

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Aviam Projektentwicklung

- Welche Projekte aktuell in Arbeit sind
- Wo sich Pflegeheime am besten rechnen
- Wofür ein weiterer Partner gesucht wird
- Wie ein Bus-Carport zu Wohnen passt

Seite 7

Markt

- Die Wohnungsmieten steigen weiter
- Freistaat gibt Kommunen mehr Spielräume

Seite 8

Projekte

- Finale im Spinnereipark
- Rohrdorf bekommt Wohnquartier

Seite 10

In eigener Sache

- Die Mediadaten 2026 sind da

Vermietungen

- Aldi und dm ins City Center

Seite 11

Münchner Immobilien

Fokus 2025

- Warum Wohnungsbau so lange dauert
- Wie sich konkret günstiger bauen ließe
- Welche Vorschläge Christian Stupka macht

Seite 14

Standort

- „Nur“ 4600 Wohnungen stehen leer

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Ab dem 10. November 2025 wird die Geschichte der Wohnungspolitik in Bayern womöglich neu geschrieben. Der Grund: Bauminister Christian Bernreiter verbringt diese Woche weder in Ober- oder Niederbayern, sondern in Japan. Dort sieht das Protokoll neben einer Erlebnisfahrt mit dem Hochgeschwindigkeitszug Shinkansen insbesondere ein Studium der ambitionierten Mobilitäts- und Wohnungsbaupraxis in der Hauptstadt Tokio vor. Schon im Vorfeld ließ der Minister verlauten: **„Besonders gespannt bin ich auf Erkenntnisse zur Planungs- und Baubeschleunigung beim Wohnungsbau.“** Und: „Wenn eine Metropolregion mit mehr als 37 Millionen Menschen das schafft, können wir bestimmt auch etwas für Bayern ableiten.“ Oha, das Land der aufgehenden Sonne mit gepflegter Kaisertradition möge uns also Planungs- und Baubeschleunigung lehren, **wenn wir selbst vor lauter Bäumen im selbst gepflanzten Paragrafendschlingel nicht mehr durchblicken.**



Bernreiters Japan-Agenda sieht obendrein einen Abstecher ins Takenaka Corporation Research & Development Institute vor. **Das Institut beschäftigt sich unter anderem mit der Digitalisierung im Bauwesen.** Da könnte auf Bayern und somit auch auf die Landeshauptstadt München gleich noch etwas zukommen. Nicht nur Planungs- und Baubeschleunigung im Nippon-Style, sondern die Digitalisierung im Bauwesen on top. Fehlt nur noch, dass Bernreiter, mutmaßlich beeindruckt von Tokios Öffentlichem Personennahverkehr, die Idee mitbringt, die zweite Stammstrecke noch mal neu zu planen oder es vielleicht doch mit dem Transrapid zu versuchen. **Mittels Digitalisierung und KI und Bau-Turbo gewiss ein Klacks.**

In diesen Tagen lohnt auch ein Blick nach Barcelona. Dort bauen sie schon seit 143 Jahren an der Basilika Sagrada Familia. Die Fertigstellung wird für etwa 2033 erwartet. Das wären dann 151 Jahre gewesen. Rasant gemessen an den 632 Jahren, die sich der Kölner Dom bis zu seiner Vollendung nahm. Wie lange so ein opulenter Bau in München wohl bräuchte? Schwer zu sagen. **Beim Münchner Immobilien Fokus war der für eine Baugenehmigung (zum Beispiel für ein Wohnquartier) genannte Maximalwert neun Jahre.** Für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) wurden bis zu ihrem Beschluss 20 Jahre als Standard genannt. Es könnte also spätestens 2045 losgehen. Um beim Tempo der Katalanen mitzuhalten, müsste der Bau bis 2196 fertig werden. Das könnte gerade so reichen und hieße, München hätte kurz vorm Beginn des 23. Jahrhunderts als Steigerungsform der Frauenkirche eine Basilika zum An- und Aufschauen.

Stellt sich nur die Frage, wohin mit dem Bau. Auf die Wiesen? Aufs Paketpostareal? An die Schützenstraße? Und: Wer würde die Basilika bezahlen? Vielleicht bringt der Bauminister aus Japan auch dazu die eine oder andere Idee mit. Am besten auch eine zur Verstetigung von Fördermitteln. **Denn eine Basilika in München müsste gewiss den einen oder anderen geförderten Kirchturm aufweisen. Für seltene Kirchgänger. Schon aus Prinzip.**

Es grüßt Sie ganz herzlich mit einem dreifachen Sayonara

Ihr

A handwritten signature in blue ink, reading 'Bernhard Bomke'.

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Ein etwas anderes Projekt in Feldkirchen: Bus-Carport mit Wohnungen oben drüber

„Lieber ein Stück von der Hochzeitstorte als einen kleinen Muffin allein“

Auf dem Gelände der Bavaria Film in Grünwald (bei München) sind Schein und Wirklichkeit zu Hause. Dort ermitteln die Rosenheim-Cops fiktiv fürs ZDF, Rudi Cerne jagt in Nachfolge von Eduard Zimmermann ganz real Ganoven und Kapitalverbrecher für das ewige TV-Ermittlungsformat „Aktenzeichen XY ... ungelöst“ und die 2019 gegründete Aviam Projektentwicklung AG & Co. KGaA betreibt von dort aus, frei von jeder Fiktion, ihr Immobiliengeschäft. Unternehmensgründer Michael Mükusch entwickelt mit gut 30 Beschäftigten bevorzugt Wohn- und Seniorenprojekte, führt eine eigene Bauparte und baut – etwas früher als geplant – nach und nach einen größeren Eigenbestand auf.

Mükusch, von Haus aus gelernter Schreiner und mit 35 Jahren Angehöriger der Generation Y, hat bislang Projekte im Volumen von nahezu einer halben Milliarde Euro angeschoben, kurz vor der Anbindung oder schon verwirklicht. Viele davon im Großraum München. Gelegentlich auch für Dritte. Doch damit nicht genug: Der gebürtige Allgäuer verfolgt weitere Wachstumspläne. „Wir würden gerne einen weiteren strategischen Partner aufnehmen“, sagt Mükusch im Gespräch mit dem Immobilienbrief München. Wesentliche Bedingung: „Er muss zur Aviam-DNA passen.“

Mehr Wachstum mit zusätzlichem Kapitalpartner

Also ungefähr so wie das Family Office der Familie Wilhelm von Finck, das etwa 20 Prozent der Aviam-Anteile hält. 70 Prozent hat Mükuschs eigenes Family Office namens Luxury M, den Rest steuern kleinere Aktionäre bei. Die Luxury M hatte Mükusch zunächst für das Entwickeln von Wohnimmobilien bereits 2014 gegründet. „Ideal wären ein großes Family Office, eine sehr vermögende Privatperson oder gegebene-

nenfalls Stiftungen“, beschreibt er den Kreis der möglichen Anwärter für eine Partnerschaft. Zu den Trümpfen, die der Vorstand zu bieten hat, gehört dieser: „Seit unserer Gründung 2019 haben wir keine Verluste ausgewiesen. Aktuell haben wir kein Projekt in Schieflage und keine Nachschussverpflichtungen auf der Eigenkapitalseite.“ Zudem weiß Mükusch drei Aufsichtsratsmitglieder an seiner Seite, die nicht gerade das



Noch ist der Bus-Carport für die Firma Ettenhuber eine Baustelle. Aber sie kommt schneller voran als gedacht

Gegenteil von prominent sind: Günter Koller (Geschäftsführer der Wilhelm von Finck Hauptverwaltung), Werner Doetsch (früher Westdeutsche Immobilienbank, heute Kreditberater) und Thomas Beyerle (Professor für Immobilienresearch und Betriebswirtschaft (Bau und Immobilien) – an der Hochschule Biberach).



