

# Immobilienbrief MÜNCHEN



Ausgabe 47

[www.immobiliensbrief-muenchen.de](http://www.immobiliensbrief-muenchen.de)

11.02.2026

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Wohninvestments

- Was für A, IN, LA und RO statt M spricht
- Warum M bei der Binnenwanderung verliert
- Wie sehr Lifestyle mit Wohnen im Grünen konkurriert
- Welche Rendite Investoren wünschen

### Seite 7

#### Projekte

- Kl-Fabrik im Tucherpark läuft
- AEW entwickelt in Taufkirchen

### Seite 9

#### Deals

- Kingstone kauft in Rosenheim
- Demire-Gebäude verkauft
- Watzl schlägt gleich fünf Mal zu

#### Unternehmen

- Kirchheim: Möbelhaus schließt

### Seite 10

#### Vermietungen

- Limehome expandiert
- Dänen mieten in Garching

### Seite 11

#### A³-Wohnimmobiliengipfel in Augsburg

- Warum sich alles um Fördermittel dreht
- Wann das Mühlbach-Quartier fertig wird
- Was die Wohnbaugruppe Augsburg bremst

### Seite 13

#### Personen

- Eschenbacher geht zu Cima

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

**Wenn Gerichte hierzulande überlastet sind, liegt das nicht nur daran, dass sie – wie in Berlin – klären sollen, ob bei wochenlangem Glatteis Salz auf Gehwegen gestreut werden darf oder nicht.** Es könnte seinen Ursprung auch darin nehmen, dass ein Bauunternehmen vor der energetischen Sanierung zwecks zügiger Vermessung der Dachflächen eine Drohne über ein Gebäude fliegen lassen will. Wenn der Inhaber einer Dachgeschosswohnung – wie jüngst in München geschehen – genau das verhindern will, gibt es Arbeit für das Amtsgericht. Dort stellte der Wohnungsinhaber einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den Drohnenflug. Begründung: Dabei könnten personenbezogene Daten erfasst werden. **Das Bauunternehmen hatte im Vorfeld kundgetan, genau solche Informationen unkenntlich zu machen.**



Das Gericht wies den Antrag zurück. Es argumentierte mit einer erforderlichen Interessenabwägung und kam zu dem Schluss, dass das Schutzinteresse des Antragstellers in diesem Fall nicht „die schutzwürdigen Belange“ des Unternehmens überwiege. Der Drohnenflug sei von der Firma angekündigt worden, sodass Bewohner rechtzeitig Maßnahmen ergreifen könnten, Aufnahmen vom Inneren ihrer Wohnung auszuschließen. Zudem dauere der Drohnenflug nur wenige Minuten. **Die Alternative, das Gebäude einzurüsten und einen Mitarbeiter das Dach quasi von Hand vermessen zu lassen, „würde einen deutlich intensiveren Eingriff darstellen“.** Von Fragen der Verhältnismäßigkeit ganz abgesehen.

nahmen ergreifen könnten, Aufnahmen vom Inneren ihrer Wohnung auszuschließen. Zudem dauere der Drohnenflug nur wenige Minuten. **Die Alternative, das Gebäude einzurüsten und einen Mitarbeiter das Dach quasi von Hand vermessen zu lassen, „würde einen deutlich intensiveren Eingriff darstellen“.** Von Fragen der Verhältnismäßigkeit ganz abgesehen.

Eine Art Kluft zwischen Wunsch und Wirklichkeit förderte auch die neue Zukunftsstudie der Münchner Schörghuber-Gruppe zutage. Deutschlandweit wurden dazu 2000 Personen im Alter von 16 bis 35 Jahren unter anderem nach ihren Wohnwünschen befragt. Quintessenz: Die Leute der Generationen Y und Z wollen eher mehr Wohnfläche haben. Nur gut ein Drittel kann sich vorstellen, mit weniger als den 49 Quadratmetern auszukommen, die in Deutschland 2024 statistisch gesehen pro Person zur Verfügung standen. **Es darf also etwas mehr sein.** Und: Neuerdings strebt eine Mehrheit Wohneigentum an. 53 Prozent wünschen sich das, bei der Erhebung 2024 waren es erst 43 Prozent.

Und die Wirklichkeit? Erstens: **Fast zwei Drittel der Befragten gehen davon aus, dass der Wohnungsmarkt angespannt bleibt.** Nur 28 Prozent erwarten eine Entspannung. Demnach stellen sich die meisten auf weiter steigende Kaufpreise und Mieten ein, was Wohnen auf größerer Fläche unwahrscheinlicher macht. Und zweitens: Zwar finden zwei Drittel Nachhaltigkeit beim Wohnen wichtig und verstehen darunter so etwas wie Stoßlüften und Stromsparen. Jedoch sind die Befragten kaum bereit, zugunsten von mehr Nachhaltigkeit auf größere Wohnfläche zu verzichten. **Das wird vermutlich auch kein Amtsgericht ändern.**

Es grüßt Sie ganz herzlich und wünscht Ihnen viel Erfolg beim Erfüllenwerden Ihrer Wünsche in dieser Wirklichkeit

Ihr

Bernhard Bomke

Bernhard Bomke, Chefredakteur





Augsburg (hier ein Blick auf die Wertach-Auen am Thelottviertel) bietet Wohnimmobilieninvestoren Sicherheit plus attraktive Renditeaussichten

## Was Wohninvestments in Rosenheim, Augsburg & Co. attraktiver macht als in München

„Die großen Metropolen laufen Gefahr, zum Opfer ihres eigenen Erfolgs zu werden“, sagt Mark Holz vom Immobiliendienstleister und -investor Lübke Kelber. Damit meint der Chef des Bereichs Strategie und Research des 60 Jahre alten Unternehmens ausdrücklich auch München. Holz beobachtet derzeit wesentliche Trendwenden in Metropolregionen wie München, die aus seiner Sicht zur Folge haben, dass sich Wohnungsinvestoren vermehrt außerhalb solcher Großstädte umtun sollten. Also eher in Augsburg, Ingolstadt, Landshut und Rosenheim als in München. Weil dort auf Sicht mehr Bevölkerungszuwachs stattfinden werde, mehr Wohnungsbedarf entstehe und höhere Mietsteigerungen drin seien – unterm Strich also bessere Renditen in Aussicht stünden. Und das ohne Verzicht auf Anlagesicherheit.

Handfeste Argumente für Investments jenseits von München haben überdies das **Marktforschungsinstitut des IVD Süd und der Wohnungsinvestor Wertgrund** parat, der in Deutschland einen Bestand von mehr als 12 500 Wohneinheiten im Wert von 2,3 Milliarden Euro managt. Doch dazu später.

### „Das war vor drei, vier Jahren noch nicht so“

Lübke-Kelber-Marktforscher Holz, dessen Unternehmen den Ankauf von Wohnungsbeständen zu seinen Geschäften zählt, denkt sich das mit der Trendumkehr nicht aus, sondern analysiert. „Alle Top-7-Städte verlieren Bevölkerung an andere Regionen innerhalb Deutschlands, wenn man die externe Wanderung außen vor lässt“, sagt er. Der Befund bezieht sich also auf die Binnenwanderung. „Direkt um München herum be-

obachten wir, dass die Leute auch dort allmählich eher weg- als ziehen. Das war vor drei, vier Jahren noch nicht so.“ Seine Erklärung: „Es ist auch dort mittlerweile für viele Menschen zu teuer geworden.“ Die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen seien zu hoch.

**„B- und C-Märkte werden deutliche Outperformer sein“**

Mark Holz, Lübke Kelber



### Weniger Boom in München – wegen der Bezahlbarkeit des Wohnens

Also steige die Bevölkerungszahl durch Binnenwanderung auch in Landkreisen wie Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck oder Starnberg nicht mehr. Erst mit größerem Abstand etwa Richtung Landshut, Rosenheim oder in der Region Augsburg geben die Statistiken einen Nettobevölkerungszuwachs durch Binnenwanderung her. „**Es tut sich da gerade was**“, so Holz. „**In den Boomregionen ist weniger Boom**. Ich bin sicher: Eine wichtige Erklärung dafür ist die Bezahlbarkeit des Wohnens.“

### Binnenwanderung für Wohninvestoren wichtiger als Zuwanderung von außen

Dass sich Holz bei seiner Analyse auf die inländische Bevölkerungsentwicklung konzentriert, begründet er mit größerer Aussagekraft. Der

## BAYRISCHE MÄRKE

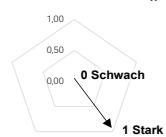
### Market Intelligence

Breite und tiefe Marktkenntnis führt zu Outperformance:

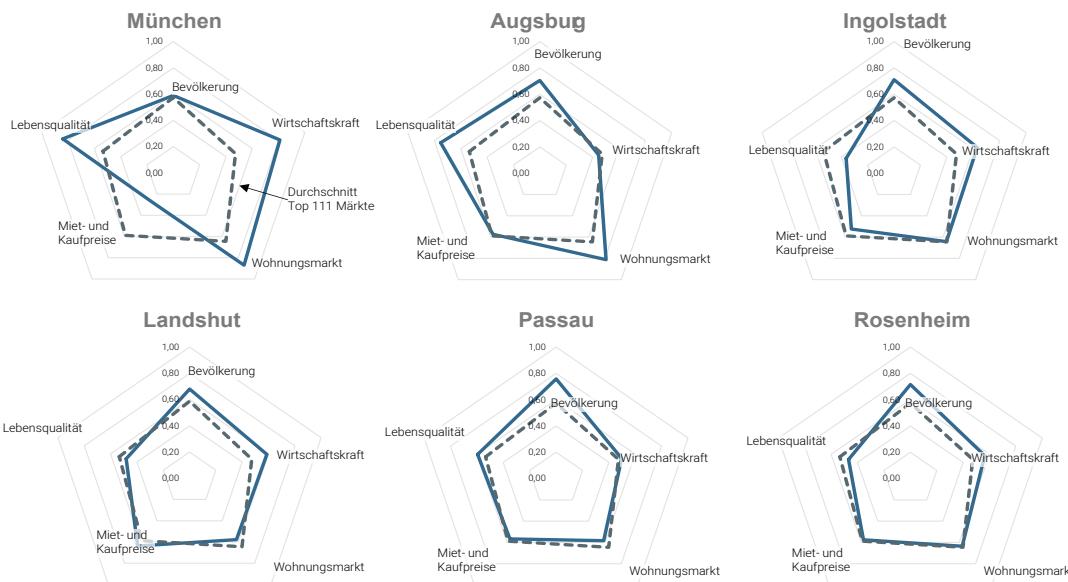
Basierend auf Dutzenden von Indikatoren und Millionen von Datenpunkten aus internen und externen Quellen erstellt LK Research & Strategy individuelle Risiko- und Renditeprofile für über 100 Märkte.

