

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Wohnungsbau in München

- Welche aktuellen Ideen es gibt
- Was der 30-Punkte-Plan konkret bringt
- Wie ernüchtert Projektentwickler sind
- Warum selbst die Grünen die Sobon ändern wollen

Seite 8

Markt I

- 1a-Einzelhandelsmieten in München steigen
- 40 % weniger Genehmigungen

Seite 9

Markt II

- 0 % bis 15 % Ladenmieterwechsel

Seite 11

Projekte

- 40-Millionen-Euro-Projekt in Freising
- Porrs Nouvelle 4 im Lehel

Seite 12

16. Münchner

Handelsimmobilientag

- Was neuartige Nutzungsformen bringen
- Wieso Experten jetzt zum Kauf raten
- Wo der erste Cradle-to-Cradle-Markt entsteht

Unternehmen

- E+K Upcycle: Notz geht

Seite 14

Deals

- „Bento“ in Maisach verkauft

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Umfragen sind mit Vorsicht zu genießen. Jedes Wort in der Fragestellung kann den Ausgang beeinflussen. Auch bei der Auswertung kommt es darauf an, was die Zahlen wirklich aussagen. Das ist auch dann so, wenn das Presse- und Informationsamt der Stadt München alle sechs Monate ermitteln lässt, wie zufrieden die Münchner mit der Rathauspolitik im Allgemeinen und mit der Politik des Oberbürgermeisters im Besonderen sind. Diesmal richtete sich die schriftliche Umfrage an 490 Personen.



„73,5 Prozent der Befragten, die hier Angaben machten“, seien mit der Rathauspolitik zufrieden, verbreitet das Amt. Das ist sachlich richtig, zur gesamten Wahrheit gehört nur auch, dass 20 Prozent der Teilnehmer kein Urteil in der Sache abgaben. **Die Folge: Konkrete Zufriedenheit äußerten nicht 73,5 Prozent, sondern 59 Prozent.** Explizite Unzufriedenheit artikulierten 21 Prozent von allen. Die Werte liegen auf ähnlichem Level wie in den halbjährlichen Umfragen dieser Art seit Frühjahr 2023. Mit OB Dieter Reiter sind laut Amt 78 Prozent zufrieden, de facto sind es 67 Prozent.

Sodann wurde erneut nach Bekanntheit und „ganz allgemeiner“ Sympathie gefragt. Und siehe da: OB Reiter regiert seit 11,5 Jahren und 84 Prozent gaben an, er sei ihnen bekannt. Immerhin. 80 Prozent finden ihn sympathisch. Zum Vergleich: CSU-Fraktionschef Manuel Pretzl ist zwar nur 27 Prozent bekannt, aber 63 Prozent finden ihn sympathisch. Bürgermeister Dominik Krause (Grüne) kennen 39 Prozent, 68 Prozent ist er sympathisch, während Jörg Hoffmann (FDP) 59 Prozent sympathisch ist, aber nur 8 Prozent kennen ihn. **Nun zur Preisfrage: Was fangen wir mit den Zahlen an? Ist daraus zu schließen, dass weite Teile der Bevölkerung von der Rathauspolitik und vom OB begeistert sind? Und: Was nützt Sympathie, wenn einen niemand kennt?**

Aufschlussreicher ist die Abfrage von Problemen in der Stadt, die den Befragten am wichtigsten sind. Es ist nicht etwa der Abbau von Lärmbelästigung, der in der Erhebung als erster Punkt abgefragt wurde. Es ist auch nicht die Müllvermeidung oder die Verkehrsberuhigung. **Das wichtigste Problem ist der Umfrage zufolge der Erhalt preiswerten Wohnraums (61 Prozent).** Dahinter folgen sozialer Wohnungsbau (50 Prozent), der Ausbau öffentlicher Verkehrsmittel (49 Prozent) und Sicherheit vor Verbrechen (39 Prozent). **Der Befund lautet also: Wohnungsbaupolitik first, besserer ÖPNV second und mehr Sicherheit third.** Der Abbau von Lärmbelästigung liegt mit 9 Prozent übrigens auf dem letzten Platz. Ganz gleich, ob einem das bekannt ist oder gar sympathisch.

Es grüßt Sie ganz herzlich, womit Sie hoffentlich zufrieden sind, vielleicht ist es Ihnen sogar sympathisch,

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Urban Progress baut derzeit den Wohnkomplex „Friedn – Das Wohnwerk Laim“: 76 Wohnungen, ganz ohne Sobon 2021

Bodenfonds? Hamburg-Standard? Neue Sobon? Bau-Turbo? Was dem Wohnungsbau wirklich hilft

In München gibt es 843 000 Wohnungen, steht im jüngsten Wohnungsbauatlas der Stadt München. Klingt viel, ist aber offenkundig zu wenig. In dem Report ist zudem zu lesen, dass 2021 bis 2024 etwa 31 000 Wohnungen gebaut wurden. Klingt ebenfalls viel, ist aber offenbar ebenso zu wenig. Bei diesen Befunden herrscht in Stadtrat, Planungsreferat und Immobilienwirtschaft noch weitgehende Einigkeit. An griffigen Vokabeln mangelt es hingegen nicht: Bau-Turbo, Optimierungsbeschluss, Gebäudetyp E, serielles Bauen, zusätzliche Fördermilliarde. Nur, was hilft wirklich, in der Landeshauptstadt mehr Wohnungen zu bauen, möglichst schnell, wirtschaftlich lohnend und für die Nutzer finanzierbar?

Was hat der 30-Punkte-Plan gebracht, mit dem die Stadt seit 14 Monaten dafür sorgen will, dass mehr und schneller gebaut werden kann – trotz Sozialgerechter Bodennutzung (Sobon) 2021? Welche Rezepte haben die Parteien im Stadtrat, mit welcher Wirklichkeit leben Projektentwickler, die gerne mehr bauen würden, und wie sieht der Wohnungsbaumanager der Stadt München die Lage? Eine Bestandsaufnahme.

In den Monaten bis zur Kommunalwahl am 8. März 2026 wird es an neuen und alten Vorschlägen für mehr Wohnungsbau in München nicht mangeln. Den Anfang machte die Rathaus-SPD, die mit gleich drei Anträgen aufwartet. **Die Stadtverwaltung möge, erstens, darlegen, ob die Standards im Wohnungsbau gesenkt werden könnten.** Die im Frühjahr beschlossenen geringeren Anforderungen beim Wohnungsbau der Münchner Wohnen sollen, zweitens, auf die Stadtwerke München,

die München Klinik und das Münchenstift sowie den von den Genossen gewünschten Werkwohnungsbau der privaten Wohnungswirtschaft übertragen werden. Und drittens: Die Stadtverwaltung möge prüfen, inwieweit der sogenannte Hamburg-Standard, mit dem die Wohnungsbaukosten in der Hansestadt um bis zu 2000 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden sollen, auch die Baukosten in München deutlich reduzieren könne.

„Die Landesebene könnte DIN-Normen per Gesetz streichen“

Christian Köning, SPD



Hamburg-Standard: 43 Prozent Kostensenkung – theoretisch

Der Hamburg-Standard ist eine der noch etwas neueren Vokabeln in der Münchner Wohnungsbaudebatte. Er gilt als eine der ersten konkreten Übersetzungen des sogenannten Gebäudetyps E, mit dem der Bund unter zunächst zeitlich befristetem Aussetzen von Bauvorgaben einfacheres, schnelleres und günstigeres Bauen ermöglichen will. Der Freistaat Bayern meldete soeben die Vollendung des ersten von 19 geförderten Gebäudetyp-E-Projekten im Freistaat (siehe „Ingolstadt: 2950 Euro/m² Baukosten für Pilotprojekt des Gebäudetyps E“ auf Seite 11). In Ingolstadt sollen die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche mit 2950 Euro 15 Prozent



Das Quartiersprojekt „Meiller-Gärten“ in Moosach (das Foto zeigt den Stand vom Frühjahr) soll bis Jahresende komplett fertig sein, das bis dahin bezugsbereite „Hochhaus am Memminger Platz“ inklusive, das neben Flächen für Supermarkt, Arztpraxen und Büros 80 Wohnungen umfasst. Mit der Sobon 21 hatten die Bauträger nichts zu tun

unter den üblichen Größenordnungen gelegen haben. **Das entspricht etwa dem Maß von Kostenrückgang, das Münchens Stadtbaurätin Elisabeth Merk nun bei Neubauten der Münchner Wohnen erwartet**, liegt aber deutlich unter dem potenziellen Minus von 2000 Euro pro Quadratmeter nach dem Hamburg-Standard. Das entspräche in dem Stadtstaat an der Elbe einem Kostenminus von bis zu 43 Prozent. Zumindest theoretisch.

gender Flur beheizt werden können? Mithilfe solcher Fragen entstand der neue Standard in der Hansestadt.

„Wir sind nicht sicher, wie sattelfest der Hamburg-Standard ist“

Allerdings räumt Koeppen ein: „Wir sind nicht sicher, wie sattelfest der Hamburg-Standard ist.“ Der Grund: Hierzulande gibt es vielerlei DIN-Normen, die von den Normenausschüssen der Industrie beschlossen wurden und gelten, auch wenn sie nie von einem Parlament abgesegnet wurden. Mit anderen Worten: **Die gesenkten Baustandards müssen womöglich erst noch diverse Gerichtsverfahren überstehen, ehe sie in der Breite und rechtssicher angewendet werden können.** Christian Köning, Fraktionschef der SPD im Münchner Stadtrat, verspricht sich von der Vorlage aus dem Norden dennoch eine Basis für einen „**Münchner Standard**“. „**Der würde auch die private Wohnungswirtschaft entlasten**“, sagt er.

