

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Interview mit

#### Jürgen Büllesbach, Opes Immobilien

- Wie er die Münchner Wohnungsmisere erklärt
- Wann es bei der „Alten Akademie“ losgehen könnte
- Was beim „Das Anders“ neun Jahre dauerte
- Wo die Grenzen des Baustoffs Holz sind

### Seite 11

#### Projekte I

- Das Qubes steht bald zum Verkauf
- Südbodens 17,5-Hektar-Projekt

### Seite 12

#### Vermietungen I

- 5000 m<sup>2</sup> für DP in Würth
- Berliner übernehmen 3 x Unicorn

### Seite 13

#### Vermietungen II

- Random mietet 12 000 m<sup>2</sup>
- Satellites im Weissen Quartier

### Seite 14

#### Ratisbonas Strategie bei Supermärkten

- Wo der erste Cradle-to-Cradle-Markt entsteht
- Warum Holzbau günstiger ist
- Wieso Ratisbona wieder Bestand kauft
- Was Supermärkte kosten

### Seite 15

#### Projekte II

- Alles möglich beim Großmarkt

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Wer in der Metropolregion München gerne die Erfahrung machen würde, einen Angebotsüberhang von Wohnungen zu erleben, geht leer aus. Dazu müsste man schon mal einen längeren Ausflug machen, der mindestens in die Landkreise Rottal-Inn und Straubing-Bogen führt. Einer Analyse des Vermittlungsportals Immoscout 24 auf der Basis gezählter E-Mail-Anfragen zu Wohnungsangeboten zufolge **gibt es in der Region jedoch eine Fülle von Landkreisen, in denen das Verhältnis von Angebot und Nachfrage als immerhin ausgewogen gilt.** Längst nicht in jedem Winkel ist die Lage demnach so angespannt wie in den angesagtesten Vierteln Münchens, in Augsburg oder den Landkreisen Dachau, Ebersberg und Fürstenfeldbruck.



**Als ausgewogen werden etwa Wohnungsmärkte in den Landkreisen Altötting, Donau-Ries, Eichstätt, Landshut, Mühldorf am Inn oder Traunstein einsortiert.** Es gibt sie also, die einigermaßen entspannten Wohnungsmärkte, auch im Großraum München. Was nichts daran ändert, dass der Wohnungsmangel in der Landeshauptstadt selbst bei eher genussorientierten Treffen von Immobilienleuten zum Repertoire der Themen gehört, die so selbstverständlich besprochen werden wie die Dauerbrenner Aufstieg der 60er, ständig ausfallende S-Bahnen, verstopfte Straßen und Baustellenchaos. Oder derzeit auch die demnächst (leider) anstehende Schließung des Ratskellers.

**Etwas Ablenkung bietet eine aktuelle Erhebung der Marktforscher des IVD Süd. Darin werden die Wohnungsmärkte München und Stuttgart verglichen. Mal was anderes.** Demnach kostet Baugrund bei den Schwaben nur halb so viel wie in München, Eigentumswohnungen sind dort ein Sechstel (Neubau) bis ein Drittel (Bestand) günstiger und die Mieten erreichen dort etwa drei Viertel des Niveaus an der Isar. Das Institut liefert mögliche Erklärungen für das deutlich höhere Preisniveau in München gleich mit. **Hier wuchs die Bevölkerung von 2000 bis 2023 um 23 Prozent, in Stuttgart waren es nur 5 Prozent.** In München lag die Arbeitslosenquote im Oktober bei 5,3 Prozent, in Stuttgart bei 6,9 Prozent.

**Nur beim Anteil der Einpersonenhaushalte, da liegen die Städte nahezu gleichauf.** In München stieg dieser von 42 Prozent im Jahr 1971 auf mittlerweile 54 Prozent, in der Stadt von Bosch, Daimler und Porsche legte er von 47 Prozent auf 53 Prozent zu. **Hier wie dort ist es inzwischen also womöglich eine Mehrheit, die mit sich selbst darüber nachdenkt, wie es wohl wäre, in einer Region mit Angebotsüberhang zu wohnen.** Anders als die Münchner müssten die Stuttgarter dafür zu Versuchszwecken sogar ihr Bundesland verlassen. Erst im mittelfränkischen Ansbach würden sie fündig, also auf bayerischer Gemarkung.

Es grüßt Sie ganz herzlich, derzeit noch ohne konkrete Reisepläne nach Ansbach oder gen Rottal-Inn,

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur



Zukunftsperspektive von einem Balkon im künftigen Quartier „Das Anders“

## „Alte Akademie“, „Woods“-Linie und „Das Anders“ statt Hui-Hui-Architektur und Materialmischmasch

Jürgen Büllesbach, seit Oktober 2018 Geschäftsführer der Opes Immobilien Gruppe, mag Projektentwicklungen, Architektur, München, Kopenhagen und den Baustoff Holz. Wer ihn am Opes-Sitz im Oberhachinger Holz-Bürohaus Woodstock besucht, ist aber auch schnell bei Mario Draghi, dem einstigen EZB-Präsidenten. Das allerdings definitiv nicht deswegen, weil Büllesbach ihn schätzen würde. Im Gegenteil: Dessen Nullzinspolitik sieht der studierte Bauingenieur als entscheidende Ursache dafür, dass der Immobilienmarkt aus dem Gleichgewicht geraten ist und diverse Luftschlösser entstanden sind. Das Gegenteil von Luftschlössern diagnostiziert er in München.

Hier seien von privaten Investoren seit der vergangenen Kommunalwahl im März 2020 keine großen Bebauungsplanverfahren für Wohnungen auf privaten Grundstücken mehr vorangetrieben worden. Das habe weniger mit Draghi zu tun als vielmehr mit Münchner Wohnungsbauregulierungen.

In den vergangenen knapp sechs Jahren sind nach seiner Rechnung allein wegen der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) 21 **jedes Jahr etwa 2500 Wohnungen nicht geplant worden, die es längst geben könnte, wenn die vorherigen Regeln weiter gegolten hätten. Macht zusammen 15 000 Wohnungen.** Also zehn Mal so viele Wohnungen, wie in Münchens aktuell größtem Quartiersprojekt „Kirschgärten“ des Entwicklers Eckpfeiler Immobilien geplant sind. „Das ist nicht mehr aufholbar“, sagt Büllesbach.

### Heinz Hermann Thiele stellte 1989 die Weichen fürs Immobiliengeschäft

Im Interview mit dem Immobilienbrief München spricht der Immobilienprofi über das, was trotz aller Unbilden für Projektentwickler geht. Das ist sehr viel, wenn man ihm zuhört, und längst nicht alles davon heißt „Alte Akademie“. Seit mehr als sieben Jahren verantwortet der Mann, der zuvor



Seit gut sieben Jahren Opes-Immobilien-Chef: Jürgen Büllesbach

unter anderem mehr als 15 Jahre bei der Bayerischen Hausbau im Einsatz war, das Management und Mehren des Immobilienbestands der Familie des früheren Knorr-Bremse-Chefs Heinz Hermann Thiele. **Der einst viele Milliarden Euro schwere Unternehmer starb im Februar 2021, stellte jedoch schon im Jahr 1989 die Weichen für eine wachsende Immo-**



*Holz, so weit das Auge reicht: Das künftige „Woods Oberhaching“*

**biliensparte der Familie Thiele.** Seit Büllesbach an Bord ist, stehen nicht mehr nur einzig Bestände im Mittelpunkt, sondern auch Projektentwicklungen. Bei der aktuell größten Entwicklung geht es um 200 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche.

## „Wir sind mit den Verkäufern in sehr guten Gesprächen“

**Herr Büllesbach, wir müssen mit der „Alten Akademie“ anfangen, an der an normalen Geschäftstagen jede Stunde viele Tausend Passanten vorbeilaufen. Wann geht es da mit dem Weiterbau los?**

Sobald die dort noch zu klärenden vertraglichen Themen geklärt sind, wird man relativ schnell weiterbauen können. Wir würden das Projekt zusammen mit der Hammer AG jedenfalls zeitnah umsetzen wollen. **Wir haben das Kapital, um das Projekt fertigzubauen, und wir wollen es langfristig behalten.** Das würde das ganze Thema sicherlich beruhigen.

**Mit den noch zu klärenden Themen meinen Sie zum Beispiel das Erbbaurecht des Freistaats Bayern, das Sie gerne aufgelöst hätten. Und dann scheint sich ja auch der Wirtschaftsanwalt und Unternehmer Erich Schwaiger mit juristischen Mitteln um das Projekt zu bemühen.**

Das liegt ehrlicherweise gar nicht so sehr in unserer Hand. Wir sind als Opes Immobilien Gruppe mit den Verkäufern in sehr guten Gesprächen. **Wir haben nicht nur unseren Kaufwillen hinterlegt, sondern ausdrücklich auch, dass wir das Projekt verwirklichen können,** also technisch in der Lage sind, solch ein komplexes Bauvorhaben umzusetzen. Bei meiner frühe-

ren Tätigkeit für die Bayerische Hausbau habe ich beim Joseph-Pschorr-Haus schon mal gezeigt, so etwas in vergleichbarer Lage zu können. Da spielt beispielsweise eine nicht ganz unwichtige Rolle, die unter dem Gelände verlaufende S-Bahn-Röhre professionell abzusichern. Bei der damaligen Entwicklung vis-à-vis der „Alten Akademie“ ist jedenfalls nichts kaputtgegangen.

