

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Immobilien-Dialog

Metropolregion München

- Was für mehr Wohnungsbau sorgt
- Wie man für 2000 Euro/m² baut
- Wann sich Büroneubau lohnt

Seite 7

Vertrag der neuen

Rathauskoalition

- Was alles besser werden könnte
- Welche Zutaten die SEM bekommen

Seite 10

Markt

- Mehr Verkäufe, weniger Geldumsatz

Seite 11

Projekte

- Ja zum Anna-Quartier

Seite 12

Deals

- Tishman Speyer kauft in Lochhausen

Seite 13

Umnutzung von

Büros in Wohnungen

- Welches Potenzial in Mikrowohnungen steckt
- Warum 1000 Euro für 21 m² funktionieren
- Wie in den Ten Towers gewohnt wird
- Wo Haus+Grund die größte Hürde sieht

Seite 15

Vermietungen

- 12 300 m² für Hensoldt

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Die wichtigsten Entscheidungen des Jahres sind im Wesentlichen gefallen. München und Augsburg haben neue Oberbürgermeister und überraschende Rathauskoalitionen. In München soll künftig gespart werden, aber auch diverse Gebühren werden wohl erhöht. Die Eisbachwelle ist wieder geöffnet; so haben neben



den Surfern auch die Insta-Horden ihren alten Treffpunkt zurück. Bulgarien gewann erstmals den ESC und heißt künftig wahrscheinlich Bangaranga. Wal Timmy befindet sich nun in den ewigen Walgründen und die Dänen juckt das kein bisschen. Peugeot ruft 600 000 Autos zurück, weil ihre Hupe zu leise ist. **Der Bayerische Industrie- und Handelskammertag hat schon auf Olympiastimmung umgestellt und hofft, wie die neuen Münchner Mango-Koalitionäre, auf die Spiele in München 2036, 2040 oder 2044.**

Zu den wichtigen Entscheidungen, die getroffen wurden, gehört auch der Sound neuer Ernsthaftigkeit, der sich durch Teile des Vertrags der neuen Münchner Koalition zieht – und der insbesondere Unternehmen aus Immobilien- und Wohnungswirtschaft hoffen lässt. In den 36 Seiten heißt es zum Beispiel, die Bau- und Wohnungswirtschaft werde als wichtiger Partner betrachtet. Satz eins im Kapitel zu Stadtentwicklung und Wohnungsbau lautet: „Wir wollen ermöglichen, dass mehr Wohnungen gebaut werden können.“ Der neue OB Dominik Krause lud schon am gestrigen Dienstag ausdrücklich auch Leute aus der privaten Wirtschaft zum Wohnungsgipfel.

Die Quote des geförderten Wohnungsbaus wird gesenkt, sodass privaten Bauträgern das Bauen ermöglicht werde. Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) sollen so lange aufrechterhalten werden, „bis eine einvernehmliche Lösung erzielt worden ist“. Mit den privaten Grundstückseigentümern wolle man „partnerschaftlich und verlässlich zusammenarbeiten“ und, jetzt kommt’s, „das Privateigentum achten“. Ausdrücklich wird erwähnt, neuer Wohnraum solle „wirtschaftlich tragfähig“ entstehen. **Und künftig ist auch der Eigentümerverband Haus+Grund München willkommen, wenn es um den Mietspiegel und vor allem um qualitative Verbesserungen des Zahlenwerks geht.**

Vieles davon klingt nach Selbstverständlichkeiten, die der Ratio entspringen. Da das alles aber tatsächlich neu ist, bleibt beim Blick zurück nur die Frage: Wie konnte das vorher alles nicht selbstverständlich sein? Umso mehr liest sich der Koalitionsvertrag nach einer Chance. **Wenn Realität und Rationalität anstelle von „Wünsch dir was“, „Ich mach mir die Welt, wie sie mir gefällt“ oder „Augen zu und stillgestanden!“ fortan wirklich die Basis sein sollen, besteht die ernsthafte Aussicht darauf, dass die Stadt vernünftige Entscheidungen trifft und insbesondere der Wohnungsbau eine Wiederbelebung erfährt.** Dann wäre die Zeit vorbei, in der man sich zunehmend verzweifelt fragte: **Wie kann es sein, dass eine wohlhabende Stadt wie München nicht in der Lage ist, das viele vorhandene private Kapital für den Bau von Wohnungen zu nutzen?** Das nicht auf die Reihe zu kriegen, muss man erst mal schaffen! **Es möge nun besser werden, am besten schnell.**

Es grüßt Sie ganz herzlich – und zuversichtlich

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur



Diskutierten über die Transformation von Kaufhäusern & Co. (von links): Tobias Goltz (Drees & Sommer), Stefan Schillinger (Accumulata), Johannes Dachsel (Stadtbaurat Fürstenfeldbruck) und Sandra Ludwig (JLL, Moderatorin)

Wohnungsbau in München: Rote Teppiche, Realos und Fundis, Lärm und viele Ideen

Wenn Heuer Dialog zum Branchentreff „Immobilien-Dialog Metropolregion München“ lädt, geht es um Trends, Meinungen und Aktuelles. Manchmal auch um ganz Praktisches. Klar, diesmal sollte Münchens Wohnungsbaumanager Thomas Hobohm erst mal das Wohnungsbaukapitel des Vertrags der neuen Rathauskoalition übersetzen. Er tat das auf seine Weise. Wolfgang Wittmann, Chef des Vereins Europäische Metropolregion München, trommelte für mehr Standpartner auf der Expo Real 2026. Stephan Kippes vom Forschungsinstitut des IVD Süd hatte Zahlen aus den Kategorien Lichtblick und Elend dabei. Und auch die Münchner Wohnen hat mit der Wirklichkeit zu tun. Co-Geschäftsführerin Gabriele Meier berichtete von der Insolvenz des vierten Unternehmens bei einem einzigen Bauprojekt.



Gabriele Meier (Münchner Wohnen): Günstig bauen ohne Fördermittel

„Wenn Sie eine leer stehende Gewerbeimmobilie haben, können Sie sich gerne bei mir melden“, sagte Hobohm vor den gut 100 Teilnehmern der Veranstaltung. Was nicht heißen sollte, dass da dann in Nullkommanix Wohnungen draus würden. Aber Münchens neuer Ober-

bürgermeister Dominik Krause sieht in solchen Umwandlungen ein Potenzial für 10 000 Wohnungen. Bei Hobohm klang das deutlich defensiver. Aus dem Stand fielen ihm nur „ein paar Gewerbeimmobilien in Neuperlach“ ein, die sich eignen könnten. Die Hürden für solche Konversionen, so ließ der Wohnungsbaumanager durchblicken, sind zahlreich. „Wie kriegen wir die Eigentümer dazu, dabei mitzumachen?“, fragte er. Und: „Ich weiß nicht, ob wir da immer gleich von normalem Wohnen reden.“ Insbesondere das Thema Lärm setzt da bekanntlich enge Grenzen.

SPD betont, was bleibt – FDP betont, was sich ändert

Hobohm äußerte sich vor dem Hintergrund des erst am Montagvormittag vergangener Woche unterzeichneten Vertrags der neuen Rathauskoalition aus den Fraktionen Grüne/Rosa Liste, SPD und FDP/Freie Wähler. Krause hob bei dem Termin kurz vor seiner Unterschrift unter anderem sein Ziel von 50 000 neuen Wohnungen hervor, die „so schnell wie möglich“ geschaffen werden sollten. Münchens SPD-Chef Christian Köning betonte, was sich alles nicht ändern werde, und nannte beispielhaft das Instrument der Erhaltungssatzung und den Mietspiegel. FDP-Spitzenverhandler Jörg Hoffmann unterstrich hingegen, was sich ändern werde. Er sieht sich mit seiner Partei als möglichen Vermittler bei den Verhandlungen mit privaten Eigentümern von Flächen in den beiden Gebieten von Stadtentwicklungsmaßnahmen (SEM) im Norden und Nordosten der Stadt und legt Wert darauf, dass die Stadt partnerschaftlich mit privaten Investoren umgehe.

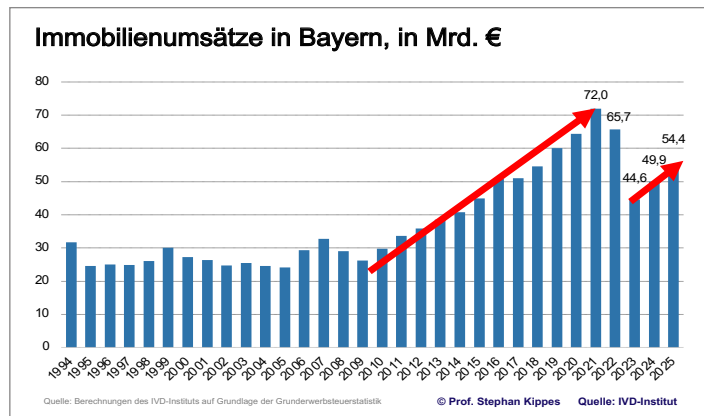
→ Wesentliche Inhalte des Koalitionsvertrags zu Wohnungsbau und Stadtentwicklung finden Sie im Artikel „Mango-Koalition reicht der Immobilienwirtschaft die Hand“ auf Seite 7.



Viel Stoff zum Zuhören beim „Immobilien-Dialog Metropolregion München 2026“

„Es ist gar nicht so einfach, da Wohnqualität reinzubringen“

Das mit dem von Hobohm genannten Bremsfaktor Lärm ist beim derzeit vielleicht prominentesten Umwandlungsbeispiel der Stadt nicht anders: Den Ten Towers von Unicredit Invest Alternatives an der Dingolfinger Straße. Vier der zehn Türme sollen von Büro- zu Wohnnutzung umgemodelt werden (siehe Artikel ab Seite 13). Klingt gut, aber Hobohm mahnte: „Es ist gar nicht so einfach, da Wohnqualität rein-



Lichtblick: Die Immobilienumsätze in Bayern steigen wieder

zubringen.“ **Es gehe eben um einen Standort, der bislang einzig gewerblicher Nutzung vorbehalten ist. Also ohne Wohnambiente mit Infrastruktur und Aufenthaltsqualität.** Lärm hin, Lärm her: Es soll an der Spitze des Planungsreferats eine Umwandlungsagentur geschaffen werden. Das Ziel: Möglichst viele Gewerbeimmobilien in Wohnungen umwandeln.

