLL. Dank dieser Vermietung erreichte der Büroflächenumsatz im ersten Quartal dieses Jahres das Niveau aus dem Vorjahr. Derweil stieg die Leerstandsquote für Büroflächen ebenso weiter an, wie es die Büromieten taten.



Gewerbeimmobilien: Schwacher Jahresauftakt in München

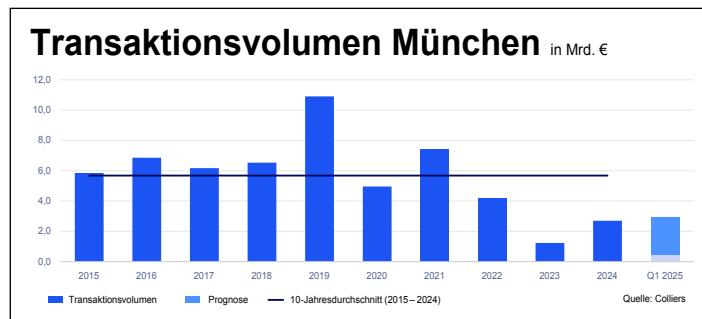
S-Immo und IVD Süd sehen Aufwärtstrend bei Wohnimmobilien

Auf dem Wohnimmobilienmarkt scheint unterdessen die Musik zurückgekehrt zu sein. Darauf deuten frische Zahlen der Sparkassen Immobilien-Vermittlungen GmbH (S-Immo) und des Marktforschungsinstituts des IVD Süd hin. Allerdings mahnt Institutsleiter Stephan Kippes, vorsichtshalber mit bald wieder steigenden Zinsen zu rechnen. Nach bisher

sechs Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) werde es perspektivisch wieder in die andere Richtung gehen, sagt er. „Vielleicht gibt es noch eine Senkung, aber danach müssen wir eher wieder mit leicht steigenden Zinsen rechnen, auch wenn das für die Immobilienwirtschaft nicht erstrebenswert ist.“

TRANSAKTIONSMARKT

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien lag in München in den ersten drei Monaten bei 450 Millionen (JLL) bis 466 Millionen Euro (German Property Partners (GPP)/E&G Immobilien). Das entspricht einem Minus von zwei Dritteln gegenüber dem ersten Quartal 2024. Das Vorjahresquartal fiel vor allem wegen des Verkaufs der Fünf Höfe an der Theatinerstraße in der Münchner City so üppig aus. Andersherum hatte die Isar-Metropole in diesem Jahr noch Glück, dass Art-Invest das Bürogebäude „R139“ an der Rosenheimer Straße 139 im Stadtteil Berg am Laim im ersten Quartal für 150 Millionen Euro an Generali verkaufte. Das verhinderte einen noch deutlich stärkeren Rückgang des Transaktionsvolumens.



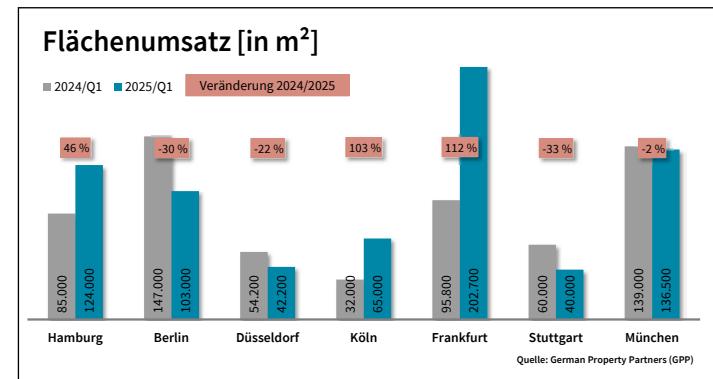
Gewerbeimmobilien: Colliers erwartet für 2025 ein leichtes Plus

Art-Invest verkauft R139 für 150 Millionen Euro an Generali

Bezogen auf die Quartalsvolumina der vergangenen zwei Jahre liegt das erste Quartal 2025 nach Zahlen von Colliers immerhin auf Platz vier der umsatzstärksten Quartale. Das allerdings deutet Colliers nicht als Grund für Illusionen. **Der Befreiungsschlag auf dem Transaktionsmarkt lasse weiter auf sich warten.** Dafür macht das Beratungsunternehmen unter anderem wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie die nach unten revidierten Zahlen zum erwarteten Bruttoinlandsprodukt in Deutschland sowie die wieder höheren zehnjährigen Swap-Raten von 2,5 bis 2,7 Prozent verantwortlich.

Anmietungspläne von Open AI und Tiktok Shop erhellen Stimmung

Doch Manuel Aller, Geschäftsführer und Chef des Bereichs Kapitalmarkt bei Colliers in München, sieht nicht nur solche Stimmungskiller. Ganz im Gegenteil: „**Wir beobachten einerseits, dass sich das Investitionsklima wieder aufgehellt hat, aber andererseits agieren Investoren momentan noch vorsichtig.** Im Jahresverlauf erwarten wir vor allen Dingen Transaktionen im Rahmen von Portfolioreinigungen im Value-Add-Bereich sowie einzelne Core-Transaktionen mit mehrheitlich privatem Kapital“, sagt er. Im Büroanteil von 31 Prozent am Transaktionsvolumen sieht er einen Beleg dafür,



Bürovermietung: München präsentiert sich stabil

dass Büroimmobilien am Standort München weiterhin eine große Bedeutung haben. Das zeigte sich auch an den Ansiedlungsmeldungen wie etwa denen von Open AI (Chat GPT) und Amazon-Konkurrent Tiktok Shop sowie an Großanmietungen wie zum Beispiel der von Siemens.

Nettoanfangsrenditen für Büros bleiben stabil

Die Nettoanfangsrendite für Büros im Spitzensegment taxiert GPP auf 4,2 Prozent, JLL nennt mit 4,15 Prozent den gleichen Wert wie für das erste Quartal 2024. Colliers spricht von einer Bodenbildung der Spitzenrenditen auf einem Level von 4,5 Prozent

Entwicklung der Kaufpreise in München						
	Frühjahr 2015	Frühjahr 2024	Herbst 2024	Frühjahr 2025	Vergleich Frühjahr 2025	
Baugrundpreise für Einfamilienhäuser in €/m²	1.625	3.100	2.900	2.800	+72 %	10 Jahre
					-9,7 %	1 Jahr
					-3,4 %	1/2 Jahr
Baugrundpreise für Geschossbau in €/m²	2.100	3.150	3.050	2.950	+40 %	10 Jahre
					-6,3 %	1 Jahr
					-3,3 %	1/2 Jahr
frei stehende Einfamilienhäuser in Tsd. €/Objekt	1.200	1.840	1.800	1.825	+52 %	10 Jahre
					-0,8 %	1 Jahr
					+1,4 %	1/2 Jahr
Reihenmittelhäuser/ Bestand in Tsd. €/Objekt	695	1.050	1.020	1.030	+48 %	10 Jahre
					-1,9 %	1 Jahr
					+1,0 %	1/2 Jahr
Reihenmittelhäuser/ Neubau in Tsd. €/Objekt	770	1.200	1.160	1.180	+53 %	10 Jahre
					-1,7 %	1 Jahr
					+1,7 %	1/2 Jahr
Doppelhaushälften/ Bestand in Tsd. €/Objekt	885	1.380	1.330	1.350	+53 %	10 Jahre
					-2,2 %	1 Jahr
					+1,5 %	1/2 Jahr
Doppelhaushälften/ Neubau in Tsd. €/Objekt	990	1.650	1.610	1.630	+65 %	10 Jahre
					-1,2 %	1 Jahr
					+1,2 %	1/2 Jahr
Eigentumswohnungen/ Bestand in €/m²	4.850	7.600	7.550	7.700	+59 %	10 Jahre
					-1,3 %	1 Jahr
					+2,0 %	1/2 Jahr
Eigentumswohnungen/ Neubau in €/m²	6.400	9.800	9.750	9.900	+55 %	10 Jahre
					-1,0 %	1 Jahr
					+1,5 %	1/2 Jahr

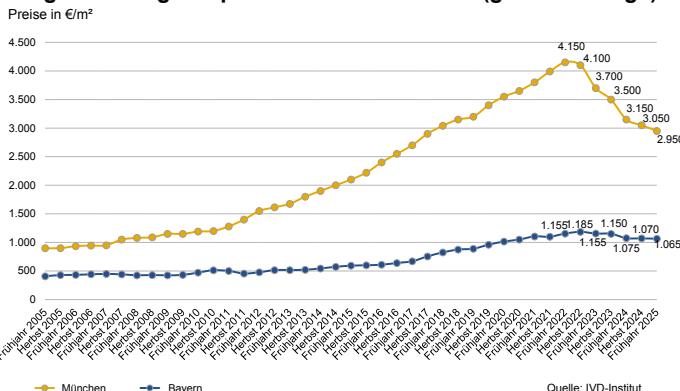
Erläuterungen: Die absoluten Zahlen – jeweils Frühjahr/Herbst – beziehen sich auf die gute Wohnlage bzw. den guten Wohnwert. Neben den absoluten Zahlen sind die prozentualen Veränderungen dargestellt.

