

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Interview mit Georg Hopfensperger, Haus+Grund

- Warum es immer mehr Mitglieder gibt
- Was die Mietpreisbremse kompliziert macht
- Worum sich Eigentümer streiten
- Wieso der Mietspiegel Rätsel aufwirft

Seite 10

Projekte

- Start für Parkside Lerchenauer Feld
- Zentraldepot für 100 Millionen Euro

Seite 15

KPMG-Veranstaltung zu Handelsimmobilien

- Wo Münchens Transformationsmeile ist
- Was Discounter und Botoxspritzen verbindet
- Warum hohe Büromieten Chancen eröffnen

Seite 16

Vermietungen

- Staycity belegt 11 000 m²

Seite 19

Rotonda-Treffen zur idealen Stadt

- Was die Feuerstelle von heute ist
- Warum Eckpfeiler Kinder und Jugendliche fragt
- Wie wichtig Kümmerer in Quartieren sind

Personen

- Haller verlässt Inka Munich

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Die Mietpreisbremse macht fast elf Jahre nach ihrer Einführung noch immer viel Arbeit. Das gilt zum Beispiel für das Münchner Ifo-Institut, das alle paar Wochen davor warnt, die Bremse auf neuere Wohnungen auszuweiten, die nach dem 1. Oktober 2014 Erstbezug hatten. Der Grund für die Warnungen: Eine solche Erweiterung auch nur zu erwägen, führe zu immer mehr Vertrauensverlust bei Bauträgern. Die Folge wäre noch weniger Wohnungsbau statt mehr.



Doch auch ohne eine solche Ausweitung kann sich der Eigentümerverband Haus+Grund München vor Fragen seiner Mitglieder zur Mietpreisbremse kaum retten. Im Gespräch mit dem Immobilienbrief München berichtet Georg Hopfensperger, seit 2024 stellvertretender Vorsitzender des Verbands, von totaler Verunsicherung bei Vermietern. Die erklärt sich keineswegs damit, dass Vermieter nicht in der Lage wären, die bei der Neuvermietung laut Bremse erlaubten 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete auszurechnen. Vielmehr sei zumeist völlig unklar, was die ortsübliche Vergleichsmiete überhaupt ist – mithin also, worauf die 10 Prozent eigentlich zu beziehen sind.

Zwar beziffert die Stadt München die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel auf 15,38 Euro pro Quadratmeter, nur was fängt ein Vermieter damit konkret an? Wenn er sich über die 38 Seiten Münchner Mietspiegel beugt und auf den Seiten 10 und 11 eine Tapete mit Quadratmetermieten von 9,79 bis 23,61 Euro findet, ist das erst der Beginn des Mietenroulettes.

Gelingt es einem Vermieter, mit Blick auf Baujahr und Wohnungsgröße in der richtigen Spalte und der richtigen Zeile zu landen, geht es erst richtig los. Auf den weiteren Seiten werden diverse Zu- und Abschläge genannt, die vorzunehmen seien, und **als Highlight winkt das Kapitel zu Schwankungsbreiten.** Die können laut Mietspiegel bei bis zu 3,71 Euro nach unten und 3,80 Euro nach oben liegen. Ausgehend von der Durchschnittsmiete von 15,38 Euro pro Quadratmeter also zum Beispiel von 11,67 Euro bis 19,18 Euro. De facto ist es natürlich noch komplizierter. Ein weites Feld für Auslegungssachen, Streitereien und für Fragen an Haus+Grund München. **Was aber soll ein Mietspiegel, den kaum einer versteht und der keine Klarheit liefert, wo sie dringend erforderlich wäre?**

Dass die durchschnittliche Wohnungsmiete in München kaum bezifferbar ist, zeigt die Stadt München mit ihrem Wohnungsmarktbarometer selbst. Darin nannte sie zuletzt einen Wert von fast 21,60 Euro und lag damit satte 40 Prozent über den 15,38 Euro aus dem Mietspiegel. Zur allgemeinen Verwirrung gäbe es da noch eine Orientierungsgröße. Sie stammt von Haus+Grund München. Der Verband ermittelt regelmäßig den Durchschnittswert der Bestandsmieten seiner mittlerweile 42 000 Mitglieder. Derzeit liegt dieser bei 17,50 bis 18 Euro pro Quadratmeter. **Noch Fragen?**

Es grüßt Sie ganz herzlich, ganz ohne Abschlag und Schwankungsbreite

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Gut möglich, dass der Monaco Franze vis-à-vis des Schreibtischs von Georg Hopfensperger gelegentlich zurnt: „A bissel was geht immer!“

„Der Mietspiegel in München ist weitab von der Realität“

An der Münchner Sonnenstraße sind sie alle: Der Mieterverein München, der 63 000 Mitglieder vertritt, und der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung, kurz: Haus+Grund München, mit seinen 42 000 Mitgliedern. Jede Woche zählen die derzeit 25 Anwälte des Verbands 1000 Rechtsberatungen. Bei vielen davon geht es um die Mietpreisbremse, die zwar simpel klingt, im Konkreten aber viele Fragen aufwirft. Auch ohne Möblierung. Wir sprachen mit Georg Hopfensperger darüber, warum das so ist und nutzten die Gelegenheit, mit ihm ein paar Münchner Spezialitäten zu vertiefen, mit denen Wohnungs Vermieter zu tun haben: Von ernst bis skurril.

Hopfensperger, von Haus aus Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht, ist bereits seit 2004 als Rechtsberater bei Haus+Grund München tätig. **2024 wurde er überdies zum Stellvertreter des Vorsitzenden Rudolf Stürzer gewählt.** Im Interview macht er diverse konkrete Vorschläge. Etwa dazu, wie der Münchner Mietspiegel realitätsnäher werden und was mehr Wohnungsbau bringen könnte.

Der Jurist plädiert dafür, die Mietpreisbremse auf diejenigen Mieter zu beschränken, die höchstens ein Haushaltseinkommen haben, das dem örtlichen Durchschnitt entspricht. Begründung: „Die Mietpreisbremse ist total ungerecht“, sagt er. „Einer, der in München mietet und 200 000 Euro im Jahr verdient, kann sich genauso auf die Mietpreisbremse berufen wie einer, der bedürftig ist.“ Los geht's.

Legal-Tech-Dienstleister treiben Beratungsbedarf zur Mietpreisbremse hoch

Herr Hopfensperger, mit welchen Themen haben Sie derzeit die meiste Arbeit?

Wir machen in der Tat nicht nur mietrechtliche Beratung, sondern beraten auch Eigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften, Stichwort WEG-Recht. In beiden Bereichen ist der Beratungsbedarf bei uns sehr stark gestiegen. **Das liegt einerseits daran, dass es immer mehr Gesetze gibt.** Im mietrechtlichen Bereich haben wir insbesondere den Dauerbrenner Mietpreisbremse. Da gibt es sehr viel Ärger und auch Beratungsbedarf.

Woran liegt das? Die Bremse gibt es ja schon seit bald elf Jahren.

Das liegt einerseits daran, dass es zum Beispiel Legal-Tech- oder Inkasso-Dienstleister gibt, die sich die Forderungen abtreten lassen. Da können Mieter dann relativ entspannt klagen, weil sie kein Prozessrisiko haben. Diese Dienstleister kaufen die Forderungen, klagen sie auf eigene Rechnung ein und kriegen dann 20 Prozent vom erstrittenen Erlös. Daraus ergibt sich für uns auf Eigentümerseite sehr viel Beratungsbedarf. **Mein Eindruck ist der, dass die Mietpreisbremse auch immer öfter gezogen wird, weil sich manche Mieter damit ganz gerne eine neue Einkunftsquelle erschließen.** Sogar der Mieterverein München auf der anderen Seite der Sonnenstraße hat



„Wissen Sie, ich verstehe Gesetze, aber wenn ich das Heizungsgesetz durchlese, muss ich es mehrfach lesen, damit ich was verstehe“

inzwischen ein eigenes Inkassounternehmen gegründet, um die Mietpreisbremse durchzusetzen.

Viele Vermieter melden Eigenbedarf an, um günstiger zu wohnen

Wir vertiefen das später noch. Was sind ansonsten die Themen, mit denen Ihre Mitglieder zu Ihnen kommen?

Wir haben viele Beratungsgespräche zu Kündigungen wegen Zahlungsverzug oder wegen Eigenbedarf. Es gibt viele Eigenbedarfskündigungen, weil Mieter, die bislang eine Wohnung als Kapitalanlage hatten, immer öfter in die eigene Wohnung einziehen wollen. Häufig deswegen, weil sie dort günstiger wohnen können als in ihrer gemieteten Wohnung. **Wir sehen ungebremsen Beratungsbedarf zum Thema Modernisierungen und Umlagen der Kosten dafür.** Das ist inzwischen sehr kompliziert, allein schon wegen der formalen Anforderungen, die brutal hoch sind. Da muss man sehr viel schreiben. **Das Heizungsgesetz, das die jetzige Regierung nun offenbar ändern will, hat zu sehr viel Unsicherheit geführt.** Viele Eigentümer überlegten seit der Einführung 2024, die Heizung vielleicht noch schnell zu erneuern, um nicht unter die strengen Regelungen des Heizungsgesetzes zu fallen. Daraus ergaben sich dann viele Fragen zu den Möglichkeiten, die Miete entsprechend zu erhöhen. Sollte das Gesetz nun tatsächlich geändert werden, könnte das an der Stelle für viele Eigentümer Druck aus der Sache nehmen.

Was ist mit Mietnomaden?

Die sind kein großes Thema.

Viel Unklarheit bei Modernisierungen wegen „fiktiven Erhaltsanteilen“

Warum gibt es zu Modernisierungen so viele Fragen? Die Umlagemöglichkeiten sind doch mit jährlich 8 Prozent der Investitionssumme und mit einer Mieterhöhungsbremse von 2 bis 3 Euro je

Quadratmeter binnen sechs Jahren einigermaßen klar geregelt. Oder nicht?