Michael Mükusch bei der Arbeit. Auf einen großen Schreibtisch passen viele Unterlagen für viele Projekte

„Hedgefonds passen kulturell nicht zu uns“

Selbst Hedgefonds hätten schon angeklopft, „aber die passen kulturell nicht zu uns. Immobilien sind für uns mehr als Zahlen: Sie brauchen Leidenschaft und Know-how, von der Entwicklung bis zum Asset-Management.“ Das Ziel lautet also mehr Projekte und mehr Wachstum. „Wir haben heute einen Chancenmarkt“, ist Mükusch überzeugt. **„Die Phase zuvor war ungesund. Jetzt zeigt sich wieder, wer sein Handwerk kann.“** Der Aviam-Chef lässt keinen Zweifel daran, dass seine Aviam es

einfach gerechnet, gut 3 Millionen Euro je Wohnung. Es ist kein Zufall, dass sich Aviam damit befasst. **„Im Wohnen funktionieren das Luxussegment und – sofern Fördermittel verfügbar – der geförderte Wohnungsbau gut“**, sagt Mükusch. „Dazwischen ist der Markt herausfordernd.“ In diesem Fall geht es also um Luxus. Und weiter: „Normale Wohnungen von 80 bis 120 Quadratmetern sind aktuell im Verkauf besonders schwierig.“ In der Vermietung komme es bei solchen Wohnungen besonders auf die Lage und das konkrete Produkt an. Generell gefällt Mükusch ein Maßstab aus der Automobilwirtschaft. **„Wir bauen sinnbildlich den Porsche der Pflege- und Wohnbranche“**, sagt er. „Nicht das Teuerste um jeden Preis, sondern Qualität, Wertigkeit und Werterhalt. Deshalb verramschen wir nicht.“

Fonds kaufen kaum noch – Aviam zieht Aufbau des Eigenbestands vor

Nicht verramschen sagt der Mittdreißiger nicht ohne Grund. „Unsere Hauptabnehmer waren Immobilienfonds“, so Mükusch mit Blick auf die ersten Aviam-Jahre von 2019 bis 2022. „Seit rund drei Jahren sind sie jedoch sehr zurückhaltend. Entsprechend halten wir selektiv Projekte länger im Bestand.“ Mit anderen Worten: **„Grundsätzlich verkaufen wir unsere Projekte.“** Zwar gehörte der Aufbau eines größeren Immobilienbestands durchaus zu den Zielen des Aviam-Geschäfts, allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Kaufzurückhaltung vieler Investoren, die hierzulande schon ins vierte Jahr geht, veranlasst das Unternehmen, die Bestandshaltung vorzuziehen. **Derzeit sind es vier Immobilien für rund 80 Millionen Euro, die Aviam dauerhaft hält.** Sie befinden sich allesamt nicht in der Metropolregion München. Mittlerweile habe er begonnen, in Portfolio zu denken, merkt Mükusch an.

Starnberg: Wohnungsmieten von 28 bis 30 Euro/Quadratmeter

Hinzu kommen beispielsweise ein paar Wohneinheiten im Münchner Stadtteil Au sowie Luxuswohnungen in Starnberg, die Aviam vorerst behält. „In Starnberg haben wir Eigentumswohnungen entwickelt, die wir aktuell für 28 bis 30 Euro pro Quadratmeter vermieten“, erklärt Mükusch.



Wer hier falsch abbiegt, landet nicht bei Aviam, sondern im Filmstudio

kann. Daher der Plan, genau jetzt in Wachstum zu investieren. „Lieber ein Stück von der Hochzeitstorte als einen kleinen Muffin allein.“ Also zum Beispiel mehr von Projekten wie dem unlängst bekannt gewordenen an der Oberföhringer Straße im gehobenen Münchner Stadtteil Bogenhausen.

Qualität und Werterhalt – „Deshalb verramschen wir nicht“

Dort plant Mükusch zusammen mit Initiator Competo Capital Partners den Bau einer exklusiven Wohnanlage mit zwölf Wohnungen für knapp 40 Millionen Euro ([Immobilienbrief München Nr. 39](#)). Das wären, ver-



Auf knapp 40 Millionen Euro bringt es dieses Luxuswohnprojekt von Aviam und Competo Capital Partners in Bogenhausen

„Zur Ausstattung gehören dort Naturstein, Echtholzparkett, Miele-Geräte und eine Brennstoffzelle für sehr hohe Eigenversorgung.“ Als marktüblich gelten an dem Standort eher Mieten von 20 bis 24 Euro pro Quadratmeter, sagt er. Der Aviam-Vorstand aber sieht sich mit den deutlich darüberliegenden Mieten im eigenen Objekt in seiner Luxusstrategie bestätigt. **„Über dem Standard‘ heißt bei uns: Hochwertig und wertstabil. Das honoriert der Markt – entsprechend erzielen wir gute Preise.“** In diesem Fall zunächst Mietpreise.

Pflegeheime lohnen sich derzeit primär in Nordrhein-Westfalen

Zwar sind Oberbayern und das bayerische Schwaben wichtige Märkte für das Unternehmen: Augsburg, Bad Aibling, Feldkirchen, München, Rosenheim und so weiter. Doch es ist kein Zufall, dass Aviam vor wenigen Wochen die Entwicklung einer Seniorenwohnanlage in Fulda (Landkreis Kassel) meldete – für den dauerhaften Eigenbestand. **Um solche Projekte kümmert sich primär die näher gelegene Aviam-Dependance in Frankfurt.** Das gilt momentan auch darüber hinaus für zahlreiche Seniorenimmobilien, die Aviam bevorzugt nordwestlich des Weißwurst-äquators in Angriff nimmt. „Klassische stationäre Pflegeheime lassen sich derzeit wirtschaftlich vor allem in Nordrhein-Westfalen darstellen“, erklärt Mükusch. Der Grund: **Dort seien die Investitionskostenätze auskömmlich.** „In anderen Bundesländern ist es aktuell deutlich anspruchsvoller und standortabhängig.“

„Pfle gewohnsgemeinschaften rechnen sich oft besser“

Pflegeheim übersetzt der Vorstand mit einer Kopplung aus Pflege und Seniorenwohnen. Und besonders gerne auch mit dem Stichwort Pflege-wohngemeinschaften. „Die rechnen sich oft besser“, sagt er. Der Grund:

Bei den Wohngemeinschaften sind die Personalvorgaben weniger streng reguliert als in klassischen Pflegeheimen. Die Personalkosten sind also geringer.

Viel Neubau, aber auch Bauen im Bestand und mit Denkmälern

Die hohen Hürden für neue Seniorenimmobilien in den meisten Bundesländern ändern nichts daran, dass Aviam laufend in Gesprächen zu solchen Bauprojekten ist, auch in München und Umgebung, aktuell unter anderem zu einem Pflegekompetenzzentrum in Rosenheim. Dort würde es um eine Entwicklung in denkmalgeschütztem Bestand gehen. „Wir sind neubaulastig“, sagt Mükusch, „aber wir können auch im Bestand und Denkmal entwickeln.“ **Selbst in der Münchner Innenstadt schließt Mükusch nicht per se aus, eine Pflegeimmobilie zu entwickeln.** Zwar befänden sich die Pflegeprojekte seines Unternehmens „überwiegend in gut angebundenen Vororten großer Städte wie München“, weil innerstädtische Plätze für viele kaum bezahlbar seien. Aber: „Ausnahmen bestätigen die Regel.“

Ein neuer Bus-Carport mit Wohnungen für Ettenhuber in Feldkirchen

Das Aviam-Zählwerk steht derzeit bei 18 Projekten, wobei dasjenige in Bogenhausen die Nummer 18 trägt und zugleich eines der größeren ist. **„Mit Gesamtinvestitionskosten von rund 20 bis 25 Millionen Euro pro Projekt fühlen wir uns sehr wohl“,** so Mükusch. „Je nach Lage und Produkt gibt es kleinere und größere Ausnahmen.“ Eine solche Ausnahme, nur in die andere Richtung als das Projekt in Bogenhausen, ist die aktuelle Projektentwicklung am Otto-Lilienthal-Ring in Feldkirchen (Landkreis München). Und das gleich in mehrerlei Hinsicht. **„Dort bauen wir für das größte Busunternehmen Süddeutschlands“,** erklärt der



In Bad Aibling ist Mükuschs Unternehmen mit diesem Seniorenimmobilienprojekt befasst

Aviam-Chef. Auftraggeber ist also die Firma Ettenhuber. Es geht nicht um Luxuswohnen oder Senioren, sondern um einen etwas außergewöhnlichen Nutzungsmix: Einen Carport für 21 Busse, dazu eine Tiefgarage und etwa eineinhalb Dutzend Mitarbeiterwohnungen.