Als Grundlage für Top-down-Strategien und Bottom-up-Analysen von Märkten, Teilmärkten und Mikro-Lagen erweisen sich diese Analysen als elementar.

#### Market Assessment „Webs“



Quelle: Lübeck Kelber Research



*Lebensqualität und Wirtschaftskraft in München sind top, auch der Wohnungsmarkt mit seiner extrem geringen Leerstandsrate passt. Aber die Belastung durch Miet- und Kaufpreise ist zu hoch. Hier schneiden Augsburg, Ingolstadt, Landshut und Rosenheim viel besser ab. Die Folge: Die Binnenwanderung in der Region geht vermehrt in diese Städte*

Umfang der Zuwanderung durch Flüchtlinge sei nicht prognostizierbar und für Immobilieninvestoren nicht von entscheidender Relevanz. Und die Zuwanderung etwa aus anderen EU-Ländern von Leuten, die hier arbeiten wollen? Holz winkt ab: „**Deutschland ist derzeit und wohl auf längere Sicht kein wirtschaftlicher Wachstumsmotor mehr, sodass wirtschaftlich bedingte Zuwanderung keine große Rolle mehr spielt.**“ Seine Conclusio: Es braucht genaue Analysen dazu, wo die Menschen hierzulande hinziehen und welche Regionen sie eher verlassen. Und genau da kommt er zu anderen Schlüssen als zu dem Klassiker, dass es in Deutschland per se einen massiven Zuzug in die Metropolen gebe, während ländliche Regionen entvölkert würden.

orte im Osten wie Frankfurt an der Oder, Gera, Suhl oder Schwerin, die kein Mensch auf dem Zettel hatte, die inzwischen aber ganz gut dastehen, wenn man auf die Bevölkerungsentwicklung schaut.“ Nach mitunter starken Bevölkerungsverlusten wurden dort zuletzt wieder Zuwächse erzielt. Bei diesen Zahlen sind Zuwanderer aus dem Ausland inklusive.

### „Man muss München mittlerweile sehr groß denken“

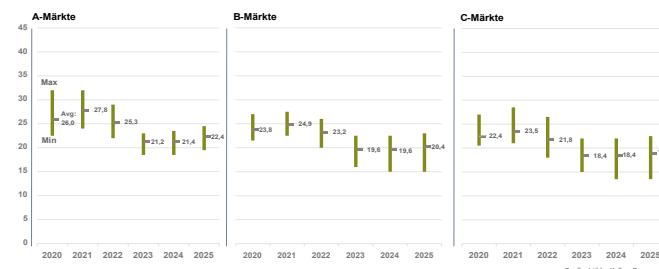
Holz räumt ein, die Zahlen seien etwas mit Vorsicht zu genießen, weil zum Beispiel die Unterbringung von Flüchtlingen in Einzelfällen zu Verzerrungen führen könnte. Dennoch sieht er in den Daten einen grundlegend bemerkenswerten Befund. Sie bestätigen: **Der Run auf die Metropolen scheint auch einschließlich Zuwanderern vorbei.** Grund genug für Wohnungsinvestoren, genauer hinzusehen. Holz: „Aus Investorsicht würde ich sagen, man muss München mittlerweile sehr groß denken. **Also nicht nur das Stadtgebiet betrachten und auch nicht unbedingt nur die direkt angrenzenden Kommunen, sondern die gesamte Metropolregion.**“

### Nach 20 Jahren Lifestyle nun eher Zug ins Grüne

Der Marktforscher hat neben dem teuren Wohnen auch noch einen anderen Beweggrund dafür ausgemacht, dass die Attraktivität von Metropolen ab- und die von Standorten deutlich jenseits davon zunimmt. „**In den Jahren 2000 bis 2020 gab es eine Re-Urbanisierung, weil in den Metropolen viele Jobs entstanden, aber vor allem auch, weil das Leben in der Metropole ein Lifestyle-Thema war.**“ Das war also die Zeit des Runs auf die großen Städte. Inzwischen habe sich das gewandelt. „Es gibt seit einigen wenigen Jahren einen Trend, demzufolge viele Leute ganz gerne ins Grüne ziehen. Mit Corona hat sich das noch mal verstärkt.“

### TRANSAKTIONSMARKT DEUTSCHLAND

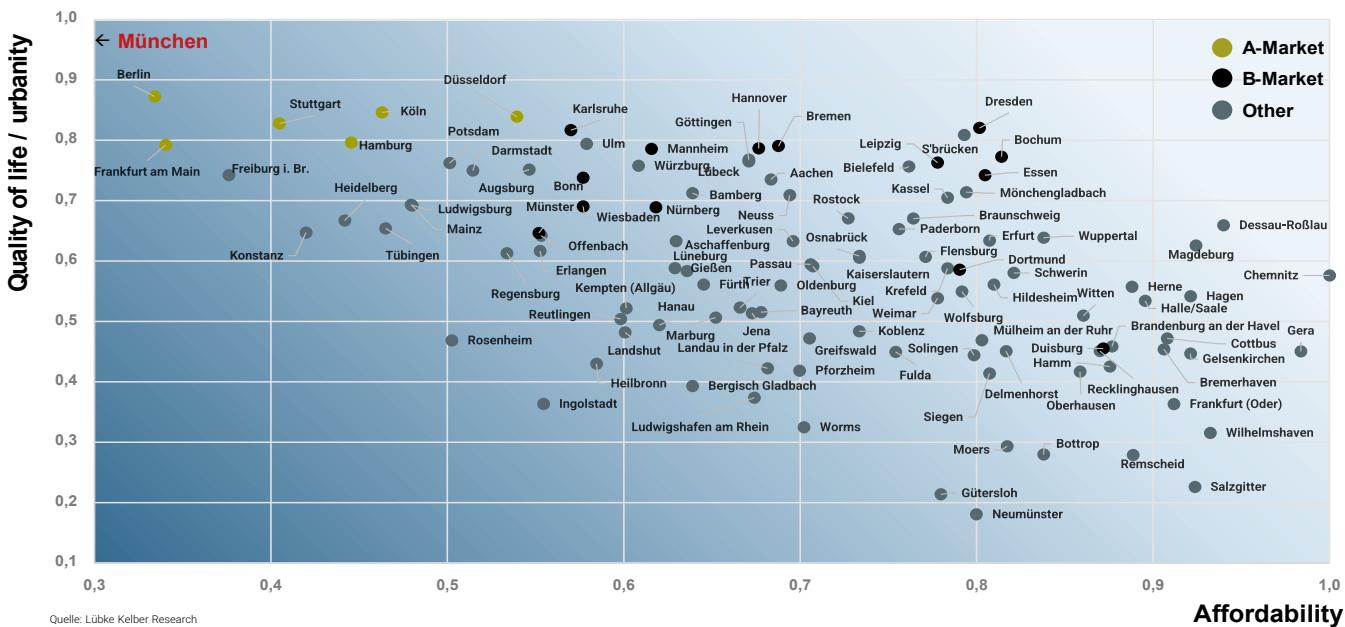
Ankaufsfaktoren Neubaumimmobilien, mittlere Lage; Spannbreite und Mittelwert – Q4 2025



### Bevölkerungszuwachs in München deutlich verlangsamt

„Die nachlassende Attraktivität von München können Sie auch daran sehen, dass das jährliche Bevölkerungswachstum 2019 bis 2023 deutlich geringer ausfiel als in den Jahren 2000 bis 2018“, erklärt der Analyst. „Das gilt auch für Standorte wie Karlsruhe, Köln oder Potsdam. **Das heißt, der Aufwärtstrend ist dort deutlich reduziert oder sogar ins Negative gedreht.**“ Überraschend: „Dagegen gibt es viele Stand-

## ATTRACTIVE ... AND AFFORDABLE?



Quelle: Lüke Kelber Research

Hinsichtlich Attraktivität liegt München vorne, bei der Leistbarkeit des Wohnens jedoch ganz hinten. Augsburg und Rosenheim bieten sich als Alternative an

### „Urbanes Feeling kann man auch in Städten mit 50 000 Einwohnern finden“

Also kein Lifestyle-Leben am Münchener Gärtnerplatz mehr? „Urbanes Feeling kann man auch in kleineren Städten mit 50 000 oder 100 000 Einwohnern finden“, sagt Holz. „Es muss nicht Berlin sein und auch nicht

diese Entwicklung durch das bekannte Phänomen der gewonnenen Flexibilität bei Büroarbeitsplätzen durch Homeoffice. „Man muss also nicht mehr dort wohnen, wo man arbeitet.“

### Chancen durch mehr Mietsteigerungspotenzial in B- und C-Städten

Für Wohnungsinvestoren könnte auch diese Argumentation des Lübke-Kelber-Analysten von Interesse sein: „Wenn Sie die Durchschnittsfaktoren für Mehrfamilienhäuser zwischen A-, B- und C-Märkten vergleichen, haben Sie auf den ersten Blick die klassische Verteilung, nach der es zum Beispiel in München viel höhere Faktoren gibt als in B- oder C-Städten. Da würde man üblicherweise sagen, das bilde die unterschiedlichen Risiken ab.“ Doch nun komme etwas hinzu: „Auf den zweiten aber ergeben sich auf vielen B- und C-Märkten obendrein Chancen auf stärkere Mietsteigerungen, weil immer mehr Menschen dorthin ziehen.“

**Somit werden solche B- und C-Märkte auf dieser Datenbasis deutliche Outperformer gegenüber A-Märkten werden.** In der Metropolregion München fällt Augsburg in die Kategorie B, Ingolstadt, Landshut und Rosenheim fallen in die Klasse C.

