

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Interview mit

Michael Funke, Dibaucó

- Wie sich Geothermie für Immobilien rechnet
- Wo es noch Asbest-Altlasten gibt
- Wohin der Aushub für neue Gebäude kommt
- Bei welchen Projekten Dibaucó involviert ist

Seite 9

Deals

- Concrete kauft City Center Gersthofen

Seite 10

Projekte I

- PV-Potenzial im Olympiadorf
- Starnbergs „Moosaik“ kommt voran
- Baurecht für „Neues Mitterfeld“

Seite 11

Projekte II

- Nein zu Bürgerbegehren „Hochhausstop“

Seite 12

Redeva Investment Group

- Was die Geschäftsführer vorhaben
- Warum Bauen im Bestand statt Neubau
- Weshalb Büro sich lohnt

Seite 14

Termine

- Programm für A³ Kongress

Seite 15

Veranstaltungen

- Expo Real: München und Region kooperieren

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Die Münchner Wohnen heiße vermutlich Schalke 04 (oder Hamburger SV oder Borussia Dortmund), ginge es bei ihr um bezahlten Fußball. Hier wie dort wechseln die Führungsfiguren schneller, als man sich die Namen merken kann. Und hier wie dort haben offizielle Erklärungen beliebige Halbwertszeiten. So sagte die bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Verena Dietl noch Anfang April: „Die Münchner Wohnen ist gut aufgestellt, das Führungsteam lenkt das Unternehmen weiterhin mit Weitsicht und Sensibilität.“



Da war der Rückzug der kommissarischen Vorsitzenden der Geschäftsführung der Münchner Wohnen, Doris Zoller, gerade wenige Tage her.

Auch im 17. Monat nach der Fusion von GWG und Gewofag zur Münchner Wohnen gibt es keine stabile Lösung für die Besetzung der Unternehmensspitze. Allerdings den Beschluss des Stadtrats, es nun anstelle einer Nummer eins künftig mit einer Geschäftsführung aus drei Personen zu versuchen. Es lässt sich nur erahnen, wie weit Schalke 04 in der Champions League käme, wenn es dort drei Trainer gäbe, statt nur einen oder bisweilen so gut wie keinen.

Nun hat Verena Dietl Ende vergangener Woche ihren sofortigen Rückzug vom Vorsitz des Aufsichtsrats (AR) erklärt – nach fast fünf Jahren in dieser Funktion bei GWG und Gewofag und nun 16 Monaten

bei der Münchner Wohnen. Damit bewies sie Engagement und Durchhaltevermögen, das auch Axel Hefer, seit 2021 AR-Vorsitzender bei Schalke 04, zu haben scheint. In ihrer persönlichen Erklärung findet sich dieser Satz: **„Viele Angriffe gegen die Münchner Wohnen haben sich auch gegen mich persönlich gerichtet, waren politisch motiviert.“** Ihren Job, so schreibt sie, solle künftig Oberbürgermeister Dieter Reiter übernehmen. Die Vollendung der Fusion von GWG und Gewofag würde damit Chefsache. Das könnte angesichts der überragenden Bedeutung von Planungs- und Wohnungspolitik in der Landeshauptstadt ein sinnvoller Schritt sein. Womöglich gar einer zur echten Befriedung der Verhältnisse bei der Münchner Wohnen.

Auch jenseits der städtischen Wohnungsbaugesellschaft tte der Stadt mehr Befriedung und Coolness ganz gut. Aktuelles Beispiel: Der Zank um das Hochhausprojekt an der Paketposthalle. Wenn es nach dem jüngsten Stadtratsbeschluss gegen die Zulassung des Bürgerbegehrens nun tatsächlich verwirklicht werden sollte, würde aus München eben kein Manhattan, nicht einmal ein Mainhattan. Es entstnden nur zum Beispiel knapp 1200 Wohnungen. Erstaunlich, dass das trotz chronischer und eklatanter Wohnungsknappheit in München vor lauter Bloß-keine-Veränderung-Furor bei zu vielen Leuten so gar keine Rolle zu spielen scheint. Nicht einmal bei Schalke 04 verkeilen sie sich so sehr wegen Sichtachsen.

Blieben Sie heiter und seien Sie ganz herzlich gegrt

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Beim Projekt „Die Macherei“ von Art-Invest und Accumulata auf dem einstigen Templer-Gelände in München sorgte Dibauro für die möglichst sinnvolle Verwendung von 180 000 Kubikmetern Aushub

Quelle: Dibauro

„Rot heißt Vorsicht, wird teuer. Grün bedeutet neutral, also gut. Kaufen!“

Wer sich mit Michael Funke unterhält, kann über Immobilien sprechen, über Asbest und die Mantelverordnung des Bundes, doch besonders schnell ist man beim Thema Geothermie. Die setzte er vor 15 Jahren unter anderem für Weichenheizungen in Russland ein. Längst sieht er in dieser Energieform eine wichtige Stütze für die emissionsfreie Versorgung von Immobilien mit Wärme und Strom. Insbesondere im Großraum München gebe es dafür ein Riesenpotenzial, sagt er. Und er muss es wissen. Nicht nur, weil er ein Eurogeologe ist, also ein deutscher Geologe mit Zertifikat aus Brüssel, sondern weil er mit seinem Beratungsunternehmen Dibauro seit über 20 Jahren im Geschäft ist. Die Disziplinen der Firma, die ihren Sitz in Eching (Landkreis Freising) hat, reichen vom Ingenieurbau über die Baufeldfreimachung und Altlasten bis zu besagter Geothermie.

Funke ist viel in Deutschland unterwegs, im Auftrag des Auswärtigen Amtes manchmal auch in fernen Ländern, aber der Schwerpunkt des Dibauro-Geschäfts liegt in der Metropolregion München. **Der Immobilienbrief München sprach mit dem Geschäftsführer über die konkrete Wirtschaftlichkeit von Geothermie bei der Nutzung für Immobilien**, sinnvolle Möglichkeiten, Bestandsimmobilien ökologisch-technisch umzurüsten, und über die Beweggründe, so viele Fachgebiete rund um den Bau in einem Unternehmen zu bündeln. **Und weil das alles nicht nur Theorie ist, warfen wir mit Funke einen Blick auf zahlreiche konkrete Projekte in München und Umgebung.**

Herr Funke, es gibt Geologen, die verhindern, dass man auf Sand baut, und es gibt Bauingenieure, die dafür sorgen, dass beim Bau idealerweise alles glatt läuft. Ihr Unternehmen verbindet beide Disziplinen. Warum?

Das hat mit der Entstehungsgeschichte von Dibauro zu tun ...



Michael Funke ist ganz nebenbei auch Vortragsreisender

Quelle: Dibauro

... zu der wir noch kommen ...

... und damit, dass für jede Immobilie ein Geologe und ein Bauingenieur gebraucht werden. Idealerweise in Kombination. Der Geologe ist für den Projektentwickler schon mal ein wichtiger Ansprechpartner,



Tief unter der Erdoberfläche fängt die Arbeit für die von Michael Funke (rechts) geführte Dibauco an. Das war auch auf dem Gelände des Wärmepumpenherstellers Wolf in Mainburg (Landkreis Kelheim) so

weil er sagen kann, auf was das Projekt gebaut wird, er ist aber zu weit weg vom eigentlichen Thema Bauen. **Erst die Einschätzungen des Geologen und des Bauingenieurs zusammen sind etwa für den Statiker eines Neubaus Gold wert.**

Jedes Jahr 50 Millionen Tonnen Aushub und Bauschutt in Bayern

Sie gelten als Unternehmen, das nicht nur gerne gräbt und technische Möglichkeiten für Bauprojekte durchdenkt, sondern das sich auch um Altlasten kümmert und vor allem die Möglichkeiten der Geothermie für Neubauten und Bestandsobjekte ausschöpft. Warum das alles zusammen?