Quelle: IVD-Institut

Wohnimmobilien: Die Kaufpreise steigen fast überall wieder

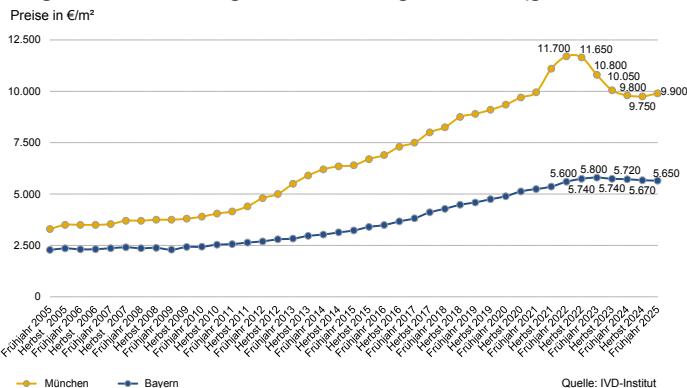
und leitet daraus eine deutlich bessere Planbarkeit für Investoren bei der Kaufpreisfindung ab. Das Unternehmen erwartet auch in den Folgequartalen stabile Nettoankaufrenditen, **während die Kapitalwerte für Büros in innerstädtischen Lagen dank deutlicher Mietpreisanstiege zulegen dürften.**

Vergleich Baugrundpreise für Geschossbau (gute Wohnlage)



Quelle: IVD-Institut

Vergleich Preise für Eigentumswohnungen/Neubau (guter Wohnwert)



Quelle: IVD-Institut

Während die Grundstückspreise für Geschosswohnungsbau noch sinken, ziehen die Preise für Eigentumswohnungen in München wieder an

Felix Kugler, Chef von Colliers in Bayern, fasst zusammen: „Das Interesse am Münchener Markt steigt wieder spürbar an.“ Viele Investoren hätten ihre Strategie an die erreichten Niveaus bei Preisen und Renditen angepasst und **suchten gezielt nach Value-Add- und Core-plus-Investments in guten Lagen mit kurz- und mittelfristigem Wertsteigerungspotenzial.** „Für langfristig orientierte Anleger mit hohem Eigenkapitalanteil bietet der Markt aktuell die Möglichkeit, sich Gewerbeimmobilien zu attraktiven Kapitalwerten zu sichern“, ergänzt Kugler.

Colliers-Bayern-Chef erwartet Transaktionen für 3 Milliarden Euro

Er hält für das gesamte Jahr 2025 trotz des schwachen Jahresauftakts ein Transaktionsvolumen von rund 3 Milliarden Euro für möglich. Das wäre ein Plus von gut 10 Prozent gegenüber den 2,7 Milliarden Euro von 2024. **In die Prognose fließen zahlreiche von ihm erwartete Transaktionen im Bereich von 20 Millionen bis 60 Millionen Euro ein.** Diese Verbreiterung der Transaktionsbasis, so seine Hoffnung, könne der Grundstein „für eine weitere Normalisierung des Investmentmarkts“ sein.

Sieben Topstandorte: Größtes Plus in Hamburg und Köln

Noch ein Blick auf die anderen sechs Topmärkte in Deutschland. In Berlin, Hamburg und Köln zog das Transaktionsvolumen im ersten Quartal laut GPP-Zahlen zum Teil deutlich an, während es in Düsseldorf und Frankfurt etwas weniger Geschäft gab. Stuttgart meldete nach einer Nullrunde im ersten Quartal 2025 nun wenigstens wieder etwas Umsatz. **Im Schnitt aller sieben Topstädte schrumpfte das Transaktionsvolumen um 14 Prozent auf 2,1 Milliarden Euro.** Münchens Talfahrt drückte das Geschäft in der Gesamtbetrachtung überhaupt erst ins Minus.

GPP-Sprecher: „Leichte Zunahme der Marktaktivitäten“

GPP-Sprecher Björn Holzwarth blickt voraus: „Der jüngste Anstieg der langfristigen Hypothekenzinsen und die stark gestiegenen Bundesanleihenrenditen deuten auf ein ungünstigeres Finanzierungsumfeld hin, das die Verkaufsaktivitäten belasten könnte. Gleichzeitig zwingen Liquiditätsengpasse viele Bestandshalter weiterhin zum Verkauf.“ **Das**

Baukosten im Budget!
Unsere Planungs- und Baukompetenz macht Ihr Hotelprojekt möglich.

bayern@koester-bau.de | Köster GmbH | koester-bau.de

Jetzt Rückruf
anfordern!





16 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche wird der Energie- und Wasserversorger Thüga ab Ende 2027 im neuen Bruckmann Quartier von Rock Capital belegen

von Bundestag und Bundesrat beschlossene 500 Milliarden Euro große Schuldenpaket für Investitionen in die Infrastruktur habe die Wahrscheinlichkeit einer Renditekompression jedoch verringert, was insbesondere institutionelle Investoren dazu bewegen könne, ihre Verkaufsstrategien zu überdenken. „Insgesamt rechnen wir im Jahresverlauf mit einer leichten Zunahme der Marktaktivitäten.“

BÜROVERMIETUNGSMARKT

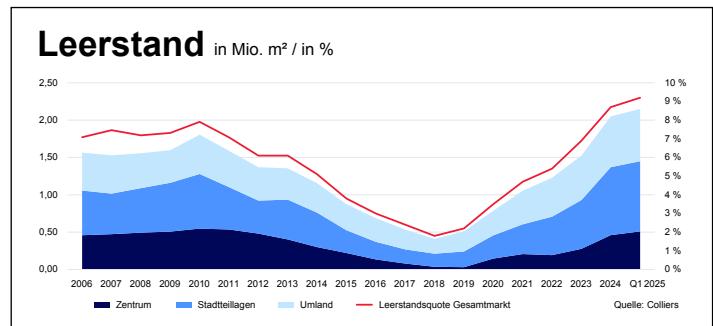
Der Büroflächenumsatz in München lag im ersten Quartal 2025 etwa auf dem Level des Vorjahres. Er erreichte laut E&G Immobilien 136 500 Quadratmeter, JLL meldet 141 500 Quadratmeter und Colliers kommt auf 140 500 Quadratmeter. Das entspricht bei E&G einem Minus von 2 Prozent, bei JLL sind es minus 3 Prozent und bei Colliers exakt plus minus Null.

Neben der Siemensvermietung trugen die 16 000 Quadratmeter, die der Energie- und Wasserversorger Thüga im neuen Bruckmann Quartier von Rock Capital an der Nymphenburger Straße 84 angemietet hat, maßgeblich zum Quartalsergebnis bei. Die Vermietung war bereits im Oktober 2024 bekannt geworden, fließt aber erst jetzt in die Datensammlung ein, weil dafür laut E&G Immobilien der Erhalt der Baugenehmigung entscheidend sei. Trotz des nach E&G-Zahlen leichten Rückgangs beim Gesamtflächenergebnis blieb im ersten Quartal auch die Zahl der Mietvertragsabschlüsse unter 5000 Quadratmetern stabil. Das zeige, dass sich die Nachfrage aus verschiedenen Sektoren weiterhin auf hohem Niveau befindet.

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Büros steigen weiter

Bei der Mietpreisentwicklung beobachtet E&G in München einen moderaten Anstieg. Die Durchschnittsmiete kletterte um etwa 3 Prozent

auf 25,70 Euro pro Quadratmeter, während die Spitzenmiete um 4 Prozent auf 53,30 Euro pro Quadratmeter zulegte. Die Zuwächse seien vor allem auf flächenmäßig nennenswerte und hochpreisige Abschlüsse in der Münchner City zurückzuführen, darunter die Anmietung von Oakley im „Rose“ sowie die der Anwaltskanzlei Quinn Emanuel und



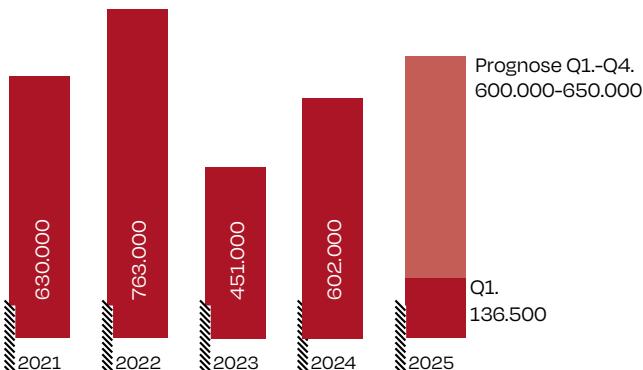
von Novartis im „The Stack“. **JLL meldet eine Spitzenmiete von 56 Euro (1. Quartal 2024: 52 Euro), Colliers hat eine Spitzenmiete von 54 Euro (+5 Prozent)** und eine Durchschnittsmiete von 26,20 Euro (+5 Prozent) errechnet.

215 Hektar Bürofläche stehen leer

Die Leerstandsquote stieg im ersten Quartal 2025 laut E&G auf 8,3 Prozent (1. Quartal 2024: 6,9 Prozent). Den Anstieg erklärt der Dienstleister hauptsächlich mit der Zunahme der Untermietflächen in Bestandsimmobilien, insbesondere in weniger zentralen Stadtteilen.

