

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Bürovermietungsmarkt München im 1. Quartal

- Wie hoch der Flächenumsatz war
- Welche Höchstmiete erzielt wurde
- Wo es die größte Vermietung gab
- Was aus den aktuellen Krisen folgen könnte

### Seite 5

#### Transaktionsmarkt München im 1. Quartal

- Was zu deutlich mehr Volumen führte
- Wer am meisten kaufte

### Seite 7

#### Interview mit Sebastian Wasser, E+K

- Wie er Ehret+Klein positioniert
- Welche Wachstumspläne er hat

### Seite 10

#### Projekte I

- Pläne für Drohnenfabrik

### Seite 11

#### Projekte II

- Neue Fakten zur Alten Akademie

### Seite 13

#### Bayerischer Immobilientag

- Welche Ideen für mehr Wohnungsbau es gab
- Was der Bauturbo bedeutet
- Warum sich Vermietung oft nicht lohnt
- Wie klein das Potenzial für Wohnen in Büros ist

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Es hat Seltenheitswert, im Immobilienbrief München die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt **Kiel** zu erwähnen. Diesmal gibt es gleich zwei Anlässe dazu. Der erste hat mit dem Starnberger Immobilienunternehmen Ehret+Klein zu tun. Dort hat das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Schleswig-Holstein seinen Anteil an den Aktien von 25 auf 75 Prozent erhöht. Was das konkret bedeutet, erklärt E+K-Vorstand Sebastian Wasser im Interview. Die Kurzform schon mal hier: **Es soll weiterhin am Starnberger See und nicht an der Kieler Förde entschieden werden, was bei E+K geschäftlich läuft.**



Der zweite Anlass betrifft den sogenannten **GREIX-Kaufpreisindex 2025**. Den hat das Kiel Institut für Weltwirtschaft auf der Basis von Daten der Gutachterausschüsse errechnet. Der Index misst unter anderem die Unterschiede der Preisentwicklung bei Wohnungen in den verschiedenen Vierteln einer Stadt. Ergebnis: In den sieben größten Städten Deutschlands sind die Preisunterschiede zwischen dem günstigsten und dem teuersten Viertel erheblich. In Berlin kosten Wohnungen im Bezirk Mitte zum Beispiel mehr als doppelt so viel pro Quadratmeter wie in Spandau. **In München dagegen liegen die Kaufpreise im teuersten Bezirk Altstadt-Maxvorstadt mit 11 900 Euro/m<sup>2</sup> nur 59 Prozent über den 7500 Euro, die im günstigsten Bezirk Moosach-Milbertshofen verlangt werden.**

In der bayerischen Landeshauptstadt ist es also etwas mehr egal, in welcher Ecke man eine Wohnung kauft, als in Berlin. Teuer ist es im Vergleich zu den anderen Städten in München immer. Selbst die 7500 Euro im Schnäppchen-Stadtbezirk Moosach-Milbertshofen liegen noch über den teuersten Stadtteilen von Berlin, Hamburg oder Frankfurt. **Im Westend von Manhattan wurden im vergangenen Jahr 7300 Euro/m<sup>2</sup> fällig. Aus Münchner Sicht – allein aus dem Preis abgeleitet – also eine schlechte Lage, was jetzt natürlich kein Frankfurter gehört haben sollte.**

Ein paar frische Zahlen zum Mietwohnungsmarkt München hat derweil Immoscout 24 auf Lager. **Danach stiegen die Neubauangebotsmieten im ersten Quartal 2026 gegenüber dem Vorquartal um 1,8 Prozent auf 27 Euro/m<sup>2</sup>.** Wenig überraschend: Das Vermittlungsportal aus Berlin registriert bei Wohnungen mit solchen Mieten 49 Prozent weniger Anfragen als bei Angeboten für 16 Euro. Wohnungen, die für 20 Euro angeboten werden, erhalten hingegen nur 10 Prozent weniger Anfragen.

**Im Schnitt wurden bei Immoscout für Münchner Bestandswohnungen zuletzt 20,01 Euro/m<sup>2</sup> verlangt und damit 0,4 Prozent mehr als Ende 2025.** Das war im Vergleich der acht größten Städte Deutschlands der geringste Anstieg. An der Spitzenposition hinsichtlich der Miethöhe ändert das nichts. Stuttgart folgt mit 15,23 Euro auf Platz zwei. **Am günstigsten bleiben Bestandswohnungen in Leipzig. Die durchschnittliche Angebotsmiete dort: 8,90 Euro. Oder höchstens vier Liter Diesel. Pro Quadratmeter.**

Es grüßt Sie ganz herzlich – mit gelegentlichem Blick auf den Preis für Super E10

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Rekordvermietung: Im Rufhaus des Tucherparks hat sich das Softwarehaus Jetbrains 21 500 Quadratmeter gesichert

## Für Münchner Büroflächen werden 75 Euro Miete pro Quadratmeter bezahlt

Das erste Quartal 2026 war hinsichtlich Büroflächenumsatz und Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien und größeren Wohnungsbeständen in München besser, als es manche Skepsis im Markt hätte vermuten lassen. Je nach Maklerhaus fiel der Büroflächenumsatz im Vergleich zum Auftaktquartal des Vorjahres **11 Prozent (Colliers) bis 33 Prozent (E&G Immobilien) besser aus. Hier flossen sowohl auffallend zahlreiche Großvermietungen ein als auch deutlich mehr Abschlüsse über alle Größenordnungen.**

Beim Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien gab es laut Colliers einen Zuwachs von 34 Prozent (siehe „Die Zahl der Kaufabschlüsse hat sich nahezu verdoppelt“ auf Seite 5). Unklar erscheint noch, wie sich die steigenden Energiepreise und die wieder anziehende Inflation im Jahresverlauf auswirken könnten.

**Matthias Hofmann, München-Chef bei Cushman & Wakefield, übersetzt den Run auf Münchner Premiumbüroflächen gegenüber dem Immobilienbrief München mit einem neuen Rekord.** Ein Unternehmen aus dem Finanzsektor habe im ersten Quartal einen Mietvertrag mit einer vereinbarten Miete von 75 Euro pro Quadratmeter unterzeichnet. Auch Colliers hatte einen Blick für Besonderheiten: „Sieben Abschlüsse ab 5000 Quadratmetern, darunter zwei über 20 000 Quadratmeter, unterstreichen die strategische Bedeutung moderner, zentral gelegener Flächen für größere Nutzer“, analysiert das Maklerhaus. **„Die Nachfrage konzentrierte sich weiterhin deutlich auf Zentrumslagen.“** E&G Immobilien grenzt den Kreis der abschlussfähigen Büromieter so ein: „Unternehmen mit klarer strategischer Ausrichtung sichern sich gezielt hochwertige Flächen in zentralen Lagen und modernen Gebäuden.“

### Colliers sieht Indizien für eine Wiederbelebung bei Bürovermietungen

Cem Ergüney, Bürovermietungschef bei Colliers Deutschland, fügt hinzu: „Dass gleich mehrere Abschlüsse über 10 000 Quadratmeter – teils sogar über 20 000 Quadratmeter – in kurzer Zeit erfolgten, ist ein Indiz für eine Wiederbelebung des Münchner Bürovermietungsmarkts, zumindest im großflächigen Segment. Wesentliche Treiber von Nutzern sind der Wunsch nach modernen Büroflächen sowie die starke Anziehungskraft Münchens für Unternehmen aus wachsenden Zukunftsbranchen.“ **Der Büroflächenumsatz erreichte Colliers-Zahlen zufolge im ersten Quartal 164 400 Quadratmeter Bruttogrundfläche, E&G meldet 181 000 Quadratmeter.**

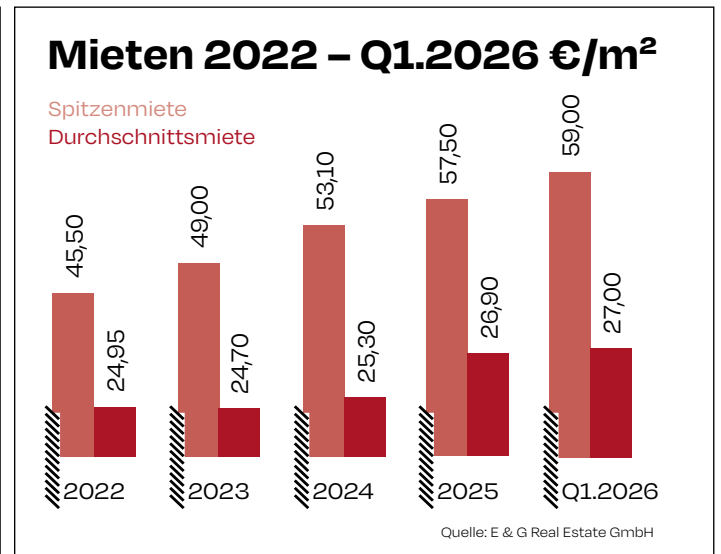
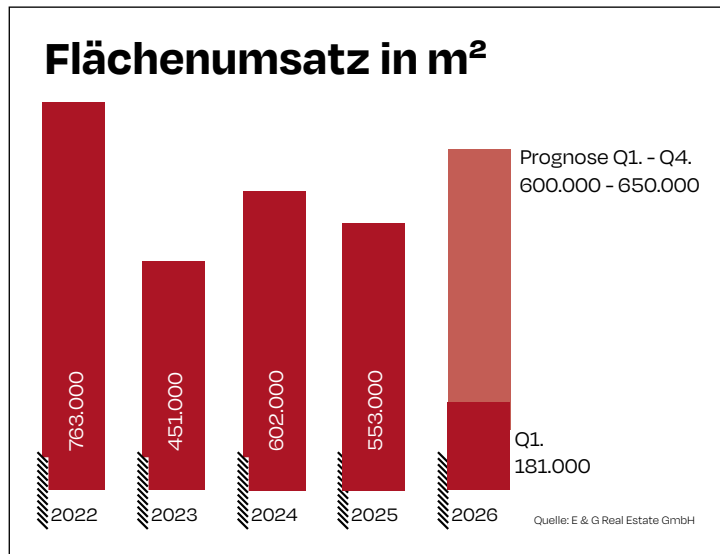
### „Der Münchner Bürovermietungsmarkt ist intakt und sehr aktiv“