Zum Thema Anlagesicherheit fügt Holz hinzu: „Die Anfangsrenditen an A-Standorten wie München sind in erster Linie deswegen geringer, weil es dort mehr Liquidität, mehr Markttransparenz und mehr Bevölkerungswachstum gibt. Wenn dieser Faktor mit dem Wachstum aber verschwindet, entfällt zunehmend ein wichtiger Aspekt.“

### IVD Süd rät zu Blick auf Grundstücks- und Mietpreise im Vergleich zu München

Stephan Kippes, Leiter des Marktforschungsinstituts des IVD Süd, hat für Investoren, die überlegen, entweder in München oder aber in der Um-

#### Vergleich München – Augsburg – Ingolstadt – Rosenheim

	Einwohner	Baugrundpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kaufpreise in €/m²	Baugrundpreise für Mehrfamilienhäuser Kaufpreise in €/m²	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Objekt	Doppelhaus-hälften Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Objekt	Doppelhaus-hälften Neubau Kaufpreise in Tsd. €/Objekt
München	1.507.214	2.750	2.950	1.825	1.350	1.630
100	100	100	100	100	100	100
Augsburg	301.071	700	920	710	625	700
20	25	31	39	46	43	
Ingolstadt	140.636	775	805	612	577	741
9	28	27	34	43	45	
Rosenheim	65.626	965	1.165	917	803	903
4	35	39	50	59	55	
	Einwohner	Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m²	Eigentumswohnungen Neubau Kaufpreise in €/m²	Mietwohnungen Altbau Mietpreise in €/m²	Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m²	Mietwohnungen Neubau Mietpreise in €/m²
München	1.507.214	7.750	9.850	22,40	21,60	24,70
100	100	100	100	100	100	
Augsburg	301.071	3.960	5.920	12,25	12,40	14,25
20	51	60	55	57	58	
Ingolstadt	140.636	3.750	5.530	11,10	11,70	13,60
9	48	56	50	54	55	
Rosenheim	65.626	4.270	5.830	13,90	14,60	16,80
4	55	59	62	68	68	

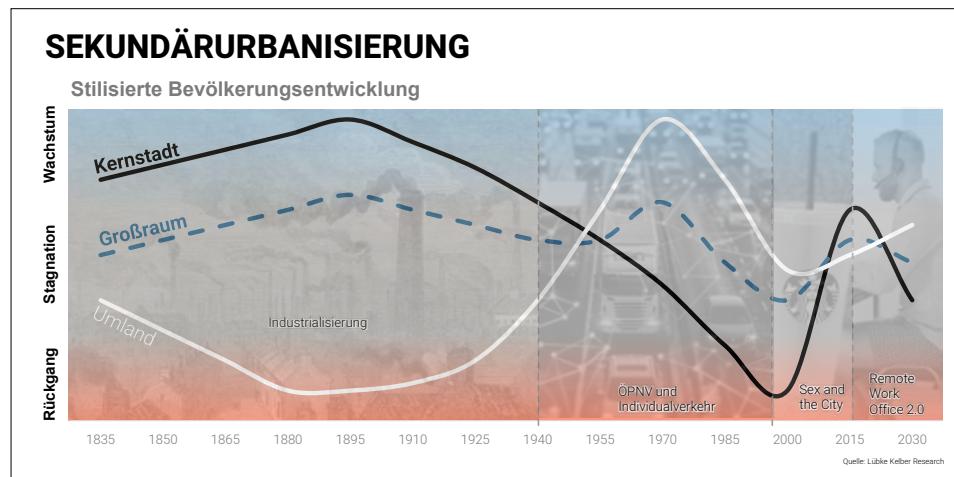
Erstatterung: Einwohnerzahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) Stand: 30.06.2025 (Basis Zensus 2022). Die Kauf- bzw. Mietpreise beziehen sich auf die gute Wohnlage bzw. den guten Wertstand: Herbst 2025. Diese werden mit den jeweiligen Kauf- und Mietpreisen in München verglichen (Index: München = 100).

Quelle: IVD-Institut

Zahlen lügen nicht: Baugrund für Mehrfamilienhäuser ist in Augsburg, Ingolstadt und Rosenheim extrem viel günstiger als in München

München.“ Gewinner seien „die Städte, die attraktiv und bezahlbar sind. Dort wird es viel mehr Bevölkerungswachstum geben als in den großen Metropolen, und damit auch mehr Mietwachstum.“ Alles im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, versteht sich. Begünstigt würde

gebung in Wohnungen anzulegen, diesen Tipp parat: Einen Blick darauf werfen, wie die Niveaus von Grundstückspreisen und Mieten für Mehrfamilienhäuser respektive Wohnungen an Standorten in der Region im Vergleich zu München ausfallen. **Das verdeutliche, wie groß der geldwerte Vorteil womöglich sei, wenn man nicht in München investiere, sondern andernorts in der Region.** Beispiel Augsburg:



Kernstädte wie München waren in der Zeit der Industrialisierung und Anfang der 2000er-Jahre Hotspots. Derzeit aber wird Wohnen im Umland attraktiver

Dort liegen die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser laut IVD Süd bei 31 Prozent des Münchenlevels, die Neubaumieten aber schon bei 58 Prozent (siehe Tabelle auf Seite 4). Ähnlich in Ingolstadt: Grundstücke gibt es dort für 27 Prozent des Münchenniveaus, die Neubaumieten erreichen etwa 55 Prozent. Eine ähnliche Diskrepanz in Rosenheim, nur auf absolut höherem Niveau. Grundstücke kosten dort 39 Prozent vom Münchner Durchschnittswert, die Neubauten liegen bei 68 Prozent.

## Kippes: Auch Augsburg, Ingolstadt und Rosenheim sind sichere Standorte

**„Als Investor würde ich mir die ganze Gegend anschauen und dort zuschlagen, wo es passt“,** so Kippes im Gespräch mit dem Immobilienbrief München. „Auf Augsburg, Ingolstadt und Rosenheim würde ich einen besonders intensiven Blick werfen, wegen der großen Bedeutung von Audi vielleicht einen Tick weniger intensiv auf Ingolstadt.“ Aber nur etwas, denn neben Audi sieht Kippes für die Stadt an der Donau den Münchner Flughafen als wichtigen Wirtschaftsfaktor. Generell erachtet er neben München auch die drei genannten Städte als sichere Standorte für Wohnungsinvestments. **Gleches gelte für die Kreisstadt Freising, die über „beachtliche Studentenzahlen“ verfüge.**

## Meyer hat München, den S-Bahn-Bereich sowie Augsburg & Co. im Blick

Der bundesweit aktive Münchner Investmentmanager Wertgrund interessiert sich außer für München selbst für Standorte im gesamten S-Bahn-Bereich rund um die Stadt und darüber hinaus für „Oberzentren, die einerseits vom Großraum München profitieren, andererseits aber auch aus eigener Kraft funktionieren und damit eine stabile Nachfragebasis haben“. **Das heißt nach den Worten von Wertgrund-Vorstand**

**Thomas Meyer: „Dazu zählen aus unserer Sicht insbesondere Rosenheim, Augsburg und Ingolstadt.“** Rosenheim nicht zuletzt auch in seiner Funktion als Hochschulstandort und Ingolstadt aufgrund seiner als günstig erachteten Lage zwischen Münchner Flughafen und Nürnberg. **Wichtig ist für das Unternehmen, an Standorten „in der Regel mindestens etwa 100 bis 150 Wohneinheiten“** zu haben. „Erst dann steht der Aufwand im Bestandsmanagement in einem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis“, so Meyer gegenüber dem Immobilienbrief München.

## Wertgrund bislang in Freiham, Neuhausen und Geretsried investiert

Der seit rund 30 Jahren auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt aktive Investmentmanager ist mit nur etwa 220 Wohnungen seines mehr als 12 500 Wohneinheiten umfassenden Portfolios in der Metropolregion München vergleichsweise schwach vertreten.

Knapp 100 Wohnungen entfallen auf ein Bestandsobjekt an der Jagdstraße und der Winthirstraße im Münchner Stadtteil Neuhausen, und in Geretsried (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen) hält Wertgrund 30 geförderte Wohnungen. Anfang dieses Jahres kamen 93 Wohnungen im Münchner Stadtteil Freiham hinzu. **„Das funktioniert aus Renditesicht insbesondere deshalb, weil es ein Erbbaurechtsgrundstück der Stadt München mit subventioniertem Erbbauzins ist, sodass wir trotz gedeckelter Mieten eine auskömmliche Rendite erzielen können“, erklärt Meyer.**

**„Wir benötigen eine Ausschüttungsrendite von 3,5 %“**

Thomas Meyer, Vorstand von Wertgrund Immobilien



## Für Wertgrund funktioniert Neubau bis zum 23-Fachen

**Seine Investoren erwarten mindestens 3,5 Prozent Ausschüttungsrendite im Jahr.** „Wenn man das auf Neubauinvestments überträgt, bedeutet das in der Regel ein Kaufpreisniveau von ungefähr dem 23-Fachen der Jahresmiete. Dieses Verhältnis lässt sich in München im Normalfall nicht darstellen, weil das Preisniveau dafür zu hoch ist.“ Deswegen komme Wertgrund in der Landeshauptstadt häufig nicht zum Zug. „Uns geht es dabei nicht um eine grundsätzlich andere Einschätzung des Standorts, sondern um die Wirtschaftlichkeit.“

## Holz: München geht, „wenn man einen krassen Underrent einkauft“

Trotz aller Analyseergebnisse, die für Standorte außerhalb Münchens und auch außerhalb dessen, was manche Speckgürtel nennen würden, sprechen, liegt es Analyst Holz fern, die Landeshauptstadt für Wohnungsinvestoren abzuschreiben. Im Gegenteil. Ein Beispiel: „Wenn man

in München einen krassen Underrent einkauft mit einem Mietniveau von 15 Euro und einem Potenzial von 25 Euro, dann ergibt ein Investment in Wohnungsbestände in München natürlich weiterhin sehr viel Sinn.“

**Aktives Assetmanagement und die Orientierung an IRR-Renditen machten solche Kapitalanlagen hochattraktiv.**

### „Als Investor würde ich mir die ganze Gegend anschauen“

Stephan Kippes, Marktforschungsinstitut des IVD Süd



### Je kleiner die Stadt, umso mehr Core sollte die Immobilie sein

„Wenn Investoren aber längerfristig denken und an attraktiven Ausschüttungen interessiert sind, dann spricht sehr viel für die etwas günstigeren Märkte mit sehr, sehr gutem Wachstumspotenzial in der Zukunft.“ Allerdings nicht ohne diesen Hinweis des Marktforschers: „Je kleiner die Stadt ist, in der ich investiere, und je illiquider der Standort vielleicht ist, umso wichtiger ist es, dass die Immobilie selbst nur wenige Themen hat. Also unbedingt eine Core-Immobilie wählen.“

### Lübke Kelber will Wohnungsbestand auf 10 000 Einheiten verdoppeln

Lübke Kelber verfolgt den Plan, seinen Bestand von unter 5000 Wohnungen in Deutschland auf mehr als 10 000 Einheiten auszubauen.