Projekt wird wohl sechs Monate früher fertig als geplant

„Wir haben das Baurecht für den Bus-Carport geschaffen, das Projekt entwickelt und bauen es schlüsselfertig.“ **Das Investitionsvolumen liegt „im hohen einstelligen Millionen-Euro-Bereich“.** Die Bauarbeiten im Gewerbegebiet Feldkirchens begannen im April dieses Jahres. Die Fertigstellung war für das dritte Quartal 2026 vorgesehen, allerdings: „Wir sind derzeit vor dem Zeitplan und peilen die Fertigstellung schon im ersten Quartal 2026 an“, so Mükusch. So etwas kommt bei Projektentwicklungen nicht so oft vor, bei der Münchner S-Bahn-Stammstrecke ohnehin nicht und ist eher so selten wie Züge, die nicht zu spät, sondern zu früh ihr Ziel erreichen.

Eigene Baufirma – für Aviam-Projekte, aber auch für Dritte

Aufträge wie den von Ettenhuber nimmt Aviam an, weil zum Unternehmen seit 2022 eine eigene Baugesellschaft gehört: Für Hochbau, Tiefbau und Spezialtiefbau. Ursprünglich nur für eigene Projekte vorgesehen, baut die Gesellschaft nunmehr ausdrücklich auch für Dritte. Wobei die Betonung auf „auch“ liegt. **„Primär sind wir kein Service-Developer“, betont Mükusch. Er bevorzugt Joint Ventures anstelle reiner Dienstleistungstätigkeit.** Kooperationen kämen ausdrücklich ebenfalls in Sondersituationen in Betracht. „Auch Partner, denen der Projektentwickler weggebrochen ist, kommen infrage.“ Aviam bringe dann

die entsprechende Baukompetenz ein. Und Geduld. In Bad Aibling ist Aviam beispielsweise mit einem Seniorenimmobilienprojekt befasst, das auf einem der ersten Grundstücke entsteht, die das Unternehmen erworben hat. „Die Entwicklung läuft immer noch“, so Mükusch. Das Unternehmen versteht sich als Allrounder, der fast alles selbst macht. Nur Kapitalgeber braucht es immer wieder von außen. **„Wir arbeiten mit einem kleinen Pool an Kapitalpartnern. Einige wollen attraktive Verzinsung, andere den First Call, wenn es in den Verkauf geht.“**

„Wir bauen sinnbildlich den Porsche der Pflege- und Wohnbranche“

Michael Mükusch, Vorstand von Aviam Projektentwicklung



Zahl der Mitarbeiter soll bis Ende 2026 um gut die Hälfte auf 50 steigen

Zu den Baustellen, die Aviam betreibt, gehört auch eine an der Hoheneckstraße im Münchner Stadtteil Aubing. Dort entsteht ein Sechs-Parteien-Wohnhaus, das Aviam im Eigenbestand halten will. Solche kleineren Projekte nimmt das Unternehmen immer wieder in Angriff. Einerseits, weil es die eigene Baugesellschaft gibt. Und andererseits, weil Kleinprojekte wie dieses dabei behilflich sind, die Gesellschaft, wenn es sie schon gibt, chronisch auszulasten. Auch dieser Unternehmenszweig ist gemeint, wenn Mükusch seine Wachstumspläne an der Zahl der Beschäftigten illustriert. Derzeit zählt sein Unternehmen 32 Mitarbeiter. Bis Ende 2026 könnten es „um die 50“ sein, sagt er voraus. Also gut die Hälfte mehr. Gerade erst akquirierte Aviam Martin Zweck als operativen Leiter für Transaktionen, Projektsteuerung und Investor Relations (*Immobilienbrief München Nr. 40*).



Inzwischen vollendetes Projekt an der Raunerstraße in Augsburg: Am Anfang gibt es immer mehr als eine Möglichkeit

Bei der Aviam-Gründung 2019 war Nico B. Rottke mit an Bord

In Größenordnungen wie 30 oder 50 Beschäftigten dachte der Mann mit Faible für Holz noch nicht, als er 2014 sein Unternehmen Luxury M gründete, das sich später zum eigenen Family Office entwickelte. **Als Mittzwanziger begann er, „Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu bebauen“.** Zunächst einzig im Wohnsektor. Im weiteren Verlauf interessierte er sich immer mehr für das Pflegethema und die Immobilien dazu. Wenige Jahre später traf er einen bekannten Immobilienmanager mit Hochschulbezug. Mükusch: „Ich lernte Prof. Dr. Nico B. Rottke kennen. Wir haben gemeinsam die Aviam Projektentwicklung AG & Co. KGaA gegründet.“ Allerdings nicht zu gleichen Anteilen. Er selbst brachte also deutlich mehr Gewicht auf die Waage der Kapitalausstattung. **Mükusch**

spricht in diesem Zusammenhang von einem Quantensprung und: „Das war für mich der Schritt vom Selbstständigen zum Unternehmer.“

Der Name Aviam ist etwas für Lateiner

Bleibt noch die Frage, woher eigentlich der Name Aviam kommt. Alles kein Zufall. „Wir sind im Healthcare-Bereich und im Wohnen unterwegs“, erklärt der Manager. „Avia ist Lateinisch für ‚Oma‘. Mit dem M des Gründers wurde daraus Aviam.“ Bei dem Namen bleibt es, auch wenn das Unternehmen zwischendurch mal einen Bus-Carport baut, tiefe Löcher für Tiefgaragen gräbt oder jüngere Leute in Aviam-Wohnungen leben. Und auch dann, sollte eines Tages ein jüngerer Nachmannachfolger von Ganoven-Ede auf dem Bavaria-Film-Gelände für „Aktenzeichen XY ... ungelöst“ vor der Kamera stehen. ■



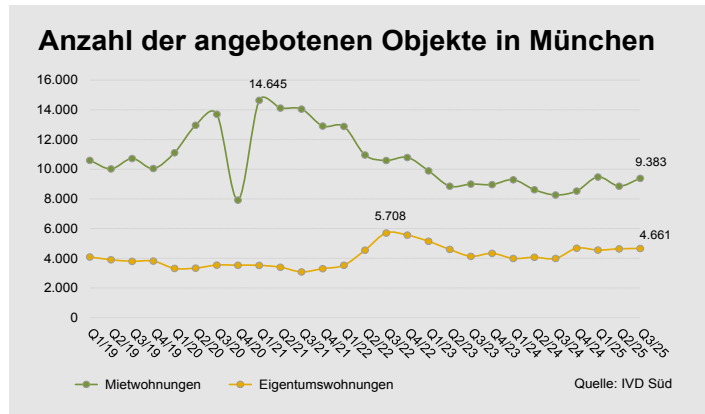
Wirtschaftliche Industrieimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.

