

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Values RE I: Interview

- *Wie weit das Quartier Helene ist*
- *Wer zu den Partnern gehört*
- *Was hinter Klostermauern entsteht*
- *In was Values-Fonds investieren*

Seite 7

Values RE II: Projekt

Candid-Tor

- *Wann das Workshopverfahren startet*
- *Welche Nutzungsarten fix sind*
- *Warum die Architektur ist, wie sie ist*
- *Was Stadtrat Bickelbacher dazu sagt*

Seite 8

Markt

- *Starnberg fällt auf Platz 2*

Seite 11

Projekte

- *80 Wohnungen für Wörthsee*

Seite 13

Deals

- *Goldbeck managt Perlach Plaza*
- *Sulzemoos kauft Witturareal*

Seite 14

Wüest-Partner-Studie zu Effizienzklassen und Kaufpreisen

- *Was in München besonders ist*
- *Warum alte Häuser so teuer sind wie neue*
- *Wer primär sanieren muss*

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Gäbe es in der Metropolregion München nicht so viele Immobilienthemen, würden wir uns w-möglich Energiebrief München nennen. Dann könnten wir berichten, dass Eric Beißwenger, Bayerns Staatsminister für Europaangelegenheiten und Internationales, nicht nur nach Kasachstan gereist ist, sondern auch wieder zurückkam. Und zwar mit der Zusage des kasachischen Energieministers und -geschäftsmanns Yerlan Akkenzhenov, das zentralasiatische Land werde in Zukunft noch mehr Öl nach Bayern liefern. Bislang bezieht der Freistaat 50 Prozent seines Erdöls von dort.



Vorteil Kasachstan I: Das Öl findet aus dem Land ohne Passage durch die Straße von Hormus nach Bayern. Vorteil Kasachstan II: Beißwenger sagte seinen Gastgebern zu, Kasachstan beim Ausbau erneuerbarer Energien mit bayerischer Technologie zu unterstützen.

Vorteil Kasachstan I: Das Öl findet aus dem Land ohne Passage durch die Straße von Hormus nach Bayern. Vorteil Kasachstan II: Beißwenger sagte seinen Gastgebern zu, Kasachstan beim Ausbau erneuerbarer Energien mit bayerischer Technologie zu unterstützen.

Eine Brücke zwischen den Themen Energie und Immobilien baut derzeit JLL. In einer internationalen Analyse kam der Immobiliendienstleister zu dem Schluss, die Verfügbarkeit von Strom werde „zum entscheidenden Werttreiber für Immobilien“. Und zum immer relevanteren Standortfaktor. Das betreffe Gewerbeimmobilien und da insbesondere Labore, Rechenzentren sowie die Bereiche Logistik und Fertigung. **Frei übersetzt: Fließe der Strom reichlich und zuverlässig, ermögliche das mehr Ansiedlung solcher Nutzungsarten, höhere Mieten und steigende Immobilienwerte**

Mit der Energieversorgung meint JLL Strom, idealerweise regenerativ erzeugt und mittels Batteriespeichertechnik zunehmend stabil verfügbar. Wann solcher Strom auch für energieintensive Industriezweige und insbesondere Energie verschlingende Rechenzentren ausreichend und stabil zur Verfügung stehen wird, steht nicht dabei. **Ob am Ende Beißwengers Öl aus Kasachstan dabei hilft, in Bayern für die Energiesicherheit zu sorgen, die Immobilienwerte steigen lässt?** Mit entsprechender CO₂-Abscheidung und -Speicherung (CCS) müsste das auf den Dekarbonisierungspfaden für Immobilien klargehen.

Das Stichwort Dekarbonisierungspfad finden Sie noch an anderer Stelle im aktuellen Immobilienbrief München. **Wüest Partner hat uns exklusiv Daten dazu zur Verfügung gestellt, wie sich die Energieeffizienzklassen A bis H in der Stadt München auf die Kaufpreise für Wohn- und Büroimmobilien auswirken.** Dabei stellte sich heraus, dass es in der bayerischen Landeshauptstadt mindestens zwei wesentliche Unterschiede zu den Ergebnissen für ganz Deutschland gibt. Welche das sind, lesen Sie ab Seite 14.

Auf derselben Seite erfahren Sie zudem, wie viele Wohnungen 2025 in München fertiggestellt und genehmigt wurden. Oder besser: Wie wenige. Vielleicht nehmen Sie vorher ein paar Zentiliter eines erlesenen und definitiv nicht alkoholfreien Getränks zu sich. Dann tun die Zahlen nicht ganz so weh.

Es grüßt Sie ganz herzlich – leider ohne persönliche Connections nach Kasachstan

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur



Quelle: HWB 39

Das Quartier Helene in Freimann mit Immobilien in x Formen und Höhen und einem zentralen Platz im Marienplatzformat

„Wir wollen nicht 08/15, sondern ein wirklich gutes Quartier bauen“

Es gibt Hamburger Immobilienunternehmen, die haben mit München mehr zu tun als so manche hiesige Immobilienadresse, die kaum mehr als ihren Sitz in München hat. Oder in Grünwald. Values Real Estate ist so ein Beispiel. Der Immobilien-Allrounder, der 2010 zunächst unter dem Namen DC Values als Projektentwickler des Maklers Dahler & Company (DC) startete, entwickelte gleich sein erstes Projekt in München. Derzeit stehen die beiden großen Bauvorhaben Candid-Tor (siehe Artikel auf Seite 7) und Quartier Helene im Mittelpunkt. 2016 legten die Hanseaten ihren ersten Spezialfonds auf und seit 2020 firmieren sie im Zuge der Ablösung von DC unter der Flagge Values Real Estate.

Genug Aufhänger, um mit Thorsten Bischoff, einem der drei Geschäftsführer, sowie München-Chef Frederik Schriever zu sprechen. Über die aktuellen Münchner Projekte der weltlichen und kirchlichen Art ebenso wie über den Standort München und darüber, wie das 16 Jahre alte Unternehmen tickt. Bischoff verantwortet bei Values den gesamten Bereich Projektentwicklung, gehört zum Kreis der Partner und befindet sich dort in illustrier Gesellschaft auch von Geschäftsleuten, bei denen man nicht gleich an Immobilien denkt. Schriever durchwanderte zunächst das, was beide launig „die Dr.-Bischoff-Schmiede“ nennen, und führt von Grünwald aus seit fünf Jahren den Standort München.

2028 soll es den Satzungsbeschluss fürs Quartier Helene geben

Herr Bischoff, Herr Schriever, Values Real Estate ist seit 2010 in München aktiv. Derzeit sind Sie insbesondere mit dem Projekt Candid-Tor sowie dem Quartier Helene in Freimann befasst, dem

mit bis zu 1000 Wohnungen sowie diversen anderen Nutzungen bislang größten Values-Projekt in München. Wie ist der aktuelle Stand beim Quartier Helene?

Schriever: Vor wenigen Wochen hatten wir die Erörterungsveranstaltung mit Interessierten aus der Bevölkerung. Da haben wir erfreulicherweise das Feedback mitgenommen, dass wir mit unserem Projekt am Helene-Wessel-Bogen genau das Richtige tun. **Derzeit stehen wir in Gesprächen mit den Trägern öffentlicher Belange.** Ende des Jahres wollen wir auf der Basis der gutachterlichen Ergebnisse mit der Planung so weit sein, dass wir in die nächste Beschlussrunde kommen. Das nächste wäre also der Billigungsbeschluss.

„Der Baustart könnte dann spätestens Anfang 2030 erfolgen“

Das Entscheidende wird der Satzungsbeschluss sein, damit Sie mit dem Bau beginnen können. Wann erwarten Sie den?

Schriever: Wir streben gemeinsam mit der Stadt an, dass es den Satzungsbeschluss 2028 geben wird. Das erscheint uns realistisch.

Bischoff: Der Baustart könnte dann spätestens Anfang 2030 erfolgen. Wir nutzen die Zeit bis dahin natürlich für weitere Optimierungen. **Mit sechs renommierten Architekturbüros haben wir mehrere Workshops veranstaltet, in denen es um Erfahrungen mit besonders gut funktionierenden Quartieren ging.** Wir wollen nicht nur im eigenen Saft schmoren und wollen auch nicht 08/15, sondern ein wirklich gutes Quartier bauen. Das geht am besten, wenn man die Erfahrungen aus anderen Quartieren einfließen lässt.



Quelle: Values

Bischoff: „Wir machen alles und alles auch sehr gern“

50:50-Partnerschaft mit ABG beim 110 000-Quadratmeter-Projekt Quartier Helene

Wenn Sie mit der Stadt München über das Quartier Helene sprechen, tun Sie das allein oder mit Ihrem Joint-Venture-Partner ABG, der an Ihre Seite rückte, nachdem Ihr anfänglicher Partner Ehret+Klein nicht mehr dabei ist?

Bischoff: Ehret+Klein war plangemäß so lange mit dabei, bis wir den Aufstellungsbeschluss für das Projekt hatten. Den haben wir nun, sodass wir uns folgerichtig nach einem neuen Partner umgeschaut haben. Die ABG Real Estate Group ist wie wir auf der Gesellschafterseite eigentümergeführt, die Entscheidungswege und das unternehmerische Denken sind ganz ähnlich und wir haben beide viel Erfahrung am Standort München. ABG mit der Gründung im Jahr 1967 und dem Hauptsitz in München noch mal mehr als wir. Beim Quartier Helene sind wir 50:50-Partner. **Das ist also eine kooperative Zusammenarbeit auf Augenhöhe.**



Quelle: Values

Schriever: Pendeln zwischen Candid-Tor, Grünwald und Wien

Es muss passen – „auf der Equityseite, aber auch bei der konkreten Entwicklung“

Gab es bei Ihnen die Überlegung, das Projekt alleine zu machen? Oder war das schon wegen der Größe auf dem 43 000 Quadratmeter großen Grundstück und einem Investitionsvolumen von wahrscheinlich nicht weit unter 1 Milliarde Euro von vornherein ausgeschlossen?