„Alle kommen aus der Komfortzone raus, die Meckerstimmung ist vorüber“

Sodann ordnete Hobohm den neuen Drive durch den 35-jährigen Krause ein, der bislang zweiter Bürgermeister der Stadt war. In dieser

Funktion hatte das für zum Beispiel den Wohnungsbau elementare Planungsreferat nicht zu den Schwerpunkten Krauses gehört. „Wir sind gerade dabei, ihn aufs richtige Pferd zu setzen“, erzählte der Wohnungsbaumanager aus der Alltagspraxis. **Der neue OB wolle tatsächlich verändern und was bewegen. In der gesamten Stadtverwaltung gebe es eine Aufbruchstimmung.** „Wir merken, alle kommen aus der Komfortzone raus, die Meckerstimmung ist vorüber, es lohnt sich nicht, immer nur auf Land oder Bund zu warten.“ Mit anderen Worten: **„Immobilienwirtschaft und Stadtverwaltung müssen zusammenarbeiten.“**

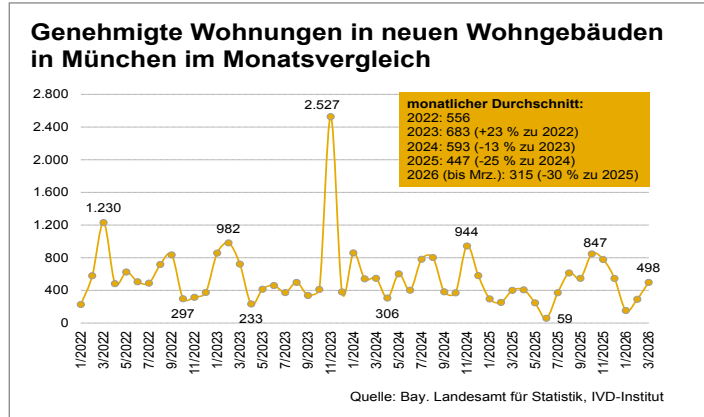
Wohnungsthema im Wahlkampf: Der neue Rathauschef muss nun liefern

Dazu passe der Wohnungsgipfel, zu dem Krause bereits einlud. „Das ist ein Zeichen dafür, dass man in den Dialog einsteigen will.“ Aus der Sicht des Wohnungsbaumanagers, der primär eine moderierende Rolle bei verhakten Abstimmungsprozessen hat ([Immobilienbrief München Nr. 38](#)), völlig logisch: „Wenn ein OB-Kandidat Wahlkampf mit dem Thema Wohnen macht, gibt es auch eine Erwartungshaltung in der Bevölkerung.“ Mit anderen Worten: Der neue Rathauschef muss liefern. Und das gehe nur zusammen mit der Immobilienwirtschaft. Und dann, wenn sich Blockaden zwischen verschiedenen Verwaltungsreferaten lösen ließen. **„Ich bin gespannt, wie der OB es löst, wenn er unterschiedliche Zielvorstellungen von Planungsreferat und Mobilitätsreferat auf den Tisch bekommt.“** Man könnte wohl ohne Risiko einer Fehleinschätzung hinzufügen: So etwas ist der Alltag in einer Stadtverwaltung mit Realos und Fundis.

Serieller Bau aus Oberfranken für 3000 Euro pro Quadratmeter

Wenn es beim Wohnungsbau schnell und vergleichsweise günstig gehen soll, ist man schnell beim seriellen und modularen Bau. Diesen Part übernahm bei der Dialog-Veranstaltung in den Design Offices München zwischen Königsplatz und Stiglmaierplatz

Thomas Siebenhaar, Chef von Projekt Bauart Wohninvest mit Sitz im oberfränkischen Forchheim. Als Hausnummer seiner Bauweisen auf der Basis von zwölf Grundrissmustern für Wohnungen mit ein bis vier Zimmern nannte er Kosten von 3000 Euro pro Quadratmeter – inklusive Planung, aber ohne Aufzug und ohne Keller.



Wohnungsbaugenehmigungen in München: Die Talfahrt geht weiter

10 Meter Gebäudetiefe und zwei standardisierte Badtypen

Zu den typischen Eckpunkten des Wohnungsbaus mit hohem Vorfertigungsgrad nach Art von Projekt Bauart Wohninvest gehören eine Gebäudetiefe von 10 Metern und zwei standardisierte Badtypen. „Wir können mit diesem System gegen eine Lärmquelle bauen“, hob Siebenhaar hervor, der sich perspektivisch bundesweit als Generalplaner etablieren will. Das funktioniere unter anderem mit einem Mix der Wohnungszugänge von innen und via Laubengänge von außen. Die Systembauweise erlaube Liniengebäude ebenso wie Häuser in T-, L- oder U-Form.

Günstig bauen der Münchner Wohnen: Leitungen auf Putz und weniger Fliesen

Zum Thema günstig bauen hatte auch Gabriele Meier von der Geschäftsführung der Münchner Wohnen ein paar Ideen mitgebracht. Das ausdrücklich auch zu dem Zweck, sich vom unzuverlässigen Zufluss öffentlicher Fördermittel unabhängiger zu machen. Im vergangenen Jahr lag die durchschnittliche Miete für die 75 000 Wohnungen

(davon 71 000 im Eigenbestand und 4000 in der Verwaltung für Dritte) der Münchner Wohnen bei 8,16 Euro pro Quadratmeter. Jedes Jahr sollen 1250 Wohnungen hinzukommen. Um dabei die Baukosten senken zu können, nannte Meier unter anderem diese Bausteine: Verzicht auf Feuerwehraufstellflächen (also großzügige Flächen vorm Haus, die versiegelt sind), Leitungen auf Wänden statt unter Putz, **keine Tiefgarage, Verzicht auf Parkett und Rundumverfliesung in Bädern, weniger Aufzüge, geringere Zahl individueller Grundrisse, keine Dachterrassen, mehr Geschosse, Stromzähler in den Wohnungen statt sonst wo und Barrierefreiheit nur im Erdgeschoss.**



Kippes: Wo bleibt der rote Teppich für die, die bauen wollen?

So wird's billiger: „Mehr Baufläche auf gleichen Grundstücksflächen“

Und noch ein paar Ideen zum preisreduzierten Wohnungsbau gab es. Marinus Krämmel von Krämmel Wohn- und Gewerbebau, Wolfratshausen, nannte als entscheidendes Rezept, „mehr Baufläche auf gleichen Grundstücksflächen“ zu schaffen. Also mehr in die Höhe zu bauen, um den Hebel von mehr Bauvolumen zu nutzen. **Ansonsten behilft sich das Unternehmen damit, nicht in München selbst zu bauen, sondern außerhalb, aber im S-Bahn-Bereich. „Da sind die Preise nicht so wild“,** so Krämmel.

Stadtparkasse würde auch Umbau von Büro zu Wohnen finanzieren

Für die Stadtparkasse München war Marcus Betz dabei. Er bekannte, bislang noch keine Umnutzung von Büros in Wohnungen finanziert

Wir wollen weiter wachsen und suchen meinungsstarke, begeisterte Menschen

BAUINGENIEUR (m/w/d)

- ✓ Abschluss als M.Sc./Diplom-Bauingenieur mit Vertiefung im konstruktiven Ingenieurbau, in Geotechnik oder einer vergleichbaren Vertiefung
- ✓ Vier Jahre Berufserfahrung im Tiefbau, Straßenbau oder im Bereich Geotechnik
- ✓ Führerschein Klasse B
- ✓ Sprachen: Deutsch fließend (mind. Level C1) in Wort und Schrift, Englisch (Level B2)

Was zeichnet uns aus:

- ✓ ein kleines und innovatives Familienunternehmen
- ✓ ein sympathisches Team aus hochspezialisierten Gleichgesinnten
- ✓ eine an Salutogenese orientierte Zeit- und Fehlerkultur
- ✓ eine klare gemeinsame Vision
- ✓ Freiräume, in denen Verantwortung übernommen werden kann,

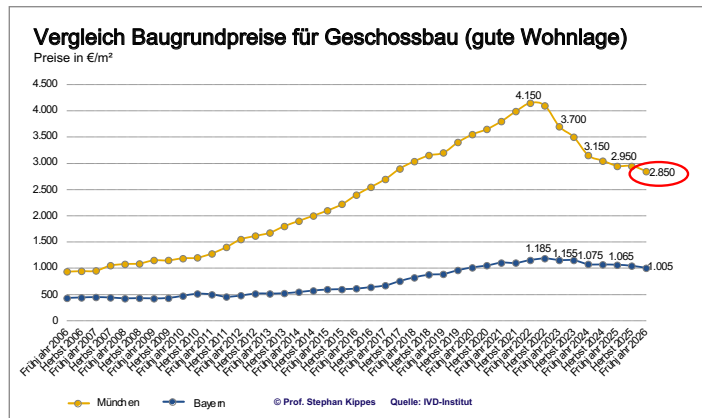
Werde Teil unseres Teams in 85386 Eching! Bewerbungen über www.dibauco.de/stellenangebote



zu haben. „Aber wir schauen uns das an“, sagte er. Entscheidend sei auch hierbei die Kapitaldienstfähigkeit. „Wenn Sie das schaffen und wir glauben, dass Sie das technisch hinbekommen, sehe ich da kein Problem.“

2000 Euro pro Quadratmeter dank Robotern auf der Baustelle

Baupreise von unter 2000 Euro pro Quadratmeter postulierte Wulf von Borzyskowski, Geschäftsführer von All 3 Construction Germany, Berlin. Neben seriellem und modularem Bauen sei der Einsatz von Robotik und künstlicher Intelligenz (KI) dafür elementar. Auch auf Baustellen. Konkret: **„Uns laufen die Arbeitskräfte weg. Dieser Tsunami ist nicht aufhaltbar.“ Also brauche es künftig sich autonom bewegende Roboter**, die nicht nur in der Fertigung, sondern auch beim Bau verlässlich eingesetzt werden könnten.



Baugrundpreise zurück auf dem Stand von Anfang 2018

Wohnungen verschwinden nun wieder etwas schneller aus den Regalen

Die große weite Welt holte Stephan Kippes vom Marktforschungsinstitut des IVD in den Diskurs bei der Dialog-Veranstaltung. **„Der Iran-Krieg macht uns zu schaffen“**, konstatierte er. Aber weil es den noch nicht so lange gibt, hatte er fürs erste Quartal 2026 noch eine positive Tendenz bei den Immobilienumsätzen in Bayern zu vermelden. Der Aufwärtstrend hält seit 2023 an und erreichte im vergangenen Jahr nominal immerhin das Niveau von 2018. Positiv wertet Kippes zudem, dass das zum Kauf stehende Wohnungsangebot selbst in München geschrumpft sei, und zwar von Februar 2025 bis Februar 2026 um 3,2 Prozent. Positiv deswegen, weil die Wohnungsangebote, die seit dem starken Anstieg der Zinsen im Jahr 2022 „länger in den Regalen liegen bleiben“, nun offenbar wieder etwas häufiger auf Käufer stießen. Also ein Lichtblick.