**„Alte Akademie“ erst seit dem Frühsommer Thema für Opes Immobilien**

**Und was ist nun mit dem Vorstoß des Herrn Schwaiger, der juristisch vorgeht, aber gegenüber der Öffentlichkeit schweigt?**

In der derzeitigen Situation würde ich begrüßen, wenn mögliche Dritte zumindest mit einer gewissen Transparenz aufträten, der wir uns im Wettbewerb stellen können. **Generell gilt natürlich: Die Entscheidung, wem sie das Projekt anvertrauen, liegt bei den Verkäufern.**

**Seit wann sind Sie mit der „Alten Akademie“ konkret befasst?**

Das Thema kam bei uns tatsächlich erstmals im Frühsommer auf den Tisch.

**„Wir möchten das Grundstück real erwerben“**

**Wie ist die Sache mit dem Erbbaurecht lösbar, für das der ursprüngliche Entwickler Signa schon für Jahrzehnte im Voraus den Zins bezahlt haben soll?**

Wir möchten das Grundstück jedenfalls real erwerben. Dafür ist es üblich, einen Aufschlag zu zahlen, der sich über den Verkehrswert ermitteln lässt.

**Verschiedene Makler erwarten im vierten Quartal noch einige große Verkäufe. Das klingt unter anderem danach, als werde der Verkauf der „Alten Akademie“ wohl dabei sein. Bei Ihnen hört sich das nun eher nach, sagen wir, 2026 an.**

Ich kann Ihnen nicht sagen, wann es so weit ist. Aber ich weiß, dass es erforderlich sein wird, auf dem Grundstück Sicherungsmaßnahmen gegenüber dem S-Bahn-Tunnel vorzunehmen. **Wer auch immer dort demnächst mit dem Bauen weitermachen kann, wird sich die Dienste der Planer und Baufirmen sichern, die mit den Themen schon vorbefasst waren.** Das wäre jedenfalls der erste logische Schritt. Danach kann man dort relativ zügig weitermachen.

**„Das dauert mindestens dreieinhalb, eher vier Jahre“**

**Wie viel Bauzeit rechnen Sie? Zwei Jahre?**

Nein, mehr. Man wird mindestens ein Jahr im Untergrund bauen, ehe beim alten Hettlage etwas zu sehen sein wird. Aus dem Bauch heraus würde ich sagen, das dauert insgesamt mindestens dreieinhalb, eher vier Jahre, bis wirklich alles fertig sein wird. Sie können an so einem zentralen Standort mit den natürlichen Begrenzungen der Baustellenbeschickung nicht so schnell bauen wie auf der grünen Wiese. Aber entscheidend ist tatsächlich, dass es bald losgeht. **Die Münchner gehen da jetzt schon seit zwei Jahren dran vorbei und wünschen sich nur noch, dass es endlich Fortschritte gibt.**

**Richtung Hauptbahnhof gibt es in der Schützenstraße mit dem Tietz-Haus und dem Korbinian zwei weitere ehemalige Signalliegenschaften. Interesse seitens der Opes Immobilien Gruppe respektive der Heinz-Hermann-Thiele-Familienstiftung?**

Nein.

**„Ich bin kein großer Freund des Hauptbahnhofdistrikts“**

**Warum nicht?**

Wir sehen das ganze Areal um den Hauptbahnhof eher nur beobachtend.

**Auch auf der Seite der Goethestraße, also südlich der Bayerstraße, wo manche Stadt- und Projektentwickler schon das große**

**Entwicklungsgelände der Zukunft ausmachen und von der neuen Münchner Mitte sprechen?**

Wir sehen am Hauptbahnhof selbst und auch drumherum noch sehr lange viel Baustelle. **Es wird noch jede Menge Zeit vergehen, bis in das Bahnhofsquartier etwas Ruhe und ein bisschen mehr Sicherheit einkehren.** Ich bin kein großer Freund des Hauptbahnhofdistrikts und halte mich da eher zurück.

**„Da denkt man nicht in fünf Jahren Gewährleistungsfrist, sondern sehr viel langfristiger“**

**Sie sind seit Oktober 2018 Geschäftsführer der Opes Immobilien Gruppe und haben in Ihrem siebten Jahr neben der „Alten Akademie“ nach dem erteilten Billigungsbeschluss für das Quartiersprojekt „Das Anders“ gleich noch ein zweites Riesenbauvorhaben auf dem Tisch. Welches davon ist für Sie das bedeutendere, vielleicht auch faszinierendere?**

Das ist tatsächlich das „Das Anders“-Quartier, das wir auf einem gut 5 Hektar großen Teil des Knorr-Bremse-Geländes an der Moosacher Straße entwickeln. Dort können wir etwas von Grund auf neu konzipieren. Wir profitieren natürlich von den Möglichkeiten, die uns Heinz Hermann Thiele hier gegeben hat. **Die Vorgabe war, ohne irgendwelche Schablonen für das dortige Grundstück über eine vielfältige Nutzung und attraktive Architektur nachzudenken.** Das alles dann auch noch mit dem Zusatz, dass das Projekt langfristig im Vermögen der Familie Thiele bleiben solle. Da denkt man nicht in fünf Jahren Gewährleistungsfrist, sondern sehr viel langfristiger. Auch mit der Möglichkeit, am Anfang etwas mehr Geld auszugeben, wenn man weiß, dass man dann länger etwas von dem Geschaffenen hat. Wir können bei dem Projekt mehr Innovation einbringen, als das bei einem Bestandsobjekt, das weiterveräußert wird, der Fall ist.

**Bei B-Planverfahren müssen wir „zu viele Partikularinteressen berücksichtigen“**

**Beim „Das Anders“ dauerte es fast neun Jahre, bis es im Sommer endlich den Billigungsbeschluss gab. Warum so lange?**

Dafür gab es ganz verschiedene Gründe. Ein wesentlicher dürfte darin liegen, dass wir bei einem Bebauungsplanverfahren in Deutschland inzwi-

**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



Das „Woodstock“ in Oberhaching ist voll vermietet. Also gibt es die nächsten Büroflächen aus Holz in der Gemeinde im geplanten „Woods Oberhaching“

schen zu viele Partikularinteressen berücksichtigen müssen. Also tun wir uns schwer, Genehmigungen innerhalb von angemessenen Zeiträumen hinzubekommen. Vielleicht sind wir bei Bebauungsplänen zu genau. Beim „Das Anders“-Quartier geht es ja nicht um das Paketposthallenareal, über das kontrovers diskutiert wird. **Wir bauen unter anderem mehr als 600 Wohnungen für 1300 Bewohner und wir planen ein Pflegeheim, das der Münchner Norden seit Langem braucht. Also alles unstrittig. Dennoch brauchte das Verfahren neun Jahre.** Bei allem Verständnis für das nachvollziehbare Interesse etwa des Planungsreferats, an der Gestaltung der Stadt detailliert mitzuwirken: Neun Jahre, das kann nicht sein. Da müssen wir wirklich schneller werden.

**Allein die Welterbeambitionen fürs Olympiagelände kosteten eineinhalb Jahre**

**Bei dem Projekt gab es allerdings ein paar Besonderheiten, die das Verfahren so extrem in die Länge zogen.**

Das stimmt und es liegt mir fern, die Ursache einzig bei den genehmigenden Behörden zu sehen. Wir hatten in den Jahren 2020 bis 2022 etwa mit dem Sonderthema zu tun, dass der Münchner Stadtrat beschloss, sich mit dem olympischen Gelände als Weltkulturerbe zu bewerben. Wir fallen mit unserem Planungsgebiet in die definierte Pufferzone des Weltkulturerbes. **Da mussten dann bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden, damit mögliche Baupläne die Nominierung fürs Weltkulturerbe nicht gefährden.** Das war inhaltlich alles völlig nachvollziehbar und auch richtig. Für die Prüfung schickte die Unesco im Zuge des sogenannten Heritage Impact Assessment eigene Gutachter. Das bedeutete für uns nicht nur eine Stange Geld, die wir dafür ausgegeben haben, sondern auch eineinhalb Jahre Stillstand im Bebauungsplanverfahren.

**Blieben immer noch siebeneinhalb Jahre.**

Das ist immer noch lange, richtig. Die Umstände während der Covid-Pandemie kosteten allein beim Wettbewerbsverfahren für den Wohnpark, für das

wir fast ein Dutzend Architekturbüros eingeladen hatten, ein halbes Jahr zusätzlich. **Am Ende entschieden wir uns für die Pläne des Düsseldorfer Architekten Christoph Ingenhoven.** So kam eines zum anderen. Im letzten Dreivierteljahr vor dem Billigungsbeschluss ging es bei den Zulieferungen innerhalb der Verwaltung an das Planungsreferat nur schleppend voran. Da wurde unser Antrag von einer Sitzung zur nächsten verschoben. Und das unter anderem deswegen, weil zum Beispiel das Mobilitätsreferat darauf bestand, dass wir einen Radweg bezahlen sollten, der an unserem Gelände vorbeiführt, aber nicht von unserem Projekt verursacht wird.

**Das klingt nicht sehr funktional.**

Dafür können die vielen Mitarbeiter auf den operativen Ebenen in den Referaten vermutlich nichts. **Da scheint mir eher eine Rolle zu spielen, dass irgendwer zum Beispiel im Mobilitätsreferat sagt: „Ich will das jetzt so!“** Da sind die Prozesse dann über längere Zeit verhakt, weil jeder seine Interessen nach vorne schiebt. Das sind sie auch dann noch, wenn Sie sich alle zwei Monate vorsichtig nach möglichen Lösungen erkundigen. Die gibt es dann eben sehr lange nicht.

**Taskforce beim OB hilft nur, „wenn es die Bereitschaft gibt, Kompromisse zu schließen“**

**Und das, obwohl es diese Taskforce beim Oberbürgermeister gibt, die Teil des 30-Punkte-Plans ist, mit dem er den Wohnungsbau in München beschleunigen wollte?**

So eine Taskforce ist nur dann ein scharfes Schwert, wenn es die Bereitschaft gibt, Kompromisse zu schließen. Das ist das, was ich mit den Partikularinteressen meinte: Wir sind in manchen Dingen nicht mehr kompromissfähig.