Bischoff: Zum Investitionsvolumen nennen wir nicht so gerne Zahlen. Aber wenn man sich vor Augen führt, dass wir bei dem Projekt 110 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche entwickeln, ist es besser, das auf mehrere Schultern zu verteilen. Bei jedem Projekt überlegen wir, welche die beste Zusammensetzung der Hauptakteure ist – auf der Equityseite, aber auch bei der konkreten Entwicklung. Mit welchen Architekten arbeiten wir, wer hilft uns, den geeigneten Mieter-

Was sich vom Wildgarten-Quartier im 12. Wiener Bezirk lernen lässt

Das können auch Quartiere in Wien sein, wo Sie gerade sind, Herr Schriever. In die dortige Seestadt Aspern sind schon alle gepilgert, die sich für Stadtentwicklung interessieren. Was schauen Sie sich in Wien an und welche neuen Erkenntnisse werden Sie mitbringen?

Schriever: Vielleicht nicht alles neu, aber das Wildgarten-Quartier im 12. Wiener Gemeindebezirk ist eine sehr interessante Entwicklung. Dort wurde Wohnraum für 2300 Menschen geschaffen. Wie der Name schon nahelegt, wurde da an viel grüne Ausstattung und naturnahes Bauen gedacht. Dem haben allerdings beispielsweise die Feuerwehr und die Entsorgungsbetriebe Grenzen gesetzt, die einen höheren Anteil versiegelter Flächen anmahnten, damit die einzelnen Häuser angefahren werden können. **Weitere Anregungen betreffen zum Beispiel das bessere Management von Gemeinschaftsflächen und die Idee, ein von allen Bewohnern des Quartiers für Besucher buchbares Gästezimmer vorzusehen.**

Bischoff: Dazu gehören auch Erfahrungen mit sinnvoller Integration von Digitalisierung. Es gibt Beispiele, bei denen auf diese Weise die Nutzung von Gemeinschaftsräumen besser organisiert werden kann. So etwas bringt den Bewohnern konkreten Mehrwert. Gleiches gilt für Konzepte, die ein funktionierendes soziales Gefüge im Quartier in den Mittelpunkt stellen. Da geht es zum Beispiel darum, ganz unterschiedliche Bedürfnisse abzubilden – von Menschen, die vielleicht mal Hilfe brauchen, bis zu denjenigen, die diese Hilfe anbieten können. Auch so etwas denken wir beim Quartier Helene von vornherein mit.

Schriever: Ein Highlight des Quartiers wird übrigens die grüne Mitte sein. Der Platz ist so groß wie der Marienplatz und komplett begrünt mit vielen Freiflächen und Platz für Kinder. Dort, so die Idee, kommt das Viertel zusammen. Man trifft sich.

mix für das jeweilige Projekt zu realisieren, und welcher GU kann die Umsetzung am besten stemmen?: **Wir stimmen uns jede Woche eng mit ABG ab. Da ist schon gut, wenn es passt.**

Neues Projekt: Moderne Arbeitswelten in einem Kloster von 1711

Bei Ihrem neuesten Projekt muss es auf ganz anderer Ebene passen. Das Erzbistum München und Freising hat Sie damit beauftragt, das historische Klostergebäude zwischen Pacelli- und Rochusstraße in der Münchner City zu repositionieren (Immobilienbrief München Nr. 51). Worum geht es da genau?

Bischoff: Aus dem ehemaligen Kloster wird ein neuer Raum für moderne Arbeitswelten mit besonderem Ambiente. **Das Erzbistum München und Freising hat uns damit beauftragt, diesen neuen Ort zu schaffen. Ein Projekt für uns, das viel Fingerspitzengefühl verlangt.** Schließlich befinden wir uns bei der Immobilie in der Münchner Altstadt, die sehr geschichtsträchtig ist. Nebenan ist die Dreifaltigkeitskirche. Da müssen Sie schon sehr behutsam vorgehen.

Schriever: Definitiv. Wir sprechen von einem Haus mit Geschichte, die bis ins Jahr 1711 zurückreicht. Zuletzt wurde es als Verwaltungsgebäude genutzt. Das wird künftig nicht mehr so sein. **Entsprechend sind wir auch mit der Neuvermietung der Büroflächen beauftragt.**

Arbeiten unter Gewölbedecken und am Klosterhof mit Brunnenanlage

Bislang umfasst das Gebäude mit einem historischen Teil und einem modernen Anbau 7300 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Bleibt es dabei oder entsteht dort mehr Platz für Büros oder anderweitige Nutzungen?

Bischoff: Es bleibt bei Büronutzung. An der Qualität der Flächen wird sich dennoch etwas ändern, weil wir manche besser nutzbar machen.

Ein Beispiel: In Bereichen, in denen die Deckenhöhe für eine Büronutzung nicht ausreichend ist, nehmen wir eine Decke raus und stocken leicht auf. **Das ändert aber nichts Grundlegendes daran, dass wir die bestehende Kubatur weitgehend erhalten.**

Schriever: So ist es. Wir nehmen ein ganzes Geschoss runter und setzen es etwas erhöht wieder drauf. Ansonsten aber wird die denkmalgeschützte Gebäudehülle natürlich bleiben. Die Immobilie wird nach außen also weiterhin die gewohnte Ruhe ausstrahlen. Aber nach innen erfolgt die Transformation zu sehr modernen Büroflächen. Dabei nutzen wir die Qualitäten des Klosters wie etwa die wunderschönen Gewölbedecken. Hinzu kommt der Klosterhof mit Brunnenanlage. Wie der künftig konkret genutzt wird, hängt ein bisschen davon ab, ob das Gebäude an einen Einzelmietler geht oder ob es verschiedene Mieter geben wird. **Wir sprechen bei der Immobilie von einer Kapazität für etwa 220 Büroarbeitsplätze.**

„Wir werden dort natürlich kein 1,35-Meter-Raster für Büros hinbekommen“

Bischoff: Hieran wird sich nicht viel ändern, denn wir werden dort natürlich kein 1,35-Meter-Raster für Büros hinbekommen. Das ist auch nicht das Ziel. Es geht dort im historischen Teil um etwas Besonderes mit ganz eigenem Charme. Die Flächen eignen sich besonders für eine klassische Zellenstruktur. **Im dazugehörigen Neubau von 1978 sind wir dagegen sehr flexibel. Dort sind alle Büroformen vorstellbar, die heutzutage angefragt werden.**

Wie wichtig ist der Standort München für das Hamburger Unternehmen Values Real Estate, das bislang in Deutschland und Wien 14 Projekte verwirklicht und derzeit sieben weitere Entwicklungen in Arbeit hat?

Bischoff: Sehr wichtig. **Wir haben derzeit mehr als die Hälfte unseres in Arbeit befindlichen Projektvolumens in München in der Umsetzung.** Schon in unserem Gründungsjahr 2010 haben wir



Wirtschaftliche Wohnimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.





Klostergebäude an der Rochusstraße: Nach außen bleibt die Ruhe, nach innen kommen moderne Bürowelten

in der Münchner Altstadt das Büro- und Geschäftshaus am Oberanger gekauft und es als Projektentwicklung bis zum Jahr 2016 komplett neu realisiert. Danach folgte der Ankauf eines Geschäftshauses in der Bayerstraße direkt am Hauptbahnhof, für das wir ein Nutzungskonzept erstellt und Baurecht geschaffen haben. 2021 kauften wir das Büro- und Ärztehaus am Candidplatz und ein Jahr später das Grundstück am Helene-Wessel-Bogen mit dem Metro-Markt.

„Uns gefällt an München der Kontrast zwischen Tradition und Innovationskraft“

Sie haben Ihren Hauptsitz an der Alster und dann so viel Geschäft in München. Warum?

Bischoff: München ist für uns eine superspannende Stadt und einer der Top-Standorte in Deutschland. **Wo in Deutschland hat man so viel Wirtschaftskraft mit den vielen Dax-Unternehmen sowie weiteren internationalen Tech-Konzernen, zum Beispiel Apple, Microsoft und Open-AI?** Das alles in Verbindung mit einer starken Forschungslandschaft. So etwas zieht interessante Menschen, Kapital und Innovationen an. Uns gefällt dieser einzigartige Kontrast zwischen Tradition und Innovationskraft.

Verlegerfamilie Jahr und ein Springer-Aufsichtsrat zählen zu den Partnern

Wie finanziert Values Real Estate seine Projekte?

Bischoff: Auf der eigenen Bilanz und mit weiteren finanzstarken Partnern, die seit vielen Jahren zu den Begleitern unserer Projekte zählen. Wichtig ist dabei der Hintergrund unserer Hamburger Familien

..., darunter die Verlegerfamilie Jahr und der Springer-Aufsichtsrat Oliver Heine.

Bischoff: Ja, richtig. Hinzu kommen andere Family Offices, die sagen: Dort, wo die Gesellschafterfamilien von Values Real Estate investieren, gehen wir auch mit rein. **Man könnte also sagen: Family & Friends.** Natürlich holen wir uns im ganz normalen Umfang Fremdkapital von üblichen Banken.

Neubau oder Bestand entwickeln? „Wir machen alles“

Was entwickeln Sie lieber: Neubauten wie das Quartier Helene oder im Bestand wie das Klostergebäude der Erzdiözese oder gewissermaßen beides wie beim Candid-Tor?

Bischoff: Da kann ich mich nicht festlegen. **Wir sehen in manchen Arealen oder Immobilien Potenziale, die nicht jeder unbedingt sieht.** Wir arbeiten uns sehr gründlich in den jeweiligen Case ein und finden dann die passende Lösung. Das können Transformationen von monofunktionalen Häusern oder auch komplette Neuentwicklungen sein, die schon bei der Baurechtschaffung beginnen. Insofern machen wir tatsächlich alles und alles auch sehr gern.

„Wir sind keine Glücksritter, die überall reinspringen“

Gibt es ein Alleinstellungsmerkmal Ihres Unternehmens – also abgesehen von dem Hintergrund der Familien mit Bezug zum Verlagswesen?

Bischoff: Wir sind Städtefans und kommen daher historisch aus der Beschäftigung mit der klassischen Geschäftshausstruktur mit ihren diversen **Nutzungsarten von Handel, Gastronomie und Freizeit über Büro bis zum Wohnen unter einem Dach. Das ist unsere DNA.** Wir haben schon einen sehr genauen und sehr langfristigen Blick auf das, was wir tun. Wir sind also keine Glücksritter, die überall reinspringen. Das würde zu uns auch gar nicht passen. Als Alleinstellung würde ich unseren Full-Service-Ansatz hervorheben, der vom

Portfolio-, Investment- und Asset-Management über die Projektentwicklung bis zum Property-Management reicht.

