

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Interview mit

Oliver Vogt, Wöhr + Bauer

- Wie die aktuellen Münchner Projekte laufen
- Wofür die Zahl 24 beim „Falckenberg-Ensemble“ steht
- Wieso spekulativer Bürobau sinnvoll ist
- Was Büroflächen am Frankfurter Ring kosten
- Warum Wöhr + Bauer derzeit mehr im Bestand hält

Seite 9

Projekte I

- Taufkirchen: Fortschritte beim „Quartier am Bahnhof“

Seite 10

Projekte II

- Baubeginn beim „Heaven“

Seite 11

Projekte III

- Ottobrunn: „The Nest“ kommt voran
- Aviam baut für 40 Millionen Euro
- 2700 Wohnungen in Trudering

Seite 12

Standort

- Augsburgs Staatstheater im Steuerzahler-Schwarzbuch

Seite 13

Immobilienmarkt München

- Transaktionsvolumen bricht ein
- Weniger Bürovermietungen
- Hoffen aufs vierte Quartal
- Bürospitzenmiete steigt weiter

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Manche Personalien gibt es nicht erst auf der Expo Real, sondern schon am Tag davor. Da tat **Markus Trost**, bis Sommer JLL-München-Chef, auf einem der üblichen Kanäle in eigener Sache kund, er werde im Januar 2026 „als Partner im Bereich Deal Advisory“ bei KPMG starten. Arbeitsorttechnisch bedeutet das künftig „Optineo“ im Münchner Werksviertel statt Ludwigpalais wenige Schritte nördlich des „Schumann’s“ am Hofgarten.



Apropos Expo Real: **Die Messe, die sich einst auf Gewerbeimmobilien konzentrierte, kümmert(e) sich diesmal so intensiv um Wohnimmobilien wie nie zuvor.** Veranstalter Messe München schaffte erstmals ein eigenes Forum namens „Flexible Housing“. Damit trug er zweierlei Rechnung: Erstens dem Dauerzustand, dass hierzulande trotz aller runden Tische, Regierungswechsel, wechselnden Förderprogramme und Sonntagsreden zumindest in den angesagten Städten weiterhin viel zu wenige Wohnungen gebaut werden. **251 900, so viele waren es deutschlandweit 2024, sind eben weder 300 000 noch 400 000.**

Zweitens dem massiv gestiegenen Interesse von Investoren, ihr Geld statt in Büros und Shoppingcenter lieber in Wohnungen zu stecken – ganz gleich, ob in frei finanzierte, geförderte, in Wohnungen für Studenten, Auszubildende oder Senioren. Hauptsache Wohnen.

Dass in diesem Sektor in der Metropolregion München eindeutig mehr als nichts passiert, zeigen die zahlreichen Quartierspläne, Richtfeste und Grundsteinlegungen. So finden Sie in dieser Ausgabe des Immobilienbrief München unter anderem Nachrichten zu Plänen für 2700 Wohnungen in Trudering, Platz für bis zu 2000 Menschen in Taufkirchen und gut 750 Wohnungen von Bayernheim und Stadibau in Geretsried und Harlaching. **Patrizia fand obendrein heraus, dass München in Europa der fünft-attraktivste Standort für Investitionen in Wohnimmobilien ist.** Nur London, Paris, Zürich und Berlin schneiden in dem Ranking besser ab.

Doch so sehr Wohnen derzeit im Mittelpunkt vieler Gespräche von Immobilienprofis steht: Es kommen vermutlich auch wieder andere Zeiten. **Oliver Vogt, Geschäftsführer bei Wöhr + Bauer, erklärt im Gespräch mit dem Immobilienbrief München, dass weiterhin auch Büroimmobilien, Parkhäuser, gemischt genutzte Objekte und womöglich auch ein Schulcampus funktionieren können.** Hätte nicht schon eine schwedische Kette für Möbel und Klimbim den Spruch gekapert, wäre an dieser Stelle mit dem Anspruch der Originalität dieser Satz fällig: **Entdecke die Möglichkeiten!**

Es grüßt Sie ganz herzlich mit besten Wünschen an Sie, die Expo Real 2025 gut zu überstehen oder – vielleicht noch besser – schon überstanden zu haben!

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur





Oliver Vogt: „Wir sind wie ein Family Office unterwegs und arbeiten mit eigenem Geld“

„Am Frankfurter Ring finden Sie kaum richtig gute Büroimmobilien“

Wer sich mit Parkhäusern und Tiefgaragen auskennt, ist bei Projektentwicklungen im Vorteil. Wenn auch 24 Meter unter der Erde noch geparkt werden soll, wie beim Projekt „Falckenberg-Ensemble“ in der Münchner Altstadt, erst recht. Nur der Bau der zweiten Stammstrecke ist jenseits des Dreiecks Neuturmstraße, Hildegardstraße und Hochbrückenstraße in dieser Liga unterwegs. Dort geht es am Marienhof bis auf 25 Meter hinunter. In solchen Tiefen ist der Projektentwickler, Investor und künftig auch immer öfter Asset-Manager Wöhr + Bauer ebenso zu Hause wie im 65 Meter hohen „Optineo“, dem Headquarter von KPMG im Münchner Werksviertel. Ohnehin fällt das Unternehmen auf, etwa mit dem aktuellen Projektentwicklungsvolumen von mehr als 1 Milliarde Euro. Grund genug, sich mit Oliver Vogt zu treffen, der schon 22 Jahre und neun Monate bei Wöhr + Bauer in Diensten steht und 2022 als Co-Geschäftsführer an die Seite von Wolfgang Roeck rückte.

Themen gibt es genug. Neben längst zum Münchner Inventar gehörenden Immobilien wie dem „Angerhof“, dem „Tower Riem“, dem „H2O München“ und dem 2023 fertiggestellten „Optineo“ gibt es in München und Umgebung drei große laufende Projekte. Das prominenteste davon ist das „Falckenberg-Ensemble“, das zu Beginn, die Hildegardstraße muss dabei Patin gestanden haben, unter dem Namen „Hilde“ lief. **Zudem fällt auf, dass die Projekte des Unternehmens, das ein Jahr nach der ersten Einheitsfeier seinen Betrieb aufnahm, nicht stillstehen, sondern weiterlaufen.**

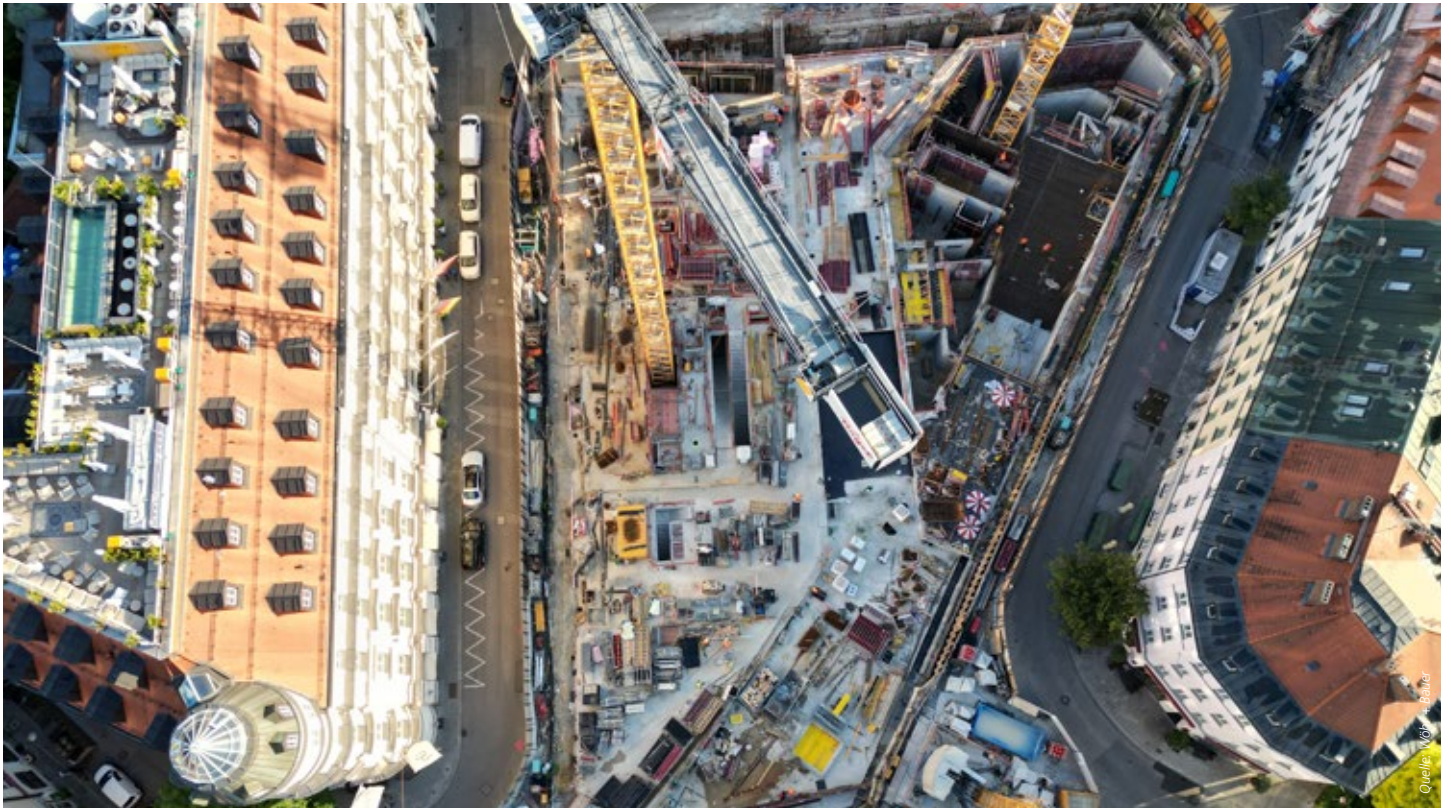
„Eine hohe Vorvermietungsquote funktioniert in der Praxis gar nicht“

Oliver Vogt erklärt im Gespräch, warum das so ist. Selbstredend sprachen wir im Büro von Wöhr + Bauer auf Dachterrassenhöhe an der Münchner Seitzstraße über die aktuellen Projekte, über Finanzierungsthemen, erweiterte Bestandshaltung und den Beginn der Vermarktung der ersten High-end-Serviced-Apartments vis-à-vis dem Mandarin Oriental. Vogt brach obendrein eine Lanze für Bürolagen am Frankfurter Ring. **Sein Unternehmen, das 35 Beschäftigte zählt, baut dort 31 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche, zum großen Teil spekulativ.** Verrückt in diesen Zeiten? Nein, sagt der studierte Bauingenieur und Immobilienökonom. Eine hohe Vorvermietungsquote, so Vogt, könne in der Praxis gar nicht funktionieren.

München- oder Gemeinschaftsstand auf der Expo Real? „Wir sind immer dabei“

Herr Vogt, Wöhr + Bauer ist eine konstante Größe am München-Stand auf der Expo Real. Diesmal sind dort neben München auch die Metropolregion München und der Wirtschaftsraum vertreten. Sinnvoll?

