

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Interview

mit Melanie Hammer

- Was BHB gerade alles baut
- Warum sie keine Generalunternehmer nimmt
- Wie sich Projekte trotz teurerer Baustoffe rechnen
- Weshalb sie in Solln eine Kita will
- Wieso sie weit über ESG hinausgeht

Seite 10

Projekte I

- Genehmigung für „Lovt Vibe“ ist da
- Urban Progress baut 76 Wohnungen
- Büschl stoppt Pläne für Großmarkthalle

Seite 11

Projekte II

- 96 Wohnungen für Murnau
- Lab Campus: Neue Entwürfe
- Theune startet Spa in Olching

Seite 12

Deals

- Strafjustizzentrum steht zum Kauf

Seite 13

Vermietungen

- B&B Hotel pachtet Bürohaus

Seite 15

Seniorenimmobilien

- Was Sitoa in Straßlach baut
- Wie das „Kupfereck“ in Landshut funktioniert
- Worauf es beim Seniorenwohnen ankommt

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Von wegen Sommerloch. In den vergangenen Wochen war in München und Umgebung jede Menge los. **Der Streaming-Gigant Netflix will seine Europazentrale womöglich in München ansiedeln**, schrieb der „Münchner Merkur“. Ob das dann mehr als zehn Leute (sic!) wären, mit denen KI-Riese Open AI dieses



Jahr in München angefangen hat? Vielleicht werde der US-Konzern auch bei den Bavaria Filmstudios in Grünwald mit einsteigen, hieß es weiter.

Die Münchner Staatsanwaltschaft prüft Vorwürfe gegen die öffentlich-rechtliche Bayerische Versorgungskammer. Dabei geht es um den möglichen Anfangsverdacht strafbaren Handelns im Zusammenhang mit befürchteten Verlusten bei US-Immobiliengeschäften.

Bayerns erstes Projekt für den Gebäudetyp E steht kurz vor der Fertigstellung. In der Ingolstädter Steigerwaldstraße baut die GWG Ingolstadt das „Haus fast ohne Heizung“.

Das dreigeschossige Gebäude mit 15 Wohnungen hat keinen Keller und auch keine Zentralheizung. Diese zwei Eigenschaften sollen wesentlich dazu beitragen, dass Wohnungsbau hierzulande günstiger wird. Trotz Verzicht auf die gewohnte Heizung soll in den Wohnungen nicht gefroren werden. An den kältesten Tagen des Jahres wird notfalls eine elektronische Flächenheizung mit sogenanntem Heizpapier eingesetzt.

Von einem weiteren Projekt für den Gebäudetyp E in der Region, konkret in Gauting, lesen Sie in dieser Ausgabe des Immobilienbrief München.

Was gab's noch? **In der Münchner City stehen neuerdings groß dimensionierte Pflanzkübel mit darin befindlichen Sträuchern.** Um Immobilien handelt es sich bei den großen Gefäßen mit den Aktionsaufklebern „Schatten spenden“ nicht, denn sie werden wieder verschwinden. An den Standorten werden später voraussichtlich Bäume gepflanzt, die vor allzu großer Hitze schützen sollen, gewissermaßen in der „Innenstadt fast ohne Kühlung“. **Das Slalomlaufen in Theatinerstraße, Kaufingerstraße & Co. könnte also in den Dauerbetrieb gehen.**

Derweil schlug der IVD Süd Alarm. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in München sackte im ersten Halbjahr auf durchschnittlich 277 pro Monat ab. Im Juni waren es sogar nur 59. In den drei Vorjahren, die nicht im Ruf stehen, Boomjahre gewesen zu sein, lagen die durchschnittlichen Monatswerte zwischen 556 und 683, also mehr als doppelt so hoch. Frage für die mittelfristige Zukunft: **Wo sollen die 1,83 Millionen Bewohner alle hin, die die Stadt München im Jahr 2045 erwartet** und die Aigner Immobilien in seinem aktuellen „Münchner Immobilienmarktbericht“ in Erinnerung ruft? Das sind 225 000 mehr als heute. Die verschwinden vermutlich nicht alle in einem Sommerloch, sofern es doch mal wieder eines geben sollte.

Es grüßt Sie ganz herzlich einer von den 1 605 094 Bewohnern, die die Stadt München nach offiziellen Daten zum Stichtag 30. Juni 2025 zählte.

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Melanie Hammer baut nicht nur individuelle Häuser, sie gestaltet auch Wände in ihrem eigenen Büro. Hier steht sie vor Münchens City, gewissermaßen

„Die Architektur und das Gesamtkonzept müssen immer zum Ort und zur Nutzergruppe passen“

Bei Melanie Hammer ist vieles etwas anders. Sie führt zwar seit elf Jahren die Geschäfte der BHB-Unternehmensgruppe, deren Anfänge auf die von ihrem Vater Michael Hammer 1976 gegründete Bavaria Vermögensberatung zurückgehen, doch es besteht kein Zweifel daran, dass Architektur ihre große Leidenschaft ist. Prospekte und Kataloge zu Bauprojekten sind bei ihr nicht mit Zahlen überfrachtet, sondern sprechen die Sinne an – mit Farben, Motiven von Pflanzen und mit real oder verfremdet dargestellten Menschen in konkreten Situationen des Alltags. Stillleben statt Quadratmeterzahlen, könnte man sagen – und läge doch nicht ganz richtig. Trotz ihres Faibles für Kunst und Kultur: Die 42-Jährige ist mit der BHB-Unternehmensgruppe eine feste Größe im Projektentwicklungsgeschäft in München und Umgebung.

Rund 1000 Wohnungen, verteilt auf elf Projekte, allesamt in München und drumherum, hat BHB derzeit in der Entwicklung. Der größere Teil davon wird veräußert, doch Hammer will zugleich den Eigenbestand des Unternehmens stark ausbauen. Dabei geht es, wie bei BHB inzwischen überhaupt, weit überwiegend um Wohnungen. Etwa 4000 hat BHB in den vergangenen 49 Jahren entwickelt. Gewerbeimmobilien, mit denen Michael Hammer dereinst begonnen hatte, stehen dahinter nunmehr weit zurück.

Sechs Leitprinzipien statt nur drei Nachhaltigkeitskriterien

Während viele Immobilienentwickler beim Wohnungsbau derzeit zurückhaltend sind und in der Branche vermehrt darüber diskutiert

wird, es mit Blick auf den Nachhaltigkeitsdreiklang ESG beim E (Environmental = Umwelt) vielleicht etwas lockerer angehen zu lassen, ist Hammer umgekehrt gleich mit sechs Leitprinzipien zur Nachhaltigkeit unterwegs, „die wir versuchen, in all unseren Projekten umzusetzen“. O-Ton Hammer: „Diese Prinzipien zielen erstens auf die Wohnqualität und Gesundheit der Bewohner, zweitens auf die Nachhaltigkeit mit Blick auf Materialien, Energie und Lebenszyklus, drittens auf die architektonische Qualität und eine klare Gestaltungssprache, vier-



Besprechungstisch mit Auflagen für die Sinne

tens auf die Einbindung von Kunst und Kultur, fünftens auf gemeinschaftsfördernde soziale Komponenten wie Zugänglichkeit und Begegnungsmöglichkeiten sowie sechstens auf eine weibliche Perspektive auf die Bedürfnisse im Alltag – von Mobilität bis Sicherheit.“



In Garching-Hochbrück entsteht das Wohnquartier „Futura“ mit mehr als 280 Wohnungen

Aktiv im BFW Bayern, im Gutachterausschuss und für das Münchner Architekturmuseum

Der Immobilienbrief München traf Melanie Hammer in ihrem Büro in Grünwald an einem Tisch voll mit Prospekten, Baustoffmustern und einer Schale Gurken und Paprika. Im Interview spricht die Geschäftsführerin über aktuelle Bauprojekte und den Ärger mit ihrer geplanten Kindertagesstätte in München-Solln. **Sie nennt eine ganze Reihe konkreter Sparmöglichkeiten beim Wohnungsbau, äußert sich zu Chancen, mit der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) 2021 klarzukommen, und schwärmt vom Potenzial alternativer Baustoffe wie Lehm, Schilf oder Seggen.** Ganz nebenbei ist Melanie Hammer Vorstandsmitglied des BFW-Landesverbandes Bayern, sie engagiert sich bei der „Allianz für München“, sie ist ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss München, aktiv im Freundeskreis des Münchner Architekturmuseums und Vorstandsmitglied der Architekturkultur-Stiftung München.

Frau Hammer, im zweiten Quartal schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem ersten Quartal bundesweit um 0,3 Prozent. Ist so eine Meldung relevant für Ihr Geschäft mit Projektentwicklungen in München und Umgebung?

Unser Geschäft hängt natürlich sowohl von der generellen Wirtschaftslage in Deutschland als auch von der Stimmung in der Region ab. Von Letzterer allerdings stärker, wie wir aus den vielen Kontakten mit Kunden wissen, ganz gleich, ob es um Eigentumswohnungs- oder Mietwohnungsbau geht. **Das hat vielleicht damit zu tun, dass wir keine riesige Firma mit 300 Mitarbeitern sind, sondern ein persönlich geführtes Unternehmen mit 15 Beschäftigten.** Wir ver-

suchen nicht nur zu fordern, sondern selbst nach kreativen Lösungen zu suchen.

„Erfolg hat ganz viel mit dem persönlichen Mindset zu tun“

Die BHB-Unternehmensgruppe entwickelt derzeit elf Projekte mit zusammen rund 1000 Wohneinheiten. Darunter sind Bauvorhaben in den Münchner Stadtteilen Harlaching, Maxvorstadt, Milbertshofen und Riem sowie in den umliegenden Kommunen Fürstenfeldbruck, Garching und Gauting. Reicht da der Ansatz, aus den Gegebenheiten das Beste zu machen?

Er schadet jedenfalls nicht. Ich bin ein grundsätzlich positiv eingestellter Mensch und versuche, das auf mein Team zu übertragen. Erfolg hat ganz viel mit dem persönlichen Mindset zu tun. Durch mein Architekturstudium bin ich geprägt vom Prinzip des Genius Loci – also von der Atmosphäre und dem Charakter eines Ortes. **Dieses Denken schärft den Blick: Für Chancen, für Potenziale, aber auch für Herausforderungen.**

Das heißt?

Wir können auch in unserem Geschäft sehr vieles beeinflussen. Ich sehe mich nicht so gerne als eine, die nur von äußeren Einflüssen abhängt, also zum Beispiel von der aktuellen Förderkulisse. **Nach meinen Erfahrungen kann man häufig auch unabhängig von Rahmenbedingungen seinen eigenen Weg zum Erfolg finden.** Das gilt auch jetzt nach drei Jahren negativem Wirtschaftswachstum und Immobilienkrise. Der daraus entstehende Druck schärft die Sinne und führt dazu, dass wir uns ganz präzise auf das konzentrieren, was wir können und was wir brauchen.

