

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Augsburgs Stadtbaurat Steffen Kercher

- Wie der Bauturbo konkret funktioniert
- Wo es noch freie Grundstücke gibt
- Warum bald Mietobergrenzen kommen
- Was in Augsburg besonders ist

Seite 8

Projekte

- AM-Serv baut neu
- „Metropolis“ mit 1000 Wohnungen

Seite 11

Deals

- Qubes-Verkauf rückt näher
- Binnberg kauft Katamaran

Seite 12

Unternehmen

- Renner und Riederbau werden Partner
- LC-Gruppe in München

Seite 13

Gewerbesteuerhebesätze

- Welche Rolle sie für Firmen und Immobilien spielen
- Wo es Immobilienunternehmen hinzieht
- Wer wegen der Hebesätze am ehesten umzieht
- Wo es die höchsten Einnahmen/Kopf gibt

Seite 14

Vermietungen

- Feierabendparken mit Wemolo

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Demnächst ist der 8. März. Dann wird Schauspielerin Christiane Paul 52, Deutschlands ehemals bekanntester Rhetorik-Prof Walter Jens würde 103, **Julian Weigl, einst Kicker der Sechziger, wird 30,5** und es ist Internationaler Frauentag. Der ist zum Beispiel in Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Russland und Uganda



gesetzlicher Feiertag, nicht jedoch in Bayern. **Im Freistaat gibt es am 8. März aber ebenfalls Action: Es ist Kommunalwahl.** Das merkt man in diesen Wochen daran, dass das Mitteilungsbedürfnis mancher Parteien etwa in München deutlich zunimmt. Auch der erneut kandidierende Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD), seit dem 1. Mai 2014 im Amt, signalisiert, dass er den 8. März fest im Blick hat. **Das Indiz: Urplötzlich erteilt er dem Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) eine Absage.**

Reiters Befund nach 15 Jahren SEM-Prozess im Nordosten und 6 Jahren im Norden Münchens: Dort sei noch immer keine einzige Wohnung gebaut worden. Das ist sachlich zutreffend. Nun soll es nach den Vorstellungen des Oberbürgermeisters „eine Genossenschaft oder Gesellschaft aller Grundeigentümer“ richten. Prompt protestiert Reiters

Herausforderer Dominik Krause (Grüne, bislang 2. Bürgermeister), der Oberbürgermeister knicke „vor den Großgrundbesitzern im Norden ein“. **Klingt ganz danach, als gäbe es dort Herrscher über Latifundien, die den Bau von Wohnungen verhinderten,** nur um weiterhin mit dem Anbau von Soja, Zuckerrohr und Bananen Geld zu scheffeln.

Auch Clemens Baumgärtner (CSU), der andere Herausforderer Reiters und erklärter Gegner der SEM, reagierte prompt, nur ganz anders. Der einstige Wirtschaftsreferent sprach von einem „Sieg der Vernunft“ und davon, die SEM sei ein „Instrument der Kaltenteignung“. Er empfahl einen „kooperativen Dialog mit den betroffenen Grundstückseigentümern“.

Stellt sich die Frage, ob die Chancen für ein neues Wohngebiet mit Platz für mehr als 10 000 Bewohner im Nordosten Münchens ohne SEM steigen oder nicht. Immerhin spielen die Pläne eine wichtige Rolle beim Bemühen der Stadt, den Zuschlag für Olympische Sommerspiele 2036, 2040 oder 2044 zu erhalten. Auf dem Gelände ist im Erfolgsfall das Olympische Dorf vorgesehen, das hernach als Wohngebiet genutzt werden soll. Sollte es den Zuschlag für 2036 geben, könnte es mit dem Bau der Wohnungen zur Erstnutzung durch die Sportler womöglich eng werden. **Ob das Internationale Olympische Komitee notfalls eine Zeltstadt akzeptieren würde?**

Mit dem **Thema Gewerbesteuerhebesätze in der Metropolregion München** hat all das nichts zu tun. Darüber lesen Sie umso mehr ab Seite 13. Auch der Name Oliver Kahn fällt dabei. Viel Vergnügen!

Es grüßt Sie ganz herzlich und ohne jeglichen Großgrundbesitz

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur



Augsburgs Stadtbaurat Steffen Kercher auf der Rathausdachterrasse. Im Hintergrund der Perlachturm, eine der Dauerbaustellen der Stadt

„In Augsburg gibt es einen sehr pragmatischen Umgang mit dem Thema Wohnungsneubau“

Wer wissen will, welche Baustellen es in Augsburg demnächst geben wird, schaut am besten bei Steffen Kercher vorbei. Der Diplom-Ingenieur ist seit Mai 2023 Stadtbaurat und kümmert sich als Leiter des Referats für Stadtentwicklung, Planen und Bauen naheliegenderweise um Bauprojekte, Baugenehmigungen und Stadtplanerisches. Dabei kann es um neue Wohnquartiere für potenziell 10 000 Bewohner ebenso gehen wie um eine Dachgaube irgendwo in Augsburg. Der Immobilienbrief München traf den 51-jährigen Wahl-Augsburger in seinem Büro im fünften Stock des Rathauses.

Dort sprachen wir über mögliche Bremsmanöver beim Bauturbo, den der Stadtrat gerade erst beschlossen hat, und den Bau von mehr Wohnungen, die tunlichst nicht 20 Euro Miete im Monat kosten sollten. Kercher äußerte sich ebenso zum reichhaltigen Flächenvorrat in der Stadt und zum möglichst pragmatischen Umgang damit, dass die Fördermittel des Freistaats Bayern für bezahlbares Wohnen mal fließen und mal nicht. **Und wenn man schon mal da ist, gehört auch ein Blick auf den Augsburger Büromarkt sowie das Staatstheater dazu, das, wenn alles gut geht, 2030 fertig sein soll.** Am großen Tisch in Kerchers Büro saßen während der 60 Minuten auch Ulf Gnauert-Jende, einer der beiden Leiter des Stadtplanungsamts, und Referatssprecher Michael Arnold.

Herr Kercher, der Augsburger Stadtrat hat eine Art Bauturbo light beschlossen. Bis 100 Wohnungen soll alles ganz schnell gehen, ansonsten nicht ganz so. Was wird der Bauturbo in Augsburg konkret bringen?

Ich würde sagen, bis zu 100 Wohneinheiten haben wir jetzt einen Bauturbo plus.

Noch schneller als Bauturbo?

Das nicht, aber wir machen es besonders einfach. Bei Bauvorhaben bis zu dieser Größenordnung haben wir die Regelvermutung, Projekte im Bauturbo ins Baugenehmigungsverfahren bringen zu können. **Das heißt konkret, wir prüfen verwaltungsintern, und wenn ein Projekt unkritisch ist, entscheiden wir auch, ohne noch extra in den Stadtrat zu müssen.**

Und ab 101 Wohnungen je Projekt?

Da ist es nun nicht so, dass der Bauturbo gar nicht geht, aber wir haben den Vorbehalt, dass der Stadtrat zunächst zustimmen muss, sofern es ein passendes Projekt ist.

Bauturbo I: Baugenehmigung binnen drei Monaten ist realistisch, wenn ...

Die Bundesregierung hat den Bauturbo mit Genehmigung binnen drei Monaten übersetzt. Was geht in drei Monaten und was definitiv nicht?

Diese drei Monate sind realistisch, wenn ein Antragsteller alle Hausaufgaben gemacht und die Abstimmungen, die Sie für ein Bauprojekt immer brauchen, vorher vorgenommen hat. Also die sogenannte Phase



Zukunftsmusik: Das Planungsgebiet Haunstetten-Südwest (rot markiert) ist so etwas wie die Grundstücksreserve Augsburgs für bis zu 10 000 Bewohner

Null mit den üblichen Themen wie beispielsweise Grunderwerb, nachbarschaftlichen Rechten, Abstandsflächen oder sozialer Infrastruktur.

Das heißt, wenn ein Interessent mit wirklich absolut allem kommt, was Sie für eine Genehmigung brauchen, kann es binnen drei Monaten klappen?

Genau, dann könnte das in drei Monaten funktionieren. Wir gehen aber immer davon aus, dass ein professioneller Bauherr schon zuvor die kritischen Punkte abstimmt und die Pläne schon sozusagen überschlägig prüfen lässt. Solche Projekte entstehen auf Bauträgerseite nicht an einem Tag, sondern in einem längeren Prozess. **Wir empfehlen, möglichst früh mit der ersten Idee auf uns zuzukommen und die Möglichkeitsräume abzustecken.** Wir prüfen dann beispielsweise schon mal, ob Denkmalschutz eine Rolle spielt, ob es Naturschutzthemen gibt, ob integrierte Stadtentwicklungskonzepte tangiert sind oder ob wir uns zum Beispiel in einem Stadtumbau- oder Sanierungsgebiet befinden. Wenn wir dann ein Einvernehmen darüber erzielen, wie das Projekt sinnvoll ohne Bebauungsplan funktionieren könnte, lässt sich auf dieser Grundlage der Bauantrag vorbereiten. **Ab Einreichung können drei Monate dann tatsächlich reichen.**

Bauturbo II: „Wir haben die Hoffnung, dass jetzt mehr Projekte aktiviert werden“

Wenn viele Bauvorhaben nun schneller genehmigt werden sollen, klingt das nach zunächst viel mehr Arbeit. Kann das Referat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen den Turbo überhaupt umsetzen?

Wir haben die Hoffnung, dass jetzt mehr Projekte aktiviert werden, weil wir mit dem Turbo Verfahrenshemmnisse abbauen. Das gilt insbesondere für kleinere und mittelgroße Bauvorhaben, bei denen die Beteiligten bislang den Aufwand eines vollständigen Bebauungsplan-

verfahrens gescheut hätten. Mit solchen Projekten würden wir gerne zügig vorangehen. **Das gelingt uns dann, wenn wir nicht zu viele Anträge etwa zu Wintergärten, Kniestöcken oder Dachgaupen mit der Frage auf den Tisch bekommen, ob dafür nicht auch der Bauturbo anzuwenden wäre.**

Wie verhindern Sie die Turbobremse mit Fragen zu Wintergärten?

Der Stadtrat hat beschlossen, dass der Bauturbo nur zur Anwendung kommt, wenn durch ein Bauvorhaben mindestens eine zusätzliche Wohnung entsteht. Unterhalb dieses Levels möchten wir uns die Einzelfallprüfung sparen. **Wir wollen bei relevanten Bauvorhaben Tempo machen.**



Zeiten ohne Termine bedeuten: Schreibtisch

Digitale Bauanträge – gewünscht, aber (noch) keine Pflicht

Setzt der Turbo voraus, dass Bauanträge nur noch digital gestellt werden, um nicht allein schon mit Zettelwirtschaft, Abstempeln und Rumtragen von Unterlagen Zeit zu vergeuden?