Der Leerstand innerhalb des Mittleren Rings bleibe dagegen auf einem überschaubaren und eher niedrigen Niveau. JLL nennt eine Leerstandsquote von 7,1 Prozent (5,6 Prozent), Colliers kommt auf 9,2 Prozent (7,3 Prozent). Dahinter verbirgt sich bei Colliers ein Anstieg um fast 460 000 auf knapp 2,15 Millionen Quadratmeter oder 215 Hektar.

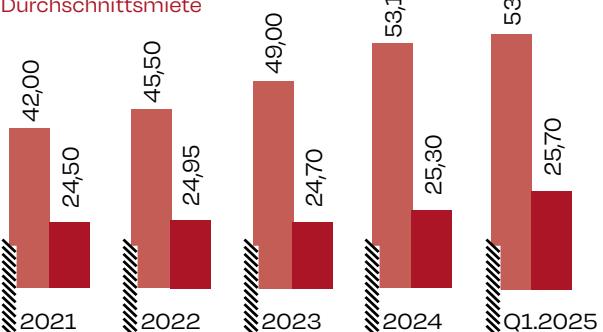
Flächenumsatz in m²



Quelle: E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.03.2025

Mieten 2020 – Q1.2025 €/m²

Spitzenmiete
Durchschnittsmiete



Quelle: E & G Real Estate GmbH ©, Stand: 31.03.2025

E&G Immobilien erwartet für 2025 mehr Büroflächenumsatz als 2024. Derweil steigen die Büromieten weiter

JLL-München-Chef nennt Münchener Markt „vergleichsweise resilient“

Alexander Zigan, Geschäftsführer von E&G Real Estate in München, sagt: „Der Büroimmobilienmarkt in München bleibt trotz eines leichten Rückgangs im ersten Quartal 2025 auf einem guten Kurs. **Wir erwarten ein weiteres Jahr mit hoher Nachfrage nach modernen und flexiblen Büroflächen, insbesondere in zentralen und gut angebundenen Lagen.**“ Markus Trost, Niederlassungsleiter JLL München, hebt hervor: „Der Münchener Bürovermietungsmarkt zeigt sich zum Jahresstart nahezu auf Vorjahresniveau und damit vergleichsweise resilient. Angesichts der anhaltenden geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen sowie des **nur kleinen Anteils an Eigennutzern und ausgebliebener Abschlüsse der öffentlichen Hand** ist dieses Ergebnis umso bemerkenswerter.“

München bei Spitzenmiete im Vergleich der sieben Topstandorte vorne

Ein kurzer Blick auf die sieben deutschen Topstandorte. GPP hat dort (inklusive München) einen Flächenumsatz von 713 400 Quadratmetern errechnet. **Das entspricht einem Plus gegenüber dem Vorjahresquartal von 16 Prozent.** Spitzenreiter mit 202 700 Quadratmetern (+112 Prozent) ist Frankfurt am Main. Auch Köln (+103 Prozent) und

Hamburg (+46 Prozent) verzeichneten starke Zuwächse. Die Leerstandsquoten stiegen an allen sieben Standorten auf einen Durchschnittswert von 8,1 Prozent. Bei der Spitzenmiete liegt München mit den von E&G Immobilien errechneten 53,30 Euro pro Quadratmeter auf Platz eins vor Frankfurt (50 Euro).

Die Lage am Bürovermietungsmarkt schätzt GPP-Sprecher Björn Holzwarth unter anderem so ein: „An einigen Standorten herrscht bereits eine lebendigere Grundstimmung und weitere Großabschlüsse kündigen sich an. **Doch solange keine spürbare konjunkturelle Stabilisierung einsetzt, die langfristige Planung ermöglicht, dürfte sich die Zurückhaltung vieler Unternehmen bei Anmietungsentscheidungen fortsetzen.**“ Seine Prognose lautet: „Für das Gesamtjahr rechnen wir mit einer schwachen Zunahme der Aktivitäten. Das Top-7-Ergebnis wird sich voraussichtlich weiterhin unter den langjährigen Durchschnittswerten bewegen.“

WOHNIMMOBILIENMARKT

Auf dem Wohnimmobilienmarkt in München und vielen anderen Standorten in Bayern stellt das Marktforschungsinstitut des IVD Süd in seinem Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern und Landeshauptstadt München, Frühjahr 2025“ „eine gewisse Trendwende“ fest, wie Institutsleiter Stephan Kippes es ausdrückt. **Das**

**Schlüsselfertig bauen
Ihre Vision, unsere Mission**

ZECH Bau SE – Ihr starker Partner
für ganzheitliche Lösungen

ZECH

ZECH Bau SE
Niederlassung
Schlüsselfertigung München
Machtlfingerstr. 7
81379 München

Tel.: +49 89 288 543 0
info.sf-bau.muenchen@zechbau.de



zechbau.de/kontakt

ganze Marktgeschehen hat sich gefangen.“ Kippes analysiert: „Im Frühjahr 2025 verzeichnen die Kaufpreise im Bayern-Durchschnitt erstmals seit zwei Jahren wieder einen leichten Anstieg, insbesondere im Segment der Eigenheime. Dennoch bleibt der Markt stark differenziert: Während ältere unsanierte Objekte oft mit größerem Verhandlungsspielraum behaftet sind, können hochwertig sanierte Immobilien näher am ursprünglichen Angebotspreis verkauft werden.“ Und weiter: „Die allgemeine Nachfrage zieht langsam wieder an und vielerorts wird der Markt etwas dynamischer.“

Kaufpreise in München ziehen überall an, außer bei Grundstücken

Das sieht in der Landeshauptstadt ganz ähnlich aus und begann hier schon etwas früher. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in München erfuhr laut IVD Süd bereits im vergangenen Herbst eine Belebung. Diese habe sich nun im Frühjahr weiter verstärkt. „Dies führte in nahezu allen Segmenten – mit Ausnahme der Baugrundstücke – zu leicht steigenden Kaufpreisen“, sagt Kippes. **Die höchsten Anstiege im Vergleich Herbst 2024 zu Frühjahr 2025 verzeichneten Bestandseigentumswohnungen mit 2 Prozent auf durchschnittlich 7700 Euro pro Quadratmeter**, gefolgt von neu errichteten Reihenmittelhäusern mit 1,7 Prozent (auf 1,18 Millionen Euro) sowie Bestandsdoppelhaushälften und Neubaueigentumswohnungen mit jeweils 1,5 Prozent (auf 1,35 Millionen Euro respektive 9900 Euro pro Quadratmeter). Lediglich die Grundstückspreise wiesen nach wie vor

rückläufige Werte auf. **Die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser gaben seit Herbst 2024 noch mal um 3,4 Prozent auf 2800 Euro pro Quadratmeter nach**, die Baugrundpreise für Mehrfamilienhäuser um 3,3 Prozent auf 2950 Euro pro Quadratmeter.

Erst 1950 Euro pro Quadratmeter runter, jetzt 150 Euro rauf

Zur Einordnung dieser Zahlen bietet sich ein Blick auf die vergangenen 20 Jahre an. Die Quadratmeterpreise für Bestandseigentumswohnungen in München zogen bis Anfang 2022 auf 9500 Euro an. Danach rutschten sie infolge der Zinsanstiege und allgemeinen Marktunsicherheit auf durchschnittlich 7550 Euro im Herbst 2024. **Nun ziehen die Kaufpreise also erstmals seit drei Jahren wieder an.** Ein ähnliches Bild bei Neubauwohnungen. Hier lag der Peak vor drei Jahren bei 11 700 Euro pro Quadratmeter, im Herbst 2024 wurde der Tiefpunkt bei 9750 Euro erreicht. Mittlerweile kratzt der durchschnittliche Preis wieder an der 10 000-Euro-Schwelle.

Trotz Preisrückgängen seit 2022 starker Anstieg binnen zehn Jahren

Auch ein **Zehn-Jahres-Vergleich** gibt Orientierung. Trotz der spürbaren Abschläge seit 2022 haben die Kaufpreise in München in den vergangenen zehn Jahren unterm Strich deutlich angezogen. Die nominalen Anstiege reichten von 40 Prozent (Baugrund für Geschoss-

IMMOBILIEN-DIALOG

METROPOLREGION MÜNCHEN

14. MAI 2025 | MÜNCHEN
AUFTAKTABEND 13. MAI 2025

Gastgeber Auftaktabend:

In Zusammenarbeit mit:

Medienpartner:

Veranstalter:

JETZT ANMELDEN:

Hines**Union Investment****EUROPÄISCHE METROPOLREGION MÜNCHEN e.V.****Immobilienbrief**
MÜNCHEN
HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

heuer-dialog.de/11625

wohnungsbau) bis zu 72 Prozent (Baugrund für frei stehende Einfamilienhäuser). **Die Preise für Eigentumswohnungen legten mit 59 Prozent (Bestand) und 55 Prozent (Neubau) ebenfalls erheblich zu.** Es bleibt auch dann bei deutlichen Zuwächsen, wenn man die Zahlen um die Inflation von rund 25 Prozent seit 2015 bereinigt. Kipps erwartet in den nächsten Jahren weiter steigende Preise. **Wesentliche Gründe sind die rückläufigen Genehmigungszahlen sowie infolgedessen zu wenig Neubau.** Im vergangenen Jahr war die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen gegenüber 2023 um 13,4 Prozent auf 7100 gesunken.