Ja, definitiv. Der Immobilienmarkt in der Region beschränkt sich ja nicht auf die Stadt München, sondern reicht weit darüber hinaus. Die Immobilienbranche steckt seit drei Jahren in einer gewissen Krise. **Die Zeiten ge-**



Dass man vom Falckenberg-Ensemble von oben noch nicht viel sieht, liegt an den aufwendigen Arbeiten am Parksystem, das bis 24 Meter in die Tiefe reicht

ben es her, dass man an dem Gemeinschaftsstand, der es diesmal ist, ein bisschen zusammenrückt. Für uns ändert sich dadurch nicht viel. Wir sind immer dabei.

Ihr Unternehmen merkt nichts von der anhaltenden Schwäche auf den meisten Immobilienmärkten?

Doch, natürlich merken wir die.

„Die Komplexität von Projektentwicklungen ist größer geworden“

Dennoch summiert sich Ihr aktuelles Projektentwicklungsvolumen auf mehr als 1 Milliarde Euro.

Wir können in der Tat zufrieden sein, auch wenn es schon einfachere Zeiten gab. **Wir haben natürlich, wie alle anderen auch, mit gestiegenen Baukosten, mit höheren Zinsen und daher mit teureren Finanzierungen zu tun.** Die Ertragswerte sind demzufolge gesunken. Die Komplexität von Projektentwicklungen ist größer geworden, aber wir haben unsere aktuellen Projekte alle sehr stabil aufgestellt.

Haben Sie keine Finanzierungsthemen?

Die haben wir allein schon deswegen, weil der Kapitalmarkt momentan noch nicht wieder richtig funktioniert. Daher nehmen wir manche Projekte zunächst in unseren Bestand, die unter anderen Umständen schon an Endinvestoren verkauft worden wären. **Das heißt, es sind in diesen Fällen Anschlussfinanzierungen notwendig.** Die sind für uns aber gut machbar, zumal unsere Banken schätzen, was wir machen und wie wir es machen. **Wir sind wie ein Family Office unterwegs und**

arbeiten mit eigenem Geld. Die guten Vermietungserfolge unserer Projekte helfen dabei natürlich auch.

„Optineo“ und „Hofbräuhaus Tiefgarage“ bleiben dauerhaft im Eigenbestand

Sie sprechen von rund 2 Milliarden Euro Volumen an aktuellen Projektentwicklungen und Bestand. Welche Objekte in München halten Sie dauerhaft selbst?

Das von KPMG als Headquarter genutzte „Optineo“ im Werksviertel und die „Hofbräuhaus Tiefgarage“ am Thomas-Wimmer-Ring. **Aus den beschriebenen Gründen sind wir derzeit eine Art erweiterter Bestandshalter.** Es kommen vorübergehend also einige weitere Projekte bis zu dem Zeitpunkt hinzu, an dem wir sie gut veräußern können.

Wöhr + Bauer ist seit 34 Jahren auf dem Markt und hat derzeit 50 Prozent seines historischen Gesamtvolumens in der Entwicklung. Das klingt nach rasantem Wachstum in jüngerer Zeit. Wie funktioniert das?

Das mit dem Wachstum ist nicht so plötzlich, wie es zunächst klingen könnte. Die Entwicklungen, die wir jetzt in Arbeit haben, sind nicht erst gestern entstanden. Beispiel Falckenberg-Ensemble ...

..., das Büro- und Geschäftsquartier, das gegenüber dem Mandarin Oriental in der Münchner Altstadt entsteht ...

..., so ist es. Das ist eine Entwicklung, die schon seit mehr als zehn Jahren läuft. Da ist jetzt also keine plötzliche Explosion unseres Entwicklungsvolumens. Ganz im Gegenteil, von zwei kleinen Ausnahmen abgesehen arbeiten

beiten wir nicht mit Joint-Venture-Partnern oder externen Equity-Gebern zusammen, sondern mit unserem eigenen Geld. Das hat uns in der heißen Phase der 2010er-Jahre im Wachstum limitiert. Da machte Immobilienentwicklung richtig viel Spaß, **aber wir haben in der Zeit auch bewusst Chancen verstreichen lassen, weil wir unser bewährtes Geschäftsmodell mit ausschließlich eigenem Kapital weiterverfolgen wollten.**



Von der Dachterrasse bei Wöhr + Bauer aus kann man zum Beispiel bis zum „Optineo“ schauen

Was Ihnen vermutlich größere Probleme erspart hat.

Das stimmt. Es hilft uns natürlich, dass wir uns nicht mit einem überproportionalen Wachstum beschäftigen müssen, das jetzt vielleicht schmerzen würde, weil das eine oder andere Projekt womöglich nicht funktioniert hätte. **Wir sind, so kann man es vielleicht sagen, in den 2010er-Jahren auf unsere Weise gewachsen.** Wir haben die Märkte Frankfurt und Stuttgart, Letzteren sogar mit einer eigenen Niederlassung, erschlossen. Also, Wachstum in der Zeit ja, aber mit Bedacht.

Und eher gängig finanziert mit 20 Prozent Eigenkapital und 80 Prozent Fremdfinanzierung?

Ja, ganz klassische Senior-Loan-Finanzierungen, auch wenn so niedrige Eigenkapitalquoten eher der Vergangenheit angehören.

Gut 50 Prozent des aktuellen Projektvolumens entfallen auf München

Sie sind neben München auch in Berlin, Frankfurt und Stuttgart aktiv. Wie hoch ist das Gewicht Münchens am aktuellen Projektentwicklungsgeschäft?

Das ist etwas mehr als die Hälfte des gut 1 Milliarde Euro großen Projektvolumens.

Wie weit sind Sie mit dem Falckenberg-Ensemble, nachdem der Spatenstich bereits im Juli 2023 erfolgte?

Die Untergeschosse sind mittlerweile fertig und die ersten oberirdischen Bauteile zeichnen sich ab.

Daher sieht man also noch nicht so viel. Untergeschosse fertig heißt genau?

Wir mögen ja komplexe Projekte. Die sind gewissermaßen für uns maßgeschneidert. Das Falckenberg-Ensemble ist allein schon deshalb komplex, weil wir dort drei Untergeschosse haben. Unter denen liegt noch ein Wöhr-Parksystem, das bis auf 24 Meter in die Tiefe reicht.

Autostellplätze fünf Ebenen unter dem dritten Untergeschoss

Der Definition nach also ein Hochhaus im Untergrund und eine schöne Aufgabe für die Parkraumexperten der Miteigentümerfamilie Wöhr.

Könnte man so sagen. **Der Hintergrund für diese ausgeprägte Tiefe ist die Auflage der Stadt, an dem Standort über den eigenen Stellplatzbedarf von 81 Einheiten hinaus 67 Anwohnerplätze zu schaffen.** 52 davon bringen wir in dem genannten Parksystem unter, das die Autos halbautomatisch vom dritten Untergeschoss auf fünf darunter liegende Ebenen transportiert. Diese sehr tiefe Baugrube mit den ganzen erforderlichen Aussteifungen und den aufwendigen Wasserthemen mit-samt Dükeranlage ist der Grund dafür, dass Sie oberirdisch noch nicht so viel sehen konnten. Aber das ändert sich jetzt.

Dükeranlage heißt was?

Das ist nichts anderes als eine Wasserumleitung. Die ist erforderlich, weil wir bei der Tiefe im Boden, in der wir gebaut haben, für das Grund-

**Schlüsselfertig bauen
Ihre Vision, unsere Mission**

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

ZECH

ZECH Bau SE
Niederlassung
Schlüsselfertigbau München
Machtlfingerstr. 7
81379 München

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



zechbau.de/kontakt



Statt nur ein Autohaus wird es am Frankfurter Ring 71 im Münchner Norden bis 2030 ein ganz neues Büro- und Gewerbequartier geben. Besonderheit: Lediglich Renault steht als Mieter fest. Mehr als 90 Prozent der Flächen baut Wöhr + Bauer dort spekulativ

wasser eine Art Staudamm bilden. Also müssen wir das Wasser ableiten und sozusagen auf der Lee-Seite des Quartiers dem Grundwasser wieder zuführen, damit der Grundwasserspiegel durch uns nicht nachhaltig beeinflusst wird.

Was findet auf der Baustelle im Moment statt?

Wir beginnen gerade mit den Hochbauarbeiten. **Bis Januar 2026 sollte der Rohbau fertiggestellt sein.** Danach beginnen die Fassaden- und Ausbauarbeiten. Die Fertigstellung ist unverändert im Jahr 2027 vorgesehen. Wir rechnen dann mit einem sukzessiven Bezug der Flächen, die bis etwa Mitte 2027 zum großen Teil belegt sein sollten.

Wie weit sind Sie mit der Vorvermietung?

Von den 7600 Quadratmetern Bruttogrundfläche für Büros sind derzeit rund 88 Prozent vermietet. **Bis zum Jahresende werden wir bei 100 Prozent liegen.**

„Wir haben sicherlich unseren Beitrag für die Spitzenmiete in München geleistet“

Liegt die Büromiete dort eher bei 60 oder bei 70 Euro pro Quadratmeter?

Wir haben sicherlich unseren Beitrag für die Spitzenmiete in München geleistet. Die Miete liegt bei über 60 Euro. Eine 70 ...

... wie sie mittlerweile in der Maximilianstraße abgeschlossen wurde ...

..., sehe ich bei uns ehrlich gesagt nicht.

Was ist mit den sechs großen Serviced Apartments, die unter dem Label Mandarin Oriental Residences laufen?

Sechs sind es allein im Bauteil West. Im Bauteil Ost sind neun weitere Wohnungen geplant. Wir haben im Bauteil West mit dem Vertrieb begonnen und sind zufrieden damit.

15 Luxusapartments mit Service wie im Mandarin Oriental

Wie groß sind die und was kosten sie?

Das ist ein sehr sensibler Prozess. Zu Details möchten wir uns da nicht äußern. Vielleicht so viel: Die Wohnungen befinden sich im Bauteil West in den beiden oberen Etagen fünf und sechs, im Bauteil Ost ebenfalls in den beiden oberen Etagen, was dort die Stockwerke drei und vier bedeutet. Die Bewohner werden einen Concierge-Service haben, der dem Standard des Mandarin Oriental entspricht.

Was ist mit den knapp 1000 Quadratmetern Einzelhandelsflächen? Stehen die Interessenten da schon Schlange?

Nein. Das liegt aber daran, dass die Flächen bei Einzelhändlern noch gar nicht präsent sind. Wir starten die Vermietung im kommenden Jahr. Das gilt auch für die Gastronomieflächen. **Um die Vermietung mache ich mir dort wirklich keine Sorgen.** Das ist eine tolle Lage zwischen Tal und Maximilianstraße.

Nehmen Sie das Falckenberg-Ensemble – abgesehen von den zum Verkauf stehenden Wohnungen – dauerhaft in den Eigenbestand?

Nach dem aktuellen Stand wollen wir das Quartier langfristig behalten.

Die Stadt sieht in dem Komplex ein Stück historische Stadtreparatur. Wird er eine Besonderheit aufweisen, die Touristen anzieht? Vielleicht ein Glockenspiel mit grader Musik – als Kontrast zu den schiefen Tönen am Rathaus?