Es gibt keine Pflicht, digital einzureichen. Aber digital eingereichte Anträge haben natürlich den Vorteil, dass wir Papierunterlagen nicht erst



309 Wohnungen, 12 000 m² Wohnfläche, Mieten knapp unter 20 Euro/m²: Die Wohnanlage Augusta an der Ladehofstraße am Hauptbahnhof

digitalisieren müssen, um sie danach zu bearbeiten. Digitale Anträge sparen also Zeit. Das gilt auch beim Bauturbo.

Neben langen Genehmigungsprozessen gerieten Fördermittel für preisgünstiges Wohnen zuletzt zum Nadelöhr. Das war in Augsburg nicht anders. Wo keine Fördermittel fließen, kann nicht gebaut werden. Oder doch?

Wenn wir zurückschauen, stellen wir fest, dass der Wohnungsbau seit Jahrzehnten weit überwiegend frei finanziert gewesen ist. **Der Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Augsburg lag in den letzten Jahren unter 10 Prozent.** Bei neuen Bebauungsplänen wollen wir deshalb eine Quote von 30 Prozent geförderten Wohnungen haben. Über viele Jahre war es kein Problem, die Fördergelder dafür zu bekommen. In den vergangenen drei, vier Jahren gab es jedoch die Neuerung, dass sich Wohnungsbau für viele private Bauträger nur noch mit sehr hohen Anteilen von geförderten Wohnungen gerechnet hat. Die Folge: Mittlerweile sind die Fördermittel deutlich überzeichnet.

Wir brauchen in Augsburg aber weiterhin auch frei finanzierten Wohnungsbau, und zwar weit überwiegend. Deswegen streben wir für neue Bebauungsplanverfahren, aber auch für noch nicht umgesetzte städtebauliche Verträge, die Möglichkeit an, Alternativen zu den 30 Prozent geförderten Wohnungen zu ermöglichen, wenn keine Fördermittel ausgereicht werden. Mit einem solchen Vorschlag wollen wir im Frühjahr in den Stadtrat gehen.

Stadtrat diskutiert demnächst über mögliche Mietobergrenzen

Was könnten das für Alternativen zur Förderung sein?

Beispielsweise Mietwohnungsbau mit einer vorgegebenen Mietobergrenze. Wichtig ist dabei, dass nicht alle neuen Wohnungen aus-

schließlich zum Verkauf stehen, sondern ein Mindestangebot an Mietwohnungen entsteht und diese Wohnungen nicht zu Höchstpreisen vermietet werden.

In welcher Größenordnung soll die Mietobergrenze liegen?

Das möchten wir zuerst dem Stadtrat vorstellen.

„Es ist Konsens, dass auch Menschen, die zuziehen, Wohnungen brauchen“

Sie sind seit Mai 2023 Stadtbaurat der Stadt Augsburg, davor waren Sie fast 16 Jahre im Referat für Stadtplanung und Bauordnung in München beschäftigt. Was schätzen Sie an Augsburg?

In Augsburg gibt es einen sehr pragmatischen Umgang mit dem Thema Wohnungsneubau. In weiten Teilen der Stadtbevölkerung ist Konsens, dass auch Menschen, die zuziehen, oder Augsburg, die hier eine Wohnung suchen, neue Wohnungen brauchen. **Es gibt keine generell negative Einstellung zum Neubau von Wohnungen oder zu Nachverdichtung.** Der gesamten Stadtspitze und auch einer breiten Mehrheit im Stadtrat sind Themen im Bereich Wohnungsbau, also die Schaffung neuer Wohnanlagen und auch die Nachverdichtung im Bestand, sehr wichtig.

Viele freie Flächen und viel geringere Grundstückspreise als in München

Was zählt zu den größeren Unterschieden zwischen Augsburg und München?

Ein großer Vorteil von Augsburg besteht darin, dass wir im Stadtgefüge viele Konversionsflächen haben, insbesondere gewerbliche und altin-



„Der gute Austausch mit der Immobilienwirtschaft wird wichtig bleiben, vielleicht sogar noch wichtiger werden“

dustrielle Flächen, die noch umgewandelt werden können oder schon in der Umwandlung sind. **Also beispielsweise das Ledvance- oder Leuchtwerk-Areal im Textilviertel, wo wir auf einer Industriebrache über 1000 Wohnungen schaffen können.** Solche Potenzialflächen haben wir in Augsburg noch zur Genüge. Daher erachten wir auch für die nächsten Jahre den Gang auf die grüne Wiese als nicht notwendig. Und natürlich ist der Grundstücksmarkt in Augsburg deutlich entspannter. **Wir haben hier immer noch Preise bei Wohnbaugrundstücken, die zum Teil über 50 Prozent unter denen in München liegen.** So sind Werte von 1000 bis 1500 Euro je Quadratmeter bei Wohngrundstücken in guten Lagen marktüblich.

Kein Jour fixe Augsburg-München, aber anderweitige Gesprächsformate

Gibt es zu Bau- und Stadtplanungsthemen einen regelmäßigen Austausch zwischen Augsburg und München, also eine Art Jour fixe von Ihnen mit Münchens Stadtbaurätin Elisabeth Merk?

So ein Format haben wir nicht, aber auf städtischer Ebene stehen wir deutschlandweit in Kontakt mit anderen Kommunen. Augsburg und München sind im Bayerischen Städtetag wie auch im Deutschen Städtetag im jeweiligen Fachausschuss vertreten. Insofern tauschen wir uns auf bayerischer und bundesweiter Ebene natürlich aus. **Darüber hinaus arbeiten wir bei der Internationalen Bauausstellung der Metropolregion sehr eng zusammen.** Was aber die konkrete Bauleitplanung oder den Wohnungsbau angeht, hat jede Stadt ihre spezifischen Themen vor Ort, die aus dem jeweiligen Umfeld und aus dem jeweiligen Stadtrat kommen.

Die Stadt kauft keine Wohnungen, weil dafür kein Geld da ist

Die Stadt München greift immer wieder zu dem Mittel, Wohnungsbestände für viel Geld zu kaufen, um dort niedrige Mieten

zu garantieren. Kritiker würden die vielen Millionen Euro lieber in Wohnungsneubau stecken, um das Wohnungsangebot zu erhöhen. Wie ist diesbezüglich die Wohnungspolitik der Stadt Augsburg?

Bei Augsburg ist die Situation relativ einfach. Die städtische Haushaltslage lässt nicht zu, dass wir private Wohnungsbaubestände aufkaufen.

„Es fehlen mehrere Tausend preisgünstige Mietwohnungen“

Wie viele Wohnungen fehlen in Augsburg?

Das hängt davon ab, welche Blickrichtung Sie nehmen. Es fehlen sicherlich mehrere Tausend preisgünstige Mietwohnungen, die der Markt sehr gut absorbieren könnte. **Anders im Segment des frei finanzierten Neuwohnungsbaus. Dort gibt es offensichtlich zwar Nachfrage, aber die Nachfrage trifft beim Angebot nicht auf den gewünschten Preis.** Auch deswegen haben wir im Neubau von Wohnungen derzeit eine sehr große Zurückhaltung.

Das heißt, 19 Euro pro Quadratmeter an der Ladehofstraße am Hauptbahnhof sind nicht das, was die Leute in Scharen anzieht?

Das ist offensichtlich nicht das, was viele Menschen aktuell bereit sind, fürs Wohnen auszugeben.

Es wird wenig gebaut, weil fast 20 Euro Miete kaum einer zahlt

Gibt es deshalb nennenswert viele leer stehende Neubauwohnungen?

Nein, das nicht. Es wird dann erst gar nicht gebaut, weil die Bauträger wissen, dass ihnen solche Mieten kaum jemand zahlt.

2200 Wohnungen sind genehmigt, aber noch nicht im Bau

Wie viele Wohnungen in Augsburg sind genehmigt, aber noch nicht gebaut?

Im Augsburger Wohnungsbaubericht 2025 ist von rund 2200 Wohnungen die Rede, die im vergangenen Jahr zwar genehmigt, aber nicht im Bau waren. **Unsere aktive Bauleitplanung sieht für die nächsten vier Jahre etwa 4000 Wohneinheiten vor, für die wir bei größeren Bauvorhaben neues Baurecht schaffen würden.** Hinzu kommt alles, was im Bestandsbau, Stichwort § 34 Baugesetzbuch, an Nachverdichtungen entsteht.

Wir sprechen also von einem Fertigstellungspotenzial von weit über 6000 Wohnungen. Das klingt einerseits viel, andererseits beziffert Bulwiengesa den Bedarf an Wohnungen in Augsburg bis 2040 auf jährlich 1960 Einheiten.

Wir gehen von 1000 bis 1500 Wohnungen aus, die wir jedes Jahr genehmigen und dem Markt zur Verfügung stellen könnten. Den jährlichen Bedarf sehen wir bis auf Weiteres bei etwa 1250 Wohnungen.

Oberbürgermeisterin Eva Weber sagte unlängst am Rande der Augsburger Immobilientage, die Stadt werde dem Markt 2026 weitere Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Welche sind das?

Das sind zum Teil Flächen, die wir schon 2024 und 2025 auf den Markt gebracht hätten, wenn die Nachfrage da weniger zurückhaltend gewesen wäre, was mit der Unsicherheit vieler Bauträger zu tun hatte. **Für 2026 haben wir uns vorgenommen, städtische Grundstücke für insgesamt bis zu 500 Wohnungen zur Verfügung zu stellen.** Bei den Grundstücken geht es um die drei Baufelder entlang der Siegfried-Aufhäuser-Straße in der ehemaligen Sheridan-Kaserne.

Darüber hinaus sind aktuell das ehemalige P+R-Grundstück an der Stadtberger Straße und ein weiteres Baufeld an der Bürgermeister-Ackermann-Straße im Gespräch. **Die Grundstücke verfügen zusammen über 2,2 Hektar.** Im nächsten Jahr kommen noch weitere Flächen im Bereich Somméquartier hinzu, sodass wir in den nächsten zwei Jahren städtische Flächen für etwa 1000 Wohnungen zur Verfügung stellen. **Die Areale wurden zuvor alle militärisch genutzt.**

Das betrifft also die Stadtteile Kriegshaber und Pfersee. An der Berliner Allee im Augsburger Osten gibt es Pläne für rund 2000 Wohnungen. 500 davon plant die staatliche Stadtbau. Wie teilen sich die übrigen 1500 auf?

