

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Interview mit Thomas Aigner

- Warum Aigner Immobilien derzeit Rekorde einfährt
- Wo die Preise gerade tatsächlich stehen
- Welche Deals 2025 gut liefen und welche nicht
- Was ihn an Münchens Wohnungspolitik stört

Seite 9

Veranstaltungen

- 670 Gäste beim DZ-Hyp-Empfang

Seite 10

Markt

- Wohnungspreise im Münchner Umland steigen
- Einbruch bei Genehmigungen

Seite 11

Deals

- Schweizer kaufen in Rottach-Egern
- E+K holt neue Herren fürs „Aurum“

Seite 13

Gewerbeimmobilienmarkt 2025

- Wie das 4. Quartal das ganze Jahr rettete
- Was München zum Top-Deal-Standort machte
- Welche Bürovermietungen gut klappten

Standort

- Mehr Kommunen mit Mietpreisbremse

Seite 16

Projekte

- Inka ersetzt Hirmer-Parkhaus

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Erinnern Sie sich noch an Ihre Vorsätze fürs neue Jahr? Oder hatten Sie gar keine, weil das Jahresendgeschäft keine Zeit für solcherlei ließ? Für alle Fälle: Am 17. Februar haben Sie eine zweite Chance. Dann beginnt nach dem chinesischen Kalender das Jahr des Feuerpferdes. Das gibt es nur alle 60 Jahre. Es steht für so etwas wie außergewöhnliche Energie, Leidenschaft und Erfolg. Also das, wovon Sie gar nicht genug haben können. **Vielleicht nicht so schlecht nach dreieinhalb Jahren, in denen es zwar nicht für alle, aber doch für viele in der Immobilienwirtschaft nicht mehr so richtig läuft.** Ob es 2026 wieder losgeht?



In München kommt womöglich Themen wie der Reaktivierung der Eisbachwelle symbolische Bedeutung für Energie, Leidenschaft und Erfolg zu. Die international bekannte Attraktion am Haus der Kunst fiel im Oktober mutmaßlich einem Putztrupp zum Opfer. Seither ist dort Schluss mit Surfen und die Monate ohne hydrologische Wasserwelle gehen ins Land. Weniger, weil keiner wusste, wie so eine Welle wieder in Gang zu bringen wäre, sondern vielmehr, weil das Symbol für Sport, Freiheit und Lässigkeit ein Fall für nimmer enden wollende Juristerei ist. **Aus der Attraktion wurde also eine internationale Peinlichkeit. Und das in der Stadt von Forschergeist, Oktoberfest und Zukunftstechnologie! Sollte es auf der Welle bald wieder Surfer geben, wäre das ein Signal für „geht doch“ statt „geht nicht“. Zeit wird's.**

„Geht doch“ könnte auch das Motto für Immobiliengeschäfte in der Metropolregion München 2026 werden. **Das Transaktionsgeschäft mit Gewerbeimmobilien zog Ende 2025 merklich an. Gleiches gilt für die Geschäftigkeit bei den Bürovermietungen.** Schon das erste Quartal 2026 wird zeigen, ob der Jahresendspurt 2025 Zeichen eines Trends oder eher eine Ausnahme war. Maklerunternehmen wie Aigner Immobilien vermelden weiterhin starke Umsatzzahlen. **Im Interview mit dem Immobilienbrief München berichtet Thomas Aigner für 2026 von gut gefüllten Auftragsbüchern.** Damit ist er nicht alleine.

Es könnte also was werden mit dem Jahr des Feuerpferdes. Die 41 Tonnen Silvestermüll in München sind beseitigt, ohne dass es – Stichwort Eisbachwelle – zu Kollateralschäden kam. Das Bahnhofsviertel heißt fortan Central Quartier und die DZ Hyp erlebte einen Run auf die 670 Tickets für ihren Neujahrsempfang im Bayerischen Hof. Binnen 24 Stunden waren alle weg. **Das klingt nicht nach Krise und Elend, sondern nach Zuversicht und „Los geht's“.**

Es grüßt Sie ganz herzlich und entschieden zuversichtlich, wenn auch gründlich fremdelnd mit dem Namen „Central Quartier“

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur





In allen Lebenslagen immer für eine klare Aussage gut, nicht nur zum teuren früheren Rischartgelände: Thomas Aigner

„Das werden die teuersten Sozialwohnungen in ganz Deutschland“

Um Thomas Aigner zu treffen, gibt es drei Möglichkeiten: Man besucht ihn in einem der neun Büros von Aigner Immobilien in München, Dachau, Pullach oder Starnberg, verabredet sich mit ihm auf einer der gängigen Münchner Immobilienveranstaltungen oder setzt sich auf den Beifahrersitz eines Smarts, den Aigner durch München steuert. Sodann lässt sich mit dem gelernten Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft über das konkrete Geschäft seines 1991 gegründeten Unternehmens genauso sprechen wie über den Münchner Immobilienmarkt, die hiesige Stadtpolitik, Stuhlkreis-Veranstaltungen und insbesondere darüber, was alles anders werden müsste, damit in München und Umgebung mehr Wohnungen gebaut werden.

Aigner, Jahrgang 1970, ist bekannt dafür, regelmäßig einen rauszuhaben. Mal spricht er von der „Mietenlüge“, dann von der „Rentenlüge“ und ein andermal von der Mietpreisbremse als „Opium fürs Volk“. Auch so verschafft sich der Geschäftsmann Gehör, was in der Immobilienbranche in dieser Form nicht sehr weit verbreitet ist. Eines seiner Pfunde dabei: Er hat stets eine Fülle von Daten im Kopf. Hauptquellen sind das eigene Marktresearch und der Gutachterausschuss der Stadt München, in den er Ende 2012 als ehrenamtliches Mitglied berufen wurde.

Aigner: Debatten nicht „nur von irgendwelchen Umwelthilfen führen lassen“

Im Gespräch mit dem Immobilienbrief München begründet er sein ausgelebtes Bedürfnis nach Klartext damit, öffentliche Debatten nicht „nur

von irgendwelchen Umwelthilfen führen zu lassen“. Zudem erklärt er, warum sein Unternehmen, in dem ihm seit 2020 Co-Geschäftsführerin Jenny Steinbeiß zur Seite steht, ausgerechnet in diesen Jahren, die in weiten Teilen der Immobilienwirtschaft als außerordentlich schwierig gelten, Rekordumsätze einfährt.

So richtig in Fahrt kommt der Geschäftsführer beim Stichwort altes Rischartgelände. Dort, so sagt er voraus, werde die nächsten zehn Jahre nichts Relevantes passieren. Wir trafen Thomas Aigner in seinem Sendlinger Büro.

Herr Aigner, Ihr Unternehmen Aigner Immobilien ist seit 35 Jahren auf dem Markt und fuhr in den Jahren 2024 und wohl auch 2025 Rekorde ein. Was bedeutet das für 2025 in Bezug auf den Umsatz und das vermittelte Objektvolumen?

Obwohl das Marktumfeld weiterhin schwierig ist, war es für uns ein äußerst gutes Jahr. Wir konnten unseren Rekordumsatz von über 26 Millionen Euro im Jahr 2024 halten und hatten merklich mehr Notartermine und Besichtigungen. Insbesondere in den Bereichen Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser lief das Geschäft im vergangenen Jahr noch mal deutlich besser, sowohl mit Blick auf die Anzahl der Verkäufe als auch auf die Kaufwerte. Allein in diesem Bereich, bei dem es üblicherweise um eine Größenordnung von etwa 5 Millionen bis 20 Millionen Euro je Deal geht, hatten wir Richtung zwei Dutzend Beurkundungen.



Dieses Mehrfamilienhaus in der ersten Reihe an der Isar im Münchner Stadtteil Au vermittelte Aigner Immobilien im vergangenen Jahr

„Wir haben auch schon mal ein Wohnportfolio für 100 Millionen Euro beurkundet“

Das betrifft den Bereich Investment, den Ihre Geschäftsführungskollegin Jenny Steinbeiß verantwortet. Wie sehen die Zahlen im Einzelnen aus?

Sehr gut: Wir haben Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Gewerbeimmobilien mit einem Vermittlungsvolumen von 118 Millionen Euro verkauft. 2024 waren es etwas über 110 Millionen Euro. Family Offices und Institutionelle, die ihren Wohnungsbestand erweitern wollen, waren im vergangenen Jahr besonders aktiv.

Das große Geschäft mit Gewerbeimmobilien machen auch in München eher die bekannten Vermittler von Colliers bis JLL unter sich aus, während sich Aigner Immobilien vor allem auf Wohnimmobilien und gemischt genutzte Objekte konzentriert. Dabei bleibt es?

Wir sind in der Tat in den von Ihnen genannten Nutzungsarten zu Hause und werden das im Wesentlichen auch bleiben. Aber zum Stichwort der großen Deals: Wir haben auch schon mal ein Wohnportfolio für 100 Millionen Euro beurkundet. Solche Größen trauen wir uns zu, aber sie sind eher die Ausnahme. **2025 lag die größte Transaktion, die wir vermittelt haben, bei etwas über 20 Millionen Euro.**

„Wir wollen nicht den Mangel verwalten, sondern Immobilien vermitteln“

Sie kritisieren immer wieder mit durchaus deutlichen Worten schlechte Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft in

Deutschland generell und in München im Besonderen, erzielen als Aigner Immobilien aber Rekordumsätze. Wie passt das zusammen?

Das sind zwei verschiedene Dinge. **Natürlich kommt uns das hohe Preisniveau in München zugute.** Andererseits macht es dieses hohe Niveau einem Großteil der Menschen kaum möglich, eine neue, vielleicht auch nur eine etwas größere Wohnung zu mieten, geschweige denn zu kaufen. Das kann nicht in unserem Sinne sein. Wir wollen ja nicht den Mangel verwalten, sondern Immobilien vermitteln. Hier sollten möglichst viele Menschen Zugang erhalten.

„Wir haben noch nie mehr als 25 Prozent unseres Umsatzes mit Neubauimmobilien gemacht“

Der Zugang scheint ja gegeben, sonst hätten Sie nicht so viel zu tun.

Wir sind vor allem Bestandsmakler. Das ist unsere Stärke. Wir haben in unserer Geschichte in einem Jahr nie mehr als 25 Prozent unseres Umsatzes mit Neubauimmobilien gemacht. Das war auch in den guten Zeiten so. Ein Makler profitiert ja nur bedingt von steigenden Preisen. Dann ist zwar die Nachfrage höher, aber auf der anderen Seite ist die Beschaffung schwieriger.

Also sind alle Marktphasen gleich gut oder gleich schwierig für Makler?

Das nicht. Es braucht schon ein Mindestmaß an Transaktionen. **Aber ein guter Makler verdient sein Geld nicht nur in steigenden Märkten, sondern auch in fallenden.** Das ist ein bisschen so wie bei Börsenmak-

lern. Unsere Konzentration auf den Bestand hilft uns in der aktuellen Marktphase, in der es insbesondere in diesem Segment Kaufinteresse gibt, weil viele Neubauwohnungen für potenzielle Käufer zu teuer sind.

**Quadratmeterpreise 2025: Neubau 11 993 Euro,
Bestand 8457 Euro**

Was heißt das in Zahlen? Quadratmeterpreise von deutlich unter 10 000 Euro sind okay, alles, was fünfstellig ist, bleibt im Regal liegen?

Ganz so ist es nicht, aber die Tendenz stimmt. Im Neubau, unter dem wir die Baujahre 2023 und später verstehen, hatten wir nach unseren



„Wenn man oft genug auf Missstände hinweist, kann sich eher etwas ändern, als wenn man schweigt“

Zahlen in den ersten zehn Monaten 2025 im Mittel einen Quadratmeterpreis von 11 993 Euro. 2024 lagen wir noch bei 11 272 Euro. Als Mittelwert im Bestand hatten wir im vergangenen Jahr – ebenfalls in den ersten zehn Monaten – 8457 Euro pro Quadratmeter, 2024 waren es 7955 Euro.

