

Immobilienbrief MÜNCHEN



Ausgabe 46

www.immobiliensbrief-muenchen.de

28.01.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Kommunalwahl

München 2026

- Was die Parteien unterscheidet
- Welche Sobon wer will
- Wie mehr Wohnraum entstehen soll
- Wer was alles regulieren will
- Wo überhaupt an die Wirtschaft gedacht wird

Seite 9

Veranstaltungen

- Klare Ansagen beim IVD Süd

Seite 11

Markt

- 20 % mehr Logistikflächenumsatz

Seite 12

Projekte

- Ja zu Büschls Hochhausprojekt
- Ja, aber zum Candid-Tor

Seite 13

17. Immobilienforum

München I

- Was Banken derzeit finanzieren
- Welche Immobilien Investoren kaufen
- Wie Experten den Bauturbo sehen
- Worin gerade Chancen liegen

Seite 18

17. Immobilienforum

München II

- Wodurch Bürokratieabbau erschwert wird
- Was Münchens Vermieter an US-Firmen fürchten

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Wir müssen uns bei Ihnen entschuldigen. Eigentlich wollten wir Ihnen zu den Programmen der Parteien zur Kommunalwahl in München und zum 17. Immobilienforum München von Management Circle jeweils nur ein paar Zeilen vorsetzen. Daraus wurde nichts. **In den Programmen von neun Parteien stießen wir auf so viel immobilienrelevanten Stoff, dass wir Ihnen den nicht vorenthalten wollen.**



Machen Sie sich gefasst auf konstruktive Ideen, ein paar Überraschungen und auf, sagen wir, Vorschläge aus dem Reich entschiedener Realitätsverweigerung. Beim Immobilienforum hörten wir zu viel Substanzielles für Münchner Immobilienleute, als dass es mit einer Kurzfassung im Horst-Hrubesch-Stil „Ich. Kopf. Tor.“ hingehauen hätte. Sehen Sie es uns also bitte nach, wenn wir Ihnen (auch) diesmal sehr viel Lesestoff zumuten.

Wer sich durch Parteiprogramme wühlt, ist froh, neben viel Prosa wenigstens hie und da auf klare Positionierungen zu stoßen. Das klappt diesmal hinsichtlich Sobon 2021 oder 2017 oder 2014 ganz gut. Auch das Instrument der bisweilen auf scheinbare Endlosigkeit angelegten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) ist ein Fall, der nach klarer Option zwischen Dafür oder Dagegen klingt. Aber schon hier wird es kompliziert. **Wohnungsbau liest sich bei manchen Bewerbern so, als sei dafür einzig die Münchner Wohnen zuständig.** Die aber hat nur etwa jede zwölfte Münchner Wohnung im Bestand und ziemlich viel mit sich selbst zu tun.

Bislang ist nicht bekannt, dass die Münchner Wohnen – also die Stadt München respektive die steuerzahllenden Bewohner dieser Stadt – über ein Fantastilliardenvermögen verfügt, mit dem sie große Teile des hiesigen Wohnungsbestands aufkaufen und überdies noch Zigtausende Wohnungen bauen könnte. Am besten noch für eine monatliche Miete von 6 Euro pro Quadratmeter. **Kann man sich alles wünschen, doch wie sagte Kurt Schumacher dereinst: „Politik beginnt mit der Betrachtung der Wirklichkeit.“**

Viele Blicke auf diese Wirklichkeit warfen Teilnehmer, Redner und Diskutanten beim Immobilienforum München im Sofitel. **Irebs-Professor Tobias Just brachte das Erforderliche für viele Immobilienleute in München und anderswo auf diesen Nenner: „Wir brauchen Disziplin, harte Arbeit, genaue Analysen – also echtes Asset- und Facility-Management.“** Die etwas ausführlichere Fassung, also harte Arbeit und hoffentlich genaue Analysen, finden Sie ab Seite 13.

Es grüßt Sie ganz herzlich und wünscht Ihnen beim Lesen neben viel Ausdauer auch viel Erhellendes

Ihr

Bernhard Bomke

Bernhard Bomke, Chefredakteur





Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – wie hier in Münchens Nordosten – findet die bisherige Rathauskoalition gut, die CSU will sie abschaffen

Was Münchens Parteien planen: Sobon Gewerbe, schnelle Genehmigungen und Solarpflicht

Am 8. März 2026 gilt's: Dann ist in Bayern Kommunalwahl. Für München bedeutet das: Der Oberbürgermeister wird neu gewählt, die 80 Sitze im Stadtrat werden neu vergeben und Themen wie Wohnungsbau, Stadtentwicklung, Genehmigungspraxis und Energieversorgung erfahren womöglich eine Neujustierung. Höchste Zeit für den Immobilienbrief München, in den Wahlprogrammen nach den wichtigsten Plänen und Forderungen der Parteien hierzu Ausschau zu halten. Auffallend dabei: Das Thema Wohnen & Wohnungsbau genießt in zahlreichen Programmen Priorität. Dabei geht es um viel mehr als die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon). Und es findet sich bisweilen Überraschendes.

So fordert die SPD eine Sobon für Gewerbeimmobilien. **Die CSU will eine Taskforce „Wohnungsbau“ einrichten.** Die Grünen sehen bei Wohnungsbauplänen ab der neunten Etage erhöhten Beratungsbedarf und die FDP will bei Bebauungsplänen für neue Quartiere sicherstellen, dass neben Wohnungen auch an genug Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe gedacht wird. Derweil wollen die Freien Wähler bei neuen Kindertagesstätten immer auch gleich an bezahlbaren Wohnraum für die Beschäftigten denken. **Die wesentlichen Positionen von Volt, ÖDP, Linken und AfD finden Sie in kompakten Textmodulen auf den Seiten 7 und 8.**

Sobon: SPD und Grüne vage, Freie Wähler und CSU für Version 2017, FDP für Sobon 2014

Bei kaum einem Stichwort geht der Puls bei Leuten aus der Wohnungswirtschaft in München so schnell wie bei der Sobon. Das Instrument zur Beteiligung von Bauträgern an den mit ihren Projekten verbundenen Infrastrukturkosten gibt es seit 1994. Es wurde seither mehrfach geändert

und gilt in der Fassung von 2021 als wesentlicher Bremsklotz für den Bau von Wohnungen. Der Grund: Die Regelung verlangt bei Projekten auf privatem Grund de facto 60 Prozent geförderte und preisgedämpfte Wohnungen.

Künftig wieder 40 statt 60 Prozent gefördert und preisgedämpft?

Während die SPD die im 30-Punkte-Plan der Stadt für mehr und schnelleren Wohnungsbau aus dem Herbst 2024 verankerte Absenkung der Quote auf – vereinfacht gesagt – 50 Prozent für ausreichend hält und die Grünen generell kundtun, am Instrument der Sobon festhalten zu wollen, sehen andere Parteien massiven Änderungsbedarf. **So verlangen CSU und Freie Wähler eine Rückkehr zur Sobon 2017 und die FDP eine zur Sobon 2014.** Damit würde der Anteil geförderter und preisgedämpfter Wohnungen bei Bauprojekten auf etwa 40 Prozent sinken. In der Fassung von 2014 mit mehr Spielraum bei der Gewichtung von geförderten Wohnungen einerseits und preisgedämpften Wohnungen andererseits.

Grüne wollen eine städtische Anlaufstelle gegen Mietwucher

Zum Thema Wohnen nennen die Grünen, die bei der Kommunalwahl 2020 die meisten Stimmen erhielten und nun mit Bürgermeister Dominik Krause als OB-Kandidat antreten, die Bezahlbarkeit für Mieter als drängendstes Problem. Das erste von ihnen genannte Instrument ist eine städtische Anlaufstelle gegen Mietwucher und Leerstand, „die Betroffene berät und skrupellose Vermieter stoppt“. **Für mehr bezahlbaren Wohnungsbau sollen Genossenschaften und Mietshäuser-**



Foto: Bonnike



Quelle: CSU München

Münchens früherer Wirtschaftsreferent Clemens Baumgärtner (CSU) will Oberbürgermeister werden und setzt vor allem auf Wirtschaftsthemen

Syndikate gestärkt werden. Die städtische Münchner Wohnen sehen die Grünen als zentrale Instanz für mehr günstigen Wohnraum.

Bürgeranleihe für mehr Neubau der Münchener Wohnen

Mit einer Bürgeranleihe sollen die Münchener in sozialen Wohnungsbau investieren können, der von der Münchner Wohnen umgesetzt wird. Der Bestand der Wohnungsbaugesellschaft solle per Solar- und Sanierungsoffensive langfristig bezahlbar bleiben. **Die Zahl der Wohnheimplätze für Auszubildende werde deutlich erhöht**, der Werkswohnungsbau gehöre auch für städtische Gesellschaften gefördert und der Bau von Wohnungen über Parkflächen oder Supermärkten solle vorangetrieben werden.



Quelle: Grüne München

Bürgermeister Dominik Krause (Grüne) strebt nun auf den Sessel des Oberbürgermeisters. Eines seiner Themen: Eine Solarpflicht beim Neubau

Fast alle wollen aus leeren Büros Wohnungen machen, aber wie?

Die rund 2 Millionen Quadratmeter Bürofläche, die nach Angaben diverser Maklerunternehmen in München leer stehen, befürworten viele Parteien, in der Umwandlung solcher Flächen zu Wohnungen ein wichtiges Rezept für mehr Wohnraum in München zu sehen. Die Grünen wollen hier mehr Möglichkeiten zur Nutzung schaffen. Für eine schnelle Einschätzung, ob sich eine solche Umwandlung lohnt, soll bei der Lokalbaukommission eine Sprechstunde mit einem Schnellcheck eingeführt werden. **Die SPD spricht davon, reine Gewerbegebiete im Bestand in Mischgebiete umzuwandeln, sofern das im jeweils konkreten Fall sinnvoll erscheine.** Der dort zu schaffende Wohnraum sei insbe-

sondere für Mitarbeiter der ortsansässigen Betriebe gedacht. Die FDP und die Freien Wähler verlangen eine vereinfachte Umwandlung von Gewerbe- in Wohnimmobilien.

CSU will Wohnungen über Autobahnen, Gleisen und Parkplätzen

Die CSU, 2020 als Zweiter ins Ziel gekommen, schlägt neben der Taskforce „Wohnungsbau“, in der Fachleute, Verwaltung, Kammern und Verbände vertreten sein sollen, unter anderem vor, Autobahnen, Straßen, Gleise und Parkflächen zu überbauen und so Wohnungen zu schaffen, ohne zusätzliche Freiflächen zu verbrauchen. Die Partei, die mit Clemens Baumgärtner als OB-Kandidat ins Rennen geht, setzt beim Dialog zwischen München und Umland für zusätzlichen Wohnungsbau auf



Quelle: Grüne München

mehr „Kooperation mit Anreizen statt Sonntagsdialog“. Die CSU will die Wohnungsknappheit in München also regional lösen.

Mal was Neues in München: Förderung von Wohneigentum

Zugleich sollen Genossenschaften gestärkt werden und die Partei verspricht sich von einem kommunalen Wohngeld mehr Treffgenauigkeit bei der Unterstützung wenig betuchter Mieter als mit einer Konzentration auf teuer geförderten Wohnungsbau. Zudem setzen die Christsozialen auf Eigentumsförderung in Form von Mietkauf- oder Fondsmodellen, Bürgschaften für Eigenkapitalersatz, genossenschaftliche Lösungen sowie Anreize zur Privatisierung von Mietwohnungen.