DIN-Normen: „Da stehen wirtschaftliche Interessen dahinter“

Was nichts daran ändert, dass auch Sie mit hohen Grundstückspreisen, gestiegenen Baukosten, teureren Finanzierungen und Zurückhaltung von Käufern umgehen müssen.

Klar, mit alledem haben auch wir zu tun und auch wir kämpfen mit immer mehr Vorschriften und Normen. **Hier ist mir wichtig zu betonen, dass zum Beispiel die DIN-Normen gar nicht vom Gesetzgeber kommen**, auf den immer geschimpft wird, sondern von den Normenausschüssen der Industrie. Da stehen natürlich wirtschaftliche Interessen dahinter.

Von der Steckdosenindustrie, zum Beispiel.

Oder von der Dachdeckerindustrie oder von welchem Wirtschaftszweig auch immer. Theoretisch könnten an den Sitzungen der Ausschüsse auch Hochschulen oder Architekten teilnehmen, aber das Sitzungsgeld ist so hoch, dass sich das nicht jeder leisten kann. **Grundsätzlich gibt es natürlich auch neue DIN-Normen, die hilfreich sind.** Sie regeln zum Beispiel den Bau mit Lehm, der zu den nachhaltigen Baustoffen gehört, die ich gerne viel öfter einsetzen würde, um die Belastung von Klima und Natur durch Bauwerke zu reduzieren. Lehm-Bau ist jetzt immerhin schon mal bis zur Gebäudeklasse drei zugelassen.

Keine Innovationen, wenn „Stand der Technik“ die Norm ist

Also für Immobilien bis zu 7 Meter Höhe.

Richtig. Wenn so etwas per Norm geregelt ist, macht das den Einsatz solcher Baustoffe für die Planer einfacher. **Das Problem aber besteht darin, dass sich solche Normierungen irgendwann verselbstständigen.** Und es kommt das wichtige Thema „Stand der Technik“ hinzu. Das bedeutet, dass man das bauen muss, was alle anderen bauen. So etwas fördert natürlich keine Innovationen.

Bei Ihrem Wohnungsbauprojekt „Mooritz“ in Gauting arbeiten Sie mit dem bayerischen Bauministerium zusammen, weil „Mooritz“ zu den 19 Bauvorhaben zählt, die in Bayern für den neuen Gebäudetyp E vorgesehen sind. Klingt nach einer Chance auf weniger Reglementierung.

Wir sind einer der Bauträger, die für das Projekt „Gebäudetyp E“ ausgewählt wurden, und konkret mit dem „Mooritz“ dabei. Dort bauen wir 99 Apartments für Auszubildende, Studenten und medizinisches Personal. „Gebäudetyp E“ bedeutet für uns die Gelegenheit, anders zu bauen. Das „E“ steht dabei nicht zwangsläufig für „einfach“, sondern auch für effektiveres und experimentelles Bauen. Wir sollen also ausdrücklich von den Unmengen an übermäßigen Standards abweichen, sofern das sinnvoll ist. **Dabei geht es um vereinfachte Haustechnik, alternative Baustoffe und geringere Stellplatzschlüssel mit dem Ziel, schneller und kostengünstiger zu bauen.** Der Gebäudetyp E hinterfragt grundsätzlich, was wir wirklich brauchen.

Mit welchem Stellplatzschlüssel planen Sie die 99 Apartments?

Der Schlüssel liegt dort bei 60 Prozent der 20 nachzuweisenden Plätze. Wir schaffen dort also zwölf Stellplätze, und zwar oberirdisch. **Es wird dort keine Tiefgarage geben. Das spart viel Geld, Ressourcen und CO₂.**

„Moorbaustoffe haben den Vorteil, dass sie klimapositiv sind“

Was probieren Sie bei dem Projekt an alternativen Baustoffen?

Neben seriell gefertigten Holzmodulen sollen dort auch ökologische Paludi-Baustoffe wie Schilf, Typha oder Seggen aus wiedervernässten Mooren zum Einsatz kommen. Das passt sehr gut zu dem Standort, denn an der Würm zwischen Gauting und Starnberger See liegt mit dem Leutstettener Moos ein sehr spezieller Naturraum. Das ist eines der wenigen erhaltenen Moore, die noch funktionieren, also nicht trockengelegt sind. Solche Moorbaustoffe haben den Vorteil, dass sie klimapositiv sind. Sie binden also mehr CO₂, als bei der Verarbeitung emittiert wird. Eigentlich müssten wir in Deutschland die vielen trockengelegten Moore wieder vernässen, um solche Baustoffe zu gewinnen und zugleich etwas gegen die Klimaerwärmung zu tun.

Sie verwenden die Moorbaustoffe für statisch relevante Teile des Gebäudes oder für die Dämmung?

Wir möchten sie unter anderem für die Dämmung der Trennwände verwenden. Die tragenden Teile werden aus Holz sein. Übrigens: **Die Technische Universität München begleitet das Projekt wissen-**

Darf ich bei dir

Land

DAS
NETZWERK
HAUS

Sichere dir jetzt dein Büro!



URBAN
PROGRESS

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



Foto: Bönke

Zwei Generationen BHB-Geschichte: Michael Hammer (Bild im Hintergrund) legte ab 1976 mit dem Immobiliengeschäft vor, seit 2014 führt Melanie Hammer die Geschäfte

schaftlich und erforscht dabei biobasierte Baustoffe und zirkuläre Wertschöpfungsketten, also Möglichkeiten der Kreislaufwirtschaft beim Bau von Gebäuden.

„Holz ist bis zu 40 Prozent teurer als Ziegel oder Beton“

Sie wollen das „Mooritz“ im BHB-Eigenbestand behalten, sparen durch den Wegfall einer Tiefgarage, legen bei den Baustoffen aber wieder drauf. Wie rechnet sich das?

Holz ist in der Tat bis zu 40 Prozent teurer als eine monolithische Bauweise mit Ziegel oder Beton. Ich bin aber überzeugt davon, dass dieser Baustoff an den Standort Gauting gehört. **Die Wirtschaftlichkeit stellen wir in der Tat unter anderem dadurch her, dass wir keine Tiefgarage und einen sehr geringen Stellplatzschlüssel haben,** und vor allem dadurch, dass wir die meisten Elemente des Projekts seriell produzieren können. Die Wohnform, die wir dort bauen, ist duplizierbar, sodass sich dieses Herangehen mit der seriellen Bauweise auch bei weiteren Projekten rechnen wird. Die Gebäude werden dennoch nicht alle gleich aussehen, denn die Individualisierung erfolgt über die Fassade. Diese Freiheit nehmen wir uns.

Mit welchen weiteren Rezepten bekommen Sie Wohnungsbau in München und Umgebung so hin, dass er sich für Ihr Unternehmen rechnet und Sie – wie beim aktuellen Projekt „Kleinod“ in München-Riem – bei Verkaufspreisen von deutlich unter 10 000 Euro pro Quadratmeter landen, was in München nicht die Regel ist?

Beim „Kleinod“ arbeiten wir, nebenbei bemerkt, mit CO₂-neutralen Thermoziegeln und einer Holzfassade. Dort ist der Genius Loci des

Ortes nämlich der alte Ortskern von Riem und das städtische Gut. Deshalb nehmen wir uns die Bauweise alter Bauernhäuser und Gutshöfe zum Vorbild und interpretieren sie neu. Das ist also so etwas wie Hybridbauweise im Kleinen. Und: Bei dem Projekt bauen wir sogar eine Tiefgarage. Die Architektur und das Gesamtkonzept müssen immer zum Ort und zur Nutzergruppe passen. Aber zu Ihrer Frage: **Wir sparen häufig durch eine langfristige Planung.** Unsere Grundstücke haben wir natürlich nicht alle frisch eingekauft und auch nicht in den Jahren, als Höchstpreise verlangt wurden. Der Grundstückswert ist bei der Kalkulation, insbesondere in München, ...

„Es hilft, nicht bei jedem Bieten für ein Grundstück mitzumachen“

... wo laut Gutachterausschuss, in dem Sie sitzen, im vergangenen Jahr für Wohnungsbaugrundstücke in bester Lage Quadratmeterpreise von 3350 Euro verlangt wurden, ...

... also der Grundstückswert ist ein ganz großer Faktor. Es hilft, nicht bei jedem Bieten für ein Grundstück mitzumachen. Was nicht heißt, dass wir unsere Grundstücke alle zu Niedrigstpreisen eingekauft hätten. **Großes Sparpotenzial liegt zudem in einer sinnvollen Planung. Ganz banal gesagt geht es dabei um die Frage, wie viel Baurecht ich auf einem Grundstück bekomme.** Ein Beispiel: Bei der Entwicklung des „Bee Free“ an der Rotkreuzstraße in Freising, unserem ersten Studentenwohnheim, überzeugten wir die Stadt unter anderem mithilfe unseres Gemeinschaftskonzepts davon, uns ein bisschen mehr Baurecht zu geben. So wurden es am Ende 67 Apartments. In Freising gibt es die ganzen Studiengänge rund um das Thema Agrikultur – Landschaftsarchitektur, Brauereiwesen, die Blumenschule. Deshalb haben wir Bausteine rund um das Thema Urban Gardening

entwickelt und statt riesigen Kellerabteilen lieber eine Bar für die Gemeinschaft und einen Bierkeller ins Untergeschoss integriert. Wir haben die Kellerfläche unterm Strich also reduziert.

Sparidee: „Wir arbeiten nicht mehr mit Generalunternehmen“

Weitere Einsparmöglichkeiten?

Wir arbeiten mittlerweile nicht mehr mit Generalunternehmen (GU), sondern steuern die Einzelgaben selbst.

Das ist zeitraubend, personalintensiv und dennoch günstiger?

Grundsätzlich ja, denn der GU muss bei der Vergabe der Gewerke natürlich einen Aufschlag bis zu 25 Prozent berechnen. Und auch einen GU muss man steuern und begleiten. Das heißt, ich brauche dennoch einen Bauleiter, der draußen unterwegs ist. Natürlich haben wir ohne GU mehr Arbeit: Ausschreibungen machen, Verhandlungen führen, Vergabegespräche ins Ziel bringen. Aber bei der Gelegenheit können wir selbst auch viele Potenziale zum Senken der Baukosten heben.

„Gute Qualität und schlaue Planung müssen nicht teuer sein“

Was erforderlich ist, weil Sie bei Baustoffen, siehe Holz, eher teurer unterwegs sind.