Weil das alles zusammengehört. **Viele Bauträger haben das Problem, nicht zu wissen, wohin mit dem Erdreich, das sie weg-schaffen müssen, um zum Beispiel eine Tiefgarage bauen zu können.** Oder wohin mit der Bausubstanz, die abgerissen wird, um an der Stelle neu bauen zu können. Das Volumen, wir sprechen allein in Bayern von 50 Millionen Tonnen Aushub und Bauschutt, und zwar jedes Jahr, muss irgendwo hin – oder noch besser wäre, wir würden zumindest einen Teil davon als Baustoff nutzen können und so den Recyclinganteil deutlich erhöhen. Dann haben wir noch nicht darüber gesprochen, ob da ein Teil vielleicht Altlastenthemen hat. Auch die müssen gelöst werden.

Asbest-Altlasten im Münchner Olympiastadion

Sie meinen zum Beispiel Asbest?

Ja, es ist tatsächlich unglaublich, dass wir 2025 immer noch so intensiv über Asbest reden müssen. Das Thema müsste eigentlich

längst durch sein, ist es aber nicht. Beispiel Münchner Olympiastadion: Da ist unser Schwesterunternehmen Büro für Umweltfragen beim Komplettumbau damit betraut, sich um das Thema Gebäudeschadstoffe zu kümmern. Und in der Tat, bei den Brandschutzklappen ist dort damals Asbest verbaut worden. Das muss nun fachgerecht ausgebaut und weggeschafft werden.

„Wir bohren bis maximal 400 Meter tief“

Und die Geothermie? Sie bohren nicht ganz nebenbei auch noch 2 Kilometer in die Tiefe, oder doch?

Nein, gewiss nicht. Wir bohren für unsere geologischen Untersuchungen bis maximal 400 Meter tief. Alles, was wir mit Geothermie machen, ist oberflächennah. Das sind der Definition nach Erschließungsformen von 5 bis 400 Metern Tiefe. **Damit kann man in München und Umgebung schon viel anfangen.** Südlich von München sind in der Regel deutlich tiefere Bohrungen nötig, um Tiefenwärme nutzen zu können und idealerweise auch Strom, der durch den Wasserdampf des siedend heißen Tiefenwassers erzeugt wird. Für diese Tiefengeothermie haben wir die Stadtwerke München. Die betreiben mittlerweile sechs Geothermiekraftwerke. Im Münchner Norden bedeutet das Bohrungen bis zu 1200 Meter tief, im Süden können es schon 3500 Meter sein. **Richtung Garmisch-Partenkirchen müsste man bis zu 6000 Meter tief bohren, um an heißes Wasser zu kommen,** mit dem wir unsere Gebäude heizen sowie regenerativen Strom gewinnen können.

„Vieles hängen wir an der Environmental Due Diligence auf“

Da spricht der Geologe. Was bekommt ein Bestandshalter, ein Bauträger oder Projektentwickler nun konkret von Ihnen? Geo-



Quelle: Dibauro

Beim 70 000-Quadratmeter-Projekt Labcampus am Münchner Flughafen bewertete Dibauro den Baugrund und sorgte für das Bodenmanagement

logische Gutachten, Bauingenieurdienstleistungen, Konzepte zur Altlastenbeseitigung und eine Aussage dazu, ob die Heizung in Bestandsgebäuden von Gas oder Öl auf Geothermie umgestellt werden könnte?

Grundsätzlich ist das alles möglich. Und vieles hängen wir an der Environmental Due Diligence auf, also an der Bewertung der verschiedenen Umweltrisiken. **Das heißt beispielsweise, Altlasten im Boden, im Gebäude, im Grundwasser.** Zudem womöglich Kampf-



Quelle: Dibauro

Ein Schwerpunkt der Arbeit von Michael Funke liegt im Heben der Potenziale von Geothermie

mittel, Naturschutzbelange, Baudenkmäler, archäologische Themen. Also alles, was einen Investor daran hindern könnte, schneller mit dem Bau eines Projekts zu beginnen. **Das bewerten wir nach einem Ampelsystem und setzen so ein Grundstück auf Grün, Gelb oder Rot.** Rot heißt Vorsicht, wird teuer. Grün bedeutet neutral, also gut. Kaufen!

Gutachten für 10 000 bis 40 000 Euro – und was man dafür kriegt

Es geht da potenziell um viel Geld.

Eindeutig ja. Ich wundere mich manchmal, dass es Bauträger gibt, die, um es beispielhaft zu machen, etwa im Münchner Stadtteil Nymphenburg ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen für 25 Millionen Euro bauen wollen, aber bei der geologischen, bau- und umwelttechnischen Begutachtung sagen, 30 000 oder 40 000 Euro dafür seien zu viel. Also machen sie eine funktionale Ausschreibung ...

... das heißt?

Der Auftraggeber beschreibt kurz, was er an Dienstleistungen haben will, ohne die Untersuchungstiefe zu definieren. Dann bekommt er ein paar Angebote, überwiegend von Ingenieurbüros, und da sind dann auch welche für vielleicht 10 000 Euro dabei.

„Die Mantelverordnung des Bundes verlangt eine deutlich höhere Recyclingquote“

Das ist dann quasi die Grundausstattung – ohne die besprochenen Themen Altlasten und Geothermie?

So kann man das sagen. Und es werden auf einem Grundstück vielleicht nur fünf statt zehn Bohrungen vorgenommen, um den Untergrund zu prüfen. **Es ist verrückt, an den Stellen zu sparen, denn wir werden, so ist die Gesetzeslage, die Versorgung mit Wärme und Strom auch in München und Umgebung bis 2045 weitgehend ohne CO₂-Ausstoß hinzubekommen haben, was für Geothermie als zumindest eine der Standardlösungen spricht.** Und die Mantelverordnung des Bundes von August 2023 – die heißt übrigens so, weil sie einen Mantel über die vier Regelwerke namens Ersatzbaustoff-,



Wenn der Automobilkonzern Audi in Ingolstadt Brücken bauen will, die mit Industrierwärme von einem Motorenprüfstand beheizt werden, ist Dibaucó beratend mit dabei

Bundesbodenschutz-, Deponie- und Gewerbeabfallverordnung legt – verlangt, Stichwort Ersatzbaustoffverordnung, eine deutlich höhere Recyclingquote, um die Primärressourcen zu schonen. Und auch sorgsam mit dem endlichen Potenzial von Deponiegruben umzugehen.

Das heißt?

Ohne ein Bodenmanagement wird das alles nicht funktionieren, zumal die Kosten für die Entsorgung und Verwertung von Böden oder mineralischen Reststoffen immer weiter steigen. **Wenn Sie das Thema Bodenmanagement nicht richtig machen, wird der Bauträger nach unseren bisherigen Erfahrungen mindestens 30 Prozent höhere Entsorgungskosten haben.**

Was es kostet, 10 000 Kubikmeter Oberboden wegzuschaffen

Haben Sie ein Beispiel?

Wir haben in der Münchner Umlandregion, konkret in den Bereichen Erdinger und Freisinger Moos, natürliche Arsenbelastungen im Oberboden. Da geht es um 10 000 Kubikmeter Oberboden. Den müsste der Auftraggeber normalerweise für eine halbe Million Euro entsorgen. In dem Fall ist es gelungen, eine Genehmigung dafür zu bekommen, den Boden auf eine benachbarte Ackerfläche zu fahren. Das gilt als unproblematisch. Nebeneffekt: Statt einer halben Million entstanden nur noch Kosten von etwa 100 000 Euro. **Das ist praktisches Bodenmanagement. In diesem Fall hat es 80 Prozent der ansonsten fällig gewesenenen Kosten gespart.** Ich habe noch ein Beispiel.

Bitte schön.

Für professionelles Bodenmanagement braucht man Zeit. Die kostet bei Bauprojekten viel Geld. Sie können damit aber nicht einen Monat vor Spatenstich anfangen. **Deswegen sind wir ganz gerne schon in**

den Phasen eins und zwei der Environmental Due Diligence dabei. Dann dauert es erfahrungsgemäß noch sechs oder neun Monate, bis die Genehmigungen auf dem Tisch liegen. In der Zwischenzeit reden wir mit dem Landwirtschaftsamt, der Rechtsbehörde des Landratsamts oder der Stadt, mit der Unteren Naturschutzbehörde und so weiter. Und wir können nach Verwertungsmöglichkeiten in der Nähe suchen. **Vielleicht soll irgendwo ein Lärmschutzwall entstehen oder ein anderer Baukörper, der Aushub aufnehmen kann.** In dicht bebauten Städten wie München ist das mit den Verwertungsmöglichkeiten vor Ort natürlich ungleich schwieriger als in der Region.

