

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Defence-Immobilien

- Welche Bedeutung sie wirklich haben
- Was in München an Flächen gebraucht wird
- Warum der Neubauhype nur bis 2030 reicht

Seite 7

Mingard Defence Campus

- Was Hammer dort baut
- Welche Sicherheitsdetails wichtig sind
- Warum auch Wohnungen erwogen werden

Seite 9

Standort

- Ingolstadts Bodenrichtwerte wie 2016

Seite 11

Projekte I

- Noch 2 Jahre Tridea-Baustelle

Seite 13

Projekte II

- Richtfest beim Go Four It

Seite 14

Felix Limmer, Goldbeck Rosenheim

- Wie viele Projekte in Arbeit sind
- Was Traunstein zum Hotspot macht
- Welche Teile aus Polen kommen

Seite 17

Vermietungen

- Element by Marriott in Unterföhring

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Manche Dinge wollen einfach mal gesagt sein. In München gab es dazu jüngst zum Beispiel beim Wohnungsgipfel Gelegenheit, zu dem der neue OB Dominik Krause ausdrücklich auch viele Vertreter der Wohnungswirtschaft geladen hatte. Die wichtigsten Punkte sollen alle angesprochen worden sein, sodass Krause hernach befand: „Der Ball liegt jetzt bei Politik und Stadtverwaltung.“ **Es könnte sich also schon bald herausstellen, ob bei dem Format nur vieles gesagt oder ob es auch gehört wurde.**

Weiteres Beispiel: Die CSU-Fraktion stellte im Münchner Stadtrat den Antrag, den ohnehin schon auf 2032 verschobenen Beginn der auf sechs Jahre veranschlagten Generalsanierung des Rathauses zu stoppen und sich auf die unbedingt notwendigen Arbeiten zum Erhalt zu beschränken. Zugleich solle der Ratskeller schleunigst wieder



verpachtet werden. Begründung für den Vorstoß: Mehrere Hundert Millionen Euro einsparen. Man könnte ergänzen: **Sollten die Bemühungen um die Olympischen Spiele bereits für das Jahr 2036 Erfolg haben, könnte es München gut anstehen, den Gästen aus aller Welt dann kein eingerüstetes Rathaus und einen verschlossenen Ratskeller zu präsentieren.**

Klaus-Peter Stöppler, in München ansässiger Interimsmanager für Bau, Immobilien, Energie und Industrie, nutzte dieser Tage den „United Interim Wirtschaftsreport 2026“ der schweizerischen Plattform United Interim zu der Feststellung: **„Beim Umgang mit Bauämtern gewinnt man regelmäßig den Eindruck, dass dort im Grunde keiner will, dass in Deutschland gebaut wird.“** Stöppler gehört zum Autorenkreis des Reports, dessen Substanz im Wesentlichen auf einer Umfrage unter 550 Führungskräften auf Zeit in

Deutschland, Österreich und der Schweiz basiert. 83 Prozent der Teilnehmer stufen die Bauämter demnach „eher als Bauverhinderer denn als Bauförderer“ ein.

Der Münchner kritisiert insbesondere die Folgen davon, wenn Bauamtsbeschäftigte von zu Hause aus arbeiten: „Für die Baubranche hat sich das amtliche Homeoffice als Bremsklotz erwiesen, weil man nicht nur im Amt vor Ort kaum noch jemanden antrifft, sondern auch telefonisch nicht mehr durchkommt, weil zu Hause natürlich niemand beruflich telefonieren will.“ Echt jetzt? **Ob das besser würde, wenn sich Bauunternehmen am Telefon zunächst als neuer Kumpel aus einer x-beliebigen Whatsapp-Gruppe ausgäben, sodann über Windeln, Wäsche und den heißesten Scheiß auf Netflix parlierten, um erst dann die Frage einfließen zu lassen, wann denn mit einer Rückmeldung zu den vor drei Jahren eingereichten Unterlagen für ein Projekt mit 1200 Wohnungen zu rechnen sei?**

Was überdies noch gesagt sein will: Der Immobilienbrief München macht nun ein paar Takte Frühsommerpause. Warum? Sie haben sich eine Lesepause verdient! **Die nächste Ausgabe erscheint am 8. Juli 2026.**

Es grüßt Sie ganz herzlich – aus dem Homeoffice inklusive Bereitschaft, beruflich zu telefonieren

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Zur Verteidigung gehören auf dieser Welt Waffen, aber auch die Immobilien dazu: Für Forschung, Produktion und Lagerung

Was den Großraum München zum Mekka für Defence-Immobilien macht

Spätestens seit der **Whatever-it-takes-Ansage** von Bundeskanzler Friedrich Merz zu den Verteidigungsausgaben Deutschlands im März 2025 sind Defence-Immobilien eine feste Größe in Gesprächen vieler Projektentwickler, Investoren und Makler. Das gilt insbesondere für den Großraum München. Ein wesentlicher Grund dafür: „Auf die Metropolregion München entfallen rund 30 Prozent der industriell genutzten Rüstungsflächen in Deutschland“, sagt Thomas Beyerle, Professor für Bau und Immobilien an der Hochschule Biberach. In der Region sitzen zahlreiche führende Rüstungsunternehmen, die regelmäßig mit Neubauplänen und Flächenanmietungen an die Öffentlichkeit treten. Viel spricht dafür, dass das erst der Anfang ist.

Um einen Eindruck davon zu gewinnen, welche Bedeutung Defence-Immobilien in der Metropolregion München haben, zunächst ein paar Zahlen. **Alexander Ertelt von Wüest Partner München beziffert den Anteil an den Umsätzen der produzierenden Rüstungsindustrie, der in Immobilien und Grundstücke fließt, auf 10 bis 15 Prozent** (Immobilienbrief München Nr. 46). Neben solchen Standorten werden, je nach Enge der Definition, auch Kasernen, Schießplätze, Grundstücke, auf denen Sprengstoff produziert wird, und Wohnungen für Bundeswehrangehörige im weiteren Sinne zu Defence-Immobilien gezählt. In diesem Beitrag beschränken wir uns im Wesentlichen auf die Bereiche Forschung & Entwicklung, Produktion sowie Lagerung.

29 Prozent Defence-Anteil bei Logistikvermietungen im ersten Quartal

Christian Kah, Chef der Sparte Logistik- und Industrieimmobilien bei Colliers Deutschland, nennt für das erste Quartal 2026 einen Anteil

der Sparte Defence-Immobilien am Vermietungsvolumen bei Logistikimmobilien in Deutschland von 8 Prozent. „In München lag der Anteil aufgrund zweier größerer Anmietungen bei 29 Prozent“, sagt er. **Damit sind nach Informationen des Immobilienbrief München unter anderem die 10 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche gemeint, die sich ARX Robotics, Oberding (Landkreis Erding), unweit des MOC im Münchner Stadtbezirk Schwabing-Freimann gesichert hat.**

„München wird eine der Top-Regionen für Defence sein“

Kuno Neumeier, Loginvest



Warum nur 20 Prozent der Flächenkapazitäten für den Markt relevant sind

Die Grenzen dieses Marktsegments benennt Kah gleich mit. „Insgesamt steigt die Nachfrage seitens der Defence-Unternehmen“, sagt er. Einerseits. Andererseits: „Viele Verteidigungsunternehmen haben jedoch bereits eigene, historisch gewachsene Standorte und treten daher weniger am offenen Vermietungsmarkt auf.“ Auch Loginvest-Geschäftsführer Kuno Neumeier tritt auf die Euphoriebremse: **„Als Mieter für Logistik-, Light-Industrial- und Produktionsflächen ist der Bereich Defence nur in einem sehr geringen Maß vertreten“**, sagt er. „Circa 80 bis 90 Prozent der Immobilienaktivitäten werden in eigener Hand der Defence-Unternehmen entwickelt. Nur etwa 20 Prozent der Kapazitäten werden angemietet oder extern entwickelt.“ Sind also relevant für den offenen Immobilienmarkt.



Anfang 2028 bezieht der Rüstungskonzern Hensoldt seinen neuen Hauptsitz an der Ludwig-Bölkow-Allee in Taufkirchen

Hohe Eigennutzerquote aus Gründen der Resilienz

Neumeier sagt auch, warum das so ist: „Grund für die hohe Eigennutzer-Quote sind vor allem Resilienz-Aspekte.“ Um welche Aspekte es dabei gehen kann, lesen Sie ab Seite 7 im Artikel „Wo Sicherheits-Hightech gegen Angriffe und Sabotage den Bau bestimmt“ zum Mingard Defence Campus des Projektentwicklers Hammer im Münchner Stadtteil Milbertshofen. Dort entstehen unter anderem 65 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Unternehmen aus dem Verteidigungs- und Rüstungssektor.

Rüstungsfirmen von KNDS, Helsing und MTU Aero Engines bis Parsys

Zu den größeren Defence-Adressen in der Region gehören Namen wie KNDS (Zusammenschluss von Krauss-Maffei Wegmann und Nexter) und MTU Aero Engines im Münchner Stadtteil Allach. Darüber hinaus Hensoldt in Taufkirchen ([Immobilienbrief München Nr. 54](#)), Helsing in München mit seinen Plänen für eine Drohnenfabrik in Hallbergmoos ([Immobilienbrief München Nr. 51](#)), Airbus Defence & Space in Ottobrunn, die Diehl-Defence-Tochter Parsys sowie die Drohnenabwehrschmiede MBDA in Schrobenhausen, Renk in Augsburg sowie **Honold Green Aerospace mit dem Bau eines Logistikzentrums für Airbus Helicopters in Rain am Lech (Landkreis Donau-Ries)**. An dem Standort entsteht auf einem 4 Hektar großen Grundstück für das Airbus-Hubschrauberwerk Donauwörth eine Logistikimmobilie mit den für die Branche erforderlichen Sicherheitsstandards. Im zweiten Quartal 2027 soll der Komplex in Betrieb gehen.

22 Hektar für den Entwicklungscampus Defense Lab Erding

Die bayerische Staatsregierung pusht derzeit den Forschungs- und Entwicklungscampus Defense Lab Erding (DLE) auf dem Gelände des bisherigen Fliegerhorsts Erding. Zudem sieht sie die

Technische Universität München (TUM), den Luft- und Raumfahrt-Campus Ottobrunn-Taufkirchen, die Universität der Bundeswehr in München, die Hochschulen in München und Ingolstadt sowie das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) im Weßlinger Ortsteil Oberpfaffenhofen in führender Rolle, wenn es um den Ausbau der Verteidigungsindustrie geht.

