

Immobilienbrief MÜNCHEN



Ausgabe 44

www.immobiliensbrief-muenchen.de

17.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Wolfgang Bogner und Sabrina Schmitz im Interview

- Wie es bei den „Kirschgärten“ weitergeht
- Warum Eckpfeiler Mitarbeiterwohnungen baut
- Wieso Bogner den TÜV einlädt
- Was Eckpfeiler in den eigenen Bestand nimmt

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Das 19. Jahrhundert erscheint bisweilen näher als das Jahrhundert danach. In Berlin balgen sie sich gerade schon wieder um die gesetzliche Rentenversicherung, die 1889 unter Otto von Bismarck eingeführt wurde. Beim Tag der Internationalen Bauausstellung Metropolregion München (IBA-M) fiel immer wieder der Begriff „Kultukampf“. Kultukämpfe gab es einige, auch eine bayerische Version. Aber primär ist damit der intensiv ausgetragene Machtkampf zwischen eben jenem Otto von Bismarck und der katholischen Kirche in den 1870er-Jahren gemeint.



Beim IBA-M-Event in München sollte er ausdrücken, dass es bei Debatte um Autos, Bus & Bahn, Fahrräder und die elenden E-Scooter ganz schnell um Glaubensfragen geht. Klar, das IBA-M-Motto lautet ja „Räume der Mobilität“. Da geht es ausdrücklich um Immobilien & Mobilien. Aber Kultukampf? Und wenn schon: **Welches heutige Verkehrsmittel ist dann eher Bismarck und welches eher Papst? Und wo sortieren wir Fußgänger ein? Bei den Ungläubigen?**

Doch halt, es ist Dezember, der dritte Advent ist schon vorbei, bald ist Weihnachten, das Fest des Friedens und der Liebe. Wer das zu vergessen droht, könnte einen **Ausflug zu den Ten Towers an der Dingolfinger Straße in Berg am Laim machen. Hausherr Wealthcap illuminiert dort vier der fünf Doppeltürme der Reihe nach als Adventskerzen.** Zu besichtigen ist die Beleuchtung jede Nacht ab einsetzender Dämmerung bis zum nächsten Morgen.

Sollten Sie eher zur Glühweinfaktion gehören, nur noch nicht wissen, wo Sie sich am nächsten Becher festhalten sollen: Die Münchner Kommunikationsagentur Scrivo hat die aktuellen Glühweintarife in München gecheckt. Und siehe da: Sie kam auf eine Spanne von 3,50 Euro auf dem Ramersdorfer Weihnachtsmarkt bis zu 18 Euro am Hotel Sofitel Munich Bayerpost. Das sollte ohne Weiteres für einen Kultukampf um Glühwein reichen. **Für die 18 Euro gibt es übrigens Champagner-Glühwein mit Gratisblick auf die Bahnhofsbaustelle. Also ein Heißgetränk der Saison mit Immobilienbezug.** Das ist doch was!

Der Immobilienbrief München vollendet mit dieser Ausgabe übrigens schon sein zweites Jahr. Wir haben nach wie vor sehr viel Spaß an all den Themen, mit denen wir Sie alle zwei Wochen behelligen, vielleicht überraschen und bestenfalls hie und da auch unterhalten. **Wir freuen uns aufs dritte Jahr und melden uns nach einer Weihnachtspause und dem Jahreswechsel am 14. Januar 2026 mit Ausgabe Nummer 45 wieder.**

Bleiben Sie gesund & munter, fröhliche Weihnachtszeit und kommen Sie beschwingt ins neue Jahr!

Es grüßt Sie ganz herzlich, ohne jede Lust an Kultukämpfen

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Bernhard Bomke".

Bernhard Bomke, Chefredakteur





So muss Baustelle: Sabrina Schmitz und Wolfgang Bogner von Eckpfeiler Immobilien

„Das funktioniert auch dann, wenn die Fördertöpfe mal wieder leer sein sollten“

Als Wolfgang Bogner im Juli zur Grundsteinlegung für das Quartiersprojekt „Kirschgärten“ nach München-Untermenzing lud, waren unter den 200 Gästen ein Oberbürgermeister, ein paar krachlederne Musiker und 50 Mitarbeiter von Bogners Eckpfeiler Immobilien Gruppe. Die 50 waren so gut wie alle, die das 2015 gegründete Projektentwicklungsunternehmen in Pullach (bei München) und Nürnberg beschäftigt. Zwar ist das 12-Hektar-Projekt für mehr als 3000 Bewohner ein sehr großes, andererseits aber nur eines von vielen, die das Unternehmen laufend in Arbeit hat. Einer der Schwerpunkte von Eckpfeiler ist die Metropolregion München. Hier wurde im Frühjahr das Landshuter Seniorenquartier „Kupfereck“ fertig, in Holzkirchen ist bereits das zweite Wohnprojekt im Bau und in Erding sollen 375 Wohnungen entstehen. Grund genug, sich mit dem gebürtigen Oberpfälzer Bogner zu treffen.

Das tut man am besten im Neuen Sportforum Allach, einem der unverändert stehenden und in die Jahre gekommenen Gebäude an der Elly-Staegmeyr-Straße. Dort sind viele Flächen noch von Start-ups, einem Fitnessstudio und unter anderem auch von Eckpfeiler belegt. Von da aus hat man fast das gesamte „Kirschgärten“-Gelände im Blick und somit die Baukräne, ausgehobene Baugruben und große Haufen aus Bestandteilen bisheriger Gebäude und Straßen, die wiederverwertet werden sollen.

Eckpfeiler wurde von fünf Männern gegründet, die allesamt nach wie vor Gesellschafter sind. **Das Unternehmen hat fast 3000 Woh-**

nungen entwickelt, knapp 90 Hektar Grundstücksfläche und managt einen Bestand von knapp 170 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche – Tendenz stark steigend. So groß das Rad ist, das Eckpfeiler dreht, so geerdet lief die Suche nach einem Koch, der die Belegschaft in Pullach zweimal in der Woche verköstigt. Ein Aushang im nächstgelegenen Edeka-Markt führte zum Erfolg.

Engagiert bei der Architekturbiennale und beim ersten Eckpfeiler-Forum

Ganz nebenbei förderte das Unternehmen dieses Jahr den Deutschen Pavillon auf der 19. Architekturbiennale in Venedig und Bogner empfing Ende Oktober mehr als 150 Gäste beim ersten Eckpfeiler-Forum im Kulturzentrum Gasteig. Dort diskutierten Experten aus Architektur, Stadtplanung, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft über nachhaltiges Bauen, Kreislaufwirtschaft und Klimaanpassung. **2026 folgt das zweite Forum, sagt Bogner.**

Details zu „Kirschgärten“ oder Hoki-Living? Sabrina Schmitz fragt

Derweil wächst das Unternehmen immer weiter. **Eine, die schon seit mehr als siebeneinhalb Jahren dabei ist, hat bei den „Kirschgärten“ die Gesamtprojektleitung inne: Sabrina Schmitz.** Sie begann ein Jahr vor dem Aufstellungsbeschluss, arbeitet federführend daran, dass es im Dezember 2023 den Satzungsbeschluss gab und fungiert bei



Quelle: Biomimicry Images

Quartiersprojekt „Kirschgärten“ in Unterhaching: Platz für viele Menschen und für viel Grün

Eckpfeiler seit zwei Jahren als Teamleiterin des Bereichs Projektentwicklung. Vor ihrem Eintritt bei Eckpfeiler arbeitete die studierte Immobilienwirtin elf Jahre als Immobilienentwicklerin bei den Stadtwerken München. Wer Genaues zu den „Kirschgärten“ oder zum Projekt Hoki-Living in Holzkirchen wissen will, fragt Sabrina Schmitz. Also war es völlig naheliegend, sich gleich mit ihr und ihrem Chef zusammen zu verabreden.

Herr Bogner, ist es eine gute Nachricht, dass sich der Münchner Stadtrat Ende November für das Hochhausprojekt der Büschl-Unternehmensgruppe auf dem Paketposthallenareal ausgesprochen hat?

Wolfgang Bogner: Ja, das ist eine sehr gute Nachricht.

Büscls Hochhauspläne – „eine Stadt braucht solche mutigen Projekte“

Und der Stadtratsbeschluss bedeutet für Sie, dass eine große Mehrheit ja zum Gestalten der Stadt sagt und diese zukunftsfähig machen will?

Bogner: Ja, das trifft auf ganz ähnliche Weise für das Projekt auf dem Gelände der Paketposthalle zu. Auch dort gab es vorher eine intensive Nutzung der Fläche. **Nun hat man für den Standort eine sehr inspirierende Form der Stadtgestaltung gewählt.** Ich finde, eine Stadt braucht solche mutigen Projekte, um auf diese Weise und für jeden sichtbar in die Zukunft zu blicken.

Warum die „Kirschgärten“ das „Nachhaltigste Stadtquartier Deutschlands“ sind

Im Unterschied zu dem Hochhausprojekt haben Sie für Ihre „Kirschgärten“ in Unterhaching, wo Sie unter anderem 1500 Wohnungen bauen, den Titel „Nachhaltigstes Stadtquartier Deutschlands“ der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten. Allein mit dem Pflanzen von mehr als 400 Bäumen wird das nicht gelungen sein. Wie kamen Sie zu dem Titel?

Bogner: Das zu beantworten, überlasse ich lieber meiner Kollegin, die da als Gesamtprojektleiterin der „Kirschgärten“ die Federführung hat.

Sabrina Schmitz: Bei diesem Titel spielen die Themen Klimaresilienz und Entsiegelung natürlich eine vorrangige Rolle. Wir setzen

„Das nenne ich Stadt gestalten und zukunftsfähig machen“

Warum genau? Weil der Stadtrat damit sagt, Großprojekte möglich machen zu wollen, auch wenn sie 155 Meter in die Höhe ragen und es hartnäckige Gegner gibt?

Bogner: Stadtraum verändert sich. Nehmen Sie unser großes Projekt „Kirschgärten“. Da war früher ein Dampfsägewerk, später, in den 1960er-Jahren, wurden auf dem Gelände viele Gebäude errichtet. Das Gelände wurde zu einem Logistikstandort und ist zu 100 Prozent versiegelt. Die umliegenden Wohngebiete hatten durch diese Entwicklung viele Jahrzehnte riesige Verkehrsthemen. Die Gebäude sind nun am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. **Mit unserem Quartierskonzept lösen wir eine Vielzahl von Problemen, wovon das gesamte Umfeld profitiert.** Das nenne ich Stadt gestalten und zukunftsfähig machen.

auf dem 12 Hektar großen Gelände zwischen Kirschstraße und S-Bahn-Linie zum Beispiel das Schwammstadtprinzip sehr konsequent um, indem wir uns sehr viele Gedanken darüber machen, wie wir die Grünflächen gestalten ...

„Hierarchien sind uns nicht sonderlich wichtig“

Wolfgang Bogner, Geschäftsführer Eckpfeiler Immobilien



.... die Sie erst mal werden schaffen müssen. Es gibt dort ja bislang keine.

