

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Expo Real 2025 I

- Wie die Immobilienbranche ihre Lage einschätzt
- Warum die Preise noch immer das Problem sind
- Welche Projekte und Deals in München laufen
- Was Wohnen und serieller Bau zu Messehits machte

### Seite 9

#### Expo Real 2025 II

- Wo die Innovationen in der Branche bleiben
- Was auf Münchens Zinshausmarkt los ist

### Seite 11

#### Lob & Preis

- Champion „Cocoon Theresienhöhe“

#### Projekte I

- Four Parx baut groß und spekulativ

### Seite 12

#### Projekte II

- Hochhausbau nimmt wichtige Hürde

### Seite 15

#### Unternehmen

- Münchner Wohnen nicht mehr führungslos

### Seite 16

#### Vonovias Pilotsanierung in Garmisch-Partenkirchen

- Wie viel Vonovia investiert
- Welche Rolle Fertigbaumodule spielen
- Warum die Warmmiete fast konstant bleibt

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Wenn sich Stephan Kippes in der Öffentlichkeit äußert, geht es in der Regel um Marktdaten für München, manchmal auch Rosenheim oder Landshut und häufig für den gesamten Freistaat vom Main bis zur Partnachklamm. Sein Marktforschungsinstitut des IVD Süd kapriziert sich bei Zahlen zu Büro-, Einzelhandels- oder Wohnimmobilien weniger auf Quartalsberichte, sondern bevorzugt die Betrachtungsmodi Frühjahr und Herbst. **Das crazy, würde mancher in Jugendwortdeutsch dazu womöglich sagen.**



In diesem Herbst liefert Kippes eine Zugabe. Im Nachrichtenkanal des IVD Süd **mahnt der Professor zu den diversen Ankäufen von Großimmobilien im Münchner Stadtkern durch den Wirtschaftsanwalt und Unternehmer Erich Schwaiger Transparenz an.** Nach den Erfahrungen mit René Benkos Signa bitte nicht schon wieder ein Clusterisiko, lautet eine seiner Kernbotschaften mit Blick auf die Insolvenz des Tirolers, der weiland als Wunderwuzzi galt. Ohne Kommunikation mit der Öffentlichkeit könne es mit der Akzeptanz der betreffenden Projekte in der Bevölkerung schwierig werden, eine weitere. **Ergänzung des Immobilienbrief München: Keine inhaltlichen Anmerkungen!**

**Wir stehen als Kanal für eine solche Kommunikation bereit.** An geraden und an ungeraden Tagen. Warum? Weil wir mit der gebotenen Nähe und Distanz zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt in München und Umgebung beitragen wollen.

Für eine gewisse Form der Transparenz sorgte die **Expo Real 2025**, die am 8. Oktober zu Ende ging. **Sie setzte die anstehenden Themen nicht per Losverfahren, käme vermutlich auch nicht auf den Begriff der freiwilligen Messepflicht und stellte weder ins Schaufenster noch zur Abstimmung, schon 2026 klimaneutral zu werden.** Stattdessen ging es um die realen Themen, die in der Immobilienwirtschaft anstehen: Kaufpreisfindung, Kapitalverfügbarkeit, (bezahlbares) Wohnen, serielles/modulares Bauen (jetzt also wirklich!) und Vertrauen in die Zukunft. Als stete Begleiter natürlich auch ESG und KI. **Und um bemerkenswert viele Projektentwicklungen in der Metropolregion München.** Trotz aller Unbilden da draußen in der Welt:

Es geht also was. Und zwar ohne den zum Standard gewordenen Fingerzeig Richtung Gesetzgeber in Bund und Land. **Dabei muss es sich auch gar nicht unbedingt um das drehen, was auf der Expo Real wiederholt „Signature-Immobilien“ genannt wurde.** Womit wir wieder bei der Immobiliensammlung von Erich Schwaiger und den mit ihm verbundenen Unternehmen wären.

Es grüßt Sie ganz herzlich zum Herbst ohne Blues, sondern mit Transparenz!

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur





Rein ins Expo-Real-Vergnügen 2025. Die nächste Gelegenheit gibt es erst wieder vom 5. bis 7. Oktober 2026

## Expo Real 2025: Viele Projekte, wenig Kapital, kleinere Knödel und Dauerthema Preise

„Es waren zehn goldene Jahre. Die kommen nie wieder“, sagte ein Projektentwickler auf der Expo Real 2025. Damit markierte er gleich zum Messestart eine der wesentlichen Erkenntnisse in der Immobilienbranche: Keine Zeit mehr für „Früher war alles besser“, sondern für „Was können wir denn jetzt tun?“. Die dreitägige Zusammenkunft, zu der nach Angaben des Veranstalters Messe München diesmal 42 000 Teilnehmer (2024: gut 40 000) aus über 70 Ländern nach München-Riem kamen, diente umso mehr der Orientierung. Auch am Gemeinschaftsstand von München, Europäischer Metropolregion München (EMM) und Augsburger Wirtschaftsraum A<sup>3</sup>.

Nie wurde bei einer Expo Real so viel über Wohnen gesprochen wie diesmal. Nie waren Stichworte wie serielles Bauen oder Modularbauweise so selbstverständlich. Aus Münchner Sicht gab es zudem mit den diversen Immobilienankäufen und offenkundigen Ankaufambitionen des gegenüber der Öffentlichkeit weitgehend schweisgsamen Wirtschaftsanwalts Erich Schwaiger ein absolutes Triggerthema. Dazu Nachrichten wie die von der teilweisen Hotelnutzung des einstigen Telekom-Bürokomplexes „Ten Towers“, die von einer neuen Flexibilität zeugen. Nicht ganz freiwillig, klar, aber eines der vielen Beispiele für mögliche Lösungen. Und womöglich für eine konkrete Lesart des Begriffs vom „Herbst der Reformen“.

**„Ein Gefühl dafür bekommen, ob überhaupt noch etwas geht“**

Stefan Wiegand, Leiter Region Süd bei Aurelis Real Estate, war auf der Expo Real 2025 einer der idealtypischen Gesprächspartner, um die der-

zeitige Lage auf dem Immobilienmarkt zu fassen zu kriegen. Ein neues Projekt hatte er nicht dabei. Mit dem auf einem 5,5 Hektar großen Grundstück längst im Bau befindlichen Unternehmerpark im Münchner Stadtteil Aubing hat Aurelis erst mal noch gut zu tun. DB Regio hat die ersten 1050 Quadratmeter Bruttogrundfläche angemietet (Immobilienbrief München Nr. 33), Gespräche mit den nächsten möglichen Nutzern laufen. Werden die positiv abgeschlossen, läge der Vermietungsstand im ersten Bauabschnitt (12 800 Quadratmeter Bruttogrundfläche) bei drei Vierteln, sagt Wiegand.

**„Es ist nur noch der Nutzer, der bestimmt“**

Stefan Wiegand, Aurelis Real Estate, Region Süd



**Wiegand: „Wenn vom 25-Fachen die Rede ist, sind das Signature-Immobilien“**

Nun zum Idealtypischen: „Wir sind auf der Messe, um uns zu präsentieren und um ein Gefühl dafür zu bekommen, ob überhaupt noch etwas geht“, so Wiegand im Gespräch mit dem Immobilienbrief München. Sein Eindruck: „Die Stimmung ist besser als die Lage und die Stimmung ist schon schlecht.“ Sei der Markt vor gut drei Jahren noch kapitalgetrieben gewesen, „ist es jetzt nur noch der Nutzer, der bestimmt“. „Die Knödel werden kleiner“, fasste er die Realität in der Immobilienbranche zusammen. Die sehe zum Beispiel so aus, Büroimmobilien für das 13- bis 14-Fache einer Jahresmiete zu bauen, um sie für das 17- bis



Der Goldbeck-Stand auf der Expo Real 2025: Gewiss seriell und modular gefertigt ...

18-Fache zu verkaufen. **„So müssen wir heute bauen“, sagte Wiegand. Wenn vom 25-Fachen die Rede sei, gehe es – auch in München – um „Signature-Immobilien“.** Das normale Geschäft beschreiben solche Beispiele nicht.

### Kaufpreisvorstellungen: „Drei bis fünf Faktoren Distanz“

Dass der Transaktionsmarkt noch nicht wieder in Schwung komme, liegt laut Wiegand ganz wesentlich daran, dass die Kaufpreiserwartungen von Käufern und Verkäufern noch immer „drei bis fünf Faktoren Distanz“ aufweisen. „Und da kommt die EU-Taxonomie noch obendrauf.“ Weitere Beobachtungen des Regionalchefs: **„Bürovermittlungsmakler nehmen in diesem Jahr vier bis fünf Monatsmieten Provision. Davor waren es drei oder weniger.“** Frei übersetzt: Wenn es weniger Abschlüsse gibt, muss pro Abschluss eben mehr überkommen.

Kaufprozesse dauerten oft sechs bis zwölf Monate. Auf der Zielgeraden komme es dann dennoch häufiger vor, „dass Verkäufer zurücktreten“. Die Verhandlungszeiten, die auch Vermietungen von Büros oder Unternehmensimmobilien wie in Aubing betreffen, zögen sich „wahnsinnig lang“. Nach Wiegands Erfahrungen hat das jedoch auch durchaus rationale Gründe. **So fragten sich Käufer und Mieter, wie es mit den Energiekosten, der CO<sub>2</sub>-Bepreisung, der Autoindustrie in Deutschland und dem sogenannten Herbst der Reformen weitergehe.**

### „Der Markt schert sich nicht um Feinheiten“

Jan Isaakson, Newmark München



### Isaakson meldet erste sechs Deals für Newmark München

Newmark, in Deutschland der Gewerbeimmobilienmakler-Newcomer des Jahres, ist in München mit mittlerweile 25 Beschäftigten vertreten, sagte

Jan Isaakson auf der Messe. Isaakson fungiert als Head of Capital Markets in München, war zuvor gut 14 Jahre bei JLL und Cushman & Wakefield tätig und berichtete von den ersten sechs konkreten Deals seines neuen Arbeitgebers im Großraum München. **Zwei seien beurkundet, vier weitere in Exklusivität.** Auffallend: Einer der sechs konkreten Deals betreffe eine Büroimmobilie im Münchner Umland. Also die Gegend, von der es in der Branche häufig heißt, Büros seien dort kaum mehr möglich. **„Ich finde es intellektuell schwierig, wenn man sagt, nur CBD-Lagen in München seien bei Büros okay und alles andere nicht“,** so Isaakson. Allein in München gebe es jenseits von CBD-Lagen 16 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Wenn die Leerstandsquote für die gesamte Stadt bei acht Prozent liege, seien schon rein rechnerisch auch Lagen jenseits des Stadtzentrums keineswegs per se negativ einzuschätzen. Im Gegenteil. Über den Daumen gepeilt stünde mit Blick auf die Leerstandsquote eines von zehn Bürohäusern leer. Neun also nicht.