Wir sind da nicht immer unbedingt teurer, wenn wir zum Beispiel den Baustoff Stahl mitdenken. **Stahl ist sehr teuer, die Preise dafür sind extrem volatil, also versuchen wir, so stahllarm wie möglich zu bauen.** Unterm Strich bin ich davon überzeugt, dass gute Qualität und schlaue Planung nicht unbedingt teuer sein müssen.

Heißt schlau auch einfach kleiner? Also weniger Quadratmeter je Wohnung, zum Beispiel?

Das kann es bedeuten. Wir bauen eher kompakte, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 Quadratmetern Wohnfläche als eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern. **Wir versuchen, das Weniger an Wohnfläche mit einem Mehrwert durch vergleichsweise viel Gemeinschaftsflächen auszugleichen**, unter anderem für so etwas wie Urban Gardening oder Outdoor Kitchen.

„Solange ich die Dinge rechnen kann, mache ich das“

Ein unvermeidliches Thema in München ist die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon) 2021. Viele Bauträger sagen, mit der darin festgelegten Gefördertenquote von 60 Prozent der Wohnungen rechnet sich Wohnungsbau nicht. Wie ist das bei Ihnen?

Wir haben aktuell kein Projekt, für das ein Aufstellungsbeschluss vorliegt, der mit der Sobon 2021 umgeht. Allerdings haben wir einen gewissen Grundstücksvorrat und es kann sein, dass wir uns in Zukunft mit der dann gültigen Sobon auseinandersetzen werden. Grundsätzlich gilt auch dann: Solange ich die Dinge rechnen kann, mache ich das. Wenn sie nicht rechenbar sind, mache ich sie nicht. Allein schon deswegen, weil ich als Bauträger immer wirtschaftlich arbeiten muss, sonst finanziert mich keine Bank.

Ihre Prognose: Werden die Hürden der Sobon 2021 für Sienehmbar sein oder nicht?

Wahrscheinlich nur dann, wenn die Bebauungsdichte nach oben geschraubt werden kann.

Sobon 2021: „Man braucht eine deutlich höhere Geschossflächenzahl“

Also höher bauen?

Man braucht, vereinfacht gesagt, auf jeden Fall eine deutlich höhere Geschossflächenzahl. Anders wird es nicht gehen. **Grundsätzlich halte**



Wirtschaftliche Hotelimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.





Ihr Architekturstudium schärfte ihren Blick, sagt Hammer: Für Chancen, für Potenziale, auch für Herausforderungen

ich die Idee der Sobon übrigens für einen guten Ansatz. Die Logik dabei: Eigentümer vereinnahmen den auf ihrem Grundstück geschaffenen Mehrwert nicht allein, denn sie verursachen auch Kosten, etwa für Infrastruktur. Seit Beginn meiner Karriere und spätestens seit meinem Start als BHB-Geschäftsführerin vor elf Jahren gehört die Sobon für mich zum Standardvokabular. Das Problem der Aktualisierung 2021 bestand jedoch darin, dass sehr massiv an die Quoten herangegangen wurde. Darüber hätte man unter den damals geltenden Rahmenbedingungen zwar vielleicht noch diskutieren können, bei der seither geänderten Zinslandschaft, den gestiegenen Baukosten, der Immobilienkrise und den reduzierten Vermarktungsmöglichkeiten aber ist es nun unglaublich schwierig.

Funktioniert das System aus geförderten Wohnungen einerseits und frei finanzierten Wohnungen andererseits, die besonders teuer verkauft werden, damit sich das Gesamtprojekt noch rechnet, nicht mehr?

Das eigentliche Geschäftsmodell eines Bauträgers besteht darin, Eigentumswohnungen zu schaffen. **Wird ein Projekt über eine erhöhte Gefördertenquote unwirtschaftlicher, muss zwangsläufig eine andere Variable wirtschaftlicher werden.** Im Falle der Sobon müssten die frei finanzierten Wohnungen also noch teurer werden. Studien zur Sobon zeigen ja bereits, dass sich die obere Mittelschicht noch seltener Eigentum leisten kann. Und auch für Mieter wird es schwerer: Wer keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung hat, kann die Miete in neu gebauten Wohnungen oft nicht bezahlen. Statt starrer Vorgaben braucht es jetzt eine kontinuierliche Evaluierung – um flexibel steuern und dort anpassen zu können, wo Bauvorhaben ansonsten schlicht nicht realisierbar sind.

200 neue Wohnungen in Trudering – ganz ohne Sobon

Sie bauen an der Wasserburger Landstraße im Stadtteil Trudering 200 Wohnungen. Dort haben Sie kein Sobon-Thema?

Nein, dort haben wir ein Grundstück nach den Regeln des Paragraphen 34 Baugesetzbuch. Es muss also kein neues Baurecht geschaffen werden, sondern wir fügen uns sozusagen in die Bestandsbebauung ein – mitsamt einer freiwilligen Quote an geförderten Wohnungen. **Zu dem Projekt gehören neben den Wohnungen auch Einzelhandel und Gastronomie.**

Zertifizierung verrückt: Für ein „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) sind CO₂-intensive Tiefgaragen gut

Sie sprechen viel von Nachhaltigkeit, fallen mit ungewöhnlich farbenfrohen und künstlerisch anspruchsvollen Projektunterlagen auf, die ein buntes Leben widerspiegeln, doch auch bei BHB geht es um konkrete, quantifizierbare Standards. Sie bauen bevorzugt den Energiestandard KfW 40?

Das kann man so nicht sagen. Beim „Kleinod“ und auch beim „Mooritz“ bauen wir KfW 40, aber **ansonsten sind wir meist in der Energieklasse A unterwegs, also irgendwo zwischen KfW 40 und KfW 55. Dann bekommen unsere Kunden bessere Finanzierungsbedingungen.** KfW 40 bedeutet übrigens nicht unbedingt, dass da Lüftungstechnik eingebaut werden muss. Wir schaffen den Standard auch mit 42 Zentimeter dicken Ziegelwänden und Holzfassade. Apropos Standard: Da gibt es manchmal auch total abstruse Vorgaben. Nach den Kriterien für das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) wirkt es sich zum Beispiel positiv aus, wenn man eine Tiefgarage baut.

Ernsthaft?

Ja, ernsthaft. Das hat damit zu tun, dass die Heizkosten auf das komplette Gebäudevolumen gerechnet werden. Da eine Tiefgarage nicht beheizt wird, reduziert ihr Volumen die relativen Heizkosten fürs Gesamtgebäude. **Also wird der QNG-Standard mit Tiefgarage schneller erreicht als ohne. Klingt unlogisch, ist aber so.**

Hammer will BHB-Eigenbestand stark ausbauen

BHB ist ein Bauträger, der seit der Gründung im Jahr 1976 unter anderem rund 4000 Wohnungen entwickelt hat, den Großteil davon in München und Umgebung. Sie haben in Ihrer Unternehmensgruppe aber auch einen Eigenbestand an Immobilien. Wie groß ist der?

Er umfasst in Dresden und im Großraum München eine höhere zweistellige Zahl von Wohn- und Büroeinheiten sowie eine soziale Einrichtung.

Sie wollen den Eigenbestand massiv ausbauen?

Das ist mein erklärtes Ziel. So etwas dauert natürlich. **Die zirka 200 Wohnungen plus Einzelhandel und Gastronomie in Trudering werden wir behalten**, die 99 Apartments des „Mooritz“ sollen ebenfalls in unseren Bestand aufgenommen werden, an der Nietzschestraße in Milbertshofen errichten wir gerade 19 Wohnungen und wir haben noch die einstige Verleger-Villa im Stadtteil Solln.

Drei Kläger gegen Kita-Pläne in Sollner Villa

Aus dem Haus an der dortigen Beuerberger Straße wollen Sie eine Kindertagesstätte (Kita) machen, wogegen es Klagen gibt.

Wir haben seit November 2024 eine Baugenehmigung der Lokalkommission zur Umnutzung der Villa in eine Kita mit 86 Betreuungsplätzen. Leider verzögert sich der Umbau, weil drei Nachbarn gegen die Baugenehmigung klagen, und das, obwohl die Betreiberin der Kita „House for Kids“ diesen Nachbarn das Konzept bereits im August 2024 erläutert hatte. **Ein Gerichtstermin steht derzeit noch nicht fest.** Wir möchten unser Konzept für eine Kita allein schon wegen des großen Bedarfs an Betreuungsplätzen keinesfalls aufgeben. Aus unserer Sicht ist es sehr sinnvoll, an dem Standort diese Art von ge-

sellschaftlichem Mehrwert zu schaffen, statt die Villa für reine Wohnzwecke vorzusehen.

Gegen 80 von 100 Kitas wird erst mal geklagt

Die klagenden Nachbarn stören sich an befürchtigtem Lärm?

Das ist der Kern, wobei ich zum Thema Geräuschkulisse durch spielende Kinder nur sagen kann, dass eine Stadt nun mal Vielfalt und Zusammenleben auf begrenztem Raum bedeutet. **Urbanität setzt ein gewisses Maß an Toleranz und Solidarität voraus, indem zum Beispiel unterschiedliche Generationen einander Raum gewähren.** Kinder gehören zur Stadt, zumal eine Stadt ohne Kinder ihre Zukunft verliert.

Sind Klagen von Nachbarn gegen den Bau von Kitas Standard?

Die mit unserer Kita befasste Architektin Susanne Wiesmüller berichtet, dass rund 80 Prozent der etwa 100 von ihr begleiteten Kinderbetreuungseinrichtungen vor der Eröffnung infolge der Klage von Nachbarn ein Gerichtsverfahren überstehen mussten. Auch wenn die Rechtslage eindeutig ist und diese Klagen in der Regel scheitern, **werden Kitas durch die Verzögerungen und Kosten eines Gerichtsverfahrens immer wieder verhindert.**

Wenn keine Kita, dann eben Flüchtlingsunterkunft

Als Alternative erwägen Sie, die Villa als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen.