Nachgefragt: Bestandsobjekte, die energetisch saniert sind

Die „gewisse Trendwende“ äußert sich nach Beobachtungen von Kipps überdies darin, dass Kaufinteressenten zwar weiterhin zurückhaltend agierten und sich viel Zeit für Entscheidungen ließen, doch die Nachfrage sei in den vergangenen sechs Monaten spürbar gewachsen. Sie konzentriere sich auf Bestandsobjekte, die gute Standards bei Energieeffizienz, Ausstattung und Lage bieten. Unter den Käufern seien derzeit besonders viele Eigennutzer. **Alle Kaufinteressenten, also auch Kapitalanleger, bringen laut IVD Süd mehr Eigenkapital mit als in früheren Zeiten.**

Kipps rät Verkäufern zu „realistischen, marktgerechten Preisen“

Um den Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien weiter zu beleben, empfiehlt Kipps Verkäufern, „realistische, marktgerechte Preise“ anzusetzen, „die den Zustand und die Qualität der Immobilie widerspiegeln“. Dieses Erfordernis sieht auch Christa Wittmann, Inhaberin des Ingolstädter Maklerunternehmens Christa Wittmann Immobilienwelt. **Sie beobachtet wachsendes Interesse von Kundschaft aus München an Immobilien in Ingolstadt.** Das trage dazu bei, dass sie in allen Segmenten höhere Nachfrage verbuche – „nach zwei herausfordernden Jahren“. Doch sie müsse potenzielle Verkäufer nach wie vor davon überzeugen, dass sie etwa bei ihren Grundstückspreisen nachgeben müssten. Generell spricht auch Wittmann von einer Trendwende. „Insbesondere energetisch sanierte Objekte kommen sehr gut an.“

S-Immo beobachtet starke Spreizung der Preise

Eine Spreizung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien in Bayern beobachtet die Sparkassen Immobilien-Vermittlungs GmbH (S-Immo), München. Sie gilt mit **mehr als 7000 vermittelten Kaufimmobilien (davon 5 Prozent Neubauobjekte) für zusammen 2,6 Milliarden Euro sowie 1215 Vermietungen im vergangenen Jahr** als größter Wohnimmobilienmakler Bayerns. Geschäftsführer Paul Fraunholz erwartet auch künftig moderate Kaufpreisseigerungen für Wohnobjekte in bevorzugten Lagen sowie mit erfolgter energetischer Sanierung, während bei unsanierten Objekten in weniger gefragten Lagen mit fortduernden Preisabschlägen gerechnet werden müsse.

In ganz Bayern wuchs das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien im vergangenen Jahr seinen Zahlen zufolge um 12 Prozent auf 49,9 Milliarden Euro. Damit wurde nach starken Rückgän-

gen seit 2022 erstmals wieder ein Plus erreicht. Die 49,9 Milliarden Euro liegen nahezu auf dem Niveau von 2016. Die Hälfte davon (25,2 Milliarden Euro) entfiel laut Fraunholz 2024 auf Oberbayern. Allein in München wurden 26 Prozent des bayerischen Transaktionsvolumens erzielt. 2023 waren es 23 Prozent. In den ersten beiden Monaten des laufenden Jahres zog das Transaktionsvolumen in Bayern nach Angaben von Fraunholz gegenüber den ersten beiden Monaten des Vorjahrs um 14 Prozent an. **Der Trend zeigt also weiter nach oben.**

„Sanierungsaufwand wichtiger als Lage, Lage, Lage“

Der Geschäftsführer erklärt: „Inzwischen geht es für viele Menschen beim Immobilienkauf nicht mehr um Lage, Lage, Lage, sondern der einzukalkulierende Sanierungsaufwand spielt eine ganz wesentliche Rolle.“ Ein Blick in den Marktplatz 2024 von S-Immo zeigt, wo die Preise für Eigentumswohnungen, Häuser und Grundstücke Ende 2024 lagen. Vorneweg marschiert einmal mehr die Landeshauptstadt selbst. Dort sieht S-Immo den Schwerpunkt der Grundstückspreise bei 2500 Euro pro Quadratmeter. Die Spanne gibt das Unternehmen mit 1500 bis 9000 Euro an. Neubaueigentumswohnungen lagen Ende 2024 meist bei etwa 10 000 Euro pro Quadratmeter – also knapp über dem Wert des IVD Süd fürs Frühjahr 2025. **Hier gibt die Sparkassentochter die Spanne mit 8000 bis 23 000 Euro pro Quadratmeter an.** Bestandswohnungen taxiert S-Immo auf typischerweise 8000 Euro pro Quadratmeter (5000 bis 15 000 Euro), Einfamilienhäuser auf 1,8 Millionen Euro (900 000 bis 3,9 Millionen Euro) sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bestand auf 1,15 Millionen Euro (750 000 bis 1,8 Millionen Euro). ■

WOHNIMMOBILIENPREISE IN DER METROPOLREGION MÜNCHEN

Nachfolgende Daten stammen aus dem **Marktplatz 2025 von S-Immo** und geben die jeweils typischen Werte pro Quadratmeter respektive pro Objekt (bei Häusern) wieder.

- **Augsburg:** Baugrundstücke 650 Euro, Eigentumswohnungen neu 7200 Euro, Eigentumswohnungen Bestand 4100 Euro, Einfamilienhäuser 750 000 Euro, Reihenhäuser/Doppelhaushälften 600 000 Euro
- **Garmisch-Partenkirchen:** Baugrundstücke 1500 Euro, Eigentumswohnungen neu 12 000 Euro, Eigentumswohnungen Bestand 6000 Euro, Einfamilienhäuser 1,3 Millionen Euro, Reihenhäuser/Doppelhaushälften 850 000 Euro
- **Ingolstadt:** Baugrundstücke 800 Euro, Eigentumswohnungen neu 6000 Euro, Eigentumswohnungen Bestand 4000 Euro, Einfamilienhäuser 750 000 Euro, Reihenhäuser/Doppelhaushälften 500 000 Euro
- **Kaufbeuren:** Baugrundstücke 430 Euro, Eigentumswohnungen neu 5300 Euro, Eigentumswohnungen Bestand 3200 Euro, Einfamilienhäuser 550 000 Euro, Reihenhäuser/Doppelhaushälften 450 000 Euro
- **Landshut:** Baugrundstücke 850 Euro, Eigentumswohnungen neu 6500 Euro, Eigentumswohnungen Bestand 4000 Euro, Einfamilienhäuser 800 000 Euro, Reihenhäuser/Doppelhaushälften 600 000 Euro
- **Rosenheim:** Baugrundstücke 1000 Euro, Eigentumswohnungen neu 7200 Euro, Eigentumswohnungen Bestand 4500 Euro, Einfamilienhäuser 1,05 Millionen Euro, Reihenhäuser/Doppelhaushälften 720 000 Euro

PROJEKTE

Bau des Stadtquartiers auf dem Zeuna-Stärker-Areal kann beginnen

Für das auf dem Areal des ehemaligen Unternehmens Zeuna-Stärker in Augsburg-Oberhausen geplante neue Stadtquartier ist nun das Baurecht geschaffen worden. Damit können auf dem Gelände in einem Mix aus Bestands- und Neubauten 680 neue Wohnungen sowie Kindertagesstätten, Platz für Schulflächen und ein Kreativquartier entstehen. 35 % der Wohngeschossfläche sind für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Entwickler des Ensembles ist die Solidas Projektentwicklung GmbH. Die Pläne stammen von Baumschlager Eberle Architekten. Sie sehen unter anderem einen neuen Zwischenbau vor, der die beiden erhaltenen Gebäude verbindet. Hier sollen Ateliers, Start-ups und Lernwerkstätten zu einem Kreativquartier zusammengefasst werden. Das neue Hochhaus mit elf Wohnetagen sowie im Erdgeschoss Flächen für Gastronomie und Büros



Quelle: Baumschlager Eberle Architekten

wird das Quartier überragen. Markant sind die geschwungenen Terrassen auf allen Wohnetagen.

Stadibau baut für 14,5 Millionen Euro 25 Wohnungen in der Karlstraße

Das staatliche Wohnungsbauunternehmen Stadibau errichtet an der Karlstraße 20 und 22 in der Münchner Maxvorstadt 25 Wohnungen für Beschäftigte des Freistaats Bayern. Die Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 2000 m² entstehen für veranschlagte 14,5 Millionen Euro in zwei denkmalgeschützten Gebäuden, die

1828 als vierstöckige Wohnhäuser erbaut worden waren. Nach diversen Nutzungsänderungen, zuletzt bis 2018 als Häuser zur Unterbringung von Asylbewerbern, standen die Gebäude seither wegen Wasserschäden leer. Die Fertigstellung der Wohnungen wird für Sommer 2026 erwartet. Sie sollen voraussichtlich für eine Kaltmiete von 12,50 Euro/m² vergeben werden.