### „Man versucht nicht mehr, Dinge schönzureden“

Felix Kugler, Colliers München & Bayern



Für Makler sieht Isaakson die Lage derzeit so: **„Große Aufträge kann jeder bekommen, aber die verkaufen sich schwerer.“** Bei den genannten sechs Deals geht es um Größenordnungen von 10 bis 50 Millionen Euro. Dreimal handelt es sich um Wohnimmobilien, in den übrigen Fällen um Büro- und Light-Industrial-Objekte. **„Wohnen fühlt sich jedes Jahr ein bisschen besser an“,** so Isaakson. „Sie können einer Versicherung heutzutage Wohnungen zu soliden Preisen vermitteln. Den Markt gibt es.“ Das habe vermutlich auch damit zu tun, dass die Knappheit an Wohnungen in München unstrittig sei. So hätten Käufer die Gewissheit, dass auf jeden Fall vermietet werde.

### Kugler spricht von „Rückkehr zum Realismus“

Für Felix Kugler, Geschäftsführer für die Region Bayern bei Colliers, war die Expo Real 2025 von einer „Rückkehr zum Realismus“ geprägt. **„Es**

Ein ganz anderes Thema beim Bau von Wohnungen beschäftigt Michael Nagel, Geschäftsführer der Wilma Immobiliengruppe. Die plant seit Som-



Lage, Lage, Lage gilt auch auf Messen. Der München-Stand bildete den Mittelpunkt in Halle A1

mer 2021 das Wohnquartier Seilerbrücklwiesen mit 140 Einheiten für 350 Menschen zwischen Münchner Straße und Isarauen im Süden freisings (*Immobilienbrief München Nr. 17*) und lud vor gut einem Jahr zum Spatenstich. Nagel erklärte nun gegenüber dem Immobilienbrief München, die von Finanzierern verlangte Vorverkaufsquote von 30 Prozent sei eine extrem hohe Hürde. **„Bei Einfamilienhäusern geht das gut, bei Eigentumswohnungen geht das nicht so gut“**, sagte er. Auf dem 2,4 Hektar großen Areal hätte er längst mehr Einfamilienhäuser verkaufen können. Aber die Planung sieht neben diesen vor allem Reihenhäuser und Eigentumswohnungen vor. Nagels Schlussfolgerung für weitere Wohnungsbauprojekte: **„Wir würden derzeit nicht mit 100 Eigentumswohnungen in ein Projekt gehen.“** Begründung: **„Ein Vorverkauf von 30 Wohnungen, um die verlangte Quote zu erfüllen, ist nicht realistisch.“**

## „Ohne Wohnraum wird es kein Wachstum geben“

Claudia Boymanns, Messe München, Chefin der Expo Real



## Studie: Allein in Westdeutschland fehlen 1,2 Millionen Wohnungen

Es gab noch einen dritten wesentlichen Aufhänger für das Wohnungsthema auf der Expo Real 2025. Gleich zu Beginn präsentierten Expo-Real-Chefin Claudia Boymanns und Matthias Günther, Geschäftsführer des Pestel Instituts, eine ganz frische Studie mit dem Titel „Wohnen im Lebenszyklus“. Kernpunkte: Allein in Westdeutschland fehlten 1,2 Millionen Wohnungen, sofern man davon ausgehe, dass die vielen schon lange leer stehenden Wohnungen tatsächlich nicht mehr im Angebot seien. **„Es sollte auch egal sein, ob die Gebäude aus Beton, Stahl oder Holz sind – Hauptsache ist, dass die Wohnungen gebaut werden“**,

sagte Günther, der erkennbar keinen Nerv für langwierige Debatten über Baustoffe und allerlei andere Wünsche hat. Zumal: „Sonst gibt es keine positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland.“ Günthers Zahlen zufolge **ging die Eigentumsquote seit Mitte der 2010er-Jahre im bundesdeutschen Durchschnitt von 45 Prozent auf 42 Prozent der Haushalte zurück.** Tendenz weiter fallend.

## Schöberl: „Ausländische Investoren wollen in Deutschland Fabriken bauen“

ZIA-Präsidentin Iris Schöberl, eine der Gastgeberinnen von Ministerin Hubertz, äußerte auf der Messe die **Hoffnung, die Branche, die „konstruktiv enttäuscht“ nach München gereist sei, werde „konstruktiv hoffnungsvoll“ wieder abreisen.** Trotz aller Zurückhaltung und Skepsis bei vielen Akteuren der Immobilienwirtschaft: Schöberl hatte zwei Positivbeispiele mitgebracht. So habe ihr eine Baurechtsexpertin erklärt, ihr gehe es geschäftlich sehr gut. Und: „Viele ausländische Investoren wollen in Deutschland Fabriken bauen.“ Auch im Bereich Rüstung. Das wollten sie vor allem schnell tun können.

## „Aus sechs Modulen können wir zwei Klassenzimmer bauen“

Michael Ungerland + Felix Füllgraff, Alho Systembau, Bayern



## Alho baut in München und Umgebung für mehr als 50 Millionen Euro

Mit vergleichsweise schnellem Bauen kennen sich Michael Ungerland und Felix Füllgraff von Alho Systembau, Friesenhagen (Westerwald), längst aus (*Immobilienbrief München Nr. 37*). Ungerland, Vertriebsleiter Bayern, und Füllgraff, Chef der Niederlassung Süd mit Sitz in München, haben in der



Messegespräche klappen an Stehtischen mit Holzbaukulisse, aber auch in den Gängen

Metropolregion München derzeit mit Projekten im Volumen von mehr als 50 Millionen Euro zu tun. Das Verbindende dabei: **Sie errichten die Gebäude standardmäßig in Modulbauweise. Das gilt gleichermaßen für Schulen, Kindertagesstätten oder auch Laborgebäude.** „Die Module sind maximal vier Meter breit, vier Meter hoch und 20 Meter lang“, erklärt Ungerland. Sie werden im Alho-Werk in Friesenhagen gefertigt und von dort zu den diversen Baustellen transportiert – je nach Breite der Module mit oder ohne Begleitung durch die Polizei. Fenster sind in den Modulen bereits integriert.

xibilität darstellen zu können, seien die Wände grundsätzlich nicht tragend. Für stabile Statik sorgten Stahlstützen, die etwa alle sieben Meter eingeplant werden müssten. Alles ist industriell vorgefertigt. **„Nur die Bodenplatte wird vor Ort geschaffen“**, so Ungerland. Ende dieses Jahres werde der Schulpavillonbau, Investitionsvolumen knapp 10 Millionen Euro, an die Stadt München übergeben.

### Alho-Füllgraff: „Es sagt immer einer: „Seriell kenne ich nicht““

Für den gut 4 Millionen Euro teuren Kita-Bau in Großhadern haben die Bauarbeiten gerade begonnen. Im April 2026 sollen die 1200 Quadratmeter Bruttogrundfläche für vier Gruppen bezugsfertig sein. Verbaut werden dort 20 Module, verteilt auf zwei Etagen. Füllgraff sieht in solchen Systembauweisen viel mehr Potenzial, als bislang gehoben werde. **„Viele Kommunen gehen lieber in Einzelvergaben, statt einen Generalunternehmer zu beauftragen“**, sagte er im Gespräch auf der Messe. Einer der Gründe: „Es ist immer jemand dabei, der sagt: „Seriell kenne ich nicht.““ Dabei wäre es für Kommunen und andere Schulträger am sinnvollsten, „sie würden gleich 20 Schulbauten einkaufen“. **Da sei vieles wiederholbar und müsse nicht jedes Mal neu erfunden werden.** „Wir brauchen immer Klassenräume, einen Aufenthaltsraum und einen Raum für Lehrer“, umreißt Füllgraff die standardmäßigen Anforderungen.

### „Beim Know-how schöpfen wir aus dem Vollen“

Jens Kreiterling, Landmarken, und Michael Ehret, Ehret+Klein



**Für die Technische Universität München (TUM) beginnt Alho in diesen Tagen damit, für 30 Millionen Euro ein Laborgebäude in Garching zu errichten.** In Penzberg (Landkreis Weilheim-Schongau) bauen die Westerwälder derzeit ebenfalls ein Laborgebäude. In München sind Ungerland und Füllgraff aktuell mit zwei Projekten befasst: Einem Schulpavillonbau an der Weinbergerstraße im Stadtteil Pasing als Ersatz für das Max-Planck-Gymnasium sowie einer Kindertagesstätte (Kita) neben dem Klinikum Großhadern. Der Schulbau, der zunächst für zehn Jahre als Ausweichquartier gedacht ist, umfasst 3120 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Die drei Geschosse werden aus 57 Raummodulen auf einem Drittel des benachbarten Sportplatzgeländes gestellt. **„Aus sechs Modulen können wir zwei Klassenzimmer und einen Gang bauen“**, erklärt Füllgraff.