Rendite: Risiko - Übersicht

Region / Land	Asset-Klasse	Mieterstruktur*	Rendite (%)
USA	Core	Department of Defense	4,0–4,8
USA	Logistik	DoD + private Betreiber	5,0–6,0
USA	Tech/Cyber	Defence-Tech-Firmen	6,0+
UK	Core	Ministry of Defence	3,75–4,5
UK	Innovation	BAE, QinetiQ	4,5–5,0
Israel	R&D	IAI, Rafael	4,5–5,2
Israel	Cyber	Elbit, Start-ups	5,5–6,5
Deutschland	Core	Bundeswehr/BlmA	4,0–4,5
Deutschland	Tech	Cyber/Aerospace	4,5–5,5
Frankreich	Core	Ministère des Armées	4,0–4,8
Nordics	Core/Tech	Staatliche Nutzer	4,5–5,5
International	Development	Tech-Parks	6,0–7,5

Source: HBC * Werte basierend auf internationalen Benchmarks aus Government Real Estate, Defence PPP-Programmen, institutionellen Research-Reports und typischen Marktbandbreiten.

Defence-Immobilien bei uns: 4 bis 5,5 Prozent Nettoanfangsrendite

Innovationszentrum der Bundeswehr und Drohnenabwehr der Polizei

Beim Defense Lab Erding geht es auch um flächenmäßig Großes. „Insgesamt sollen rund 22 Hektar vom Bund an die Stadt Erding übergehen, auf denen dann der Innovationscampus DLE entstehen wird“, heißt es seitens der Staatsregierung. Als erste Meilensteine gelten die Eröffnung des Innovationszentrums der Bundeswehr im Februar und die Inbetriebnahme des Drohnenkompetenz- und Abwehrzentrums der Bayerischen Polizei im Mai. **Derzeit steht der Start der zentralen Innovations- und Kooperationsplattform für die Sicherheits- und Verteidigungsindustrie (SVI) in Bayern (Tech Hub SVI) an.**

Generell entstehe auf dem Gelände „eine bundesweit einmalige Entwicklungsumgebung für Verteidigungs- und Dual-Use-Technologien“.

In München braucht's eher nur Flächen für Forschung und Entwicklung

Colliers-Experte Kah sieht in München insbesondere die Nachfrage von Defence-Unternehmen nach Light-Industrial-Flächen für Forschung und Entwicklung steigen. Im weiteren Umkreis würden auch größere Logistikflächen für die Lagerung beispielsweise von militärischen Fahrzeugen benötigt. **Für Forschung und Entwicklung seien Bestandsgebäude in etablierten Gewerbeparks gut geeignet, sofern die Immobilien „sicherheitsseitig nachrüstbar sind“** und es nicht um die Lagerung von kritischen Gütern gehe. „Bei hochspezifischen Anforderungen oder restriktiven Sicherheitsauflagen werden eher Neubauten beziehungsweise Build-to-suit-Objekte benötigt“, sagt er.

„Die Nachfrage seitens der Defence-Unternehmen steigt“

Christian Kah, Colliers



Keine genauen Zahlen zu Bedeutung und Bedarf von Defence-Immobilien

„Zu den Defence-nahen Nutzern gehört eine große Bandbreite, angefangen von Softwareunternehmen über Start-ups bis zu Drohnenherstellern, aber auch intensiven Produktionsunternehmen, die unterschiedliche Flächenanforderungen haben“, erklärt Kah. **„Viele der Objekte werden Dual-Use-Immobilien sein, die davor für andere Zwecke genutzt wurden.“** Der Hinweis mit den Dual-Use-Immobilien erklärt, warum es keine wirklich belastbaren Zahlen zur Bedeutung von Defence-Immobilien gibt. Das wird wohl auch so bleiben. Kah: „Insgesamt ist eine Einschätzung des Flächenbedarfs aktuell schwierig.“

Ein weiterer Hinweis kommt von Hubert Keyl, Geschäftsführer der Vermietungstochter des Münchner Projektentwicklers Hammer. **„Viele Rüstungsmitarbeiter sitzen im Homeoffice“**, sagt er. Keyl nennt noch ein Beispiel als Erklärung für die Unschärfe bei den Zah-

len. Die Münchner Circus Group ist ein Kochroboterhersteller für zivile Zwecke. „Wenn jetzt aber plötzlich ein Auftrag von der Bundeswehr kommt“, so Keyl, „ist Circus dann deswegen ein Rüstungsunternehmen?“ Schlägt man die Circusflächen also der Sparte Defence-Immobilien zu?

Die Nachfrage konzentriert sich auf Produktionsflächen

„Defence spielt sich aktuell noch recht wenig im klassischen Logistikbereich ab“, sagt Logivest-Chef Neumeier. „Stattdessen werden hauptsächlich Produktionsflächen benötigt.“ Die Verlagerung der Produktionsstandorte zurück nach Deutschland sei dabei eine positive Entwicklung für den hiesigen Markt. Neumeiers Conclusio: „Wir gehen davon aus, dass in Zukunft auch verstärkt Logistikflächen benötigt werden.“ Ganz allgemein ist er überzeugt: **„Der Großraum München wird meiner Meinung nach eine der Top-Regionen in Deutschland für den Bereich Defence sein.“**

Defence-Firmen suchen Flächen mit 2000 bis 5000 Quadratmetern

Schon in der Gegenwart gebe es große Nachfrage. **„Die Branche sucht zurzeit vor allem Werksflächen, weshalb Gewerbeparks besonders gefragt sind“**, berichtet er. „Insbesondere kleine, innovative Unternehmen suchen Produktionsflächen in der Größe von etwa 2000 bis 5000 Quadratmetern.“ An dieser Stelle unterscheide sich die Nachfrage in München nicht groß von der an anderen Standorten. „Aktuell sind bundesweit etwa 4,3 Millionen Quadratmeter Immobilienflächen im Defence-Bereich bekannt“, ergänzt Neumeier. **„In den kommenden fünf Jahren wird mit circa 2 bis 4 Millionen weiteren Quadratmetern gerechnet.“** Und wiederum der Hinweis: Wegen des hohen Grads der Eigenverwaltung in dem Segment seien genaue Zahlen nicht verfügbar.

Manchmal reichen Bestandsobjekte, oft muss es Neubau sein

Trotz aller speziellen Anforderungen spreche insbesondere die kurzfristige Verfügbarkeit für Defence-Flächen in Bestandsgebäuden. Angesichts „des derzeit relativ hohen Flächenangebots“ komme die

GOLDBECK

Wir machen
gestern zukunftsfit.

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



Mehr Infos unter
goldbeck.de/muenchen

Nachfrage aus diesem Sektor gerade recht. Bei sehr spezifischen Anforderungen reichten Bestandsimmobilien jedoch nicht. „Dann sind Neubauten unumgänglich.“ Und nicht nur das: **„Häufig wollen die Unternehmen Alleinnutzer sein.“** Gleichzeitig seien eine gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Produktionsstandorten wichtig. Neben Brandschutz und digitaler Infrastruktur sei für Defence-Immobilien überdies eine stabile Energieversorgung elementar. **„Aufgrund des Wunsches nach hoher Resilienz werden hier beispielsweise auch Diesel-Aggregate genutzt.“** Weil die Unternehmen viel Wert auf Resilienz etwa bei der Kommunikation oder auf spontane Umbaumöglichkeiten legten, bevorzugten sie häufig Immobilien im Eigentum.

„Kasernenflächen werden jetzt nicht zu Produktionsanlagen für Munition“

Thomas Beyerle, Hochschule Biberach



Beyerle: Was alles für den Defence-Standort München spricht

Thomas Beyerle, der Mann mit den eingangs für München genannten 30 Prozent der in Deutschland industriell genutzten Rüstungsflächen, hat sich unter anderem im Zusammenhang mit einer Erhebung zum Thema „Defence Properties – ein neuer Sektor im Logistikimmobilienmarkt?“ für den Berliner Investmentmanager Periskop Logistics mit den Besonderheiten dieses Marktsegments befasst. Er nennt diverse Faktoren, die bei Defence-Immobilien für und gegen den Standort München sprechen. Zunächst die Pro-Argumente. **Der Großraum München bündele „Sensorik, Avionik und Hightech-Forschung auf engstem Raum“.** Beyerle spricht von einem „einzigartigen Ökosystem, das industrielle Produktion, Forschung & Entwicklung und Defence-Infrastruktur verbindet“.

Region bietet höchste technologische Tiefe in Deutschland

Der Experte fügt hinzu: **„München bietet eine exzellente Talentbasis und hervorragende Anbindung an Standorte wie Augsburg, Ingolstadt und Manching.“** Die „Nähe zu Zertifizierungs- und Beschaffungsstrukturen macht den Standort besonders effizient“. Und schließlich: „Die Region besitzt die höchste technologische Tiefe im deutschen Defence-Sektor. Neue Technologien – von Drohnen über Cyber bis Weltraumkommunikation – werden hier besonders schnell entwickelt.“ Gleichzeitig profitierten Investoren von einem starken Dual-Use-Umfeld aus Tech Industrie, Start-ups und Forschung. **„Der Standort München gewinnt nicht über Flächenmasse, sondern über High-Tech-Fähigkeiten.“**

Was eher gegen den Defence-Standort München spricht

Bei allen Vorzügen der Region benennt Beyerle auch die Schwächen: **„Hohe Standort- und Baukosten, Flächenknappheit und lange Genehmigungswege bremsen großvolumige Projekte“,** sagt er.

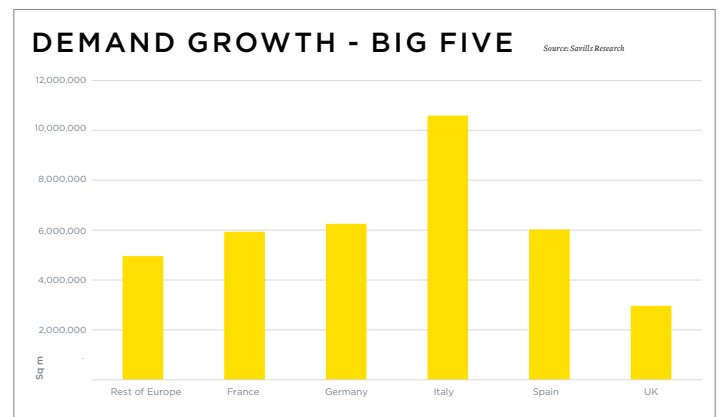
„Zudem stehen Defence-Ansiedlungen im Wettbewerb mit Wohnraumbedarf. Für flächenintensive Produktion sei München weniger geeignet. „Defence-Immobilien in München werden vor allem technologiegetriebene Campus- und Spezialimmobilien sein.“

Kein Bedarf von Kasernen an neuen Standorten

Wie sich der Hype um Defence-Immobilien im konkreten Alltag niederschlägt, schildert der Professor beispielsweise so: **„Die Mehrzahl derer, die sich bei immobilienwirtschaftlichen Veranstaltungen für das Thema Defence interessieren, sind nicht Investoren oder Projektentwickler, sondern diejenigen, die Grundstücke haben und die gerne zur Verfügung stellen würden.“** Zugleich ordnet er den Markt so ein: „Was wir im Moment am wenigsten brauchen, sind neue Kasernengebäude an neuen Standorten. Es geht eher um die Sanierung und Ertüchtigung bestehender Kasernen und Standorte.“

Eine Art Re-Industrialisierung in eher strukturschwachen Regionen

Mit anderen Worten: **„Dort, wo schon was zur Verteidigung des Landes ist, wird künftig noch mehr sein.“** Das dürfte vor allem Standorte jenseits von Metropolen wie München betreffen. Der Im-



Savills: 6 Millionen Quadratmeter zusätzlicher Flächenbedarf für Defence-Immobilien in Deutschland

mobilienexperte formuliert mit Blick auf die vielen Rüstungsmilliarden vom Bund so: „Diese Art der Re-Industrialisierung hat etwas von Wirtschaftsförderung, von der wahrscheinlich vor allem strukturschwache Regionen profitieren werden.“

Militär zurück auf urbanen Flächen? Beyerle: „Völliger Quatsch“

Sodann räumt Beyerle mit mancher Fehleinschätzung auf. „Die Kasernenflächen, die wir noch haben, werden jetzt nicht zu Produktionsanlagen für Munition“, sagt er. „Wer nun davon spricht, das Militär komme auf urbane Flächen zurück, erzählt völligen Quatsch.“ Ohnehin stelle sich die Produktion heutzutage anders dar, als manche sich das vorstellten. **„Drohnen sind wahrscheinlich jetzt das, was im Zweiten Weltkrieg die Panzer waren.“** Die Bestätigung liefert etwa Helsing gerade in Hallbergmoos.



