

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Konversion Büros zu Wohnungen

- Welche Stellschrauben entscheidend sind
- Warum 14 200 Wohnungen machbar wären
- Was Bestandshalter zögern lässt
- Wie das Konversionsprojekt Kaulbachstraße läuft

Seite 5

Programm

„Leerstand jetzt Wohnen“

- Wie beim Umwandeln günstiges Wohnen entsteht
- Warum nur Kommunen gefördert werden
- Welche Fördermittel es konkret gibt

Seite 10

Projekte I

- Sendlinger Loch im Bau
- Finale bei Alter Spinnerei

Seite 11

Projekte II

- Wie 16 Euro Miete in München gehen sollen

Seite 15

Gehalts- und Talentstudie München

- Warum mehr Geld weniger Kaufkraft bedeutet
- Wie Firmen und Bewerber zueinander finden
- Was Praxiserfahrung bringt

Deals

- Conren kauft für 170 Millionen

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Abschied und Neuanfang sind enge Verwandte. Zumindest zeitlich trennt sie nicht viel. Projektentwickler, die baufällige Immobilien anfassen, umwandeln und so etwas Neues schaffen, kennen



das. Ganz gleich, ob es um die vielen kleineren Weiterentwicklungen in München geht oder um große Beispiele wie diverse alte Siemens-Gebäude oder das Bruckmann-Quartier. Letztgenanntes bekam längst den Namen „Heaven“, damit das Neue nicht nur neu aussieht, sondern auch neu klingt. Namensalternativen wie NY84 in Anlehnung an die Nymphenburger Straße 84, eine der fünf Adressen des Quartiers, hatten da keine Chance. **Was wäre auch schon eine Ostküstenanmutung gegen den Himmel?**

Abschied nahm der nunmehrige Alt-Oberbürgermeister Dieter Reiter. Er tat das schriftlich und mit einer Formulierung, die nahelegt, er habe an den fast 100 000 neuen Wohnungen während seiner 12 Jahre langen Regierungszeit selbst mitgebaut. Erstens waren es von 2014 bis 2025 nach Zahlen der Stadt München nur 88 500 Wohnungen, und zweitens ist nicht

genau überliefert, wie viele davon Reiter konkret mitgebaut hat. **Ob es technisch möglich ist, sich nicht nur im richtigen Moment, sondern auch rückwirkend an die Spitze einer Bewegung zu setzen?**

Reiters Nachfolger Dominik Krause wird zu seinem Neuanfang mit dem Ziel von 50 000 neuen Wohnungen in Verbindung gebracht. Die Zahl hing im Wahlkampf an jedem dritten Laternenmasten. Also kennt sie jeder. Ob die 50 000 Wohnungen bis 2032 bezugsfertig sein sollen oder erst 2050, stand nicht dabei. Aber Krause bleibt bei dem Ziel und will Wohnungsbau erkennbar zur Chefsache machen. **Voraussichtlich mit einer Stadtratsmehrheit, die den Namen Mango-Koalition tragen könnte.** Weil sich alle Farben der Beteiligten von der Rosa Liste über die Grünen und die SPD bis zu FDP und Freien Wählern irgendwo in dieser Obstart wiederfinden. Also noch ein Neuanfang, wenn es denn so kommt.

Nach Abschied ohne Neuanfang klingt die baldige Schließung des Traditionsgeschäfts Suckfüll an der Türkenstraße. Damit verschwindet ein Stück München. Ein Jammer. Was könnte dort der Neuanfang sein? Noch ein Laden für vegane Erbsensmoothies? Die nächste Wrapperia? Ein Mangoladen? Manchmal gerät ein Neuanfang auch zu etwas, was sofort verabschiedet gehört. **Im Bezirksausschuss Schwabing-Freimann ging es um die Küche der Grundschule am Bauhausplatz.** Da ist noch alles ziemlich neu, aber die Küche, so wurde vorgetragen, überhitze im Sommer häufig so sehr, dass sie aus Arbeitsschutzgründen nicht genutzt werden dürfe. Statt frisch gekochter Mahlzeiten gebe es für die Schüler dann Fertigessen auf Wegwerfgeschirr. **Frage: Welche der immer wieder kolportierten 20 000 Bauvorschriften macht eine neue Schulküche unbenutzbar?** Und zu einem Fall für Bestandssanierung gleich nach Inbetriebnahme – also für einen Neuanfang nach dem Neuanfang? Jede Wette: **Es wird irgendwas mit Brandschutz gewesen sein. So etwas wie Sauerstoffverbot in der Schulküche. Aus Sicherheitsgründen.**

Es grüßt Sie ganz herzlich – und staunend

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Viele bayerische Kommunen, vor allem aus der Metropolregion München, hören das Glockenläuten für das Programm „Leerstand jetzt Wohnen“

Wie aus leeren Büros in München Wohnungen werden können – und wie nicht

In München wurde vermutlich noch nie so viel darüber gesprochen, leer stehende Gewerbeimmobilien in Wohnungen umzuwandeln. Das hat nicht nur mit dem neuen Oberbürgermeister Dominik Krause zu tun, der allein in der Landeshauptstadt ein Potenzial für 10 000 Wohnungen sieht. Der Freistaat Bayern hat gerade sein bayernweites Programm „Leerstand jetzt Wohnen“ (siehe Artikel auf Seite 5) gestartet und stößt damit auch bei mindestens 20 Kommunen in der Metropolregion München auf starkes Interesse. Der Münchner Architekt und Professor Rudolf Hierl hält es im Gespräch mit dem Immobilienbrief München ungeachtet aller Skepsis von Projektentwicklern und Investoren allein in München für möglich, aus leeren Büroflächen mehr als 14 000 Wohnungen zu machen.

Hierl muss es wissen, denn er ist zum Beispiel Mitautor des Fachbuchs „Office to Housing“, das der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten Bayern (BDA Bayern) im vergangenen Jahr unter Federführung des Münchners herausgab. **Es ist eine Art Basiswerk zur Umwandlung leer stehender Büros in Wohnungen. Doch der Professor kennt solche Transformationen auch aus der Praxis.** Derzeit ist er in München unter anderem mit einem kleineren Bauvorhaben an der Kaulbachstraße 1 und 1a befasst.

Projekt Kaulbachstraße: 35 Wohnungen statt 1770 Quadratmeter Büro

Auf dem Grundstück unweit des Englischen Gartens wurden bislang ein denkmalgeschützter Altbau und ein zurückliegendes Gebäude aus den 1970er-Jahren für Büros genutzt. Im Zuge der Konversion in Wohnungen werden dort aus 1770 Quadratmetern Bruttogrundfläche durch Anbau und Aufstockung 2040 Quadratmeter Bruttogrundfläche, die 1400 Quadratmeter Wohnfläche ermöglichen. Wo zuvor an Schreibtischen gear-

beitet wurde, entstehen 35 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Bauherr ist die Real-Treuhand Bayern. **Hierl nennt als Vorteile eine vergleichsweise kurz Bauzeit, eine eher unproblematische Baustellenlogistik**, weil es den Rohbau ja bereits gibt, großes Entgegenkommen der Landeshauptstadt hinsichtlich der verlangten Stellplatzablässe und 40 Prozent weniger CO₂-Ausstoß im Vergleich zu einem Neubau.

„Die grüne Wiese in München ist irgendwann zu Ende“

Fritz Roth, Praeclarus Invest



Bestehende Bebauungspläne bremsen Umwandlungs Ideen

Das Projekt ist eines der wenigen Beispiele, die es in München bislang gibt. Zu groß sind in der Regel die Hürden. Davon berichtete dieser Tage unter anderem Tobias Seiler, Chefresearcher bei Colliers München. **Drei Viertel der in München leer stehenden Büroflächen befinden sich seinen Zahlen zufolge auf Grundstücken mit bestehenden Bebauungsplänen.** Die müssten für Umbauten zu Wohnungen erst mal geändert werden. Eine hohe Hürde in einer Stadt, in der Bauträger und Entwickler im Schnitt mit fünf Jahren rechnen, bis ein Bebauungsplan steht.

Roth: „Das funktioniert erst, wenn die Bauturbovereinfachungen da sind“

Fritz Roth, Geschäftsführer des Investmentdienstleisters Praeclarus Invest, München, und bis Ende April für die FDP Mitglied des Stadt-

rats, sagt voraus: „Die Umwandlung in Wohnungen funktioniert erst dann, wenn die Bauturbovereinfachungen da sind.“ Wenn also der Bauturbo, mit dem bislang noch keine einzige Wohnung in München genehmigt wurde, tatsächlich zündet. Zudem müsse die Stadt anders mit dem Thema Lärm umgehen. **Solange um eine Grundschule wie im Münchner Nordwesten eine vier Meter hohe Mauer gezogen werde, damit sich in den Wohnungen drumherum keiner gestört fühlt, sei die Idee mit den Wohnungen an bisherigen Gewerbestandorten allein schon wegen solcher Herangehensweisen schwer umzusetzen.**

„Da müssen Sie jeden zweiten Tag ein Problem lösen“

Rudolf Hierl, Hierl Architekten



Flächenverluste und hohe Umbaukosten lassen Bestandshalter abwinken

Seiler erklärt weiter: „Die Umbaukosten entsprechen häufig den Neubaupreisen. Da halten viele lieber an ihrem Businesscase Büro fest“ und warteten auf bessere Zeiten. Das auch deswegen, weil Büros in München nach Bruttogrundfläche vermietet werden. „Bei Umnutzungen in Wohnen entstehen überproportionale Flächenverluste.“ Der Grund: Wohnungen werden nach Wohnfläche vermietet. Damit schrumpft die Fläche, für die Einnahmen generiert werden können, um etwa 20 Prozent.