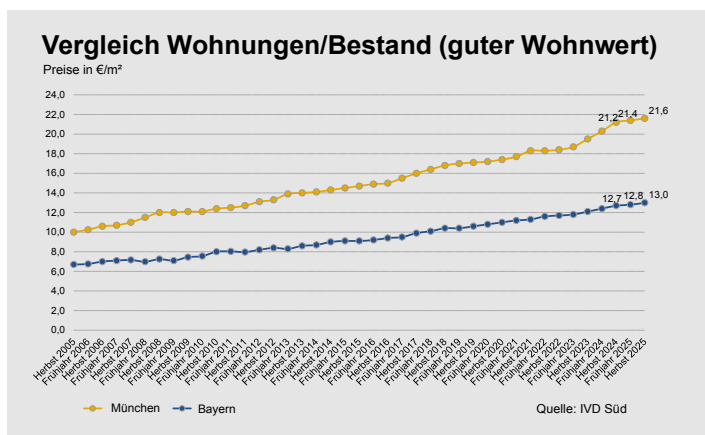


MARKT

München und Region: Die Wohnungsmieten steigen weiter

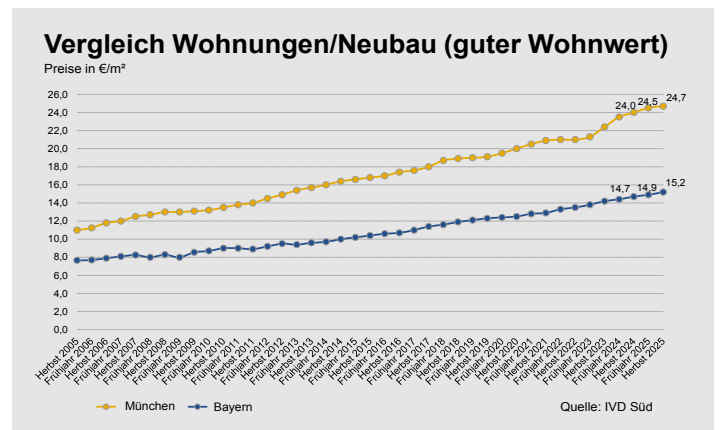


Die Wohnungsmieten in München und anderen Städten in der Metropolregion sind von Frühjahr bis Herbst 2025 weiter gestiegen. Das zeigt der Marktbericht „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Herbst 2025“, den das Marktforschungsinstitut des IVD Süd vorgestellt hat. So stiegen die durchschnittlichen Quadratmetermieten für Bestandswohnungen in München in den vergangenen sechs Monaten



um 0,9 % auf 21,60 Euro und im Neubausektor um 0,8 % auf 24,70 Euro. Reihenmittelhäuser im Bestand zogen um 1,7 % auf 3000 Euro und im Neubau um 1,5 % auf 3350 Euro an.

Den anhaltenden Anstieg der Wohnungsmieten erklärt Institutsleiter Stephan Kippes unter anderem so: „In vielen Städten wächst die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt weiter. Statt sehr zeitaufwendiger und bürokratischer Genehmigungsprozesse ist es wichtig, die Wege zum Bauen zu ebnen.“ Die Ausweitung der Mietpreisbremse möge zwar gut gemeint sein, doch sie verhindere Investitionen und verschärfe den Wohnungsmangel. Kippes rät zu gezielten Impulsen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. „Ein einfacheres Baurecht, besser besetzte und kundenorientiert agierende Baubehörden, schnellere Genehmigungen durch digitalisierte Prozesse sowie steuerliche Anreize und Förderung.“



In Augsburg stiegen die Mieten für Bestandswohnungen im Halbjahresvergleich um 0,8 % auf 12,40 Euro/m², diejenigen für Neubauwohnungen um 2,5 % auf nunmehr 14,25 Euro/m². Reihenmittelhäuser liegen im Bestand bei 1550 Euro (+0,6 %) und im Neubau bei 1760 Euro (+0,6 %). Für Ingolstadt meldet der IVD Süd Wohnungsbestandsmieten von 11,70 Euro (+1,7 %) und Neubaumieten von 13,60 Euro (+2,3 %).

Ein Blick nach Landshut und Rosenheim: In Landshut legten die Mieten für Bestandswohnungen gegenüber dem Frühjahr 2025 im Schnitt um 4,1 % und im Neubausektor um 3,6 % zu. Für Rosenheim errechnete das IVD-Süd-Institut die Werte 2,1 % und 1,8 %, also nur etwa halb so starke Zuwächse. Die Mieten für Bestandsreihenmittelhäuser stiegen in Landshut um 2,8 %, in Rosenheim um 1,7 %.

Weniger Bürokratie: Erste Typengenehmigung und mehr Freiheit für Kommunen

Der Freistaat Bayern gewährt den Kommunen fortan mehr Freiheit beim Wohnungsbau. Nach dem Abschlussbericht der Kommission zur Überprüfung staatlicher Standards für Kommunen sollen „kommunale Vorhabenträger“ selbst entscheiden, „wie sie ihre eigenen Wohnbauprojekte gestalten“. Impulse für einfacheres und kostengünstigeres Bauen verspricht sich die Landesregierung überdies unter anderem vom Absenken der

Anforderungen zum Brandschutz, zum Lärmschutz sowie von weiteren Erleichterungen für Umbauten im Bauordnungsrecht. Fördermittel sollen einfacher beantragt werden können, Bauvorhaben schneller starten dürfen, baufachliche Prüfungen werden reduziert und für Kommunen sollen die Vergabeaufgaben entfallen. „Mehr Vertrauen statt ständig Kontrolle“, benannte Ministerpräsident Markus Söder gegenüber dem Bayerischen

Rundfunk das Grundprinzip. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen begrüßt insbesondere die Entbürokratisierung beim geförderten Wohnungsbau. „Die Wohnungsunternehmen bekommen so mehr Flexibilität für guten und nachhaltigen Wohnungsbau“, so der Verband.

Derweil hat das Bayerische Bauministerium die erste Typengenehmigung für ein Wohngebäude erteilt. Sie betrifft die in Bad Aibling

(Landkreis Rosenheim) ansässige B&O Bau, die bei einem Haustyp Außenwände mit seriell vorproduzierten Holzmassivwandelementen realisiert. „Die Typengenehmigung ermöglicht wesentlich schnellere Verfahren für Gebäude, die mehrfach baugleich oder ähnlich gebaut werden sollen“, sagte Bauminister Christian Bernreiter. Die Anforderungen müssten dann „nicht bei jeder Realisierung erneut überprüft werden“.

PROJEKTE

H2i und MKE bauen 120 Wohnungen in Neufreimann



Bis Ende 2028 sollen die Wohnungen fertig sein

H2i Asset Management wird in Zusammenarbeit mit zwei Partnern im neuen Stadtquartier Neufreimann im Münchner Norden 120 preisgedämpfte Mietwohnungen sowie im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen mit in Summe mehr als 10 000 m² Bruttogrundfläche errichten. Bei den Partnern handelt es sich um den Entwickler MKE Munich Investment sowie das Pensionsvermögen eines Dax-40-Konzerns. Die Fertigstellung auf dem Gelände der früheren Bayernkaserne ist bis Ende 2028 vorgesehen. Das Projekt ist Teil der Quartiersentwicklung, die unter anderem 5500 Wohnungen für bis zu 15 000 Menschen umfasst.

Quecksilber-Hotel: 125 Anleger feiern ersten Erfolg vor Gericht

Im Zusammenhang mit den Plänen der AKS Business GmbH & Co. KG für ein Hotel am Standort der früheren Augsburger Kammgarnspinnerei (AKS) im Textilviertel der Stadt hat das Landgericht Augsburg ein erstes Urteil gefällt. Das Gericht stellte mit Blick auf die beklagten Geschäftsführer der Projektgesellschaft des als Quecksilber-Hotel bekannten Bauvorhabens deren persönliche Haftung fest. Sie wurden dazu verurteilt, den 125 klagenden Anlegern des Projekts die von diesen zurückgeforderten Sicherheiten zukommen zu lassen. Zur Begründung führte das Gericht an, das Hotel sei zum Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung an die Anleger nicht vollständig fertiggestellt gewesen. Ein Hotelbetrieb hätte also noch nicht stattfinden können. Zudem zeigte sich das Gericht überzeugt, dass einer der Geschäftsführer frühzeitig um die Verunreinigung des Gebäudes mit Quecksilber gewusst habe. Allerdings habe dieser den Anlegern nichts von der Verunreinigung mitgeteilt und dem Sachverhalt sei obendrein nicht ordnungsgemäß nachgegangen worden.