### Modularer Schulbau in Pasing wird bis Jahresende fertig

**„Wir können grundsätzlich auch noch fünf bis sechs Geschosse höher bauen.“** Die Modulbauweise erlaube, im Bedarfsfall später von Schul- auf zum Beispiel Büronutzung umzuschwenken. Um solche Fle-

### „Zertifizierung steht für Mieter im Mittelpunkt“

Veit Weidinger, Wealthcap



### Wealthcap-Weidinger: „Wir haben Anfragen von 1000 bis 10 000 Quadratmetern“

Dass auch im Bürosektor was geht, berichtete Veit Weidinger, Vermietungschef Süddeutschland bei Wealthcap. „Wir haben Anfragen von 1000 bis 10 000 Quadratmetern“, bezieht er sich auf das im Umbau befind-

liche Projekt „New Ganghofer“ im Münchner Westend. Dort sind von den gut 31 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche noch allerlei in Verhandlungen. **Spätestens Anfang 2027 soll das Projekt abgeschlossen sein.** Weidinger hatte mit den seit zwei Jahren leer stehenden Ten Towers an der Dingolfinger Straße in Berg am Laim, Größenordnung 60 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche, ehemals komplett von der Deutschen Telekom genutzt, ein weiteres großes Thema, über das er auf der Expo Real viel zu sprechen hatte. Der Aufhänger: **Pünktlich zum Messestart war bekannt geworden, dass die Hotelkette Leonardo einen der fünf Doppeltürme belegen wird** (siehe Meldung auf Seite 14). 13 200 Quadratmeter erfahren also schon mal eine neue Nutzung. Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage gibt es bereits, spätestens im November soll der Antrag auf Erteilen der Baugenehmigung folgen.

## „Wir haben kein Problem mit gefördertem Wohnen“

Jens Hoge Kamp, Becken Development



## Modernisierte Büroflächen in den „Ten Towers“ bis Juli 2026 fertig

Die übrigen vier Doppeltürme könnten einen Mix aus Wohnen und modernisierten Büroflächen beherbergen, sagt Weidinger. **„Die Büroflächen bauen wir komplett um, wir ziehen zum Beispiel Heizkühldecken ein und versuchen, eine DGNB-Platin-Zertifizierung dafür zu bekommen“**, so der Vermietungschef. Bis Juli 2026 sollen die Büroflächen, die voraussichtlich auf zwei Doppeltürme entfallen, bezugsfertig sein.

## Becken hat in München fünf Wohnungsbauprojekte in der Pipeline

Für Jens Hoge Kamp, Geschäftsführer von Becken Development, standen auf der Messe Gespräche mit Maklern, mit möglichen Büromietern sowie

zu Grundstücksankäufen im Mittelpunkt. „Es ist tatsächlich eine Arbeitsmesse“, bestätigte er den Ruf, der der Expo Real voraus- und hinterher eilt. Fünf Wohnungsbauprojekte habe Becken in München in der Pipeline, davon zwei schon vergleichsweise konkret. Genauer sagte er noch nicht. Nur noch so viel: **„Im Bereich Wohnen suchen wir Grundstücke für ganz normalen Mietwohnungsbau.“** Also für „so etwas wie reinen Eigentumswohnungsbau eher nicht“. Auch geförderter Wohnungsbau sei okay, „wenn es die Fördertöpfe dazu gibt“. Becken interessiert sich im Sektor Wohnen für Projektgrößen ab 3000 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Erbbaurechtskonstruktionen kommen nicht in Betracht. Sofern man mit der Sozialgerechten Bodennutzung 2021 (Sobon 21) zu tun bekomme, werde man ausrechnen, ob das funktioniere. **„Aus Hamburg sind wir 30 Prozent geförderter Wohnungsbau gewohnt“**, so Hoge Kamp mit Blick auf Beckens Heimatmarkt. Die Münchner 50 Prozent oder 60 Prozent liegen da fast doppelt so hoch.

## „Städte vergeben Planungsrecht und wollen etwas dafür“

Frederik Schriever, Values Real Estate



## „Fabrik Office“ ist zu 85 Prozent vermietet

Hoge Kamp ist überdies auch bei Büroprojekten in München ganz Ohr, **„allerdings nur innerhalb des Mittleren Rings“**. Als Größenordnung nennt er 10 000 bis 15 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Also so etwas wie das aktuelle Projekt „Contour“ an der Nymphenburger Straße 112. Dort investiert Becken 175 Millionen Euro in 12 000 Quadratmeter. **Mittlerweile liegt der Bauvorbescheid vor.** Gespräche mit möglichen Mietern laufen, so Hoge Kamp. Bis 2027 soll das Projekt vollendet sein. Deutlich weiter ist die Gewerbeentwicklung „Fabrik Office“ an der Tölzer Straße 1. Dort sind noch 15 Prozent der 21 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche zu vergeben. Die Miete liegt bei etwa 28 Euro pro Quadratmeter.



Gebäude von ALHO werden von Anfang an integral geplant, seriell vorgefertigt und sind dadurch um 70 Prozent schneller realisiert als in konventioneller Bauweise.

Bauen mit System: ALHO Modulbau

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig. [www.alho.com](http://www.alho.com)





Viel Grün und viel Orange: Debattenkultur auf der Grand Plaza Stage

## Values treibt Münchner Projekte „Candid-Tor“ und „Quartier Helene“ voran

Zu denen, die auf der Messe Flagge zeigten, gehörte auch Frederik Schriever, seit vier Jahren Geschäftsführer der Sparte Projektentwicklung Süd bei Values Real Estate. In seiner Zeit hat das Unternehmen in München zwei Liegenschaften erworben: Gleich im Jahr 2021 zusammen mit Ehret + Klein das Grundstück für das Ärztehaus- und Wohnprojekt „Candid-Tor“ am Candidplatz, zudem – ebenfalls mit Ehret + Klein – ein 43 000 Quadratmeter großes Grundstück am Helene-Wessel-Bogen im Europark. Dort sollen im „Quartier Helene“ bis zu 1000 Wohnungen entstehen. Mittlerweile ist dort nicht mehr Ehret + Klein, sondern ABG mit an Bord. **Beide Projekte befinden sich noch in der Entwicklung eines Bebauungsplans.** Mit der Sobon 21 geht Schriever dabei pragmatisch um. „Wir kommen mit dem Optimierungsbeschluss klar“, sagte er. Also mit der von 60 Prozent auf 50 Prozent reduzierten Gefördertenquote, sofern im Gegenzug die Mietpreisbindung von 40 auf 55 Jahre verlängert wird.

## „Bis 2030 können die ersten Bewohner einziehen“

Jan-Steffen Iser + Tatjana Keil, Periskop Development



## Periskop steuert 25 Prozent zum 2-Milliarden-Euro-Projekt „Gute Uta“ bei

Für Tatjana Keil und Jan-Steffen Iser vom Berliner Projektentwickler Periskop Development hatte der Münchner Stadtrat gerade rechtzeitig zur Expo Real geliefert. Er beschloss wenige Tage zuvor die Eckdaten für das neue Großquartier „Gute Uta“ auf dem 25,5 Hektar großen Gelände des Gewerbegebiets am Rappenweg im Stadtteil Trudering ([Immobilienbrief München Nr. 39](#)).

## „Der Immobilienmarkt ist noch ganz ordentlich in der Krise“

Johannes Egert, Kingstone Real Estate Debt, München



Dort sollen unter anderem bis zu 2700 Wohnungen entstehen. Etwa ein Viertel des dortigen Investitionsvolumens von 2 Milliarden Euro entfällt auf den 5,2 Hektar großen Part von Periskop. **„Wir bauen dort Wohnungen und Nahversorgung“**, erklärte Keil auf der Messe. Am 25. Oktober 2025 sei zu dem Projekt an der Grenze zu Haar eine Veranstaltung für die Öffentlichkeit angesetzt. Ziel der sieben Eigentümer der 25,5 Hektar sei es, bis 2027 den Billigungsbeschluss für das gesamte Projekt zu erhalten. **Iser geht davon aus, dass die ersten Bewohner der neuen Wohnungen im Jahr 2030 einziehen könnten.** Bei dem Projekt gelte die Sobon 2017, also eine Gefördertenquote von 50 Prozent.

## „Ohne Kapital in RE Debt wird es keinen Impuls geben“

Patrick Züchner, Aukera Real Estate



## Satzungsbeschluss für Projekt in Fürstenfeldbruck für 2026 erwartet

Keil und Iser hatten bei der Gelegenheit auch ein kurzes Update zum Quartiersprojekt „Am Krebsenbach“ in Fürstenfeldbruck dabei. **„Der städtebauliche Vertrag ist unterschrieben“**, so Iser. Den Satzungsbeschluss erwarte er 2026. Unverändert geht es bei dem Projekt um knapp 26 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche und unter anderem um den Bau von 260 Wohnungen. ■

## Vorabendtreffen mit Impulsen zur Expo Real

# „Wir haben den Superzyklus nicht dazu genutzt, megainnovativ zu werden“

Alexander von Erdely, Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima), wartete nicht bis zum Start der Expo Real 2025, um die aus seiner Sicht sechs wichtigsten Ansätze zu formulieren, mit denen die Immobilienwirtschaft „aus der Krise herauskommen könnte“. Auch in der Metropolregion München. Beim Pre-Expo-Dinner der Kommunikationsagentur PB3C nannte er insbesondere mehr Kooperation zwischen Immobilienunternehmen und politischen Entscheidungsträgern als Schlüssel für eine mögliche Trendwende.



Dinieren, sprechen und zuhören beim Expo-Real-Vorabendevent von PB3C

„Nur weil es den Bau-Turbo gibt und wir den Gebäudetyp E haben, geht die Krise nicht weg“, mahnte der Bima-Manager. Die Unternehmen der Immobilienbranche hielt er zu Selbstkritik an. „Wir haben den Superzyklus nicht dazu genutzt, megainnovativ zu werden“, sagte der 56-Jährige. Das aber lasse sich ändern. Deutschland habe im vergangenen Jahr mit 17 500 angemeldeten Patenten weltweit auf Platz vier gelegen. „Wir sind immer noch Innovationsland“, so von Erdely trotz aller Unkenrufe und Selbstzweifel im öffentlichen Diskurs und auch in der Immobilienwirtschaft. **Solche Innovationen könnten etwa beim seriellen Bauen sichtbar werden.**

„Nur weil es den Bau-Turbo gibt, geht die Krise nicht weg“

Alexander von Erdely, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima)



## Von Erdely: „Große Unsicherheiten auf der Kapitaleite“

Der Vorstandssprecher ermunterte die geladenen Gäste im Bayerischen Hof überdies in anderer Hinsicht zu innovativeren Ansätzen. Es gebe von jungen Leuten neue Unternehmen, die anders funktionieren könnten als traditionelle Firmen. „Auch da müssen wir mehr miteinander reden“, sagte er. **Von Erdely nannte Investitionen in Immobilien im Rüstungssektor als stark nachgefragt in dem Sinne, dass sich viele Fondsvorstände derzeit danach erkundigten.** Seine

Prognose: Da werde es nicht nur um Immobilien gehen, sondern auch um Energieinfrastruktur. Also beides zusammendenken, war seine Botschaft. Was alles nichts daran ändert, dass er im Bereitstellen von Kapital durch mögliche Investoren den wichtigsten Seismografen für einen möglichen Aufschwung in der Branche sieht. „Solange es auf der Kapitaleite große Unsicherheiten gibt, wird es nicht besser werden.“

„Werden Sie aktiv. Sonst reden nur die anderen“

Jürgen Michael Schick, Schick Immobilien



## „Wo sollen 20 000 zusätzliche Soldaten denn schlafen?“

**Hinsichtlich Immobilien im Bereich Rüstung und Verteidigung folgten auf der Expo Real in der Tat eine Fülle von Gesprächen.** Gegenüber dem Immobilienbrief München stellte beispielsweise ein bundesweit aktiver Projektentwickler, der auch in der Metropolregion München agiert, die Frage: „Wo sollen 20 000 zusätzliche Soldaten denn schlafen?“ Er rechnet mit diversen Aufträgen des Bundes für den Bau von Kasernen.