Schmitz: Richtig, 50 Prozent der Fläche werden wir daher entsiegeln. Wir werden in der Tat mehr als 400 Bäume pflanzen. **Wir achten wegen der steigenden Temperaturen auf funktionierende Windschneisen, auf hinreichend Schatten im Sommer und nicht zu viel Schatten im Winter, unser Augenmerk richtet sich auf echte Biodiversität** auf begrünten Dächern und auf den Grünflächen im Quartier. Entlang der S-Bahnlinie haben wir eine Artenschutzzone. Das heißt, in den Fassaden der ersten Gebäude, die wir dort bauen, schaffen wir Lebensräume für Fledermäuse, Stare und Spatzen, die bislang in den Gebäuden wohnen, die wir abreißen müssen.

„Eine Wellblechfassade haben wir an die Deutsche Bahn in Berlin verkauft“

Stimmt es, dass Sie entlang der S-Bahn-Linie maximal sechs Stockwerke hoch bauen dürfen, um die dort lebenden Zauneidechsen zu schützen?

Schmitz: Ja, denn die Zauneidechsen brauchen möglichst viel Sonne. Auch so etwas gehört dazu. **Und Kreislaufwirtschaft spielt eine große Rolle. Wir zertifizieren nicht nur das Quartier, sondern auch den Hoch- und Rückbau. Da arbeiten wir mit der Firma Concular zusammen**, die katalogisiert, was wir auf dem Gelände alles selbst noch verwenden können und was vielleicht in einen anderen Kreislauf gebracht werden kann. Eine Wellblechfassade haben wir zum Beispiel schon an die Deutsche Bahn in Berlin verkauft. Und auch beim Thema Beton-Recycling sind wir ein Pilotprojekt. Gemeinsam mit der Hochschule

München produzieren wir vor Ort unseren eigenen „Kirsch-Beton“ aus 100 Prozent Recyclingmaterial, der in geeigneten Bereichen eingesetzt wird.

100 Prozent erneuerbare Energieversorgung, inklusive Wasserkraft

Geht es bei dem Titel einzig um Ökothemen oder auch um andere Nachhaltigkeitsaspekte?

Schmitz: Neben, wie Sie sagen, Ökothemen, zu denen natürlich auch eine CO₂-emissionsfreie Energieversorgung gehört, die wir zu 100 Prozent erneuerbar gestalten – 95 Prozent auf dem Quartiersgelände und den Rest durch die Kooperation mit einem Wasserkraftwerk –, spielen in der Tat auch soziale Komponenten eine wichtige Rolle für die DGNB-Auszeichnung. Da haben wir im Quartier „Kirschgärten“ einiges zu bieten, weil wir wissen, dass funktionierendes Zusammenleben elementar für den Erfolg eines solchen Projekts ist.

Gemeinschaftsräume und Carsharing auch für Bewohner drumherum

Was tun Sie da konkret?

Schmitz: Wir werden gleich im ersten Bauabschnitt auf 250 Quadratmetern eine zentrale Anlaufstelle für alle Bewohner des Quartiers und aus der direkten Umgebung haben, die wir zusammen mit dem Nachbarschaftstreff des Sozialreferats schaffen. Dort können auch alle Fragen zur Mobilität geklärt werden, ein weiteres Feld, auf das die DGNB schaut. **Die „Kirschgärten“ sind eines der ersten Quartiere in München mit einem im Bebauungsplan festgeschriebenen Stellplatzschlüssel von 0,8.** Zum Konzept gehören gleich von Beginn an 30 Carsharingplätze und 300 Quadratmeter für Pedelecs und Lastenfahrräder. Zudem werden wir fünf thematisch unterschiedlich ausgestattete Gemeinschaftsräume für Feiern, Kochen, Essen, Werken oder Sport anbieten. Im Sinne der Integration in den Bestand steht die Nutzung dieser Räume auch den Menschen im Umfeld zur Verfügung – übrigens ebenso wie das Carsharing. DGNB-Punkte gibt es beispielsweise auch für Nachbarschaftskommunikation in der Bauphase. **Wir machen einen Newsletter und bieten Baustellenrundgänge an. Da kommen tatsächlich jedes Mal 30, 40 Leute.**

**Schlüsselfertig bauen
Ihre Vision, unsere Mission**

ZECH Bau SE – Ihr starker Partner
für ganzheitliche Lösungen



Z E C H

ZECH Bau SE
Niederlassung
Schlüsselfertigung München
Machtlfingerstr. 7
81379 München

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



zechbau.de/kontakt



Quelle: Bommimages

Im Quartier „Kirschgärten“ sollen 50 Prozent der Flächen entsiegelt werden, auch für Kirschbäume

„Zu 99 Prozent würden wir ohnehin so bauen, wie wir bauen“

Das wird gut für die Akzeptanz sein und dürfte Ärger mit der Nachbarschaft vermeiden helfen.

Bogner: Das trägt sicher dazu bei. Um das Thema abzuschließen: So eine Zertifizierung bedeutet allerlei Nachweise. Also viel Aufwand etwa für Dokumentationspflichten, aber den betreiben wir gerne. Immerhin wird das Quartier dafür auch DGNB-Platin-zertifiziert sein. Und wir können dazulernen, wie wir besser werden können. **Das mit dem Wieder-verwerten von Beton, für das wir auf dem Gelände ein kleines Betonmischwerk stehen haben, betreiben wir übrigens aus Überzeugung.** Wir machen die Dinge nach Möglichkeit immer so, wie sie aus unserer Sicht sinnvoll sind. Zu 99 Prozent würden wir ohnehin so bauen, wie wir bauen. Dass es dafür Punkte gibt, ist eher ein Nebeneffekt.

Mindestens 600 der 1500 Wohnungen hält Eckpfeiler im Bestand

Bauen Sie die „Kirschgärten“ komplett für den Eigenbestand von Eckpfeiler Immobilien?

Bogner: Grundsätzlich gehen wir stets mit der Brille desjenigen an ein Projekt, der es komplett im Bestand halten möchte. Durch diese Perspektive haben wir immer den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden im Blick. Dieser langfristige Ansatz ist eines der Erfolgsrezepte von Eckpfeiler. **Bei den „Kirschgärten“ werden wir uns dauerhaft als Betreiber um das gesamte Quartier kümmern,** in dem wir bis 2030 rund 1500 Wohnungen, vier Kindertagesstätten, eine dreizügige Grundschule und verschiedene Orte der Begegnung bauen wollen. Mindestens 600 Wohnungen haben wir vor, langfristig im Bestand zu halten. Also ein gutes Drittel. **Aber 100 Prozent der Projekte konzipieren wir so, als würden wir sie behalten.**

Bei der Grundsteinlegung im Sommer klang es eher so, als würde Eckpfeiler das gesamte Quartier behalten wollen.

Bogner: Das würden wir gerne und war auch eine der Überlegungen, als wir das Gelände 2015 gekauft haben. Das hätte wahrscheinlich auch gut zu der Zinslandschaft gepasst, die wir bis Anfang 2022 hatten. Dann aber stiegen die Zinsen rasch und deutlich an. Wir müssen als Unternehmen ja wirtschaftlich arbeiten, um langfristig erfolgreich zu sein. Dabei haben wir den Grundsatz, bei unseren Qualitätsansprüchen nicht abzuspecken. Bei der tatsächlichen Übernahme von Projekten in den Bestand halten wir uns flexibel. **Für uns hat Vorrang, auch bei veränderten Rahmenbedingungen tatkräftig weiterentwickeln zu können.** Wir haben derzeit immerhin 20 Projekte in der Mache.

Studentenquartier in den „Kirschgärten“ ganz ähnlich wie in Rosenheim

Das Studentenquartier Campus RO in Rosenheim mit 211 Apartments zählt zu den Projekten, die Sie verkauft haben. Es ging 2023 an eine Familienstiftung. Ist das Campus RO die Blaupause für die Studentenapartments, die Sie im Nordwesten der „Kirschgärten“ bauen?

Schmitz: Ja, das wird vom Konzept her ganz ähnlich. **Das Studentenquartier wird 250 Einheiten umfassen, darunter neben Apartments auch Wohngemeinschaften.** Alle Einheiten werden komplett möbliert sein. Hinzu kommen diverse Gemeinschaftsflächen wie in Rosenheim. Wir bauen also ganz sicher nicht 08/15. Da ist ein Waschmaschinenraum auch ein Begegnungsraum, daneben werden vielleicht Fahrräder repariert, irgendwo steht ein Kicker, wir werden ein kleines Fitnesscenter haben und – wie in Rosenheim – eine Dachterrasse. Also auch in dem Studentengebäude sollen sich die Bewohner heimisch und als Teil einer Gemeinschaft fühlen können. Wir sind gerade dabei, die Planung vorerst

abzuschließen und den Bauantrag möglichst noch dieses Jahr einzureichen. **Die DZ Hyp, die schon den Ankauf des gesamten Geländes finanziert hatte, ist auch bei dem Studentenquartier Kreditgeber.**

Ist das Studentenquartier Teil der 600 Wohnungen, die Eckpfeiler behält?

Schmitz: Die genaue Exitstrategie wollen wir im nächsten halben Jahr festlegen. Klar ist aber schon jetzt, dass dieses Objekt veräußert wird.

2026 startet der Bau von 120 kompakten Zwei- und Dreizimmerwohnungen

Wie geht es danach bei den „Kirschgärten“ weiter?

Schmitz: Dann kommt ein Baufeld im Süden des Geländes an die Reihe. Dort wollen wir im nächsten Jahr mit dem Bau von 120 kompakten Wohnungen mit jeweils zwei und drei Zimmern beginnen. Die werden alle frei finanziert sein. **Für diese Wohnungen kommt ein Einzelverkauf ebenso in Betracht wie eine Veräußerung an einen Globalinvestor.** In den „Kirschgärten“ ist ansonsten vieles gemischt, also frei finanzierte Wohnungen und 40 Prozent geförderte und preisgedämpfte Mietwohnungen.



Eine Fläche mit bewegter Geschichte: Das Kirschgelände

Bogner: Da sehen Sie in der Architektur übrigens keinen Unterschied zwischen gefördert und nicht gefördert. Auch nicht in der Qualität, wie wir sie ausstatten. Die Erklärung dafür ist ganz einfach: Wir verstehen die „Kirschgärten“ als EIN Quartier.

Bäckereikette sichert sich Mitarbeiterwohnungen im Hoki-Living

Sie haben in der Metropolregion München unter anderem noch das Projekt Hoki-Living in Holzkirchen. Dort bauen Sie mehr als 100 Wohnungen – vom möblierten Apartment bis zur Vierzimmerwohnung. Ist der Wohnungsbedarf auch dort so groß?

Bogner: Absolut. In Holzkirchen haben wir eine hohe Industriedichte, wenn Sie nur an die Sandoz-Tochter Hexal oder an Bosch denken. Vor Kurzem habe ich mit dem Inhaber einer Bäckereikette in der Region gesprochen, die 170 Mitarbeiter beschäftigt. Wir kamen auf die Vor-

züge von Mitarbeiterwohnungen zu sprechen, also das, was man früher Werkswohnungen nannte. In solchen Wohnungen sehe ich eine sehr gute Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Firmen die Möglichkeit zu geben, ihren Beschäftigten das Problem mit dem Wohnen abzunehmen. Der Inhaber der Bäckereikette hat im Hoki-Living sofort für die nächsten zehn Jahre fünf möblierte Apartments gemietet, um sie vergünstigt an seine Mitarbeiter weiterzuvermieten. **Das rechnet sich für beide Seiten und ist eine gute Möglichkeit, jenseits all der Förderprogramme erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.** Der Vorteil: Das funktioniert auch dann, wenn die Fördertöpfe mal wieder leer sein sollten.