Ja, das ziehen wir in Betracht, weil wir für das Gebäude eine sinnvolle und sozial orientierte Nutzung anstreben. Ein Vorbescheid zur grundsätzlichen Zulässigkeit dieser Nutzung liegt bereits vor. **Vertiefende Planungen für eine Flüchtlingsunterkunft gibt es jedoch noch nicht, weil das Kita-Konzept weiterhin Vorrang für uns hat und wir daran glauben.** ■



IMMER DABEI ... 
MIT IHREM IMMOBILIENBRIEF MÜNCHEN

UNSER ANGEBOT BIS 31.12.2025



5 Anzeigen 1/3 Seite (210 x 100 mm)

für 6900,- € statt 8250,- € zzgl. MwSt

5 Anzeigen 1/4 Seite (210 x 75 mm)

für 5500,- € statt 6500,- € zzgl. MwSt

Anfragen und Buchungen: 0711 / 900 533 80

anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de • www.immobiliensbrief-muenchen.de

BHB-Unternehmensgruppe: Auswahl aktueller Bauprojekte in München und Umgebung

„Mooritz“, Gauting

Am Bahnweg 2 plant BHB den Bau von 99 Apartments, zum Teil sozial gefördert, für Auszubildende, Studenten und medizinisches Personal. Die Immobilie soll in Holzbauweise (Standard: KFN 40 QNG) errichtet werden. Zur Dämmung von Trennwänden kommen Paludibaustoffe (Schilf, Typha, Seggen) zum Einsatz. **Eine Tiefgarage gibt es nicht.**



Pilotprojekt für den Gebäudetyp E: Das „Mooritz“

Die Auslegung der Baupläne ist abgeschlossen, aktuell erfolgt die Auswertung der Ergebnisse. Das „Mooritz“ ist eines von 19 Pilotprojekten Bayerns zum Gebäudetyp E. Die Technische Universität München begleitet das Projekt wissenschaftlich. BHB will die Immobilie im Eigenbestand behalten.

„Futura“, Garching-Hochbrück

Unter der Adresse Keltenweg 6 entstehen im ersten Bauabschnitt 120 Wohnungen, von denen 39 vergünstigt an Ortsansässige gehen sollen. Gebaut wird unter anderem mit CO₂-neutralen Ziegeln, Re-



Im ersten Bauabschnitt entstehen hier 120 Wohnungen

cycling-Beton und mit Stickstoff filterndem Putz. **Die Versorgung erfolgt unter anderem durch Geothermie.** Aktuell läuft der Vertrieb der Wohnungen. Im zweiten Bauabschnitt folgen 44 Wohnungen sowie rund 120 Serviced Apartments. **In Summe entstehen also +/- 284 Einheiten.**

„S'Platzl“, Grafing

Am Marktplatz 11a entstanden bis zum Herbst letzten Jahres 34 Wohnungen und drei Gewerbeflächen im Stil eines modernen Bauernhauses. Zum Konzept gehören verschiedene Begegnungsflächen. Derzeit läuft noch der Vertrieb weniger Wohnungen.

„Das Kleinod“, München-Riem

Riemer Straße 349 lautet die Adresse des Projekts, bei dem 38 Wohnungen zum Einzelverkauf entstehen. Verbaut werden CO₂-neutrale Ziegel, zum Energiekonzept gehört eine Photovoltaikanlage auf dem



Genius Loci: Alter Ortskern Riem und das städtische Gut

Dach. **Das Projekt wird voraussichtlich Ende 2025 fertig und hat die Energieklassen A+/KfW 40.**

„Berge“, München-Trudering

Auf dem Areal an der Wasserburger Landstraße 52–60 entstehen rund 200 Wohnungen, davon ein Teil sozial gefördert, ergänzt um Flächen für Einzelhandel und Gastronomie. Die Grundstücke werden nach den Regeln von § 34 BGB bebaut, es gibt keine Vorgaben durch die Sobon. BHB will den Komplex in den Eigenbestand übernehmen.

„Pearls“, München-Milbertshofen

BHB baut in der Nietzschesstraße 13 im Münchner Norden 19 Wohnungen. Das Objekt ist für den eigenen Bestand vorgesehen.

„Enzian“, München-Harthof

Das Genehmigungsverfahren für das Wohnungsbauprojekt im sogenannten BMW-Viertel läuft noch, sodass die Anzahl der Wohnungen, die dort entstehen sollen, noch nicht genau feststeht. Noch in diesem September soll der Bauantrag eingereicht werden. **Geplant sind bezugsfertige Apartments im nordischen Stil sowie diverse Formate für Begegnungen.** BHB verfolgt bei dem Bauvorhaben ein Schwammstadtkonzept mit Retentionsflächen. Die Apartments sind für den Einzelverkauf vorgesehen. ■

PROJEKTE

„Lovt Vibe“: Union Investment und Hines erhalten Baugenehmigung



Quelle: Lovt Vibe

Beim „Lovt Vibe“ geht es Ende des Jahres mit dem Bau los

Die Joint-Venture-Partner Union Investment Real Estate und Hines haben für die Büroprojektentwicklung „Lovt Vibe“ an der Rosenheimer Straße 145 am Rand des Münchner Werksviertels die Baugenehmigung erhalten. Die Beteiligten gehen somit davon aus, noch in diesem Jahr mit den Bauarbeiten an diesem Teil des Transformationsprojekts „Lovt Munich“ beginnen zu können. Als Generalunternehmer für den Bau des sieben Etagen hohen „Lovt Vibe“ wurde das Bauunternehmen Ed. Züblin mandatiert. Das Projekt auf einem gut 4000 m² großen Grundstück umfasst 16 000 m² Bruttogrundfläche für Büro- und Konferenznutzung. Zudem wird eine zweigeschossige Tiefgarage für 250 Autostellplätze gebaut. Hinzu kommen 260 Fahrradstellplätze. Die Fertigstellung des Projekts ist für das vierte Quartal 2027 geplant. Union Investment Real Estate und Hines hatten den ehemaligen Media-Works-Komplex im Frühjahr 2021 erworben. Die Bestandsflächen werden revitalisiert, das „Lovt Vibe“ ist ein ergänzender Neubau. So werden aus zuvor 96 000 m² künftig 127 000 m² Bruttogrundfläche. Das Investitionsvolumen für das Gesamtprojekt beläuft sich auf 1 Milliarde Euro ([Immobilienbrief München Nr. 26](#)).

Büschl gibt Großmarkthalle mangels Endinvestor auf, es sei denn ...

Die Grünwalder Büschl-Unternehmensgruppe gibt ihre bisherigen Pläne für eine 115 000 m² Bruttogrundfläche große neue Großmarkthalle an der Schäftlarnstraße im Münchner Stadtteil Sendling auf. Das Unternehmen teilte vergangene Woche zur Begründung mit: „Wir haben weltweit keinen Endinvestor gefunden, der das Vorhaben übernehmen und finanzieren will.“ Ob das Projekt damit tot ist, erscheint noch offen. „Wir haben vier Jahre intensiv geplant, eine hervorragende Lösung in Abstimmung mit den Händlern gefunden und hätten mit diesem baulich und architektonisch klugen Konzept alle Vorgaben und Wünsche erfüllt“, so Ralf Büschl, Beiratsvorsitzender der Büschl-Gruppe. Sodann bietet er an: „Die Stadt kann die Pläne jederzeit von uns übernehmen und selbst umsetzen, oder wir errichten den Großmarkt für die Stadt München.“ Dabei seien viele Lösungen, auch ein Mietmodell, denkbar. Zuletzt hatte die Hamburger Garbe-Gruppe Exklusivität für das Projekt erhalten, heißt es weiter. Das Unternehmen habe aber darauf bestanden, Baurecht für ein allgemeines Logistikzentrum zu erhalten. Ausschreibung und baurechtliche Möglichkeiten sähen allerdings „eine enge Zweckbestimmung für den Betrieb einer Großmarkthalle“ vor.

Urban Progress baut 76 Wohnungen in München-Laim



Visualisierung: Urban Progress

Sechs Etagen im Stil von N-V-O Architekten

Urban Progress hat für das Wohnungsbauprojekt „Friedn – Das Wohnwerk Laim“ an der Ecke Friedenheimer Straße/Agnes-Bernauer Straße im Münchner Stadtteil Laim die Grundsteinlegung gefeiert. Auf dem zuvor gewerblich genutzten Gelände sollen nach Plänen von N-V-O Architekten in einem sechsstöckigen Gebäude 76 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen entstehen. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen vorgesehen. Die Energieversorgung der Immobilie erfolgt den Plänen zufolge durch Fernwärme, Grundwasserwärmepumpe und Photovoltaikanlage. Das „Friedn“ erreicht den Standard Effizienzhaus 40. Angestrebt werden zudem Zertifizierungen nach DGNB Gold und QNG Plus. Die Fertigstellung wird für Mitte 2027 erwartet.

Aufgefrischte Pläne für Wohnungsbau neben der Studentenstadt

Die Überlegungen, im Bereich der Münchner Studentenstadt im Stadtteil Schwabing-Freimann eine große Anzahl neuer Wohnungen zu bauen, werden nun offenbar wiederbelebt. In einem gemeinsamen Antrag bitten die Fraktionen der Rathauskoalition darum, die entsprechende Masterplanung wieder aufzunehmen und dabei insbesondere eine Überbauung des bestehenden Busbahnhofs sowie der Park+Ride-Flächen zu prüfen. Ziel sei es, dort ein urbanes Zentrum „Junges Wohnen und Arbeiten“ zu schaffen, das insbesondere von Auszubildenden und Studenten genutzt werde. Zusammen mit den Flächeneigentümern Stadtwerke München und Münchner Verkehrsgesellschaft solle „eine kooperative Planungsstrategie“ entwickelt werden. Die Antragsteller schlagen einen offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb für ein mögliches Wohnhochhaus im Bereich des Busbahnhofs vor. In dem Antrag heißt es weiter, „auf beiden Seiten der Ungererstraße bestehen Flächen mit erheblichem Entwicklungspotenzial“. Auf den Flächen des Studierendenwerks östlich der Ungererstraße gebe es bereits Überlegungen für Nachverdichtungen im Umfang von zusätzlich 1000 Wohnheimplätzen. Westlich der Ungererstraße könne auf den beschriebenen Flächen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

PROJEKTE

Bima baut 96 Wohnungen in Murnau am Staffelsee



Die bisherige Bima-Siedlung wird abgerissen und ersetzt durch mehr als dreimal so viele moderne Wohnungen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) wird auf ihrem Grundstück Reschstraße 8–22 in Murnau am Staffelsee (Landkreis Garmisch-Partenkirchen) neun Häuser mit zusammen 96 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen bauen. Die bislang auf dem Grundstück befindlichen, als überaltert geltenden 30 Wohnungen werden abgerissen. Zum Projekt gehört auch eine Tiefgarage mit 144 Stellplätzen. Der Baubeginn ist für Spätsommer 2026 vorgesehen, mit der Fertigstellung wird bis Ende 2028 gerechnet. Gebaut wird nach Plänen des Murnauer Büros Kottermair Rebholz Architekten. Die neuen Wohnungen sollen den Standard Effizienzhaus 40 haben.