Bau von 56 Münchenstift-Wohnungen hat begonnen



Die Münchner Wohnen hat an der Rümannstraße im Münchner Stadtteil Schwabing mit dem Bau von 56 Wohnungen für Angestellte von Münchenstift begonnen. Über dem bisherigen Parkplatz des Münchenstift-Hauses Schwabing entstehen die Wohnungen in Stelzenbauweise. Alle Einheiten sind per Generalmietvertrag an Münchenstift vermietet. Das Unternehmen vermietet die Wohnungen an seine Mitarbeiter weiter. Die Immobilie wird im EH-40-Standard errichtet und zu großen Teilen aus Holz bestehen. Das Haus wird über einen Fernwärmeanschluss verfügen, aufs Dach kommt eine Photovoltaikanlage. Das Gebäude soll im zweiten Halbjahr 2026 bezugsfertig sein. Die Münchner Wohnen beziffert das Investitionsvolumen auf 14,3 Millionen Euro.

R&S stellt Pläne fürs „i10“ im Werksviertel vor – Numa erster Mieter

Die Rohde-&-Schwarz-Tochter R&S Immobilienmanagement hat ihre Pläne für den Neubau des „i10“ im Münchner Werksviertel vorgestellt. Sie sehen zwei Hotels sowie



einen Büroteil vor, die sich auf drei Baukörper verteilen. Mit der Numa Group hat R&S bereits einen Hotelmieter an Bord. Numa belegt 3800 m² Bruttogrundfläche und will darauf ab 2028 für kurz- und langfristige Gäste 126 Apartments betreiben. Die Baupläne von R&S für das „i10“ an der Ecke Ampfing-



straße/Grafinger Straße umfassen auf einem 4600 m² großen Grundstück 13 300 m² Bruttogrundfläche für zwei Hotels sowie 2700 m² für Büronutzung. Damit wächst der I-Campus am Ostbahnhof auf mehr als 120 000 m² Bruttogrundfläche. Das nunmehr letzte Projekt dieser Art auf dem Gelände wird nach Entwürfen der Büros Beer Bembé Dellingen und Henn Architekten errichtet. R&S will noch in diesem Jahr den Bauantrag einreichen. Baubeginn soll 2026 sein, die Fertigstellung wird für 2028 erwartet.

Münchner Wohnen baut 610 Wohnungen in Neufreimann

Die Münchner Wohnen erhält nach einem Beschluss des Stadtrats im dritten Bauabschnitt des Neubaugebiets Neufreimann fünf Baufelder für die Errichtung von 610 Wohnungen. In diesem Teil der Quartiersprojektentwicklung auf dem 60 ha großen Gelände der früheren Bayernkaserne südlich der Heidemannstraße im Stadtteil Freimann sind die Wohnungen ausdrücklich

für Haushalte mit höchst unterschiedlichen Einkommen gedacht, darunter als besonders hervorgehobene Zielgruppe Beschäftigte mit kommunalen oder sozialen Tätigkeiten. Zu dem Abschnitt für die Münchner Wohnen gehören zudem Flächen für Wohnungslose sowie ein Männerwohnheim. Mit dem dritten Bauabschnitt wird den Plänen zufolge 2027 begonnen.

PROJEKTE

Warteschleife für Generalsanierung an der Nymphenburger Straße 3



Quelle: 2: Henn

Investorenvertreter Nuveen Real Estate und Entwickler Accumulata planen die Sanierung und Erweiterung des Büroensembles Nymphenburger Straße 3

Die Pläne für die Generalsanierung und Erweiterung des Büroensembles Nymphenburger Straße 3 in der Münchner Maxvorstadt kommen voran, aber nicht ganz so schnell, wie von den Beteiligten gedacht. Der Grund: Die Stadtgestaltungskommission machte in ihrer jüngsten Sitzung Änderungswünsche an den Fassaden der rückwärtigen Gebäude geltend. Nun wird es voraussichtlich in knapp drei Monaten eine weitere Sitzung zu dem Projekt geben, sodass der Bauvorbescheid nunmehr frühestens im dritten Quartal 2025 erwartet wird. Bei dem 2003 errichteten und aus sieben verbundenen Häusern bestehenden Komplex, der die Hausnummern 3 sowie 3a-d umfasst, geht es der Eigentümerin Cityhold Office Partnership (Chop), einem Verbund von vier Investoren, vor allem um die Verbesserung des

energetischen Standards sowie um zeitgemäße Büroflächen. Chop wird von Nuveen Real Estate gemanagt. Die Pläne sehen neue hochwärmege-dämmte Fassaden, einen Anschluss ans Fernwärme- und -kältenetz sowie eine Umstellung auf Strom aus erneuerbaren Energien vor. Zudem werden Photovoltaikelemente auf Dächern und in der Fassade des zum Ensemble gehörenden Glasturms installiert. Im Zuge der Sanierung, für die zwei Jahre veranschlagt sind, sollen aus bisher 15 000 m² Bruttogrundfläche 18 800 m² werden. 90 % der Bausubstanz sollen bei der Weiterentwicklung erhalten bleiben. Als Projektentwickler fungiert Accumulata Real Estate Management. Die Pläne für die Generalsanierung stammen vom Architekturbüro Henn. Der Baustart wird für frühestens 2027 und spätestens 2029 erwartet.

UNTERNEHMEN

Deinböck und Väth gründen Redeva Investment Group

Johannes Deinböck und Marcel Väth, beide mit gemeinsamer beruflicher Vergangenheit bei CBRE, haben mit der in München ansässigen Redeva Investment Group ein eigenes Unternehmen gegründet. Die beiden Geschäftsführer konzentrieren sich mit Redeva auf das Investment- und Asset-Management des Immobiliengeschäfts eines angeschlossenen Münchner Family Offices. Zugleich bietet Redeva seine Dienstleistungen Dritten an, insbesondere anderen Family Offices. Deinböck stand elf Jahre lang in Diensten von CBRE Deutschland, Väth mehr als zehn Jahre. Deinböck bekleidete dort zum Schluss die Position des Senior Director Makler Capital Markets. Das heißt, zu seinen Aufgaben gehörte es unter anderem, Verkaufsprozesse zu strukturieren und Immobilien zu akquirieren. Väth war zuletzt in leitender



Marcel Väth



Johannes Deinböck

Funktion im Bereich Investment tätig. Die beiden Redeva-Gründer begleiteten allein in ihrer gemeinsamen Zeit bei CBRE ein Transaktionsvolumen in Höhe von 4,5 Milliarden Euro.

Münchener Wohnen sucht schon wieder eine neue Nummer eins

Die aus den früheren Wohnungsbaugesellschaften Gewofag und GWG hervorgegangene Münchener Wohnen sucht schon wieder eine neue Nummer eins. Die bisherige kommissarisch tätige Sprecherin der Geschäftsführung, Doris Zoller, steht zwar unverändert mit dieser Positionsbezeichnung auf der Website der Münchener Wohnen,

hat jedoch Ende März ihren Rücktritt erklärt. Verschiedenen Medienberichten zufolge, insbesondere der Süddeutschen Zeitung und des Münchner Merkur, sollen Indiskretionen im Zusammenhang mit dem Wunsch des Aufsichtsrats, noch offene Fragen zur Personalle Zoller zu klären, den Rücktritt ausgelöst haben. Dem Vernehmen nach hat

die bisherige kommissarische Sprecherin der Geschäftsführung diese Indiskretionen als mangelnden Rückhalt durch den 15-köpfigen Aufsichtsrat eingeordnet. Gut 15 Monate nach Gründung der Münchener Wohnen steht die Gesellschaft, die nach eigenen Angaben 70 000 Wohnungen und etwa 1000 Gewerbeeinheiten

managt, somit noch immer ohne dauerhafte Lösung bei der Besetzung des Spitzenpostens da. Weiterhin im Amt ist Geschäftsführer Christian Müller. Zudem hat die Münchener Wohnen mit Stefanie Noack, Günther Schabenberger, Daniel von Schamann und Dennis Schauer eine vierköpfige Geschäftsleitung.

DEALS

Eurobodens „Hammerschmidt“ geht an KHS1 von Deml und Haas

Das vom später insolventen Entwickler Euroboden, Grünwald, projektierte Bürogebäude „Hammerschmidt“ an der Karl-Hammerschmidt-Straße 1 in Aschheim-Dornach (Landkreis München) gehört mittlerweile der von Günther Deml und Reinhold Haas geführten Münchner Projektgesellschaft KHS1 GmbH. Sie erwarb das 16 730 m² Bruttogrundfläche große Objekt aus der Insolvenzmasse von Euroboden vom Insolvenzverwalter Müller-Heydenreich Bierbach & Kollegen. Finanzierer der Immobilie ist unverändert die Raiffeisenlandesbank Oberösterreich. Mit der Vermarktung der Flächen im „Hammerschmidt“ hat KHS1 die Real-Treuhand Immobilien Bayern beauftragt, die ebenfalls von Deml und Haas geführt wird. Das Mandat umfasst zudem die Verwaltung sowie die Betreuung des potenziellen Verkaufs des Objekts.

Das Bürogebäude wurde von März 2020 bis März 2023 nach Plänen von Brandlhuber + Muck Petzet Architekten München errichtet. Euroboden verfolgte den Plan, einen Teil der Flächen des Objekts in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station München-Riem selbst zu beziehen. Derzeit sind rund 4000 m² an das Computertechnologieunternehmen Netapp Deutschland und den Zahlungsdienstleister Verifone Payments vermietet. Die Immobilie verfügt über sechs Geschosse und bietet Büromietflächen ab 400 m². Zur Ausstattung der Immobilie gehören eine 550 m² große Dachterrasse, ein 500 m² großer Konferenzbereich sowie ein 1400 m² messendes Skydeck mit Fitnessbereich.