Eher nicht. Die Gesetze sind schon kompliziert und es kommt immer mehr Rechtsprechung dazu. So können Sie nicht einfach die Investitionskosten für Dämmung oder neue Fenster ansetzen. Sie müssen immer schauen, wie alt das Bauteil ist, das Sie ersetzen wollen. Nehmen wir das Beispiel neue Fenster. Da können Sie nicht einfach jährlich 8 Prozent der Investitionskosten umlegen. **Wenn so ein Fenster eine durchschnittliche Lebensdauer von 40 Jahren hat und Sie ersetzen es schon nach 20 Jahren, können Sie für die Mieterhöhung nur die Hälfte der Kosten ansetzen.** Juristen sprechen da von fiktiven Erhaltsanteilen, die abgezogen werden müssen. Also das, was unterhalb der Schwelle von umfassender Modernisierung als normaler Unterhalt einer Immobilie gilt.

„Viele rücken von Modernisierungsplänen ab, weil es sich nicht rechnet“

Das weiß kein Mensch. Wenn Eigentümer das dann von Ihnen erklärt bekommen ...

..., rücken viele von ihren Modernisierungsplänen wieder ab, weil es sich nicht rechnet. **Die Modernisierungsfreude geht zumindest auch wegen solcher Rechtsprechung sehr stark zurück.** Das betrifft ebenso Heizungen. Wenn die noch nicht so alt sind, wie ein Gericht die durchschnittliche Lebensdauer einer Heizung einschätzt, fallen die Umlagemöglichkeiten entsprechend bescheidener aus.

Das heißt, es gibt hierzulande auch deswegen einen Modernisierungstau bei Wohnungen, weil sich solche Investitionen de facto nicht rechnen. Betrifft das auch professionelle Vermieter, die nicht nur eine Wohnung haben, sondern 50 oder 100 oder noch mehr?

Das betrifft grundsätzlich alle.

„Die Professionellen sehen das mit dem Umlegen der Kosten etwas sportlicher“

Die Professionellen wissen da auch nicht Bescheid?

Spätestens sobald sie bei uns waren, schon. Die sehen das mit dem Umlegen der Kosten etwas sportlicher als Private. Allein schon deswegen, weil sie ihre Immobilien laufend instand halten müssen. Das läuft häufig nach klaren internen Vorgaben, wann was instand gesetzt oder modernisiert wird.

Seit Ewigkeiten wird beklagt, die Sanierungsquote in Deutschland sei zu gering. Es müssten 2 bis 3 Prozent statt der bisherigen etwa 0,8 Prozent sein, um allein die im Klimaschutzgesetz formulierten Ziele zu erreichen. So kann das ja nichts werden.

So ist es. **Das Einzige, was sich zur Verbesserung der Modernisierungsquote derzeit in der Mache befindet, das ist das vereinfachte Modernisierungsverfahren.** Dazu schlug die SPD Anfang Februar vor, den Betrag von 10 000 auf 20 000 Euro zu verdoppeln. Im vereinfachten Verfahren wird dann nur pauschal ein Instandsetzungsanteil abgezogen – ohne Einzelfallbetrachtung.



Die Karte des Mietrechtslandes zeigt etwas verfremdet, in welchen Regionen Vermieter mit besonderem Irrsinn zu tun haben

Zwei Drittel der Mitglieder von Haus+Grund München haben Mehrfamilienhäuser

Wer von Ihren Mitgliedern braucht mehr Beratung: Kapitalanleger, die nur eine Wohnung oder vielleicht auch zwei Wohnungen haben, oder eher die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern?

Die Vermieter mit Mehrfamilienhäusern haben naturgemäß etwas mehr Probleme, weil sie mehr Mietverhältnisse haben. Übrigens: Etwa zwei Drittel unserer Mitglieder haben Mehrfamilienhäuser.

Es häufen sich die Einschätzungen im Markt, dass sich Wohnungen als Kapitalanlage längst nicht immer rechnen. Die Zahl

der Vermieter könnte demnach sinken, weil sie ihr Geld lieber anderweitig anlegen. Sie aber haben steigende Mitgliederzahlen. Wie passt das zusammen?

Da sind wir wieder bei den vielen Vorschriften, die permanent geändert werden. Immer dann, wenn es weitere Regulierungen und neue Vorschriften gibt, steigt die Zahl unserer Mitglieder, weil sie Beratungsbedarf haben. Mittlerweile beraten bei uns 25 Rechtsanwälte. Wir haben immer mehr komplizierte Gesetze, sagt Ihnen der Jurist Georg Hopfensperger. Das liegt teilweise daran, dass die Gesetzgebung handwerklich nicht mehr so gut ist, wie es mal war. Das Bürgerliche Gesetzbuch ist ein super Gesetz, aber das Heizungsgesetz ist genau das Gegenteil. **Wissen Sie, ich verstehe Gesetze, aber wenn ich das Heizungsgesetz durchlese, muss ich es mehrfach lesen, damit ich was verstehe.** Das sind heutzutage Technokratengesetze.

Abgetauchter Mieter zahlt noch zweieinhalb Jahre Miete, ohne es zu merken

Die meisten Themen, um die es bei Haus+Grund München geht, sind ernsthafter und vermutlich unerfreulicher Natur. Gibt es zwischendurch auch mal Skuriles oder Fälle, wo Sie sagen, dass Sie da nie darauf gekommen wären?

Ja, solche Fälle gibt es. Da menscht es schon manchmal sehr. In einem Fall hatte ich mal für ein Mitglied Räumungsklage erhoben, weil seine vermietete Wohnung total vermüllt war. Wir haben die Räumungsklage gewonnen, die Wohnung wurde durch den Gerichtsvollzieher geräumt und der Mieter war offenbar weg. Also nicht sichtbar. Das Verrückte: Die Miete ging noch zweieinhalb Jahre auf dem Konto des Vermieters ein. Das hat der Mieter offenbar gar nicht bemerkt.

Mieter mit Porsche 911 zahlt alles nach, als er aus dem Knast zurück ist

Erstaunlich.

In einem anderen Fall hatte ein Mitglied neben einer Wohnung auch einen Tiefgaragenstellplatz vermietet. Der Mieter zahlte irgendwann nicht mehr, aber auf dem Stellplatz stand noch viele Jahre ein Porsche 911. Der war irgendwann total verstaubt und keiner wusste, wo der Mieter steckte. **Unser Mitglied wollte endlich in die Verwertung gehen, da stand der Mieter plötzlich wieder da.** Der war offenbar im Gefängnis oder im Ausland gewesen. Die säumigen Mieten zahlte er alle nach. Am Ende war also alles in Ordnung.

Mieter erfährt erst durch Räumungsklage von persönlichem Drama

Nach ziemlich unruhigen Jahren für den Vermieter.

Stimmt. Noch ein Beispiel: Vor Kurzem hatte ich den Fall einer weiteren Räumungsklage. Für so etwas hat das Bundesverfassungsgericht mögliche gesundheitliche Themen bei Mietern inzwischen sehr hoch gehängt. Macht ein Mieter gesundheitliche Härtegründe geltend und legt ein Attest vor, muss der Richter ein medizinisches Gutachten für



Wenn es bei Tagungen um Mietrechtsfragen geht, ist Hopfensperger in seinem Element – auf Knopfdruck

den Betroffenen einholen. In diesem jüngsten Fall hat der Mieter durch das Gutachten erfahren, dass er nach Einschätzung des Sachverständigen nur noch zweieinhalb Jahre zu leben haben würde. Das wusste der Mann noch gar nicht. **In solchen Fällen müssen Sie auch als Vertreter eines Vermieters das große Ganze betrachten und sehen, in welcher konkreten Situation sich der Mieter befindet.** Das geht nicht spurlos an einem vorüber und die Räumungsklage ist dann vielleicht nicht mehr geboten.

Früher ging's um die Kündigungsfrist, heute um juristische Probleme

Nachvollziehbar. Ein Schwenk zur Entwicklung der Arbeit bei Haus+Grund München, seit Sie dort 2004 begannen. Wie haben sich die Themenschwerpunkte in den mehr als zwei Jahrzehnten verändert? Oder so gefragt: Was war das wichtigste Thema, ehe 2015 die Mietpreisbremse eingeführt wurde?

Der Beratungsbedarf hat sich brutal geändert. Früher kamen Mitglieder und haben uns nach der Kündigungsfrist gefragt. Das waren teilweise wirklich ganz einfache Fragen. Heute haben wir Mitglieder, die kommen natürlich schon mit viel mehr Wissen, das sie sich übers Internet angeeignet haben. Die meisten kommen zu uns, weil sie ein konkretes juristisches Problem haben. Dabei ging es auch damals schon um Mieterhöhungen, Kündigungen und Modernisierungen.

„Die Streitlust der Eigentümer ist extrem nach oben gegangen“

Und bei Wohnungseigentümergeinschaften?

Da gab es am Anfang wenig Probleme. Mittlerweile ist die Streitlust der Eigentümer extrem nach oben gegangen. Man streitet sich untereinander über Formalien und über Eigentümerversammlungen.

Viel Unklarheit zur Mietpreisbremse wegen unpräzisem Mietspiegel

Zurück zur Mietpreisbremse. Die Legal Techs allein werden das Thema nicht zum wichtigsten haben werden lassen.

In München ist es schon schwierig, den Leuten zu erklären, warum sie bei der Neuvermietung nur Mietspiegel plus 10 Prozent nehmen dürfen. Viele sagen dann, die Angebotsmieten bei Immoscout24 seien doch viel höher. Das stimmt, ist für uns aber nicht maßgebend. Wenn es ein Vermieter korrekt machen will, dann wird er von uns auch so beraten, dass er den Mietspiegel plus 10 Prozent machen kann. Dass die Realität manchmal eine andere ist, sei dahingestellt. **Leider haben wir in München noch immer sehr viele ungeklärte Rechtsfragen zur Mietpreisbremse.** Zum Beispiel diese: Darf ich bis an die Oberkante der Spanne des Mietspiegels gehen? Es gibt so viele Komponenten, die Einfluss darauf haben, wo eine Wohnung im Mietspiegel überhaupt genau anzusiedeln ist.

15,38 Euro oder 21,60 Euro – welche Durchschnittsmiete gilt in München?

Ein mutmaßlich weites Feld für Streit.

Genau, da gibt es aber noch keine Urteile. **Das heißt, wir vertreten die Auffassung, ich darf die Spanne des Mietspiegels bis nach oben ausnutzen, weil die Spanne ja ausdrücklich ausgewiesen ist.** Es gibt da aber auch andere Sichtweisen. Also bleibt da eine Ungewissheit. Weitere Probleme haben wir natürlich generell mit dem Mietspiegel. Der bildet durchschnittliche ortsübliche Nettomieten von 15,38 Euro ab, während das Wohnungsmarktbarometer der Landeshauptstadt München sagt, die Durchschnittsmieten von nicht möblierten Wohnungen liegen irgendwo bei 21,60 Euro.