Wir sind daher sehr nah an allen unseren mehr als 300 Objekten dran und bilden den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab. Wir haben ein Partnersystem, bei dem unsere Führungskräfte und Mitarbeiter profitieren, wenn es dem Unternehmen gut geht. Im Management haben alle Konzernenerfahrung und wir wissen es zu schätzen, hier unternehmerisch zu arbeiten und große Freiheiten zu genießen, insbesondere Entscheidungsfreiheiten.

Schrievers acht Leute für Projektentwicklung und Fondsmanagement

Values Real Estate ist nicht nur als Projektentwickler im Einsatz, sondern legt seit 2016 auch Spezialfonds auf. Ist der Investmentmarkt München ähnlich attraktiv für Sie wie das Entwickeln von Neubauten oder im Bestand?

Bischoff: Von unseren derzeit acht Leuten in München kümmern sich vier um Projektentwicklungen und vier weitere um Asset- und Fondsmanagement. **Von München aus können wir nicht nur unsere Objekte in der Landeshauptstadt, sondern auch im gesamten süddeutschen Raum, etwa in Augsburg, Heidelberg und Stuttgart, besser bearbeiten.** Wir wollen den Standort München weiter ausbauen.

Auf welche Nutzungsarten zielen die Values-Fonds?

Bischoff: Innerstädtische Geschäftshäuser in den Topstädten gehören genauso dazu wie CBD-Büros. **In München haben wir zum Beispiel in der Landsberger Straße ein Büro- und Geschäftshaus für einen unserer Prime-Locations-Fonds erworben.** Wir investieren auch seit vielen Jahren im Gesundheitsbereich, also beispielsweise in Ärztehäuser. Die müssen sich nicht unbedingt in München befinden, um für uns interessant zu sein, sondern können in süddeutschen Mittelstädten stehen.

Gleiches gilt für den Bereich Logistikimmobilien, hier haben wir ein bundesweites Portfolio. **Wir interessieren uns als Investmentmanager für Fachmarktzentren und auch für Kindertagesstätten.** Zudem bilden wir in unseren 14 institutionellen Vehikeln das Wohnsegment ab, mit einem Fonds gefördertes Wohnen im süddeutschen Raum.

Wer sind die Investoren Ihrer Spezialfonds?

Bischoff: **Da haben wir auf der institutionellen Seite mittlerweile über 100 Investoren.** Diese reichen von Versorgungswerken und Pensionskassen über Versicherungen bis hin zu vielen Sparkassen und Genossenschaftsbanken. Es sind übrigens nur meistens Spezialfonds, bei einigen Individualmandaten handelt es sich um Kommanditgesellschaften, mit denen wir investieren. ■

– ANZEIGE –

RLB STEIERMARK STÄRKT PRÄSENZ IN MÜNCHEN

Mit einem neu gestalteten Standort in zentraler Lage baut die Raiffeisen-Landesbank Steiermark ihre Präsenz in München weiter aus. Immobilien- und Projektfinanzierung sowie Kommerzkundenkompetenz sind nun unter einem Dach vereint.

Die RLB Steiermark setzt ein klares Zeichen für Wachstum in Deutschland: Mit der kürzlich erfolgten offiziellen Eröffnung ihres modernisierten Standorts in der Münchner Innenstadt rückt die Bank noch näher an den Markt und ihre Kund:innen. In der Neuhauser Straße wurden die Bereiche Immobilien- und Projektfinanzierung sowie Kommerzkunden gebündelt und räumlich erweitert. Damit wurde eine zentrale Anlaufstelle für die persönliche Beratung von Geschäftskund:innen geschaffen.

Ziel ist es, wirtschaftliche Entscheidungen direkt vor Ort zu begleiten und maßgeschneiderte Lösungen anzubieten. Die Teams in München vereinen regionale Marktkenntnis mit der langjährigen Expertise der Bank und schaffen so eine starke Basis für den weiteren Ausbau des Deutschlandgeschäfts.

Bereits seit mehr als einem Jahrzehnt ist die RLB Steiermark in Deutschland aktiv. Der Standort in München spielt dabei eine zentrale Rolle: Er verbindet die Stärke im Bereich der Immobilien- und Pro-



Vertreter:innen des Münchner RLB-Teams: Starke Fachkompetenz unter einem Dach.

jektfinanzierung mit langjähriger Kompetenz im Kommerzkundensegment und ermöglicht mit steirischer Handschlagqualität schnelle Entscheidungen, hohe Flexibilität und eine umfassende Betreuung im Investitionsprozess.

Mit der neuen Präsenz unterstreicht die Bank ihren Anspruch, langfristig vor Ort zu wachsen, die Kundennähe zu stärken und den Austausch zwischen den Märkten aktiv zu fördern. www.rlbstmk.at

MARKT

München: 60 Autominuten Abstand sparen beim Hauskauf 52 %

Wer statt in München im entfernteren Umland ein Haus kauft, kann dabei nach Zahlen von Immowelt bis zu 52 % sparen. Anstelle von 9084 Euro/m² wären dann im Schnitt nur 4395 Euro/m² fällig, ergab die Analyse von Immowelt auf der Basis von Angebotspreisen auf der Immowelt-Plattform. Diese Ersparnis stellt sich den Zahlen zufolge ein, wenn die Distanz 60 Autominuten vom Münchner Stadtzentrum beträgt. Deutlich geringer ist die Einsparung, wenn die Strecke auf 45 Autominuten reduziert wird. Dann beläuft sich der Preisvorteil beim Hauskauf auf durchschnittlich 29 %. Immowelt wertete für die Erhebung Daten zu den 15 größten Städten Deutschlands und ihr Umland aus. Die Werte wurden standardisiert und beziehen sich auf Einfamilienhäuser mit fünf Zimmern, Baujahr 1945 bis 1970 sowie mit einem 600 m² großen Grundstück. In die Erhebung flossen nur Umlandkommunen mit weniger als 100 000 Einwohnern ein.

In Starnberg und Miesbach dauert das Sparen fürs Eigenheim am längsten

Nirgendwo in Deutschland dauert es länger als im Landkreis Starnberg, den Eigenkapitalbedarf für den Erwerb einer Immobilie zu decken. 27,55 Jahre dauert die Sparzeit dort im Durchschnitt, hat das Kiel Institut für Weltwirtschaft in seiner aktuellen Analyse dazu ermittelt. Während es im Median aller Stadt- und Landkreise in Deutschland 9,37 Jahre dauert, bis das Eigenkapital für den Kauf eines Eigenheims inklusive Nebenkosten beieinander ist, liegen neben Starnberg weitere Kreise in der Metropolregion München weit darüber. Im Landkreis Miesbach dauert es 27,1 Jahre, im Landkreis München 23,2 Jahre, im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen 22,14 Jahre und in der Stadt München 21,91 Jahre. Am wenigsten lange müssen Eigenheim-erwerber im thüringischen Kyffhäuserkreis sparen. Dort reichen 3,79 Jahre.

**Values-Projekt Candid-Tor in Untergiesing
Supermarkt, Studentenwohnen und Kultur lassen Baustart näherrücken**

Über den Candidplatz in Untergiesing wurde wahrscheinlich noch nie so viel debattiert wie in den vergangenen fünf Jahren. Als Values Real Estate und Ehret+Klein ihren Plan für das Projekt Candid-Tor 2021 vorstellten, mit dem aus einem grau-braunen Bestandsquartier, an dem man lieber vorbeifährt, ein fast dreimal so hoher, spektakulär gestalteter Hingucker werden sollte, war das der Beginn ungeahnter Konflikte. Eine Bürgerinitiative namens „Candidplatz für alle“ trommelt seither gegen den „Turmbau zu Untergiesing“ und „das Interesse des Profits“, während Values Real Estate von einem lebendigen Ensemble und einem integrativen Begegnungsort spricht. Mittlerweile ist das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und in einem Workshopverfahren wird in den nächsten Monaten unter anderem über mögliche Verschlinkungen des Projekts beraten.



Aus Braun & Grau soll Hell & Grün werden – und aus wenig Höhe deutlich mehr

Wenn man sich in Untergiesing über die Pilgersheimer Straße dem Candidplatz nähert, ist es nicht verkehrt, wenn man Fan der Sechziger ist. **Im Bierstüberl bei Ingrid oder in der Jay-R Bar treffen sich die Anhänger, deren Herz in guten wie in schlechten Tagen für den TSV schlägt.** Wer kein Stadion- oder Kneipengänger ist, deckt sich bei Radio Kaiser mit dem erforderlichen Equipment für zu Hause ein, um von dort mitzufiebern, wenn es in Liga drei darum geht, in jeder Saison die Chance auf den Aufstieg in Liga zwei so lange wie möglich zu erhalten.

Pläne für ein Tor hinter dem Kneipenrevier der Sechzig-Fans

Den Hintergrund dieser Kulisse bildet das hinter Bäumen zu erahnende 1984 erbaute Bestandsquartier auf dem Candidplatz. Es umfasst auf einem 7000 Quadratmeter großen Grundstück 14 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche, verteilt auf neun Gebäude, und ragt maximal 22 Meter in die Höhe. **Die Flächen werden bislang unverändert für diverse Arztpraxen, Büros und ein Fitnessstudio genutzt, einige Etagen stehen leer. Seit 2023 sorgte der Entwickler dafür, das Areal mit diversen Kultur- und Kunstangeboten sowie Veranstaltungen zu beleben.** „Values zahlt dafür so etwas wie die Nebenkosten“, sagt Heiko Zimmermann von Art Avenue. Der Giesinger wurde vor zweieinhalb Jahren engagiert, um den Candidplatz schon jetzt zu einem kulturellen Treffpunkt zu machen. Seit gut einem Jahr ist auch Stefan Neukam von der Stiftung Meistro aus Ingolstadt federführend mit dabei.