Manche Konversion droht an 1 Zentimeter zu scheitern

Architekt Hierl erzählt aus dem Alltag mit solchen Konversionsgebäuden. **Mal ist die Raumhöhe in einem Bürogebäude aus den 1970er-Jahren 2 Zentimeter zu gering, sodass ein Weiterbau ohne Genehmigung durch die Lokalbaukommission nicht möglich sei.** Gleiches gelte zum Beispiel für den Fluchtweg. Sei dort die Höhe auch nur 1 Zentimeter zu gering, werde das eher nicht genehmigt. Also müssten Grundrisse umgeplant und der Fluchtweg woanders dargestellt werden.

Architekt Hierl: Bürogebäude ab Mitte der 1980er-Jahre eignen sich gut

Der Architekt aus Leidenschaft betont am liebsten die Chancen, die im Umbau von Büros in Wohnungen liegen. Ausnahme: „In einem reinen Gewerbegebiet ergibt das keinen Sinn, weil Sie damit nur Konflikte erzeugen“, führt er aus. **„Die Stadt München wird sich ihre Gewerbegebiete auch nicht einfach kaputt machen.“** Und bei Betonbauten mit Waschbetonfassaden aus den 1960er-Jahren, die nicht gedämmt seien und bei denen auch die Tiefgarage neu gemacht werden müsse, werde es schwierig. Aber ansonsten: **„Typische Randlagen, die als Lärmschutz zu Wohngebieten meist an Haupterschließungsstraßen entwickelt wurden, sind für eine Transformation gut bis sehr gut geeignet“**, sagt er. Grundrisstypologisch seien „in Deutschland alle Bürogebäude sehr gut wandelbar“.

Immobilien ab Mitte der 1980er-Jahre hätten die Vorteile, wenigstens Mindestanforderungen an Wärmeschutz zu genügen, weitgehend schadstofffrei errichtet worden zu sein und über 30 bis 35 Zentimeter dicke Decken zu verfügen. **Das mit den dicken Decken biete sehr gute Belastbarkeiten hinsichtlich Brand- und Schallschutz.**

Manchmal braucht es für einfachen Wohnraum nur eine Nasszelle

Generell stelle sich die Frage, welche Art von Wohnen in die leer stehenden Gewerbeimmobilien einziehen solle und welchen Standard man anstrebe. Eines seiner Lieblingsbeispiele betrifft nicht München, sondern Berlin. **Dort wurden in den 1980er-Jahren leere Fabriketagen an der Jannowitzbrücke, also in unmittelbarer Nähe zur Berliner Mauer, für gut 2 D-Mark pro Quadratmeter an Studenten vermietet.** Man habe einfach eine Nasszelle auf die Etage gestellt, die Nutzer hatten viel Fläche und waren über den ÖPNV gut an die Innenstadt angebunden. Das, so räumt er ein, sei nicht ohne Weiteres auf München übertragbar, schon gar nicht unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Aber der Professor gibt zu bedenken, dass die vorhandenen Büroflächen ähnliche Lösungen nahelegten.

„Für Konversionen reichen die Preisabschläge oft noch nicht“

Jens Fieber, HHH-Projektentwicklung



Typische Büroeinheiten mit 400 Quadratmetern gut für WGs geeignet

„Büroetagen sind meist in Einheiten zu etwa 400 Quadratmetern eingeteilt“, erklärt er. **„Das hat mit Brandschutzanforderungen zu tun.“** Wenn man diese in zwei Einheiten teile und jeweils eine Nasszelle hineinstelle, **„haben Sie Einheiten, die gut für Wohngemeinschaften geeignet sind** und bei denen Sie wenig baulich investieren müssen.“ Und der Clou: „Die Nachfrage dafür ist vermutlich sehr hoch.“

Hierl nennt eine Grundvoraussetzung für solche Konversionen. „Alle Akteure müssen es gemeinsam wollen und können, denn es ist für alle Beteiligten immer aufwendiger und herausfordernder als ein Neubau.“ Wenn das akzeptiert sei, „ist es eine sehr spannende und abwechslungsreiche Aufgabe“. Aber immer noch kein Selbstläufer. **Viele Planer und Investoren seien zu bequem für solche Vorhaben.** Allein schon wegen der genannten ständigen Entscheidungen, die getroffen werden müssten. **Ein Fachplaner, der mit seiner Standardmappe hantiere, werde schnell feststellen, dass er damit nicht weit komme.**

So geht's: Fördermittel, höhere AfA, keine Mehrwertsteuer und mehr Baurecht

Damit es wirtschaftlich funktionieren kann, schlägt er neben Fördermitteln Steuererleichterungen vor, und hier insbesondere eine Anhebung der AfA sowie einen Erlass der Mehrwertsteuer, die bei Woh-

nungsbauten im Unterschied zum Gewerbebau erhoben wird. **Eine weitere Stellschraube sieht er im „Schaffen von zusätzlichem Baurecht“, also ungefähr so wie beim Beispiel an der Kaulbachstraße.** So könnten der Einstandspreis des Grundstücks und die genannten Flächendefizite besser bewältigt werden.

„Viele halten lieber am Businesscase Büro fest“

Tobias Seiler, Colliers



HIH-Geschäftsführer nennt zwei Wege für funktionierende Umwandlung

Jens Fieber, Geschäftsführer von HIH-Projektentwicklung, Hamburg, ist in München derzeit mit diversen Bauprojekten befasst, vornehmlich mit Gewerbeimmobilien. Dazu gehören unter anderem die Adressen Sendlinger Straße 27 und das künftige Hey Max an der Ecke Pettenkoferstraße 34/Paul-Heyse-Straße 38 im Bahnhofsviertel. Auch Wohnungen hat er im Blick – und ebenso mögliche Umwidmungen von Büroflächen in Wohnen. **„Der überwiegende Teil rechnet sich nicht“, betont er.** Aber er nennt zwei Wege, wie es gehen könnte. Der erste: Wenn eine Bank oder ein Bestandhalter mit einem leerstehenden Bürogebäude komme, das sein Immobilienleben hinter sich habe und nichts mehr abwerfe, könne ein eigenkapitalstarker Investor es wieder zu einer Cashflow-Immobilie machen. Das könne dann auch Wohnen sein, sofern die Genehmigungslage das herbeige.

„Solche Projekte können gelingen, wenn der Einstand passt“

Der zweite Weg sieht seinen Schilderungen zufolge so aus: Ein Bestandhalter hat aus seiner Büroimmobilie mehr als 10 Jahre Mieteinnahmen generiert. Wenn er dann bereit sei, das nunmehr leer stehende Objekt zum Preis von vor mehr als 10 Jahren zu veräußern, sei das nicht nur für einen Käufer eine mögliche wirtschaftliche Ausgangsgrundlage für eine Konversion in Wohnungen, sondern lasse auch den bisherigen Bestandhalter mit Blick auf die Summe aus erzielten Mieteinnahmen und Verkaufserlös mit einem positiven Ergebnis aus seinem Investment herauskommen. **Bislang funktioniere das aller-**

dings noch nicht sehr oft. Der Grund: Die Preisabschläge reichen oft nicht. Also gebe es keinen Käufer. Andersherum könnten solche Projekte gelingen, „wenn der Einstand passt“.

Rudolf Hierl regt bei all den Umnutzungsüberlegungen neue Geschäftsmodelle an, die nicht nur Richtung Serviced Apartments und kleine Wohnungen im Luxussegment mit entsprechend hohen Mieten gehen. **„Gerade für junge Menschen oder für Leute in systemrelevanten Dienstleistungsberufen könnten Wohnungen mit niedrigem Standard und zu günstigen Mieten erstellt werden.“** Er verweist zudem auf all die Büroimmobilien, die noch immer als Unterkünfte für Flüchtlinge genutzt werden. „Bei denen wurde fast gar nichts gemacht, außer ein paar Nasszellen einzubauen.“

Banken ziehen bei solchen Projekten Finanzierungshürden hoch

Zur Realität bei solchen Umbauvorhaben gehören nach seinen Erfahrungen bislang allerdings auch Hürden bei der Finanzierung. Viele Banken forderten bei solcherlei Vorhaben höhere Eigenkapitalquoten, weil sich nicht alles so leicht abschätzen lasse wie bei einem fest kalkulierbaren Neubau. **Hierl stellt dabei auch „die schwarze 20“, also die übliche Gewinnmarge bei Projektentwicklungen, infrage.** Die sei so üppig bemessen, „dass man damit auch eine Ukraine-Krise abfedern kann“. Welche Marge er für angemessen halten würde, sagt er nicht.

Wie Hierl auf bis zu 14 200 Wohnungen in Bürohäusern kommt

Wie kommt Hierl nun auf die bis zu 14 200 Wohnungen, die er in Münchner Bürogebäuden für machbar hält? Er setzt die derzeit etwa 2 Millionen Quadratmeter Bruttogrundfläche Leerstand an, die Makler wie Colliers nennen. Auf der Basis der Ausnutzungsziffer 0,8 ergäben sich daraus 1,6 Millionen Quadratmeter Wohnfläche. Verteilt man die auf Wohnungen mit durchschnittlich 75 Quadratmetern Wohnfläche, ergäbe sich ein Potenzial von 21 300 Wohnungen. **Kalkuliere man stattdessen mit den stark nachgefragten Kleinwohnungen, käme man auf 42 600 Einheiten. Ein Drittel davon, also der Anteil, der als gut umsetzbar gilt, entspräche dann 7100 oder 14 200 Wohnungen. ■**

GOLDBECK

Wir machen
gestern zukunftsfit.