Ottmann sieht kaum Entlastung durch Münchens 30-Punkte-Plan

Von einer solchen Entlastung bemerkt Matthias Ottmann, Geschäftsführer des Projektentwicklers Urban Progress, bislang nichts. Und das trotz des sogenannten Optimierungsbeschlusses von September 2024, mit dem der Stadtplanungsausschuss des Münchner Stadtrats einen 30-Punkte-Plan für einfacheres, schnelleres und günstigeres Bauen ins

„Zu hohe Anforderungen führen zu immer weniger Wohnungen“

Matthias Ottmann, Geschäftsführer Urban Progress



„Muss ein innenliegender Flur beheizt werden können?“

Dieser Maximalwert bedingt allerdings einen idealen Mix aus gesenkten Baustandards, Verzicht auf Keller, Terrassen oder Balkone sowie optimierte Planungs- und Genehmigungsprozesse. Martina Koeppen, Stadtentwicklungspolitische Sprecherin der SPD-Fraktion in der Hamburger Bürgerschaft, erklärte den Hamburg-Standard (www.bezahlbarbauen.hamburg) virtuell zugeschaltet bei einer Präsentation im Münchner Rathaus anhand einfacher Fragen zum Wohnungsbau: Wie dick müssen die Wände sein? Welchen Lärmschutz braucht es auf Balkonen? Wie schnell muss warmes Wasser aus dem Wasserhahn kommen? Muss ein innenlie-

Werk setzte. **Damit wurden unter anderem gegenüber der Sobon 2021 reduzierte Quoten geförderter Wohnungen ermöglicht.** Konkret: Bei privaten Neubauten – vereinfacht gesagt – von 60 auf 50 Prozent und bei sektoralen Bebauungsplänen (Nachverdichtungen) von 40 auf bis zu 20 Prozent.

„Projekte müssen verpflichtend in die Umsetzung kommen“

Thomas Hobohm, Wohnungsbaumanager der Stadt München



„Die Belastung für Projektentwickler bleibt im Wesentlichen unverändert“

„Die leichte Korrektur der Sobon 2021 kann gar nicht viel bewirken, weil die Belastung für Projektentwickler in der Höhe im Wesentlichen unverändert bleibt“, sagt Ottmann. **„Die Reduzierung der Quote geförderter Wohnungen auf 50 Prozent konnte in den bisher auf dieser Basis erfolgten Berechnungen neuer Wohnungsbauprojekte noch nicht überzeugen.“** Doch immerhin, so Ottmann, der derzeit unter anderem das von der Sobon 2021 unberührte Wohnungsbauprojekt „Friedn – Das Wohnwerk Laim“ mit 76 Wohnungen an der Ecke Friedenheimer Straße/ Agnes-Bernauer Straße im Münchner Stadtteil Laim verwirklicht: „Für Bauträger und Projektentwickler ist positiv, dass dem Stadtplanungsamt bei der Abstimmung mit den Behörden nun wieder Vorrang vor dem Mobilitätsreferat und dem Referat für Klima und Umweltschutz zukommt. **Das macht eine Verständigung – zumindest potenziell – einfacher, schneller und praktikabler.“**

„Grundstückseigentümer müssten erhebliche Einbußen beim Preis hinnehmen“

Das allerdings ändere nichts daran, dass die Rechnung in der Praxis weiterhin nicht aufgehe. „Die Verständigung zwischen Grundstückseigentümer und Projektentwickler ist weiterhin kaum möglich“, sagt Ottmann. „Zum einen wegen des viel zu hohen Anteils an geförderten Wohnungen und zum anderen, weil der Grundstückseigentümer deswegen erhebliche Einbußen beim Preis hinnehmen müsste.“ Hinzu komme: „Die erkennbare Knappheit von Finanzmitteln beim Freistaat und bei der Stadt München für den geförderten Wohnungsbau **machen neue Wohnungsbauprojekte mit vorgegebenen hohen Förderquoten noch mal schwieriger, wenn nicht gar vollends unmöglich, weil rechnerisch nicht darstellbar.“**

Schwaches Jahr 2024: Nur 6501 neue Wohnungen

Seine Conclusio: „Die vielen ursprünglich sicher gut gemeinten Regulierungen der Stadt mit dem Ziel, möglichst viele geförderte Wohnungen zu bekommen, wirken nun eher wie ein Bumerang. **Zu hohe Anforderungen führen leider zu immer weniger neuen Wohnungen.** Das müssten wir dringend ändern.“ Die Zahlen der Stadt München bestätigen den Abwärtstrend. Zwar wurden von 2021 bis 2024 tatsächlich 31 000 Wohnungen fertiggestellt, wie es im Wohnungsbauatlas steht, im Jahr 2024 aber waren es mit 6501 mit Abstand die wenigsten. Zur Erinnerung: Der Stadtrat verfolgt das Ziel von jährlich 8500 fertiggestellten Wohnungen.

Hobohm listet umgesetzte Aspekte aus dem 30-Punkte-Plan auf

Münchens Wohnungsbaumanager Thomas Hobohm zieht eine, sagen wir, gemischte Zwischenbilanz des Optimierungsbeschlusses mit den 30 Punkten. **„Die im Maßnahmenkatalog dargestellten Beschlussoptimierungen spiegeln sich weniger öffentlichkeitswirksam wider, werden aber konsequent angewendet“**, sagt er gegenüber dem Immobilienbrief München. „Erste ‚schlanke‘ Aufstellungsbeschlüsse konnten 2025 gefasst werden“, so Hobohm. Er nennt weitere Beispiele für erfolgte Umsetzungen aus dem 30-Punkte-Plan. So habe die Taskforce, die sich regelmäßig bei Oberbürgermeister Dieter Reiter trifft, Änderungen beschlossen, „um 2026 noch konsequenter Entscheidungen herbeizuführen“. Oder: „Die Flexibilisierung des Stellplatzschlüssels konnte dank der Novellierung der Bayerischen Bauordnung bereits in unserer neuen Stellplatzsatzung verankert werden.“ Oder: **„Mit der Digitalisierung der Bauleitplanverfahren – insbesondere bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange – konnten wir große Vereinfachungen erzielen.“**

Erste Bebauungspläne auf Sobon-21-Basis in Aussicht?

Und, Stichwort Sobon 2021: **„Derzeit bearbeiten wir über zehn Verfahren, denen Vereinbarungen zur Sobon 2021 zugrunde liegen und deren Satzung regulär für die kommenden Jahre vorgesehen ist.“** Mit anderen Worten: Zwar diagnostiziert Jörg Hoffmann, Fraktionschef von FDP/Bayernpartei, nach der Sobon 21 sei bislang noch kein einziger Bauantrag ins Ziel gebracht worden. Das aber, so sind Hobohms Äußerungen zu verstehen, müsste sich demnächst offenbar ändern.

„Die SEM Nordost muss umgehend beendet werden“

Manuel Pretzl, CSU



Wohnungsbaumanager sieht Gebäudetyp E in Bayern positiv

Zum Hamburg-Standard, den die Stadtrats-SPD als größeres Thema entdeckt hat, bemerkt der Wohnungsbaumanager: **„Wir setzen uns seit Längerem mit dem Hamburg-Standard auseinander.“** Viele der dort verankerten Maßnahmen seien „bereits angegangen und durch den Stadtrat beschlossen“. Damit meint Hobohm etwa die Vereinfachung im Bauleitplanverfahren, reduzierte Standards im kommunalen Wohnungsbau und die Anpassung des sogenannten ökologischen Kriterienkatalogs (zum Beispiel die Vergabe städtischer Flächen an Genossenschaften). „Weitere Maßnahmen werden folgen, wenn es dabei hilft, die Bauschaffenden bei der Umsetzung der Projekte bestmöglich zu unterstützen.“ Anders als Hamburg, das Stadt und Bundesland in einem ist, kann München jedoch nicht alles selbst beschließen. Entsprechend äußert sich Hobohm positiv dazu, dass der Freistaat Bayern den „Gebäudetyp E als Pionier der Vereinfachung“ eingeführt hat.



Eines von 19 Gebäudetyp-E-Pilotprojekten in Bayern: das „Mooritz“ in Gauting

CSU: Zurück zur Sobon 2017 und Schluss mit den SEM

Die Münchner CSU trommelt zwar gerade nicht explizit für den Hamburg-Standard und kam auch noch nicht mit einer aktuellen Fassung ihrer Reformvorstellungen zur Sobon 2021 aus der Deckung, verfocht aber schon im April 2023 mit einem Antrag im Stadtrat die Rückkehr zur Sobon 2017. **Damit wäre – verkürzt gesagt – eine Reduzierung des Anteils geförderter Wohnungen bei Neubauprojekten auf 40 Prozent verbunden.** So könne, sagte weiland Alexander Reissl, baupolitischer Fraktionssprecher, die Sobon 2021, die sich als Bau-Bremse entpuppt habe, überwunden werden. Viel spricht dafür, dass die Rathaus-CSU dazu demnächst noch mal konkreter wird. Gleiches gilt vermutlich für das planerische Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM).

„Wir müssen die Sobon komplett neu aufstellen“

Sibylle Stöhr, Die Grünen



Im Norden und Nordosten Münchens gibt es derer gleich zwei, und die CSU (mit ihrem Fraktionspartner Freie Wähler) will sie abschaffen, aus verschiedenen Gründen. Die Geschichte der SEM im Nordosten reiche bis ins Jahr 2011 zurück und noch immer sei keine Wohnung gebaut, so die Christsozialen. **„Wenn wir die SEM jetzt beenden und Bebauungspläne aufstellen, bei denen die Eigentümer kooperieren, könnten noch in diesem Jahrzehnt geschätzte 5000 Wohnungen in den beiden Gebieten gebaut werden“**, sagte Fraktionschef Manuel Pretzl schon im April 2024. Motto: Lieber in kleineren Genehmigungseinheiten

vorankommen, statt groß zu planen und auch nach vielen Jahren vor dem Nichts zu stehen.