Bayerns Staatsminister Florian Herrmann (links) zu Besuch bei ARX Robotics in Oberding



Rain am Lech: Goldbeck baut für Honold ein Logistikzentrum fürs Airbus-Hubschrauberwerk

Periskop Logistics erwartet Neubauhype, aber nur bis 2030

Bleibt noch die Frage, wie Investoren auf Defence-Immobilien blicken. Für solche Investments im Raum München spricht aus der Sicht Beyerles: „**Trotz höherer Einstiegskosten bietet die Region außergewöhnliche Zukunftssicherheit.**“ Kilian Mahler, Geschäftsführer bei Periskop Logistics, sieht in dieser Immobilienspezies die Chance für Investoren, von bonitätsstarken Mietern, langfristigen Mietverträgen und verlässlichen Einnahmen zu profitieren. Mit Blick auf den bundesweiten Markt sagt er: „**Der in den kommenden fünf Jahren erwartete Zusatzbedarf von rund 6 Millionen Quadratmetern eröffnet eine einmalige Opportunität für Investitionen** in energieeffiziente Neubauprojekte – bevor ab 2030 der angestrebte Bedarf erreicht und die Neubautätigkeit deutlich zurückgehen wird.“

„Wir unterstützen Helsing beim Ausbau der Produktionskapazitäten“

Hubert Aiwanger, Wirtschaftsminister Bayern



Passen Defence-Immobilien in ESG-Kriterien oder nicht?

Colliers-Mann Kah ahnt auf Investorensseite manche Hürden, die genommen sein wollen. „Grundsätzlich kommt es stark darauf an, ob ein Investor Defence-nahe Nutzer in seine ESG-Kriterien integrieren kann.“ Und weiter: „Strenge Core-Investoren werden vor größeren Herausforderungen stehen, einen Defence-nahen Nutzer intern zu verargumentieren, als beispielsweise ein Core-Plus-Investor mit Fokus auf Forschung und Entwicklung.“

Kuno Neumeier fasst die Investorenlandschaft so zusammen: „Vor dem Ukraine-Krieg haben sich viele Investoren vom Defence-Sektor eher ferngehalten. In der Zwischenzeit sind viele jedoch offen gegenüber Defence-Immobilien geworden.“ Das spiegelt sich etwa in der Beobachtung, dass es mittlerweile Defence-Fonds gebe. **Am Kapitalmarkt sei der Sektor eine eigene Unterklasse geworden.**

Investitionen in Verteidigungsimmobilien, ein Ersatz für Bundesanleihen

Beyerle hebt den Sicherheitsaspekt für Investoren hervor: „Für Kapitalanleger könnten Investments in Verteidigungsimmobilien eine Art Ersatz für Bundesanleihen sein.“ Das war früher etwas anders. „**In der Vergangenheit gab es im Bereich der Verteidigungsimmobilien eher Kapitalanlagen beispielsweise in Wohnsiedlungen US-amerikanischer Soldatenfamilien**“, erklärt der Experte. „Da kauften deutsche Anleger solche Wohnungen, die USA garantierten zunächst zwei Jahre Mietvertragslaufzeit und die Mietrendite lag bei 7 Prozent p. a.“

Verteidigungsimmobilien bringen 4 bis 5,5 Prozent Nettoanfangsrendite

Das Plus an Sicherheit bei gegenwärtigen Investments in Defence-Immobilien schlägt sich in entsprechend niedrigeren Nettoanfangsrenditen nieder. In der Erhebung für Periskop Logistics werden Core-Immobilien mit einem Mieter wie der Bundeswehr auf 4 bis 4,5 Prozent p. a. taxiert. Core-Plus-Investments in Objekte mit Mietern aus den Bereichen Cyber oder Aerospace kommen demnach auf 4,5 bis 5,5 Prozent. ■

69 NEUE GEBÄUDE AN 28 STANDORTEN IN BAYERN

Ungeachtet der Entwicklungen beim Defence Lab Erding (DLE) nennt die Staatsregierung Zahlen, die die Bedeutung des Freistaats und somit insbesondere auch der Metropolregion München im Verteidigungs- und Rüstungssektor unterstreichen. So befindet sich „rund ein Drittel der deutschen Sicherheits- und Verteidigungsindustrie“ in Bayern. Im Zuge des „German Armed Forces Contractor Augmentation Program“ (G-Cap) zur mittelfristigen Unterbringung von Soldaten, das allein bis Ende 2027 ein bundesweites Investitionsvolumen von 3,7 Milliarden Euro bedeute, entstünden im Freistaat an 28 Standorten 69 Gebäude. Zur Verteidigungs- und Rüstungsbranche zählt die Staatsregierung bayernweit 200 Unternehmen mit 50 000 Beschäftigten und einem jährlichen Umsatz von zuletzt 9,5 Milliarden Euro. Tendenz steigend.

MARKT

Münchner Luxushotels erzielten im September im Schnitt 671 Euro pro Zimmer

Nach einer Analyse von Christie & Co. sind Luxushotels in München besonders krisenresilient. Trotz stetig gestiegener Bau- und Entwicklungskosten in den vergangenen Jahren habe das Angebot seit der Jahrtausendwende massiv zugenommen. Christie spricht von knapp 30 Häusern im Fünf-Sterne-Segment. 2025 gab es in den Münchner Luxushotels den Zahlen zufolge 510 000 Zimmerbuchungen. Damit sei das Vorkrisenniveau „nachhaltig übertroffen“ worden. Im September 2025, also in der Zeit des Oktoberfests, erreichten die Durchschnittsübernachtungspreise mit 671 Euro pro Zimmer und die Auslastung mit einem Wert von 82 % den Höchststand. Christies schreibt zudem: „Die Zimmerkapazität einer kuratierten Auswahl von zwölf führenden Luxushäusern wuchs im Zeitverlauf von 975 auf 2376 Zimmer an.“ Gegenüber dem Immobilienbrief München übersetzte der Dienstleister diese Zahlen dahingehend, dass die Zahl von 975 Zimmern als aggregierter Wert für den Zeitraum 1940 bis 1999 zu verstehen sei. Die Zahl von 2376 Zimmern beziehe sich auf die Zeitspanne 2020 bis 2026.

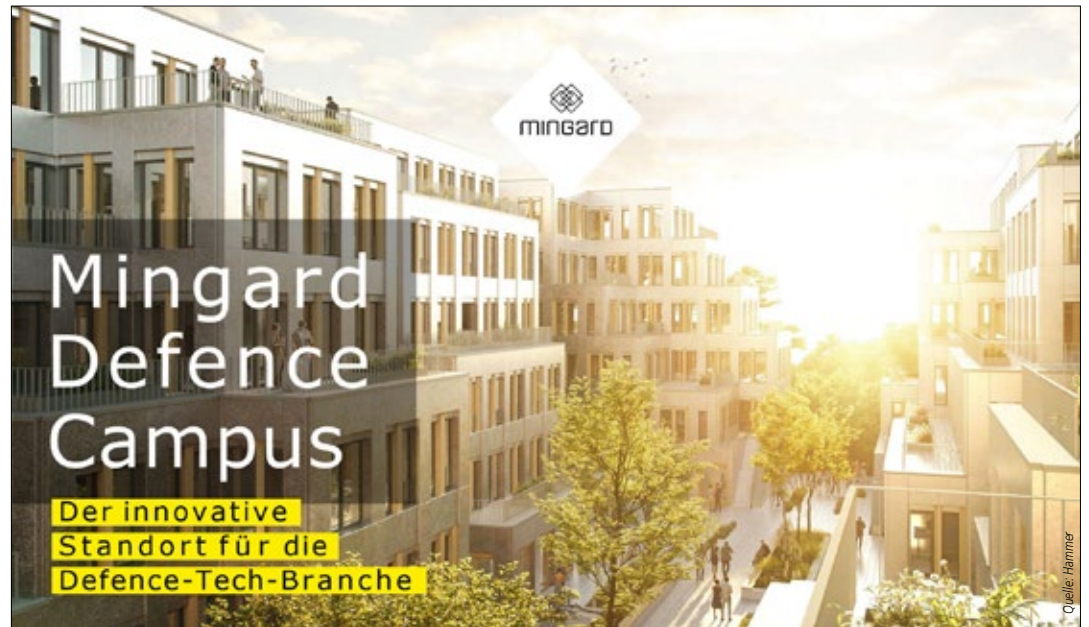
Haar ist Deutschlands Champion bei der Daseinsvorsorge

Keine Kommune in Deutschland ist bei der Grundversorgung der Bewohner besser als Haar (Landkreis München). Das geht aus dem aktuellen Gemeindecheck Daseinsvorsorge des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hervor. Das IW untersuchte alle 10 817 deutschen Kommunen anhand von 17 Standortkriterien, etwa die Versorgung mit Ärzten, Schulen, schnellem Internet, Verkehrsverbindungen, Freizeitangeboten und Mobilfunk. Aus der Metropolregion München schaffte es keine weitere Kommune unter die 20 Besten. Die nächstgelegene Stadt mit auffallend positiver Bewertung ist Memmingen auf Rang 5.