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



Mehr Infos unter
goldbeck.de/muenchen

MARKT

Angebotsmieten in Landshut und Rosenheim +13,1 %
Nach einer Immowelt-Analyse sind die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den vergangenen vier Jahren in 97 von 120 deutschen Städten mit 20 000 bis 100 000 Einwohnern um mindestens 10 % gestiegen. Darunter sind aus der Metropolregion München die Städte Landshut (10,87 Euro/m², +13,1 %) und Rosenheim (11,29 Euro/m², ebenfalls +13,1 %). Zum Vergleich: In München liegt der Vergleichswert laut Immowelt derzeit bei knapp 21 Euro/m².

STANDORT

Wohnungsbarometer: Mieten steigen stark, Kaufpreise nur im Bestand
Laut Wohnungsmarktbarometer 2025 der Stadt München sind die Angebotskaufpreise für Neubauwohnungen im vergangenen Jahr im Schnitt um 0,4 % auf 12 500 Euro/m² gesunken. Demgegenüber zogen die Angebotspreise für Bestandswohnungen gegenüber 2024 um 2,7 % auf 8800 Euro/m² an. Die in Inseraten aufgerufenen Neubaumieten stiegen im Mittel um 4,2 % auf 25,93 Euro/m², die Wiedervermietungs-mieten für Bestandswohnungen um 5,1 % auf 22,52 Euro/m². Möblierte Neubauwohnungen waren für durchschnittlich 32,34 Euro/m² im Angebot, möblierte Bestandswohnungen für 28,85 Euro/m². Das Barometer bezieht die Zahl der Wohnungen in München zu Ende 2025 auf 842 907.

Stadt München holt 507 Wohnungen aus der Zweckentfremdung

Die Stadt München hat 2025 nach Zahlen des Sozialreferats 507 zweckentfremdete Wohnungen auf den regulären Wohnungsmarkt zurückgeholt. Das sei ein neuer Rekord. Zum Vergleich: Im bisherigen Rekordjahr 2024 kamen 448 Wohnungen zurück, die unter anderem als Ferienwohnungen zweckentfremdet waren. Die Stadt verhängte im vergangenen Jahr in diesem Zusammenhang Bußgelder in Höhe von 700 000 Euro, 2024 waren es 291 000 Euro.

Bayern-Programm „Leerstand jetzt Wohnen“

Wohnungsbau schnell und günstig, wenn das Bauministerium es will

Wohnungsknappheit und zugleich leer stehende Gewerbeimmobilien gibt es nicht nur in München. Mit dem Modellprogramm „Leerstand jetzt Wohnen“ fördert der Freistaat Bayern ausdrücklich auch Kommunen in den Regionen, die aus verwaisten Rathäusern, Schlecker-Märkten, Metzgereien, Wäschereien oder Verwaltungsgebäuden Wohnungen machen wollen. Aus der Metropolregion München haben mittlerweile mindestens 20 Kommunen Interesse bekundet, für solche Umwidmungen mit dem bayerischen Bauministerium zusammenzuarbeiten. Die ersten konkreten Beispiele zeigen: Bei dem Programm fließt nicht nur viel Geld, die Bauvorhaben werden auch so schnell genehmigt, dass Bürgermeister und Architekten aus dem Staunen gar nicht mehr herauskommen.



Mehr als 200 Interessenten kamen zur Projektaufufrveranstaltung „Leerstand jetzt Wohnen“ ins Bauministerium

„Einen Baubeginn vor der Kostenberechnung, das hatte ich noch nie“, stellt Michael Leidl fest. Er ist Architekt bei Arc Architekten, Bad Birnbach (Landkreis Rottal-Inn), und mit dem Umbau des alten Rathauses in Reischach (Landkreis Altötting) befasst. Dort sollen mit Unterstützung des Programms „Leerstand jetzt Wohnen“ acht Wohnungen entstehen. Das Bauvorhaben zählt zu den ersten fünf Pilotprojekten im Freistaat und ist das bislang einzige in der Metropolregion München. Alfred Stockner, Bürgermeister der 2700 Einwohner zählenden Gemeinde, erzählt davon, zu dem Projekt vor einem Jahr erste Gespräche mit dem Bauministerium geführt zu haben. In Kürze erfolge die entscheidende Sitzung des Gemeinderats dazu und danach werde gebaut. Genauer gesagt: Mit dem Rückbau von Teilen des alten Rathauses wurde bereits begonnen. „Das hat das Ministerium ausdrücklich erlaubt“, so Stockner. **Reischach ist also eines der Lehrbeispiele dafür, was alles möglich ist, wenn etwas von oben – in diesem Fall vom Bauministerium – gewünscht ist.**

Ziel sind 50 Kommunen mit 50 Projekten für 500 Wohnungen

Leidl und Stockner waren dabei, als Bauminister Christian Bernreiter vor gut zwei Wochen zum Projektaufufr ins Ministerium geladen hatte. 200 Besucher waren dabei, als Bernreiter erklärte, mit dem Programm sollten insbesondere Ortskerne wiederbelebt und Wohnungen geschaffen werden. **Mit dem Modellvorhaben werde versucht, „auch unter widrigen Rahmenbedingungen Wohnraum im baulichen Bestand zu schaffen“.** Bislang werden fünf Projekte mit zusammen 50 Wohnungen unterstützt, Ziel seien 50 Projekte

VERANSTALTUNGEN

Expo Real wird zur Messe für Immobilien und Infrastruktur

Die Expo Real firmiert künftig nicht mehr nur als Immobilienmesse, sondern als „Internationale Fachmesse für Immobilien, Investitionen und Infrastruktur“. Expo-Real-Chefin Claudia Boymanns begründet den Schritt mit dem gestiegenen Interesse an „investierbarer Infrastruktur“, insbesondere in den Bereichen Energie, Digitales und soziale Einrichtungen. Konkret geht es also künftig vermehrt oder erstmals um Rechenzentren, Schulen, Kindergärten und Windkraftanlagen. Infrastruktur werde auch ein weiterer Schwerpunkt im Konferenzprogramm der Messe sein. Die nächste Expo Real findet vom 5. bis 7. Oktober 2026 statt.

VERMIETUNGEN

Xolution sichert sich

8400 m² im Nu Park Dachau

Xolution Germany, München, mietet im Nu Park Dachau 6600 m² Bruttogrundfläche für Produktion und Labore sowie 1800 m² für Büronutzung. Damit steht der Ankermieter für die nächsten beiden Bauabschnitte des Gewerbeparks fest, den der Entwickler Concrete derzeit an der Emmy-



Noether-Straße 1–10 in Dachau an der Seite von Generalunternehmer List Bau verwirklicht. Xolution entwickelt und produziert wiederverschließbare Getränkedosenverschlüsse. Das Unternehmen plant, die Produktion an den neuen Standort zu verlagern. Die Fertigstellung der beiden Bauabschnitte ist für das Frühjahr 2027 geplant. Finanzierungspartner ist die Kreissparkasse Biberach a. d. Riß. Die Flächen vermittelte Logivest in Zusammenarbeit mit Breitwieser Roth. Für die weiteren 12 000 m² Light-Industrial- und 2000 m² Bürofläche ist Logivest mit der Vermittlung beauftragt.



Unter der Leitung von Moderatorin Carolin Deberling (Gruppe Drei) diskutierten (von links) Alfred Stockner, Christian Bernreiter, Markus Hofmann (Bürgermeister Bad Kötzing) und Harald Kopp (Bürgermeister Marktbreit)

mit mindestens 500 Wohnungen. Es sind einzig Kommunen angesprochen und dort sind ausschließlich Immobilien unterstützungsfähig, die im kommunalen Besitz sind.

„Die Kommunen könnten die Fördermittel auch an Private weitergeben“

Die Begründung für diese Einschränkung lieferte das Ministerium gegenüber dem Immobilienbrief München. **„Aufgrund der Programmausgestaltung können im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm derzeit nur Kommunen direkt gefördert werden“**, verlautete aus Bernreiters Ministerium mit Sitz am Franz-Josef-Strauß-Ring in München. „In der Städtebauförderung gibt es zwar prinzipiell die Möglichkeit, dass die Kommune eine Förderung mit einem gemeindlichen Eigenanteil auch an private Vorhabensträger weiterreicht, das Modellvorhaben richtet sich aber zunächst ausschließlich an Kommunen.“ Interessierte Kommunen könnten sich bei der für sie zuständigen Bewilligungsstelle der Wohnraum- und Städtebauförderung melden. Diese Auskunft ändert nichts daran, dass Bernreiter bei der Veranstaltung erklärte, „die Kommunen könnten die Fördermittel auch an Private weitergeben“.

Förderung von 45 Prozent der Kosten bis 90 Prozent des Nichtrentierlichen

Bei den Förderungen geht es also um Geld aus dem **Programm der Städtebauförderung, für das im bayerischen Doppelhaushalt 2026/2027 702 Millionen Euro vorgesehen sind, und aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm**. „Für die ersten fünf Pilotprojekte im Modellvorhaben wurden bislang noch nicht alle Bewilligungen erteilt, sodass der tatsächliche Fördermitteleinsatz derzeit noch offen ist“, erklärte ein Sprecher des Ministeriums. Zur potenziellen Größenordnung der Förderung aber wurde er konkret: „Unterstützt werden die Vorhaben über eine Anteilsförderung in den Programmen der Städtebauförderung mit bis zu 90 Prozent der nichtrentierlichen Kosten und im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 45 Prozent der Gesamtkosten und einem optionalen Förderdarlehen.“

Es gelten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes

Zu den Bedingungen für eine Unterstützung führt das Ministerium unter anderem aus: „Prinzipiell müssen die gesetzlichen Vorgaben, unter anderem zu energetischen Anforderungen, eingehalten werden. Da mit dem Modellvorhaben auch Standards kritisch hinterfragt werden, können solche Vorgaben gezielt unterschritten werden, soweit dies sinnvoll und vertretbar ist.“ Mit den energetischen Anforderungen sind die Regelungen im Gebäudeenergiegesetz gemeint, das die Bundesregierung derzeit an wesentlichen Stellen ändert. **Das Programm sieht Maximalgrößen weder bei den Kommunen noch für die Projekte vor. Demnach kann sich auch die Stadt München bewerben.**

VERMIETUNGEN

**Österreicher mieten
1000 m² im Skyline Tower**

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat im Skyline Tower am Nordrand der Parkstadt Schwabing 1000 m² Brutto-



grundfläche an das österreichische Verpackungsunternehmen Alpa vermietet. Die Bürofläche befindet sich in der zwölften von 22 Etagen. Die Vermittlung erfolgte durch Cushman & Wakefield für die Bayerische Hausbau und durch Colliers für Alpa.