**„Uns fällt auf die Füße, dass wir in München viel zu wenig
Neubau haben“**

Wenn es für Neubauwohnungen zu wenige Käufer gibt, heißt das erstens, die Preise dafür müssten sinken, und zweitens, dass es mangels Käufernachfrage künftig noch weniger neue Wohnungen geben wird?

Es kommt jetzt einiges zusammen. Uns fällt auf die Füße, dass wir in München weiterhin viel zu wenige Wohnungen und viel zu wenig Neubau haben. **Jetzt kommt noch der Faktor hinzu, dass wir im Neubau Absatzschwierigkeiten haben.** Mit Blick auf das aktuelle Zinsniveau wollen oder können sich viele Interessenten eine neue Wohnung nicht leisten.

Allerdings stieg die Zahl der verkauften Neubaueigentumswohnungen in den ersten drei Quartalen 2025 gegenüber 2024 laut Gutachterausschuss, in dem Sie sitzen, um immerhin 24 Prozent.

Ja, auf 930. 930! Das ist für eine Stadt wie München nicht viel und entspricht ungefähr einem Achtel der 7250 Eigentumswohnungen, die in dem Zeitraum insgesamt veräußert wurden. Im langjährigen Mittel lagen wir mal bei 2500 verkauften Neubauwohnungen im Jahr. Die Analyse ist also eindeutig: Viele Käufer weichen weiterhin in den Bestand aus. Dieser Markt ist wieder angesprungen. **Zudem bieten Bestandswohnungen den Vorteil, dass sie häufig in attraktiveren Lagen zu finden sind als Neubauimmobilien.** Neubauten sind also nicht immer da, wo die Leute hinwollen. Und natürlich sind Verkäufer von Bestandsimmobilien beim Preis flexibler als diejenigen, die Neubauwohnungen veräußern wollen.

„Da kann ein Bauträger vielleicht mal eine Küche umsonst drauflegen“

Wegen Bankfinanzierungsthemen?

Ja, vor allem. **Im Neubau haben Verkäufer kaum Möglichkeiten, beim Preis nachzugeben.** Da kann ein Bauträger vielleicht mal eine Küche umsonst drauflegen, aber viel mehr kann er nicht machen, weil die Bank ihm im Nacken sitzt und er seine Preisliste hat, auf deren Grundlage die Finanzierung vereinbart wurde. Das heißt, ein Bauträger könnte selbst dann, wenn er wollen würde, nicht mit dem Preis nach unten gehen.

Also wird auch weniger gebaut, weil Bauträger die von Banken geforderte Vorverkaufsquote nicht schaffen?

Ja, klar. **Die Zeit, in der Bauträger innerhalb eines überschaubaren Zeitraums von der grünen Wiese in großer Zahl Wohnungen verkaufen konnten, ist vorbei.** Heutzutage sind mögliche Erwerber verunsichert, weil sie auf dem Markt Beispiele sehen, bei denen Bauträger, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, ihre Projekte gar nicht fertiggebaut haben. Auf der anderen Seite kann es sein, dass ein Käufer eine Wohnung kaufen möchte, aber der Bauträger schafft das Vorverkaufsziel von vielleicht 30 Prozent bis zum Tag X nicht. Dann finanziert die Bank nicht.

Die 30 Prozent sind ein typischer Wert?

Mindestens. Oft sind es sogar 40 Prozent.

Auch im Luxussegment halten sich potenzielle Käufer derzeit zurück

In München wird viel über geförderten Wohnungsbau gesprochen, auch über Luxuswohnungen und eher wenig über den Bedarf dazwischen. Funktioniert denn wenigstens die Käufernachfrage nach Luxuswohnungen noch?

Das Luxussegment ist in München das einzige, in dem es in den vergangenen 35 Jahren zumindest zeitweise einen ausgeglichenen Markt gab. Im Moment gibt es auch hier eine gewisse Zurückhaltung von Käufern.



In Pasing verkaufte Aigner dieses exklusive Penthouse mit privatem Dachgarten an einen neuen Eigentümer

Weil der Luxusmarkt gesättigt ist?

Das glaube ich nicht. Die Menschen, die so etwas kaufen, wissen sehr genau, wie der Markt funktioniert. Also wissen sie, dass es Angebot gibt. **Dementsprechend fühlen sie sich nicht unter Druck, genau jetzt zuzuschlagen.** Das war in den Jahren 2018 bis 2021 noch anders. Da dachten viele, sie müssten sofort kaufen, weil es sonst nichts mehr zu kaufen geben würde.

„Alles über etwa 15 000 Euro pro Quadratmeter ist Luxus“

Wie definieren Sie das Luxussegment?

Ich würde sagen, alles über etwa 15 000 Euro pro Quadratmeter ist exklusiv oder Luxus.

Lässt sich das angezogene Geschäft von Ihnen bei der Vermittlung von Mehrfamilienhäusern mit gefallen Kaufpreiskriterien oder Quadratmeterpreisen erklären?

Die Faktoren, die in der Hochphase des Markts 2021 oder Anfang 2022 für 30 oder 40 Jahre alte Mehrfamilienhäuser teilweise bei über 40 lagen, bewegen sich jetzt eher zwischen 30 und 35. Das ist vor allem ein direkter Effekt der Zinsentwicklung. Bei Eigentumswohnungen sind die Effekte nicht so deutlich, die Faktoren und Kaufpreise sind also nicht so stark gesunken. **Im Bereich der Mehrfamilienhäuser lagen wir in München nach Zahlen des Gutachterausschusses 2021 noch bei durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 8450 Euro, 2024 waren es nur noch 5800 Euro,** also ungefähr so viel wie in den Jahren 2016 und 2017. 2025 befanden wir nach unseren Zahlen weiterhin irgendwo zwischen 5000 und 6000 Euro.

Prognose 2026: Kaum Bewegung bei Preisen für Mehrfamilienhäuser

Haben sich die Preise da jetzt eingegroovt oder erwarten Sie im Jahr 2026 nennenswerte Bewegungen?

Es gibt immer wieder Ausreißer nach oben und nach unten. Natürlich liegen jetzt nicht alle Mehrfamilienhäuser zwischen 30 und 35, und zwischendurch gibt es nach wie vor Objekte, die für das 40-Fache oder sogar darüber veräußert werden. Das sind dann besondere Situationen, die immer wieder vorkommen. Der Kaufpreiskriterium ist auch nur ein Kriterium und nicht unbedingt das wichtigste. Vielfach stellen sich bei solchen Immobilien noch Fragen nach Entwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten und der Mietentwicklung. **Es gibt viele Häuser, in denen es jahrzehntelang keine Mietsteigerungen gab. Da ist der Kaufpreisfaktor nur sehr begrenzt bis gar nicht aussagekräftig.** Aber zurück zu Ihrer Frage: Ich sehe nicht, dass sich die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser in diesem Jahr markant nach oben oder unten bewegen werden.

Kaum Käufer aus London, den USA oder Nahost

Wer waren 2025 die typischen Käufer von Immobilien in München?

Im Bereich Wohnimmobilien, also Wohnungen und Eigenheime, waren im vergangenen Jahr 69 Prozent Eigennutzer und 31 Prozent Kapitalanleger. Bei den größeren Deals ab etwa 5 Millionen Euro war es ein Mix aus Family Offices, vermögenden Privatpersonen, Vermögensverwaltungen, Stiftungen und Unternehmen, die sich auf Entwicklungen im Bestand oder aufs Aufteilergeschäft verstehen.

Keine Investoren aus London, den USA oder der Golfregion im Nahen Osten?

Die fallen in unseren Segmenten kaum ins Gewicht. Es sind fast alles einheimische Käufer, die sich in München gut auskennen.

Und wer waren die typischen Verkäufer?

Die meisten sind Erben oder Erbengemeinschaften.

Warum Käufer und Verkäufer trotz erfolgreicher Deals oft nicht genannt werden wollen

Aigner Immobilien verbreitet immer wieder Meldungen mit sehr vielen Unbekannten. Also tendenziell dergestalt, dass irgendwer irgendwo von irgendwem eine Immobilie zum Betrag Stillschweigen erworben hat. Warum legen viele Käufer und Verkäufer so viel Wert auf Diskretion, wenn doch jeder Deal eigentlich eine positive Nachricht ist?

Vielen unserer Kunden ist Diskretion in der Tat sehr wichtig. Privatleute, Erbengemeinschaften oder Family Offices wollen oft nicht genannt werden.

Auch jetzt nicht, da man mit jedem Deal zeigen könnte, dass was geht und dass die Beteiligten etwas geschafft haben?

Das ist nicht so ihr Anliegen.

Wie ist das mit dem Geschäft von Aigner Immobilien. Geht es 2026 mit den rekordverdächtigen Umsätzen gleich so weiter?

Für 2026 haben wir ganz gut gefüllte Auftragsbücher. Ob es wieder ein Rekordjahr wird, sage ich Ihnen im Herbst.

Ihr Unternehmen wächst kontinuierlich und zählt derzeit rund 150 Mitarbeiter. Planen Sie in den nächsten Jahren eine Erweiterung des Geschäfts Richtung Augsburg oder Ingolstadt?

Das haben wir nicht vor. Wir bleiben dem Großraum München treu und sind momentan dabei, unsere Standorte, die wir haben, zu konsolidieren. **Wir erweitern unser Büro in Schwabing und wachsen auch an unserem Standort in Bogenhausen.** Gut möglich, dass wir auch Starnberg und Nymphenburg noch mal erweitern. Es liegt jetzt schon viele Jahre zurück, dass wir mal versucht haben, in Frankfurt am Main Fuß zu fassen. So etwas kann nur gelingen, wenn Sie Leute haben, die sich dort schon länger gut auskennen. **Als Münchner in Frankfurt, so etwas ist sehr, sehr schwierig.**

„Die Zahl der Baurechtschaffungen in München liegt unfassbar niedrig“

Sie sind seit 35 Jahren im Geschäft und kritisieren, dass es in München ständig zu wenige Wohnungen gibt. Ist das naturgegeben, weil die Stadt nun mal viele Leute anzieht, oder was läuft hier womöglich falsch?

In München wird seit Langem vor allem Politik für die Bestandsmieter gemacht. Das mag auch verständlich sein, weil mehr als 75 Prozent in der Stadt zur Miete wohnen, aber das ist keine zukunftsorientierte Politik. Der Mangel ist vielleicht nicht vollständig ausgleichbar, aber man könnte ihn doch deutlich reduzieren. **Die Zahlen zu Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen in München befinden sich auf einem skandalös niedrigen Niveau.** Auch die Zahl der Baurechtschaffungen liegt mit zuletzt 1030 im Jahr 2024 unfassbar niedrig. Hier waren wir 2018 schon mal bei fast 7000. Ähnlich sieht es bei den Genehmigungen aus. 2024 waren es 8300, 2017 lagen wir bei fast 13 500. Ein Großteil des Mangels ist definitiv hausgemacht, zumal die Stadtregierungen seit jeher zu wenig Wert darauf legen, neues Bauland auszuweisen.

Was mit Blick auf die dichte Bebauung in München und die wenigen noch freien Flächen auch nicht ganz einfach ist.

Einfach ist das nie. Aber wer bauen will, und die Stadt hat sich ja jährlich 8500 neue Wohnungen zum Ziel gesetzt, muss erst mal Bauland ausweisen, um Baugenehmigungen erteilen zu können. Diese sogenannten Stadtentwicklungsmaßnahmen ...