Fritz Maier-Hartmann, JLL



### 21 500 Quadratmeter im Tucherpark sind aktuell die größte Vermietung des Jahres

Der Monat der großen Bürovermietungen im ersten Quartal war der März. Zunächst meldete Deka Immobilien die künftige Belegung von 21 300 Quadratmetern Bruttogrundfläche durch den Energiekonzern Eon im Bürohaus „An den Brücken“ an der Landsberger Straße 84–90 im Münchner Westend ([Immobilienbrief München Nr. 50](#)). Kurz vor dem 1. April 2026 folgte dann noch die Vermietung von 21 500 Qua-



Mit dem Büroflächenumsatz geht es deutlich aufwärts. Mit den Spitzenmieten auch

dratmetern an das Softwarehaus Jetbrains im Tucherpark, der zum weitaus größten Teil dem offenen Immobilienfonds Hausinvest von Commerz Real und zum kleinen Teil dem Entwickler und Investor Hines gehört. **Hines hatte zudem noch die Vermietung von gut 10 300 Quadratmeter an das Halbleiterunternehmen NXP Semiconductors Germany im „Aer“ an der Fritz-Schäffer-Straße im Stadtteil Neuperlach zu melden.** Die Immobilie zählt zum Bestand des Hines European Value Fund 2.

europäischen Büromärkten beobachten: **Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf hochwertige, nachhaltige Gebäude in gefestigten Teilmärkten mit sehr guter Verkehrsanbindung**, sagt **Alexander Möll**, der die Geschäfte von Hines in Mittel- und Nord-europa führt. Das passt zum generellen Befund, demzufolge sich der Büroflächenmarkt immer stärker ausdifferenziert – mit teuren Premiumimmobilien einerseits und sehr günstigen Objekten andererseits, die nicht so gut liegen und nicht den neuesten Standard aufweisen.

**„Für Top-Qualität sehen wir quartärllich steigende Mieten“**

Cem Ergüney, Colliers

## Jetbrains sichert sich Erweiterungspotenzial für bis zu 750 Beschäftigte

Zu den beiden jüngsten Großvermietungen noch ein paar Details. Unter der Adresse Am Tucherpark 12 wird Jetbrains im sogenannten Rufhaus, das ursprünglich schlicht Technisches Zentrum genannt wurde, für mindestens zwölf Jahre einziehen. Das Unternehmen belegt bislang 14 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für 500 Mitarbeiter am Christoph-Rapparini-Bogen 23 im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg und schafft an dem neuen Standort die Grundlage für eine Expansion auf bis zu 750 Beschäftigte. **Der Umzug ist für 2029 vorgesehen.** JLL hat den Mieter bei der Flächensuche beraten und den Abschluss vermittelt. Auf Seiten von Jetbrains fungierte KVL Projektentwicklung Plus als Bauherrenvertretung.

## NXP bezieht nächstes Jahr 10 300 Quadratmeter im Hines-Projekt „Aer“

Die mehr als 10 300 Quadratmeter im „Aer“ wird NXP mit 400 Beschäftigten voraussichtlich im Sommer 2027 beziehen. Damit verlässt das Unternehmen seinen bisherigen München-Sitz am Schatzbogen im Stadtbezirk Trudering-Riem. Bei der aktuellen Vermietung war CBRE vermittelnd tätig. „Die Vermietung bestätigt, was wir aktuell in vielen

## Spitzenmiete klettert auf bis zu 61,50 Euro

Während die Durchschnittsmiete weitgehend stabil blieb, bei Colliers mit 26,50 Euro sogar etwas unter dem Wert von 2025 (27,50 Euro) lag und E&G 27 Euro meldet, kletterte die Spitzenmiete weiter nach oben und erreichte 59 Euro (E&G) respektive 61,50 Euro (Colliers). **Die Leerstandsrate taxiert E&G auf 8,3 Prozent, Colliers sieht sie bei genau 10 Prozent.**

**„Wer gerade akut nicht handeln muss, lässt sich Zeit“**

Matthias Hofmann, Cushman & Wakefield

## Eine Handvoll weiterer Großflächengesuche sind derzeit im Markt

**Hofmann hält das Plus bei den Bürovermietungen im ersten Quartal für eine Bestätigung der Erholungstendenzen, die er bereits im zweiten Halbjahr 2025 wahrnahm.** In nächster Zeit könnte es so weitergehen. „Aktuell sind uns mehr als eine Handvoll tatsächlich konkrete Großgesuche bekannt, andere sind noch in der Vorbereitungsphase.“ Ergüney äußert sich etwas vorsichtiger: „Trotz der Wiederbelebung in diesem Segment agieren viele Mieter aufgrund der Konjunktur und Krisenherde weiter zurückhaltend und der Markt ist trotz Belebung noch ein ganzes Stück weg vom Boomniveau.“ Entscheidend sei jedoch: **„Die Gesuche sind heute konkreter, strukturierter und entscheidungsnäher als in den Vorjahren.“**

## „Wir erleben gerade, dass viele Mieter im Bestand bleiben“

„Wer umzieht, mietet tatsächlich in den meisten Fällen eine bessere Gebäudequalität in einer besseren Lage an“, erklärt Hofmann. „Jedoch erleben wir gerade, dass viele Mieter im Bestand bleiben, Fläche zurückgeben oder den Vertrag einfach in der bisherigen Form verlängern.“ Ergüney bestätigt die Beobachtung von Hines-Manager Möll zur Ausdifferenzierung: **„Sehr gute Innenstadt- und innenstadtnahe Lagen funktionieren ebenso wie preislich attraktive Standorte außerhalb des Mittleren Rings, sofern sie gut angebunden sind.“** Für effiziente und flexible Flächen würden höhere Mieten akzeptiert.

## JLL: Spitzenmieten steigen weiter, Peripheriemieten stagnieren

Die Spitzenmieten sieht er ebenso weiter steigen wie JLL-Münchenchef Fritz Maier-Hartmann. Dieser fasst zusammen: „Flächenqualität und Lage stehen im Fokus. Hochpreisige Abschlüsse sind vor allem in zentralen Lagen und für gutes Produkt zu finden. Das führt zu steigenden Spitzenmieten, während die positiven Mietpreisentwicklungen in peripheren Lagen so nicht zu beobachten sind.“

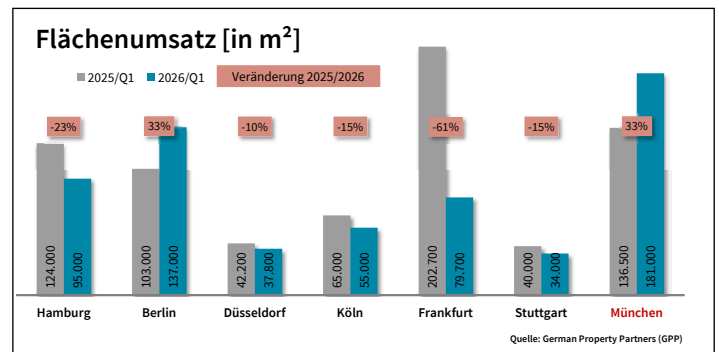
## Experten schätzen Folgen der negativen Nachrichten unterschiedlich ein

Und wie wirken sich nun die Nachrichten zum Iran-Krieg, zu stark gestiegenen Energiepreisen, wieder höherer Inflation und womöglich wieder stärker anziehenden Zinsen aus? Maier-Hartmann sagt gegenüber dem Immobilienbrief München: **„Die zunehmenden Unsicherheiten beeinflussen auch den Münchner Büovermietungsmarkt und können mit leicht zeitlichem Verzug die Nachfrage negativ beeinflussen.“** Bislang aber wurden nach seinen Beobachtungen noch keine Büovermietungsabschlüsse wegen der Nachrichtenlage gecancelt. Hofmann spricht von verlangsamt Entscheidungen bei manchen Mietinteressenten. **„Wer gerade akut nicht handeln muss, lässt sich mit der finalen Entscheidung Zeit, bis die tatsächlichen Auswirkungen erkennbar sind.“** Sollten die Baukosten nun wieder stärker steigen, so könne auch das einen weiteren Anstieg der Mieten zur Folge haben. Ergüney hingegen beruhigt:

„München profitiert von seiner wirtschaftlichen Stabilität, Branchenvielfalt und internationalen Attraktivität. **Der Standort wird in unsicheren Zeiten eher als sicherer Hafen wahrgenommen.“**

## Zwei Makler reduzieren Umsatzprognose, einer erwartet nun sogar mehr

Hofmann erwartet für 2026 trotz der genannten Risiken in München einen Flächenumsatz auf Vorjahresniveau. **Maier-Hartmann geht nunmehr von etwas weniger Umsatz als in seiner Jahresprognose von Anfang Januar aus. Seinerzeit hatte er 680 000 Quadratmeter vorausgesagt.** Auch Colliers ist nun etwas vorsichtiger und erwartet 550 000 bis 600 000 Quadratmeter, mithin also 50 000 Quadratmeter weniger als in der Jahresanfangsprognose. Genau andersherum schätzt E&G den Markt ein. Der Makler setzt seine Prognose unter Verweis auf „eine robuste Nachfrage“ um 50 000 auf nunmehr 600 000 bis 650 000 Quadratmeter nach oben.



München liegt beim Büroflächenumsatz deutlich vorne

## Nur Berlin und München verzeichnen Zuwächse beim Büroflächenumsatz

Noch ein Blick auf die sieben Top-Büromärkte in Deutschland. Nach Zahlen des Maklerverbands German Property Partners (GPP), zu dem E&G Immobilien gehört, gab es im ersten Quartal neben München nur in Berlin einen merklichen Zuwachs beim Büroflächenumsatz. An den fünf anderen Standorten Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart sank der Umsatz um bis zu 61 Prozent (Frankfurt). **Absolut betrachtet entsprach allein der Umsatz in München in etwa dem, was Hamburg, Köln und Stuttgart zusammen verzeichneten.** ■



**Strenger**

Ein gutes Gefühl.