Fotos: (2) Real-Treuhand Immobilien/Thomas Menberge



KGAL übernimmt von Blackrock die Münchener „Streitfeld Lofts“

Der Investment- und Asset-Manager KGAL, Grünwald, hat für einen seiner institutionellen Spezial-AIF das Büroensemble „Streitfeld Lofts“ an der Streitfeldstraße 19 im Münchener Stadtteil Berg am Laim erworben. Die Immobilie umfasst 8400 m² Bruttogrundfläche und 54 Tiefgaragenplätze. Es ist nach Breeam als exzellent bewertet. Dazu tragen unter anderem der Anschluss ans Fernwärmennetz sowie die Ausstattung mit E-Ladestationen bei. Verkäufer des 1967 errichteten und 2020 erweiterten und sanierten Objekts ist einer der Sachwertfonds des internationalen Vermögensverwalters Blackrock. Die Mieter stammen zum großen Teil aus den Bereichen IT und Beratung. Für KGAL sind die „Streitfeld Lofts“ der vierte Büroankauf in den vergangenen sechs Monaten.



Quelle: KGAL

Münchener Family Office kauft Quartier in der Sendlinger Straße

Rohrer Immobilien, München, und KSK-Immobilien, Köln, haben ein gemischt genutztes Quartier an der Sendlinger Straße in der Münchener City vermittelt. Verkäufer des Gewerbe- und Wohnensembles mit 22 Mieteinheiten ist die Erbgemeinschaft einer Kölner Familie, der die beiden Ge-

bäude seit Jahrzehnten gehörten. Das Quartier ging nun in den Besitz eines Münchener Family Office über. Die beiden Häuser stehen auf einem 1600 m² großen Grundstück und verfügen über 3200 m² Bruttogrundfläche. Der Kaufpreis beläuft sich auf das 35-Fache der Jahresnettomiete.

Amalienpassage komplett veräußert

Die 20 Gewerbeeinheiten in der Amalienpassage zwischen Amalien- und Türkenstraße in der Münchener Maxvorstadt sind vollständig verkauft. Der mit der Vermittlung der 28 bis 180 m² Bruttogrundfläche großen Einheiten beauftragte Dienstleister Aigner Immobilien teilte mit, nun sei auch die letzte Einheit an einen Investor veräußert

worden. Die Passagen verfügen in Summe über 1600 m² Bruttogrundfläche. Die Verkäufe erstreckten sich über 15 Monate und betrafen Flächen, die unter anderem von Gastronomen und einem Friseur sowie für ein Nagelstudio, einen Beauty-Salon, ein Theater und ein Fitness- und Yogastudio genutzt werden (Immobilienbrief München Nr. 20).

VERMIETUNGEN

Plectonic Biotech erweitert im „Skygate“ auf 2000 m²

Das Biotechnologieunternehmen Plectonic Biotech erweitert seine Flächen auf dem „Skygate“-Campus an der



Quelle (2): Rock Capital

Zeppelinstraße 1–3 in Hallbergmoos (Landkreis Freising). Nachdem das Unternehmen vor einem halben Jahr 1300 m² Bruttogrundfläche für Labornutzung bezogen hatte, mietete es nun weitere 700 m² an. Plectonic Biotech wird von der Bundesagentur für Sprunginnovationen gefördert.

Staatsbetrieb zieht in Bürohaus am Prinzregentenplatz

Der Staatsbetrieb Immobilien Freistaat Bayern (Imby) hat im Bürohaus am Prinzregentenplatz 7–9 im Münchener Stadtteil Bogenhausen gut 2700 m² Bruttogrundfläche angemietet. Das Unternehmen, das die landeseigenen Immobilien managt, zieht in dem Gebäude seine bisher zwei Standorte in der Landeshauptstadt (Lazarettstraße 67 und Wagnmüllerstraße 20) zu-



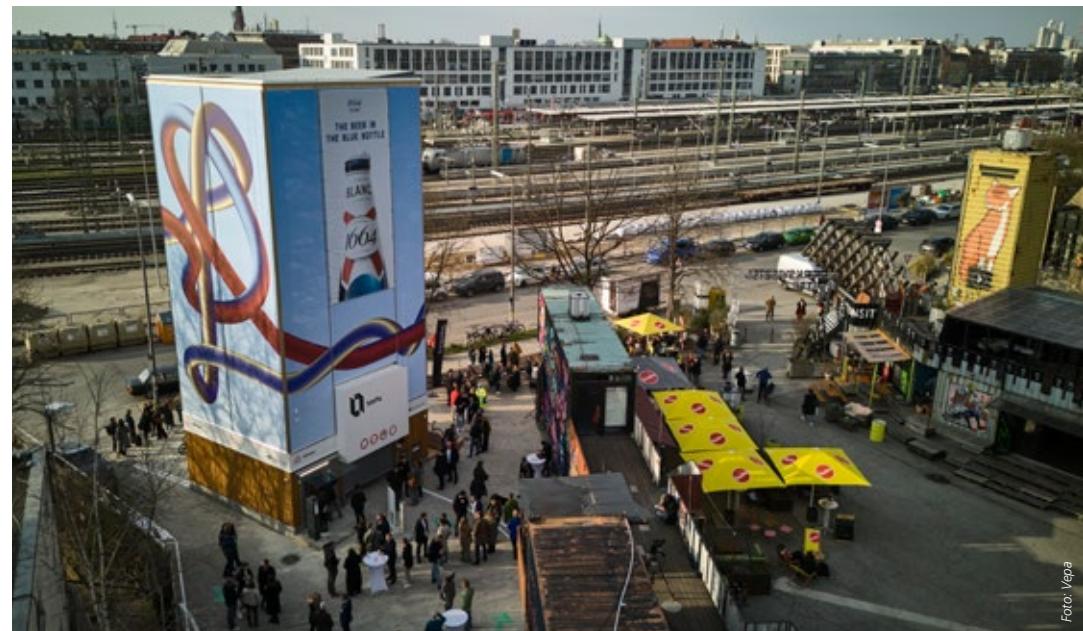
Quelle: Union Investment

sammen. Der Mietvertrag mit dem Eigentümer Union Investment Real Estate läuft über 15 Jahre. Der Bezug der Flächen ist für das dritte Quartal vorgesehen. Die Immobilie gehört seit 2011 zum Bestand des offenen Immobilien-Publikumsfonds Uni-Immo Deutschland. Bei der Vermietung an Imby war Colliers vermittelnd tätig.

Vepa Vertical Parking präsentiert ersten Parkturm in München

Parken im Paternoster schafft Platz in engen Städten

Die Zukunft des Parkens in dicht bebauten Städten wie München liegt womöglich in Parktürmen. Das Prinzip dabei: Wenig Grundfläche verbrauchen für möglichst viele geparkte Autos. Anfang Mai wird der erste Parkturm des Münchener Start-ups Vepa Vertical Parking in der Landeshauptstadt im Werksviertel am Ostbahnhof in Betrieb gehen. Vertreter der Immobilienwirtschaft, die der offiziellen Vorstellung des Turms mit mehr als 200 Gästen beiwohnten, äußerten sich überwiegend positiv zum Potenzial dieser Art Immobilie, das verbreitete Parkelend in München nennenswert zu lindern. Doch auch Skeptiker waren vor Ort.



Der erste Parkturm des Start-ups Vepa Vertical Parking in München steht nun im Werksviertel. In dem wie ein großer bunter Karton anmutenden Turm finden zwölf Autos Platz. Ein Paternostersystem macht's möglich

Für David Schön, der das Start-up Vepa mit Simon Schubnell gegründet hatte, war die Veranstaltung zur Einweihung des Parkturms an der Friedenstraße eine höchst erfreuliche. Binnen zwei Stunden, die gefüllt waren mit diversen Ansprachen sowie einer Demonstration dessen, wie der Parkturm konkret funktioniert, kamen Kapitalzusagen im Umfang von 400 000 Euro zusammen. Zudem, so sagte er im Gespräch mit dem Immobilienbrief München, gab es bei der Zusammenkunft viele Anfragen privater Grundstücks-eigner, die Interesse an solchen Türmen äußerten.

„Das Besondere an dem Turm ist die Ladeinfrastruktur für E-Autos“

David Schön, Mitgründer und Co-Geschäftsführer von Vepa Vertical Parking



Das Ziel lautet: Ab 2028 jede Woche ein neuer Parkturm

Das war genau das, was die Macher des Start-ups sich erhofft hatten, denn sie haben noch viel vor. Co-Chef Schubnell sagte bei der Veranstaltung, der viele Vertreter der kommunalen Politik, der Stadtverwaltung und von Unternehmen beiwohnten: „Bis 2028 wollen wir es schaffen, jede Woche einen Turm in Betrieb zu nehmen.“ Zu den bisherigen Unterstützern von Vepa gehören vor allem die Münchner Hammer AG und das Bauunternehmen Adldinger aus Kranzberg (Landkreis Freising), aber auch Unternehmen wie der Bauträger Baywobau, Garbe Industrial Real Estate und der Digitalberater Ommox.