Nein, so etwas ist nicht geplant. Es würde dort auch nicht passen. Die Entwicklung erfolgt ja ausdrücklich im Einklang mit den Bedürfnissen der Stadt und der Anwohner. Sie soll sich also harmonisch einfügen. Wir befinden uns dort im Altstadt-Ensemble. **Wir haben Anwohner, eine Schule nebendran, Hotels und die Kammerspiele. Das ist also ein sensibles Gebiet.** Da ist es wahnsinnig wichtig, schon im Vorfeld gute Nachbarschaft zu pflegen. Das tun wir. Zumal: **Wir sind ja gekommen, um zu bleiben.** Deswegen hier speziell und auch generell achten wir darauf, die Nachbarschaft bei all unseren Plänen mitzunehmen.

„Es wäre der falsche Ansatz, vor allem auf Neubau zu setzen“

Was ist Ihnen lieber: Ein Neubau wie dieser oder eine Bestandsentwicklung?

Wir mögen beides. In München ist das Potenzial für Neubauten allerdings limitiert. Es wäre also der falsche Ansatz, vor allem auf Neubau zu setzen. Hinzu kommen Nachhaltigkeitsaspekte, die dazu veranlassen, wann immer möglich darüber nachzudenken, was man mit Bestandsimmobilien machen kann. **Vor zehn Jahren wurden vielfach Bestände gekauft, Stichwort Manage-to-Core, bei denen oft nicht viel mehr passiert ist, als Mietverträge zu optimieren und die Objekte dann weiterzuverkaufen.** Das funktioniert heute nicht mehr. Die Bestandsobjekte, die wir sehen, sind vor allem in energetischer Hinsicht revitalisierungsbedürftig.

Was im Zuge der Transformation häufig mit Teilabrissen einhergeht.

Nicht unbedingt. Was wir aber tun: Wir strippen die Bauwerke oftmals bis auf den Rohbau runter. Die Energieversorgung wird neu aufgesetzt mit Wärmepumpen, Geothermie oder anderen, nicht fossilen Energieträgern. Wir machen die Immobilien ESG-konform und im Fall von Bürohäusern bringen wir diese auf das Niveau moderner Arbeitswelten, die heutzutage nachgefragt werden. **So entstehen zeitgemäße Immobilien, die vom Standard kaum von Neubauten zu unterscheiden sind. Mit dem Vorteil, dass man keine neue Baugrube braucht und es schon einen Rohbau gibt.** Der Rest ist relativ gleich.

Projekt „Agora“ in Haar: Ob es ein Schulcampus wird, ist noch offen

Stichwort Bauen im Bestand: Was ist mit der Entwicklung des „Agora“ in Haar? Dort will Wöhr + Bauer aus einem zuvor von der Merck-Tochter MSD für Büro Zwecke genutzten Objekt einen Schulcampus machen.

So weit sind wir noch nicht. Die Gemeinde Haar und der Landkreis München möchten in Haar einen Schulcampus errichten und unser Objekt ist eine der Möglichkeiten dafür. Wir sind Bestandhalter des „Agora“ und warten jetzt erst einmal ab, was Gemeinde und Landkreis entscheiden.

Sollten wir zum Zuge kommen, würde uns das natürlich freuen. **Aus unserer Sicht bietet sich die Immobilie für den Campus sehr gut an.**

Büronutzung sehen Sie für das Objekt nicht, sollte es mit dem Campus nicht klappen?

Wir beobachten natürlich, dass das Münchner Umland nicht mehr überall als attraktiver Bürostandort gilt. Da reagieren wir als Entwickler natürlich mit Überlegungen zu alternativen Nutzungsmöglichkeiten. Im Fall des „Agora“ gibt es verschiedene Szenarien. Eines davon ist ein Schulcampus.



Seit 2022 Co-Geschäftsführer: Oliver Vogt

Wäre das „Agora“ so oder so etwas für Ihren dauerhaften Eigenbestand?

Nein, die Immobilie haben wir in unserer Unternehmensstrategie nicht für unseren Bestand vorgesehen.

Bauarbeiten am Frankfurter Ring 71 haben begonnen

Nächstes Projekt: Frankfurter Ring 71, Renault-Autohaus, Nähe U-Bahn-Station Frankfurter Ring. Das Grundstück, etwa 1 Hektar groß, hat Wöhr + Bauer 2021 von Renault erworben. Wie ist dort der aktuelle Stand?

Renault ist inzwischen vom ursprünglichen, vorderen Abschnitt in den hinteren Teil umgezogen, wo wir in einem Mix aus Bestand und Containeranlagen Interimsflächen geschaffen haben, damit der Betrieb des Autohauses mit Werkstatt auch während der Projektentwicklung weitergeht. Renault hat bereits im vorderen Abschnitt an gewohnter Stelle neue Flächen angemietet. **Daher sprechen wir bezüglich dieses Projekts von einer Sale-and-lease-back-Transaktion.** Derzeit ist der südliche Bauabschnitt, also der direkt am Frankfurter Ring gelegene, leergezogen



Sobald das Projekt am Frankfurter Ring 71 fertig ist, wird die Aussicht aus den oberen Etagen diese sein

und wir haben mit den Bauarbeiten begonnen. Anfang 2026 werden wir dort die Baugrube für zwei Untergeschosse geschaffen haben und mit dem eigentlichen Neubau anfangen.

„Viele Nutzer sitzen in Gebäuden, die das Gegenteil von nachhaltig sind“

Am Frankfurter Ring und in der Verlängerung nach Westen gibt es jede Menge geplante neue Büros. Sie errichten dort gut 31 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche, von denen Renault 2100 belegt. Das heißt, etwa 29 000 bauen Sie spekulativ. Macht Sie das in der Lage ebendort nicht etwas unruhig?

Nein, nicht wirklich. Der Frankfurter Ring ist ein großes Gewerbeentwicklungsgebiet der Landeshauptstadt München. Da liegen wir mit unserem Projekt ziemlich genau in der Mitte. Also beste Lage. Wir sind dort nur 250 Meter von der U-Bahn entfernt. Solche Faktoren sind sehr wichtig. Diese zentrale Lage ist aus unserer Sicht ein wesentlicher Pluspunkt. Zudem finden Sie am Frankfurter Ring kaum richtig gute Büroimmobilien. Ausnahme ist zum Beispiel die „Neue Siederei“ vom Family Office Dr. Schnell in der Taunusstraße gleich nebenan. Das Objekt ist toll gemacht und voll vermietet. **Das ist ein Beleg dafür, dass der Standort funktioniert, wenn man das richtige Produkt hat.** Viele Nutzer sitzen in der Gegend in Gebäuden, die in die Jahre gekommen und meist das Gegenteil von nachhaltig sind.

„Wir planen, Anfang 2026 mit Vermietungsgesprächen zu beginnen“

Das heißt, um die Vermietung sorgen Sie sich wirklich nicht?

Nein, zumal eine Vorvermietungsquote in der Praxis gar nicht funktionieren könnte. Größere Mieter, die 5000 Quadratmeter oder mehr benötigen, wollen mittlerweile schon binnen 18 Monaten einziehen, das

schafft kein Entwickler, ohne auf Vorrat zu bauen. Wir haben mit den Banken ein Konstrukt gefunden, zunächst in einen Vorratsbau zu gehen. Wir planen, Anfang 2026 mit Vermietungsgesprächen zu beginnen, und liegen somit ideal im Vorlauf der Mietgesuche, selbst der größeren. **Jetzt starten wir erst mal mit dem Bau, der Effizienzgebäude-40-Standard haben wird.** Für die Immobilie sind zudem verschiedene Hospitality-Services geplant, darunter beispielsweise ein Reinigungsser-



Finanzierung für den ersten Bauabschnitt am Frankfurter Ring gesichert (von links): Alexander Hagemann (Stadtsparkasse München), Johannes Hager, Tim Malonn (beide Wöhr + Bauer), Julia Stecher-Schönwetter (Stadtsparkasse München) und Oliver Vogt

vice. Denkbar ist auch ein Sportangebot. Oder etwas zur Entspannung. Auch ein Fahrradreparaturservice kommt infrage. Und wir sorgen natürlich für ein reichhaltiges Food-&-Beverage-Angebot.

Müssen Mitarbeiter so sehr gepampert werden, damit sie wieder ins Büro kommen?

Jedenfalls bauen wir für die Beschäftigten so, dass sie sagen können, die Immobilie ist richtig gut, hat alle möglichen Services und ist gut zu erreichen. Das ist heutzutage absolut wichtig.



Quelle: Wöhr + Bauer

„Für uns wären zum Beispiel notleidende Immobilien, die etwas komplexer sind, besonders interessant“

„Wir gehen, wenn Sie so wollen, mit gutem Beispiel voran“

Wie ist das bei Wöhr + Bauer? Kommen Ihre Mitarbeiter alle ins Büro?

Unsere Mitarbeitenden kommen tatsächlich alle gerne ins Büro und schätzen die Zusammenarbeit im Team vor Ort. Wir gehen, wenn Sie so wollen, mit gutem Beispiel voran.

Welche Mieter wollen Sie am Frankfurter Ring eher haben: Die aus der Nachbarschaft oder solche, die vor den hohen Mieten in der Münchner City fliehen?

Es gibt einen schönen Spruch, der immer gilt: **Der beste Mieter ist dein Nachbar.** Aber vorstellbar ist natürlich beides. In der Nachbarschaft gibt es vermutlich potenzielle Mieter, die, Stichwort Flight-to-Quality, moderne, zeitgemäße Flächen wünschen und sich mit einem Umzug vielleicht auch etwas verkleinern wollen. Also erster Fokus Nachbarschaft. **Zweiter Fokus: Mieter, die sich 60 Euro in der Innenstadt nicht leisten wollen oder können,** denen aber auch das Werksviertel noch zu teuer ist.

Büromiete im Renault-Quartier: 26 Euro aufwärts

Welche Miete verlangen Sie am Frankfurter Ring?

26 Euro aufwärts.

Wann sind Sie mit dem Projekt fertig? 2030?

Der erste Bauabschnitt mit rund 17 000 Quadratmetern soll Ende 2027 fertiggestellt sein. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts mit etwa 15 000 Quadratmetern erwarten wir bis 2030.

„Für uns sind notleidende Immobilien besonders interessant“

Was ist mit dem Geschäftsfeld Asset-Management für Dritte, das Wöhr + Bauer 2024 gestartet hat?

Damit haben wir in der Tat begonnen. **Wir sprechen mit verschiedenen Investoren, Versicherungen und Family Offices über die Möglichkeit, mit uns zusammenzuarbeiten.** Für uns wären zum Beispiel notleidende Immobilien, die etwas komplexer sind, besonders interessant, weil wir da sehr viel Know-how haben. Also notleidend in dem Sinne, dass die Objekte in die Jahre gekommen sind, Vermietungs- und Nachhaltigkeitsthemen haben und vielleicht die Möglichkeit zur Baurechtserweiterung bieten. All das, was wir als Immobilienunternehmen und Projektentwickler mit einem holistischen Ansatz kennen und als Dienstleistung an Dritte weitergeben können. Das findet durchaus Zuspruch.

Ist da irgendwas quantifizierbar?