WIR BAUEN MIT DEN BESTEN. WIR BAUEN AUF DICH.

# Wir suchen Verkäufer (m/w/d) für Neubauimmobilien

Ausgezeichnet als Familienunternehmen des Jahres 2025 stehen wir für Vertrauen, Nachhaltigkeit und Verantwortung und suchen Menschen, die gemeinsam mit uns die Zukunft des Bauens erfolgreich gestalten.  
**Werde jetzt Teil unseres Teams!**

Direkt bewerben:  
[strenger.de/karriere](https://strenger.de/karriere)



# „Die Zahl der Kaufabschlüsse hat sich nahezu verdoppelt“

Auf dem Transaktionsmarkt in München stellte Colliers im ersten Quartal „eine spürbare Belebung“ fest. Das gemessene Transaktionsvolumen von 620 Millionen Euro übertraf den Vorjahreswert gleich um 34 Prozent.



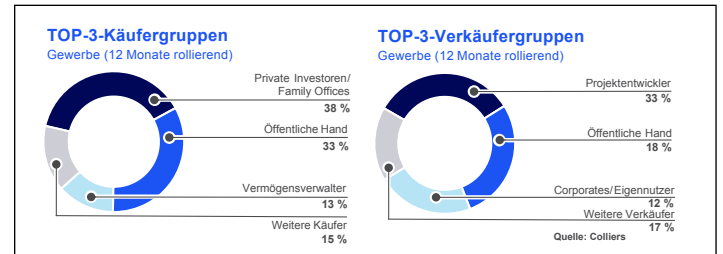
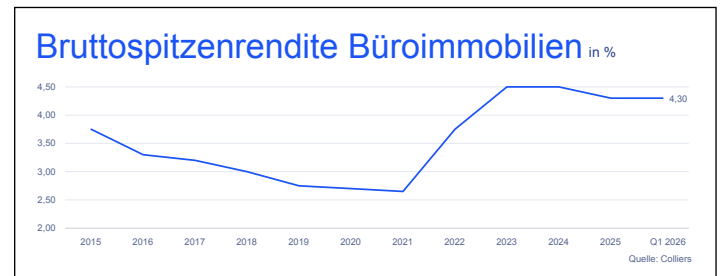
Colliers erwartet für 2026 etwas mehr Transaktionsgeschäft

„Die Zahl der Kaufabschlüsse hat sich nahezu verdoppelt“, heißt es weiter. „Das deutet auf eine zunehmende Marktaktivität in der Breite hin.“ Mehr als zwei Drittel des Transaktionsvolumens entfielen auf mischgenutzte Objekte (219 Millionen Euro) sowie auf Büroimmobilien (208 Millionen Euro). Weitere 72 Millionen Euro wurden in Hotelimmobilien investiert. Im Wohnsektor – Colliers zählt die Deals ab zehn Wohneinheiten – verzeichnete der Makler ein Plus von 66 Prozent auf 60 Millionen Euro.

## Internationales Kapital machte sich im ersten Quartal etwas rar

Auf Käuferseite setzte sich die Dominanz von Family Offices und anderen privaten Investoren fort. Sie standen für 38 Prozent des Transaktionsvolumens. Die öffentliche Hand steuerte 33 Prozent bei. Hier schlugen sich die Verkäufe zweier innerstädtischer

Büroimmobilien an der Blumenstraße 28 und am Unteren Anger 2 für wohl mehr als 170 Millionen Euro an die Stadtwerke München nieder. Generell interessierten sich Käufer eher für Zentrumslagen, während Investoren in Stadtrandlagen unter anderem wegen erhöhter Vermietungsrisiken deutliche Preisabschläge erwarteten.



Noch zwei Zahlen aus dem Colliers-Repertoire: Die Bruttospitzenrendite bei Büroimmobilien gab um 20 Basispunkte auf 4,3 Prozent nach. Und: Internationale Käufer steuerten in den ersten drei Monaten deutlich weniger zum Investmentgeschäft bei als in den beiden Vorjahren. Nur 18 Prozent des investierten Kapitals kamen von Investoren aus dem Ausland. Zum Vergleich: Im gesamten Jahr 2025 lag der Anteil bei 46 Prozent. Für das gesamte Jahr 2026 rechnet Colliers in München mit Transaktionen bei Gewerbeimmobilien von 3 Milliarden Euro. Das wäre etwas mehr als 2025 (2,7 Milliarden Euro). ■



# NEUIGKEITEN? ÜBER 18.000 ABONNENTEN WARTEN DARAUF!

## IMAGEANZEIGEN, STELLENANZEIGEN, VERKAUFS- UND SUCHANZEIGEN ...

1/4 SEITE 1.300 € · 1/3 SEITE 1.650 €  
1/2 SEITE 2.400 € · 1/1 SEITE 3.300 €

## UNSERE SONDERPAKETE 2026

**5 Anzeigen 1/2 Seite für 9.900 €** statt 12.000 €  
**5 Anzeigen 1/3 Seite für 6.900 €** statt 8.250 €  
**5 Anzeigen 1/4 Seite 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.  
**Weitere Rabattierungen finden Sie auf der entsprechenden Homepage.**

**Anfragen und Buchungen: 0711 / 900 533 80**

[anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de](mailto:anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de) • [anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de](mailto:anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de)

Immobilienbrief  
**MÜNCHEN**   
[www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de)

Immobilienbrief  
**STUTTGART**   
[www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de)

**VERMIETUNGEN**

**IHK verlegt**

**Rosenheim-Sitz in Lohhöfe**

Die IHK München und Oberbayern verlegt ihren Standort in Rosenheim aus der Hechtseestraße in das Quartier Lohhöfe an der Münchner Straße. Dort hat die Kammer in Summe knapp 900 m<sup>2</sup> Bürofläche für ihre Geschäftsstelle und ihre Akademie angemietet. Etwas weniger als die Hälfte davon im Erdgeschoss



Quelle: Kingstone

des Gebäudes, in dem sich das Hotel der Kette Premier Inn befindet, und etwas mehr als die Hälfte davon im fünften Stock des Business Towers. Der Umzug soll im vierten Quartal dieses Jahres erfolgen. Den Mietvertrag hatte der Lohhöfe-Entwickler S&P Commercial Development, eine Tochter der Sontowski & Partner Group, Erlangen, noch vor dem Verkauf an Kingstone Real Estate abgeschlossen. Kingstone hatte sich den gewerblichen Part der Lohhöfe gesichert (Immobilienbrief München Nr. 47).

**Oberding: CTP vermietet 2500 m<sup>2</sup> an Caterer GIC**

Der europäische Logistikkommobilienentwickler und -investor CTP hat im CT Park München Nord an der Lohstraße in Oberding (Landkreis Erding) 2500 m<sup>2</sup>



Quelle: CTP in der Central

Gewerbefläche an GIC International Catering vermietet. Das auf Flughafen- und Flugzeugcatering spezialisierte Unternehmen, das bislang ausschließlich am Flughafen Frankfurt tätig war, nutzt die Flächen für Lager, Produktion und Büro. Mit der Anmietung ist der 47 700 m<sup>2</sup> Mietfläche messende Gewerbepark vollständig vermietet. Bei der Vermietung an GIC war WFC Immobilien München vermittelnd tätig.

**Interview mit Sebastian Wasser, Vorstand von Ehret+Klein**  
**„Projektentwicklung wird immer ein Teil unserer DNA bleiben“**

Als das Starnberger Immobilienunternehmen Ehret+Klein unlängst unter der Überschrift „Ehret+Klein AG legt mit gestärkter Kapitalstruktur das Fundament für nachhaltiges operatives Geschäft“ von einer Kapitalerhöhung und Restrukturierungen sprach, war klar: Das müssen wir uns erklären lassen. Am besten von Sebastian Wasser, der seit Februar 2024 Vorstand der AG ist. Nun hatten wir Gelegenheit zum Gespräch. Darin erklärt Wasser, Jahrgang 1992, nicht nur, sondern er spricht zudem über die künftige Rolle des Versorgungswerks norddeutscher Zahnärzte und von konkreten Wachstumsplänen.



Foto: Ehret+Klein

Wasser: „Im operativen Management ändert sich durch die Umstrukturierung und die Kapitalerhöhung nichts“

Die betreffen neben weiteren Dienstleistungsmandaten ausdrücklich auch zusätzliche Projektentwicklungen in München. Welche das sein werden, lässt er noch offen. Zu tun hat das Unternehmen aber auch so genug. Nicht nur mit dem Fortgang beim sogenannten Sendlinger Loch.

**Herr Wasser, Ehret+Klein nennt sich längst nicht mehr Projektentwickler, obwohl viele vor allem Developments mit dem Unternehmen verbinden. Als was bezeichnen Sie das Unternehmen?**

Wir sind ein klassischer Investmentmanager.

**35 von 180 Mitarbeitern haben mit Projektentwicklungen zu tun**

**Und das Wort Projektentwickler nehmen wir gar nicht mehr mit, weil das unpassend wäre?**

Unpassend würde ich nicht sagen, weil für uns immer noch 35 Projektentwickler arbeiten. Aber wir zählen mehr als 180 Mitarbeiter. An dieser Relation ist erkennbar, dass sich Ehret+Klein weiterentwickelt hat. **Wir sind nicht mehr nur der Starnberger Projektentwickler, bei dem 90 Prozent der Beschäftigten mit Developments zu tun hatten.**

**15 Projektentwicklungen und 700 Immobilien in der Verwaltung**

**Wie wichtig ist das Projektentwicklungsgeschäft noch?**

Projektentwicklung wird immer ein Teil unserer DNA bleiben. Wir werden uns davon auch nicht trennen. Aber wenn Sie sehen, dass wir derzeit um die 15 Projektentwicklungen und 700 Immobilien in der Verwaltung haben, zeigt das, dass sich unser Geschäft seit 2023 stark weiterentwickelt hat.