Da von den Anlegern dennoch weiterhin ein Sicherungseinbehalt sowie Bauraten angefordert worden seien, wertete die Kammer dies als Betrug zulasten der Anleger. Die Kammgarnspinnerei wurde im Jahre 2022 wegen der festgestellten Quecksilberverunreinigung teilweise abgeriegelt und ist laut Gericht bis heute nicht von den Altlasten befreit. Das Urteil gegen die Beschuldigten ist noch nicht rechtskräftig.

Kolbermoor: Spatenstich für letzten Abschnitt im Spinnereipark



Im Spinnereipark naht die Vollendung des Quartiers

Max von Bredow Baukultur hat für den letzten großen Bauabschnitt des Projekts „Leben im Park“ im Spinnereipark Kolbermoor den symbolischen Spatenstich gesetzt. Im nördlichen Bereich des 2006 übernommenen Parkgeländes entstehen das Y-Haus und das Conradtyhaus. Sie umfassen 39 Eigentumswohnungen mit Flächen von 40 bis 190 m². Die beiden Häuser werden nach Entwürfen des Büros Behnisch Architekten, München, errichtet. Wie alle Gebäude im Quartier werden auch die neuen Häuser an das Nahwärmenetz der Stadt Kolbermoor angeschlossen.

Bebauungsplan für alten Karstadt- Kaufhof in der Schützenstraße steht

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Münchner Stadtrats hat den Bebauungsplan für die Umstrukturierung des ehemaligen Karstadt-Kaufhof-Komplexes in der Schützenstraße gebilligt. Damit, so Stadtbaurätin Elisabeth Merk, sei Planungssicherheit geschaffen, „die ein zügiges Voranschreiten des Projekts ermöglicht“. Die Pläne zur Neugestaltung des Komplexes gehen auf einen Entwurf von David Chipperfield Architects und Atelier Loidl Landschaftsarchitekten zurück. Zum Konzept gehören unter anderem öffentlich zugängliche Dachgärten. Die Arkaden entlang der Schützenstraße und rückseitig entlang der Prielmayerstraße bleiben erhalten.

Rohrdorf: Renolit plant Wohnquartier auf früherem Firmengelände

Das internationale Kunststoffverarbeitungsunternehmen Renolit, Worms, will auf seinem 4,4 Hektar großen Firmenareal an der Fabrikstraße 24–28 im Rohrdorfer Ortsteil Thansau (Landkreis Rosenheim) ein gemischt genutztes Wohnquartier errichten. Nachdem das Unternehmen den Produktionsstandort Ende März 2022 geschlossen hatte, reiften die Überlegungen mittlerweile so weit, dass es dazu eine erste Bürgerinformationsveranstaltung gab. Für die weiteren Schritte wie die Änderung des Flächennutzungsplans, die Aufstellung des Bebauungsplans und die Entwicklung des Quartiers hat Renolit das Münchner Büro Inno und Ort als Service-Developer eingesetzt.

PROJEKTE

Nvidia und Telekom errichten KI-Rechenzentrum im Tucherpark

Der Chiphersteller Nvidia und die Deutsche Telekom werden ihr offenbar milliardenschweres KI-Rechenzentrum in Deutschland nicht irgendwo errichten, sondern im Münchner Tucherpark. Nach einem Beitrag der Nachrichtenagentur Bloomberg sowie diversen Medienberichten richten Nvidia und Deutsche Telekom das Rechenzentrum in München ein. Im Tucherpark nutzen sie die dort bereits vorhandene Infrastruktur. Das fünfgeschossige unterirdische Datencenter, für das die Tucherpark-

Projektpartner Hines und Commerz Real einen neuen Nutzer suchten, ist ganz nebenbei wesentlicher Faktor bei der Energieversorgung des in Generalsanierung und Erweiterung befindlichen Quartiers. Die Anschlussleistung, so erklärte Hines-Geschäftsführer Christian Meister Anfang des Jahres, werde von derzeit 4 Megawatt auf 12 Megawatt gesteigert. Die Abwärme solle für die Beheizung von Bestandsgebäuden und Neubauten verwendet werden.

UNTERNEHMEN

Glasfaseranschlüsse für fast alle Wohnungen der Münchner Wohnen



Glasfaser verbindet, auch bei der Münchner Wohnen (von links): Florian Bieberbach, Karin Thelen (beide Stadtwerke München), Christian Müller (Münchner Wohnen) und Christian Scharpf (Münchens Wirtschaftsreferent)

Die Münchner Wohnen will fast alle ihrer gut 71 000 Wohnungen in den nächsten drei Jahren mit Glasfaseranschlüssen versorgen. Gleiches gilt für die Gewerbeflächen. Dazu hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft mit den Stadtwerken München eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Der Ausbau erfolgt zunächst in den 7000 Bestandsgebäuden, die im Gebiet des bestehenden Glasfasernetzes der Stadtwerke liegen. Danach folgen die übrigen Liegenschaften auf Münchner Gemarkung. Für die wenigen Immobilien, die außerhalb des Stadtgebiets stehen, prüft die Münchner Wohnen derzeit noch, wie auch dort Glasfaseranschlüsse erfolgen können.

Dahler Invest eröffnet Niederlassung in Augsburg



Jürgen Koppold und Kirsten Mortensen führen Dahler Invest in Augsburg

Der deutschlandweit aktive Wohnimmobilienmakler Dahler baut seine im Februar 2025 gegründete Sparte Dahler Invest weiter aus und hat dazu einen Standort in Augsburg eröffnet. Dahler Invest konzentriert sich auf die Vermittlung von Anlageimmobilien an private Investoren und Family Offices. Der Standort an der Karlstraße 2 in Augsburg wird von Kirsten Mortensen und Jürgen Koppold geleitet. Dahler Invest ist nunmehr in zwölf Städten vertreten.

**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

IN EIGENER SACHE

Die Mediadaten 2026 für den Immobilienbrief München sind da!

Die Mediadaten zum Immobilienbrief München für das Jahr 2026 sind da. Sie stehen ab sofort auf unserer Website www.immobiliengrief-muenchen.de unter „Mediadaten“ zur Ansicht oder zum Download bereit. Wie schon 2024 und 2025 wird der Immobilienbrief München auch im Jahr 2026 mit 22 Ausgaben erscheinen. Zu unseren Serviceleistungen gehört unverändert der Versand von Broschüren, Studien und Exposés. Wenn Sie dazu unseren

Verteiler von derzeit rund 18 200 Adressen nutzen möchten, kommen Sie gerne auf uns zu. Eine kurze Mail an anzeigen@immobiliengrief-muenchen.de genügt.

Wir setzen uns dann umgehend mit Ihnen in Verbindung. Noch ein Hinweis: Die Preise für Anzeigen im Immobilienbrief München, die Sie ohne Weiteres schalten dürfen, halten wir auch 2026 stabil.

VERMIETUNGEN

Augsburg: Steuerberater zieht in den Deuter Park



Der künftige Standort von Schmid Kemmerling Steuerberater

Schmid Kemmerling Steuerberater hat an der August-Wessels-Straße 23 im Augsburger Deuter Park 720 m² Bürofläche angemietet. Schmid Kemmerling wird die Fläche Anfang 2026 beziehen. Kragler Immobilien war bei der Vermietung vermittelnd tätig.