Auf dem Gelände sollen den Values-Plänen zufolge sechs der neun Gebäude in das künftige Candid-Tor integriert werden. Das entspreche etwa 70 Prozent der Bausubstanz. Drei Häuser müssten weichen. Die bisherigen Pläne sehen zweimal vier versetzt aufeinandergestapelte Würfel vor, die bis zu einer

MARKT

Starnberg büßt Titel als Deutschlands kaufkraftstärkste Region ein

Der Landkreis Starnberg hat seinen Titel als bundesweit kaufkraftstärkste Region eingebüßt. Nach dem aktuellen Kaufkraftranking des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) liegt Starnberg auf Basis der Zahlen zu Pro-Kopf-Einkommen und Preisniveau nunmehr hinter Heilbronn auf dem zweiten Platz. Die Erklärung: Zwar liegt das Pro-Kopf-Einkommen im Landkreis Starnberg mit 44 500 Euro nach wie vor am höchsten, aber wegen der dort weiter gestiegenen Lebenshaltungskosten auf 14 % über dem Bundesdurchschnitt reicht das nicht dazu, Platz 1 im Kaufkraftranking zu verteidigen. Aus der Metropolregion München schaffte es nur noch der Landkreis Miesbach als Fünftplatzierte unter die Top 10. München belegt in der Übersicht unter den 400 Stadt- und Landkreisen Rang 68. Die anderen deutschen Millionenstädte landen auf hinteren Plätzen: Hamburg (Platz 331) schneidet etwas besser ab als Köln (343) und Berlin (383). Schlusslicht ist Offenbach.

Logistikimmobilien: Viele Mietverträge und 73 % mehr Flächenumsatz

Auf dem Münchner Markt für Lager- und Logistikflächen verzeichnete BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) im ersten Quartal 2026 mehr Vermietungsvolumen als im Jahresauftaktquartal 2025. Die in diesem Jahr erzielten 57 000 m² entsprechen einem Plus von 73 % gegenüber den 33 000 m² aus dem Vorjahr. Der zehnjährige Durchschnittswert wurde um 14 % übertroffen. Besonderheit: Es gab rund 30 Mietverträge und damit die meisten in einem ersten Quartal in den vergangenen zehn Jahren. Nur zwei Mietverträge umfassten mehr als 5000 m², darunter einer über 8000 m² von Logline Express in Schweitenkirchen (Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm). Auch solche Standorte zählt BNPPRE noch soeben zum Münchner Markt. Die Spitzenmiete stieg laut BNPPRE gegenüber dem Vorjahresquartal um 7 % von 10,50 auf 11,25 Euro/m², die Durchschnittsmiete legte um 10 % von 9 Euro auf 9,90 Euro/m² zu.

Höhe von 64 Metern aufragen. Aus 14 000 sollen bis zu 32 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche werden. Zu den bisherigen Nutzungen sollen ein Supermarkt und 90 Studentenwohnungen dazukommen. **Flächen für Kultur, ergänzende Gesundheitsangebote und Gastronomie gelten als gesetzt.**

Es ginge also um eine deutliche Veränderung an dem Standort, die aus der Perspektive von Values aber auch ausdrücklich gewollt ist. Während die Gegner Triggervokabeln wie Schattenwurf und Lichtverschmutzung rausbauen und es nicht unter einem Satz wie diesem tun: „Der geplante Bau ist ein weiterer Angriff auf unser Leben“, erklärt Frederik Schriever: „Wir möchten mit dem Projekt Candid-Tor etwas Kiezcharakter nach Untergiesing bringen.“

Markante Architektur soll dem Autoverkehr etwas entgegensetzen

Die Größe und die vom internationalen Architekturbüro MVRDV aus Rotterdam stammende Gestaltung mit den markanten Würfeln seien mit Bedacht gewählt. „Mit unserer Architektur wollen wir dem starken Schwerpunkt des Autoverkehrs an dem Standort etwas Beeindruckendes entgegensetzen“, sagt der Values-München-Chef. In der Tat befindet sich das Grundstück eingezwängt zwischen einer Hochbrücke des Mittleren Rings, der Candidstraße, über die man hinauf zum Stadion der Sechziger gelangt, der Schönstraße, der Pilgersheimer Straße, der Waldeckstraße und diversen Bushaltestellen. **Mancher Stadtplaner würde vermutlich von einem lagetechnischen Albtraum sprechen.**

Nicht so Schriever. „**Zu Beginn haben wir uns angesehen, welche Bedarfe es an dem Standort gibt und welche wir dort auch tatsächlich darstellen können.**“ Wohnungen zu schaffen sei an dem Standort schwierig, primär wegen der Definition als Gewerbegebiet, zudem auch wegen des Themas Lärm, bedingt durch die Lage zwischen vielen zum Teil stark befahrenen Straßen. „Wir haben in den vergangenen vier Jahren sehr viele Gespräche geführt: Mit Anwohnern, Nachbarn, Interessierten, Vertretern des Bezirksausschusses, des Stadtrats und der Stadt“, erklärt Schriever. „Natürlich auch mit Kritikern, denen wir erklärt haben, was wir genau planen und warum wir glauben, dass Untergiesing dadurch gewinnt.“

„Wir möchten mit dem Projekt Candid-Tor etwas Kiezcharakter nach Untergiesing bringen“

Frederik Schriever, Values Real Estate München



„Das ist ja bislang kein schöner Ort. Das möchten wir ändern“

Das alles vor dem Hintergrund, dass die Stadtgestaltungskommission die Pläne Ende 2021 bereits grundsätzlich bestätigt hatte. „Wir haben die in dem Projekt abgebildeten Bedarfe infolge unserer vielen Gespräche angepasst und insbesondere kulturelle Nutzungen hinzugefügt. Wir wollen dem Standort tatsächlich etwas Gutes tun. Das ist ja bislang kein schöner Ort. Das möchten wir ändern.“

Die spektakulär anmutende Architektur des Candid-Tors erklärt der Values-München-Chef so: „Die Architekten von MVRDV sind ganz logisch an die Frage herangegangen, wie sich an dem Standort Verdichtung darstellen lässt. **Würde man das im Wesentlichen auf Erdgeschoss-Level machen wollen, käme am Ende vor lauter Verdichtung niemand mehr in das Quartier rein. Also war klar, in die Höhe zu gehen.** Die Idee mit den versetzten Elementen und Höhen ergab dann die Tor-Anmutung.“ Und legte die Basis für die Namensgebung. „Wir glauben, dass der Standort mit Blick auf das errichtete, rund 40 Meter hohe Hochhaus am Candidplatz Höhe vertragen kann. Auch 64 Meter.“

Bickelbacher: „Das Projekt hat das Zeug zur städtebaulichen Ikone“

Mit dieser Einschätzung ist Schriever nicht allein. Während sich die bisherige Mehrheit von Grünen und SPD im Bezirksausschuss – diplomatisch ausgedrückt – zuletzt noch sehr skeptisch zu den Projektplänen äußerte, sagte Paul Bickelbacher, planungspolitischer Sprecher der bisherigen Fraktion Die Grünen/Rosa Liste/Volt im Münchner Stadtrat, gegenüber dem Immobilienbrief München: „Das Projekt hat das Zeug zur städtebaulichen Ikone.“ Der studierte Geograf, der seit 18 Jahren für die Grünen im Stadtrat sitzt und im Mai aus dem

MARKT

IVD Süd misst steigende Spitzenmieten für Büro- und Ladenflächen

Der Münchner Gewerbeimmobilienmarkt weist nach Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd im Frühjahr 2026 gegenüber Herbst 2025 Mietsteigerungen auf. Im 1a-Geschäftskern nennt das Institut Einzelhandelsspitzenmieten, die bei Neuverträgen im Halbjahresvergleich um 1,7 % (kleinere Läden, 80 m² Fläche) respektive 2,2 % (größere Läden, 200 m² Fläche) gestiegen sind. In absoluten Zahlen ging es von 295 auf 300 Euro/m² für kleinere Flächen und von 230 auf 235 Euro/m² hinauf. Im Büro-sektor nennt das Institut Mietsteigerungen bei Neuvermietungen von 2 % für City-A-Lagen und ein Plus von 2,9 % für City-B-Lagen. Institutsleiter Stephan Kippes erläutert: „Um die hohen Preisvorstellungen bei Neuvermietungen rechtfertigen zu können oder um vorhandene Mieter halten zu können, werden seitens der Vermieter teils Incentives wie mietfreie Zeiten, das Aussetzen von Indexmieten sowie Sonderkündigungsrechte gewährt.“ Mit Blick auf den Irankrieg und mögliche weitere Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung spricht Kippes von „spürbar wachsender Unsicherheit bei den Marktakteuren“, die sich in den Frühjahrszahlen aber noch nicht abbildete.

STANDORT

Ingolstadt erhöht den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 630 %

Der Ingolstädter Stadtrat hat den Hebesatz für die Grundsteuer B (bebaute



und unbebaute Grundstücke) rückwirkend zum 1. Januar 2026 von 475 auf 630 % erhöht. Damit will die Stadt ihre Haushaltslage verbessern. Der Hebesatz für die Grundsteuer A (landwirtschaftliche Flächen) bleibt bei 390 %.