Jürgen Michael Schick, geschäftsführender Gesellschafter des Berliner Maklerhauses Schick Immobilien und zugleich Ehrenpräsident des IVD, hatte zum Vorabendtreffen frische Zahlen zum Investitionsvolumen auf dem deutschen Markt der Mehrfamilienhäuser (Zinshäuser) mitgebracht. **Danach stieg das Transaktionsvolumen in diesem Segment in den 50 bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands 2024 gegenüber 2023 um 38 Prozent auf 17,6 Milliarden Euro.** Die Zahl der Kauffälle zog um 24 Prozent auf über 11 100 an. „Der Markt hat sich gegenüber 2023 klar verbessert“, so Schick. Daran ändere auch der Herbstblues nichts, der ihm in der Branche derzeit begegne. Und auch nicht der Zeitgeist, der nach mehr Staat rufe. Er ermunterte die Immobilienunternehmen dazu, sich vermehrt in öffentliche Debatten einzubringen und das nicht allein den Verbänden zu überlassen. **„Werden Sie aktiv“, rief er. „Sonst reden nur die anderen.“** Mit Blick auf die Expo Real sprach er von einer Messe der Lösungssuche.

## Zinshaustransaktionen in München 2024: 1,58 Milliarden Euro

München lag 2024 seinen Zahlen zufolge mit einem Transaktionsvolumen von 1,58 Milliarden Euro hinter Berlin auf Rang zwei. Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser hätten sich generell stabilisiert, sagte Schick. **Für München weist sein Bericht für 2024 jedoch noch einen Preisrückgang von 5,7 Prozent aus.** Je Kauffall seien in der bayerischen Landeshauptstadt im vergangenen Jahr für diesen Gebäudetyp 9,1 Millionen Euro bezahlt worden. ■

MARKT

## 72 % mehr Logistikvermietungen, Büromarkt im Finanzkrisenmodus



Zwölf Spaten, zwölf Helme, zwölf Menschen und ein Haufen Erde: Anfang September erfolgte der Spatenstich für einen 36 000 m<sup>2</sup> großen Logistikneubau in Maisach (im Nordwesten Münchens), den TTI schon vorab angemietet hat

Auf dem Münchner Logistikimmobilienmarkt sind in den ersten neun Monaten dieses Jahres 72 % mehr Flächen vermietet worden als im Vergleichszeitraum von 2024. Nach Zahlen von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) stieg das Vermietungsvolumen von 115 000 auf 198 000 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete taxiert BNPPRE auf 10,70 Euro/m<sup>2</sup> (+2 % gegenüber Q3/2024).

Zum Münchner Büovermietungsmarkt hat CBRE mit Blick auf die ersten drei Quartale 2025 mit 393 000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz einen leicht geringeren Wert als Maklerhäuser wie E&G Immobilien, Colliers oder JLL (*Immobilienbrief München Nr. 39*). 78 % des Umsatzes entfielen laut CBRE auf die Stadt München, 22 % aufs Umland. Büovermietungschef Georg Illichmann beobachtet, dass sich viele Unternehmen bei der Abwägung Bleiben oder Umziehen am Ende fürs Bleiben entscheiden. Das bremse den Flächenumsatz und habe im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2024 für eine deutliche Zunahme des Volumens der Mietvertragsverlängerungen von 18 % auf 108 000 m<sup>2</sup> gesorgt.

Alexander Meyer, Münchenchef bei Savills, stellt zum Büovermietungsmarkt fest: „Der Flächenumsatz in München wird in diesem Jahr von wenigen großen Transaktionen getragen. Das hebt die Gesamtzahlen, spiegelt aber nicht wider, dass die Nachfrage in der Breite über den Sommer spürbar nachgelassen hat.“ Die Leerstandsquote innerhalb des Mittleren

Rings beziffert CBRE auf 3,7 %, während sie im Münchner Umland im Mittel bei 14,1 % liegt.

Den Transaktionsmarkt München sieht Peter Tomas, Investmentchef bei CBRE München, mit bislang 1,3 Milliarden Euro (minus 49 % gegenüber dem Vorjahr) in diesem Jahr auf „dem Niveau der Finanzkrise 2008“. Die Bürospitzenrendite (Nettoanfangsrendite) für Top-Innenstadtlagen taxiert er auf 4,4 % (Q3/2024: 4,8 %).

### „Verkäufer gehen mit realistischeren Preiserwartungen in den Markt“

Philipp Traumann vom Investmentteam bei Savills in München ordnet den Markt so ein: „Das Angebot am Münchner Immobilieninvestmentmarkt hat weiter zugenommen. Auffällig ist, dass einige der potenziellen Verkäufer bereits in den vergangenen 18 bis 24 Monaten aktiv waren und heute mit realistischeren Preiserwartungen in den Markt gehen. Das erhöht die Chancen auf erfolgreiche Abschlüsse und spricht für mehr Dynamik im Schlussquartal. Unter den angebotenen Objekten dominieren Büroimmobilien.“ In dem Bereich bremsten jedoch „makroökonomische und geopolitische Unsicherheiten“ die Nachfrage. Entsprechend griffen Investoren nach wie vor eher selektiv zu.

## München liegt beim neuen IVAR-Score unter 405 Städten auf Platz 9

München ist bei einer weiteren Analyse zur Attraktivität für Immobilieninvestments in Deutschland weit vorne gelandet. Der von Nico Rottke und Hendrik Möller geführte Immobilieninvestor RQI Immobilien hat mit dem sogenannten IVAR-Score (Investment-, Value-, Attractive-

ness- & Risk-Score) ein neues Bewertungsinstrument zur Einschätzung der Attraktivität von Standorten für Immobilieninvestments gestartet. Der IVAR-Score misst anhand von 30 Parametern aus den Bereichen Demografie, Forschung & Entwicklung, Immobilienmarkt, Infrastruktur

und Ökonomie. In der Kategorie der international relevanten Standorte („A-Städte“) landet München nach dem IVAR-Score hinter Berlin auf Platz zwei. Über die drei Kategorien von A- über B- bis zu C-Städten hinweg erreicht München Rang neun. Auf den ersten vier Plätzen rangieren

die C-Städte Offenbach, Potsdam, Mainz und Freiburg. Vor München liegen zudem die B-Städte Dortmund, Münster und Wiesbaden sowie der A-Stadt-Champion Berlin, der in der Gesamtauswertung der 405 deutschen Standorte ab 18 000 Einwohnern auf Platz sechs rangiert.

LOB & PREIS

## Das „Cocoon Theresienwiese“ ist „Hotelimmobilie des Jahres 2025“



Die Auszeichnung „Hotelimmobilie des Jahres“ geht dieses Jahr erstmals nach München und dort konkret an das Hotel „Cocoon Theresienwiese“ an der Theresienhöhe 40. Der Preis wurde bei einer festlichen Gala im Rahmen der alljährlichen 196+ Forum-Fachkonferenz für europäische Hotel- und Immobilienexperten im Hotel Bayerischer Hof verliehen. Das Anfang April eröffnete 84 Zimmer umfassende Hotel mit integrierter Unternehmenszentrale, Backstube und Café der Münchner Traditionsbäckereikette Rischart, Co-Working-Räumen sowie 100 möblierten Mitarbeiterwohnungen setzte sich knapp gegen die beiden letzten Konkurrenten durch. Bei diesen handelte es sich um das Hotel Dips & Drops in Flachau im österreichischen Pongau (Salzburg) und das Luxushotel Chiemgauhof Lakeside Retreat an der Julius-Exter-Promenade 21 direkt am Chiemseeufer in der Gemeinde Übersee (Landkreis Traunstein).

### 25 Hotels aus neun Ländern Europas bewarben sich um den Preis

Eine zwölfköpfige Jury entschied anhand der Kriterien Architektur und Gestaltung, Integration in das Projektumfeld, Nachhaltigkeit und technische Innovationen, Originalität des Konzepts und Wirtschaftlichkeit – und tat sich mit der Entscheidung offenbar so schwer wie nie. Zu Beginn standen 25 Hotels aus neun europäischen Ländern zur Wahl. Johannes Eckelmann, Geschäftsführer der Cocoon-Hotels, und Rischart-Inhaber Magnus Müller-Rischart freuten sich ausgiebig über die Auszeichnung. Müller-Rischart erinnerte daran, dass er am Anfang der Überlegungen an dem Standort nur ein Backhaus und eine Unterkunft für Mitarbeiter bauen wollte. Erst später kam die Idee mit dem angegliederten Hotel hinzu. Da das Hotel direkt an der Theresienwiese steht, lag es nahe, dass die Gewinner die

Nähe zum Oktoberfest hervorhoben. Eckelmann sagte, das Cocoon Theresienwiese befinde sich nur „zwei Purzelbäume bis zum Käferzelt auf der Wiesen“. Müller-Rischart sprach aus dem prallen Leben. Woanders stelle sich manchmal die Frage, ob jemand noch weiß, welches sein Hotelzimmer ist. „Beim Oktoberfest ist die Frage, ob man sein Hotel überhaupt noch wiederfindet.“ Dafür sei das Cocoon, das in 57 Monaten Bauzeit fertiggestellt wurde, prädestiniert.