Zwei Vermietungen und ein Ja zu Wohnungen fürs City Center



Der Münchner Projektentwickler Concrete meldet gleich zwei Erfolge für sein City Center Gersthofen. Der erste: Aldi Süd und die Drogeriemarktkette dm haben in dem Einkaufszentrum auf Vermittlung der IPH-Gruppe zusammen 2300 m² angemietet. Die Fläche war zuvor von Rewe genutzt worden. Aldi zieht im Frühjahr 2026 ein, dm folgt im Sommer 2026. Der zweite: Der Stadtrat hat mit großer Mehrheit dafür gestimmt, dass Concrete wie gewünscht zwei Wohnhäuser auf dem zum City Center gehörenden Parkdeck errichten darf. Darüber hatte zunächst die Augsburger Allgemeine berichtet. Der Entwickler will dort in Holzbauweise 80 Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 5000 m² bauen.

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

DEALS

Aventin verkauft Live Science Center Gräfelfing an AEW

Die Münchner Aventin Real Estate hat das Life Science Center Gräfelfing im Südwesten Münchens an einen von AEW Europe gemanagten pan-europäischen Core-Fonds veräußert. Aventin hatte die 10 900 m² Bruttogrund-



fläche große Laborimmobilie in den Jahren 2022 bis 2024 entwickelt und auf die Bedürfnisse von Unternehmen aus der Biotechnologie ausgerichtet. Das an drei Unternehmen vollständig vermietete Objekt ist nach Leed Platin zertifiziert. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt zehn Jahre. AEW wurde bei dem Verkauf von BNP Paribas Real Estate, Drees & Sommer sowie Greenberg Traurig beraten. Aufseiten des Verkäufers war Sozelio Rechtsanwälte beratend aktiv.

Vengrove kauft 20-Millionen-Euro-Projekt in Olching

Der europäische Investmentmanager und Entwickler Vengrove, London, hat in Olching (Landkreis Fürstenfeldbruck) das erste deutsche Projekt für einen Fonds erworben, der eigens für den dänischen Pensionsfonds Pensam strukturiert wurde. Das von einem privaten Verkäufer erworbene 15 000 m² große Grundstück im Gewerbegebiet Olching soll mit einer 9000 m² Bruttogrundfläche großen Logistikimmobilie bebaut werden. Die Fertigstellung der spekulativ errichteten Immobilie wird bis Anfang 2028 erwartet. Vengrove peilt für das Projekt eine DGNB-Platinum-Zertifizierung an. Das Investitionsvolumen des Projekts beläuft sich nach Informationen des Immobilienbrief München auf rund 20 Millionen Euro. Den Deal vermittelte Realogis.

Münchner Immobilien Fokus von Aigner Immobilien und Acconsis

Wohnungsbau in München: Bau-Turbo oder eher Kriechstrom, Liegenlassen und Mitquaken?

Zum Wohnungsbau in München ist noch lange nicht alles gesagt. Das zeigte sich beim jüngsten Münchner Immobilien Fokus von Aigner Immobilien und der Steuerberatungsgesellschaft Acconsis, zu dem mehr als 250 Gäste bis unter das Dach des Münchner Literaturhauses gestiegen waren. Thema diesmal: „Bunkerbau statt Wohnungsbau? Wie ernst nimmt die Politik die Neubaukrise wirklich?“ Auch an diesem Abend fielen die bekannten Triggervokabeln Zinsen, Baukosten, Bürokratie und Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon), doch es gab auch eine ganze Reihe von Vorschlägen, wie in München endlich mehr (bezahlbare) Wohnungen entstehen könnten. Wichtige Stellschrauben wären demnach weniger Schallschutz, weniger DIN-Vorschriften, Bodenpreise deckeln und konkret weniger Bürokratie. „Wenn wir so weitermachen, dass jedes Referat da mitquakt“, sagte Christian Stupka, Sprecher der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht, werde es mit der Beschleunigung des Wohnungsbaus nichts werden.



Fünf Diskutanten, ein Moderator und mehr als 250 geladene Gäste: Der Münchner Immobilien Fokus 2025

Stupka lieferte ein anschauliches Beispiel, das die in der Regel folgenlos beklagte Bürokratie vorstellbar machte. Auf dem Münchner Olympiagelände hätten weiland zwei beidseitig beschriftete Blätter gereicht, um darauf die Satzung mitsamt Begründung zum Bau der markanten Olympia-Zeltdachkonstruktionen unterzubringen. 50 Jahre danach, beim 2019 bekannt gewordenen Plan der Büschl-Unternehmensgruppe, auf dem Eggartengelände zwischen Lerchenauer See und Nordring der Güterbahn 2000 Wohnungen zu bauen, sind es laut Stupka inzwischen mehr als 500 Seiten. „Das ist krank, was wir uns da leisten“, rief er. „Das geht nicht.“ Es gebe Bebauungspläne in München, für die neun Jahre ins Land gingen. Das klang eher nach Kriechstrom denn nach Bau-Turbo. Beim Projekt „Eggarten“ sind es nun schon sechs Jahre „und wir haben noch immer keinen Billigungsbeschluss“. Stupka: „Wir hätten da schon längst Wohnungen schaffen können!“

Weniger Schallschutz und weniger DIN-Vorgaben sparen 20 Prozent

Der gebürtige Berliner, der zu den Gründungsmitgliedern der Wohnungsbaugenossenschaft Wogeno gehörte, hatte mit Blick auf die Kommunalwahl am 8. März 2026 einen Vorschlag mitgebracht, wie die Parteien zu tatsächlich weniger Bürokratie zu bewegen sein könnten. „Man müsste die Parteien zur Wahl

DEALS

Sirius erwirbt von Deka Immobilien Gewerbepark in Feldkirchen

Die in Deutschland und Großbritannien aktive Investmentgesellschaft Sirius Real Estate hat von Deka Immobilien den Gewerbepark an der Hans-Riedl-Straße 5-9 und 13-23 in Feldkirchen (Landkreis München) erworben. Die Immobilie umfasst 27 000 m² Bruttogrundfläche, die sich auf Lager-, Service- und Büroflächen verteilen. Das Objekt im Feldkirchener Gewerbegebiet wurde 2002 fertiggestellt und wird von verschiedenen Mietern genutzt. Colliers vermittelte den Deal.

Christian Hirmer wehrt sich gegen Verkauf des Hirmer-Hauses an Schwaiger

Im Zusammenhang mit den diversen Immobilienankäufen des Münchner Unternehmers und Wirtschaftsrechtsanwalts Erich Schwaiger scheint der Kauf des Hirmer-Hauses in der Münchner City noch nicht vollzogen zu sein. Christian Hirmer hat beim Landgericht München den Antrag auf einstweilige Verfügung mit dem Ziel gestellt, den Ende September 2025 unterzeichneten Kaufvertrag für das Objekt nicht zu vollziehen (Az: 31 O 12897/25). Zunächst hatte die Süddeutsche Zeitung darüber berichtet.

STANDORT

Raum Augsburg: Der neue A³ Investorenatlas ist da

Der Wirtschaftsraum Augsburg hat eine neue Ausgabe des A³ Investorenatlas herausgegeben. Auf rund 40 Seiten liefert er wichtige Standort- und Wirtschaftskennzahlen der Region Augsburg. Neben Kapiteln wie Infrastruktur & Bevölkerung, Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Forschung & Entwicklung sowie Bildung & Fachkräfte finden sich darin auch viele Informationen zum Immobilienstandort. In weiteren Kapiteln geht es um die Messe- und Tagungsregion sowie um die Tourismuswirtschaft. Den Investorenatlas finden Sie online unter dieser Adresse: <https://www.region-a3.com/product/a3-investorenatlas>.