**VERMIETUNGEN**

**Neura Robotics und die TUM belegen 2300 m<sup>2</sup> für Robotikforschung**

Das Unternehmen Neura Robotics schafft auf dem Lab-Campus-Gelände am Münchner Flughafen zusammen mit dem Munich Institute of Robo-



tics and Machine Intelligence (Mirmi) der Technischen Universität München (TUM) ein Forschungs- und Trainingszentrum für Robotik. Die Kooperationspartner nutzen dazu 2300 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche im Büro- und Forschungsgebäude Lab 48 an der Freisinger Nordallee. Unter der Leitung der Professoren Lorenzo Masia und Achim Lilienthal sollen dort künftig viele Hundert Robotersysteme für den Einsatz im Alltag weiterentwickelt und mithilfe von KI trainiert werden. Dabei kommen ausdrücklich auch Humanoiden zum Einsatz. Die Partner investieren 17 Millionen Euro in das Projekt.

**Starnberg: Concrete vermietet Autohaus an chinesische Marke BYD**

Der Münchner Entwickler Concrete Capital Real Estate hat das zuvor von Auto Toy Store genutzte Autohaus an der Gautinger Straße 8 an Harmony



New Energy Auto Service Germany, eine Tochter der chinesischen Automobilhandelsgruppe Harmony, vermietet. Auf den 2500 m<sup>2</sup> Mietfläche unweit des neuen Stadtquartiers Moosaik, die zuvor mit Luxusmarken wie Ferrari verbunden wurden, wird Harmony insbesondere Elektroautos der Marke BYD ausstellen und vertreiben. Logi-vest vermittelte die Vermietung.



Entscheidungszentrale von Ehret+Klein bleibt der Stammsitz in Starnberg

**Die 700 Immobilien ergeben sich aus der Integration von 3PM Services?**

Bereits vor der Integration hatten wir eine eigene Asset- und Property-Management-Sparte, die einen starken Beitrag geleistet hat. Der Großteil der 700 Immobilien kommt aber in der Tat von 3PM Services.

**E+K entkoppelt Projektrisiken von der Projektentwicklungsparte**

**Ehret+Klein teilte vor ein paar Wochen mit, Verbindlichkeiten von mehr als 100 Millionen Euro restrukturiert und außerhalb der AG neu geordnet zu haben. Warum die Restrukturierung und wohin sind die Verbindlichkeiten gewandert?**

Die Restrukturierung ist eine Risikovorsorge, dank derer wir das Unternehmen resilienter aufgestellt haben. **Ursprünglich waren wir ein ganz klassischer On-Balance-Entwickler. Das heißt, wir haben die Projekte in die eigene Bilanz aufgenommen, haben sie entwickelt und auch über die eigene Bilanz finanziert. Das haben wir nun geändert.** Die Projekte sind jetzt von der operativen Einheit bei Ehret+Klein entkoppelt oder anders gesagt: Wir haben den Teil des Unternehmens, in dem Geld investiert wird, von der E+K Development, die ursprünglich Ehret+Klein GmbH hieß, getrennt. Um dies zu ermöglichen, haben wir die Verbindlichkeiten außerhalb der Gruppe neu sortiert. Damit vermeiden wir potenzielle Cross-Defaults. Wir gehen nicht davon aus, dass die kommen werden. Aber falls ein Projekt vor größeren Herausforderungen stehen sollte, was in der aktuellen Marktphase niemand komplett ausschließen kann, darf sich dies nicht negativ auf die gesamte Projektentwicklungsparte auswirken. Denn in dieser sind viele engagierte Mitarbeiter beschäftigt, die sowohl die Projekte von Ehret+Klein als auch die von Investoren entwickeln.

**Und wo sind die gut 100 Millionen Euro an Verbindlichkeiten jetzt?**

Außerhalb der Gruppe bei einem dritten Investor. Dadurch wurde bei der E+K Development eine Bilanzverkürzung umgesetzt.

**Der dritte Investor ist aber nicht das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Schleswig-Holstein, das seinen Aktienanteil an Ehret+Klein im Zuge einer Kapitalerhöhung soeben von 25 auf 75 Prozent erhöht hat?**

Hierzu möchte ich keine weiteren Details nennen.

**„Seit 2024 wurde kein neues Projekt für die eigene Bilanz mehr akquiriert“**

**Wenn das Versorgungswerk der Zahnärzte von der Küste nun 75 Prozent hat, ist das gewiss gut für die finanzielle Ausstattung, könnte aber das Interesse steigern, bei Ehret+Klein aktiv**

**VERMIETUNGEN**

**Brandschutzfirma aus**

**Hanau zieht ins**

**Unterföhringer Tangentis**

Der Immobilieninvestor CLS Holdings hat in der Gewerbeimmobilie Tangentis an der Betastraße 9a in Unterföhring (Landkreis München) 1342 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche an die Firma Systeex Brandschutzsysteme vermietet. Neben der Brandschutzsparte wird das Unternehmen mit Hauptsitz in Hanau an dem Standort auch die Systeex Elektrotechnik ansiedeln. Diese wird dort ihre Deutschlandzentrale etablieren. Der Mietvertrag läuft über fünf Jahre plus Verlängerungsoption. Bei der Vermietung waren Stock Real Estate auf Mieter- und Deal Manufaktur auf Eigentümerseite beratend tätig.

**Hallbergmoos:**

**Rock Capital vermietet**

**600 m<sup>2</sup> im Skygate**

Die Rock Capital Group hat im Büro- und Life-Science-Objekt Skygate im Munich Airport Business Park an



Quelle: Rock Capital

der Zeppelinstraße in Hallbergmoos (Landkreis Freising) weitere 600 m<sup>2</sup> Labor- und Büroflächen vermietet. Der künftige Nutzer ist nach Angaben von Rock Capital eine staatliche Forschungseinrichtung.

**mitzubestimmen. Wird jetzt am Westring in Kiel entschieden, was Ehret+Klein in Starnberg macht?**

Nein. Im operativen Management ändert sich durch die Umstrukturierung und die Kapitalerhöhung nichts. Der Vorteil besteht darin, dass wir einen starken deutschen institutionellen Investor an unserer Seite haben. Das Versorgungswerk ist bereits seit einigen Jahren im Aufsichtsrat von Ehret+Klein vertreten. **Die Verdreifachung des Anteils wurde bereits 2024 im Zuge der Gründung der Ehret+Klein AG festgelegt. In diesem Zuge wurde eine Wandelschuldverschreibung emittiert, die nun vollständig umgesetzt wurde.**

**Sie bezeichnen sich nunmehr unter anderem auch als Service-Projektentwickler. Ehret+Klein entwickelt künftig also nicht für sich, sondern für Dritte?**

Die E+K Development ist bereits seit vielen Jahren im Bereich Service-Developments engagiert. **Seit 2024 wurde kein neues Projekt für die eigene Bilanz mehr akquiriert.** Das bedeutet aber nicht, dass wir uns aus dem Development zurückziehen. Gerade im Raum München sind wir aktuell sehr aktiv, wir verhandeln über etliche neue Projekte und haben mit dem Projekt an der Alramstraße ...

**..., gemeinhin bekannt als Sendlinger Loch, ...**

... eines akquiriert, bei dem wir für den Investor Pembroke als Service-Developer auftreten. Wir wollen weiterhin insbesondere auch in München und Umgebung mit unseren starken Kapitalpartnern investieren.

**„Auch weitere M&A-Transaktionen sind mittelfristig denkbar“**

**Der Investmentmanager Ehret+Klein hat angekündigt, nach der Integration des Serviceunternehmens 3PM Services künftig vermehrt im Bereich Dienstleistungen wachsen zu wollen. Soll das eher organisch geschehen oder folgen demnächst weitere Aufkäufe von Unternehmen?**

Organisch sind wir aus meiner Sicht in allen Bereichen schon auf einem sehr guten Wachstumspfad. Auch weitere M&A-Transaktionen sind mittelfristig denkbar. Wir möchten auch weiterhin auf unserem Wachstumspfad bleiben, was manchmal einfacher über den Zukauf von Firmen geht.

**Wird es womöglich bereits in den nächsten Wochen eine weitere Übernahme geben?**

Das will ich nicht ausschließen.

**Bedeutet Ihre Wachstumspläne, dass es in Starnberg demnächst zu eng werden und ein ergänzender Standort in München erforderlich werden könnte?**

Der Platzbedarf bei uns hängt natürlich davon ab, welche neuen Mandate wir bekommen. Eine Vorhersage ist daher nur bedingt möglich. Was ich aber sagen kann: **Zwei Standorte so nah beieinander aufzubauen, hielte ich nicht für sinnvoll.** ■

**GOLDBECK**

**Wir machen  
gestern zukunftsfit.**

Revitalisierung, wie sie sein soll –  
reibungslös, schnell und zuverlässig.



Mehr Infos unter  
[goldbeck.de/muenchen](https://goldbeck.de/muenchen)

PROJEKTE

## Helsing baut Drohnenfabrik in Hallbergmoos



Präsentierten die Drohnenfabrikpläne (von links): Benjamin Henn (Bürgermeister Hallbergmoos), Hubert Aiwanger und Wolfgang Gammel

Das Münchner Software- und Rüstungsunternehmen Helsing plant den Kauf eines 25 Hektar großen Grundstücks auf dem Gelände der Senderwiese in Hallbergmoos (Landkreis Freising). Dort will das 2021 gegründete Unternehmen eine, wie es offiziell heißt, „Resilience Factory“ mit Technologiehub errichten. Konkret sollen an dem Standort in einer Produktionsanlage mit automatisierten Montagelinien Drohnen zum Zweck der Verteidigung hergestellt werden. Zudem wird auf dem Gelände den Plänen zufolge geforscht und entwickelt. Helsing-Geschäftsführer Wolfgang Gammel erklärte, am Ende einer bundesweiten Suche nach einem geeigneten Standort sei die Wahl auf Hallbergmoos gefallen. Ausschlaggebend sollen die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zum Münchner Flughafen und die Verkehrsanbindung gewesen sein.