### Hotel nutzt Wärme und Abwärme aus Rischarts Backstube

Zu den Besonderheiten des „Cocoon Theresienwiese“ gehört das Energiekonzept. So werden die Wärme aus den Backöfen in der Backstube sowie die Abwärme der Kühlanlagen für die Wärmeversorgung des Komplexes genutzt. In der Backstube werden jeden Tag 40 000 Stück Backwaren produziert, zur Wiesnzeit sind es 50 000. Integrierte Photovoltaikmodule in der Gebäudefassade tragen ebenfalls zur Energieversorgung bei. Cocoon strebt eine Green-Sign-Zertifizierung an. Die Jury überzeugte außerdem das Gestaltungskonzept „Urban Nature“, das in dem Boutiquehotel Naturmaterialien wie Filz, Holz und Stein mit urbanen Formen, kräftigen Farben und spielerischen Details verbindet. Für die Architektur zeichnet Kiessler Architekten verantwortlich, für die Innenarchitektur Kitzig Interior Design. Als Projektentwickler fungierte die von Jakob Willibald und Dieter Weiß geführte Real Asset Projektentwicklung. Die europäische Konferenz findet seit 2002 jedes Jahr in München statt. Der Immobilienbrief München war nun bereits zum zweiten Mal Medienpartner. Die nächste 196+ Forum-Fachkonferenz ist für den 7. und 8. Oktober 2026 wiederum im Bayerischen Hof terminiert.

PROJEKTE

## Kirchheim: Four Parx baut 52 500 m<sup>2</sup> große Logistikimmobilie spekulativ

Der Gewerbeimmobilienentwickler Four Parx, Dreieich (Landkreis Offenbach), entwickelt für den Frankfurter Investor Quincap Investment Partners an der Feldkirchner Straße 15 in Kirchheim-Heimstetten (Landkreis München) eine 52 500 m<sup>2</sup> Mietfläche große Gewerbe- und Logistikimmobilie. Die spekulative Projektentwicklung für Gewerbe-, Produktions- und Logistikknutzung, die aus zwei Immobilien besteht, erfolgt auf dem 76 500 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Produktionsgelände der Hubergroup. Der Komplex soll die Zertifizierung DGNB-Gold erhalten und auch nach dem Wiredscore-Standard zertifiziert werden. Dazu trägt unter anderem eine Photovoltaikanlage bei, die 4,8 Megawatt Leistung bringen soll.



Platz für örtliche Mittelständler oder internationale Mieter

PROJEKTE

## Initiative Hochhausstop zieht nun vor den Verwaltungsgerichtshof



Die Chancen für Büschls 155 Meter hohe Türme in München-Haidhausen sind gestiegen. Doch die Initiative Hochhausstop gibt noch nicht auf

Die Initiative Hochhausstop um den CSU-Landtagsabgeordneten Robert Brannekämper und den früheren Oberbürgermeister Christian Ude (SPD) ist mit ihrem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen die Landeshauptstadt München vor dem Münchner Verwaltungsgericht gescheitert. Sogleich kündigte Brannekämper an, in der Sache umgehend mit einer Beschwerde vor den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu ziehen. Das Verwaltungsgericht wies den Antrag in einem Eilbeschluss (Az.: M 7 E 25.3823) mit der Begründung zurück, es bestünden erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens gegen den Bau zweier 155 Meter hoher Hochhäuser durch die Büschl-Gruppe auf dem Münchner Paketpostareal. „Es lägen gewichtige Anhaltspunkte dafür vor, dass das Bürgerbegehren in seiner Fragestellung einen irreführenden, jedenfalls unklaren Inhalt aufweise und dass die Fragestellung nicht hinreichend bestimmt sei“, heißt es seitens des Gerichts. „Für die Abstimmenden dürfte nicht klar erkennbar sein, welche Maßnahmen im Falle eines (erfolgreichen) Bürgerentscheids von der Landeshauptstadt zu treffen wären, um das Bauen von Hochhäusern über 60 Meter im Umfeld der Paketposthalle zu verhindern.“

### Stadt monierte zu starken Eingriff in kommunale Planungshoheit

Die Initiative hatte am 31. März 2025 bei der Landeshauptstadt München mehr als 40 000 gesammelte Unterschriften zur Beantragung eines Bürgerentscheids eingereicht, der diese Fragestellung zum Inhalt hat: „Sind Sie dafür, dass die Stadt München alle rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreift, damit in Neuhausen im Umfeld der Paketposthalle KEIN Hochhaus

gebaut wird, das über 60 Meter hoch ist (Grundbuch München, Gemarkung Neuhausen mit den FlNr. 221/0; 221/16; 221/18; 221/29)?“

Die Stadt München hatte das Bürgerbegehren mit der Begründung als unzulässig zurückgewiesen, es greife zu sehr in die Planungshoheit der Stadt ein ([Immobilienbrief München Nr. 31](#)). Dagegen hatte die Initiative Klage erhoben und den Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen die Bekanntmachung des Bebauungsplans für das Posthallenareal beantragt.

### Ude spricht von „dreister Bevormundung der Münchner Bürger“

Brannekämper begründet den raschen Gang zum Verwaltungsgerichtshof unter anderem so: „Da die Stadt schon für den 29. Oktober 2025 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2147 ‚Paketpostareal‘ terminiert hat, werden wir zur Verhinderung irreparabler Nachteile zusätzlich eine vorläufige gerichtliche Anordnung gegen die Beschlussfassung des Stadtrates beantragen! Wir sind nach wie vor überzeugt, dass mit unserem Bürgerbegehren kein Eingriff in die kommunale Planungshoheit erfolgt.“

Alt-OB Ude insistierte: „Die Bürger haben 2004 entschieden, dass in München keine Hochhäuser über 100 Meter gebaut werden dürfen. Von dieser Entscheidung des Volksgesetzgebers – der Münchner Bürger – kann sich der Stadtrat nicht einfach verabschieden, weil es ihm und dem Investor jetzt gerade passt.“ Und weiter: „Die Ablehnung des Bürgerbegehrens durch den Stadtrat ist eine dreiste Bevormundung der Münchner Bürger!“

## Abrissarbeiten bilden Beginn für Hammer-Projekt Vertical Garden

Die Gewerbeprojektentwicklung Vertical Garden der Hammer AG am Frankfurter Ring 143 im Münchner Stadtteil Freimann kommt voran. In diesem Monat erfolgt der Abriss des einstöckigen Bestandsgebäudes. Anstelle des ehemaligen Autohauses Soucek entstehen auf dem Grundstück 9900 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche für Büros, Forschung und Entwicklung sowie leichte Fertigung. Anfang 2028 soll das Gebäude, das nach Entwürfen von Oliv Architekten gebaut wird, bezugsfertig sein. Finanzierer sind die Hypovereinsbank und die Unicredit.



PROJEKTE

## Greenbiz-Park Erding: Mieter und Spatenstich für die nächste Halle



Spatenstich für den nächsten Bauabschnitt (von links): Andreas Erhard (Stadt Erding), Kai Falke (Sonima), Nicolai Greiner (VIB Vermögen) und Thomas Elfert (List Bau München)

Der Projektentwickler VIB Vermögen, Neuburg an der Donau (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen), hat den Spatenstich für die nächste Bauphase des Greenbiz-Park im Gewerbegebiet an der Dachauer Straße in Erding gesetzt. Die Neubauhalle umfasst 17 000 m<sup>2</sup> Mietfläche. In diesen Part, der im zweiten Quartal 2026 bezugsfertig sein soll, investiert VIB 26 Millionen Euro. Für diesen Teil sowie ergänzende Büroflächen hat VIB mit Sonima, einem Unternehmen der Pfening-Gruppe, einen Mietvertrag abgeschlossen. Sonima nutzt bis zur Fertigstellung auf dem 21,5 Hektar großen Greenbiz-Gelände vorübergehend 10 000 m<sup>2</sup> Light-Industrial-Flächen, die bereits in Betrieb sind. Das gesamte Projekt umfasst drei Bürogebäude und fünf Immobilien für Nutzer aus dem Bereich leichte Fertigung. Insgesamt entstehen dort 82 000 m<sup>2</sup> Mietfläche, davon 66 300 m<sup>2</sup> für Produktion und Lager sowie 15 700 m<sup>2</sup> für Büro-, Labor- und Serviceflächen. 70 % der projektierten Flächen sind vermietet. Für den Park strebt VIB eine DGNB-Gold-Zertifizierung an.

## Baugenehmigung für Umbau des alten C&A in Münchens City liegt vor



Accumulata und die Inka-Unternehmensgruppe haben die Baugenehmigung für die Transformation des ehemaligen C&A-Gebäudes an der Kaufingerstraße in München zu einem gemischt genutzten Objekt mit 23 000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche erhalten. Das Umbaukonzept sieht den Abriss des Gebäudeteils Fürstenfelder Straße 3 sowie des Daches und des fünften Obergeschosses des Gebäudeensembles Fürstenfelder Straße 1/ Kaufingerstraße 13 vor. Das denkmalgeschützte Singer-Haus bleibt dabei erhalten. Zusätzlich zu den bisherigen Strukturen entstehen ein Neubau in der Fürstenfelder Straße 3, ein neues fünftes Obergeschoss sowie eine Aufstockung um ein sechstes Obergeschoss. Die Fertigstellung ist für Mitte 2027 vorgesehen. Erster Mieter des fortan unter dem Label „AIM“ laufenden Objekts ist New Yorker. Das Unternehmen hat 3500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche angemietet.



**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

VERMIETUNGEN

## Sauter verdoppelt auf 1200 m<sup>2</sup> in den Highlight Towers

Montibus Asset Management hat für die Münchner Highlight Towers, Mies-van-der-Rohe-Straße 6, mit dem Gebäudemanagement-Dienstleister Sauter Deutschland einen Mietvertrag über 1200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche im neunten Stock von Tower 1 abgeschlossen. Sauter verdoppelt damit seine bisherigen 600 m<sup>2</sup> an dem Standort.