Stadtentwicklungsmaßnahmen: Viel diskutiert, aber nichts gebaut

... im Norden und Nordosten Münchens ...

... gibt es schon seit über 15 Jahren. Dort wurde viel diskutiert, es wurde viel Bürgerbeteiligung gemacht, ökologische Themen wurden besprochen, aber leider wurden keine Tatsachen geschaffen. Dort gibt es noch immer kein ausgewiesenes Bauland. Wir haben mit so etwas seit Jahrzehnten sehr viel Zeit vertan. Da hieß es, auf den früheren Kasernengeländen würde ja gebaut. Aber das reicht nun mal nicht. **Wir hätten in München in der Zeit, als Bauen noch deutlich billiger war und wir sehr niedrige Zinsen hatten, viel mehr tun müssen.** Aber man hat lieber die bestehenden Verhältnisse konserviert.

„OB Reiter will erst mal Platz für Party und Kultur schaffen. Glückwunsch!“

Und sehr viel Geld in den Kauf vermieteter Wohnungen gesteckt, um dort dauerhaft niedrige Mieten garantieren zu können.

Auch das. Mein Lieblingsbeispiel für die völlig verfehlte Wohnungsbau politik in München: 2022 kaufte die Stadt für 87 Millionen Euro das Rischart-Grundstück im Gärtnerplatzviertel, um darauf irgendwann 100 bezahlbare Wohnungen zu errichten. **Da gibt es natürlich noch immer keine Wohnung.** Jetzt will Oberbürgermeister Dieter Reiter dort erst mal Platz für Party, Kunst und Kultur schaffen. Glückwunsch!

„Jede Sozialwohnung würde dort 1,5 Millionen Euro kosten“

Wann erwarten Sie dort den Beginn von Wohnungsbau?

Da wird die nächsten zehn Jahre noch nichts passieren. **Die Münchner Wohnen, diese total gescheiterte Fusion von zwei städtischen**



Doppelspitze: Seit 2020 teilt sich Thomas Aigner die Geschäftsführung mit Jenny Steinbeiß

Wohnungsbaugesellschaften, ist ja schon froh, wenn sie überhaupt noch ihren Bestand verwaltet bekommt. An nennenswerte neue Projekte ist da nicht zu denken. Ganz unabhängig davon: Sollte auf dem alten Rischartgelände jemals gebaut werden, würde dort jede Wohnung 1,5 Millionen Euro kosten. Die Wohnungen werden dann – Stand heute – für 12 Euro pro Quadratmeter vermietet, kosten aber in der Entstehung mindestens 20 Euro, eher noch deutlich mehr. **Das werden die teuersten Sozialwohnungen in ganz Deutschland.**

Warum Aigner für ein regionales Planungsrecht trommelt

Sie trommeln seit geraumer Zeit für ein regionales Planungsrecht, also die Möglichkeit, Metropolregionen als Ganzes zu entwickeln. Warum wird daraus nichts?

Weil die Rechtsgrundlage fehlt. Es gibt das kommunale Planungsrecht, bei dem jede einzelne Kommune ihre eigene Stadtentwicklung macht. Da werden überall Bürgermeister gewählt, deren Wähler erwarten, dass alles im Wesentlichen so bleibt, wie es ist. **Da wird niemand dafür gewählt, Probleme der Stadt München zu lösen.**

Also wird es nichts damit, dass Ebersberg, Freising und Taufkirchen die Wohnungen bauen, die die Münchner nicht in ihrem Hinterhof haben wollen?

Im Gegenteil: Wer in den umliegenden Kommunen jetzt im großen Maßstab Wohnungen bauen würde, hätte ein Problem mit seiner Infrastruktur. Auch die müsste entsprechend ausgebaut werden: Straßen, Kindergärten, Schulen ...

„Dieses ganze Kleinklein wird der Wirklichkeit in Metropolregionen nicht gerecht“

Auf den Kosten dafür blieben die Kommunen sitzen.

Genau. Dieses ganze Kleinklein wird der Wirklichkeit in Metropolregionen wie München nicht gerecht. Natürlich würde ein regionales Planungsrecht empfindliche Einschnitte in die Befugnisse der Kommunalpolitik bedeuten. Die lokale Steuerung von Stadtentwicklung und Wohnungsbau müsste zugunsten einer zentralen Planungsbehörde für die Region abgeschafft werden. Diese zentrale Behörde hätte die Aufgabe, über die engen Grenzen von Städten und Gemeinden hinaus zu planen, Bauland auszuweisen und Flächen zu entwickeln. **Ich verstehe nicht, dass man nicht längst daran arbeitet, die gesetzliche Grundlage für ein regionales Planungsrecht zu schaffen.** So, wie wir es jetzt haben, ist es aus der Zeit gefallen.

Bringt der Europäische Metropolregion München e. V. da irgendwas oder ist so etwas eher Stuhlkreis?

Das ist Stuhlkreis.

„Man bespricht sich, hört sich allerlei an und macht dann nichts“

Und die regionale Wohnungsbaukonferenz, die es nun schon mehr als zehn Jahre gibt?

Da gibt es alles Mögliche. Aber das sind alles Formate, bei denen man sich bespricht, man hört sich allerlei an und macht dann nichts. Klar, wa-

rum auch? **Die Bürgermeister wollen ja alle wiedergewählt werden. Mit Regionalplanung werden sie kaum gewinnen können.**

Würde ein runder Tisch von Stadtverwaltung, Stadtrat und Immobilienwirtschaft helfen können, die Wohnungsknappheit in München (und Umgebung) zu überwinden?

Im Gespräch zu sein und zu bleiben, wäre sicherlich sinnvoll. Investoren, Projektentwickler und Bauträger müssten auf jeden Fall dabei sein. Noch besser wäre ein Forum, in dem auch die Entscheider der Umlandgemeinden mit am Tisch säßen. **Und am allerbesten wäre es, wenn der Bund als zuständiger Gesetzgeber Rahmenbedingungen aus Vorgaben und Anreizen schaffen würde, um Gebietsreformen zu ermöglichen,** die ein solches regionales Planungsrecht umfassen.

„Ich finde es wichtig, als Akteur auf dem Immobilienmarkt Impulse zu setzen“

Die meisten Immobilienunternehmen halten sich in der Öffentlichkeit mit Äußerungen zur Wirtschafts- oder Wohnungsbau politik zurück. Sie dagegen hauen regelmäßig einen raus und sprechen zum Beispiel von Mietenlüge, Rentenlüge oder Opium fürs Volk, wenn es um Instrumente wie die Mietpreisbremse geht. Haben Sie damit schon Konkretes erreicht?

Sagen wir mal so: Ich hatte schon mal eine Reaktion von Oberbürgermeister Reiter auf eine meiner Pressemitteilungen. Eine Zeitung

schrrieb, dass er über die Mitteilung verärgert sei. Das war schon mal ein schöner Erfolg.

Okay, aber Verärgerung ist noch kein Wohnungsbau. Was bezwecken Sie also konkret mit diesen Äußerungen?

Ich finde es wichtig, als Akteur auf dem Immobilienmarkt Impulse zu setzen. Politische Entscheider haben Thinktanks, Gremien tagen, entwerfen Ideen – doch wie viele haben dort wirklich Ahnung davon, was die Kernprobleme sind? Ich bin an keine Partei gebunden und muss nicht taktieren, deshalb kann ich Dinge aussprechen, die Politiker nicht sagen dürfen. **Wenn man oft genug auf Missstände hinweist, kann sich eher etwas ändern, als wenn man schweigt.**

„Da sollte die Immobilienwirtschaft viel offensiver gehalten“

Sind die Immobilienunternehmen zu leise?

Wenn dem so sein sollte, trage ich gerne dazu bei, dass sich das ändert. Ich halte nichts davon, öffentliche Debatten nur von irgendwelchen Umwelthilfen führen zu lassen. **Die werden mit Steuergeld bezahlt, haben aber keine andere Funktion als diejenigen, die etwas Konkretes tun wollen, Knüppel zwischen die Beine zu werfen.** Da sollte die Immobilienwirtschaft viel offensiver gehalten werden. Sonst werden am Ende immer weniger Wohnungen gebaut – mit dem Effekt, dass Kaufpreise und Mieten noch weiter steigen. ■



WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG

Wir machen die Zukunft. Besser.

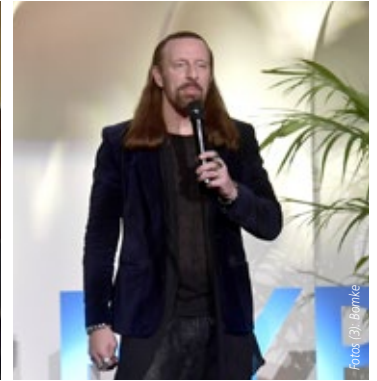
Perspektive Wohnungsbau

Impulse, Herausforderungen und Lösungswege
30. Januar 2026 | Augsburg

►► region-A3.com/perspektive-wohnungsbau-augsburg

VERANSTALTUNGEN

Neujahrsempfang mit Superlativen, Zukunftsthemen und Appell zu mehr Mut



DZ-Hyp-Chefin Sabine Barthauer lud zum Neujahrsempfang und 670 Immobilienleute kamen. Redner des Abends: Wirtschaftsphilosoph Anders Indset

Die DZ Hyp wartet gleich zu Beginn des Jahres 2026 mit zwei Superlativen auf. Am 7. Januar emittierte sie ihren ersten Jumbo-Pfandbrief des Jahres. Das auf 1 Milliarde Euro angelegte Produkt mit einem Kupon von 3,125 % war in Nullkommanix vierfach überzeichnet, erzählte Vorstandschefin Sabine Barthauer beim zweiten Superlativ. Das war der Neujahrsempfang, den ihr Haus zusammen mit GSK Stockmann am 8. Januar im Bayerischen Hof ausrichtete.

Dauerte es im Vorjahr noch 48 Stunden, bis die auf seinerzeit 650 Plätze limitierte Veranstaltung ausgebucht war, reichten für die nunmehr 670 Plätze 24 Stunden. Die vielen Gäste waren gekommen, um sich bis nach Mitternacht über mehr oder weniger Geschäftliches auszutauschen. Und sie wissen, dass es zu Beginn, gewissermaßen als Warm-up, etwas Denkfutter gibt. Vor zehn Jahren sorgte Ex-Bundesfinanzminister Theo Waigel dafür, der kurzfristig für einen anderen geplanten Redner eingesprungen war, 2025 erklärte Tagesthemen-Moderator Ingo Zamperoni die USA und diesmal war der Wirtschaftsphilosoph Anders Indset an der Reihe.

„Es gibt nichts, was wir machen, was ein Roboter nicht kann“

Der gebürtige Norweger, längst in Deutschland zu Hause, nahm sich das Thema „Was kommt nach der Digitalisierung?“ vor. Vorbei die Zeit, als die frühere Bundeskanzlerin Angela Merkel das längst im Alltag angekommene Internet noch als Neuland bezeichnete. Das war 2013. Indset, zu dessen Markenzeichen ein auffälliges Outfit mit Wikinger-Frise gehört, gab den Zuhörern unter anderem diesen Satz mit: „Es gibt nichts, was wir machen, was ein Roboter nicht kann. Aber wir müssen uns entscheiden, was wir wollen.“ Frei übersetzt also nicht nur „Entdecke die Möglichkeiten“, sondern „Definiere die Grenzen dieser Möglichkeiten“. **Der Redner stellte fest, inzwischen seien Algorithmen in der Lage, einen Nobelpreis in Chemie oder Physik zu gewinnen.**

Für eine Gesellschaft des Verstandes statt nur Daumen rauf oder runter

Derweil stünden die Menschen in der Gefahr, zur Daumen-rauf-Daumen-runter-Gesellschaft zu verkommen. Die simple Welt von Social Media mit dem digitalen Ja oder Nein, Dafür oder Dagegen, Ich oder Du ließ grüßen. „Wir müssen für eine Gesellschaft des Verstandes kämpfen“, rief der

47-Jährige, der den in Vergessenheit geratenen Immanuel Kant in Erinnerung rief und die Anwesenden trotz allen Krisengeschreis in diesem Mitteleuropa darauf hinwies: **„Alle, die hier sitzen, haben das kosmische Los zweimal gezogen!“ Und weiter: „Wir dürfen zukünften“, also Zukunft gestalten, statt ihr ausgeliefert zu sein.** „Wir brauchen Mut, aber wir sind nicht mutig“, sagte er. Ob er den verbreiteten Sofamut in Deutschland und demgegenüber den Mut vieler Iraner im Sinn hatte, die seit Wochen gegen das Mullahregime auf die Straße gehen?