Gremium ausscheidet, berichtet: „**Im Bezirksausschuss gibt es viel Misstrauen gegenüber Investoren. Nur die Stadt gilt dort als vertrauenswürdig.**“ Er selbst findet „es positiv, dass nur 30 Prozent des Gebäudebestands abgerissen werden sollen“. Auch zur Rolle der Stadt hat Bickelbacher eine klare Meinung. „**Die Stadt schafft dort viel Baurecht, also darf sie im Gegenzug auch Kultur verlangen**“, sagt er. Und er ergänzt: „Im Erdgeschoss war immer Kultur geplant.“

„Es wird mindestens genauso viele Kassenärzte geben“

Schriever erzählt von weiteren Kritikpunkten der Projektgegner, die als nicht sehr viele, aber als laut gelten. „Es gab bei denjenigen, die das Projekt kritisch sehen, zum Beispiel die Vorstellung, im Candid-Tor würde es künftig nur noch Luxuspraxen für Privatpatienten geben. Aber es geht uns vor allem um eine Verbesserung der medizinischen Grundversorgung. Ein Beispiel hierfür ist der Bestandsmieter Smile Eyes. Die Augenarztpraxis wird ihre Fläche und ihr Angebot künftig erweitern“, erklärt er. Und: „Es wird natürlich mindestens genauso viele Kassenärzte geben.“ **Also eher keine Gentrifizierung im Wartezimmer.**

Zu den weiteren Plänen sagt Schriever: „Wir wollen einen Nahversorgungsmarkt integrieren, der 1500 bis 2000 Quadratmeter Bruttogrundfläche groß werden könnte, also etwa doppelt so groß wie kompakte City-Konzepte.“ Und weiter: „**Es geht auf jeden Fall um Lebensmittel. Und wir überlegen, ob wir mit einer Apotheke das Thema Gesundheit abrunden.**“ Den aktuellen Stand zu den geplanten Studentenwohnungen beschreibt er so: „Auf die Gebäude mit den Nummern 11 und 13 wollen wir die geplanten 90 Studentenwohnungen aufsetzen, für die Hälfte haben wir von der Stadt bereits den Vorbescheid vorliegen. Das sind übrigens öffentlich geförderte Studentenwohnungen.“ Sie zählen zu dem, was Values der Stadt im Gegenzug für das eingeräumte Baurecht gibt. **Die eigentliche Wertschöpfung bezieht der Entwickler aus den Büros, den Arztpraxen und dem Supermarkt in spe.**

„Ob auf einer Visualisierung ein Stock mehr oder weniger ist, sieht man gar nicht“

Paul Bickelbacher, Stadtrat der Grünen



Was bringen Visualisierungen mit einer Etage weniger?

Das nun anstehende Workshopverfahren ordnet der Values-München-Mann nach all den Jahren der Debatten eher als Chance ein: „Wir freuen uns darauf, mit dem nun von einer Mehrheit des Stadtrats beschlossenen Workshopverfahren mit Vertretern von Bezirksausschuss, Stadtrat und Stadtverwaltung loslegen zu können. **Das Verfahren sorgt für Verbindlichkeit und am Ende für ein belastbares Ergebnis, das alle mittragen.**“ In der Runde, die per definitionem als ergebnisorientiertes Format angelegt ist, soll Values unter anderem Visualisierungen präsentieren, die das Projekt etwas kleiner, niedriger und mit schmalere Kubatur zeigen. Den dadurch zu erwartenden Erkenntnisgewinn hält Stadtrat Bickelbacher für mutmaßlich überschaubar: „Ob auf einer Visualisierung ein Stock mehr oder weniger ist, das sieht man gar nicht.“

Schriever setzt nun auf baldige Fortschritte. „Ich hoffe, dass sich der neue Stadtrat bald konstituiert und wir das Workshopverfahren im besten Fall noch vor der Sommerpause des Stadtrats starten können.“ Hinsichtlich möglicher Planungsänderungen sagt er: „Ich bin zuversichtlich, dass die international renommierten Architektenteams von MVRDV auch für die Wünsche, die sich im Workshopverfahren ergeben werden, ein gutes Ergebnis liefern werden.“

„Wir sind jetzt ungefähr kurz vor der Halbzeitpause“

Er denkt noch weiter voraus: „**Wenn alles gut läuft und alle Beteiligten abgeholt sind, könnten wir den Satzungsbeschluss bis etwa Anfang oder Mitte 2029 vorliegen haben, sodass wir dann mit den Bauarbeiten beginnen können.**“ Den derzeitigen Stand des Verfahrens ordnet der studierte Wirtschaftsingenieur und Irebs-Absolvent so ein: „Ich habe früher Handball gespielt. In Bezug auf das Candid-Tor-Projekt sind wir jetzt nach meinem Eindruck ungefähr kurz vor der Halbzeitpause.“ **Ein Bild, das zumindest bei den Sechzig-Fans in Untergiesing – trotz falscher Sportart – anschlussfähig sein könnte.** ■

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 • anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de

Immobilienbrief
MÜNCHEN 
www.immobilienbrief-muenchen.de

Immobilienbrief
STUTTGART 
www.immobilienbrief-stuttgart.de

PROJEKTE

Wörthsee: Der Beschluss zum Bau von 80 Wohnungen durch MvB ist da



Acht Gebäude und ein Gästezimmer in spe am Teilsrain in Wörthsee

Der Gemeinderat Wörthsee (Landkreis Starnberg) hat den Satzungsbeschluss für ein Wohnungsbauprojekt an der Straße Am Teilsrain einstimmig beschlossen. An dem Standort plant Max von Bredow Baukultur (MvB), Kolbermoor, den Bau von 80 Wohnungen, verteilt auf acht Gebäude mit drei und vier Geschossen. Das Quartier mit großem Innenhof umfasst Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Nach dem Einheimischenmodell genießen die Bewohner von Wörthsee sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten von Wohnungen in dem Quartier ein Vorrecht. Das Konzept sieht

neben den Wohnungen einen Co-Working-Space, Gemeinschaftsräume, eine Werkstatt und ein Gästezimmer vor. Die Häuser werden überwiegend in Holzbauweise errichtet und sollen den KfW-40-QNG-Standard erfüllen. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das örtliche Holzackschnitzelkraftwerk. Photovoltaikanlagen auf den Dächern tragen zur Stromversorgung bei. Ursprünglich hatte die Münchner Wohnungsbaugenossenschaft Wogeno das Projekt verwirklichen wollen. 2024 reichte sie die Planung an MvB weiter.

Emmering: Strenger setzt Spatenstich für zwölf Stadthäuser



Zu jedem Haus gehören eine Terrasse und zwei Autostellplätze

Der Bauträger und Investor Strenger München hat den ersten Spatenstich für das Wohnprojekt Amper Gärten am Kapellenweg in Emmering (Landkreis Fürstenfeldbruck) gesetzt. Das Quartier umfasst zwölf Stadthäuser mit fünf bis sechs Zimmern und 96 bis 142 m² Wohnfläche. Die Häuser entstehen unter der Regie des Münchner Architekten Cornils Bartels nach dem Modell der Linie Baustolz und erfüllen den KfW-40-QNG-Standard. Daniel Hannemann, Chef der Strenger-Gruppe mit Deutschlandzentrale in Ludwigsburg, erklärte, wenn alles reibungslos verlaufe, könnten alle Häuser noch in diesem Jahr bezugsfertig werden. Strenger setzt beim Bau vor allem auf regionale Partnerunternehmen, darunter Holzbauer Huber und Sohn, Eiselfing (Landkreis Rosenheim). Das Unternehmen liefert die Holzrahmenbauwände. Acht der zwölf Häuser sind bereits an Käufer und Interessenten vergeben. Das Investitionsvolumen des Gesamtprojekts beläuft sich auf 9 Millionen Euro.

Bau der Eggarten-Siedlung im Münchner Norden kann beginnen

Die Büschl-Unternehmensgruppe kann mit dem Bau des Quartiersprojekts Eggarten-Siedlung im Münchner Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl loslegen. Der Stadtplanungsausschuss des Münchner Stadtrats hat den Bebauungsplan nun gebilligt.

Auf dem 21 Hektar großen Areal südlich des Lerchenauer Sees zwischen DB-Nordring und Feldmoching sind knapp 1900 Wohnungen vorgesehen. Davon werden voraussichtlich fast 900 von Genossenschaften gebaut. Geplant sind überwiegend fünf- bis siebengeschossige Gebäude.

Hinzu kommen zwei Hochhäuser mit 13 und eines mit 15 Stockwerken. Drei Bestandsgebäude werden in die Entwicklung des weitgehend autofreien Quartiers integriert. Neben den Wohnungen für etwa 4500 Bewohner sind auf dem Gelände eine vierzügige Grundschule, fünf Kindertagesstätten, Dienstleistungs- und Nahversorgungsflächen sowie drei Quartiersgaragen mit Platz für 930 Autos vorgesehen. Das gesamte Projekt umfasst nach letzten vorliegenden Zahlen 228 000 m² Bruttogrundfläche.

PROJEKTE

Richtfest für künftige Elried-Zentrale in Oberhaching

Die Bauträger Elried Markierungssysteme und Multiguide haben an der Seite des Generalübernehmers Goldbeck Richtfest für das Büro-, Lager- und Wohngebäude „The Alps“ am Bajuwarenring 9a+b in Oberhaching (Landkreis München) gefeiert. An dem Standort entsteht für 15 Millionen Euro ein Komplex mit 5400 m² Bruttogrundfläche. Elried siedelt in dem Gebäude seine künftige Unternehmenszentrale an. Weitere Flächen wird Multiguide, ein Siemens-Spin-off für Parkraummanagement- und Verkehrssysteme, belegen. Hinzu kommen drei Werkswohnungen im Dachgeschoss. Zum Projekt gehört auch eine Tiefgarage. Die Immobilie soll im November 2026 fertig werden und eine DGNB-Gold-Zertifizierung erhalten.



Quelle: Goldbeck

PERSONEN



Foto: Korbinian Huber/STMM

Falk wechselt von Ibcoll Real Estate zu Pembroke

Das internationale Immobilienunternehmen Pembroke hat Emanuel Falk für die Weiterentwicklung des Projektentwicklungsgeschäfts in Deutschland engagiert. Neben neuen Projekten gehört es zu seinen Aufgaben, bereits angebundene Bauvorhaben wie die Wohnungsbauentwicklung an der Alramstraße im Münchner Stadtteil Sendling („Sendlinger Loch“) voranzutreiben. Falk war zuletzt für das Immobilienunternehmen Ibcoll Real Estate, Haar (bei München), tätig. Zuvor stand er in Diensten von Sitoa, Starnberg.



Foto: Dahler

Dahler beruft Zimmermann und Aschenbeck nach München

Dahler Invest hat Patrik Zimmermann, 61, und Christian Aschenbeck, 27, zur neuen Doppelspitze am Standort München gemacht. Beide verantworteten bislang für Dahler das Geschäft mit Anlage- und Investmentimmobilien im Südwesten Berlins, in Kleinmachnow und Potsdam. Zimmermann und Aschenbeck sind seit 2020 für Dahler tätig.



Foto: Benedikt Roth

Melanie Hammer kandidiert für Sitz in der IHK-Vollversammlung

Melanie Hammer, geschäftsführende Gesellschafterin der BHB-Unternehmensgruppe, Grünwald, kandidiert für einen Sitz in der IHK-Vollversammlung für München und Oberbayern sowie im IHK-Regionalausschuss des Landkreises München. Die 43-Jährige begründet ihre Kandidatur unter anderem damit, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern zu wollen. Sie will mit ihrem Antritt zudem dazu beitragen, dass die Wahlbeteiligung diesmal über die 7 % steigt, die bei der vergangenen Wahl verzeichnet wurden.