Macherei München: 10 Monate Zeit für 180 000 Kubikmeter Aushub

Und wie geht das Beispiel?

Das war die Macherei München an der Weihenstephaner Straße in Berg am Laim. Dort entstanden unter der Regie von Art-Invest und Accumulata bis 2021 auf einem 26 400 Quadratmeter großen Grundstück fast 75 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Büro, Co-Working, Einzelhandel, Fitness, Gastronomie und Hotel. Weil wir dort früh eingebunden waren, hatten wir zehn Monate Zeit, um 180 000 Kubikmeter aus der Grube zu holen und wegzuschaffen. **Bodenmanager brauchen bei so etwas also viel Zeit, die einem der Bauherr einräumen muss. Sonst geht es nicht.**

Wie funktioniert Ihre Geothermieerkundung konkret?

Da prüfen wir mehr oder weniger standardmäßig, ob sich das Grundwasser für Heizung und/oder Kühlung nutzen lässt, ob sich das Nutzen von Erdwärme anbietet oder ob etwas dagegen spricht. Geothermie kann man natürlich nicht überall hinbekommen. In innerstädtischen Lagen fehlt es vielleicht an Platz. Oder es geht um einen Altbau, der nicht sinnvoll energetisch saniert werden kann.

Rezept für Altbauten: Mix aus Wasserwärmepumpe und konventioneller Energie

Für den bräuchte es 60 Grad oder noch heißeres Wasser aus der Tiefe, aber so hohe Vorlauftemperaturen bietet die oberflächen-nahe Geothermie nicht?

So ist es. Wenn ich für einen Altbau 60 Grad Vorlauftemperatur brauche, ist die Geothermie nicht das Richtige. Da könnte man allenfalls versuchen, die Grundlast mit einer Wärmepumpe abzudecken, die das Grundwasser mit seinen in der Regel etwa 10 Grad Celsius nutzt und die mit Strom aus Geothermie betrieben wird. Für die Spitzenlast käme dann eine konventionelle Energieversorgung obendrauf.

Also Öl oder Gas.

Ja, zum Beispiel. Oder Fernwärme. Übrigens, **in München hat das geothermisch nutzbare Wasser meist 10 oder 12 Grad, innerhalb des Altstadtrings sind es jedoch teilweise 20 Grad.** Wegen der vielen unterflurigen Bauwerke, den U-Bahnen und Abwassersystemen. Das ist gut dafür, das Wasser für Wärmeversorgung zu nutzen. Zur Kühlung eignet es sich dagegen nicht.

Wärmepläne der Kommunen führen zu steigender Nachfrage nach Gutachten

Rennen Ihnen und Ihren Wettbewerbern derzeit die Kommunen eigentlich die Bude ein, weil sie gesetzlich verpflichtet sind, Wärmepläne aufzustellen?

Das nicht, aber die Nachfrage wird tatsächlich immer größer. Ich würde von einem gesunden Anstieg der Zahl der Anfragen sprechen. Also nicht so ein plötzlicher Hype wie damals, Anfang 2023, als die Leute dachten, sie müssten alle sofort auf Wärmepumpe umstellen. Oder bei Förderprogrammen, für die nach Stunden, Tagen oder Wochen kein Geld mehr da ist. **Das Problem wird spätestens mittelfristig**

darin bestehen, dass es nicht genug Unternehmen gibt, die solche Dienstleistungen anbieten.

Die meisten Ihrer Kunden kommen aus der Privatwirtschaft. Wie gehen die mit dem Umstellen der Wärmeversorgung auf CO₂-arm oder -frei um?

Wir haben erst vor Kurzem für den Besitzer von 196 Apartments südlich von München eine Machbarkeitsstudie erstellt. Das Beispiel war eines der vielen aus dem realen Leben. Der Besitzer sagte, er habe noch 55 Jahre Erbbaurecht, wolle jetzt nicht überall neue Fenster einbauen und Außendämmung anbringen lassen, sondern nur die Heizung auf modernen Stand bringen. Genauer gesagt, er wollte das nicht nur, er muss. Das Ergebnis: Wir konnten ihm sagen, dass er mit oberflächennaher Geothermie etwa die Hälfte der benötigten 500 Kilowatt Wärme abdecken könne. Für die Spitzenlast dann wie vorhin schon beschrieben. **Die Besitzer kommen häufig, weil sie nicht nur eine ökologischere, sondern auch eine ökonomischere Lösung für die Beheizung ihrer Gebäude suchen.** Die Größe des Gebäudes ist dabei nicht von Belang.

Garching: Wärme aus der Tiefe für 400 weitere Häuser

Ein besonders großes Beispiel ist die Energie-Wende-Garching. Für Sie von Ihrem Standort in Eching aus gerade ums Eck. Was ist dort Ihr Job?

Garching will CO₂-neutral werden und nutzt bereits Tiefengeothermie. Die ist jedoch weitgehend ausgereizt. Wir fertigen nun eine Potenzialstudie dafür an, mindestens weitere 2 Megawatt Wärme aus oberflächennaher Geothermie zur Verfügung zu stellen.

2 Megawatt heißt?

Wenn Sie für ein modernes KfW-40-Haus 5 Kilowatt Heizleistung rechnen, wären das 400 Häuser. Diese zusätzliche Wärmeleistung soll



Baukosten im Budget!
Unsere Planungs- und Baukompetenz macht Ihre Büroimmobilie möglich.





Ein Job für Outdoorklamotten und nicht für Nadelstreifen: Michael Funke beim Geothermieprojekt der Firma Wolf in Mainburg

in das Garchinger Fernwärmenetz eingespeist werden. Das ist wie bei den Stadtwerken München: Die Wärme wird zentral eingespeist und dezentral an Nutzer abgegeben.

3000 Meter unter der Erde ist das Wasser immer heißer als 100 Grad

Am wirtschaftlichsten ist Geothermie, wenn mit ihr zusätzlich auch Strom produziert werden kann. Das ist in München mangels ausreichender Temperaturen des geothermisch nutzbaren Wassers eher nicht der Fall, oder?

Das kommt drauf an. Südlich von München ermöglichen die Temperaturen durchweg auch das Erzeugen von Strom. Das hat damit zu tun, dass das Wasser dort viel tiefer anzuzapfen ist. **Vereinfacht gesagt wird es alle 100 Meter 3 Grad wärmer.** Das heißt, in 1000 Metern Tiefe haben wir es mit 40 bis 50 Grad warmem Wasser zu tun. Damit kann man noch keinen Strom gewinnen. Aber bei 3000 Metern unter

der Erde haben wir immer über 100 Grad heißes Wasser. Mit dem Dampf lässt sich Strom erzeugen.

Geothermie amortisiert sich schon nach fünf Jahren, sofern sie auch Strom liefert

Wann rechnet sich so etwas?

Wenn die Geothermie für Wärme, Kühlung und Strom genutzt werden kann, ist der Turnaround nach fünf Jahren da. Falls damit nur geheizt wird, dauert es zum Teil noch zehn Jahre und länger, bis sich die Investitionen amortisiert haben. **Ich bin mir ziemlich sicher, dass die Nachfrage nach geothermischen Energielösungen stark zunehmen wird.** Projektentwickler werden sie einsetzen und davon profitieren, ihre Projekte mit solch nachhaltiger Energieversorgung schneller verkaufen zu können. Und sie werden leichter eine Bank finden, die ihr Development finanziert. Und: Immobilieninvestoren werden ihre ökologischen Nachhaltigkeitsziele mit der immer verfügbaren Geothermie eher erreichen als ohne.

Sie sind nicht nur im Großraum München tätig, sondern auch im Raum Berlin und derzeit auch in Mainburg im Landkreis Kelheim im Norden der Metropolregion München. Was machen Sie dort?

Dort arbeiten wir für das Klima- und Heiztechnikunternehmen Wolf, das unter anderem Wärmepumpen herstellt, daran, für ein neues Besucherzentrum die Versorgung mit Wärme und Kälte im Volumen von 300 Kilowatt sicherzustellen. In dem Zentrum wird unter Mitwirkung der Hochschule Deggendorf geforscht. **Da ist Wissenschaft, da ist Technik, da ist ein Wärmepumpenhersteller, da ist Natur. So etwas mögen wir besonders gerne.** Wir sind übrigens grundsätzlich in ganz Deutschland tätig – und manchmal sogar darüber hinaus.