Grundstückspreise: „Das wäre jetzt eigentlich die Zeit für Vorratshaltung“

Dazu passten auch deutliche Preisnachlässe. Dreizimmerbestandswohnungen in guten Wohnlagen seien nunmehr im Schnitt für 7800 Euro pro Quadratmeter zu haben, nachdem es Ende 2021 noch 9500 Euro waren. **Die Baugrundpreise für Geschosswohnungsbau gaben im selben Zeitraum von 4150 Euro auf 2850 Euro pro Quadrat-**



Hobohm: Wer eine leere Gewerbeimmobilie hat, bitte melden!

meter nach. „Das wäre jetzt eigentlich die Zeit für Vorratshaltung“, so Kippes. Die aber finde bislang nicht statt. Eine der Erklärungen: Unsicherheitsfaktoren wie der Irankrieg, siehe oben.

Wohnungsbauvolumen in München: Minus 30 Prozent

Negativ ordnete der Professor die Zahlen zur Wohnungsbautätigkeit in der Landeshauptstadt ein. Während das Volumen in Bayern von März 2025 bis März 2026 um 11 Prozent zugenommen habe, stehe in München mit nur noch 315 zum Bau freigegebenen Wohnungen in neuen Wohngebäuden ein Minus von 30 Prozent zu Buche. Kippes: **„In München müssten sie jedem, der Wohnungen bauen will, den roten Teppich ausrollen. Stattdessen kommt man dort nicht mal gegen Geld an seine Bauakten.“**

Kippes hält geringe Zahl der 2025 geförderten Wohnungen in München für peinlich

Als peinlich wertete Kippes die Zahl von 83 Wohnungen, die der Freistaat Bayern im Zuge der einkommensorientierten Förderung (EOF) im vergangenen Jahr in München gefördert habe. Die Zahl hatte die Süddeutsche Zeitung zuerst veröffentlicht. **Kippes: „Das ist so wenig, da kann der Ministerpräsident bei jeder Schlüsselübergabe einen Fototermin machen.“** Der Chef des Forschungsinstituts meldete Zweifel an der Sinnhaftigkeit der Verteilung der Fördermittel durch den Freistaat an. „Man löscht dort, wo es brennt“, sagte er und meinte damit, wie es eigentlich sein müsste. Also dort löschen, wo die Mieten ob der Wohnungsknappheit besonders hoch seien. Das sei nun mal in München der Fall und nicht in Mittelfranken, wohin 2025 auffallend viele Fördermittel geflossen sind.

Bei Umwandlungen ist „eine intensive Phase Null“ elementar

Die Tagung förderte diverse Einschätzungen zur Wandlungsfähigkeit von Gewerbeimmobilien in der Metropolregion München zutage. „Durch mehr verschiedene Nutzungen werden die Innenstädte interessanter“, bemerkte Joachim Stumpf, Geschäftsführer BBE Holding und IPH-Handelsimmobilien. Es müsse also nicht alles Einzelhandel sein. **Johannes Dachsel, Stadtbaurat in Fürstfeldbruck, führte das Beispiel des Einkaufszentrums AEZ an der Heimstättenstraße in der Kreisstadt an.** An dessen Stelle werde es eine gemischt genutzte Immobilie geben mit Parken, Gastronomie und Kiosk im Erdgeschoss und darüber unter anderem Wohnen. Bei solchen Umwandlungen sei „eine intensive Phase Null“ elementar, mithin also viel Dialog, ehe abgerissen und neu gebaut wird.

30 Euro Mindestmiete in B-Städten

Stefan Schillinger, Geschäftsführer bei Accumulata Real Estate Management, erklärte etwa mit Blick auf die Umwandlung von Einzelhandel zu Büros die unterschiedliche Logik bei den Miethöhen. **Bei Büros sei es oben am teuersten, weil der Ausblick mitbezahlt werde, im Einzelhandel im Erdgeschoss, da dort die Passantenfrequenz zähle.** Schillingers Anschauungsbeispiel war das vor knapp einem Jahr bezogene „Herzog Max“ am Stachus, wo es statt vieler Sportklamotten nunmehr vor allem Forschung von Max Planck gibt. Als Faustformel für Umwidmungen dieser Art nannte Schillinger in Bezug auf B-Städte eine Mindestmiete von 30 Euro pro Quadratmeter, die nach dem Umbau erzielt werden müsse. „Sonst geht es in B-Städten nicht.“

„Wenn ein Bürogebäude leer ist, muss man es abreißen dürfen“

Jürgen Büllesbach, Geschäftsführer von Opes Immobilien, versuchte den Spagat zwischen Büroneubau in Oberhaching, Umnutzungen

von Büros in Wohnungen und Abriss leerer Bürogebäude. **Neue Bürobauteile funktionierten auch außerhalb der Münchner City, „wenn sie sich vom Markt absetzen“.** In seinem Fall also beispielsweise Bürobauteile aus Holz ([Immobilienbrief München Nr. 43](#)) in Oberhaching. Büllesbach prognostizierte noch mehr Büroflächenleerstand. **Eine Chance für Konversionen in Wohnungen? „Eher nicht, wenn Sie sehen, dass Revitalisierungen nicht billiger sind als Neubau und Wohnungsneubau in München nicht funktioniert.“** Seine Conclusio: „Wenn ein Bürogebäude leer ist und nichts mehr werden kann, muss man es abreißen dürfen.“

Je spitzer die Positionierung, umso höher die Büromiete

Die Skepsis hinsichtlich Umwandlungen von Büros in Wohnungen teilt Richard Greß, Niederlassungsleiter München bei Goldbeck Süd. Zumindest im Speckgürtel Münchens. Der Grund: „Dort können Sie die benötigten Mieten nicht erzielen.“ Je weiter draußen eine solche Immobilie stehe, umso geringer sei die Chance, dass so etwas funktionieren könne. Claudia Zoric, stellvertretende Leiterin Assetmanagement bei Rock Capital, erklärte, unter welchen Bedingungen Bürostandorte wie Hallbergmoos und Aschheim-Dornach funktionieren könnten. Dort ist ihr Unternehmen mit den Objekten Skygate und Heads vertreten. **In Hallbergmoos setzt Rock Capital auf die Positionierung als Biotechstandort, in Aschheim-Dornach auf Atmosphäre.**

Restaurant in Bürohäusern: „Es ist abartig teuer“

Mit solchen Formen der Markenbildung seien höhere Mieten möglich als ohne. Die beiden Standorte seien eher etwas für Büro- und Labormieter, die von außen kommen, nicht aus München. **Besonders wichtig für die Attraktivität sei ein gastronomisches Angebot.** Ein eigenes Restaurant aber gebe es aus einem bestimmten Grund nicht überall. Er lautet: „Es ist abartig teuer und Sie können es nicht auf die Büromiete umlegen.“ ■



Wirtschaftliche Büroimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



STANDORT

München treibt Gebäude-materialkataster zur Abfallvermeidung voran

Die Stadt München ist bei ihren Plänen zur Abfallvermeidung im Gebäudesektor einen Schritt weiter. Auf dem Weg zu einer Art Baustoffbibliothek wurde nun der erste Teil für ein Gebäudematerialkataster ausgewertet. Das zu Drees & Sommer gehörende Unternehmen Epea und Partner Madaster Germany erfassten 7500 Gebäude im Münchner Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl. Ergebnis: In dem Gebiet sind mehr als 4,4 Millionen Tonnen Beton und über 200 000 Tonnen Metalle sowie diverse weitere Baustoffe verbaut. Die Erfassung dient dazu, Gebäude als potenzielles Rohstofflager zu begreifen. Bislang, so erklärt Matthias Heinrich, Experte für Urban Mining bei Epea, werden die in Gebäuden vorhandenen Rohstoffe im Falle von Abriss nur minderwertig verwendet. Als Beispiele nennt er alte Ziegel, die im Straßenbau genutzt werden, Fensterglas werde zu Flaschen und Holzrahmen endeten als Pellets. „Ein Wiedereinsatz in gleicher Güte und Qualität findet in Deutschland bisher kaum statt“, sagt er. „Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass wir oft gar nicht wissen, was in unseren Gebäuden steckt.“



Foto: Madaster Germany

Mit dem von Epea und Madaster entwickelten Tool „Urban Mining Screener“ soll die Grundlage für eine bessere Wiederverwendung geschaffen werden. Sarah-Caitleen Sauer von Madaster Germany erklärt: „Aus wenigen Eingangsdaten wie Baujahr, Bauort und Gebäudetyp lassen sich erste Abschätzungen zur Materialzusammensetzung von Gebäuden und ganzen Stadtteilen ableiten. Als Ergebnis entsteht ein Gebäudematerialkataster, das Transparenz über die verbauten Ressourcen und deren zirkuläre Potenziale schafft.“ Somit werde offensichtlich, wie viel davon bei Rück- oder Umbau wiederverwertbar sein könnte.

Immobilienthemen im Vertrag der neuen Rathauskoalition Mango-Koalition reicht der Immobilienwirtschaft die Hand

Unter den 17 Kapiteln des Vertrags der Stadtratskoalition aus den Fraktionen Grüne/Rosa Liste, SPD und FDP/Freie Wähler nimmt dasjenige zu den Themen „Stadtentwicklung und Wohnungsbau“ einen prominenten Platz und besonders viel Raum ein.