UNTERNEHMEN

Von Schaesberg und Lieder gründen Wohn-Tech-Plattform Colcove 360

Joseph von Schaesberg und Horst Lieder haben in München die Wohn-Tech-Plattform Colcove 360 gegründet. Das Unternehmen entwickelt und betreibt den Plänen zufolge eine integrierte Plattform für BIM, CDE und KI-gestützte Projektbegleitung. Zudem strukturiert Colcove 360 Joint Ventures für skalierbaren Wohnungsbau in Deutschland. Von Schaesberg war zuvor fast 20 Jahre für CBRE tätig, unter anderem in München. Er fungiert bei dem neuen Unternehmen als Geschäftsführer. Lieder gründete die Unternehmen IC Campus und Audere Equity und ist bei Colcove 360 als Berater tätig.



Quelle: (2) Colcove

Von Schaesberg führt die Geschäfte, Lieder berät

DEALS

KGAL vergibt Management des Perlach Plaza an Goldbeck



Ein Property-Manager für 50 000 m² Bruttogrundfläche in Neuperlach

Der Investment- und Asset-Manager KGAL, Grünwald, hat Goldbeck Property Services mit dem kaufmännischen und technischen Property-Management für das gemischt genutzte Quartier Perlach Plaza im Münchner Stadtteil Neuperlach beauftragt. Das Ensemble im Bereich des Hans-Seidel-Platzes umfasst die Perlach Arkaden mit 21 Gewerbeeinheiten, darunter

ein Hotel. Hinzu kommen das Apartmenthaus Studio mit 104 möblierten Wohneinheiten sowie 111 Mietwohnungen mit Größen von 30 bis 130 m². In Summe geht es bei dem Auftrag um 50 000 m² Bruttogrundfläche. KGAL hatte das Quartier im August 2020 in einem Clubdeal von Concrete und BHB Bauträger erworben.

Sulzemoos kauft Witturgelände und geht unter die Büervermieter

Die Gemeinde Sulzemoos (Landkreis Dachau) hat im Gemeindeteil Wiedenhausen das 17 300 m² große Witturgelände mitsamt 5400 m² Bruttogrundfläche für Hallen- und 6100 m² für Büronutzung erworben. Zu dem Komplex von der Poststraße bis zur Rohrbachstraße gehören überdies 100 Autostellplätze und ein hoch aufragender Aufzugstestturm. Verkäufer ist die Wittur Holding, ein weltweit tätiger Komponentenlieferant für die Aufzugsindustrie. Wittur wird zunächst bis Ende März 2027 in den gewohnten Räumen bleiben. Danach werden die Büroflächen langfristig durch die deutsche Handelsgesellschaft der Wittur-Gruppe zurückgemietet. Während Wittur seine Flächen an dem Standort reduziert, baut Wilkes Bavaria, ein Großhandelsunternehmen für Kunststoffprodukte mit Schwerpunkten in Bauwirtschaft, Industrie und Werbebranche, sie dort aus. Bürgermeister Johannes Kneidl sieht in dem Erwerb der Liegenschaft durch die Gemeinde die Chance, den Wirtschaftsraum Sulzemoos aktiv



Die ersten Büroflächen auf dem Witturgelände sind schon frei

mitzugestalten. Bereits kurzfristig sollen auf dem Grundstück Büroflächen ab einer Größenordnung von 300 m² zu mieten sein. Die Transaktion des Witturgeländes vermittelte CBRE.

Röchling verkauft Produktions- und Logistikhalle in Mainburg

Mitte 2024 kündigte der auf Kunststoff-Präzisionskomponenten spezialisierte Automobilzulieferer Röchling Automotive Germany an, sein Werk in Mainburg (Landkreis Kelheim) zu schließen. Nun hat Röchling seine dortige Produktions- und Logistikhalle verkauft. Die Immobilie umfasst 5965 m² Hallen- und Produktionsflächen und steht auf einem 14 657 m² großen Grundstück. Reallocation Commercial Properties war bei dem Verkauf beratend und begleitend tätig.



STANDORT

2025 wurden in München nur 4348 Wohnungen fertiggestellt

Der Erfahrungsbericht „Wohnen in München VII“ für das Jahr 2025 fördert schwache Zahlen zum Wohnungsbau in der Landeshauptstadt zutage. Das Zahlenwerk des Referats für Stadtplanung Bauordnung beziffert die im vergangenen Jahr fertiggestellten Wohnungen auf 4348. Das entspricht nur etwas mehr als der Hälfte der Zielzahl von 8500 fertiggestellten Wohnungen



im Jahr. 1281 oder 28 % der fertig gewordenen Wohnungen steuerte die Münchner Wohnen bei. Etwas besser, wenn auch ebenfalls weit unterm Soll, sieht es bei den Genehmigungen aus. Der Bericht nennt für 2025 genau 6146 genehmigte Wohnungen. Und noch eine Zahl: 2025 wurde mit Bebauungsplänen Baurecht für 1617 Wohnungen geschaffen. Hier liegt die Zielmarke eigentlich bei 4500 Einheiten im Jahr.

Das Referat begründet die niedrigen Zahlen im Wesentlichen mit „weiterhin schwierigen“ Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau. Damit sind nicht Münchner Vorgaben gemeint, sondern übergeordnete Faktoren wie gestiegene Bau- und Materialkosten, höhere Bauzinsen und Personalmangel am Bau. Zudem werden im Bericht die „reduzierten staatlichen Fördermittelzuweisungen für die Einkommensorientierte Förderung (EOF)“ als Erklärung genannt. Ende 2025 waren beim Sozialreferat der Landeshauptstadt 20 882 EOF-berechtigte Haushalte für eine Wohnungsvergabe registriert. Das entspricht 49 241 Personen. Weitere 14 840 Haushalte (33 149 Personen) haben Bescheide zur Berechtigung des Bezugs einer München-Modell-Wohnung vorliegen.

Studie zu Effizienzklassen & Kaufpreisen in München

„Wir sind so langsam, dass Neubau nicht wirklich Neubau ist“

Ganz gleich, ob die Straße von Hormus geöffnet oder geschlossen ist und unabhängig davon, ob das Barrel Rohöl mehr als 100 US-Dollar kostet oder weniger: Für Käufer und Verkäufer von Immobilien ist der energetische Standard längst eine der wichtigsten Variablen beim Ermitteln von Kaufpreisen. Anfang des Jahres veröffentlichte Wüest Partner eine Studie zu der Frage, wie sehr die Effizienzklassen A bis H von Wohn- und Bürogebäuden die Kaufpreise in Deutschland beeinflussen. Ergebnis: Sie sinken je schlechterer Effizienzklasse im Schnitt um mehr als 100 Euro pro Quadratmeter. Für den Immobilienbrief München hat Wüest Partner nun gezielt die Daten zu München ausgewertet. Dabei stießen die Analysten auf mindestens zwei Besonderheiten.



Heigl: „Bei der Abstufung von C zu A und B werden auch in München Kaufpreisprämien gezahlt“

„In München fällt auf, dass die Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen von der Effizienzklasse E bis zur Effizienzklasse H steigen“, sagt Michael Heigl im Gespräch mit dem Immobilienbrief München. Heigl ist bei Wüest Partner Experte für die Bereiche ESG und Wirkungswirtschaft (Impact Economics), also für die Verknüpfung von wirtschaftlichem Erfolg mit ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitszielen. Heigls Erklärung: **„Das hat vermutlich etwas damit zu tun, dass Altbauten, insbesondere im denkmalgeschützten Bereich, für Käufer einen emotionalen Wert haben. Das sind meist Privatpersonen. In diesem Segment ist die Energieeffizienz in München kein wirklich kaufpreisbildendes Kriterium.“**

Alte Wohnungen mit Effizienzklasse H fast so teuer wie neue mit A und B

In der Tat ist es so, dass in der Landeshauptstadt für Wohnungen und Einfamilienhäuser der schlechtesten Effizienzklasse H im Median fast genauso hohe Kaufpreise aufgerufen werden wie für entsprechende Immobilien der besten Effizienzklassen A und B. Den Median für die Klassen A und B gibt Wüest Partner mit gut 9000 Euro pro Quadratmeter an, Objekte der Kategorie H liegen nur wenige 100 Euro darunter. **Damit befinden sich Immobilien mit Effizienzklasse H preislich deutlich über Liegenschaften, bei denen die Buchstaben C, D, E, F oder G im Energieausweis stehen.**

Nur bei den Effizienzklassen A, B und C funktioniert der Münchner Markt normal

In der Tendenz funktioniert der Münchner Markt bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern einzig in den drei besten Effizienzklassen ungefähr so wie im Bundesdurchschnitt. „Bei der Abstufung von C zu A und B werden auch in München Kaufpreisprämien gezahlt“, so Heigl. Was nichts daran ändere, dass es in jedem

VERMIETUNGEN

**Raiffeisen-Landesbank
Steiermark erweitert
an der Neuhauser Straße**

Die Raiffeisen-Landesbank Steiermark hat ihre neue, erweiterte Zweigniederlassung an der Neuhauser Straße 47 in der Münchner City mit einem Tag der offenen Tür offiziell in Betrieb genommen. 130 Gäste fanden sich zu der



Eröffnungsfeier ein. In der Münchner Niederlassung arbeiten derzeit sieben Beschäftigte. Martin Schaller, Generaldirektor der Bank, begründet den Ausbau des Geschäfts der Grazer in der bayerischen Landeshauptstadt so: „München ist einer der zentralen Wirtschafts-, Investitions- und Entscheidungsstandorte im deutschsprachigen Raum. Hier treffen etablierte Unternehmen, große Projekte, Investitionsbedarf und neue Geschäftschancen zusammen. Deshalb ist München für uns ein logischer und langfristig relevanter Markt.“