„Leider ist diese Möglichkeit bei vielen Unternehmen gar nicht bekannt“

Es gibt Unternehmen, die nutzen die Variante der Mitarbeiterwohnungen nicht, weil sie befürchten, über die Wohnung eines Beschäftigten, der gekündigt hat, nicht wieder verfügen zu können.

Bogner: Das ist vertraglich alles regelbar, sodass es an der Stelle keine Probleme geben sollte. Leider ist diese Möglichkeit, mithilfe von Mitarbeiterwohnungen eine für Beschäftigte und Arbeitgeber lohnende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, bei vielen Unternehmen gar nicht bekannt. Spätestens seit der gesetzlichen Regelung von 2020, mit der die vergünstigte Miete für Mitarbeiterwohnungen unter klar definierten Voraussetzungen nicht mehr als geldwerter Vorteil eingestuft wird, auf den Steuern und Sozialabgaben zu zahlen wären, ist das eine wirklich gute Sache. **Das funktioniert, wenn die Miete mindestens zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Also zum Beispiel 13,50 Euro statt 20 Euro.**

Mitarbeiterwohnen: Entlastung für die Beschäftigten und für die Straßen

Das werden Sie auch in den „Kirschgärten“ nutzen, um womöglich unabhängiger von der Zuverlässigkeit fließender Fördermittel zu sein?

Bogner: Das zählt auf jeden Fall zu unseren konkreten Überlegungen. Wir haben im Münchner Nordwesten rund um den Standort in Unterhaching die höchste Industriedichte, die es in der Stadt gibt. Da bietet es sich geradezu an, Mitarbeiterwohnungen vorzusehen. Die Beschäftigten profitieren zudem davon, keinen weiten, zeitraubenden Arbeitsweg zu haben. Was wiederum die Straßen entlastet.

Wie Eckpfeiler beim Wohnen das mittlere Preissegment definiert

Sie betonen, im mittleren Preissegment zu bauen. Was verstehen Sie darunter?

Bogner: Darunter verstehen wir gute Qualität mit hohen Ansprüchen etwa an Baustoffe, gesundes Wohnen und hohe Lebensqualität, aber keinen Luxus. Für uns gehören Holzhybridbauweise, möglichst viele nachhaltige Baustoffe und insbesondere der für uns selbstverständliche Baustandard KfW 40 auch deswegen dazu, weil wir damit die Neben-



Quelle: Eckpfeiler Immobilien

Ab März 2026 bezugsfertig: 109 Apartments und Wohnungen im Hoki-Living

kosten für die Nutzer reduzieren können. Also Thema Warmmiete, die ja die Gesamtbelastung ausmacht. Um Ihnen eine Größenordnung zu nennen: **In Holzkirchen haben wir in unserem Projekt Hoki-Living Kaufpreise, die bei 7700 Euro pro Quadratmeter beginnen.**

Schmitz: Möblierte Apartments mit 25 Quadratmetern bekommt man im Marktumfeld ab ungefähr 230 000 Euro. **Zwischen 230 000 und 500 000 Euro ist auch eine Preisrange, die bei heutigen Zinskonditionen und Rahmenbedingungen sehr gut finanziertbar ist** und der Bedarf an kompakten Wohnungen ist überproportional groß. Das betrachten wir – zumal in München – als mittleres Preissegment. Zumal die Käufer dafür auch gleich eine nahezu autarke Energieversorgung bekommen. Damit sind sie weitgehend unabhängig von Preisschwankungen bei externen Energielieferanten.

Warum Bogner den TÜV freiwillig überall rumlaufen lässt

Die Immobilienwirtschaft ist froh, dass es der Gebäude-TÜV nicht in den Koalitionsvertrag der aktuellen Bundesregierung geschafft hat, aber bei Ihnen rennt der TÜV auf allen Baustellen rum, weil Sie das so wollen. Warum?

Bogner: Als zusätzliche Qualitätssicherung. Wir binden den TÜV beim Planungsprozess mit ein, in der Bauphase und auch bei der Abnahme.

Was bestätigt Ihnen der TÜV genau?

Bogner: Gerade, während wir hier sprechen, ist der TÜV unangemeldet auf der „Kirschgarten“-Baustelle und schaut, ob die Bauarbeiter und die ausführenden Firmen sich an die vereinbarten Merkmale halten, also zum Beispiel Materialien und Arbeitsschritte.

Das werden Sie doch auch selbst schon tun.

Bogner: Natürlich machen wir das auch. Aber der TÜV ist unabhängig. Wir wollen ausdrücklich den Abgleich, um die Qualität zu sichern.

Wenn der TÜV die Farbe an Türrahmen bemängelt, wird abgeschliffen

Hat der TÜV schon mal Relevantes bemängelt?

Bogner: Beim Campus RO hat der TÜV tatsächlich festgestellt, dass für die Türrahmen eine Farbe genommen wurde, die nicht freigegeben war. Die wurde dann wieder abgeschliffen.

Bogner sollte eigentlich den elterlichen Holzbaubetrieb übernehmen

Vor der Gründung der Eckpfeiler Unternehmensgruppe leiteten Sie, Herr Bogner, das globale Immobilienmanagement des Thiele-Konzerns Knorr-Bremse. Warum vor zehn Jahren der Wechsel von einer Top-Position bei einem milliardenschweren MDax-Konzern an die Spitze eines eigenen Unternehmens?

Bogner: Es war eher so, dass es bei mir schon früh die klare Vorstellung gab, mich irgendwann selbstständig zu machen. Insofern war das 2015 ein logischer Schritt. Aber vielleicht noch ein Blick weiter zurück. Ich komme aus einer Unternehmerfamilie, die in der Oberpfalz einen Holzbaubetrieb hat. Der ist mittlerweile über 100 Jahre alt. Den, so war der ursprüngliche Plan meiner Familie, sollte ich übernehmen. **Ich wollte das eigentlich auch, zuvor aber noch woanders schlüsselfertiges Bauen lernen.** Dafür war ich zehn Jahre bei der Heilit & Wörner Bau in München ...



Quelle: Eckpfeiler Immobilien

Im Holzkirchener Projekt Hoki-Living wird nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet und gespeist

... der heutigen Strabag Großprojekte GmbH ...

Bogner: Das ist die Heilit & Wörner Projektentwicklung, die ich damals noch als ganz junger Mensch mitgründen durfte. So kam ich bei einem Bauunternehmen zur Projektentwicklung. Damit änderte sich mein Fokus total. Ich hatte – übrigens in Rosenheim gegenüber dem Campus RO – Holztechnik mit Schwerpunkt Holzbau und Wirtschaftsingenieur studiert, um den elterlichen Betrieb zu übernehmen. Über den Weg zur Projektentwicklung habe ich dann entschieden, nicht in unser Familienunternehmen reizwachsen, sondern in die Welt der Großprojekte. Unseren Holzbaubetrieb übernahmen meine zwei Brüder. Er blieb also in der Familie.

„Als Bestandshalter wissen Sie, was bei Projekten verbessert werden sollte“

Vor Ihrer Tätigkeit bei Knorr-Bremse waren Sie bei der Doblinger-Firma Dibag Industriebau vor allem damit beschäftigt, Industriebrachen zu entwickeln und somit zu neuem Leben zu erwecken.

Bogner: Nicht nur das. Ich hatte schon bei Doblinger und später bei Knorr-Bremse sowieso mit riesigen Immobilienbeständen zu tun. Es gab also schon früh Learnings bei den großen Bestandsthemen. Das hilft uns auch heute noch bei unseren Projekten. Wenn Sie zugleich Bestandshalter sind, wissen Sie über das jahrelange Managen von Immobilien, was bei Projekten verbessert werden sollte.

Bogner, Lange, Probst und zweimal Meise: So fing es an

Wie kam es dann zur Gründung von Eckpfeiler?

Bogner: 2014 hatte ich das Glück, meine jetzigen Partner, darunter Ulf Lange, Matthias Meise, Thomas Probst und Florian Meise, kennenzu

lernen. Das waren gestandene Unternehmer, die Erfahrung darin hatten, Unternehmen zu übernehmen und weiterzuentwickeln. Eckpfeiler übernimmt Immobilien und entwickelt diese weiter. Seither arbeiten wir zusammen. Diese Zusammenarbeit war die beste Entscheidung meines Lebens.

„Wir bauen ganz sicher nicht 08/15“

Sabrina Schmitz, Teamleiterin Projektentwicklung bei Eckpfeiler



Wie muss man sich den Start vorstellen?

Bogner: Wir haben uns damals, übrigens auch schon in Pullach, drei Tage eingesperrt und überlegt. Nach den drei Tagen stand fest: Wir machen das gemeinsam. Die fünf Gründungspartner sind alle noch dabei, in der Geschäftsführung oder als Gesellschafter. Hierarchien sind uns nicht sonderlich wichtig. Uns verbindet bis heute die Suche nach der jeweils besten Lösung. Und wir legen großen Wert auf gründliche Planung und Absprachen. Bei uns weiß jeder, was zu tun ist.

„Nicht alle Gründer sind in Gummistiefeln aufgewachsen, wie es bei mir der Fall war“

Woher kommt der Name Eckpfeiler?

Bogner: Der ist eher zufällig entstanden. Irgendwo fiel das Wort Eckpfeiler. Das beschäftigte uns zunächst nicht groß. Aber dann überlegten wir, wie wir unser Unternehmen nennen könnten und stießen wieder auf den Begriff. **Wir – in dem Fall Matthias Meise und ich – fanden, Eckpfeiler steht für Stabilität, drückt aber auch Bodenständigkeit, Kompetenz und Leidenschaft aus.** Das passte zu uns, auch wenn nicht alle

Aktuelle Eckpfeiler-Projekte im Großraum München

„Kirschgärten“

München-Untermenzing

Auf dem 12 Hektar großen Gelände des ehemaligen Dampfsägewerks Theodor Kirsch & Söhne sollen bis 2030 rund 1500 Wohnungen im KfW-40-Effizienzhaus-Standard, davon 40 Prozent gefördert, vier Kindertagesstätten, eine Schule und diverse Begegnungsflächen entstehen. Die ersten Wohnungen auf dem Areal zwischen Kirschstraße und S-Bahn-Linie Untermenzing-Allach werden den Plänen zufolge 2027 bezugsfertig sein. 95 Prozent des Energiebedarfs werden auf dem Gelände selbst erzeugt (Grundwasserwärme, PV-Anlagen).

50 Prozent der Flächen will Eckpfeiler entsiegeln. Die „Kirschgärten“ wurden von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) aufgrund der erreichten Punktzahl als „Nachhaltigstes Stadt-

quartier Deutschlands“ ausgezeichnet. Mindestens 600 der Wohnungen behält Eckpfeiler, die übrigen Projektteile gehen voraussichtlich in den Verkauf.