Hammers Mingard Defence Campus in Milbertshofen

Wo Sicherheits-Hightech gegen Angriffe und Sabotage den Bau bestimmt

Eine wahrscheinlich typische Münchner Defence-Immobilie der Zukunft ist der Mingard Defence Campus an der Hufelandstraße im Stadtteil Milbertshofen. Dort plant Projektentwickler Hammer mit Hauptinvestor Bayerische Versorgungskammer auf gut 4 Hektar Grundstücksfläche inzwischen weniger mit gängigen Gewerbeflächen, als vielmehr mit 65 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche für Unternehmen, die im Verteidigungssektor forschen, entwickeln und produzieren. Auch bei den weiteren 46 000 Quadratmetern plant Hammer in Teilen um. Anstelle von Büros könnten in dem auf dem Gelände geplanten 60 Meter hohen Turm Wohnungen geschaffen werden, sofern die Stadt München mitzieht.



65 000 von 111 000 Quadratmetern für Rüstungsforschung und -produktion: Der Mingard Defence Campus

Hubert Keyl, Geschäftsführer der Vermietungssparte von Hammer, erklärt im Gespräch mit dem Immobilienbrief München die zahlreichen Besonderheiten bei Defence-Immobilien dieser Art. **Die Überlegungen, diese Nutzung auf dem Gelände für insgesamt 111 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche vorzusehen, gingen auf Anfragen aus dem Rüstungssektor zurück.** Davon gibt es mittlerweile ein paar mehr, andere sind zwischenzeitlich weitergezogen. Zum Beispiel, weil der Campus eine zweistöckige Tiefgarage erhalten soll. **Für die einen ist das erforderlicher Platz fürs Parken, für andere ein Ort, der Explosionsgefahr bedeutet und somit ein No-Go darstellt.** Ein Hinweis darauf, wie unterschiedlich die Bedürfnisse der Unternehmen im Verteidigungssektor sind – und wie sensibel viele Details einer Immobilie für solche Nutzer.

Bei Tiefgaragen müssen die Ein- und Ausfahrten doppelt vorhanden sein

Beim Thema Tiefgarage gibt es einerseits bauliche Besonderheiten, die im Fall von Defence-Immobilien bedeuten, dass die Durchfahrthöhe großzügiger als sonst ausfallen muss, damit auch Lkw ein- und ausfahren können. Besonders wichtig, so Keyl: „Die Ein- und Ausfahrten müssen doppelt vorhanden sein.“ So sei eine Ausfahrt auch dann noch gewährleistet, wenn es auf einer Seite eine Blockade gebe – ganz gleich, ob durch Sabotage oder eine Demonstration. Hammer entschied sich am Ende für die Tiefgarage, „weil wir Parkmöglichkeiten brauchen“. **Das Risiko, den einen oder anderen Nutzer deswegen womöglich nicht zu bekommen, müsse man eben eingehen.**

MARKT

Beim Mietanstieg in Rosenheim kommt selbst München nicht hinterher

Die Wohnungsmieten in Bestandsimmobilien mit gutem Wohnwert sind in den vergangenen zehn Jahren in keiner bayerischen Groß- oder Mittelstadt so stark gestiegen wie in Rosenheim. Nach einer Analyse des Marktforschungsinstituts des IVD Süd zogen die Mieten in der 67 000-Einwohner-Kommune im Südosten Oberbayerns um nominal 56 % auf durchschnittlich 15,10 Euro/m² an. Damit lag der Zuwachs sogar über den 47 %, die das Institut für die 1,6 Millionen Einwoh-



Foto: Stock

ner zählende Landeshauptstadt München errechnet hat. Allerdings bleibt München mit derzeit durchschnittlich 21,90 Euro/m² teuerste Stadt im Freistaat. 2016 hatte das Mietniveau noch bei 14,90 Euro/m² gelegen. Bei den anderen beiden Großstädten in der Metropolregion München sieht die Entwicklung so aus: In Augsburg zogen die Bestandsmieten im Mittel um 37 % auf 12,50 Euro/m² an, während sie in Ingolstadt mit einem Plus von nur 1 % auf 11,70 Euro/m² nahezu konstant blieben. Institutsleiter Stephan Kippes erklärt die starken Mietzuwächse in vielen Mittel- und Großstädten Bayerns unter anderem so: „Gerade in wirtschaftlich starken Mittelstädten und an Hochschulstandorten trifft eine hohe Nachfrage auf ein weiterhin knappes Angebot. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück.“ Die Stagnation am Audi-Standort Ingolstadt führt er zum einen auf ein „relativ hohes Basisniveau“ zurück und zum anderen auf die schwächelnde Automobilwirtschaft.

Platz für Defence-Firmen, die besondere Flächen brauchen

Grundsätzlich sehen die Pläne von Entwickler und Investoren einen ersten Bauabschnitt mit 21 500 Quadratmetern Bruttogrundfläche für einen Einzelnutzer aus dem Defence-Sektor sowie einen zweiten Bauabschnitt mit 43 500 Quadratmetern vor, der den Mingard Defence Campus im engeren Sinne ausmachen soll. **Dort erwartet Hammer die Ansiedlung von verschiedenen Defence-Firmen aus den Bereichen Forschung, Entwicklung, Produktion sowie IT und Cyber.** 4,50 Meter Höhe, hohe Tragkraft des Bodens (bis zu 1,5 Tonnen/Quadratmeter) sowie große stützenfreie Flächen kennzeichnen den Bereich, der offiziell Makerspace heißt, aber eigentlich Flächen für leichte Fertigung genannt werden müsste. Vorteil für die Mieter in Bauabschnitt 2: Die teure Sicherheitstechnik zum Schutz vor Ideenklau und für Zugangskontrollen können alle nutzen. „Für Start-ups aus der Szene wäre das ansonsten nicht bezahlbar“, so Keyl. Ganz abgesehen davon, dass Hammer in der Zeit der Umorientierung für das Gelände die Erfahrung gemacht hat: **„Die Rüstungsszene ist kostenbewusst.“**



Hammer sieht Campus in zentraler Lage zwischen Produktionsfirmen, Hochschulen und Flughäfen

Der 60 Meter hohe Quartiers-Turm könnte nun für Wohnen genutzt werden

Der Vollständigkeit halber sei hinzugefügt: Die auf dem 4 Hektar großen Gelände um den künftigen Hufelandplatz geplanten Bauabschnitte drei und vier haben mit dem Thema Rüstung nichts zu tun. 17 100 Quadratmeter Bruttogrundfläche entfallen auf den Abschnitt, der ein Hotel und Einzelhandelsflächen umfasst. Die 29 000 Quadratmeter des eingangs genannten Turms würde Hammer nun gerne für Wohnungen statt für Büros nutzen. Gespräche mit der Stadt dazu laufen. **„Das ist nicht ganz leicht, aber mit Blick auf den Wohnungsmangel und den Bauturbo geht es vielleicht“,** sagt Keyl. **Das gesamte Projekt aus vier Bauabschnitten bringt es auf ein Investitionsvolumen von etwa 500 Millionen Euro.**

Abhörschutz und explosionsresistente Gebäudefassaden

Zurück zum Defence-Thema auf dem Campus. Viel spricht offenbar dafür, dass der Abschnitt mit den 21 500 Quadratmetern an ein Unternehmen geht, das die Flächen nicht nur nutzen, sondern auch im Eigentum haben will. „In vielen unserer Gespräche mit Defence-Firmen haben wir gelernt, dass sie die Hoheit über das Gebäude komplett brauchen.“ **Die oftmals hochsensiblen Geschäfte der Unternehmen führen dazu, dass die einen nur eine Gebäudehülle wollen und sich selbst um alles Weitere kümmern, aus Gründen der Sicherheit und der Diskretion.** Sie bauen gleich selbst oder kaufen sich eine solche Gebäudehülle. Die anderen benötigen die Infrastruktur mit umfassenden Sicherheitsdetails wie Abhörschutz und explosionsresistenten Gebäudefassaden, profitieren aber zugleich davon, sich gegenseitig zu ergänzen. In München typischerweise mit Kanal zur Technischen Universität.

STANDORT

Ingolstadts Bodenrichtwerte sinken im Schnitt auf den Stand von 2016

Die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke außerhalb der Altstadt sind nach Mitteilung des Gutachterausschusses Ingolstadt gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 10,4 % gesunken. Damit hätten sie sich auf dem Preisniveau von 2016 und 2018 eingependelt. Allerdings gab es je nach konkreter Lage neben Preisrückgängen auch Lagen, in denen die Bodenrichtwerte zulegten. Konkret betrifft das den westlichen Stadtrand mit den Ortsteilen Irgertsheim, Pettenhofen, Mühlhausen und Dünzlau. Dort wurde ein Plus von durchschnittlich 8 % errechnet. Demgegenüber gab es die stärksten Rückgänge in Kothau (-25 %) und Ringsee (-24 %). In hochpreisigen Lagen wie Problerweg, Altes Westviertel, östlich des Fort-Haslang-Parks, Große Zellgasse sowie im Bereich Effnerstraße/Haslang lagen die Preisrückgänge bei 13 bis 14 %. Die höchsten Bodenricht-



werte wurden weiterhin in den Lagen Problerweg mit 1330 Euro/m² sowie Große Zellgasse und Altes Westviertel mit jeweils 1250 Euro/m² festgestellt. Die niedrigsten Bodenrichtwerte finden sich in Winden mit 480 Euro und Niederfeld mit 560 Euro.

In der Altstadt gaben die Bodenrichtwerte in den hochpreisigen Lagen wie etwa der Fußgängerzone um 12 % nach. In den Quartieren mit überwiegender Wohnnutzung lag der Rückgang mit 8 % nicht ganz so hoch. Somit bewegen sich die Werte in der Altstadt zwischen 1200 und 2900 Euro/m². Keine Veränderungen gab es zum Stichtag 1. Januar 2026 bei den Werten für Gewerbe- und Sondergebiete. Der Grund: Es gab dort so gut wie keine Kauffälle.

„Solche Gebäude auf Vorrat bauen geht gar nicht“

Mit Blick auf die vielen individuellen Sonderwünsche, die es in diesem Sektor noch viel mehr gibt als bei Büromietern, kommt spekulativer Bau für diese Nutzungsart nicht in Betracht, erklärt Keyl. „Solche Gebäude auf Vorrat bauen geht gar nicht.“ Beispiel Abhörsicherheit oder besser: Abhörhemmung: „Da gibt es zig Abstufungen.“ Beispiel Personenkontrolle: Auch da existieren viele verschiedene Intensitätsgrade. Alles vor dem Hintergrund von Sicherheit, Geheimhaltung und Prävention gegen Sabotage. **Das bezieht abgeschirmte Anlieferungsmöglichkeiten zum Campus selbstredend mit ein.**

Blackout-Sicherheit, Kapselung der IT, Drohnenabwehr und Richtfunk

Generell gibt es viele weitere Besonderheiten, die Entwickler und Bauträger bei Defence-Immobilien dieser Art im Blick haben müssen. Stichworte sind Blackout-Sicherheit durch Stromversorgungsredundanz für mindestens 72 Stunden, Kapselung von IT-Infrastruktur gegen die Angriffsfahren via Internet, **Gebäudefassaden, „die vor gewissen Einträgen von außen schützen“**, technische Basis für etwaige Drohnenabwehr auf dem Dach sowie Vorrichtungen für Richtfunk.