„Wir sehen aktuell ein sehr attraktives Einstiegsfenster für Ankäufe im Markt“, sagt Holz. Bislang ist das Unternehmen mit Sitz in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Leipzig und Stuttgart noch nicht in der Metropolregion München investiert. Das soll sich ändern.

### Neubaumieten in Freising eher 20 bis 23 Euro statt 30 Euro wie in München

„Wir haben uns vor nicht allzu langer Zeit Neubauwohnungsbestände in Freising angeschaut. Die Mieten lagen in einer Größenordnung von 20 bis 23 Euro. Es sind dort eben nicht die 30 Euro wie in München. Das ist der Unterschied.“ Der Großraum München sei „allein schon wegen seiner Wirtschafts- und Wachstumsstärke“ von Interesse. Das betreffe grundsätzlich diverse Standorte, auch solche wie Freising vor den Toren der Landeshauptstadt. An den beschriebenen Vorzügen der entfernter gelegenen Städte Augsburg, Ingolstadt, Rosenheim & Co. ändere das nichts. ■

## AKTUELLE ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSPREISE IN DER METROPOLREGION MÜNCHEN

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd untersucht regelmäßig die Wohnimmobilienmärkte Augsburg, Ingolstadt, München und Rosenheim. Die Phase der Preisrückgänge für Bestands- und Neubauwoningen ist den Zahlen zufolge in Ingolstadt, München und Rosenheim im Wesentlichen abgeschlossen, während die Wohnungspreise in Augsburg noch immer nachgeben. An Lech und Wertach sanken die Wohnungspreise von Frühjahr bis Herbst 2025 im Schnitt um 3,2 Prozent (Bestand) und 3 Prozent (Neubau). Zum Vergleich: In Ingolstadt zogen die Quadratmeterpreise um 0,5 Prozent im Bestand und um 1,7 Prozent bei Neubauten an. Für Rosenheim errechnete das Institut stabile Werte, während Bestandswohnungen in München 0,6 Prozent teurer und Neubauwoningen 0,5 Prozent günstiger wurden. Die Zahlen gehen auf Primärdaten von Bauträgern, Hausverwaltern, Maklern und Sachverständigen zurück.

Mit den Wohnungsmieten ging es von Frühjahr bis Herbst 2025 an allen vier Standorten bergauf. Im Bestand zwischen 0,8 Prozent in Augsburg bis 2,1 Prozent in Rosenheim. München (0,9 Prozent) und Ingolstadt (1,7 Prozent) liegen dazwischen. Die Neubaumieten zogen am wenigsten in München (0,8 Prozent) an und am stärksten in Augsburg (2,5 Prozent). Für Ingolstadt wurde ein Anstieg von 2,3 Prozent gemessen, für Rosenheim einer von 1,8 Prozent. ■

**Veggie Burger statt Schweinsbraten  
- ab nach Berlin!**

**Zukunfts gestalter gesucht (m/w)**

ZEITGEIST Asset Management GmbH Berlin sucht

Developer  
Asset Manager  
Junior Financial Controller



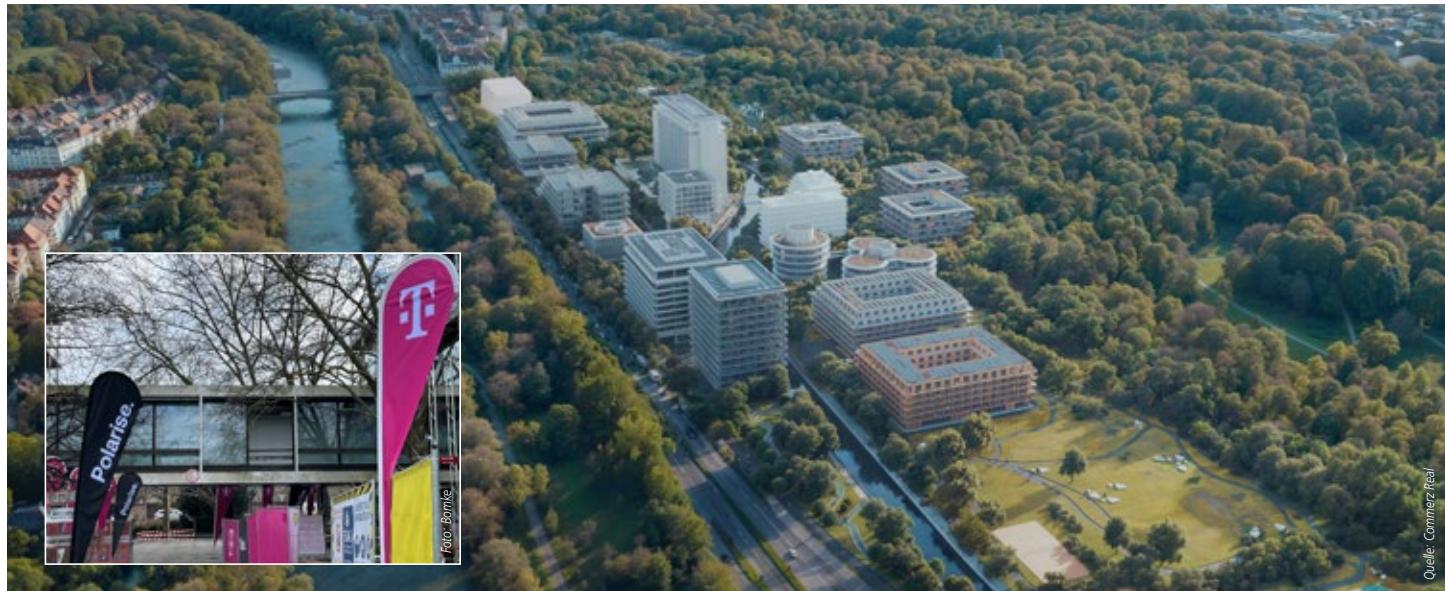
[www.zeitgeist.re](http://www.zeitgeist.re)

© 27\_hektar\_berlin

Interesse? [hr@zeitgeist.re](mailto:hr@zeitgeist.re)

**PROJEKTE**

## T-Systems und Polarise nehmen KI-Fabrik im Tucherpark in Betrieb



Die Wärmeversorgung des Tucherpark-Projekts ist mit der Inbetriebnahme der KI-Fabrik durch Polarise und T-Systems schon mal gesichert

Auf dem Gelände des 2-Milliarden-Euro-Projekts Tucherpark zwischen Ifflandstraße und Englischem Garten sind die ersten zwei von fünf Etagen des unterirdischen ehemaligen Rechenzentrums der Hypovereinsbank (HVB) in Betrieb gegangen. Zur Eröffnung war viel Prominenz vor Ort, unter anderen Bundesfinanzminister Lars Klingbeil und Bayerns Ministerpräsident Markus Söder. Mieter der 10 700 m<sup>2</sup> großen KI-Fabrik ist Betreiber Polarise. Ankernutzer der ersten Ausbaustufe ist die Telekom-Tochter T-Systems, die dort ihre Industrial AI Cloud betreibt (*Immobilienbrief München Nr. 41*). Die gesamte Anlage verfügt über eine Kapazität von 10 000 Grafikprozessoren, die der US-amerikanische Technologiekonzern Nvidia bereitstellt. Zur Einordnung: Damit könnten alle 450 Millionen EU-Bürger gleichzeitig einen KI-Assistenten oder Chatbot nutzen. Nutzer der Infrastruktur sind Unternehmen aus Industrie, Forschung und Technologie, die ihren Sitz in Deutschland und anderen Ländern Europas haben. Laut Deutscher Telekom ist die KI-Fabrik mit den bisher angebundenen Kunden bereits zu über einem Drittel ausgelastet.

Die Fabrik wurde in den vergangenen sechs Monaten aufgebaut. Dazu wurde die 1991 errichtete und bis Juni 2024 von der HVB genutzte Anlage entkernt, grundlegend modernisiert und ans Glasfasernetz angeschlossen. Nach und nach soll die Leistung von den früheren

5 Megawatt auf bis zu 15 Megawatt ausgebaut werden. Ein neuer oberirdischer Zugang mit Lkw-Einfahrt und Büroflächen ersetzt den bisherigen Zugang durch einen Tunnel unter dem Eisbach. Der Betrieb der KI-Fabrik erfolgt laut Telekom vollständig mit Strom aus erneuerbaren Energien. Mit der Abwärme wird das gesamte Quartier Tucherpark beheizt. Die Kühlung erfolgt durch den Eisbach (*Immobilienbrief München Nr. 26*).