**Sephora zieht an
der Sendlinger Straße ein**

Die französische Kosmetik- und Parfümeriekette Sephora hat an der Sendlinger Straße 18 in der Münchner City 480 m² Einzelhandelsfläche angemietet. Sephora wurde dabei von CBRE beraten.

**Lio Technologies belegt
2400 m² im Seidl-Forum**

Das Münchner Technologie-Start-up Lio Technologies hat 2400 m² Bruttogrundfläche im Seidl-Forum an



der Ecke Karlstraße 64–68/Seidlstraße 21–23 angemietet. Lio hat unter anderem eine Lösung für den Einkauf von Unternehmen auf KI-Basis entwickelt. Das Bürohaus Seidl-Forum verfügt über 22 000 m² Bruttogrundfläche und gehört seit 2003 zum Bestand des von Commerz Real gemanagten offenen Immobilienfonds Hausinvest.



Architektenrunde bei der Projektaufrufveranstaltung (von links): Stefan Schlicht (Schlicht Lamprecht Kern Architekten, Schweinfurt), Moderatorin Carolin Deberling (Gruppe Drei) und Peter Brückner (Brückner & Brückner Architekten, Tirschenreuth)

Mindestens ein Interessent aus München, wenn auch kein kommunaler

Mindestens indirekt scheint das mittlerweile geschehen. Am Rand der Veranstaltung im Ministerium markierte das Münchner Unternehmen Bricks and Stories auf einer Bayernkarte am Standort München ebendort sein Konzept, auf leeren Büroflächen in Modulbauweise Zimmer für Auszubildende und Studenten zu schaffen, umsetzen zu wollen. **Das ist also eher als Wink an die Stadt München zu verstehen, dieses Geschäftsmodell zu nutzen** und dabei die Unterstützung des Freistaats in Anspruch zu nehmen.

Programm ist nicht als große Konversionslösung für München gedacht

Das Ministerium äußerte sich gegenüber dem Immobilienbrief München indes eher zurückhaltend zu den Möglichkeiten, aus großen Büroflächen Wohnungen zu machen. **„Die Umnutzung von Büros kann ein Baustein bei der Versorgung der Menschen in Bayern mit Wohnraum sein, ist jedoch vielfach baurechtlich sowie bautechnisch aufwendig:** Die Anpassung von Erschließungs-, Belüftungs-, Heizungs- und Sanitärsystemen sowie eine ausreichende Belichtung in Bürogebäuden können Herausforderungen sein.“ Und weiter: „Zudem muss die Lage des Vorhabens eine Wohnnutzung zulassen, zum einen bauplanungsrechtlich, zum anderen muss auch die soziale Infrastruktur in der näheren Umgebung geeignet sein.“

Mit anderen Worten: Das Programm ist nicht als große Lösung für Überlegungen hinsichtlich der Umwidmung von leeren Büros zu Wohnungen in München gedacht. **Es passt eher zu Kommunen wie Reischach. Oder zu Standorten wie Anzing (Landkreis Ebersberg), Markt Burgheim (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen) Röhrmoos (Landkreis Dachau), Übersee (Landkreis Traunstein), Wartenberg (Landkreis Erding) oder Weilheim.** Sie haben allesamt schon ihren Hut in den Ring der Fördermöglichkeiten geworfen.

Sparen mit Gemeinschaftsflächen und kluger Erschließung

Bei der Veranstaltung im Ministerium berichteten Architekten und Bürgermeister von diversen Möglichkeiten, bei den Projekten Kosten zu sparen, damit am Ende nicht allzu hohe Mieten herauskommen. Das insbesondere deswegen, weil es bei den bisherigen Beispielen vor allem um Wohnungen für junge Leute geht. Architekt Leidl nannte beispielsweise Mehrfachnutzungen von Gemeinschaftsflächen. „Jeden Quadratmeter, den ich mehrfach nutzen kann, muss ich schon mal nicht zusätzlich bauen.“ **Beim Beispiel des alten Rathauses in Reischach gehe es darum, möglichst viel des Bestands – vom großen Treppenhaus bis zu den Mittelfluren – in die neue Nutzung zu integrieren.** Zu den Einsparmöglichkeiten gehört es dort auch, zwei Wohnungen nicht über den Haupteingang zu erschließen, sondern über außen.

VERMIETUNGEN

Tennet mietet 70 000 m²

Freilagerfläche in Garching

Industrial Real Estate Partners, Garching (Landkreis München), hat eine 70 000 m² große bekieste Grundstücksfläche in Garching an den Übertragungsnetzbetreiber Tennet Germany vermittelt. Tennet wird das Gelände langfristig als Freilagerfläche für den Bau einer neuen Höchstspannungsleitung zwischen Oberbachern (Landkreis Dachau) und Ottenhofen (Landkreis Erding) nutzen. Vermieter sind die Alfa-Gruppe und die Geiger-Gruppe.

PERSONEN

Leber beginnt als Leiter Facility Management bei Praeclarus

Michael Leber wechselt von Hirmer Eckerle Service zum Münchner Investmentdienstleister Praeclarus. Der



Quelle: Praeclarus

39-Jährige wird dort die neu geschaffene Position des Leiters Facility Management bekleiden. Bei Hirmer war Leber in gleicher Funktion tätig.



Foto: Stimf. Bayern

Wenn der Bauminister ruft, kommen Gemeindevertreter aus allen Ecken Bayerns ins Ministerium

Auf-Putz-Leitungen, keine Sprechanlage und Verzicht auf Bodenablauf

Experten, die mit Projekten in anderen Regionen Bayerns befasst sind, berichteten von Einsparmöglichkeiten durch eins zu eins nutzbare gemauerte Wände und Auf-Putz-Leitungen. Bei manchen Projekten wird auf Balkone verzichtet und auf Gemeinschaftsdachterrassen verwiesen. Dachgeschosse bleiben bisweilen unbewohnt, wenn ihr Ausbau zu Wohnungen unverhältnismäßig teuer würde, und Aufzüge reichen nicht unbedingt immer bis zur obersten Etage. Leidl wiederum nannte als Beispiel den Verzicht auf Sprechanlagen, die in der Regel automatisch eingeplant würden. Nur, wozu in einem Haus der kurzen Wege mit acht Wohnungen? „Es braucht auch keinen Bodenablauf für ein Gemeinschafts-WC“, erklärte er.

Kein Neubaustandard, „denn sonst könnten wir nicht günstig bauen“

Bei all den geförderten Projekten stellt das Bauministerium Fachleute zur Seite, deren Expertise angezapft werden kann. Die Beratungen betreffen Themen wie Brandschutz, Haustechnik, Schallschutz, Statik und rechtliche Aspekte. „Am Ende entstehen wirtschaftliche Lösungen, die im Idealfall auch auf andere Kommunen übertragbar sind“, erklärt das Ministerium. Es geht also nicht um den Goldstandard, sondern um praktische Lösungen. Leidl sagt es so: „Wir erreichen keinen Neubaustandard.“ Das sei auch so gewollt, „denn sonst könnten wir nicht günstig bauen“. ■



Wirtschaftliche Industrieimmobilien
Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



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

Pembroke und E+K legen Grundstein fürs Wohnprojekt Alram 14



Im Sendlinger Loch steht nun kein Wasser mehr, sondern es wird darin gebaut. Das Ziel sind vor allem 186 Mietwohnungen

Das Sendlinger Loch ist Geschichte. Wo zum Schluss mehr als 2000 Fische aus 30 Millionen Litern Wasser geholt und umgesiedelt wurden, legten die Projektpartner Pembroke als Investor, Ehret+Klein (E+K) als Service-Developer sowie Implenia und Zech als Generalunternehmer nun den Grundstein für das Projekt Alram 14 an der Alramstraße im Münchner Stadtteil Sendling. Anstelle der 128 luxuriösen Eigentumswohnungen, die der Vorbesitzer M-Concept bauen wollte, entstehen nun 186 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen zur Miete ([Immobilienbriefe München Nr. 35 und 40](#)). Die meisten Wohnungen werden zwei Zimmer haben und über Mietflächen von 45 bis 65 m² verfügen. Zu dem Projekt mit 17 000 m² Bruttogrundfläche gehören zudem ein 1200 m² Bruttogrundfläche großer Rewe-Markt, eine Kindertagesstätte, eine kleinere Gewerbeeinheit sowie eine Tiefgarage mit 205 Autostellplätzen. Hinzu kommen Abstellmöglichkeiten für 437 Fahrräder. Die Fertigstellung des Projekts wird für Mitte 2028 erwartet. Spätestens für den Herbst 2027 planen die Projektpartner den Vermietungsstart für die Wohnungen. Bei der Grundsteinlegung, die die Gastgeber mit dem symbolischen ersten Spatenstich zusammen vor-

nahmen, war von dem 11 Meter tiefen Wasser nichts mehr zu sehen. Stattdessen sind nun bereits zwei Drittel der Bodenplatte fertig. Roland Eberhart, Chef von Implenia Hochbau München, kündigte an, im Herbst werde der Rohbau der Untergeschosse fertig sein und bis Herbst 2027 der Rohbau des sieben Etagen umfassenden Hochbaus. E+K-Gründer Michael Ehret erinnerte vor den 100 Gästen daran, dass das Sendlinger Loch zum Sinnbild für Stillstand in München geworden sei. Als umso wichtiger ordnete er ein, das Projekt binnen acht Monaten so aufbereitet zu haben, dass das US-Unternehmen Pembroke es als Investor übernehmen konnte. Dessen Deutschland-Geschäftsführer Christian Bosiljanoff kündigte an, das Projekt langfristig im Bestand zu halten. Die Geschichte des Bauvorhabens reicht mindestens bis ins Jahr 2019 zurück. Stadtbaurätin Elisabeth Merk verwies auf die erste Baugenehmigung in ebenjenem Jahr. Seit 2022 sei ungewiss gewesen, ob das Projekt überhaupt noch umgesetzt werde. Umso erleichterter sei sie, dass das nun der Fall sei, und überdies mit deutlich mehr Wohnungen als ursprünglich vorgesehen.