Die 21,60 Euro ergaben sich aus den Angebotsmieten in Inseraten bei Immoscout 24 im ersten Halbjahr 2025. Was erklärt das Ausmaß der Diskrepanz von 15,38 zu 21,60 Euro?

Den Aspekt mit den Angebotsmieten haben Sie gerade selbst schon genannt. Im Mietspiegel geht es ja um tatsächliche Mieten. Sollte es zumindest. Unseres Erachtens ist der Mietspiegel in München weitab von der Realität. **Im Spiegel von 2025 fanden wir Altbauwohnungen in bestimmter Größe, für die die reale Miete gegenüber dem Spiegel von 2023 gesunken sein soll. Das halten wir für völlig unrealistisch.** Bei der Erhebung für den Mietspiegel gibt es Fragen, die Mieter meist gar nicht richtig beantworten können. Zum Beispiel die Frage nach dem Baujahr. Das kennen die wenigsten. Wir vermuten auch, dass immer wieder mal geförderte Mieten einfließen, weil manche Mieter gar nicht wissen, dass ihre Wohnung gefördert ist. So etwas sind natürlich mietpreisbremsende Merkmale.

Vergleichsmietensammlung von Haus+Grund München ergibt im Schnitt 17,50 bis 18 Euro

Was schlagen Sie vor?

Wir könnten mit unserer Vergleichsmietensammlung sicher gut dazu beitragen, dass man auch noch andere Mieten mit in den Mietspiegel aufnimmt.

Woraus speist sich Ihre Sammlung?

Das sind Bestandsmieten unserer Mitglieder, die wir immer wieder neu erheben.

Welche Durchschnittsmiete gibt es bei Ihren Mitgliedern? Eher 15,38 Euro oder eher 21,60 Euro?

Dazwischen. Es sind etwa 17,50 bis 18 Euro.

„Wir sagen immer, die privaten Vermieter, das sind die Guten“

Also näher am Mietspiegel als an Immoscout 24. Dann müssten Mieter Sie doch eigentlich mögen, weil Sie gar nicht die Bösen mit den Wuchermieten sind!

Unsere Rede. Wir sagen immer, die privaten Vermieter, das sind die Guten. Das ist auch wirklich so. Es gibt überall schwarze Schafe, aber die privaten Vermieter haben 66 Prozent der Wohnungsbestände in Deutschland. Sie stellen Wohnraum zur Verfügung, sind aber auch selbst Verbraucher. **Gerade in unserem Münchner Raum stellen wir oft fest, dass private Vermieter sagen: Leben und leben lassen.** Die fragen sich, warum sie die Miete erhöhen sollten, wenn dann doch nur alles an den Staat gehe. Zudem wollen sie langfristige Mietverhältnisse. Die haben kein Interesse daran, permanent die Miete zu erhöhen oder die Leute rauszudrängen. **Die wollen einfach ein Mietverhältnis, das gut läuft. Dann sind beide zufrieden, Mieter und Vermieter.**

Ortsübliche Vergleichsmiete in Starnberg? Ohne Mietspiegel eher Kaffeesatzleserei

Trotz aller Schwächen: München hat wenigstens einen Mietspiegel. Wie ist das in anderen Kommunen in der Umgebung?

Gute Frage. Wie ermittle ich die ortsübliche Vergleichsmiete, wenn es keinen Mietspiegel gibt? Angebotsmieten darf man dazu nicht heranziehen. Also muss ich die ortsübliche Vergleichsmiete irgendwie ermitteln. Ich habe also Kaffeesatzleserei. Auf was soll man auch zurückgreifen? **Beispiel Starnberg. Da gibt es keinen Mietspiegel.** Für Vermieter ist es extrem schwer, eine Wohnung so einzuwerten, dass später nicht mal einer kommt und sagt, die Miete sei zu hoch.

„München könnte den ganzen Mietspiegel einfacher machen“

Was könnte München tun, um den Mietspiegel näher an die erlebte Wirklichkeit heranzuführen? Oder geht da nichts, weil das Bundesgesetz dazu alles regelt?

München könnte eine klarere Regelung zu den Mietpreisspannen treffen. Die Stadt könnte auch klären, was im Mietspiegel mit dem Begriff „signifikant“ in Bezug auf Merkmale von Wohnungen gemeint ist. Bedeutet „nicht signifikant“, weil es dazu zu wenige Daten gibt oder weil ein Merkmal nicht signifikant für die Miethöhe ist? München könnte den ganzen Mietspiegel einfacher machen. Die Statistik und auch die Dokumentation dazu sind für Laien nicht verständlich. Das aber dürfte so nicht sein. Da gehört mehr Transparenz rein.



Auch wir bekommen nur Daten für Stadtteile. Also können wir nichts wirklich überprüfen.

Denken Sie, da wird sich im Sinne von Transparenz und Verständlichkeit etwas ändern?

Ich glaube, da wird nichts kommen. Zumindest nichts, was womöglich zu höheren ortsüblichen Vergleichsmieten führen könnte.

Auch Neubauwohnungen könnten irgendwann unter die Mietpreisbremse fallen

Also bleibt es auch mit der Anwendung der Mietpreisbremse knifflig. Verhindert die Bremse auch in München Wohnungsbau? Oder nicht, weil die Bremse nicht für Neubauten gilt?

Die Mietpreisbremse ist ein wichtiger Grund dafür, dass sich immer mehr Leute aus der Vermietungstätigkeit zurückziehen. Auch wenn die Bremse nicht für Neubauten gilt, weiß natürlich jeder, dass sich das ändern wird. Irgendwann werden auch Wohnungen, die bislang als Neubau eingestuft sind, zu Bestandswohnungen deklariert. Dann fallen sie unter die Mietpreisbremse. Für Vermieter ist das ein großes Risiko. **Also überlegen sie, ob sie überhaupt noch in Neubauwohnungen investieren sollen.** Von möglichen Streitigkeiten mit den Mietern ganz abgesehen. **Da sagen sich die Leute: Ich kaufe mir lieber Aktien von einem Bluechip-Titel.** Gerade in jüngerer Zeit hören wir von unseren Mitgliedern immer öfter den Zusatz, dass Aktien eine viel bessere Rendite erzielen als Wohnungen.

Da dürften andere Faktoren als die Mietpreisbremse wichtiger sein.

Ja, natürlich. Es kommen die Grundstückspreise dazu, die Baupreise, aber auch diese permanenten Regulierungen, die obendrauf kommen. Wie beispielsweise jetzt die geplante Kappung der Indexmieten. Das ist etwas, was den Neubau sehr wohl betrifft. Sollte die Inflation mal wieder bei 5 Prozent, der Indexmietendeckel aber bei 3,5 Prozent liegen, hieße das, die Miete sinkt real. **Wir sehen da eine ganz klare Gefahr, dass sich immer mehr Vermieter auch wegen so etwas aus der Branche verabschieden. Es gibt ja keine Baupreisbremse.** Wenn die Preise alle steigen, nur die Mieten werden gedeckelt, rechnet sich das auf Dauer nicht.

„In München haben zwei Drittel der Mietverträge Indexmieten“

Wie wichtig ist die Indexmiete in München?

Sehr wichtig. Wir gehen davon aus, dass in München zwei Drittel der Mietverträge tatsächlich Indexmieten haben. Im übrigen Deutschland ist das anders. Da liegt der Anteil der Indexmietverträge in Städten im Schnitt bei 4,7 Prozent.

Woher kommt der hohe Anteil in München?

Sprechen wir über die vergangenen zehn Jahre. Da haben wir die besprochene Mietpreisbremse mit dem Deckel von 10 Prozent überm Mietspiegel, der fernab der Realität liegt. Danach sind Erhöhungen

nicht mehr möglich, jedenfalls keine nennenswerten. Nur im Rahmen des Mietspiegels. Die Durchschnittsmiete darin stieg von 2023 bis 2025 um 5,5 Prozent. Zur Erinnerung: Allein im Jahr 2023 lag die Inflationsrate in Deutschland bei 5,9 Prozent. **Wir empfehlen unseren Mitgliedern daher schon seit Jahren, Indexmieten zu vereinbaren.** So sichern sich Vermieter wenigstens einen Inflationsausgleich.



8 aus 25: Neben der Eingangstür von Haus+Grund stoßen Besucher auf einige der vielen Namen von Rechtsberatern

„Weniger als 5 Prozent unserer Mitglieder vermieten möbliert“

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig will auch die Miete für möblierte Wohnungen stärker regulieren. Welche Bedeutung haben solche Wohnungen in München?

Sie sind hier eine Randerscheinung. Weniger als 5 Prozent unserer Mitglieder vermieten möbliert. **Es gibt den weitverbreiteten Irrtum, beim möblierten Wohnraum gelte die Mietpreisbremse nicht.** Sie gilt natürlich auch dort, nur eben in Form von Miete plus Möblierungszuschlag. Wenn die Leute das erfahren, sagen viele: Dann vermiete ich lieber unmöbliert. Das erspart einem auch möglichen Ärger mit Haftungsfragen, wenn zum Beispiel der Tisch kaputt geht.

„Mietwucherapp vergiftet Klima zwischen Mietern und Vermietern“

Wie sind Ihre Erfahrungen mit der Mietwucher-App, die die Münchner Linken Ende 2024 eingeführt haben?

Wir haben in der Beratung mit dieser App zu tun, weil Vermieter kommen, die deswegen ein Problem mit der Stadtverwaltung haben. Aus unserer Sicht trägt die App dazu bei, das Klima zwischen Mietern und Vermietern zu vergiften. Es gibt sicher ein paar Einzelfälle, in denen die Kriterien von Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher, also 20 oder 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, erfüllt sind. **Aber das ist in München ein totales Randproblem.** Zumindest betrifft es nicht unsere Mitglieder. In Zukunft könnte es jedoch mehr Fälle zur

Mietpreisüberhöhung geben.

Gesetzesänderung: Bald mehr Fälle von Mietpreisüberhöhung

Warum?