**Das scheint eine Zeiterscheinung zu sein.**

Ich will jetzt keine Demokratiedebatte daraus machen, aber für mich ist Demokratie nicht die Erfüllung jedes einzelnen Wunsches.

**Sie sehen einen Teil der Erklärungen für die neun Jahre Verfahrensdauer auch bei sich selbst. Wo genau?**

**Wir haben sicher ein halbes Jahr darüber beraten, wie hoch das Hochhaus auf unserem Gelände werden sollte.** Dabei spielten wir auch den Gedanken durch, über die in München immer etwas besondere Schwelle von 100 Metern zu gehen ...

**„Am Ende entschieden wir, an dieser Stelle nur 88 Meter hoch zu bauen“**

**..., was einem, siehe Paketposthallenareal, viel Protest und Ärger einbringen kann.**

So ist es, wie wir heute wissen. Im Zuge unserer damaligen Überlegungen hätte Herr Thiele, mit dem ich leider nur drei Jahre zusammenarbeiten konnte, an dem konkreten Standort an der Moosacher Straße gerne höher



Quelle: Opes Management

*„Wir sind nicht jeden Tag damit beschäftigt, unsere Holzstützen zu streicheln“*

gebaut, wollte aber dennoch ein Gebäude, das, wie er sagte, „am Boden ankommt“. **Er wollte keine Luftschlösser, keine Hui-Hui-Architektur, aber schon ein deutlicheres Landmark.** Für seinen Geschmack war in München, mit dem er sich sehr identifizierte und wo er bis zum Schluss seine Steuern zahlte, in den vergangenen 30 Jahren schon genug Einheitsbrei und viel zu wenig herausragende Architektur gebaut worden. Wir entschieden am Ende gemeinsam mit dem Planungsreferat, an dieser Stelle nur 88 Meter hoch zu bauen. Also deutlich unter den 100 Metern zu bleiben.

**„Wir können uns von der Architektur Kopenhagens einiges abgucken“**

**Sie haben ein Faible für Kopenhagen. Auch wegen der dortigen Architektur?**

**Wir sind seit 2020 in Kopenhagen tätig und haben dort inzwischen mehrfach investiert.** Zum Beispiel haben wir 2021 das Ende des 19. Jahrhunderts erbaute Helmerhus vis-à-vis des Rathauses erworben. Derzeit revitalisieren wir die Immobilie, die nach der Kernsanierung hinter der historischen Fassade künftig noch mehr Nutzermix einschließlich Wohnen bieten wird. Ich denke, wir können uns vom Mut, vom Innovationswillen und auch von der guten Architektur der Stadt einiges abgucken. Das geht,

glaube ich, auch den Mitgliedern des Planungsausschusses des Münchner Stadtrats so, die schon einige Male nach Kopenhagen gefahren sind.

**„In Kopenhagen ist mehr Umsetzungswille da als in München“**

**Es ist also nicht nur das Verkehrskonzept mit vielen Radwegen, das immer wieder bejubelt wird, wenn von der dänischen Hauptstadt die Rede ist?**

Wenn man genau hinguckt, ist dort auch das Radwegenetz nicht von heute auf morgen neu erfunden worden. Da verfolgte die Stadt Kopenhagen einen langfristigen Plan. Ich glaube, Kopenhagen und München sind beides tolle Städte, die viele Pläne schmieden – mit einem Unterschied: Kopenhagen setzt mehr daran, die Pläne auch umzusetzen. Auch dort gibt es häufig Widerstände gegen Bauvorhaben, aber es ist auch mehr Umsetzungswille da. **Das gilt auch zum Beispiel für den Bau der dortigen Ring-U-Bahn. Das hat für Planen und Bauen 25 Jahre gedauert. Bei uns brauchten wir allein schon für die Planung der zweiten Stammstrecke 25 Jahre.** Das heißt, dort hat man den öffentlichen Personennahverkehr in einer Zeit deutlich verbessert, in der in München fast nichts an neuen Verbindungen gebaut wurde.

**Satzungsbeschluss für „Das Anders“ etwa zum Jahreswechsel erwartet**

**Noch mal zurück zum „Das Anders“. Dort gibt es jetzt erst mal zwei Jahre verschiedene Zwischennutzungen. Mit dem Bau beginnen Sie dann Ende 2027?**

Wir hoffen, um den Jahreswechsel 2025/2026 den Satzungsbeschluss für das Quartier zu bekommen. Danach brauchen wir noch ein Dreivierteljahr für den Bauantrag, dessen Genehmigung dann sicher noch mal sechs bis neun Monate dauert. **Baubeginn Ende 2027, Anfang 2028 scheint mir ein realistisches Zeitfenster zu sein.**

**40 Prozent der rund 600 Wohnungen werden gefördert sein. Basis dafür ist die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon) 2017. Wie kommen Sie mit der Gefördertenquote zurecht?**

Die 40 Prozent halte ich für vertretbar. Die de facto 60 Prozent, die mit der Sobon 2021 eingeführt wurden, haben hingegen dazu geführt, dass sich in München keiner mehr leisten kann, neue Wohnungsbauprojekte zu starten.

**„Die Fördermittel reichen auch nicht für eine Gefördertenquote von 30 Prozent“**

**Also wieder runter auf 40 Prozent?**

Das wäre sicher nicht die alleinige Lösung, aber ein Teil davon. Inzwischen haben wir das Problem, dass die Fördermittel hinten und vorne nicht mehr ausreichen. Auch nicht für eine Gefördertenquote von 30 oder 40 Prozent.

**Wenn sich das nicht ändert, könnten auch Sie davon betroffen sein, wenn Sie in zwei Jahren loslegen wollen.**

Es kann gut sein, dass das Thema auch für uns akut werden wird ...



Noch Zukunftsmusik: 600 Wohnungen und Platz für 3000 Arbeitsplätze entstehen im Quartier „Das Anders“ in Moosach

..., zumal die Stadt München nicht jedes Jahr mit 144 Millionen Euro einspringen kann, wenn die Fördertöpfe des Freistaats Bayern leer sind.

Die Fördermittel sind, nebenbei bemerkt, nicht etwas, was man gerne mitnimmt, sondern sie sind für viele Projektentwickler eigenkapitalersetzend, sind also elementar für eine Bankfinanzierung. Andersherum bedeutet das: **Wenn es zu wenig Fördermittel gibt, müssen Bauträger vermehrt Eigenkapital einbringen und können dann entsprechend weniger Wohnungen bauen.** Das Problem besteht ja darin, dass bei fehlenden Fördermitteln dann nicht nur geförderte, sondern auch frei finanzierte Wohnungen nicht gebaut werden.

**30 Euro Miete pro Quadratmeter – „das ist nun mal der Marktpreis“**

**Was werden die frei finanzierten Wohnungen im Quartier „Das Anders“ an Miete kosten?**

Das können bis zum Erstbezug im Jahr 2029 voraussichtlich schon mehr als 30 Euro pro Quadratmeter werden. Wenn Sie eine Architektur von Christoph Ingenhoven bekommen und irgendwo im zwölften oder dreizehnten Stock wohnen, ist das nun mal der Marktpreis. Den mache nicht ich, auch wenn ich dafür womöglich gescholten werde, wie damals beim Paulaner-Quartier auf dem Nockherberg, als wir die 10 000-Euro-Grenze pro Quadratmeter knackten. Auch das war damals schlicht der Marktpreis. **Diejenigen, die damals für 10 000 Euro gekauft haben, freuen sich mittlerweile über einen Wert von mindestens 15 000 Euro. Das ist die Wirklichkeit, ob sie einem gefällt oder nicht.**

**Quartiersprojekt „Das Anders“ – „wir sind autark und wir sind günstiger“**

**In München entstehen verschiedene Großquartiere, die alle mit einem breiten Nutzungsmix auffallen. Gibt es beim „Das Anders“ mit seinen über 200 000 Quadratmetern Geschossfläche dennoch Alleinstellungsmerkmale?**

Den besonderen Nutzungsmix mit unter anderem dem Pflegeheim habe ich schon genannt. Zudem wollen wir in unserem Quartier eine echte soziale Durchmischung. Das heißt, die Bewohner von Luxus-Penthouse-Wohnungen treffen im Treppenhaus auf die Mieter von geförderten und preisgedämpften Wohnungen. Wir haben bei dem Projekt von Beginn an die Versorgung mit Kälte und Wärme in eigene Hände genommen. **Wir produzieren dort selbst CO<sub>2</sub>-frei Kälte und Wärme aus dem Grundwasser und garantieren all unseren Nutzern dauerhaft einen um 10 Prozent günstigeren Preis**, als ihn die Stadtwerke München zum jeweiligen Zeitpunkt anbieten. Das heißt, wir sind autark und wir sind günstiger.

**„Wir integrieren die 640 Stellplätze auf dem Knorr-Bremse-Areal“**

**Was ist mit Baustoffen?**

Wir haben uns verpflichtet, im „Das Anders“-Quartier keine Verbundbaustoffe zu verwenden, um eine möglichst hohe Wiederverwertungsquote zu erzielen. **Da wird also nichts mit Plastik verklebt, sondern wir haben bei den Fassaden immer Dämmung plus Stein oder plus Keramik oder plus Holz. Und wir verwenden vermehrt Lehmputz.**



Das größte Projekt aus der „Woods“-Linie ist derzeit dieses in Oberhaching. Es misst 10 400 Quadratmeter Bruttogrundfläche

Insgesamt legen wir also viel Wert auf Nachhaltigkeit. Das betrifft auch unser Mobilitätskonzept. Wir werden unter dem Wohnquartier mit einer eingeschossigen Tiefgarage auskommen. Das geht, weil wir ein ausgefeiltes Mobilitätskonzept erarbeitet haben und zudem die 640 Stellplätze auf dem Knorr-Bremse-Areal, die von den dort Beschäftigten nur tagsüber genutzt werden, in unser Gesamtnutzungskonzept integrieren können.