Spatenstich für Gewerbepark von Four Parx in Kirchheim



Der Projektentwickler Four Parx und der Frankfurter Investor Quincap haben den ersten Spatenstich für den Gewerbepark an der Feldkirchner Straße 15 in Kirchheim-Heimstetten (Landkreis München) gesetzt. An dem Standort entstehen spekulativ 52 500 m² Mietfläche für Gewerbe-, Logistik- und Produktionsnutzung. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2027 vorgesehen ([Immobilienbrief München Nr. 40](#)).

Grundstein zum Finale bei der Alten Spinnerei in Kolbermoor



Max von Bredow Baukultur hat den Grundstein für den vierten Bauabschnitt der Quartiersentwicklung im Park der Alten Spinnerei in Kolbermoor gelegt. Gebaut werden nun noch die beiden Wohngebäude Y-Haus und Conrady-Haus. Es entstehen 39 Eigentumswohnungen mit 40 bis 190 m² Wohnfläche ([Immobilienbrief München Nr. 35](#)).

PROJEKTE

Erl baut in Ingolstadt 144 Seniorenwohnungen



Spätestens Anfang 2028 soll es auf dem Projektgelände so aussehen

Die Erl-Immobiliengruppe, Deggendorf, baut an der Ecke Gensöderstraße 1/Kothäuser Straße 85 in Ingolstadt eine Seniorenwohnanlage mit 144 Wohnungen. Die beiden dreigeschossigen Häuser beherbergen 34 Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit 42 bis 78 m² Wohnfläche fürs Betreute Wohnen sowie 110 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 26 bis 48 m² für Nutzer mit erhöhtem Unterstützungsbedarf (Betreutes Wohnen Plus). Die Wohnanlage erhält eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen sowie 18 weitere oberirdische Parkplätze. Erl errichtet die Gebäude im KfW-40-Effizienzhaus-Standard mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Der Baubeginn erfolgt in Kürze, die Fertigstellung ist für Ende 2027/Anfang 2028 vorgesehen.

Unterföhring: Bayerische Hausbau kann mit 190 Wohnungen loslegen

Der Gemeinderat Unterföhring (Landkreis München) hat den Satzungsbeschluss für das geplante Wohnquartier an der Neubruchstraße gefasst. An dem Standort wird die Bayerische Hausbau Development 19 600 m² Bruttogrundfläche für 190 Wohnungen entwickeln.

Erbbaugrundstücke: Wer baut 380 Wohnungen zu 16 Euro/m² Miete?

Die Stadt München plant nach einem Beschluss des Stadtplanungsausschusses die Ausschreibung dreier Grundstücke in den Stadtteilen Freiham und Neufreimann zur Bebauung mit 380 preisgünstigen Wohnungen. Konkret geht es um zwei Grundstücke mit Baurecht für zusammen 16 480 m² Bruttogrundfläche in Freiham-Nord und für 19 900 m² (inklusive 1000 m² Gewerbeanteil im Erdgeschoss) an der Friederike-Nadig-Allee in Neu-

freimann. Die Areale gehören der Stadt und werden nach Informationen des Immobilienbrief München zur Erbbaurechtsnahme für bis zu 80 Jahre ausgeschrieben. Die Höhe der Erbbauzinsen wird durch das städtische Bewertungsamt ermittelt und den Ausschreibungen zugrunde gelegt. Adressaten sind Unternehmen, die sich verpflichten, die Wohnungen für eine Erstvermietungsmiete von durchschnittlich 16 Euro/m² anzubieten. Fördermit-

Baustart für 15 000 m² auf dem Business Campus Unterschleißheim



Multifunktionsgebäude in spe, inklusive Nahversorgung

Auf dem Gelände des Business Campus München-Unterschleißheim in Unterschleißheim (Landkreis München) wurde der erste Spatenstich für ein Multifunktionsgebäude gesetzt. Es verfügt über 15 000 m² Bruttogrundfläche zur Nutzung als klassische Büroflächen und für Labore, Forschung, Life Science und Werkstätten. Ergänzt wird der Mix durch Gastronomie, Nahversorgung und Konferenzflächen. Bauherr ist die Regensburger DV Immobilien Gruppe. Sie sieht sich als langfristiger Bestandhalter. Der gesamte Campus soll auf 200 000 m² Bruttogrundfläche anwachsen, die für 4500 Beschäftigte reichen. Derzeit ist etwa die Hälfte davon realisiert. 30 ansässige Unternehmen beschäftigen dort 2300 Mitarbeiter.

tel von Stadt und Land gibt es ausdrücklich keine. Interessierte Bau-träger müssen der Stadt gegenüber erklären, „wie sie mittels einer differenzierten Mietpreisstruktur auch die Wohnraumversorgung förderberechtigter“ Mieter sicherstellen. Im Gegenzug bietet die Stadt an, bei Möglichkeiten des kostengünstigen Bauens zu unterstützen. Dabei kann es unter anderem um Regelungen wie beim Gebäudetyp E gehen. Grundsätzlich soll es

planerische und bauliche Erleichterungen geben, „die erhebliche Kosteneinsparpotenziale mit sich bringen“. So werde auf die Durchführung von Realisierungswettbewerben verzichtet. Zudem werde von Vorgaben zu Wohnungsgrößen, Grundrissgestaltung oder zu Wohnungstypologien abgesehen. Auch Erleichterungen zu den energetischen Standards soll es geben. Der Ausschreibungszeitraum ist für Sommer/Herbst 2026 vorgesehen.

PROJEKTE

Protec errichtet Beeliving Augsburg



Die Protec-Firmengruppe entwickelt an der Zugspitzstraße in Augsburg 138 Serviced Apartments, die nach der für September erwarteten Fertigstellung von Beepartment betrieben werden. Das Projekt mit Namen Beeliving Augsburg sieht neben den voll ausgestatteten Apartments diverse Gemeinschaftsflächen, einen Supermarkt und eine Bäckerei vor. Protec errichtet das Gebäude in Holzmodulbauweise und will den KfW-Effizienzhaus-Standard NH40 erreichen.

Walter baut Ärztezentrum beim Technology Campus Augsburg



Walter Beteiligungen und Immobilien entwickelt auf den Parkplatzflächen des Technology Campus Augsburg im Süden der Stadt ein Ärztezentrum mit 5000 m² Mietfläche. Dazu sollen neben Praxisflächen für Mediziner verschiedener Fachrichtungen auch eine Apotheke, ein Sanitätshaus und ein Café gehören. Das Ärztezentrum schließt mit seiner Lage zwischen Universitätsviertel sowie den Stadtteilen Haunstetten und Göggingen eine Versorgungslücke im Augsburger Süden. Die Vermarktung der Flächen erfolgt durch Kragler Immobilien.

Hebertshausen: Pläne für Quartier mit 160 Wohnungen kommen voran

Fünf Jahre nach dem Ideenwettbewerb zur städtebaulichen Entwicklung des Zentrums der Gemeinde Hebertshausen (Landkreis Dachau) stehen die Pläne für eine Quartiersentwicklung auf dem Fabrikgelände der alten Holzschleiferei offenbar kurz vor dem Durchbruch. Wie die Süddeutsche Zeitung berichtet, sieht der Bebauungsplan, der auf dem 2 Hektar großen Gelände unter anderem den Bau von gut 160 Wohnungen umfasst, seiner Vollendung entgegen. Das Quartier soll dem Bericht zufolge auch Flächen für Büros, Einzelhandel und Gastronomie beinhalten. Die Entscheidung über den Bebauungsplan werde der neue Gemeinderat treffen.

Münchner Wohnen und SWM schaffen größtes Mieterstromprojekt



4600 Photovoltaikmodule für 2 Gigawattstunden Strom im Jahr

Die Münchner Wohnen und die Stadtwerke München (SWM) haben das größte Photovoltaik-Mieterstromprojekt in der Landeshauptstadt verwirklicht. In der Wohnanlage Max II der Münchner Wohnen westlich der Dachauer Straße in Höhe des Leonrodplatzes im Stadtteil Neuhausen können fortan 1000 Haushalte Strom von den eigenen Dächern beziehen. Die Stadtwerke haben dort auf einer Fläche von 1,5 Fußballfeldern 4600 Photovoltaikmodule installiert, die jährlich mehr als 2 Gigawattstunden Strom erzeugen sollen. Die Bewohner erhalten den Mieterstrom zu einem Tarif, der mindestens 10 % unter dem Grundversorgungspreis der Stadtwerke liegt.