Da sind wir aus Rücksicht auf unsere Partner noch zurückhaltend.

Seit Ende 2022 gehört Wöhr + Bauer nur noch zwei Familien

Was hat sich eigentlich dadurch geändert, dass hinter Wöhr + Bauer seit Ende 2022 nicht mehr drei, sondern nur noch zwei Familien stehen? Also die Familie des Parksystem-Spezialisten Wöhr Autoparksystems GmbH und die Familie Ihres Mitgeschäftsführers Wolfgang Roeck, der das Unternehmen aufgebaut hat.

Das operative Geschäft ist absolut gleich geblieben. Und ich würde sagen: Wenn die Familien Wöhr und Roeck vor bald drei Jahren die Anteile der Familie Bauer übernommen haben, zeugt das mit Blick auf das Unternehmen Wöhr + Bauer von ihrem Vertrauen, welches sie nach 34 Jahren unverändert haben. Das ist eine schöne Basis. ■

PROJEKTE

Taufkirchen: „Quartier am Bahnhof“ nimmt weitere Hürden



Wo der Anblick heute dieser ist, was die Initiatoren für ein Bürgerbegehren offenbar erhaltenswert finden, soll unverändert ein gemischtes Quartier mit vielen Wohnungen entstehen. Für das Projekt arbeiten unter anderem Christian Hörmann (links) und Bürgermeister Ullrich Sander

Das 2 Milliarden Euro schwere Projekt „Quartier am Bahnhof“ in Taufkirchen (Landkreis München) kommt nach vielen Jahren der Hängepartie nunmehr Schritt für Schritt voran. Nachdem der Gemeinderat vor 15 Monaten den Aufstellungsbeschluss für das 12,6 Hektar große Gelände westlich des S-Bahnhofs getroffen hatte ([Immobilienbrief München Nr. 16](#)), folgte seither das Einholen der Gutachten der sogenannten Träger öffentlicher Belange. Diese Gutachten von Behörden und Verbänden sind mittlerweile alle beisammen, sodass noch in diesem Monat die öffentliche Auslegung des vorgesehenen Bebauungsplans erfolgen könne, sagte Bürgermeister Ullrich Sander bei einem Update-Gespräch zu dem Großprojekt. Ziel sei es, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan möglichst noch vor der Kommunalwahl zu verabschieden. Also noch vor dem 8. März 2026. Zuvor müsse jedoch der städtebauliche Vertrag fertig sein.

Nach Darstellung von Christian Hörmann vom Münchner Beratungsunternehmen Cima ist es im Zuge der diversen Rückmeldungen besagter Träger öffentlicher Belange zu keinen dramatischen Veränderungen gekommen. Zu den überschaubaren Modifikationen gehört beispielsweise das festgestellte Erfordernis, die Tiefgarage auf dem etwa 4 Hektar großen Geländeteil, der der Bäckerei-Genossenschaft Bäko München Altbayern und Schwaben gehört, nicht nur über die Waldstraße zu erschließen, sondern zusätzlich über die Mehlbeerenstraße. Der zentrale Bereich mit der Lindenpassage gehört dem Grünwalder Projektentwickler Rock Capital, der die ersten Flächen bereits 2012 erwarb, also noch in der Zeit des früheren Bürgermeisters Jörg Pötke. Dieser sammelt derzeit Unterschriften gegen das Quartiersprojekt mit dem Ziel, einen Bürgerentscheid über die Projektentwicklung abzuhalten.

Wohnungen für 1500 bis 2000 Menschen

Im Wesentlichen bleibt es bislang bei den Eckpunkten, die bereits beim Aufstellungsbeschluss im Sommer 2024 Grundlage waren. Es soll anstel-

le des gewerblich geprägten und in die Jahre gekommenen Gebiets ein gemischtes Quartier entstehen, in dem neben Büro- und Einzelhandelsflächen, Arztpraxen, Hotels sowie Kindertagesstätten, Kindergärten, Hort und einem Jugendzentrum auch Wohnungen für 1500 bis 2000 Menschen gebaut werden. Den Wohnanteil beziffert Sander nunmehr auf 49 % der 196 000 m² Bruttogrundfläche, die in dem Quartier entstehen sollen. Unverändert sollen im Vergleich zur bisherigen Bebauung netto 84 000 m² Bruttogrundfläche hinzukommen. Die 1500 bis 2000 zusätzlichen Bewohner, so betonen Sander und Hörmann, kämen nicht über Nacht in die bislang gut 18 000 Einwohner zählende Kommune. „Das wird ein Entwicklungsprozess, der sich über zehn Jahre ziehen wird“, so der Bürgermeister, der in der Nachfolge Pötkes seit 11,5 Jahren amtiert.

„Vor 2028 kann dort kein erstes Gebäude stehen“

Sander betont die Dringlichkeit, das Quartier voranzubringen, unter anderem mit dem Hinweis, dass das Areal mit den bisherigen Einkaufspassagen vor sich hin gammele. „Die Eigentümer tätigen keine großen Investitionen mehr, weil sie die neue Quartiersentwicklung erwarten“, so Sander. „Die Bevölkerung wartet darauf, dass da endlich was passiert.“ Wenn es mit dem Satzungsbeschluss noch vor der Kommunalwahl klappen sollte, könnten die Eigentümer unverzüglich damit beginnen, ihre Bauanträge einzureichen.

„Das Quartier wird legoartig entstehen, so ähnlich wie das Werksviertel in München“, erklärt Hörmann. Der Start werde im Süden des Areals, in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs erfolgen. Der Bäko-Teil am Projekt werde erst später umgesetzt. Wann in dem Quartier die ersten Bewohner einziehen könnten, mögen weder Sander noch Hörmann voraussagen. Nur so viel: „Vor 2028 kann dort kein erstes Gebäude stehen“, so Hörmann.

PROJEKTE

Baubeginn beim „Bruckmann-Quartier“, das jetzt „Heaven“ heißt



Wo an der Nymphenburger Straße derzeit noch die Abrissarbeiten laufen, soll es bis Mitte 2028 ganz anders aussehen – außen wie innen

Die Bauarbeiten für die Büroprojektentwicklung „Heaven“ (zuvor „Bruckmann-Quartier“) an der Ecke Nymphenburger Straße/Lothstraße im Münchner Stadtteil Maxvorstadt haben begonnen. Der Abriss derjenigen Bestandsgebäude, die der Grünwalder Projektentwickler Rock Capital für das künftige Quartier nicht nutzen wird, ist weit fortgeschritten. Bis Mitte 2028 sollen auf dem Areal in fünf Gebäuden 29 500 m² Bruttogrundfläche entstehen. 16 000 m² davon hat sich bereits vor einem Jahr das kommunale Energie- und Wasserdienstleistungsunternehmen Thüga AG gesichert (*Immobilienbrief München Nr. 17*). Das Unternehmen wird voraussichtlich Ende 2027 einziehen und die Adresse Nymphenburger Straße 86 haben.

Die übrigen 13 500 m² verteilen sich auf die drei vorgesehenen Neubauten Nymphenburger Straße 84 (5500 m²), Lothstraße 3 (6200 m²) und Lothstraße 5 (1820 m²). Zu dem Projekt gehören überdies zwei Tiefgaragen mit 160 Autostellplätzen, davon die Hälfte mit Ladestationen ausgestattet. Hinzu kommen diverse Fahrradabstellmöglichkeiten. Das Investitionsvolumen beläuft sich nach Informationen des Immobilienbrief München auf 500 Millionen Euro.

Bereits vor zehn Jahren hatte Rock Capital den Komplex des früheren Bruckmann-Verlags erworben. Verkäufer war damals eine Erbengemein-

schaft aus knapp 40 Eigentümern, erinnert sich Rock-Capital-Geschäftsführer Peter G. Neumann. Die neuen Eigentümer blieben zunächst Vermieter des Komplexes mit mehr als 50 Mietverträgen. Die letzten Mietverträge liefen Ende 2024 aus. Im zweiten Quartal 2025 begann die Entkernung der Gebäude, die erhalten bleiben. „Wir lassen über 50 % stehen“, erklärt Neumanns Geschäftsführungskollege Christian Lealahabumrung. Die Neubauten, die nach Plänen des Münchner Büros Hilmer Sattler Architekten errichtet werden, weisen höchst unterschiedliche Gestaltungselemente auf – mit Fassaden von Ziegelrot über weißen Beton bis zu hellem Naturstein. Sie gruppieren sich um die etwas zurückliegende denkmalgeschützte Bürovilla im Martin-Dülfer-Look, die Thüga belegen wird.

Andreas Wißmeier, Geschäftsführer Asset-Management bei Rock Capital, beziffert die im „Heaven“ angesetzten Büromieten auf 47,50 bis 49 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche. Hinzu kommen Nebenkosten von etwa 3,20 Euro je Quadratmeter. Im Altbestand, der peu à peu abgerissen wird und deutlich geringerem Standard entsprach, waren Mieten von bis zu 25 Euro üblich. Wißmeier beobachtet auf dem Münchner Markt eine steigende Nachfrage nach Büroflächen ab 4000 oder 5000 m². „Ich hoffe, dass die Ära begonnen hat, in der die Rückstände bei der Bürovermietung abgebaut werden.“



IMMER DABEI ... 
MIT IHREM IMMOBILIENBRIEF MÜNCHEN

UNSER ANGEBOT BIS 31.12.2025

- Buchen Sie unser Angebot bis 31.12.2025
- Freie Terminwahl für Ihre Anzeigen bis 30.6.2026

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.immobilienbrief-muenchen.de

PROJEKTE

Ottobrunn: Gieags Campus „The Nest“ kann kommen



Der Bebauungsplan für das auf 205 000 m² Bruttogrundfläche angelegte Ideenquartier „The Nest“ in Ottobrunn hat den Planungs- und Umweltausschuss passiert. Damit kann das Münchner Immobilienunternehmen Gieag seine Pläne für den knapp 1 Milliarde Euro teuren Campus auf dem 8,5 Hektar großen Grundstück umsetzen. An dem Standort entstehen auf 16 Baufeldern Flächen für Unternehmen, Forschung und Produktion. Weitere Baufelder mit 68 500 m² Bruttogrundfläche für Büro- und Laborgebäude sowie Produktionsflächen sollen perspektivisch hinzukommen. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts, das nach Plänen von Henn Architekten verwirklicht wird und etwa 1,5 km von der S-Bahn-Station Neubiberg entfernt liegt, erwartet die Gieag bis 2035.

Prodac und Bentall Green Oak entwickeln Logistikpark in Dorfen



Prodac Industrial Real Estate, Düsseldorf, und die Investmentgesellschaft Bentall Green Oak (BGO), Miami/Florida, entwickeln an der Alten Ziegelei in Dorfen (Landkreis Erding) auf einem 32 950 m² großen Gewerbegrundstück den „OAK-Logistikpark“ mit 19 190 m² Bruttogrundfläche. 17 340 m² sind für Hallenflächen vorgesehen, der Rest verteilt sich auf Mezzanine-, Büro- und Sozialflächen. Zu dem Komplex gehören 85 Autostellplätze. List Bau übernimmt die Bauausführung, Modevconsult sorgt für die Projektsteuerung und Prodac vermarktet die Flächen. Für das Projekt streben die Beteiligten eine DGNB-Platin-Zertifizierung an. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2026 vorgesehen.