### Wie ist eigentlich die Arbeitsteilung zwischen der Opes Immobilien Gruppe und der Heinz-Hermann-Thiele-Stiftung? Ist die Opes Immobilien Gruppe exklusiv für die Stiftung tätig oder auch für Dritte?

Exklusiv für die Familie Thiele. Also für die Stiftung und für Familienbestände, die in verschiedenen Zweckgesellschaften stecken, die gemeinhin SPV (Special Purpose Vehicle) genannt werden.

**„Die Stiftung will nicht nur fertige Qualitäten, sondern selbst mehr gestalten“**

### Seit Ihrem Einstieg im Oktober 2018 gehören bei der Stiftung auch eigene Projektentwicklungen dazu. Manch anderer Stiftung wären die womöglich zu risikoreich. Ihnen nicht?

Die heutige Opes Immobilien GmbH hat Herr Thiele 1989 gegründet, um in diese Gesellschaft Immobilien und Grundstücke reinzukaufen. Das lief so weiter, bis in der Tat 2018 das Projektentwicklungsgeschäft hinzukam. Auch die Stiftung will nicht nur fertige Qualitäten einkaufen, sondern selbst mehr gestalten.

**Drei Viertel des gemanagten Bestands entfallen auf München**

### Sie managen Immobilien in Budapest, Kopenhagen, München und Zürich. Wie viel vom Bestand entfällt auf München?

Das sind gemessen in Euro etwa drei Viertel. Das wollen wir ganz vorsichtig Richtung zwei Drittel verändern. In Deutschland fokussieren wir uns auf München. Das war eine sehr frühe strategische Entscheidung. Wir halten München für eine hervorragende Immobilienstadt, wir sind hier zu Hause, kennen uns hier aus, da würde es für uns keinen Sinn ergeben, unter Diversifikationsgesichtspunkten in Berlin, Düsseldorf oder Hamburg zu investieren. Sollte es in München Probleme auf dem Immobilienmarkt geben, gäbe es sie dort auch.

### Sie haben Ihren Sitz in Oberhaching, wo Sie ein weiteres Projekt entwickeln. Das zählen wir der Einfachheit halber mal zu München. Aber das Gros der Bestände befindet sich schon direkt in der Landeshauptstadt?

Eindeutig ja. Wir haben unser größtes Cluster sicherlich auf dem Knorr-Bremse-Areal in Moosach. Neben dem geplanten „Das Anders“-Quartier gehören zum Beispiel auch Forschungs- und Entwicklungsgebäude von Knorr-Bremse im Umfang von 50 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche dazu. Nebenan gehört uns zudem das kleinere Hochhaus mit dem H2-Hotel und dem angrenzenden Büroteil.

**„Die Entscheidung hätten wir als ‚normaler‘ Entwickler nicht so treffen können“**

### Die Opes Immobilien Gruppe hat ihren Sitz im Woodstock in Oberhaching, einem Bürohaus aus Holz. Warum dieser Baustoff?

Wir haben 2019 die strategische Entscheidung getroffen, an diesem Standort ein echtes Holzhaus zu bauen. Also auch mit einer Tragkonstruktion aus Holz und mit Holzdecken. **Wir wollten ausdrücklich kein Materialmischmasch.** Aus heutiger Sicht würde ich sagen: Das war vor sechs Jahren eine sehr mutige Entscheidung, auch eine wegweisende. Die hätten wir als „normaler“ Entwickler wahrscheinlich nicht einfach so treffen



können. Herr Thiele mit seiner unternehmerischen Weitsicht und seiner Kapitalstärke war dabei schon ein enormer Vorteil.

**„Mit Holz bekommen Sie die Schlankheit der Profile so nicht hin“**

**Das Woodstock besteht zum allergrößten Teil aus Holz, aber die Fensterelemente sind aus Aluminium. Warum?**

Aus zwei Gründen. Das eine ist die Witterung. Wir hätten also von außen auf jeden Fall Metallplatten davorgesetzt, weil das Regenwasser die Fassaden runterläuft. Der zweite Grund ist ein statisch-architektonischer. Mit Holz bekommen Sie die Schlankheit der Profile so nicht hin, wenn Sie die gleiche Stabilität erzielen wollen.

**Welches Holz ist hier verbaut?**

Allgäuer Fichte.

**„Holzbau am effizientesten bei Ein- und Zweifamilienhäusern“**

**Gibt es von der so viel, dass solche Holzbauten zum Regelfall werden könnten?**

**Wir müssen aufpassen, dass wir das Thema Holzbau nicht zum Alleinheilmittel für Nachhaltigkeit im Immobiliensektor machen.** Es gibt viele andere tolle Möglichkeiten, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren: Durch moderne Betonrezepturen oder mit modernen Zementen. Für mich ist zum Beispiel auch die Frage, wie nachhaltig wir mit unserem Grund und Boden umgehen, wichtig. Wenn ich auf einem Grundstück mit Blick auf die Statik ein Gebäude in Stahlbetonbauweise mit 80-prozentiger Flächeneffizienz habe, mit Holzbau aber nur eine 63-prozentige Flächeneffizienz bekomme, weil die Stützen viel dicker sein müssen, ist Letztgenanntes ein Stück **verlorene Nachhaltigkeit, auch wenn einem der Baustoff Holz sympathisch ist.** In einer Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung wäre es am effizientesten, wir würden Holz vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern einsetzen, weil die Tragfähigkeit dort keine Probleme bereitet. Unseren 88-Meter-Turm im „Das Anders“-Quartier werden wir hingegen ganz sicher nicht aus Holz bauen.

ern einsetzen, weil die Tragfähigkeit dort keine Probleme bereitet. Unseren 88-Meter-Turm im „Das Anders“-Quartier werden wir hingegen ganz sicher nicht aus Holz bauen.

**Aber das dort geplante Bürohaus „Woods München am Olympiapark“ wird ein weiterer Holzbau sein und auch das „Woods Oberhaching“ folgt dieser Linie.**

Das ist richtig, wobei das „Woods Oberhaching“ mit etwa 10 400 Quadratmetern Bruttogrundfläche das mit Abstand größte wird. Hier im Woodstock sind wir bei etwa 6000 Quadratmetern und beim „Woods München am Olympiapark“ im „Das Anders“-Quartier liegen wir bei zirka 5700 Quadratmetern.

**„Wir sind nicht jeden Tag damit beschäftigt, unsere Holzstützen zu streicheln“**

**Holzbau ist bis zu 20 Prozent teurer als herkömmliche Bauverfahren. Bekommen Sie das über entsprechend höhere Mieten refinanziert?**

**Wir kalkulieren die Konsequenzen aus dem Bauen mit Holz mit einem Aufschlag von 15 bis 18 Prozent.** Im Woodstock, das übrigens bereits deutlich vor Fertigstellung voll vermietet war, liegt die Quadratmetermiete bei mehr als 25 Euro. An dem Standort wären es sonst eher 21 Euro.

**Dafür bekommt man zum Beispiel einen deutlich reduzierten CO<sub>2</sub>-Abdruck und die Atmosphäre eines Blockhauses, in dem es nach Holz und nicht nach Teppichboden riecht?**

Wir hören immer wieder, dass unser Gebäude eine deutlich erhöhte Aufenthaltswärme bietet. Aber keine Sorge, wir sind nicht jeden Tag damit beschäftigt, unsere Holzstützen zu streicheln. Aber so ein Handlauf aus Holz, wenn Sie die Treppen hochgehen, das ist schon ein Genuss. ■

## Wirtschaftliche Büroimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



VERANSTALTUNGEN

## Was Extremsport und Whisky mit Immobiliengeschäft zu tun haben



Genusssnetworking im Ingenieurbüro bei Dibaucó

**Zwei Unternehmen, zwei eher ungewöhnliche Formate, Netzwerken für Immobilienleute auf etwas andere Weise – und ganz nebenbei der Befund: Kein Alkohol ist auch keine Lösung. Das Planungs- und Ingenieurbüro Dibaucó lud zu seinem zwölften Afterwork-Event an seinem Sitz in Eching (Landkreis Freising), das Ingenieur-, Beratungs- und Projektmanagement-Unternehmen Arcadis zusammen mit den Immobiliendatenexperten von Realcube zum Netzwerktreffen in die Arcadis-Räume nach Obergiesing.**

Arcadis und Realcube hatten die beiden einstigen Extremsportler Christoph Fuschlberger und Miguel Kintscher eingeladen, über Parallelen von Extremski- und -snowboardfahren mit der Immobilien-Geschäftswelt zu erzählen. Das taten sie vor 35 Gästen anhand ihrer Geschichten aus dem berausenden Leben auf Skiern und Snowboards, das sie beide an Grenzen brachte.

Sie überlebten Extremsituationen wie Lawinen, eine Skiabfahrt an einem Hang mit über 50 Grad Gefälle und einen Sturz 60 m in die Tiefe, nachdem sich ein Fels am Hang gelöst hatte. Fuschlberger und Kintscher würden trotz dieser Grenzerfahrungen alles noch mal so machen, fanden nach ihren individuellen Schlüsselerlebnissen jedoch mehr oder weniger direkt in die Geschäftswelt. Der Tiroler Fuschlberger betreibt von Hausham (Landkreis Miesbach) aus seine Marketing- und Strategieberatung Fu-Creative, Kintscher ist seit 2018 am Starnberger See mit seiner Firma Recruitivate aktiv, die sich auf Beratung für Recruiting-Strategien und New Work konzentriert.