Weil der Bundesgesetzgeber ein wichtiges Merkmal, nämlich das ausdrückliche Ausnutzen einer Zwangslage des Mieters durch den Vermieter, streichen will. Das war bislang immer kaum beweisbar. Entfällt das Merkmal, begehen Vermieter eine Ordnungswidrigkeit, wenn sie eine Miete in Höhe von Mietspiegel plus 10 Prozent Mietpreisbremsenlimit plus mindestens 20 Prozent verlangen. **Wenn Sie die 20 durch 50 ersetzen, ist es Mietwucher und somit eine Straftat.**

Wie oft haben Sie mit Fällen zu tun, in denen Mieter in Zahlungsverzug sind?

Es gibt wie eh und je Räumungen wegen Zahlungsverzug. Häufig lässt sich das jedoch vermeiden, weil Mieter immer wieder unverschuldet in so eine Lage kommen. Etwa, wenn ihnen der Job gekündigt wird. **In der Regel gibt es dann erst mal Hilfe vom Staat, der die ausstehende Miete nachzahlt und damit die Kündigung heilt.**

Hohe Nebenkosten steigern die Wahrscheinlichkeit von Streitigkeiten

Was ist mit Ärger um die Nebenkostenabrechnung?

Ein sehr wichtiges Thema für uns, immer am Jahresende. Auch hier geht es um viele formale Anforderungen, die bei Betriebskostenabrechnungen erfüllt sein müssen. Aber es kommt hinzu, dass die Nebenkosten stark gestiegen sind. **Die Stadt München hat zum Beispiel auch noch den Hebesatz bei der Grundsteuer erhöht.** Je höher die Nachzahlungen sind, desto eher schauen die Mieter genauer nach und nehmen Belegeinsicht. Am Ende kommt es dann zu Streitigkeiten, obwohl die Vermieter an den Nebenkosten gar nichts verdienen. Wir

haben übrigens einen Vorschlag, um hier für Linderung zu sorgen.

Vorschlag: Der Bund soll Nebenkosten für Mieter mehrwertsteuerfrei stellen

Welchen?

Die Bundesregierung könnte beschließen, alle Nebenkostenpositionen, die auf Mieter umgelegt werden, mehrwertsteuerfrei zu stellen. Das würde den Mietern helfen.

Ganz großes Thema Schimmel, „weil die Leute weniger heizen“

Wie ist es mit dem Klassiker Schimmel als Ausgangspunkt für Mietminderungen?

Schimmel ist ein ganz großes Thema, weil die Leute weniger heizen. Sie wollen dadurch Geld sparen. Es gibt viel mehr Fälle mit Schimmel als früher. Das hat auch mit Teilmodernisierungen zu tun. **Wenn neue Fenster reinkommen, die hermetisch abriegeln, steigt die Wahrscheinlichkeit von Feuchtigkeit in den Wohnungen.**

„Diejenigen, die günstig vermieten, sollten weniger Steuern zahlen“

Zum Abschluss: Sie haben nicht zufällig eins, zwei Ideen dafür, die chronische Wohnungsknappheit in München zu beheben? Oder so: Was könnte Wohnungsbau in München attraktiver machen – und das Vermieten von Wohnungen gleich mit?

Es wäre sinnvoll, wenn wir ein Modell hätten, bei dem diejenigen, die günstig vermieten, weniger Steuern zahlen. **Also zum Beispiel nur 10 Prozent Steuersatz, wenn die Miete bei maximal 12 Euro liegt.** Davon hätten Mieter und Vermieter etwas. Und natürlich birgt der Bauturbo Chancen für München, damit es mit dem Bauen schneller vorangeht. ■



Wirtschaftliche Hotelimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



PROJEKTE

Roche eröffnet 300 Millionen Euro teures Diagnostikzentrum in Penzberg



Foto: Philip Kottarz

Platz für 1000 Beschäftigte des Pharmariesen Roche

Der Pharmakonzern Roche hat in Penzberg (Landkreis Weilheim-Schongau) ein neues Diagnostik- und Innovationszentrum in Betrieb genommen. In dem 300 Millionen Euro teuren Komplex arbeiten 1000 Beschäftigte, die sich künftig unter anderem mit In-vitro-Diagnostika und spezifischen Testverfahren befassen, mit denen Krankheiten früh erkannt werden sollen. Das 35 000 m² Bruttogrundfläche messende Gebäude soll nahezu CO₂-emissionsfrei betrieben werden. Der Energieverbrauch liege 70 % unter dem von früheren Laborgebäuden, teilte Drees & Sommer mit. Der Projektsteuerer war von Roche mit dem Fertigstellungsmanagement des Bauvorhabens betraut worden. Der geringere Energieverbrauch erklärt sich unter anderem mit der Holzhybridbauweise, einem Niedertemperaturnetz, das Abwärme fürs Heizen nutzt, sowie mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Über 4400 Sensoren erfassen den Energieverbrauch in Echtzeit. Roche hat seit 2020 mehr als 3,5 Milliarden Euro in seine deutschen Standorte investiert, die Hälfte davon in Penzberg.

Paulus baut Fichtenholzwohnhäuser in Grünwald



Quelle: Paulus Immobiliengruppe

Die Paulus Immobiliengruppe, Grünwald, hat mit dem Bau zweier Fichtenholzwohnhäuser am Hirtenweg 10–12 in Grünwald begonnen. An dem Standort entstehen unter dem Projektnamen „Green Living“ zwölf Wohnungen mit jeweils 61 bis 135 m² Wohnfläche. In Summe baut das Unternehmen 1100 m². Hinzu kommen zwölf Tiefgaragenstellplätze. Der Strombedarf soll den Plänen zufolge mit einer Photovoltaikanlage auf den Dächern bilanziell nahezu gedeckt werden. Paulus strebt die Bezugsfertigkeit für 2028 an.

Wohnbaugruppe Augsburg: Förderbescheid für 41 Wohnungen ist da



Quelle: Goldbeck

Hürde genommen: Spätestens Ende 2026 beginnen die Bauarbeiten an der Schillstraße

Die Wohnbaugruppe Augsburg hat vom Freistaat Bayern den Förderbescheid für 41 von 185 geplanten Wohnungen erhalten, die im Zuge der einkommensorientierten Förderung (EOF) an der Schillstraße im Augsburger Stadtteil Lechhausen entstehen sollen. Der Spatenstich für den ersten Bauabschnitt wird für spätestens Ende 2026 erwartet. Das Gesamtprojekt teilt sich in drei Abschnitte, umfasst sieben Häuser und eine gemeinsame Tiefgarage mit 151 Autostellplätzen. Hinzu kommen 42 oberirdische Stellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für bis zu 600 Fahrräder. Die Wohnungen verfügen über ein bis sechs Zimmer. Die Miete soll bei 14,50 Euro/m² liegen, damit sich das Projekt angesichts gestiegener Bau- und Finanzierungskosten rechnet. Im Zuge der individuellen Förderung reduziert sie sich laut Wohnbaugruppe Augsburg für die Bewohner um bis zu etwa 50 %.

LMU feiert Richtfest für zwei Gebäude der Tierärztlichen Fakultät



Quelle: SZB

Ein Jahr nach Baubeginn wurde für zwei neue Zentralgebäude der Tierärztlichen Fakultät am Campus der Münchner Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) in Oberschleißheim (Landkreis München) nun Richtfest gefeiert. An dem Standort entstehen 12 390 m² Bruttogrundfläche, von denen 3700 m² für Forschung und Lehre vorgesehen sind und 1550 m² auf die Bibliothek entfallen. Hinzu kommen eine Mensa mit 500 Plätzen und Flächen für Verwaltung. Die Gebäude bieten Platz für 2000 Studenten. Nach der für Mitte 2027 erwarteten Fertigstellung kann die Fakultät für Tiermedizin weitere Bereiche von ihrem bisherigen Standort am Englischen Garten in München nach Oberschleißheim verlagern. Die Kosten für die beiden Neubauten belaufen sich auf 75,5 Millionen Euro ([Immobilienbrief München Nr. 26](#)).

PROJEKTE

Wöhr + Bauer legt mit Rohbau und Vermietung des ON Munich los



Der Projektentwickler Wöhr + Bauer hat mit den Rohbauarbeiten für den südlichen Bauteil des Büro- und Gewerbequartiers am Frankfurter Ring 71 begonnen und zugleich die Vermietung der 16 600 m² Bruttogrundfläche aufgenommen. Die Fertigstellung dieses Teils des nunmehr ON Munich heißenden Projekts erwartet der Entwickler im vierten Quartal 2027. Als ausführendes Bau- und Dienstleistungsunternehmen ist Goldbeck im Einsatz. Das aus zwei Bauabschnitten bestehende Gesamtprojekt verfügt unverändert über 31 300 m².

Deutsches Museum bekommt Zentraldepot für 100 Millionen Euro



Das Deutsche Museum, München, bekommt sein lange erhofftes Zentraldepot zwischen Justus-von-Liebig-Straße und Marie-Curie-Straße in Erding-Aufhausen. Nachdem das Museum im September 2014 das 20 000 m² große Grundstück erworben hatte, steht nun das Konzept einer Öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) für Bau und Finanzierung. Das Familienunternehmen Georg Reisch aus dem baden-württembergischen Saulgau wird das Zentraldepot planen, bauen, finanzieren und betreiben. Finanzierungspartner ist die Bayerische Landesbank. Das Deutsche Museum zahlt dem Investor ab Fertigstellung des ersten Bauabschnitts Ende 2028 über eine Dauer von 25 Jahren verteilt die Bau- und Finanzierungskosten ab. In Summe geht es dabei um 100 Millionen Euro. Dafür gibt es zunächst einen fünfgeschossigen Bau mit 14 000 m² Lagerfläche zuzüglich 3200 m² für diverse Funktionsflächen (Konservierung, Restaurierung et cetera). Georg Reisch baut nach Entwürfen des Architekturbüros LRO, Stuttgart. Später sollen zwei weitere Bauabschnitte folgen. Das Konzept sieht in Summe bis zu 45 000 m² Lagerfläche vor. Baubeginn für den ersten Abschnitt ist im September 2026.