Prinzip Knautschzone für die Menschen im Gebäude

„Die meisten Nutzer wünschen sich eigentlich ein Gebäude mit einem Zaun drumherum, der 35 bis 40 Meter von der Fassade entfernt ist“, so Keyl. Das geht an einem städtischen Standort wie dem an der Hufelandstraße natürlich nicht. „Deswegen lösen wir das mit einer Fassade, die eine große Sprengkraft erträgt und sicherstellt, dass Menschen dahinter nicht zu Schaden kommen.“ Gewissermaßen Prinzip Knautschzone.

„Viele Defence-Firmen brauchen die komplette Hoheit über das Gebäude“

Hubert Keyl, Hammer Vermietungs GmbH



Defence-ready, nicht nur bei geschützten Leitungen

Hinsichtlich der technischen Kapselung erklärt Keyl: „Das Gebäude muss eine Infrastruktur haben, die in sich abgeschlossen ist, auf der anderen Seite aber auch eine redundante Internetanbindung.“ Beides sei notwendig. „Das bedeutet auch, dass die Leitungen entsprechend geschützt sein müssen.“ Für solcherlei greift auch Hammer zu dem in der Branche üblichen Anglizismus Defence-ready, zu dem es kein zu 100 Prozent passendes Pendant im Deutschen gibt.

Die Hürde liegt bei 40 Prozent Vorvermietungsquote

Wie geht es bei dem Projekt nun weiter? **Baurecht liegt für alle vier Bauabschnitte vor. Einzig für den Fall der avisierten Wohnnutzung müsste nachjustiert werden.** Zur Vermietung der Defence-Flächen sagt Keyl: „Wir haben konkrete Interessenten.“ Die 43 500 Quadratmeter eigentlicher Defence-Campus bedingen nach seiner Einschätzung 40 Prozent Vorvermietungsquote. Eine Hürde, die bei den anderen Bauabschnitten womöglich leichter zu nehmen sei.

2028 oder 2029 könnten die ersten Flächen in Betrieb gehen

Beim Abschnitt Hotel und Einzelhandel sieht er das Projekt auf Kurs. Sollte der Turm zu Wohnen umgewidmet werden, wäre auch da jede von Banken gewünschte Vorvermietungsquote gewährleistet. Ein Eigennutzer für die 21 500 Quadratmeter Defence-Fläche wäre gleichbedeutend mit: Vorvermietungshürde genommen. **Keyl erwartet bis Ende des Jahres einen Mietvertragsabschluss für diesen ersten Bauabschnitt des Projekts und auch erste Mietverträge für einen Teil der 43 500 Quadratmeter.** Zwei bis zweieinhalb Jahre später könne dann der Bezug erfolgen. Mit anderen Worten: 2028 oder 2029 könnten Teile des Hightech-Projekts in Betrieb gehen. ■

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

Bogenhausen: Noch zwei Jahre Tridea-Baustelle, eine Besichtigung bis in den 20. Stock und Start der Vermietung von 50 000 m²



Der Bürocampus Tridea der BVK in Bogenhausen zählt derzeit zu den spektakuläreren Baustellen in München

Neun Jahre nach den ersten Konzeptstudien für das Büroprojekt Tridea an der Richard-Strauss-Straße 74+76 im Münchner Stadtteil Bogenhausen erwartet die Bayerische Versorgungskammer (BVK) nunmehr Mitte 2028 die Fertigstellung der 87 000 m² Bruttogrundfläche. Die BVK, die bei dem Projekt die Funktion des Bauherrenvertreters für neun Versorgungswerke ausfüllt, wird dort selbst auf 30 000 m² plus einigen Optionsflächen im 65 m hohen Gebäude H60 sowie im sogenannten Riegelbau (58 m hoch) ihre neue Zentrale beziehen.



Damit endet die Zeit, in der die BVK auf mehrere Gebäude an der Denninger Straße und der Arabellastraße verteilt war. Für die verbleibenden rund 50 000 m² Bruttogrundfläche ist JLL mit der Vermarktung beauftragt. Als Projektentwickler fungiert Strabag Real Estate, Generalunternehmer ist Ed. Züblin.

Konkrete Eindrücke vom Fortgang der Bauarbeiten sammeln die Teilnehmer einer Besichtigungstour ehemaliger Studenten der Akademie der Hochschule Biberach. Mitglieder der Münchner Regionalgruppe des Mirem e. V., des Alumnivereins des Studiengangs MBA Internationales Immobilienmanagement, wurden – ausgerüstet mit Bauhelm, Warnweste und Sicherheitsschuhen – von Daniel Stockhammer über die Baustelle geführt. Stockhammer ist Technischer Asset-Manager bei der BVK und fuhr mit den gut 20 Teilnehmern, darunter der Autor dieser

Zeilen, per Baustellenlift bis in die 20. Etage des 25 Stockwerke messenden Hochhausrohbaus hinauf – und auch wieder runter. **Das Gebäude namens H100 wird am Ende netto 97,50 m hoch sein zuzüglich Dachantennentechnik, sodass es brutto bis 102,50 m in die Höhe ragt.**



Das Tridea entsteht auf einem 20 400 m² großen, zuvor von Siemens genutzten Grundstück. Das nach Entwürfen des Architekten David Chipperfield entstehende Büroensemble umfasst genau genommen auch untergeordnete Nutzungen wie Gastronomie, Kindertagesstätte, Fitness sowie von einem externen Betreiber gemanagtes Parken und schlägt nach Informationen des Immobilienbrief München mit einem Investitionsvolumen von gut 600 Millionen Euro zu Buche. **Die Büromieten für Flächen im H100 sowie im Riegelgebäude dürften laut Bestätigungen aus Marktkreisen von etwa 35 bis 45 Euro/m² Bruttogrundfläche reichen.**

Als Besonderheit des Tridea gelten zwei Konferenzetagen, die über eine Kapazität für bis zu 580 Personen verfügen. Zudem wird es eine Skybar geben und auf drei Etagen Tiefgarage ist Platz für 550 Autos. Zudem sind im ersten Untergeschoss 600 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die 13 m in die Tiefe reichenden drei Untergeschosse haben eine Größenordnung von 13 500 m² Bruttogrundfläche. Während im H60 Holzhybridbauweise mit vielen Elementen aus Fichtenholz zur Anwendung kommt, dominiert im Hochhaus klassischer Stahlbau. Aus Gründen der Stabilität.

PROJEKTE

„Neue Schmiede“: Statt Büro, Labor und Hotel erst mal Jachthafen und Padel



Nicht Pool, sondern Jachthafen: Die Marina Monaco auf dem Hammer-Gelände der „Neuen Schmiede“

Wenn der Gewerbeimmobilienmarkt auch in München derzeit so ist, wie er ist, muss es bei größeren Projektentwicklungen erst mal eine Zwischennutzung tun. So geht nun der Developer Hammer an sein 950-Millionen-Euro-Projekt „Neue Schmiede“ am Frankfurter Ring im Stadtbezirk Schwabing-Freimann ans Werk.

Mit mehr als 300 Gästen feierte das Unternehmen die Einweihung der sogenannten Marina Monaco. Auf dem westlichen Teil des 5,5 Hektar großen Projektgeländes wurde ein künstlicher Jachthafen mit Sandstrand, Liegestühlen, Booten an Land und Gastronomie angelegt. **Betreiber der Marina Monaco ist die von Jürgen Backof geführte Sylvenstein Event.** Die Location soll zunächst donnerstags bis samstags geöffnet sein. Bis zum Tag der Einweihung lagen 21 Buchungen für Sommerfeste vor, zu denen an dem Standort bis zu 400 Gäste zugelassen sind.

Zwischennutzungen für ein bis sieben Jahre

Während der Jachthafen zunächst für ein Jahr in Betrieb ist, sehen die Pläne für Zwischennutzungen auf dem Gelände auch Padelcourts, eine Tischtennis- und eine Boulderhalle vor. Zudem Open-Air-Veranstaltungen und womöglich einen Christkindmarkt. **Allein für die Padelcourts ist an eine 5000 m² große und 8 m hohe Halle gedacht, die mindestens fünf Jahre genutzt werden soll. Vielleicht auch sieben Jahre.** Auch die Tischtennishalle soll es mindestens fünf Jahre geben. Die Padelcourts werden auf der Fläche errichtet, auf der nach dem Ende der industriellen Nutzung bis in 1,70 m Tiefe Erde abgetragen wurde, die zum Teil mit Hydrauliköl versetzt war.

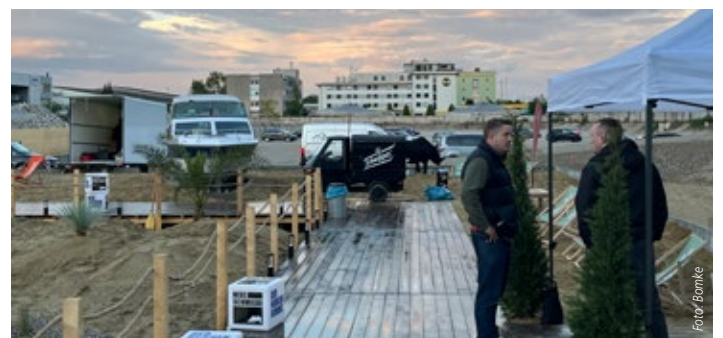
100-Meter-Hochhaus: Womöglich Wohnungen statt Büros

Die langfristigen Zwischennutzungen erklärte Hubert Keyl, Geschäftsführer der Vermietungstochter von Hammer, bei dem Eröffnungsevent damit, dass es etwa für das geplante 100 m aufragende Bürohochhaus derzeit keine Nachfrage gebe. **Auf dem gesamten Gelände, das Hammer**

2018 erworben hatte, sollen Immobilien der Nutzungsarten Büro, Forschung, Freizeit, Gewerbe, Kultur, Nahversorgung und Produktion entstehen (Immobilienbrief München Nr. 19). Mittlerweile gibt es obendrein erste Überlegungen, dort vielleicht auch Wohnungen zu bauen.

Hammer erwartet Fertigstellungen von 2029 bis 2036

Doch so weit ist es noch nicht. Ganz im Gegenteil. Unternehmenschef Hans Hammer sagte vor den Gästen, darunter Planer, Rechtsanwälte, Vertreter der Stadt und „geschätzte Wettbewerber“, **er hoffe, 2027 den Satzungsbeschluss für die „Neue Schmiede“ zu bekommen**, „damit wir Ende 2027 mit dem Bauen beginnen können“. Das wären dann sieben Jahre Genehmigungsverfahren gewesen. „So etwas ist in München Lichtgeschwindigkeit“, so der Vorstandschef.