Auf dem Leuchtwerk-Areal sind 1100 Wohnungen geplant. Und auf dem Gelände des früheren Obi am Fabrikschloss sind weitere 400 Wohnungen vorgesehen.

Wie weit sind die Genehmigungsprozesse?

Wir würden uns freuen, wenn wir die drei Bebauungspläne 2026 und 2027 abschließen könnten. Dann hätten wir alleine im Textilviertel Baurecht für Wohnungen, die für mehr als 5000 Bürgerinnen und Bürger reichen.

Nokera will auf dem Leuchtwerk-Areal möglichst schnell bauen dürfen

Bauträger stehen bereit?

Für das Leuchtwerk-Areal gibt es mit der Schweizer Nokera einen Investor, der gerne sehr schnell bauen möchte. Das Unternehmen ist auf modularen, seriellen Bau spezialisiert. **Auf dem Obi-Gelände wird der Eigentümer voraussichtlich nicht selbst bauen. Dort müssten die Grundstücke also zunächst im Markt platziert werden.** Und der Freistaat muss sein Bauvorhaben an der Berliner Allee natürlich ebenfalls finanzieren. Wir sind aber guten Mutes, dass die Stadtbau dort nach der Baurechtschaffung zeitnah beginnen wird.

„Der Gang auf die grüne Wiese erfolgt erst dann, wenn es erforderlich ist“

Stichwort Planungsgebiet Haunstetten-Südwest: Dort sollen eines Tages Wohnungen für bis zu 10 000 Bewohner entstehen. Die Pläne reichen bis ins 20. Jahrhundert zurück. Wird das Gebiet tatsächlich noch bebaut werden, und falls ja: Wann?

Das ist für uns eine sehr wichtige Planung für die mittel- und langfristige Entwicklung und für die langfristige Wohnungsversorgung in Augsburg. Haunstetten-Südwest ist sicherlich kein Quartier, das in den



nächsten drei oder fünf Jahren aktiviert wird. **Wir arbeiten aber aktuell daran, einen Rahmenplan zu erstellen, damit wir wissen, wie wir dieses Gebiet auf lange Sicht entwickeln können.** Die Entwicklung wird kommen, und zwar dann, wenn wir unsere bisherigen Flächenreserven, über wesentliche Teile davon sprachen wir, aufgebraucht haben. Der Gang auf die grüne Wiese erfolgt erst dann, wenn es erforderlich ist.

Genug Flächen für Büroneubauten in der Innenstadt

Thema Büroflächen in Augsburg: Prominente Neubauten wie der Innovationsbogen neben dem Messegelände oder das Aurum am Hauptbahnhof sind alles andere als voll vermietet. Hat Augsburg zu viele Büroflächen, auch zu viele moderne Büroflächen? Oder braucht es für neue Büros zusätzliche Flächen auf grünen Wiesen?

Nein, Wiesen oder Äcker brauchen wir dafür nicht. Im Stadtkern und in der näheren Innenstadt ist die Industrie weiter auf dem Rückzug, sodass wir dort immer wieder potenzielle Flächen für Bürobauten vorfinden. Zudem haben wir im Innovationspark genügend Reserveflächen. **Ich bin sicher, dass es Bürobau weiterhin geben wird,** vor allem in Lagen mit gutem Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr, in der Innenstadt oder im Bereich des Hauptbahnhofs.



Auf dem Ledvance-Gelände entsteht ein Quartier mit 1100 Wohnungen

Genau an einem solchen Standort befindet sich das „Aurum“. Warum ist das nicht längst voll vermietet?

Ich möchte mich nicht explizit zu einzelnen Objekten äußern, weiß aber natürlich, dass ein großer Ankermieter ...

... das SDax-Unternehmen Patrizia ...

... nun nicht einziehen wird. Man wird sich sicherlich bei der Immobilie seine Zeit nehmen, einen neuen langfristigen Ankermieter zu finden, statt hektisch am Markt zu agieren. Ich glaube, so etwas gehört bei diesen Investitionsentscheidungen dazu.

Innovationspark für Firmen mit Fokus auf Forschung und Entwicklung

Und was ist mit dem Innovationsbogen?

Der Innovationspark, in dem diese Immobilie steht, soll kein reiner Bürostandort sein, sondern vor allem auch ein Ort für Forschung und Entwicklung. Das heißt, dort geht es nicht darum, alle Flächen möglichst schnell zu belegen, sondern dass sich die richtigen Firmen mit Fokus auf Forschung und Entwicklung ansiedeln.

Kercher erwartet Fertigstellung des Projekts Staatstheater bis 2030

Unvermeidliches Thema Staatstheater: Klappt es mit der Sanierung des Großen Hauses und mit dem Neubau des Kleinen Hauses bis 2029?

Wir haben gesagt, wir wollen das große altehrwürdige Haus 2029 fertigstellen und die Gesamtimmobilie dann 2030. Das bleibt unser Ziel und ich bin guter Dinge, dass wir das auch schaffen werden.

Welche Hürden, außer architektonischen, könnten sich noch auftun? Finanzielle?

Was wir in jüngerer Zeit generell sehen, beim Perlachturm, in Schulen, beim Staatstheater: Ab und zu gibt es einen gestörten Bauablauf dadurch, dass Firmen plötzlich insolvent gehen. **Über viele Jahre hatten wir das Thema nicht, aber in den vergangenen zwei Jahren gleich bei drei Projekten.** Wenn so etwas passiert, müssen Sie natürlich in der Zeit- und Kostenplanung sehr spontan agieren und nachsteuern. Das ist und bleibt herausfordernd.

Wohnungsbau, ÖPNV, Schulen und Kultur bleiben die wichtigsten Themen

Welche sind die wichtigsten Vorhaben für die zweite Hälfte Ihrer ersten Amtszeit?

Wohnungsbau und die dazugehörige Stadtentwicklung bleiben Dauerthemen. Wir werden die nächsten Jahre weiterhin den Fokus darauf legen, dass wir beim Thema Baurechtschaffung vorankommen. Dabei wollen wir die Digitalisierung vorantreiben und den Service noch mal verbessern. **Der gute Austausch und Kontakt mit der Immobilienwirtschaft wird wichtig bleiben, vielleicht sogar noch wichtiger werden.** Der zweite große Schwerpunkt wird die Infrastruktur sein. Damit meine ich einen besseren Öffentlichen Personennahverkehr, gute Schulen, gute Kindertageseinrichtungen und auch ein schönes kulturelles Angebot.

Nach Ihrer ersten Amtszeit in Augsburg sieht Ihre Lebensplanung eine zweite vor?

Ja, natürlich. Gerade als Stadtbaurat ist es wichtig, dass man so einen Job längerfristig machen kann. Städtebauliche Projekte sind meistens nicht in sechs Jahren erledigt. ■

PROJEKTE

Gauting: Gemeinderat sagt ja zu 99 Wohnungen im „Mooritz“



Demnächst Realität in Gauting: Das BHB-Projekt „Mooritz“

Der Gautinger Gemeinderat hat mit dem nun gefassten Satzungsbeschluss die Weichen für den Bau von 99 Wohnungen im Projekt „Mooritz“ am Bahnweg 2 gestellt. Nachdem der Bauausschuss im Mai 2025 den Billigungsbeschluss für das Projekt gefasst hatte, nahm das von der BHB-Unternehmensgruppe, Grünwald, vorangetriebene Projekt nun auch die entscheidende Hürde. An dem Standort entstehen Wohnungen für Auszubildende, Beschäftigte in den Bereichen Kinderbetreuung und Pflege sowie Studenten (*Immobilienbrief München Nr. 37*). BHB will beim Bau mit Bezugnahme auf das nahe gelegene Leutstettener Moos unter anderem Moorbaustoffe verwenden. Das „Mooritz“ gehört zu den 19 ersten Bauprojekten in Bayern, die als Gebäudetyp E errichtet werden und somit durch Verzicht auf diverse Vorgaben für die Mieter deutlich günstiger sein sollen.

Vonovia baut 60 Wohnungen in Ziegelmodulbauweise in Kaufbeuren



Tempo mit Modulbauweise: Vonovia-Projekt in Kaufbeuren

Fünf Monate nach dem Spatenstich für vier Mehrfamilienhäuser an der Marktoberdorfer Straße in Kaufbeuren hat Vonovia mit der Vermietung der 13 Ein-Zimmer- und 47 Zwei-Zimmer-Wohnungen begonnen. Sie sollen im zweiten Quartal bezogen werden. Die barrierefreien Wohnungen mit 21 bis 60 m² Mietfläche werden für Warmmieten von 516 bis 1070 Euro vergeben. Die Häuser entstehen in Ziegelmodulbauweise der Firma WMM Modulbau, Mindelheim (Landkreis Unterallgäu), und haben KfW-40-Standard.

Gersthofen: AM-Serv und Goldbeck starten Produktions- und Büroneubau



In einem Jahr bezieht AM-Serv die neue Zentrale an der Daimlerstraße in Gersthofen

Die AM-Serv-Gruppe, Neusäß (Landkreis Augsburg), hat für den Bau eines Produktions- und Bürogebäudes an der Daimlerstraße 24 in Gersthofen (Landkreis Augsburg) den Spatenstich gesetzt. Das Unternehmen, das als Service- und Dienstleistungspartner für Elektromotoren, Generatoren und komplette Antriebssysteme fungiert, errichtet an dem Standort in Zusammenarbeit mit Goldbeck Süd die künftige Zentrale der AM-Serv-Gruppe und von AM-Serv Süd. Das Projekt trägt den Namen Umbrella. Es umfasst 5000 m² Hallen- und 1350 m² Büroflächen, die sich auf drei Stockwerke verteilen. Die Fertigstellung ist für Februar 2027 vorgesehen.

Opes-Quartier „Das Anders“ nimmt Ausschusshürde

Opes Immobilien kann die Pläne zum Bau des Quartiers „Das Anders“ auf früheren Flächen von Knorr-Bremse am Oberwiesenfeld im Münchner Stadtteil Moosach weiter vorantreiben. Der Stadtplanungsausschuss hat den Satzungsbeschluss für den zugehörigen Bebauungsplan sowie Änderungen des Flächennutzungsplans gefasst. Damit können auf dem 13 Hektar großen Planungsgebiet neben Büros, Einzelhandelsflächen, Kindertagesstätten und einer Pflegeeinrichtung auch mehr als 600 Wohnungen für 1300 Bewohner geschaffen werden.