Dieter Reiter (SPD), seit 2014 im Amt, will weitere sechs Jahre Oberbürgermeister bleiben. Sein Programm im Wesentlichen: Weiter so

SPD setzt auf Flächenmanager und Leerstandsabgabe

Für die SPD, die bei der OB-Wahl auf Amtsinhaber Dieter Reiter baut, sind „der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Mietpreisspirale“ die „größte soziale Frage und die zentrale Herausforderung für München“. Neben Wohnungen in leer stehenden Bürohäusern verspricht sich die Partei von einem städtischen Flächenmanager das Auffinden von Wohnraumpotenzialen in Bestandsgebäuden und in Form von bebaubaren Grundstücken. Die Sozialdemokraten wollen eine Leerstandsabgabe einführen. **Eine Öffentlichkeitskampagne soll Mieter darüber informieren, wie sie mithilfe der Mietpreisbremse ihre Miete senken können.**

Preisgünstig bauen nach einem neuen München-Standard

Die SPD will die Wohnungsgemeinnützigkeit vorantreiben. Dabei wird städtischer Grund für einen günstigeren Bodenpreis zur Verfügung gestellt, wenn darauf dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Als mögliche Partner sehen die Sozialdemokraten primär die Münchner Wohnen, Genossenschaften sowie „faire Vermieter“. **Bodenspekulation will die Partei dadurch unterbinden, dass städtischer Grund dauerhaft nur gemeinwohlorientiert genutzt werden soll.** Das heißt im Erbbaurecht von gemeinnützigen Akteuren oder von der Münchner Wohnen. Die SPD will analog zum Hamburg-Standard einen München-Standard für preisgünstiges Bauen entwickeln.

FDP: Besser neu bauen, statt Wohnungsbestände teuer kaufen

Die FDP fordert einen Vorrang von Neubau zusätzlicher Wohnungen vor dem „Aufkauf von Bestandswohnungen“. Neubau sei auch viel wichtiger, als viel Geld in den „kostspieligen Mietenstopp der Münchner Wohnen“ zu stecken. Nur mit zusätzlichen Wohnungen könne das Problem des knappen Wohnraums bekämpft werden. Die Partei bevorzugt ähnlich wie die CSU gezielte Wohngeldzahlungen an Bedürftige, statt sich vor allem auf den Bau von Sozialwohnungen zu konzentrieren. **Wer Gebäude aufstocken, Überbauungen vornehmen oder aus Gewerbeimmobilien Wohnflächen machen wolle, soll sich nach den Vorstellungen der Liberalen bei der Stadt nur noch an eine Stelle wenden müssen.**

Nach Bürgerbeteiligungen keine Bürgerbegehren mehr

Wenn bei Bauprojekten die vorgegebenen Bürgerbeteiligungen abgeschlossen sind, sollen Bürgerbegehren (wie bei den Büschl-Türmen an der alten Paketposthalle) nicht mehr zulässig sein. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) im Münchner Norden und Nordosten macht die FDP Fehler der Stadtverwaltung dafür verantwortlich, dass sich Stadt und Eigentümer dort unversöhnlich gegenüberstünden. Vorschlag der Partei, die mit Fraktionschef Jörg Hoffmann als OB-Kandidat antritt: **Die Stadt München und die Grundstücks-eigentümer sollen eine gemeinsame Entwicklungsgesellschaft gründen**, um die Entwicklung der Gebiete kooperativ voranzubringen.

Freie Wähler für Gebäudetyp E und Stopp von Flächenversiegelung

Die von OB-Kandidat Michael Piazolo, dereinst bayerischer Kultusminister, angeführten Freien Wähler setzen für mehr Wohnungsbau auf den bundesweit neu geschaffenen Gebäudetyp E, auf mehr Neubauwohnungen durch die Münchner Wohnen und auf städtische Grundstücke, die Genossenschaften in Erbpacht zur Verfügung gestellt werden. Überdies sehen die Freien Wähler durch eine „deutliche Einschränkung der Ausweisung von Gewerbeflächen in neu zu beplanenden und zu überplanenden Gebieten“ mehr Potenzial für Wohnungsbau. **Einkommensstärkere Mieter städtischen Wohnraums sollen künftig eine Fehlbelegungs-abgabe zahlen.** Generell treten die Freien Wähler hinsichtlich weiterer Bodenversiegelung auf die Bremse und fordern hier einen Stopp. Bei Bebauungsplänen sowie Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen soll der „Schutz der bestehenden Baustuktur und Lebensart“ gewährleistet sein.

SPD will Verfahrenslotsen, CSU B-Plan-Verfahren binnen drei Jahren

Zu den für die Immobilienwirtschaft relevanten Genehmigungsprozessen gibt es in den Programmen unterschiedliche Ansätze. Die Grünen sprechen allgemein davon, Verwaltungs- und Genehmigungsprozesse müssten „digital, unbürokratisch und schnell laufen“. **Die SPD schreibt in ihrem Programm, sie wolle Projekten gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen Priorität einräumen** und hierbei durch begleitende Verfahrenslotsen zu einer beschleunigten Genehmigung verhelfen. Die CSU strebt eine Verkürzung der Bebauungsplanverfahren



Quelle: FDP München



Foto: Bomke

Jörg Hoffmann (FDP) will unter anderem mit Forderungen wie einer Sobon 2014 und CO₂-neutraler Fernwärme bis 2040 Münchener OB werden

von bislang „oft fünf bis sieben Jahren auf höchstens drei Jahre“ an. Weiter heißt es: „Stellplatz-, Baumschutz- und Zweckentfremdungssatuzungen wollen wir praxistauglich machen, statt Wohnungsbau auszubremsen.“

Ähnlich den SPD-Lotsen will die CSU bei Bauantragsverfahren aufseiten der Stadt einen zentralen Ansprechpartner haben, der durch den gesamten Behördenablauf führt. Und: **Die für eine Genehmigung eingereichten Unterlagen sollen als vollständig gelten, sofern innerhalb von zehn Tagen nach der Einreichung noch keine Rückmeldung der Stadt vorliegt.**

FDP: Baugenehmigung künftig in sechs statt zwölf Monaten

Die FDP möchte den Bau von Wohnungen dadurch beschleunigen, dass das Aufstellen von Bebauungsplänen künftig „nicht länger als zwei Jahre dauern“ dürfe. Bislang gingen dafür „oft fünf bis acht Jahre“ ins

SEM: SPD weiter dafür, CSU für Abschaffung, FDP für Kooperation

Ganz unterschiedlich wird das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) eingeschätzt. Die SPD will die SEM im Norden und Nordosten Münchens weiterführen und dort „möglichst rasch möglichst viel bezahlbaren Wohnraum“ realisieren. Die Grünen äußern sich nicht explizit dazu. **Die CSU, die unter anderem kritisiert, nach 15 Jahren SEM in Münchens Nordosten stehe dort noch keine einzige Wohnung, will die SEM-Projekte beenden** und stattdessen – ähnlich wie die FDP – „ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell“ voranbringen. Also Kooperation mit Eigentümern statt Eskalation.

Bezahlbare Flächen für Kleinbetriebe – mehr „Urbane Gebiete“

Hinsichtlich Gewerbeimmobilien fällt die SPD mit ihrer oben schon kurz genannten Idee einer Sobon Gewerbe auf. Damit wollen die Sozial-



Quelle: Bomke



Quelle: Freie Wähler München

Bis November 2023 bayerischer Kultusminister und nun OB-Kandidat: Michael Piazolo. Eine seiner Forderungen: Eine Fehlbelegungsabgabe

Land. Baugenehmigungsverfahren will die Partei digitalisieren und von zwölf auf sechs Monate beschleunigen. **Die Bauvorschriften in München sollen auf das Maß höherer Verwaltungsebenen begrenzt werden. Also keine Vorgaben durch die Stadt München oben-drauf.** Denkmalschutzverfahren will die FDP von über zwölf Monaten auf sechs Monate verkürzen. Eine Beschleunigung von Baugenehmigungen fordern auch die Freien Wähler. Zudem setzen sie sich für vereinfachte Genehmigungsverfahren bei geplanten Aufstockungen von Mietwohnungsbauten ein.

demokraten für Handwerk und Kleinbetriebe, die in Konkurrenz zu Büronutzern stünden, bezahlbare Gewerbeflächen sicherstellen. **Entsprechend soll es weitere städtische Gewerbehöfe geben, die über die Sobon Gewerbe finanziert werden.** Die CSU will Logistikzentren am Stadtrand fördern.

Für die FDP ist von Bedeutung, bei der Planung neuer Viertel den Typus „Urbanes Gebiet“ zu nutzen. So könnten Wohnraum und Gewerbe-flächen zugleich entwickelt werden. Die Partei will, wie die SPD, Ge-

werbehöfe schaffen, um die Verdrängung von Handwerksbetrieben zu verhindern. **Den Vorstellungen der Freien Wähler zufolge sollen in München „mehr Gewerbe-A- als Gewerbe-B-Flächen“ ausgewiesen werden.** Also Vorrang für Handwerksbetriebe mit Meisterpflicht vor Betrieben ohne eine solche Pflicht.

In einigen Programmen finden sich Positionierungen zum Thema Hochhäuser in München. Die CSU schreibt: „Die starre 100-Meter-Grenze ist überholt. Wir befürworten architektonisch anspruchsvolle Hochhäuser an geeigneten Standorten – wenn sie Grün erhalten oder schaffen, öffentlichen Raum verbessern und Quartiere stärken.“ Die FDP spricht sich ebenfalls für Hochhäuser mit mehr als 100 Metern Höhe aus, sofern sie „im Einklang mit der Münchner Hochhausstudie“ stünden. **Den Liberalen schwebt vor, auf der Basis dieser Studie einen Hochhausrahmenplan zu schaffen, „in dem die Stadtgesellschaft festlegt, wo sie Hochhäuser möchte“.** Die Grünen führen zum Thema Hochhäuser einzig den eingangs genannten erhöhten Beratungsbedarf bei Bauvorhaben mit mehr als acht Stockwerken an. Eine Positionierung zu Bauten oberhalb von 100 Metern findet sich bei ihnen ebenso wenig wie bei der SPD und den Freien Wählern.

Grüne fordern Solarpflicht, CSU will Batteriespeicher fördern

Noch ein Blick auf die Energieversorgungspläne der Parteien, die für den Betrieb von Immobilien von Bedeutung sind. **Die Grünen wollen bis 2040 zehn weitere Geothermiekraftwerke entstehen sehen.** Ziel sei eine Wärmeversorgung, „die zu 100 Prozent in städtischer Hand ist“. Auch die regionale Erzeugung von Strom will die Partei vorantreiben. Bis 2035 soll der Anteil des erneuerbar erzeugten Stroms bei den Stadtwerken München um 50 Prozent steigen. Auf Neubauten und auf kommunalen Gebäuden wollen die Grünen eine Solarpflicht einführen. Die von den Münchner Stadtwerken betriebenen Heizkraftwerke mit Erdgasbefeuерung sollen auf Konversion zu Wasserstoffbefeuerung geprüft werden.

Die CSU setzt sich für den Ausbau der Tiefengeothermie ein, und das nicht nur in München, sondern auch in den Umlandgemeinden. Hinzu kommen Fernwärme sowie dezentrale Versorgungsformen in Gestalt von oberflächennaher Geothermie und Photovoltaik. Die städtische Förderung soll ausdrücklich auf Batteriespeicher ausgedehnt werden.