Kirchheim: Erste Wohnungen „Am Parksee“ bis Ende 2026 fertig



Gut ein Jahr nach Baubeginn hat die zur Doblinger-Unternehmensgruppe gehörende Dibag Industriebau bei ihrem Wohnungsbauprojekt „Am Parksee“ an der Hauptstraße in Kirchheim-Heimstetten (Landkreis München) drei Viertel der Rohbauarbeiten abgeschlossen. Auf dem Gelände entstehen bis zum ersten Halbjahr 2027 vier Stadthäuser mit mehr als 8000 m² Bruttogrundfläche für 108 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Bis Ende dieses Jahres sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein.

PROJEKTE

MLP entwickelt zweistöckigen Businesspark in Neufahrn



42 800 m² Nutzfläche verteilt auf zwei Etagen

Die an der Warschauer Börse notierte MLP Group entwickelt in Neufahrn (Landkreis Freising) einen zweistöckigen Businesspark für Logistik- und Gewerbeflächen. Auf einem 44 500 m² großen Grundstück soll der spekulativ errichtete MLP Business Park München 42 800 m² Nutzfläche umfassen. Davon entfallen 34 000 m² auf Hallen-, 4700 m² auf Büro- und 4100 m² auf Mezzaninflächen. Die Flächen im Erdgeschoss sind für Lager- und Produktionsnutzung ausgelegt, während das Obergeschoss für Technologie- und Pharmaunternehmen, Produktionsbetriebs, Start-ups sowie kleine und mittlere Unternehmen (KMU) gedacht ist. MLP strebt für das erste Projekt des Unternehmens in Süddeutschland eine DGNB-Gold-Zertifizierung an. Der Baubeginn ist für Ende 2026 vorgesehen. Das Grundstück vermittelte der Immobilienmakler Manfred Jenschke in Zusammenarbeit mit Immolox.

Brixx feiert Richtfest für dritten Abschnitt der Augsburg Offices Lofts



Brixx Projektentwicklung hat Richtfest für den dritten und letzten Bauabschnitt der Augsburg Offices Lofts im Bereich Bergiusstraße/Pilsener Straße im Stadtteil Göggingen gefeiert. Das gesamte Projekt entsteht auf einem 7259 m² großen Grundstück und umfasst 11 780 m² Mietfläche (*Immobilienbrief München Nr. 21*). Der erste Bauabschnitt ist zu 85 % vermietet und wird unter anderem von Strabag und der LBBW genutzt. In Haus zwei ist mittlerweile Creditreform eingezogen, weitere Mieter folgen Mitte des Jahres. Das Projekt soll im dritten Quartal 2026 komplett fertig werden.

Rohrdorf fasst Aufstellungsbeschluss für Renolit-Projekt



Der Gemeinderat von Rohrdorf (Landkreis Rosenheim) hat den Aufstellungsbeschluss für das geplante Wohnquartier auf dem 4,4 Hektar großen Renolit-Gelände an der Fabrikstraße 24–28 im Ortsteil Thansau gefasst. Ziel der Pläne des Kunststoffverarbeitungsunternehmens ist es, das seit Jahren brachliegende Industriegelände in ein Wohnquartier mit Gewerbeflächen, Kindertagesstätte, Bäckerei und Bürgerhaus zu transformieren. Als Service-Developer hat das Unternehmen aus Worms das Münchner Büro Inno und Ort eingesetzt (*Immobilienbrief München Nr. 41*).

Elitist baut 104 Wohnungen in Erding



Bald Realität: „Wohnen am Lindenpark“ mit Pelletheizung

Das Immobilienunternehmen Elitist aus Eschborn (bei Frankfurt) baut im Bereich Kreisslbräustraße/Rotkreuzstraße in Erding 104 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit 37 bis 110 m² Wohnfläche. Davon sind 73 Wohnungen für Betreutes Wohnen vorgesehen. Dieser Teil wird vom Malteser Hilfsdienst betrieben. Zu der Wohnanlage „Wohnen am Lindenpark“, die sich auf vier Gebäude verteilt, gehört eine Tiefgarage mit 95 Autostellplätzen. Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer zentralen Pelletheizung.

Grafring: 57 Bayernheim-Wohnungen nach den Regeln des Gebäudetyps E

Die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Bayernheim hat den ersten Spatenstich zum Bau von 57 Wohnungen nach den Möglichkeiten des Gebäudetyps E an der Aiblinger Straße in Grafring (Landkreis Ebersberg) gesetzt. Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen werden vom Totalunternehmer B&O-Gruppe in serieller Holz-Hybridbauweise errichtet und sollen den KfW-Standard 55 erfüllen. Bayerns Bauminister Christian Bernreiter erwartet „15 bis 20 % Einsparung bei den Bauwerkskosten im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise“. Der Freistaat fördert das Projekt mit 17,7 Millionen Euro. Die Wohnungen entstehen auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Stadt Grafring und sollen im ersten Quartal 2028 bezugsfertig sein.

PROJEKTE

Rock Capital feiert Grundsteinlegung fürs „Heaven“



Bei Projektentwicklungen des Kalibers „Heaven“ schaut auch Politprominenz von Stadt und Land vorbei

Fünf Monate nach Beginn der Abbrucharbeiten an zwei alten Gebäuden hat der Grünwalder Projektentwickler Rock Capital den Grundstein für das fünf Gebäude umfassende Gewerbeimmobilienprojekt „Heaven“ gelegt (*Immobilienbrief München Nr. 39*).

200 Gäste waren gekommen, um sich auf dem Gelände des Projekts an der Ecke Nymphenburger Straße/Lothstraße im Münchner Stadtteil Neuhausen über den aktuellen Stand des Projekts zu informieren, zu dem die 1898 errichtete Dülfer-Villa gehört. Sie zählt neben den Produktionsflächen auf dem früheren Bruckmann-Areal unverändert zu dem Teil des Projekts, der bereits vermietet ist. Das kommunale Energie- und Wasserdienstleistungsunternehmen Thüga hatte sich bereits im Herbst 2024 Büros mit 16 000 m² Bruttogrundfläche gesichert (*Immobilienbrief München Nr. 17*). Die verbleibenden 13 500 m² verteilen sich auf die Gebäude Heaven One, Heaven Two und Heaven Three mit den Adressen Lothstraße 3 und 5 sowie Nymphenburger Straße 84 haben. Hinzu kommen zwei Tiefgaragen.

Andreas Wißmeier, Geschäftsführer Asset-Management bei Rock Capital, kündigte bei der Grundsteinlegung an, in dem Büroquartier würden in Zukunft mehr als 1000 Menschen arbeiten. Er äußerte sich lobend Richtung Stadtverwaltung, weil der Bauantrag für das „Heaven“ binnen acht Monaten genehmigt worden sei.

Verena Dietl, dritte Bürgermeisterin der Stadt, erklärte, trotz vieler leer stehender Büros in der Stadt brauche München auch neue Büroflächen. Eine ihrer Begründungen: „Wir brauchen die Steuereinnahmen von Unternehmen, um unsere soziale Infrastruktur bezahlen zu können.“ Stadtbaurätin Elisabeth Merk mahnte, Rock Capital möge neben Büros auch Wohnungen entwickeln. So warteten mindestens 1270 genehmigte Wohnungen im Quartier Hofmann Höfe in München-Obersendling auf ihre Verwirklichung. Rock Capital spricht sogar von mehr als 1500 Wohnungen an dem Standort und macht geltend, nicht alles auf einmal entwickeln zu können. Das Projekt „Heaven“ soll bis Mitte 2028 fertig sein. Wißmeiers Anspruch dabei: „Die Gebäude sind modern, ohne abzuheben.“

UNTERNEHMEN

Amazon eröffnet neuen Deutschlandsitz in der Parkstadt Schwabing

Der Onlineversandhändler Amazon hat seinen neuen Deutschland-Hauptsitz an der Anni-Albers-Straße in der Münchner Parkstadt Schwabing offiziell eröffnet. An dem Standort hat der Konzern auf 45 000 m² Bruttogrundfläche Raum für 2500 Arbeitsplätze. Dazu gehören auch Beschäftigte der Unternehmenszweige Alexa, Amazon Music und Prime Video. Das von GSP-Architekten entworfene Gebäude schließt neben den Büroarbeitsplätzen ein Atrium mit Bühne und Cafeteria für bis zu 600 Personen, ein firmeneigenes Prime-Video-Kino, einen Musikhörraum für Amazon-Music-Beschäftigte, elf begrünte Dachterrassen mit Grillstationen sowie Tischtennis- und Yogaräume ein. Auf den Dachflächen befinden sich Solarmodule. Über eine Tiefgarage für eine dreistellige Zahl von Autos hinaus sind 800 Fahrradstellplätze vorgesehen. Für den Komplex wird eine Leed-Platin-Zertifizierung angestrebt.



Eröffnungsfeier im Atrium des neuen Amazon-Sitzes

PERSONEN

Montano Real Estate holt Baldauf von Accumulata

Die Münchner Investmentboutique Montano Real Estate hat Niklas Baldauf (Bild) zum neuen Chef des Bereichs Asset-Management berufen. Der



Quelle: Montano

studierte Immobilienökonom kommt von Accumulata Real Estate Management und war in früheren Jahren unter anderem bei Nuveen Real Estate und der Allianz Real Estate tätig. Der bisherige Leiter Asset-Management Julius Falcinelli wird bei Montano Mitglied der erweiterten Geschäftsführung.

DEALS

Conren Land kauft Bürohaus in Bogenhausen für 170 Millionen Euro

Eine von Conren Land gemanagte Gesellschaft hat das vollständig vermietete Bürogebäude am Prinzregentenplatz 7-9 im Münchner Stadtteil Bogenhausen erworben. Verkäufer der 21 400 m² Bruttogrundfläche großen Immobilie, die insbesondere von GSK Glaxo Smith Kline und Immobilien



Quelle: Newmark

Bayern (ImBy) genutzt wird, ist Union Investment Real Estate. Die Vermittlung erfolgte durch Newmark. Das Maklerunternehmen spricht von der „größten Bürobestandstransaktion nach Kaufpreisvolumen in München seit mehr als drei Jahren“. Nach Informationen des Immobilienbrief München hat Conren Land für das Objekt 170 Millionen Euro bezahlt. Wie aus Marktkreisen verlautete, soll der Preis leicht über Buchwert gelegen haben.