Pläne für bis zu 1000 Wohnungen im Quartier „Metropolis“

Die Pläne für ein neues Quartier auf dem Gelände des bisherigen Metro-Markts im Europark zwischen Maria-Probst-Straße und Helene-Wessel-Bogen im Münchner Stadtteil Freimann haben die Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht. Auf dem 5,4 Hektar großen Gelände plant die Stadt auf der Basis des Siegerentwurfs „Metropolis“ von Benedikt Herz, Marta Fernandez Cortés, Daniel Grenz und Anna-Maria Grimm ein Quartier mit bis zu 1000 Wohnungen. Hinzu kommen Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Freizeitnutzungen. Geplant sind Gebäude mit fünf bis sieben Stockwerken sowie an den Quartierseingängen Hochhäuser mit bis zu 60 m Höhe.

PROJEKTE

Bad Aibling: Spatenstich für 18 000 m² großes Krones-Projekt



Bis März 2027 bezugsfertig: Der neue zentrale Standort von Krones in Bad Aibling

Auf dem einstigen US-amerikanischen Kasernengelände an der Carl-von-Ossietsky-Straße in Bad Aibling wurde der erste Spatenstich für ein Projekt im Retis Technologiepark Mietrachting West gesetzt. Unter der Adresse Carl-von-Ossietsky-Straße 17 entstehen dort eine 12 000 m² große Produktionshalle und 6000 m² Bürofläche, die das global aktive Anlagentechnikunternehmen Krones mieten wird. Krones zieht an dem Standort seine bislang verstreut liegenden Niederlassungen, darunter die beiden Liegenschaften in Kirchdorf und Kiefersfelden, zusammen. Das

Projekt setzt die in Rohrdorf-Thansau (Landkreis Rosenheim) ansässige Firma Retis, ein Unternehmen der Familie Schatt, um, die zugleich als Investor und Eigentümer auftritt.

Als Generalübernehmer fungiert Goldbeck Süd. Die Fertigstellung des Projekts wird für Ende März 2027 erwartet. Retis ist bereits seit 2014 damit befasst, das frühere Kasernengelände in Zusammenarbeit mit Beck & Fraundienst Wohnbau zu einem Wirtschaftsstandort zu entwickeln.

Ausschuss stimmt Wohnungsplänen für die „Ten Towers“ zu

Die Unicredit-Tochter Wealthcap plant, in vier von zehn Türmen des Objekts „Ten Towers“ an der Daglfinger Straße im Münchner Stadtteil Berg am Laim rund 400 Apartments

für Auszubildende und Studenten zu schaffen. Der Planungsausschuss des Münchner Stadtrats hat diesen Plänen für einen Teil des bis 2022 komplett von der Deutschen Tele-

kom genutzten Komplexes zugestimmt. Zwei Türme werden künftig von der Hotelkette Leonardo genutzt (*Immobilienbrief München Nr. 40*), vier weitere sollen zu mo-

dernern Büros umgebaut werden. Für die künftige Teilnutzung zu Wohnzwecken brauchte Wealthcap die ausdrückliche Zustimmung des Planungsausschusses.

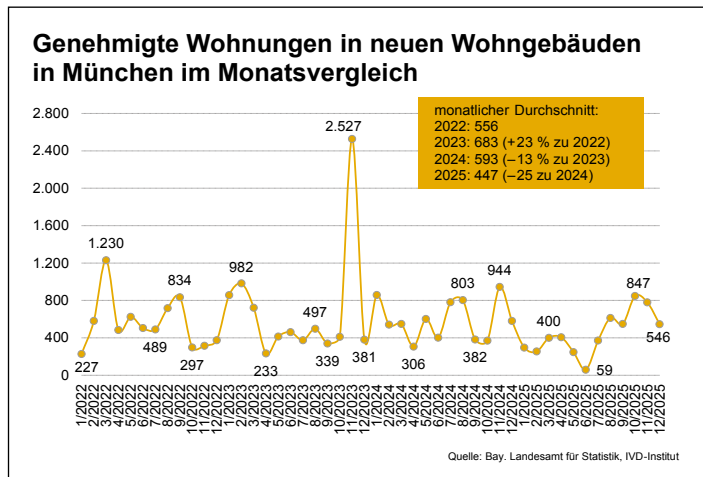


Wirtschaftliche Industrieimmobilien Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



MARKT

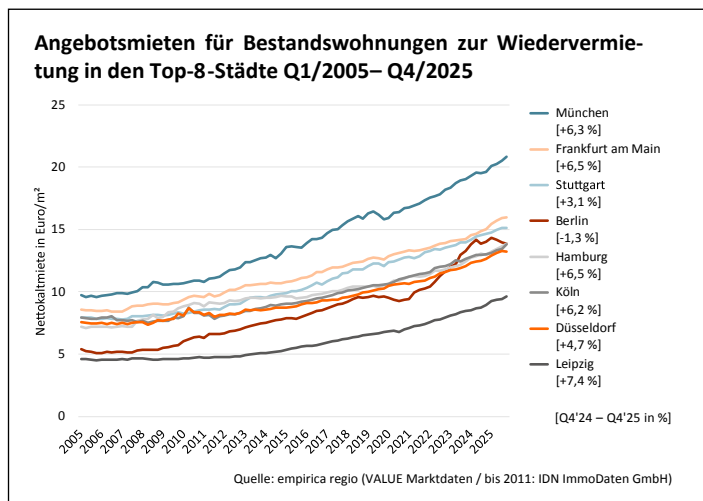
Wohnungsbau: Mehr Genehmigungen in Bayern, weniger in München



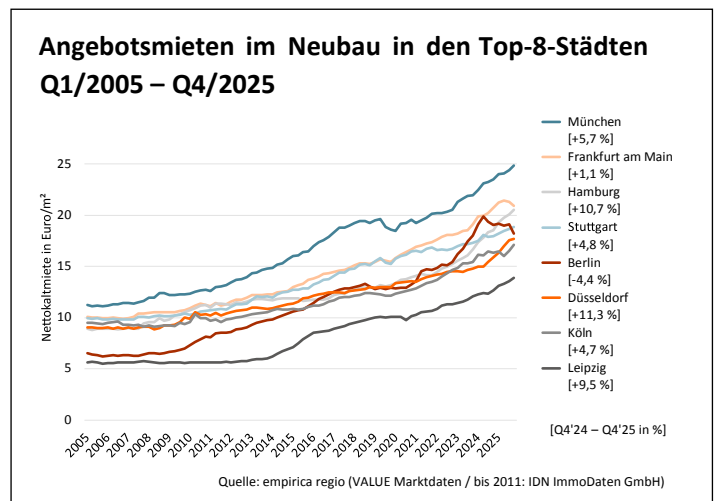
Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden ist in Bayern im vergangenen Jahr um 7,5 % auf 44 300 gestiegen. Dagegen setzte sich die Talfahrt nach Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd in München weiter fort. In der Landeshauptstadt wurden knapp 5400 Wohnungen genehmigt und damit ein Viertel weniger als im bereits schwachen Jahr 2024. Waren es seinerzeit durchschnittlich 593 genehmigte Wohnungen im Monat, wurde 2025 nur noch ein Monatsmittel von 447 Wohnungen erreicht.

„Für München ist die anhaltende Neubaufaute auf dem Wohnungsmarkt eine bittere und besorgniserregende Nachricht“, sagt Institutsleiter Stephan Kippes. Doch auch auf Landesebene gibt er keine Entwarnung. Die 44 300 genehmigten Wohnungen von 2025 sind deutlich weniger als die 68 600, die 2021, also vor der Zins- und Trendwende in der Baubranche, zum Bau freigegeben worden waren.

Empirica: 2025 nur 190 000 Wohnungen gebaut, Münchens Mieten steigen weiter



Das Analysehaus Empirica spricht in seinem ersten Wohnungsmarktbericht für ganz Deutschland von deutlich mehr zusätzlicher Wohnungsnachfrage bei weiterhin zu geringen Neubauzahlen. Die jährliche Neubauanfrage liege derzeit bei 225 000 Wohnungen und werde bis 2030 auf bis zu 270 000 Wohnungen steigen. Demgegenüber wurden 2025 laut Empirica nur 190 000 Wohnungen fertiggestellt, für 2026 erwartet das Unternehmen noch etwas weniger. Noch nie seit Gründung der Bundesrepublik seien weniger Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut worden als 2024. 2025 sei dieser Wert nochmals unterboten worden. Mit Blick auf die 2025 auf 230 000 gestiegene Zahl der Genehmigungen (2024: 215 000) spricht Empirica von einer Bodenbildung, nicht jedoch vom Beginn eines neuen Wohnungsbauzyklus.



Für München nennt Empirica mit Blick auf eine definierte Referenzwohnung mit 60 bis 80 m² und guter Ausstattung einen Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten im Bestand gegenüber 2024 um 6,3 %. Damit ist die Landeshauptstadt unter den acht Topstädten Deutschlands die einzige mit im Schnitt verlangten Bestandsmieten von über 20 Euro. Konkret sind es etwa 21 Euro. Frankfurt am Main folgt mit etwa 16 Euro, während Leipzig trotz eines Anstiegs von 7,4 % bei knapp unter 10 Euro pro Quadratmeter liegt. Im Neubausektor hat München nach einem Anstieg von 5,7 % im vergangenen Jahr eine Angebotsmiete von durchschnittlich 25 Euro pro Quadratmeter erreicht. In diesem Segment hat Empirica zudem für Frankfurt (+1,1 %) und Hamburg (+10,7 %) Neubaumieten von über 20 Euro errechnet. Schlusslicht Leipzig kommt hier auf 14 Euro.

Kaufingerstraße und Neuhauser Straße bleiben Passanten-Champions

Münchens Einkaufsmeilen Kaufingerstraße und Neuhauser Straße bleiben nach Zahlen von Hystreet.com, die BNP Paribas Real Estate analysiert hat, die meistfrequentierten in Deutschland. Im vergangenen Jahr wurden für die Kaufingerstraße 30 Millionen Passanten errechnet, in der Neuhauser

Straße waren es 28,2 Millionen. Die Frankfurter Zeil und die Georgstraße in Hannover folgen mit jeweils 22,7 Millionen Passanten. Dahinter rangieren die Schildergasse in Köln (21,6 Millionen) und die Stuttgarter Königstraße (20,7 Millionen).