## Augsburg: Values vermietet Gastrofläche für „Alex“-Restaurant

Der Projektentwickler Values Real Estate hat in der Immobilie Annastraße 3 in der Augsburger City eine Gastronomiefläche über rund 470 m<sup>2</sup> Mietfläche an die Deutschlandtochter des britischen Unternehmens Mitchells & Butlers, Birmingham, vermietet. Mitchells & Butlers wird dort voraussichtlich im April 2026 ein Gastroangebot unter dem Kettenlabel „Alex“ starten.

## Flex-Office-Anbieter aus Berlin sichert sich 4000 m<sup>2</sup> im Arnulfpark

Der Flex-Office-Anbieter St. Oberholz hat sich im Büroensemble Central & Park an der Erika-Mann-Straße im Münchner Arnulfpark 4000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche gesichert. Die Vermittlung erfolgte durch Flexoffice Agency.

## Motel One übernimmt Betrieb des Flemings City in München

Die Motel One Group übernimmt in zwei Schritten den Betrieb von sieben Flemings Hotels in Deutschland und Österreich. Zu dem Septett gehört auch das Flemings City, Bayerstraße 47. Motel One will die Häuser redesignen und 2026 unter den Marken Motel One und The Cloud One Hotels neu eröffnen.

## Hammer vermietet 1000 m<sup>2</sup> an Teambuilding-Dienstleister

Die Hammer AG hat im Büro- und Gewerbegebäude Connex, Frankfurter Ring 81/81a sowie Taunusstraße 38/38a, in München 1000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche an den Teambuilding-Dienstleister Your Showdown vermietet. Der Mietvertrag läuft über zwölf Jahre. Die Vermietung begleitete Savills.

## Alpina betreibt 400 Stellplätze am City-Center Gersthofen

Die Münchner Unternehmensgruppe Alpina Parking hat den Zuschlag für den Betrieb von rund 400 Autostellplätzen am City-Center Gersthofen erhalten. Zu dem Komplex gehören neben einer Tiefgarage mit zwei Ebenen auch 50 Außenstellplätze in der Nähe des Centers, das an der Bahnhofstraße 13 steht. Der langjährige Pachtvertrag zwischen dem Münchner Investor Concrete Capital und Alpina beginnt mit der Inbetriebnahme, die zum 1. April 2026 geplant ist.

## Leonardo Hotels pachtet einen der fünf Doppeltürme der „Ten Towers“

Wealthcap hat die Hotelkette Leonardo Hotels als Pächter für einen der fünf Doppeltürme der vormals komplett von der Deutschen Telekom genutzten Büroimmobilie „Ten Towers“ an der Daglfinger Straße im Münchner Stadtteil Berg am Laim gewonnen. Der auf zunächst 20 Jahre angelegte Pachtvertrag wurde vorbehaltlich der finalen Baugenehmigung unterzeichnet. Ein positiver Bauvorbescheid liegt bereits vor. Die Hotelgruppe will auf 13 200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche 244 Zimmer unterbringen. Zum Konzept gehört ein Restaurant im 14. Stock in 50 m Höhe mitsamt verglaster Bar in der Brücke zwischen den beiden Türmen. Auf der Ebene des 15. Stocks ist eine Dachterrasse vorgesehen. JLL und Härle Hotel Solutions waren bei der Transaktion vermittelnd tätig.



# Wirtschaftliche Wohnimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



UNTERNEHMEN

## E+K gründet Joint Venture für bundesweiten Service-Entwickler



Die Vier vom neuen Service-Entwickler German Development Partners (von links): Philipp Lehnert, Michael Ehret (Co-Vorstand), Jens Kreiterling (Co-Vorstand) und Tobias Blöching

Der Starnberger Projektentwickler Ehret+Klein (E+K) sowie die Aachener Landmarken AG haben das Gemeinschaftsunternehmen German Development Partner (GDP) gegründet. Die neue Plattform mit Sitz in Frankfurt startet primär als Service-Entwickler und will sowohl bei Bestandshaltern als auch gegenüber internationalen Investoren als zentrale Adresse für ganz Deutschland auftreten. Sie soll von der Akquise über das Immobilienmanagement und den Betrieb bis zum Verkauf Dienstleistungen für den gesamten Immobilienlebenszyklus anbieten. Neben dem Service-Development seien auch Kapitalbeteiligungen oder Joint Ventures denkbar. Ehret+Klein-Gründer Michael Ehret und Landmarken-Vorstand Jens Kreiterling führen das neue Unternehmen gemeinsam. Ehret erklärte bei der Vorstellung auf der Expo Real, GDP sei beispielsweise eine Lösung für ausländische Entwickler und Investoren wie Pembroke. Das US-Unternehmen hatte im Juli das Grundstück Alramstraße 14 („Sendlinger Loch“) erworben, auf dem ursprünglich M-Concept 128 Eigentumswohnungen errichten wollte ([Immobilienbrief München Nr. 35](#)). Ehret ist vor allem im Süden Deutschlands sowie in Berlin aktiv, während sich Landmarken bislang vor allem auf den Norden und Westen Deutschlands konzentriert. Ehret: „Wir fangen bei GDP zu zweit an, sind aber offen für weitere Projektentwickler.“

## Münchner Wohnen: Franzen und Meier rücken in Geschäftsführung

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen wird künftig von Jörg Franzen geführt. Als technische Geschäftsführerin hat der Aufsichtsrat der Münchner Wohnen zudem Gabriele Meier engagiert. Franzen kommt von der Berliner Gesobau, deren Vorstand er seit 2013 vorsitzt. Das Unternehmen managt einen Bestand von 48 700 Wohnungen. Zudem war der gebürtige Bonner zuletzt Sprecher der landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften mit insgesamt 380 000 Wohnungen sowie Leiter des Arbeitskreises bestandshaltender Wohnungsunternehmen im ZIA. Franzen übernimmt seinen Job in München am 1. Februar 2026. Bereits am 1. Januar 2026 beginnt Gabriele Meier. Die gebürtige Münchnerin leitet bislang das technische Management der landeseigenen Howoge Wohnungsbaugesellschaft Berlin. An der Seite von Franzen und Meier wird Christian Müller Geschäftsführer der Münchner Wohnen bleiben. Er verantwortet die Bereiche Wohnungsbewirtschaftung und soziale Dienste. Die Münchner Wohnen managt einen Bestand von mehr als 71 000 Wohnungen.

DEALS

## HIH Invest Real Estate kauft Intaurus-Logistikobjekt in Pfaffenhofen



HIH Invest Real Estate hat das im Juni 2025 fertiggestellte Logistikobjekt „Coreport“ an der Schäfflerstraße 14 im Gewerbegebiet Kuglhof in Pfaffenhofen an der Ilm für den Spezialfonds HIH Deutschland+ Core Logistik Invest erworben. Verkäufer ist die Intaurus-Unternehmensgruppe, Dachau, die in das Projekt nach Informationen des Immobilienbrief München mehr als 20 Millionen Euro investiert hat. Hauptmieter ist die New Flag GmbH, ein international tätiges Unternehmen für Haar- und Beautyprodukte mit Sitz in München ([Immobilienbrief München Nr. 37](#)). Realogis vermittelte den Verkauf.

## Ingolstadt: Deka Immobilien erwirbt Logistikzentrum von VIB



Deka Immobilien hat für das Sondervermögen des KVMS-Domus-Fonds das neue Logistikzentrum an der Bunsenstraße 9 in Ingolstadt erworben. Für den 17 400 m<sup>2</sup> Mietfläche großen Komplex, davon knapp 15 900 m<sup>2</sup> für Logistik, zahlt der Käufer 40,5 Millionen Euro an den Verkäufer. Bei diesem handelt es sich um Vipa Immobilien, eine Tochter des Projektentwicklers VIB Vermögen, Neuburg an der Donau (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen). Die Immobilie ist für mindestens 15 Jahre an ein internationales Logistikunternehmen vermietet. Für das Objekt ist eine DGNB-Gold-Zertifizierung vorgesehen. Die Energieversorgung erfolgt unter anderem durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

## Wertcontor verkauft 2000 m<sup>2</sup> großes Wohnprojekt an Family Office

Das Münchner Unternehmen Wertcontor Immobilien hat das Wohnbauprojekt an der Christophstraße 9 im Münchner Stadtteil Lehel an ein deutsches Family Office veräußert. Wertcontor hatte mittels neuem Baurecht mit nunmehr 2000 m<sup>2</sup> eine doppelt so hohe Wohnfläche wie zuvor geschaffen. Zu dem Luxusprojekt auf dem 640 m<sup>2</sup> großen Grundstück nahe dem Englischen Garten gehört eine bis zu dreistöckige Tiefgarage mit mehr als 20 Autostellplätzen. Die Transaktion wurde von Colliers begleitet.

#### STANDORT

##### Ingolstadt: Mehr Fertigstellungen, weniger Genehmigungen

Nach einer Auswertung von Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik durch Statistiker der Stadt Ingolstadt wurden in der Stadt an der Donau im vergangenen Jahr 560 Wohnungen genehmigt und 763 Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht gegenüber 2023 einem Plus von 7,6 % bei den Fertigstellungen und einem Minus von 23,3 % bei den Genehmigungen. Im ersten Halbjahr 2025 wurden 389 Wohnungen genehmigt. Im längerfristigen Vergleich zeigt sich, dass die Zahl der Fertigstellungen deutlich rückläufig ist. Wurden von 2015 bis 2020 im Schnitt noch jährlich 1200 Wohnungen vollendet, waren es seither im Mittel nur noch 800. Rekordjahr mit mehr als 2000 fertiggestellten Wohnungen, davon etwa ein Viertel Studentenapartments, war 2016. In den vergangenen zehn Jahren erhöhte sich der Wohnungsbestand um 10 472 auf 72 969 Einheiten. 78 % des Zuwachses entfiel auf Mehrfamilienhäuser. Somit ist jede siebte Wohnung in Ingolstadt jünger als zehn Jahre.