Auftrag des Auswärtigen Amtes fürs Grundwassermanagement in Neu-Delhi

Wo?

Wir haben für das Auswärtige Amt drei Botschaften betreut, darunter aktuell die in Neu-Delhi. Dort kümmern wir uns um das Grundwassermanagement.

Darf ich bei dir

Urban

DAS
NETZWERK
HAUS

Sichere dir jetzt dein Büro!



URBAN
PROGRESS 

Urban Progress GmbH
Gotzinger Str. 19
81371 München
www.urbanprogress.de



So soll das Besucherzentrum der Firma Wolf in Mainburg aussehen. Dort wird künftig unter Mitwirkung der Hochschule Deggendorf geforscht

Pläne zur Umrüstung des Heizsystems in Bankniederlassung in Feldmoching

Von Neu-Delhi nach Feldmoching. Dort sind Sie von der Raiffeisenbank München-Nord beauftragt worden.

Die Bank möchte in den beiden bestehenden Gebäuden, die künftig gemischt genutzt werden sollen, von fossiler Heizung auf Wasser-Wärmepumpen umstellen. Das Wasser zu nutzen, ist nicht das Problem, aber wir arbeiten dort nicht mit so hohen Temperaturen.

Also müssen die Bestandsgebäude entsprechend nachgerüstet werden, unter anderem mit Gebläseradiatoren. Die Umstellung soll noch dieses Jahr erfolgen. Erste Bohrungen planen wir für diesen Monat. Neuerdings arbeiten wir auch für Explorer Hotels. Die Firma hat ein besonderes Konzept für Freizeit und Sport in den Bergen und will, Sie ahnen es, Geothermie nutzen. Und in Augsburg sind wir gerade ebenfalls beschäftigt.

Augsburger Großwäscherei könnte mitteltiefe Geothermie nutzen

Was ist dort das Thema?

Auftraggeber ist eine Großwäscherei. Für die fertigen wir eine Machbarkeitsstudie für die Nutzung von mitteltiefer Geothermie an. Da geht es also um Tiefen von 400 bis 800 Meter. Auch eine größere Sache, wenn auch nicht so groß wie die Grundwassersanierung in Kirchseeon.

Das ist diese große Altlastengeschichte beim ehemaligen Bahnschwellenwerk?

Genau. Da sind wir mit unserem Büro für Umweltfragen schon zehn Jahre dran, die Teerölschäden im Grundwasser zu beseitigen. Mit dem Öl hatte die Bahn jahrzehntelang ihre Holzschwellen getränkt, um sie haltbarer zu machen. **Die ECE aus Hamburg hat das 26 Hektar große Gelände von Iveco übernommen** und will dort ein Quartier mit etlichen Hundert Wohnungen, Kindertagesstätte und etwas Gewerbe entwickeln.

Zahl der Beschäftigten soll bis Ende des Jahres auf 35 steigen

Und wie kam es nun vor 23 Jahren zur Gründung der Dibaucó?

Ich bin auf Umwegen zur Geologie gekommen und war noch im Studium längere Zeit in Island. Also dem Land mit den vielen heißen Quellen, dieser sehr besonderen Kraft der Natur. Dort entstand die Idee, mein eigenes Ding zu machen, für die Umwelt. Zunächst war ich Angestellter und hatte mit dem Thema Altlasten zu tun. **Irgendwann gründete ich dann unter anderem das Vorgängerunternehmen der heutigen Dibaucó. Der Name ist die Abkürzung von Dienstleistungsgesellschaft für Bauen, Umwelt und Consulting.** Ich wollte kein Einzelkämpfer sein, sondern die Themen Altlasten, Geothermie, Ingenieurbau und Geotechnik zusammen mit Kollegen bearbeiten. Das Motto: Die Energie des Bodens nutzen und mit mehreren Mitarbeitern mehr erreichen. Da war der Weg zum Kontakt mit vielen Immobilien Themen nicht weit. Vor einem Jahr waren wir bei Dibaucó und unserem Schwesterunternehmen Büro für Umweltfragen, das im September 2020 hinzukam, 25, jetzt sind wir 31 und ich denke, bis Ende des Jahres werden wir 35 Beschäftigte sein. **Es gibt in den Bereichen einfach immer mehr zu tun. ■**

VERMIETUNGEN

Maxsolar bezieht Neubauf Flächen am Traunsteiner Bahnhof

Die Hartinger Unternehmensgruppe, Rosenheim, hat die 2600 m² Bürofläche in dem Neubau am Bahnhofplatz 2a in Traunstein, an Maxsolar übergeben. Maxsolar zieht in dem neuen Gebäude seine zwei bisherigen Sitze in Traunstein-Wolkersdorf und Grabenstätt-Erlstätt (Landkreis Traunstein) zusammen. Das Unternehmen fungiert als Alleinmieter in der Immobilie, die im Besitz von Hartinger bleibt. Das Investitionsvolumen für den viergeschossigen Bau, der plangemäß innerhalb eines Jahres fertig wurde, beläuft sich auf 8 Millionen Euro. Die Pläne stammen vom Rosenheimer Architekten Rudolf Hauser. Die Bauausführung überwachte das Traunsteiner Architekturbüro Romstätter und Partner. Bei der Vermietung war die Münchner Anwaltskanzlei Glock Liphart Probst & Partner aufseiten des Vermieters beratend tätig.



Real I.S. vermietet 2700 m² im Münchner Bürohaus „Leitwerk“



Die Bayern-LB-Tochter Real I.S. hat in der gemischt genutzten Büroimmobilie „Leitwerk“ an der Grillparzerstraße 2 im Münchner Stadtbezirk Au-Haidhausen knapp 2700 m² Bruttogrundfläche vermietet. 2300 m² davon bezieht voraussichtlich im Juni der 1722 gegründete Verlag Gräfe und Unzer. 1800 m² sind für Büros und 500 m² für Lagerräume vorgesehen. Die Flächen befinden sich im fünften Obergeschoss. Zudem hat ein Bestandsmieter seinen ursprünglichen Mietvertrag verlängert und bei der Gelegenheit zusätzliche 400 m² angemietet. Das „Leitwerk“ wurde 2000 errichtet und 2015 modernisiert. Es verfügt über knapp 40 000 m² Bruttogrundfläche. Die Real I.S. erwarb das Objekt im Sommer 2015 für zwei ihrer institutionellen Fonds.

Office Group belegt ab Mitte des Jahres 1500 m² im „Mark München“



Die Münchner Office Group gibt ihre bisherigen Räume am Standort Erika-Mann-Straße im Münchner Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg auf und belegt demnächst 1500 m² Bruttogrundfläche im Bürohaus „Mark München“ an der Landsberger Straße 346 im Stadtteil Laim. Damit erweitert das Unternehmen, das Büro- und Arbeitswelten plant, seine Flächen für die mittlerweile mehr als 60 Mitarbeiter am Standort München. Die Office Group wird die neuen Flächen ab Mitte des Jahres belegen und vereint dort die Einheiten Planen & Bauen, Elektro, Projekt und TGA. Der bisherige Standort diente seit 2017 als Mittelpunkt der deutschlandweiten Entwicklung des Unternehmens.

DEALS

Concrete kauft City Center Gersthofen und plant auch Wohnungen



Das Münchner Projektentwicklungsunternehmen Concrete Capital Real Estate hat das City Center in der Innenstadt von Gersthofen

(Landkreis Augsburg) erworben. Das Unternehmen will das Einkaufszentrum mit seinen knapp 30 Geschäften auf 9000 m² Miet-

fläche weiterentwickeln. Um die Ladenflächen des von Leerständen betroffenen Centers neu zu positionieren, arbeitet Concrete mit IPH Handelsimmobilien zusammen. In einem weiteren Schritt sind auf dem Parkdeck des City Centers 80 Wohnungen in Holzbauweise mit einer Mietfläche von bis zu 5000 m² angedacht. Concrete-Geschäftsführer Peter Fritsche äußert sich zuversichtlich, „mit einem klugen Konzept neues Leben in das Einzelhandelszentrum zu bringen und

gleichzeitig dringend benötigten Wohnraum für die Menschen vor Ort zu schaffen“. Dabei verweist er auf ein ähnliches Beispiel im Münchner Westen. „Wie so etwas gelingen kann, haben wir mit dem Perlach Plaza bereits eindrucksvoll bewiesen.“ Anfang Februar hatte der Gersthofener Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss gefasst, um die Neubebauung beim City Center auf den Weg zu bringen. Concrete strebt für den Komplex eine Leed-Zertifizierung an.