Bayerische Hausbau startet Bau des Parkside Lerchenauer Feld



Der Bau der ersten 165 von 1650 Wohnungen hat begonnen

Die Bayerische Hausbau Development hat mit dem Bau des Wohnquartiers Parkside Lerchenauer Feld im Münchner Stadtteil Feldmoching offiziell begonnen. In diesem ersten Schritt entstehen 165 Wohnungen, davon 122 frei finanzierte und 43 mietpreisgedämpfte. Hinzu kommt eine Kindertagesstätte mit 1181 m² Bruttogrundfläche. Als Generalunternehmer ist W. Markgraf im Einsatz; die bis zum 23. März veranschlagten Tiefbauarbeiten erledigt das Unternehmen Konrad Schmaus. Das Parkside Lerchenauer Feld ist Teil einer großflächigen Quartiersentwicklung im Münchner Norden. Auf fast 24 Hektar entsteht ein gemischt genutztes Stadtquartier mit 1650 Wohnungen. Zudem entstehen dort Flächen für Einzelhandel, sechs Kindertagesstätten, eine vierzügige Grundschule, ein sechszüliges Gymnasium und ein Pflegeheim.

Richtfest für Gebäudetyp-E-Immobilie im Münchner Kreativquartier

Die Genossenschaft „Das große kleine Haus“ hat Richtfest für eine Immobilie im Münchner Kreativquartier zwischen Heßstraße und Dachauer Straße gefeiert. An dem Standort auf Höhe der Günter-Behnisch-Straße entstehen 4000 m² Bruttogrundfläche für Gewerbe, Wohnen und Soziales. Der Bau gehört zu den 19 Pilotprojekten des Freistaats Bayern zur Umsetzung des Gebäudetyps E. In diesem Fall führen die von üblichen Baustandards abweichenden Praktiken laut bayerischem Bauministerium zu Einsparungen von 11 %. Die



Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen. Die Wohnungen sind allesamt vergeben.

PROJEKTE

Münchner Wohnen startet mit Teil 3 in der Haldenseesiedlung



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.

R&S erhält Baugenehmigung fürs „i10“ im Münchner Werksviertel



Die Rohde-&Schwarz-Tochter R&S Immobilienmanagement hat die Baugenehmigung für den Gebäudekomplex „i10“ auf dem I-Campus im Münchner Werksviertel erhalten. Damit kann der Bau auf dem 4600 m² großen Grundstück an der Ecke Ampfingstraße/Grafringer Straße beginnen. Es entsteht ein gemischt genutztes Ensemble mit 13 300 m² Bruttogrundfläche für die Mieter Numa und Premier Inn, die dort 126 Apartments respektive 190 Hotelzimmer unterbringen (*Immobilienbrief München Nr. 29+30*) sowie 2700 m² für einen eigenständigen Büropavillon. Die Immobilie wird nach Entwürfen von Beer Bembé Dellinger errichtet. Die Fertigstellung ist für 2028 vorgesehen. Damit wird der I-Campus mit seinen 120 000 m² Bruttogrundfläche dann komplett sein.

Kirschgärten 2026: Erste Richtfeste und Baustart für 390 Wohnungen



Die Eckpfeiler Immobilien Gruppe erwartet noch in diesem Jahr Richtfeste für die ersten Gebäude des Quartiersprojekts Kirschgärten im Münchner Stadtteil Untermenzing. Zudem plant der Projektentwickler im Laufe des Jahres 2026 den Baustart für weitere 390 Wohnungen auf dem 12 Hektar großen, zuvor gewerblich genutzten Areal. Für den ressourcenschonenden Rückbau der ehemaligen Industriehallen ist Eckpfeiler unterdessen von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit einer Platin-Zertifizierung ausgezeichnet worden.

Instone und Urban Partners entwickeln 145 Wohnungen



Ein Joint Venture aus Urban Partners (zuvor: Nrep) und Instone Real Estate entwickelt auf einem 11 000 m² großen Grundstück an der Ottobrunner Straße (Nähe Ständlerstraße) im Münchner Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach 145 Mietwohnungen. Die Einheiten verfügen weit überwiegend über zwei und drei Zimmer und messen im Schnitt 69 m² Wohnfläche. Hinzu kommt eine Kindertagesstätte. Baubeginn ist für das dritte Quartal 2026 vorgesehen. Das Projekt soll KfW-Standard 55 und Energieeffizienzklasse A/A+ haben und eine Breeam-Zertifizierung „Very Good“ erhalten.

Neuhausen: Münchner Wohnen beginnt mit Bau von 56 Wohnungen

Auf einem Grundstück zwischen Marsstraße und Klarastraße im Münchner Stadtteil Neuhausen hat die Münchner Wohnen mit dem Bau von drei Wohngebäuden mit vier und fünf Etagen begonnen. An dem Standort entstehen 56 geförderte Mietwohnungen mit 30 bis 117 m² Fläche. Der Bezug ist für 2028 vorgesehen.

LOB & PREIS

Ehret+Klein erhält Immobilienmanager-Award für Landsberg-Projekt



Auf „Landsbergs neuer Seite“ gegenüber dem Stadtzentrum wird das Quartiersprojekt „Urbanes Leben am Papierbach“ bis 2027 vollendet

Ehret+Klein ist für das Quartiersprojekt „Urbanes Leben am Papierbach“ in Landsberg am Lech mit dem Immobilienmanager-Award 2026 in der Kategorie Stadtentwicklung & Infrastruktur ausgezeichnet worden. Auf der einstigen Industriebrache zwischen Spöttinger Straße und Von-Kühlmann-Straße entstehen bis nächstes Jahr 658 Wohnungen und 25 Flächen für Büro, Handel und Gewerbe (*Immobilienbrief München Nr. 15*).

Der Projektentwickler engagiert sich in dem Quartier über seine Tochter E+K Move als Anbieter von Shared Mobility, E-Ladeinfrastruktur und digitalem Parkraummanagement. Der Preis wurde neben 13 weiteren Auszeichnungen für Projekte und Persönlichkeiten aus der deutschen Immobilienwirtschaft bei einer Gala des Fachmagazins Immobilienmanager in Köln verliehen.

DEALS

Monvest sichert sich Grundstücke für 400 Wohnungen und will noch mehr

Der Grünwalder Bauträger Monvest Immobilien hat sich in den Münchner Stadtteilen Sendling und Solln drei Grundstücke gesichert, auf denen das Unternehmen 400 Wohnungen errichten möchte. Für die Areale besteht bereits Baurecht respektive die Genehmigung für eine Konversion von gewerblicher Nutzung zu Wohnen. Die aktuelle Pipeline von Monvest steigt damit auf 600 Wohnungen. Im Laufe des Jahres wollen die Grünwalder in München weitere Grundstücke für 400 bis 500 Wohnungen kaufen.

Hochwerk veräußert Accor-Zentrale in Riem an Privatinvestor

Die Hochwerk-Gruppe, Grünwald, hat die Büroimmobilie „Glaswache“ an der Joseph-Wild-Straße 16 im Münchner Stadtteil Riem in einer Off-Market-Transaktion an einen Privatinvestor veräußert. Hochwerk hatte die 2002 erbaute Immobilie erworben, weiterentwickelt und als modernes Büroobjekt positioniert. Die Liegenschaft ist vollständig an Accor Hotels Deutschland vermietet. Das Unternehmen nutzt die Immobilie als Deutschlandzentrale.

Centralis kauft, saniert und erweitert Hotel an der Paul-Heyse-Straße



Centralis Immobilien, Düsseldorf, hat die Liegenschaft Paul-Heyse-Straße 18 zwischen Hauptbahnhof und Theresienwiese in München erworben. Das Grundstück ist mit dem sanierungsbedürftigen Atlas City Hotel München bebaut. Die Investment- und Entwicklungsgesellschaft aus dem Rheinland wird das Bestandsgebäude modernisieren und erweitern. Es entstehen 92 Serviced Apartments sowie im Erdgeschoss Gastronomieflächen. Betreiber der Apartments wird das Münchner Unternehmen Limehome sein. Als Generalübernehmer fungiert Apoprojekt.

DEALS

Stadt Augsburg sucht Investor für Offizierscasino-Grundstück



Projektentwicklung der besonderen Art: Konzept gesucht für 11 000 m² mit besonderer Geschichte im Süden des Sheridan-Parks

Die Stadt Augsburg sucht über die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln einen Investor, der das 11 000 m² große Grundstück mit dem ehemaligen US-Offizierscasino im Süden des heutigen Sheridan-Parks weiterentwickelt. Interessenten zahlen für das Grundstück einen Fixpreis von 1,5 Millionen Euro und sollen mittels

Gesamtkonzept die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit ihres Vorhabens belegen. Bei dem Verfahren geht es darum, auf den Freiflächen beispielsweise ein Hotel oder weitere gewerbliche Nutzungen vorzusehen, die bereits Gegenstand eines Bauvorstands sind. Diese Entwicklungen sollen der Refinanzierung der

umfangreichen Aufwendungen dienen, die für den Erhalt des Gebäudebestands erforderlich sind. Konkret geht es hierbei um das ehemalige Offizierscasino, das in der Zeit des Dritten Reichs in den Jahren 1937 und 1938 erbaut wurde, sowie den Casinoanbau (Festsaal), der ab 1952 hinzukam. Die Stadt Augsburg hält es für

gut möglich, das historische Casino künftig als Schulungs- und Tagungsort zu nutzen oder auch zu gastronomischen Zwecken zu integrieren.

Die Frist für Bewerber, die ein Konzept für die Fläche an der Pröllstraße im Augsburger Westen einreichen wollen, läuft bis Anfang Mai 2026.

Bayerische Hausbau erhält ESG-Verifikation für drei Münchner Immobilien



Drei Verifikationen auf einen Streich für Immobilien an der Leonrodstraße, der Kardinal-Faulhaber-Straße und der Bayerstraße

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für drei weitere Bestandsimmobilien in München eine ESG-Verifikation zur EU-Taxonomie erhalten. Bei den drei Objekten geht es um die Büroimmobilie L. Unico an der Leonrodstraße im Stadtteil Neuhausen (13 000 m² Bruttogrundfläche), das von der Luxus-hotelkette Rosewood belegte denkmalgeschützte Objekt an der Kardinal-

Faulhaber-Straße 1 in der Münchner City (20 000 m²) und die gemischt genutzte Immobilie an der Bayerstraße 37 in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof (12 300 m²). Letztgenannte wird überwiegend von der Aloft-Hotelgruppe belegt. Die Verifikation soll laut Bayerischer Hausbau zum Werterhalt und zur Attraktivität der Immobilien für Investoren beitragen.

IMMER DABEI ...