VERMIETUNGEN

Oakley mietet 1200 m²

im Münchner „Rose“

Das Private-Equity-Unternehmen Oakley hat sich im früheren Kaut-Bullinger-Haus an der Rosenstraße 8 in der Münchner City Büroräume im Umfang von 1200 m² Bruttogrundfläche gesichert. Oakley wird die Flächen im Projekt „Rose“ voraussichtlich im Au-



Quelle: JLL

gust 2026 beziehen. An dem Standort bleiben die zuvor von Kaut-Bullinger genutzten Untergeschosse erhalten. Die oberirdischen Geschosse werden neu gebaut. Die Immobilie wird über 5200 m² Bruttogrundfläche zur Büro- und Einzelhandelsnutzung verfügen und soll den DGNB-Goldstandard erhalten. Eigentümer und somit Vermieter des „Rose“ ist die 2023 vom Wirtschaftsanwalt Erich Schwaiger gegründete Firma CR Rose mit Sitz in Grünwald. Oakley wird für seine neuen Räume den bisherigen Sitz Alter Hof 4 aufgeben. Dort belegt das Unternehmen bislang 500 m². Die Vermietung vermittelte JLL.

Barnhouse belegt

3700 m² Neubaulagerfläche in Winhöring

Der Biolebensmittelproduzent Barnhouse Naturprodukte, Mühldorf am Inn, hat im Zuge seiner Expansion in Winhöring (Landkreis Altötting) 3700 m² Lagerfläche angemietet. Die Lagerhalle an der Adolf-Bauer-Straße im Gewerbegebiet Eisenfelden soll bis Oktober 2025 bezugsfertig sein. Die Immobilie gehört einem nicht näher benannten gewerblichen Investor. Das Projekt wird nach KfW-40-Standard errichtet. Zur Ausstattung gehören eine Photovoltaik-Aufdachanlage sowie eine Wärmepumpe. Den Mietvertrag vermittelte Logivest.



Foto: VePa

Mehr als 200 Gäste aus Politik, Verwaltung, Immobilienwirtschaft und Investorenszene wohnten dem Event zur Vorstellung des ersten Münchener Parkturms bei. Zum Programm gehörte die Demonstration eines Parkvorgangs

Zwölf Autos auf 49 Quadratmetern Grundfläche

Die Parkimmobilie im Werksviertel bietet auf einer Grundfläche von 49 Quadratmetern Platz für zwölf Autos. Der Turm verbindet gewissermaßen Gebäude und Maschine. Die Fahrzeuge werden auf Plattformen geparkt, die mit ausgefeilter Paternostertechnik bis unter die Decke des 16,40 Meter hohen Gebäudes befördert werden können. Von ganz oben hinunter auf die Ein- und Ausfahrtsebene braucht der Paternoster etwa 90 Sekunden. Die einzelnen 2,20 Meter breiten Plattformen sind für Autos ausgelegt, die maximal 5 Meter lang und 1,75 Meter hoch sind und nicht mehr als 2,7 Tonnen auf die Waage bringen. **Die Hälfte der zwölf Plätze ist mit Ladestationen für E-Autos ausgestattet – ein patentgesichertes Novum.**

„Wir brauchen Unterstützung von Investoren und suchen Standorte“

Simon Schubnell, Mitgründer und Co-Geschäftsführer von Vepa Vertical Parking



Der erste Parkturm von Vepa überhaupt, der im Herbst 2023 im Freisinger Lerchenfeld in Betrieb ging, verfügt über acht Stellplätze und bietet keine Lademöglichkeit. Der zweite Vepa-Turm, der nun in München steht, ist also nicht nur höher, sondern wurde auch technisch weiterentwickelt. **Torsten Rudzinski, Technikchef bei Vepa, hält Parktürme dieser Bauart mit einer Höhe von 21 Metern für bis zu 16 Fahrzeuge für machbar.** Rudzinski kam von Krauss Maffei, wo er als Projektleiter Entwicklung arbeitete, zu Vepa. In früheren Jahren war er als Projektmanager Windenergieanlagen beim TÜV Süd beschäftigt. Er brachte zum Start bei Vepa also einen Bezug zur Dimension des Vertikalen mit.

Kosten für einen Turm könnten auf 500 000 Euro sinken

Der Turm an der Friedenstraße, der dort auf einem Grundstück von „Pfanni-Erbe“ und Werksviertel-Möglichmacher Werner Eckart steht, soll nach weiteren Wochen der Erprobung am 2. Mai 2025 in Betrieb gehen. **Dann können Autos dort für 1 Euro je 15 Minuten geparkt werden. Die Nachtpauschale beträgt 10 Euro.** Der Turm, für den die Baugenehmigung der Stadt München nach knapp sechs Monaten vorlag, bedurfte keinerlei Tiefbauarbeiten. Er war nach gut vier Monaten Bauzeit fertig, könnte aufgrund seiner Modulbauweise vergleichsweise unkompliziert wieder abgebaut werden und kostete so, wie er dasteht, 700 000 Euro. Das Objekt in Freising hatte vor eineinhalb Jahren mit gut 500 000 Euro zu Buche geschlagen. David Schön ist überzeugt, dass die Variante Werksviertel künftig für 500 000 Euro realisierbar sei, wenn die Stückzahl deutlich steige.

VERMIETUNGEN

Crain bezieht 500 m²

im „Zam Spaces“

Das US-Medienunternehmen Crain hat sich im „Zam Spaces“, einem von Rosa-Alscher entwickelten Teil des Quartierszentrums Zam im Münchner Stadtteil Freiham, 500 m² Bruttogrundfläche gesichert. Crain wird die Bürofläche voraussichtlich im Sommer beziehen. Die Vermittlung erfolgte durch CBRE.

STANDORT

Ab 1. Juni 2025 wird

Trödelei bei Baustellen voraussichtlich teurer

Die Stadt München verstärkt ab dem 1. Juni 2025 ihre Bemühungen darum, Stillstand auf Baustellen möglichst zu vermeiden. Dazu werden die Baustellengebühren für die Nutzung des öffentlichen Straßenraums neu gestaffelt. Das soll – die noch ausstehende Zustimmung des Stadtrats vorausgesetzt – dazu beitragen, dass Bauträger und Bauherren motiviert werden, mit möglichst wenig öffentlicher Fläche auszukommen und ihr Projekt möglichst rasch zum Abschluss zu bringen. Im Kern soll der Gebührentarif, der bislang für die gesamte Dauer einer Baustelle gleich ausfiel, dynamisiert werden. Das heißt, es wird teurer, je mehr öffentliche Fläche für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen wird und je länger die Belegung andauert. Zugleich sehen die Pläne von Oberbürgermeister Dieter Reiter vor, mittels städtischer Kontrollen dafür zu sorgen,

„dass keine Baustelle ohne vertretbaren Grund stillsteht“. Beläuft sich ein Baustellenstillstand künftig auf mehr als 20 Werkstage (Montag bis Freitag), soll die Baustelleneinrichtung zurückgebaut werden müssen. Zudem müssen die Bauarbeiten demnach spätestens zehn Werkstage nach Einrichtung der Baustelle, mithin also nach dem Aufstellen von Bauzäunen, aufgenommen werden. Sollte das nicht der Fall sein, müsste die Baustelle direkt wieder geräumt werden. Laut Baureferentin Jeanne-Marie Ehbauer betreut das Baureferat der Landeshauptstadt „jährlich mehr als 900 Baustellen im öffentlichen Raum zugunsten der Daseinsvorsorge“.



Symbolischer Start für den Parkturm im Werksviertel mit (von links): Timo Schneckenburger (Otec), David Schön, Simon Schubnell (beide Vepa), Hans Hammer (Hammer AG) und Andreas Adldinger (Adldinger Unternehmensgruppe)

Hans Hammer spricht von einem klugen Konzept für Städte

Vepa sieht in dem Konzept die Chance, Parkraum „so flächeneffizient wie möglich“ zu schaffen. Also eine Lösung anzubieten, die irgendwo zwischen der Nutzung von sehr viel kostbarer Grundfläche als Parkplatz und der kompletten Verbannung von Autos aus der Stadt liegt. „**Das ist die Lösung dort, wo Parkraum wegfällt**“, sagte Hammer-Vorstandschef Hans Hammer. Für ihn ist vertikales Parken ein kluges Konzept für Städte mit begrenztem Platz. Er sehe Vepa auf dem Weg vom Start-up zum Scale-up. Das Konzept werde also in großer Zahl Umsetzung erfahren, zumal es preisgünstig und schnell umsetzbar sei.

Adldinger: Temporäre Hochgaragen statt Tiefgaragen für die Ewigkeit

Andreas Adldinger, Inhaber des gleichnamigen Bauunternehmens, erklärte, warum sich sein Betrieb bei Vepa engagiert. Angesichts der sich aus seiner Sicht abzeichnenden Veränderungen der Mobilität mit immer mehr Sharing-Angeboten seien Tiefgaragen, die mit viel Aufwand, für viel Geld, mit sehr viel Energieeinsatz und für 50 oder 100 Jahre gebaut würden, nicht mehr sinnvoll. „Wir brauchen nicht Tiefgaragen für die Ewigkeit, sondern temporäre Hochgaragen.“ **Zumal sich Tiefgaragen, die jetzt gebaut und in 20 Jahren vielleicht nicht mehr gebraucht würden, kaum sinnvoll umnutzen ließen.** „Das sind niedrige, unbelüftete und nicht wärmegedämmte Flächen.“ Dass sich Adldinger bei dem Start-up entschlossen einbringt, lässt sich auf dem Betriebsgelände der Firma nachvollziehen. Dort steht ein Prototyp des Parkturmkonzepts.