Der Anfang werde voraussichtlich im nordwestlichen Teil gemacht, wo Flächen für Produktion, Labore, Entwicklung, Kreativwirtschaft und Freizeit vorgesehen seien. Als gesetzt gelten ferner ein Hotel, ein Nahversorger und 1300 Autostellplätze in Tiefgarage und Parkhaus. „165 000 m² schmeißt man nicht so auf den Markt“, sagte Hammer. Die ersten Flächen könnten bis Ende 2029 bezugsfertig sein „und für die letzten Flächen dauert es vielleicht noch zehn Jahre“. Etwas früher könnte der S-Bahnhof Europark fertig sein. Keyl prognostiziert: „Es ist realistisch, dass der 2032 in Betrieb geht.“

PROJEKTE

Richtfest beim 250 Millionen Euro schweren Business-Quartier Go Four It



Das Go Four It, wenn es fertig ist

Die Münchner RH-Unternehmensgruppe und Joint-Venture-Partner Competo Capital Partners haben mit 180 Gästen Richtfest für den ersten Bauabschnitt des Business-Quartiers Go Four It an der Hanauer Straße 91–97 im Stadtteil Moosach gefeiert.

Der erste Bauabschnitt des Projekts, das nach Informationen des Immobilienbrief München ein Investitionsvolumen von mehr als 250 Millionen Euro umfasst, erstreckt sich auf 21 000 der insgesamt 38 000 m² Bruttogrundfläche. Er setzt sich aus den beiden Gebäuden Go Four Red und Go Four Purple zusammen. Die 10 000 m² Bruttogrundfläche des Go Four Red sind komplett an den japanischen Werkzeugmaschinenhersteller DMG Mori vermietet (*Immobilienbrief München Nr. 12*). **Die Flächen beinhalten auch das 8 m hohe Erdgeschoss, das für Showroom-**



Richtfest mit 180 Gästen

Nutzung gedacht ist. Im Go Four Purple hat sich die Münchner Gastro-Kette L'Osteria im Erdgeschoss 600 m² gesichert. Die Fertigstellung der beiden 23 m und sechs Etagen hohen Gebäude ist bis November dieses Jahres geplant.

530 Autostellplätze bis zu 26 m unter der Erde

Es folgen im hinteren Bereich des 1,5 Hektar großen Grundstücks die 16 m und vier Stockwerke hohen Häuser Go Four Green und Go Four Blue. Im Go Four Blue sind 3000 m² an Fit X sowie 1200 m² an Alldent Zahnzentrum vermietet (*Immobilienbrief München Nr. 54*). Für diese beiden Gebäude wird die Fertigstellung bis Ende 2027 angepeilt. **Zum Nut-**

zermix in dem Ensemble gehört auch eine von Viokita betriebene Kindertagesstätte. Zudem verfügt der Komplex über eine Tiefgarage mit 530 Autostellplätzen, für die 26 m in die Tiefe gegraben wurde, sowie über Abstellmöglichkeiten für 450 Fahrräder.

Büromieten von 25 bis zu mehr als 30 Euro/m²

Die Mieten für die Büroflächen sollen von 25 bis zu mehr als 30 Euro/m² reichen. **Eine Besonderheit des Projekts ist der 15 m breite und 220 m lange, begrünte Boulevard.** Er verbindet die Hanauer Straße und somit das vis-à-vis befindliche Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) mit dem Wohngebiet, das sich hinter dem Go Four It erstreckt. Überdies verfügt das Go Four It über 1200 m² Dachterrassenfläche.

RH, Competo und Nachbar Strabag Real Estate machen den Standort

Robert Hübner, geschäftsführender Gesellschafter der RH-Unternehmensgruppe, erklärte in seiner Richtfestansprache, beim Go Four It handele es sich um das bislang größte Projekt seines Unternehmens. Bereits vor mehr als zehn Jahren sei ihm das Grundstück angeboten worden, auf dem zuvor ein Conrad-Elektronikmarkt stand. Hübner war in den vergangenen Jahren nicht der Einzige, der an der Hanauer Straße unter die Grundstücksäu-



fer ging. **Strabag Real Estate sicherte sich das Nachbargrundstück Hanauer Straße 101.** Dort entstehen 37 000 m² Bruttogrundfläche, von denen der Boardinghousebetreiber Habyt 6000 m² belegen wird (*Immobilienbrief München Nr. 46*). Thoralf Becker, Geschäftsführer von Euras-Invest, dem Family Office der RH-Unternehmensgruppe, sagte gegenüber dem Immobilienbrief München, man werde zusammen mit Strabag Real Estate daran arbeiten, den Bereich an der Hanauer Straße zu einem attraktiven Standort zu machen.

Noch ein paar Besonderheiten des Go Four It. Hübner betonte, er und Competo Capital Partners hätten für das Projekt ein Bankenkonsortium aus Bayern-LB, Unicredit und Stadtparkasse Augsburg gefunden. „Wenn heute über Banken geklagt wird, kann ich nur sagen, dass es dann die falschen Banken sind“, so der Unternehmenschef. **Für das Projekt wird Geothermie auf dem eigenen Grundstück genutzt.** Überdies gibt es Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Es werden die Zertifizierungen Leed Platin und Wired Score Gold angestrebt.

PROJEKTE

Moosach: Homaris entwickelt 85 Serviced Apartments

Der Berliner Serviced-Apartment-Anbieter Homaris hat mit dem Bau seines fünften Objekts in München begonnen. An der Gärtnerstraße 39 im Stadtteil Moosach entstehen bis zur geplanten Fertigstellung im Dezember 2027 in Zusammenarbeit mit dem Pro-



jektentwickler Property Ventures und Generalunternehmer Hoch Plus Berlin 85 Serviced Apartments. Die überwiegend mit zwei Zimmern geplanten Einheiten haben eine durchschnittliche Größe von 15 m². Die Bruttogeschossfläche von Untergeschoss, Erdgeschoss und vier darüber liegenden Etagen beträgt 3800 m². Als Generalplaner fungiert das Architekturbüro D&P Planungsgesellschaft.

Neues Strafjustizzentrum eingeweiht – erste Sitzungen dort im Juli

Das neue Strafjustizzentrum am Münchner Leonrodplatz ist offiziell eingeweiht worden. Der Komplex mit 39 000 m² Bruttogrundfläche zählt 54 Sitzungssäle, darunter ein 280 m² großer Schwurgerichtssaal, und 850 Büros für 1300 Beschäftigte. An dem Standort werden die Strafrechtsabteilungen von vier Gerichten und zwei Staatsanwaltschaften zusammengezogen, die bislang auf sieben Gebäude verteilt sind. Konkret geht es um das Amtsgericht München, die Landgerichte München I und II, das Oberlandesgericht München und die Staatsanwaltschaften München I und II. Für die Umsiedlungen werden 300 000 Umzugskartons und 1500 Lkw-Fahrten kalkuliert. Die ersten Sitzungen im neuen Strafjustizzentrum sollen im Juli stattfinden.

Gespräch mit Felix Limmer, Goldbeck Rosenheim Fertigungszellen aus Krakau, BMW-Fabrik, Franz Harrer und 45 Millionen Euro Umsatz

Bielefeld gibt es tatsächlich und ein bisschen auch in Rosenheim. Dort hat das Bielefelder Bauunternehmen Goldbeck seit 2018 eine eigene Niederlassung. Um, frei nach Kurt Beck, dem früheren SPD-Chef, „näher bei de Leut“ zu sein. Selbstredend hat Goldbeck seinen 2019 bezogenen Sitz Am Oberfeld 5 in Eigenregie gebaut. Die unteren zwei Etagen nutzt das Unternehmen selbst, die Flächen darüber sind von anderen Mietern belegt. Wir trafen Niederlassungsleiter Felix Limmer, 39, um über Besonderheiten des Geschäfts im Südosten Bayerns zu sprechen.



In Bad Aibling baut Goldbeck für Bauherr Retis 18 000 Quadratmeter, die Krones 2027 beziehen wird

Dabei war unvermeidlich, den Rosenheimer Seeton, Kiessäulen, den Laufbandpionier Franz Harrer und die Bayernwohnen zu erwähnen, die gar nicht immer selbst baut, obwohl sie das könnte. Aktueller Auftrags-Hotspot für Limmer und seine mehr als 40 Mitarbeiter ist Traunstein.

Münchner bevölkern Rosenheim, Brannenburg & Co.

Herr Limmer, Rosenheim ist bei Wohnungsmietern heiß begehrt. Immoscout 24 meldete unlängst, die Stadt sei unter 118 B-, C- und D-Städten in Deutschland diejenige mit dem relativ stärksten Nachfragezuwachs. Der IVD Süd stellte gerade fest, nirgendwo in Bayern seien die Wohnungsmieten in den vergangenen 10 Jahren so stark gestiegen wie in Rosenheim. Wie kommt das?

Unter denen, die in Rosenheim Wohnungen suchen, sind viele, die aus München flüchten. Aus ganz unterschiedlichen Gründen: Hohe Mieten, zu wenig Angebot, die Leute möchten gezielt in einer kleineren Stadt wohnen oder gleich richtig auf dem Land, gerade wenn sie Familie haben. Nehmen Sie die Gemeinde Brannenburg im Landkreis Rosenheim, aus der ich stamme. Da entstand auf dem ehemaligen Kasernengelände in den vergangenen Jahren eine große Siedlung. Dort stehen sehr viele Autos mit Münchner Kennzeichen. Die Halter der Autos mieten oder kaufen hier Wohnungen und pendeln nach München oder machen Home-office. **Vielleicht mögen manche auch einfach die Landschaft. Das wundert mich nicht. Es ist hier einfach wahnsinnig schön.**

So schön, dass Goldbeck unter den mehr als 100 Standorten des Unternehmens auch einen in Rosenheim hat, obgleich der Hauptsitz von Goldbeck Süd in Neuried bei München ist, also quasi um die Ecke. Warum eine Niederlassung in Rosenheim?

Bauen ist ein regionales Geschäft. Jeder Markt ist anders. Deswegen wollen wir ganz nah am Markt und bei den Leuten in dieser Region sein. **Das ist der Grund dafür, dass wir 2010 zunächst eine Geschäfts-**

PROJEKTE

Planegg: Bebauung des Bahnhofsareals beginnt mit 75 Wohnungen

Die geplante Bebauung eines Teils des 30 000 m² großen Bahnhofsareals in Planegg (Landkreis München) rückt näher. Für das 3925 m² große Baufeld A erfolgte nun die Konzeptvergabe. Für diesen Teil wurde nach Mitteilung der Gemeinde, der das Bahnhofsareal gehört, ein Investor gefunden. Die Pläne sehen die Errichtung von vier Gebäuden vor, darunter eines, das als Hochpunkt bezeichnet wird. Die Flächen sind für 75 Wohnungen, einen Lebensmittelmarkt, eine Arztpraxis, Gastronomie und „kleintellige Dienstleistungen“ gedacht. Es soll eine Tiefgarage und ebenerdige Fahrradstellplätze geben.