Erst U4-Verlängerung, dann Wohnungsbau im Nordosten

Ein weiteres Argument gegen die SEM, die der Stadt grundsätzlich die Möglichkeit einräumt, Grundstückseigentümer zu enteignen: Das führe zu erheblichem Widerstand bei betroffenen Grundstückseigentümern, insbesondere Landwirten. Ganz abgesehen davon, dass 30 000 zusätzliche Menschen in Münchens Nordosten, also dort, wo womöglich das Olympische Dorf für die Spiele 2036, 2040 oder 2044 verortet ist, zunächst eine Verlängerung der U4 bedingten, um nicht im Verkehrschaos zu versinken. **Also ausdrücklich in einer anderen Reihenfolge geplant werden müsse als in Freiham, wo die Bewohner frühestens in der zweiten Hälfte der 2030er-Jahre mit dem ihnen versprochenen U5-Anschluss rechnen können.**

CSU/FW München fordern von CSU/FW Bayern Fehlbelegerabgabe zurück

Um kurzfristig mehr bezahlbaren Wohnraum für diejenigen zu schaffen, die ihn benötigen, forderte die 24-köpfige CSU/FW-Fraktion erst unlängst Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) dazu auf, bei der Staatsregierung, bestehend aus CSU und Freien Wählern, darauf zu dringen, die 2007 abgeschaffte Fehlbelegerabgabe wieder einzuführen. **Diejenigen, die eine geförderte Wohnung nicht mehr brauchen, sollen demnach ab einer gewissen Einkommenshöhe einen Zuschlag zahlen**, der wiederum in den sozialen Wohnungsbau gesteckt werden solle. Und: Die Fraktion fordert bereits seit Anfang 2024, die Baustandards zu überprüfen, die die Stadt München – selbstredend

auch in Zeiten mit Beteiligung der CSU an der Stadtregierung – selbst geschaffen hat. Das Ziel: Weniger strenge Standards, geringere Baukosten, niedrigere Mieten.

Grüne wollen Bodenfonds für Grundstücksankäufe

Einen etwas anderen Vorstoß unternahm im Oktober 2025 die Fraktion Die Grünen/Rosa Liste/Volt. Sie fordert einen sogenannten Bodenfonds, um die städtische Bodenpolitik unabhängig vom städtischen Haushalt zu machen. **Dieser Fonds, den es so beispielsweise schon seit 2014 im westfälischen Münster gebe, speise sich aus den Einnahmen durch Erbbauzinsen und Grundstücksverkäufe.** Mit den Mitteln solle die Stadt dann Grundstücke kaufen, auf denen Wohnungen gebaut werden könnten.

Stöhr: 60 Prozent in den Bodenfonds, 40 Prozent für den Kämmerer

Grund genug für den Immobilienbrief München, bei Sibylle Stöhr, der stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden, nachzufragen. Was also wäre der konkrete Vorteil, wenn die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Erbbauzinsen nicht mehr im städtischen Haushalt, sondern in einem Bodenfonds landeten? **„Der städtische Haushalt ist derzeit nicht in der Lage, aktive Bodenpolitik zu betreiben“, so Stöhr. Mit dem Fonds könnten die eingenommenen Mittel aus Grundstücksverkäufen und Erbbauzinsen hingegen zweckgebunden genutzt werden.** Allerdings: „Wir müssen erst mal einen genehmigungsfähigen Haushalt hinkriegen“, sagt Stöhr. Also gehe es nicht darum, die beschriebenen Einnahmen komplett in den Fonds zu leiten. Sie schlägt vor, 60 Prozent in den Fonds zu geben, über 40 Prozent möge der Stadtkämmerer verfügen können. Sobald sich die Haushaltslage wieder bessere, solle der Anteil für den Fonds steigen.

„Komplett neue Sobon“ und längere Mietpreisbindung – auch nachträglich

Sodann zählt Stöhr weitere Punkte auf, mit denen sie und ihre 23-köpfige Fraktion den Wohnungsbau in München voranbringen wollen. **„Wir müssen die Sobon komplett neu aufstellen“,** sagt sie. Damit ist unter anderem besagter Bodenfonds gemeint, generell aber auch ein Mechanismus, bei Mitteln für geförderten Wohnungsbau einzuspringen, wenn

die Fördermittel des Freistaats nicht reichen – und die Stadt München nicht wieder, wie im Frühsommer 2025, mit 144 Millionen Euro nachhelfen muss. Stöhr verweist zudem auf Forderungen ihrer Fraktion, das Großmarktareal für ein urbanes Quartier sowie das alte Justizzentrum an der Nymphenburger Straße für Wohnungsbau zu nutzen. **Vom Freistaat Bayern fordert sie die Einführung der Grundsteuer C.** Diese erhöht die Besteuerung von leeren Flächen deutlich, um einen Anreiz für deren Bebauung zu setzen. Und schließlich äußert Stöhr die Idee, mehr bezahlbaren Wohnraum dadurch zu schaffen, dass die Mietpreisbindungsdauer bei geförderten Wohnungen verlängert werde, „also zum Beispiel von 25 auf 40 Jahre“.

„Wir brauchen auch mehr frei finanzierte Wohnungen“

Jörg Hoffmann, FDP



„Bauträger sind nicht zu faul, sondern es rechnet sich einfach nicht“

Bei Letztgenanntem entwickelt Jörg Hoffmann (FDP/Bayernpartei) Blutdruck. **„Die Dauer der Mietpreisbindung ist für Bauträger Basis der Kalkulation“,** sagt er. Man könne ihnen also nicht später etwas vorwerfen, was für den Bau so vereinbart war. Stichwort Planungssicherheit. Ohnehin sieht Hoffmann zu viel Ideologie in der Münchner Wohnungsbaudebatte. „Da wird eine Frontstellung aufgemacht zwischen den ‚guten‘ staatlichen Gesellschaften und den ‚bösen‘ privaten Bauträgern“, sagt er. Dass zu wenige Wohnungen gebaut werden, weil es sich wegen höherer Zinsen, gestiegener Baukosten und immer mehr Auflagen nicht mehr rechne, werde bei der Stadt und im Stadtrat vielfach nicht begriffen.

„Die Bauträger sind nicht zu faul oder zu reich, sondern es rechnet sich einfach nicht.“, so Hoffmann. Vertrauen und Planungssicherheit gingen obendrein durch das Instrument der sektoralen Bebauungspläne verloren. **„Wenn ein Bauträger ein Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch erwirbt, die Stadt später aber einen sektoralen Bebauungsplan dafür beschließt, ist das quasi kalte Enteignung“,** so der Fraktionschef. Begründung: Mit dem späteren Wissen über Vorgaben aus dem nachträglich auferlegten Bebauungsplan „hätte das Grundstück billiger sein müssen“.

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

FDP will ausdrücklich auch mehr frei finanzierten Wohnungsbau

Hoffmann streitet nicht nur für mehr geförderten, sondern auch für mehr frei finanzierten Wohnungsbau. Den brauche es zum Beispiel auch für diejenigen, die dank gestiegener Einkommen keine geförderte Wohnung mehr brauchten, diese aber nur freimachen könnten, wenn sie auf dem Wohnungsmarkt eine Alternative fänden. **Gebe es dort aber zu wenig Angebot, stiegen die Preise so stark, dass sich diejenigen, die eigentlich keine geförderte Wohnung mehr brauchten, eine frei finanzierte Bleibe nicht mehr leisten könnten.**

Hoffmann glaubt nicht an 1:1-Weitergabe von Preissenkungen

Einen Schub für den Wohnungsbau verspricht sich Hoffmann von den möglichen Olympischen Spielen. Die könnten die Fertigstellung von Bauprojekten beschleunigen. Wie die CSU will auch die FDP ein Ende der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Und: „Wir müssen stärker verdichten und höher bauen.“ Also rauf mit der Geschossflächenzahl. Skeptisch ist Hoffmann hinsichtlich der Einsparmöglichkeiten durch Modelle wie den Hamburg-Standard. Er befürchte, Baufirmen könnten die Preissenkungen nicht 1:1 weitergeben. **Geringere Standards seien dennoch gut, denn selbst wenn die Einsparungen nicht komplett durchgereicht würden, werde es wenigstens etwas günstiger.**

„Der Gebäudetyp E ist eher nur ein Marketing-Tool“

Hinsichtlich Einsparmöglichkeiten und entsprechend niedrigeren Baukosten ist Urban-Progress-Geschäftsführer Ottmann skeptisch. „Der Gebäudetyp E setzt an einer richtigen Stelle an: Den technischen Standards, die meist von der Industrie in Form von DIN-Normen vorgegeben werden und über die Produktbeschreibung der jeweiligen Baumaßnahme in das Kaufvertragsrecht hineinwirken“, sagt er. „Eine Abkehr von dieser Rechtssystematik kann ich derzeit nicht erkennen. Daher ist der Gebäudetyp E eher nur ein Marketing-Tool, das auf den **Wildwuchs der technischen Bauvorschriften** aufmerksam macht, aber leider keine klare gesetzliche Grundlage, diesen Wildwuchs zumindest zum Teil zu umgehen.“ **Der Gebäudetyp E, der Hamburg-Standard und all die anderen Ideen, Baukosten zu senken, also nichts als heiße Luft?** Wie mag das dann beim Bau-Turbo sein, mit dem Baugenehmigungen nach dem Willen von Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) – bei entsprechender Willigkeit der Kommunen – binnen drei Monaten erteilt werden sollen?

Genehmigungsfiktion brachte noch keinen Beschleunigungseffekt

Ottmann sagt dazu: „**Ob durch den neuen Bau-Turbo tatsächlich eine Beschleunigung beim Wohnungsbau erreicht werden kann, lässt sich noch nicht abschätzen.**“ Seine Erklärung: „**Dazu müsste es zunächst eine klare Aussage der Stadt dazu geben,** inwieweit die mit dem Turbo einhergehenden Beschleunigungsmöglichkeiten im Genehmigungsprozess tatsächlich genutzt werden sollen.“ Der Projektentwickler leitet seine Skepsis hierzu aus einer anderen Erfahrung ab: „Nach meinem Eindruck hat die Anfang des Jahres im Bayerischen Verwaltungsverfahren

eingeführte Genehmigungsfiktion jedenfalls noch keinen Beschleunigungseffekt erkennen lassen.“ Diese Regelung sieht grundsätzlich vor, dass – übersetzt in die Münchner Verhältnisse – eine Baugenehmigung für bestimmte Wohnungsbauvorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren als erteilt gilt, sofern ein Antragsteller binnen drei Monaten von der Lokalbaukommission keine anderweitige Entscheidung erhalten hat. Soweit die Theorie.