DEALS

Hauck-Aufhäuser-Spezialfonds kauft Gesundheitszentrum in Landshut



Eigentümerwechsel: 3118 m² Mietfläche für Gesundheit

Hauck Aufhäuser Lampe Real Estate Investment Management hat ein ambulantes Ärzte- und Gesundheitszentrum in Landshut erworben. Das Objekt in unmittelbarer Nähe zum Klinikum Landshut an der Robert-Koch-Straße verfügt über 3118 m² Mietfläche und gehört nun zum Bestand des 2025 aufgelegten Immobilien-Spezialfonds HAL Soziale Infrastruktur Deutschland II. Die Immobilie wurde 2012 errichtet. Sie verfügt über eine Tiefgarage sowie auf dem Dach über eine Photovoltaikanlage. Das Gesundheitszentrum ist voll vermietet. Verkäufer ist ein regionales Immobilienunternehmen.

Binnberg sichert sich früheren Sport-Scheck-Sitz in Unterhaching



Die Münchner Binnberg Architekturentwicklung hat das Bürogebäude Katamaran an der Biberger Straße 37 in Unterhaching (Landkreis München) erworben. Das Objekt verfügt über 10 000 m² Bruttogrundfläche und wurde zuvor von Sport Scheck als Unternehmenszentrale genutzt. Die Wärmeversorgung der Immobilie erfolgt durch Geothermie. Newmark vermittelte den Verkauf der Liegenschaft. Binnberg beauftragte den Dienstleister mit der Vermietung der Flächen.

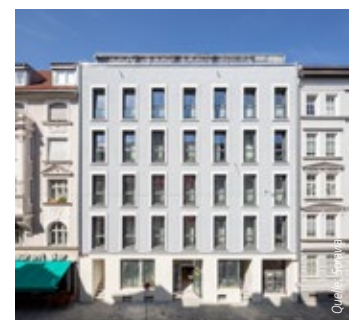
CBRE führt Verkaufsprozess für das Qubes



Für den Verkaufsprozess des für 30 Jahre an die Stadt München vermieteten Bürohauses Qubes am Agnes-Pockels-Bogen 33 im Münchner Stadtteil Moosach ist der Immobiliendienstleister CBRE mandatiert worden. Damit nehmen die Pläne von Pauls Development & Consulting, den Generalbevollmächtigten der Kanzlei Wellensiek und des gerichtlich bestellten Sachwalters von Jaffé Rechtsanwälte Insolvenzverwalter Gestalt an ([Immobilienbrief München Nr. 43](#)). Das Gebäude umfasst 25 200 m² Bruttogrundfläche und wird vom städtischen IT-Dienstleister IT@M genutzt. Hintergrund: Die von Rosa-Alscher für das Qubes eingesetzte Projektgesellschaft Technologie Campus Munich (TCM), Grünwald, wurde 2025 in eine Insolvenz in Eigenverwaltung überführt. Der seit Juli 2025 als TCM-Geschäftsführer fungierende Alexander Pauls bildet zusammen mit drei Partnern der Kanzlei Wellensiek das Eigenverwaltungsteam. Im Falle eines Verkaufs aus der Insolvenz hätte der Erwerber ein Sonderkündigungsrecht.

Soravia veräußert Numa-Apartmenthaus im Bahnhofsviertel

Der Immobilienkonzern Soravia hat das Serviced-Apartmenthaus an der Landwehrstraße 56 im Münchner Bahnhofsviertel verkauft. Soravia hatte die 1905 erbaute Immobilie kernsaniert, energetisch auf Neubauniveau gehoben und an den Betreiber Numa vermietet. Das Objekt bietet 50 voll ausgestattete Apartments sowie zwei Gewerbeeinheiten und umfasst 2500 m² Bruttogrundfläche.



che. Zu der Liegenschaft gehören zehn Stellplätze.

UNTERNEHMEN

Tiroler Riederbau steigt mit 75 Prozent bei Renner Bauunternehmung ein

Die Münchner Traditionsfirma Michael Renner Bauunternehmung ist eine strategische Partnerschaft mit dem Tiroler Planungs- und Bauunternehmen Riederbau, Schwoich (bei Kufstein), eingegangen. Die beiden Partner betonen, gemeinsames Ziel der Zusammenarbeit sei es, die Marktposition im Großraum München zu stärken. Konkret soll das von Ulrike Renner und Rainer Lehmann geführte Münchner Unternehmen von den Riederbau-Kompetenzen in der Entwurfs- und Ausführungsplanung, im Systembau sowie im Holz- und Hybridbau profitieren. Die von Anton Rieder und ab März auch von Lukas Hechenblaickner und Raphael Lindermayr geführte Riederbau wiederum treibt mit ihrer 75-Prozent-Beteiligung an Renner ihre Pläne für mehr Geschäft in Südbayern voran ([Immobilienbrief München Nr. 26](#)). Die gewachsenen Strukturen und das eingespielte Team bei Renner sollen unverändert bleiben.

Renner hat seit der Gründung im Jahr 1919 mehr als 1500 Projekte verwirklicht. Zu den jüngeren Referenzen gehören der Rohbau der FC Bayern Welt in der Münchner Weinstraße, Sanierung und Umbau des Reginahauses am Maximiliansplatz 5 sowie der Bau eines Parkhauses



Künftig gemeinsam: Anton Rieder und Ulrike Renner

an der Straße Am Ausbesserungswerk 7 neben der Motorworld München im Stadtteil Freimann. Riederbau ist seit 70 Jahren im Geschäft und zählt 350 Mitarbeiter.

LC-Gruppe eröffnet München-Standort mit Matthias Scheib

Der Wohn- und Gewerbeimmobilieninvestor LC-Gruppe aus Stuttgart hat an der Thierschstraße 37 im Münchner Stadtteil Lehel ein Büro eröffnet.

Das von Marc Weinmann und Alexander Ott geführte Unternehmen kauft bevorzugt Bestandsimmobilien für den Eigenbestand. Die Leitung des Standorts übernimmt Matthias Scheib. Er war zuletzt mehr als sieben Jahre bei BNP Paribas Real Estate in München tätig.



Die LC-Chefs Weinmann und Ott mit Matthias Scheib

LOB & PREIS

Münchner Bürohaus i8 für Mipim-Award nominiert

Das Holz-Hybrid-Bürohaus i8 im Münchner Werksviertel ist für den Mipim Award 2026 in der Kategorie „Best Workspace Experience“ nominiert worden. Das 21 000 m² Bruttogrundfläche messende Gebäude war nach Plänen des dänischen Architekturbüros C.F. Møller von R&S Immobilienmanagement entwickelt worden. Das voll vermietete Gebäude wird unter anderem von der Interhyp, LinkedIn, der FNZ Bank und Synopsys genutzt. Die Preisverleihung erfolgt im Laufe der internationalen Immobilienmesse Mipim, die vom 9. bis 13. März 2026 im französischen Cannes stattfindet.



DEALS

Beos-Fonds erwirbt Gewerbepark in Rosenheim

Der von der Swiss-Life-Asset-Managers-Tochter Beos aufgelegte Fonds Beos Light Industrial Germany I hat den Gewerbepark „Mountain Hub“ an der Äußeren Oberaustraße in Rosenheim erworben. Die Liegenschaft verfügt über 15 900 m² Mietfläche (davon 85 % für Lager und leicht-

te Fertigung und 15 % für Büros), die sich auf fünf Gebäude verteilen. Sie befindet sich auf einem 34 500 m² großen Grundstück und ist nahezu voll vermietet. Verkäufer des Objekts ist die Firma Rudolf Deutschmann.

STANDORT

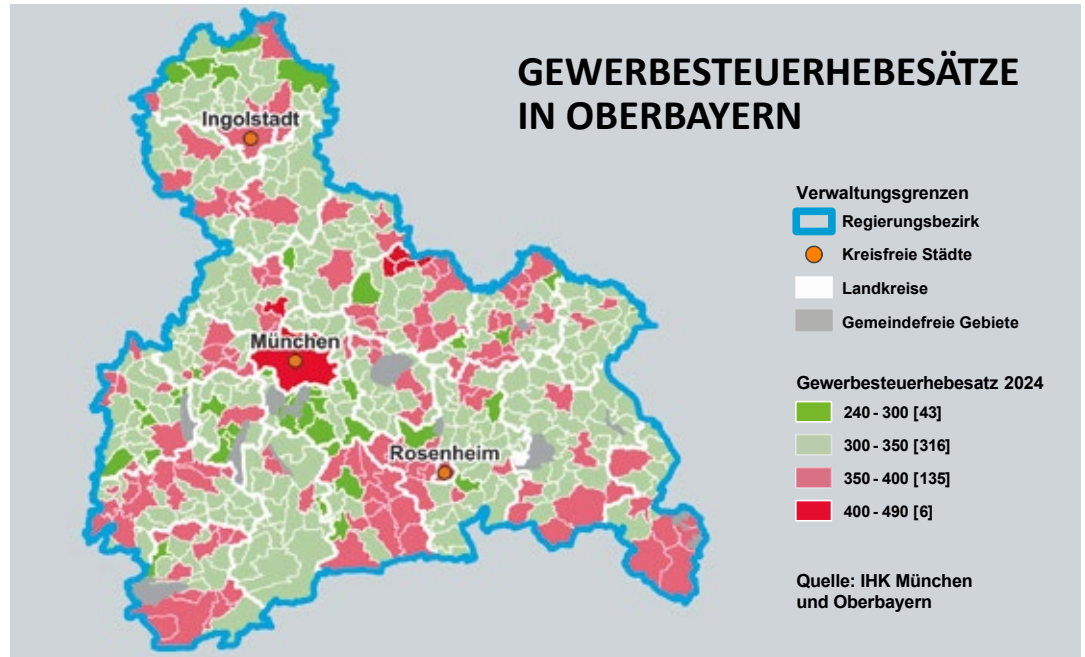
Kurz vor der Kommunalwahl: OB Dieter Reiter erklärt SEM für beendet

Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) zur Schaffung von Wohnraum in größeren Planungsgebieten in Münchens Norden und Nordosten ist offenbar Geschichte. Nachdem insbesondere die Münchner CSU und die FDP in den vergangenen Jahren wiederholt das Aus der SEM gefordert hatten, um stattdessen in kleineren Abschnitten und im Konsens mit den Grundstückseigentümern konkret zu Wohnungsbau zu kommen, erklärte Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) nun: „Das Instrument der SEM hat 15 Jahre nach Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den Münchner Nordosten und sechs Jahre nach Einleitung für den Münchner Norden zu keinem Baurecht geführt, geschweige denn zu einer einzigen gebauten Wohnung.“ Die Fronten seien nach all den Jahren verhärtet und: „Mit dem Instrument der SEM wird auch künftig keine städtebauliche Entwicklung möglich sein. Gleichwohl halte ich an der Notwendigkeit, im Münchner Nordosten und Münchner Norden Wohnungsbau zu entwickeln, fest.“

Kurz vor der Kommunalwahl am 8. März 2026 plädiert Reiter nun dafür, eine Genossenschaft oder eine Gesellschaft aller betroffenen Grundeigentümer, darunter die Landeshauptstadt selbst, zu schaffen. Das Ziel solle weiterhin sein, auf den Flächen neuen Wohnraum zu schaffen. Wesentlich dabei, so der Oberbürgermeister: „Grundlage müssen transparente Kosten- und Lastenberechnungen sein, auf deren Basis sowohl der Wertzuwachs der Grundstücke als auch der notwendige Beitrag zur Infrastruktur fair und nachvollziehbar ermittelt werden.“ Er habe die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Modell auszuarbeiten. Die Grünen, die mit der SPD bislang eine Koalition im Münchner Stadtrat bilden, kritisieren den Schwenk Reiters heftig, während die CSU von einem „Sieg der Vernunft“ spricht.