2019 hatten die Commerz Real für den von ihr gemanagten offenen Immobilienfonds Hausinvest und der Projektentwickler Hines den Tucherpark von der HVB-Mutter Unicredit erworben. Auf dem 14 Hektar großen Gelände haben die Bauarbeiten an den Bestandsbürogebäuden längst begonnen. Hines-Geschäftsführer Christian Meister bestätigte bei einem Vor-Ort-Termin, die ersten Bürohäuser würden Anfang 2027 bezugsfertig sein. Die Gespräche mit ersten Mietern sind offenbar so weit fortgeschritten, dass Hines und Commerz Real davon ausgehen, in ein paar Wochen Namen nennen zu können. Für die auf dem Gelände vorgesehenen 600 Wohnungen, davon nach Sozialgerechter Bodennutzung (Sobon) in der Fassung von 2021 60 Prozent gefördert und preisgedämpft, strebt Meister noch für dieses Jahr den Billigungsbeschluss an. Die Bezugsfertigkeit erwartet er für 2029.

## Taufkirchen: AEW und TCC entwickeln Logistikimmobilie

Der Investment- und Assetmanager AEW Europe hat zusammen mit dem Projektentwickler Trammell Crow Company (TCC) das 16 750 m<sup>2</sup> große Grundstück an der Tölzer Straße 65 in Taufkirchen (Landkreis München) erworben. Auf dem Gelände entwickelt TCC einen Logistikkomplex mit rund 11 000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Davon entfallen gut 8500 m<sup>2</sup> auf 8,50 m hohe Logistik-, 2000 m<sup>2</sup> auf Büro- und 567 m<sup>2</sup> auf Mezzaninflächen. Die zwei Gebäude sollen bis Ende 2026 bezugsfertig sein. Mit der Vermietung wurde BNP Paribas Real Estate beauftragt. AEW und TCC streben für die Immobilie eine DGNB-Gold-Zertifizierung an.



**PROJEKTE**

## Spatenstich zum Quartiersprojekt „Moosaik“ erfolgt im Frühsommer



Der Tag des Baustarts beim „Moosaik“ rückt näher

Die Bauarbeiten am Quartiersprojekt „Moosaik“ auf den bisherigen Gewerbeblächen zwischen Petersbrunner Straße und Moosstraße in Starnberg können im Frühsommer 2026 mit dem offiziellen Spatenstich beginnen. Das Landratsamt Starnberg erteilte für die ersten drei von 16 Gebäuden die Baugenehmigung. Zu diesem Teil gehört neben Ateliers, Laden- und Büroflächen, Mietwohnungen und Gastronomie auch die Tiefgarage für das Quartier. Derzeit laufen auf dem Grundstück die Entkernungs- und Abrissarbeiten der Bestandsgebäude. Die Initiatorenfamilien Baasel, Houdek und Scherbaum planen auf dem 3,5 Hektar großen Areal 80 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ([Immobilienbrief München Nr. 22 und Nr. 31](#)). Zu der Projektentwicklung gehören unter anderem 330 Wohnungen. Die Fertigstellung des gesamten Projekts wird bis spätestens 2031 erwartet.

## Münchener Wohnen meldet 165 fertige Wohnungen in Moosach



Die Münchener Wohnen hat die ersten 165 Wohnungen des Quartiersprojekts an der Karlingerstraße im Münchener Stadtteil Moosach fertiggestellt. Der nun bezugsfertige Teil erstreckt sich auf zwei Bauteile mit fünf Gebäuden zwischen Bauberger-, Gube- und Karlingerstraße. Die Ein- bis Fünfzimmerwohnungen reichen für mehr als 400 Bewohner. Die Wohnungen werden im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) vermietet. In drei weiteren Bauteilen entlang der Karlingerstraße schafft die Münchener Wohnen voraussichtlich bis 2031 zusätzlichen geförderten Wohnraum.

## Niersberger feiert Richtfest fürs Sanierungsobjekt Residenzstraße 24



Hier wird künftig nicht nur gearbeitet, sondern auch gewohnt

Das Erlanger Wohn- und Anlagenbauunternehmen Niersberger hat Richtfest für das Sanierungsobjekt Residenzstraße 24 in der Münchener City gefeiert. Niersberger hatte die Immobilie 2023 in Erbpacht (für 99 Jahre) erworben und will sie nach erfolgter Sanierung bis Sommer 2026 vollständig modernisiert haben. Die Sanierung schließt einen zweigeschossigen Dachausbau ein, mit dem 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden. Die darunter liegenden Gewerbeblächen sind an Home & Living Marke Westwing, Marcel Keller sowie Donhauser Law Rechtsanwälte vermietet. Eigentümer der Immobilie ist die Marianne-Schmidbauer-Landes-Stiftung, eine Treuhandstiftung der Ludwig-Maximilians-Universität München.

## Ten Brinke entwickelt Senioren-Campus am Staffelsee

Das internationale Projektentwicklungs- und Bauunternehmen Ten Brinke hat im Zuge eines Forward-Deals von der Sozialservice-Gesellschaft des Bayerischen Roten Kreuzes GmbH (SSG) zwei aneinandergrenzende Grundstücke in Murnau und Seehausen am Staffelsee (Landkreis Garmisch-Partenkirchen) erworben. Auf einer Gesamtfläche von rund 52 000 m<sup>2</sup> entsteht in den kommenden Jahren ein Senioren-Campus mit Seniorenwohnen, vollstationärer Pflege und Mitarbeiterwohnungen. Die SSG bleibt für die nächsten Jahre Betreiberin des derzeitigen Pflegeheims in Murnau. Den ersten Bauabschnitt plant Ten Brinke gemeinsam mit der SSG auf dem etwa 16 000 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Seewaldweg 25 in Seehausen. Hier sollen ein Pflegeheim mit Großküche und Tiefgarage, ein Gebäude für betreutes Wohnen sowie ein Mitarbeiterwohnhaus entstehen. Der Baubeginn ist für 2027 angesetzt.

Nach der voraussichtlichen Fertigstellung bis Ende 2029 zieht die bestehende SSG-Einrichtung den Plänen zufolge vom angrenzenden Grundstück in Murnau in das neue Pflegeheim am Seewaldweg um. In einem zweiten Schritt wird das rund 36 000 m<sup>2</sup> große Nachbargrundstück am Garhöll 1 in Murnau entwickelt. Dort befindet sich aktuell das „Senioren-Wohnen Staffelsee“ der SSG. Noch ist offen, ob der dortige Gebäudebestand saniert oder durch einen Neubau mit einem mehrgliedrigen „Service Wohnen Plus“-Konzept ersetzt wird. Ein möglicher Baubeginn auf diesem Grundstück ist für Anfang 2030 vorgesehen, die Fertigstellung für 2032.

**DEALS****Kingstone sichert sich Gewerbeteil der Rosenheimer „Lokhöfe“**

„Lokhöfe“ mit Büroturm am Rosenheimer Bahnhof

Der Münchner Investmentmanager Kingstone Real Estate hat für ein Sondervermögen den gewerblichen Part der Quartiersentwicklung „Lokhöfe“ an der Münchner Straße in Rosenheim erworben. Verkäufer ist der Entwickler S&P Commercial Development. Der erworbene Komplex erstreckt sich auf die Baufelder fünf und sechs, verfügt über 16 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche und umfasst die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Hotel. Der weithin sichtbare, 45 m hohe Bürotower gehört dazu. Unter den Mietern sind Edeka, Premier Inn, Creditreform, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) und das KBO-Inn-Salzach-Klinikum. Das Ensemble wurde 2024 fertiggestellt und verfügt über eine DGNB-Gold-Zertifizierung.

**Cosimo übernimmt aus Demire-Bestand Bürohaus in Aschheim**

Die Duisburger Cosimo Investment Group hat das Bürogebäude Max-Planck-Straße 3 in Aschheim-Dornach (Landkreis München) erworben. Das Objekt gehört zu dem in Insolvenz geratenen „Limes“-Portfolio der Demire AG, verfügt über 12 100 m<sup>2</sup> Büromietfläche und wird unter anderem vom Finanzdienstleister Euramco Asset und vom Elektronik-Vertriebshändler Future Electronics Deutschland genutzt. Insolvenzverwalter Jan Markus Plathner von der Kanzlei Brinkmann & Partner hatte die Transaktionsberater CR Investment Management und Mellum Capital mit dem Verkauf des Portfolios beauftragt, zu dem neben der Immobilie in Aschheim-Dornach Objekte in Essen, Kassel und Köln gehören (*Immobilienbrief München Nr. 24*).

**Watzl erwirbt Immobilien in Augsburg, Ingolstadt und München**

Die Grünwalder Watzl Group hat von einem Family-Office vier Geschäftshäuser und eine Büroimmobilie in Süddeutschland erworben. Drei der Objekte befinden sich in der Metropolregion München, die anderen beiden in Ludwigsburg und Stuttgart. Zu dem Portfolio gehören die Immobilien Tegernseer Platz 7 in München (6810 m<sup>2</sup>), Am Stein 6 in Ingolstadt (3470 m<sup>2</sup>) und an der Philippine-Welser-Straße 13 in Augsburg (1400 m<sup>2</sup>). Die Objekte umfassen Büro-, Handels- und Wohnflächen. JLL vermittelte die Transaktion.

**UNTERNEHMEN****Ingenieurbüro Lorenz Consult eröffnet Deutschlandsitz in München**

Quelle: Lorenz Consult

Geschäftsführer Christian Lorenz und München-Chef Martin Prieß

Lorenz Consult, ein österreichisches Ingenieurbüro für Bauwesen, expandiert nach Deutschland und hat an der Ridlerstraße im Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe seinen Deutschlandsitz eröffnet. Das von Christian Lorenz geführte Unternehmen konzentriert sich auf Krankenhäuser, Labore, Reinräume für Pharma, Lebensmittel und Elektronik sowie Logistik-, Industrie- und Stahlbauten. Als Standortleiter München fungiert Martin Prieß, der bis 2025 Gesellschafter von Architektur Consult ZT war. Der Standort in München soll auf 20 bis 30 Mitarbeiter erweitert werden.