Hoki-Living

Holzkirchen

Am Rudolf-Diesel-Ring 2 a-f entstehen bis März 2026 auf einem 4520 Quadratmeter großen Grundstück 109 Ein- bis Vierzimmerwohnungen. Davon werden 50 Ein- bis Eineinhalfzimmerwohnungen voll möbliert sein und 47 Zweizimmerwohnungen teilmöbliert inklusive Küche. Die übrigen zwölf Wohnungen werden unmöbliert vermietet. Die Wohnungen summieren sich auf 8300 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Sie werden in Holzhybridbauweise errichtet und erfüllen den KfW-40-Effizienzhaus-Standard. Im Erdgeschoss des bis zu fünfstöckigen Kom-

plexes sind eine Kindertagesstätte, ein Tagescafé, flexible Büroflächen, Co-Working-Spaces und Konferenzräume vorgesehen. Die Wohnungen gehen in den Einzelverkauf – mit einer Ausnahme: Die Gemeinde Holzkirchen hat sich bereits acht gesichert.

Haager Allee I

Erding-Altenerding

Bereits 2017 erwarb Eckpfeiler Immobilien das knapp 6 Hektar große Grundstück. Für den Tag vor Erscheinen dieser Ausgabe des Immobilienbrief München erwartete der Projektentwickler den Satzungsbeschluss zum Bau von 375 Wohnungen.

Die Pläne sehen 50 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche vor. Ob Eckpfeiler die Liegenschaft im Eigenbestand hält oder veräußert, ist noch offen.

Gründer in Gummistiefeln aufgewachsen sind, wie es bei mir der Fall war. Wir entwickeln wirklich leidenschaftlich gerne.

Heinz Hermann Thiele gab Bogner seinen Segen für die Selbstständigkeit

Bevor Sie Knorr-Bremse verließen, werden Sie mit Heinz Hermann Thiele gesprochen haben.

Bogner: Als ich Herrn Thiele davon erzählte, dass ich mich selbstständig machen wolle, sagte er, das finde er gut. Und er fügte hinzu, er traut mir das zu. Diese Reaktion hat mich gefreut, aber auch überrascht.

Arbeiten Sie bei den Projektentwicklungen von Eckpfeiler einzig mit Eigenkapital aus dem Kreis der fünf Gründungsgesellschafter oder nehmen Sie auch externe Eigenkapitalgeber dazu?

Bogner: Bisher haben wir das immer zu fünf gemacht. **Das Wort Mezzanine gibt es bei uns nicht.** Das würden wir nicht machen. In unserem Geschäft muss man selbst die finanzielle Kraft haben, Projekte zu entwickeln. Da kann man nicht davon ausgehen, dass alles immer nach Plan läuft, dass das Baurecht nach drei Jahren da ist. Das kann auch viel länger dauern und das muss man aushalten können.

„Auch im nächsten Jahr wollen wir mehrere neue Projekte anpacken“

Wie beim „Kirschgärten“-Gelände, das Sie schon vor zehn Jahren gekauft haben.

Bogner: So etwas kann dauern. Wir hatten von Anfang an Langläufer und Kurzläufer in unserem Geschäft. Wichtig ist dabei nur, dass Sie Banken an Ihrer Seite haben, mit denen Sie partnerschaftlich zusammenarbeiten können. **Das Geschäft ist nun mal sehr kapitalintensiv.** Und auch im nächsten Jahr wollen wir mehrere neue Projekte anpacken.

Ein Drittel der Projekte im Bestand? „Das kann man so nicht sagen“

Sie sind bundesweit tätig. Welches Gewicht hat die Metropolregion München bei Eckpfeiler?

Bogner: Unser Schwerpunkt liegt in Süddeutschland und dort insbesondere in den Metropolregionen München und Nürnberg.

Und ein Drittel der Projekte in den langfristigen Bestand zu nehmen, das ist die Erfolgsformel, ganz gleich, ob in München, Nürnberg oder woanders?

Bogner: Das kann man so nicht sagen. Und wissen Sie warum nicht?

Nein.

Bogner: Morgen sieht die Welt schon wieder anders aus. ■

VERANSTALTUNGEN

„Wir tun das absolut Falsche und das auch noch viel zu teuer“



Fotos (2): Stefan Obermeier

Mehr als 200 Gäste folgten der Einladung des BFW Bayern zum Jahresempfang im Münchener Your Pavillon. Dort war es an Franz Josef Radermacher (rechtes Bild, links), zu erklären, dass dem Klimawandel global ganz anders begegnet werden müsste als nur mit Dämmung und Wärmepumpen in Deutschland

Wenn der BFW-Landesverband Bayern alljährlich Anfang Dezember zum Jahresempfang lädt, geht es um das Treffen vieler Immobilienleute, das aber erst nach dem Vortrag eines prominenten Redners. Im vergangenen Jahr beleuchtete Michael Voigtländer, Immobilienexperte beim Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) Köln, den deutschen Immobilienmarkt, diesmal war Franz Josef Radermacher an der Reihe.

Er hatte den Job, den mehr als 200 geladenen Gästen unter dem Titel „Immobilien, Klima, Verantwortung – warum die Antwort nur global sein kann“ zu erklären, wie weltweiter Klimaschutz nach seiner Überzeugung organisiert werden müsste. Der Mathematiker, Ökonom, Informatiker, Technologie- und Globalisierungsexperte **hatte bereits vor mehr als zehn Jahren mit dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) eine Nachhaltigkeitsstrategie für den Gebäude sektor erarbeitet.** Beim BFW Bayern führte er sich gleich zu Beginn mit dem Statement ein: „Wir tun das absolut Falsche und das auch noch viel zu teuer.“ Damit meinte der Professor, der unlängst noch bei der Weltklimakonferenz in Belem war, sich nicht ständig nur mit der Dämmung von Gebäuden und Wärmepumpen bei uns zu beschäftigen, sondern die Erderwärmung global zu begreifen. Damit, so seine Rechnung, würde sehr viel mehr Begrenzung der Erderwärmung möglich sein als bei der Konzentration auf jede Tonne CO₂, die wir in Europa, in Deutschland oder direkt in München einsparen.

Eine Tonne weniger CO₂ ist in München 50- bis 100-mal teurer als in Brasilien

Wenn in der Immobilienwirtschaft in Deutschland 2000 bis 4000 Euro ausgegeben werden müssten, um im Jahr eine Tonne CO₂ weniger zu emittieren, seien dafür in Entwicklungsländern oder auch in Brasilien, wo die jüngste Weltklimakonferenz stattfand, nur 40 Euro erforderlich. Die Schlussfolgerung Radermachers: **Wer das Klimaproblem lösen will, müsse das umsetzen, was in der Öffentlichkeit weitgehend unberücksichtigt bleibt.** Die Industrieländer müssten jährlich 1,3 Billionen US-Dollar in den aufstrebenden Ländern der Erde einsetzen, damit der CO₂-Ausstoß dort trotz des angestrebten Wohlstandsgewinns nicht immer weiter steigt.

ge, sondern massiv sinken. „Billiger ist es nicht zu haben“, so Radermacher. **Bislang sei es unter den Industrieländern einzige die Schweiz, die den Beschluss von Baku in etwa umsetze.** In Deutschland und in der Europäischen Union werde hingegen „von einer Nomenklatura“ Politik wie in einem Klimagefängnis betrieben. Wie er schon eingangs sagte: Falsch, weil effektarm, und viel zu teuer.

Industrieländer sollen CCS-Technik und Aufforstungen im globalen Süden bezahlen

Die wesentlichen Rezepte für effektiven Klimaschutz benannte Radermacher folgendermaßen: Abscheiden und Speichern von CO₂ bei Verbrennungsprozessen etwa in fossil betriebenen Kraftwerken (CCS), Kernenergie, die nunmehr von der Weltbank wieder finanziert werde, und massive Aufforstungen. Nur das trage optimal zur Begrenzung der Erderwärmung bei. **Konzentrierten sich die Industrieländer hingegen auch künftig weitgehend nur auf ihre eigenen CO₂-Einsparungen, werde es mit der Begrenzung der Erderwärmung nichts werden.** Der Grund ist laut Radermacher ein mathematischer und ein logischer. Der Anteil der Industrieländer am CO₂-Ausstoß liege mit 30 % längst weit unter dem der anderen Länder. Europas Anteil bezifferte er auf 7 %.

Am Tag danach wieder Dämmung, Wärmepumpen und CO₂-Einsparvorgaben

Beim anschließenden Plaudern und Netzwerken der BFW-Bayern-Gäste waren Radermachers Ausführungen nur eines von vielen Themen. **Diejenigen Teilnehmer, die sich in ihrem Geschäft intensiv mit Energiethemen, CO₂-Einsparungen und Klimafragen beschäftigen, zeigten sich wenig überrascht von den Ausführungen des Professors.** Er habe eindeutig Zutreffendes vorgetragen – wissenschaftlich, mathematisch und logisch. Für sie nichts Neues. Am Folgetag, so ahnten sie, würden sie jedoch wieder mit Dämmung, Wärmepumpen, teuren CO₂-Einsparvorgaben und dem konfrontiert werden, was Radermacher weitgehend nutzlosen Klimanationalismus nannte. Klar: Wer eine Baugenehmigung bekommen will, erhält sie nicht, wenn er Baku sagt, sondern wenn die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Auch die, die 4000 Euro für eine eingesparte Tonne CO₂ kosten.

STANDORT

CSU/FW und Grüne fordern höchst Unterschiedliches zum Wohnungsbau

Kurz vorm Jahresende und drei Monate vor der Kommunalwahl haben die Stadtratsfraktionen von CSU/Freie Wähler und Grüne/Rosa Liste/Volt diverse Anträge für mehr Wohnungsbau in München gestellt. **CSU/FW** fordern unter anderem ein Ende der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) im Norden und Nordosten der Stadt, eine Reform der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) mit dem Ziel einer Gefördertenquote von 40 % (bisher de facto 60 %) beim Wohnungsbau sowie eine Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren von bislang fünf bis sieben Jahren auf drei Jahre. Die Münchner Bürger sollen die Möglichkeit erhalten, im Zuge eines Bürgerfinanzierungsmodells Geld zu einem festen Zinssatz anzulegen, mit dem die Münchner Wohnen Wohnungen baut.

Die Fraktion fordert, städtische Baurechtsreserven zu ermitteln und zu heben und an einem konkreten Beispiel der Münchner Wohnen transparent zu machen, welche Komponenten zu den Baukosten wie viel beitragen. Das Ziel: Damit soll sichtbar werden, welche Kosten allein auf Vorgaben der Stadt München zurückgehen. Zudem schlägt die Fraktion vor, bestehende Gebäude, wo möglich, um zwei Stockwerke zu erhöhen. Und es soll einen Handlungsleitfaden für die Umwandlung leer stehender Büros in Wohnungen geben.