Gewerbesteuerhebesätze in der Metropolregion München

Wie eine Steuer Unternehmen steuert und Grünwald zum Mekka für viele Firmen macht



Von günstig bis teuer: Allein in Oberbayern reichen die Hebesätze der Gewerbesteuer von 240 bis 490

Ist vom Wirtschaftsstandort Deutschland die Rede, stehen Faktoren wie Rechtssicherheit, geringe Inflation und die im internationalen Vergleich große politische Stabilität unverändert auf der Habenseite. Unter den Negativfaktoren findet sich in einer Reihe mit viel Bürokratie, einem Dickicht von DIN-Vorgaben und hohen Energiekosten die Belastung mit Steuern. Damit dürfte unter anderem die von den Kommunen erhobene Gewerbesteuer gemeint sein. Die Hebesätze dazu liegen in der Metropolregion München zwischen 240 an Standorten wie Grünwald, Bad Wiessee oder Stammham am Inn (Landkreis Altötting) und 490 in der Landeshauptstadt München.

Empirica Regio stellte dem Immobilienbrief München umfangreiche Daten zu Hebesätzen der Gewerbesteuer sowie den Einnahmen und Pro-Kopf-Einnahmen daraus für alle Kommunen in Deutschland zur Verfügung. Ein vertiefender Blick darauf lohnt sich, auch für Immobilienleute. Ein erster allgemeiner Eindruck geht so: **Die Höhe der Hebesätze kann für Unternehmen ein wichtiger Faktor für die Wahl des Standorts und somit für die Immobilienwirtschaft sein, die für die entsprechenden Nutzflächen sorgt.** Meist jedoch gelten Aspekte wie Vorhandensein von Grundstücksflächen und Mitarbeitern sowie eine gute Erreichbarkeit als wichtiger.

München zieht trotz höchstem Gewerbesteuerhebesatz weit und breit

Wäre das Niveau der Gewerbesteuerhebesätze das wichtigste Kriterium für Unternehmen, sich an einem Standort anzusiedeln, hätte München unter den vier größten Städten Deutschlands das Nachsehen. **Der Hebesatz von 490 in der Stadt an der Isar liegt über den Sätzen von Berlin (410), Hamburg (470) und Köln (475).** Den Durchschnittswert für alle deutschen Kommunen gibt die Deutsche Industrie- und Handelskammer für 2025 mit 438 an. Doch von Nachsehen ist in München keine Spur. De facto konkurrieren viele Unternehmen in der Stadt um die besten Flächen, zahlreiche Dax-Konzerne sind hier ansässig, München gilt als hochattraktiver Forschungsstandort und der chronische Wohnungsmangel spricht dafür, dass es in der Metropole viele Jobs gibt, die Mitarbeiter anlocken. **Ist die Höhe des Gewerbesteuerhebesatzes in München also wurscht? Jein.**

STANDORT

München bekommt nun wohl eine Gewerbe-Sobon

Die Stadt München soll nach dem Willen des Planungsausschusses gewerbliches Baurecht künftig nach den Regeln einer sogenannten Gewerbe-Sobon (Sozialgerechte Bodennutzung für Gewerbeflächen) ausweisen. Damit sollen zum Beispiel reine Bürostandorte vermieden und stattdessen Quartiere mit gemischten Nutzungen geschaffen werden. Ziel ist es nach dem Willen der Ausschussmehrheit unter anderem, Wohnen und Arbeiten stärker zu kombinieren und Handwerksbetriebe in der Stadt zu halten. Die Stadt wurde zudem damit beauftragt, zu prüfen, wie die Schaffung von Werkwohnungen als Kriterium bei der Vergabe städtischer Gewerbeflächen stärker gewichtet werden könnte.

VERMIETUNGEN

Aldi und Wemolo starten Feierabendparken in Südbayern

An elf Standorten in Südbayern startet Aldi Süd in Zusammenarbeit mit dem Proptech Wemolo, München, das Projekt Feierabendparken. Dabei werden Kundenparkplätze nachts über ein digitales Buchungssystem zu Anwohnerparkplätzen. Das System funktioniert ohne bauliche Veränderungen mittels Kennzeichenerkennung. Gebucht und abgerechnet wird über eine App. Mieter oder Bestandhalter generieren



durch das Feierabendparken zusätzliche Einnahmen und Kommunen gewinnen Parkraum, ohne ihn schaffen zu müssen. Zu den elf Standorten gehören vier in Augsburg (Lechhauser Straße 15a, Weiherstraße 10a, Steinerne Furt 57a und Edisonstraße 4) sowie Parkplätze in Friedberg, Grainau, Oberau (beide Landkreis Garmisch-Partenkirchen), Kaufbeuren, Neuried und Neusäß

Gewerbesteuerhebesätze und -einnahmen im Großraum München

Standort	Gewerbesteuerhebesatz 1. Hj. 2025 Höhe	stabil seit	Gewerbesteuereinnahmen/Kopf 2024 in Euro	Tendenz zu 2023 in %
München	490	mind. 2011	2242	-1,9
Aschheim	310	2019	5453	62,8
Bad Tölz	380	mind. 2011	654	0
Dachau	370	2021	599	-20,7
Eglfing	310	2012	4785	299,4
Erding	325	mind. 2011	1521	112,7
Garching	330	mind. 2011	3197	18,1
Gräfelfing	250	mind. 2011	5531	10,7
Grünwald	240	mind. 2011	14 913	-25,9
Hallbergmoos	320	mind. 2011	1418	-33,2
Holzkirchen	320	2022	1624	32,3
Karlsfeld	370	2022	817	41
Neubiberg	280	mind. 2011	2795	-2,6
Oberhaching	250	2017	2751	17
Olching	350	mind. 2011	432	-5,3
Planegg	310	2016	3409	2,2
Pullach	260	mind. 2011	9472	35,6
Straßlach-Dingharting	250	2021	967	-1,8
Taufkirchen	310	mind. 2011	972	0,6
Vaterstetten	320	mind. 2011	703	37,9

Quelle: Empirica Regio (Daten ab 2011; Ursprung u. a. Statistische Ämter von Bund und Ländern), Aufbereitung Immobilienbrief München

In Grünwald kommen mehr als 70 Firmen auf 100 Bewohner

Eine Annäherung. In München mit seinen 1,6 Millionen Einwohnern gibt es nach letztverfügbaren Zahlen etwa 93 000 Unternehmen. Ganz anders der Nachbarort Grünwald. **Dort leben gut 11 000 Menschen und es sind dort 7900 Gewerbebetriebe registriert, davon mehr als 6500 Dienstleister**, aber laut Gemeinde auch 526 Industriebetriebe. Das heißt, in München gibt es etwa sechs Unternehmen pro 100 Einwohner, in Grünwald sind es mehr als 70 Firmen je 100 Personen im Alter von 0 bis über 100 Jahren.

„Wenn alle Kommunen ihre Hebesätze auf den gleichen Level senken würden, hätte keine mehr einen Vorteil“

Jan Grade, Analyst und Marktforscher bei Empirica Regio



Empirica-Analyst vermutet Steuersparmodell mit digitalem Office

Jan Grade, Analyst und Marktforscher bei Empirica Regio, erklärt: „Die meisten Unternehmen verlagern ihren Sitz nicht nur wegen der Gewerbesteuer. Eine Kommune wie Grünwald fällt jedoch dadurch auf, dass man dort annähernd so viele Unternehmen wie Einwohner vorfindet, ohne dass es besonders viele Gewerbeflächen gibt.“ Der Empirica-Experte schlussfolgert: **„Hier ist zu vermuten, dass einige Unternehmen das gezielt als Steuersparmodell nutzen, obwohl ihre wirtschaftliche Aktivität eigentlich woanders stattfindet.“** Zumindest deuten entsprechende Webseiten das an, die zum Beispiel gezielt dafür werben, dort ein digitales Office zu eröffnen.“

Immobilienunternehmen, Bauträger und Projektgesellschaften als Zielgruppe

Mit solchen Webseiten meint Grade unter anderem die Seite von Firmensitz Coworking in Gräfelfing (Landkreis München). Das Unternehmen wirbt mit der Möglichkeit, sich in Gräfelfing, Grünwald oder Taufkirchen an bestehenden Bürostandorten einzumieten und somit von den niedrigen örtlichen Gewerbesteuerhebesätzen zu profitieren. **„Besonders digitale Unternehmen, Investmentgesellschaften, Immobilienunternehmen, Bauträger, Projektgesellschaften, Holdings und andere profitieren von diesen flexiblen und skalierbaren Bürooptionen“**, heißt es auf der Webseite. Ein Rechenbeispiel liefert Firmensitz Coworking gleich mit. Auf 100 000 Euro Gewerbeertrag würden in München 17 150 Euro Gewerbesteuer fällig, in Grünwald nur 8400 Euro. Das entspricht einer Ersparnis von mehr als 51 Prozent.

VERMIETUNGEN

Getränkelogistiker mietet 6800 m² in Olching

Die Andreas Schmid Group, Gersthofen, hat am Gewerbering 14-16 in Olching (Landkreis Fürstentfeldbruck) 6800 m² Bruttogrundfläche bezogen.



Davon entfallen 6000 m² auf Lager- sowie 800 m² auf Büro- und Sozialflächen. Der Getränkelogistiker nutzt den Standort für die Logistik einer Münchner Brauerei. Eigentümer der DGNB-Gold-zertifizierten Immobilie ist eine von AEW gemanagte Gesellschaft. Den Mietvertrag vermittelte Logivest.