Bogenhausen: Aviam und Competo planen 40-Millionen-Euro-Wohnprojekt



Aviam Projektentwicklung, Grünwald (bei München), und Competo Capital Partners, München, planen an der Oberföhringer Straße 21 im Münchner Stadtteil Bogenhausen den Bau einer exklusiven Wohnanlage. Sie soll aus zwölf Wohnungen bestehen, die einzeln vermarktet werden. Das Investitionsvolumen liegt nach Informationen des Immobilienbrief München bei knapp 40 Millionen Euro. Das Wohnprojekt, für das ein positiver Bauvorbescheid vorliegt und das sich direkt am Herzogpark befindet, entsteht den Plänen zufolge auf einem gut 2200 m² großen Grundstück. Bis Ende des Jahres wollen die Projektbeteiligten den Bauantrag einreichen. Die Fertigstellung des Ensembles, das nach Entwürfen des Frankfurter Architekturbüros Meurer errichtet wird, ist für das vierte Quartal 2027 vorgesehen.

Stadtrat stellt Weichen für bis zu 2700 neue Wohnungen in Trudering

Der Münchner Stadtrat hat die Eckdaten für ein neues Großquartier auf dem Gelände des Gewerbegebiets am Rappenweg im Münchner Stadtteil Trudering beschlossen. Auf der 25,5 Hektar großen Fläche an der Grenze zu Haar (Landkreis München) sollen zu einem Drittel Gewerbeflächen und zu zwei Dritteln Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten entstehen. Den Plänen zufolge sind bis zu 2700 Wohnungen, davon die Hälfte gefördert, möglich. Zu dem Konzept gehört unter anderem ein Hochhaus, das gewerblich und für Wohnungen genutzt werden soll.

Bayernheim übergibt 199 Wohnungen in Geretsried

Im neuen Wohnquartier „Opus G“ auf einem ehemaligen Industriegelände zwischen Elbestraße und Banater Straße in Geretsried (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen) hat die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Bayernheim ihren Part mit 199 Wohnungen übergeben. In das Projekt aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen hat das Unternehmen 83 Millionen Euro investiert, davon 32 Millionen Euro staatliche Wohnbauförderung. „Opus G“ umfasst insgesamt 750 Wohnungen.

PROJEKTE

„B. Munich“ ist fertig und geht an die BVK Bayern

Das Büro- und Gewerbepjekt „B. Munich“ des Joint-Ventures aus Büschl-Unternehmensgruppe und Ehret+Klein ist fertiggestellt und wird an den neuen Eigentümer, die Versicherungskammer Bayern, übergeben. Diese hatte das Projekt in einem Forward-Deal bereits im September 2022 erworben. Die Immobilie an der Bayerstraße 25 im Münchner Bahnhofsviertel bietet mehr als 9000 m² Bruttogrundfläche, die sich auf 7000 m² für Büros, 1900 m² für Einzelhandel und Gastronomie sowie eine 560 m² große Dachterrasse verteilen.

Das „B. Munich“ wurde nach Plänen von Ochs Schmidhuber Architekten errichtet und erfüllt den DGNB-Gold-Standard. Die Grundsteinlegung erfolgte im April 2023.

Ingolstadt: Immorex baut Doppelhotel für Novum und IHG

Der Hamburger Entwickler und Immobilieneigentümer Immorex verwirklicht für Novum Hospitality und IHG Hotels & Resorts an der Hindenburgstraße 15 in Ingolstadt ein Hotelprojekt mit zwei Marken. Das Hotel Holiday Inn – The Niu verfügt über 122 Zimmer und richtet sich primär an Städtereisende, Familien und Businessgäste, die einen

kurzen Aufenthalt planen. Das Haus der IHG-Marke Candlewood Suites bietet 107 Apartments für Langzeitgäste. Dort gehören voll ausgestattete Küchen, ein Self-Service-Shop des Typs „Candlewood Cupboard“, ein Fitnessstudio und eine Wäscherei zum Angebot. Das kombinierte Hotelprojekt soll im Sommer 2027 eröffnen.

Stadibau feiert Richtfest für 554 Wohnungen in Harlaching



Die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Stadibau hat für das 554 Wohnungen umfassende Quartiersprojekt auf dem Gelände der früheren McGraw-Kaserne in München Richtfest gefeiert. Die Stadibau investiert auf dem Gelände zwischen Chiemgaustraße, Warthofstraße, Peter-Auzinger-Straße und Soyerhofstraße im Stadtteil Neuharlaching 225 Millionen Euro. Die Fertigstellung der bezahlbaren Wohnungen für Staatsbedienstete aus den Bereichen Polizei, Schule, Justiz und Pflege ist in Abschnitten von Ende 2026 bis Anfang 2028 vorgesehen. Die 25 000 m² Wohnraum sollen Platz für 1000 Menschen bieten. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2023.

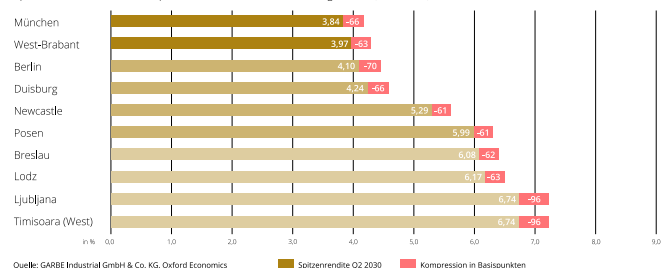
MARKT

Logistikimmobilien: Münchner Spitzenrendite rutscht bald unter 4 %

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien in München wird nach einer Prognose von Garbe Research bis 2030 unter die Marke von 4 % rutschen. Mit vorausgesagten 3,84 % und somit einer Renditekompression von 66 Basispunkten in den nächsten fünf Jahren bietet München unter den europäischen Standorten mit ausgeprägter Renditekompression die geringste Rendite. Auf den von Garbe betrachteten 121 europäischen Märkten wird bis 2030 im Schnitt eine Kompression von 40 Basispunkten erwartet. Für das erste Halbjahr 2025 ermittelten die Researcher einen Rückgang der Münchner Spitzenrendite für Logistikimmobilien um 20 Basispunkte.

Erwartete Kompression der Spitzenrenditen in Europa bis 2030

Spitzenrenditen in den kompressionsstärksten PYRAMID-Regionen (Q2 2025–Q2 2030)



Quelle: GARBE Industrial GmbH & Co. KG, Oxford Economics

STANDORT

Augsburgs Staatstheater im Schwarzbuch des Bunds der Steuerzahler

Die Metropolregion München hat es mit einem Immobilienprojekt ins aktuelle Schwarzbuch des Bunds der Steuerzahler geschafft. Die immer kostspieliger werdende Sanierung des denkmalgeschützten Augsburger Staatstheaters war den Autoren des Schwarzbuchs ein eigenes Kapitel wert. Der Grund: Nachdem die Kosten für die Sanierung 2016 noch auf 186 Millionen Euro taxiert worden waren, seien es inzwischen schon 417 Millionen Euro. „Eine Kostensteigerung von rund 125 Prozent muss

den Augsburgern erst mal einer nachmachen“, schreibt der Bund der Steuerzahler. Er mutmaßt, in Augsburg könnte „die Komplexität dieses Mammutprojekts unterschätzt“ worden sein. Für die Kostenexplosion, die „mit Lieferengpässen, gestiegenen Baupreisen und bauseitigen Erschwerissen begründet“ werde, müssten immer mehr Schulden aufgenommen werden. Die Organisation äußert die Befürchtung, die Kosten könnten noch auf über 600 Millionen Euro steigen.

UNTERNEHMEN

Aigner erzielt mit mehr als 71 Millionen Euro neuen Umsatzrekord

Das Münchner Maklerunternehmen Aigner Immobilien steuert offenbar auf ein weiteres Rekordjahr zu. In den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres summierte sich das Vermittlungsvolumen der Investmentsparte auf mehr als 71 Millionen Euro. Vermittelt wurden Gewerbeimmobilien, Wohn- und Geschäftshäuser und Wohnanlagen. Geschäftsführerin Jenny Steinbeiß erklärt den neuerlichen Zuwachs unter anderem mit der nach ihrer Beobachtung festzustellenden Rückkehr institutioneller Investoren auf den Markt. Besonders starkes Interesse bestehe an Mehrfamilienhäusern. Steinbeiß erwartet mit Blick auf sich bereits abzeichnende Deals „ein performancestarkes Schlussquartal“.

DEALS

Family Office kauft Sporthaus Schuster für 120 Millionen Euro

Die drei bisherigen Eigentümer des Sporthauses Schuster, Rosenstraße 5 und Rindermarkt 13, in der Münchner City haben die 7500 m² Bruttogrund-



fläche große Immobilie an ein einzelnes Family Office veräußert. Die Familie Schuster hat mit dem neuen Eigentümer einen langjährigen Mietvertrag geschlossen. Damit hat sich das traditionsreiche Sporthaus den exklusiven Standort langfristig gesichert. Zu den Verkäufern gehören neben der Familie Schuster auch die Gesellschafter des vormaligen Traditionsmodehauses Koenen. Der Kaufpreis soll bei 120 Millionen Euro liegen. JLL vermittelte die Transaktion.

Immobilienmarkt: Transaktionen, Vermietungen und Preise

Deutlich weniger Transaktionen, Rückgänge bei Bürovermietungen und Hoffen auf 2026

Das Transaktionsgeschäft mit Gewerbeimmobilien in München ist in den ersten drei Quartalen 2025 deutlich schwächer ausgefallen als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Rückgänge liegen bei 31 Prozent (Colliers), 35 Prozent (E&G Immobilien) oder gar 37 Prozent (JLL). Zwar spricht E&G Immobilien (E&G) mit Verweis auf im vierten Quartal anstehende größere Deals von ersten „Anzeichen einer neuen Dynamik“, doch Colliers-Chefresearcherin Francesca Boucard stellt für den gesamten deutschen Gewerbetransaktionsmarkt nüchtern fest: „Moderate Konjunkturprognosen sorgen nicht unbedingt dafür, langfristige Investmententscheidungen zu befeuern. Wir sehen bis ins Jahr 2026 hinein Fortschritte bei der Markterholung, aber noch keinen ausgeprägten zyklischen Aufschwung.“ Immerhin: Mit 8 bis 9 Prozent schrumpfte das Bürovermietungsvolumen in den ersten drei Quartalen deutlich weniger stark als das Transaktionsgeschäft. Und die Bereiche Einzelhandel und Wohnen zeigen sich stabil.