**Kirchheim-Heimstetten: Küchen- und Möbelhaus Flamme schließt**

Quelle: Flamme

Die Tage sind gezählt, auch am Standort Kirchheim

Das Bremer Küchen- und Möbelhaus Flamme schließt seine bundesweit sechs Filialen, darunter auch diejenige am Klausnerring 12 in Kirchheim-Heimstetten (Landkreis München). Das Objekt verfügt über 6000 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche. Das in dritter Generation geführte Familienunternehmen mit 300 Beschäftigten machte für das Aus gegenüber Medien „gesamtwirtschaftliche, behördliche, politische und persönliche Faktoren“ geltend.

## VERMIETUNGEN

### Limehome betreibt „Miano“ und Neubau in Hauptbahnhofsnähe



Quelle: Limehome

Limehome – seit Januar im Einsatz in Pasings „Miano“

Der Münchener Hotelbetreiber Limehome erweitert sein Angebot in der bayerischen Landeshauptstadt um zwei Adressen. An der Planegger Straße 2 im Stadtteil Pasing hat Limehome bereits zu Jahresbeginn den Betrieb des Hotels „Miano“ übernommen, das der Bucher-Properties-Gruppe gehört. Das 133 Zimmer große Boutiquehotel wurde 2021 eröffnet, wird ohne große Umbauten weitergeführt und firmiert nunmehr unter dem Label „Hotel Miano by Limehome“. In der Immobilie befinden sich überdies zwei Supermärkte sowie Restaurants und eine öffentliche Tiefgarage. An der Paul-Heyse-Straße 12 zwischen Hauptbahnhof und Theresienwiese wird Limehome den dort geplanten Hotelneubau betreiben. Eigentümer des auf 41 Zimmer ausgelegten Projekts ist die österreichische Don Group. Sie wurde bei der Objektsuche von der Wiener Savoir Vivre Group unterstützt. Die Eröffnung ist für 2027 vorgesehen.

### Bayerische Hausbau vermietet 1700 m<sup>2</sup> im Skyline-Tower

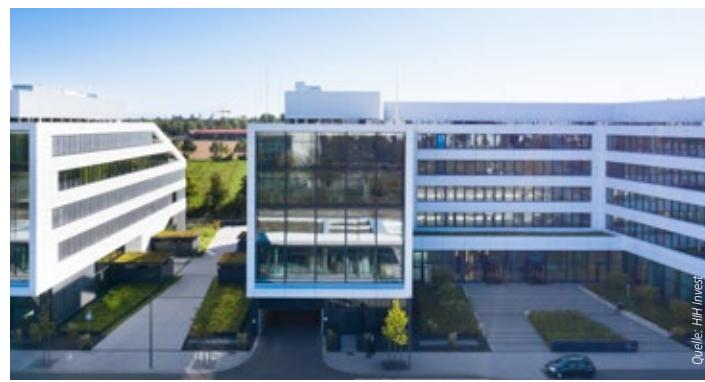


Quelle: (2) Bayerische Hausbau

Das einstige Osram-Gebäude füllt sich

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat in den Etagen 20, 21 und 22 des Skyline-Towers an der Marcel-Breuer-Straße 6 in der Münchener Parkstadt Schwabing 1700 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche vermietet. Nutzer ist das Schweizer Unternehmen Memox. Es wird auf den Flächen Konferenzräume und Gastronomieflächen betreiben.

### Unterschleißheim: HIH vermietet 1733 m<sup>2</sup> – 13 000 m<sup>2</sup> sind noch frei



Quelle: HIH Inves

Moderne Büroatmosphäre in Unterschleißheim

HIH Real Estate hat im Büro- und Gewerbeobjekt Koryfeum am Elisabeth-Schiemann-Bogen 1 in Unterschleißheim (Landkreis München) 1733 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche an einen internationalen Dienstleister für Sicherheitssysteme vermietet. Das Unternehmen plant den Einzug für Sommer 2026. In dem 2023 fertiggestellten Gebäude ist somit knapp die Hälfte der Flächen vermietet. 13 000 m<sup>2</sup> sind noch nicht belegt. CBRE vermittelte die Vermietung und war auf Mieterseite beratend tätig.

### Residenzstraße: Bogner-Store zieht ein paar Häuser weiter

Der Bogner Store an der Münchner Residenzstraße 14–15 wird bald Geschichte sein. Das Gebäude, in dem das Modelabel knapp 1300 m<sup>2</sup> Mietfläche belegt, wird abgerissen. An seine Stelle kommt ein Neubau. Bogner hat im Wohn- und Geschäftshaus Residenzstraße 3 eine neue Bleibe gefunden. Dort wird Bogner laut Immobilien Zeitung etwa 700 m<sup>2</sup> belegen.

### DSV mietet 9000 m<sup>2</sup> Lager- und Bürofläche in Garching

Logivest hat die Logistikimmobilie an der Robert-Bosch-Straße 3 und 5 in Garching mit ihren knapp 9000 m<sup>2</sup> Lager- und Bürofläche an das dänische Transport- und Logistikunternehmen DSV vermittelt. Die Dänen unterschrieben für das Objekt im Gewerbegebiet Garching-Hochbrück, wie es heißt, einen Vertrag „zur langfristigen Anmietung“.

**MARKT****Logistikmieten 2025:  
Besonders starker Anstieg  
in München**

Die Mieten für Logistikflächen in München stiegen im vergangenen Jahr stärker als im Durchschnitt der 33 deutschen Märkte, die Realogis Research analysiert hat. Stieg die Spitzenmiete für Neubauflächen im Durchschnitt aller Standorte um 2 % auf 7,59 Euro/m<sup>2</sup>, zog sie in München um 3,8 % auf 13,50 Euro/m<sup>2</sup> an. Die durchschnittliche Mindestmiete für Neubauten erhöhte sich um 2,2 % auf 6,44 Euro/m<sup>2</sup>, in München um 5,6 % auf 9,50 Euro/m<sup>2</sup>. Auch die Spitzenmieten im Bestand stiegen in München besonders stark. Während sie im Mittel der 33 Standorte um 1,7 % auf 6,58 Euro anzogen, legten sie in der bayerischen Landeshauptstadt um 10 % auf 11 Euro zu. Die Mindestmiete für Bestandsflächen stieg sogar um 14,3 % auf 8 Euro.

**Wohnungsmieten München:  
Teure Giselastraße,  
Neuperlach am günstigsten**

Nach einer Analyse von Immoscout 24 sind die Angebotsmieten für eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung in München nirgendwo so hoch wie im Bereich der U-Bahn-Station Giselastraße in Schwabing. Dort werden den Daten zufolge, die Immoscout 24 auf der Basis des sogenannten Automated Valuation Model (AVM) von Sprengnetter bereitstellen ließ, 1867 Euro Kaltmiete im Monat fällig. Es folgen Wohnungen in den Bereichen der U-Bahn-Stationen Fraunhoferstraße (1851 Euro), Hohenzollernplatz (1847 Euro), Lehel (1845 Euro), Sendlinger Tor (1831 Euro), Münchner Freiheit (1825 Euro) und Isar tor (1823 Euro). Am günstigsten sind demnach die Mieten im Bereich der Stationen Neuperlach Zentrum (1362 Euro) und Neuperlach Süd (1377 Euro). Mit der Erhebung wollen die Autoren zeigen, wie stark sich die Mieten entlang Münchner U- und S-Bahn-Linien unterscheiden, also zwischen Wohnungen, die alle sehr gut ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind.

**A<sup>3</sup>-Immobiliengipfel: Perspektive Wohnungsbau in Augsburg**

# „Dann kann der Nachbar eben nicht um Mitternacht AC/DC hören“

„Lassen Sie uns den Laden wieder ans Laufen bringen!“, rief Co-Gastgeber Stephan Deurer zu Beginn der Veranstaltung „Perspektive Wohnungsbau in Augsburg und Bayern“ auf dem Augsburger Messegelände. 150 Teilnehmer aus Immobilienwirtschaft, Verwaltung sowie Kommunal- und Landespolitik waren der Einladung von Regio-Augsburg-Wirtschaft-Chef Andreas Thiel und des von Deurer geführten A<sup>3</sup>-Aktivkreises Immobilien in den Panoramasaal gefolgt. In kompakten zwei Stunden ging es um eine Vielzahl von Ideen, wie in Augsburg mehr Wohnungen gebaut werden können – und das trotz allerlei Hürden aus Bauvorschriften, DIN-Vorgaben, Zinsen und wackeligen Fördermittelzusagen.



Diskussionsrunde zum Wohnungsbau mit Bauminister Bernreiter (2. von links) und Baureferent Kercher (rechts)

Von positiven Signalen für mehr Wohnungsbau bei der Stadt Augsburg und beim Freistaat Bayern in den vergangenen 18 Monaten sowie mittlerweile auch beim Bund sprach Stephan Deurer. Er führt jenseits seines ehrenamtlichen Jobs für den Aktivkreis Immobilien die Geschäfte des Augsburger Büro- und Wohnungsentwicklers Eco Office und nutzte seinen Auftritt unter anderem zu diesem bis heute reichenden Befund: „**Die Immobilienbranche darbt seit fünf Jahren in einer epischen Krise.**“ Insbesondere im Wohnungsbau kämpften die Unternehmen mit „beispiellosen Kostensteigerungen“. Große Hoffnungen steckt er in den vom Bund ermöglichten Bauturbo, den Augsburg nun konkret anwenden müsse. „Wir brauchen Mut zur Lücke“, sagte er. Damit meinte er mehr pragmatisches Handeln bei Baugenehmigungsverfahren.