Parteien setzen auf Geothermie und (irgendwann CO₂-neutrale) Fernwärme

Die SPD setzt auf den Ausbau des Fernwärmennetzes und die Nutzung der Geothermie. Das sorge in Zukunft für bezahlbare und klimafreundliche Energieversorgung. **Die Freien Wähler wollen den Betrieb des Heizkraftwerks Nord 2 beenden,** die Geothermie ausbauen und den Anschluss von Neubauten an das Fernwärmennetz fördern. Die FDP möchte Photovoltaikanlagen bei Neubauten nicht vorschreiben. Anstelle von Dach- und Fassadenbegrünungen „zur Klimaanpassung Münchens“ könnten diese Flächen von Gebäudeeigentümern freiwillig auch für Photovoltaik genutzt werden. Bei Neubauten verweisen die Liberalen auf die kommunale Wärmeplanung, die eine klimafreundliche Versorgung vorsieht. **Ziel müsse es sein, „dass die Stadtwerke ihr Fernwärmennetz ab 2040 vollständig CO₂-neutral betreiben“.**

Viele verschiedene Pläne für Parkhäuser und Tiefgaragen

Und noch ein Immobilienthema. **Die CSU schlägt vor, am Stadtrand und in Quartieren mehr Tiefgaragen und Parkhäuser zu bauen.** Das Ziel: Ein münchenweiter Park-&-Ride-Ring, der zum Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel im Stadtgebiet bewegt. Die Grünen schlagen hingegen den Bau „von Fahrradparkhäusern an den Fernverkehrsbahnhöfen“ vor. Tiefgaragen finden sich bei der FDP als Bestandteil eines Netzes aus zu reaktivierenden öffentlichen Zivilschutzräumen. Und die SPD nennt Parkhäuser in ihrem Programm einzig als einen der Orte, an denen der Ausbau der öffentlichen Elektro-Ladeinfrastruktur erfolgen solle. ■

Wirtschaftliche Wohnimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



Volt: Für den Hamburg-Standard und eine Sobon mit 60 Prozent Sozialwohnungen



Die ökosozialliberale Europapartei Volt, mittlerweile in 32 Ländern Europas aktiv, tritt in München mit dem Slogan „Ein starkes München in einem starken Europa“ an. Vor sechs Jahren holte sie auf Anhieb 1,8 Prozent der Stimmen und somit einen Sitz im Stadtrat. Volt schloss sich dort in einer Fraktionsgemeinschaft den Grünen an.

Im Programm zur Kommunalwahl leitet Volt die inhaltlichen Schwerpunkte aus Leitprinzipien ab, zu denen Stichworte wie „Europäisches Denken und Handeln“, „Wirtschaftsfreundlicher Standort“, „Faktenbasierte & pragmatische Politik“ sowie „Intelligente Stadt – einfach und digital“ gehören.

Wichtigster Schwerpunkt ist das Thema „Bauen & Wohnen“. Die Stadtentwicklung müsse dem Prinzip sozialer Gerechtigkeit ebenso fol-

gen wie dem Anspruch auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Konkret will Volt den Wohnungsbau durch digitale Verfahren und kostensenkende Modelle wie den Hamburg-Standard, eine Art der Übersetzung des Gebäudetyps E, beschleunigen. **Die Sobon „mit einem Anteil von bis zu 60 Prozent Sozialwohnungen“ soll ebenso zu bezahlbarem Wohnraum beitragen wie „kluge Nachverdichtung im Bestand“ und „die Stärkung von Genossenschaften“.** Städtische Grundstücke will Volt nur noch im Erbbaurecht an Bauräger vergeben, „die dauerhaft bezahlbare Mieten garantieren“.

Die Partei fordert konsequentes Vorgehen gegen Zweckentfremdung von Wohnraum und schlägt eine Ombudsstelle für Konflikte zwischen Wohnungsmietern und -vermieter vor. **Volt strebt ein städtisches Materialdepot für wiederverwendbare Bauteile an** und will München unter anderem auf diese Weise „zur Vorreiterin für nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen“ machen. Das Programm bekennt sich zur sogenannten 15-Minuten-Stadt, also einer Stadt der kurzen Wege. Neue Quartiere sollen nach diesem Prinzip geplant und bestehende Viertel hiernach gezielt nachverdichtet werden.

Volt kündigt an, „ausreichend bezahlbare Gewerbegebächen für Handwerk, Handel und Industrie“ zu schaffen. Städtische Vorhaben – „von energieeffizientem Wohnungsbau über Quartiersgaragen mit Mobilitätskonzept bis zu Smart-City-Infrastruktur“ – sollen künftig „schneller, nachhaltiger und kosteneffizienter“ umsetzbar sein.

ÖDP: Wachstum Münchens stoppen, Sanierung vor Neubau und kein Geld für die Expo Real



Die wertkonservative und wachstumskritische Umweltpartei ÖDP geht mit dem Motto „Für ein lebens- und liebenswertes München“ in die Kommunalwahl. 2020 landete sie mit 4 Prozent der Stimmen auf dem vierten Platz. Das reichte locker für drei Mandate. Zusammen mit der München-Liste bildet sie seither unter der Führung ihres Oberbürgermeisterkandidaten Tobias Ruff eine Fraktion.

Die ÖDP sieht im wirtschaftlichen Wachstum und dem Ansiedeln von immer mehr Firmen in München die wesentliche Ursache für die Wohnungsknappheit in der Stadt. Starker Zuzug verknüpft den Wohnraum und führt zu einem „unerbittlichen Anstieg der Mieten“. Eine der zentralen Botschaften lautet daher: „**Statt immer neue Firmen und Arbeitskräfte in die Stadt zu locken, müssen wir uns endlich um diejenigen kümmern, die bereits hier leben und unter der angespannten Wohnsituation leiden.**“

Konkrete Forderungen lauten beispielsweise: **Keine Ausweisung neuer Gewerbegebächen innerhalb der Stadtgrenzen**, „bis es drei Jahre lang inflationsbereinigt keinen Anstieg der durchschnittlichen Mieten gegeben hat“. **Unternehmen ab 500 Mitarbeitern sollen verpflichtet werden, Wohnraum für ihre Beschäftigten bereitzustellen**, um so den Wohnungsmarkt zu entlasten. **Die Stadt soll sich nicht mehr an Immobilienmessen wie der Expo Real beteiligen**, damit nicht noch mehr internationale Unternehmen nach München gelockt werden. Andererseits rechnet die Partei vor, in München stünden mehr Büroflächen leer, als der Englische Garten misst. Große Bebauungspläne für Neubaugebiete dürfe es erst wieder geben, wenn „die soziale und verkehrliche Infrastruktur aufgeholt“ habe. Hier gilt der Stadtteil Freiham als mahnendes Beispiel.

Städtischer Grund soll nur noch in Erbpacht vergeben werden, und das einzige an städtische Wohnungsbau gesellschaften, Baugemeinschaften und Genossenschaften. Leer stehende Gewerbeimmobilien seien in Wohnraum umzuwandeln und es müsse der Grundsatz Sanierung vor Neubau gelten. **Die ÖDP ist gegen die großflächigen Stadtentwicklungsmaßnahmen Nord und Nordost**, will eine 60-Meter-Grenze für Hochhäuser, ficht für den Erhalt der bisherigen Sobon und plant vereinfachte Genehmigungen von Dachgeschossausbauten. Und: **Einheimische Familien und Einzelpersonen genießen nach dem Willen der ÖDP ein Vorkaufsrecht beim Wohnimmobilienerwerb sowie Priorität bei der Vergabe städtischer Mietwohnungen.**

Die Linke: SEM ohne private Bauträger und ganz München wird Erhaltungssatzungsgebiet

Die im politischen Spektrum linksaußen angesiedelte Partei „Die Linke“ ist nach eigenem Bekunden gegen den Kapitalismus und überschreibt ihr Wahlprogramm so: „Konsequent sozial – für eine Stadt, die niemanden zurücklässt.“ Bei der vergangenen Kommunalwahl erreichte sie 3,3 Prozent der Stimmen und erhielt drei Sitze im Stadtrat. Zusammen mit der Satirepartei „Die Partei“ bildet sie dort eine Fraktion.

Zu den zentralen Forderungen der Linken gehört das Ziel von 5000 neuen Sozialwohnungen im Jahr und eine „um zehn Prozent“ erhöhte **Gewerbesteuer, um „Riesenprofite endlich gerechter“ zu verteilen**. Die Partei sieht München geprägt von der „Vorherrschaft des Kapitals“, Wohnraum werde zur Ware gemacht und Konzerne nähmen „aufgrund ihres Kapitals“ Einfluss auf die Stadtentwicklung.

Konkret will die Linke den Anteil kommunaler, genossenschaftlicher und gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtbestand bis 2032 auf über 50 Prozent erhöhen. Hierzu sollen unter anderem SEM beitragen, bei denen privatwirtschaftliche Bauträger nach dem Willen der Partei ausgeschlossen werden. **Der Ankauf großer Wohnblöcke durch die Stadt soll erzwungen werden.** Öffentlichen Grund will die Partei einzig „mit dauerhaften Mietobergrenzen und maximalen Bindungsfristen in Erbbaurecht oder mit dauerhaftem Rückkaufrecht an Genossenschaften oder Mietshäusersyndikate“ vergeben. **Die Befristung der Sozialbindung im geförderten Wohnungsbau will die Linke abschaffen.**



Das Programm sieht eine Unterstützung der Berliner Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ vor. Weiter heißt es, die Partei wolle in München „Wohnungsbestände von Dawonia, Vonovia, WSB & Co. zurück in öffentliches Eigentum holen“.

Die weiteren Ideen reichen von einem Ausweiten der Erhaltungssatzungsgebiete auf die ganze Stadt über ein Verbot von Boardinghäusern oder Wohnen auf Zeit bis zur **Forderung nach 100 Prozent geförderten Mietwohnungen bei Baurechtschaffung auf privaten Flächen**. Es soll mittels Stromzählermethode ermittelt werden, welche Wohnungen länger als drei Monate leer stehen – entsprechende Anzeigepflicht inklusive. Eine kommunale Leerstandsabgabe wird im Programm auf „mindestens 20 Euro/Quadratmeter im Monat“ beziffert.

AfD: Mehr bezahlbare Wohnungen „für alteingesessene Münchner“ und gegen Hochhäuser

Die in der Parteienlandschaft rechtsaußen verortete AfD beginnt ihr Kommunalwahlprogramm 2026 mit der Überschrift „Heimat München“. Vor sechs Jahren war die Partei auf 3,9 Prozent der Stimmen und drei Sitze im Stadtrat gekommen. Damit hat sie dort bislang keinen Fraktionsstatus.

Im Kommunalwahlprogramm wird bereits im dritten Satz „die unkontrollierte Massenmigration“ thematisiert, die die städtische Infrastruktur überfordere. **Im weiteren Verlauf wird auch die Wohnungs knappheit im Wesentlichen mit der Zuwanderung begründet.** „Der traditionelle Gartenstadtcharakter“ Münchens werde „durch fortschreitende Nachverdichtung und den Bau sozial prekärer Neubauviertel immer stärker verdrängt, während gleichzeitig rund 2 Millionen Quadratmeter Büroflächen leer stehen.“ Zu den gleich zu Beginn des Programms genannten Forderungen gehören die nach ausreichend bezahlbarem „Wohnraum für alteingesessene Münchner“, eine erleichterte „Umnutzung leer stehender Bürogebäude zu Wohnraum“ und der **Schutz des Stadtbildes durch Ensembleschutz und Verzicht auf hohe Neubauten**.

Die AfD fordert, „für den Bau von Moscheen oder Minaretten“ keine städtischen Grundstücke bereitzustellen und keine entsprechenden Baugenehmigungen zu erteilen. Sie will die Wirtschaftlichkeit eines Bau stopps des zweiten S-Bahn-Stammstreckentunnels sowie der U9 prüfen. Die Gewerbesteuer soll nicht erhöht werden. Zum Thema Bau heißt es im Programm vergleichsweise allgemein, Wohnen müsse „bezahlbar



bleiben“ und Münchens Boden dürfe „kein Spekulationsobjekt sein“. Und weiter: **„Ziel ist ein Wohnungsmarkt, der den Preisdruck mindert, Leerstand reduziert und Investitionen in den Bestand belohnt, statt immer neue Flächen zu versiegeln.“**

Die Partei hat auch diesen Satz in ihr Programm geschrieben: „Ensembleschutz und höhere gestalterische Standards sollen Neubauten so ausrichten, dass architektonische Vielfalt entsteht, statt anonymer Einheitsbauten und einer Hochhausentwicklung, die Maß und Proportion der Stadt sprengen.“ Die AfD fordert eine Abkehr von Projekten wie der Idee der 15-Minuten-Stadt. **Und sie will, dass die Münchner Wohnen in ihr Punktesystem zur Vergabe von Wohnungen ein „Vorrangprinzip für Personen mit langjähriger Ansässigkeit in München“ aufnimmt.**

VERANSTALTUNGEN

„Werkswohnungen auf einem BMW-Gelände werden wohl nicht genehmigt“

Der Neujahrsempfang des IVD Süd ist für den Vorsitzenden Martin Schäfer stets eine Gelegenheit zu sagen, was zu sagen ist. Diesmal nutzte er sie vor 130 Gästen im Paulaner am Nockherberg besonders ausgiebig und wurde so zum inoffiziellen Festredner. Offizieller Festredner war indes Bayerns Justizminister Georg Eisenreich.