Helsing plant, an dem Standort einen dreistelligen Millionen-Euro-Betrag zu investieren. 300 Arbeitsplätze sollen entstehen. Weitere Jobs kommen bei Zulieferunternehmen hinzu. Mehrere davon haben nach den Worten Gammels bereits Interesse bekundet, sich vor Ort anzusiedeln. Helsing erhielt Anfang März einen Großauftrag der Bundeswehr zur Produktion von Drohnentechnologie für die Brigade Litauen. Mit der „Resilience Factory“ wird nun offenkundig die Grundlage für den weiteren Ausbau der Produktionskapazitäten gelegt.

## BVG Verwaltung plant Ärzte- und Gesundheitshaus in Moosburg

Das Münchner Investmentunternehmen BVG Verwaltung will im Sondergebiet Amperauen in Moosburg (Landkreis Freising) ein Ärzte- und Gesundheitshaus errichten. Wie der Münchner Merkur weiter berichtet, wurden die Pläne bei einem Netzwerktreffen in der Schäfflerhalle vorgestellt. Den Plänen zufolge soll an der Umgehungsstraße ein Komplex für Medizin und Therapie geschaffen werden. Wie es in dem Bericht weiter heißt, ist im Erdgeschoss ein Drogeriemarkt vorgesehen. Darüber sollen Flächen für Arztpraxen und Therapieangebote entstehen. Das Zentrum wird direkt neben einem neuen Einkaufszentrum errichtet, das neben Supermarkt und Discounter auch eine Bäckerei und eine Metzgerei umfasst. BVG Verwaltung hofft für das Ärzte- und Gesundheitshaus auf einen Baubeginn im Frühjahr oder Sommer 2027. Die Bauzeit wird in dem Artikel unter Berufung auf den Investor auf anderthalb bis zwei Jahre taxiert.

## Unterschleißheim: Spatenstich für künftigen Repa-Standort



32 600 Quadratmeter für Repas Gastronomiegeräte

Der Projektentwickler Panattoni und der Gastronomiegerätezulieferer Repa haben an der Siemensstraße in Unterschleißheim (Landkreis München) den ersten Spatenstich für den künftigen Ersatzteillogistikstandort von Repa gesetzt. Auf dem 53 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das Global Gate Capital gehört, entstehen 32 600 m<sup>2</sup> Mietfläche, davon 25 200 m<sup>2</sup> Lager- sowie 7400 m<sup>2</sup> Büro-, Sozial- und Technikflächen (*Immobilienbrief München Nr. 25 + Nr. 35*). Das Gelände war ursprünglich von C&A als Lagerfläche genutzt worden, ehe es ein Getränke-logistiker belegte. Der Abriss der bisherigen Gebäude ist mittlerweile abgeschlossen. Repa wird nach Fertigstellung des 100-Millionen-Euro-Projekts mit den 250 Mitarbeitern vom bisherigen Standort in Bergkirchen (Landkreis Dachau) nach Unterschleißheim umziehen. Das Gelände bietet Potenzial für bis zu 600 Arbeitsplätze. Die Immobilie soll im März 2027 übergeben werden. Die Grundstücksvermittlung erfolgte durch Immolox, den Kontakt zu Repa stellte BNP Paribas Real Estate her.

## Münchner Wohnen vollendet weitere 161 Wohnungen in Feldmoching



Platz für 400 Bewohner in Feldmoching

Die Münchner Wohnen hat im Neubaugebiet an der Hochmuttinger Straße im Stadtteil Feldmoching weitere 161 Wohnungen für etwa 400 Bewohner fertiggestellt. Dieser zweite Bauabschnitt des Quartiersprojekts umfasst acht Gebäude, die allesamt den Effizienzhausstandard EH 40 aufweisen. Die Häuser werden mit Fernwärme versorgt. Die Wohnungen sind alle gefördert oder werden preisgedämpft vermietet.

PROJEKTE

## Opes und Hammer peilen Eröffnung für die Alte Akademie bis 2029 an



Bei der Alten Akademie geht es voran

Der Verkauf der Alten Akademie an der Neuhauser Straße in der Münchner City an die Opes-Immobilien-Gruppe ist nunmehr besiegelt. Die Gruppe, die das Immobiliengeschäft der Heinz-Hermann-Thiele-Familienstiftung managt, wird das Ensemble zusammen mit dem Developer Hammer entwickeln. Die Unternehmen wollen die Immobilie bis 2029 vollenden. Das endgültige Nutzungskonzept, das laut Hammer derzeit in enger Abstimmung mit der Stadt finalisiert wird, soll eine Mischung aus Handel, Gastronomie, Büros sowie Wohnen umfassen. Das Projekt hat 21 000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Die Erdgeschosse sind für Handel und Gastronomie vorgesehen, die oberen Etagen für Büros. Hinzu kommen weitere Gastronomieangebote und Wohnungen. Der zum Ensemble gehörende Hof wird von der Neuhauser Straße aus öffentlich zugänglich sein.

Opes wird die Alte Akademie langfristig im eigenen Bestand halten. Das von Jürgen Büllesbach geführte Unternehmen hat vom Insolvenzverwalter das Erbbaurecht erworben, das 2013 vom Freistaat Bayern an die Unternehmensgruppe des früheren Projektentwicklers René Benko vergeben worden war, sowie vom Freistaat das Eigentum an dem Teilgrundstück des Komplexes zwischen Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße. Im Zuge der Insolvenz der Projektgesellschaft und weiterer Gesellschaften von Benkos Signa-Gruppe kam es bei dem Projekt 2023 zum Baustopp, woraufhin der Insolvenzverwalter und die Banken 2024 mit der Suche nach einem Käufer begannen. Die Hammer-Tochter H2i Assetmanagement wurde nunmehr für die Alte Akademie, deren Geschichte bis ins 16. Jahrhundert zurückreicht, mit Transaktions- und Assetmanagement-Aufgaben beauftragt.

## Ingolstadt: Stadtrat stimmt Plänen für Amazon-Verteilzentrum zu

Der Ingolstädter Stadtrat hat die Bauvoranfrage des Onlinehandelskonzerns Amazon zur Errichtung eines Verteilzentrums an der Carl-Benz-Straße im Gewerbegebiet Manchingener Straße einstimmig gutgeheißen. Geplant ist der Neubau mit vierstöckigem Parkhaus auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Amazon erklärte, an dem Standort sollten bis zu 280 Arbeitsplätze entstehen (*Immobilienbrief München Nr. 50*).

## Ehret+Klein übernimmt Asset- und Property-Management fürs Aurum



Aurum: Noch jung und schon mit bewegter Geschichte

Der Investmentmanager und Entwickler Ehret+Klein, Starnberg, übernimmt das Asset- und Property-Management für das 2025 fertiggestellte Büro- und Geschäftshaus Aurum an der Ladehofstraße neben dem Augsburger Hauptbahnhof. Die 16 100 m<sup>2</sup> Mietfläche große Immobilie hatte der Münchner Developer CV Real Estate entwickelt. Sie ist nach dem Rückzug des ursprünglich vorgesehenen Ankermieters Patrizia zu gut 50 % vermietet. Noch während der Bauarbeiten wurde die Immobilie nach dem Ausstieg des Entwicklers von Ehret+Klein finanziell restrukturiert und in eine neue Eigentümerstruktur überführt. Die neue Vermietungsstrategie sieht vor, im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie anzusiedeln. In den oberen Geschossen bleibt es bei der Nutzung für Büros, wobei dort verschiedene New-Work-Konzepte zum Repertoire gehören.

## Moosburg: Invesco und Propel bauen Logistikimmobilie spekulativ



Die globale Investmentplattform Invesco Real Estate hat gemeinsam mit der Wiener Investmentboutique Propel Industrial ein 24 000 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Moosburg (Landkreis Freising) erworben. Das Grundstück hatte sich Propel off-market gesichert. Auf dem Areal nördlich des Münchner Flughafens wollen die Partner noch dieses Jahr spekulativ eine 11 500 m<sup>2</sup> große Logistikimmobilie errichten. Die Immobilie soll höchsten Nachhaltigkeitsanforderungen genügen. Das bedeutet Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie ein Tracking der grauen Energie während der Bauphase.

PROJEKTE

## Ingolstadt: Die Werkstatt plant Gewerbehof für kleine Unternehmen



Ende April gibt es für Interessenten an Flächen auf dem künftigen Gewerbehof weitere Informationen

Das Unternehmen Die Werkstatt plant im Ingolstädter Gewerbegebiet Nord-Ost bis zum dritten Quartal 2027 die Errichtung eines Gewerbehofs für kleinere Unternehmen und Handwerksbetriebe. Vorgesehen sind modulare Einheiten, die es Betrieben ermöglichen, die Flächen ihrem Wachstum anzupassen. Typischerweise geht es dabei um Nutzungen als

Werkstatt, Lager, Produktionsfläche oder Büro. Die städtische Wirtschaftsfördergesellschaft IFG Ingolstadt begleitet das Projekt. Am Mittwoch, 29. April 2026, 10 bis 11 Uhr, gibt es eine Online-informationsveranstaltung dazu. Interessenten melden sich an unter [www.diewerkstatt.com/ingolstadt](http://www.diewerkstatt.com/ingolstadt).

## Strenger legt Grundstein für Wohnquartier in Otterfing



Der Bauträger und Investor Strenger München hat für das Wohnquartier „Alpenblick Otterfing“ am Pitzarweg in Otterfing (Landkreis Miesbach) im Beisein zahlreicher Gäste, darunter Bürgermeister Michael Falkenhahn, den Grundstein gelegt. Auf dem Gelände entstehen im Laufe dieses Jahres 32 Häuser in Reihenhausbauweise sowie ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die Häuser verfügen über 92, 108 oder 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kosten ab etwa 650 000 Euro bis gut 1,1 Millionen Euro. Neun Häuser verfügen über einen Keller. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Ludwigsburg errichtet die Gebäude unter der Marke Baustolz in Holzbauweise. Dabei werden wesentliche Teile seriell vorgefertigt. Alle Häuser werden im KfW-40-QNG-Standard gebaut. Zu den Einheiten gehört jeweils ein Tiefgaragen- und ein Außenstellplatz. 40 % der Häuser sind laut Strenger verkauft. Das Gesamtprojektvolumen beläuft sich nach Informationen des Immobilienbrief München auf etwa 30 Millionen Euro.