Gehalts- und Talentstudie Immobilienwirtschaft München

„Werkstudieren ist kein Nebenjob mehr, sondern der wichtigste Einstiegskanal“

Wer sich mit Julian Nasiri auf ein Glas Irgendwas in der Sonne vor einer Münchner Kneipe trifft, spricht nicht übers Wetter. Aktuell auch gar nicht so viel über Immobilien, sondern eher darüber, warum Immobilienunternehmen und insbesondere Berufseinsteiger in München zu selten zueinander finden. Nasiri, zuletzt Geschäftsführer bei den Ehret+Klein-Unternehmen E+K Transaction und E+K Capital, konzentriert sich mittlerweile auf seine Immobilienvermittlungsfirma Rock Asset Real Estate Co. und unter deren Dach auf die Personalvermittlung Immo career. Wir sprachen mit ihm also exklusiv über seine aktuelle „Gehalts- und Talentstudie Immobilienwirtschaft München & Umland“.



Foto: Immo career

„Ich nehme lieber jemanden, der wirklich will, als jemanden, der sagt, er könne alles“

Gleich vorneweg: Nasiri, mittlerweile 43, ist keiner, der sich groß mit dem massenhaft verwendeten Begriff „Fachkräftemangel“ beschäftigt. Für ihn viel zu unscharf. „Der Fachkräftemangel ist kein einheitliches Phänomen“, sagt er. „Er existiert, aber nicht für reine Theorie-Absolventen.“ **Im Gespräch mit Nasiri, der als extrem gut vernetzt gilt und auf LinkedIn mit mehr als 30 000 Followern auffällt, taucht sehr oft der Begriff „Praxis“ auf.** „Gesucht werden aktuell vor allem erfahrene Fachkräfte insbesondere in den Bereichen Asset- und Property-Management – und praxisnahe Berufseinsteiger.“ Zu Letztgenannten fügt der Mann, der selbst über einen Executive MBA verfügt, hinzu: „Unternehmen suchen keine Abschlüsse, sondern Einsetzbarkeit.“

Unternehmen und Stellensuchende sind gleichermaßen gefordert

Dafür, so sagt der Immobilienprofi, müssten Unternehmen und Stellensuchende gleichermaßen etwas tun. In München noch etwas mehr als andernorts in Deutschland. Der Grund: **Zwar verdienen Beschäftigte bei Immobilienunternehmen in München laut Gehalts- und Talentstudie 12 bis 15 Prozent mehr als im deutschen Median, doch die Lebenshaltungskosten lägen in der Landeshauptstadt 24 Prozent höher,** vor allem aufgrund der hohen Mieten. Durch die Lebenshaltungskosten werde das Gehaltsplus gegenüber anderen Gegenden in Deutschland relativiert.

DEALS

Areal macht an der Landsberger Straße den Mieterausbau für Eon

Areal Consulting ist für das Bürogebäude „An den Brücken“ an der Landsberger Straße 84–90 von Deka Immobilien Investment mit dem Mieterausbau für den künftigen Nutzer Eon beauftragt worden. Das Mainzer Unternehmen soll auf den 21 300 m² Bruttogrundfläche moderne Arbeitswelten nach New-Work-Standards schaffen und fungiert dabei als Generalplaner. Die Arbeiten sollen bis Ende 2027 abgeschlossen sein (Immobilienbrief München Nr. 50).

Purealis kauft Velaris-Immobilie in Obertaufkirchen

Der Investment- und Asset-Manager Purealis hat im Zuge eines Sale-and-Lease-backs eine Light-Industrial-Im-



moblie mit 2500 m² Mietfläche in Obertaufkirchen (Landkreis Mühldorf am Inn) erworben. Verkäufer und fortan Alleinmieter der Flächen für Büro, Labor, Produktion und Logistik auf dem 7000 m² großen Grundstück an der Daimlerstraße 4 ist die auf Laborautomatisierung spezialisierte Unternehmensgruppe Velaris. JLL vermittelte.

Nuveen erwirbt in Ismaning Light-Industrial-Immobilie

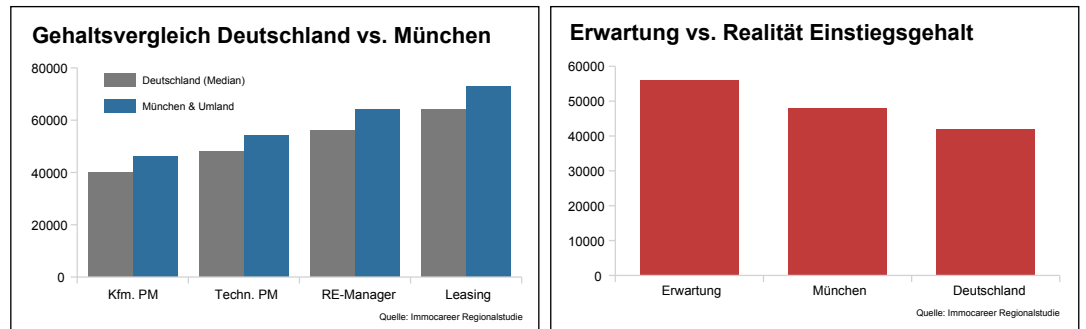
Der Projektentwickler Binnberg Architektorentwicklung hat die 11 500 m² große Light-Industrial-Immobilie Mu-



nich-LEN an der Straße Am Lenzenfleck in Ismaning (Landkreis München) an den Asset-Manager Nuveen verkauft. Das Objekt wurde 2023 fertiggestellt, verfügt über Lager-, Produktions- und Büroflächen und ist voll vermietet. Newmark vermittelte den Deal.

„Der München-Zuschlag ist in Wahrheit eine Illusion“

„Der München-Zuschlag ist in Wahrheit eine Illusion – viele verdienen mehr, haben aber real weniger“, sagt Nasiri, in dessen Vita sich Führungspositionen bei Unternehmen wie Lührmann, JLL, Colliers und Comfort finden und der 2005 seine Karriere bei der Deutschen Bank begann, wo er verschiedene Immobilienabteilungen durchlief. **Das reale Minus an Kaufkraft trotz höherer Gehälter betrifft nach der Erhebung erst recht Berufseinsteiger.** Hier beträgt der Gehaltsaufschlag den Zahlen zufolge nur 5 bis 15 Prozent. Vergleichsgröße ist hier allerdings der Median in Westdeutschland.



Die Gehälter in München liegen überm Bundesdurchschnitt, aber nicht so hoch, wie von Einsteigern erwartet

Studie wertet Daten aus Quellen vom IW Köln bis Stepstone aus

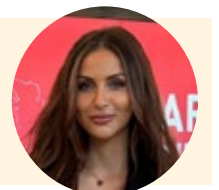
Die Studie ist ausdrücklich als Sekundäranalyse aufgebaut. Das heißt, ImmoCareer wertete vorhandene Markt-, Gehalts- und Jobdaten unter anderem aus dem Münchner Mietspiegel, vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), von Immoscout 24 sowie von Adressen wie Indeed, IZ-Jobs, Kununu und Stepstone aus. Für allgemeinere Themen wie Gehaltserwartungen, fachliche Anforderungen und Besonderheiten beim Berufseinstieg sowie zur Abrundung der ausgewerteten Zahlen holte ImmoCareer via Primärbefragung über LinkedIn anonymisierte Einschätzungen bei Unternehmen und Berufsinteressenten ein, ohne den Anspruch auf Repräsentativität zu erheben.

6000 bis 9000 Euro im Jahr mehr, weil's München ist

Ein paar weitere Kernbefunde aus der Studie: In Berufssparten wie Property-Management (kaufmännisch und technisch), Immobilienmanagement, Vermietungsmanagement und Asset-Management (Immobilien) beträgt der Aufschlag beim Bruttojahresgehalt für München und das nächste Umland gegenüber dem deutschen Median in absoluten Zahlen 6000 bis 9000 Euro. **Konkret bedeutet das für einen kauf-**

„Universitäten sollten enger mit Unternehmen zusammenarbeiten“

Lara Giesenhagen, ImmoCareer



männischen Property-Manager 46 000 statt 40 000 Euro und für einen Asset-Manager 89 000 statt 80 000 Euro. Das nächste München-Umland wurde einbezogen, weil es etwa an Standorten in den Landkreisen Dachau, Freising, München und Starnberg laut ImmoCareer nur minimale Abschläge von 2 bis 4 Prozent gegenüber dem Münchner Level gibt. Nasiri: „Unternehmen im Umland müssen annähernd Münchner Gehälter zahlen, um im Wettbewerb um die über 525 000 täglichen Einpendler bestehen zu können.“ Also mit denen, die nach Zahlen des Bayerischen Landesamts für Statistik jeden Tag zur Arbeit in die Landeshauptstadt fahren.