SGL Carbon baut den Standort Meitingen zum Hauptsitz aus

Das global agierende Chemieunternehmen SGL Carbon wird seinen Hauptsitz von Wiesbaden nach Meitingen (Landkreis Augsburg) verlegen. „Damit rücken wir mit der Verwaltung näher an die Produktion“, sagte Vor-



Quelle: SGL Carbon

standschef Andreas Klein nach dem entsprechenden Beschluss der Aktionäre des Unternehmens. Klein gab die Entscheidung bei der Grundsteinlegung für eine neue Stickstoffanlage auf dem Gelände in Meitingen bekannt. Zugleich wurde an dem Standort eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,4 Megawattpeak in Betrieb genommen, die auf einem 3 Hektar großen Gelände steht. Die Anlage deckt 10 % des gesamten Strombedarfs von SGL Carbon in Meitingen.



Foto: Bankle

Limmer steuert seit zwei Jahren die Niederlassung in Rosenheim

stelle der Niederlassung München in der Rosenheimer Kunstmühle eröffnet haben. 2018 gründete Goldbeck dann die eigene Niederlassung Rosenheim. Jede Niederlassung wird im Konzern als regionales Unternehmen verstanden. Das gefällt mir ganz gut. Ich komme aus einer Unternehmerfamilie, mein Großvater war selbstständiger Steinmetz, mein Vater Stahlbauunternehmer, wir sind hier in der Niederlassung ein eigenes Profitcenter. Das passt alles.

Acht Projekte hat Goldbeck Rosenheim derzeit in Arbeit

Mit wie vielen Bauprojekten haben Sie derzeit zu tun und in welcher Größenordnung liegt Ihr Umsatz?

Aktuell planen und bauen wir acht Projekte, die sich in ganz unterschiedlichen Entwicklungsphasen befinden – von gerade erst begonnen bis zu kurz vor der Abnahme, wenn noch mal einer mit dem Lappen durchgeht. Das Spektrum reicht derzeit von einer eher kleinen Halle mit 2000 Quadratmetern Bruttogrundfläche über ein Parkhaus mit über 600 Stellplätzen plus Sozialtrakt bis hin zu einer Produktionshalle mit 12 000 Quadratmetern plus 6000 Quadratmetern Büromezzanine. **Insgesamt setzen wir in diesem Geschäftsjahr voraussichtlich etwa 45 Millionen Euro um.**

Also fast ein Zehntel der gut 450 Millionen Euro von Goldbeck Süd.

So in der Richtung.

45 Millionen Euro bedeuten 80 Prozent Umsatzplus seit 2018

Ist das eine typische Größenordnung für die vergangenen Jahre?

Nein, wir haben deutlich zugelegt. In unserem ersten Niederlassungsjahr 2018 lagen wir bei ungefähr 25 Millionen Euro Umsatz. Mit dem steigenden Umsatzvolumen ging natürlich auch ein Zuwachs der Zahl der Mitarbeiter einher. **Vor acht Jahren waren wir 25, mittlerweile sind wir 42.**

Projekte von Memmingen über Dachau bis Straßkirchen

Wo in der Region befinden sich die acht Projekte, mit denen Sie gerade beschäftigt sind?

Wir haben drei Aufträge in Traunstein. Hinzu kommen Projekte in Bad Aibling, Dachau, eine Lagerhalle in Burghausen, in Memmingen bauen wir ein Autohaus und wir sind bei dem großen Batteriewerk von BMW in Straßkirchen an der Seite von Goldbeck München und Regensburg eingebunden.

PROJEKTE

Haimhausen: Ratisbona startet Bau eines Cradle-to-Cradle-Supermarkts

Der Regensburger Projektentwickler Ratisbona Handelsimmobilien hat gemeinsam mit Edeka Südbaden den Grundstein für den künftigen Edeka-Markt am Kramer Kreuz in Haimhausen (Landkreis Dachau) gelegt. Die Immobilie mit 1185 m² Verkaufsfläche



Quelle: Ratisbona

wird laut Ratisbona der weltweit erste Cradle-to-Cradle-Supermarkt sein (Immobilienbrief München Nr. 43). Mit anderen Worten: Die verbauten Rohstoffe sollen nach dem Ende der Lebenszeit der Immobilie nahezu komplett neu genutzt werden können. Der Markt entsteht auf einem 5750 m² großen Grundstück, das zu mindestens 75 % unversiegelt bleiben soll. Die Eröffnung ist für das vierte Quartal 2026 vorgesehen.

VERMIETUNGEN

Zweites Münchner 60 Seconds to Napoli eröffnet in Schwabing

Das Gastronomieunternehmen 60 Seconds to Napoli Holding, Essen, eröffnet im Juli an der Hohenzollern-



Quelle: 60 Seconds to Napoli

straße 11 ein weiteres Restaurant der stylischen Linie 60 Seconds to Napoli. Nach dem Lokal an der Sendlinger Straße 12 ist es das zweite gehobene Pizza-Restaurant mit diesem Label in München. Die Essener betreiben den Standort bislang unter der Flagge der Marke Cotidiano.



Quelle: Goldbeck Stad

In Dachau bauen die Rosenheimer 29 Wohnungen für die Bayernwohnen

Das ist dieses Bauprojekt auf einem 1 Quadratkilometer großen Grundstück wenige Kilometer vor Straubing, dem bei einem Bürgerentscheid im September 2023 drei Viertel der Wähler zustimmen.

Genau. Da sind von uns ein Projektleiter und drei Bauleiter dabei.

18 000 Quadratmeter für Retis im Gewerbegebiet Bad Aibling

Zu den größeren aktuellen Projekten gehört der Retis-Technologiepark inklusive Bau des künftigen Krones-Sitzes auf dem Gelände des früheren US-Army-Stützpunkts im heutigen Bad Aiblinger Gewerbegebiet. Was macht Goldbeck dort genau?

Wir sind mit der Planung und dem Bau der vorhin schon kurz erwähnten Produktionshalle mit drei Geschossen Büromezzanine beauftragt. Da geht es in Summe um immerhin 18 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Das Erschließen des Baufelds übernimmt der Bauherr Retis selbst. Also so etwas wie Kanal, Strom, Oberboden abschieben und den Baugrund mittels Rüttelstopfverdichtung ertüchtigen. Dazu gehört auch, im Boden Kiessäulen zu errichten, damit er hinreichend tragfähig ist. **Das ist in der Region Rosenheim ganz normal. Wir haben hier in weiten Teilen Seeton, der als Boden zum Bebauen nicht ideal ist. Daher die Aufarbeitung mit den Kiessäulen.** Unser Auftraggeber Retis kümmert sich am Ende auch um die Außenanlagen mit Grünflächen, Parkplätzen und Entwässerungsthemen.

Baut Goldbeck dort nur für Krones oder die gesamten geplanten 30 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche auf dem Gelände?

Derzeit bauen wir die Flächen für Krones. Das Unternehmen wird dort im August 2027 als Mieter einziehen. **Man könnte auf dem Grundstück tatsächlich noch mal eine ähnlich große Halle bauen.** Aber das ist noch nicht konkret in Planung.

Vorgefertigte Teile aus Bielefeld, Vöhringen und Treuen (Sachsen)

Goldbeck baut dort mutmaßlich mit vielen vorgefertigten Teilen aus einer der Goldbeck-Fabriken. Woher kommen die Bauteile beim Bad-Aibling-Projekt?

In der Tat fertigen wir in unseren Werken viele Bauteile für das Hallenprojekt vor und montieren diese vor Ort auf der Baustelle mit unseren eigenen Kolonnen. **Diese Vorgehensweise mit industrieller Vorfertigung sichert Konstanz in der Qualität und im Vergleich zu herkömmlichen Bauweisen deutlich höheres Tempo.** Die Betonstützen und Sockel beziehen wir aus unserem Betonwerk in Vöhringen bei Ulm. Stahlbauteile wie unsere Fachwerkträger, Alu-Glas-Fenster und Türen sowie Pfosten-Riegel-Fassaden kommen aus Bielefeld und aus Treuen in Sachsen.

VERMIETUNGEN

Aus „Dein Apart“ werden 561 Apartments von Element by Marriott

Das Drei-Sterne-Aparthotel „Dein Apart“ an der Münchner Straße 12–16 in Unterföhring (Landkreis München) wird nach der derzeit laufenden



Renovierung ab September 2026 als Element by Marriott geführt. Marriott bietet dann 561 Studios und Apartments für kurz- und längerfristige Aufenthalte an. Es ist das erste Haus unter dem Label Element by Marriott in Süddeutschland. Zu dem Angebot in den drei miteinander verbundenen Gebäuden gehören unter anderem ein 1670 m² großer Veranstaltungsbereich für Meetings, Schulungen und Workshops sowie ein Fitnesscenter.

Zwei neue Untermieter im Augsburger Bürohaus Aurum

Im Bürohaus Aurum an der Augsburger Ladehofstraße 11 hat das Maklerhaus Kragler Immobilien 1325 m² zur Untervermietung an zwei neue



Nutzer vermittelt. Die Flächen werden von einem Softwareentwickler für den Vertrieb von Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen als Hauptsitz sowie von der Hannoveraner GTU-Unternehmensgruppe als Standort in Augsburg genutzt. GTU, ein Dienstleister im Bereich Verkehrsinfrastruktur, wurde bei der Anmietung von JLL beraten.



Noch mehr Durchblick auf Baustellen verspricht sich Limmer auch von solcher Technik

Bei Parkhäusern ist der Vorfertigungsgrad am höchsten

Wie hoch liegt der Vorfertigungsgrad?

Der ist bei Parkhausbauten mit etwa 80 Prozent am höchsten. Bei der Halle in Bad Aibling liegen wir etwas darunter. Grundsätzlich aber passt das Projekt mit Stützenraster, Höhe und quadratischer Struktur sehr gut zu unserem Systembaukasten. **Da müssen wir das meiste auf der Baustelle nur noch wie Legobausteine zusammensetzen.** Zu den individuellen Aspekten bei dem Projekt gehören die 22 Hallendeckenkräne. Mit denen ist jeder Quadratmeter Hallenfläche erreichbar.

Traunstein: Dala Campus für Laufband-Weltmarktführer Franz Harrer

Mit gleich drei Projekten haben Sie in Traunstein derzeit gut zu tun. Worum geht es dabei genau?

Wir planen und bauen auf dem Dala Campus eine 4000 Quadratmeter große Produktionshalle, 500 Quadratmeter Büromezzanine sowie einen Verbindungsgang zu einem Bürogebäude, das später errichtet wird. Das ist dort zunächst der erste Bauabschnitt. Auch hier kommen die Betonstützen und Sockel aus Vöhringen, die Stahlbauteile beziehen wir aus Bielefeld und Treuen. **Vor gut einem Jahr haben wir den Vertrag mit dem Bauherrn Franz Harrer unterzeichnet. Ende August werden wir das fertige Gebäude übergeben.**

Franz Harrer?