Der Verkauf des Mandarin Oriental für 150 Millionen Euro an Eagle Hills ist einer der beiden Topdeals des Jahres 2025

Transaktionsmarkt Gewerbeimmobilien

Colliers München bringt die Lage auf den Punkt: „Auch im dritten Quartal gelang dem Münchner Markt für Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von rund 450 Millionen Euro kein Durchbruch.“ Und weiter: **„Der Münchner Investmentmarkt tritt auf der Stelle.“** Das Maklerhaus hat für die ersten neun Monate ein Transaktionsvolumen von 1,4 Milliarden Euro errechnet. Zum Vergleich: E&G kommt auf 1,24 Milliarden Euro, JLL meldet 1,68 Milliarden Euro. In letztgenanntem Wert sind 150 Millionen Euro für Wohnimmobilien enthalten, die die anderen Maklerhäuser nicht mitzählen. Die durch diese Zahlen noch nicht gedeckte Zuversicht von E&G erklärt sich unter anderem damit, dass das dritte Quartal das bislang stärkste in diesem Jahr war. JLL hat es sogar mit 700 Millionen Euro Transaktionsvolumen in seiner Statistik. **Das vierte Quartal, so glauben E&G und Colliers, könnte ebenfalls stärker ausfallen, sodass ein Jahresergebnis von 2 Milliarden Euro (Colliers) oder sogar 2 bis 2,2 Milliarden Euro (E&G) herauskommen könnte.**

„Derzeit befinden sich mehrere Transaktionen in Exklusivprozessen“

„Derzeit befinden sich mehrere Transaktionen in Exklusivprozessen, darunter einige großvolumige Signa-Objekte, wie zum Beispiel die ‚Alte Akademie‘, das Luxuskaufhaus Oberpollinger und das ‚Tietz‘.

DEALS

Imaxxam übernimmt von Real I.S. Bürohaus „City Flow“

Der Fondsmanager Imaxxam, Frankfurt am Main, hat für den Fonds „German Small Asset Invest II“ das Bürogebäude „City Flow“ an der Ungererstraße 69 im Münchner Stadtteil Schwabing erwor-



ben. Verkäufer ist ein geschlossener Publikumsfonds der Bayern-LB-Tochter Real I.S. Die Transaktion wurde als Asset-Deal strukturiert. Der Kaufpreis liegt bei 40 Millionen Euro. Die Immobilie wurde 1986 erbaut und 2009 kernsaniert. Sie verfügt über gut 8200 m² Bruttogrundfläche und ist vollständig an Volkswagen vermietet. Colliers war aufseiten des Verkäufers beratend tätig.

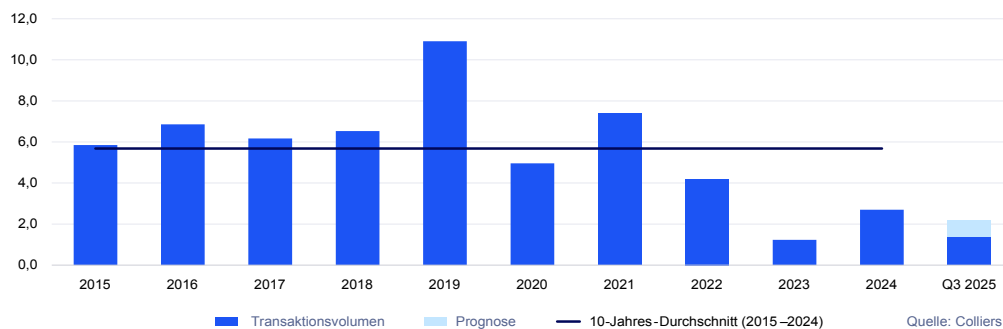
Columbia Threadneedle erwirbt 145 Wohnungen in und bei Augsburg

Columbia Threadneedle Investments hat für den institutionellen Fonds „Best Value Wohnen III“ ein Portfolio mit 145 Mietwohnungen, davon 103 geförderte Einheiten, in Augsburg und dem benachbarten Gersthofen erworben. Die drei Wohnanlagen bieten in Summe gut 9900 m² Wohnfläche. Hinzu kommen eine Kindertagesstätte sowie 117 Stellplätze. Die Augsburger Objekte befinden sich in den Stadtteilen Göggingen und Pfersee. Die Transaktion vermittelte BGA Invest, Grünwald.

Hirmer verkauft zwei Grundstücke im Münchner Osten

Hirmer Immobilien hat zwei Grundstücke am Stahlgruberring 18 und 20 im Münchner Stadtteil Trudering an einen Londoner Investor veräußert. Die Grundstücke summieren sich auf knapp 16 800 m². Das Unternehmen des Münchner Herrenausstatters Hirmer wurde bei der Transaktion von Euro Property Partners beraten. Aufseiten des Käufers war Rock Asset Real Estate beratend tätig.

Transaktionsvolumen München in Mrd. €

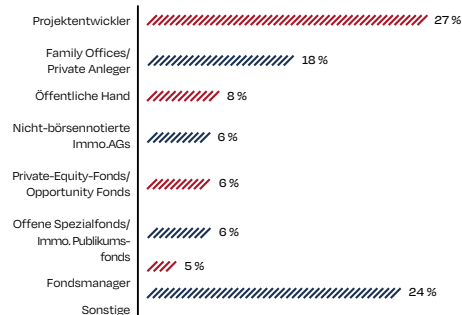


2025 dürfte das zweitschwächste Transaktionsjahr der vergangenen elf Jahre werden

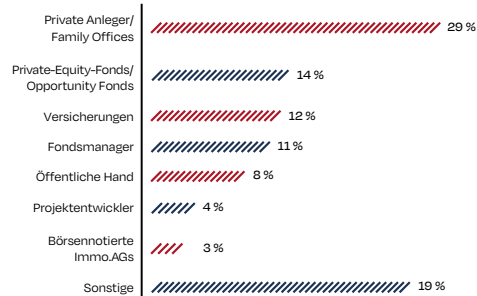
Im vierten Quartal rechnen wir daher mit einer Umsatzbelebung, die auf eine sich aufbauende Stabilität hinweisen kann“, sagt Alexander Zigan, Geschäftsführer bei E&G Immobilien in München. Daher seine Prognose von bis zu 2,2 Milliarden Euro. „Zwar würde dieser Wert noch unter dem Vorjahresniveau liegen, dennoch zeichnet sich eine zunehmende Festigung ab.“

Auf Büroimmobilien entfielen in den ersten drei Quartalen laut Colliers 410 Millionen Euro oder 29 Prozent des Transaktionsgeschäfts. Als eine der größten Bürotransaktionen des dritten Quartals hat der Dienstleister den Verkauf der Büroimmobilie „City Flow“ an der Ungererstraße 69 in seiner Statistik.

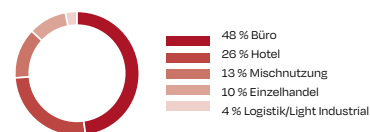
Verkäufergruppen Q3.2025



Käufergruppen Q3.2025



Nutzungsarten Q3.2025



Quelle: E & G Immobilien

Projektentwickler bei Verkäufen vorne, Family Offices dominieren weiter auf Käuferseite

Der Asset-Manager Imaxxam zahlte für das von Volkswagen genutzte Objekt rund 40 Millionen Euro (siehe Meldung links oben). Hotelimmobilien steuerten 19 Prozent zum Volumen bei, auf Platz drei landeten gemischt genutzte Objekte mit 14 Prozent. **JLL nennt für die ersten neun Monate von den insgesamt 1,68 Milliarden Euro rund 770 Millionen Euro für Büroinvestments.** Dahinter folgen Grundstücke (270 Millionen Euro) und Hotels (260 Millionen Euro). Die nächsten Ränge gehen an Einzelhandel (160 Millionen Euro) und den bereits erwähnten Bereich Wohnen (150 Millionen Euro).

„Momentum“ und „Mandarin Oriental“ bleiben die Topdeals des Jahres

Die größten Deals dieses Jahres sind das „Momentum“ (zuvor: „R139“), das mit 150 Millionen Euro für den gleichen Betrag an Generali ging wie das Luxushotel Mandarin Oriental an Eagle Hills (Abu Dhabi). Auf den Plätzen drei und vier liegen das **Sporthaus Schuster, das für 120 Millionen Euro an einen Privatinvestor verkauft wurde** (siehe Meldung auf Seite 13), sowie der Grundstückserwerb durch den Landkreis München an der Josef-Wild-Straße für 100 Millionen Euro. Als nächstgrößten Deal hat E&G das „Leo 7“ in seiner Liste. Kaufpreis: 70 Millionen Euro. Käufer: Ein spanisches Family Office.

DEALS

Berlin Hyp verlängert „Hofstatt“-Kredit für Quantum vorzeitig

Die Berlin Hyp hat den für die Quantum Immobilien KVG seit 2020 laufenden Kreditvertrag für das Büro- und Gewerbequartier „Hofstatt“ an der Sendlinger Straße in der Münchner City vorzeitig um fünf Jahre verlängert. Das Kreditvolumen für die 35 000 m² Brut-



togrundfläche große Immobilie beläuft sich auf einen dreistelligen Millionen-Euro-Betrag. Quantum Immobilien hatte die Immobilie 2013 erworben. Nachdem das Haus bei der Errichtung eine Leed-Gold-Auszeichnung erhalten hatte, soll nun in Kürze eine DGNB-Gold-Zertifizierung folgen.

VERMIETUNGEN

Airport Munich Logistics and Services zieht ins „Skygate“

Die Airport Munich Logistics and Services GmbH verlässt ihren Standort am Münchner Flughafen Franz Josef Strauß und bezieht stattdessen 500 m² Bruttogrundfläche im „Skygate“ an der Zeppelinstraße 1-3 in Hallbergmoos (Landkreis Freising).

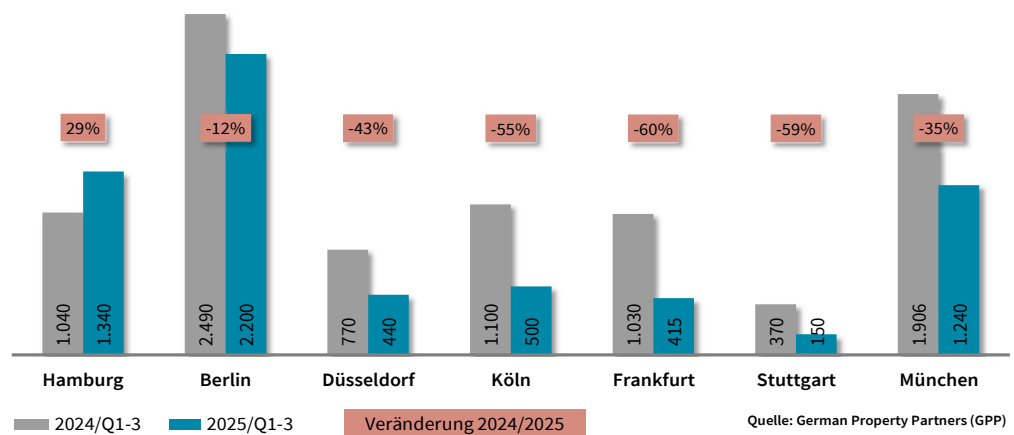
Stock3 sichert sich 690 m² in Haus 28 auf dem Campus „Neue Balan“

Das Finanzdienstleistungsunternehmen Stock3 bezieht 690 m² im neuen Haus 28 auf dem Campus „Neue Balan“ an



der Balanstraße im Münchner Stadtteil Au-Haidhausen. Stock3 ist bereits seit 17 Jahren auf dem Campus der Allgemeinen Südboden Grundbesitz ansässig und zieht mit seinen 70 Mitarbeitern im Frühjahr 2026 ins Haus 28 um.