Kreissparkasse weicht auf 10 000 m² an der Sonnenstraße aus

Die Kreissparkasse München-Starnberg-Ebersberg hat ein Ausweichquartier für ihren Stammsitz am Sendlinger-Tor-Platz 1 in München gefunden. Der bisherige Sitz muss aufgrund erforderlicher Sanierungsarbeiten, die sich über mehrere Jahre hinziehen sollen, leergezogen werden. Bis Ende 2026 wird die Bank 10 000 m² Bruttogrundfläche im



Das sanierungsbedürftige Haus der Kreissparkasse am Sendlinger-Tor-Platz

Lindbergh-Haus an der Sonnenstraße 15/17 beziehen. Vermieter der neuen Flächen ist die Gesellschaft S 15/S 17 Immobilien, hinter der die Investoren Joseph Braun, Stefan Leberfinger und Christoph Ludwig stehen. Die Gesellschaft wurde bei der Vermietung von der Hausverwaltung Adix Immobilien sowie von GSK Stockmann unterstützt.

Gewerbesteuerhebesätze und -einnahmen Metropolregion München Ost

Standort	Gewerbesteuerhebesatz 1. Hj. 2025		Gewerbesteuerereinnahmen/Kopf 2024	
	Höhe	stabil seit	in Euro	Tendenz zu 2023 in %
Altötting	370	2014	698	21,4
Bad Wiessee	240	2018	2216	62,8
Brannenburg	320	2013	594	14,1
Dingolfing	300	mind. 2011	3773	-22,3
Geisenhausen (Landshut)	350	mind. 2011	2399	2
Kolbermoor	380	2013	1385	-2,2
Landshut	420	2013	799	-4,9
Mühldorf am Inn	395	2017	1055	-7,6
Rosenheim	400	mind. 2011	881	-11,7
Stammham am Inn	240	2015	19 040	15,1
Taufkirchen (Mühldorf a. I.)	350	mind. 2011	929	119
Traunstein	375	mind. 2011	980	-3,8

Quelle: Empirica Regio (Daten ab 2011; Ursprung u. a. Statistische Ämter von Bund und Ländern), Aufbereitung Immobilienbrief München

JLL vermutet eher Reiche, Schöne und die Tram als Pull-Faktor

JLL München ordnet „die Ansiedlung von Unternehmen aus der Immobilienbranche in den letzten zehn Jahren in Grünwald“ als „schon bemerkenswert“ ein. Fritz Maier-Hartmann, Chef von JLL München, führt den Run von Immobilienunternehmen auf Adressen in Grünwald jedoch weniger auf den niedrigen Gewerbesteuerhebesatz als vielmehr auf die „Strahlkraft“ des Orts als Wohnsitz der Reichen und Schönen, auf die Verkehrsanbindung durch die Straßenbahn von und nach München sowie das Vorhandensein von geeigneten Büroobjekten zurück. All diese Faktoren seien in der Nachbargemeinde Straßlach-Dingharting nicht gegeben.

Was Straßlach-Dingharting außer Oliver Kahn sonst noch fehlt

Der Ort liegt zwar nur wenige Kilometer weiter südlich von Grünwald und senkte den Gewerbesteuerhebesatz 2021 auf 250, doch die Pro-Kopf-Einnahmen aus der Gewerbesteuer lagen 2024 mit 967 Euro bei nicht einmal einem Fünftel der 14 913 Euro, die Grünwald erzielte. **2023 waren es in der an Unternehmen so reichen Gemeinde, in der der frühere Nationaltorwart Oliver Kahn, wie man sich dort erzählt, gelegentlich auf die eine oder andere Art vor der Cafésérie Lang parkt, sogar 20 134 Euro pro Kopf.** Das lag sogar etwas über den 19 040 Euro pro Einwohner, die 2024 in Stammham am Inn erzielt wurden. Das reichte in der Metropolregion München zu Platz eins.

Flächen, Fördermittel und Mitarbeiter wichtiger als Hebesätze

Analyst Grade ordnet ein: „Ob die Höhe der Gewerbesteuerhebesätze eine Bedeutung für die Ansiedlung von Unternehmen hat, hängt unter anderem von den Unternehmen selbst ab“, sagt er. Für einige Firmen sei „die Frage des Standorts vor allem davon abhängig, welche anderen Unternehmen vor Ort sind, wo man seine Kundenkontakte pflegen oder wo man die Arbeitsplätze für die Beschäftigten anbieten möchte“. Das gelte insbesondere für Städte wie München. **„Wenn die Ansiedlung in einer bestimmten Stadt aber nicht so wichtig ist, dann ist die Gewerbesteuer sicherlich ein Faktor neben anderen, der eine Rolle spielt.“** Die anderen umreißt Grade so: „Faktoren wie Fördermittel, Verfügbarkeit von Mitarbeitern und Vorhandensein von Flächen sind sicher wichtiger.“

Wann die Höhe der Gewerbesteuer den Ausschlag gibt

Der Analyst fährt fort: „Unternehmen, die nur ein paar Büroflächen benötigen, fällt eine Verlagerung an einen Standort mit geringerem Gewerbesteuerhebesatz sicher leichter als einem Betrieb mit sehr vielen Mitarbeitern. Das aber natürlich nur dann, wenn ein Unternehmen nicht unbedingt eine Repräsentanz zum Beispiel in München braucht.“ Generell geht er hiervon aus: „Wenn mehrere Kommunen geeignete Gewerbeflächen haben, dann kann ein geringerer Gewerbesteuerhebesatz den Ausschlag für die Standortentscheidung des Interessenten geben.“

VERMIETUNGEN

Modeunternehmen belegt 2100 m² im Art Deco Palais

CBRE hat für den Eigentümer des Art Deco Palais, Arnulfstraße 56–60 in der Nähe des Münchner Hauptbahnhofs, 2100 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung an ein internationales Modeunternehmen vermietet. Wie es heißt, gingen dem Vertragsabschluss 1,5 Jahre intensiver Vorbereitungen voraus. Die denkmalgeschützte Immobilie, ehemaliger Sitz der Oberpostdirektion, verfügt über 37 500 m² Büro- und 5500 m² Lagerflächen sowie 140 Autostellplätze.

Commerz Real vermietet 4300 m² an DHL

Die Commerz Real hat für ihren offenen Immobilienfonds Hausinvest im Gewerbepark Visio, Landsberger Straße 159–175/Friedrich-von-Pauli-Straße 11–21, in München 4300 m² Brutto-



grundfläche zur Logistiktutzung an DHL vermietet. Ab September soll an dem Standort im Stadtteil Schwanthalerhöhe die Sortierung, Kommissionierung und Auslieferung von Brief- und Paketsendungen erfolgen. Der Mietvertrag läuft zehn Jahre.

Das klingt bei der Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern ganz ähnlich: „**Aus wirtschafts- und finanzpolitischer Sichtweise bilden Realsteuern einen besonders wichtigen Faktor**, da sie durch politisches Handeln vergleichsweise schnell veränderbar sind. Gewerbesteuerhebesätze können zudem für Branchen, die ihren Standort relativ einfach verlagern können, eine entsprechend größere Rolle spielen.“ Die Kammer fügt hinzu: „Grundsätzlich haben alle Betriebe ein Interesse daran, sich an einem Standort mit einem angemessenen Gewerbesteuerhebesatz anzusiedeln beziehungsweise sich dort langfristig zu entwickeln.“

ZBW-Leibniz-Forscher sehen in sehr hohen Hebesätzen Fluchtfaktor

Zur konkreten Bedeutung von Gewerbesteuerhebesätzen für Unternehmen kam das ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft in einer Studie von 2025 zu differenzierten Einschätzungen. Die Forscher analysierten anhand der Standorte Düsseldorf, Magdeburg und Oberhausen und bestätigten einerseits die Wichtigkeit des Vorhandenseins von Flächen sowie Mitarbeitern. Auch Grundstücks- und Arbeitskosten, Nähe zu Kunden und anderen Unternehmen, das Image und die Lebensqualität einer Stadt, die Schnelligkeit der öffentlichen Verwaltung sowie Fördermöglichkeiten wurden als wichtig herausgestellt.

Unter den Faktoren, die Unternehmen eher in die Flucht schlagen, führten die Autoren neben einem Mangel an Flächen auch „sehr hohe Hebesätze der Gewerbesteuer“ an. **Insbesondere für Existenzgründer, die zunächst eher geringe Gewinne erzielen, habe die Höhe der Gewerbesteuer jedoch „keine große Bedeutung“.** Ganz abgesehen davon, dass die Gewerbesteuer bei Personengesellschaften wegen der Verrechnungsmöglichkeit nach § 35 Einkommensteuergesetz bis zu einem Hebesatz von 400 keine Belastung darstelle.

„Agglomerationskerne können sich höhere Hebesätze leisten“

Zum Standort München mit seinem hohen Hebesatz könnte diese Einschätzung der ZBW-Leibniz-Forscher passen: „**Wir gehen davon aus, dass die Standortrelevanz der Gewerbesteuer bei außerordentlich hohen oder geringen Hebesätzen besonders ausgeprägt ist** und bei einer hohen Relevanz anderer Standortfaktoren relativ abnimmt.“ Und weiter: „Demnach sollten sich Agglomerationskerne (also wirtschaftlich konzentrierte attraktive Räume) höhere Hebesätze leisten können als etwa ländliche Gebiete.“ **Nach dieser Lesart ist München bei der Gewerbesteuer voll auf Kurs.**

Gewerbesteuer so wichtig wie Verkehrsanbindung und Strompreise

Dessen ungeachtet fand die Industrie- und Handelskammer Mitteldeutschland (Halle-Dessau) 2019 heraus, dass die Höhe der Gewerbesteuerhebesätze von dortigen Unternehmen bei einer Befragung als durchaus wichtig eingestuft wurde. **Auf einer Skala von 1 (sehr unwichtig) bis 4 (sehr wichtig) erreichte der**

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



UNSERE SONDERPAKETE 2026

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

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

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

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

Anfragen und Buchungen: 0711/900 533 80

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



VERMIETUNGEN

Grünecker bezieht 8000 m² im Briener Karree

Die Kanzlei Grünecker Patent- und Rechtsanwälte hat sich 8000 m² Bruttogrundfläche im Briener Karree an der Briener Straße 24/24a in der



Quelle: B&G

Münchner City gesichert. Der Bezug der Flächen ist für Anfang 2028 vorgesehen. Eigentümer des Objekts ist die Dobliger Unternehmensgruppe. Für sie koordiniert Dibag Industriebau die Projektentwicklungs- und Vermietungsdienstleistungen. Die Vermietung an Grünecker vermittelte Colliers.