Wenn es um schnelleren und günstigeren Wohnungsbau geht, spitzen auch die Gäste des Münchner Immobilien Fokus die Ohren. Und nicht nur das: Nach der lebhaften Diskussion, an der sich unter anderem Thomas Aigner (unten links) und Christian Stupka (unten Mitte) beteiligten, stellten Zuhörer ihre Fragen

fragen, welche Bürokratie sie beim Bauplanungsrecht abbauen wollen", so Stupka. Er selbst nannte weniger Schallschutz und weniger von Lobbygruppen erdachte DIN-Vorgaben als wesentliche Schlüssel dafür, die Baukosten zu senken. Und zwar um gleich 20 Prozent. Bislang sei für eine Dreizimmerwohnung mit 75 Quadratmetern Mietfläche beispielsweise vorgeschrieben, 47 Steckdosen einzubauen. „Wenn man das nicht macht, könnte einer gegen den Bauherrn klagen.“

Aigner: „Wir wollen nicht Verwalter des Mangels sein“

Co-Gastgeber Thomas Aigner, der mit seinem Unternehmen 2025 voraussichtlich einen neuen Umsatzrekord erzielen wird, erklärte, Aigner Immobilien profitiere „kurzfristig gesehen“ von den ganz wesentlich der Knappheit geschuldeten hohen Immobilienpreisen. „Aber wir wollen nicht Verwalter des Mangels sein, sondern den Bedarf bedienen.“ **Auch viele Eigentümer profitierten nur eher kurzfristig von der Preisentwicklung, denn diese habe politische Folgen. „Die Eigentümer leiden dann unter der immer umfassender werdenden Regulierung.“** Aigner kritisierte, der Wohnungsmangel werde immer größer, aber die Entscheidungsträger in der Politik schauten vor allem zu. Statt sich um mehr Baugebiete zu kümmern und für rasche Baugenehmigungen zu sorgen, werde der Wohnungsmangel dazu benutzt, Gegensätze zwischen Eigentümern und Mietern aufzubauen und damit Wahlkämpfe zu bestreiten.

Schon in den 1970er-Jahren gab es viel zu wenige Bebauungspläne

Dass es nicht erst jetzt zu wenige Baugebiete und zu seltene Baugenehmigungen gibt, sondern in München auch in den 1970er-Jahren schon der Fall war, rief Albert Fittkau in Erinnerung. Er ist Leiter des Münchner Bewertungsamts sowie Vorsitzender des Gutachterausschusses und führte vor den mehr als 250 geladenen Gästen aus, **seinerzeit habe es in der Stadt so gut wie keine Bebauungspläne mehr gegeben, weil München kein Geld gehabt habe.** Der Hintergrund: Neue Wohngebiete lösen stets auch den Bedarf an neuen Straßen, Versorgungsleitungen, Kindergärten und Schulen aus, die die Kommune damals im Wesentlichen allein zu finanzieren hatte.

STANDORT

Augsburg zählt beim Wohnen zu den zehn teuersten Unistädten

Nach einer Erhebung des Maklerunternehmens von Poll Immobilien ist Augsburg unter den zehn teuersten Standorten für kleinere Wohnungen in deutschen Universitätsstädten mittlerer und kleinerer Größenordnung (Bulwien-Gesa-Kategorien C und D). Den Daten zufolge kostete eine Wohnung mit bis zu 40 m² Wohnfläche dort im ersten Halbjahr 4810 Euro/m² (-0,6 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2024). Das bedeutete in dem Ranking Platz neun. Erlangen und Regensburg (Plätze eins und zwei) sind zum Beispiel teurer, Bamberg folgt auf Platz zehn. Während die Angebotskaufpreise in Augsburg also leicht nachgaben, zogen die Angebotsmieten für Wohnungen dieser Größenordnung weiter kräftig an. Von Poll nennt für die Fuggerstadt 19,65 Euro/m². Das entspricht im Jahresvergleich einem Plus von 9,1 %. Im Mietranking belegt Augsburg Rang acht. Hier liegt Heidelberg mit 23,18 Euro/m² vorne.

Deutliche Mehrheit für Münchens Olympiabewerbung

Beim Bürgerentscheid über eine Bewerbung Münchens um die Olympischen und Paralympischen Sommerspiele 2036, 2040 oder 2044 hat sich eine deutliche Mehrheit für eine solche Bewerbung ausgesprochen. 66,4 % der abgegebenen gültigen Stimmen gingen auf das Konto der Befürworter. Die Wahlbeteiligung lag bei 42 % und damit höher als bei anderen Bürgerentscheiden in der Landeshauptstadt. Ob München tatsächlich deutscher Bewerber für die Olympischen Spiele wird, entscheidet sich voraussichtlich bis September 2026. Spätestens dann wird der Deutsche Olympische Sportbund (DOSB) zu klären haben, ob aus Deutschland München oder aber Berlin, Hamburg oder die Rhein-Ruhr-Region ins internationale Rennen um die Austragungsorte geht.



Beatrix Zurek vom Mieterverein München: „Ich wäre die Letzte, die wollte, dass keiner mehr zuziehen sollte“

Die Münchner Sobon-Geschichte begann 1997

Fittkau schilderte dieses Beispiel, als er die Geschichte der Sobon zum Besten gab. Sie wurde 1997 eingeführt und sollte unter anderem genau diese kollateralen kommunalen Lasten durch Neubaugebiete verteilen. Mit anderen Worten: **Bauträger, die mit ihrem Projekt einen Wert schaffen und davon profitieren, sollten sich fortan nennenswert an den Kosten für die Infrastruktur beteiligen.** Es folgten Überarbeitungen der Sobon in den Jahren 2001, 2006, 2012, 2017 und 2021. Mittlerweile wird weniger über die Kosten für die Infrastruktur gesprochen als vielmehr über die de facto vorgegebene Quote geförderter Wohnungen von 60 Prozent.

Pretzl: „Mehr Baugenehmigungen in § 34-Gebieten als mit großen B-Plänen“

Das wiederum versteht Manuel Pretzl, CSU-Fraktionschef im Münchner Stadtrat, gut. „Wir hatten in den vergangenen fünf Jahren mehr Baugenehmigungen in § 34-Gebieten als im Zusammenhang mit großen Bebauungsplänen“, monierte er. Also mehr Nachverdichtungen als Erschließungen neuer Quartiere. Das erklärte er zumindest ganz wesentlich mit der 2021 verschärften Sobon, in der viele Projektentwickler ein Instrument sehen, mit dem sich Wohnungsbau wirtschaftlich hinten und vorne nicht mehr rechnet. **„Wenn nur 20 Prozent der Wohnungen frei verkauft werden dürfen, funktioniert das nicht“**, so Pretzl. Und weiter: „Werden jetzt keine Wohnungen geplant, kommt in wenigen Jahren nichts Neues mehr auf den Markt.“ Hintergrund sind die nach seiner Hochrechnung durchschnittlichen fünf Jahre, die es in München bis zur Baugenehmigung braucht. Pretzl zum sich abzeichnenden noch größeren Mangel: **„Das ist eine Katastrophe.“**

„Wer schützt die Umziehenden und die Zuziehenden?“

Da hatte er Aigner an seiner Seite. „Wenn ich in München viele Stimmen haben will, mache ich Politik für Mieter. Aber ich löse das Problem nicht.“ Ihn ärgere überdies, dass diejenigen, die neu in die Stadt kämen, keine Lobby hätten. „Wer schützt die Umziehenden und die Zuziehenden?“, fragte er. Und gab gleich selbst die Antwort: „Mieterschutz ist Bestandsschutz.“ Das aber sei für die Wohnungsversorgung natürlich keine Lösung. „Wir können ja nicht einfach eine Käseglocke drüberstülpen und die Zeit anhalten“, so Aigner. **„Daher freue er sich auch über die Abstimmung der Münchner Bürger pro Olympiabewerbung. „Wir können nicht nur alles konservieren.“**

Ohne Entwicklung ginge es jenseits des Altstadtrings nur mit Machete voran

„Ich wäre die Letzte, die wollte, dass keiner mehr zuziehen sollte“, sagte Beatrix Zurek, Erste Vorsitzende des Mietervereins München. „Wenn sich München über die Jahrhunderte nicht entwickelt hätte, müssten

STANDORT

Nicht 22 000 Wohnungen stehen leer, sondern 4600

Die Münchner Stadtverwaltung hat einige Klarstellungen zu den 22 000 Wohnungen formuliert, die nach dem jüngsten Zensus in der Landeshauptstadt leer standen. Den Angaben zufolge handelte es sich bei 11 800 Einheiten um Wohnungen, die binnen drei Monaten wieder zur Verfügung standen. Das Stichwort dazu: Marktaktiver Leerstand. Für 5600 weitere Wohnungen waren Bauarbeiten oder Sanierungen vorgesehen oder fanden bereits statt. Nach dieser Rechnung standen zum Zensuszeitpunkt mithin de facto 4600 Wohnungen leer.