Neujahrsempfang des IVD Süd heißt: Volles Haus

Der Minister bekannte sich zur beim IVD Süd nicht sonderlich populären Mietpreisbremse, wandte sich jedoch gegen starre Mietpreisdeckel und pauschale Mietenstopps und warb für den Gebäudetyp E. Begründung mit Blick auf die hohen Preise für Wohneigentum: „**Bei den Grundstückspreisen können wir nicht ansetzen, aber bei den Baukosten.**“ Als Justizminister sei er fürs Mietrecht zuständig, aber bei einer Wohnungsmangellage wie jetzt, bestehe die Hauptantwort im Bauen und nicht im Mietrecht.

Schäfer verzweifelt an Statements von OB Reiter zur Münchener Wohnen

Schäfer ging zunächst mit Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter ins Gericht. Der hatte Radio Arabella am 5. Dezember 2025 ein Interview ge-



Martin Schäfer und Georg Eisenreich in Auseillaune

geben und darin unter anderem in Bezug auf die 70 000 Wohnungen der Münchener Wohnen von „meinen eigenen Wohnungen“ gesprochen. „**Nein**“, sagte Schäfer, „**das sind nicht seine Wohnungen, sondern die gehören den Münchnern.**“ Was Reiter in dem Gespräch ausführte, in dem es ansonsten primär um Fragen vom Kaliber „Hatten Sie als Kind Angst vorm Nikolaus?“ ging: 2019 hatte die Stadt beschlossen, in ihren

Wohnungsbeständen, die inzwischen in der Münchener Wohnungen gebündelt sind, keine Mieterhöhungen mehr vorzunehmen. Schäfer dazu: „Das ist nicht nachvollziehbar. Das ist eine Dauersubvention mit Steuergeld.“

„Bei solchen Aussagen verliert jeder die Lust zu bauen“

Auch die Forderung Reiters an die Unternehmen, in München Werkswohnungen zu schaffen, versah der IVD-Süd-Vorsitzende mit einem Fragezeichen. „Werkswohnungen auf einem BMW-Gelände werden wohl nicht genehmigt“, mutmaßte er. **Als Reiter dann auch noch davon sprach, in den Mietspiegel würden einzig die Mieten bei den jährlichen Neuvermietungen aufgenommen, war Schäfer endgültig bedient.** Bekanntlich fließen in Mietspiegel die Nettokaltmieten ein, die in den vorangegangenen sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden. Also sechs Jahre und nicht ein Jahr. Schäfer: „Es fehlt an Wohnungen, aber bei solch abschreckenden Äußerungen eines Oberbürgermeisters verliert jeder die Lust zu bauen.“



IVD-Süd-Institutschef Stephan Kippes (links) mit Eisenreich und Schäfer

Sodann knöpfte sich Schäfer die Erbschaftssteuerpläne der SPD und den Plan der Bundesregierung vor, die Fortbildungsverpflichtung für Makler und Verwalter zu streichen. „Die Fortbildungsverpflichtung zu streichen, ist kein Bürokratieabbau, das ist gefährlich“, sagte er. **„Ist es etwa egal, wenn ein Makler nur nach Gefühl entscheidet?“** Nein, so Schäfer. Makler müssten qualifiziert sein, darauf lege der IVD Süd viel Wert. Für den Abbau von Bürokratie empfahl er Änderungen beim Geldwäschegegesetz und bei den lästigen Legionellenprüfungen.

Kritik an aktuellen Erbschaftssteuerplänen der SPD

Und zum Thema Erbschaftssteuerpläne der SPD: „**Dann soll man doch gleich sagen, wer Geld hat, verlasse bitte das Land!**“ Die vorgeschlagene Steuerfreiheit bis zu 1 Million Euro, die überdies an die Bedingung geknüpft wäre, dass Kinder oder Enkel noch mindestens zehn Jahre in einer geerbten Immobilie wohnen bleiben, helfe vielerorts in München und Umgebung nicht weiter. „**Das Haus der Oma ist in den meisten süddeutschen Regionen mehr wert als 1 Million Euro**“, sagte er. Wer ein Haus im teuren Grünwald erbe, habe es allein beim Grundstück schon mit mehreren Millionen Euro zu tun. Zudem stellten sich solche Fragen: Wie viele Erben wohnen im (Groß-)Elternhaus und was ist, wenn nur ein Erbe von mehreren noch im (Groß-)Elternhaus wohnen sollte?

VERANSTALTUNGEN**Jahresaufakt zu Sanierungen, Sprengstoffimmobilien und Kreditgeschäft**

Foto: (2) Bonnke

Frische Zahlen zu einer neuen Studie lieferte Wüest Partner beim Jahresaufakt in München. Dazu Debattenkultur von Gastgeber, Bayern-LB und Meag

Die Jahresaufaktveranstaltung des Beratungsunternehmens Wüest Partner und vom Verein MBA International Real Estate Management (Mirem) in München bot den mehr als 80 Gästen auch diesmal viel Substanz. Michael Heigl von der Wüest-Partner-Tochter W&P Immobilienberatung präsentierte erste Ergebnisse einer neuen Studie zum wirtschaftlichen Sinn energetischer Sanierungen. Auf der Basis von 1,4 Millionen Datensätzen aus dem gesamten Bundesgebiet kommt die Erhebung zu dem Ergebnis: In der Spanne der Energieklassen D bis A rechnen sich Sanierungen, weil die Mieten entsprechend erhöht werden könnten. Hingegen stiegen die Kaufpreise bei einer Verbesserung des Energiestandards von zum Beispiel G auf D nicht adäquat. Der Grund: Richtige Altbauten seien begehrt, insbesondere dann, wenn sie unter Denkmalschutz stünden.

Heigls Kollege Alexander Ertelt hatte ein paar Daten zum neuerdings stark interessierenden Thema der Verteidigungsmobilien mitgebracht. **10 bis 15 % der Umsätze an Produktionsstandorten der Rüstungsindustrie fließen demnach in Immobilien und Grundstücke.** Ertelt listete neben solchen Immobilien auch Kasernen, Schießplätze, Wohnungen für Bundeswehrangehörige sowie Liegenschaften auf, auf denen Sprengstoff produ-

ziert wird – sehr viele bauliche Besonderheiten inklusive. Der Eindruck: Wer sich in der Branche für Verteidigungsmobilien interessiert, muss in die Tiefe gehen, um die Besonderheiten zu verstehen.

Oliver Sill von der Bayern-LB erklärte bei dem Event, sein Haus finanziere auch Büros, „wir schauen aber genauer hin“. Leichter tue sich die Bank mit Hotelimmobilien. **2025 habe die Bayern-LB neue Immobilienkredite für 4,5 Milliarden Euro ausgereicht und Prolongationen im Volumen von mehr als 5 Milliarden Euro vorgenommen.** An einem Standort wie Taufkirchen oder Aschheim-Dornach würde die Bank Baupläne auch eines Kunden vom Kaliber Airbus nicht finanzieren. „Weil der Standort nicht stimmt.“ Für 2026 erwartet Sill ein Geschäftsvolumen wie 2025.

Auf Investorenseite war Nicolai Schmid von der Meag mit von der Partie. Wegen geringer Renditen und ohnehin schon starker Gewichtung stünden Büros erst mal nicht auf der Einkaufsliste, sagte er. Generell sieht er **eine höhere Nachfrage nach Immobilien bei Versicherungen und Rückversicherungen als bei Versorgungswerken.** Der Grund: „Die haben geringere Immobilienquoten.“

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.immobiliensbrief-muenchen.de

MARKT**Logistikimmobilien 2025: 20 % mehr Vermietungsumsatz in München**

Auf dem Münchner Logistikimmobilienmarkt lief nach Zahlen von Colliers 2025 wieder mehr Geschäft als im Jahr davor. Der Flächenumsatz stieg um 20 % auf 236 100 m². Damit wurde der Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre nahezu erreicht. Mehr als drei Viertel des Flächenumsatzes entfiel auf das zweite Halbjahr. Zwar gingen zwei von drei Abschlüssen auf das Konto der Größenordnung bis 3000 m², doch das reichte nur für 23 % des Gesamtumsatzes. Das Gros steuerten einige großflächige Vermietungen bei. So erweiterte das Handelsunternehmen TTI seinen Standort in Maisach-Gernlinden (Landkreis Fürstenfeldbruck)

um 29 700 m² Bruttogrundfläche zur Logistiknutzung (zuzüglich 6000 m² andere Flächen; *Immobilienbrief München Nr. 37*).

Die größte Vermietung im vierten Quartal 2025 entfiel auf den Logistikdienstleister Sonima, der sich an der Dachauer Straße in Erding in einer sich im Bau befindlichen Logistikhalle 17 000 m² sicherte (*Immobilienbrief München Nr. 40*).

Die größten Flächenabnehmer kamen aus Kreisen des produzierenden Gewerbes (31 %), der Logistikdienstleister (28 %) und der Handelsunternehmen (21 %).

Die Spitzenmiete für Logistikflächen über 3000 m² stieg gegenüber 2024 um 5 % auf 10,30 m²/Monat.

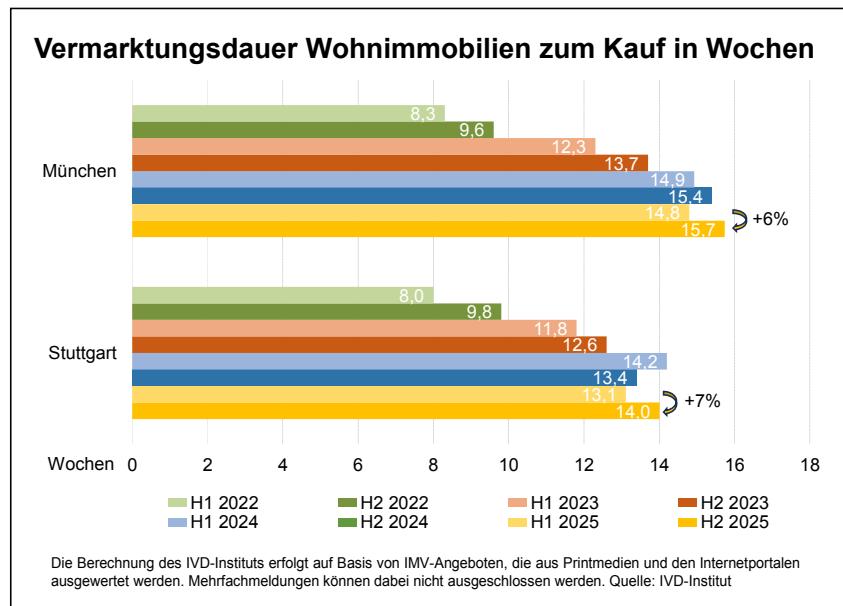


nutzt werden, gaben in der Spitzzeit um 3 % auf 15,40 Euro/m² nach, die Durchschnittsmieten blieben mit 11,80 Euro/m² konstant.