Stadt München mietet 13 300 m² in früherem BMW-Bürohaus

Das vom Sanierer Wilhelm Hammel geführte Unternehmen Vervex Partners, Bad Nauheim, hat in dem einst von BMW genutzten Gebäude an der Lauchstädter Straße 5–11 eine 13 300 m² große Fläche langfristig an die Stadt München vermietet. Die Kommune will dort zunächst Flüchtlinge unterbringen. Ursprünglich hatte der Münchner Projektentwickler CV Real Estate den Standort im Stadtbe-



Quelle: Google

zirk Milbertshofen-Am Hart generalsanieren und erweitern wollen. Die Projektpläne liefen zunächst unter dem Namen „Next“, später unter „N-Gen“. Die Liegenschaft umfasst auf dem 20 000 m² großen Grundstück 33 300 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung sowie 513 Stellplätze. Die Vermietung der Flächen an die Stadt München vermittelte Cushman & Wakefield.

Aspekt Gewerbesteuerhebesätze 3,33 Punkte. Damit galt er als ähnlich wichtig wie die überregionale Verkehrsanbindung, Strompreise und das Image der Stadt. Wichtiger waren die Personalkosten, dagegen galten Büro- und Gewerbemieten mit 2,83 Punkten als deutlich weniger wichtig.

Logivest: Steuer für Nutzer unwichtig, aber für Immobilieninvestoren relevant

Marco Mendes, Chef des operativen Geschäfts (COO) der Logivest Gruppe und bei dem Beratungsunternehmen verantwortlich für die Region München, beobachtet ganz unterschiedliche Bedeutungen der Gewerbesteuer für Unternehmen. Zum einen stellt er fest: „Für die Nutzer von Logistikimmobilien spielt der Gewerbesteuerhebesatz eigentlich keine Rolle. Wenn Sie ein internationales E-Commerce-Unternehmen haben, dann geht es eher darum, Netzwerke zu optimieren und möglichst nah an den Endkunden zu sein.“ Und: **„Für Produktionsunternehmen geht es bei der Standortentscheidung eher um Fördermittel als um die Gewerbesteuer.“** Doch zum gesamten Bild gehört auch: „Anders sieht es bei Immobilieninvestoren aus. Die sind rein geldgetrieben und da spielt auch der Gewerbesteuerhebesatz eine Rolle“, so Mendes. „Das können Sie sehen, wenn Sie von München nach Grünwald fahren. In Grünwald haben Sie plötzlich sehr, sehr viele Immobilienfirmen.“

„Wenn Sie von München nach Grünwald fahren, haben Sie plötzlich sehr, sehr viele Immobilienfirmen“

Marco Mendes, Chef des operativen Geschäfts (COO) der Logivest Gruppe



Hohe Gewerbesteuereinnahmen in Pullach, Aschheim und Dingolfing

Früher oder später landet man also wieder bei Grünwald. Hohe Gewerbesteuereinnahmen pro Kopf hatten 2024 in der direkten Umgebung Münchens auch beispielsweise Pullach (9472 Euro), Gräfelfing (5531 Euro), Aschheim (5453 Euro) und Planegg (3409 Euro). Zum Vergleich: München erzielte 2242 Euro pro Einwohner. Schaut man sich im weiteren Umfeld der Region um, fallen im Osten der Landeshauptstadt neben dem schon genannten Einnahmekrösus Stammham am Inn zum Beispiel Dingolfing (3773 Euro) und Geisenhausen (Landkreis Landshut, 2399 Euro) auf. **Im Raum Augsburg liegen Steindorf (Landkreis Aichach-Friedberg) mit 4324 Euro und Zusmarshausen mit 2766 Euro pro Einwohner vorne**, in der Region Ingolstadt Karlskron (1405 Euro) und Reichertshofen (1251 Euro). Die Gewerbesteuerhebesätze liegen in Augsburg bei 470 und in Ingolstadt bei 400. Das Gros der Kommunen in der Metropolregion München hat Hebesätze von etwas über 300 bis unter 400.

Für regionale Unternehmen kann die Gewerbesteuer entscheidend sein

Mendes kennt neben Immobilieninvestoren einen weiteren Kreis von Unternehmen, für die die Gewerbesteuer ein wichtiger Standortfaktor ist: **„Der Hebesatz ist eher für kleine und mittelständische Unternehmen wie etwa Handwerksbetriebe von Bedeutung, die bereits in der Region sind.** Da kann es gut sein, dass solch ein Unternehmen zum Beispiel von Olching nach Aschheim umzieht, weil es in Aschheim deutlich weniger Gewerbesteuern zahlt.“ In solchen Fällen geht es also vergleichsweise offen um den Gewerbesteuerhebesatz. Bei Immobilieninvestoren ist das nach Beobachtungen von Mendes anders: **„Investoren thematisieren die Gewerbesteuer gegenüber uns gar nicht groß, weil sie sich zuvor schon darüber informiert und den entsprechenden Hebesatz einkalkuliert haben**, sofern sie vor Ort überhaupt steuerpflichtig sind.“ Was wiederum ein wesentlicher Hinweis auf die gelebte Praxis ist: „Viele internationale Konzerne, die bei uns eine Logistikimmobilie nutzen, zahlen hier gar keine Steuern, auch keine Gewerbesteuern, weil sie meistens am Standort ihrer Zentrale besteuert werden. Denen ist also völlig egal, wie hoch der Hebesatz in einer Kommune ist.“

Wie Kommunen bei der Ansiedlung von Unternehmen abwägen

Für die Kommunen ist die Attraktivität von Unternehmen, die sich vor Ort niederlassen wollen, also längst nicht immer gleich. „Wenn sich ein Unternehmen ansiedeln möchte und durch die zusätzlichen Mitarbei-

IMPRESSUM

Immobilienbrief
MÜNCHEN

ISSN 2942-853X

www.immobilienbrief-
muenchen.de

Chefredakteur:

Bernhard Bomke

bb@immobilienbrief-muenchen.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner

fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner

su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133

73730 Esslingen

Telefon 0711 / 35 10 910

www.unterreiner-medien.de

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

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

Gewerbsteuerhebesätze und -einnahmen im Großraum Augsburg

Standort	Gewerbsteuerhebesatz 1. Hj. 2025		Gewerbsteuereinnahmen/Kopf 2024	
	Höhe	stabil seit	in Euro	Tendenz zu 2023 in %
Augsburg	470	2016	817	8,9
Dasing	380	mind. 2011	1361	6,1
Friedberg (Bayern)	380	2025	722	11,3
Gersthofen	360	mind. 2011	1498	- 14,8
Kleinaitingen	370	mind. 2011	1823	10,7
Königsbrunn	350	mind. 2011	448	8,5
Neusäß	340	mind. 2011	402	- 9,7
Schrobenhausen	380	2023	1326	36,4
Steindorf (Aich.-Friedb.)	315	2023	4324	17,3
Zusmarshausen	345	mind. 2011	2766	204,5

Quelle: Empirica Regio (Daten ab 2011; Ursprung u. a. Statistische Ämter von Bund und Ländern), Aufbereitung Immobilienbrief München

ter am Ort einen positiven Effekt auf die heimische Wirtschaft und den Einzelhandel verspricht, wird eine Kommune den Wunsch vermutlich auch dann erfüllen, wenn die zu erwartenden Einnahmen aus der Gewerbesteuer eher gering sind“, so Mendes. **„Die Gemeinden bei uns können mitunter schon froh sein, wenn sie bei der Ansiedlung eines internationalen Unternehmens wenigstens Grunderwerbsteuer einnehmen. Bei einem Share Deal klappt nicht mal das.“**

Empirica-Regio-Analyst Grade ergänzt aus der Sicht von Städten und Gemeinden eine Krux, die mit den diversen Töpfen zusammenhängt, aus denen Kommunen ihre Einnahmen speisen: „Überdurchschnittliche Gewerbesteuereinnahmen in einer Kommune können in den Folgejahren zu höheren Umlagen und geringeren Zahlungen aus dem kommunalen Finanzausgleich führen, wodurch diese Kommune dann unter finanziellen Druck geraten kann.“ **Für Immobilieninvestoren und Unternehmen, die sich ansiedeln wollen, nicht von Relevanz, aber dennoch gut zu wissen, wenn sie mit Vertretern der Kommunen am Tisch sitzen.**

Bei Self-Storage-Immobilien entscheidet allein die Lage

Logistikprofi Marco Mendes hat noch ein Beispiel zu einer speziellen Nutzungsart parat. „Bei Self-Storage-Immobilien ist die Qualität des Standorts entscheidend“, sagt er. „Beträgt der Hebesatz an einem sehr guten Standort 500 und an einem nicht ganz so guten 100, wird sich der Betreiber immer für den sehr guten Standort entscheiden.“

Hebesatz in Niederbayern wichtiger als im Raum München

Generell unterscheidet Mendes hinsichtlich der Bedeutung der Hebesätze zwischen den Regionen. „An Standorten in beispielsweise Niederbayern rangiert der Gewerbesteuerhebesatz in einer gedachten Checkliste eines Logistikers etwas weiter oben als im Raum München“, sagt er. Die Erklärung: **„Dort gibt es weniger Anfragen für Ansiedlungen und derjenige, der anklopft, wird seine Verhandlungsposition eher mal dazu nutzen, über Vergünstigungen bei der Gewerbesteuer zu verhandeln.“**

In der Landeshauptstadt, wo die Interessenten an Flächen Schlange stünden, sei das anders. „In München gibt es eher ein Flächen- als ein Hebesatzproblem. Nehmen Sie das Beispiel Krauss-Maffei. Die Firma wollte vor einigen Jahren ihren Standort in Allach ausbauen, bekam aber keine Flächen. **Obwohl es im Westen Münchens die benötigten Mitarbeiter gab, musste Krauss-Maffei nach Parsdorf östlich von München ziehen, weil es dort eine geeignete Fläche gab.**“

Ohne Mitarbeiter bringt auch ein Gewerbesteuerhebesatz null nichts

Das passt zu der grundsätzlichen Einschätzung von Mendes, die sich mit der vieler anderer Fachleute deckt: „Für die meisten Unternehmen sind bei der Wahl eines Logistikstandorts diese zwei Fragen entscheidend: Wo gibt es geeignete Flächen? Und: Gibt es an dem Standort schon potenzielle Mitarbeiter oder ist er für Mitarbeiter gut erreichbar?“ Der Logivest-Experte fügt hinzu: **„Wenn keine Leute da sind, könnten Sie den Gewerbesteuerhebesatz auch auf null senken und es würde nichts bringen.“** ■