## Bernreiter: „Ich bräuchte jedes Jahr 4 Milliarden Euro Fördermittel“

An Bayerns Bauminister Christian Bernreiter richtete der Sprecher der Augsburger Immobilienwirtschaft bei dem Format zu Beginn der Augsburger Immobilientage den Appell: „**Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, dass genug Fördermittel da sind.**“ Die Immobilienunternehmen wollten Wohnungen bauen, „aber wir müssen auch dürfen“. Hintergrund sind hier insbesondere die Fördermittel des Freistaats Bayern für bezahlbaren Wohnraum, die mal fließen und mal nicht. Im Doppelhaushalt 2026/2027 sind nunmehr 3,6 Milliarden Euro vorgesehen, mithin also 1,8 Milliarden Euro im Jahr. Nachdem die 1,3 Milliarden Euro, die 2025 zur Verfügung standen, bei Weitem nicht gereicht hatten, fürchtet Deurer, auch die aufgestockten Fördermittel könnten nicht genügen. Mit seiner Befürchtung dürfte er ganz richtig liegen. Bernreiter selbst räumte ein, der Run auf Fördermittel sei so groß wie nie. „**Ich bräuchte jedes Jahr 4 Milliarden Euro**“, sagte er. „**Die habe ich aber nun mal nicht.**“

## MARKT

### Klimarisiko-Indikator: Ingolstadt gefährdet als München

Ingolstadt zählt zu den zehn Städten in Deutschland, die nach dem erstmalen erstellten Indikator „Klimarisiko 2050“ des aktuellen Städterankings von IW Consult, Wirtschaftswoche und Immoscout 24 am stärksten von Risiken wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturm, Hitze und Dürre betroffen sein könnten. Unter den 71 geprüften Städten landete Ingolstadt an Position 62. Die Autoren des Rankings gewichteten bei der Stadt die Risiken Sturm und Starkregen besonders stark. Bremerhaven landete mit dem angenommenen größten Gefahrenpotenzial auf Rang 71. Augsburg kam in dem Ranking auf Platz 55 und München auf Position 28. Bei Augsburg wurden Starkregen und Überschwemmungen als erhöhte Risiken eingestuft, bei München punktuelle Einzelrisiken wie Sturm, Tornado oder Hagel. Die Gefahren von Hitze- und Dürrestress stuften die Autoren bei beiden Städten als eher gering ein. Für Ingolstadt wurden die Risiken Sturmflut und Hitzezelle besonders niedrig gewichtet. Der Indikator misst zehn potenziell klimawandelbedingte Gefahren. Er wurde von der KA Köln Assekuranz Agentur entwickelt.



Fotos: G. Regio Augsburg Wirtschaft

Herbert Kriegel (links) erklärte, wie Dachaufstockungen auch in Pfersee funktionieren. Benjamin Dierig konnte ein Lied vom Auf und Ab beim Thema Fördermittel singen. Moderatorin Heike Piasecki sorgte dafür, dass es Inhalte statt Allgemeinplätze gab

### Mühlbach-Quartier: Viele Verzögerungen, aber jetzt läuft's

Wie entscheidend öffentliche Fördermittel für den Wohnungsbau mittlerweile sind, erklärte Benjamin Dierig, Vorstand der Dierig Holding. Das Unternehmen, einst als Textiler weltbekannt, läuft nach den Worten Dierigs längst als „Gemischtwarenladen“. Es managt Grundstücksflächen, die sich auf gut 48 Hektar summieren, und Immobilien mit knapp 150 000 Quadratmetern Mietfläche. Es könnten noch mehr Mietflächen sein, wenn das seit 2014 geplante Mühlbach-Quartier im Stadtteil Pfersee stehen würde. Mittlerweile sind immerhin 36 der vorgesehenen 211 Wohnungen fertig. **Bis Anfang 2027 hofft Dierig, auch die übrigen Wohnungen im Bereich Christian-Dierig-Straße/Eberlestraße/Damastweg vollendet zu haben.** 85 Wohnungen sollen mithilfe öffentlicher Fördermittel errichtet werden, 126 sind frei finanziert.

### Wegen der gestiegenen Zinsen Verzicht auf die Tiefgarage

Der Anteil der geförderten Wohnungen sollte ursprünglich mit 15 Prozent deutlich unter der jetzt geplanten Quote von 40 Prozent liegen. Doch das entpuppte sich nach den raschen und starken Zinserhöhungen im Jahr 2022 als nicht mehr finanzierbar. Dierig: „Wir konnten uns das nicht mehr leisten.“ Also stand das Projekt zunächst still. Mit dem Generalunternehmer besprach Dierig Einsparmöglichkeiten, die die Beteiligten insbesondere beim Verzicht auf eine Tiefgarage und bei einer Reduzierung der Kellerflächen ausmachten. **„Das entsprach Einsparungen von 6,5 Millionen Euro, aber das Projekt rechnete sich immer noch nicht.“**

### Die Lösung: 40 Prozent geförderte Wohnungen statt zuvor 15 Prozent

Erst die Idee des Augsburger Baureferats, die Quote der geförderten Wohnungen von 15 Prozent auf 40 Prozent anzuheben, ließ die Rechnung aufgehen. Das allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Fördermittel des Freistaats, die in Teilen ursprünglich vom Bund stammen, auch tatsächlich fließen würden. Das war in diesem Fall zwischenzeitlich höchst ungewiss, mittlerweile aber kann Dierig mit den eingeplanten Staatshilfen für bezahlbares Wohnen planen. Kurzum: **Eine erhöhte Gefördertenquote kann Wohnungsprojekte einerseits erst wirtschaftlich machen, das aber hilft andererseits nur, wenn die öffentlichen Fördermittel auch wirklich fließen.**

### 9600 Interessenten auf der Warteliste der Wohnbaugruppe Augsburg

Elementar sind Fördermillionen quasi von Natur aus für die Wohnbaugruppe Augsburg. Das von Mark Dominik Hoppe geführte städtische Unternehmen soll für bezahlbaren Wohnraum sorgen, ist nach eigenem Bekunden mit derzeit 10 742 Wohnungen die drittgrößte Wohnungsbaugesellschaft Bayerns und vermietet

## KORREKTUR

### Versicherungskammer nimmt B. Munich ab, zieht aber nicht ein

Die Joint-Venture-Partner Büschl-Unternehmensgruppe und Ehret+Klein haben das Büro- und Geschäftshaus B. Munich an der Bayerstraße 25 im Münchner Bahnhofsviertel an die Versicherungskammer übergeben. Das Objekt umfasst 7000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche für Büros sowie 1800 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Irrtümlich gingen wir in unserer jüngsten Ausgabe davon aus, die Versicherungskammer würde in dem Gebäude selbst Büroflächen beziehen. Das ist nicht der Fall. Wir bitten das Versehen zu entschuldigen.

**PERSONEN**

**Eschenbacher wechselt vom Freisinger OB-Sessel zu Cima**  
Tobias Eschenbacher, seit 14 Jahren Oberbürgermeister von Freising, tritt zur Kommunalwahl am 8. März 2026 nicht



wieder an und wird sein Amt im Frühjahr aufgeben. Zum 1. Juli 2026 beginnt der 48-Jährige als Stadtentwickler und -gestalter beim von Christian Hörmann geführten Münchner Unternehmen Cima Beratung + Management.

**DEALS**

**Black Rock kauft Excelsior Hotel in Münchens Schützenstraße**  
Der US-amerikanische Investor Black Rock Real Estate hat von der Hoteliersfamilie Geisel das Excelsior Hotel an der Schützenstraße 11 in der Münchner City erworben. Das Vier-Sterne-Superior-Hotel befand sich seit Mitte der 1930er-Jahre im Besitz der Familie Geisel. Es verfügt über 114 Zimmer und Suiten, fünf Tagungsräume sowie verschiedene gastronomische Angebote, darunter das Restaurant „Vinothek“.



Drei Promis in Reihe eins: Bauminister Christian Bernreiter, Oberbürgermeisterin Eva Weber und Landtagsabgeordneter Leo Dietz

ihren Bestand für durchschnittlich 7,34 Euro pro Quadratmeter im Monat. Hoppe erklärte vor den 150 Zuhörern, auf der Warteliste der Wohnbaugruppe stünden mehr als 9600 Interessenten. Zur Einordnung: **Das Unternehmen hat seit 2020 rund 800 Wohnungen errichtet. Vereinfacht gesagt also für jeden zwölften Interessenten eine Wohnung.** Bis 2030 sollen weitere 400 Wohnungen entstehen.

### Hoppe zu Baustandards: „Wir müssen zurück in die Zukunft“

Hoppe plädiert dafür, nicht nur den Fluss von Fördermitteln zu verstetigen, um an dieser Stelle Verlässlichkeit für die Verwirklichung von Bauprojekten zu haben. **Überdies müssten die Baustandards gesenkt werden, um mit dem zur Verfügung stehenden Geld mehr Wohnungen bauen zu können.** Der sogenannte Hamburg-Standard, mit dem die Baukosten durch die Reduzierung von Vorgaben um bis zu 1200 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden könnten, dürfe da nur ein Anfang sein. „Was haben wir in den 1990er-Jahren alles falsch gemacht?“, fragte Hoppe. „Wir müssen zurück in die Zukunft“, damit sich frei finanziertes Wohnungsbau rechne.

### „Dürfen zwölf Sicherungen auf eine Spange oder nicht?“

An dieser Stelle weiß er Dierig an seiner Seite. „**Wir müssen auch den Mieter sagen, dass sie von ihren Erwartungen an den Baustandard runter müssen**“, sagte er. „Dann kann der Nachbar eben um Mitter-

**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](mailto:anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de) • [www.immobiliensbrief-muenchen.de](http://www.immobiliensbrief-muenchen.de)

**DEALS****Coffee Fellows erwirbt****KH-Hotel in Geisenfeld**

Coffee Fellows übernimmt das bislang von Helmut Königer geführte KH-Hotel an der Augsburger Straße 11 in Geisenfeld (Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm). Das Drei-Sterne-Hotel mit 40 Zimmern, einer Suite sowie zwei Tagungsräumen wurde 2008 erbaut und 2013 erweitert. Den Verkauf vermittelte Christie & Co.

**Wasserburg: W. P. Carey kauft RKW-Produktionsimmobilie**

Der US-amerikanische REIT W. P. Carey hat im Zuge einer Sale-and-Lease-back-Transaktion die Produktionsimmobilie an der Alkorstraße 6 in Wasserburg (Landkreis Rosenheim) erworben. Der bisherige Eigentümer ist der Kunststofffolienhersteller RKW. Er unterzeichnete einen mindestens 20 Jahre laufenden Mietvertrag. Die Immobilie verfügt über 21 800 m<sup>2</sup> Mietfläche. W. P. Carey ist seit 2003 auf dem deutschen Markt aktiv und hat hierzulande in dieser Zeit mehr als 1,15 Milliarden Euro investiert.