#### PERSONEN

##### Aviam holt Zweck für Transaktionen, Projektsteuerung und IR

Martin Zweck verstärkt als operativer Leiter für Transaktionen, Projektsteuerung und Investor Relations das Führungsteam bei Aviam Projekt-



Foto: Aviam

entwicklung, Grünwald. Er soll dazu beitragen, das Geschäft in den Segmenten Wohn- und Seniorenimmobilien weiter auszubauen. Zweck war zuletzt Leiter der Immobiliensparte der Erich Sixt Vermögensverwaltung. Zuvor arbeitete er unter anderem bei Catella, KGAL und der Meag.

## Garmisch-Partenkirchen: Vonovias Pilotprojekt zur Wohnungssanierung

# Wie Modernisierung mit Baumodulen die Warmmiete fast konstant hält

Wenn Rolf Buch, der scheidende Vorstandsvorsitzende von Vonovia, Deutschlands einzigem Immobilienkonzern im Dax 40, nach Garmisch-Partenkirchen reist, kann das kein Zufall sein. Der Diplomingenieur, dessen Karriere vor fast 35 Jahren bei Bertelsmann begann, machte sich im Ortsteil Burgrain ein Bild vom Fortgang der Modernisierungsarbeiten an 13 Gebäuden mit 74 Wohnungen, in die Vonovia knapp 7 Millionen Euro investiert. Das Besondere dabei: Die 1975 fertiggestellten Häuser werden mit industriell vorgefertigten Modulen der Firma Baufritz, Erkheim (Landkreis Unterallgäu), sowie mittels Umstellung der Energieversorgung von Gas auf Holzpellets von den Energieeffizienzklassen F und G auf die Klasse A gehoben. „Es ist unser erstes serielles Modernisierungsprojekt außerhalb Nordrhein-Westfalens“, sagte Buch bei seinem Termin im Oberbayerischen. „Und es wird nicht das letzte in Bayern sein.“



Quelle: Vonovia

Siedlung von 1975 an der Steigfeldstraße (im Vordergrund, mit Kran) im Ortsteil Burgrain: Modulbausanierung nach 50 Jahren

Für die Mieter sei die Sanierung „warmmietenneutral“, betonte Buch wiederholt – ausdrücklich auch, als Bayerns Bauminister Christian Bernreiter, zuvor noch bei einer Kabinettsitzung in Ingolstadt, in Burgrain aufschlug. Das heißt, der Sanierungsaufschlag, der bei Wohnungen mit einer bisherigen monatlichen Kaltmiete von bis zu 7 Euro pro Quadratmeter gesetzlich auf 2 Euro pro Quadratmeter gedeckelt ist, werde durch Einsparungen und Einnahmen der Mieter ausgeglichen. **Erstens durch Heizkostenersparnis je Quadratmeter von etwa 1,50 Euro und zweitens durch 0,50 Euro Mieterstromerinnahmen aus dem Ertrag der neuen Photovoltaikanlagen auf den Dächern.** Die sollen mehr Strom produzieren, als in den Häusern selbst benötigt wird.

## Warmmiete steigt im Mittel um 0,38 Euro pro Quadratmeter

Da eine Reihe von Wohnungen in der Siedlung an der Steigfeldstraße jedoch bislang für etwas mehr als 7 Euro je Quadratmeter vermietet war und der Sanierungsaufschlag somit 3 Euro betragen darf, führt die Modernisierung im Mittel zu einer leichten Erhöhung der Warmmiete. Das Plus beläuft sich nach einer Berechnung, die Vonovia eigens für den Immobilienbrief München vornahm, auf durchschnittlich 0,38 Euro pro Quadratmeter. Basis der Berechnung sind die aktuellen Energiepreise. Die Wohnanlage umfasst annähernd 6000 Quadratmeter Wohnfläche. Buch fasst überschlägig zusammen: **„Die Mieter bekommen ein schöneres Haus zum gleichen Preis.“**

## LOB & PREIS

### German Design Award für Brückners „Parametrical Spotlight“

Das neue Bürohaus „Parametrical Spotlight“ im Münchner Westend, das künftig als Konzernzentrale des TÜV Süd fungiert, wurde mit dem German Design Award 2026 ausgezeichnet. Das nach



Quelle: Brückner Architekten

Entwürfen von Brückner Architekten geplante Gebäude umfasst 20 000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche für bis zu 600 Arbeitsplätze. Die Immobilie erweitert den TÜV-Süd-Campus und soll nahezu emissionsfrei betrieben werden. Die Jury hob in ihrer Begründung unter anderem die parametrische Fassade hervor. Sie reagiert laut Brückner schnell und präzise auf Klima-, Nutzungs- und Ortsdaten.

### Aigner verteidigt Platz 1 im Immobilienmanager- Umsatzranking

Das Münchner Maklerhaus Aigner Immobilien hat im jährlichen Umsatzranking des Fachmagazins „Immobilienmanager“ in der Kategorie „Lokale Maklerunternehmen“ in Deutschland seinen ersten Platz verteidigt. Aigner führt die Liste der umsatzstärksten inhabergeführten Maklerunternehmen seit 2017 an und erzielte 2024 mit 26,5 Millionen Euro (+50 % gegenüber 2023) den höchsten Umsatz seiner Geschichte.



Quelle: Vonovia

Auf Baustelleninspektionstour in Garmisch-Partenkirchen (von links): Claudia Zolk (stellvertretende Bürgermeisterin der Marktgemeinde GAP), Rolf Buch (Vonovia), Christian Bernreiter (Bauminister Bayern) und Dagmar Fritz-Kramer (Baufritz)

## Dank Modulen bis zu 420 Quadratmeter Fassadenfläche am Tag

Die Zahlen zur Entwicklung der Warmmiete sind aus der Sicht des Konzerns elementar. Der Aspekt der weitgehenden Warmmietenneutralität sei entscheidend für die Akzeptanz in der Bevölkerung, die Immobilienbestände bis 2045 im Betrieb weitgehend klimaneutral zu machen. **Für die Mieter sei es besonders wichtig, dass sie die hohen energetischen Standards bezahlen könnten und dass sie wegen der Sanierung nicht eine jahrelange Baustelle haben.** Die vorgefertigten 30 Zentimeter dicken Fichtenholzmodule im Format 3,05 mal 9 Meter aus der Baufritz-Fabrik im Allgäu werden je Bauabschnitt binnen zwei Tagen montiert. „Wir schaffen pro Tag bis zu 420 Quadratmeter Fassadenfläche“, sagt Markus Merk, technischer Leiter bei Baufritz.

## Sanierung in drei statt in zwölf Monaten

Für jeden der fünf Bauabschnitte in der Siedlung rechnet Vonovia mit zwölf Wochen Bauzeit. Buch übersetzt: „Das bedeutet für die Mieter drei Monate statt ein Jahr Baustelle.“ Eine Sanierungszeit von einem Jahr wäre das Äquivalent für eine Modernisierung ohne die vorgefertigten Module. **Die Modernisierungsarbeiten in Burgrain erstrecken sich somit über 15 Monate und sollen im April 2026 vollendet werden.** Einzig die Umstellung der Heizungsanlage von Gas auf Holzpellets erfolgt danach noch. Dafür muss zunächst das Ende der Heizperiode abgewartet werden. Vorteil für die Mieter, dass in der Wohnanlage künftig mit Pellets und nicht mit Wärmepumpen geheizt wird: Sie können ihre gewohnten Heizkörper weiter nutzen.

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

## DEALS

### Viele Fragen um Erich Schwaiger und diverse prominente Immobilien

Es war für Müncheninteressierte auf der Expo Real eines der größeren Themen: Welche Immobilien hat der Münchner Wirtschaftsanwalt und Unternehmer Erich Schwaiger zuletzt alle gekauft? Zunächst hatte die Süddeutsche Zeitung darüber berichtet, dass Schwaiger über verschiedene Unternehmen nach dem Kaut-Bullinger-Haus (knapp 85 Millionen Euro) und dem Sporthaus Schuster (120 Millionen Euro) nun auch das Hirmer-Stammhaus in der Kaufingerstraße erworben habe. Kostenpunkt dem Bericht zufolge 124 Millionen Euro. Zudem stehe Schwaiger beim Tietz-Haus am Hauptbahnhof in Exklusivität, bestätigten Marktkreise gegenüber dem Immobilienbrief München. Und bei der Alten Akademie, wie das Tietz-Haus und die einstige Kaut-Bullinger-Liegenschaft ebenfalls ein früheres Signa-Gebäude, wehre sich der Unternehmer gerichtlich dagegen, beim Verfahren wohl nicht mehr dabei zu sein. Anfragen des Immobilienbrief München bei Schwaiger blieben bislang weitgehend ohne Resonanz. Einzig Malte Platzek, Senior Investment Manager in der Rechtsanwaltskanzlei Erich W. Schwaiger & Kollegen, äußerte sich in einem offiziellen Statement. Das lautet konkret so: „Als Leiter Investment von Herrn Erich Schwaiger stelle ich zu den in der Presse kolportierten Spekulationen hinsichtlich des Erwerbs von Immobilien in der Münchner Innenstadt richtig, dass es sich bei den von Herrn Schwaiger in solchen Projekten üblichen Fremdfinanzierungen weder um Gelder aus dem arabischen Raum noch um Gelder aus Staaten handelt, die von der Europäischen Union sanktioniert sind. Die Falschmeldungen über obskure Geldgeber wurden offenbar bewusst gestreut, um den einwandfreien Leumund und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Herrn Schwaiger zu diskreditieren und ihn in ein negatives Licht zu rücken. Herr Schwaiger wird sich zu seinen wirtschaftlichen Aktivitäten weiterhin nicht persönlich äußern.“



Vom Lkw-Anhänger an die Wände: 3,05 mal 9 Meter große Module für modernes, energiesparendes Wohnen

## Vorgefertigte Module mit Fenstern, Rollläden und Lüftungsanlagen

Die zwei Tonnen schweren Module, die jedes einzeln per Kran zur jeweiligen Hausfassade gehoben werden, bestehen nicht nur aus Fichtenholz und natürlichen Dämmmaterialien (unter anderem Holzspäne) ohne chemische Zusatzstoffe. Sie umfassen auch bereits eingebaute dreifachverglaste Fenster, eine integrierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Rollläden. **Die Sanierung führt in der Wohnanlage dazu, den Energieverbrauch pro Quadratmeter von 233 auf etwa 30 Kilowattstunden zu reduzieren**, sagt Vonovia. Dagmar Fritz-Kramer, Geschäftsführerin von Baufritz, erklärte bei der Besichtigung, ihr Unternehmen nutze das Modulbauverfahren auf Holzbasis bereits seit 2008. „Der vorgefertigte Holzbau ist für uns wichtiger als klassischer Neubau.“