Auf jeden Fall meinte Indset mit Mut, Disruptionsthemen als Chance zu begreifen. **„In zehn bis zwölf Jahren werden Energiekosten Capex statt Opex sein“**, rief er. Energieerzeugung sei nicht das Problem, sondern ihre Verteilung und das Speichern. E-Autos würden den Verbrenner nicht aus ideologischen Gründen verdrängen, sondern aus logischen. **„200 Teile sind nun mal einfacher als 2000 Teile“, sagte Indset. Der Bauwirtschaft empfahl er, es ebenfalls mit weniger Teilen zu versuchen.**

Worin besteht im KI-Zeitalter der Mehrwert von Immobilienexperten?

Das passte zum Eingangsstatement von Co-Gastgeber Dirk Brückner, Partner und Sprecher für den Bereich Real Estate bei GSK Stockmann. **Er zeichnete eine Zukunft, in der Künstliche Intelligenz (KI) zu besseren Entscheidungen, besseren Gebäuden und vielleicht auch dazu beitrage, „Ideen zu bezahlbarem Wohnraum zu finden“.** Brückner verbindet mit KI die Frage, „ob wir besser, fokussierter, produktiver werden oder überflüssig“. Er entschied sich eindeutig für „besser, fokussierter, produktiver“. Dafür müssten Immobilienunternehmen jedoch die Frage beantworten, „worin ihr Mehrwert besteht, wenn Technologie die Standards übernimmt“. Seine Hoffnung: Wenn KI die Basisarbeit mache, „können wir uns auf Urteilskraft, Kreativität und Verantwortungsbewusstsein konzentrieren“.

In den vielen anschließenden Gesprächen im Laufe des Abends wurde ganz im Sinne des Hauptredners nicht nur ökonomisiert, sondern auch philosophiert und gezukünftet. Klar, in der Immobilienbranche wird ohnehin eher in Jahrzehnten als in 24 Stunden gedacht. Die Akteure tun lieber etwas, statt zum Nichtstun verdammt zu sein. Beim nächsten Neujahrsempfang werden die Teilnehmer darauf zurückblicken können, wie weit sie ihr Mut getragen haben wird. Und wer die Nobelpreise 2026 in Chemie und Physik gewonnen hat.

MARKT

Wohnungspreise im Münchner Umland legen erstmals seit 2022 wieder zu

Die Preise für Wohnungen und Einfamilienhäuser in den Kreisstädten des Münchner Umlands sind nach einer Analyse des Marktforschungsinstituts des IVD Süd von Frühjahr bis Herbst 2025 erstmals seit der Zinswende von 2022 wieder leicht gestiegen. Im Mittel der Städte Dachau, Ebersberg,

	Einwohner	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Obj.		Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m²		Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m²	
	30.06.2025	H2015	H2025	H2015	H2025	H2015	H2025
München	1.507.214	1.230	1.825	5.000	7.750	14,70	21,60
	+4,7 %	100	100	100	100	100	100
Dachau	47.330	670	1.018	2.800	4.810	12,00	16,00
	+2,1 %	54	56	56	62	82	74
Ebersberg	12.379	580	904	3.250	4.670	9,60	14,40
	+5,5 %	47	50	65	60	65	67
Erding	37.229	673	883	2.950	5.170	10,80	14,80
	+3,5 %	55	48	59	67	73	69
Freising	48.904	900	1.217	3.500	5.230	11,00	14,40
	+6,1 %	73	67	70	67	75	67
Fürstenfeldbruck	37.527	585	842	3.060	5.220	10,60	16,40
	+5,9 %	48	46	61	67	72	76
Starnberg	24.526	1.490	1.853	4.350	6.500	15,30	19,80
	+7,3 %	121	102	87	84	104	92
Bad Tölz	19.847	580	1.010	2.800	4.800	8,00	15,00
	+8,7 %	47	55	56	62	54	69

Quelle: IVD Süd

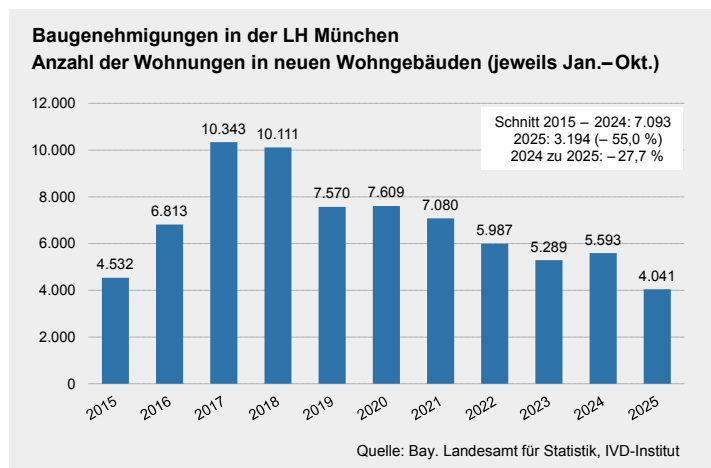
Erding, Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg lag das Plus der Preise für Einfamilienhäuser bei 0,2 %. Einzig in Ebersberg gaben die Preise nochmals nach, und zwar um 0,7 %. In Starnberg waren im Herbst für ein Haus im Schnitt gut 1,85 Millionen Euro zu veranschlagen. Das war sogar etwas mehr als in München (knapp 1,83 Millionen Euro). Am günstigsten waren Einfamilienhäuser in Fürstenfeldbruck (842 000 Euro).

Für Bestandseigentumswohnungen waren im Herbst durchschnittlich 0,3 % mehr zu bezahlen als im Frühjahr 2025. Auch hier verzeichnete einzig Ebersberg nochmals einen Preisrückgang, in diesem Fall um 0,4 %. Starnberg lag mit 6500 Euro/m² auch in dieser Kategorie vorne, während die Quadratmeterpreise in Bad Tölz, Dachau und Ebersberg unter 5000 Euro lagen.

Auf dem Mietmarkt ging die Aufwärtsentwicklung im Umland Münchens weiter. Die Mieten für Bestandswohnungen zogen im Halbjahresvergleich im Schnitt um 1 % an. In Starnberg wurden bei Neuvermietungen im Mittel 19,80 Euro/m² aufgerufen. Am günstigsten lagen die Mietpreise mit 14,40 Euro in Ebersberg und Freising.

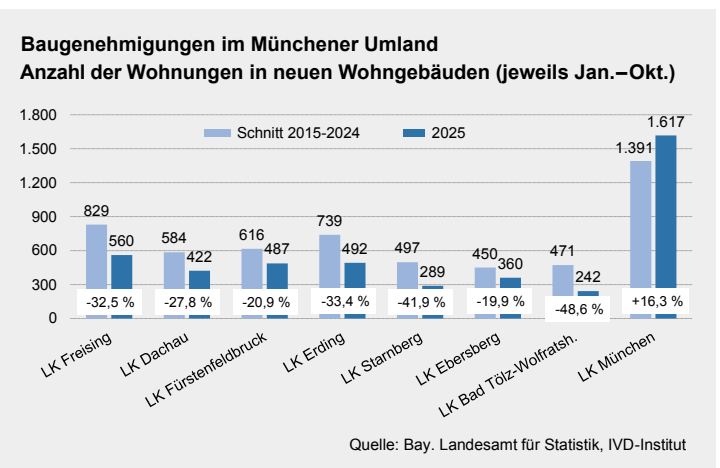
Institutsleiter Stephan Kippes erklärt den leichten Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen unter anderem mit einem gestiegenen Interesse von Käufern an energetisch modernisierten Bestandsobjekten. Hier seien die Käufer häufig Eigennutzer mit guter Eigenkapitalausstattung. Kapitalanleger agierten hingegen weiter vorsichtig. „Die Mietmärkte leiden weiterhin unter einem sehr hohen Nachfragedruck“, so Kippes. „Vor dem Hintergrund einer anhaltend schwachen Wohnungsproduktion inklusive leerer Fördertöpfe für den sozialen Wohnungsbau ist die gestoppte Konversion der beiden Fliegerhorste in Erding und Fürstenfeldbruck, die als große Hoffnungsträger für die künftige Entwicklung in der Region galten, besonders bitter.“ An den beiden Standorten hätten in den kommenden Jahren Wohnungen für mehr als 10 000 Menschen entstehen können.

Zahl der genehmigten Wohnungen bricht weiter ein



Die Zahlen sprechen eine klare Sprache: In München und Umgebung mangelt es fast überall an Baugenehmigungen für Wohnungen

Der IVD Süd schlägt angesichts stark rückläufiger Genehmigungszahlen für Wohnungsbauten in München und Umgebung Alarm. Nach einer Analyse des IVD-Süd-Marktforschungsinstituts wurden in München von Januar bis Oktober 2025 nur 4041 Wohnungen genehmigt. Das entsprach gegenüber dem ohnehin schon schwachen Vorjahreszeitraum einem nochmaligen Rückgang um 28 %. Im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt von 2015 bis 2024 lag das Minus sogar bei 55 %. Im Münchner Umland erzielte einzig der Landkreis München von Januar bis Oktober 2025 mehr genehmigte Wohnungen als im Zehnjahresmittel. Konkret lag das Plus bei 16 %. In den übrigen Landkreisen lagen die Rückgänge der Zahl der



genehmigten Wohnungen gegenüber dem Zehnjahresmittel zwischen 20 % in Ebersberg und 49 % im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Institutsleiter Stephan Kippes erklärt die generelle Bauflaute weiterhin mit „einem vergleichsweise hohen Zinsniveau, sehr hohen Baukosten, strengen energetischen und baurechtlichen Auflagen sowie fehlenden Fördergeldern“. Zudem verschärfe der verbreitete Bauüberhang die Versorgungslage mit Wohnraum. Genehmigte Wohnungen würden also nicht gebaut. Typische Gründe seien gestiegene Kosten für Baufinanzierungen, Baumaterialien und Handwerkerleistungen sowie Schwierigkeiten von Bauträgern, ihre geplanten Wohnungen zu veräußern.

DEALS

Kokomo investiert 45 Millionen Euro in Seehotel Waltershof



Seehotel in Rottach-Egern: Demnächst größer und moderner

Der von Alexander Haas geführte Hotelinvestor Kokomo Capital, Zug (Schweiz), hat das Seehotel Waltershof an der Seestraße 77 in Rottach-Egern am Tegernsee erworben. Nach Informationen des Immobilienbrief München handelt es sich bei dem Verkäufer um die Rodex Haus- und Grundverwaltungs GmbH. Die Gesamtprojektkosten sollen bei knapp 45 Millionen Euro liegen. Kokomo will die Immobilie umfassend revitalisieren und im Zuge einer Aufstockung um 21 auf dann 57 Zimmer erweitern. Das neu positionierte Haus wird den Plänen zufolge unter anderem einen Innenpool, Saunen, einen Spa- und Fitnessbereich sowie eine Bar und Terrasse mit Blick auf den Tegernsee bieten. Als Betreiber wird die Kokomo-Hotelmarke Anagram fungieren, die bereits seit Ende 2019 das „Hotel im Tal“, Tal 24, in München führt. Die Wiedereröffnung des Seehotels Waltershof ist für 2027 vorgesehen. Neben den beiden Häusern in München und Rottach-Egern zählen zwei Hotels in Berlin und Rom zum Bestand der Schweizer. Nach eigenem Bekunden besteht das Ziel von Kokomo darin, eine pan-europäische Boutique-Hotelmarke aufzubauen.