MIT IHREM IMMOBILIENBRIEF MÜNCHEN



**Immobilienbrief
MÜNCHEN**



**SIE HABEN WAS ZU SAGEN?
SIE HABEN NEUIGKEITEN?**

ADVERTORIAL IM IMMOBILIENBRIEF MÜNCHEN?

Anfragen und Buchungen:

0711 / 900 533 80 oder anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de

STANDORT

Übernachtungssteuer: Reiter will vors Bundesverfassungsgericht ziehen

Oberbürgermeister Dieter Reiter und Stadtkämmerer Christoph Frey wollen zur Einführung einer Übernachtungssteuer in München vors Bundesverfassungsgericht ziehen. Der Grund: Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hatte das Verbot einer solchen Steuer durch die Staatsregierung für rechtmäßig erklärt. Der Münchner Stadtrat hatte die Einführung einer Übernachtungssteuer in Höhe von 5 % auf den Übernachtungspreis im März 2023 beschlossen. Wegen des Verbots durch die Staatsregierung trat die Besteuerung in München bislang nicht in Kraft. Die Stadtkämmerei schätzt die entgangenen Einnahmen für die Kommune auf jährlich bis zu 100 Millionen Euro.

München: Fehlbelegung in 105 geförderten Wohnungen

Im vergangenen Jahr hat die Stadt München 105 geförderte Wohnungen wegen festgestellter Fehlbelegung freigegeben, um sie berechtigten Mietern zur Verfügung stellen zu können. Typische Belegungsverstöße liegen dann vor, wenn Wohnungen innerhalb der Familie ohne Genehmigung weitergegeben werden. Auch unerlaubte Untervermietungen sind tabu. Kein Belegungsverstoß ist dagegen dann gegeben, wenn das Einkommen eines Haushalts im Laufe der Zeit steigt.

VERMIETUNGEN

Pläne für einen „Ikea Small Store“ in Ingolstadt

Die schwedische Möbelhauskette Ikea plant offenbar die Eröffnung einer Niederlassung in Ingolstadt. Das legen diverse Stellenangebote nahe, die Ikea jüngst online gestellt hat. Darin ist von einem „Ikea Small Store“ in Ingolstadt die Rede. Das passt zur Strategie des Konzerns, neben den bekannten großen Möbelhäusern außerhalb der Zentren großer Städte auch zunehmend kleinere Standorte in zentralen Lagen vorzusehen. Eine Anfrage des Immobilienbrief München an Ikea zu weiteren Details blieb inhaltlich unbeantwortet.

Transformation von Handelsimmobilien in Innenstädten

Die Zukunft lautet: Unten Shoppen und oben Arbeiten, Forschen, Turnen, Wohnen

„Backen, Brauen, Brennen – München erlebbar machen“, so wünscht sich Joachim Stumpf die Visitenkarte der Landeshauptstadt München. Am besten gleich im Hermann-Tietz-Haus am Hauptbahnhof, das mit solchem Erlebnischarakter punkten könnte. Der Geschäftsführer der BBE Holding/IPH Gruppe war nicht der Einzige, der bei der Veranstaltung „Transformation von Handelsimmobilien: Herausforderungen und Perspektiven für die Innenstadtentwicklung“ im KPMG-Haus im Münchner Werkviertel grundlegende Ideen für eine veränderte Innenstadt präsentierte.



Diskutierten unter der Leitung von IPH-Co-Chef Jähnichen (links): Büllesbach, Stumpf, Bögl und Trost

Markus Trost, nach vielen Jahren bei JLL in München nunmehr als Partner für KPMG im Einsatz, wählte das Hauptzollamt an der Donnersbergerbrücke als Beispiel für eine idealerweise völlig andere Verwendung als vorgesehen. Anstelle einer Nutzung für den Zoll würde er „diesen echten Diamanten in der Münchner Innenstadt“ gerne zu einem gemischt genutzten Quartier umwidmen „mit Hotel, Wohnen und Kultur“. „**Alles ist dort besser als die Zollfahndung da unterzubringen mit Monitoren und Stacheldraht.**“

Büllesbach sieht im Kaufhof am Stachus Potenzial für etwas Besonderes

Jürgen Büllesbach, Geschäftsführer von Opes Management, würde gerne aus dem Kaufhof am Stachus etwas Besonderes entwickeln. „Da kann man unglaublich viel machen, wenn der Denkmalschutz mitmacht“, sagte er bei der Veranstaltung, zu der 100 Immobilienprofis geladen waren.

„Die Stadt hat sich schon immer verändert“

Trost nutzte seinen Auftritt dazu, diverse Beispiele für konkrete Transformation in München aufzuzählen. Das allerdings nicht mit dem Anspruch, dass das per se etwas Neues sei. „Die Stadt hat sich schon immer verändert“, sagte er. **Nur nicht unbedingt so massiv zwischen Hauptbahnhof und Marienplatz, wie es sich derzeit darstellt – und nicht nur wegen der Benko-Pleite.** Trost zählte die noch offenen, sich abzeichnenden oder konkreten Baustellen auf. Gleich am Hauptbahnhof steht der frühere Hertie (Hermann-Tietz-Haus), der wohl an den Unternehmer Erich Schwaiger gehen dürfte. Daneben gleich das Corbinian (ehemaliger Karstadt), das sich Stumpf Development gesichert hat. Welche Nutzungen dort vorgesehen sind, ist offen.

VERMIETUNGEN

P3-Logistikobjekt in Siegenburg: Müller folgt auf Smyths Toys

P3 Logistics Parks hat die 32 378 m² Mietfläche messende Logistikimmobilie an der Landshuter Straße 53 + 53a



in Siegenburg (Landkreis Kelheim) an Müller – Die lila Logistik Deutschland vermietet. Die Immobilie, die seit September 2024 zunächst an die irische Spielwarenkette Smyths Toys vermietet war (Immobilienbrief München Nr. 17), hat Müller bereits Anfang dieses Monats belegt. Das Objekt umfasst neben 28 400 m² Lagerfläche 1580 m² Büro- und 2100 m² Mezzaninfläche. CBRE begleitete den Vermietungsprozess beratend und vermittelnd.

Aparthotelkette belegt 11 000 Quadratmeter im Weissen Quartier

Die Allgemeine Südboden hat im Weissen Quartier an der St.-Martin-Straße 72–82 im Münchner Stadtteil Obergiesing 11 000 m² Bruttogrund-



fläche an den irischen Aparthotelbetreiber Stacycity vermietet. Stacycity belegt die Flächen im Gebäudeteil 4 auf dem einstigen Siemensareal und will dort 255 Apartments anbieten. Für das Unternehmen ist es der Markteintritt in München. Stacycity wächst in Europa stark und betreibt derzeit 39 Aparthotels mit knapp 6500 Apartments in 20 Städten. Die Vermietung vermittelt CBRE.



Auftakt einer bundesweiten Veranstaltungsreihe von BBE, IPH und KPMG in München. Thema: „Transformation von Handelsimmobilien“

Vom Hauptbahnhof zum Marienplatz: Eine Transformation nach der anderen

An der Bayerstraße plant Zurich Immobilien Deutschland, aus dem großen Mathäser-Kino ein gemischt genutztes Quartier zu machen. **Was aus dem ehemaligen Kaufhof am Stachus wird: Fragezeichen. Oder, wie Trost es sagte: „Keine Bewegung.“** An der Neuhauser Straße folgen das NH 23 (ehemals Schuhe Thomas) der RFR-Gruppe und die Alte Akademie (Thiele-Stiftung/Hammer AG). In der Kaufingerstraße dann das AIM (ehemals C&A), das die Eigentümerfamilie Hans Inselkammer mit Accumulata neu aufsetzt. Vollständig vermietet ist das „Herzog Max“ (zuvor Karstadt Sports) an der Neuhauser Straße 20/Herzog-Max-Straße 4. Die Wilhelm von Finck Gruppe und Accumulata übergaben die Flächen Mitte 2025 an die Nutzer. Hauptmieter ist dort die Max-Planck-Gesellschaft. Forschung in einer 1A-Einzelhandelslage – auch so sieht die Transformation in Münchens City aus. Trosts Fazit: „Die Nutzungen werden vielfältiger.“

Datencenter und Defense-Immobilien „werden unsere Innenstädte nicht retten“

Damit meinte er ausdrücklich nicht die möglichen Trendimmobilienarten Datencenter und Defense-Immobilien. „Datencenter werden unsere Probleme nicht lösen, sondern eher erhöhen“, sagte er und verwies auf den riesigen Strombedarf. Das Wort „Probleme“ bezog er auf „ein riesengroßes Flächenpotenzial“, das sich in Deutschland aus der hohen Zahl der Insolvenzen von Unternehmen ergebe. **Ganz vorne dabei sind neben Bau- unter anderem auch Einzelhandels- und Textilfirmen.**

Im Verteidigungssektor sei zwar zu erwarten, dass bis 2031 viele Milliarden Euro in Defense-Immobilien, also Kasernen, Lagerflächen, Produktionsstätten für Rüstungsbetriebe sowie Wohnungen für Bundeswehrbeschäftigte, gesteckt werden. „Aber solche Immobilien werden unsere Innenstädte nicht retten.“ Dann schon eher Wohnen. „Die Nachfrage ist sehr hoch“, so Trost, „aber das Angebot ist sehr stark begrenzt.“ **Eine Hofstatt, die Fünf Höfe, ein Joseph-Pschorr-Haus und ein künftiges Falckenberg-Ensemble machen aus einer Fußgängerzone zum Shoppen eben noch keine zum Wohnen.**

Los Angeles geht mit einem Recht auf Umnutzung voran

Der KPMG-Partner hatte noch ein Beispiel für praktische Transformation von Immobiliennutzungen im Angebot. In Los Angeles wurde gerade erst – unter vergleichsweise einfachen Bedingungen – ein Recht auf Umnutzung geschaffen. Also zum Beispiel von leer stehenden Büros zu stark nachgefragten Wohnungen. Trost: „**Vielleicht können auch wir mal darüber nachdenken, was wir außer einem Bauturbo sonst noch tun können.**“

VERMIETUNGEN

Vileda und Gienger München mieten im Unternehmerpark Aubing

Aurelis Real Estate meldet für das erste Gebäude im neuen Unternehmerpark an der Rupert-Bodner-Straße im Münchner Stadtteil Aubing Vollvermietung. Nachdem DB Regio dort seit



Quelle: Aurelis / Göttsche

Kurzem auf 1050 m² Bruttogrundfläche ein IT-Testlabor betreibt, folgen nun die Mieter Vileda und Gienger München, die dort ebenfalls jeweils 1050 m² Hallen- und Bürofläche belegen. Die beiden aktuellen Vermietungen vermittelten Logivest und JLL.