Foto: Conrike

Eine Koalition aus Grünen/Rosa Liste, SPD und FDP/Freie Wähler hatte vor der Kommunalwahl keiner auf dem Zettel. Nun unterzeichneten die Mango-Koalitionäre ihren Vertrag. Ein Schwerpunkt: Wohnungsbau und Stadtentwicklung

Gleich hinter der Präambel und dem Kapitel zu Haushalt und Finanzen folgt der Themenblock mit vielen Aspekten zum Wohnungsbau, zur Stadtentwicklung und zu Einzelthemen wie der Zukunft des Großmarktareals. Schon der erste Satz lässt keinen Zweifel daran, woran sich die Parteien der sogenannten Mango-Koalition messen lassen werden: **„Wir wollen ermöglichen, dass mehr Wohnungen gebaut werden können.“** Es folgt sogleich eine Aufzählung der schwierigen Rahmenbedingungen der Bau- und Wohnungswirtschaft von Zinsen über DIN-Vorschriften bis hin zur Endlichkeit von Fördermitteln für günstige Wohnungen. **Dieser offenkundige Ansatz, die Realität als Basis zu nehmen, statt sich hinter der Wunsch-dir-was-Wand zu verschanzen, schlägt sich in weiteren Vorhaben nieder. Auch in der Tonalität, die mehr nach Kooperation mit den Unternehmen der Immobilienwirtschaft klingt, als das zuletzt der Fall war.**

Wohnungsgipfel, Einheimischen-Modell und entschärfte Sobon

Der neue Oberbürgermeister Dominik Krause lud bereits am 19. Tag seiner Amtszeit zu einem Wohnungsgipfel „mit privaten, städtischen und gemeinwohlorientierten“ Akteuren. **Damit ist Wohnungsbau in München ab sofort Chefsache.** Die Quote des geförderten Wohnungsbaus bei Neubauvorhaben auf privaten Grundstücken wird laut Koalitionsvertrag gesenkt. Sie war im Zuge der sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) 2021 inklusive der Kategorie „preisgedämpfter Wohnungsbau“ de facto auf 60 Prozent erhöht worden. Zuvor waren es 40 Prozent. **Ein entscheidender Aspekt, der bislang über Bauen und nicht Bauen entscheidet, wird also eine Veränderung erfahren, die das Durchrechnen von Wohnungsbauprojekten wieder lohnend machen könnte.** Eine Größenordnung hinsichtlich Gefördertenquote steht indes nicht dabei.

Weitere Highlights aus den gut vier Seiten zu „Stadtentwicklung und Wohnungsbau“: **Mit dem Ziel, leere Büroflächen vermehrt zu Wohnungen zu machen, wird „an der Spitze des Planungsreferats eine Umwandlungsagentur eingerichtet“.** Und: „Hier werden auch Möglichkeiten geschaffen, über Befreiungen Wohnungen im Einheimischen-Modell zu errichten.“ Der Begriff „Einheimischen-Modell“ gehört zu den Markenzeichen der Freien Wähler. Das Umwandeln steht für 10 000 der 50 000 zu schaffenden Wohnungen.

UNTERNEHMEN

Sotheby's eröffnet Niederlassung in Rosenheim

Das im Luxussektor beheimatete internationale Maklerunternehmen Sotheby's International Realty hat in Rosenheim einen neuen Standort eröffnet. Das Büro am Ludwigsplatz 9 ist nach München und Tegernsee das dritte in Bayern.

MARKT

Die Mieten in Bayern steigen weiter, am stärksten in Rosenheim

Die Wohnungsmieten in weiten Teilen Bayerns und ohnehin in der Landeshauptstadt München steigen weiter, wenn auch im Durchschnitt etwas weniger stark als zuletzt. Im Landesmittel zogen die Mieten für Wohnungen und Häuser nach Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd von Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 um 1,4 % an. In den sechs Monaten davor hatte das Plus noch bei 1,6 % gelegen. Den höchsten Anstieg von Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 gab es den Zahlen des Marktberichts „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Frühjahr 2026“ zufolge mit 3,4 % für Bestandswohnungen in Rosenheim. An diesen Wert reichten die Mietsteigerungen selbst in München in keinem Wohnsegment heran. In der Landeshauptstadt reichte der Anstieg im vergangenen Halbjahr von 1,4 % für Bestandsmietwohnungen bis zu 3 % für neu errichtete Doppelhaushälften. Für Neubauwohnungen wurde ein Plus von 2,8 % errechnet. Zur Begründung für die weiter gestiegenen Mieten führt Institutsleiter Stephan Kippes an: „Die Neubautätigkeit in Bayern – insbesondere in München – bleibt deutlich hinter dem Bedarf zurück. Sinkende Fertigstellungszahlen treffen auf eine weiterhin steigende Nachfrage.“ Neben der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen sowie steigenden Baukosten komme in München aktuell die erhebliche Reduzierung der dort ankommenden Fördermittel hinzu. Das belastete sowohl den frei finanzierten als auch den geförderten Wohnungsbau.



Der neue Oberbürgermeister Dominik Krause bei der Eröffnungssitzung des neuen Stadtrats

Bei den beiden großen Stadtentwicklungsmaßnahmen (SEM) im Norden und Nordosten der Stadt, die 20 000 zu den 50 000 Wohnungen beisteuern sollen, werde es unter Federführung Krauses „Gespräche mit allen Beteiligten auf Augenhöhe“ geben. **Das Instrument der SEM werde „so lange aufrechterhalten, bis eine einvernehmliche Lösung erzielt worden ist“.** Augenhöhe und einvernehmlich, auch das sind Begriffe, die zu denen zählen, die in den brutto 36 Seiten Koalitionsvertrag auffallen. In dem Papier steht auch, die Koalition wolle mit den privaten Grundstückseigentümern „partnerschaftlich und verlässlich zusammenarbeiten und das Privateigentum achten“. Ein Fall für ein „hört, hört!“. Weiter heißt es: „Entscheidend für uns ist, dass auf diesem Wege schnell, wirtschaftlich tragfähig und in ausreichendem Umfang neuer Wohnraum entsteht.“

50 000 neue Wohnungen – „so schnell wie möglich“

Dazu passt ein weiterer Satz, in dem sich Krauses Ziel von 50 000 neuen Wohnungen – bis wann auch immer – findet: „Das Potenzial von 50 000 neuen Wohnungen durch Neubau und Umwandlung wollen wir so schnell wie möglich ausschöpfen.“

Haus+Grund München ist künftig willkommen

Zu den Besonderheiten im Vertrag gehört überdies, dass es im Sinne von Verbesserungen beim Erstellen des Mietspiegels künftig auch Gespräche mit Verbänden wie dem 42 000 Mitglieder starken Eigentümerverband Haus+Grund München geben soll. **Das Gelände des bisherigen Großmarkts soll für ein urbanes Quartier genutzt werden, der Großmarkt also andernorts unterkommen.** Erhaltungssatzungsgebiete wird es weiterhin geben, aber dann folgt ein für Münchner Verhältnisse neu anmutender Sound: „Zugleich legen wir Wert darauf, die Auswirkungen auf Investitionen, Modernisierungen und die Schaffung neuen Wohnraums stets mitzuberücksichtigen.“ **Bestehende und künftige Erhaltungssatzungen sollen „regelmäßig evaluiert“ werden.** Es werden also von Zeit zu Zeit immer wieder Fragezeichen gesetzt, statt einzig Ausrufezeichen hinter Forderungen – mit oder ohne Realitätsbezug.

Münchner Wohnen: Vorrang auf Stadtflächen, Mietenstopp gestoppt

Der Vollständigkeit halber: **Die Koalition will in den nächsten sechs Jahren dafür sorgen, dass in München 6000 weitere gemeinnützig errichtete Wohnungen entstehen.** Neben der Münchner Wohnen sind hier die verschiedenen Genossenschaften gemeint. Apropos Münchner Wohnen: Sie soll hinsichtlich Wohnungsbau auf städtischem Grund Vorrang genießen. Und: Der 2019 verhängte Stopp der Mieten in den 71 000 Einheiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft dürfte bald Vergangenheit sein. Allerdings werden die etwaigen Mieterhöhungen wohl kein Fall für den vom Grünen Krause im Wahlkampf schon angekündigten „digitalen Mieten-Check“ sein. **Mit dem will die Stadt künftig „Inserate auf gesetzeswidrige Mieten und unzulässige Zweckentfremdung“ überprüfen.** Damit wolle man „gegen illegal hohe Mieten“ vorgehen. Das erinnert an die Mietwucher-App der Linken, soll aber im Unterschied zu dieser mit belastbaren Werten aus dem Mietspiegel arbeiten. **Maßstab sollen also Vergleichswerte sein, die von Leuten ermittelt werden, die den Mietspiegel mit all seinen Auf- und Abschlägen auch wirklich lesen können. ■**

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

MARKTBERICHT

Immobilienmarkt München: Mehr Verkäufe, aber weniger Geldumsatz



Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen/Bestand
2015–2025

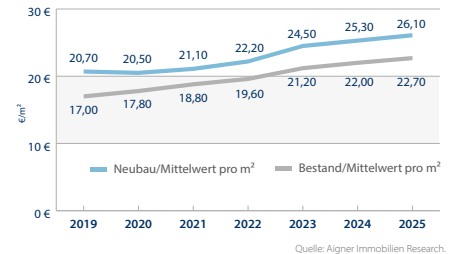
Bestand	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Preis €/m²	6.020	6.600	7.000	7.600	8.200	8.800	9.500	9.800	9.200	8.800	9.100

Durchschnittliche Angebotspreise Eigentumswohnungen/Neubau
2015–2025

Neubau	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Preis €/m²	7.370	7.750	8.100	8.800	9.700	10.500	11.600	13.100	13.100	12.500	12.300

Quelle: Aigner Immobilien Research.

Mieten Neubau / Bestand München



Quelle: Aigner Immobilien Research.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt gab es im vergangenen Jahr 12 000 Transaktionen und damit 10 % mehr als 2024. Das geht aus dem frisch herausgekommenen Immobilien-Marktbericht Zinshäuser 2026/2027 von Aigner Immobilien hervor. Nach ebenfalls vorläufigen Zahlen sank der dabei erzielte Geldumsatz um 6 % auf 10,8 Milliarden Euro. Diese gegenläufigen Tendenzen erklärt Aigner Immobilien mit zum Teil leicht rückläufigen Preisen bei Wohnimmobilien, aber vor allem mit weniger und zudem weniger voluminösen Großdeals im Gewerbeimmobiliensektor. Von den 12 000 Transaktionen entfielen dem Bericht zufolge 10 000 auf Wohnungen, davon 1350 neugebaute Einheiten. Die 1350 bedeuten ein Niveau, das sich 45 % unter dem Zehnjahresmittel von gut 2400 verkauften Neubauwohnungen befindet, und erklären sich mit der zuletzt auf den niedrigsten Stand seit 2010 gefallen Zahl der Fertigstellungen.