## Kirchheim: Four Parx entwickelt über 50 000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Logistikfläche



Zielmarke für die Fertigstellung: Zweites Quartal 2027

Der Projektentwickler Four Parx errichtet im Auftrag von Quincap Investment Partners in Kirchheim (Landkreis München) 52 550 m<sup>2</sup> Gewerbe-, Produktions- und Logistikfläche. Auf einem 76 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Feldkirchener Straße 15–17 im Gemeindeteil Heimstetten entstehen flexibel nutzbare Flächen für Unternehmen aus Gewerbe, Produktion, Logistik und leichter Fertigung. Geplant sind zwei Gebäudeteile mit integrierten Büro- und Serviceflächen auf mehreren Etagen. Angestrebt wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung. Dazu soll unter anderem eine Photovoltaikanlage mit 4,8 Megawatt Leistung beitragen. Der Baubeginn erfolgt in Kürze, für das zweite Quartal 2027 wird die Fertigstellung erwartet.

**VERMIETUNGEN**

**Bob W betreibt künftig 119 Serviced Apartments im Bahnhofsviertel**

Das Leipziger Betreiberunternehmen Bob W pachtet die Flächen des bisherigen Aparthotel Adagio München City an der Schwanthaler Straße 61 im Münchner Bahnhofsviertel. Bob W wird dort in den nächsten Wochen er-



Quelle: Bob W

öffnen und 119 Serviced Apartments anbieten. Die Immobilie verfügt über 5800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. BNP Paribas Real Estate vermittelte den Pachtvertrag.

**Becken und Hansemerkur vermieten 2500 m<sup>2</sup> im Fabrik Office**

Der Projektentwickler Becken und der Investor Hansemerkur Grundvermögen haben im Büroneubau Fabrik Office an der Ecke Steinerstraße/Tölzer Straße im Münchner Stadtteil Obersendling weitere 2500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche an drei Nutzer vermietet. Das Medizintechnik-Unternehmen Hamilton Medical sicherte sich 1500 m<sup>2</sup>,



Quelle: Becken

während die Unternehmen Traxall Germany und MFE Rechtsanwälte Möbner Ender jeweils 500 m<sup>2</sup> beziehen. Alle drei Verträge wurden für zehn Jahre abgeschlossen. Das Fabrik Office ist damit zu 96 % belegt. Savills begleitete die Anmietung von Hamilton Medical, Newmark vermittelte die Fläche an Traxall und Stock Real Estate war für MFE Rechtsanwälte Möbner Ender beratend tätig.

**Bayerischer Immobilienstag 2026**

**Wo Grundrechenarten und Bauturbo auf Eidechsen, Mietpreisbremsen und hohe Förderquoten treffen**

Bei Immobilien tagungen in München wird der Bogen gerne mal besonders weit gespannt. Beim Bayerischen Immobilien tag des BFW Bayern im Münchner Hotel Andaz reichte er von Bauturbo, Erbschaftssteuer, Mietpreisbremse, Fördermitteln und EU-Gebäuderichtlinie über den neuen Münchner Oberbürgermeister Dominik Krause (Grüne) und seine Pläne für 50 000 neue Wohnungen bis hin zu Apple-Chef Tim Cook. Bayerns Wissenschaftsminister Markus Blume hatte diesen auf dem Münchner Oktoberfest getroffen und sich erklären lassen, warum Apple in der Landeshauptstadt 2 Milliarden Euro investiert. Die Antwort präsentierte der Minister nun vor den mehr als 250 Teilnehmern der BFW-Veranstaltung. Die interessierte jedoch noch viel mehr die Antwort auf die Frage, wer in München künftig überhaupt noch Wohnungen bauen soll.



Foto: © Stefan Obermeier

Mehr als 250 Teilnehmer, Fachvorträge und engagierte Debatten: Der Bayerische Immobilien tag 2026

Wenn bei einer Immobilien tagung der Bauturbo zum Programm gehört, lässt sich der auch frei übersetzen. Das tat beim Bayerischen Immobilien tag, dem der BFW das Leitthema „Bauturbo, Bestand und Investment“ verpasst hatte, Simon Lieb. Er ist Geschäftsführer von Kingstone Residential Investments und nannte als entscheidenden Hebel für mehr Wohnungsbau günstige Baufinanzierungen – am besten von einer neuen Bundeswohnungsbank. Darüber hinaus empfahl er ein deutliches Lichten des deutschen Förderdschungels, Attraktivität von Wohnungsbau für Kapital, KI-gestützten seriellen Wohnungsbau und konkreten Bürokratieabbau. Also Schluss mit der zeitlich unbegrenzten Betreuungspflicht seitens der Bauträger für Eidechsen und Schluss mit Vorgaben wie Fenstern, die nicht zu öffnen sind und zur Reinigung von außen teure Gebäudekletterer erforderlich machen.

## VERMIETUNGEN

### Wemolo bezieht 2200 m<sup>2</sup> in denkmalgeschützter Triebwagenhalle

Das Münchner Parkraumbewirtschaftungsunternehmen Wemolo hat seinen Sitz vom Weissen Quartier an der St.-Martin-Straße in Obergiesing in die denkmalgeschützte einstige Triebwagenhalle der Isartalbahn am Isarwin-



kel 4 im Stadtteil Thalkirchen verlegt. Dort belegt Wemolo 2200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Die Neuausrichtung des historischen Gebäudes oblag Binnberg Architekturentwicklung. Vermieter ist die Gesellschaft Isartalbahn Thalkirchen. Wemolo hatte seinen Standort seit August 2021 im Weissen Quartier. Das Unternehmen betreibt mehr als 3500 Parkflächen in fünf europäischen Ländern.

## MARKT

### WG-Zimmer kosten in München derzeit 775 Euro im Monat

München ist auch im Sommersemester 2026 teuerster Standort Deutschlands für unmöblierte WG-Zimmer in Universitätsstädten. Nach aktuellen Zahlen des Analysehauses Empirica landet die bayerische Landeshaupt mit 775 Euro monatlicher Warmmiete im mittleren Segment auf Platz 1. Es folgen Hamburg (649 Euro), Berlin (618 Euro) sowie Köln und Frankfurt am Main (jeweils 610 Euro). Die günstigsten Angebote gibt es den Zahlen zufolge in Siegen (343 Euro) und Greifswald (368 Euro). In den vergangenen fünf Jahren stieg die mittlere WG-Zimmermiete in München um 19 % von 650 auf die nunmehr erreichten 775 Euro. In den vergangenen 14 Jahren seit dem Sommersemester 2012 legte sie im Schnitt um 78 % zu. Nur in Berlin war der Anstieg im gleichen Zeitraum mit 99 % noch rasanter.



So voll wie im Hotel Andaz wünschen sich Veranstalter den von ihnen gebuchten Saal

## „Dann kommen 10 000 Wohnungen aus der Maschine“

Serieller Wohnungsbau, seit vielen Jahren von Bauministern und bei Immobilienveranstaltungen gerne als Heilsbringer präsentiert, helfe nur bei der schnellen und zahlreichen Mehrung von Wohnungen, wenn es standardisierte Wohnungen gebe, so Lieb. „Dann kommen 10 000 Wohnungen aus der Maschine.“ Und nicht hier mal 70 und dort mal 50, weil allerlei Extrawünsche zu berücksichtigen seien.

## Kingstone: 130 000 Wohnungen mittels Bundeswohnungsbank

Den größten Trigger sieht Lieb jedoch in seiner Idee einer Bundeswohnungsbank, die günstige Kreditzinsen gewähre. Wer sich zu eher niedrigen Mieten verpflichte, erhalte zum Beispiel für 25 Jahre einen Zins von 1,25 Prozent im Jahr. **Das Grundprinzip: Günstige Zinsen machen Wohnungsbau wirtschaftlich und locken Kapital an. Lieb ist überzeugt: Wenn Investoren 4 Prozent Rendite erzielen könnten, werde gebaut.** Sei es weniger, wichen sie eher Richtung Staatsanleihen aus. In einer Modellrechnung kommt Kingstone mit der Variante Bundeswohnungsbank binnen fünf Jahren auf 130 000 Wohnungen zu je 75 Quadratmetern Wohnfläche, die geschaffen werden könnten. Hingegen sei der eigentliche Bauturbo „kein Gamechanger“. Begründung: **„Wo kein Kapital angezogen wird, wird kein Wohnungsbau laufen.“** Verfahrensbeschleunigungen also schon okay, aber überschätzt. Er blieb bei seinem Credo vom „Es muss sich rechnen“.

## Bauturbo? Funktioniert, „wenn sich Verwaltung und Bauwirtschaft vertrauen“

„Der Bauturbo hat Potenzial“, sagte hingegen Kerstin von Staa, die sich mit dem Ende Oktober 2025 vom Bund geschaffenen Instrument befasste, dessen Umsetzungsmodalitäten für München der Stadtrat im Dezember beschloss. Von Staa ist Rechtsanwältin bei GSK Stockmann in München und hob hervor: „Wenn sich Verwaltung, Politik und Bauwirtschaft vertrauen, kann der Bauturbo funktionieren.“ Das sei allein schon deswegen wichtig, weil der Turbo in die Planungshoheit der Kommunen eingreife. Aus Wohnungsbausicht sei es erstrebenswert, in Gewerbegebieten Wohnungen zu bauen. „Aber eine Verwaltung fragt sich irgendwann, was sie eigentlich mit einem Gewerbegebietsgerippe anfangen soll.“ **Zudem führten Befreiungen von Bauvorgaben „irgendwann dazu, dass ein Bebauungsplan blutleer“ sei.** Mit anderen Worten: Viel Gesprächsbedarf, damit der Bauturbo wenigstens ein bisschen Turbo sein kann.