Fortlane Partners bezieht 2200 m² im Lehel Carré

Die Unternehmensberatung Fortlane Partners hat sich im Lehel Carré an der Gewürzmühlstraße 1 im Münchner Stadtteil Lehel eine 2200 m² Bruttogrundfläche messende Büroeinheit gesichert. Die Immobilie gehört zum Bestand der Versicherungskammer Bayern. Stock Real Estate vermittelte.

Allgemeine Südboden vermietet 4400 m² auf dem Campus „Neue Balan“

Im neuen Haus 28 auf dem Campus „Neue Balan“ an der Balanstraße im Münchner Stadtteil Giesing hat die Allgemeine Südboden 4400 m² Bruttogrundfläche an ein internationales



Quelle: Allgemeine Südboden / Böos

Energietechnologieunternehmen vermietet. 3600 m² davon entfallen auf die Deutschland- und Europazentrale, weitere 800 m² sind für ein noch zu gründendes Tochterunternehmen vorgesehen.



Foto: IPH Gruppe / Christen Köper

Bekannt für klare Positionierungen: Büllesbach (im Gespräch mit Stumpf) und Trost

„Der mittelständische Fachhandel hat auch in München Schwierigkeiten“

Joachim Stumpf, neben seiner hauptberuflichen Tätigkeit für BBE/IPH Mitglied im Rat der Immobilienweisen, ordnete den Münchner Einzelhandelsimmobilienmarkt in das große Ganze ein. Er ist Mitautor des im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) angefertigten Frühjahrsgutachtens Immobilienwirtschaft 2026 und präsentierte einen Mix aus Verlierern und Gewinnern. „Der mittelständische Fachhandel hat auch in München Schwierigkeiten“, **diagnostizierte Stumpf, der die Einzelhandelsfläche allein innerhalb des Altstadttrings auf 440 000 Quadratmeter bezifferte.**

„Da kommt man mit der Tüte rein und mit der Botoxspritze wieder raus“

Zu den Gewinnern in einem polarisierten Einzelhandelsmarkt zählen laut Stumpf zum einen die Billigheimer. „Die Deutschen sind ohne Wenn und Aber Discountweltmeister“, sagte er. Lidl, Aldi, Takko, Action & Co. befinden sich auf der Sonnenseite. Das gilt laut Stumpf zum Zweiten auch für den „Bereich Ästhetik, Beauty und Longevity“ – angefangen von Drogeriemärkten über Parfümerien und Labels wie Rituals bis hin zu Aesthetify by Dr. Rick & Dr. Nick in der Sendlinger Straße. „Da kommt man mit der Tüte rein und mit der Botoxspritze wieder raus“, so der BBE-Chef. **Die dritte Gewinnergruppe sind internationale Adressen wie Uniqlo (Leopoldstraße)** oder die skandinavische Klamottenkette Lager 157 (seit Ende 2024 in Deutschland).

Immer mehr Gastromarken: Wie viele Burger braucht das Land?

Wachstumspotenzial sieht Stumpf überdies im Direktverkauf von Herstellern an Konsumenten, wie ihn in München demnächst die Schweizer Schokoladenmarke Lindt am Marienplatz praktizieren wird. Einer der Trends mit Potenzial sind auch kleine Ladenformate in der City von Großflächenanbietern am Stadtrand. **Konkret also zum Beispiel Decathlon am Stachus und Media Markt im Tal.** Und natürlich gehören diverse Gastronomiemarken von L'Osteria bis zu Hans im Glück zu den Gewinnern. Stumpf: „Manchmal muss man sich fragen, wie viele Burger das Land braucht.“ Generell zog der Experte den Schluss: „Mono-Einzelhandelsnutzungen werden in Zukunft eher die Ausnahme als die Regel sein.“

„An der Mischung ist René Benko ganz sicher nicht gescheitert“

Für Transformationen von Handelsimmobilien in der Innenstadt empfahl Opes-Chef Büllesbach, **endlich damit aufzuhören, dass ein Planungsreferat ein paar mehr oder weniger Zentimeter Höhe beim Bauen vorschreibe.** „So etwas können wir uns nicht mehr leisten“, rief der Geschäftsführer, der sich für die Thiele-Stiftung unter anderem um die Alte Akademie kümmert. Dort sind die Nutzungen Büro, Einzelhandel,

VERMIETUNGEN

J. P. Morgan mietet sich in den Maximilianhöfen ein

Der US-amerikanische Immobilieninvestor und -entwickler Pembroke hat in den Maximilianhöfen an der Münchner Maximilianstraße für mindestens zehn Jahre 1000 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung an das



Bankhaus J. P. Morgan vermietet. Zudem erweiterte die Wirtschaftskanzlei Latham & Watkins in dem Objekt um 400 auf 3200 m². Sie unterschrieb ebenfalls für mindestens zehn Jahre. JLL vermittelte an J. P. Morgan, CBRE begleitete den Mieter Latham & Watkins.

Virtuelle Realität von Sandbox VR am Münchner ZOB

Die IPH-Gruppe hat im Auftrag von Wealthcap für den Zentralen Omnibus-



bahnhof (ZOB) München das Konzept Sandbox VR als Mieter vermittelt. Sandbox VR bietet Virtual-Reality-Erlebnisse.

PERSONEN

Nowak tritt erneut für die IHK-Vollversammlung an

Armin Nowak, Immobilienkaufmann aus Berchtesgaden, kandidiert im Frühjahr wieder für die Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern. Der Immobilienexperte und Chef von Nowak Immobilien ist bereits seit 1993 als ehrenamtlicher Prüfer bei der IHK tätig. Seit 2005 betrifft dies ausdrücklich auch den Beruf des geprüften Immobilienwirts. Nowak engagiert sich zudem als IVD-Regionalbeirat für Südoberbayern.



BBE-Chef Stumpf zeigte unter anderem, wie sehr allgemeine Unsicherheiten Konsumenten die Kauflaune verderben

Gastronomie und Wohnen vorgesehen. „An der Mischung ist René Benko ganz sicher nicht gescheitert“, sagte Büllesbach. Soll heißen: Der Mix an dem Standort ist ausgeprägt und er stimmt.

Stark gestiegene Büromieten eröffnen Optionen in der City

Veränderungen in der Innenstadt bedingen nach seiner Einschätzung, bei den Genehmigungen eine klare Vorstellung von urbanem Leben im Blick zu haben. Beispielsweise unten Gastronomie und oben Wohnen. „Wenn wir Stadt wollen, müssen wir auch Stadt genehmigen“, sagte er. Und noch ein konkretes Beispiel: Die Transformation des 2013 eröffneten Joseph-Pschorr-Hauses (früher Sport Scheck) zu mehr Büro- und weniger Handelsfläche könne heutzutage gelingen, weil die Büromieten in Münchens Bestlagen massiv gestiegen seien. Vor 13 Jahren hätten sie dort noch bei 25 Euro gelegen, sodass Einzelhandelsnutzung auf vier Ebenen viel lukrativer gewesen sei. Wenn nun aber die dreifache Büromiete verlangt werden könne, „dann geht das“.

Joseph-Pschorr-Haus: Umbau für fast 2000 Euro/Quadratmeter

Mit dem genannten Joseph-Pschorr-Haus, das Büllesbach unter der Flagge der Bayerischen Hausbau dereinst eröffnete, hat seit fast acht Monaten nunmehr Stefan Bögl zu tun. Er ist bei der Bayerischen Hausbau Real Estate Vorstand fürs operative Geschäft. Bögl sieht in kleinteiligen Vermietungen und der Bereitschaft zu visionärem Denken wichtige Grundlagen für erfolgreiche Transformationen in Innenstadtlagen. Beim Joseph-Pschorr-Haus, in dem Sport Scheck dereinst 10 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche belegt hatte und darüber 25 Einheiten für exklusives Wohnen geschaffen wurden, werden nach den aufwendigen Umbauarbeiten für knapp 2000 Euro pro Quadratmeter viele verschiedene Nutzer einziehen, darunter ausdrücklich Büromieter und voraussichtlich ein Fitnessbetreiber.

Eine Zukunft mit Robotaxis und Lebensmitteleinzelhandel

KPMG-Partner Trost streute noch etwas Disruption ein. „Ich sage, die Robotaxis werden kommen und sie werden die Stadt revolutionieren.“ Die Menschen müssten auch in attraktiven Innenstädten mit vielen Veränderungen rechnen. „Es werden keine Orientierungsanker bleiben, außer der Lebensmitteleinzelhandel.“ Die Kategorien A-Lage und B-Lage bezeichnete er als überholt. „Die Nutzungsintensität ist entscheidend“, sagte er. „Je mehr Menschen in der Innenstadt wohnen und arbeiten, umso mehr Frequenz ergibt sich.“ An Standorten wie München müsse man sich um die Belegung von Flächen in Innenstädten nicht sorgen. Wenn der Einzelhandel die Flächen nicht alle nachfrage, täten das andere Branchen. Oder in den Innenstädten werde nicht nur etwas, sondern viel mehr gewohnt. ■

PERSONEN

Pandion macht Klenk zur Nachfolgerin von Münchenchef Raster

Der Kölner Projektentwickler Pandion hat der Stuttgarter Niederlassungsleiterin Bettina Klenk zusätzlich die Verantwortung für den Standort München übertragen. Klenk, die im



Quelle: Pandion

Februar 2025 bei Pandion in Stuttgart begann, tritt in München an die Stelle von Reinhold Raster, der den Standort mehr als zwei Jahrzehnte aufgebaut und geführt hat. Raster geht im Laufe dieses Jahres in Ruhestand. Klenk war vor ihrem Eintritt bei Pandion mehr als 23 Jahre für die Wilma Immobilien-Gruppe tätig.

Haller wechselt von Inka Munich zu Savills

Savills macht Tina Haller zum 1. April zur Leiterin des deutschen Hotelteams. Haller wird vom Standort München aus tätig sein. Die gelernte Hotelkauffrau bringt 23 Jahre Erfahrung mit, die sich auf Tätigkeiten bei JLL Hotels & Hospitality, KPMG und Inka Munich verteilen. Bei Inka Munich bekleidete sie ab 2022 die Position der Leiterin des Bereichs Asset Management. Zugleich fungierte Haller als Geschäftsführerin der Immobiliengesellschaft des neuen Hotels Koenigshof am Münchner Stachus.