In den ersten drei Quartalen 2025 wurden in München 151 Wohn- und Geschäftshäuser verkauft und somit 3 % mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres 2024. Der damit erzielte Geldumsatz sank um 44 % auf 1,72 Milliarden Euro. Die 151 Verkäufe verteilen sich auf 121 Mietwohnhäuser (mit keinem oder nur sehr geringem Gewerbeanteil) sowie 30 Büro- und Geschäftshäuser. Damit wurden in den ersten drei Quartalen 2025

zwar vier Mietwohnhäuser weniger verkauft als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, doch auch die Zahl 121 lag über dem vorherigen Rekordwert von 2019, der sich auf 114 Häuser dieser Gattung belief. Der Geldumsatz sank im vergangenen Jahr gegenüber den ersten neun Monaten 2024 um 35 % auf 829 Millionen Euro. Die 30 verkauften Büro- und Geschäftshäuser bedeuten ein deutliches Plus von 43 % oder neun Deals gegenüber den Quartalen eins bis drei des Jahres davor. Der Geldumsatz in diesem Segment rutschte um 50 % auf 890 Millionen Euro.

Der durchschnittliche Kaufpreis je Mietwohnhaus belief sich im Herbst 2025 auf 6,85 Millionen Euro. Das war deutlich weniger als die 10 Millionen Euro, die Aigner als Durchschnittspreis im Mittel der vergangenen zehn Jahre nennt. Während bis zur Fertigstellung des Marktberichts noch keine Zahlen des Gutachterausschusses zu den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen vorlagen, nennt Aigner in Bezug auf die durch das Unternehmen vermittelten Verkäufe von Mietwohnhäusern einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5210 Euro. Die Spanne reichte von 2930 bis 8470 Euro.

Weitere Zahlen und Markteinschätzungen lesen Sie im Immobilien-Marktbericht Zinshäuser 2026/2027. Sie finden ihn auf unserer Homepage unter: www.immobiliensbrief-muenchen.de/reports

PROJEKTE

Bad Aibling: Pläne für 260 Wohnungen und 90 Hotelzimmer kommen voran

Das von Max von Bredow Baukultur (MVB), Kolbermoor, geplante Quartier an der Therme Bad Aibling hat die nächste Hürde genommen. Der Stadtrat Bad Aibling fasste den Billigungsbeschluss für die zweite öffentliche Auslegung der Bebauungspläne Hotel an der Therme und Quartier an der Therme. Die Pläne sehen ein Viersternehotel mit 90 Zimmern vor, das unter anderem über ein öffentlich zugängliches Rooftop-Restaurant mit Dachterrasse verfügt. Ergänzende Sport- und Wellnessangebote im Haus sollen auch den Bewohnern des künftigen Wohnquartiers offenstehen. Dort sind 260 Wohnungen verteilt auf sieben Gebäude vorgesehen. Der Mix umfasst Mehrgenerationenwohnungen ebenso wie barrierefreie Seniorenwohnungen, Einheiten fürs Hotelpersonal, Wohnungen für Beschäftigte in der öffentlichen Daseinsvorsorge (Pflege, soziale Dienste, Tourismus) sowie Serviced Apartments für Gäste mit etwas längerem Aufenthalt oder zum Beispiel Kurzzeitbeschäftigte. Im Wohnquartier soll es zudem eine Bäckerei mit Café, Flächen für Gesundheitsangebote und einen Gemeinschaftsraum „Bad & Aibling“ geben.

Bad Tölz: Bau des Moralt-Quartiers könnte noch 2026 beginnen



Die Pläne von Denkmalneu, Bad Heilbrunn (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen), für ein Quartier auf dem Gelände der ehemaligen Moralt-Werke in Bad Tölz haben eine weitere Etappe genommen (Immobilienbrief München Nr. 38). Wie der Münchner Merkur berichtet, ist die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplans abgeschlossen. Investor Thomas Scherer hält nunmehr für möglich, auf dem 6,6 Hektar großen Gelände noch dieses Jahr beginnen zu können. Zu dem Projekt gehören Wohnungen für 1000 Bewohner und 41 000 m² Bruttogrundfläche für gewerbliche Nutzung.

PROJEKTE

Münchner Wohnen schafft in Pasing 122 Wohnungen



Geförderte Wohnungen an der Paul-Gerhardt-Allee

Die Münchner Wohnen schafft in Pasing in den Bereichen Paul-Gerhardt-Allee, Berdux-, Franz-Langerer- und Hermine-von-Parish-Straße in zwei Einzelprojekten 122 neue Wohnungen, davon 115 nach den Vorgaben der einkommensorientierten Förderung (EOF). 54 Wohnungen und eine Kindertagesstätte errichtet die Münchner Wohnen selbst, 68 weitere erwarb sie von der Induwo Wohnbau, einem Schwesterunternehmen der Demos Wohnbau. Die 122 Wohnungen verteilen sich auf sechs Häuser.

Deutsche Erbbau und Blackster ersetzen Pfarramt durch 60 Wohnungen

Deutsche Erbbau, München, und Blackster Real Estate, Starnberg, planen auf dem Grundstück an der Kleinstraße 2 im Münchner Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling den Bau von 60 Wohnungen. Dazu schlossen die Joint-Venture-Partner mit der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Passionskirche, die dort Grundstückseigentümerin ist, einen langfristigen Erbbaurechtsvertrag. Vorbehaltlich der Baugenehmigung ist die Vollen- dung der Wohnanlage bis 2028 vorgesehen. Das Grundstück wurde bis- lang für das Pfarramt und eine Pfarrwohnung genutzt.

Bogenhausen: Pläne für 100 Wohnungen statt Backspielhaus

An der Weltenburger Straße 4–6 im Münchner Stadtteil Bogenhausen soll anstelle diverser bisheriger Nutzungen ein Quartier mit 100 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und einem Café entstehen. Das geht aus einer Vorlage zur jüngsten Sitzung des Bezirksausschusses hervor. Für den Neu- bau müsste unter anderem das dortige Backspielhaus abgerissen werden. Den Plänen zufolge sollen die neuen Gebäude vier Stockwerke hoch und bis Ende 2029/Anfang 2030 fertig werden. Der Bezirksausschuss stimmte den Plänen zu, äußerte jedoch auch die Vorstellung, an dem Standort ein, zwei Läden zur Nahversorgung unterzubringen.

Karlsfeld: Durchbruch fürs Anna-Quartier der CG Group



Zukunft auf dem Ludl-Gelände: Wohnen und Arbeiten

Das von der CG Group auf dem ehemaligen Ludl-Gelände im Bereich Nibelungenstraße/Münchner Straße 160 in Karlsfeld (Landkreis Dachau) geplante Anna-Quartier kann verwirklicht werden. Der Gemeinderat fasste den entsprechenden Satzungsbeschluss. Neben klassischen Wohnungen und Serviced Apartments sind diverse Gewerbeeinheiten vorgesehen. Das Grundstück ist 2,5 Hektar groß, die vermietbare Fläche soll den Plänen zufolge bei 31 200 m² liegen.

Haimhausen: Gemeinderat sagt Ja zu Quartier „Alte Schlossbrauerei“



Ensemble mit denkmalgeschützter Schlossklausur

Der Gemeinderat Haimhausen hat den Satzungsbeschluss für die Bebau- ung auf dem Gelände der Alten Schlossbrauerei nördlich der Hauptstraße, westlich der Dorfstraße, östlich der Schlosszufahrt und südlich des Mühl- bachs in Haimhausen (Landkreis Dachau) gefasst. Auf dem 13 000 m² großen Areal will Max von Bredow Baukultur (MVB), Kolbermoor, ein Quartier mit günstigen Wohnungen, Büroflächen, Gastronomie und Ge- meinschaftseinrichtungen schaffen. Die Pläne aus Um- und Neubauten sehen unter anderem eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude wie dem Sudhaus und der Schlossklausur vor.

DEALS

Kaufbeuren: Redevco übernimmt von Nuveen das Forettle Center

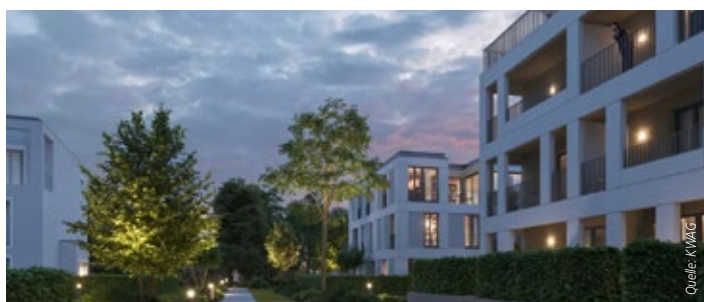


Bei Redevco wissen sie nun, wo Kaufbeuren liegt

Der Immobilieninvestor Redevco hat für seinen Fonds Redevco European Real Park Fund das Forettle Center in Kaufbeuren erworben. Die Immobilie mit der Adresse Am Graben 10 wurde 2018 fertiggestellt und

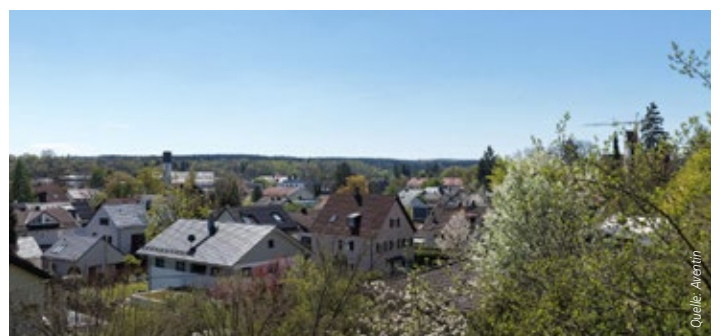
misst 10 600 m² Mietfläche. Zu den 18 Mietern gehören unter anderem Rewe, DM, Action und Kik. Aufseiten des Verkäufers Nuveen war CBRE vermittelnd tätig.

Tishman Speyer sichert sich 104 Wohnungen in Lochhausen



Bauwens hat den vierten und letzten Bauabschnitt der Quartiersentwicklung Meinraum München West an der Osterangerstraße im Münchner Stadtteil Lochhausen an den Investment- und Asset-Manager Tishman Speyer verkauft, der für einen Pensionsfonds auftrat. Tishman Speyer vermarktet den 104 Wohnungen und 98 Tiefgaragenstellplätze umfassenden Part des Gesamtprojekts unter dem Namen Westside. Bauwens Construction übernimmt die Bauausführung. Die Fertigstellung ist für Sommer 2028 vorgesehen. Damit wäre die Quartiersentwicklung im Münchner Westen mit mehr als 490 Wohnungen und 35 000 m² Wohnfläche komplett.