**STANDORT****Münchener Großmarkt in Zukunft außerhalb Münchens?**

Bei der Suche nach einer Zukunft für den Münchener Großmarkt geht es nun nicht mehr um einen unbedingten Erhalt des Standorts an der Schäfflarnstraße im Stadtteil Sendling, sondern ausdrücklich auch um die Möglichkeit eines neuen Standorts. Auch jenseits der Münchener Stadtgrenze. Das verlautete aus Gesprächen von Bürgermeisterin Verena Dietl mit Vertretern des Großmarkts und des Verbands des Bayerischen Frucht-Import und Großhandels. Wie es heißt, ist aus Sicht der Händler entscheidend, dass Logistik, Lagerung und Handel an einem Standort gebündelt bleiben. Dafür sei eine zusammenhängende Fläche von 10 bis 15 Hektar erforderlich. Dietl hält es für möglich, dass in Ermangelung solcher Flächen im Stadtgebiet zum Thema Großmarkt der Freistaat Bayern und Vertreter anderer Kommunen in die Gespräche eingebunden werden.



Foto: Börner

Applaus, Applaus: 150 Interessierte wohnten dem A³-Immobilien-Gipfel im Panoramasaal auf dem Augsburger Messegelände bei

nacht nicht AC/DC hören, was beim bisherigen Neubaustandard geht.“ Baukostensenkung, das bedeutet mitunter das Eintauchen in die Tiefen der Haustechnik. Hoppe benannte unter anderem diesen Aspekt: „Dürfen zwölf Sicherungen auf eine Spange oder nicht?“ Auch solcherlei ist per DIN-Norm geregelt und birgt womöglich verzichtbare Kostensteigerungen in sich.

**Ein Drittel mehr Wohnraum durch Dachaufstockung im Antonsviertel**

Ein praktisches Beispiel für das Potenzial von Dachaufstockungen hatte Herbert Kriegel, Chef von Martini Industrie- und Gewerbepark, mitgebracht. **Auf die Bestandsgebäude Reisingerstraße 6–10 im Augsburger Antonsviertel werden 700 Quadratmeter Mietfläche für acht Wohnungen aufgesetzt.** Damit wächst der bisherige Bestand von 24 Wohnungen mit 2300 Quadratmetern Mietfläche um ein Drittel. „Und das, ohne einen einzigen Quadratmeter zusätzlich versiegeln zu müssen“, betonte Kriegel. Für solche Nachverdichtungen in die Höhe sei die Statik des Bestands elementar. Um die nicht allzu sehr herauszufordern, empfiehlt sich für Dachaufstockungen Holzbauweise. Weiterer Vorteil: Der hohe Vorfertigungsgrad sorgt für kurze Bauzeiten, also wenig Belästigung für die Mieter der Bestandswohnungen.

**Privatleute kaufen Bestand statt 50 Prozent teureren Neubau**

Wolfgang Tinzmann, Vorstandsmitglied der Stadtsparkasse Augsburg, erzählte aus der Praxis eines Finanzierers, der sowohl mit Privatpersonen als auch mit gewerblichen Kunden Geschäfte macht. **Im privaten Wohnimmobiliensektor beobachtet er starkes Interesse an Bestandsimmobilien.** Seine Erklärung: „Die absoluten Kaufpreise sind da viel geringer als im Neubau.“ Aktuelle Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd bestätigen das. Danach kostet der Quadratmeter Eigentumswohnung im Bestand in Augsburg derzeit durchschnittlich 3960 Euro, bei Neubauten werden im Schnitt 5920 Euro fällig. Das entspricht einem Neubauaufschlag von fast 50 Prozent.

**Kunden der Stadtsparkasse Augsburg warten auf Fördermittelzusagen**

**Bei Finanzierungsanfragen gewerblicher Kunden zwingen die hohen Baupreise und die erhöhten Finanzierungskosten laut Tinzmann dazu, „alles noch genauer anzugucken“.** Richtung Bauminister Bernreiter fügte er hinzu: „Wir haben genug Kunden, die bei den Fördermitteln noch nicht so gut bedient werden.“ Soll heißen: Bauvorhaben kommen nicht so zügig voran, weil sie sich nur mit öffentlicher Förderung rechnen, diese Förderung aber nicht unbedingt zeitnah erhalten.

**Kercher: „Wichtig ist es, da zu beschleunigen, wo es einfacher ist“**

Augsburgs Baureferent Steffen Kercher bekam bei der Veranstaltung bisweilen bescheinigt, Baugenehmigungen seien mitunter schon in sechs Monaten da. **Benjamin Dierig stellte fest, in Augsburg klappe es mit dem städtischen Segen zu Bauvorhaben mittlerweile oft schneller als in umliegenden Kom-**

**IMPRESSUM****Immobilienbrief**  
**MÜNCHEN**  
ISSN 2942-853X[www.immobiliensbrief-  
muenchen.de](http://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](http://www.unterreiner-medien.de)

Der Immobilienbrief München darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in 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](http://www.immobiliensbrief-muenchen.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

**munen.** Alles aber noch nicht schnell genug, meinte Kercher. Es brauche noch viel mehr Vereinfachungen von Prozessen. Mit Blick auf die Umsetzung des Bauturbos, die der Stadtrat vor zwei Wochen in einer Art Stufenmodell beschlossen hatte, sagte Kercher: „Wichtig ist es, da zu beschleunigen, wo es einfach ist.“ Dazu passt das vom Stadtrat beschlossene höchste Genehmigungstempo bei Projekten mit bis zu 100 Wohnungen. Generell, so Kercher, brauchten die Planer von Wohnungsbauprojekten kaum etwas so sehr wie eine Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen.

## Das „Rundumglücklichimmobilienpaket“ gibt es eher nicht

„Das letzte große Abenteuer in Deutschland ist Bauen“, führte sich Oberbürgermeisterin Eva Weber bei der Veranstaltung auf dem Augsburger Messegelände ein. „**Mehrere 1000 Wohneinheiten in Augsburg sind genehmigt, aber werden nicht gebaut**“, stellte sie fest. Ihre Vermutung: Das liege in vielen Fällen wohl daran, dass Bauen so teuer geworden sei. Weber sprach von einem gut funktionierenden Pingpong zwischen dem Aktivkreis Immobilien und der Stadt Augsburg. Daher wisse sie: „Natürlich wünscht sich Ihre Branche das Rundumglücklichimmobilienpaket, aber wir müssen auch darüber sprechen, dass Lebensqualität da ist.“ Also nicht überall bauen, nicht überall nachverdichten, an den Dialog mit den Nachbarn denken.

## Ohne Standardabsenkungen bald Wohnungsmieten von 20 Euro?

Weber begrüßte den Bauturbo und fügte hinzu: „Dem folgt hoffentlich auch der Gebäudetyp E.“ Also der Wohnungstypus, in dessen Rahmen zum Beispiel der von Hoppe genannte Hamburg-Standard passt. Ohne öffentliche Förderungen und ohne solche Standardabsenkungen seien in Augsburg bald Neubau mieten von 20 Euro pro Quadratmeter fällig. Weber: „Das kann sich kaum einer leisten.“

## Stadt Augsburg will 2026 weitere Baugrundstücke herausrücken

Für 2026 stellte die Oberbürgermeisterin, die bei der Kommunalwahl am 8. März 2026 wiedergewählt werden will, weitere Baugrundstücke in Aussicht, die „die Stadt dem Markt zur Verfügung stellen“ werde. **Generell begrüßte sie Beispiele von Aufstockungen, bei denen Wohnungen auf Supermärkten entstehen.** Das helfe, unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden. Und sie wies auf die Notwendigkeit hin, bei Neubauplänen stets die Nachbarschaft umfassend und frühzeitig einzubinden. Auch wenn das nicht immer leicht sei, meinte sie mit Blick auf die Wohnungsbaupläne in Hochzoll-Süd. Dort wandten sich die überwiegend in Einfamilien- und Reihenhäusern lebenden Anwohner vehement gegen den Bau von Mehrfamilienhäusern.

## Unter den nächsten Fördermittelempfängern sind auch Augsburger

Der bei der Veranstaltung vielfach angesprochene Bauminister Bernreiter mühte sich, beim großen Thema Fördermittel die Perspektive der Staatsregierung zu vermitteln. Jetzt reichten die Milliardenbeträge nicht aus, „aber noch 2022 und 2023 ging es darum, dass zur Verfügung stehende Fördermittel gar nicht abgerufen wurden“. Mittlerweile aber planten immer mehr Privatunternehmen mit hohen Förderquoten. Da reiche selbst eine zusätzliche Milliarde aus dem 500 Milliarden Euro großen Infrastrukturprogramm des Bundes als Aufstockung in den Jahren 2026 und 2027 nicht aus. Nur wegen dieser Milliarde steigen die Mittel Bayerns von jährlich 1,3 Milliarden auf jeweils 1,8 Milliarden Euro. Der Minister stellte in Aussicht, „in Kürze“ würden diejenigen Bauträger benachrichtigt, die beim „Winterpaket“ der verteilten Fördermittel dabei seien. Auch Augsburger Bauträger würden unter den Empfängern sein.

## Bernreiter setzt auf Einführung des Gebäudetyps E bis zum Sommer

Im frei finanzierten Wohnungsbau setzt Bernreiter wie viele andere Teilnehmer der Veranstaltung auf den Gebäudetyp E. Eines von 19 Pilotprojekten befindet sich im Augsburger Stadtteil Haunstetten. „**Wir wollen beim Gebäudetyp E mindestens 15 Prozent Baukostensenkung erreichen**“, so Bernreiter. Das hieße, übersetzt mit Blick auf die Zahlen des IVD Süd, 5030 Euro statt 5920 Euro pro Quadratmeter. Er hoffe, der Gebäudetyp E werde bis zum Sommer verabschiedet, vom Bund also auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Ob das dann dazu reicht, den bis 2035 erwarteten Bevölkerungszuwachs in der A³-Region von jährlich 4,2 Prozent unterzubringen? ■