Ersatzbauten und Nachverdichtungen in Schwabing: Die GWG Stuttgart entwickelt hier 262 Wohnungen, ganz ohne Sobon 2021

Bau-Turbo voraussichtlich Anfang Dezember im Planungsausschuss

Thomas Hobohm verweist hinsichtlich Bau-Turbo zunächst auf den Freistaat und den Bund. Von dort müsse es zunächst „verlässliche Aussagen und Szenarien zu verfügbaren Finanzmitteln“ geben, „um daraus eine wirksame Handlungsmaxime entwickeln zu können“, sagt er. Das bedinge obendrein eine Beratung im Stadtrat, der „das grundsätzliche Vorgehen der Stadt“ definieren müsse. Konkrete Projekte könne es erst danach geben. Gut möglich, dass der Planungsausschuss des Stadtrats sich in seiner nächsten Sitzung am 3. Dezember 2025 mit der Anwendung des Bau-Turbos befasst. Bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe des Immobilienbrief München stand die Tagesordnung der Ausschusssitzung noch nicht fest.

„Ansonsten verkümmert der Bau-Turbo als Bauland-Turbo“

Für Hobohm gibt es einen weiteren wichtigen Aspekt bei der Beschleunigung von Bauvorhaben. Wenn der Stadtrat über den Rahmen des Bau-Turbos in München entschieden habe und die Stadtverwaltung bei konkreten Projekten aktiv werde, führe das alles nur zu Verbesserungen, **wenn „zwingend sichergestellt“ werde, „dass Projekte auch verpflichtend in die Umsetzung kommen“.** Hobohm ganz unzweideutig: „Ansonsten verkümmert der Bau-Turbo als Bauland-Turbo, schürt die Spekulation und schafft dabei keine einzige neue Wohnung.“ ■

MARKT

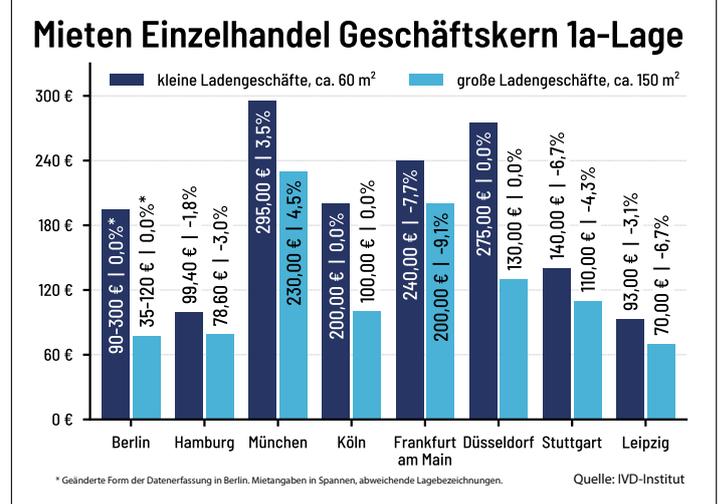
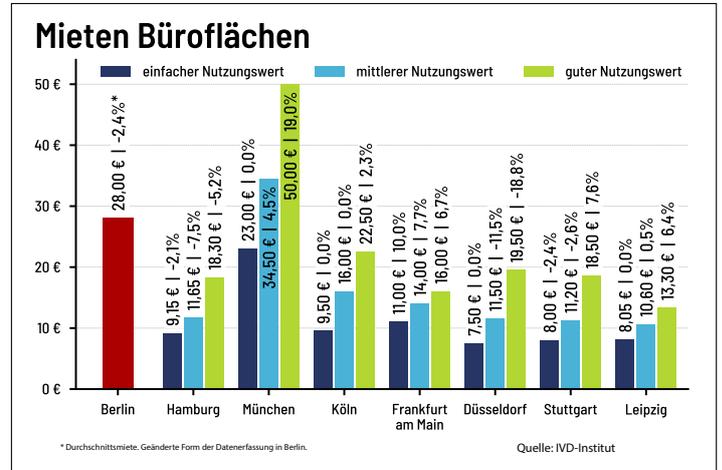
IVD-Gewerbe-Preisspiegel: München weiterhin teuerster Standort



Das frühere C&A-Haus wird bis Ende 2027 generalsaniert

München bleibt nach Daten des Gewerbe-Preisspiegels 2025/2026 des Immobilienverbands Deutschland (IVD) teuerster Standort Deutschlands. Das zeigt sich sowohl bei Büroflächen als auch bei Einzelhandelsimmobilien und bei gewerblichen Grundstücken. Nach den Zahlen, die auf Werten beruhen, die IVD-Mitglieder geliefert haben, waren Mitte dieses Jahres für Büroflächen in der Landeshauptstadt für einfache Lagen 23 Euro/m², für mittlere Lagen 34,50 Euro/m² und für gute Lagen bis zu 50 Euro/m² fällig. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das einen Anstieg der Mieten von 4,5 % im mittleren Segment und von 19 % bei guten Flächen. In einfachen Lagen blieben die Werte stabil. Zum Vergleich: Deutschlandweit lagen die Durchschnittsmieten im Mittel der 420 betrachteten Städte bei 8,25 Euro/m² (einfache Lagen), 11,15 Euro/m² (mittlere Lagen) und 15,45 Euro/m² (gute Lagen).

Spitzenreiter bleibt München ebenfalls im Handelsgewerbe. Für kleinere Flächen in 1a-Lagen ermittelte der IVD 295 Euro/m² (+3,5%), für größere Flächen 230 Euro/m² (+4,5%). Damit entpuppte sich München als einzige Metropole mit Mietpreisanstiegen in den Spitzenlagen. Die Preise für gewerbliche Baugrundstücke entwickelten sich je nach Kategorie gegenüber dem Vorjahr höchst unterschiedlich. In einfachen Lagen wurden zuletzt im Mittel 500 Euro/m² verlangt (-16,7%), in mittleren Lagen 1000 Euro/m²

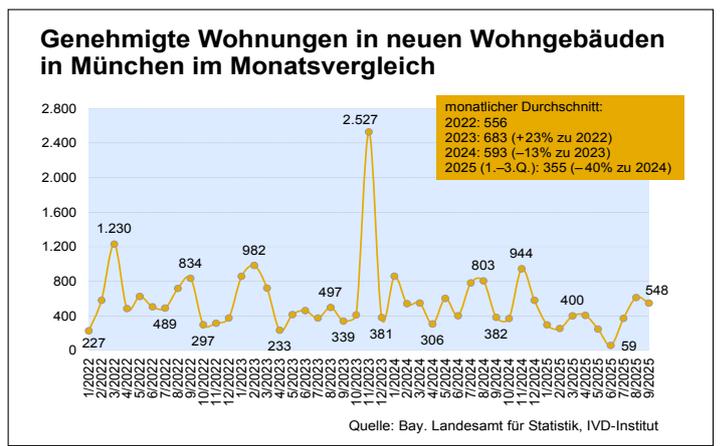


(-4,8%), während der Preisrückgang, der im Vorjahr noch gemessen wurde, für gute Lagen gestoppt ward. Dort sind weiterhin 1450 Euro/m² fällig. Derweil sieht der IVD die Leerstandsquote bei Büros in München im dritten Quartal 2025 bei 8,3 % (Vorjahreswert: 6,8 %). Die Spitzenrenditen taxiert der Verband im Bürosegment auf 4,3 % und im Einzelhandel auf 3,65 %.

München: 40 % weniger genehmigte Wohnungen als im Vorjahr

Die Zahl der genehmigten Wohnungen bleibt in München weiter schwach. Nach einer frischen Erhebung des Marktforschungsinstituts des IVD Süd liegen die Werte in der Landeshauptstadt trotz einer leichten Verbesserung im dritten Quartal in den ersten neun Monaten 40 % unter den schon schwachen Genehmigungszahlen von 2024. Im ersten Halbjahr hatte das Minus noch bei 53 % gelegen. In den ersten drei Quartalen wurden in München im

Schnitt 355 Wohnungen pro Monat genehmigt. Zuletzt kamen die Zahlen im Jahr 2023 mit monatlich 683 genehmigten Wohnungen in die Nähe dessen, was sich die Stadt München hinsichtlich jährlich fertigzustellender Wohnungen zum Ziel gesetzt hat. Danach sollen jedes Jahr 8500 Wohnungen bezugsfertig werden. Institutsleiter Stephan Kippes nennt die Genehmigungszahlen in München im gesamt-bayerischen Vergleich „besonders dramatisch“.



MARKT

Viele Ladenmieterwechsel an Münchens Einkaufsmeilen

Die Fluktuation von Einzelhandelsmietern in zwölf Münchner 1a- und 1b-Lagen ist nach einer aktuellen Analyse des Marktforschungsinstituts des IVD Süd weiterhin nennenswert, langfristig betrachtet allerdings auch höchst unterschiedlich ausgeprägt. Während es am Marienplatz in den vergangenen 20 Jahren mit 42 % der Ladeneinheiten am wenigsten Mieterwechsel gab, lag die Fluktuation in der Kaufingerstraße mit 93 % am höchsten.

Zara-Standort an der Leopoldstraße zu beziehen. Seit der Eröffnung stehen vor dem Geschäft lange Schlangen von Kunden, die unbedingt in das Geschäft hineinwollen.