Für 2026 erwartet Christian Kah, Chef der Logistikimmobiliensparte Deutschland bei Colliers, in München einen Flächenumsatz auf dem Niveau von 2025. Die Landeshauptstadt werde unter anderem von steigender Nachfrage durch Rüstungsunternehmen profitieren. Wesentliche Begründung: Das starke Gewicht von Forschung & Entwicklung im Raum München. „Zudem könnte die Abschwächung des Verbrenner-Aus zu leicht positiven Impulsen im Automotive-Sektor führen.“

Christian Kah erwartet für 2026 so viel Flächenumsatz wie 2025

Die Durchschnittsmiete legte um 7 % auf 9,50 Euro/m² zu. Die in der Regel deutlich darüberliegenden Mieten für Flächen, die zu leichter industrieller Fertigung ge-

Vermarktung von Wohnimmobilien dauert wieder länger

Fast 16 Wochen Vermarktungszeit in München, in Stuttgart reichen im Schnitt 14

Die Vermarktsdauer von zu verkaufenden Wohnimmobilien hat nach Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd in München im zweiten Halbjahr 2025 wieder zugenommen. Damit war der leichte Rückgang im ersten Halbjahr 2025 vermutlich eine Ausnahme. Seit 2022 dauerte die Vermarktung in allen anderen Halbjahren länger als zuvor. Konkret nennt das Institut nun knapp 16 Wochen, im ersten Halbjahr 2025 waren es weniger als 15 Wochen, Anfang 2022 noch erst gut acht Wochen. Die Erhebung umfasst auch den Standort Stuttgart. Dort verlief die Entwicklung der Angebotsdauer seit Anfang 2022 nahezu analog, nur mit weniger Tempo. Institutsleiter Stephan Kippes begründet die wieder längeren Vermarktszeiten nicht mit einem gestiegenen Angebot, sondern mit schlechterer Verkäuflichkeit von Immobilien mit erheblichem Modernisierungsbedarf. „Da Verkäufer häufig zu hohe Kaufpreise ansetzen, verbleiben solche Objekte länger am Markt und können meist erst nach deutlichen Preisschlüssen veräußert werden.“

PROJEKTE**Zurich plant offenbar Stadtquartier anstelle des Mathäser-Kinos**

Die Immobilientochter der Zurich-Versicherung plant offenbar den Abriss des Mathäser Filmpalasts in der Münchner City. Wie verschiedene Medien unter Berufung auf einen entsprechenden Antrag an die Lokalbaukommission berichten, will die Zurich Immobilien Deutschland an dem Standort an der Bayerstraße ein „neues multifunktionales Stadtquartier“ errichten. Wie es weiter heißt, wurde der Bezirksausschuss Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

um entsprechende Stellungnahme gebeten. Die TZ zitiert Oberbürgermeister Dieter Reiter unter anderem mit den Worten: „Nach Aussagen des Investors laufen Gespräche mit dem Kinogesellschafter über eine zukünftige Integration des Mathäser-Kinos in das neue Quartier.“ Damit würde ein kompletter Wegfall des mehr als 3800 Sitzplätze messenden Kinokomplexes vermieden.

PROJEKTE**Nach Gerichtsentscheid: 2027 geht's mit Büschls Hochhausprojekt los**

Könnte nun bis 2034 Wirklichkeit werden: Das Büschl-Quartier auf dem Paketposthallenareal

Das Hochhausprojekt der Büschl-Unternehmensgruppe auf dem Paketposthallenareal im Münchner Stadtteil Neuhausen hat die vermutlich letzte entscheidende Hürde genommen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies die Beschwerde der Antragsteller von der Initiative „Hochhausstop“ zurück, die ein Bürgerbegehren gegen das Projekt angestrengt hatte, das wiederum vom Stadtrat nicht zugelassen wurde.

Das Gericht begründete seine Entscheidung mit der Unbestimmtheit der Fragestellung des Bürgerbegehrens. Die Frage des geplanten Bürgerbegehrens lautete: „Sind Sie dafür, dass die Stadt München alle rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreift, damit in Neuhausen im Umfeld der Paketposthalle kein Hochhaus gebaut wird, das über 60 Meter hoch ist?“ Zu unklar, befand der Gerichtshof. In der Erklärung heißt es: „Die abstimmungsberechtigten Bürgerinnen und Bürger können nicht mit der gebotenen Sicherheit erkennen, zu welchen Maßnahmen die Antragsgegnerin im Fall eines Erfolgs des Bürgerentscheids verpflichtet sein soll.“

Die Büschl-Unternehmensgruppe äußerte sich zu der Gerichtsentscheidung gegenüber dem Immobilienbrief München unter anderem so: „Die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs begrüßen wir. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplans gehen die Planungen jetzt im Detail weiter. Als Erstes

werden nun die Fassadenwettbewerbe ausgelobt, nachfolgend wird die Eingabeplanung erarbeitet und die notwendigen Bauanträge werden gestellt.“ Zum Zeitplan ergänzte Büschl: „Mit der Baufeld-Freimachung rechnen wir im Jahr 2027. Die Fertigstellung soll aus heutiger Sicht bis zirka 2033/2034 erfolgen.“

„Wir haben immer an den Erfolg des Projekts geglaubt“

Von der Entscheidung des Gerichts zeigte sich Büschl wenig überrascht: „Wir haben immer an den Erfolg des Projekts geglaubt. Der große Rückhalt in der Stadtgesellschaft und der Politik hat uns gestärkt. Wir freuen uns, dass jetzt der rechtliche Rahmen für die Realisierung des Paketpostquartiers feststeht und der B-Plan in Kraft treten kann. Das ist ein ganz entscheidender, wichtiger Moment für die positive Entwicklung Münchens.“ Das Paketpostquartier werde München bereichern. „Die beiden ikonografisch markanten Türme werden bald genauso wie die Frauenkirche und der Olympiaturm zur Münchner Stadtsilhouette gehören.“

Weitere Beeinträchtigungen durch Klagen fürchtet der Projektentwickler offenbar nicht. „Das Risiko einer Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan besteht hier wie bei jedem anderen gesetzten B-Plan. Eine Normenkontrollklage hat jedoch keinerlei aufschiebende Wirkung. Bei der sorgfältigen Abwägung im langjährigen Entwicklungsprozess des Bebauungsplans dürfen die Risiken, dass eine solche Normenkontrollklage auch nur ansatzweise Erfolg hat, relativ gering sein.“ In jedem Fall beeinträchtige eine solche mögliche Klage das weitere Vorgehen nicht.

Stadt setzt Flächennutzungsplan in Kraft

Nach der Entscheidung setzt die Stadt München nunmehr den vom Stadtrat Ende 2025 beschlossenen geänderten Flächennutzungsplan in Kraft. „Damit ist der Weg frei für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers auf dem Paketpostareal mit der denkmalgeschützten Paketposthalle. Wir wollen dort 1200 Wohnungen schaffen, 3000 Arbeitsplätze und ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Freiflächen“, erklärte Stadtbaurätin Elisabeth Merk.

Ausschuss begrüßt Projekt Candid-Tor, will aber Änderungen

Das von Values Real Estate vorangetriebene Ärztehaus-, Büro-, Handels- und Wohnprojekt Candid-Tor am Candidplatz im Münchner Stadtteil Untergiesing soll nach dem Willen des Planungsausschusses des Stadtrats verwirklicht werden, aber weitere Änderungen erfahren. Dabei geht es unter anderem um die Höhe (bislang bis zu 64 m geplant) und die Kubatur der geplanten Bestandserweiterung. Grundsätzlich jedoch fasste der Ausschuss den Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren für das 7000 m² große Grundstück an der Ecke Candidstraße/Pilgersheimer Straße/Schönstraße. Values hatte das an dem Standort bestehende Ärztehaus 2021 erworben und plant neben einem Umbau auch eine deutliche Erweiterung zu einem mischgenutzten Quartier. Gegenüber dem Immobilienbrief München äußerte sich Frederik Schriever, Geschäftsführer der Sparte Projekt-

entwicklung Süd bei Values Real Estate, unter anderem so: „Wir begrüßen den Beschluss, der unsere Entwicklung des Candidplatzes zu einem mischgenutzten Stadtquartier bestätigt. Wir wollen mit studentischem Wohnen, Gesundheits- und Nahversorgung, Gastronomie sowie gewerblichen und kulturellen Nutzungen ein zusätzliches Angebot sowie einen Treff- und Anlaufpunkt am Candidplatz schaffen.“

Und weiter: „Der Stadtratsbeschluss sieht vor, dass wir die konkrete Ausgestaltung in gemeinsamen Workshops mit Stadtrat, Stadtplanungsamt und Bezirk erörtern, um den jeweiligen Wünschen und Interessen noch besser gerecht werden zu können.“ In diesem „konstruktiven Prozess“ werde sich Values aktiv einbringen. Die Pläne des Projekts stammen vom Architekturbüro MVRDV.

UNTERNEHMEN

Aigner meldet Zuwächse bei Verträgen, Bewertungen und Personal

Das Münchner Maklerunternehmen Aigner Immobilien hat weitere Zahlen zum Geschäftsjahr 2025 bekannt gegeben. Nachdem Geschäftsführer Thomas Aigner im Gespräch mit dem Immobilienbrief München bereits zuvor von einem Jahr auf dem Rekordniveau von 2024 gesprochen und für den Investmentsektor (Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Gewerbeimmobilien) Deals im Umfang von 118 Millionen Euro genannt hatte (Immobilienbrief München Nr. 45), bezeichnete er die Anzahl der vermittelten Verträge nunmehr auf über 760 (+9 % gegenüber 2024). Das vermittelte Objektvolumen lag mit gut 550 Millionen Euro nur leicht unter dem Vorjahresniveau von gut 555 Millionen Euro. Hier verzeichnete Aigner im Jahr 2021 auf dem Höhepunkt der Preisentwicklung mit 600 Millionen Euro den bisherigen Höchstwert. Zuwächse gab es bei der Zahl der unternehmensinternen Immobilienbewertungen (+6 % auf über 2300), den qualifizierten Kaufanfragen (+4 % auf über 65 500) und den Besichtigungen (+11 % auf über 9000). Die Zahl der Beschäftigten stieg um 10 % auf 165, in der Sparte der festangestellten Makler gab es ein Plus von 28 %. Für 2026 erwartet das Unternehmen gutes Geschäft mit Bestandsimmobilien, im Neubausegment sieht Aigner den Markt weiterhin in der Krise.

VERMIETUNGEN

Lindt-Schokolade ersetzt am Marienplatz voraussichtlich Wormland

Die 1500 m² große Fläche des insolventen Herrenmodeausstatters Wormland am Marienplatz 28 in München wird in Zukunft voraussichtlich vom Schweizer Schokoladenhersteller Lindt & Sprüngli belegt. Das berichtet die Zeitschrift Textilwirtschaft. Das Gebäude befindet sich den Angaben zufolge im Besitz einer Erbgemeinschaft, zu der unter anderem die Familie Biehler gehören soll. Der Bezug der Flächen ist nach erfolgter Fertigstellung im Jahr 2028 vorgesehen.

17. Immobilienforum München I: Markttrends & Innovationen

Von Easy-to-go-Immobilien, großen Büromietern und der Chance des Komplizierten

Kein Januar ohne „Immobilienforum München“. Gleich 230 Immobilienprofis kamen zur 17. Ausgabe dieses Formats des Veranstalters Management Circle ins Münchener Sofitel. Im Laufe des ganztägigen Mammutprogramms unter dem Motto „Zukunftsperspektiven für den Immobilienmarkt München“ hörten sie von München als dem „Einäugigen unter den Blinden“. Verschiedene Redner monierten wirklichkeitsfremde Ziele bei Energiewende und Sanierungsquoten im Gebäudesektor (siehe „Jede Generation muss das Recht haben, ihre Zeit durch Architektur zu prägen“ ab Seite 18). Auf Fachpanels wurde geklärt, welche Immobilien finanziert, gekauft und vermietet werden, und Stadtbaurätin Elisabeth Merk ließ wissen, sie erwarte bis Sommer „gute Vorschläge“ zur Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon). Bayerns Ministerpräsident Markus Söder kam in Plauderlaune und verabschiedete sich mit den Worten: „Arbeiten Sie schön. München braucht viel Immobilienwirtschaft.“



Foto: Management Circle

Meinungsfreudiges Finanzierungspanel (von links): Bernhard Luber (Bayern-LB), Anke Herz (Real I.S.), Dirk Jakubiak (PBB), Marcus Lingel (Merkur Privatbank) und Fabio Carrozza (BF.Direkt)

Von kaum jemandem sind Immobilienleute so abhängig wie von Finanzierern. Also gehörte zum Immobilienforum valider Input von Bankern wie Dirk Jakubiak. Er ist Leiter Immobilienfinanzierung Region Süd bei der Deutschen Pfandbriefbank (PBB) und erklärte, sein Haus finanziere bevorzugt Wohnen, Nahversorgung, Fachmarktzentren und Logistik. All das werde gebraucht, also auch finanziert. „Was wir dagegen nicht brauchen, sind Büros in C-Lagen.“ Anders Fabio Carrozza, Vorstand der BF.Direkt. „Es ist nicht die Frage, welche Nutzungsart man finanziert oder nicht finanziert, sondern welche Lage“, sagte er. Und um welche Ticketgrößen es gehe.