Klappt nur, „wenn drumherum nicht kostenlos geparkt werden kann“

Otec-Geschäftsführer Timo Schneckenburger bekannte sich quasi als Vertreter der Eigentümer des 10 Hektar großen Werkviertelareals dazu, dass sich das Stadtquartiersprojekt „als Spielplatz für Innovationen“ verstehe. **Der Strom für die Ladesäulen im Vepa-Parkturm werde im Werksviertel erzeugt.** Martin Schreiner, Leiter Mobilitätsstrategie der Stadt München, nutzte seinen Auftritt dazu, die Flächeneffizienz des Turmkonzepts hervorzuheben und zu fordern, die Stadt müsse das Recht erhalten, den Parkraum in der Kommune umfassend zu bewirtschaften. Was er damit meinte, verdeutlichte Schreiner mit dieser Formulierung: „Aus dem Start-up wird nur ein Scale-up, wenn drumherum nicht kostenlos geparkt werden kann.“

STANDORT**Bürgerentscheid zum Hochhausbau rückt näher**

Die Wahrscheinlichkeit, dass es zum Bau von zwei Hochhäusern an der Paketposthalle im Münchner Stadtteil Neuhausen einen Bürgerentscheid geben wird, ist deutlich gestiegen. Die Initiatoren des Bürgerbegehrens „Hochhausstop“ haben eigenen Angaben zufolge mehr als 48 000 Unterschriften gegen den Hochhausbau beim Kreisverwaltungsreferat eingereicht. Das Referat überprüft die Unterschriften nun auf ihre Gültigkeit. Laut Stadtverwaltung liegt die Hürde für ein Bürgerbegehren bei rund 33 000 gültigen Unterschriften. Damit wäre das Quorum von mindestens 3 % der Wahlberechtigten erreicht, das nach der bayrischen Gemeindeordnung für Städte mit mehr als 500 000 Einwohnern maßgeblich ist. Der Stadtrat wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 30. April 2025 über die Zulassung des Bürgerbegehrens entscheiden. Stimmt eine Mehrheit für die Zulassung, findet, wie es bei der Stadt heißt, „voraussichtlich innerhalb von drei Monaten nach dem Stadtratsbeschluss ein Bürgerentscheid statt“. Bei diesem gilt wiederum eine Hürde von 10 % der Stimmberechtigten. Das heißt, votieren bei dem Bürgerentscheid mehr Teilnehmer an der Abstimmung für das Nein zum Hochhausbau als dagegen, ist das Ergebnis nur dann bindend, wenn diese Mehrheit mindestens 10 % der Stimmberechtigten entspricht.

Baumgärtner: Nur Showcase oder echte Unterstützung durch die Stadt?

Clemens Baumgärtner, bis Ende März Referent für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt und nunmehr als Oberbürgermeisterkandidat der CSU unterwegs, gab sich gegenüber dem Immobilienbrief München noch nicht überzeugt, dass die Stadt München Parktürme wohlwollend betrachte. Das Konzept sei „bombe“, biete Lösungen für reale Parkprobleme und nutze „für vernünftiges Geld“ den Platz bestmöglich. „Ich bin gespannt, wie lange die Genehmigungen für solche Parktürme künftig dauern werden“, sagte er. Dann zeige sich, ob wohlwollende Äußerungen wie diejenigen Schreiners eher nur für „einen Showcase“ gedacht seien oder ob die Stadt das Konzept wirklich befürworte.

„Endlich probiert einer etwas aus, um ein konkretes Problem zu lösen“

Clemens Baumgärtner, CSU-Oberbürgermeisterkandidat München

**Geparkt wird umgeben von Nabelschnüren**

Baumgärtner zufolge gibt es in der Landeshauptstadt jede Menge Flächen, auf denen Parktürme dieser Art vorstellbar seien. „Auch die Stadt München selbst hat viele Flächen für so etwas.“ Und er hatte überdies eine ergänzende Idee, die er in Worte fasste: „Noch rentabler würde es, wenn die Vorderfläche des Turms als Werbefläche zur Verfügung gestellt würde.“ Das ist beim Objekt im Werksviertel nicht der Fall. Es ist rundum von der Münchner Künstlerin Mariella Kerscher gestaltet worden. Das Thema, so klärte Martina Taubenberger, künstlerische Leiterin und Prokuristin bei Werksviertel-Mitte Kunst, rätselnde Besucher auf, seien Nabelschnüre.

Vepa sucht Investoren sowie Standorte für weitere Parktürme

Weniger geburtsbiologisch, dafür umso ökonomischer fielen die Kernbotschaften von Vepa-Co-Gründer Schubnell aus. „Wie verkaufen diese Türme“, rief er den vielen Zuhörern zu, darunter auch eine Reihe potenzieller Investoren. „Wir suchen Standorte für Parktürme und wir suchen Investoren.“ Bislang gibt es einen weiteren konkreten Turm in Aussicht. Er soll am Hackeschen Markt in Berlin aufgestellt werden. Wie im Werksviertel wird Marvin Bratke, Architekt und Gründungspartner der Innovationsagentur Urban Beta, auch den Bau in der Bundeshauptstadt begleiten.

Die Suche nach Investorengeld von Vepa könnte über die genannten 400 000 Euro hinaus erfolgen. Der Automobilkonzern BMW war bei dem Event an der Friedenstraße vertreten

DIE BRANCHE WARTET (GENAU) AUF SIE

**WIR BRINGEN SIE
IN POSITION!**

MATCH[®]



ANZEIGEN, DIE ANKOMMEN ...



CLICK HERE

IMPRESSUM**Immobilienbrief**
MÜNCHEN METROPOLIS REGION

ISSN 2942-853X

[www.immobiliensbrief-
muenchen.de](http://www.immobiliensbrief-muenchen.de)**Chefredakteur:**Bernhard Bomke
bb@immobilienbrief-muenchen.de**Herausgeber:**Frank Peter Unterreiner
fp@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.immobiliensbrief-muenchen.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Von außen sieht der Parkturm nach Leichtbauweise aus. Umso aufwendiger und anspruchsvoller ist die Paternoster- technik im Inneren des Turms. Dort werden die Autos auf zwölf Plattformen quasi gestapelt

und bekundete seine Unterstützung für das Vepa-Konzept. Allerdings hat der Autobauer bislang noch keinen Parkturm im Dunstkreis seiner Werke oder bei BMW-Niederlassungen errichten lassen, merkte ein potenzieller Vepa-Investor im Hintergrundgespräch an. Dieser interessierte sich insbesondere für den Aspekt der in solchen Türmen geparkten E-Autos als Stromspeicher. **Das Konzept hat also nicht nur immobiliäre Aspekte und das Zeug, Autos intelligenter zu verräumen, sondern bietet aus der Perspektive dieses Teilnehmers die Chance, ein Teil der Energieversorgung der Zukunft zu sein**, sofern diese im Wesentlichen auf Strom basieren wird.

„Wir tauschen uns kontinuierlich mit dem Vepa-Management aus“

Sebastian Lüdke, Gründer und Geschäftsführer Alp.x Group



Projektentwickler betont Vorteile von Tiefgaragen

Zwei Vertreter eines großen Projektentwicklers studierten den Parkturm genau, gaben sich gegenüber dem Immobilienbrief München jedoch skeptisch zum konkreten Einsatz des Konzepts. „Wir nutzen den Platz lieber anders“, sagten sie. **„Der Gedanke bei Tiefgaragen ist ja gerade der, dass Autos oberirdisch keinen Platz wegnehmen sollen.“** Bei den Vepa-Türmen werde zwar deutlich weniger Grundfläche belegt als bei herkömmlichen Parkplätzen, „aber sie sind sicher nicht die Lösung für alles“.

Chef der Alp.x Group kann sich Kooperation mit Vepa gut vorstellen

Deutlich positiver äußerte sich Sebastian Lüdke, Gründer und Geschäftsführer des Münchener Investment- und Asset-Management-Unternehmens Alp.x Group. Er könne sich Kooperationen mit Vepa bei Quartiersentwicklungen oder Nachverdichtungen gut vorstellen, sagte er. **Ein kontinuierlicher Austausch zwischen seinem Unternehmen und dem Vepa-Management finde bereits statt.** Das überrascht nicht, denn die Alp.x Group investiert nicht nur in Immobilien und Infrastruktur, sondern auch in ausgewählte Start-ups. Zur Bewältigung der Parkprobleme in Städten „kann Vepa eine Rolle spielen, es wird aber notwendig sein, verschiedene Konzepte zusammenzuführen“. Damit meint Lüdke beispielsweise das Geschäftsmodell des jungen Münchener Unternehmens Wemolo. Wemolo optimiert mit technischen Lösungen zur besseren Auslastung die Wirtschaftlichkeit von unter- und oberirdischen Parkflächen. **Die Alp.x Group ist an dem Unternehmen beteiligt.** ■