Pläne für bis zu 261 Wohnungen in Schwabing liegen offen

Die Pläne zum Bau von 221 bis 261 Wohnungen, davon 88 bis 104 gefördert, im Westen des Münchner Stadtteils Schwabing kommen voran. Derzeit läuft die Beteiligung der Öffentlichkeit an den Plänen, die Umnutzungen, Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bei Gebäuden zwischen Saarstraße, Winzererstraße und Adams-Lehmann-Straße umfassen. Den Beschluss für die Baupläne hatte der Stadtrat bereits im Juli 2023 gefasst.

Generali bestätigt Umzug von Neuperlach ins Werksviertel

Generali Deutschland hat nun offiziell bestätigt, bis Ende 2028 mit seiner Konzernzentrale vom bisherigen Sitz am Adenauerring im Münchner Stadtteil Neuperlach in das neu entstehende Gebäude „Momenturm“ an der Rosenheimer Straße 139 am Rand des Münchner Werksviertel umzuziehen (*Immobilienbrief München Nr. 34*). Neben den 1400 Beschäftigten aus München sollen dort die 100 Mitarbeiter aus Augsburg unterkommen. Zudem sei daran gedacht, freie Flächen zu vermieten. Das „Momenturm“ biete Raum für 2000 Arbeitsplätze. Generali wird an dem neuen Standort 28 000 m² Bruttogrundfläche belegen. Der Versicherer hatte das Projekt über die Generali Real Estate für 150 Millionen Euro vom Entwickler Art-Invest Real Estate erworben. Über die Vermarktung des 41 000 m² Bruttogrundfläche großen bisherigen Unternehmenssitzes in Neuperlach werde „zu gegebener Zeit“ entschieden.

Entwürfe für sechs weitere Gebäude auf dem Lab Campus



Lab Campus: Entdecke die Möglichkeiten!

Für das erste von vier Quartieren auf der 26 Hektar großen Entwicklungsfläche Lab Campus an der Nordallee am Münchner Flughafen liegen nun die Entwürfe zu sechs weiteren Gebäuden vor. Nach den bereits vollständig vermieteten Gebäuden LAB 48 und LAB 52 sollen die sechs geplanten Immobilien LAB 47 bis LAB 60 für das sogenannte Pioneer Quarter eine Weiterentwicklung um Flächen für Firmensitze, Forschung und Showrooms ermöglichen. Zielgruppen sind sowohl internationale Konzerne als auch Scale-ups, noch weniger bekannte Unternehmen mit innovativen Geschäftsideen sowie Wissenschaft und Forschung. Die Entwürfe stammen von KCAP Architects & Planners.

Olching: Theune-Gruppe startet mit Spa-Bau für 80 Millionen Euro



Die Kölner Theune-Gruppe hat mit dem Bau ihres Projekts „Vabali Spa“ im Gewerbegebiet des Olchinger Ortsteils Geiselbullach begonnen. Auf dem mehr als 50 000 m² großen Areal investieren die Rheinländer 80 Millionen Euro in ihren nach Berlin, Düsseldorf und Hamburg nunmehr vierten Spa-Standort in Deutschland. Die

Anlage soll unter anderem 14 Saunen, vier Dampfbäder, zwei Pools und zwei Warmwasserbecken umfassen. Zum Projekt gehört auch ein Hotel mit 114 Zimmern und Suiten. Theune rechnet mit einer Bauzeit von etwa zwei Jahren. Mit der Errichtung ist unter anderem die Münchner Niederlassung der Firma Peter Gross Hochbau betraut.

UNTERNEHMEN

Swietelsky treibt Deutschlandgeschäft nun von München aus voran



Bereit (von links): Stephan Szep, Ronny Marquardt, Markus Braunsch

Das österreichische Hoch- und Tiefbauunternehmen Swietelsky hat in München eine Niederlassung eröffnet, um von dort aus sein Deutschlandgeschäft auszubauen. Der Münchner Zweig firmiert unter dem Namen Swietelsky Building Services & Maintenance und konzentriert sich auf das technische und bauliche Management von Bestandsimmobilien. Die von Markus Braunsch geleitete neue Niederlassung betreut Immobilien, insbesondere in den Assetklassen Büro, Logistik und Wohnen, bundesweit. Swietelsky, unter Österreichs Bauunternehmen die Nummer drei, machte zuletzt 15 % seines Umsatzes in Deutschland.

Blocher Partners eröffnet Büro in München mit Beck als Chef

Das Architektur- und Planungsunternehmen Blocher Partners, Stuttgart, hat in der Georgenstraße 22 im Münchner Stadtteil Schwabing erstmals ein Büro in der bayerischen Landeshauptstadt eröffnet. Die Niederlassung leitet der Architekt und Stadtplaner Florian Beck, der seit vielen Jahren auch als Dozent an der Technischen Universität München lehrt. Blocher kündigt an,



im Raum München in Kürze neue Wohn- und Büroprojekte zu begleiten.

LOB & PREIS

Preise für Projekte in Kissing, Giesing und Münchens Bahnhofsviertel



Preiswürdige Transformation eines Hauses in Kissing

Gleich drei Preise des German Design Council gehen in die Metropolregion München. Das Augsburger Architekturbüro LOTAA Architektur wurde für sein Projekt Sanierung, Umbau und Erweiterung eines Zweifamilienhauses aus den 1960er-Jahren zu einem energieeffizienten Mehrgenerationenhaus in Kissing (Landkreis Aichach-Friedberg) mit dem internationalen Iconic Award 2025 „Innovative Architecture“ ausgezeichnet. Accumulata gewann für das Projekt „The Stack“ an der Ecke Schwanthalerstraße/Goethestraße im Münchner Bahnhofsviertel gleich zwei Iconic Awards 2025: Den einen in der Kategorie „Architecture – Corporate“ für die Fassade und den anderen in der Preisklasse „Innovative Material“ für den Einsatz diverser nachhaltiger Baumaterialien. Der German Design Award 2025 in der Kategorie „Excellent Architecture“ ging für das 28 300 m² Bruttogrundfläche große Haus 28 auf dem Münchner Campus „Neue Balan“ im Stadtteil Giesing an die Allgemeine Südboden Grundbesitz. Das Haus stehe für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung, begründete die international besetzte Jury ihre Entscheidung.

DEALS

Freistaat will bisheriges Strafjustizzentrum verkaufen

Der Freistaat Bayern rückt von seinen Plänen ab, das alte Strafjustizzentrum in der Nymphenburger Straße 16 im Münchner Stadtteil Maxvorstadt in Eigenregie zu bezahlbaren Wohnungen umzubauen, sobald der für 2026 erwartete Umzug des Justizzentrums in den Neubau am Leonrodplatz vollzogen sein wird. Das Landeskabinett hat beschlossen, den Komplex zu verkaufen. Bauminister Christian Bernreiter erklärte dazu: „Es gibt

für den Staat bessere Möglichkeiten als das Gebäude in der Nymphenburger Straße, und auf die möchten wir uns konzentrieren. Mit den notwendigen Investitionen können wir mit unseren staatlichen Wohnungsbaugesellschaften an anderer Stelle im Ballungsraum München deutlich einfacher und auch deutlich mehr bezahlbare Wohnungen schaffen.“ Parallel dazu könne „im bestehenden Gebäude des alten Strafjus-

tizzentrums aus privater Initiative zusätzlicher Wohnraum entstehen, den allerdings nicht der Staat selbst entwickelt“. Dabei sei „die reine Schaffung von Luxuswohnungen“ keine Option. Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter forderte daraufhin Ministerpräsident Markus Söder in einem offenen Schreiben dazu auf, „den geplanten Verkauf zu stoppen“. Zugleich äußerte er seine Erwartung, der Freistaat solle

die Machbarkeitsstudie, die die Landesregierung zur Entwicklung des Geländes in Auftrag gegeben hatte, zu veröffentlichen. Reiter mahnt in seinem Schreiben, ein Verkauf „würde bedeuten, dass der Freistaat eine seiner letzten großen verfügbaren innerstädtischen Flächen aus der Hand“ gebe, „ohne die Möglichkeit, aktiv Einfluss auf die Schaffung dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums zu nehmen“.

VERMIETUNGEN

Unterschleißheim: B&B Hotel pachtet vorheriges Bürohaus



Am Bürostandort Lohhof in Unterschleißheim (Landkreis München) wird es künftig anstelle von 3400 m² leer stehenden Büroflächen ein B&B Hotel mit 93 Zimmern geben. Der zwischen der französischen Hotelkette und Union Investment Real Estate geschlossene

Pachtvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Nachdem die Deutsche Pfandbriefbank 2019 ausgezogen war, fand sich kein Büronachmieter. Nunmehr investiert der offene Publikums-Immobilienfonds Uniimmo Europa von Union Investment Real Estate, dem der Komplex gehört, 9,6 Millionen Euro in die Transformation zum Hotel. Der Bauantrag wird derzeit vorbereitet. Die Übergabe der Flächen an B&B ist für das dritte Quartal 2027 geplant. Das flughafennahe Hotel wird über 50 Tiefgaragenplätze verfügen. Den Pachtvertrag vermittelte Alexander Zahrt von der Deal Manufaktur.

New Flag belegt Logistikneubau in Pfaffenhofen an der Ilm



Die Intaurus-Unternehmensgruppe, Dachau, meldet die Fertigstellung des 12 500 m² Mietfläche messenden Logistikprojekts „Coreport“ an der Schäfflerstraße in Pfaffenhofen an der Ilm. Die im Gewerbegebiet Kuglhof gelegene Immobilie, in die Intaurus nach Informationen des Immobilienbrief München mehr als 20 Millionen Euro investiert hat ([Immobilienbrief München Nr. 17](#)), wird komplett vom Münchner Handelsunternehmen New Flag genutzt. Realogis hatte den Mietvertrag vermittelt.

AAMG mietet 12 000 m² frühere Lilium-Flächen in Oberpfaffenhofen

Die europäische Industrie- und Investmentholding Ambitious Air Mobility Group (AAMG) hat zusammen mit Partnern wesentliche Hallenflächen am Flughafen Oberpfaffenhofen (Landkreis Starnberg) angemietet. Nach Informationen des Immobilienbrief München geht es dabei um rund 12 000 m² Bruttogrundfläche. An dem Standort war zuvor das Flugtaxiunternehmen Lilium ansässig, das in die Insolvenz rutschte. AAMG betont, mit der Anmietung sei sichergestellt, dass das Lilium-Projekt fortgeführt werden könne. Laut „Wirtschaftswoche“ wird überdies das Münchner E-Flugzeug-Start-up Vaeridion ein zuvor von Lilium genutztes Gebäude am Flughafen Oberpfaffenhofen nutzen.