Die **Fraktion Grüne/Rosa Liste/Volt** setzt ganz andere Schwerpunkte. Sie will vermehrten bezahlbaren Wohnungsbau durch Genossenschaften und Mietshäusersyndikate. Die im Frühjahr 2025 für die Münchner Wohnen abgesenkten Baustandards sollen auch für Genossenschaften gelten. Mitarbeiterwohnen will die Fraktion dadurch fördern, dass Firmen mit der Münchner Wohnen zusammenarbeiten. Die Idee dahinter: Firmen finanzieren Wohnprojekte mit und sichern sich damit das Recht, ihre Mitarbeiter dort unterzubringen. Zudem schlagen Grüne, Rosa Liste und Volt die Wiederauflage einer Bürgeranleihe vor. Die Stadtkämmerei solle an einem neuen „Social Bond“ arbeiten, wie es ihn 2020 schon mal gab. Zugleich sollte geprüft werden, ob dieses Instrument auch für die Münchner Wohnen geeignet sei.

Sodann will die Fraktion Kontrollen bei Mieterwechseln in Wohnungen einführen, die private Investoren in Erhaltungssatzungsgebieten erworben haben. Das Sozialreferat soll nach den Vorstellungen der Fraktion vom Bürgerbüro automatisch über Mieterwechsel informiert werden, um sicherstellen zu können, dass auch die neuen Mieter eine Miete nach den München-Modell-Konditionen zahlen. Dieses gibt die Stadt vor, wenn private Investoren in Erhaltungssatzungsgebieten Wohnungen kaufen.

Stadt regelt Bau-Turbo, Sobon-Pragmatismus und erhöht die Mieten

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Münchner Stadtrats hat diverse relevante Beschlüsse zum Wohnungsbau in München gefasst. So soll es bei Wohnungsbauvorhaben, für die nicht alle erwarteten Fördermittel zur Verfügung stehen, möglich sein, den Anteil der Wohnungen, die eigentlich auf **Einkommensorientierte Förderung (EOF)** entfallen, jeweils zur Hälfte für preisgedämpften und für frei finanzierten Wohnungsbau vorzusehen. Zudem soll es möglich sein, wirtschaftlich äquivalente Ersatzleistungen für die Vorgaben der **Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon)** zu vereinbaren. Das könnte beispielsweise über längerfristige Mietbindungsdauern bei geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen geschehen.

Der vom Bund beschlossene **Bau-Turbo** wird den Plänen zufolge in München in einer Art Stufenmodell umgesetzt. Bei überschaubaren Bauvorhaben soll das etablierte Vorbescheidsverfahren der Lokalbaukommission reichen. Die Stadtverwaltung entscheidet sodann über die Anwendung des Bau-Turbos. Bei Projekten mit städtebaulicher Wirkung fasst der Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss und stimmt – vorbehaltlich – zu, dass nach der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden auf den Bau-Turbo gewechselt werden kann. Bei planungsbedürftigen Projekten startet zunächst das reguläre Bebauungsplanverfahren mitsamt Aufstellungsbeschluss. Tun sich danach kaum oder keine Konflikte auf, kann der Stadtrat den Wechsel zum Bau-Turbo beschließen. Bei komplexeren großflächigen Projekten bleibt das Bauleitverfahren wie gehabt.

Die von der Stadt zu leistenden **Fördermittel für Mietwohnungen** im München-Modell stehen weiterhin zur Verfügung. Gleiches gilt für den städtischen Anteil an der EOF. **Zum 1. Juli 2026 werden die monatlichen Erstvermietungsquadratmetermieten im geförderten Wohnungssektor wie folgt erhöht:** EOF-Wohnungen: 12,40 Euro (bislang 12 Euro), München-Modell: 13,50 Euro (13,20 Euro), preisgedämpfter Mietwohnungsbau: 16,80 Euro (16 Euro). Zudem: Bei allen derzeit noch in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplänen (zum Beispiel Nachverdichtungen) zur Wohnraumversorgung wird die EOF-Quote auf 10 % aller Wohnungen festgelegt. Die Verpflichtung zum anteiligen Bau von EOF-Wohnungen entfällt, wenn es binnen sechs Monaten nach Eingang des EOF-Antrags keinen Förderbescheid oder eine Ablehnung mit der Begründung gibt, es seien keine entsprechenden Fördermittel mehr vorhanden. Das **Erhaltungssatzungsgebiet im Bereich Untere Au/Untergiesing** in den Stadtbezirken Au-Haidhausen und Untergiesing-Harlaching wird deutlich vergrößert. Das bereits bestehende Satzungsgebiet wird im Norden um einen Bereich zwischen Zeppelin- und Lilienstraße erweitert. Somit erstreckt sich die gesamte Fläche von der Ludwigsbrücke im Norden über die Isarhangkante im Osten bis zum Candidplatz und dem Mittleren Ring im Süden. Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst damit 14 500 Wohnungen. Insgesamt hat München 36 Erhaltungssatzungsgebiete mit nunmehr 203 700 Wohnungen.

Ingolstadt erwartet bis 2044 ein Bevölkerungsplus von knapp 10 %

Nach einer Vorausberechnung der Stadtverwaltung wird die Bevölkerungszahl Ingolstadts nach dem wahrscheinlichsten der angenommenen Szenarien bis 2044 um 9,8 % auf 160 000 steigen. Das entspräche einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 750 Personen. Das Wachstum werde

nahezu ausschließlich durch Zuwanderung erfolgen. Die größten Zuwächse erwarten die Statistiker der Stadtverwaltung in den Stadtbezirken Nordost, Nordwest und Mitte. In den Bezirken West und Etting sei hingegen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen zu rechnen.

PROJEKTE

Poing: Münchner Wohnen stellt 76 Wohnungen früher fertig

Die Münchner Wohnen meldet die Fertigstellung der ersten 76 von insgesamt 240 Wohnungen im Quartier Lerchenwinkel im Norden Poings (Landkreis Ebersberg). Die allesamt geförderten Ein- bis Fünfzimmerwohnungen in den drei Gebäuden an der Lerchenstraße wurden früher fertig als geplant und werden ab April 2026 bezogen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird in diesen Tagen mit dem Bau weiterer 83 Wohnungen begonnen. Insgesamt entstehen im Lerchenwinkel rund 800 Wohnungen, 240 davon durch die Münchner Wohnen.

Genehmigung für Hammers Gewerbeneubau am Frankfurter Ring



Der Projektentwickler Hammer AG hat für das Grundstück Frankfurter Ring 83/85 im Münchner Norden den genehmigten Vorbescheid für den Neubau eines Gewerbe- und Bürogebäudes erhalten. Die Pläne nach Entwürfen des Ingenieur- und Architekturbüros Zinner umfassen auf dem 4300 m² großen Grundstück 15 000 m² oberirdische Bruttogrundfläche sowie zwei Untergeschosse für eine Tiefgarage. Derzeit werden die Bestandsgebäude auf dem Grundstück noch genutzt. Der Abbruch soll im Januar 2027 beginnen, der Start des Rohbaus im Sommer 2027.

Planungsausschuss bringt Projekte mit 1215 Wohnungen voran

Die Pläne zum Bau von 1215 Wohnungen, verteilt auf vier Stadtquartiere in München, kommen voran. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats stellte die Weichen für die Orléanshöfe entlang der Orléansstraße zwischen Elsässer Straße und Spicherstraße im Stadtteil Haidhausen. Dort sind 250 neue Mietwohnungen sowie Flächen für 560 Arbeitsplätze und eine Kindertagesstätte vorgesehen. An der Pappenheimstraße (Maxvorstadt) wird ein Bebauungsplan für das Gelände zwischen Marsplatz und Blutenburgstraße aufgestellt.

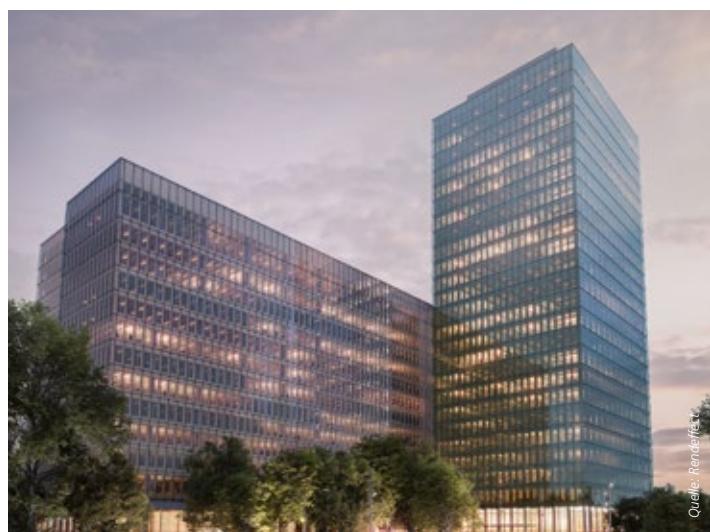
Er sieht 170 Wohnungen, Flächen für Dienstleistungen und Einzelhandel sowie eine Kindertageseinrichtung vor. In Englschalking soll an der Marienburger Straße ein Wohnquartier mit 470 Einheiten entstehen. Hinzu kommen eine Kindertageseinrichtung, Angebote für Seniorenwohnen und -pflege sowie Einzelhandel. An der Fritz-Schäffer-Straße (Neuperlach) stehen im Zuge der Pläne für das neue Quartier „Fritz District“ neben Flächen für Büros, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und eine Kindertagesstätte etwa 325 Wohnungen in Aussicht.

Augsburg: St. Ulrichswerk baut 449 Wohnungen und plant noch mehr



Das von Mario Höll (Bild) geführte St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg hat an der Frischstraße im Augsburger Stadtteil Spickel die ersten 28 von insgesamt 39 Wohnungen fertiggestellt. Die barrierefreien Zwei- bis Vierzimmerwohnungen haben Effizienzhaus-55-Standard und sind allesamt gefördert. Das Projekt zählt zu den umfangreichen Plänen des St. Ulrichswerks zum Bau von Wohnungen im Raum Augsburg. Das nächste Projekt betrifft einen Altbaubestand an der Augsburger Wolframstraße. Die 300 Wohnungen aus den 1950er-Jahren werden durch Neubauten ersetzt. Zudem erfolgt eine Nachverdichtung des Quartiers, sodass dort den Plänen zufolge bis 2040 etwa 410 moderne Wohnungen entstehen. Das Wohnungsbauprogramm des Unternehmens sieht für die nächsten zehn Jahre weitere 900 Einheiten vor.

Apoprojekt plant Mieterausbauten im BVK-Projekt Tridea



Apoprojekt übernimmt im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) die Planung der Mieterausbauten im Büroprojekt Tridea an der Richard-Strauss-Straße 76 im Münchner Stadtteil Bogenhausen. Dort errichten Strabag Real Estate und Ed. Züblin 90 000 m² Bruttogrundfläche in zwei Hochhäusern mit 25 und 15 Etagen sowie einem zwölfgeschossigen Riegelgebäude. Die BVK wird den 15-Geschosser und das Riegelgebäude ab 2028 als neue Zentrale selbst nutzen. Der Bürokomplex wird auch Flächen für Fitness, Gastronomie und eine Kindertagesstätte umfassen.

VERMIETUNGEN

Ex One verlängert 17 000-m²-Mietvertrag in Gersthofen vorzeitig



Der 3D-Druckhersteller Ex One hat seinen Mietvertrag für knapp 17 000 m² Büro-, Lager- und Produktionsflächen an der Daimlerstraße 22 in Gersthofen (Landkreis Augsburg) vorzeitig um fünf Jahre verlängert. Vermieter des Objekts ist Ehret+Klein. Die Immobilie hatte der von Ehret+Klein initiierte Greater Munich Real Estate Fund (GMREF), ein offener Immobilien-Spezial-ALF, im Jahr 2020 erworben.