Berufseinsteiger zwischen KI und Effizienzdruck der Unternehmen

Bei den Einstiegsgehältern tut sich Nasiris Erhebung zufolge gleich eine doppelte Diskrepanz auf. Die Absolventen von Hochschulen erwarteten für einen Job in München und nächster Umgebung im Durchschnitt ein Einstiegsgehalt von 56 000 Euro brutto im Jahr. Die Realität liege bei 48 000 Euro, was wiederum

NACHTRAG

Auf diesen Daten basiert die Studie von Wüest Partner

Falls Sie im *Immobilienbrief München Nr. 52* beim Lesen des Beitrags „Wir sind so langsam, dass Neubau nicht wirklich Neubau ist“ ein paar Takte zur Datengrundlage vermisst haben, reichen wir sie hiermit nach. Sie waren durch ein Versehen entfallen, sind aber heute noch genauso richtig wie vor zwei Wochen. Hier also im Originalwortlaut: „Die München-Analyse von Wüest Partner speist sich aus Angebotspreisen, die das Beratungsunternehmen von IDN Immodaten erworben hat. Ausgewertet wurden 13 000 Kaufangebotsdaten, davon 12 600 für Wohn- und 400 für Büroimmobilien. Zudem analysierte Wüest Partner 10 900 Mietangebotsdaten, die sich auf 7600 Wohn- und 3300 Büroeinheiten beziehen. In Summe also 23 900 Angebotsdaten.

In die Deutschlandenerhebung von Anfang des Jahres flossen 1,38 Millionen Angebotsdaten ein. Der München-Anteil beläuft sich demnach auf 1,74 Prozent der Daten. Die analysierten Preise stammen aus dem Zeitraum September 2023 bis Juni 2025. Auffällig: Bei den Wohnimmobilien gab es in München die meisten Kaufangebote in den Effizienzklassen B und H. Das betrifft Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gleichermaßen. Anders bei Büroobjekten. Hier betreffen die meisten Münchner Kaufangebotsdaten die Kategorien B, C und D.“

PROJEKTE

Sanierung der Studententstadt geht bis Ende 2028

Die Arbeiten an den Häusern 9 und 12 im Münchner Stadtteil Freimann kommen offenbar gut voran (*Immobilienbrief München Nr. 14*). Die staatliche Bayernheim, die 151 Millionen Euro in die Sanierung der beiden Hochhäuser investiert, kündigte an, die 405 Apartments in Haus 12 seien voraussichtlich spätestens Ende 2027 bezugsfertig, die 620 Apartments in Haus 9 spätestens Ende 2028. Die Monatskaltmiete je Apartment soll bei 300 Euro liegen.

Gehaltsniveau: München im Vergleich

Rolle	Median Deutschland	Median München & Umland	Differenz
Kfm. Property Management	40.000 €	46.000 €	+ 15,0 %
Techn. Property Management	48.000 €	54.000 €	+ 12,5 %
Real-Estate-Manager	56.000 €	64.000 €	+ 14,3 %
Leasing-Manager	64.000 €	73.000 €	+ 14,1 %
Asset-Manager (Immobilien)	80.000 €	89.000 €	+ 11,3 %

Quellen: IMMOcareer Trendreport 2026, Stepstone Gehaltsdaten 2026, Glassdoor 2026

Zwar liegen die Gehälter in München höher, aber die Lebenshaltungskosten sind noch viel höher

deutlich über den Median für ganz Deutschland hinausgehe, der bei 42 000 Euro verortet werde. De facto betrage die Lücke zwischen Erwartung und Realität in München jährlich 8000 bis 10 000 Euro, ergänzt der Immo-career-Chef. **Das Sorge für Frustration auf beiden Seiten.** Bewerber verwiesen auf die hohen Lebenshaltungskosten und Unternehmen auf die hohen Kosten für Einarbeitung, steigenden Effizienzdruck und den zunehmenden Einfluss von künstlicher Intelligenz (KI), die nach Nasiris Schätzung perspektivisch bis zu 80 Prozent der klassischen Junioraufgaben ersetzen könnte. Somit stellt sich die Frage: Verlangen Hochschulabgänger zu viel oder zahlen Unternehmen zu wenig?

„Wer schnell ein höheres Gehalt will, muss früh Praxiserfahrung sammeln“

Nasiri neigt zu einem Weder-noch und nimmt beide Seiten in die Pflicht. Er stellt fest: **„Gefragt sind nicht nur fachliche Grundlagen, sondern auch die Fähigkeit, sie anzuwenden, also analysieren, kommunizieren und Entscheidungen treffen.“** Die Empfehlung des Profis: „Die Lösung liegt weniger im Gehalt selbst als im Karriereweg“. Und weiter: „Wer in München schnell auf ein höheres Gehaltsniveau kommen will, muss früh Praxiserfahrung sammeln, idealerweise schon als Werkstudent.“ **Einen weiteren Hebel sieht er im konkreten Standort. Heiße der nicht München, sondern Erding oder Freising, lägen die Einstiegsgehälter ähnlich hoch,** aber wegen der geringeren Lebenshaltungskosten profitierten Berufseinsteiger und auch ältere Semester von „einer spürbar höheren realen Kaufkraft“.

„Aktuell werden wieder verstärkt Leute gesucht, die Geschäft generieren können“

Julian Nasiri, Immo-career



Der Hinweis auf die Bezahlung der älteren Semester ist nicht ganz unwichtig. Nur ein Beispiel für Erkenntnisse aus der Studie: „Nach dem Boom der Vorjahre kalkulieren Unternehmen, insbesondere in der Projektentwicklung, deutlich strenger. **Die Seniorgehälter stagnieren seit dem Ende der Pandemie, während Einstiegsgehälter unter Druck geraten.“**

„Unternehmen müssen sich viel stärker für duale Studiengänge öffnen“

Lara Giesenhausen steht seit Januar im Immo-career-Management an der Seite Nasiris und rät: „Unternehmen müssen sich viel stärker für duale Studiengänge öffnen.“ Das führe zu der gewünschten Praxiserfahrung bei Berufseinsteigern und erhöhe die Chance darauf, dass man sich bei der Gehaltshöhe leichter treffe. „Der Werkstudentenmarkt spielt eine zentrale Rolle.“ Wer bereits während des Studiums relevante Berufserfahrung sammle, habe deutlich bessere Chancen auf ein höheres Einstiegsgehalt und einen schnelleren Karriereestieg. **Zudem sollten Studenten nicht vergessen: „Unternehmen wollen nicht mit einem Lebenslauf arbeiten, sondern mit einem Menschen.“** Am besten mit einem Menschen, der etwas gut kann.

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 Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienbrief München sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief München bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

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

Einstiegsgehälter nach Berufsfeld (München)

Berufsfeld	Einstiegsgehalt München (brutto/Jahr)	Westdeutscher Vergleich
Property-Management	42.000 – 48.000 €	36.000 – 42.000 €
Asset-Management	55.000 – 65.000 €	48.000 – 58.000 €
Projektentwicklung	58.000 – 68.000 €	50.000 – 60.000 €
ESG / Digitalisierung	52.000 – 60.000 €	44.000 – 54.000 €
Immobilienmakler (Festgehalt)	41.200 – 58.700 €	34.000 – 48.000 €

Quellen: Stepstone 2026, Kununu 2026, IMMOcareer Trendreport 2026

Bei den Einstiegsgehältern gibt es einen Münche-Aufschlag von 5 bis 15 Prozent

„An Hochschulen wird zu wenig gelernt, Verantwortung zu übernehmen“

Giesenhagen, Personalberaterin mit Erfahrung aus ihren mehr als sechs Jahren bei Robert Half und bei Teamster Personalberatung in München, nimmt zudem die Hochschulen in den Blick. **„Universitäten sollten enger mit Unternehmen zusammenarbeiten, nicht nur über Bewerbertage.“** Und weiter: „An Hochschulen wird zu wenig gelernt, Verantwortung zu übernehmen, gerade auch für falsche Entscheidungen.“

Intelligente Benefits helfen die hohen Lebenshaltungskosten zu dämpfen

Was können aber Unternehmen tun, wenn es mit dem Angebot von dualen Studiengängen nicht gleich klappt? Nasiri bestätigt auch aus dieser Perspektive Giesenhagens Rede von den Werkstudenten. „Werkstudieren ist heute kein Nebenjob mehr, sondern der wichtigste Einstiegskanal.“ Der Mann mit dem Riesennetzwerk rät überdies dazu, die gehaltstechnische Realität gegenüber Einsteigern transparent zu machen.

„Klare Gehaltsbänder und Entwicklungsperspektiven schaffen Vertrauen“, sagt er. Und natürlich lohne es sich, neuen Mitarbeitern wegen der hohen Lebenshaltungskosten in München mit intelligenten Benefits wie betrieblicher Altersvorsorge, ÖPNV-Ticket-Zuschüssen und Homeoffice-Regelungen entgegenzukommen.

„Ich bin immer gut damit gefahren, Quereinsteiger zu nehmen“

Wer beruflich ordentlich herumgekommen ist wie der Immo-career-Chef, hat auch noch ein paar andere praktische Hinweise aus dem prallen Berufsleben für Unternehmen parat. **„Ich bin immer gut damit gefahren, Quereinsteiger zu nehmen.“** Und: **„Ich nehme lieber jemanden, der wirklich will, als jemanden, der sagt, er könne alles.“** Derzeit sei es für Interessenten extrem wichtig, digitale Kompetenz aufzubauen, also in Bezug auf Datenanalyse, technologische Lösungen (PropTech) oder für Daten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESG-Reporting). Und Richtung derer, die einen Job in der Immobilienbranche suchen? **„Aktuell wird wieder stärker Vertriebskompetenz gesucht, also Leute, die Geschäft generieren können,“** sagt Nasiri.

Perspektive 2027: Mehr Bedarf an Property-Managern und Verkäufern

Mit Blick Richtung 2027 erwartet der Immo-career-Chef in München und Umgebung steigende „Nachfrage nach bestandsnahen Rollen“ etwa im Property- und Asset-Management. **Er rechnet zudem mit einer Markterholung bei Projektentwicklern.** Giesenhagen fügt hinzu: „Es soll wieder mehr verkauft werden.“ Also auch in diesem Sektor könnte es wieder vermehrt etwas zu tun geben. Für welches Salär auch immer. ■