## Baufritz-Geschäftsführerin: „Maschinenintensiv, aber preisgünstig“

**Ihr Unternehmen besteht in der vierten Generation, machte zuletzt 120 Millionen Euro Jahresumsatz** und liefert die Module für die Wohnanlage an der Steigfeldstraße mit graufarbener Lasur. „Die nimmt die natürliche Vergrauung vorweg“, so Fritz-Kramer. Aus ihrer Sicht führt an Modularbauweisen kein Weg vorbei. „Wir müssen bis 2045 rund 21 Millionen Wohngebäude in Deutschland klimaneutral machen“, sagt sie. Das werde ohne solche Bauverfahren nicht gelingen. „Das ist zwar maschinenintensiv, aber unterm Strich preisgünstig.“

## Vonovia-Vorstandschef Buch: „Wir brauchen serielle Fertigung“

Da liegt sie auf einer Linie mit Vonovia-Chef Buch. Sein Unternehmen kommuniziert viel zum eigenen Klimapfad und meint damit, die 60 000 Gebäude (Buch: „Die müssen wir bis 2045 alle anfassen.“) im derzeitigen Bestand in den nächsten 20 Jahren klimaneutral zu sanieren. Vonovia hat derzeit 533 000 Wohnungen, davon 473 000 in Deutschland, 40 000 in Schweden und 20 000 in Österreich. **In Bayern sind es etwa 18 000 Wohnungen, darunter 5700 in München**, gut 2000 in Augsburg und 245 in Ingolstadt. „Allein mit traditionellen Methoden werden wir das mit der Sanierung nicht schaffen“, so Buch gegenüber dem Immobilienbrief München. „Wir brauchen serielle Fertigung.“

## Aktuelle Vonovia-Projekte in München und Kaufbeuren

Dazu gehörten lokale Partnerschaften mit Unternehmen wie Baufritz. Das halte die Transportwege kurz. Viele Alternativen gebe es auch gar nicht, denn: „Wir fertigen nicht selbst.“ Vonovia hat aktuell eine Marktkapitalisierung von mehr als 23 Milliarden Euro und deckt Geschäftsfelder von der klassischen Bestands-

## DEALS

### Peaksidewirbt Alte Börse von niederländischem Fonds

Peaksidewirbt die Alte Börse am Lenbachplatz in München erworben. Verkäufer der Immobilie mit etwa 6500 m² Bruttogrundfläche ist der niederländische Fonds Dekor



Vastgoed B. V. Nach Informationen des Immobilienbrief München soll der Kaufpreis bei rund 70 Millionen Euro liegen. Die denkmalgeschützte, gemischt genutzte Immobilie ist nahezu voll vermietet. Die Transaktion wurde von BNP Paribas Real Estate vermittelt.

### Eckelmanns Cocoon Hotels übernehmen „Europäischen Hof“

Die Hotelgruppe Cocoon übernimmt den „Europäischen Hof“, Bayerstraße 31 am Münchner Hauptbahnhof. Das beständige Johannes Eckelmann, Gründer und Geschäftsführer der Cocoon Hotels, bei der Gala zur „Hotelimmobilie des Jahres 2025“ im Bayerischen Hof. Eckelmann kündigt für das Haus eine Kernsanierung an, durch die die Kapazität auf 180 Zimmer erweitert werde.



Aus alt mach neu: So wird aus Energieeffizienzklasse F oder G binnen Monaten Klasse A

haltung mitsamt Vermietung über Projektentwicklungen, Handwerksdienstleistungen und digitale Services bis hin zu Lösungen im Bereich der Energieversorgung ab, aber die industrielle Produktion von Gebäudemodulen gehört nicht dazu. **Zu den Projektentwicklungen in der Metropolregion München zählen zum Beispiel der Bau von 332 Wohnungen im „Zam“ im Münchner Stadtteil Freiam und – ganz aktuell – von 60 Wohnungen in Kaufbeuren**, die in Zusammenarbeit mit der in der Vonovia integrierten Buwog und der Modulbaufirma WMM, Mindenheim (Landkreis Unterallgäu), entstehen. 2024 stellte Vonovia bundesweit 3747 neue Wohneinheiten fertig, im laufenden Geschäftsjahr beginnt der Konzern Projekte mit etwa 3000 Wohnungen.

## Konzern steigert Investitionen in Neubau und Modernisierung

Vonovia investierte ausweislich des Geschäftsberichts 2024 im vergangenen Jahr bundesweit 224 Millionen Euro in Neubau und 612 Millionen Euro in Modernisierungen wie in Garmisch-Partenkirchens Ortsteil Burgrain. In Summe also 836 Millionen Euro. Im laufenden Jahr sollen es 1,2 Milliarden Euro werden und bis 2028 plant der Konzern eine Erhöhung der jährlichen Investitionen auf 2 Milliarden Euro. Die Anstrengungen haben ganz nebenbei auch diesen Hintergrund: **„Wir bekommen für schlechte Immobilien keine Finanzierungen mehr“**, sagt Buch.

**WIR SUCHEN AB SOFORT FÜR UNSEREN IMMOBILIENBRIEF MÜNCHEN**

# ANZEIGEN-AKQUISITEUR (M/W/D) AUF PROVISIONSBASIS

Sie arbeiten mit unserer Unterstützung eigenverantwortlich und selbstständig und sind so am Erfolg beteiligt – zu attraktiven Konditionen. Wir stehen für ein kollegiales Miteinander, kurze Entscheidungswege und flache Hierarchien. Interesse?

Unterreiner Medien GmbH | Stefan Unterreiner | Tel.: 0711 900 533 80 | [su@unterreiner-medien.de](mailto:su@unterreiner-medien.de)

**IMPRESSUM**

Immobilienbrief  
**MÜNCHEN**   
ISSN 2942-853X

[www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de)

**Chefredakteur:**  
Bernhard Bomke  
[bb@immobilienbrief-muenchen.de](mailto:bb@immobilienbrief-muenchen.de)

**Herausgeber:**  
Frank Peter Unterreiner  
[fpu@unterreiner-medien.de](mailto:fpu@unterreiner-medien.de)

**Verlagsleitung:**  
Stefan Unterreiner  
[su@unterreiner-medien.de](mailto:su@unterreiner-medien.de)

**Unterreiner Medien GmbH**  
Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
[www.unterreiner-medien.de](http://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](http://www.immobilienbrief-muenchen.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.*



In Kaufbeuren hat Vonovia mit dem Bau von 60 Wohnungen begonnen. Hauptzielgruppe: Beschäftigte bei der Bundeswehr

Die geplanten 2 Milliarden Euro liegen – rein numerisch – in Reichweite des Gewinns vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Ebitda). Der belief sich für den Vonovia-Konzern im vergangenen Jahr auf 2,6 Milliarden Euro. 2025 sollen es 2,7 bis 2,8 Milliarden Euro werden. **Bis 2028 strebt das Unternehmen ein Ebitda von 3,2 bis 3,5 Milliarden Euro an.** Hierzu sollen insbesondere die Geschäftsfelder Instandhaltung und Modernisierung (Value-add), Projektentwicklung sowie Veräußerung von Wohnungen und Häusern an private Käufer (Recurring Sales) beitragen.

## Vonovia will künftig auch ohne Fördermittel sanieren können

Markus Seliger, Abteilungsleiter serielle Modernisierung bei Vonovia, der aus der Konzernzentrale in Bochum ebenfalls eigens zum Termin in Garmisch-Partenkirchen angereist war, hebt hervor, serielle Modulbauweise werde bei dem Unternehmen ergänzend eingesetzt. **„Am besten sind dafür einfache Kubaturen geeignet“**, sagt er. Die Modernisierung der Wohnanlage an der Steigfeldstraße habe für Vonovia Pilotcharakter. Die Investition dort rechne sich dank KfW-Fördermitteln. Sein Ziel: „Wir wollen besser werden, sodass es in Zukunft auch ohne Förderung geht.“ Soll heißen: In Garmisch-Partenkirchen beobachtet der Wohnungskonzern genau, was sich standardisieren und auf andere Wohnanlagen übertragen lässt. **„Über die Menge“, so Seligers Kalkulation, „wird es dann günstiger.“**

Eines zählt allerdings nicht dazu: Die Pelletheizung. Üblicherweise stellt Vonovia bei den Modernisierungen auf Wärmepumpen um. 20 Leute beschäftigt der Dax-Konzern in seiner Zentrale allein im Bereich der seriellen Modernisierung. **Derzeit laufen sechs größere Modernisierungsprojekte parallel. „Wir wollen das auf 15 bis 20 Großprojekte steigern“**, so Seliger. 2024 senkte Vonovia durch energetische Sanierungen mit seriell vorgefertigten Fassadenelementen und Umstellungen auf Photovoltaik und Wärmepumpen im Bestand den durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß seiner Immobilien um 1,6 Prozent.

## Modulare Sanierung findet unter Mietern offenbar viel Akzeptanz

Dass dem Anbringen der Fertigbauteile auf Häuserfassaden wie in Burgrain viel Arbeit vorausgeht, schilderte Daniel Angerer, Projektleiter bei Baufritz und mit dem Projekt im Oberbayerischen betraut. Die 13 Gebäude wurden mittels 3D-Aufmaßtechnik vermessen. Angerer: „Das will man nicht von Hand vermessen.“ **Es mussten frei stehende Gerüste aufgestellt werden, weil wegen der Außensanierung keine Befestigungen in den Wänden vorgenommen werden konnten.** Zudem mussten die Balkone und Rolllädenkästen zurückgebaut werden, um die Module anbringen zu können. Als Gradmesser für die Akzeptanz der Bauarbeiten in Reihen der Mieter der 74 Wohnungen hatte Claudia Zolk, stellvertretende Bürgermeisterin von Garmisch-Partenkirchen, diese Botschaft mitgebracht: **„Wir haben noch keine Beschwerden bekommen.“** ■