VIB verkauft Green-Loop-Logistikimmobilie in Großmehring

VIB Vermögen, Neuburg/Donau, hat die Logistikimmobilie am Junkers-Ring 7 in Großmehring (Landkreis Eichstätt) an einen europäischen Investor verkauft. Das Closing der Transaktion erwartet der bisherige Eigentümer noch im ersten Quartal 2026. Die Immobilie wurde 2021 fertiggestellt. Sie bietet 7068 m² Mietfläche und steht auf einem 12 470 m² großen Grundstück. Mieter ist das Retourenmanagement-Unternehmen Green Loop.

Augsburg: E+K organisiert neue Eigentümer fürs „Aurum“



Das von CV Real Estate entwickelte, von Henning Larsen Architects entworfene und von Köster im November 2025 fertiggestellte Bürohaus „Aurum“, Ladehofstraße 11 am Augsburger Hauptbahnhof, gehört nunmehr dem Versorgungswerk der Zahnärztekammer Schleswig-Holstein und einem weiteren Investor. Das somit umgesetzte Transaktions- und Finanzierungs-konzept für das „Aurum“ stammt vom Starnberger Immobilienunternehmen Ehret+Klein (E+K). Nach Abschluss der Transaktion konzentrierte man sich nun auf die Vermietung der verbleibenden Flächen in dem 16 104 m² Bruttogrundfläche großen Objekt, erklärt E+K. Zuletzt hatte die Nachricht für Aufsehen gesorgt, dass der im SDax notierte Augsburger Immobilieninvestor Patrizia die ursprünglich angemieteten 5000 m² Bruttogrundfläche im „Aurum“ nun doch nicht belegen werde. E+K zufolge laufen derzeit Gespräche mit einem Bestandsmieter über eine Flächenerweiterung sowie mit potenziellen Mietern über die Belegung von Einheiten ab 800 m². Zudem stehe man in Verhandlungen mit zwei Unternehmen für Gastronomie- und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. DLA Piper begleitete den Eigentümerwechsel.

Stumpf Development sichert sich Signas „Corbinian“

Die Wiener Stumpf Development GmbH hat aus der Insolvenzmasse einer Signa-Immobilien-gesellschaft das „Corbinian“ zwischen Prielmayer- und Schützenstraße in der Münchner City erworben (siehe auch „Stabiles Transaktionsgeschäft zum Jahresfinale, weniger Bürovermietungen und vage Hoffnungen“ auf Seite 13). Der Kaufpreis für diesen Teil des einstigen Karstadtkomplexes in unmittelbarer Nähe zum Münchner Hauptbahnhof soll bei rund 200 Millionen Euro gelegen haben. Torsten Martini, Insolvenzverwalter der bisherigen Eigentümergesellschaft, lässt sich mit den Worten zitieren: „Mit Stumpf Development übernimmt ein eigenkapitalstarker und verlässlicher Partner das Projekt.“ Stumpf kündigt an, nach dem Closing werde man „die weiteren Planungsschritte mit den zuständigen Stellen in Politik und Verwaltung abstimmen“. Stumpf Development ist Teil einer international tätigen Unternehmensgruppe. Zu ihrem Portfolio gehören unter anderem die Millennium City in Wien und das Berliner Portfolio „Spree Invest“.

DEALS

Wealthcap verkauft Logistikimmobilien in Donauwörth und Oberding

Die Unicredit-Tochter Wealthcap hat aus dem Bestand des geschlossenen Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 30 zwei Logistikimmobilien in der Metropolregion München an einen von der Starwood Capital Group beratenen und von Intreal administrierten Spezialfonds veräußert. Bei den Objekten handelt es sich um die überwiegend von Airbus Helicopters genutzte Immobilie an der Industriestraße in Donauwörth (Landkreis Donau-Ries) und die vor allem von der ITG-Gruppe belegte Liegenschaft an der Eichenstraße in Oberding-Schwaig (Landkreis Erding). Für die beiden Immobilien hatte Wealthcap dereinst 36,8 Millionen Euro (Donauwörth) und 44,8 Millionen Euro (Oberding-Schwaig) bezahlt.

Die Immobilie in Donauwörth, Baujahr 2007, verfügt über 37 000 m² Mietfläche, das Objekt in Oberding-Schwaig, Baujahr 2004, in unmittelbarer Nähe zum Münchner Flughafen misst 32 000 m². Für den Käufer



Logistikstandort von Airbus Helicopters in Donauwörth

übernimmt Sonar Real Estate das Asset Management der beiden Immobilien. Bei den Verkäufen war BNP Paribas Real Estate vermittelnd tätig.

PERSONEN

Trost startet als KPMG-Partner in der Transformationsberatung

Markus Trost hat bei KPMG Deutschland in München als Partner im Geschäftsbereich Deal Advisory begonnen (*Immobilienbrief München Nr. 39*). Der studierte Architekt und Immobilienökonom wird in seiner Funktion Kunden vor allem bei der strategischen Transformation von Immobilien und Standorten beraten. Trost war bis Sommer 2025 Chef von JLL München.



Quelle: KPMG

Achim Degen zieht sich Ende Januar bei Colliers zurück

Achim Degen wird Colliers Deutschland Ende Januar verlassen. Er zählte zu den Mitbegründern von Colliers Deutschland, worin unter anderem der Münchner Makler Schauer & Schöll aufging. Gleich zu Beginn 2006 führte er ergänzend zu seinem Job als Münchenchef Colliers Deutschland. Auf diesen Posten kehrte er im November 2023 zurück. Er blieb bis Februar 2025 auf dieser Position. Von 1999 bis



Quelle: Colliers

2022 war Degen Geschäftsführer in München, zunächst bei Schauer & Schöll, später dann unter der Flagge von Colliers.



IMMER DABEI ...
... MIT IHREM IMMOBILIENBRIEF MÜNCHEN



UNSERE SONDERPAKETE 2026

5 Anzeigen 1/2 Seite (210 x 148 mm) für 9.900 € statt 12.000 €

5 Anzeigen 1/3 Seite (210 x 100 mm) für 6.900 € statt 8.250 €

5 Anzeigen 1/4 Seite (210 x 75 mm) für 5.500 € statt 6.500 €

Diese Sonderpakete gelten für eine Belegung innerhalb von zwölf Monaten, unabhängig vom Kalenderjahr. Die Anzeigen können beliebig auf den Immobilienbrief München und den Immobilienbrief Stuttgart verteilt werden. Alle Preise zzgl. MwSt.

Anfragen und Buchungen: 0711/900 533 80

anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de • www.immobilienbrief-muenchen.de

STANDORT

Viele weitere Kommunen in Münchens Umland haben nun die Mietpreisbremse

Die Bayerische Staatsregierung hat zum 1. Januar 2026 die neu gefasste Mieterschutzverordnung in Kraft gesetzt. Damit gilt die Mietpreisbremse bayernweit in nunmehr 285 Kommunen (zuvor 208) und somit in 14 % der bayerischen Städte und Gemeinden. Insbesondere in der Metropol-



region München wuchs die Zahl der Kommunen mit Mietpreisbremse. Das betrifft besonders die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Dachau, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Garmisch-Partenkirchen, Landsberg am Lech und Miesbach. Die Bremse begrenzt die Miete bei neuen Verträgen für Wohnungen mit Erstbezug bis spätestens 1. Oktober 2014 auf eine Höhe von maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

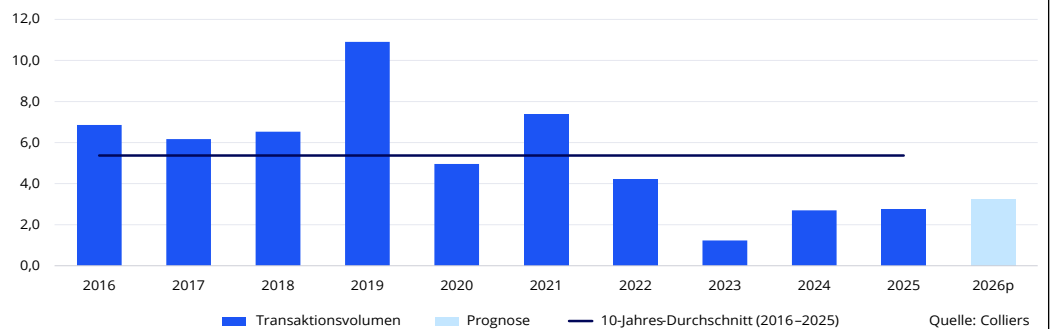
Nach der entsprechenden Liste, die dem Immobilienbrief München vorliegt, gilt die Bremse nunmehr beispielsweise zusätzlich in Kochel am See (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen), Vierkirchen (Landkreis Dachau), Oberding (Landkreis Erding), Allershausen (Landkreis Freising), Mammendorf (Landkreis Fürstenfeldbruck), Garmisch-Partenkirchen und Unterammergau (beide Landkreis Garmisch-Partenkirchen), Eching am Ammersee (Landkreis Landsberg am Lech) sowie Wangau (Landkreis Miesbach). Im Gegenzug fielen in der Region auch wenige Kommunen aus dem Kreis der Standorte mit Mietpreisbremse heraus. So gilt die Bremse nun nicht mehr in Bad Wiessee, Rottach-Egern und Schliersee (alle Landkreis Miesbach), in Edling, Eiselfing und Pfaffing (alle Landkreis Rosenheim) sowie in Attenkirchen (Landkreis Freising).

Gewerbeimmobilienmarkt München 2025

Stabiles Transaktionsgeschäft, weniger Bürovermietungen und vage Hoffnungen

Im Jahr 2025 kam das Beste auf dem Münchner Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien zum Schluss. Dank Großdeals wie dem Verkauf des Oberpollinger für 380 Millionen Euro an den Unternehmer und Wirtschaftsanwalt Erich Schwaiger sowie des „Corbinian“ zwischen Schützen- und Prielmayerstraße für 200 Millionen Euro an die österreichische Stumpf Development im vierten Quartal erreichte das Investitionsvolumen des gesamten Jahres in etwa den Wert von 2024. Bemerkenswert: Sieben der 13 größten Deals, die das Maklernetzwerk German Property Partners (GPP) bundesweit für 2025 erfasste, entfallen auf München. Derweil wurden in der Landeshauptstadt etwas weniger Büroflächen vermietet als 2024. Die Spitzenmieten für Büroflächen legten weiter zu, Gleiches gilt für die Leerstandsquote. Innerhalb des Mittleren Rings ging sie indes erstmals seit fünf Jahren zurück.

Transaktionsvolumen München in Mrd. €



Auch 2025 blieb das Transaktionsgeschäft weit hinter dem langjährigen Mittelwert zurück

Es mag nicht verwundern, aber: **Der Münchner Immobilienmarkt ist keine Insel. Auch hier wirken sich die schwache Konjunktur in Deutschland sowie die nicht enden wollenden Nachrichten zu stimmungssenkenden geopolitischen Themen aus.** Genannt seien hier vier Jahre Krieg Russlands gegen die Ukraine, Konflikt- oder Kriegsherde wie Sudan, Iran, Nigeria, Venezuela, womöglich nun auch Grönland und überdies die US-Zölle. Doch das Maklerhaus Cushman & Wakefield (C&W) sieht mit Blick auf die vergangenen Monate auch deutliche Stabilisierungstendenzen, die sich insbesondere an den Zinsen festmachen.