PROJEKTE

Olympiadorf bietet Riesenpotenzial für PV-Anlagen



Foto: Landeshauptstadt München / Martin Rössler

Das Olympiadorf im Münchner Stadtteil Milbertshofen bietet ein Potenzial für Photovoltaikanlagen, mit dem rund die Hälfte der 3500 Haushalte mit Solarstrom versorgt werden könnte. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse des Beratungsunternehmens Drees & Sommer und des Architekturbüros Auer Weber im Auftrag der Landeshauptstadt München und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. Die Erhebung soll zeigen, wie sich im Olympiadorf die Aspekte Denkmalschutz und Photovoltaik (PV) vereinbaren lassen. Den Ergebnissen zufolge sind 65 000 m² Dachfläche gut bis sehr gut für PV geeignet. Hinzu kommen 11 000 m², die als bedingt geeignet gelten. Neben Dachflächen umfasste die Untersuchung auch das PV-Potenzial von Fassaden und Balkonen. Im Olympiadorf leben auf 40 ha rund 6000 Menschen in Häusern mit einem bis zu 23 Geschossen. In einem nächsten Schritt sollen die beauftragten Unternehmen prüfen, welche Belegungsflächen konkret für Solarpaneele in Betracht kommen. „Entscheidend ist dabei, dass sich die PV-Anlagen harmonisch in die denkmalgeschützte Umgebung einfügen und das Gesamtbild nicht dominieren“, erklärt Adrian Gessner von Auer Weber Architekten. Im Sommer soll der fertige PV-Rahmenplan in Gestalt eines Handbuchs vorliegen. Bei dem Projekt sind neben Drees & Sommer sowie Auer Weber unter anderem auch Stauss Processform, Sailer Stepan Tragwerkteam München und Uniola involviert.

Unterföhring: Gemeinderat schafft Baurecht für „Neues Mitterfeld“

Die Pläne für das Quartiersprojekt „Neues Mitterfeld“ in Unterföhring (Landkreis München) haben eine weitere Hürde genommen. Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Gemeinderat Unterföhring der Projektentwicklung auf einem 11 ha großen Grundstück zugestimmt. Damit wurde offiziell Baurecht geschaffen, sodass die in der HVI Unterföhring vereinten Unternehmen HI Wohnbau, Investa Development und Dr. Vogg Immobilien nun in die Umsetzungsplanung einsteigen können. Auf dem ehemaligen Kies-Gelände sollen den Plänen zufolge 980 Wohnungen für 2000 Bewohner entstehen. Zum Quartier zwischen Münchner Straße und S-Bahnlinie sowie zwischen Mitterfeldallee und Neubuchstraße im Unterföhringer Süden gehören obendrein Gewerbeflächen, eine Kindertagesstätte und Pflegeangebote.

Starnberg: Stadtrat billigt Bebauungsplan zu „Moosaik“



Quelle: Kehrbaum Architekten

Der Starnberger Stadtrat hat den Bebauungsplan für das Quartiersprojekt „Moosaik“ einstimmig gebilligt. Somit zeichnet sich nach fünf Jahren Entwicklungszeit der Baubeginn für Mitte 2026 ab. Die Fertigstellung erwarten die Initiatorenfamilien Baasel, Houdek und Scherbaum fünf bis sechs Jahre später. Auf dem 3,5 ha großen Gelände zwischen Moosstraße, Petersbrunner Straße und Münchner Straße werden 16 Gebäude entstehen, die in Summe rund 80 000 m² Bruttogeschossfläche umfassen. Auf dem Areal des vorherigen Gewerbegebiets werden neben 330 Wohnungen (überwiegend zur Miete) auch eine Kindertagesstätte sowie Flächen für Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Arztpraxen unterkommen. Bei dem Projekt sind an der Seite der drei Initiatorenfamilien die Büros Steidle Architekten, Maier Neuberger Architekten, Riepl Kaufmann Bammer Architektur, Pedevilla Architects, Peter W. Schmidt Architekten, Kehrbaum Architekten sowie Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten und Stadtplaner involviert.

Craiss expandiert um 20 000 m² Lager- und Umschlagsfläche

Die Craiss Generation Logistik, Mühlacker (Baden-Württemberg), eröffnet im Zuge ihrer Zusammenarbeit mit, wie es heißt, einem führenden Hersteller aus der Mobilitätsbranche, zwei neue Standorte in Augsburg und München. Die Inbetriebnahme der Logistikflächen ist schrittweise bis Ende 2025 vorgesehen. In Augsburg umfassen die Pläne zwei Hallen à 10 000 m² im dortigen Güterverkehrszentrum. Die Immobilien übernehmen die Funktion eines externen Logistikzentrums mit Lager- und Umschlagsinfrastruktur. Am Standort in München wird Craiss direkt in die Produktionsversorgung des Kunden, bei dem es sich nach Recherchen des Immobilienbrief



Quelle: Craiss

München um Siemens Mobility, den Mobilitätsableger des Siemens-Konzerns handelt, eingebunden. Michael Mantel, Leiter Projektentwicklung bei Craiss, begründet die Großansiedlung in Augsburg mit den hohen Preisen auch für Logistikimmobilien in München. „Die Preisbedingungen machen eine Verlagerung an nahe gelegene Standorte wie Augsburg wirtschaftlich sinnvoll“, sagt er.

PROJEKTE

München: Stadtrat lehnt Bürgerbegehren „Hochhausstop“ ab



Entwickler und Investor Büschl geht nach dem Votum des Stadtrats gegen ein Bürgerbegehren davon aus, dass noch 2025 der Satzungsbeschluss für das Paketpostquartier inklusive Hochhäusern gefasst wird

Der Münchner Stadtrat hat mit der Mehrheit der Fraktionen CSU/ Freie Wähler, SPD/Volt und FDP/Bayernpartei abgelehnt, das von der Initiative „Hochhausstop“ angestrebte Bürgerbegehren gegen den Bau zweier 155 m aufragender Hochhäuser auf dem Paketpostareal im Münchner Stadtteil Neuhausen zuzulassen.

Damit folgte das Kommunalparlament der Einschätzung von Juristen der Stadtverwaltung, das Begehren stelle einen zu starken Eingriff in die Planungshoheit der Stadt dar. Es verstoße, so hatten die Rechtsexperten im Vorfeld der Abstimmung erklärt, „gegen das Abwägungsgebot“. „Ziel der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung“ sei ein Interessensausgleich, schrieben die Juristen. Und weiter: „In einem Bürgerbegehren kann die notwendige Fundiertheit einer Abwägungsentscheidung grundsätzlich nicht erreicht werden.“ Das ließ sich ganz nebenbei als klares Plädoyer für die repräsentative Demokratie verstehen. Die übrigen Fraktionen Grüne/ Rosa Liste, ÖDP/München Liste und Linke/Die Partei sowie die Vertreter der AfD stimmten dafür, das Bürgerbegehren zuzulassen.