Gauting: Aventin kauft Grundstück für Wohnungen und Tiefgarage



Aventin Real Estate hat am Rande der historischen Villenkolonie in Gauting (Landkreis Starnberg) von einem Privateigentümer ein 6800 m² großes Grundstück erworben. Der Käufer will auf dem Gelände ein Wohnensemble mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern entwickeln. Hinzu kommt eine Tiefgarage. Zudem wird im Zuge der Entwicklung ein bestehendes Mehrfamilienhaus saniert. Neben den Einfamilienhäusern will Aventin auch die Wohnungen einzeln veräußern. Die Transaktion des Grundstücks vermittelte das Immobilienstudio Ralph Dirkmann.

Pier Investment Partner erwirbt in Obergiesing 62 Wohnungen

Der Frankfurter Investment- und Asset-Manager Pier Investment Partner hat an der Werinherstraße im Münchner Stadtteil Obergiesing für einen deutschen institutionellen Investor 62 Wohnungen und sechs Gewerbe-

flächen erworben. Das Investitionsvolumen für das Ensemble, zu dem überdies eine Tiefgarage gehört, beläuft sich auf mehr als 25 Millionen Euro. Die Transaktion wurde von der Anwaltskanzlei Görg begleitet.

MARKT

**Baugenehmigungen:
+11 % in Bayern, aber
-29,6 % in München**

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden zieht bei der Betrachtung von ganz Bayern wieder an, während sie in München weiter absackt. Nach Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd stieg die Summe der monatlichen Baugenehmigungen bayernweit im ersten Quartal 2026 gegenüber dem monatlichen Mittel 2025 um 11 % auf 4100. Zum Vergleich: 2022 wurden im Schnitt jeden Monat 5400 Wohnungen zum Bau freigegeben, 2024 waren es nur noch 3400, 2025 immerhin schon wieder 3700. Dagegen weist der Trend in München deutlich nach unten. Wurden 2025 monatlich im Schnitt noch 447 neue Wohnungen zum Bau freigegeben (-24,6 % gegenüber 2024), so waren es im Auftaktquartal 2026 nur noch durchschnittlich 315 Wohneinheiten pro Monat (-29,6 % gegenüber 2025). Während Institutsleiter Stephan Kippes den Bayerntrend als „zartes positives Signal“ einordnet, spricht er in Bezug auf das Genehmigungsniveau in München von einer „besonders bedenklichen Lage“.

PERSONEN

**Zusatzjob für Krause –
Baumgärtner wird
Chef des Olympiaparks**

Im Nachgang zur Kommunalwahl und zur Wahl von Dominik Krause (Grüne) zum neuen Oberbürgermeister Münchens werden zwei wesentliche Positionen in der Stadt neu besetzt. Der Aufsichtsrat der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen wählte Krause zum Vorsitzenden des Gremiums. Er folgt in dieser Position auf Altoberbürgermeister Dieter Reiter (SPD). Einen neuen Job scheint es derzeit für den schon im ersten Wahlgang gescheiterten Oberbürgermeisterkandidaten Clemens Baumgärtner (CSU) zu geben. Wie zunächst die TZ meldete, soll er Anfang 2027 die Nachfolge von Marion Schöne in der Funktion des Geschäftsführers der Münchner Olympiapark GmbH antreten.

Konkrete Umnutzungen von Büroflächen in Wohnungen Achismaße, Citynähe, Vorschriften, ESG-Level und Lärmschutz entscheiden über Für und Wider

Ob Zufall oder nicht: In diesen Wochen wird in München im Zuge des Regierungswechsels im Rathaus scheinbar mehr denn je über Umwandlungen von Büroimmobilien in Wohnungen gesprochen – und es häufen sich zugleich die Events, bei denen es exakt um solcherlei geht. Die Kommunikationsplattform Crenet lud ins Konversionsprojekt Ten Towers, das künftig wohl zu 40 Prozent für Wohnzwecke genutzt wird. Der Eigentümerverband Haus+Grund München erklärte, warum die Stadt München die Zweckentfremdungssatzung ändern müsse, um mehr Wohnungen in leeren Gewerbeimmobilien möglich zu machen. Und das Münchner Beratungsunternehmen Belform, das sich auf Micro-Living und möbliertes Wohnen spezialisiert hat, empfing auf dem Park Village Campus in Unterföhring zum zweiten New Living Expert Circle.



Belform-Chef Benjamin Oeckl: Renditebringer Mikrowohnungen – mit oder ohne Service

Der gewählte Austragungsort war kein Zufall. Auf dem neun Gebäude zählenden und 24 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche großen Park Village Campus, der der von Xaver Moll und Günther Weiß geführten Münchner Moll-Gruppe gehört, **soll eines der drei zuvor von Pro Sieben Sat 1 belegten Bürogebäude künftig 53 Apartments beherbergen.** Zielgruppen für die Apartments ergeben sich nach Einschätzung von Xaver Moll insbesondere aus den nahegelegenen Kliniken und Hochschulen. „Der Bedarf an solchen Angeboten ist im Nordosten Münchens noch nicht gedeckt“, sagt er.

Moll: „Es ist saukompliziert“

„Natürlich kostet es Investments, wenn Topbüros für eine solche Umnutzung massakriert werden“, räumt er ein. Zudem: „Es ist saukompliziert.“ Aber auf diese Weise bestehe die Chance, dass dort wieder Leben einkehre. Und es gibt die Aussicht auf eine wirtschaftlich attraktive Lösung. Die möblierten Apartments könnten für etwa 30 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. **Die Nutzer blieben damit unter 1000 Euro Gesamtbelastung im Monat.**

2000 Euro pro Quadratmeter fürs Umwandeln in Apartments

Diese Größenordnung nannte bei der Veranstaltung mit 60 Teilnehmern auch Andreas Stegmann als Zielmarke. Er ist als Vorsitzender der Geschäftsführung für die Hamburger HT Group im Einsatz, die aus dem

PERSONEN

E+K holt Niederhofer von der Aachener Grundvermögen

Das Immobilienunternehmen Ehret+Klein (E+K), Starnberg, hat Manuel J. Niederhofer zum 1. Juli 2026 als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft



Quelle: Ehret+Klein

E+K Investment Management berufen. Niederhofer kommt von der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft und soll bei E+K die haus-eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ausbauen. Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, eine Volllicenzierung der KVG zu erreichen. Zunächst soll Niederhofer dazu beitragen, den Aufbau des institutionellen Investmentgeschäfts voranzutreiben.

Kern, Wöhl und DeLapiente sind das Trio an Ingolstadts Spitze

Das Ensemble aus Oberbürgermeister und Bürgermeistern in Ingolstadt ist nach der Kommunalwahl wieder komplett. Während Oberbürgermeister Michael Kern (CSU) nach seiner Wahl im vergangenen Jahr nun nicht gleich noch mal gewählt werden musste, war



Foto: Sabrina Webber

das bei den Positionen des Zweiten und Dritten Bürgermeisters anders. Hier treten nach entsprechenden Zustimmungen im Stadtrat nun Franz Wöhl (CSU) als Zweiter und Christian DeLapiente (SPD) als Dritter Bürgermeister die Nachfolge von Dorothea Deneke-Stoll (zuvor CSU, jetzt SPD-Fraktion) und Petra Kleine (Grüne) an. Wichtige Änderung dabei: Die Position des Dritten Bürgermeisters ist nun keine hauptamtliche mehr, sondern eine ehrenamtliche.



Xaver Moll berichtete beim Belform-Format von Wohnungen statt Büros in Unterföhring



Fotos: (2) Belform

früheren Fondsanbieter Hamburg Trust hervorging. Sein Konversionsbeispiel heißt Little East Frankfurt im Ostend der Mainmetropole. Die Immobilie war ursprünglich für einen geschlossenen Publikumsfonds erworben worden und wurde viele Jahre zu 75 Prozent von der Deutschen Bank genutzt. Nachdem die ihren Mietvertrag nicht mehr verlängert hatte, stellte sich die Frage: Was tun? HT investierte 2000 Euro pro Quadratmeter in die Umwandlung von Büroetagen in 276 Apartments. **„Wir erzielen gegenüber der vorherigen Nutzung eine Mietsteigerung von über 30 Prozent und eine deutliche Wertsteigerung“**, sagt Stegmann. 2024 begann der Einzelverkauf. „Dieser Tage sind wir dabei, das Projekt zu beenden“, stellt er fest. Die Umsetzung der Konversion inklusive Verkauf erfolgte also innerhalb von eineinhalb Jahren.

21 Quadratmeter, 950 Euro – „Natürlich ist das viel Geld für die Fläche“

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Mittel 21 Quadratmeter großen möblierten Apartments gibt er mit 31 Euro pro Quadratmeter an. In der Spitze würden 43 Euro erreicht. Die Mieter lägen mit allem Drum und Dran bei monatlich unter 950 Euro. „Natürlich ist das viel Geld für die Fläche“, sagt Stegmann. **„Aber die Leute suchen Convenience und Flexibilität.“** Und das nicht nur für wenige Monate, sondern für ein Jahr oder länger. **Kein Problem in diesem Fall, denn das Little East Frankfurt ist ein Beispiel für klassisches Wohnen. Also keines für gewerblich betriebene Serviced Apartments. Bei solchen läge die maximale Mietdauer bei sechs Monaten.**

Konversion geht auch jenseits der Metropolen, inklusive Mietaufschlag

Dass solche Konversionen auch jenseits der Metropolen funktionieren können, berichtete Maximilian Kuna vom Frankfurter Family Office Kreas. Das Unternehmen wandelte schon Anfang der 2020er-Jahre zwei zuvor für Einzelhandel, Büros, Gastronomie und Parken genutzte Flächen im sauerländischen Siegen in möblierte Apartments für Studenten, Pendler und junge Berufstätige um. **Die Einheiten reichen von 20 bis 35 Quadratmetern und werden für eine Warmmiete von mehr als 21 Euro pro Quadratmeter vergeben. „Das ist 3 bis 4 Euro überm Markt“**, sagt Kuna. Sein Family Office beschäftige sich nach diesem gut funktionierenden Beispiel nun vermehrt mit dem Thema möbliertes Wohnen.