Extremsportler, Grenzerfahrungen und Immobilien

**„Wenn man weiterkommen will, muss man mehr machen als andere“**

Den Zuhörern vermittelten die beiden, dass sich aus den Extremsportlererfahrungen fürs Geschäftsleben ein gutes Gespür für Chancen und Risiken ableiten lässt. Zudem das Wissen darum, dass Faktoren wie Selbstbestimmung, Selbstverwirklichung, Selbstverantwortung, Selbstbeherrschung und Selbstständigkeit offener und zugleich resilienter im Beruf sein lassen. Trotz dieser nach viel Ich-Bezogenheit klingenden Begriffe nahmen sie überdies die Erfahrung mit: Ohne Vertrauen in ihr Team geht es nicht. Was nichts an Fuschlbergers Einschätzung ändert: „Wenn man weiterkommen will, muss man mehr machen als andere.“

### Ideen für mehr Wohnungsbau beim Tasting von 22 Jahre altem Whisky

Bei Arcadis und Realcube ging es hernach zur Verkostung katalanischer Weine, während Dibaucó zum Netzwerkformat inklusive Whisky-Tasting lud. Bei den mehr als 50 Besuchern ging es weniger um Extremsport und die Ableitungen fürs Geschäft, sondern um voradventliches Netzwerken von Leuten aus ganz verschiedenen Professionen: Architektur, Bauträgergeschäft, Energiethemen, Holzbau, Bauingenieurwesen, Projektentwicklung, Versicherungen und Wohnungswirtschaft. Eines der Themen des Abends, neben Whisky der Altersklassen 5 bis 22 Jahre: Wie lässt sich der Wohnungsbau in München ankurbeln? Gut möglich, dass es darum auch beim 13. Event dieser Reihe gehen wird, irgendwann im Jahr 2026.

DEALS

## Schwaiger-Immobilien Centro Tesoro und Hatrium stehen zum Verkauf

Der in Grünwald ansässige Transaktionsberater BGA Invest ist mit der Verwertung zweier Objekte des insolventen Münchner Immobilienunternehmens Schwaiger Group beauftragt worden. Der Verkaufsprozess für das Büro- und Geschäftshaus Centro Tesoro (Bild) am Schatzbogen im Münchner Stadtteil Riem hat laut BGA bereits begonnen. Für das Bürogebäude Hatrium an der Biberger Straße 93 in Unterhaching werde er demnächst starten. Auftraggeber ist Insolvenzverwalter Rolf Pohlmann von der Kanzlei Pohlmann Hofmann.



Quelle: Cradle/Mag

PROJEKTE

## Die Vermarktung des Qubes soll Anfang 2026 beginnen



Das Qubes: „Wertschöpfungspotenziale aufgrund der Under-Rent-Situation“

**Der mögliche Verkauf der 2022 von der Rosa-Alscher Group fertiggestellten und für 30 Jahre an die Stadt München vermieteten Büroimmobilie am Agnes-Pockels-Bogen 33 im Stadtteil Moosach nimmt nach Informationen des Immobilienbrief München offenbar Gestalt an.**

Nachdem die Technologie Campus Munich (TCM), die für das Qubes eingesetzte Projektgesellschaft von Rosa-Alscher, in ein vorläufiges Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung gerutscht war, äußerte sich nun TCM-Geschäftsführer Alexander Pauls gegenüber dem Immobilienbrief München. Pauls war Mitte Juli 2025 als Geschäftsführer engagiert worden und bildet zusammen mit drei Partnern der Kanzlei Wellensiek das Eigenverwaltungsteam.

Ungeachtet des weiter anhängigen Rechtsstreits zwischen Vermieter und Mieter, bei dem es um erkleckliche Schadenersatzforderungen durch den Vermieter geht, spricht Pauls davon, nunmehr „in finalen Gesprächen mit potenziellen Maklern“ zu sein. Einer davon werde in Kürze beauftragt und

die Aufgabe haben, „Anfang 2026 einen umfassenden, breit angelegten Vermarktungsprozess zu starten“. Dabei werde eine große Zahl nationaler und internationaler Investoren angesprochen. Pauls zufolge ist das Objekt sowohl für klassische Core-Investoren als auch für Value-Add-Investoren interessant, „die insbesondere aufgrund der aktuellen Under-Rent-Situation bei einer möglichen Neuvermietung zusätzliche Wertschöpfungspotenziale sehen“. Bei dem juristischen Streit zwischen Vermieter und Mieter geht es dem Vernehmen nach um gestiegene Baukosten für das Qubes, womögliche Verzögerungen bei der Erstellung sowie wohl auch um die Miethöhe und sich daraus möglicherweise ableitende Ansprüche.

### Offenbar gibt es bereits zahlreiche Kaufinteressenten

„Dem anstehenden Verkaufsprozess sehen wir positiv entgegen“, sagt Pauls. „Seit Bekanntwerden der vorläufigen Eigenverwaltung haben sich zahlreiche Interessenten aus unterschiedlichen Bereichen und mit unterschiedlichen Intentionen an uns gewandt und ihr Interesse bekundet.“ Ob zu den Kaufinteressenten auch die Stadt München zählt, sagt Pauls nicht.

### Internes Dokument belegt Mietersorgen seit spätestens April 2025

Die Möglichkeit eines Verkaufs führte in Kreisen des städtischen IT-Dienstleisters IT@M, der das 37 000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche große Qubes nutzt, offenbar bereits seit spätestens Anfang April 2025 zu Unruhe. In einem internen Schreiben wurde seinerzeit im Zusammenhang mit dem „Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024“ das Risiko genannt, im Zuge eines möglichen Eigentümerwechsels könne das Mietverhältnis mit der Stadt München gekündigt und somit ein Umzug erforderlich werden. In der Tat hätte ein Käufer aus der Insolvenz ein einmaliges Kündigungsrecht des Mietvertrags. Ob von dem Recht in diesem Fall Gebrauch gemacht würde, ist demnach so lange offen, wie es noch keinen konkreten Käufer gibt.

## Garmisch-Partenkirchen: Livos revitalisiert und baut neu

Die Berliner Livos-Gruppe wird nicht nur die im September 2024 von Accentro erworbenen 233 Wohnungen in Garmisch-Partenkirchen revitalisieren, sondern plant in der Marktgemeinde nach einem Bericht des Münchner Merkur darüber hinaus den Bau von 250 Wohnungen. Damit kämen zu den schon existierenden 15 000 m<sup>2</sup> Wohnfläche nochmals 15 000 m<sup>2</sup> hinzu, zitiert die Zeitung den mit

dem Projekt betrauten Livos-Vertreter Karl Zeller. Die Neubaupläne betreffen unter anderem die Katzensteinstraße im Ortsteil Garmisch, bei den Revitalisierungen geht es dem Bericht zufolge insbesondere um Bestände an der Feldernkopfstraße, der Törlenstraße und am Lahnewiesgraben in Burgrain. Für die Umsetzung aller Pläne rechnet Zeller laut Münchner Merkur mit sechs bis acht Jahren.

## Hallbergmoos: Allgemeine Südboden präsentiert Pläne für 17,5-Hektar-Quartier

Die Allgemeine Südboden plant im Munich Airport Business Park südlich der Dornierstraße in Hallbergmoos (Landkreis Freising) ein Quartier für, wie es heißt, urbanes Gewerbe. Wie der Münchner Merkur weiter berichtet, stellte Allgemeine-Südboden-Vorstand Maximilian von der Leyen den Entwurf für die Entwicklung auf dem 17,5 Hektar großen Ge-

lände nun im Gemeinderat vor. Im nördlichen Teil des Areals ist demzufolge primär gewerbliche Nutzung vorgesehen, im südlichen Teil Raum für Wohnen. Es ist von Platz für bis zu 600 Bewohnern die Rede. Das Quartier soll dem Bericht zufolge in drei Schritten entwickelt werden und zwei Hochpunkte mit jeweils 40 m Höhe umfassen.

PROJEKTE

## Stadtrat beschließt Baurecht für Büschls Hochhausprojekt

Der Münchner Stadtrat hat mit großer Mehrheit das Baurecht für das Hochhausprojekt der Büschl-Unternehmensgruppe auf dem Gelände im Bereich des Paketposthallenareals im Münchner Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg beschlossen. Der Bebauungsplan sieht auf einer 8,7 Hektar großen Fläche ein neues Stadtquartier mit 1200 Wohnungen sowie Gewerbeflächen für 3000 Arbeitsplätze vor. Hinzu kommen die Nutzungsarten Hotel, Gastronomie sowie diverse soziale Einrichtungen. Das Konzept der Masterplanung von Herzog & de Meuron und Vogt Landschaftsarchitekten sieht zudem öffentliche und private Grünflächen auf dem Boden und auf Dächern vor. Stadtbaurätin Elisabeth Merk: „Die beiden geplanten Hochhäuser werden das Stadtbild neu prägen und in wiederum zehn Jahren wahrscheinlich kaum wegzudenken sein.“ Damit sind die beiden 155 m hohen Türme gemeint, gegen die sich die Initiative „Hochhausstop“ ausspricht. Nachdem der Stadtrat ein von der Initiative vorangetriebenes Bürgerbegehren mit der Begründung fehlender Rechtmäßigkeit abgelehnt hatte, liegt das Ansinnen der Initiative nunmehr beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof. Da dessen rechtskräftige Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens



So gut wie durch: Die Pläne fürs Paketposthallenareal

noch aussteht, soll der Bebauungsplan zunächst noch nicht in Kraft gesetzt werden. Das werde nachgeholt, sobald und sofern sich der Gerichtshof zugunsten der Haltung der Stadt entschieden habe.