Wieder mehr Planbarkeit von Deals – den Zinsen sei Dank

„Die Marktteilnehmer haben im vierten Quartal wieder deutlich mehr Orientierung und Sicherheit gewonnen“, sagt Simon Jeschioro, Chef der Bereiche Capital Markets und Investments Deutschland bei C&W. „Die Kombination aus stabileren Zinsen, klareren Preisrelationen und einer vorsichtigen wirtschaftlichen Bodenbildung hat dazu geführt, dass Investoren wieder aktiver Chancen prüfen.“ Die Planbarkeit sei größer geworden. Prompt sagt BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) für 2026 einen Anstieg des bundesweiten Transaktionsvolumens von 34 Milliarden Euro im vergangenen Jahr auf 40 Milliarden Euro voraus. **Für München erwarten Maklerhäuser wie E&G Immobilien und Colliers für das neue Jahr einen Anstieg des Transaktionsvolumens von mehr oder weniger deutlich unter 3 Milliarden Euro auf mindestens 3 Milliarden Euro voraus.**

TRANSAKTIONSMARKT GEWERBEIMMOBILIEN

Im vergangenen Jahr registrierte Colliers in München ein Transaktionsvolumen von 2,8 Milliarden Euro und damit etwas mehr als 2024 (2,7 Milliarden Euro). E&G Immobilien kommt für 2025 auf 2,38 Milliarden Euro

STANDORT

Stadt verdonnert Wohnungseigentümer zu 170 000 Euro Strafe

Die Stadt München hat eine Vertragsstrafe in Höhe von 170 000 Euro gegen den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit elf Wohnungen im Stadtteil Sendling verhängt. Die Strafe wird mit Verstößen gegen die Vorgaben der sogenannten Abwendungserklärung begründet. Eine solche Erklärung kommt zum Einsatz, wenn Immobilienkäufer bei einem Erwerb das städtische Vorkaufsrecht abwenden wollen. Im Gegenzug müssen sie sich dann beispielsweise dazu verpflichten, Mietpreis- und Belegungsbindungen einzuhalten oder auf Luxusmodernisierungen zu verzichten. In diesem Fall sollen sich die Verstöße unter anderem darauf beziehen, dass der Eigentümer der Stadt weder die Mietverträge neuer Mieter noch Nachweise dazu vorgelegt habe, dass die neuen Mieter die Einkommensgrenzen des München-Modells einhalten.

Befragung von Mietern für neuen Mietspiegel läuft bis Ende April 2026

In diesem Monat startet in München die Datenerhebung für den Mietspiegel 2027. Rund 30 000 Haushalte erhalten nach dem Zufallsprinzip Post vom beauftragten Marktforschungsinstitut Kantar, um die Wohnungen zu ermitteln, deren Daten in den Mietspiegel 2027 einfließen. Laut Bundesgesetz können in einem Mietspiegel nur Wohnungen berücksichtigt werden, deren letzte Mietpreisänderung höchstens sechs Jahre zurückliegt. Sollten alle notwendigen Kriterien für eine Mietspiegelerhebung erfüllt sein, führen Kantar-Mitarbeiter persönliche oder telefonische Interviews mit den Mietern, um weitere Daten zu erheben. Hierbei geht es insbesondere um Angaben zu Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen. Die Befragung der Mieter soll bis Ende April 2026 abgeschlossen sein.

GRÖSSTE BEKANNTE ABSCHLÜSSE | TOP-7-STANDORTE | 1.–4. QUARTAL 2025

Stadt	Projekt/Objekt	Käufer	Verkäufer	KP* (ca. Mio. €)
BER	„Upper West“, Kantstraße 163–164	Schoeller Group	Signa Holding	425
MUC	„Oberpollinger“, Neuhauser Straße 18	Privat (Family Office)	SIGNA	380
HAM	„Pflegen & Wohnen“-Portfolio	Stadt Hamburg	Deutsche Wohnen SE	380
CGN	Bürogebäude im Kölner Norden	Privat (Family Office)	Projektentwickler	> 260
CGN	„GERLING GARDEN“, Im Klapperhof	Deka Immobilien Europa	Quantum und Proximus	200
MUC	„Corbinian“, Prielmayerstraße 8	Stumpf Development GmbH	SIGNA	200
MUC	„Alte Akademie“, Neuhauser Straße 8–10	Familienstiftung H.-H. Thiele / Hammer AG	Freistaat Bayern	180
MUC	„R139“, Rosenheimer Straße 139	Generali	Art Invest	150
MUC	„Mandarin Oriental“, Neuturmstraße 1	Eagle Hills	Mandarin Oriental Hotel Group	150
MUC	„Hirmer Stammhaus“, Kaufinger Straße 28	Privat (Family Office)	MW Hirmer GmbH & Co. KG	120
MUC	„Sporthaus Schuster“, Rosenstr. 3–5/Rindermarkt 13	Privat	Privat	120
HAM	„Atlantic-Haus“, Bernhard-Nocht-Straße 113	Gold Tree Group	Nuveen Real Estate	>100
BER	„Karstadt“, Kurfürstendamm 229–231	Stumpf Development GmbH	vertraulich	vertraulich

* Die aufgeführten Kaufpreise basieren auf öffentlich verfügbaren Angaben; wo solche fehlen, sind die Kaufpreise geschätzt.
Quelle: German Property Partners (GPP)

Sieben der 13 größten Deals in Deutschland entfielen 2025 auf München

(– 2 Prozent), während BNPPRE 2,56 Milliarden Euro (– 5 Prozent) errechnete und C&W 2,78 Milliarden Euro (+ 24 Prozent) nennt. Wie stark der nach Stabilität anmutende Wert des Transaktionsvolumen 2025 vom letzten Quartal abhing, zeigt ein Blick auf diese beiden Werte von E&G Immobilien. **Wurden in den ersten drei Quartalen Transaktionen für 1,24 Milliarden Euro abgeschlossen, kam allein das vierte Quartal auf 1,14 Milliarden Euro.** Hier schlugen sich neben den oben genannten Verkäufen von Oberpollinger und „Corbinian“ auch die Transaktionen der Alten Akademie (für 180 Millionen Euro an die Heinz-Hermann-Thiele-Familienstiftung) und des Hirmer-Stammhauses (für 120 Millionen Euro an Erich Schwaiger) nieder.

Verkauf von Signa-Beständen beschert starkes Schlussquartal 2025

E&G Immobilien spricht von Sondereffekten in der Münchner Innenstadt, womit die diversen ehemaligen Signa-Immobilien gemeint sind. Die meisten davon sind nunmehr verkauft. Noch nicht finalisiert ist offenbar die Veräußerung des Tietz-Hauses am Hauptbahnhof. Das Maklerhaus rät zu nüchterner Betrachtung: **„Eine wirklich flächendeckende Markterholung war 2025 noch nicht zu beobachten.“** JLL sagt es so, Gleiches meinent: **„2025 war das Jahr der Privatinvestoren, die die Chance nutzten und Premiumobjekte in der Münchner Fußgängerzone erwarben.** Es kommt in München sehr selten vor, dass es so viele Opportunitäten auf einmal gibt. Diese Deals haben das Transaktionsergebnis getrieben.“

Spitzenrenditen stabil, nur nicht bei Logistik

Positive Tendenzen auch im Bereich kleinerer Käufe macht hingegen BNPPRE aus. **„Mit über 1,4 Milliarden Euro konnten die Investments im kleinen und mittleren Segment (unter 100 Millionen Euro) gegenüber 2024 um gut 15 Prozent zulegen** und für eine breit gefächerte Deal-Basis sorgen.“ Allerdings zeigten sich die Investoren überwiegend preissensibel, sagt Michael Morgan, Münchenchef von BNPPRE. Seinen Zahlen zufolge hatte das 2025 jedoch keinerlei Auswirkungen auf die Nettospitzenrenditen in den Bereichen Büro und Einzelhandel (Highstreet). Hier sieht er die Werte unverändert bei 4,2 Prozent und 3,45 Prozent. Einzig bei Logistikimmobilien sei die Spitzenrendite um 25 Basispunkte auf 4,5 Prozent gestiegen. E&G Immobilien nennt für Büros ebenfalls 4,2 Prozent und für innerstädtische Geschäftshäuser 3,5 Prozent.

Family Offices und Privatpersonen bleiben wichtigste Käufergruppe

Den Daten von E&G Immobilien zufolge waren Family Offices und Privatpersonen 2025 mit 41 Prozent des Transaktionsvolumens die stärkste Käufergruppe. Das war auch 2024 schon der Fall. Seinerzeit lag ihr Anteil sogar bei 47 Prozent. Auffallend: **Der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen stieg von 24 Prozent auf 38 Prozent.** Hier schlugen sich unter anderem die Engagements von Stumpf Development beim „Corbinian“ (200 Millionen Euro) und von Eagle Hills beim Mandarin Oriental (150 Millionen Euro) nieder.

Bei den Gewichtungen der verschiedenen Assetklassen kommen E&G Immobilien und BNPPRE zu unterschiedlich anmutenden Werten. E&G Immobilien ordnet 47 Prozent des Transaktionsvolumens gemischt genutzten Immobilien zu. Büros taxiert das Maklerhaus auf 30 Prozent, Hotels auf 14 Prozent. Unter ferner liefen folgen Einzelhandel und Grundstücke. Wohnen ist bei all diesen Statistiken nicht einbezogen. **BNPPRE**

VERMIETUNGEN

Newmark vermittelt 3000 m² an Quantum Diamonds in Obergiesing

Das Münchner Quantensensorikunternehmen Quantum Diamonds hat im



Quelle: Weissen Quartier

„Weissen Quartier“ an der St.-Martin-Straße im Münchner Stadtteil Obergiesing 3000 m² Bruttogrundfläche angemietet. Quantum Diamonds schloss mit der Allgemeinen Südboden einen 10-Jahres-Mietvertrag ab und will an dem Standort der einstigen Siemens-Halbleitersparte eine Produktionsanlage für Chiptestsysteme errichten. Den Mietvertrag vermittelte Newmark.

PROJEKTE

HIH entwickelt 35 Jahre altes Bürohaus an der Theresienwiese neu

HIH Projektentwicklung wird das 1991 errichtete Büroobjekt an der Ecke Pettenkoferstraße 34/Paul-Heyse-Straße 38 in der Münchner Ludwigsvorstadt unter dem Namen „Hey Max“ neu entwickeln und erweitern. Nach Plänen des Münchner Büros Osa-Architekten wird im Hinterhof des bisherigen Gebäudes ein zweigeschossiger Holzbau hinzugefügt. Somit entstehen

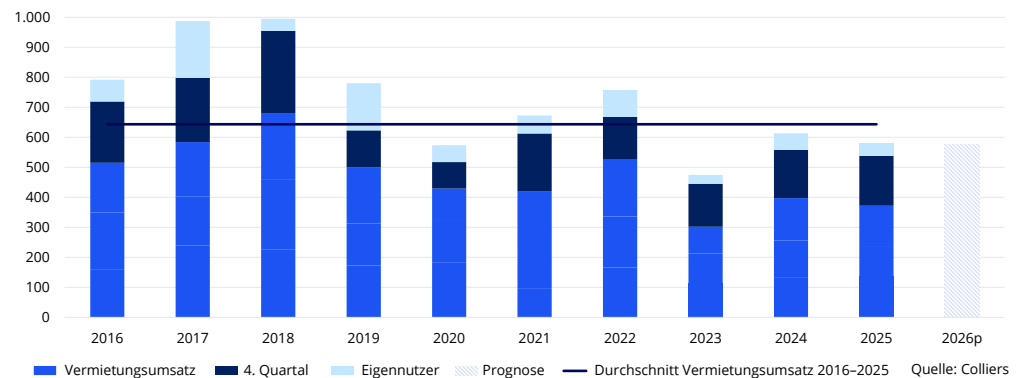


Quelle: HIH Real Estate

in Summe 8200 m² Bruttogrundfläche und 72 Tiefgaragenstellplätze. Im Erdgeschoss ist unter anderem eine Fläche für Gastronomie vorgesehen. Die Bauarbeiten, die mit einer Entkernung des Bestandsgebäudes in unmittelbarer Nähe zur Theresienwiese starten werden, sollen in Kürze beginnen. Die Fertigstellung wird fürs zweite Halbjahr 2027 erwartet. HIH Projektentwicklung strebt für das „Hey Max“ eine DGNB-Gold-Zertifizierung an.