Spire Global nutzt 1200 m² im Taufkirchener „Cube“



Das Luft- und Raumfahrtunternehmen Spire Global hat im Taufkirchener Bürogebäude „Cube“ 1200 m² Büro- und Light-Industrial-Fläche angemietet. Vermieter sind Catella Investment Management und die KVG-Plattform Catella Real Estate. Catella hatte das „Cube“ 2014 für den Fonds „Immo Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland“ erworben. Den Mietvertrag an Spire Global vermittelte Igenus Immobilien.

Jobcenter Augsburger Land belegt 2200 m² im Deuter Park



Das Jobcenter Augsburger Land zieht in den Augsburger Deuter Park. Ab Herbst 2026 belegt es in der Gubener Straße 39 Büroflächen im Umfang von 2200 m², die bislang vom Labordienstleister Synlab genutzt werden. Der Augsburger Makler Kragler Immobilien vermittelte.

Zvoove mietet 1000 m² im „M-Yard“

Die Grünwalder Fidcap-Gruppe hat im Büroobjekt „M-Yard“ des „M-Quartier München“ an der Gmunder Straße im Stadtteil Obersendling 1000 m² Bruttogrundfläche an die Zvoove Group vermietet. Zvoove ist ein Anbieter von Software- und KI-Lösungen für die Zeitarbeits-, Sicherheits- und Reinigungsbranche in Europa. Fidcap fungiert beim „M-Yard“ als Eigentümer sowie als Asset-, Property- und Facilitymanager.

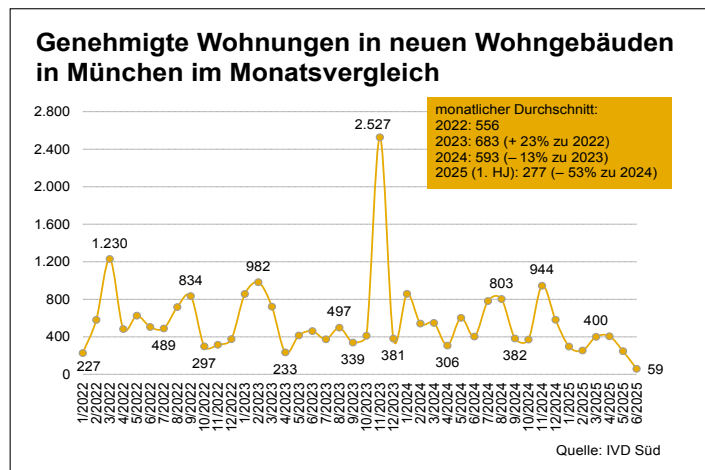
Pentarc bezieht die letzten 500 m² im „Herzog Max“

Das Revitalisierungsprojekt „Herzog Max“ an der Ecke Neuhauser Straße 20/Herzog-Max-Straße 4 am Münchner Stachus ist nun voll vermietet. Die letzten 500 m² Bruttogrundfläche belegt die Patent- und IP-Rechtskanzlei Pentarc. Die Immobilie gehört der zur Finck-Gruppe gehörenden Euro Real Estate. Hauptmieter mit 9600 m² der insgesamt 14 000 m² ist die Max-Planck-Gesellschaft ([Immobilienbrief München Nr. 35](#)).

MARKTBERICHTE

Absturz bei Genehmigungen, aber Rekord für Aigner Immobilien

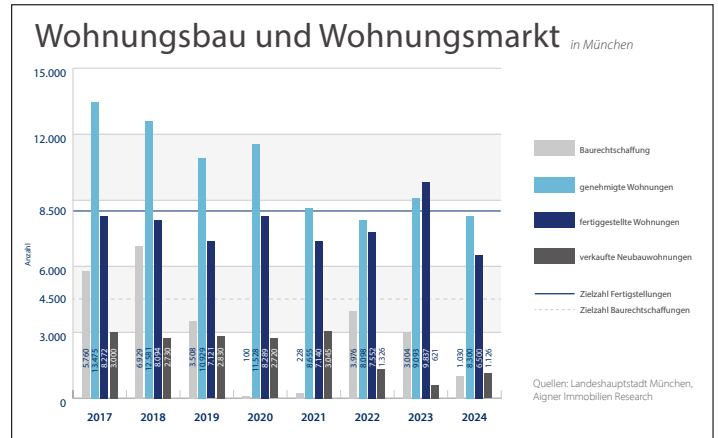
Aigner Immobilien und das Marktforschungsinstitut des IVD Süd berichten in ihren aktuellen Erhebungen zum Münchner Wohnungsmarkt von überwiegend schwachen Zahlen. So schlägt Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, wegen der in diesem Jahr stark zurückgegangenen Genehmigungszahlen Alarm. „Im Schnitt der ersten Jahreshälfte wurde monatlich nur für 280 neue Wohnungen eine Baufreigabe erteilt“, sagt er. „Die Genehmigungszahlen haben sich somit im Vergleich zum Vorjahresniveau mehr als halbiert.“



Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in München rutschte im ersten Halbjahr 2025 in den Keller

Im aktuellen Münchner Immobilienmarktbericht 2025/2026 hat Aigner Immobilien neben Zahlen des Gutachterausschusses (*Immobilienbrief München Nr. 34*) auch eigene Erhebungen untergebracht. In Bezug auf den Wohnungsbau in München im Jahr 2024 kommt der Report zu einem ernüchternden Ergebnis. „Die Errichtung von neuem Wohnraum kommt nicht voran“, schreibt Aigner. Damit meint das Maklerhaus nicht nur den Rückgang der Zahl der Fertigstellungen gegenüber 2023 um 34 % auf 6500, sondern auch das starke Minus von 66 % auf nur noch 1030 in Bezug auf die Baurechtschaffungen für Wohnungen. „Das selbst auferlegte Ziel, pro Jahr Baurecht für 4500 Wohnungen zu schaffen, konnte nicht erreicht werden“, stellt Aigner fest.

Ein Blick in die eigenen Daten von Aigner Immobilien zeigt: 56 % der Wohnungskäufer erwarben ihre Immobilie 2024 zur Eigennutzung. Bei 44 % der Käufe traten Kapitalanleger auf. 27 % der Käufer waren Selbstzahler, 73 % hatten eine Finanzierung dabei. Mehr als 9000 Interessenten schauten nach Wohnimmobilien für bis zu 500 000 Euro, gut 7500 nach solchen für > 500 000 bis 750 000 Euro, über 9700 nach Wohnimmobilien in der Preisklasse > 750 000 bis 1,5 Millionen Euro, während sich mehr als 4800 Kaufinteressierte in der Größenordnung > 1,5 Millionen Euro umtaten.



Preisentwicklung von Wohnbauland – gesamt*

Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr	Jahr	Index	Änderung zum Vorjahr
2005	100,0		2015	226,9	+ 12,0 %
2006	104,0	+ 4,0 %	2016	263,2	+ 16,0 %
2007	109,2	+ 5,0 %	2017	302,7	+ 15,0 %
2008	114,6	+ 5,0 %	2018	336,0	+ 11,0 %
2009	115,2	+ 0,5 %	2019	362,9	+ 8,0 %
2010	126,7	+ 10,0 %	2020	379,2	+ 4,5 %
2011	139,4	+ 10,0 %	2021	424,7	+ 12,0 %
2012	164,5	+ 18,0 %	2022	429,2	+ 1,0 %
2013	185,9	+ 13,0 %	2023	342,5	- 20,0 %
2014	202,6	+ 9,0 %	2024	318,9	- 7,0 %

* Individuelles Wohnbauland und Geschosswohnbauland, ohne Innenstadtlagen
Quelle: Jahresbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

(Index: Basis 2005 = 100)

München = Stadt der Extreme: Sehr wenig Baurechtschaffung und sehr teures Wohnbauland

Wohnbauland mehr als dreimal so teuer wie 2005

Die Preise für Wohnbauland gaben im vergangenen Jahr zum zweiten Mal in Folge nach, allerdings nicht mehr so stark wie 2023. Dennoch steht der Preisindex für Münchner Wohnbauland im Vergleich zum Basisjahr 2005 (100 Punkte) mit nunmehr 318,9 Punkten noch immer bei mehr als dem Dreifachen. Das erste Halbjahr 2025 lief nach Einschätzung von Aigner Immobilien in eigener Sache „sehr gut“. „Wir konnten unsere starken Zahlen aus dem Vorjahr im ersten Halbjahr 2025 in fast allen Bereichen steigern“, sagt Geschäftsführer Thomas Aigner. „Die Anzahl unserer vermittelten Verträge ist um 7 % gestiegen, die Nachfrage sogar um 15 %.“ Co-Geschäftsführerin Jenny Steinbeiß spricht mit Blick auf rund 300 Verkaufsmandate von einem Auftragsrekord.

Den Münchner Immobilienmarktbericht 2025/2026 finden Sie auf der Website des Immobilienbrief München unter www.immobilienbrief-muenchen.de/reports.

A3-Marktreport 2025 auf der Website des Immobilienbrief München

Die neunte Ausgabe des A3-Immobilienmarktreports bringt es nach den Worten von Oliver Rohr, Bereichsleiter Büro- und Gewerbeimmobilien bei Bulwiengesa, an den Tag: Das Wohnsegment sei im Vergleich zu anderen Assetklassen klarer Gewinner des Jahres 2024. 1200 fertiggestellte Wohnungen bedeuteten gegenüber dem Vorjahr ein Plus von einem Drittel (*Immobilienbrief München Nr. 35*).

Der Büromarkt bleibe hingegen das Schlusslicht. Auch der Augsburger Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien habe sich nur verhalten entwickelt. Das Investmentgeschäft blieb schwach, doch Rohr sieht nunmehr erste Erholungsanzeichen.

Den A3-Immobilienmarktreport 2025 finden Sie auf der Website des Immobilienbrief München unter www.immobilienbrief-muenchen.de/reports.

MARKT

Region München: Viele energieeffiziente Wohnungen im Angebot

Nach einer Erhebung für den Postbank-Wohnatlas 2025 zählen viele Kreise in der Metropolregion München zu denjenigen, in denen im vergangenen Jahr vergleichsweise viele Eigentumswohnungen mit den besseren Energieeffizienzklassen A+ bis D angeboten wurden. Das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) erfasste die bundesweit angebotenen Eigentumswohnungen, bei denen eine Energieeffizienzklasse angegeben war. Ergebnis: In bundesweit 39 Regionen, darunter viele in Südbayern, lag der Anteil der Wohnungen mit Energieeffizienzklasse A+ bis D bei mindestens 40 %. In der Metropolregion führten unter den zwölf Stadt- und Landkreisen dieser Gruppe die Kreise Ostallgäu (46,7 %) und Landsberg am Lech (46,2 %) das Feld an. Die Landeshauptstadt München zählt mit einem Anteil von 36,2 % zwar nicht zur Spitzengruppe, aber die Preisdifferenz zwischen Wohnungen dieser Art zu denen mit den schwächeren Energieeffizienzklassen E bis H lag 2024 mit durchschnittlich 2256 Euro/m² vergleichsweise hoch. Konkret beziffert der Postbank-Wohnatlas die energieeffizienteren Angebote in München im Schnitt auf 9672 Euro/m² und die Wohnungen mit schlechtem Energiestandard auf 7416 Euro/m².