VERMIETUNGEN

## Wealthcap vermietet 2700 m<sup>2</sup> im New Ganghofer



Der zur Unicredit-Gruppe gehörende Immobilien- und Investmentmanager Wealthcap hat im revitalisierten Büroensemble New Ganghofer an der Ganghoferstraße 29 im Münchner Stadtteil Schwantlalerhöhe weitere 2700 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche vermietet. Das internationale Beratungsunternehmen Wavestone sicherte sich im dritten Obergeschoss für mindestens zehn Jahre 1700 m<sup>2</sup>, die Kanzlei Satell im fünften Obergeschoss 990 m<sup>2</sup> – ebenfalls für zehn Jahre. Wavestone zieht zum 1. September 2026 ein, Satell bereits zum 1. April 2026. Die Wavestone-Vermietung vermittelt E&G Real Estate und Colliers.

## Scaling Spaces übernimmt drei Unicorn-Standorte in München

Im Zuge der Übernahme diverser Flächen der insolventen Unicorn-Gruppe hat sich die von Martin Ballweg geführte Scaling Spaces unter anderem drei Coworking-Flächen in München gesichert. Konkret geht es um die Standorte Isartorplatz 8 (1313 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche), Kaufingerstraße 24 (980 m<sup>2</sup>) und Rosenheimer Straße 116 (1850 m<sup>2</sup>). Mit den drei Flächenübernahmen ist das Berliner Unternehmens Scaling Spaces erstmals in München vertreten.

## Rosenheim: DM zieht ins ehemalige Karstadt-Sport-Haus

Die Drogeriemarktkette DM wird voraussichtlich im Herbst 2026 in das ehemalige Karstadt-Sport-Gebäude an der Münchener Straße 25 in Rosenheim ziehen. Das berichten verschiedene örtliche Medien, darunter Inn-Puls.me. Wie es weiter heißt, nutzt dm den Umzug vom bisherigen Standort Münchener Straße 27 an die neue Adresse nebenan zu einer Erweiterung.

## DP World bezieht 5000 m<sup>2</sup> Hallenfläche in Würth an der Isar



Garbe Industrial hat in einer Bestandsimmobilie im Gewerbegebiet Moospoint in Würth an der Isar (Landkreis Landshut) 5000 m<sup>2</sup> Hallenfläche an den globalen Logistiker DP World vermietet. Der neue Mieter will an dem Standort für einen Großkunden die Kontraktlogistik und die Lagerhaltung abwickeln. Der Komplex auf dem 33 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück umfasst 13 600 m<sup>2</sup> Hallenfläche, die sich auf zwei Einheiten verteilen. Die größere Halle ist seit der Fertigstellung im Jahr 2021 langfristig vermietet, in die kleinere Halle zieht nun DP World. Logivest war für den Mieter vermittelnd tätig.

VERMIETUNGEN

## Montibus vermietet 1100 m<sup>2</sup> für Gastronomie in den Highlight Towers



Montibus Asset Management hat in den Highlight Towers in der Münchner Parkstadt Schwabing gut 1100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche an Aramark, den Betreiber zweier Restaurants in dem Objekt, vermietet. Die Fläche umfasst das gesamte Erdgeschoss des zum Komplex gehörenden vierstöckigen Gebäudes entlang des Mittleren Rings und wurde Anfang des Monats in Betrieb genommen. Die Restaurants tragen die Namen „The Italian Bavarian“ und „The Kitchen“.

## Pharmaunternehmen erweitert im M-Yard auf 2300 m<sup>2</sup>



CSL Vifor Deutschland erweitert seine Flächen in der zum M-Quartier gehörenden Gewerbeimmobilie M-Yard an der Gmunder Straße im Münchner Stadtteil Obersendling. Das Pharmaunternehmen wird in dem von der Fidcap-Gruppe, Grünwald (bei München), entwickelten Komplex künftig 2300 m<sup>2</sup> Büro- und Laborflächen belegen, bislang waren es 1300 m<sup>2</sup>.

## Ciao Bella eröffnet im Tal viertes Restaurant in München

Die Restaurantkette Ciao Bella wird am 12. Dezember 2025 im Tal 16 in der Münchner Altstadt ihr viertes Restaurant in der Landeshauptstadt eröffnen. Das Unternehmen, das sich als italienischer Fast-Casual-Anbieter bezeichnet, hat 293 m<sup>2</sup> angemietet, auf denen Platz für 160 Gäste geboten werden soll. Ab Frühjahr 2026 kommen auf einer Außenterrasse knapp 50 Plätze hinzu.

## Verlagsgruppe Random House mietet 12 000 m<sup>2</sup> im „Sun“

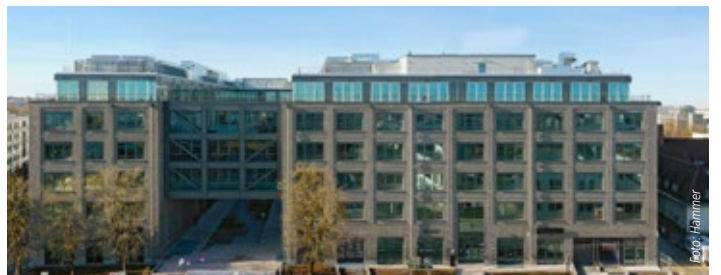


Der Immobilienentwickler Neuplan und der Investmentmanager Compe-to Capital Partners haben für die Projektentwicklung „Sun“ an der Levelingstraße 10–18 im Münchner Stadtteil Berg am Laim die Verlagsgruppe Random House als Großmieter gewonnen. Random House hat sich für mindestens zehn Jahre mehr als 12 000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche gesichert und wird in dem fünfstöckigen Gebäude nach der für 2028 vorgesehenen Fertigstellung mehr als 40 Verlage beherbergen. Mit dem Vertragsabschluss steigt die Vorvermietungsquote in dem Projekt auf über 50 %. Bei der Vermietung waren Cushman & Wakefield aufseiten des Mieters sowie E&G Real Estate aufseiten der Vermieter vermittelnd tätig.

## Satellites sichert sich 5000 m<sup>2</sup> im Weissen Quartier

Deka Immobilien hat im Bürokomplex Weisses Quartier an der St.-Martin-Straße 72/82 im Münchner Stadtteil Giesing 5000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche an die 1000 Satellites GmbH vermietet. Satellites, ein Spin-off des BASF-Konzerns und Anbieter flexibler Büroflächen, übernimmt die Räumlichkeiten im vierten und fünften Obergeschoss vom IT-Dienstleister Diva-E. Colliers vermittelte.

## Fitnesskette belegt Flächen im Soho und im Vertical Garden



Die Hammer AG hat in der Gewerbeimmobilie Soho an der Koppstraße im Münchner Stadtteil Obersendling sowie in der Projektentwicklung Vertical Garden am Frankfurter Ring 143 Flächen an die Fitnessstudiokette Fit-seveneleveln vermietet. Im Soho wird die Kette im ersten Quartal 2026 eine 1500 m<sup>2</sup> große Fläche beziehen, im Vertical Garden 1934 m<sup>2</sup>. Die Vermittlung der Flächen erfolgte durch E&G Real Estate.

**STANDORT**

**München verhängt  
231 000 Euro Bußgeld  
wegen Wohnungsleerstand**

Das Sozialreferat der Stadt München hat nach den Worten von Bürgermeisterin Verena Dietl im Zusammenhang mit Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung 202 Münchner Wohnungen „wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt“. In diesen Fällen sei unzulässiger Leerstand festgestellt worden. Auf welchen Zeitraum sich die Zahl bezieht, teilte das Sozialreferat nicht mit. In vier Fällen wurden obendrein Bußgelder verhängt, die sich auf 231 000 Euro summieren. Sie betreffen eine Wohnung (22 000 Euro Bußgeld), ein Reihenhäuser (10 000 Euro), ein Einfamilienhaus (35 000 Euro) und ein Mehrfamilienhaus, in dem bis Oktober 2023 vier Wohnungen leer standen (164 000 Euro). Dietl kündigte an, weiterhin dagegen vorzugehen, dass in München Wohnungen illegal leer stehen.

**LOB & PREIS**

**Drei BIM-Preise Bayern  
gehen in die  
Metropolregion München**

Gleich drei von fünf Trägern des BIM-Preises Bayern betreffen Projekte in der Metropolregion München. Mit den Preisen würdigt das bayerische Bauministerium außergewöhnliche Projekte, bei denen das digitale Building Information Modeling (BIM) zum Einsatz kommt. In der Kategorie „Wege zu BIM“ wurde Riedel Bau für das Wohnungsbauprojekt am Hennigbach in Markt Schwaben (Landkreis Ebersberg) ausgezeichnet. Für das Projekt Jugendstilpark Haar (Landkreis München) erhielt Phoenix Living eine Auszeichnung in der Kategorie „BIM & Bauen im Bestand“. Ein weiterer Preis in dieser Kategorie ging an die Arbeitsgemeinschaft Hild und K & Caruso St. John für die Sanierung der Neuen Pinakothek in München. Die BIM-Preise, über die eine Fachjury entscheidet, wurden nunmehr zum dritten Mal vergeben.

**Ratisbona und die mögliche Zukunft der Supermärkte**

**„Wenn man es richtig macht,  
bietet dieser Ansatz  
auch wirtschaftliche Vorteile“**

Supermärkte sind für die meisten Menschen Orte, an denen sie Butter, Kartoffeln oder Radieschen kaufen. Für den Projektentwickler Ratisbona Handelsimmobilien aus Regensburg sind Supermärkte hingegen mehr und mehr eine Art Rohstoffdepot, das dazu beiträgt, sortenrein montierte Baustoffe im Kreislauf zu halten. An zwei Beispielen in der Metropolregion München lässt sich nachvollziehen, wie die Oberpfälzer vorgehen. Anfang der Woche eröffnete in Egling an der Paar (Landkreis Landsberg) ein Netto-Discounter in Holzständerbauweise und mit BEG-40-Energiestandard. Die ökologische Vollendung soll der Edeka-Supermarkt in Haimhausen (Landkreis Dachau) werden, dessen Bau gerade begonnen hat und der den Plänen zufolge im September 2026 eröffnen wird. Es ist laut Ratisbona der weltweit erste Cradle-to-Cradle-Supermarkt.