PBB kommt in Kürze mit eigenem Debt Fund

Bis 15 Millionen Euro seien Sparkassen und Volksbanken aktiv, bei großen Finanzierungen konkurrierten Banken mit Debt Funds. Ganz gleich, ob es um Wohnen oder Büro gehe. Dabei punkteten Debt Funds mit zügigen Finanzierungszusagen. Sie seien mit Zinsen im Erstrang von 7 bis 9 Prozent p. a. zwar teurer als Banken, aber eben viel schneller. Jakubiak nutzte die Gelegenheit für die Ankündigung, seine PBB habe „in Kürze einen eigenen Debt Fund am Start“. Der aber ziele aus Gründen des bei solchen Fonds erhöhten Zinssatzes eher nicht auf Projekte in der Münchener Innenstadt. „Ich sehe nicht, dass die 9 bis 10 Prozent erwirtschaften.“

VERMIETUNGEN

**Becken vermietet
in Neuhausen 5100 m²
an Baker Tilly**
Der Hamburger Projektentwickler Becken hat in seinem Revitalisierungsprojekt Contour an der Nymphenburger Straße 112 im Münchner Stadtteil Neuhausen 5100 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung an die internationale Beratungsgesellschaft Baker Tilly vermietet. Das Unternehmen ist



Quelle: Holger Meyer Architekten

bislang an der Nymphenburger Straße 3b ansässig. Der Mietvertrag, den Savills vermittelte, läuft zehn Jahre und betrifft die oberen drei Stockwerke drei bis fünf. Becken investiert an dem Standort nach Informationen des Immobilienbrief München 175 Millionen Euro. Von den 12 600 m² Bruttogrundfläche sind nunmehr noch 7500 m² zu vermieten.

DEALS

**Versicherungskammer nimmt
Büros im B. Munich ab**

Die Joint-Venture-Partner Büschl-Unternehmensgruppe und Ehret+Klein haben das Büro- und Geschäftshaus



Foto: Edzard Probst

B. Munich an der Bayerstraße 25 im Münchner Bahnhofsviertel an die Versicherungskammer übergeben. Die Eigentümerin vermietet in der Immobilie 7000 m² Bruttogrundfläche für Büros sowie 1800 m² Einzelhandels- und Gastronomieflächen.



Foto: Management Circle

Rekordbesuch beim 17. Immobilienforum München. Veranstalter Management Circle zählte diesmal 230 Teilnehmer

„In Toplagen brauchen wir keine Vorvermietung“

Bernhard Luber von der Bayern-LB sprach für sein Haus von einem guten Jahr 2025. Er fügte hinzu: „Ein gutes Produkt wird bei Banken immer platzierbar sein.“ Das wiederum rief Marcus Lingel, Chef der Merkur Privatbank, auf den Plan: „Was, mit Verlaub, ist ein gutes Produkt?“ Können das auch Projektentwicklungen sein? Carrozza sagte: „Projektentwicklungen werden nicht mehr finanziert.“ Doch, sehr wohl, grätschte Jakubiak dazwischen. „Wir finanzieren Projekte bei 30 bis 40 Prozent Vorvermietung.“ Kein Regelfall ohne Ausnahmen: „In Toplagen brauchen wir keine Vorvermietung.“ **Hans Hammer, einer von Münchens prominenten Projektentwicklern, sagte: „Vorvermietung ist totaler Unsinn**, weil auch große Unternehmen nicht in der Lage sind, zwei bis drei Jahre vorab zu mieten.“ Das bestätigte Jens Laub, Chef der Optima-Aegidius-Firmengruppe, indem er sagte, die in den vergangenen 30 Jahren von seinem Unternehmen in München entwickelten Projekte seien alle vollständig vermietet worden.

Bayern-LB: „Reine Grundstücksfinanzierungen machen wir nicht mehr“

Lingel merkte an, einige Banken seien in der Tat aus dem Geschäft mit Projektentwicklungen ausgestiegen. Das habe die Bedingungen für Kreditnehmer angesichts geringerer Konkurrenz auf Bankenseite nicht unbedingt verbessert. Luber nannte für Projektfinanzierungen Vorvermietungen von 30 bis 50 Prozent. Und: „Reine Grundstücksfinanzierungen machen wir nicht mehr gerne, weil seit 2022 viele Grundstücke nicht mehr bebaut wurden.“

Real I.S. kauft in Australien und vielleicht auch in München

Auf Käuferseite in München waren im vergangenen Jahr vor allem Family Offices und andere Privatinvestoren aktiv ([Immobilienbrief München Nr. 45](#)). Doch es gibt auch institutionelle Investoren, die sich umschauen. Das allerdings weltweit. Christine Bernhofer, Vorstandsvorsitzende der Real I.S., schwärzte einerseits von Australien („Die Rendite ist gut!“), andererseits wünschte sie sich dieses: „**Gerne ein schönes Büroobjekt in guter Lage in München, aber sicher nicht über Faktor 30.**“ Da ging Isabella Chacón Troidl, Chefin von BNP Paribas Real Estate Investment Management, München, mit. „Core-Büros in München würden wir alle kaufen“, sagte sie. Auch „Healthcare Deutschland“ hat sie auf dem Zettel. Grundsätzlich aber fügte sie an, Baukosten und Preise müssten noch etwas sinken. Dann gebe es wieder mehr Transaktionen. Nur nicht überall. „**Bei Büroimmobilien in C-Lagen in Hallbergmoos muss man erst mal fragen, wie die versichert sind.**“

Quantums Lieblingsbüroprojekt: Prinzregentenstraße 11

Celia-Isabel Vietmeyer, Vorständin bei Quantum Immobilien, sekundierte mit der Bemerkung, dass es noch institutionelles Geld im Markt gebe. Etwa 50 Prozent des 2025 bei Quantum zugesagten Kapitals stamme

VERMIETUNGEN

Habyt belegt 6000 m²

in Strabagprojekt

Strabag Real Estate hat für das Quartiersprojekt an der Hanauer Straße im Münchner Stadtteil Moosach den Boardinghousebetreiber Habyt als Ankermieter gewonnen. Das Unternehmen belegt 6000 m² Bruttogrundfläche für 148 Zimmer. Habyt bringt sich in die Weiterentwicklung des Projekts ein, das 37 000 m² Bruttogrundfläche groß wird. Die Vermietung vermittelten Beyond Hospitality Consulting und Derilov International Hospitality Solutions. Die Fertigstellung des Projekts wird für 2028 erwartet. Die Hochbauarbeiten verantwortet die Strabag-Schwester Ed. Züblin.

Fitnesskette mietet 1800 m² im Joseph-Pschorr-Haus

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat im Joseph-Pschorr-Haus an der Neuhauser Straße 19–21 in der Münchner



Quelle: Bayerische Hausbau

Altstadt 1800 m² Bruttogrundfläche an die Frankfurter Fitnesskette Fitsevenelven vermietet. Das Fitnesscenter soll im Herbst 2026 eröffnen.

Edeka eröffnet im Frühjahr auf einstiger Conrad-Fläche im Tal

Die seit dem Auszug des Elektronikhändlers Conrad Ende 2022 leer stehende Fläche im Münchner Tal wird



ab dem Frühjahr vom Edeka-Betreiber Florian van Dungen belegt. Er wird dort auf 1500 m² Bruttogrundfläche seinen vierten Edeka-Markt in München eröffnen. Van Dungen ist bislang schon in der Hofstatt, am Gärtnnerplatz sowie in den Stachus-Passagen vertreten.



Foto: Management Circle

2024 wurden in Deutschland trotz anderslautender Eindrücke noch immer mehr als 79 Prozent des Primärenergiebedarfs fossil erzeugt, erklärte der Wiener Energieexperte und -unternehmer Karl Rose

aus solchen Quellen. Sie erklärte das Büroprojekt an der Prinzregentenstraße 11, das Quantum für einen privaten Investor erworben hat ([Immobilienbrief München Nr. 34](#)), zu ihrer Lieblingsimmobilie des Jahres 2025. **Katrin Hupfauer, Transaktionsleiterin Immobilien bei der Meag, kündigte an, 2026 An- und Verkäufe im Volumen von 1 Milliarde Euro zu tätigen.** Angesichts einer Deutschlandquote von 67 Prozent im Bestand stünden allerdings Ankäufe im Ausland im Mittelpunkt.

Homeoffice verdirbt Gastronomen in Büroquartieren das Geschäft

Im Bürovermietungsgeschäft erwarten Felix Kugler, Bayernchef bei Colliers, und Fritz Maier-Hartmann, Leiter der Standorte München und Nürnberg bei JLL, für 2026 in München etwas Belebung. **Maier-Hartmann sagte, JLL habe „zahlreiche große Mietinteressenten, mit denen man Projekte anschließen kann“.** Er könne jetzt schon sagen, was 2027 und 2028 an größeren Flächen gebraucht werde. Maier-Hartmann erklärte mit Blick auf die endlosen Debatten über die Folgen von Homeoffice für den Büroflächenbedarf: „Die Beschäftigten müssen sich mit dem Büro identifizieren können.“ Dann kämen sie auch vermehrt wieder ins Büro.

Von handfesten Folgen der viel schwächeren Auslastung von Büroflächen berichtete Accumulat-Geschäftsführer Stefan Schillinger. Unter anderem mit Blick auf das 2021 fertiggestellte Quartier „Die Macherei“ in Berg am Laim sagte er: „Es müssen wieder mehr Leute in die Büros kommen, damit die Gastronomie besser funktioniert.“ Oder andersherum: Wenn zu viele Beschäftigte ständig zu Hause arbeiten, leiden die Gastronomen, die extra in solche Quartiere gelockt wurden.

Nachverdichtung oder Neubau: Die KI sagt's

Das Immobilienforum München ist auch immer ein Ort, an dem Innovationen vorgestellt werden. Matthias Zühlke, Chef des Münsteraner KI-Unternehmens Syte, berichtete von seinem Geschäftsmodell, mittels KI basierter Datenbank Immobilieneigentümern in kurzer Zeit all das Nachfolgende sagen zu können: Ob sich eine Sanierung ihrer Bestände rechnet, was sie kostet, welche KfW-Mittel verwendet werden können und wie es im Vergleich Nachverdichtung zu Neubau um die Wirtschaftlichkeit steht. **„Oft ist Bestandssanierung wirtschaftlicher als Neubau.“ Und: „In Berlin und München lohnt sich sowieso alles.“** Weil Investitionen über anschließend erhöhte Einnahmen locker refinanziert werden könnten.