Internationale Unternehmen mieten 30 % von Münchens Büroflächen

30 % der seit dem Jahr 2000 in München von Privatunternehmen angemieteten Büroflächen entfallen auf internationale Unternehmen mit Hauptsitz im Ausland. Das geht aus einer Erhebung von JLL für die sieben größten deutschen Städte hervor. Zum Vergleich: Für Düsseldorf errechnete JLL einen Anteil von 42 %, für Frankfurt einen von 36 %. In Berlin, Hamburg, Köln und Stuttgart liegt der Anteil der seit 2000 von internationalen Akteuren angemieteten Büroflächen zwischen 11 % und 26 %. In Bezug auf München stellt JLL fest: „Die bayerische Landeshauptstadt zieht vor allem Technologie- und Industrieunternehmen an.“

Seniorenimmobilien in der Metropolregion München

Straßlach-Dingharting, Landshut & Co.: Worauf es beim Seniorenwohnen ankommt

Der Bedarf an Seniorenwohnungen mit oder ohne Pflegeangebot ist bundesweit, in Bayern und auch in der Metropolregion München weitaus größer als das Angebot. Im jüngsten Jahresreport des Beratungsunternehmens Immotiss Care wird der Bedarf an solchen Wohnungen in Bayern auf 111 000 Einheiten beziffert, das Angebot hingegen nur auf 55 000 solcher Wohnungen. „Seniorenwohnungen gelten oft als weniger lukrativ als klassische Miet- oder Eigentumswohnungen“, erklärt Thomas Beyerle, Immobilienmarktforscher und Professor im Bereich Betriebswirtschaft für Bau und Immobilien an der Hochschule Biberach, die Diskrepanz. Den größten Bedarf an Seniorenwohnungen in der Metropolregion sieht er im Münchner Speckgürtel, insbesondere in den Räumen Freising, Landsberg am Lech, Rosenheim/Bad Aibling und Weilheim. Der Immobilienbrief München hat sich zwei aktuelle Projekte in der Region genauer angesehen.



Noch steht vom Projekt „Esterholtz Living Resort“ nichts, aber 70 Prozent der Wohnungen sind bereits verkauft

In Straßlach-Dingharting (Landkreis München) entwickelt die zur Sitoa-Gruppe gehörende Sitoa Development die Seniorenwohnanlage „Esterholtz Living Resort“. Das Unternehmen ist in der Kommune bereits mit dem Ärztehaus Medicenter Süd sowie dem Bürogebäude Isarhoch Workresort präsent, in die es 60 Millionen Euro investiert hat. **Nun errichtet Sitoa am Marienweg 11 auf einem zuvor kommunalen Grundstück für rund 50 Millionen Euro ein auf die verschiedenen Bedürfnisse von Senioren abgestimmtes Gebäude mit 60 barrierefreien Eigentumswohnungen.** Sie verfügen über 30 bis 200 Quadratmeter Wohnfläche. „70 Prozent der Wohnungen sind bereits verkauft“, sagt Sitoa-Pressesprecherin Ute Hennekes. „Alle bisherigen Käufer kommen aus Straßlach-Dingharting, Grünwald und der näheren Umgebung.“ Ein Hinweis auf den großen Bedarf an solchen Wohnungsangeboten in der Region.

Mehr als 30 Mietinteressenten aus Straßlach und Umgebung

Die Käufer müssen noch bis April 2027 warten. Bis dahin soll „Esterholtz“ bezugsfertig sein. Der Verkauf der einzelnen Wohnungen erfolgt sowohl an Selbstnutzer als auch an Kapitalanleger. Für Letztgenannte ist eine Information wie diese von Belang: „Wir haben auf unserer Liste mehr als 30 Mietinteressenten, von denen die meisten aus Straßlach-Dingharting und einem Umkreis von fünf bis zehn Kilometern stammen“, so Hennekes.

Konzept schließt Conciergeservice, Spa und Reinigung ein

Die Kaufpreise liegen beispielsweise in Höhe von 439 000 Euro für eine 57 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung, bei 739 000 Euro für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 83 Quadratmetern oder bei

MARKT
Rosenheim:
**Wohnungsmieten steigen,
Neubaukaufpreise auch**

Die Preise für Wohnbaugrundstücke in Rosenheim sind trotz jüngster Rückgänge im Vergleich zum Frühjahr 2020 merklich gestiegen. Nach Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd legten die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser im Schnitt um 21 % zu. Eigentumswohnungen im Bestand kosteten im Frühjahr 2025 im Mittel 4270 Euro/m², Neubauwohnungen lagen bei 5830 Euro/m². Gegenüber Herbst 2024 blieben die Preise im Bestand stabil, die für Neubauten legten um 5 % zu. Im ersten Halbjahr 2025 konzentrierte sich die Käufernachfrage auf kleinere Zwei-Zimmerwohnungen und Apartments. Die Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen lagen im Frühjahr 2025 im Schnitt bei 14,30 Euro/m² (+0,7 % gegenüber Herbst 2024) und für Neubauten bei 16,50 Euro/m² (+3,1 %).

DEALS
**Maisach: Invesco kauft
51 000 m² Grundstück
für TTI-Expansion**

Invesco Real Estate hat für die Bayerische Versorgungskammer (BVK) und einen weiteren Investor ein 51 000 m² großes Grundstück erworben, das an seinen bestehenden Logistikstandort in Maisach-Gernlinden (Landkreis Fürstenfeldbruck) angrenzt. Mieter wird die zur Berkshire Hathaway-Gruppe gehörende TTI sein, die auf dem Nachbargrundstück bereits ihren Europasitz unterhält und dort Mieter eines von der BVK gemanagten Immobilienfondss ist. TTI verdoppelt mit den künftig zusätzlichen 35 700 m² Bruttogrundfläche seine Flächen in Maisach. Das Unternehmen unterzeichnete nun einen 15-jährigen Mietvertrag für die bisherigen und die künftigen Flächen. Es wurde bei der Erweiterung des Standorts von BNP Paribas Real Estate begleitet. Die Fertigstellung des Neubaus wird bis Ende 2026 erwartet. Ein Joint Venture aus MB Park Deutschland und Isarkies Wohn- und Gewerbegrund agiert als Servedeveloper, Bremer Stuttgart ist als Generalunternehmer eingesetzt.



Baustelle mit Aussicht: Am Marienweg in Straßlach-Dingharting wird noch bis Anfang 2027 gebaut

1 499 000 Euro für vier Zimmer, die sich auf mindestens 130 Quadratmeter Wohnfläche erstrecken. Terrasse, Balkon oder Dachterrasse sind immer dabei. Für einen Tiefgaragenplatz sind 40 000 Euro angesetzt. Das Angebot, das sich Interessenten gleich mit einkaufen, umfasst zum Beispiel einen Conciergeservice, der rund um die Uhr besetzt ist, die Nutzung des Spa-Bereichs und der Gemeinschaftsräume, diverse Veranstaltungen sowie die wöchentliche Reinigung der Wohnung. Leistungen wie Wäscheservice, Fahrdienste und Haustierbetreuung können hinzugebucht werden. **Die Mieten für die Wohnungen sind laut Sita noch nicht fix. Als erste Orientierungsgröße dienen etwa 1700 Euro für eine 33 Quadratmeter große Ein-Zimmer-Wohnung inklusive Servicepauschale**, die die genannten Angebote (Concierge, Spa, Gemeinschaftsräume et cetera) umfasst.

„Die Hausverwaltung werden wir beim ‚Esterholtz‘ selbst machen“

Ute Hennekes, Pressesprecherin Sita



„Wir versuchen dafür zu sorgen, dass die Leute nicht vereinsamen“

„Wir bedienen mit dem Konzept die ganz unterschiedlichen Bedürfnisse von Senioren“, sagt Hennekes. „Manche legen großen Wert auf ein Schwimmbad, um fit zu bleiben, andere wollen gar nichts mehr tun und wissen jede Art Service zu schätzen und wieder andere suchen einfach eine Lösung dafür, im fortgeschrittenen Alter gut zu wohnen und bei Bedarf Pflegeleistungen nutzen zu können.“ Die Altersgruppe der Interessenten reiche von 60 bis 85 Jahren. „Mit dem Projekt versuchen wir, die unterschiedlichen Bedürfnisse aufzugreifen und ganz nebenbei dafür zu sorgen, dass die Leute nicht vereinsamen.“ Die Versorgung der Bewohner mit Pflegedienstleistungen sei „bis zu einem hohen Pflegegrad“ gewährleistet, „sodass Bewohner lange in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können“. Zum Konzept gehören obendrein Plätze für Tagespflege.

Hennekes zufolge wird es „eine digitale Lösung für Informationen und für Bestellungen“ geben. Als Beispiele nennt sie „Wetterdienst, Wochenprogramm, Buchung von Friseur-, Kosmetik- oder Massageterminen, Room-Service und Tischreservierungen“. Projektleiterin Anna Held betont: „Eine der größten Herausforderungen bestand darin, ein Betriebskonzept zu entwickeln, das wirtschaftliche Stabilität mit den Bedürfnissen der Senioren verbindet.“ Ihre Beobachtung: „Senior-Living-Konzepte sind in Deutschland nach wie vor eine anspruchsvolle Aufgabe.“ Hingegen lobt sie die Zusammenarbeit mit der Kommune. „Eine verlässliche Vertrauensbasis zwischen Projektentwickler und Gemeinde beschleunigt die erforderlichen Abstimmungen und schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten.“

PERSONEN

Kaiser wechselt von Apollo zu Marienburg Real Estate

Tobias Kaiser ist von Apollo zum Münchner Assetmanager und Pro-



Quelle: Marienburg Real Estate

jektentwickler Marienburg Real Estate gewechselt. Der 44-Jährige bekleidet auch bei seinem neuen Arbeitgeber die Position des Assetmanagement-Chefs. Kaiser verantwortet von München aus das gesamte Immobilienportfolio von Marienburg, das sich auf mehr als 1 Milliarde Euro summiert.

Ex-Stadtparkassenchef Fleischer rückt in Beirat von Wöhr + Bauer

Der Münchner Projektentwickler Wöhr + Bauer hat seinen Beirat mit Ralf Fleischer auf sechs Personen erweitert.