Während die Initiative „Hochhausstop“ um den CSU-Landtagsabgeordneten Robert Brannekämper bereits im Vorfeld angekündigt hatte, im Falle eines Beschlusses gegen die Zulassung des Bürgerbegehrens vors Verwaltungsgericht zu ziehen und womöglich durch weitere Instanzen zu gehen, erklärte die Grünwalder Büschl-Gruppe, die das Hochhausprojekt seit bald sieben Jahren plant, gegenüber dem Immobilienbrief München: „Die Entscheidung des Stadtrats war richtig und wird jede gerichtliche Überprüfung bestehen.“ Und weiter: „Der vermeintliche Bürgerwille weniger kann nicht über Recht und Gesetz stehen. Noch dazu, wenn die Bürgerinitiative 'Hochhausstop' die Menschen bewusst anlügt. Wir gehen fest davon aus, dass dieses Jahr der Satzungsbeschluss für das Paketpostareal gefasst wird.“ Dann entstehe ein neues Stück München, so Büschl. „Die beiden Türme passen zu unserer modernen, zukunftsorientierten Stadt.“

Stadtrat stimmte schon im Februar für Masterplan zu Hochhausprojekt

Die Initiative hatte nach eigenen Angaben mehr als 48 000 Unterschriften gegen den Hochhausbau gesammelt. Das Kreisverwaltungsreferat bestätigte, dass die für ein Bürgerbegehren erforderliche Hürde von 32 976 Unterstützern erreicht wurde. Das entspricht dem in der bayerischen Gemeindeordnung festgeschriebenen Quorum von 3 % der Wahlberechtigten. Im Stadtrat hatte es hingegen bereits im Februar 2025 eine klare Mehrheit für den Masterplan zur Verwirklichung des Projekts gegeben.



Das Paketpostprojekt sieht zahlreiche Begegnungsflächen vor

Auf dem 8,7 ha großen Areal der in den Jahren 1965 bis 1969 erbauten und nunmehr denkmalgeschützten Paketposthalle plant Büschl unter anderem den Bau zweier 155 m hoher Türme. In dem Quartier, das auf Entwürfe der Schweizer Architekten Herzog & de Meuron zurückgeht, sollen unter anderem 1180 Wohnungen – davon etwa die Hälfte gefördert oder preisgedämpft – und Platz für mehr als 3000 Arbeitsplätze entstehen. Die Türme sind den Plänen zufolge für die Nutzungsarten Büro, Hotel und Wohnen vorgesehen. Das Grundstück zwischen Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Strasse und Birketweg gehört der Büschl-Gruppe.

MARKT

Mietwohnungen in München sind oft zu groß und zu teuer

Die in München angebotenen Mietwohnungen übersteigen bei Mierte und Wohnfläche die Vorstellungen vieler Wohnungssuchender. Das ergab eine Analyse von Immoscout 24 für die 15 größten deutschen Städte auf der Basis eigener Daten im ersten Quartal 2025. Danach sind Wohnungssuchende in der Landeshauptstadt im Schnitt mit der Vorstellung unterwegs, etwa 18,90 Euro Mierte/m²/Monat zu zahlen. Das Angebot liegt hingegen bei durchschnittlich 21,40 Euro und somit 13 % über der gesuchten Miethöhe. Noch größer ist die Diskrepanz bei der Wohnfläche. Nachgefragt werden vor allem Wohnungen mit 54 m², während das durchschnittliche Angebot bei 67 m² liegt. Die angebotenen Wohnungen sind also im Schnitt 23 % größer als gesucht. Immoscout 24 ordnet die Zahlen so ein: „Die Suche nach kleineren Wohnungen spiegelt auch den Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum wider. Viele Mietinteressenten passen ihre Flächenansprüche an, um die Gesamtmiete möglichst klein zu halten und so in den bevorzugten Lagen bleiben zu können.“

IVD Süd: Wohnungsmieten ziehen weiter an, vor allem bei Neubauten

Die Wohnungsmieten in Bayern sind nach einer Analyse des Marktforschungsinstituts des IVD Süd seit Herbst 2024 vielerorts gestiegen. „Das Mietpreisniveau zeigt im Frühjahr 2025 weiterhin eine moderate, aber stabile Aufwärtsbewegung“, sagt Institutsleiter Stephan Kippes. Unverändert stehe eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot. Das gelte erst recht für die Landeshauptstadt München. Hier betrug der Mietanstieg gegenüber Herbst 2024 bei Neubauwohnungen im Schnitt 2,1 %. Dagegen zogen die Mieten für Altbauwohnungen sowie andere Bestandswohnungen im Mittel nur um 0,9 % an. Doppelhaushälften im Bestand wurden für Mieter 1,8 % teurer.

Die Pläne der Redeva Investment Group, München

„Wir schaffen nicht überall die perfekte ESG-Welt – aber es muss auch bezahlbar bleiben“

Wenn in Maklerberichten zu Münchner Gewerbe- und Wohnimmobilien immer wieder neue Rekordmieten angekündigt werden, ist das nicht die Welt, in der sich Johannes Deinböck und Marcel Väth mit ihrer neu gegründeten Redeva Investment Group bewegen. Sie konzentrieren sich auf Entwicklungen im Bestand, „und das zu fairen Preisen“, sagt Deinböck. „Es geht nicht um Premium only, sondern um echte Substanz.“ Redeva versteht sich als Immobilienboutique mit zwei wesentlichen Geschäftsfeldern: Dem Management von Immobilienbeständen für das seit Anfang der 1990er-Jahre in der HD Invest strukturierte Family Office sowie Asset- und Property-Management-Mandate für vermögende Privatinvestoren, Stiftungen und andere Family Offices (Immobilienbrief München Nr. 29).



Im Hopfenpost Palais, das zum Immobilienbestand von HD Invest/Redeva gehört, hat das neue Unternehmen Redeva von Johannes Deinböck und Marcel Väth seinen Sitz

„Unser Ziel für 2025 lautet: Mindestens zwei neue Objekte zu erwerben und ein oder zwei weitere Mandate im Asset- oder Property-Management für uns zu gewinnen“, sagt Deinböck. Redeva baut beim Geschäft auf die operative Struktur der HD Invest, die als Vorläufer des neuen Unternehmens gilt. **Beide Firmen sind im Hopfenpost Palais an der Hopfenstraße in der Münchner Maxvorstadt zu Hause, das zum Bestand der eigenen Familienstiftung gehört.** Das Gebäude wurde in den Jahren 1907 bis 1912 errichtet und zunächst vom Königlich-Bayerischen Verkehrsministerium und dem seinerzeitigen Zentralbriefamt genutzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg, in dem das Gebäude in weiten Teilen zerstört worden war, erfolgte der Wiederaufbau. 2002 wurde der denkmalgeschützte Komplex umfassend saniert zu einem repräsentativen Bürogebäude mit mehr als 21 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche.

Eine Art Generationswechsel im Hause Deinböck

Die Ziele von Deinböck und Väth fürs laufende Jahr passen zum Selbstverständnis als Boutique. **Redeva zählt sieben Mitarbeiter, bis Ende 2025 könnten es zehn werden.** „Wir wollen organisch wachsen, aber der Spaß an der Arbeit darf nie verloren gehen“, so Deinböck. „Bei großen Unternehmen besteht schnell mal die Gefahr, dass die Passion für wichtige Details verloren geht, weil man ein so großes Rad dreht.“ Dass Johannes Deinböck fortan die Geschicke des Family Office leitet, überrascht nicht. Er vollzieht

MARKT

**Dr. Klein entdeckt minimalen
Preisrückgang für Ein-
familienhäuser in München**

Überraschende Zahlen des Baufinanzierungsvermittlers Dr. Klein. Auf der Basis tatsächlich gezahlter Kaufpreise für Häuser und Wohnungen ergibt die Analyse des Unternehmens für das erste Quartal 2025 für zahlreiche Standorte in Deutschland zwar deutlich gestiegene Preise gegenüber dem ersten Quartal 2024, aber für München diagnostiziert Dr. Klein für



Einfamilienhäuser ein – wenn auch nur minimales – Minus von 0,09 %. Bei Eigentumswohnungen allerdings ergab sich ein Plus. Das fiel jedoch mit 0,71 % geringer aus als in vielen anderen Städten. Trotz dieser nach Stagnation anmutenden Zahlen liegt München bei absoluten Kaufpreisen weiter vorne. Den Medianpreis für ein Eigenheim gibt Dr. Klein in München mit 6000 Euro/m² an. Für Eigentumswohnungen waren im ersten Quartal im Median Quadratmeterpreise von 7355 Euro fällig. Das heißt übersetzt: Eine 70-m²-Wohnung kostet in München im Mittel mehr als 500 000 Euro.