Fluktuationsquote in der Münchner Innenstadt

Sichtung Herbst 2025	Auswahl an Filialschließungen	Auswahl an Neueröffnungen
Dienersstr. (10)	Neuvonfrisch	Dallmayr Coffee Club (neben Dallmayr Delikatessenhaus)
Kaufingerstr. (11)	C&A, Fisker Ocean, Six	Apollo Optik
Leopoldstr. (4)	Zara, Leopold Apotheke	Uniqlo, Wirtshaus Papa Benz, Echte Bärliner
Marienplatz (9)	The Portal	Nespresso House, Loom
Maximilianstr. (6)	Blancpain, Fabiana Filippi	Zimmermann Munich Boutique
Neuhauser Str. (8)	S.Oliver, MyShoes, Apollo Optik	C&A, MANGO, New Balance
Residenzstr. (2)	Diesel, Clarins Skin Spa	Ambassade Biologique Recherche, Isabel Marant
Rosenstr. (12)	-	-
Sendlinger Str. (1)	SuperDry, Scotch & Soda, City Parfümerie, T-Mobile	Aesthetify by DR. RICK & DR. NICK, Lufian, Zoé Lu, Peak Performance, Guess, Hestra
Tal (7)	Sausalitos, o2, Kickz.com	Schnitzery, Haxnbauer, Ciao Bella
Theaterstr. (5)	Nespresso, Eckerle Männermode	Michael Kors, Marella, APM Monaco, Max & Co.
Weinstr. (3)	Zoé Lu, Petit Bateau	Hotel de Ville by Man versus Machine Coffee Roasters

Quelle: IVD-Institut

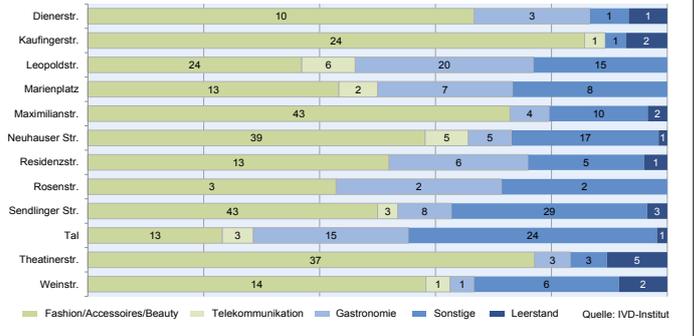
Dort zählt das Stammhaus des Textilunternehmens Hirmer zu den wenigen stabilen Größen. Das, so die Einschätzung des Instituts, werde wohl auch nach dem voraussichtlichen Verkauf des Hauses an den Unternehmer und Wirtschaftsanwalt Erich Schwaiger so bleiben. Hirmer plant, den Standort weiterhin als Mieter zu nutzen.

Im Vergleich von Herbst 2024 zu Herbst 2025 ergab sich in der Haupteinkaufsmeile Münchens ein Fluktuationsquotient von 11 %. Das heißt, bei drei der 27 Ladeneinheiten kam es zu einer Veränderung. Am augenfälligsten fiel der Umzug von C&A aus dem Haus Kaufingerstraße 11a in das frühere Sport-Scheck-Gebäude an der Neuhauser Straße aus. Den alten Standort wird nach erfolgter Modernisierung unter anderem das Modelabel New Yorker für einen Flagship-Store nutzen. Der Augenoptiker Apollo machte es genau andersherum: Er zog von der Neuhauser Straße in die Kaufingerstraße.

„Viele Unternehmen kämpfen mit rückläufigen Umsätzen“

„Gerade in der Modebranche kam es während der aktuellen IVD-Untersuchung zu mehreren Veränderungen“, erklärt Institutsleiter Stephan Kippes. „Das traditionsreiche Herrenmodehaus Eckerle musste seinen Betrieb komplett einstellen, die etablierte deutsche Marke S.Oliver zog sich nach Schließung ihres Flagship-Stores aus der Münchner Innenstadt zurück.“ Seine generelle Einschätzung: „Viele Unternehmen kämpfen mit rückläufigen Umsätzen, gestiegenen laufenden Kosten sowie einem hohen Wettbewerbsdruck, unter anderem durch den Onlinehandel sowie auch neue stationäre Konkurrenz.“ Mit Letztgenannter meint Kippes unter anderem die japanische Marke Uniqlo. Sie wollte ihre Münchenpremiere ursprünglich in der Alten Akademie feiern. Nach dem pleitebedingten Stillstand ebendort entschloss sich Uniqlo dazu, seinen ersten Shop am vorherigen

Ladenbesatz in ausgewählten Straßen der Münchner Innenstadt – 2005/2006 absolute Anzahl der Ladenlokale pro Kategorie

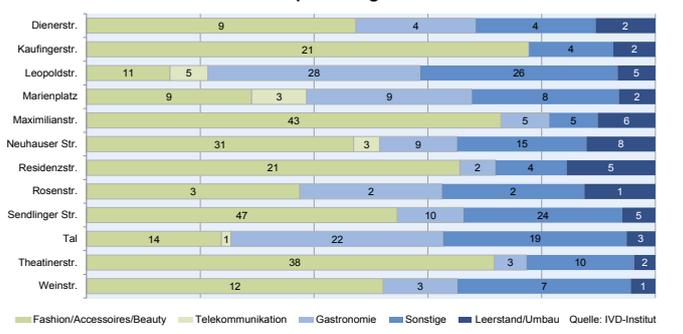


Noch ein paar Beobachtungen: In der Neuhauser Straße lag der Fluktuationsquotient in den vergangenen 20 Jahren bei 68 %. Das heißt, bei gut zwei Dritteln der Ladenflächen gab es einen Nutzerwechsel. Seit Herbst 2024 betraf das sechs der 66 Ladeneinheiten. Deutlich mehr Fluktuation verzeichnete die Sendlinger Straße. Bei zwölf von 86 Geschäften gab es seit Herbst 2024 eine Veränderung. Besonders augenfällig dort: Das britische Bekleidungshaus Superdry machte zu, die Nachfolge bei den 3500 m² Bruttogrundfläche trat die Luxus-Beauty-Klinik Aesthetify by Dr. Rick & Dr. Nick an. Das ist eines der Beispiele für völlig neue Nutzungsformen in vormals mehr oder weniger reinen Einkaufsstraßen.

Nur in der Rosenstraße blieben alle Einzelhändler von 2024 an Bord

Während der Marienplatz auf lange Sicht ein Hort der Mieterstabilität ist, lag die Fluktuationsquote seit Herbst 2024 dort bei immerhin 10 %. Es gab bei einem Bestand von 31 Ladeneinheiten drei Veränderungen. Die am deutlichsten sichtbare betrifft den Auszug der Deutschen Bank aus dem Haus Nummer 21. Dort serviert Nespresso nunmehr Heißgetränke.

Ladenbesatz in ausgewählten Straßen der Münchner Innenstadt – 2025 absolute Anzahl der Ladenlokale pro Kategorie



Während die Fluktuationsquote in den vergangenen zwölf Monaten in den meisten weiteren Straßen, darunter die Lagen Dienersstraße, Leopoldstraße, Maximilianstraße, Tal und Weinstraße, bei 8 % bis 15 % lag, stellte die Rosenstraße eine Ausnahme dar. Dort gab es beim Ladenbesatz keine Veränderungen.

LOB & PREIS

Sugar Valley für Social Impact Investing Award nominiert



150 000 m² Bruttogrundfläche entstehen im Sugar Valley

Das Großprojekt Sugar Valley im Münchner Stadtteil Obersendling zählt zu den vier Nominierten in der Kategorie „Projekt in Planung und in Entwicklung“ für den Real Estate Social Impact Investing Award 2025. Der Preis wird zum vierten Mal vom Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft in Kooperation mit dem Immobilien Manager Verlag vergeben. Über den Gewinner entscheidet eine Fachjury unter Vorsitz von Anne Sanftenberg, Professorin für Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin. Die Preisverleihung erfolgt am 27. November 2025 im Berliner Hotel Oderberger.

Münchner Bürogebäude i8 sichert sich den ZIA Office Award 2025



Das Holzhybrid-Bürogebäude i8 im Münchner Werksviertel wurde beim Tag der Büroimmobilie des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) in Berlin mit dem ZIA Office Award 2025 ausgezeichnet. In der Begründung wurde das von R&S Immobilienmanagement verwirklichte Projekt als wegweisendes Beispiel für den Dreiklang Architektur, Nachhaltigkeit und Nutzererlebnis gewürdigt.

Büroprojekt Monaco holt sich den Iconic Award 2025



Das Büroprojekt Monaco im Werksviertel ist nach dem German Design Award nun auch mit dem Iconic Award 2025 des German Design Council ausgezeichnet worden. Den Preis erhielt das von der Rock Capital Group, Grünwald, entwickelte und im Bau befindliche Projekt in der Kategorie „Concept – Visionary and Uncompleted Architecture“. Die Fachjury hob in ihrer Begründung „das innovative, nachhaltige und mutige Konzept des Gebäudes“ hervor.

PROJEKTE

Bauwerk Capital kann Quartierszentrum in Sendling-Westpark nun bauen

Das vom Münchner Entwickler Bauwerk Capital geplante Quartierszentrum an der Ecke Fürstenrieder Straße/Waldfriedhofstraße im Stadtbezirk Sendling-Westpark wird nun tatsächlich gebaut. Das berichten diverse Medien, darunter die TZ, unter Berufung auf Äußerungen von Bezirksausschuss-Chef Günter Keller bei einer Bürgerversammlung. Den Meldungen zufolge

wurde der Bauantrag bereits Ende 2024 genehmigt. Mittlerweile sei auch die Suche nach einem Investor erfolgreich gewesen. Die Pläne sehen den Bau eines Quartierszentrums mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen sowie einer Tiefgarage vor. Wie es weiter heißt, solle mit dem Bau 2026 begonnen werden.

PROJEKTE

Porr nennt Details zum Projekt Nouvelle 4 im Münchner Lehel



Porr-Projekt an Thierschplatz und Liebherrstraße

Der Baukonzern Porr hat sich nun offiziell zu der laufenden Entwicklung des Bauprojekts Nouvelle 4 im Münchner Stadtbezirk Altstadt-Lehel geäußert. War bislang schon bekannt, dass dort rund 15 000 m² Bruttogrundfläche spekulativ errichtet werden und Colliers mit der Vermietung der Flächen beauftragt ist, bezifferte Porr die entstehende Bürofläche nun auf 15 207 m² und konkretisierte die geplante Fertigstellung nun mit der Zielmarke Anfang 2028. Das Projekt umfasst die Instandsetzung und Aufstockung der denkmalgeschützten Geschäftshäuser Liebherrstraße 5 und Thierschplatz 11 sowie den Neubau der Gebäude Thierschstraße 15 und 17. Zum Komplex gehört eine zweigeschossige Tiefgarage mit 55 Stellplätzen. Für das Nouvelle 4 werden eine DGNB-Gold- und eine Wiredscore-Zertifizierung angestrebt.