## Maximal 20 700 Wohnungen mit Aufstocken, Teilen und Büroumwandeln

Gordon Gorski, Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau Development, nannte als Stellschraube für mehr Wohnungsbau nicht den Bauturbo, sondern die Baukosten. Die müssten runter und auf die könne man durch

**MARKT**

**München rutscht im Ranking der Logistikstandorte von Platz 9 auf 17**

Nach dem von Logivest veröffentlichten aktuellen Logistikimmobilien-Seismografen wurden in München 2025 deutlich weniger Logistikimmobilienflächen errichtet als 2024. Im Ranking der Top-Logistikregionen Deutschlands rutschte München mit nur noch 55 000 m<sup>2</sup> Neubauvolumen von Rang 9



Foto: Schwan

auf Platz 17 ab. Standorte wie Nürnberg, Schwaben und Stuttgart zogen an der bayerischen Landeshauptstadt vorbei. In der Liste belegt der Raum Duisburg/Niederrhein mit 310 000 m<sup>2</sup> Platz 1.

**Preise für Eigentumswohnungen steigen leicht**

Die Kaufpreise für Bestandseigentumswohnungen in Augsburg, Ingolstadt und München sind nach Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd von Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 leicht gestiegen. Während die Preise für Eigentumswohnungen ab Baujahr 1950 und mit gutem Wohnwert in Ingolstadt im Schnitt um 1,1 % auf 3790 Euro/m<sup>2</sup> anzogen, legten sie in Augsburg um 0,8 % auf 3990 Euro/m<sup>2</sup> zu. In München stiegen die Kaufpreise um 0,6 % auf 7800 Euro/m<sup>2</sup>. Institutsleiter Stephan Kippes spricht in Bezug auf die bayerischen Großstädte nach den deutlichen Preisrückgängen in den vergangenen Jahren von einer Stabilisierung der Preise. Allerdings mahnt er: „Die zuletzt gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte durch den erneuten Anstieg der Bauzinsen gebremst werden. Ein wesentlicher Faktor hierfür sind die wirtschaftlichen Folgen des Iran-Kriegs.“ Damit meint er die gestiegenen Energiepreise und den sich abzeichnenden Anstieg der Inflationsrate. „Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen, besteht die Gefahr, dass die gerade erst begonnene Belegung des Wohnimmobilienmarkts wieder an Schwung verliert.“



Foto: Stefan Obermeier

Vier Landtagsabgeordnete diskutierten (von links): Josef Schmid (CSU), Josef Lausch (FW), Jürgen Mistol (Grüne) und Sabine Gross (SPD)

entsprechende Entscheidungen Einfluss nehmen. Bei anderen Faktoren sei das nicht so. **„An den Grundstückspreisen können wir nichts ändern, wir können Käufer nicht zwingen und Banken können wir auch nicht zwingen.“** Der Manager hatte aus verschiedenen Quellen, darunter die Technische Universität München, aktuelle Zahlen zum Wohnungspotenzial in München mitgebracht. Durch Aufstockungen seien 8700 Wohnungen möglich, durch Teilung großer Wohnungen in kleinere Einheiten 4000 bis 8000 und mit dem Umwandeln von leer stehenden Büros in Wohnflächen bis zu 4000 Wohnungen. In Summe also maximal 20 700 Wohnungen.

**Gorski empfiehlt, die Mehrwertsteuer im Wohnungsbau zu erlassen**

Ergänzung Gorskis zu den potenziell 4000 Wohnungen aus bisherigen Büros: **„Allerdings ist nur ein geringer Teil dieses Flächenpotenzials auch wirtschaftlich umsetzbar.“** Seine Zahl liegt somit deutlich unter den 10 000, die der neue Oberbürgermeister Krause im Kommunalwahlkampf als Potenzial für Wohnungen auf Büroflächen postuliert hatte. Gorski beobachtet einerseits wieder „mehr Kaufdynamik“ und auch wieder mehr Projekte mit Wohnimmobilien in München, doch wenn die Zinsen infolge steigender Inflationsraten wieder anziehen sollten, sei es damit womöglich schnell wieder vorbei. Einen Trumpf aber hätte die Bundesregierung dann immer noch, sagte er. „Sie sollte die 19 Prozent Mehrwertsteuer erlassen.“ Also Wohnimmobilien an der Stelle wie Gewerbeimmobilien behandeln. **Entwickler könnten die 19 Prozent dann aus ihrer Kalkulation herausnehmen und Wohnungskäufer profitierten von günstigeren Preisen.**

**BFW-Präsident will, dass ohne Fördermittel gebaut werden kann**

Gastgeber Andreas Eisele, Präsident des BFW Bayern, nutzte seinen Auftritt beim Bayerischen Immobilien-tag einerseits zu einer Erinnerung an diverse Wünsche der mehr als 200 von seinem Verband vertretenen Immobilien- und Wohnungsunternehmen, andererseits aber auch zu einer Art Bekenntnis. „Wir brauchen Rahmenbedingungen, die es uns ermöglichen, ohne Fördermittel zu bauen“, sagte er. **„Die Immobilienbranche ist zu groß, als dass man nur mit Fördermitteln bauen“ können sollte.** Eisele hatte sich also vorgenommen, sich in Gegenwart des bayerischen Wissenschaftsministers Blume und diverser Landtagsabgeordneter mit Faible für Bau- und Wohnthemen keinesfalls als Bittsteller zu präsentieren. Er argumentierte marktwirtschaftlich, ganz gleich, ob es um Wohnungsbau, energetische Sanierungen oder den Blick auf neue Risiken für höhere Zinsen ging.

**Eisele fordert Wirtschaftlichkeit für Neubau und Sanierungen**

**„Wir brauchen mit der Politik einen Abgleich dazu, was leistbar ist. Sonst werden Projekte gar nicht erst angefangen“,** mahnte er Realismus an. Energetische Vorgaben sollten nicht dazu führen, „dass Wohnungen nicht bezahlt werden könnten“, und zwar ganz gleich, ob von Käufern oder Mietern. Er wand-

**PROJEKTE**

**Values erhält Auftrag zum Umbau eines Klosters in Münchens Kreuzviertel**

Das Erzbistum München und Freising hat das Projektentwicklungs- und Investmentunternehmen Values Real Estate damit beauftragt, das historische Klostergebäude zwischen Pacelli- und Rochusstraße im Münchner Kreuzviertel zu repositionieren. Das 7300 m<sup>2</sup> Brutto-



grundfläche messende, sechs Stockwerke umfassende, denkmalgeschützte Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Dreifaltigkeitskirche soll in ein modernes Büroensemble überführt werden. Dazu hat Values das Architekturbüro MVRDV beauftragt. Im Zuge des Umbaus soll das bisher als Verwaltungsgebäude mit 220 Arbeitsplätzen genutzte Objekt an das Fernwärme- und auch an das künftige Fernkältenetz angeschlossen werden. Das trägt den Plänen zufolge dazu bei, die Voraussetzungen für eine ESG-Zertifizierung zu schaffen. Der Umbau soll bis 2028 vollendet sein. Der Auftrag an Values umfasst überdies die Neuvermietung.

**PERSONEN**

**Monvest holt Breuer von Habyt**

Monvest Immobilien hat Patrick Breuer



als Leiter Unternehmensentwicklung gewonnen. Der Grünwalder Wohnungsprojektentwickler will, wie es weiter heißt, seine Projektpipeline ausbauen. Breuer war zuletzt bei Habyt beschäftigt. Zu seinen weiteren beruflichen Stationen gehören Mc-Makler, Mietshausverkaufen, Smava und die Deutsche Postbank Group.



Gastgeber Andreas Eisele und Kerstin von Staa, die Feinheiten des Bauturbos erklärte

te sich gegen Vorgaben, die Projekte nicht realisierbar machten. Die Mitgliedsunternehmen wollten Wohnungen bauen, Bestände energetisch optimieren und ausdrücklich auch preisgünstige Wohnungen schaffen, aber: „Es muss wirtschaftlich umsetzbar sein.“

**Blume kündigt Investitionen von bis zu 40 Milliarden Euro an**

An die bayerische Staatsregierung richtete er den Appell, Bauvorgaben zu reduzieren und in den kommunalen Genehmigungsbehörden mehr Entscheidungsfreiheit zu ermöglichen, damit zügiger entschieden werde. Das vernahm als Vertreter ebendieser Staatsregierung diesmal Markus Blume, der sich von Amts wegen eigentlich eher mit Wissenschaft und Kunst beschäftigt. **Er hatte sich gegenüber Eisele unlängst mal als „größter Bauherr im Freistaat Bayern“ bezeichnet.** Diesen Titel untermauerte er beim Immobilienstag unter anderem mit der Ankündigung, „in den nächsten 15 bis 20 Jahren allein in den Bereichen Wissenschaft und Kultur“ zweistellige Milliarden-Euro-Summen zu investieren. Damit meinte er eine Größenordnung von 30 bis 40 Milliarden Euro. **Ein wesentlicher Teil davon könnte von Interesse für die Immobilienwirtschaft sein.**

**Mahnung des Wissenschaftsministers: „Talente brauchen Wohnraum“**

Blume sprach von seiner Begegnung mit Apple-Chef Cook auf dem Oktoberfest. Dieser habe die 2 Milliarden Euro, die Apple in München investiere, mit den Stichworten Talente-Pool und Lebensqualität begründet. Das seien auch für andere internationale Unternehmen entscheidende Faktoren, in der Landeshauptstadt zu investieren. Allerdings, so Blume: „Talente brauchen Wohnraum.“ **Daher sein Appell an die Teilnehmer des Immobilienstags: „Da setze ich auf Sie!“**

**München: Bislang null Wohnungen im Bauturbo genehmigt**

Eisele outete sich bei dem Event als Fan des im Oktober 2025 eingeführten Bauturbos und bemerkte: **„Es wäre schön, wenn der Turbo von den Kommunen auch umgesetzt würde.“** Hamburg hatte gerade erst bekannt gegeben, bereits 746 Wohnungen im Bauturbo genehmigt zu haben. München hingegen hat nach Informationen des Immobilienbrief München noch keine Wohnung nach diesem vereinfachten Verfahren durchgewunken. Das Stadtplanungsamt teilte uns mit: „Erste Projekte befinden sich bereits in der Prüfung und in einfacheren Fällen rechnen wir schon in den kommenden Monaten mit ersten Genehmigungen.“ Und noch etwas konkreter: Im Falle von Nachverdichtungen und damit verbundenen Abweichungen vom Bebauungsplan („kleiner Bauturbo“) **sei „bereits in den kommenden Wochen und Monaten mit ersten Genehmigungen“ zu rechnen.**

**PERSONEN**

**Keussen kandidiert  
erneut für die  
Vollversammlung der IHK**

Sven Keussen, geschäftsführender Gesellschafter von Rohrer Immobilien, München, kandidiert erneut für die Vollversammlung der IHK für München



Foto: Thomas Raab/ky, IVD

und Oberbayern. Er engagiert sich bereits seit acht Jahren ehrenamtlich in der IHK-Vollversammlung. Zudem ist er auf Landes- und Bundesebene im Immobilienverband Deutschland (IVD) aktiv. Für sein Engagement erhielt er 2025 die Goldene Ehrennadel des IVD Süd.