Die Redeva-Geschäftsführer Johannes Deinböck und Marcel Väth kennen sich aus vielen Jahren bei CBRE

damit den Generationswechsel im Hause Deinböck. **Senior Hans Deinböck ist mittlerweile 75 Jahre alt, Junior Johannes erst seit 38 Jahren auf der Welt.** Elf davon verbrachte er beruflicherseits beim Immobiliendienstleister CBRE. Deinböck bekleidete dort zuzetzt die Position des Senior Director Makler Capital Markets. Zu seinen Aufgaben gehörte es also unter anderem, Verkaufsprozesse zu strukturieren und Immobilien zu akquirieren. **Sein größter Deal, so erzählt er im Gespräch mit dem Immobilienbrief München, war in jener Zeit der Verkauf der Münchner Bürohäuser Lenbach Gärten zwischen Sophien- und Karlstraße.**

Nicht passives, sondern aktives Asset-Management lautet die Devise

Die Zusammenarbeit mit Marcel Väth an der Spitze von Redeva geht ganz wesentlich darauf zurück, dass auch dieser viele Jahre bei CBRE beschäftigt war, zuletzt in leitender Funktion im Bereich Investment. **„Marcel und ich haben viele Jahre sehr gut zusammengearbeitet. Wir sind recht unterschiedlich und ergänzen uns fachlich und persönlich ideal“,** sagt Deinböck. Väth entschied vor mehr als zwei Jahren, eigene Wege zu gehen. „Die deutlich gestiegenen Zinsen hatten den Markt ziemlich ausgebremst.“ Also sah er die Zeit gekommen, nach mehr als zehn Jahren bei CBRE neue Ideen zu entwickeln und umzusetzen. **So gründete der gebürtige Würzburger die Firma Mats Real Estate mit Sitz in Grünwald.**

„Bei CBRE lag mein Fokus viele Jahre auf strukturierten Verkaufsprozessen für institutionelle Investoren.“ Auf diesem Fundament könne er nun aufbauen. Als er im vergangenen Jahr erfuhr, dass auch Deinböck bei CBRE aufgehört hatte, „haben wir uns zusammengesetzt. Uns war schnell klar: Wir teilen viele



**Schlüsselfertig bauen
Ihre Vision, unsere Mission**

**ZECH Bau SE – Ihr starker Partner
für ganzheitliche Lösungen**



ZECH Bau SE
Niederlassung
Schlüsselfertigbau München
Machtlfingerstr. 7
81379 München
Tel.: +49 89 288 543 0
info.sf-bau.muenchen@
zechbau.de



zechbau.de/kontakt

TERMINE

**A³ Immobilienkongress:
Programm steht**

Das Programm für den elften A³ Immobilienkongress im Kongress am Park Augsburg, Gögginger Straße 10, am 15. Juli 2025 steht weitgehend. Im Mittelpunkt der eintägigen Veranstaltung, durch die Andreas Thiel, Geschäftsführer der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH, führen wird, stehen Fragen dieser Art: Wie können wir in den Assetklassen Gewerbe, Wohnen und Spezialimmobilien zukunftsfähig, nachhaltig und effizient entwickeln und bauen? Welche sind die Chancen und Herausforderungen für den Immobilienmarkt im Wirtschaftsraum Augsburg? Es diskutieren und referieren unter anderem Augsburgs Baureferent Steffen Kercher, Oliver Rohr (Bulwiengesa, München), Henrik



Fillibeck (BIB Proimmo), Michael Ungerland (Alho Systembau), Gabriele Seidenspinner (Haus & Grund, Augsburg), Michael Kramer (Stadtparkasse Augsburg), Klaus Markstaller (Universitätsklinikum Augsburg) und Mark Dominik Hoppe (Wohnbaugruppe Augsburg). Zudem ist Oberbürgermeisterin Eva Weber in ihrer Funktion als Schirmherrin mit einem Grußwort dabei. Sie wird überdies für die Sieger in der Hauptkategorie der A³ Immobilien Awards die jeweilige Laudatio halten. Mit den Preisen in Haupt- und Nebenkategorie würdigen Experten aus Architektur, Bildung, Forschung, Nachhaltigkeit, Stadtplanung, Städtebau und der regio-nalen Immobilienbranche herausragende Projekte und Ideen. Wesentliches Thema ist diesmal: Innovative Lösungen für Wohnraum, die den Spagat zwischen Bezahlbarkeit und Anforderungen von Nachhaltigkeit und Klimaschutz schaffen. Besonders zukunftsgerichtete Ideen werden dem Publikum auf dem A³ Immobilienkongress, zu dem auch eine Begleitausstellung gehört, vorgestellt. Zu der Veranstaltung werden bis zu 250 Teilnehmer erwartet.



Das gemischt genutzte „Bewe Kontor“ in Bremen gehört zum Immobilienbestand von HD Invest/Redeva

Ansichten – und wir wollen gemeinsam etwas aufbauen, was die Themen Investment- und Asset-Management aktiver, unternehmerischer und langfristiger angeht.“ **Er und Deinböck kennen aus der Immobilienbranche den Unterschied zwischen passivem und aktivem Asset-Management.** „Wir stehen für aktives Management, das nicht nur verwaltet, sondern gestaltet“, so Väth.

**Kern aus Family & Friends investiert
seit Anfang der 2000er-Jahre gemeinsam**

Mit Blick auf ihr künftiges Geschäft mit Gewerbe- und Wohnimmobilien mit Schwerpunkt in der Metropolregion München sprechen die beiden Geschäftsführer von zwei Welten, die sie nun zusammenführen. „Einerseits den langfristigen Blick eines erfahrenen Family Office, andererseits das Know-how in der Zusammenarbeit mit institutionellen und privaten Kapitalpartnern“, sagt der 37-jährige Väth. Sein Partner verweist auf viel Erfahrung aus dem Geschäft mit HD Invest: „Es gibt einen festen Kern an Family & Friends, mit denen wir seit Anfang der 2000er-Jahre gemeinsam investieren – **unsere Familie übernimmt dabei meistens die operative Rolle.**“

„Wir stehen für aktives Management, das nicht nur verwaltet, sondern gestaltet“

Marcel Väth, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter Redeva Group



**Immobilienverkaufsprogramm für 360 Millionen Euro –
primär aus DCM-Fonds – abgeschlossen**

Deinböck begann im Jahr 2019, parallel zu seinem Job bei CBRE „in unserem Family Office operativ mitzuarbeiten“. Das sei klar geregelt gewesen, sodass es keine Interessenkonflikte gegeben habe, betont er. „**Irgendwann war der Punkt erreicht, an dem es mehr Sinn ergab, mich voll auf unser Family Office und unsere Investmentpartner zu konzentrieren**“, erklärt der Junior. Bei HD Invest begleitete er seither insbesondere Objektverkäufe. „Ein Großteil davon betraf Immobilien aus ehemaligen DCM-Fonds. Rund zwei Drittel der Verkäufe – insgesamt ging es um zirka 360 Millionen Euro – kamen aus diesem Bereich. Der Rest stammte aus unserem eigenen Family Office.“ **Das Verkaufsprogramm ist im Wesentlichen abgeschlossen. Nun geht es wieder vermehrt darum, Bestände aufzubauen.**

**Geschlossene DCM-Fonds: Viele Verpflichtungen
auch nach dem Verkauf der AG**

Kurzer Exkurs, um die Verkäufe aus ehemaligen geschlossenen DCM-Fonds nachzuvollziehen. **Die Deutsche Capital Management AG (DCM) wurde 1986 als Emissionshaus für geschlossene Fonds ge-**

LOB & PREIS

„Heads“ von Rock Capital erhält IF Design Award 2025

Das Büroobjekt „Heads“ am Einsteinring 30 in Aschheim-Dornach (Landkreis München) ist mit dem IF Design Award 2025 in der Kategorie Innenarchitektur Bürogebäude ausgezeichnet worden. Der Preis der International Forum Design GmbH (IF), der seit 1954 vergeben wird, wurde vergangene Woche im Berliner Friedrichstadt-Palast überreicht. Fast 11 000 Einreichungen aus 66 Ländern waren bei der Expertenjury aus 131 Designprofis eingegangen. Nach einer Vorauswahl entschieden 102 Experten aus 23 Ländern über die Gewinner in verschiedenen Kategorien. In die Bewertungen flossen Aspekte wie Funktionalität, Gestaltung, Idee, Nachhaltigkeit sowie herausstechende Besonderheiten gegenüber den Mitbewerbern ein. Wesentliche Gründe für die Preisverleihung an das Objekt des Grünwalder Projektentwicklers Rock Capital Group sind das Gesundheitskonzept des als „Immune Office“ deklarierten Gebäudes, die von Ippolito Fleitz Identity Architects im „Heads“ eingesetzten natürlichen Materialien sowie das Design des Restaurants mit 300 Sitzplätzen. Zuvor war das Gebäude bereits mit dem Real Estate Architecture Award 2024 in der Kategorie „Interior Design“ sowie dem German Design Award 2025 in der Kategorie „Excellent Architecture – Conceptual Architecture“ ausgezeichnet worden. Zudem wurde das „Heads“ für den Award „Best Workspaces 2025“ nominiert.