Flächen- und Vermietungsumsatz

in 1.000 m²



Quelle: Colliers

Aufwärtstrend gebremst: 2025 gab es etwas weniger Bürovermietungsumsatz als im Jahr davor

nennt einen Anteil von 35 Prozent für Einzelhandelsimmobilien. Es folgen Büros (33,1 Prozent) vor Hotels (12 Prozent) und Logistikimmobilien (9 Prozent). Die Unterschiede der Zahlen dürften insbesondere darin begründet liegen, dass etwa die Transaktionen von Oberpollinger, Hirmer-Stammhaus und Sporthaus Schuster (150 Millionen Euro an Erich Schwaiger) entweder als Einzelhandelsimmobilien oder als gemischt genutzte Objekte klassifiziert werden.

JLL erwartet für 2026 wieder mehr Kaufappetit von Institutionellen

Für 2026 erwartet JLL „eine leichte Belebung und größeren Appetit der Institutionellen“. Das allerdings fast ausschließlich im Core-Segment. Die Ansprüche potenzieller Käufer an Lage und Qualität blieben also weiter hoch. Die generelle Einschätzung: „Es wird definitiv mehr Produkt auf den Markt kommen. Was davon platziert werden kann, wird insbesondere davon abhängen, wie gut die einzelnen Objekte sind und wie hoch die Verkaufsmotivation und Kaufpreiserwartung der Eigentümer sein wird. Der Preisanpassungsprozess insbesondere für die Non-Core-Objekte wird weiter voranschreiten.“

E&G Immobilien: ESG steigert Geschäft mit Value-Add-Objekten

E&G-Immobilien-Geschäftsführer Alexander Zigan rechnet mit einem zunehmend liquiden Marktumfeld. Er sieht neben klassischen Core-Produkten auch vermehrt Value-Add-Investments im Fokus, sofern die Lage als stabil eingestuft werde. Das von ihm erwartete steigende Interesse an Value-Add-Objekten leitet er ganz wesentlich aus dem Erfordernis von ESG-Investitionen ab. Diese würden mehr Bewegung in den Markt bringen und eröffneten Käufern Wertschöpfungspotenziale.

Starkes Minus in Frankfurt, leichtes Plus in Berlin

Noch ein Blick auf die Tendenzen an den sieben deutschen Topstandorten. In Summe wurden in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart laut GPP 10,7 Milliarden Euro Transaktionsvolumen erzielt. Das waren 12 Prozent weniger als 2024. Während Frankfurt ein starkes Minus von 57 Prozent einfuhr und auch in Düsseldorf (–31 Prozent) und Stuttgart (–20 Prozent) deutliche Einbußen verzeichnet wurden, blieb das Geschäft in München mit minus 2 Prozent nahezu stabil. Berlin schaffte ein Plus in gleicher Größenordnung und blieb mit 3,35 Milliarden deutlich größter Transaktionsmarkt Deutschlands.

BÜROVERMIETUNGEN

Auf dem Münchner Bürovermietungsmarkt wurde 2025 etwas weniger Fläche umgesetzt als 2024. JLL registrierte ein Vermietungsvolumen von 589 300 Quadratmetern (–5 Prozent), Colliers nennt 580 800 Quadratmeter (–4 Prozent) und E&G Immobilien kommt auf 553 000 Quadratmeter (–8 Prozent). Die Werte liegen allesamt deutlich unter den 736 800 Quadratmetern, die JLL als durchschnittlichen Flächenumsatz in den vergangenen zehn Jahren nennt. Colliers beziffert das Vermietungsergebnis von 2025 auf 18 Prozent unter dem langjährigen Mittel. Zugleich wurden die von JLL Anfang 2025 für das Gesamtjahr

PROJEKTE

Inka-Gruppe sichert sich Grundstück des Hirmer-Parkhauses

Die Inka-Gruppe der Münchner Familie Inselkammer kann nach einem Beschluss des Münchner Stadtrats auf dem Gelände des bisherigen Hirmer-Parkhauses am Georg-Kronawitter-Platz in der Münchner City ihre Pläne für einen gemischt genutzten Immobilienkomplex umsetzen. Darüber berichteten zunächst die Abendzeitung und die Süddeutsche Zeitung auf der Basis von Unterlagen aus nichtöffentlicher Sitzung. Wie es weiter heißt, zahlt Inka für das Grundstück 60 Millionen Euro. Die Stadt wiederum sicherte sich die Zusage, dafür zwischen Kaufingerstraße und Hofstatt einen öffentlich zugänglichen Platz zu erhalten. Überdies soll sie sich den Angaben zufolge mit 40 Millionen Euro am Bau einer Tiefgarage auf dem Gelände beteiligen. Mit den Bauarbeiten an dem Komplex soll 2027 begonnen werden.

Bima baut in München 650 Wohnungen nach Plänen von Bogeichs

Nun steht fest, nach welchem Entwurf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) im Bereich Neuherbergstraße und Rockefellerstraße im Münchner Norden 650 neue Wohnungen schaffen wird. Aus dem Architekturwettbewerb ging der Entwurf von Bogeichs Büro Architektur und Stadtplanung (München) mit Graber Huber Lipp Landschaftsarchitekten und Stadtplaner (Freising) als Sieger hervor. Die Bima wird sich nach eigenem Bekunden somit an der vorhandenen Bebauung auf dem Gelände orientieren. Um die Wohnungen möglichst schnell zu errichten, setzt sie auf modulares und serielles Bauen. Projektverantwortliche und Planer erläutern die wichtigsten Aspekte des Siegerentwurfs bei einer Veranstaltung am Donnerstag, 29. Januar 2026, 17.30 bis 20.30 Uhr, im Kulturhaus Milbertshofen, Curt-Mezger-Platz 1. Bereits vom 22. bis 28. Januar 2026 werden dort täglich von 9 bis 22 Uhr alle eingereichten Konzepte des Wettbewerbsverfahrens zu besichtigen sein.

2025 prognostizierten 710 000 Quadratmeter (Immobilienbrief München Nr. 23) deutlich verfehlt. Die erwartete Markterholung fiel also aus. **Deutlich näher am Ist-Wert lag die Prognose von Colliers. Das Maklerunternehmen prognostizierte einen Wert auf dem Level von 2024.**

207 Mietvertragsabschlüsse im vierten Quartal 2025

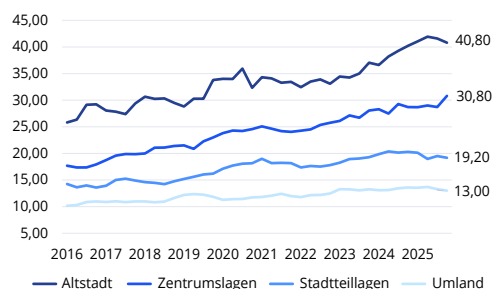
Positiv wertet Fritz Maier-Hartmann, Chef von JLL München, die Entwicklung im Verlauf des Jahres 2025. Der Flächenumsatz habe sich von Quartal zu Quartal erhöht. Mit 207 Abschlüssen und einem Umsatz von 173 600 Quadratmetern war das vierte Quartal das stärkste, „und das, obwohl der eine oder andere größere Abschluss es nicht mehr über die Ziellinie geschafft hat“. **Maier-Hartmann spricht von 75 000 Quadratmetern, die soeben nicht mehr für 2025 in die Statistik eingingen und somit für entsprechenden Umsatz in den ersten Monaten 2026 sorgen dürften.**

Größte Bürovermietungen: 33 000 und 16 000 Quadratmeter

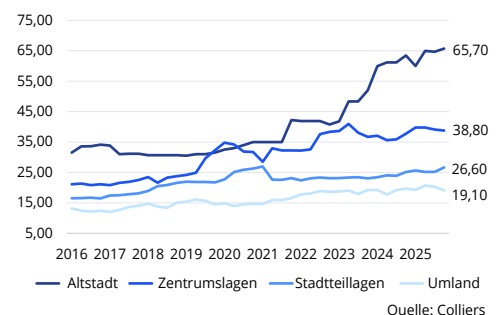
Für das gesamte Jahr 2025 nennt JLL 682 Büroanmietungen (2024: 718). Mehr als die Hälfte davon betraf kleinere Flächen von unter 500 Quadratmetern. **Demgegenüber standen sechs Abschlüsse von jeweils über 10 000 Quadratmetern.** Hier stachen die 33 000 Quadratmeter von Siemens im „Officehome Beat“ an der Anzinger Straße 23 im Werksviertel heraus. Jeweils 16 000 Quadratmeter entfielen auf das Finanzamt an der Ecke Deroy-/Mars- und Wredestraße in der Maxvorstadt und auf Thüga im „Heaven“ von Rock Capital an der Nymphenburger Straße 84–86 in Neuhausen.

Mietpreisentwicklung nach Lage

Durchschnittsmiete Bestand in €/m²



Durchschnittsmiete Neubau/Projekt in €/m²



Quelle: Colliers

30 Prozent weniger Umsatz in der Kategorie 2000 bis 5000 Quadratmeter

Colliers hat im abgelaufenen Jahr 16 Abschlüsse mit jeweils mehr als 5000 Quadratmetern gezählt, davon zehn im zweiten Halbjahr. **Damit sei 2025 nahezu der langfristige Durchschnittswert von 18 Vermietungen in dieser Kategorie erzielt worden.** Anders im mittleren Segment von 2000 bis 5000 Quadratmetern: Hier registrierte Colliers im vergangenen Jahr 30 Prozent weniger Umsatz als 2024.

Leerstandsquote kratzt an der 10-Prozent-Hürde

Die Flächennachfrage stellt sich Maier-Hartmann zufolge weiterhin höchst unterschiedlich dar. „Nicht nur die absoluten Toplagen in der Innenstadt sind begehrt, sondern auch gut angebundene Viertel und Straßenzüge wie zum Beispiel das Werksviertel“, sagt er. **„Alles, was sich jedoch außerhalb der Stammstrecke der S-Bahn befindet, tut sich schwer und hat mit strukturellem Leerstand zu kämpfen.“** Die Münchner Leerstandsquote sieht JLL bei 8,5 Prozent. Das ist ein deutliches Plus gegenüber den 6,4 Prozent von Ende 2024. Colliers hat einen Anstieg der Quote von 8,7 Prozent auf 9,7 Prozent errechnet, während E&G Immobilien den Wert nunmehr bei 9 Prozent sieht. Die höchsten Leerstandsquoten gibt JLL mit 16 Prozent und 13,2 Prozent für die Teilmärkte Umland-Nord und Umland-Ost an.