Transaktionsvolumen [in Mio. €]



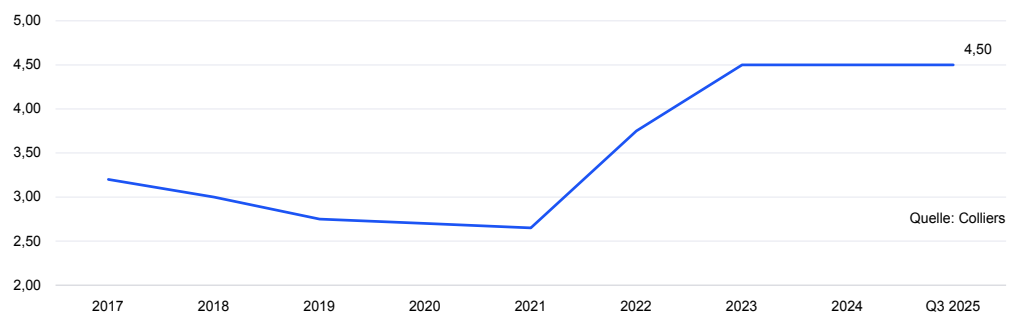
Privatinvestoren machen den Markt und konzentrieren sich auf Core

Das stärkste Kaufinteresse zeigen weiterhin Privatinvestoren, berichtet unter anderem Colliers. Sie erwarben in diesem Jahr Gewerbeobjekte für 560 Millionen Euro und konzentrierten sich vor allem auf Core-Immobilien. Vermögensverwalter folgten mit 260 Millionen Euro und wurden insbesondere in den Risikoklassen Core-plus und Value-add tätig. **Das Interesse internationaler Investoren ist weiterhin hoch. Sie steuerten im dritten Quartal laut E&G Immobilien 37 Prozent zum Gesamtvolumen bei.** Das, so heißt es weiter, spreche „für die wieder zunehmende Attraktivität des deutschen Investmentmarkts“.

Spitzenrenditen von 3,5 bis 4,5 Prozent

Die Spitzenrendite im Bürosegment liegt bei 4,2 Prozent (E&G) respektive 4,5 Prozent (Colliers). Für Geschäftshäuser gibt E&G 3,5 Prozent an und für das Segment Logistik/leichte Fertigung 4,5 Prozent. **Während die 4,5 Prozent von Colliers für Spitzenbüros seit 2023 stabil sind, beobachtet das Unternehmen**

Bruttospitzenrendite Büroimmobilien in %



weiter steigende Renditen im Umland Münchens. Dort würden internationale opportunistische Investoren fündig, die zweitstellige Renditeerwartungen hätten. Generell sieht Colliers aufgrund einer Stabilisierung „der Markt- und Finanzierungsparameter“ mehr zu verkaufende Immobilien auf den Münchner Markt gelangen. **Die größte Herausforderung bleibe auf der Käuferseite jedoch die Kapitalbeschaffung.**

Top 7: Nur in Hamburg wuchs das Transaktionsgeschäft

Noch ein Blick auf die sieben deutschen Topstandorte, zu denen neben München Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart gehören. Nach Zahlen des Maklerverbands German Property Partners (GPP) legte das Transaktionsvolumen einzig in Hamburg zu, und zwar um 29 Prozent auf 1,3 Milliarden Euro. **München kommt mit einem Rückgang von 35 Prozent noch vergleichsweise glimpflich davon.** In Düsseldorf ging es 43 Prozent hinab, in Frankfurt, Köln und Stuttgart sogar um 55 bis 60 Prozent. Der Anteil internationaler Investoren lag im Schnitt der sieben Standorte bei 30 Prozent.

PERSONEN

Decker rückt bei LIP Invest in die Unternehmensführung

LIP Invest hat Alexander Decker zum Prokuristen ernannt und die Unternehmensführung um den geschäftsführenden Gesellschafter Sebastian Betz



Foto: LIP Invest

somit auf fünf Personen erweitert. Decker kam 2021 zu LIP und leitete dort zuletzt die Sparte Asset-Management. Der studierte Bau- und Umweltingenieur wird auch künftig die Performance-Verantwortung für das knapp 2 Milliarden Euro große Logistikimmobilienportfolio aus derzeit 63 Objekten innehaben.

Schmoeller verlässt ABG und startet bei Ingemeinschaft neu

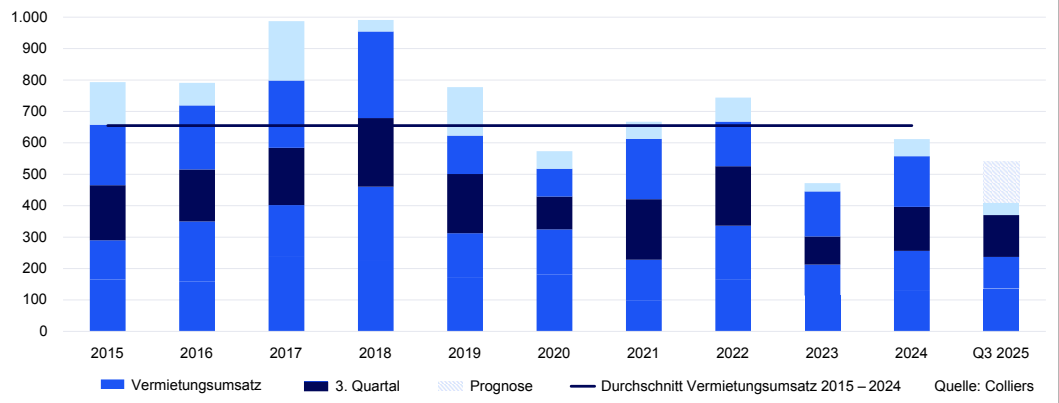
André Schmoeller hat bei der ABG Real Estate Group nach seinem Einstieg im Februar 2025 schon wieder aufgehört. Stattdessen fungiert er nunmehr als



Quelle: ABG Real Estate Group

Mitgründer und Geschäftsführer des Münchner Start-ups Ingemeinschaft. Das Unternehmen konzentriert sich auf das Schaffen von Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften und übernimmt für Vermieter die Organisation der Zimmervermittlung mitsamt Vertragsabwicklung. Zu den bisherigen längeren beruflichen Stationen Schmoellers gehörten Engagements bei Domicial Real Estate und Patrizia.

Flächen- und Vermietungsumsatz in 1.000 m²



Colliers hält dieses Jahr 550 000 Quadratmeter Büroflächenumsatz noch für möglich

Bürovermietungen

Der Flächenumsatz bei Büroimmobilien in München lag in den ersten drei Quartalen dieses Jahres etwas unter dem Wert aus dem Vorjahr. E&G nennt nun 397 000 Quadratmeter (–9 Prozent), JLL 415 700 Quadratmeter (–8,7 Prozent) und Colliers 410 500 Quadratmeter (–8 Prozent). **Das dritte Quartal war den Zahlen zufolge das bislang beste in diesem Jahr.** JLL meldet 154 800 Quadratmeter, E&G kommt auf 138 000 Quadratmeter. Größte Abschlüsse im laufenden Jahr waren die von Siemens (33 000 Quadratmeter; „Officehome Beat“, Anzinger Straße 23), Thüga (16 000 Quadratmeter; Bruckmann-Quartier, jetzt: „Heaven“, Nymphenburger Straße) sowie Schaeffler (12 100 Quadratmeter, „Tomorrow“ im Werksviertel, Friedenstraße 2).

Jahresprognose: 550 000 bis 575 000 Quadratmeter Büroflächenumsatz

„Die Großgesuche am Markt lassen für das vierte Quartal eine Belebung erwarten“, sagt E&G-Immobilien-München-Chef Zigan. „Insbesondere die Nachfrage nach modernen, nachhaltigen Gebäuden mit guter Verkehrsanbindung bleibt hoch.“ Und weiter: „Für das Gesamtjahr 2025 prognostiziert E&G Immobilien einen Flächenumsatz von 575 000 Quadratmetern.“ Damit liegt E&G nur leicht vor der Colliers-Prognose, die sich auf 550 000 Quadratmeter beläuft. Dass sich der Markt schon bald in viel höhere Sphären entwickelt, erwartet Colliers nicht. Im Gegenteil: „**Ein signifikantes Anziehen der Nachfrage erwarten wir frühestens ab Ende 2026**, da der Büromarkt zeitverzögert auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung reagiert“, heißt es dort.

Lichtblick: Großnutzer sind wieder deutlich aktiver als 2024

Zu den Lichtblicken gehört dieser: Großnutzer seien wieder deutlich aktiver als 2024. Allerdings habe die Nachfrage das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht. **In diesem Jahr konzentrierten sich die Vermietungen laut Colliers mit einem Anteil von 51 Prozent auf Lagen innerhalb des Mittleren Rings.** 25 Prozent entfielen auf Stadtteillagen und die übrigen 24 Prozent aufs Umland.

Bürospitzenmiete steigt auf 55,50 bis 60 Euro pro Quadratmeter

Die Spitzenmiete ist im dritten Quartal weiter gestiegen. Colliers sieht sie nunmehr bei 56 Euro pro Quadratmeter (+6 Prozent gegenüber dem 3. Quartal 2024), E&G bei 55,50 Euro (+7 Prozent) und JLL bei 60 Euro (+12 Prozent). Damit nicht genug. „**Wir rechnen mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete**“, sagt JLL-München-Chef Fritz Maier-Hartmann. Die Durchschnittsmiete gibt Colliers mit 26,50 Euro an und E&G mit 26,40 Euro. Colliers ergänzt: „Für absolute Topflächen werden Mieten von 60 Euro pro Quadratmeter oder mehr mittlerweile regelmäßig erzielt. Neubauten zwischen dem Altstadttring und dem Mittleren Ring erzielten im Schnitt 39,10 Euro pro Quadratmeter. Zwischen dem Mittleren Ring und der Stadtgrenze wurden im Neubausegment durchschnittlich 25,20 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.“ **Nach Informationen des Immobilienbrief München wurden in der Maximilianstraße inzwischen erstmals 70 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen.**

MARKT

München ist fünftattraktivste Stadt für Wohninvestments in Europa

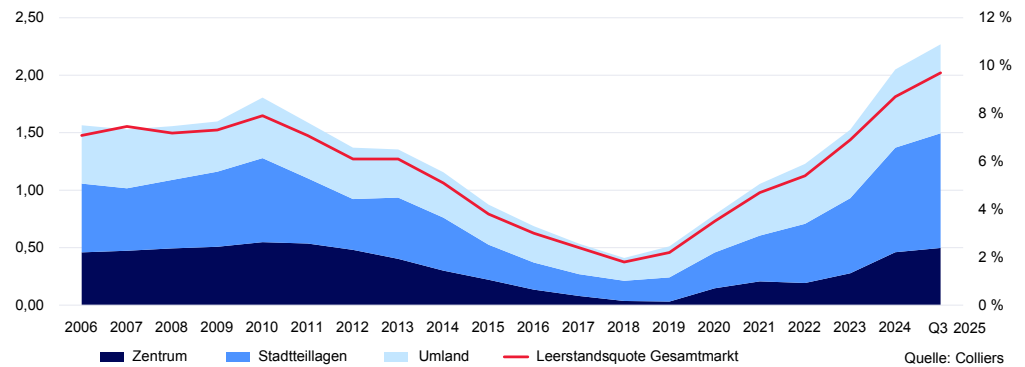
München liegt in einer aktuellen Erhebung von Patrizia zur Attraktivität europäischer Städte für Wohnimmobilieninvestments unter den 25 wichtigsten Städten auf Rang 5. Das Ranking kombiniert 28 Kennzahlen zu Marktdaten, Standortqualität, Innovationskraft, Vernetzung und diversen anderen Faktoren. Vor München landeten nur London, Paris, Zürich und Berlin. Nachdem die Werte von Wohnimmobilien in den 25 Städten 2022 im Schnitt um 11 % gestiegen und 2023 um durchschnittlich 14 % gefallen waren, befanden sich im zweiten Quartal 2025 alle Märkte im positiven Bereich. Das allerdings bei immer größer werdenden Spannen.