VERANSTALTUNGEN

Expo Real 2025: München & Metropolregion erstmals zusammen

Gut fünf Monate vor der nächsten Expo Real steht fest, dass der München-Stand sich mit dem Stand der Europäischen Metropolregion München zusammenschließen wird. „Der Wirtschaftsraum präsentiert sich nun gesamtheitlich auf der Expo Real 2025“, teilen die Organisatoren mit. „Das bringt Synergien für die Partner aus der Immobilienwirtschaft, die beteiligten Städte/Kommunen und auch für unsere Besucher.“



Die Geschichte des Hopfenpost Palais reicht bis Anfang des 20. Jahrhunderts zurück

gründet. Das Unternehmen legte geschlossene Fonds auf, überwiegend mit Immobilien, darüber hinaus auch in den Bereichen Energie, Flugzeuge und Medien. Das Gesamtinvestitionsvolumen soll sich damaligen Unternehmensangaben zufolge auf 4,7 Milliarden Euro belaufen haben. DCM war also eine der großen Adressen unter den einstigen Emissionshäusern geschlossener Fonds. Hans Deinböck stand bis 2012 an der Spitze des Unternehmens. **Auch nach dem seinerzeitigen Verkauf der DCM an den polnischen Investor Texon Polska blieb Deinböck bei den noch aktiven Fonds in seiner Funktion als Komplementär engagiert.** Daran änderte sich auch nichts, als ein Teil der DCM-Fonds bei der S&K-Gruppe landete, die sich später als Skandalfirma entpuppen sollte.

„Bis 2019 haben wir die Fonds, für die wir noch Verantwortung trugen, betreut und die Bestände, soweit möglich, verkauft“, sagt Johannes Deinböck, der damals operativ zunächst gar nicht und später kaum involviert war. **„Dabei haben wir, glaube ich, sehr viel richtig gemacht“**, schildert er in Bezug auf die erfolgten Verkäufe durch die HD Invest.

Angestrebte Rollen: Kapitalpartner und/oder operativer Begleiter

Zurück zu den Plänen mit Redeva. „Wir verstehen uns nicht nur als reiner Dienstleister – wir sind auch bereit, selbst mitzuinvestieren, wenn es darum geht, Objekte neu aufzustellen oder zu revitalisieren“, hebt Deinböck hervor. Dabei kämen die Rollen als Kapitalpartner und als operativer Begleiter gleichermaßen in Betracht. Gerade wenn ein eigentlich gutes Objekt durch so etwas wie die Pandemie, den

„Unser Fokus liegt auf Core Plus und Value Add“

Johannes Deinböck, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter Redeva Group



Homeoffice-Trend oder das Zinumfeld aus dem Takt geraten sei, gebe es nun Chancen. **„Dann steigen wir ein – als Investor oder auch als Partner für Eigentümer, um gemeinsam eine Lösung zu finden.“** Man verstehe sich nicht als klassischer Projektentwickler oder, wie Deinböck es formuliert: **„Es muss nicht immer Neubau sein.“** Gerade in München seien viele Immobilien in die Jahre gekommen. „Da gibt es Bestandsobjekte mit viel Potenzial – wenn man sie an die heutigen Anforderungen anpasst und zukunftsfähig macht.“

Deinböck sieht gute Gelegenheiten bei Büroimmobilien mit Entwicklungspotenzial

Damit sind ausdrücklich Büroimmobilien gemeint. Derzeit gebe es gute Gelegenheiten bei Büroimmobilien mit Entwicklungspotenzial – **„oft auch in Lagen, die viele gar nicht mehr im Blick haben“, so Deinböck. Also in Stadtteillagen weit jenseits des Altstadttrings.** „Wir zielen nicht auf Core-Immobilien ab. Unser Fokus liegt auf Core Plus und Value Add.“ Dort lasse sich echter Mehrwert erzielen. „Natürlich schaffen wir damit nicht überall die perfekte ESG-Welt – aber es muss auch bezahlbar bleiben. Für Mieter, wie für Investoren.“ Vöth sagt es so: **„Es gibt zahlreiche margenstarke Mieter in München, da ist die Höhe der Büromiete eher zweitrangig. Aber es gibt viele Marktteilnehmer, die den**

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.



Rundfunkplatzseite des Hopfenpost Palais: Verbindung von historischer und moderner Architektur

Kostendruck der Mietpreisentwicklung empfindlich spüren werden“ – und trotzdem den Bedarf an effizienten und attraktiven Flächen stillen müssten.

Homeoffice – okay, „aber irgendwann kommt der Tag, an dem man komisch wird“

Den stabilen oder gar steigenden Bedarf leitet Deinböck auch aus eigenen Erfahrungen ab. „Ich stehe jeden Morgen wieder im Stau, die Restaurants sind voll und in meinem Umfeld sind viele wieder gerne im Büro. **Ich glaube, das Büro wurde in den letzten Jahren zu Unrecht schlecht geredet.**“ Homeoffice sei eine Zeit lang okay gewesen. „Wir saßen alle zwei Jahre lang zu Hause und fanden das eine Weile auch ganz toll, mal in Jogginghose zu arbeiten. Aber irgendwann kommt der Tag, an dem man irgendwie komisch wird, wenn man nur zu Hause und im Freizeitlook arbeitet.“ Es fehle dann an Austausch, dem Lernen voneinander und an Motivation durch Kollegen.

Einzelinvestments für 5 bis 35 Millionen Euro

Bei den Einzelinvestments geht es bei Redeva generell vor allem um den Korridor von 20 bis 35 Millionen Euro, manchmal seien aber auch Projekte von 5 bis 10 Millionen Euro möglich. Die Zeit des „the bigger, the better“ sei erst mal vorbei. **Den Grundsatz der Leistbarkeit wollen Väth und Deinböck ebenfalls bei Wohnimmobilien im Blick haben.** Und auch Immobilien für leichte Fertigung (Light Industrial) erachten die Redeva-Chefs als attraktiv. „Hier sehen wir viel Potenzial für stabile Renditen und sinnvolle Weiterentwicklungen“, sagt Väth. Auch hier gelte: „Bei der Auswahl der Objekte schauen wir ganz genau hin: Wie ist der Zustand? Welche Herausforderungen bringt das Objekt mit sich – und wie können wir es fit für die Zukunft machen?“

Auch ein Bremer Objekt des Family Office hat eine Postamtsgeschichte

So etwas stand auch am Anfang der Prüfung des Projekts „Bewe Kontor“ in Bremen. Die Immobilie unweit des Hauptbahnhofs gehört schon lange zum Bestand von HD Invest. Das Family Office ist dort Minderheitspartner. Zufall oder nicht: Das 1926 erbaute Gebäude mit denkmalgeschützter Klinkerfassade beherbergte ursprünglich das seinerzeitige Postamt 5 der Hansestadt Bremen. **Im Jahr 2000 wurde das Gebäude umfassend saniert.** Heutzutage bietet es für Büro- und Einzelhandelsmieter 27 500 Quadratmeter Mietfläche.

Das ist mehr als ein Drittel des aktuellen Bestands. Dieser beläuft sich auf rund 70 000 Quadratmeter und umfasst neben Büro- und Handelsflächen auch Seniorenimmobilien. Die Objekte stehen in Baden-Württemberg, Bayern und – Stichwort „Bewe Kontor“ – Bremen. ■