Ingolstadt: 2950 Euro/m² Baukosten für Pilotprojekt des Gebäudetyps E

Das erste von 19 bayerischen Pilotprojekten der Kategorie Gebäudetyp E ist fertiggestellt. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt hat 15 Zwei- bis Fünzimmerwohnungen zu Bauwerkskosten von 2950 Euro/m² Wohnfläche errichtet. Damit lagen die Kosten laut bayerischem Bauministerium 15 % unter denen für konventionelle Mehrfamilienhäuser. Zu den Besonderheiten des Projekts gehören – dank des niedrigen Stellplatzschlüssels – der Verzicht auf eine Tiefgarage, Wände aus holzfasergefüllten Wärmedämmziegeln, ein ausgeklügeltes Wärme- und Belüftungskonzept sowie barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen und die Ausstattung jeder Einheit mit Balkon oder Terrasse. Der Freistaat hat den Bau mit Mitteln der Einkommensorientierten Förderung (EOF) unterstützt. So sind in dem Objekt monatliche Kaltmieten ab 6,60 Euro/m² möglich.

Freising: Palmira und Quincap bauen für über 40 Millionen Euro



Palmira Development und Quincap Investment Partners entwickeln auf einem 4 Hektar großen Grundstück im Freisinger Gewerbegebiet Clemensänger einen aus fünf Gebäuden bestehenden Gewerbepark mit 19 000 m² Mietfläche. Die spekulativ geplanten Gebäude bieten 2300 bis 5500 m², sollen flexible Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen aus Produktion, Handwerk, Dienstleistung sowie Forschung und Entwicklung bieten und bis 2027 fertig werden. Die Vollendung der ersten Bauabschnitte wird bereits für die ersten Jahreshälfte 2027 erwartet. Der Baustart ist für 2026 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beläuft sich nach Informationen des Immobilienbrief München auf gut 40 Millionen Euro. Die Pläne sehen unter anderem das Installieren von Photovoltaikanlagen sowie eine, wie es heißt, nachhaltige Freiraumgestaltung vor.

Vonovia installiert Wärmepumpen-Cubes nun auch in Traunstein



Der Wohnungskonzern Vonovia hat in der Metropolregion München in Wohnungsbeständen zum dritten Mal die bestehende Wärme- und Warmwasserversorgung auf fossiler Energiebasis durch sogenannte Wärmepumpen-Cubes ersetzt. Nach ersten Umstellungen in Donauwörth und Mühldorf am Inn folgte nun die Installation für 14 Wohnungen an der Chiemseestraße 34 und 36 in Traunstein. Das System nutzt vorhandene Leitungen und ersetzt somit binnen weniger Stunden vorherige Technik durch Lösungen auf Wärmepumpenbasis. Die Kosten dafür beziffert Vonovia auf 17 000 Euro je Wohneinheit. Die Mieter profitieren laut Vermieter von geringeren Betriebskosten. Das Verfahren geht auf eine Idee der beiden österreichischen Ingenieure David Riedl und Laurenz Sutterlüty zurück, die die Geschäfte der Enercube GmbH führen. Vonovia will im Zuge einer strategischen Partnerschaft mit Enercube bis 2029 bundesweit mehr als 1000 solcher Anlagen installieren. Damit sollen über 20 000 Wohnungen unabhängig von fossilen Energien beheizt werden können.

STANDORT

Ingolstadt: Richtlinie „Solaranlagen in der Altstadt“ schafft Klarheit

Der Ingolstädter Stadtrat hat die Richtlinie „Solaranlagen in der Altstadt“ verabschiedet. Damit versucht die Stadt, einerseits den Ausbau erneuerbarer Energien im historischen Stadtgebiet zu fördern und andererseits den Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht zu werden. Mit der Richtlinie wird in der Altstadt zwischen vier Stufen unterschieden – von nicht einsehbaren Dachflächen bis zu besonders prägenden Baudenkmälern. Bei den Erstgenannten sind Solaranlagen vergleichsweise umfassend möglich, während etwa beim Neuen Schloss, dem Alten Rathaus, der Kurfürstlichen Reitschule oder den Außenseiten von Stadtmauer und Kirchengebäuden Solaranlagen ausgeschlossen sind. Das Regelwerk soll bei der Genehmigung von Solaranlagen auf oder an Baudenkmälern mehr Transparenz und Planungssicherheit schaffen.

UNTERNEHMEN

E+K integriert Nachhaltigkeitstochter – Notz geht, Ullmann rückt auf

Der Starnberger Immobilienentwickler und -investor Ehret+Klein (E+K) integriert die bislang eigenständige Nachhaltigkeitstochter E+K Upcycle in die E+K Development und vollzieht einen Wechsel an der Spitze des Nachhaltigkeitsbereichs. Der bisherige Geschäftsführer von E+K Upcycle Jürgen Notz verlässt das Unternehmen. Der Architekt und Projektmanager Stefan Ullmann übernimmt fortan die Verantwortung für den Bereich ESG-Beratung. Samira Pichler, Vorstandin der Ehret+Klein AG sowie Co-Geschäftsführerin der E+K Development, lässt erkennen, warum die Umstrukturierung vorgenommen wird. Nachhaltigkeit könne sich rechnen, sagte sie, müsse das aber auch tun. Durch die Integration „bündeln wir Kompetenzen, poolen Ressourcen und nutzen das Wissen der E+K Upcycle noch stärker für all unsere Projekte“.

16. Münchner Handelsimmobilientag

„Die Kunden gehen heute mit der Aldi-Tüte zu Louis Vuitton“

Wer voller Zweifel zum 16. Münchner Handelsimmobilientag angereist war, glaubt nun wieder fest an den stationären Einzelhandel und muss erst mal nicht mehr ins Kino gehen. Die mehr als 200 Teilnehmer bekamen im Haus der Bayerischen Wirtschaft bei einer Fülle von Speed-Dating-Präsentationen Ideen für einen quicklebendigen stationären Einzelhandel serviert, häufig inklusive kurzer Filme. Der Effekt: Sinne ansprechen, Begehrlichkeiten wecken, den Reiz von ungeahnten Formen gemischter Nutzungen erleben. Was bei den Einzelhandelskunden funktionieren soll, funktionierte auch bei den Teilnehmern der Veranstaltung, darunter Projektentwickler, Investoren, Vertreter von Handelsunternehmen und Berater. Sie nahmen mit, die Kunden (noch) stärker in den Mittelpunkt zu rücken, offen für neue Mischkonzepte zu sein, das Besondere zu versuchen und eher in Gegensätzen als in Durchschnittlichem die Zukunft zu erkennen. Retail-Experte Klaus Striebich sagte es so: „Die Kunden gehen heute mit der Aldi-Tüte zu Louis Vuitton.“ Alles ganz easy.



Polarisierendes, Inspirierendes, viele Bilder und Ideen für mehr als 200 Teilnehmer: Der 16. Münchner Handelsimmobilientag

„Was verschwindet, ist nicht der Handel, sondern das Mittelmaß“, betonte Lars Jähnichen, Chef der IPH-Gruppe, einer der beiden Gastgeber des Handelsimmobilientages, gleich eingangs. Da war es nicht weit zum Motto des Zusammentreffens: **„Stadt, Raum, Richtung – Wie Polarisierung neue Handelsformate und Standorte formt.“** Polarisierung? Jähnichen übersetzte: „Polarisierung heißt Erlebnis oder Insolvenz, Highstreet oder Niemandsland.“ Er könne den permanenten Abgesang auf den stationären Einzelhandel nicht mehr hören. „Handelsplätze fallen nicht vom Himmel, sondern sind das Ergebnis guter Entscheidungen.“ Dazu noch schöne Grüße an die Immobilienwirtschaft: **„Die Zeit für aktives Asset-Management hat gerade erst begonnen.“** Für genau diese Disziplin gab es jede Menge Impulse – aus aller Herren Länder, aus ländlichen Regionen, aus Städten ohne echtes Zentrum und aus München und Umgebung.

Bath & Body Works eröffnet in den Riem Arcaden – P&C sucht Flächen

Apropos München: Voraussichtlich im März 2026 wird die 1990 gegründete US-amerikanische Parfümerie- und Beauty-Onlinekette Bath & Body Works hierzulande ihren ersten Shop eröffnen, und zwar auf knapp 200 Quadratmetern in den Riem Arcaden. **Die Anmutung der Produktlinie aus Ohio erinnert ein wenig an die niederländische Marke Rituals.**

Peek & Cloppenburg (P&C), bislang in München nur mit zwei Shops im Neuperlacher Pep und in besagten Riem Arcaden vertreten, sucht nach den Worten von Sebastian Beck, der sich in dem Unternehmen um

UNTERNEHMEN

KI: Nach Open-AI eröffnet auch Anthropic einen Sitz in München

Nach Open-AI wird auch das von ehemaligen Open-AI-Mitarbeitern gegründete KI-Unternehmen Anthropic eine Niederlassung in München eröffnen. Die Firma aus den USA zählt zu den führenden Adressen im Bereich künstlicher Intelligenz. Bayerns Digitalminister Fabian Mehring sieht die Landeshauptstadt nun erst recht auf dem „Weg zur Tech-Hauptstadt Europas“ im Bereich digitaler Zukunftstechnologien. „Nach den erfolgreichen Ansiedlungen globaler Champions wie Amazon, Apple, Google und Microsoft sowie den jüngsten Büroeröffnungen von Open-AI, SAP und Tiktok-Shop an der Isar folgt mit der Ansiedlung von Anthropic ein weiterer Meilenstein“, sagte er.

PERSONEN

Ingolstadt bündelt Wirtschaftspolitik und holt Franz als Baureferenten

Matthias Franz wird neuer Referent für Hoch- und Tiefbau in Ingolstadt. Der Stadtrat wählte den Diplom-Architekten aus Ingolstadt mit großer Mehrheit zum Nachfolger von Gero Hoffmann, der zum Jahresende aus seinem Amt ausscheidet. Franz leitet derzeit den Hochschulbau beim Staatlichen Bauamt Erlangen-Nürnberg. Darüber hinaus hat der Stadtrat einstimmig beschlossen, die Aufgaben des Wirtschaftsreferats in die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft (IFG) zu überführen. Angesichts der von Oberbürgermeister Michael Kern als dramatisch bezeichneten wirtschaftlichen und finanziellen Herausforderungen der Stadt – Stichwort Krise in der Automobilindustrie – sei es wichtig, die wirtschaftspolitische Steuerung in der Stadt zu bündeln. Der Wirtschaftsförderung, so Kern, komme besondere Bedeutung zu, und zwar die, „den Wirtschaftsstandort zu stärken, neue Arbeitsplätze zu schaffen und damit wieder finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für unsere Stadt zu eröffnen“.