München mischt bei Life-Science-Immobilien in Europa weiter vorne mit

München spielt in Europa hinsichtlich Life-Science-Immobilien weiterhin in der ersten Liga. Nach dem aktuellen „Life Sciences Update“ von Cushman & Wakefield (C&W) zum europäischen Markt gilt München mit seinen suburbanen Nachbarn Martinsried und Freising als „einer der etabliertesten und führenden Biotechnologiestandorte mit wachsender Nachfrage“. Weiter heißt es: „Herausragend war im ersten Halbjahr 2025 beispielsweise der Kauf des Technocenters Gräfelfing durch einen französischen REIT. Größere Vermietungsabschlüsse wurden in den ersten sechs Monaten 2025 von namhaften Unternehmen getätigt.“ C&W nennt hier zum Beispiel die 4800 m² im Neubau „The Stack“ im Münchner Bahnhofsviertel durch Novartis. „Auch Hollister Incorporated und Pulsion Medical Systems haben oberhalb der 1000-m²-Marke angemietet“, ergänzen die Autoren. Auch Anmietungen von Biontech, Medtronic und Immatics dokumentierten den Bedeutungsgewinn des Standorts. Generell sieht C&W den europäischen Investmentmarkt für Life-Science-Immobilien nach Zeiten der Zurückhaltung in einer Phase der Stabilisierung.

Leerstand

in Mio. m² / in %



Leerstandsquote innerhalb des Altstadtrings: 3,5 Prozent

Die Leerstandsquote ist unterdessen weiter gestiegen. E&G nennt nun 9,2 Prozent (vor einem Jahr: 7,4 Prozent), Colliers 9,7 Prozent (8,1 Prozent) und JLL 8,0 Prozent (6,4 Prozent). 11 Prozent des Leerstands betreffen laut Colliers Erstbezugsflächen. Innerhalb des Altstadtrings liegt die Leerstandsquote bei nur 3,5 Prozent.

IVD misst seit dem Frühjahr Mietsteigerungen von 2 bis 4,5 Prozent

Stephan Kippes, Leiter des Marktforschungsinstituts des IVD Süd, ordnet ein: „Da das rückläufige Angebot derzeit auf eine noch geringere Flächennachfrage trifft, steigen die Leerstände bei Büroimmobilien weiter an. Nichtsdestotrotz befinden sich die Bürovermietungsmärkte allmählich in einem leichten Aufwind. Ein sehr starker Nachfragefokus auf moderne, kleinflächigere Büros in zentralen Lagen treibt das Mietpreisniveau nach oben.“ Die aktuellen Zahlen des IVD Süd sehen so aus: Im Halbjahresvergleich Frühjahr zu Herbst 2025 stieg das Mietpreisniveau bei neu vermieteten Büros (guter Nutzungswert) in A-Lagen der Münchner City innerhalb des Altstadtrings um 2 Prozent und in City-B-Lagen innerhalb des Mittleren Rings um 4,5 Prozent.

Die Projektpipeline umfasst, wiederum nach Colliers-Daten, 675 000 Quadratmeter Bürofläche.

51 Prozent davon seien vermietet oder eigengenutzt. Neun Projekte mit jeweils mehr als 10 000 Quadratmetern verfügbarer Bruttogrundfläche sind den Angaben zufolge im Bau. Von den 310 000 Quadratmetern, die noch dieses Jahr fertig werden sollen, seien 75 Prozent belegt. **Generell beobachtet das Maklerhaus, dass bei Projektentwicklungen reine Büronutzungen zunehmend hinterfragt würden.** Je nach konkretem Beispiel würden ergänzende Nutzungen wie Wohnen, Hotel oder Produktionsflächen erwogen. Letztgenannte insbesondere aus den Bereichen Robotik, Luft- und Raumfahrt sowie Verteidigung.

Münchner Leerstandsquote liegt überm Mittelwert der Top 7

Auch hier ein Blick auf die sieben deutschen Topstandorte: **In Summe wurden dort in diesem Jahr laut GPP 5 Prozent mehr Büroflächen vermietet** als in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Während Berlin, München und Stuttgart zu den Verlierern zählen, wuchs das Volumen in Frankfurt besonders stark. „Der Markt ist weiterhin von Anmietungen im kleinen bis mittleren Flächensegment geprägt, die von einzelnen Großabschlüssen ergänzt werden“, erklärt GPP-Sprecher Björn Holzwarth. „Vielerorts sehen wir einige Großgesuche am Markt. **Allerdings lässt die anhaltende wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheit Nutzer bei Anmietungsentscheidungen nach wie vor zögern und auf eine konjunkturelle Stabilisierung warten.**“ Die Leerstandsquote in München liegt laut GPP 0,5 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der Top 7. Bei der Spitzenmiete rangiert München mit seinen 55,50 Euro weiterhin an der Spitze vor Frankfurt (52 Euro).

Einzelhandelsimmobilien

Nach dem aktuellen Gewerbemarktbericht Herbst 2025 des Marktforschungsinstituts des IVD Süd **erholen sich die Einzelhandelsvermietungsmärkte trotz der gedämpften Konsumstimmung** in der Bevölke-

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

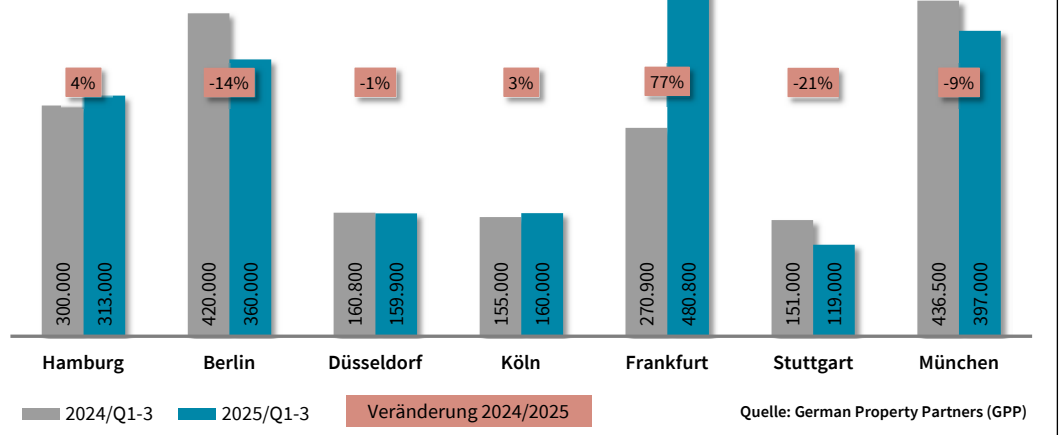
Telefon 0711 / 35 10 910

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.

Flächenumsatz [in m²]



Im Vergleich der sieben deutschen Topstandorte ragt beim Vermietungsgeschäft nur Frankfurt heraus

rung, die mit Angst um Jobsicherheit und Angst vor weiter steigenden Verbraucherpreisen zu tun habe. Im Herbst lägen die Ladenmieten auf ähnlichem Niveau wie im Frühjahr, schreibt das Institut. Die Spitzenmieten in Münchner 1a-Geschäftskernlagen befänden sich somit stabil bei 295 Euro pro Quadratmeter und damit unverändert 28 Prozent unter dem Spitzenwert aus der Zeit vor der Coronapandemie.

Passantenfrequenz: Kaufingerstraße weit vorne, Karlsplatz stürzt ab

Das Institut hat erneut die Passantenfrequenz in begehrten Einkaufslagen Münchens gemessen. Im Vergleich zu 2013 zählen demnach vor allem die Standorte Tal und Karlsplatz (Stachus) zu den Verlierern. Am stärksten frequentiert ist nach wie vor die Kaufingerstraße mit 9374 Personen pro Stunde. Mit deutlichem Abstand folgt die Rosenstraße mit 6569 Personen pro Stunde vor der Weinstraße (5978). Dahinter rangiert mit 4511 Personen der Karlsplatz. Er hatte 2019 noch auf Rang 1 gelegen. Es folgen die Lagen Tal (3791), Theatinerstraße (3600) und Dienerstraße (3185). Zum Vergleich: **Auf der Luxusmeile Maximilianstraße wurden 1684 Passanten pro Stunde gezählt und auf der Leopoldstraße 1656.**

Wohnimmobilien

Nur leichte Bewegungen bei den Preisen für Wohnimmobilien fördert der aktuelle Marktbericht des Marktforschungsinstituts des IVD Süd zutage. Institutsleiter Kippes deutet die Zahlen, die er für ganz Bayern erhoben, aber auch auf München heruntergebrochen hat, unter anderem so: „**Die wachsende Aktivität verdeutlicht, dass Käufer wieder Vertrauen in den Markt fassen.**“ Eine klare Preiswende nach oben habe das allerdings noch nicht zur Folge.

Bestandswohnungen teurer, Neubauwohnungen etwas günstiger

In München gaben die Preise für Neubaeigentumswohnungen gegenüber dem Frühjahr 2025 um durchschnittlich 0,5 Prozent nach, während diejenigen für Bestandswohnungen um 0,6 Prozent stiegen. In den vergangenen zehn Jahren legten die Preise für Neubauwohnungen um durchschnittlich 47 Prozent zu, im Bestand beträgt das Plus sogar 55 Prozent. **Daran gemessen nimmt sich der Preisanstieg für Baugrund im Geschosswohnungsbau in Höhe von 33 Prozent geradezu bescheiden aus.**

Bestandswohnungspreise in Ingolstadt und Rosenheim leicht im Plus

Ein abschließender Blick auf zwei weitere Standorte in der Metropolregion München: **In Ingolstadt sanken die Preise für Baugrund im Geschosswohnungsbau von Herbst 2020 bis Herbst 2025 im Mittel um 11 Prozent.** Die Tarife für Bestandswohnungen stiegen hingegen um 7 Prozent. Gemessen daran funktionierte der Rosenheimer Wohnungsmarkt in den vergangenen fünf Jahren einheitlicher. Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser wurden 15 Prozent teurer, während die Preise für Bestandswohnungen im Mittel 1 Prozent zulegten. **Sinkende Preise stellte das Institut des IVD Süd in Rosenheim in keinem Marktsegment fest.**