**Tozai Group mietet 2200 m²
in Freiham's Zam Spaces**

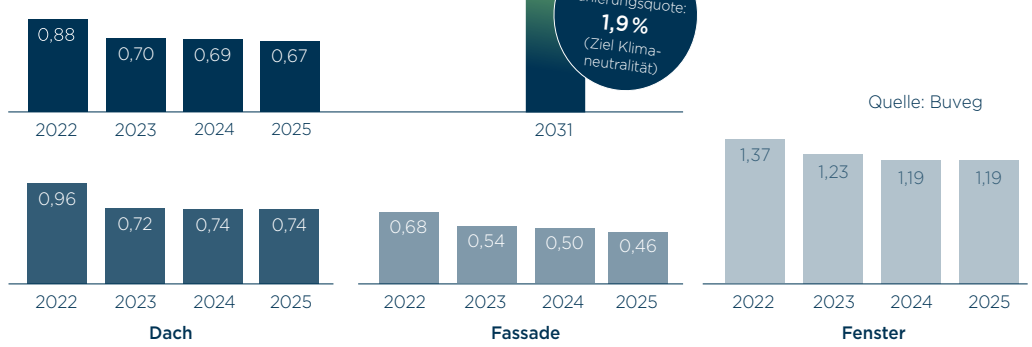
Die Rosa-Alscher Group hat im Stadtteilzentrum Zam im Münchner Stadtteil Freiham 2200 m² Bruttogrundfläche an die Schweizer Tozai Group vermietet. Die Eidgenossen belegen



im Zam Spaces Büroflächen in der zweiten und dritten Etage. Das Unternehmen will seine Flächen unter dem Label Spaces als Co-Working-Spaces anbieten. Damit hat Spaces nach der Premiere im Werksviertel nun einen zweiten Standort in München. Im Zam Spaces sind nunmehr 73 % der Flächen belegt. Die aktuelle Vermietung an Tozai vermittelte Nai Apollo.

SANIERUNGSQUOTE

Gebäudehülle Wohnbau (in %)



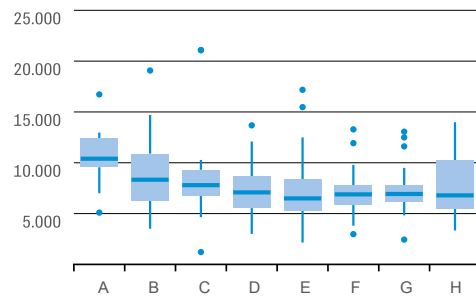
Die Sanierungsquote bei den 20 Millionen Wohngebäuden Deutschlands steigt nicht, sondern sinkt

individuellen Fall auch deutliche Abweichungen von diesen Medianwerten geben kann. Heigl: „Immobilien sind generell Sonderfälle.“ Ungeachtet aller Marktanalysen bedürften sie also der Einzelbetrachtung – auch, um den jeweiligen Kaufpreis genau nachvollziehen zu können.

Mehrfamilienhäuser: Geringer Energiestandard, geringe Preise

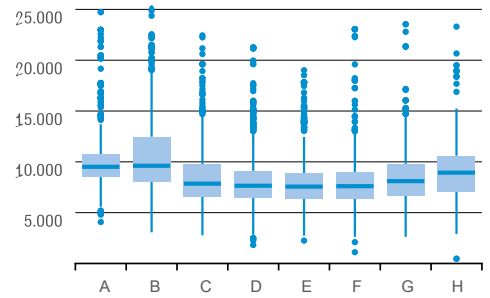
Neben der Münchner Besonderheit mit den begehrten Altbauten besteht eine weitere in der Größe der Preissprünge zwischen den Effizienzklassen. Während diese im bundesweiten Mittel bei 107 Euro pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, 118 Euro für Mehrfamilienhäuser und 115 Euro für Büroimmobilien liegen, geht es in München meist um viel höhere Ab- oder Aufschläge für besseren oder schlechteren energetischen Standard. Ein Beispiel: „Bei Münchner Mehrfamilienhäusern

**Energieeffizienzklassen und Kaufpreise
(in € pro m², Kaufinserterate für MFH)**



A bis H: Energieeffizienzklassen
Stand: 2. Quartal 2025. Quelle: Wüest Partner

**Energieeffizienzklassen und Kaufpreise
(in € pro m², Kaufinserterate für ETW/EFH)**



A bis H: Energieeffizienzklassen
Stand: 2. Quartal 2025. Quelle: Wüest Partner

Mediankaufpreise Wohnen in München (blaue Linien in blauen Kästchen/Höhe der Kästchen nach Angebotszahl)

funktioniert es mit den Kaufpreisen in Bezug auf die Effizienzklassen in der Tendenz ähnlich wie in ganz Deutschland“, sagt Heigl. In absoluten Zahlen nur eben in viel höheren Sphären. „Da liegen wir in der Landeshauptstadt in der Effizienzklasse A im Median bei 11 000 Euro pro Quadratmeter. Das geht dann runter bis auf etwa 6000 Euro in der Effizienzklasse H.“ Heigl führt aus: „In München sind die Wohnungsmieten schon sehr hoch. Wenn da noch die Kosten für den laufenden Betrieb draufkommen, dürfte das in Summe die Erklärung für die größeren Preisabstufungen je Effizienzklasse sein.“

Keine Liebhabereiaufschläge bei Mehrfamilien- und Bürohäusern

Dass es bei Mehrfamilienhäusern – und auch bei Büroimmobilien – keine Liebhabereiaufschläge für denkmalgeschützte Altbauten mit schlechtem Energiestandard gibt, erklärt der 31-Jährige so: „Mehrfamilienhäuser sind klassische Anlageprodukte für professionelle und semiprofessionelle Investoren. Die schauen sehr genau auf die Energieeffizienz von Gebäuden.“ In seinem Beratungsalltag spiele die Effizienzklasse bei Käufen von Immobilien ab etwa fünf Wohneinheiten eine zentrale Rolle.

VERMIETUNGEN

GWG vereinbart 20 Jahre längere Mietbindung für 322 Wohnungen

Die Stadt München hat mit der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg (GWG-Gruppe), Stuttgart, einen Vertrag zur Verlängerung der Mietpreisbindung für



Foto: GWG-Gruppe

322 Wohnungen im Münchner Stadtteil Freimann geschlossen. Die GWG verpflichtet sich dazu, die Wohnungen 20 Jahre über die bislang vereinbarte Bindungszeit hinaus zu günstigen Mieten an berechnigte Nutzer zu vergeben. Die verlangten Mieten werden dem Vertrag zufolge für alle 322 Wohnungen über die gesamte Bindungsdauer auf 20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel festgelegt. Für 169 der Wohnungen sicherte sich die Landeshauptstadt München obendrein das Belegungsrecht.

Die GWG-Gruppe wiederum erhält laut Vertrag eine einmalige Ausgleichszahlung. Die Wohnungen befinden sich am Carl-Orff-Bogen 6–34, 17–33, 44–48 und 78, am Werner-Egk-Bogen 38 sowie am Karl-Ama-deus-Hartmann-Weg 26–34.

Picnic mietet 2700 m² in Aubinger Aurelis-Immobilie

Aurelis Real Estate hat im Bestandsgebäude an der Rupert-Bodner-Straße 12 im Münchner Stadtteil Aubing 2700 m² Bruttogrundfläche an den Lebensmittellieferdienst Picnic vermietet. Das Unternehmen bezieht eine 2400 m² große Kalthalle sowie mehr als 300 m² Büro- und Nebenflächen. Der Mietvertrag umfasst überdies die Nutzung von 4500 m² Freiflächen für den E-Fuhrpark und die Ladeinfrastruktur.



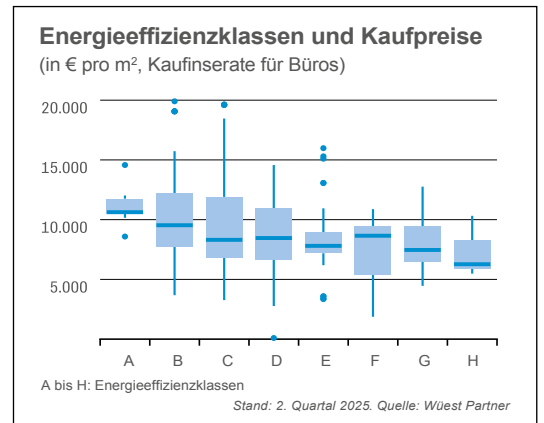
Heigl ist viel unterwegs und spricht über ESG und Wirkungswirtschaft

„Bei Büroimmobilien wird die Energieeffizienz eingepreist“

„Bei Büroimmobilien haben wir den bundesweiten Trend, dass die Kaufpreise mit steigender Energieeffizienzklasse höher ausfallen. Das ist auch in München so, wenn auch in absoluten Zahlen auf höherem Niveau. Die Spanne reicht von 11 000 Euro in Klasse A bis etwa 6000 Euro in Klasse H“, erklärt Heigl. Das sind also ganz ähnliche Unterschiede wie bei Mehrfamilienhäusern. Der Experte erläutert: **„Wie bei Mehrfamilienhäusern gilt auch bei Büroimmobilien: Es handelt sich um Investmentprodukte, bei denen die Energieeffizienz eingepreist wird.“**

Business Case Sanierung: „Man darf nur nicht zu teuer einkaufen“

Die Häufungen beim Angebot von Büros in den Effizienzklassen B, C und D sowie in der Kategorie F erklärt der Mann, der zuvor bei CA Immo und bei Ehret+Klein in Diensten gestanden hatte, so: **„Das könnte darauf hindeuten, dass Investoren vermehrt zu vergleichsweise günstigen Preisen einkaufen, die Gebäude sanieren und dann deutlich teurer wieder verkaufen.“** Es sei empirisch hinreichend belegt, „dass die energetische Sanierung einen Business Case darstellen kann. Man darf nur nicht zu teuer einkaufen“.