Christian Zimmermann (IPH Marketing und Betriebsgesellschaft; oben) zeigte, wie sich jeder Quadratzentimeter Fläche besser nutzen lässt. Marcus Eggers (IPH Centermanagement; unten links) stellte fest: „Bei Bahnhofsimmobilien ist alles etwas schneller und anspruchsvoller.“ Und Moritz Zinn (Octoscreen) warb so: „Mit KI-basierten Systemen lassen sich Chancen und Risiken von Standorten schneller und umfassend erkennen“

Bau- und Immobilien Themen kümmert, insbesondere im Süden Deutschlands neue Standorte. **Für ein klassisches P&C-Haus sollen es 2500 bis 7500 Quadratmeter Verkaufsfläche sein, das angedockte Label Anson's kommt mit 1500 bis 2500 Quadratmetern zurecht.** Solcherlei Tatendrang eines Textilers war beim Handelsimmobilientag ganz nach dem Geschmack von Co-Gastgeber Joachim Stumpf, Geschäftsführer der BBE Holding und der IPH-Handelsimmobilien. „Textil geht“, sagte er.

Bekleidung und Schuhe bleiben Leitsortiment, auch stationär

Stumpf hatte dazu und überhaupt ein paar frische Zahlen der BBE-Handelsberatung zur Entwicklung des stationären Handels und des E-Commerce dabei. **Im Bereich Mode & Accessoires sollen es in Deutschland dieses Jahr 27,9 Milliarden Euro Umsatz im stationären Einzelhandel sein.** Online werden 21,4 Milliarden Euro erwartet. Die Quote des stationären Einzelhandels beläuft sich demnach auf 56 Prozent. Für 2028 erwartet BBE immerhin noch 54 Prozent. **Das Besondere dabei: Der nominale Umsatz im stationären Textileinzelhandel bleibt der Prognose zufolge stabil,** während im Onlinesektor ein Wachstum von 2 Milliarden Euro erwartet wird. Der Kuchen wächst also, jedoch nur online. Andererseits behauptet sich das, wie Stumpf sagt, „Leitsortiment“, also Bekleidung, Schuhe und so weiter, auch in den Fußgängerzonen.

Klassischer Einzelhandel hält Umsatzanteil von 85 Prozent

Ein Blick auf den gesamten Einzelhandelsumsatz. Den erwartet BBE in diesem Jahr bei 586,5 Milliarden Euro (stationär) und 92,4 Milliarden Euro (online). **Das entspricht einem Anteil des stationären Parts von 86 Prozent.** 2028 soll dieser Anteil bei 85 Prozent liegen, wobei die Umsätze im stationären Teil der Prognose zufolge auf 605,1 Milliarden Euro und im E-Commerce auf 105,4 Milliarden Euro zulegen werden. Die weiterhin starken Zahlen des begehbaren Einzelhandels führen laut Stumpf zu diesem Befund: **„Der Mietmarkt zieht viel stärker an als der Investmentmarkt.“** Jedenfalls an den stark nachgefragten Standorten. Das erinnert an die Polarisierung im Bürosektor.

MARKT

Bayern erhöht Förderung des Wohnungsbaus auf 3,6 Milliarden Euro

Die bayerische Landesregierung will in den Jahren 2026 und 2027 insgesamt 1 Milliarde Euro aus dem sogenannten Sondervermögen des Bundes für Investitionen in die Infrastruktur zum Bau kommunaler Wohnungen in Bayern nutzen. Mit dem Geld sollen 4000 Wohnungen gefördert werden. Das entspricht einer Förderung von 250 000 Euro je Wohnung. Damit steigt der Posten der Wohnraumförderung im Doppelhaushalt 2026/2027 auf 3,6 Milliarden Euro. Aus dem 500 Milliarden Euro großen Paket des Bundes für Investitionen in die Infrastruktur stehen dem Freistaat von den Mitteln, die gezielt den Bundesländern zur Verfügung gestellt werden, 15,7 Milliarden Euro zu. Die Summe ist für die nächsten zwölf Jahre veranschlagt. Davon verplant die Landesregierung im Doppelhaushalt 2026/2027 rund 7 Milliarden Euro.

DEALS

Global Gate kauft Logistikimmobilie Bento in Maisach

Der 2013 in der Schweiz gegründete Investor Global Gate Capital hat für den Fonds Global Gate's German Logistics Income Programme (GLIP) die bislang von Aventos gehaltene Logistikimmobilie Bento an der Frauenstraße 44 in Maisach (Landkreis Fürstentumbruck) erworben. Die Immobilie, die komplett von Garmin Deutschland belegt ist (Immobilienbrief München Nr. 19), umfasst auf dem 13 000 m² großen Grundstück knapp 7500 m² Mietfläche. Garmin, spezialisiert auf Sportklamotten, betreibt in Maisach sein Vertriebszentrum für die Länder der DACH-Region. CBRE vermittelte die Transaktion für Aventos, IKB stellt die Finanzierung für den Käufer.



Die Gastgeber Joachim Stumpf (links) und Lars Jähnichen: „Wir sehen, wie viel Energie im stationären Einzelhandel steckt“

H&M in Karlsruhe statt München, weil's die doppelte Rendite bringt

Aus der Investmentwelt war unter anderem Vincent Frommel von Columbia Threadneedle Investments (CTI) dabei. Die Hälfte des Deutschlandportfolios von CTI entfällt auf Einzelhandelsimmobilien, bevorzugt in A-Lagen von B- und C-Städten. Warum eine von H&M gemietete Immobilie in Karlsruhe und nicht in München? „Weil die Bonität dort dieselbe ist, wir aber die doppelte Rendite erzielen“, so Frommel. **In Mittelstädten könne man für Mieten von 15 Euro pro Quadratmeter bauen, habe aber die Chance auf Mieten von 20 bis 30 Euro.** Ein Immobilienunternehmen wie CTI wisse zwar nicht, welche Konzepte die vielerorts sichtbaren Leerstände am Ende beseitigen würden, aber es gebe viele Ideen, darunter zahlreiche aus dem Gastrobereich. Investoren täten gut daran, sich damit intensiv zu befassen, zumal **Immobilienverkäufe zu den aktuellen Preisen keine Option seien.** Frommel: „Bleiben Sie drin.“

„Investoren sollten jetzt Handelsimmobilien kaufen“

Und mehr noch: „Investoren sollten jetzt Handelsimmobilien kaufen.“ Aber keine Monokulturen wie eine Aneinanderreihung von Discountern, sondern einen Mix. „Die Welt ist auch nicht nur Discounter und Louis Vuitton“, sagte er. **„Uniqlo ist im Mittelfeld und setzt sich durch, weil es einfach gut ist“**, so Frommel. **Wer die langen Schlangen vor dem gerade eröffneten Uniqlo-Geschäft in Münchens Leopoldstraße sieht, wird zustimmen.** So ganz einfach scheint es mit der Polarisierung also doch nicht zu sein. Mit dem wachsenden Angebot an gastronomischen Konzepten allerdings auch nicht. **„In der Gastronomie wird der Roboter künftig mitkochen müssen“**, sagt Frommel voraus. Bei den vielen Filmen auf dem Handelsimmobilientag war das jedoch noch nicht der Fall.

Wow-Museum in München und Wow-Konzept in Irschenberg

Noch ein paar Beispiele aus München und Umgebung: Berater Striebich, der Ideen und Konzepte für große und kleine Städte zeigte, erachtet Konzepte wie das Wow-Museum für Illusionen im Münchner Tal als zukunftsweisend. **Dort werden Wahrnehmung und Sinne der Besucher durch Installationen in 19 Themenräumen auf zwei Etagen herausgefordert.** Eine Art Wow-Konzept ist für ihn das große Dinzler-Café mit Bar und Restaurant neben der Ausfahrt Irschenberg (Landkreis Miesbach) an der Autobahn A 8 München–Salzburg. **An dem Standort war zuvor schon die Dinzler-Rösterei.** Für Striebich ein stimmiges Konzept, das von den Kunden her gedacht sei.

Warum „Superschmarrn“ etwas für die Gen Z ist, aber nicht nur

Philip Düwel erzählte vom noch jungen Gastro-Angebot namens „Superschmarrn“ an der Münchner Schellingstraße. Das Label, das in der Stadt mittlerweile an drei Standorten zu finden ist und zu den Geschäften

DEALS

**Hirmer-Stammhaus-Verkauf:
Gericht lehnt einstweilige
Verfügung ab**

Der Vollzug des Verkaufs des Hirmer-Stammhauses in der Münchner City an den Unternehmer und Wirtschafts-anwalt Erich Schwaiger steht offenbar kurz bevor. Nachdem Christian Hirmer beim Landgericht München I einen Antrag auf einstweilige Verfügung gegen den Vollzug des Ende September 2025 unterzeichneten Kaufvertrags gestellt hatte (Immobilienbrief München Nr. 41), lehnte das Gericht eine einstweilige Verfügung mittlerweile ab. Bis zum Ende der Beschwerdefrist ging offenbar keine Beschwerde gegen diese Entscheidung ein, erfuhr der Immobilienbrief München aus informierten Kreisen. Damit dürfte der Verkauf tatsächlich erfolgen.

**Königsbrunn: Globus
verkauft an V-Markt**

Auf dem früheren Hochtief-Grundstück an der Guldenstraße in Königsbrunn (Landkreis Augsburg) wird es nicht die ursprünglich vermutete Globus-Markthalle geben. Wie zunächst die Augsburger Allgemeine Zeitung berichtete, hat Globus das Grundstück mittlerweile an V-Markt abgegeben. Seit 2022 hatte Globus eine Baugenehmigung vorliegen. Die war dem Bericht zufolge im Sommer dieses Jahres vom Bauausschuss verlängert worden.

von AML-Invest-Chef Thomas Hirschberger gehört, hat **als primäre Zielgruppe die Gen Z ausgemacht. Düwel übersetzt so: „Spontan, sozial, nachhaltig und natürlich instagrammable.“** Also die Sache mit dem erst Fotografieren, dann Essen. Das Konzept scheint zu funktionieren, auch dank Veranstaltungen wie Semester-Openings, Häkelkursen und Karaokeevents. Dazu Kaiserschmarrn in diversen Variationen – und für die Betreiber viel Arbeit. „Wir haben fünfmal umgebaut, bis wir unser Konzept gefunden haben“, erzählt Düwel. Ursprünglich planten die Initiatoren mit einem 24/7-Betrieb. Aber: **„Die Jüngeren gehen nicht mehr feiern.“** Also ist um 1 Uhr nachts Schluss.