Quelle: Savills

lung mit, die sich auf Tätigkeiten bei JLL Hotels & Hospitality, KPMG und Inka Munich verteilen. Bei Inka Munich bekleidete sie ab 2022 die Position der Leiterin des Bereichs Asset Management. Zugleich fungierte Haller als Geschäftsführerin der Immobiliengesellschaft des neuen Hotels Koenigshof am Münchner Stachus.

Rotonda-Treffen „Wie muss sie sein, die ideale Stadt?“

„In der idealen Stadt hängen nicht alle an ihrem Smartphone“

Die Vorstellungen dazu, was München zu einer idealen Stadt machen könnte, sind mutmaßlich höchst verschieden. Ist es die Idee der 15-Minuten-Stadt? Oder die von bunter Architektur? Oder die vom funktionierenden Zusammenleben aller? Was ist mit Nachhaltigkeit und wer versteht darunter genau was? Und wie organisiert man Treffpunkte für Menschen, wenn alle Welt ständig nur aufs Smartphone starrt? Ein paar Antworten versuchte der Rotonda Business Club München zu finden, und zwar mithilfe illustrierter Gäste.



Foto: Spheraforum

Ulf Walliczek (rechts) moderierte die Debatte über die ideale Stadt mit Hofmann, Frank, Kreissl und Bogner

Treffpunkt war der **Showroom des sauerländischen Gebäudetechnikunternehmens Jung an der Bergmannstraße im Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe**. Dort, wo das Unternehmen im Alltag Schalterprogramme und intelligente Gebäudetechnik präsentiert, trugen Kristina Frank (Geschäftsführerin der Baunova Bayern, zuvor bis 2024 Kommunalreferentin Münchens), Jutta Kreissl (Henning Larsen Architekten, München), Wolfgang Bogner (Geschäftsführer Eckpfeiler Immobilien Gruppe) und Andreas Hofmann (Prokurist und Leiter Vermarktung bei Salvis Consulting) ihre Ideen zum Thema **„Wie muss sie sein, die ideale Stadt?“** zusammen.

Quartiere brauchen Marktplätze, eine Art Feuerstellen von heute

„In der idealen Stadt kommen die Leute wieder zusammen und hängen nicht alle an ihrem I-Phone“, brachte es Hofmann auf den Punkt. Er ist mit dem Großprojekt Sugar Valley auf dem Gelände des ehemaligen Sendlinger Betonwerks an der Boschetsrieder Straße befasst. Dort sollen 150 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für verschiedene Nutzungen entstehen: Arbeiten, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie, Wohnen. Hofmanns Überzeugung: **„Ein Standort kann ein Magnet für die Menschen sein, wenn wir ihn nur richtig aufladen.“** Elementarer Bestandteil für eine Stadt der Zukunft sind nach seiner Definition Marktplätze, die er die Feuerstellen von heute nennt.

Sugar Valley: Freizeit, Kultur und Sport bleiben langfristig erhalten

Weil das mit den elf Gebäuden noch aussteht, werden Teile des Geländes unter dem Label „Sugar Mountain“ bislang für Freizeit, Kultur, Kunst und Sport zwischengenutzt. „Da kommen auch Leute aus Augsburg und Ingolstadt“, sagt Hofmann. **Kostenpunkt: „Niedrig sechsstellig“, so der 35-Jährige. „Das lohnt sich**

UNTERNEHMEN

Ehret+Klein erhöht Eigenkapitalbasis und lagert Kredite bilanziell aus

Nach der 2024 erfolgten Fusion des Investment- und Developmentgeschäfts in der Ehret+Klein AG hat das Starnberger Unternehmen nun eine strategische Trennung zwischen investivem und operativem Geschäft vollzogen. Die operative Einheit agiert demzufolge unter dem Dach der AG-Struktur künftig unabhängig von Kapitalbeteiligungen und Investments. Zu den



Quelle: Ehret+Klein

vorgenommenen Neustrukturierungen gehören zudem eine Kapitalerhöhung im Umfang eines zweistelligen Millionen-Euro-Betrags zur Stärkung der Eigenkapitalbasis sowie eine Bündelung von Verbindlichkeiten in Höhe von mehr als 100 Millionen Euro in einem Debt-Equity-Swap außerhalb von Ehret+Klein. Diese Schritte führen nach Darstellung des von Sebastian Wasser geführten Unternehmens „zu einer nachhaltigen Entlastung der Bilanz und schaffen eine klare zukunfts-fähige Kapitalstruktur“.



Bogner zu „Kirschgärten“: „70 Prozent Grünfläche“; Kreissl: „In Untergiesing kennt man sich“



Foto: (2) - Bonke

allein schon unter Erkenntnisgesichtspunkten.“ Wesentliches davon werde auch später dort bleiben, darunter Basketballplätze und Tischtennisplatten. Als Orte der Begegnung.

Baunova-Chefin plädiert für Bezahlbarkeit und Funktionalität

Kristina Frank verbindet mit der idealen Stadt die Aspekte Bezahlbarkeit und Funktionalität. Damit ist sie nah an der Idee der 15-Minuten-Stadt, in der alles Wesentliche in kleinem Radius erledigt werden kann. Funktionalität zeige sich zum Beispiel auch bei scheinbar Nebensächlichem. „Die Eisbachwelle steht für München“, sagte sie zu der Welle, die seit vielen Monaten keine mehr ist. „Jetzt hat man den Eindruck, dass in der Stadt alles den Bach runtergeht.“ Also das Gegenteil einer idealen Stadt. Stichwort Architektur: Hier empfahl sie, wegzukommen von quadratisch, praktisch, gut und stattdessen mal zu bauen, „was ungewöhnlich ist“.

„Wir haben die Arroganz von Stadtplanern mal beiseitegelassen“

Da hatte sie Jutta Kreissl auf ihrer Seite. Sie berichtete von innovativen Wohnkonzepten auf einer einstigen Müllhaldeninsel in Kopenhagen. Dort entstanden drei Punktsiedlungen, Hofmann würde sagen, jeweils um eine Feuerstelle herum, die im Dialog mit künftigen Bewohnern entwickelt wurden. Kreissl: „Wir haben die Arroganz von Stadtplanern und Architekten mal beiseitegelassen.“ So entstand ein Mix aus Häusern mit Strohdächern und modernen Gebäuden. Dazu viele Grünflächen. Eine Art ideales Wohnen in der Stadt.

Bogner: Zur idealen Stadt gehören viele Gemeinschaftsflächen

Ein solches propagiert in München Wolfgang Bogner. Er erklärte am Beispiel des 12 Hektar großen Quartiersprojekts „Kirschgärten“ in Obersendling (unter anderem Immobilienbrief München Nr. 44), wie die ideale

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



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.



Diskussion über die ideale Stadt im Showroom des Gebäudetechnikunternehmens Jung aus dem Sauerland

Stadt aussehen könnte. Das dortige Gewerbegebiet sei über die Jahre zum Fremdkörper geworden, nachdem die Stadt immer weiter nach außen gewachsen war. **„Da werden mal mehr als 3000 Menschen wohnen. Die sollen sich dort wohlfühlen“**, sagte er. Wie bei Hofmanns Sugar Valley zählt auch hier die digitale Welt zu den Hintergründen. „Viele Menschen sind einsam“, so Bogner. Dem werde in den „Kirschgärten“ entgegengewirkt, und zwar schon jetzt. **Kinder und Jugendliche seien in Workshops nach ihren Wünschen fürs Quartier gefragt worden.** Für Bogner gehören viele Gemeinschaftsflächen – in den „Kirschgärten“ sollen inklusive Dachterrassen 70 Prozent Grünflächen entstehen – zur idealen Stadt.

Neubaubeispiel für ein Ideal, das an der Wirklichkeit scheitert

Als bereits gut funktionierende Zentren in München nannte Frank Teile von Schwabing, Haidhausen und der Schwanthalerhöhe. „Auch im Werksviertel kann so etwas entstehen.“ Die Baunova-Geschäftsführerin betonte die wichtige Rolle von Quartiersmanagement. „Das kann auch der superengagierte Hausmeister sein.“ Hierbei gehe es unter anderem um Sicherheit und Sauberkeit, damit sich die Leute wohlfühlen. Nach ihren Erfahrungen gelingt das am besten mit einem Mix von Bewohnern unterschiedlicher finanzieller Ausstattung. Ihr Negativbeispiel mit Blick auf Wohnen einzig im Segment einkommensorientierte Förderung (EOF): **„Wenn Sie nur unterste EOF-Stufen haben, wird es schwierig.“** Der konkrete Befund bei einem Neubau: **„Wir haben es nicht geschafft, dass eine brandneue Immobilie ein Jahr später noch annähernd neu aussah.“** Dort habe die gegenseitige Kontrolle nicht funktioniert.

„Du brauchst einen Kümmerer, damit ein Quartier funktioniert“

„Du brauchst einen Kümmerer, damit ein Quartier funktioniert“, stellte Bogner fest. Doch bevor ein Quartier überhaupt entsteht, müssten erst mal ganz andere Hürden genommen werden. „Acht Jahre Planungsprozess sind viel zu lang“, mahnte er. „Da verändert sich die halbe Welt.“ Und noch etwas: **„Ich würde mir Finanzierungspartner wünschen, die etwas dynamischer sind.“** Die man also „nicht zum Jagen tragen“ müsse.

Grenzen des Neuen: Auf die Ambition folgt oft Mutlosigkeit

Kreissl ermunterte zu mehr Mut bei Quartiersprojekten und anderen Bauwerken. „Wir starten immer mit enormen Ambitionen“, erklärte sie, aber dann kämen Aspekte wie die Sorge vor der Zukunft dazu. Also regiere Vorsicht, auch beim Einsatz neuer Baustoffe, „weil wir damit noch nicht so viel Erfahrung haben“. Das betreffe zum Beispiel Holz, Stroh und Lehmplatten. In einer idealen Stadt aber gehörten neue Ideen unbedingt dazu. Kreissl ergänzte mit Untergiesing einen weiteren Stadtteil zu Franks Liste von Orten in München, an denen das Zusammenleben gut funktioniere. **„Es ist dort so nachbarschaftlich, dass man sich kennt.“** ■