Eröffnungstermin September 2026: Der weltweit erste Cradle-to-Cradle-Supermarkt

„In Haimhausen leisten alle Beteiligten einen Beitrag dazu, dass wir dort unser Pilotprojekt eines Cradle-to-Cradle-Supermarkts bauen können“, sagt Tobias Hümmer, Geschäftsführer bei Ratisbona. **„Der bisherige Eigentümer bringt sich dort ein, der Mieter Edeka Südbayern und wir tun das ganz maßgeblich auch selbst.“** Für den Entwickler aus Regensburg, der seit 1987 in Deutschland mehr als 1260 Lebensmittelmärkte gebaut hat, ist das Projekt „eine Investition in die spätere Skalierbarkeit baulicher Innovationen in die Breite“. Oder anders gesagt: Haimhausen ist der Pionier, wirtschaftlich wird das Kreislaufkonzept über die Wiederholung. Ratisbona entwickelt jedes Jahr 15 bis 20 Märkte ([Immobilienbrief München Nr. 42](#)).

**Rohstoffe können nach dem Gebrauch wiederverwendet werden**

Die Besonderheiten beim Markt am Kramer Kreuz in Haimhausen: Es wird so viel Holz aus der Region verbaut, wie irgend möglich. **Die Holzbaumodule werden seriell vorgefertigt.** Das Gebäude ist so geplant, dass die verbauten Rohstoffe nach dem Gebrauch wiederverwendet werden können. Das betrifft auch die Dämmung, die aus Material auf Zeitungspapierbasis besteht. **Auf der Baustelle werden die Bodenplatte, die Glasfassade und das Lichtband um den Markt montiert.** Ratisbona betont neben der zirkulären Konstruktion die „umfassend geprüfte Materialgesundheit und ein Biodiversitätskonzept inklusive Monitoring der Ansiedlung seltener Arten“.

**LOB & PREIS**

**German Design Award  
für das „i8“ im  
Münchener Werksviertel**

Der German Design Council hat das von R&S Immobilienmanagement entwickelte Bürogebäude „i8“ im Münch-



ner Werksviertel mit dem German Design Award 2026 ausgezeichnet. Der Preis wurde in der Kategorie „Excellent Architecture – Architecture Public“ vergeben. In der Begründung wurden Aspekte wie Architektur, Designqualität, Nachhaltigkeit und Nutzererlebnis hervorgehoben.

**PROJEKTE**

**Stadtrat & Großmarkt:  
Künftig Wohnen, Kultur  
oder ...?**

Auf dem Gelände der bisherigen Großmarkthalle im Münchner Stadtteil Sendling scheint nun auch offiziell vieles möglich. Der Stadtrat hat das Vergabeverfahren für die Konzession zum Bau und Betrieb eines neuen Großmarkts an dem Standort aufgehoben und, wie es heißt, „einen Zukunftsprozess“ zu dem Thema Großmarkt/Großmarktgelände gestartet. Im Zuge des Prozesses werde „umfassend geprüft und bewertet, welche Rolle die Stadt München hat, wo ein Großmarkt innerhalb oder außerhalb des Stadtgebiets entstehen und wer ihn bauen und betreiben könnte“, heißt es seitens der Stadt. „Das Gelände, die denkmalgeschützten Gebäude, die wirtschaftliche Bedeutung und die Rahmenbedingungen des Betriebs werden berücksichtigt.“ Gleiches gelte für die diversen Anträge und Anfragen aus dem Stadtrat dazu. Zu diesen gehören Ideen der Nutzung des Areals zu Wohn- oder Kulturzwecken, was jeweils eine Verlagerung des Großmarkts an einen anderen Standort bedeuten würde.



Tobias Hümmel angesichts gefallener Preise: „Wir sind wieder bereit, im Bestand zu kaufen“

**Wasserdurchlässiges Pflaster und Wildblumenwiese statt Rasen**

Letztgenanntes ergänzt Hümmel so: „Wir nutzen die Außenflächen dahingehend ökologischer, dass wir auf den ohnehin vorhandenen Grünstreifen und -inseln nicht nur klassischen Rasen vorsehen, sondern beispielsweise Wildblumenwiesen. Sie tragen zur Biodiversität bei.“ Und weiter: „Zudem verwenden wir auf den Parkflächen vermehrt wasserdurchlässiges Pflaster.“ Ratisbona nutzt die Außenflächen also nicht dergestalt anders, dass die Zahl der Parkplätze reduziert würde, sondern fängt mit den Grünflächen ökologisch Sinnvolleres an, als einfach nur Gras einzusäen. **Die Immobilie selbst ist nahezu vollständig rückbaubar.**

**Energieautarkiequote von 70 Prozent oder noch mehr**

Das Ideal, einen Supermarkt zu 100 Prozent aus Holz zu bauen, haben die Regensburger zunächst noch nicht in der Umsetzung. Der Baustoff stößt dort an Grenzen, wo im Untergrund Erde oder Wasser berührt werden. Daher gibt es auch in Haimhausen eine klassische Bodenplatte. **Zum Konzept des Marktes gehört überdies eine möglichst autarke Energieversorgung auf der Basis von Photovoltaik auf dem Dach, Batteriespeichern und Wärmepumpe.** Bei einem unlängst in Oberfranken eröffneten Markt erreichte der Entwickler eigenen Angaben zufolge eine Energieautarkiequote von 70 Prozent. „Wir werden versuchen, diese Werte weiter zu verbessern“, heißt es bei Ratisbona. **Der Markt in Haimhausen entsteht auf einem gut 5700 Quadratmeter großen Grundstück und misst 1900 Quadratmeter Mietfläche,** davon 1180 Quadratmeter für den Verkaufsraum. Der Beginn der Holzbauarbeiten ist für das erste Quartal 2026 vorgesehen.

**Kreislaufbauweise soll 5 bis 7 Prozent günstiger sein als klassischer Bau**

Hümmel ist es gewohnt, auf die Kosten der von seinem Unternehmen seit 2022 vorangetriebenen Bauweisen mit dem Ziel der 100-prozentigen Kreislauffähigkeit angesprochen zu werden. Ratisbona betont immer wieder, die Gesamtkosten lägen damit sogar 5 bis 7 Prozent unter denen bei herkömmlicher Bauweise. An einem Beispiel erklärt er, wie das funktioniert: „Wenn man nur auf den Materialpreis guckt, ist Holzbau deutlich teurer. **Aber wenn Sie den Gesamtaufwand betrachten, spielt zum Beispiel eine Rolle, dass eine vorproduzierte Massivholzwand viel schneller aufgestellt werden kann, als wenn die Wand vor Ort gemauert und verputzt werden muss.**“ Kalkulatorisch fließt zudem beispielsweise ein, dass die Materialien eines Tages für eine andere Immobilie genutzt werden könnten. Oder für einen nochmals modernisierten Supermarkt an gleicher Stelle.

**MARKT**

**München landet in globalem Einkaufsmeilen-Ranking auf Platz 14**

Die Münchner Einkaufsmeile Kaufingerstraße/Neuhauser Straße zählt weiterhin zu den 20 teuersten Standorten im globalen Einzelhandelsreport von Cushman & Wakefield. Das ist allerdings nur deswegen so, weil je Land nur die teuerste Straße in das Ranking aufgenommen wird. Auf dieser Basis liegt München mit einer Jahresnettomiete pro Quadratmeter von 3840 Euro weltweit an Position 14. Würde auch die Maximilianstraße noch mitgezählt, würde sie mit dem Wert 3360 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr aufgeführt. Weltweiter Spitzenreiter ist die Londoner New Bond Street mit 20 482 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr. Es folgen die Via Montenapoleone in Mailand (20 000 Euro) und die Upper Fifth Avenue in New York (18 359 Euro). Die Champ-Élysées in Paris liegen mit 12 519 Euro/m<sup>2</sup>/Jahr auf Platz 5).

**Wohnen in der Metropolregion München: Nirgendwo gibt es zu viel Angebot**

Nirgendwo in der Metropolregion München gibt es nach einer Analyse des Immobilienportals Immoscout 24 bei Wohnungen einen Angebotsüberhang. Das wäre anders, wenn die Landkreise Rottal-Inn und Straubing-Bogen noch zur Metropolregion gehören würden. Dort ermittelte Immoscout 24 auf der Basis gezählter E-Mail-Anfragen zu Wohnungsangeboten einen Angebotsüberhang. Als sehr angespannt stuft das Portal die Wohnungsnachfrage nicht nur in der Stadt München ein, sondern auch in Augsburg sowie den Landkreisen Dachau, Ebersberg, Fürstenfeldbruck und München. Als ausgewogen werden die Wohnungsmärkte in den Landkreisen Altötting, Dillingen an der Donau, Donau-Ries, Eichstätt, Kelheim, Landshut, Mühldorf am Inn, Neuburg-Schrobenhausen und Traunstein einsortiert. Die übrigen Stadt- und Landkreise in der Region ordnet die Erhebung als Märkte mit überhöhter oder angespannter Nachfrage ein.



Die Eco-plus- und die Cradle-to-Cradle-Strategie erklärte Hümmer unlängst beim 16. Münchner Handelsimmobilientag

**Ratisbona gewinnt Bayerischen Klimaschutzpreis 2025**

Die Ambitionen des Unternehmens blieben bei Bayerns Umweltminister Thorsten Glauber nicht ungehört. Ratisbona zählte vergangene Woche zu den vier Empfängern des Bayerischen Klimaschutzpreises, der zum mittlerweile fünften Mal verliehen wurde. „Die vier ausgezeichneten Preisträger arbeiten kreativ, engagiert und ausdauernd an Lösungen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung“, sagte Glauber in seiner Laudatio. **In Bezug auf Ratisbona hob der Minister den „starken Fokus auf Ressourcenschonung und Kreislauffähigkeit“ hervor.** Das Unternehmen wolle „mit seiner Arbeit Verantwortung übernehmen, Vorurteile abbauen und zur Bauwende beitragen“.