Mehr Geschäft mit PV-Anlagen per Investpachtmodell

Alessandro Mauri, geschäftsführender Gesellschafter von Voltaro Energy, München, erklärte, wie Gewerbeimmobilieneigentümer mit Solaranlagen auf dem Dach mehr Geld verdienen könnten. Anstelle des gängigen Dachpachtmodells biete sich dazu das Anlagepachtmodell (oder Investpachtmodell) an. Während bei erstgenannter Variante nur die Dachfläche verpachtet wird, üblicherweise zu jährlich 1 bis 3 Euro pro Quadrat-

PERSONEN

BF.Advisory holt Christian Kurz als Geschäftsführer in München

Der Finanzierungsarrangeur BF. Advisory hat Christian Kurz, 35, als Geschäftsführer für den Standort München engagiert. Der Bankkaufmann mit Bachelor of Arts in Finance &



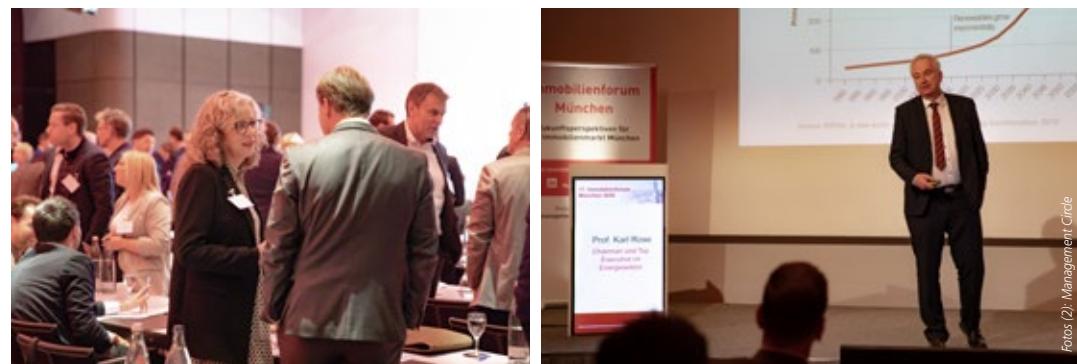
Foto: BF. Advisory

Management soll den Standort weiter ausbauen. Das betrifft neben Personal auch die Erweiterung des bisher auf Immobilien konzentrierten Geschäfts auf die Bereiche Infrastruktur und Unternehmensfinanzierung. Kurz war nach 13 Jahren bei der LBBW zuletzt im Bereich Immobilienfinanzierung bei der Airbus Bank in München tätig.

DEALS

Rosenheim: Tristan und Pegasus verkaufen Ericsson-Komplex

Der von der Pariser Arkéa REIM gemanagte französische Fonds SCPI Transitions Europe hat die Forschungs- und Fertigungsliegenschaft Klepperstraße 26 in Rosenheim erworben. Verkäufer des auf einem 41 000 m² großen Grundstück befindlichen Komplexes ist ein Joint Venture des von Tristan Capital Partners, London, gemanagten Fonds Episo 5 und Pegasus Capital Partners, Erlangen. Die Immobilie wird weit überwiegend von Ericsson genutzt. Der Anbieter von Kommunikationstechnologien und -dienstleistungen hatte seinen Mietvertrag vor knapp zwei Jahren um weitere zehn Jahre verlängert. Das Unternehmen belegt rund 27 000 m² Forschungs-, Entwicklungs- und Bürofläche. Die Verkäufer wurden bei der Transaktion von Colliers begleitet.



Fotos (2): Management Circle

Immobilienforum heißt: Viel Ideenaustausch und Offenheit für Input, der bisweilen sicher Geglaubtes erschüttert

meter, kauft der Immobilieneigentümer beim Anlagepachtmodell die Photovoltaikanlage und verpachtet diese an einen Betreiber. So ließen sich jährlich 10 bis 20 Euro Pacht pro Quadratmeter Dachfläche erzielen. **Typisch seien hierbei acht- bis zehnmal höhere Einnahmen.** Bis zu 90 Prozent der Voltaro-Kundschaft entscheidet sich für das Anlagepachtmodell. Voltaro fungiert bei solchen Investments als Projektsteuerer und hat bislang Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von 200 bis 100 000 Quadratmetern begleitet.

„Vor 2027 wird das mit dem Gebäudetyp E nichts“

Michael Voigtländer, Immobilienprofessor beim Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, erklärte, warum es mit dem Wohnungsbau in Deutschland nicht recht vorangehe. Zwar sei die Wiederaufnahme der Förderung des KfW-55-Standards gut und auch der Gebäudetyp E sei „nicht so schlecht“. „Aber vor 2027 wird das mit dem Gebäudetyp E nichts. Das führt zu Attentismus.“ **Der Bauturbo sei gut gedacht, aber München zeige, wie man nicht damit umgehen sollte.** Stadtbaurätin Elisabeth Merk rief auf der Veranstaltung in Erinnerung, dass der Bauturbo, so wie vom Gesetzgeber gedacht, in München wohl nur für die einfachen Fälle zur Anwendung komme ([Immobilienbrief München Nr. 44](#)). In komplizierteren Fällen nur abgestuft. Da also weniger Turbo.

„Der Bauturbo soll ja gerade großflächig umgesetzt werden“

Voigtländer monierte, dieser Ansatz sei nicht gut. „Der Bauturbo soll ja gerade großflächig umgesetzt werden.“ Überdies fragten sich viele Kommunen, ob sie angesichts der Befristung des Turbos bis zunächst 2029 ihre Genehmigungsprozesse überhaupt umstellen sollten. Merk hingegen betonte, es sei wenig sinnvoll, wenn die Stadt München den Bauturbo anwerfe, dann aber nicht gebaut werde. **Sie bezifferte die in den vergangenen Jahren genehmigten Wohnungen, die bislang nicht gebaut worden seien, einmal mehr auf über 30 000.** Zu ihrer Kritik passt die von Bayern-LB-Abteilungsleiter Luber eingangs genannte Zurückhaltung bei Grundstücksfinanzierungen.

Professor Sebastian: „Wir sind auf uns gestellt“

Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der IREBS in Regensburg, nannte den Wohnungsbauturbo directement „Augenwischerei“. Das, was da gemacht werde, „wird nichts bewirken“. **Die Wirtschaft, auch die Immobilienbranche, frage sich, ob noch nennenswerte Förderprogramme kämen.** Seine Schlussfolgerung angesichts dieser Ungewissheit mit Blick auf die Immobilienunternehmen: „Wir sind auf uns gestellt.“ Deutschland sei mittlerweile „der kranke Mann der OECD“. Er vermisst bei seiner Bilanz der ersten acht Monate der Regierung Merz/Klingbeil mehr richtige Schritte wie die 30 Prozent degressive AfA für Unternehmensinvestitionen.

Voigtländer fordert höhere Mieten im Wohnungsbestand

„München ist Einäugiger unter den Blinden“, führte Voigtländer aus. Seine Begründung: 2024 seien hier immerhin 93 Prozent des jährlichen Bedarfs an Neubauwohnungen genehmigt worden. Tatsächlich fertig wurden in dem Jahr 73 Prozent des Bedarfs. Deutlich schlechter sind die Zahlen in Berlin, Hamburg, Köln und Stuttgart. Bei den Schwaben wurden 2024 nur 28 Prozent der jährlich benötigten Wohnungen genehmigt. Doch trotz der immerhin diagnostizierten Einäugigkeit der bayerischen Landeshauptstadt: Der Wohnungsmangel führe dazu, „dass Leute, die kommen könnten, nicht kommen“. Voigtländer regte an, bei

DEALS

Deutsche Hypo gibt 50 Millionen Euro für Signal-Iduna-Objekt

Die Deutsche Hypo stellt einem von der Signal-Iduna-Tochter Sicore Real Assets gemanagten Immobilienfonds einen 50 Millionen Euro großen Kredit zur



Quelle: Deutsche Hypo

Finanzierung des Bürogebäudes Leo-poldstraße 250, 250a-d zur Verfügung. Die Immobilie aus dem Jahr 2013 umfasst 19 140 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung, 490 m² für Gastronomie sowie 282 Tiefgaragenstellplätze.

STANDORT

Ingolstadt führt Zweitwohnungssteuer ein

Neben München und Augsburg hat mit Ingolstadt nun auch die dritte Großstadt in der Metropolregion München eine Zweitwohnungssteuer. Der Stadtrat stimmte der Einführung der Steuer zu, mit der Inhaber von Zweitwohnsitzen an den Kosten der städtischen Infrastruktur beteiligt werden



Foto: tokke

sollen. Steuerpflichtig ist, wer in Ingolstadt eine Nebenwohnung besitzt oder mietet. Auszubildende und Studenten sind ausgenommen. Der Steuersatz beträgt 16 % der angenommenen jährlichen Miete. Diese bemisst sich im Regelfall an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Stadt setzt bei der Erhebung auf einen weitgehend digitalen Prozess und verwendet bei der Bearbeitung der Steuerveranlagungen Künstliche Intelligenz.

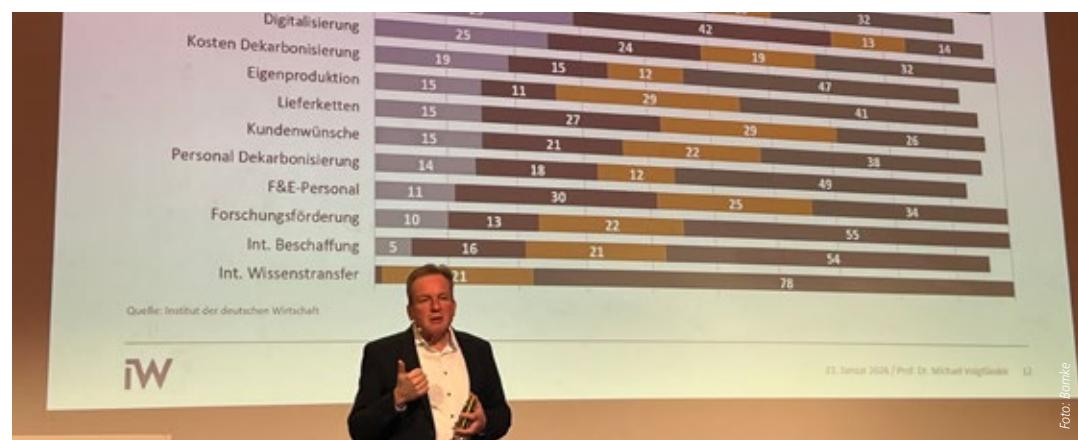


Foto: Borkmeier

Michael Voigtländer erklärte, was die Produktivität in der Bauwirtschaft hierzulande am meisten hemmt

Bestandswohnungen mehr Mieterhöhungsmöglichkeiten vorzusehen, damit der Abstand zu Neubaumieten kleiner werde. **Das könnte zwar zu Mehrbelastungen älterer Mieter führen, aber jüngere Mieter profitierten davon. Die Jüngeren litten unter den gegebenen Verhältnissen besonders stark.**

Was Dänemark und die Niederlande beim Wohnungsbau besser machen

Dass es in Ländern wie Dänemark und den Niederlanden im Wohnungsbau besser laufe, begründete der Professor unter anderem mit mehr Digitalisierung in den Genehmigungsprozessen, engerer Zusammenarbeit von Architekten und Bauträgern sowie viel mehr Potenzial durch Vervielfältigung genehmigter Bauten. „**Was in Utrecht genehmigt ist, funktioniert so auch in Rotterdam.**“ In Deutschland hingegen poche jede Kommune auf ihre Genehmigungshoheit. In Dänemark und den Niederlanden zähle das Erreichen vorgegebener Ziele und nicht das Einhalten von Standards. Die deutschen DIN-Normen, die den Stand der Technik abbilden, hätten diesen Makel: „Was in der Praxis erprobt ist, kann nicht innovativ sein.“

Merk sieht bei Konversion Büro zu Wohnen primär Finanzierungshürden

Merk nutzte die Gelegenheit zu sagen, die Stadt arbeite an einer Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon). „**Wir müssen neue Modelle aufsetzen, mit denen Sie Wohnungen bauen können und wir bezahlbare Wohnungen bekommen.**“ Hinsichtlich möglicher Sobon-Änderungen stellte sie in Aussicht, „bis Sommer gute Vorschläge“ vorliegen zu haben. Inwieweit der Ausgang der Stadtratswahl am 8. März 2026 hier Auswirkungen haben könnte, führte sie nicht aus. Beim Thema Umwandlung leer stehender Büros in Wohnungen, das zahlreiche Parteien in ihre Kommunalwahlprogramme aufgenommen haben (siehe „Was Münchens Parteien planen: Sobon Gewerbe, schnelle Genehmigungen und Solarpflicht“ ab Seite 2), verwies Merk auf Hürden bei der Finanzierung. Die seien viel hinderlicher als Fragen der Baugenehmigung.