Quelle: Markus Schlaf

Fleischer war gut elf Jahre Vorstandsvorsitzender der Stadtparkasse München und schied dort Ende April 2025 aus. Unter dem Vorsitz von Klaus Kirchberger gehören dem Beirat zudem Jürgen Büllesbach, Arwed Fischer, Barbara A. Knoflach und Gereon Mertens an.



Quelle: Sitoa

Die Seniorenwohnanlage ist die dritte Immobilie von Sitoa in Straßlach-Dingharting

Experte Beyerle: „Die Einstiegskosten sind erst einmal höher“

Dass Senior-Living-Konzepte anspruchsvoll sind, bestätigt Experte Beyerle, der nebenbei auch im Aufsichtsrat des Grünwalder Entwicklers Aviam sitzt. Aviam konzentriert sich auf Wohn- und Seniorenimmobilien. „Die Einstiegskosten sind in Summe erst einmal höher“, sagt er mit Blick auf Kriterien wie Aufzug, breitere Türen oder bodengleiche Duschen. Erst über eine hohe Zahl solcher Immobilien würde dieser Nachteil verschwinden. Diese Masse werde primär im Neubau entstehen müssen, weil sich Bestandsimmobilien häufig kaum wirtschaftlich barrierefrei umbauen ließen. **Generell, so fügt er hinzu, seien die im Bereich Seniorenwohnen vorhandenen Förderprogramme „begrenzt oder zu komplex“.**

„Bayern verlässt man nicht. Schon gar nicht im Alter“

Thomas Beyerle, BWL-Professor für Immobilien und Bau, Hochschule Biberach



Sitoa prüft Kooperation mit örtlichem Ärztehaus „Medicenter Süd“

Sitoa tritt bei dem Projekt in Straßlach-Dingharting, das per Fernwärme beheizt werden soll, nicht nur als Entwickler auf, sondern bleibt auch langfristig involviert. Hennekes: **„Die Hausverwaltung werden wir wie bei unseren bisherigen beiden Straßlacher Projekten Medicenter Süd und Isarhoch Workresort selbst machen, um die Qualität und Verlässlichkeit für die Bewohner langfristig sicherzustellen.“** Das Medicenter Süd hatte die Sitoa GmbH, die im Jahr 2012 von Daniela und Heiko Bonn als inhabergeführtes Family

**Schlüsselfertig bauen
Ihre Vision, unsere Mission**

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

ZECH

ZECH Bau SE
Niederlassung
Schlüsselfertigbau München
Machtfingerstr. 7
81379 München

Tel.: +49 89 288 543 0
info.sfbau.muenchen@
zechbau.de



zechbau.de/kontakt

PERSONEN

Neotares gewinnt Hoffmann als Managerin für Süddeutschland

Neotares Consult hat Ilka Hoffmann als Leiterin seiner Münchner Niederlassung gewonnen. Die 55-Jährige fungiert von dort aus als Managerin



Quelle: Neotares

für den süddeutschen Raum und ist für die strategische Weiterentwicklung, Teamführung sowie den Ausbau des Vertriebs- und Akquisitionsgeschäfts der Unternehmensberatung für die Konzeption neuer Arbeitswelten verantwortlich. Zu den vorherigen beruflichen Stationen Hoffmanns zählen CBRE, Design Offices und Signa.

Cushman & Wakefield holt Mohadjer und Loleit von JLL

Cushman & Wakefield hat für sein Münchner Büro Giw Mohadjer und Mirjam Loleit gewonnen. Beide wa-



Quelle: Cushman & Wakefield



Quelle: Cushman & Wakefield

ren zuvor viele Jahre bei JLL beschäftigt. Mohadjer hat die Position des Chefs im Bereich Wohnimmobilien-Investment München und Region Süd übernommen. Zum 1. Januar 2026 stößt Loleit als Director zum Team von Mohadjer.



Quelle: Eckpfeiler

6000 Euro pro Quadratmeter kosten die Seniorenapartments im Landshuter Projekt „Kupfereck“

Office gegründet worden war, im Jahr 2021 fertiggestellt. Es ist vollvermietet. Hennekes spricht mit Blick auf „Esterholt“ von Überlegungen zu „einem Konzept, das die Kooperation mit dem Ärztehaus vertieft“.

Das ebenfalls an der Gewerbestraße gelegene Bürogebäude Isarhoch Workresort wurde 2023 vollendet und ist derzeit zu 90 Prozent belegt. Sitoa hat dort seinen Sitz, unterhält zudem eine Dependence in Starnberg und beschäftigt 20 Mitarbeiter. **Im Großraum München hat das Unternehmen bislang etwa zehn Projekte verwirklicht.** Ein Schwerpunkt liegt auf Immobilien der sozialen Infrastruktur, wozu Sitoa neben den Themen Gesundheit und Senioren auch den Bereich Bildung zählt.

Eckpfeiler investiert 40 Millionen Euro in Projekt „Kupfereck“

Bereits fertiggestellt ist das von der Eckpfeiler Immobilien Gruppe, Pullach, für mehr als 40 Millionen Euro entwickelte Seniorenwohnquartier „Kupfereck“ an der Inneren Münchener Straße 49–53 in Landshut. Die auf dem zuvor gewerblich genutzten, 5100 Quadratmeter großen Axthalgelände entstandenen 92 barrierefreien Apartments summieren sich auf 6400 Quadratmeter Bruttogrundfläche. **„Aktuell ist über die Hälfte der Apartments verkauft oder verbindlich reserviert“, sagt Manuel Trinkgeld, „Kupfereck“-Projektleiter bei Eckpfeiler.** Das heißt, der Vertrieb läuft noch und betrifft Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit netto 23 bis 74 Quadratmetern Wohnfläche zuzüglich anteiligen Gemeinschaftsflächen, so dass in Summe etwa 43 bis 143 Quadratmeter vermarktet werden. Die Kaufpreise reichen von 268 500 bis 883 100 Euro. „Wir liegen bei zirka 6000 Euro pro Quadratmeter, bezogen auf die erworbene Gesamtfläche“, übersetzt Trinkgeld die Zahlen. **15 der 92 Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse von Menschen im Rollstuhl ausgerichtet,** bieten also zum Beispiel besonders viel Bewegungsradius und entsprechend eingerichtete Bäder.

„Eigennutzer und Kapitalanleger müssen sich um nichts kümmern“

Manuel Trinkgeld, Projektleiter Eckpfeiler Immobilien Gruppe



Aiutanda ist Generalmieter, Käufer können zurückmieten

Die Immobilie auf dem von Eckpfeiler 2020 erworbenen Grundstück, 600 Meter von der Altstadt und 200 Meter von der Isar entfernt gelegen, wurde nach Entwürfen von Felix + Jonas Architekten, München, errichtet. Sie hat den Energieeffizienzstandard KfW 40, wird mit Holzpellets beheizt, verfügt über eine Tiefgarage und weist diverse Gemeinschaftsflächen von einer Lounge bis zum **750 Quadratmeter großen Dachgarten mit Blick auf die Burg Trausnitz** auf. Betrieben wird sie von der bundesweit tätigen und in München ansässigen Aiutanda. Das heißt, Aiutanda hat das gesamte Gebäude von der Wohnungseigen-

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.



Alles barrierefrei: Keine Schwellen und breite Türen

tümergeinschaft für mindestens 25 Jahre angemietet und zahlt eine indexierte Miete. Eigentümer, die ihre Wohnung im „Kupfereck“ selbst nutzen wollen, mieten die Wohnung wieder zurück. Sie genießen ein bevorzugtes Belegungsrecht. **Die Kalkulation des Mietpreises obliegt dem Betreiber Aiutanda.**

„Man erwirbt also erst mal nur die Wohnung und entscheidet sich dann im Anschluss: Möchte ich nur Kapitalanleger sein oder auch mieten und entsprechende Services in Anspruch nehmen“, erklärt Trinkgeld. Unterm Strich sei das für die Bewohner günstiger als All-inclusive-Konzepte klassischer Altersheime. **Aiutanda betreibt die Tagespflege mit 40 Plätzen im Erdgeschoss ebenso wie das Pflegeangebot für die festen Bewohner des Hauses.** Eckpfeiler wird dem Projekt in den nächsten Jahren einzig in baulichen Dingen verbunden bleiben.

Barrierefreiheit allüberall als besondere Herausforderung

Das „Kupfereck“ ist das erste Seniorenprojekt, das Eckpfeiler entwickelt hat. Trinkgeld nennt im Vergleich zu anderen Immobilien den Anspruch der Barrierefreiheit als besondere Herausforderung. „Jeder Zugang, jeder Balkon, jeder Dachgarten kann komplett ohne Barrieren begangen und mit Rollator oder Rollstuhl befahren werden“, sagt er. „Alle Wohnungen sind so ausgelegt, dass die Pflege für die Personen, die darin wohnen, aber auch für die Pfleger möglichst einfach stattfinden kann.“ Zur Standardausrüstung gehört ein Alarmknopf, der mit der Einsatzzentrale im Haus verbunden ist. Diese ist rund um die Uhr besetzt. „Mit dem ‚Kupfereck‘ haben wir einen Ort geschaffen, der den Wunsch vieler Seniorinnen und Senioren nach eigenständigem Leben mit der Möglichkeit vereint, bei Bedarf auf professionelle Hilfe zurückzugreifen“, so Trinkgeld. **Nach der Premiere in der Disziplin Seniorenwohnen beim „Kupfereck“ kündigt Trinkgeld an, diese Nutzungsart werde „künftig in jeder Quartiersentwicklung von Eckpfeiler eine wichtige Rolle“ spielen.**

„Senioren ziehen grundsätzlich nicht weit weg“

Experte Beyerle sieht im Bereich Seniorenimmobilien den größten Bedarf bei barrierefreien oder -armen Wohnungen mit der Option auf zusätzliche Serviceangebote. „Diese Nachfrage basiert auf dem Wunsch: Ich möchte mich räumlich verkleinern, bin aber noch weitgehend fit.“ **Unternehmen der Immobilienwirtschaft empfiehlt er, stärker mit der Zielgruppe zu kommunizieren, um herauszufinden, was für ältere Menschen wirklich wichtig sei.**

Beyerle zufolge steigt die Zahl der Senioren zwar generell kontinuierlich, besonders stark aber in ländlichen Regionen Bayerns. Ein Hinweis darauf, dass solche Projekte nicht nur in Ballungsräume gehörten, sondern ganz im Gegenteil insbesondere in die Fläche. „Man kann es nicht oft genug sagen“, so der Professor, „Senioren ziehen grundsätzlich nicht weit weg.“ **Die Angebote für Seniorenwohnen sollten also „möglichst wohnortnah sein mit sozialer Infrastruktur wie Ärzten, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten oder Begegnungsräumen“.** ■