Walter vermietet im Atrium-Palast 1000 m² an die Dekra-Akademie

Walter Beteiligungen und Immobilien hat im Augsburger Atrium-Palast, Böheimstraße 8, 1000 m² Büro- und Schulungsfläche an die Dekra-Akademie vermietet. Das aus drei Gebäudeteilen bestehende Objekt verfügt über 21 000 m² Nutzfläche sowie 350 Tiefgaragen- und Außenstellplätze. Bei der aktuellen Vermietung stand Kragler Immobilien zur Seite.

Allgemeine Südboden gewinnt Creative Artists Agency als Mieter



Die Entertainment- und Sportagentur Creative Artists Agency (CAA) verlegt ihren Sitz im Münchner Stadtteil Schwabing-West von der Infanteriestraße 11a in das angrenzende Gebäude Infanteriestraße 11. Das Unternehmen unterzeichnete einen Mietvertrag über 1040 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung. Am bisherigen Sitz nutzte CAA 600 m². Vermieter der neuen Adresse ist eine Projektgesellschaft der Allgemeinen Südboden. Cushman & Wakefield vermittelte den Mietvertrag.

Freiham: Vermietungen für Wohnen, Büro und Einzelhandel im „Zam“



Rosa-Alscher und Vonovia melden diverse Vermietungen im Quartiersprojekt „Zam“ in München-Freiham. Das IT- und Gaming-Unternehmen Aesir Interactive wird ab Ende 2026 im „Zam Spaces“ von Rosa-Alscher rund 1500 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung belegen. Das Unternehmen verlegt damit seinen Sitz von der Schwanthalerhöhe im Münchner Bahnhofsviertel in den äußersten Westen der Stadt. BNP Paribas Real Estate vermittelte die Vermietung. Vonovia gewann Aldi Süd für eine 1780 m² Bruttogrundfläche große Einheit in seinem Part des „Zam“. Der Discounter eröffnet dort in Kürze. Unterdessen sind im Wohnturm von Vonovia am Mahatma-Gandhi-Platz etwa zwei Drittel der 144 Ein- bis Vierzimmerwohnungen vermietet. Mittlerweile ist auch die markante Fassade des 18-stöckigen Hochhauses fertig.

Fast LTA belegt 2500 m² in Beckens Fabrik Office



Becken hat im Büroneubau Fabrik Office an der Ecke Steinerstraße/Tölzer Straße im Münchner Stadtteil Obersendling 2500 m² Bruttogrundfläche an das europaweit tätige Technologieunternehmen Fast LTA vermietet. Die im dritten Obergeschoss befindlichen Büroflächen vermittelte Savills. Somit steigt der Vermietungsstand des Ende 2024 fertiggestellten Gebäudes auf 85 %. Für die verbleibenden 3400 m² befindet man sich „in aussichtsreichen Gesprächen mit weiteren potenziellen Nutzern“, sagt Jens Hogekamp, Geschäftsführer von Becken Development. Becken obliegen beim Fabrik Office die Bereiche Projektentwicklung, Vermietung und Vermarktung. Hansamerkur Grundvermögen (HMG) ist über den HMG-Finanzierungsfonds II mit einem Mezzanine-Darlehen engagiert. Der klassische Teil der Fremdfinanzierung kommt von der Deutschen Pfandbriefbank.

VERMIETUNGEN

Rosenheim: Dupont verlegt seinen Sitz in die Lokhöfe

Die Sontowski-&-Partner-Tochter S&P Commercial Development hat in den Rosenheimer Lokhöfen an der Münchener Straße 370 m² Bürofläche an die Immobiliengesellschaft CHCB vergeben. CHCB trat bei dem Vertragsabschluss für das Chemie- und Materialtechnologieunternehmen Dupont auf, das die Flächen anmietet. Dupont wird seinen Sitz in Rosenheim damit von der Äußeren Oberaustraße 22 in die Lokhöfe verlegen. Das Objekt mit seinem 45 m hohen Businesstower ist mittlerweile zu 86 % belegt. Mieter sind unter anderem Edeka, das Hauptzollamt Rosenheim und Premier Inn.

**DEALS**

Aurelis verkauft Gewerbepark Baierbrunn an Beos-Fonds



Aurelis Real Estate hat den Gewerbepark Baierbrunn im Landkreis München an den von Beos gemanagten Spezial-AIF Beos Corporate Real Estate Fund Germany V verkauft. Die Immobilie mit der Adresse Am Kühler Weg 1 besteht aus drei Lager- und Produktionshallen mit Büroanteil. Die 17 000 m² Mietflächen sind komplett belegt. Hauptmieter sind der Sportswearhändler BSTN Store und der US-amerikanische Medizingerätehersteller Beckman Coulter. Aurelis hatte das Gewerbeareal 2018 von Kelvion erworben, einem Hersteller von Wärmetauschern und Kältetechnikgeräten. Kelvion nutzt einen Teil der Immobilie weiter. Ab 2019 wandelte Aurelis den Komplex in einen Gewerbepark mit flexibel nutzbaren Hallen- und Büroflächen um.

Irgendwo in Fürstenfeldbruck: Catella erwirbt 52 Wohnungen



Catella Investment Management hat in Fürstenfeldbruck für den offenen Immobilien-Publikums-AIF Catella European Residential 52 Wohnungen, Baujahr 1960, mit 3400 m² Wohnfläche erworben. Der Käufer plant auf dem Grundstück den zusätzlichen Bau von 14 Wohnungen mit 1200 m² Wohnfläche. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2027 geplant. Zur genauen Lage der Wohnanlage und zum Verkäufer gibt Catella auch auf Nachfragen keine Auskunft.

UNTERNEHMEN

Messe München erwartet für 2025 Umsatz- und Ergebnisrekord

Die Messe München steuert nach eigenen Hochrechnungen für 2025 auf das erfolgreichste Jahr ihrer Unternehmensgeschichte zu. Auf Konzernebene werde mit 600 Millionen Euro ein Umsatzrekord erwartet, flankiert von einem Ergebnisrekord in Höhe von 100 Millionen Euro. Das Ebitda liege voraussichtlich bei 165 Millionen Euro. Davon steuert der Standort München 520 Millionen Euro Umsatz, ein Ergebnis von 85 Millionen Euro



und ein Ebitda von 145 Millionen Euro bei. Den Erfolg machten insbesondere acht große Messen

möglich, darunter die Immobilienmesse Expo Real, auf der 42 000 Besucher gezählt wurden. Das waren 5 % mehr als 2024. Besucherstärkste Formate waren die IAA Mobility und die Bauma. In Summe zählte die Messe München in diesem Jahr mehr als 2,5 Millionen Besucher und 34 000 Aussteller. Die dadurch geschaffenen Kaufkrafteffekte beziffert sie auf über 5 Milliarden Euro. Davon entfielen 80 % auf München und

Bayern. Jenseits des Freistaats ist die Messe München mit Formaten in China, Indien und den USA aktiv. 2026 kommt Saudi-Arabien hinzu. Dort soll 2027 die erste Bauma Saudi Arabia folgen. Am Standort München plant die Messe München bis 2031 Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von mehr als 70 Millionen Euro. Ab 2031 sollen dann Bauarbeiten am Projekt „Gelände der Zukunft“ folgen.

MARKT**Gutachterausschuss:**

12 % mehr Kauffälle,
9 % weniger Geldumsatz

Auf dem Münchner Immobilienmarkt gab es nach Zahlen des Gutachterausschusses in den ersten drei Quartalen 2025 zwar 12 % mehr verkaufte Immobilien als im Vergleichszeitraum des Vorjahrs, aber der Geldumsatz ging um 9 % auf 7,6 Milliarden Euro zurück. Für diese gegenläufige Entwicklung macht Ausschussmitglied Thomas Aigner, Geschäftsführer von Aigner Immobilien, nicht nur bisweilen leicht rückläufige Preise für Wohnimmobilien verantwortlich, sondern insbesondere die Volatilität im Gewerbeimmobiliensegment, in dem es 2024 sehr große Deals gab, die 2025 bislang ausblieben. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen legte mit 7250 gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um 12 % zu. 930 davon entfielen auf Neubauwohnungen. In diesem Sektor gab es demnach ein Plus der Kauffälle von 24 %. Die Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen Lagen stiegen gegenüber den ersten drei Quartalen 2024 im Mittel um 2 % auf 10 100 Euro und in guten Lagen um 1 % auf 10 650 Euro. Neubau-Reihenmittelhäuser legten im Schnitt um 4 % auf 1,205 Millionen Euro zu.

Premiumwohnen in München: Wohnungen teurer, Häuser günstiger

Die Kaufpreise für die teuersten 10 % der via Immoscout 24 in München angebotenen Wohnimmobilien haben sich nach einer Analyse des Maklerunternehmens Dahler im dritten Quartal 2025 gegenüber dem vorherigen Quartal unterschiedlich entwickelt. Während die Angebotspreise für Premiumwohnungen im Median um 1,8 % auf 14 200 Euro/m² zulegten, gaben diejenigen für Premiumhäuser um 4,6 % auf einen Medianwert von 15 520 Euro/m² nach. Auch beim Angebot zeigten sich gegenläufige Entwicklungen. Die Zahl der Inserate für Premiumwohnungen auf Immoscout 24 stieg im dritten Quartal gegenüber den Monaten April bis Juni um 8,4 %, diejenige für Premiumhäuser ging hingegen um 9,1 % zurück.

Tag der IBA Metropolregion München (IBA-M) 2025

Freising, Ingolstadt, Kaufbeuren ...: 16 Projekte nehmen die erste von zwei Hürden der IBA-M

Die Idee der Internationalen Bauausstellung Metropolregion München (IBA-M) entwickelt immer mehr Anziehungskraft. Mittlerweile gibt es aus allen Winkeln der Region 147 Projektideen zum Ausstellungsthema „Räume der Mobilität“, für die sich die jeweiligen Initiatoren Unterstützung durch die IBA-M erhoffen. Vor einem Jahr waren es erst 124 ([Immobilienbrief München Nr. 22](#)). Unter den Interessenten sind Kommunen, Landkreise, Projektentwickler, Unternehmen und private Gruppen. Konkret erhoffen sich die Bewerber Unterstützung in Gestalt von Know-how, beschleunigten Planungsprozessen für Bauprojekte und besserem Zugang zu öffentlichen Fördertöpfen – bis hin zu Geld von der Europäischen Union (EU). Fast 500 Besucher waren nun beim Tag der IBA-M in der Alten Kongresshalle München dabei, als 16 der 147 Projektideen zu Projektkandidaten gekürt wurden. Sie haben damit die erste von zwei Hürden genommen.