Unterschiede zwischen klassischem und vorübergehendem Wohnen

Für Bestandhalter, die sich Gedanken über eine mögliche Konversion zu Wohnungen machen, ist grundsätzlich wichtig, sich zwischen dem sogenannten vorübergehenden Gebrauch der Wohnungen und klassischem Wohnen zu entscheiden. **Beim vorübergehenden Gebrauch gilt das Wohnraummietrecht nicht.** Das heißt, Themen wie Mietspiegel, Kündigungsschutz oder Mietpreisbremse spielen hier keine Rolle. Der Preis dafür: Die Bundesregierung will die Höchstmietdauer in solchen Objekten von zwölf auf sechs Monate reduzieren – mit einmaliger Verlängerungsoption von zwei Monaten. **Beim klassischen Wohnen entfällt die zeitliche Begrenzung, aber es gelten eben auch die Regelungen des Wohnraummietrechts** mit entsprechenden Restriktionen etwa bei Mieterhöhungen.

VERMIETUNGEN

Dallmayr-Unternehmen vermietet 3000 m² an Uno Minda Systems

Die TGR Immobilien Vermögensverwaltung aus dem Umfeld des Münchner Traditionsunternehmens Alois Dallmayr hat im „Schatzbogenpark“ am Schatzbogen 86 im Münchner Stadtbezirk Trudering-Riem 3000 m² Bruttogrundfläche an den Automobilzulieferer Uno Minda Systems vermietet. Das Unternehmen entwickelt und produziert Steuergeräte und Lichtsysteme für Autos. TGR hatte das Objekt im Gewerbegebiet Am Moosfeld im Jahr 2017 erworben. Im vergangenen Jahr erhielt der Vermögensverwalter Baurecht für zusätzliche 3500 m² Gewerbeflächen. Die Vermietung begleitete das Büro von Janine Wetzka.

Hensoldt mietet 12 300 m² für seinen neuen Hauptsitz in Taufkirchen

Der Rüstungskonzern Hensoldt wird seinen Hauptsitz in Taufkirchen von der Willy-Messerschmitt-Straße 3 in das Xperience-Quartier verlegen, das an der Ludwig-Bölkow-Allee entsteht. Hensoldt hat dort 12 300 m² Bürofläche angemietet und wird sie für mehr als 400 Mitarbeiter nutzen. Das



Quelle: Art-Invest Real Estate

gesamte Quartier umfasst 22 000 m² Büro-, Hotel- und Tagungsflächen sowie eine Parkgarage mit 358 Autostellplätzen. Entwickler Art-Invest Real Estate erwartet die Fertigstellung des nun komplett von Hensoldt belegten Büroparts bis zum dritten Quartal 2027, der Hotelteil soll im ersten Quartal 2028 fertig werden. Das Quartier setzt sich aus zwei 27 Meter hohen Türmen zusammen und entsteht nach Plänen von Henn Architekten. Als Generalunternehmer ist Köster im Einsatz, die Finanzierung des Projekts erfolgt durch Unicredit. Die Vermittlung der Flächen erfolgte durch BNP Paribas Real Estate.



Foto: Sophia Simon

Crenet lud in die Ten Towers, die zu zwei Fünfteln Studentenwohnungen werden sollen

„Das Anders“: Gewerbliches Wohnen zählt zu gewerblichen Flächen

Franziska Kiendl von der Opes Immobilien-Gruppe erklärte am Beispiel des großen Quartiersprojekts „Das Anders“ an der Moosacher Straße im Norden Münchens, dass gewerbliches Wohnen nicht nur eine Möglichkeit für Konversionen im Bestand sein kann. Vielmehr eigne es sich auch dazu, bei Vorgaben zum Anteil gewerblicher Flächen anstelle von Büros solche gewerblichen Wohneinheiten einzuplanen. **Beim „Das Anders“ sei das ursprünglich gar nicht geplant gewesen, aber mittlerweile sehe Opes 160 Serviced Apartments auf dem Areal vor.** Sie würden mit Größen von 17 bis 30 Quadratmetern gebaut und verteilen sich in einem der künftigen Gebäude auf sechs Stockwerke zuzüglich Lobby und Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss.

Zielgruppen von Studenten bis Senioren

Gastgeber Benjamin Oeckl, Geschäftsführer von Belform und schon von Berufs wegen überzeugt von den Nutzungsarten Serviced Apartments, Mikroapartments und Studentenwohnen, erklärte vor den Teilnehmern der Veranstaltung, der Bedarf an solchen Wohnformen werde eher noch zunehmen. Sie seien trotz des Schwerpunkts in der Altersgruppe 20 bis 45 Jahren potenziell auch für Senioren geeignet. **Und eine Antwort auf die weiter wachsende Zahl von Einpersonenhaushalten.**

Aktuelle Konversionsanalyse von Hochschule Biberach und Belform

Zu den Besonderheiten bei der Umwandlung von Büros in Wohnen erschien dieser Tage die 28-seitige Konversionsanalyse 2026, die Thomas Beyerle, Professor an der Hochschule Biberach, in Kooperation mit Belform angefertigt hat. Beyerle griff bei der Veranstaltung in Unterföhring schon mal vor. **Zwar sei „viel Propaganda“ dabei, wenn es überall heiße, die Büros stünden leer. Aber eine Nachfrage nach den sogenannten neuen Wohnformen gebe es ohne Zweifel.**

Konversion am besten bei Gebäuden, die „im Kern funktionieren“

Der Erhebung liegen die Angaben von 128 Teilnehmern zugrunde, darunter neben klassischen institutionellen Investoren auch Erbgemeinschaften. **„Da ist also das wahre Leben drin“**, so Beyerle. Zwei Drittel schätzten den Sanierungsbedarf für die Umnutzung als klein bis mittel ein, 18 Prozent als umfangreich und 5 Prozent sprachen von einer fälligen Komplettisanierung. 11 Prozent betrachteten ihr Objekt bereits als gut saniert. Beyerle: „Damit liegt der Investitionskorridor genau dort, wo auch der Markt steht: Nicht bei kernsanierungspflichtigen Gebäuden, sondern bei solchen, die energetische Ertüchtigung und strukturelle Neuordnung brauchen, aber im Kern funktionieren.“ Und weiter: **„Priorität besitzen Maßnahmen an Hülle und Fenstern sowie die Modernisierung der Elektrotechnik.“** Die Zielgrößen der Konversionsobjekte der Umfrage reichen von unter 20 bis über 120 Apartments.

VERMIETUNGEN

Bad Wiessee: Marriott wird Betreiber des Luxusresorts Seegut

Marriott International wird das künftige Luxusresort Seegut am Tegernsee in Bad Wiessee betreiben. Athos, ein Unternehmen der Pharmaunternehmer Andreas und Thomas Strüngmann, baut direkt am See einen Komplex aus



25 Gebäuden. Es entstehen 119 Zimmer, Suiten, Apartments und Villen. Zum künftigen Marriott-Angebot gehört überdies ein 3500 m² großes Spa mit 19 Behandlungsräumen, Innen- und Außenpools, Fitnessbereich, Kinderclub und einem Yoga-Pavillon. Ein Seewasser-Wärmepumpensystem sorgt für die Beheizung der Anlage. Die Eröffnung ist für 2029 vorgesehen.

Augsburg: Patrizia schließt neuen Mietvertrag für Holiday Inn Express-Hotel

Patrizia hat für das Hotelgebäude an der Nagahama Allee 77 in Augsburg einen langfristigen Mietvertrag mit der The Chocolate on the Pillow Group (COTP) abgeschlossen. Das fünfstöckige Gebäude mit 136 Zimmern und 5200 m² Bruttogrundfläche wird unter



der Marke Holiday Inn Express geführt. Zentraler Bestandteil des Vertrags ist eine Renovierung der Gästezimmer und der öffentlichen Bereiche, die im Winter 2026 bei laufendem Betrieb starten und sechs Monate dauern soll. Bei der Vermietung wurde Patrizia von Hogan Lovells und Hotour beraten, aufseiten von COTP war GSK Stockmann beratend tätig.



Fünf leer stehende Doppeltürme in Berg am Laim: Bis 2028/2029 sollen sie wieder voll belegt sein

Umwidmung als Chance, alte Büroimmobilien ESG-konform zu machen

Die Konversionen bringen nach Einschätzung vieler Teilnehmer das Erfordernis, aber auch die Chance mit sich, die Immobilien ESG-konform zu machen. Drei Viertel der Teilnehmer messen diesem Aspekt relevante Bedeutung bei, während nur 7 Prozent von ihnen bei ihren Beständen von vollständiger ESG-Konformität ausgehen. Beyerle übersetzt das so: „ESG ist ein Planungsparameter, der von Tag eins an in den Business-Case gehört.“ Der entscheidende Grund: **„Ohne fundierten CO₂-Pfad drohen spürbare Abschlüsse im Exit.“**

„Ein sauber konvertiertes Gebäude am falschen Standort bleibt schwierig“

Die größte Nachfrage nach Micro-Living gibt es in einem Radius von 15 oder maximal 30 Minuten ÖPNV-Distanz zum jeweiligen Stadtzentrum. Das passt zu dem Gros der Konversionsimmobilien der Studienteilnehmer. 60 Prozent der Objekte liegen weniger als 15 Minuten von der City entfernt. Nach den Erfahrungen Oeckls ist das wichtig für werttreibende Faktoren wie Belegungsquote, Mietniveau und Verkaufspreis. **„Die Mikrolage entscheidet über die Vermietungsgeschwindigkeit“**, sagt er. „Ein technisch sauber konvertiertes Gebäude am falschen Standort bleibt ein schwieriges Produkt.“ **Mit anderen Worten: Leere Büros jotwede oder ohne halbwegs attraktiven Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind eher weniger tauglich für diese Umnutzungsformen.**

Das ideale Achsraster reicht von 3,5 bis zu 4,5 Metern

Drei Viertel der bei der Erhebung erfassten Büroimmobilien eignen sich schon deswegen ganz gut für eine Umwandlung, weil sie beidseitig, also links und rechts von Mittelgängen, Tageslicht empfangen. Allerdings bietet nur ein Drittel der Immobilien das ideale Achsraster von 3,5 bis 4,5 Metern. Größere Achsmaße, so heißt es in der Analyse, eröffneten zwar die Möglichkeit für flexiblere Angebote für Micro-Living und Serviced Apartments, aber sie brächten auch höhere Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung mit sich. Oder so gesagt: **Sobald das Achsmaß nicht ideal ist, wird es deutlich teurer.**

Was gegen unnötige Verzögerungen bei Genehmigungsbehörden hilft

Großen Respekt haben die Teilnehmer vor den Genehmigungsverfahren für die Umnutzung. 42 Prozent rechnen allein schon wegen der bestehenden Bebauungspläne mit langwierigen Prozessen. 28 Prozent gaben an, sie könnten den Genehmigungsaufwand überhaupt nicht einschätzen. Damit sind also 70 Prozent auf alles oder zumindest einiges gefasst. **Die Studienautoren empfehlen bei Konversionsplänen eine frühe Bauvoranfrage, einen fundierten Schallschutznachweis und ein überzeugendes Mobilitätskonzept.** Das helfe, unnötige und kostspielige Verzögerungen im Kontakt mit den Genehmigungsbehörden zu vermeiden.