Mediankaufpreise Büro in München (blaue Linien in blauen Kästchen/Höhe der Kästchen nach Angebotszahl)

EU-Ziele und die Mammutaufgabe Gebäudesanierung

Heigl sieht in der Betrachtung der Effizienzklassen und der damit verbundenen Kaufpreise nicht nur einen analytisch und wirtschaftlich wichtigen Aspekt, sondern eine unbestechliche Bestandsaufnahme vor dem Hintergrund der EU-Vorgaben. Danach soll in den Mitgliedsstaaten bis 2050 rechnerische Klimaneutralität erreicht sein; Deutschland hat sich dieses Ziel bereits für 2045 gesetzt. **Das bedeutet, sofern es bei diesen Zielsetzungen bleibt: Der Bestand aus etwa 20 Millionen Wohn- und 21 Millionen Nichtwohngebäuden in Deutschland müsste in 19 oder 24 Jahren energetisch durchsaniert sein.** Eine Mammutaufgabe, wenn man bedenkt, dass etwa im Bereich Wohnen laut Zensus 2022 nicht einmal 800 000 Gebäude nach 2015 errichtet wurden. 12,2 Millionen Wohnimmobilien haben demnach Bau-

VERMIETUNGEN

Enocean belegt 1000 m² im Weissen Quartier

Enocean, ein Hersteller von wartungsfreien Funkschaltern und Sensoren, die ihre Energie aus der Umgebung gewinnen, hat im Weissen Quartier an



der St.-Martin-Straße 78 im Münchner Stadtteil Giesing 1000 m² Bruttogrundfläche zur Büro- und Labornutzung angemietet. Eigentümer der Immobilie auf ehemaligem Siemensgelände sind die Allgemeine Südboden und ESR Europe. Newmark vermittelte den Mietvertrag.

Bayerische Hausbau ersetzt Büroflächen durch Kindertagesstätte

Die Bayerische Hausbau Real Estate widmet im Denninger Wox an der Denninger Straße 167 im Münchner Stadtteil Bogenhausen 1300 m² Bruttogrundfläche um. Anstelle der bishe-



rigen Büronutzung belegt die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde München Immanuel-Nazareth die Fläche, um darauf eine Kindertagesstätte mit 100 Betreuungsplätzen zu betreiben. Der Einzug ist für Anfang 2027 vorgesehen. Bei der Vermietung war Igenus Immobilien vermittelnd tätig.

Decathlon eröffnet Filiale in Brunenthal

Die französische Sportartikelkette Decathlon plant für den Frühsommer die Eröffnung eines neuen Standorts an der Zusestraße 5 in Brunenthal (Landkreis München). Die Filiale misst 800 m² Bruttogrundfläche und soll als Anlaufpunkt für Berg-, Rad- und Wassersportler etabliert werden.

jahr 1979 oder früher. Sind also mit erhöhter Wahrscheinlichkeit umfassend sanierungsbedürftig, sofern sie nicht bereits saniert wurden.

Sanierungsquote bei Wohnimmobilien müsste steigen, sinkt aber

Die Sanierungsquote müsste demzufolge deutlich steigen, doch das Gegenteil ist der Fall. Nach Zahlen des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle (Buveg) lag sie 2025 bei 0,67 Prozent und damit niedriger als 2022 (0,88 Prozent), aber auch noch leicht unter den ohnehin schon gesunkenen Werten der Jahre 2023 (0,7 Prozent) und 2024 (0,69 Prozent). Nach Einschätzung der Deutschen Energie-Agentur (Dena) müsste die Quote bei jährlich 1,9 Prozent liegen, um das Ziel der Klimaneutralität im Wohngebäudesektor einigermaßen rechtzeitig hinbekommen zu können. Heigl übersetzt: **„Entscheidend für das Erreichen der Klimaziele in Deutschland und der EU ist nicht der Energieverbrauch pro Quadratmeter, sondern der CO₂-Ausstoß. Andernfalls dürften wir keine Klimaanlage mehr einbauen.“** Essenziell sei also nicht die Menge der benötigten Energie für den Betrieb von Immobilien, sondern dass die Energie, die eingesetzt wird, grün sei.



Energetische Gebäudesanierung? Heigl: „Es gibt nur sehr wenige Firmen, die das können“

Bei der konkreten Umsetzung kommt Heigl schnell auf das W-Wort: Die Wärmepumpe. „Es spricht viel dafür, dass die Wärmepumpe zunehmend höhere Kaufpreise für Immobilien zur Folge hat, weil sie mit der höchsten Wahrscheinlichkeit zu besseren Energieeffizienzklassen führt“, erklärt er. **„Maßgeblich ist die Effizienzklasse, die im Energieausweis steht.“** Für die Wärmepumpe spreche die Erfahrung, dass sie weit überwiegend mit grünem Strom betrieben werde, während die ebenfalls als Lösungsweg oft genannte Fernwärme häufig noch nicht grün sei. Also führe diese Wärmeversorgung nicht sicher zu den Wertsteigerungen, die mit der Wärmepumpentechnik zu erzielen seien.

Geringe Sanierungsquoten wegen mangelnder Planungssicherheit

Wie aber erklärt der Wüest-Partner-Experte die geringe und dann auch noch sinkende Sanierungsquote? „Dafür gibt es viele Gründe. Wir haben das Gebäudeenergiegesetz, das immer wieder geändert wird, so dass Investoren keine Planungssicherheit haben“, sagt er. „Kapital ist teurer geworden und **viele insbesondere mittelständische Banken haben wegen der politischen Unklarheiten kein Vertrauen mehr in die Zuverlässigkeit der CO₂-Vorgaben.** Sie halten sich daher mit Finanzierungen von energetischen Sanierungen zurück.“

„Die Privateigentümer und WEGs sind es, die sanieren müssen“

Überdies kommt ihm in der Öffentlichkeit viel zu kurz, wer die energetischen Sanierungen im Wohnsektor eigentlich vornehmen müsste. Mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse ist der Fall eindeutig: „Die Privateigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) sind es, die sanieren müssen.“ **Laut Zensus 2024 gehören ihnen fast 80 Prozent der 43 Millionen Wohneinheiten (in zirka 20 Millionen Wohngebäuden). Wohnungsunternehmen verfügen den Daten zufolge dagegen nur über 9 Prozent der Wohneinheiten.** Der Rest verteilt sich auf öffentliche Bestandshalter und Wohnungsgenossenschaften. Zu kurz komme auch der Blick darauf, wie es eigentlich um die Sanierungskapazitäten stehe. „Es gibt nur sehr wenige Firmen, die das können.“

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.

WOHNUNGSBESTAND NACH EIGENTÜMER UND NUTZUNGSFORM 2022

100 % Wohneinheiten (43 Mio. Wohneinheiten)

Eigentumsform		Nutzung	
Private Person	57,8 %	selbst genutzt	54,9 %
		vermietet	39,7 %
		Ferien- oder Freizeitwohnung	0,8 %
		Leerstand	4,6 %
Wohnungseigentümergeinschaft	21,5 %	selbst genutzt	44,7 %
		vermietet	51,0 %
		Ferien- oder Freizeitwohnung	1,1 %
		Leerstand	3,2 %
Wohnungsgenossenschaft	5,0 %	vermietet	95,7 %
		Leerstand	4,3 %
Privat-/Wohnungsunternehmen, Organisationen ohne Erwerbszweck	9,0 %	vermietet	94,5 %
		Leerstand	5,5 %
Öffentliche Hand	6,6 %	vermietet	93,8 %
		Leerstand	6,2 %

Aktualisiert: Januar 2025 / Tabelle: Quelle: Zensus (2024), eigene Berechnung

In Deutschland gehören fast 80 Prozent der Wohnungen Privatpersonen und WEGs

Heigl sagt explodierende Nebenkosten sowie EU-Strafzahlungen voraus

Wie aber sollen sich Immobilieneigentümer in München dann die nächsten 19 oder 24 Jahre bis 2045 respektive 2050 vorstellen? Heigl formuliert diese Prognose: „Ich glaube, die Nebenkosten bei nicht sanierten Gebäuden werden so exponentiell steigen, dass die Eigentümer irgendwann investieren müssen, weil sie sonst keine Mieter mehr finden. Zudem wird es zu Strafzahlungen kommen, die die EU bei Verstößen gegen die CO₂-Ziele verhängt.“ Und zwar unabhängig von der Nutzungsart – und sofern sich an dem Regelwerk der EU nichts ändert.

Warum viele Neubauten den Dekarbonisierungspfad nicht schaffen

In seiner Beratungspraxis stößt Heigl immer wieder auf Fälle, bei denen Investoren glauben, mit dem Erwerb einer Neubauimmobilie hinsichtlich Effizienzklasse und CO₂-Einsparzielen auf der sicheren Seite zu sein. Doch das sei längst nicht immer der Fall. **„Das Verrückte ist ja, dass ein Neubau, wenn er denn nach Jahren der Planung fertig ist, oft gar nicht mehr Neubaustandard hat“**, so Heigl. „Wir haben Kunden, die ein vermeintlich neues Objekt gekauft haben, das auf dem Dekarbonisierungspfad nach CRREM aber teilweise nur wenige Jahre später die vorgesehenen Ziele nicht erreicht.“ Hintergrund: Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Dekarbonisierungspfad orientiert sich an den Pariser Klimazielen und beschreibt, zu welchem Zeitpunkt welche Stufe der Dekarbonisierung erreicht sein muss.

75 Prozent der Neubauten müssen schon nach kurzer Zeit nachgerüstet werden

„Ein Investor denkt bei Neubau, er habe beste Energieeffizienz und State of the Art gekauft, und wir müssen ihm dann erklären, dass er in drei, vier Jahren noch mal Geld in die Hand nehmen muss, um auf den vorgegebenen Dekarbonisierungspfad zurückzukehren.“ Das seien keineswegs nur einzelne Beispiele. „Das betrifft sehr viele Gebäude. Nach unseren Erfahrungen etwa 75 Prozent der Neubaufälle.“ Das wiederum bedeutet: **„In aller Konsequenz könnte ein solcher Büroneubau gleich zu Beginn unvermietbar sein, sofern für ihn als Mieter nur Unternehmen in Betracht kämen, die hinsichtlich Dekarbonisierung analog zu den EU-Maßgaben reportingpflichtig sind.“**

Der Wüest-Partner-Experte bringt es so auf den Punkt: „Wir sind in der Immobilienbranche vor allem wegen der langwierigen Planungsprozesse so langsam, dass Neubau nicht wirklich Neubau ist.“ Mit entsprechenden Folgen für Verkäufer, deren zu erzielender Verkaufspreis dann womöglich geringer ausfällt als gedacht, weil die Effizienzklasse schlechter ist als bei der Planung angestrebt. ■