Großer Auflauf beim Tag der IBA-M: Die Initiatoren von 16 Projektideen erreichten die nächste Runde und hoffen auf noch mehr

Die Kandidaten, darunter Projekte von Kaufbeuren über Augsburg, Holzkirchen, München und Freising bis Ingolstadt, werden nun mithilfe der IBA-M weiterentwickelt, bis sich diejenigen Projekte herauskristallisieren, die bis zur Internationalen Bauausstellung Metropolregion München im Jahr 2034 Vorzeigbares präsentieren sollen. **IBA-M-Geschäftsführer Oliver Weigel betonte bei der zweiten großen Veranstaltung dieser Art, es könnten sich weiterhin Interessenten mit ihren Projekten bewerben.** Auch die hätten noch die Chance, von der IBA-M intensiv begleitet zu werden.

20-köpfiges Kuratorium entscheidet über Kandidaten und Projekte

Die IBA-M-Kandidaten werden von einem 20-köpfigen Kuratorium ausgewählt. Darin sitzen neben Weigel Architekten, Verkehrswissenschaftler, Stadtplaner, Vertreter der Technischen Universität München, des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV), der Deutschen Bahn, der Audi-Stiftung für Umwelt sowie Experten aus den Niederlanden und der Ukraine.

Dessen ungeachtet hat Weigel, seit Herbst 2024 im Amt, den Eindruck, die IBA-M müsse unverändert immer wieder herausstellen, worin ihr Mehrwert besteht, was also mit Begleitung durch die IBA-M geht, was ohne

PERSONEN**Piasecki verlässt Bulwiengesa und übernimmt Professur in Augsburg**

Heike Piasecki verlässt nach fast 32 Jahren zum Ende des Jahres Bulwiengesa. Die Wirtschafts- und Sozialgeografin übernimmt im Januar 2026



Quelle: Bulwiengesa

eine Professur für Immobilienwirtschaft an der IUB Internationale Hochschule am Standort Augsburg. Bei Bulwiengesa arbeitete sie zuletzt als Leiterin des Bereichs Wohnen mit dem regionalen Schwerpunkt Süddeutschland. Zudem leitete sie die Niederlassung München. Piasecki ist Lehrbeauftragte an der Akademie Biberach sowie der IREBS. Seit Februar 2021 fungiert sie obendrein als Sprecherin des Regionalvorstands des ZIA Süd.

TERMINES**Augsburg: Fachtagung zum Thema Wohnungsbau Ende Januar 2026**

Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH lädt zur A³-Fachveranstaltung „Perspektive Wohnungsbau in Augsburg und Bayern – Impulse, Herausforderungen und Lösungswege“, die am 30. Januar 2026 von 8.30 bis 11.30 Uhr im Panoramasaal des Tagungscenters der Messe Augsburg stattfindet. Bei dem Event, das für Fachpublikum der Immobilienbranche und auch für interessierte Bürger gedacht ist, soll es neben den Herausforderungen und Erfordernissen beim Wohnungsbau auch um die Erfolge gehen. Es werden Lösungswege zum Schließen der Wohnungslücke aufgezeigt. Zu der Veranstaltung werden unter anderem Augsburgs Oberbürgermeisterin Eva Weber, Baureferent Steffen Kercher und Bayerns Bauminister Christian Bernreiter erwartet. Der Immobilienbrief München fungiert als Medienpartner. Anmeldungen unter: <https://www.region-a3.com/calendar/perspektive-wohnungsbau-augsburg/#calendar-register-form>.



Foto: IBA Metropolregion München

Politik, Wirtschaft und Wissenschaft im Dialog (von links): Marco Eisenack (Moderator), Matthias Konrad (Bayern Innovativ), Elisabeth Merk (Stadtbaurätin, München), Tobias Eschenbacher (Oberbürgermeister, Freising) und Gebhard Wulffhorst (TUM School of Engineering)

sie nicht klappen würde. **Das alles in Bezug auf die Metropolregion mit ihren 26 000 Quadratkilometern und mehr als 6 Millionen Menschen.**

Bei vielen Projekten geht es darum, „die Förderreife zu erreichen“

Im Gespräch mit dem Immobilienbrief München nennt Weigel die wesentlichen Vorteile, von denen die Projekte mit ihrem typischen Mix aus Mobilitätskonzepten und Immobilienpart profitieren könnten. „**Aufgabe der IBA-M ist es, auch kleineren Initiativen mit innovativen Ideen zuzuhören**“, sagt er. Während Bewerber wie die Stadt München ihre Projektideen gut organisiert vorantreiben könnten, gehe es bei kleineren Initiatoren zum Beispiel darum, „die Förderreife zu erreichen“. Also die Hürden abzuräumen, die zwischen den Projektideen und Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung durch Kommunen, Freistaat Bayern, Bund oder EU stehen. Während die Finanzierung der IBA-M, die derzeit elf Mitarbeiter beschäftigt, durch die Gesellschafter bis 2034 gesichert sei, müsse für die 16 Kandidaten und später für die konkreten IBA-M-Projekte nach Finanzierungsmöglichkeiten gesucht werden. Der Grund: **Die IBA-M vergibt mangels entsprechender finanzieller Ausstattung selbst kein Geld**. Gesellschafter der IBA-M sind die Städte Augsburg, Ingolstadt und München, die Landkreise Freising und München sowie der Verein Europäische Metropolregion München (EMM) e. V.

Merk misst Erfolg der IBA-M auch am Anzapfen von EU-Fördermitteln

Elisabeth Merk, Münchens Stadtbaurätin und zugleich Aufsichtsratsvorsitzende der IBA-M, formuliert es gegenüber dem Immobilienbrief München so: „Gelingt es uns, Projekte durch gezielte Beratung und Qualifizierung für EU-Fördermittel zu öffnen, war die IBA-M ein Erfolg.“ Es geht also neben der bei der Veranstaltung vielfach beschworenen Vernetzung der Region, um Projekte für die Mobilität der Zukunft voranzubringen, am Ende vor allem um Geld. Und da hatte Merk, wenn man so will, eine gute Nachricht in petto: „**Trotz knapper Finanzen stellt der Bund Städtebau-Fördermittel bereit, auf die Städte und Gemeinden zugreifen können**“, sagte sie. Das heißt: Zwar macht der Bund laut Haushaltsplan im nächsten Jahr 181,5 Milliarden Euro neue Schulden, aber die Fördermitteltöpfe sind gut gefüllt. „**Im nächsten Schritt werden wir beim Freistaat Bayern für Städtebau-Fördermittel werben, die auch kleinere Projekte außerhalb großer Sanierungsgebiete unterstützen**“, so Merk weiter.

LOB & PREIS**Landkreis Augsburg vergibt Baukulturpreise für 15 Bauprojekte**

Der Landkreis Augsburg hat 15 Bauprojekte mit dem 2018 geschaffenen Baukulturpreis ausgezeichnet. Zu den prämierten Projekten gehören moderne Neubauten ebenso wie sanierte historische Gebäude. Beispiele sind das Pfarrhaus Dietkirch in Gessertshausen, der umgenutzte ehemalige Gasthof „Zum Adler“ in Großaitingen sowie der Neubau der Kindertagesstätte „Zwischen Wald und See“ in Zumsmarshausen. Zudem wurden Wohnhäuser, denkmalgeschützte Objekte sowie weitere öffentliche Einrichtungen gewürdiggt. Die Auswahl der Preisträger erfolgte durch den Ausschuss für Bildung, Schule und Kultur des Landkreises Augsburg auf der Basis von Empfehlungen einer Fachjury. Mit dem Wettbewerb will der Landkreis „zeitgemäße, innovative und zugleich verantwortungsvolle Baukultur“ stärken. Bewertet werden neben gestalterischen auch ökologische und ökonomische Aspekte. Teilnahmeberechtigt sind Architekten und Bauherren, die Gebäude im Landkreis Augsburg errichtet, umgebaut oder saniert haben. Den nächsten Wettbewerb gibt es in drei Jahren.

PROJEKTE**Zweckverband darf****Fliegerhorstgelände bei Penzing kaufen**

Das Bundesverteidigungsministerium hat seine Zustimmung zum Verkauf des ehemaligen Fliegerhorstgeländes bei Penzing (Landkreis Landsberg am Lech) durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) an den Zweckverband Area 61 erteilt. Das meldet die Augsburger Allgemeine. Der Zweckverband will das 270 Hektar große Gelände dem Bericht zufolge nunmehr in einen Innovations- und Zukunftscampus umwandeln. Wie es weiter heißt, sei jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Bundeswehr auf dem Gelände einzelne Gebäude für Unterkünfte nutzen wird. Dann aber nicht mehr auf bundeseigenem Gelände, sondern als Pächter.



Foto: IBA Metropolregion München

Platz auf zwei Ebenen für viele Gespräche beim Tag der IBA-M in Münchens Alter Kongresshalle

„Die IBA-M ist eine Integrationsmaschine“, auch beim Wohnungsbau

Fortschreitende Konkretisierungen von Projekten und auch die Aussicht auf ihre Finanzierbarkeit sind nach Einschätzung der Aufsichtsratsvorsitzenden entscheidend dafür, dass sich Firmen stärker bei IBA-M-Projekten einbringen. „**Erst mit verbindlichen IBA-M-Projekten wächst die Bereitschaft der Unternehmen, sich zu beteiligen, da ein konkreter Entwicklungsstand für die Gremienscheidung erforderlich ist.**“ Mit anderen Worten und eher wenig überraschend: Geschäftsführungen und Aufsichtsräte wollen genau wissen, in was sie investieren. Sodann trommelt Merk unaufhörlich für die IBA-M: „Die IBA-M ist eine Integrationsmaschine“, sagt sie. „Sie kann Dinge, die schon da sind, besser miteinander verknüpfen, und Projekte, die in der Zukunft liegen, von vornherein in eine positive Synergie bringen.“ **Die IBA-M motiviere also dazu, dass in der Region größer gedacht werde, mithin „Themen und Projekte in der Region gemeinsam umzusetzen – auch im Wohnungsbau und in der Wirtschaftsentwicklung“.** Wenn diese Projekte den von Weigel genannten „echten Mehrwert vor Ort“ schafften, motiviere das eben dort zur aktiven Beteiligung.