Ratisbona baut ersten Cradle-to-Cradle-Supermarkt in Haimhausen

Ratisbona-Geschäftsführer Tobias Hümmer warf einen Blick auf mögliche Supermärkte der Zukunft. Das Unternehmen mit Sitz in Regensburg hat seit 1987 mehr als 1260 Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren auf rund 7,5 Millionen Quadratmetern Grundstücksfläche gebaut – bis zu 20 kommen jährlich hinzu – und sieht sich als Trader-Developer. Seit 2022 verfolgt Ratisbona das Konzept, möglichst 100 Prozent kreislauffähig und somit besonders nachhaltig zu bauen – mit zirkulären Baustoffen, darunter viel Holz, modularer Bauweise und einem Biotop als standardmäßige Ergänzung zu Parkflächen. Letzteres auch als Erinnerung an die Bedeutung der Bienen für Lebensmittel. **„Wenn die Bienen aussterben, bleiben 60 Prozent der Supermarktregale leer“**, erklärte Hümmer. **Die Baukosten des Kreislaufkonzepts liegen 5 bis 7 Prozent unter denen von konventioneller Bauweise**, sagte er. Gedämmt wird beispielsweise mit Stoffen auf Zeitungspapierbasis, die bis zu viermal wiederverwertet werden können.

In Haimhausen (Landkreis Dachau) soll nächstes Jahr „der erste Cradle-to-Cradle-Supermarkt der Welt“ eröffnet werden. Größenordnung knapp 1700 Quadratmeter Mietfläche. Generell sieht der Ratisbona-Geschäftsführer viele Chancen in der Bestandsentwicklung, auch für Supermärkte. Sein Credo: **„Wir wollen keine Abrisskosten.“**

Padeltennisplätze bringen Sport, Community und Miete

Trotz aller Innovationen in der Branche: **BBE sagt bis 2035 den Wegfall von 10 Millionen Quadratmetern Fachhandelsfläche (ohne Lebensmittel) voraus.** Das entspricht 8 Prozent des heutigen Bestands oder der Fläche von 1400 Fußballfeldern. Viel Platz also für die oftmals beschworenen neuen, mitunter auch nur neu verpackten Ideen. Auf dem Handelsimmobilientag ging es natürlich nicht ohne Padeltennisplätze. Felix Petersen und Nikolas Mausolf von Tio Tio Social Sports berichteten von ihrer ersten Anlage auf dem obersten Parkdeck des Victoria-Centers in Berlin-Lichtenberg. **Tio Tio baute dort auf zuvor weitgehend ungenutzten Parkflächen fünf Padelcourts.** Sie liegen in Gestalt von aufgeständerten Holzterrassen auf Stahlrahmenfundamenten.

Wirtschaftliche Hotelimmobilien
Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



VERMIETUNGEN

**Adidas mietet gut
2000 m² im AIM
an der Kaufingerstraße**

Im ehemaligen C&A-Gebäude an der Kaufingerstraße 11a in der Münchner City haben die Projektpartner Inka-Unternehmensgruppe und Accumulata weitere gut 2000 m² Bruttogrundfläche vermietet. Aus Marktkreisen verlautete, bei dem Mieter handele es sich um den Sportartikelkonzern Adidas, der dort einen Flagship-Store



eröffnen wolle. Damit sind in dem 23 000 m² Bruttogrundfläche großen Projekt, das unter dem Namen AIM firmiert, mittlerweile 84 % belegt. An dem Standort entstehen den Plänen zufolge bis Ende 2027 neben Handelsflächen auch solche für Büros, Gastronomie und Wohnen. Bei der aktuellen Vermietung war Savills beratend tätig, die rechtliche Beratung aufseiten der Eigentümer erfolgte durch GSK Stockmann.

Die Padelcourts sind bei Bedarf schnell wieder abgebaut

„Aus 0 Prozent Auslastung wurden so 100 Prozent Aktivierung“, sagte Petersen. Und nicht nur das: Der Eigentümer erhält zusätzliche Miete. „Sport und Community können Leerstand wirtschaftlich aktivieren“, so Petersen. Die Padelcourts von Tio Tio sind übrigens schnell wieder abgebaut, falls die Flächen doch wieder anders genutzt werden sollen.

Zwischennutzungen für 0 bis 100 Euro pro Quadratmeter im Monat

Gregor Wöltje von Bricks and Stories präsentierte Ideen zur Zwischennutzung größerer Immobilien, die hie und da auch zur Dauerlösung werden könnten. Idealtypisch wäre zum Beispiel ein leer stehendes Kaufhaus, in dem auf jeder Etage eine Nutzung für Kultur, Sport und dergleichen ermöglicht wird. **Wöltje zählte beispielhaft auf: Ateliers, Kid's Club, Indoor-Sport, Trend-Gastronomie, Rollschuhdisco, Boxclub, Kunst, Veranstaltungen, auch Einzelhandel und Coworkingplätze.** Alles möglich. Das Konzept sei hochkommerziell, zumal es keine städtischen Zuschüsse dafür gebe. „Es muss wirtschaftlich sein.“ Das funktioniere bei solchen Konzepten, die für alle da sein sollten, aber nicht so simpel wie bei einer fest vereinbarten Quadratmetermiete für alles. Wöltje: „Manches bringt im Monat 0 Euro pro Quadratmeter, anderes dafür 100 Euro.“ Das sei immer eine Mischkalkulation.

Wohnmodule für leer stehende Handels- oder Büroflächen

Noch ein Beispiel für ungenutzte Handels- oder auch Büroflächen: Bricks and Stories baut Wohnmodule, die bis zu 6 Monaten gewerblich vermietet werden. Sie können also auch in Gewerbegebieten Verwendung finden. Die Idee solle Umzüge in boomende Städte mit knappem Wohnungsangebot erleichtern. Also eine Art Brückentechnologie sein, bis eine dauerhafte Bleibe gefunden ist. **Die Monatsmiete: 500 Euro plus Mehrwertsteuer.** Der Betreiber sorgt für ordentliche und regelmäßig gereinigte Gemeinschaftseinrichtungen (Küchen, Bäder et cetera).

„Unsere Branche leidet unter Entscheidungsunfreudigkeit“

Klaus Striebich, seit acht Jahren Berater, davor 26 Jahre für die ECE in 14 Ländern unterwegs, „gebürtiger Einzelhändler“, wie er sagt, nutzte seinen Auftritt zu einer Reihe klarer Statements zu einem Einzelhandel mit Zukunft. **„Die Bedeutung des Kunden hat im Vordergrund zu stehen, der Rest ist schnurz“**, rief er. Gute Aufenthaltsqualität entscheide darüber, ob Kunden noch mal wiederkommen. Vieles funktioniere primär über Emotionalität, die die Kunden zum Kaufen verführe. **„Der Einzelhandel muss Begehrlichkeiten wecken.“** Marken wie Johnnie Walker bauten in Städten wie Edinburgh oder Madrid Erlebnisge-



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.



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.



„Wo investiert die Zukunft?“ Gute Frage, viele Antworten von vier Diskutanten. Klaus Striebich sagte: „Wir müssen mehr Arsch in der Hose haben, um Projekte durchzuziehen!“ Philip Düwel („Superschmarm“; unten links) erklärte die Gen Z und ihre Bedürfnisse, während Felix Petersen (Tio Tio) den Nutzen von Padeltennisplätzen näherbrachte

schäfte. Die funktionierten alle, obwohl die Leute ihren Whisky auch woanders bekämen. Alles eine Frage der Sinnesansprache. Handel, so Striebich, müsse „überraschen, inspirieren und sich stetig wieder ändern“. Generell attestierte er jedoch: „Unsere Branche leidet unter Entscheidungsunfreudigkeit.“

Wie ein großes Outletcenter wieder flottgemacht wurde

Von der gelungenen Weiterentwicklung eines großen Outletcenters in Sankt Augustin (Rhein-Sieg-Kreis) berichtete Maximilian Gutsche, Geschäftsführer der Jost-Hurler-Gruppe. 2023 lag der Vermietungsstand bei den 135 Shops für den geschaffenen Mix aus Outlet und klassischem Einkaufen bei 85 Prozent, mittlerweile sind 94 Prozent erreicht. Das alles in einer Stadt ohne gewachsenes Zentrum, die nicht mal 60 000 Einwohner zählt.

Katja Rincker, bei der Meag mit Immobilienentwicklungen befasst, stellte das Beispiel des Hamburger Hofs in Hamburg vor, der bis Ende 2029 zu neuem Leben erweckt werden soll. Das Ziel für das 21 000-Quadratmeter-Projekt, das zuvor ein Bürogebäude mit Einkaufspassage war: Ein Mix aus den Nutzungen Büro, Einzelhandel und 28 Apartments, dazu die wiederbelebte American Bar mit Blick auf die Binnenalster sowie anderweitige Gastronomieflächen. Auch hier also wieder: Die Kunden und Nutzer im Mittelpunkt, mehr Nutzungsarten mischen, Immobilien mit viel mehr Leben erfüllen und **Räume für Begegnung schaffen, die nicht auf Tiktok stattfindet, sondern real.**

„Man konnte noch nie so günstig Handelsimmobilien kaufen wie heute“

Für Investoren alles gut zu wissen. Maximilian Gutsche hatte noch einen Hinweis obendrauf: „Man konnte noch nie so günstig Handelsimmobilien kaufen wie heute“, sagte er. Ob es 2026 womöglich noch günstiger sein wird, könnte die nächste Veranstaltung dieser Reihe zeigen. **Sie wird erstmals Deutscher Handelsimmobilientag heißen und findet am 27. Oktober 2026 in München statt.** Bis dahin sind – bei Interesse – auch noch ein paar Kinofilme drin. ■