Zur Münchner Altstadt sagte die Stadtbaurätin, diese solle nicht nur Schaufenster des Internets sein. Ihr gefalle so etwas wie das neue „Herzog Max“ am Stachus, wo die Max-Planck-Gesellschaft Hauptmieter ist. Solche Kooperationen brauche es noch mehr. Also in der City nicht nur Konzentration auf Einzelhandel. Sie sagte es so: „**Die Easy-to-go-Immobilie mit nur einer Nutzungsart wird nicht mehr funktionieren.**“

Unterschiede zwischen Assetklassen – die unterschätzte Chance

Irebs-Professor Tobias Just predigte den Zuhörern: „**Wir brauchen Disziplin, harte Arbeit, genaue Analysen – also echtes Asset- und Facility-Management.**“ Es liege „eine unterschätzte Chance“ darin, dass sich die Preise in den verschiedenen Assetklassen ganz unterschiedlich entwickelten. „Wir müssen also genauer hingucken.“ Wäre alles gleich, könnte es ja jeder. Vorbei also die „zehn geschenkten Jahre“ nach der Finanzkrise, in denen es bei Immobilien im Wesentlichen unisono aufwärtsging. Just gab sich verhalten optimistisch. Das Repricing bei Wohnimmobilien sei abgeschlossen. Aber bei Gewerbeimmobilien sei es noch nicht so weit. Das aber sei die Voraussetzung dafür, dass es mit dem Transaktionsgeschäft wieder nach vorne gehe. In Summe werde 2026 hier ein etwas besseres Jahr werden. **Positiv wertet Just Innovationscluster in München und Umgebung. „Die sind mindestens so wichtig wie all die Meldungen zu weniger Industriefertigung.“** Weil solche Infrastruktur ein Wachstumshebel sein könne. ■

MARKT**Zwangsversteigerungen:****Plus in München,****Minus in Augsburg**

Die Zahl der Zwangsversteigerungstermine für Immobilien in Deutschland ist 2025 gegenüber dem Vorjahr um 4,7 % auf 14 082 gestiegen. Die Verkehrswerte dieser Immobilien legten in Summe sogar um 10,7 % auf 4,76 Milliarden Euro zu. Die Zahlen veröffentlichte der Düsseldorfer Wirtschaftsinformationsverlag Argetra. In Bayern stieg die Zahl der Termine um 7 % auf 1746. Für die Landeshauptstadt München ermittelte Argetra einen Anstieg von 185 auf 195 Zwangsversteigerungstermine (+5,4 %). Dagegen waren es in Augsburg mit 107 (2024: 120) 10,8 % weniger. Ähnlich sah es in Ingolstadt mit einem Minus von 10,7 % auf 67 Termine aus (2024: 75). In Landshut hingegen gab es ein deutliches Plus um 27,6 % von 76 auf 97 angesetzte Zwangsversteigerungen. Argetra prognostiziert für 2026 einen weiteren Anstieg der Zahl der Termine. Wesentlicher Grund: Die wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge geo- und handelspolitischer Risiken.

Empirica: Neubauwohnungen in München kosten 11 124 Euro/m²

Das Analysehaus Empirica hat auf der Basis öffentlich zugänglicher Inserate für das vierte Quartal 2025 Zahlen zu Wohnungspreisen und -mieten veröffentlicht. Für München nennt Empirica diese Durchschnittswerte: Kaufpreise Eigentumswohnungen Neubau: 11 124 Euro/m², Bestandswohnungen: 8087 Euro/m². Mieten Neubau: 24,84 Euro/m²/Monat, Bestand: 20,84 Euro. Ein- und Zweifamilienhäuser Neubau: 10 591 Euro/m², Bestand: 9474 Euro. Auffallend: Während München in der Region in fast allen Kategorien mit den höchsten aufgerufenen Preisen vorne liegt, ist das bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern nicht so. Hier belegt die Landeshauptstadt hinter dem Landkreis Miesbach (10 753 Euro/m²) den zweiten Platz.

17. Immobilienforum München II: München, Bayern und die Welt

„Jede Generation muss das Recht haben, ihre Zeit durch Architektur zu prägen“

„Grönland ist auch eine Immobilie.“ Mit diesen knappen Worten führte sich Bayerns Ministerpräsident Markus Söder beim Immobilienforum München ein und schaffte die Klammer von der großen Weltpolitik zur Immobilienwirtschaft. Um das große Ganze kümmerten sich bei der Tagung unter anderem auch ein Chinaforscher aus Trier und ein Energieexperte aus Wien. Und IREBS-Professor Tobias Just erklärte, warum Google in Deutschland keine Hyperscaler ansiedelt.



Predigte klaren Fokus auf stärkere Wirtschaft und Verteidigung: Ministerpräsident Markus Söder

Davos 2026 war soeben Geschichte, aber um Immobilien geht es auch danach noch. Und wie! „Wenn Sie dürften, wie Sie könnten, hätten wir längst viel mehr Wohnraum“, sagte Söder. „Auch in München wollen viele entwickeln, aber Sie werden ständig gebremst von der Bürokratie.“ Doch der Bayern-Chef beließ es nicht bei diesem einfachen Schulterschluss mit seinen Zuhörern, sondern erzählte auch von den Hürden beim Bürokratieabbau. So habe die Landesregierung Vorschriften zum Dachgeschossausbau und zum Brandschutz abgebaut, dabei aber die Erfahrung gemacht, dass es aus der Branche geheißen habe: „Wir hätten schon gerne noch einen Stempel.“ Also eine Art Absicherung von offizieller Seite. **Was soll das werden? Bürokratieabbau mit Bürokratie?**

„Immobilienbesitz ist in Eigentum geronnene Leistung“

„Nicht jede Maus und jeder Lurch kann wichtiger sein als ein Bauprojekt“, fuhr Söder fort. „Es kann auch nicht sein, dass NGOs alles verhindern. Wir werden das Stück für Stück schleifen.“ Er sprach sich auch aus folgendem Grund für Neubau statt nur Bestandspflege aus: „Jede Generation muss das Recht haben, ihre Zeit durch Architektur zu prägen.“ Söder erteilte Mehrbelastungen bei der Erbschaftssteuer eine Absage. Schon gar nicht sollten Betriebe oder Immobilienbesitz stärker erbschaftsbesteuert werden, denn „das ist in Eigentum geronnene Leistung“.

Gefährdet Kritik an den USA Mietverträge mit US-Firmen in München?

Generell gab er den Zuhörern mit, jungen Leuten mehr Zuversicht zu vermitteln. Deutschland brauche eine stärkere Verteidigung und eine stärkere Wirtschaft und solle „weniger über Neid und Gerechtigkeit philosophieren“. Die Wirtschaft müsse Priorität haben, zumal: „Wir machen die Welt nicht gerechter, wenn wir gar nichts mehr haben.“ Söder riet, da wieder weltpolitisch unterwegs, aus mindestens zwei Gründen zu Bedacht bei der Kritik an den USA. „90 Prozent der Erkenntnisse von Nachrichtendiensten kommen von den

IMPRESSUM

Immobilienbrief MÜNCHEN METROPOL
ISSN 2942-853X

www.immobiliensbrief-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 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.

USA", sagte er. Zudem solle man es besser nicht darauf ankommen lassen, dass die Internet- und IT-Riesen Microsoft, Apple und Cisco sagen, „sie schalten bei uns ab“. **Das Szenario wäre dieses: „Dann können wir uns über Rauchsignale verständigen.“** Optima-Aegidius-Geschäftsführer Jens Laub warnte für diesen Fall direkten Auswirkungen auf München. „Wenn wir uns mit den USA anlegen, werden die US-Firmen ihre Flächen in München hinterfragen.“

Prognose: Auch 2050 noch 50 Prozent fossil erzeugte Energie

Für Einbettung der Münchener Immobilienwirtschaft ins Globale war Sebastian Heilmann, Chinaforscher und -strategieberater sowie Professor für Politik und Wirtschaft Chinas an der Universität Trier, gekommen. Zudem Karl Rose, Experte und Geschäftsmann im Energiesektor aus Wien. **China, mal als Großinvestor in erneuerbare Energien beschrieben und mal als ein solcher in neue Kohlekraftwerke, habe 2025 erstmals weniger CO₂ emittiert, sagte Heilmann.** Eine Folge davon, dass derzeit 80 Prozent des Ausbaus erneuerbarer Energien auf das Reich der Mitte entfielen. Rose wiederum erklärte, trotz solcher Entwicklungen sei völlig unrealistisch, davon auszugehen, bis 2050 werde Energie weltweit im Wesentlichen regenerativ erzeugt. Nach einer Prognose der Internationalen Organisation für Erneuerbare Energien (Irena) werde 2050 jeweils die Hälfte des Primärenergiebedarfs regenerativ und fossil erzeugt. Das war an diesem Tag nicht der einzige Moment, in dem hehre Ziele zur Klimaneutralität, der EU-Taxonomie oder aber zum Sanierungsbedarf bei Gebäuden aufgrund fehlenden Realitätsbezugs infrage gestellt wurden.



Die Welt, wie sie sich Sebastian Heilmann darstellt: Machtblöcke USA und China – und die EU im Irgendwo

Heilmann rät Europa zur Wirtschafts- und Technologiefestung

Heilmann erklärte, die USA seien mit Blick auf ihre horrende Staatsverschuldung nur noch eine Finanzkrise vom Staatsbankrott entfernt. Falls es so weit komme, müsse Europa damit umzugehen lernen. Stichwort Europa: Der Kontinent werde im Konzert der Großen künftig nur noch dann mitspielen, wenn er eine Art Wirtschafts- und Technologiefestung bilde. Sollten die europäischen Länder jedoch weiterhin zu wenig zusammenarbeiten, sieht er eher das Szenario eines Zaungasts, während die USA und China die Regeln auf der Welt bestimmten. Rose fragte: „Wieso fährt Deutschland keine echte Industriestrategie?“ Stattdessen gingen seit eineinhalb Jahren allmonatlich bis zu 15 000 Industriejobs verloren, also Jobs, „die in die Kasse einzahlen“. Die im Gegenzug geschaffenen Verwaltungsjobs seien da gesamtwirtschaftlich nicht sehr hilfreich.

Erderwärmung bis 2050: Eher 2,7 Grad statt 1,5 Grad

Rose erklärte, die Welt befände sich trotz aller Beteuerungen schon seit 2020 nicht mehr auf dem 1,5-Grad-Pfad, der im Pariser Klimaabkommen von 2015 als Ziel formuliert war. Bis 2050 werde es „ohne Trump“ im weltweiten Schnitt 2,3 Grad wärmer sein als vor der Industrialisierung, „mit Trump“ hingegen sogar 2,7 Grad. **Als Energielieferanten mit Zukunft und (nahezu) ohne CO₂-Ausstoß nannte er Geothermie und kompakte Thoriumreaktoren.** Sodann sagte er voraus, dass Strom in Deutschland zunächst noch sehr teuer bleiben werde, ab 2045 aber „spottbillig“ würde. Der Grund: Bis dahin sei die Infrastruktur, die für erneuerbare Energien geschaffen werden müsse, abgeschrieben. Allerdings werde es dabei bleiben, dass hierzulande zu wenig Strom erzeugt werde. Also werde Deutschland keine großen Datenzentren bekommen können. IREBS-Professor Tobias Just ergänzte, Einrichtungen zum Trainieren von Künstlicher Intelligenz würden wegen der hohen Energiekosten bei uns nicht errichtet. **„Wir bräuchten eine ganz andere Energiepolitik, damit Google Hyperscaler bei uns ansiedelt.“** ■