Freising ist gleich mit drei Projekten unter den 16 Kandidaten

Unter den 16 Projektkandidaten ist Freising besonders stark vertreten. Das „Zukunftsquartier Freising“ ([Immobilienbrief München Nr. 13](#)), also die Planung eines neuen Stadtviertels rund um den Bahnhof, gehört ebenso dazu wie die Verwirklichung des „Lernviertels Freising“. Damit soll im Umkreis um den Neubau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums mittels integriertem Mobilitäts- und Gestaltungskonzept ein vernetztes Lernviertel geschaffen werden. **Die wesentlichen Fortbewegungsmittel dabei sollen die Füße sein, Fahrräder und ein intelligentes Bussystem.** Zudem ist Freising bei dem Projektkandidaten „Nachbarschaftsregion“ dabei. 24 Gemeinden des Nachbarschaftsbeirats Flughafen München wollen mittels regionaler Mobilitäts-, Raum- und Nachbarschaftsstrategie enger zusammenwachsen. Zu den Ideen gehören „Häuser der Nachbarschaft“, in denen sich Menschen treffen können, die sich sonst eher nicht begegnen würden. **Als mögliche Standorte gelten aufgegebene Dorfgaststätten, bestehende Gemeindehäuser oder umgenutzte Kirchen.**

Initiatoren präsentieren viele Pläne für weniger Autoverkehr

Viele Ideen drehen sich um weniger Autoverkehr und mehr öffentliche Verkehrsangebote bis hin zu autonomen Busshuttles. Dabei geht es unter anderem darum, in den Kommunen mehr öffentlichen Raum zu schaffen, auch zum Beispiel an Bushaltestellen, die nicht nur Bushaltestellen sein sollen, sondern möglichst attraktive Aufenthaltsorte. **Dazu gibt es Kandidaten aus dem Landkreis Ostallgäu, aus Pullach, Holz-**

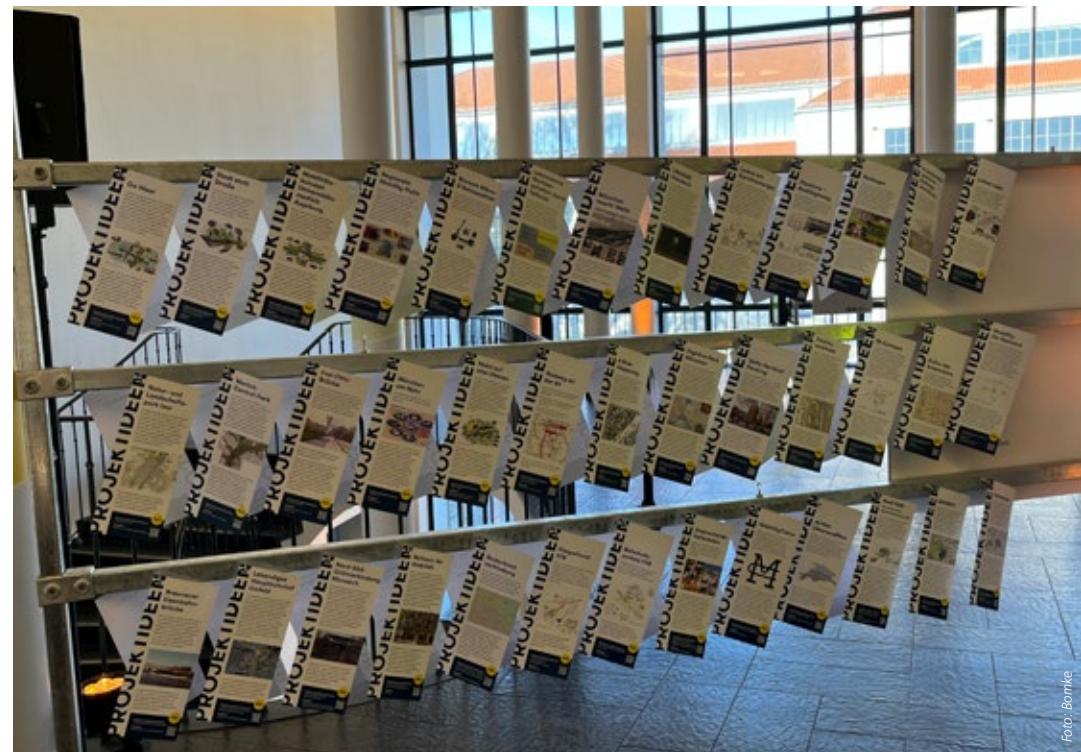
PROJEKTE

Rosenhofgruppe kann ihr Seniorenprojekt in Alt-Perlach nun bauen

Die Rosenhofgruppe kann zusammen mit der Grundstücksgesellschaft München GmbH und der Grundstücksgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG ihr 2019 erworbenes Gelände am Stephensonplatz im Münchner Stadtteil Alt-Perlach mit einer Seniorenanlage bebauen. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats fasste den entsprechenden Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss. Auf dem 2,3 Hektar großen Areal zwischen S-Bahnhof Perlach und Schneckestraße sollen bis zu 300 Pflegeapartments mit Betreuungsmöglichkeit sowie eine Pflegestation mit 60 Betten entstehen. Hinzu kommen Gemeinschaftseinrichtungen, extern nutzbare medizinische und therapeutische Angebote sowie ein öffentlich zugängliches Restaurant. Das Gelände umfasst überwiegend Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs sowie das Empfangsgebäude des S-Bahnhofs Perlach.

Verkauf der „Alten Akademie“ nimmt Landtagshürde

Der Verkauf der „Alten Akademie“ in der Münchner City an eine Gesellschaft der Heinz-Hermann-Thiele-Familienstiftung hat eine wichtige Hürde genommen. Verschiedene Medien berichten unter Berufung auf eine nicht öffentliche Sitzung des Haushaltungsausschusses des Bayerischen Landtags, ebendieser habe dem Verkauf an eine Gesellschaft der Heinz-Hermann-Thiele-Familienstiftung zugestimmt. Damit würde das Grundstück, das bislang in Erbpacht vergeben wurde, künftig von der Opes Immobilien Gruppe gemanagt. Dem Unternehmen steht bei den Projektplänen der Entwickler Hammer AG zur Seite. Die Süddeutsche Zeitung beziffert die zu zahlende Summe auf „bis zu 179 Millionen Euro“. Allerdings gibt es weiterhin eine Unbekannte. Wie es weiter heißt, wehrt sich der Münchner Wirtschaftsanwalt und Unternehmer Erich Schwaiger unverändert gegen den Verkauf des Signa-Projekts an die Thiele-Stiftung.



147 Projektideen zum Nachlesen

Foto: Börke

kirchen, Gräfelfing, Weyarn und München. Zu den weiteren Nominierten gehört die Idee verschiedener Kommunen in der Metropolregion, über Bahnparkplätzen Wohnungen auf Stelzen zu bauen.

Ingolstadt will Flugtaxis zum Flughafen, E+K Move private Autos teilen

München ist unter anderem mit den Plänen zum Neubau der Donnersberger Brücke bei laufendem Betrieb dabei. Ingolstadt verfolgt die Idee, die Audi-Stadt per Flugtaxis mit dem Münchner Flughafen zu verbinden. Die Ehret+Klein-Tochter E+K Move ist mit ihrer Idee des Teilens privater Autos mit ergänzendem On-Demand-Shuttle-System unter den 16. **Mit dem Konzept soll die Mobilität in ländlichen Räumen zukunftsorientiert organisiert werden.** Die Aktivierung der Braunauer Eisenbahnbrücke über die Isar im Münchner Südosten zu einem öffentlichen Begegnungsraum könnte nach den Vorstellungen der Initiatoren Mehrwert für die Stadtgesellschaft schaffen.

Kaufbeurens Bahnhofspläne und Augsburgs Wasser-Kulturerbe

Ein weiterer Kandidat ist Kaufbeuren. Dort sollen das Bahnhofsgebäude und der Raum drumherum zu einer Mobilitätsdrehscheibe weiterentwickelt werden. **Auf der Basis des Bestands ist ein „Grüner Bahnhof“ mit viel Holz, CO₂-freier Energieversorgung und mit hoher Aufenthaltsqualität geplant.** Augsburg will seine 22 dezentralen Welterbe-Objekte, Stichwort Augsburger Wassermanagement-System aus dem 13. Jahrhundert, mit einem nachhaltigen Mobilitätsnetz „besser erreichbar, sichtbarer und erlebbarer“ machen.

Teilnehmer mahnen bessere Zusammenarbeit der Kommunen an

Bei der Veranstaltung in der Alten Kongresshalle beschworen zahlreiche Redner, darunter neben Weigel auch zum Beispiel Münchens Zweiter Bürgermeister Dominik Krause und Freisings Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher, eine bessere Zusammenarbeit der Kommunen in der Metropolregion München. **„Wir müssen lernen, nicht an den eigenen Grenzen mit dem Denken aufzuhören“, so Eschenbacher.** Der Freisinger OB outete sich als einer der größten Fans der IBA-M. Das Bahnhofsprojekt in seiner Stadt sei Jahrzehnte nicht vorangekommen. Dank der IBA-M säßen mittlerweile alle Beteiligten und Betroffenen an einem Tisch. **„Deshalb bin ich zuversichtlich, dass wir etwas Gutes hinbekommen“, sagte er. „Wenn bis 2034 noch nicht alles geschafft ist, dann stimmt eben wenigstens schon mal die Richtung“, so Eschenbacher.**

IMPRESSUM**Immobilienbrief**
MÜNCHEN METROPOL
ISSN 2942-853X[www.immobiliensbrief-
muenchen.de](http://www.immobiliensbrief-muenchen.de)**Chefredakteur:**Bernhard Bomke
bb@immobilienbrief-muenchen.de**Herausgeber:**Frank Peter Unterreiner
fp@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 Presse- spiegeln 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.immobiliensbrief-muenchen.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Ultratrail-Läuferin Annabel Müller in ihrem Vortrag zu Mut, Ausdauer und Teamgeist: „Das Schwierigste am Erfolg ist Dranbleiben“



Mit viel Zuversicht in die nächste Runde: Die Initiatoren der 16 Projektkandidaten

Mobilitätskonzepte der Zukunft versus Stauhauptstadt München

Vom Tag der IBA-M blieb der Eindruck von viel Zuversicht, bisweilen auch Verheißung, dass mit der IBA-M ganz schnell große Sprünge zu mehr Mobilität der Zukunft möglich sein könnten. Hier trat Weigel gelegentlich auf die Euphoriebremse und drückte die Aufgabe seines IBA-M-Unternehmens eher so aus: „**Mit wem kann man Projekte zusammenbringen, um ihre Realisierbarkeit zu bewerkstelligen?**“ Er verwies bei aller Begeisterung für Mobilitätskonzepte darauf, dass München noch immer Stauhauptstadt sei und die meisten Münchner allein schon deswegen ein Auto hätten, um damit in die Berge zu fahren.

Kulturmampf um Mobilität: Wer ist Bismarck und wer die katholische Kirche?

Das kollidierte deutlich mit den vielen Projekten, in denen Autos eher nicht vorkommen. Weigel: „**Wir machen keine Verkehrspolitik. Nicht pro Auto und auch nicht pro Fahrrad.**“ Die IBA-M interessiere sich schlicht für intelligente Lösungen. Gut möglich, dass er damit zu einer Versachlichung der Prozesse beiträgt, die mit der IBA-M verbunden sind. Wiederholte sprachen Redner, unter ihnen Dominik Krause, beim Tag der IBA-M von Mobilität als Kulturmampfthema. Offen blieb dabei, wer in diesem Zusammenhang die Rolle des Otto von Bismarck einnimmt und wer die der katholischen Kirche. **Und ob auch diesmal sieben Jahre reichen, um ihn zu beenden.** ■

**Wir wünschen allen unseren
Lesern und Anzeigenpartnern ...**

**... kuschelig warme, leuchtend
besinnliche, himmlisch ruhige,
engelschöne, kalorienbombige
und rentierstarke Weihnachten!**

Auf ein gesundes und spannendes Jahr 2026

**IMMOBILIENBRIEF STUTTGART & IMMOBILIENBRIEF MÜNCHEN –
IHRE SCHÖNSTE NEBENSACHE, SEIT ES IMMOBILIEN GIBT ...**

**UNTERREINER
MEDIEN**

www.unterreiner-medien.de

**Immobilienbrief
STUTTGART**



www.immobilienscout-stuttgart.de

**Immobilienbrief
MÜNCHEN**



www.immobilienscout-muenchen.de