**UNTERNEHMEN**

**Gombert und  
Rübelmann gründen  
Energieberater Neobid**

Gunnar Gombert und Thomas Rübelmann haben das Beratungs- und Vermittlungsunternehmen Neobid mit Sitz in Baierbrunn (Landkreis München) gegründet. Neobid berät Bestandshalter von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie gewerbliche Nutzer von Immo-



Foto: Neobid

bilien mit dem Ziel, Energie effizienter zu beschaffen und zu steuern. Das Leistungsspektrum reicht vom Energieeinkauf über digitale Messstellen und Energiedaten bis zu Photovoltaikanlagen. Gombert ist in München unter anderem durch seine frühere Tätigkeit als Niederlassungsleiter von JLL bekannt. Rübelmann war zuletzt bei der Meag tätig und davor mehr als 9 Jahre bei Wealthcap (heute Unicredit Invest Alternatives).



Foto: © Stefan Obermeier

Reiner Braun (Empirica) und Simon Lieb (Kingstone) präsentierten Ideen für mehr Wohnungsbau

**Bauplanungsamt pocht auf „städtebauliche,  
nachbarliche und ökologische Belange“**

Weiter heißt es seitens der Behörde: „Gleichzeitig bleibt für uns entscheidend, dass städtebauliche, nachbarliche und ökologische Belange weiterhin sorgfältig berücksichtigt werden.“ Und: „Gerade bei größeren Projekten sichern wir die Umsetzung deshalb vertraglich ab. So stellen wir sicher, dass neu geschaffenes Bau-recht tatsächlich zu Wohnungen führt und nicht der Spekulation dient.“ Klingt ganz so, als seien zwischen Immobilienwirtschaft und Münchner Genehmigungsbehörden auch im Jahr 2026 vertrauensbildende Maßnahmen erforderlich, damit es in der Stadt mit dem Bau von Wohnungen einigermaßen zügig vorangehen kann. **Ob sich der neue Oberbürgermeister da Verdienste erwerben kann?**

**Gesprächsthemen des BFW mit dem neuen Oberbürgermeister**

Der Bauturbo könnte auf jeden Fall eines der Themen sein, über das der BFW mit Dominik Krause sprechen wird. **Eisele nannte auch die von diesem im Wahlkampf genannten 50 000 Wohnungen, die in München gebaut werden sollten, als wichtiges Thema. „Darauf werden wir gerne zurückkommen.“** Krause hatte von 10 000 Wohnungen auf bisherigen Büroflächen, 20 000 Wohnungen durch Aufstockung und Nachverdichtung sowie 20 000 Wohnungen „in den Entwicklungsgebieten im Norden Münchens“ gesprochen.

**Schmid: Das Problem sind nicht Kindergärten,  
sondern 60 Prozent Gefördertenquote**

Ein weiteres wesentliches Thema dürfte die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon) sein. Josef Schmid (CSU), Landtagsabgeordneter und von 2014 bis 2018 zweiter Bürgermeister der Stadt München, mahnte, **die Sobon auf ein Maß zurückzuführen, das Wohnungsbau in der Landeshauptstadt wieder möglich mache.** „Die privaten Bauträger beschwerten sich nicht über Vorgaben wie den Bau von Kindergärten, sondern über die 60 Prozent Gefördertenquote“, sagte er. Die Beteiligung an den Kosten für soziale Infrastruktur im Gegenzug für das von der Stadt eingeräumte Baurecht sei bei Bauträgern akzeptiert. Jürgen Mistol, Landtagsabgeordneter der Grünen und Mitglied im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr, ergänzte, die für 2026 und 2027 eingeplanten 3,6 Milliarden Euro Fördermittel des Freistaats Bayern für den Bau von preisgünstigen Wohnungen seien zwar so viel wie noch nie, aber sie reichten nicht. **Ziel müsse es sein, „dass Private wieder so bauen können, dass es ohne Förderung geht“.** Also ungefähr so, wie BFW-Präsident Eisele es gerne hätte.

**Wohnungsmarkt: Empirica empfiehlt Mix aus Neubau und Wohngeld**

Nicht in der Mietpreisbremse und auch nicht in der von der Bundesregierung geplanten Schärfung der Bremse für möblierte Wohnungen liegt die Lösung zur Behebung des Wohnungsmangels in Städten wie München, sagte Empirica-Vorstandschef Reiner Braun. Sondern: **„Wir haben einfach ein Knappheitsproblem.“** Ein

IMPRESSUM

Immobilienbrief  
MÜNCHEN 

ISSN 2942-853X

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

**Chefredakteur:**

Bernhard Bomke  
[bb@immobilienbrief-muenchen.de](mailto:bb@immobilienbrief-muenchen.de)

**Herausgeber:**

Frank Peter Unterreiner  
[fpu@unterreiner-medien.de](mailto:fpu@unterreiner-medien.de)

**Verlagsleitung:**

Stefan Unterreiner  
[su@unterreiner-medien.de](mailto:su@unterreiner-medien.de)

**Unterreiner Medien GmbH**

Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
[www.unterreiner-medien.de](http://www.unterreiner-medien.de)

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



Gorski: „Der Immobilienmarkt kann nicht wachsen, wenn die Wirtschaft nicht wächst“

Mix aus Neubau und Wohngeld könne diese Knappheit beseitigen, „die Mietpreisbremse führt dagegen in die Sackgasse“. Braun denkt sich solcherlei nicht aus, sondern argumentiert mit einer Fülle von Daten. Also fängt die Analyse der 2015 eingeführten Mietpreisbremse bei ihm mit dem Abgleich von Mietspiegelmieten und Marktmieten an. Nicht ganz unwichtig, begrenzt die Bremse die Erhöhung der Miete bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen (Erstvermietung nach dem 1. Oktober 2014) doch auf 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, die wiederum in Mietspiegeln ablesbar sein soll.

### „Der Mietspiegel hat nichts mit der Mietentwicklung zu tun“

Brauns Befund: „Der Mietspiegel hat nichts mit der Mietentwicklung zu tun.“ Wie auch? Er bildet „eine Mischung aus Neuvertragsmieten und erhöhten Bestandsmieten“ der vorangegangenen sechs Jahre ab. Also könnten die Mieten maximal auf Mietspiegelniveau (betrifft Mieterhöhungen im Bestand) oder 10 Prozent oberhalb des Mietspiegelniveaus (bei Neuvermietungen im Bestand) liegen. **Der Spiegel könne demnach überhaupt nur steigen, wenn nennenswert viele Neuvermietungen in die Daten einfließen.**

### Vermieter machen mit Wohnungen auf lange Sicht ein reales Minus

De facto zeigen die Empirica-Daten zu bundesweiten Bestandsmieten in kreisfreien Großstädten, dass diese Mieten bei Wohndauern von mehr als zwölf Jahren seit 2010 inflationsbereinigt um 2 Prozent gesunken sind. Bei dem betrachteten Zeitraum von 2010 bis 2023 stiegen die inserierten Neubaumieten – ebenfalls inflationsbereinigt – im Schnitt um 25 Prozent. Vereinfacht gesagt also um etwa 2 Prozent im Jahr. Braun schlussfolgerte etwa mit Blick auf risikolose Anlagemöglichkeiten wie Bundesanleihen, Vermieten lohne sich für viele Vermieter nicht. Zudem führten die realen Zahlen dazu, dass sich Sanierungen für Vermieter nicht rechneten. **„Irgendwann werden viele Vermieter ihre Wohnungen an den Staat geben, weil sie mehr kosten als einbringen.“**

### München: Mietspiegel liegt bei nur 48 Prozent der Marktmiete

Der Marktforscher aus Berlin verdeutlichte anhand von Zahlen für eine Münchner 70-Quadratmeter-Wohnung mit Baujahr 1975, wie weit die Marktentwicklung und die mietspiegelkonformen Bestandsmieten auseinanderklaffen. In den zehn Jahren seit 2016 stieg die Miete bei einer solchen Wohnung laut Münchner Mietspiegel um 1,75 Euro pro Quadratmeter auf 11,62 Euro. Im Neubau hätten die Mieten im gleichen Zeitraum um 8,10 Euro pro Quadratmeter zugelegt. Die Relation von Mietspiegel zu Neubaumiete sank Brauns Berechnungen zufolge von 61 Prozent auf 48 Prozent. Braun konstatierte: **„In München ist der Mietspiegel keine Marktmiete.“ Und weiter: „Die Mieten haben nichts mit den Kosten zu tun.“ Außer im Neubau.** Deswegen seien die Mieten dort so stark gestiegen. Zu den 48 Prozent bemerkte er: **„Diese Schere müssen wir schließen.“** Sonst werde eine Lösung der Wohnungsknappheit in Städten wie München nicht gelingen. Schon gar nicht in Turbogeschwindigkeit. ■