LOB & PREIS

German Design Award 2026 fürs Münchner „Heaven“

Das Immobilienprojekt „Heaven“ des Grünwalder Entwicklers Rock Capital ist mit dem German Design Award 2026 des German Design Council in der Kategorie „Excellent Architecture – Public“ ausgezeichnet worden. An der Ecke Nymphenburger Straße/Lothstraße entsteht auf dem einstigen Gelände des Bruckmann-Verlags ein Bürokomplex mit knapp 30 000 m² Bruttogrundfläche (Immobilienbrief München Nr. 39). Die Gestaltung mit einem Mix aus alt und neu erfolgt in Zusammenarbeit mit Hilmer Sattler Architekten, München.

wir uns außerhalb des Altstadttrings noch heute mit der Machete fortbewegen.“ Dann also doch lieber Stadtentwicklung. Zurek versuchte die große Klammer. „Es gibt Bedarf an mietrechtlichen Regelungen und an adäquatem Wohnungsbau.“ **Adäquatem Wohnungsbau? Aus der Sicht der Mieterschützerin wären das zum Beispiel Werkswohnungen.** Viele Firmen profitierten von den Vorteilen der Stadt, aber aus dem Bau von Wohnungen für Mitarbeiter hätten sie sich im Wesentlichen verabschiedet, argumentierte sie. Pretzl wiederum äußerte Verständnis für die Zurückhaltung vieler Unternehmen hierbei. Begründung: Der Kündigungsschutz sei bei diesem Wohnungstyp der gleiche wie bei üblichen Wohnungen. Die Folge: Mitarbeiter, die das Unternehmen irgendwann verlassen, könnten weiter wohnen bleiben. „**Warum soll ein Unternehmen dann in Werkswohnungen investieren?**“

Stupka: Die Stadt München soll den Wohnungstausch fördern

Noch ein paar Ideen. Aigner warb in der von Sebastian Krass (Süddeutsche Zeitung) moderierten Runde einmal mehr dafür, größer zu denken und ein Planungsrecht in Metropolregionen zu schaffen. Also zum Beispiel für München und die Kommunen drumherum. Seine Hoffnung: Dann würden in Summe deutlich mehr Baugebiete für Wohnungen ausgewiesen. „**Der Münchner Oberbürgermeister müsste zusammen mit den Nachbargemeinden die Metropolregion entwickeln**“, so Aigner. Stupka regte an, die Stadt München möge Anreize dafür setzen, dass mehr Bewohner ihre Wohnungen tauschten. Dann, so sein Kalkül, könnten große Familien leichter eine große Wohnung bekommen und alleinstehende Senioren würden vielleicht eher ihre großen Wohnungen gegen deutlich kleinere tauschen. „So etwas kann man fördern“, so Stupka.

Ein Lehrerehepaar mit 8 Euro Quadratmetermiete? „Das ist unsozial“

Pretzl zählte an diesem Abend zu denen, die sich für eine Fehlbelegungsabgabe aussprachen, um geförderte Wohnungen nicht Leuten zu überlassen, die eine solche Wohnung nicht nur nicht brauchten, sondern für andere blockierten. „Es kann nicht sein, dass ein Lehrerehepaar für 8 Euro Quadratmetermiete in einer 100 Quadratmeter großen Wohnung wohnt“, sagte er. „Das ist unsozial.“ **Zurek ergänzte, dass das Zweckentfremdungsrecht verschärft werden müsse, damit dringend benötigte Wohnungen nicht als Ferienwohnungen genutzt würden.**

Die Krux mit niedrigen Mieten, wenn die Vererbung ansteht

Co-Gastgeberin Agnes Fischl-Obermayer, Fachanwältin für Erbrecht und Geschäftsführerin von Acconsis, brach eine Lanze für Vermieter, die ihre Miete viele Jahre nicht erhöhten. Die wollten bezahlbaren Wohnraum bieten, müssten aber damit rechnen, deswegen eines Tages Theater mit dem Finanzamt zu bekom-



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

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.



28 Jahre Sobon-Geschichte in gut zehn Minuten: Das war der Job für Albert Fittkau, Leiter des Münchner Bewertungsamts

men. Weil die Miete dann womöglich nicht mehr als ortsüblich gelte. Spätestens beim Vererben könne es zu Problemen führen, wenn das Finanzamt von Miethöhen erfahre, die deutlich unter dem Marktüblichen liegen. Auch so etwas trage dazu bei, dass die Mieten in München immer weiter stiegen. Fischls Forderung: **„Wenn ein Erbe einer Wohnung zehn Jahre lang zum Beispiel nur zehn Euro Quadratmetermiete nimmt, sollte er keine Erbschaftsteuer zahlen müssen.“**

Wie sich Fehlbelegungen auch ohne Fehlbelegungsabgabe vermeiden lassen

Solche pragmatischen Vorschläge gefallen einem Christian Stupka. Er hatte auch noch einen. Statt sich lange mit Fehlbelegungsabgaben aufzuhalten, schlägt er etwa bei Wohnungen von Wohnungsbaugesellschaften diese Variante vor: Man könne dort zum Beispiel die Miete für alle um 15 Prozent erhöhen und nur diejenigen bräuchten die Erhöhung nicht zu zahlen, die nachweisen könnten, dass sie berechtigt sind, eine solche begünstigte Wohnung zu nutzen. **„Das ist ganz einfach, das muss man nur machen.“**

Konkrete Wohnungspolitik am Beispiel des alten Strafjustizzentrums

Gut möglich, dass die Zukunft des bisherigen Strafjustizzentrums an der Nymphenburger Straße viel Anschauungsunterricht dafür hergibt, wer wie mit der Knappheit von Wohnungen umgeht. Bekanntlich will der Freistaat Bayern die Immobilie verkaufen, statt selbst an dem Standort Wohnungen zu entwickeln. **Die Landesregierung argumentiert: Mit dem Erlös ließen sich an einem weniger teuren Standort viel mehr bezahlbare Wohnungen bauen.** Zurek beklagte, das Grundstück solle „meistbietend verschербelt“ werden. Aigner entgegnete, da solle nichts verschербelt werden, und vertrat die beschriebene Linie der Spitzen der Landesregierung.

Rischart-Gelände: Sozialwohnung für 900 000 Euro zuzüglich Baukosten

Im Übrigen habe die Stadt München vor mehr als drei Jahren für viel Geld das alte Rischart-Gelände an der Buttermelcherstraße 16 erworben, um dort 100 Wohnungen zu bauen. „Passiert ist da bis heute nichts“, kritisierte Aigner den Umgang mit dem 3800 Quadratmeter großen Grundstück, für das die Stadt seinerzeit knapp 90 Millionen Euro hingeblättert haben soll. Das macht rechnerisch schon mal 900 000 Euro je geplanter Sozialwohnung. Zuzüglich Baukosten. **Dafür hätte es nach Zahlen von Fittkaus Gutachterausschuss im vergangenen Jahr in München ohne Weiteres ein Bestandsreihenmittelhaus gegeben.** Ganz ohne Fördermittel der Stadt München.

Wie war noch gleich die Frage des Abends? „Wie ernst nimmt die Politik die Neubaukrise wirklich?“ Die Antwort könnte lauten: Mehr oder weniger. Oder: Weder noch. Oder vielleicht doch: „Bunkerbau statt Wohnungsbau.“ **Oder in München am Ende unbedingt: Sobon 2026! ■**