VERMIETUNGEN

Compassio pachtet Seniendomizil in Zorne- ding für weitere 20 Jahre

Der Pflegeheimbetreiber Compassio hat den Pachtvertrag für das Seniendomizil Haus Bartholomäus an der Anzinger Straße 17 in Zorneding (Landkreis Ebersberg) um 20 Jahre verlängert. Die



Quelle: Compassio

Vereinbarung sieht ein umfangreiches Investitions- und Modernisierungskonzept für die nächsten Jahre vor. Neben Umbauten, die mit Blick auf das bayerische Landesheimgesetz erforderlich sind, und üblichen Modernisierungen geht es dabei auch um Investitionen in eine umweltverträglichere Energieversorgung. Das Gebäude wurde vor 20 Jahren von Schleich & Haberl errichtet. Die Wohneinheiten veräußerte der Bauträger im Teileigentum.

RH und Competo vermieten im Go Four It 3000 m² an Fit X

Die RH-Unternehmensgruppe und Competo Capital Partners haben im Businessquartier Go Four It, das an der Hanauer Straße 91–97 im Münchner Stadtteil Moosach entsteht, 3000 m² Bruttogrundfläche an Fit X vermietet. Die Fitnesskette belegt im Go Four Blue, einem der vier Gebäude des Quartiers, das Erdgeschoss und die erste Etage. Der Bezug ist für Mitte 2027 vorgesehen. Fit X gilt in diesem Gebäude nunmehr als Ankermieter. Das gesamte Projekt wird in Summe 38 000 m² Bruttogrundfläche groß. Zuvor hatte Alldent Zahnzentrum im zweiten Stock des Go Four Blue 1200 m² Bruttogrundfläche angemietet. Das Go Four Red wird komplett vom deutsch-japanischen Werkzeugmaschinenunternehmen DMG Mori belegt. Im Go Four Purple eröffnet L'Osteria ein Restaurant. Der Campus wird voraussichtlich bis Ende 2027 fertig sein.

Crenet-Treffen im 13. Stock des Konversionsobjekts Ten Towers

Das aktuell wahrscheinlich prominenteste Beispiel für eine Umnutzung leer stehender Büroflächen in Wohnungen sind in München die Ten Towers an der Dingolfinger Straße im Stadtteil Berg am Laim. Grund genug für die Kommunikationsplattform Crenet e. V., zu einer Paneldiskussion zur Umnutzung von Büroleerstand in den 13. Stock eines der zehn Türme zu laden. Mehr als 50 Besucher ließen sich von diversen Beteiligten der angestrebten Restrukturierung die Besonderheiten erklären. **Mit dabei war als Gastgebervertreter Ralf Böhling, von Haus aus Architekt, in den Jahren 2015 bis 2023 beim SDax-Unternehmen Patrizia und seit bald zwei Jahren bei Wealthcap** (heute Unicredit Invest Alternatives).

„In vielen Fällen scheitert die Umwandlung an baurechtlichen Problemen“

Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus+Grund München



Vier der Ten Towers werden zu Wohntürmen

Der Komplex mit 77 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche wurde 2005 fertiggestellt und bis 2022 zu 94 Prozent von der Deutschen Telekom genutzt. Seitdem stehen die fünf Doppeltürme mit jeweils 15 Stockwerken und der zugehörige Rundbau im Wesentlichen leer. **2012 hatte Wealthcap die Immobilie für 206 Millionen Euro gekauft und sie in den geschlossenen Immobilienfonds Wealthcap Immobilien Deutschland 35 gepackt.** Längst hat das Fondsmanagement mit Zustimmung der Anleger wider den andauernden Leerstand eine umfassende Restrukturierung angestoßen, die neben modernisierten Büros in vier Türmen und einem Hotel in zwei Türmen auch Wohnen in den verbleibenden vier Türmen vorsieht (Immobilienbrief München Nr. 40).

Umbau zu Hotel und Wohnungen dreimal so teuer wie zu modernen Büros

„Wir wollen Leben ins Quartier bringen“, sagte Böhling bei der Diskussion. Im ersten Quartal 2028 soll das Hotel seinen Betrieb aufnehmen, die modernisierten Büroflächen könnten ebenfalls etwa dann bezogen werden und die zur Wohnnutzung vorgesehenen vier Türme würden voraussichtlich neun Monate später bezugsfertig sein. Die neuen Nutzungen Hotel und Wohnen nimmt die Unicredittochter hinzu, weil Büromieter für 77 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche nicht in Sicht sind, schon gar nicht ein Einzelmietler. „Das ist in dieser Größenordnung nicht mehr zeitgemäß“, sagte Architekt Daniel Hock von Kiessler Architekten. Die Renovierungs- und Umbaukosten für die Hotel- und Wohnflächen liegen zwar etwa dreimal so hoch wie der Aufwand für die zu modernisierenden Büroflächen, aber eine Alternative dazu gibt es nicht. **Nach jetzigem Stand sollen die Wohntürme komplett für Studentenapartments genutzt werden. „Derzeit warten wir händeringend auf die Baugenehmigung fürs Hotel“,** so Böhling. Dann könne es endlich konkret losgehen.

Aktuelle Pläne erinnern an die Anfänge vor dem Einzug der Telekom

Architekt Hock sprach von guten Voraussetzungen, einen Teil der Büros in Wohnungen umzuwandeln. **„Der 15 Zentimeter dicke Bodenaufbau ist für Wohnen sehr gut geeignet“, sagte er etwa mit Blick auf Trittschalthemen.** Hock erinnerte daran, dass es bei den ersten Überlegungen für das damals noch unbebaute Grundstück Ende der 1990er-Jahre um „eine Fressmeile, Wohnen, Hotel und einen Brückenschlag zum S-Bahnhof Leuchtenbergring“ gegangen sei. „Wenn alles gut geht, werden wir das jetzt alles bekommen“, 30 Jahre später. Mirko Koch vom Projektsteuerer Brand Berger betonte, die Grundstruktur der Gebäude könne auch für die Wohnnutzung erhalten bleiben. **Künftig solle eine begrünte Dachterrasse dazu beitragen, dass die Bewohner gerne an dem bisherigen reinen Gewerbestandort sind.**

Für eine Genehmigung braucht es „gesunde Wohnverhältnisse“

Wobei, so einfach ist es nicht einmal. Christopher Langer, Baurechtler bei Wagensonner Rechtsanwälte, erklärte, für die Ten Towers gebe es einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der genehmigungstech-

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.



Ten Towers: Alleinstellungsmerkmal Verbindungsgänge auf Stock 14

nisch einenge. **Aber er gab sich dennoch optimistisch, dass man sich bereits dicht vor der Ziellinie fürs Baurecht befinde, dort „ein buntes Stadtquartier“ zu schaffen.** Für die Wohnnutzung müsse der Aspekt gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet sein, um genehmigungsfähig zu sein. Da geht es typischerweise auf jeden Fall um Lärm, der für Gewerbegebiete okay ist, in Wohngebieten hingegen nur deutlich eingeschränkt. Konzeptionär Roman Diehl von Bricks and Stories formulierte als pragmatischen Lösungsweg, den Nutzern der Wohnungen, voraussichtlich also Studenten, vor dem Anmieten jeweils die Frage zu stellen, ob der an dem Standort vorhandene Gewerbelärm für sie okay sei.

Haus+Grund sieht ohne Änderung der Zweckentfremdungssatzung schwarz

Ausgesprochen skeptisch betrachtet der Eigentümerverband Haus+Grund München die Umwandlungsziele des neuen Oberbürgermeisters Dominik Krause. Der sieht in leeren Büros ein Potenzial für 10 000 Wohnungen. Entscheidender Knackpunkt ist nach Einschätzung von Verbandschef Rudolf Stürzer die Zweckentfremdungssatzung der Stadt München. Im Kern geht es dabei um Folgendes: Wandelt ein Vermieter Geschäftsräume in Wohnraum um, verliert er damit wegen Regelungen in besagter Zweckentfremdungssatzung das Recht auf eine eventuelle Rückumwandlung des Wohnraums in Gewerbeflächen. **Dafür bräuchte es eine Genehmigung der Stadt, „die in der Praxis nie erteilt wird“, so Stürzer.**

„Bislang gibt es in München jedes Jahr nur ein paar Dutzend Umwandlungen“

Die Folge: Grundsätzlich umwandlungswillige Vermieter, die bei Haus+Grund um Rat fragten, entschieden sich wegen dieser Regelung fast immer dazu, dann doch lieber auf bessere Zeiten für Büroflächen zu warten. Insbesondere deswegen, weil die Vertragsfreiheit bei Gewerbemietverträgen vielmehr Einträglichkeit verspreche als ein Wohnungsmietvertrag mit den vielen gesetzlichen Begrenzungen von Kündigungsschutz über Kappungsgrenzen bis Mietpreisbremse. Stürzer bringt die Konsequenz so auf den Punkt: „Bislang gibt es in München jedes Jahr nur ein paar Dutzend Umwandlungen von Gewerbeflächen in Wohnungen.“ **Dabei gehe es nicht um größere Flächen am Stück, sondern in der Regel um Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern, die zu Wohnungen umgebaut würden.** Das sei dort technisch gut machbar, weil die bei größeren Bürohäusern vorhandenen Hürden für Umbauten in Gestalt von Belichtung, Brandschutz oder Abwassersträngen nicht existierten.

Stürzers Lösungsvorschlag: Sperrfrist für eine Rückumwandlung

Solle es in München künftig jedes Jahr Tausende neue Wohnungen in bestehenden Bürohäusern geben, werde das ohne eine Änderung der Zweckentfremdungssatzung nicht gehen, so Stürzer. Eine pragmatische Lösung könne darin bestehen, Vermietern, die in Wohnraum umwandeln, nach einer definierten Sperrfrist von x Jahren die Rückumwandlung in Gewerbeflächen zu erlauben. **Das könne für Vermieter trotz der dann abermaligen Umbauten lukrativ sein, weil die potenziellen Mieteinnahmen für Gewerbeflächen viel höher sein könnten als für Wohnungen.** ■