**Begleiter bei Projekt Haimhausen: Fraunhofer, KIT, Drees & Sommer und andere**

Und weiter: „Mit dem Ratisbona-Eco-Outdoor-Konzept führt die Firma das eigene Leitbild des zirkulären Bauens von Lebensmittelmärkten in den Außenbereich fort.“ **Gemeinsam mit Landschaftspflegeverbänden würden die Außenanlagen so gestaltet, „dass sie naturnah und ökoeffektiv sind, den versiegelten Flächenverbrauch und Wärmeinseln reduzieren und die natürliche Versickerung stärken.“** Beim Projekt Haimhausen stehen unter anderem das Fraunhofer-Institut, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), das Hamburger Cradle-to-Cradle-Designunternehmen Braungart Epea und die Drees-&Sommer-Cradle-to-Cradle-Tochter Epea zur Seite.

**Entwickler Ratisbona macht fast alles selbst**

Die Vielzahl begleitender Unternehmen ist für Ratisbona nicht unbedingt der Regelfall. Im Gegenteil. „Wir sind Projektentwickler, haben das Thema Planung bei uns im Haus, die Themen Bau und Projektsteuerung, eine Rechts- und eine Vertragsabteilung“, sagt Hümmer im Gespräch mit dem Immobilienbrief München. „Wir decken so gut wie den kompletten Wertschöpfungsprozess bei uns ab.“ Und das mit 130 Beschäftigten. **„Wir kaufen uns am Ende nur die ausführenden Firmen ein, in aller Regel in Einzelvergaben.“**

**Verkäufer sind Landwirte, Kommunen, Erben, Investoren oder die Kirche**

Die Oberpfälzer sind bei der Wahl der konkreten Standorte flexibel. **„Wir entwickeln nicht nur auf der grünen Wiese, sondern kaufen auch regelmäßig Bestandsimmobilien ein“,** erklärt der Geschäftsführer. „Die halten wir temporär bis zur Entwicklung in unserem Bestand. Das können drei, vier oder fünf Jahre sein. Am Ende verkaufen wir.“ Hümmer nennt sein Unternehmen daher einen Trader-Developer. „Es ist ein sehr diverses Feld möglicher Verkäufer, wenn es um Projekte auf der grünen Wiese geht: Landwirte, Kom-



**PROJEKTE**

**Wealthcap reicht  
Bauantrag zum Umbau  
der Ten Towers ein**

Die Unicredit-Tochter Wealthcap hat für die Ten Towers an der Daglfinger Straße im Münchner Stadtteil Berg am Laim den Bauantrag für den Um-



bau der zehn Türme eingereicht. Der Antrag hat sowohl die Grundrisse der Flächen als auch Schnittzeichnungen, Ansichten und den Plan der Außenanlagen zum Inhalt. Das Objekt war vormals komplett von der Deutschen Telekom als Bürokomplex genutzt worden und soll nun in eine Immobilie mit verschiedenen Nutzungsarten umgewandelt werden, darunter Hotel, Büro und Wohnen. Mit dem digital eingereichten Bauantrag soll unter anderem sichergestellt werden, dass die Hotelkette Leonardo Hotels ihre gepachteten 13 200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche in den Ten Towers wie geplant Ende 2028 in Betrieb nehmen kann (*Immobilienbrief München Nr. 40*).

munen, Erbgemeinschaften, manchmal auch die Kirche. Bei Bestandsimmobilien ist das Feld noch mal breiter und reicht vom Privatinvestor und Family Offices bis hin zu institutionellen Investoren.“

**Nach den gefallen Preisen stehen Bestandsankäufe wieder im Fokus**

**Hat Ratisbona hinsichtlich grüner Wiese versus Bauen im Bestand einen Favoriten? Nicht wirklich. Die Marktlage ist entscheidend.** Hümmel erinnert sich: „Vor der aktuellen Immobilienkrise gingen die Preise für Bestandsimmobilien auch im Bereich Value-add, also auch für solche, die unbedingt revitalisierungsbefähigt waren, immer mehr durch die Decke. Das haben wir dann irgendwann nicht mehr mitgemacht, weil es sich nicht mehr gerechnet hätte. In der Zeit konzentrierten wir uns eher auf Entwicklungen auf der grünen Wiese.“ Doch mittlerweile drehe sich der Markt zusehends. „Jetzt, da die Preise für Bestandsimmobilien runtergekommen sind, fahren wir das Thema Bestandsankäufe wieder hoch. Also, wir sind wieder bereit, im Bestand zu kaufen.“

**„Alles, was man bestehen lässt, bietet den größten Mehrwert“**

Dabei geht sein Unternehmen so vor: „Bei Bestandsimmobilien wollen wir nicht einfach alles plattmachen und komplett neu bauen, sondern wir analysieren sehr intensiv, was wir wiederverwenden können. Das kann möglicherweise die Bodenplatte sein, vielleicht sind es tragende Wände. **Das ist technisch aufwendiger, aber wenn man es richtig macht, bietet dieser Ansatz auch wirtschaftliche Vorteile.**“ Also nicht nur ökologische. Seine Erfahrung dabei: „Alles, was man nicht anpackt, sondern bestehen lässt, bietet den größten Mehrwert.“

**Meist geht es bei Grundstücken ab 5000 Quadratmetern los**

Vor dem Ankauf eines Projekts steht die Analyse. „Bei Projekten auf der grünen Wiese schauen wir vor allem auf das Einwohnerpotenzial, die Kaufkraft und darauf, dass die Lage gut sichtbar ist. Im Bestand ist es einfacher. Da weiß der vorherige Betreiber, welche Umsätze an dem Standort möglich sind und wie der Markt dort funktioniert“, erklärt Hümmel. Generell erwartet er eine zunehmende Bedeutung von Bauen im Bestand. „Deutschland leidet nicht gerade unter einem zu knappen Angebot an Discountern und Supermärkten“, sagt er. **„Da gibt es nicht mehr viele White Spots. Insofern bin ich sicher, dass die Weiterentwicklung der Bestände die Zukunft sein wird.“** Ganz gleich, ob Neubau oder Bestandsentwicklung: „Ab 5000 Quadratmetern Grundstücksgröße funktioniert es üblicherweise“, erläutert Hümmel, der seit fast 11 Jahren in Diensten von Ratisbona steht. **„Manchmal gibt es aber auch Sonderfälle wie unlängst in Regensburg, wo 2500 Quadratmeter reichten, weil wir dort die Parkflächen auf dem Dach haben.“**



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

**Chefredakteur:**

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

**Herausgeber:**

Frank Peter Unterreiner  
[fp@unterreiner-medien.de](mailto:fp@unterreiner-medien.de)

**Verlagsleitung:**

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

**Unterreiner Medien GmbH**

Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
[www.unterreiner-medien.de](http://www.unterreiner-medien.de)

Der Immobilienbrief München darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienbrief München sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief München bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief München, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter [www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Zweitjüngstes Ratisbona-Projekt in der Metropolregion München: Der gerade eröffnete Netto-Discounter in Egling an der Paar

## Typisches Investitionsvolumen: 4 bis 10 Millionen Euro

Stichwort Trader-Developer, wer kauft die Supermärkte am Ende? Hümmel: „Die typischen Käufer sind institutionelle Investoren. Die interessierten sich in jüngerer Vergangenheit auch für größere Portfolios. Derzeit ist der Markt eher so, dass die Portfolios kleiner sind. **Auf lange Sicht sind ungefähr 70 Prozent der Käufer Institutionelle, 30 Prozent entfallen auf Family Offices und private Investoren.**“ Die Spanne der üblichen Investitionsvolumina gibt er – abhängig von der Größe und der Jahresnettokaltmiete – mit 4 bis 10 Millionen Euro je Markt an.

## Eco+-Markt in Egling an der Paar seit Anfang der Woche in Betrieb

**15 bis 20 Märkte im Jahr bedeutet, dass regelmäßig fertiggestellte Projekte übergeben werden. Das war in der Metropolregion München unlängst bei einem Markt für den Discounter Netto in Egling an der Paar der Fall.** Er wurde nach den Maßgaben der Produktlinie Eco+ erstellt. Anfang dieser Woche eröffnete der Markt an der neuen Zufahrtstraße „Am Dünzelbach“ in Höhe der Hauptstraße 4a. Er verfügt über 1085 Quadratmeter Mietfläche, von denen 800 Quadratmeter auf die Verkaufsfläche entfallen. Das Grundstück, auf dem der Markt und 60 Parkplätze untergekommen sind, misst mit 4340 Quadratmetern etwas weniger als die üblichen mindestens 5000 Quadratmeter.

## Viel Holzoptik und Zellulose als Dämmstoff

Die Holzständerbauweise bedeutet sichtbare Holzoptik im Innenraum. Als Dämmstoff wurde Zellulose eingesetzt. **Der BEG-40-Energiestandard wird ganz wesentlich mithilfe einer Photovoltaikanlage mit 136 kWp (Kilowattpeak) auf dem begrünten Dach und einer Luft-Wärmepumpe erreicht.** Der Außenbereich bleibt im Sinne von natürlichen Wasserkreisläufen teilweise unversiegelt und die Bepflanzung soll – wie später in Haimhausen – der Artenvielfalt dienen. Kartoffeln und Radieschen gibt es aber auch dort weiterhin drinnen. ■