Das Tempo des Leerstandsanstiegs hat sich laut Colliers seit Mitte 2025 verlangsamt. Innerhalb des Mittleren Rings sank die Quote laut Colliers erstmals seit fünf Jahren auf nunmehr 5,1 Prozent. Demgegenüber stün-

MARKT

Bayern verlängert Umwandlungsverbote für Mietwohnungen

Bayerns Staatsregierung hat das Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen für weitere Jahre geregelt. Der bereits 2014 eingeführte Umwandlungsschutz in Milieuschutzgebieten wurde um drei Jahre und der Umwandlungsschutz auf besonders angespannten Wohnungsmärkten, der zum 1. Juni 2023 hinzukam, um ein Jahr verlängert. Die Regelung für Milieuschutzgebiete ist insbesondere für die Landeshauptstadt München von Relevanz. Dort gibt es aktuell 36 solcher Gebiete. Der Umwandlungsschutz auf besonders angespannten Wohnungsmärkten gilt in 50 bayerischen Städten und Gemeinden für Gebäude ab elf Wohnungen.

TERMINE

Augsburg: Prominenz bei Fachtagung zum Thema Wohnungsbau

Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH lädt am 30. Januar 2026 zur A3-Fachveranstaltung „Perspektive Wohnungsbau in Augsburg und Bayern – Impulse, Herausforderungen und Lösungswege“ in den Panoramasaal des Tagungscentrums der Messe Augsburg. Bei dem Event, das für Fachpublikum der Immobilienbranche und auch für interessierte Bürger gedacht ist, soll es von 8.30 bis 11.30 Uhr 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 ist als Medienpartner mit dabei. Anmeldungen unter: <https://www.region-a3.com/calendar/perspektive-wohnungsbau-augsburg/#calendar-register-form>.

den im Mittel 12,4 Prozent in den Stadtteillagen. **71 Prozent des gesamten Leerstands befinden sich den Colliers-Daten zufolge in Gebäuden, die mindestens 20 Jahre alt sind** und den hohen Nutzeranforderungen nicht mehr entsprechen.

Spitzenmiete steigt 2026 wohl auf über 60 Euro

Das knappe Angebot an Büroflächen in guten Innenstadtlagen hat Folgen für die Entwicklung der Mieten. Die Spitzenmiete sieht JLL nunmehr bei 60 Euro (Ende 2024: 55 Euro) pro Quadratmeter. Colliers spricht von 59 Euro (+ 10 Prozent), E&G Immobilien nennt 57,50 Euro (+ 8 Prozent). Für 2026 sagt Maier-Hartmann einen weiteren Anstieg auf 62 Euro voraus. Weitere Zuwächse erwartet auch Colliers. **Nachdem innerhalb des Altstadttrings schon 2025 regelmäßige Abschlüsse zu 60 bis 70 Euro pro Quadratmeter erfolgten, sei aufgrund konstanter Nachfrage im Premiumsegment mit weiterem Mietpreiswachstum zu rechnen.** E&G Immobilien erwartet stabile bis leicht steigende Spitzenmieten.

Durchschnittsmiete legt um 6 Prozent bis 10 Prozent zu

Aufwärts ging es in ähnlichem Tempo mit der Durchschnittsmiete. Sie zog laut E&G Immobilien um 6 Prozent auf 26,90 Euro und Colliers zufolge um 10 Prozent auf 27,50 Euro an. Als Beispiel für deutlich über diesem Durchschnittswert liegende Mietpreise führt Colliers den Abschluss mit der Verlagsgruppe Penguin Random House an. Das Unternehmen mietete im Projekt „Sun“ an der Levelingstraße 10–18 im Stadtteil Berg am Laim 12 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche an. Während bei solchen Abschlüssen vergleichsweise hohe Mieten vereinbart werden, **erhöhten sich die durchschnittlichen Mieten für Bestandsflächen außerhalb des Mittleren Rings in den vergangenen fünf Jahren nur um 1 Euro auf 19,10 Euro.** Die Bestandsmieten in sekundären Lagen erwartet E&G Immobilien auch in diesem Jahr weiter unter Druck.

Makler erwarten für 2026 bis zu 15 Prozent mehr Flächenumsatz

Für 2026 sagt Maier-Hartmann einen Büroflächenumsatz von 680 000 Quadratmetern voraus, mithin also ein Plus von gut 15 Prozent. Alexander Zigan von E&G Immobilien prognostiziert 550 000 bis 600 000 Quadratmeter und Colliers 600 000 bis 650 000 Quadratmeter. Da die Mehrheit der Großabschlüsse in Neubauten und Projekten stattfindet, werde sich ein großer Teil des Umsatzes jedoch nicht leerstandsabsorbierend auswirken, so Colliers. **Im Jahresverlauf sei mit einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote auf mehr als 10 Prozent zu rechnen.** Ein Ende dieses Anstiegs könnte sich mit Blick auf die Fertigstellungen im Bürosektor abzeichnen. Nach 296 000 Quadratmetern erwartet JLL 2026 nur noch 190 400 Quadratmeter, die neu auf den Markt kommen.

Wieder mehr Baustarts, vor allem bei kleineren Projekten

Laut Colliers-Statistik befinden sich in München derzeit 655 200 Quadratmeter Bürofläche im Bau. Hiervon sind den Angaben zufolge bereits 44 Prozent eigengenutzt oder vermietet. 221 000 Quadratmeter davon, also gut ein Drittel, würden voraussichtlich noch 2026 fertig. 59 Prozent dieser Flächen seien schon belegt. Derweil beobachtet Colliers wieder etwas weniger Zurückhaltung von Projektentwicklern. Es gebe eine moderat steigende Zahl von Baustarts, die überwiegend auf kleinere Projekte entfielen. **Der Grund: Hier ließen sich die von Banken verlangten Vorvermietungsquoten leichter erzielen.**

60 Prozent der Neubauf Flächen entstehen innerhalb des Mittleren Rings

Felix Kugler, Geschäftsführer und Regional Manager bei Colliers in München, erklärt: **„Rund 60 Prozent der gesamten Pipeline befindet sich innerhalb des Mittleren Rings.** Die Konzentration der Projektentwicklungen auf Zentrumsanlagen zeigt, dass neue Projekte und umfassende Revitalisierungen gezielt an Standorten initiiert werden können, die ein geringes Vermietungsrisiko aufweisen und zugleich vom Anstieg der Marktmieten profitieren.“

„Nicht im Schnellschritt zur alten Nachfrageintensität zurück“

Für die ersten beiden Quartale 2026 erwartet Kugler den Abschluss weiterer Großvermietungen. Allerdings: „Der Münchner Büromarkt wird nicht im Schnellschritt zur alten Nachfrageintensität zurückfinden“, sagt er.

IMPRESSUM

Immobilienbrief
MÜNCHEN

ISSN 2942-853X

www.immobilienbrief-
muenchen.de

Chefredakteur:

Bernhard Bomke

bb@immobilienbrief-muenchen.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner

fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner

su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133

73730 Esslingen

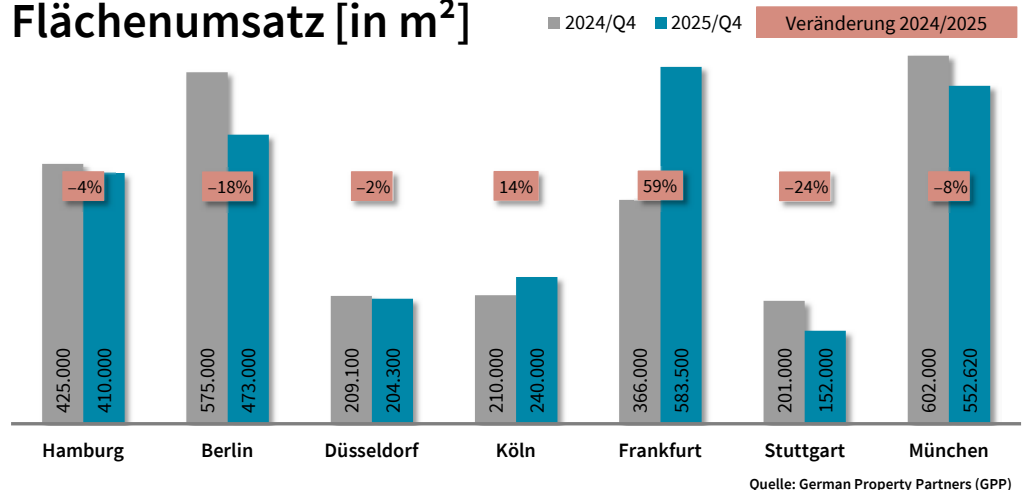
Telefon 0711 / 35 10 910

www.unterreiner-medien.de

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

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

Flächenumsatz [in m²]



Einem starken Vermietungsplus in Frankfurt und etwas mehr Volumen in Köln stehen an den anderen der sieben Topstandorte Minuszahlen gegenüber, auch in München

Kugler sieht München jedoch gegenüber anderen deutschen Topstandorten im Vorteil. Die Bereiche High-tech, IT, Biotechnologie und unternehmensnahe Dienstleistungen sorgten für eine weiter steigende Zahl von Bürobeschäftigten. Und: „Starke Universitäten, große Entwicklungszentren internationaler Konzerne und ein dynamisches Start-up-Ökosystem sorgen dafür, dass Fachkräfte, Projekte und Kapital hier konzentriert bleiben.“ Dadurch werde die Nachfrage nach Büroflächen „auch in anspruchsvollen Marktphasen stabilisiert“.

Frankfurt bei Durchschnittsmiete vorne, München bei Spitzenmiete

Ein Blick auf die Büovermietungsmärkte der sieben deutschen Topstandorte: Nach Zahlen des Maklernetzwerks GPP, zu dem unter anderem E&G Immobilien gehört, legte das Büovermietungsvolumen gegenüber 2024 minimal um 1 Prozent auf 2,6 Millionen Quadratmeter zu. **Während Frankfurt ein Plus von 59 Prozent schaffte, fand sich München in der Tendenz mit einem Minus von 8 Prozent an der Seite von Berlin (-18 Prozent) und Stuttgart (-24 Prozent).** Ganz unterschiedlich entwickelten sich auch die Durchschnittsmieten. Besonders stark zogen sie in Frankfurt an (+24 Prozent), wo nunmehr der deutsche Höchstwert von 31,50 Euro pro Quadratmeter gemessen wurde. Münchens Plus von 6 Prozent auf 26,90 Euro stehen beispielsweise Rückgänge in Berlin (-18 Prozent) und Stuttgart (-17 Prozent) gegenüber. Bei der Spitzenmiete liegt München weiter vorne. Deutliche Anstiege verzeichneten überdies Düsseldorf (+10 Prozent) und Frankfurt (+8 Prozent).

LOGISTIKIMMOBILIEN

Auf dem Logistikimmobilienmarkt der sieben Topstandorte stellte GPP im vergangenen Jahr eine deutlich schwächere Nachfrage nach großen Flächen fest. Begründung: Die schwache Konjunktur. Im Gegenzug erwies sich die Nachfrage nach kleineren und mittelgroßen Flächen als stabil. Starkem Interesse an modernen Flächen stand ein zunehmender Leerstand bei betagten Logistikimmobilien gegenüber. Vor dem Hintergrund dieser allgemeinen Tendenzen stiegen die Spitzenmieten an Standorten wie Düsseldorf und Köln zwar merklich an, doch **München behauptete bei gegenüber 2024 gleich bleibenden Spitzenmieten von 10,90 Euro pro Quadratmeter seinen Spitzenplatz.**

Logistikgrundstücke in München kosten wieder so viel wie 2022

Die Spitzenrenditen gibt das Maklernetzwerk für alle sieben Topstandorte und somit auch für München mit unverändert 4,5 Prozent an. Derweil haben die Grundstückspreise für neue Logistikprojekte in der bayrischen Landeshauptstadt den GPP-Zahlen zufolge mit 450 bis 790 Euro pro Quadratmeter in etwa wieder das Spitzenniveau von 2022 erreicht. **Zur Begründung führt GPP unter anderem den steigenden Nachfragegedruck durch die Expansion von Rechenzentren an.** ■