Ja, der Franz Harrer, der irgendwann mal zu Hause in der Abstellkammer angefangen hat, das weltweit erste Laufband zu entwickeln. Mittlerweile ist er Weltmarktführer für medizinische Laufbänder. Eine Wahnsinnesgeschichte. Jetzt hat er den Mut und den Weitblick, den Dala Campus zu entwickeln. **Da sagt einer trotz aller Krisen, der Zinsen und allerlei Risiken: Ich komme von hier, ich will das hier machen, ich baue jetzt hier.** So etwas zu erleben, gefällt mir an meinem Job besonders gut.

Parkhaus mit 600 Stellplätzen und Lagerhalle für Hartinger

Und die anderen beiden Bauvorhaben in Traunstein?

Wir bauen ein Parkhaus mit 600 Stellplätzen sowie Sozialtrakt, also Duschen und Umkleidekabinen. Mehr kann ich dazu leider noch nicht sagen. Und für die Hartinger-Unternehmensgruppe aus Rosenheim errichten wir in Traunstein eine kleine Lagerhalle mit 2000 Quadratmetern Bruttogrundfläche.

VERMIETUNGEN

WKM mietet 2730 m² Gewerbeflächen in Fürstenfeldbruck

Die Aventos Group hat WKM Medizintechnik als Mieter von 2310 m² Hallen- sowie 420 m² Büro- und



Mezzaninfläche auf dem Gelände der Logistik- und Produktionsliegenschaft „Bento“ an der Fraunhoferstraße 9 in Fürstenfeldbruck gewonnen. WKM wird den Neubau auf dem 2,5 Hektar großen Gewerbeareal am Rande des Industrie- und Gewerbegebiets Hasenheide-Nord im zweiten Halbjahr 2027 beziehen. Die Vermietung vermittelte Realogis Immobilien München.

Das Flightgate Munich Airport Hotel läuft fortan unter der Marke Radisson

Das norwegische Unternehmen CIC Hospitality betreibt ab sofort das Flightgate Munich Airport Hotel, das zum Immobilienkomplex Skygate an der Zeppelinstraße 1 in Hallbergmoos



(Landkreis Freising) gehört. Das Hotel verfügt über 212 Zimmer und wird unter der Marke Radisson geführt. Es ist das erste von CIC Hospitality geführte Hotel in Deutschland. Für Skygate-Eigentümer Rock Capital Group, Grünwald, war JLL bei der Vermittlung des neuen Betreibers beratend tätig.

Sie bearbeiten von Rosenheim aus ein Wohnungsbauprojekt der Bayernwohnen aus Stephanskirchen (bei Rosenheim) in Dachau. Das ist eigentlich das Revier Ihrer Kollegen aus Neuried. Warum sind Sie dort im Einsatz?

Wir hatten von Anfang an einen sehr guten Kontakt zu einem der Geschäftsführer der Bayernwohnen aus Rosenheim, der das gerne mit uns zusammen machen wollte. Also haben wir uns mit unseren Kollegen der München-Niederlassung darauf verständigt, dass wir das Projekt von Rosenheim aus betreuen.



Eines von drei Projekten in Traunstein: Der Dala Campus

Bayernwohnen lässt Goldbeck Rosenheim in Dachau Wohnungen bauen

Die Bayernwohnen kann so etwas auch selbst. Warum lässt sie in diesem Fall bauen?

Stimmt, die Bayernwohnen könnte das selbst machen. Aber in diesem Fall kam das Unternehmen zu dem Schluss, anstelle vieler Einzelvergaben uns mit der Fertigstellung zu beauftragen. **Das bedeutet für die Bayernwohnen weniger Risiko, weniger Personalaufwand, einen Festpreis, einen fixen Abnahmetermin und die Möglichkeit, die eigenen Kapazitäten in der Zeit für andere Projekte zu nutzen.**

Was bauen Sie in Dachau genau?

Das Projekt umfasst 29 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und eine Tiefgarage mit 29 Stellplätzen. Beheizt wird das Gebäude mit Wärmepumpen in Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Wir erreichen dort den Qualitätsstandard Effizienzhaus 55. Mit der Planung haben wir im November 2024 begonnen. **Jetzt im Juli werden wir die Immobilie übergeben.**

Wohnungen statt Parkhaus oder Logistikhalle: Wie funktioniert es dabei mit der Vorfertigung von Bauteilen?

Die Wände kommen aus unserem Werk in Vöhringen und die Bäder aus unserem Werk im Krakauer Stadtteil Rakowice in Polen.

Fertigbadzellen: Fünf geflieste Badtypen aus einer Fabrik in Polen

Ganze Bäder?

Wir sprechen von Fertigbadzellen. Die werden mit allen Armaturen und vollständig gefliest in unserem Werk produziert, dort von der Qualitätskontrolle abgenommen, dann eingepackt, per Lkw auf die Baustelle gebracht und dort eingehoben. **Dann kommt oben die Decke drauf, die Armaturen werden abgeschlossen und fertig.** Wir haben fünf verschiedene Badtypen, darunter welche mit und ohne Badewanne und auch eine rollstuhlgeeignete Variante.

DEALS

Neuried: Goldbeck übernimmt Facility-Management für Toni Campus

Die Eigentümer- und Entwicklungsgesellschaft Toni Immobilien hat Goldbeck Facility Services mit dem



technischen und infrastrukturellen Facility-Management für den Toni Campus an der Anna-Sigmund-Straße in Neuried (Landkreis München) beauftragt. Das Mandat umfasst 30 000 m² Büro-, Labor-, Fitness- und Gastronomiefläche sowie eine 9000 m² große Tiefgarage. Der Campus wurde 2021 errichtet.

MARKT

München weit vorne bei Kaufpreisen und Mieten

Zwei Erhebungen von Immowelt belegen einmal mehr, dass München beim Wohnen bundesweit in einer eigenen Liga spielt, und zwar sowohl bei Kaufpreisen als auch bei Mietpreisen. Auf der Basis von Angebotsdaten für Bestandsimmobilien ergab die erste Analyse, dass sich elf der 20 teuersten Viertel in den 15 größten deutschen Städten in München befinden. Am teuersten ist demzufolge der Stadtbezirk Altstadt-Lehel mit durchschnittlich 12 689 Euro/m². Es folgen die Maxvorstadt (11 312 Euro) und Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (11 045 Euro). Der Hamburger Stadtteil Harvestehude ist mit 10 241 Euro der teuerste außerhalb der bayerischen Landeshauptstadt. Mit Blick auf die Angebotsmieten für Bestandswohnungen kommt Immowelt in der zweiten Analyse zu dem Ergebnis, dass es für 1000 Euro Kaltmiete im Monat in München derzeit im Schnitt 48 m² Wohnfläche gibt und somit 7 m² weniger als vor vier Jahren. Statt 48 m² sind es in Berlin 70 m² und in Hamburg 75 m².

Im Südosten Bayerns gibt es jede Menge regionale Bauunternehmen. Wie ist da das Standing eines Konzerns wie Goldbeck mit Zentrale in Bielefeld und Firmenwagen mit BI-Kennzeichen?

Es gibt in der Region tatsächlich viele etablierte Mitbewerber. **Uns unterscheidet der Ansatz des systematisierten Bauens.** Wir denken in Produkten und arbeiten auf der Basis der Frage, warum ich das Rad jedes Mal neu erfinden soll, wenn ich stattdessen auf bewährte Bauteile zurückgreifen und diese zu einem individuellen Projekt zusammensetzen kann. Das ist aus unserer Sicht effizienter, wirtschaftlicher, qualitativ konstanter und es spart Rohstoffe. Wir sparen bei unseren Systemstützen für Hallen gegenüber einer herkömmlichen Stütze zum Beispiel 23 Prozent Beton. Das finden wir unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gut.

23 Prozent weniger Beton ohne Risiken bei der Statik

Wodurch werden die 23 Prozent Beton ersetzt?

Durch Luft. Bei der Entwicklung haben unsere Produktmanager so lange gerechnet, bis sie herausfanden, wie sie so eine Betonstütze ohne Risiken bei der Statik schlanker hinbekommen können. Ein anderes Beispiel betrifft die Außenwände von Büros. Die sind statisch so optimiert, dass wir erhebliche Mengen Material einsparen können. **So etwas ist einfacher und wirtschaftlicher entwickelbar, wenn Sie das nicht nur einmal brauchen, sondern regelmäßig verbauen können.** Womit wir wieder bei unserem Systembau wären.

Auch hier gilt: „Wohnen ja, aber nicht hinter unserem Gartenzaun“

Was sind die Besonderheiten eines Marktgebiets wie Südostbayern mit Städten wie Bad Tölz, Miesbach, Rosenheim, Traunstein und dem Berchtesgadener Land?

Unsere Flächen sind etwa im Unterschied zu manchen Regionen in Nord- und Ostdeutschland begrenzt. Das heißt, die Projekte sind verhältnismäßig klein. Es gibt kein Produkt und keine Nutzungsart, die deutlich hervorsticht. Wir haben hier einen gesunden Produktmix mit Bürogebäuden, Logistikhallen, Parkhäusern und Wohnimmobilien. **Unser umsatzstärkstes Produkt sind bislang Hallen für Lager- und Produktionsnutzung.** Eigentlich müssten wir viel mehr Wohnungen bauen, weil die gebraucht werden und wir das mit unserem Systembaukasten gut können. Aber auch hier in der Region gibt es viele Vorbehalte. Wohnen ja, aber nicht hinter unserem Gartenzaun.

„Es gibt weniger Projekte, der Markt ist härter umkämpft“

Kommt einem irgendwie bekannt vor und klingt ganz so, wie es offenbar überall ist: Bloß keine Veränderung! Ist in der Region auch die andauernde Zurückhaltung von Investoren und bei Projektentwicklungen so wie woanders – oder funktioniert der Markt regionaler und etwas mehr entkoppelt von den großen Stimmungskillern Krisen, Zinsen, Baukosten und Inflationsgefahren?

Nein, auch hier ist der Markt herausfordernd. Es gibt weniger Projekte, Projekte verzögern sich, der Markt ist härter umkämpft. Wir merken Zurückhaltung bei der Nachfrage nach Bürogebäuden. **Die Anfragen zu Logistikhallen sind dagegen weitgehend stabil.** Wahrscheinlich ist es so, dass jede Zeit ihre eigenen Herausforderungen hat. Und solange es Beispiele wie das von Franz Harrer gibt, finde ich das ermutigend.

Kommunen in der Region winken bei Systembau-Schulgebäuden bislang ab

Goldbeck gilt als engagiert im Bereich Schulbau. Gibt es dazu aktuelle Beispiele in der von Ihnen betreuten Region?

Leider nicht. Es ist uns noch nicht gelungen, eine Gemeinde bei uns davon zu überzeugen, eine Generalunternehmer-Ausschreibung für eine Schule zu machen. Das ist in anderen Bundesländern anders. Dort verkaufen wir Schulgebäude wie warme Semmeln. **In Bayern aber haben die Vergabestellen die Vor-**

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.



Unternehmenssitz Marke Eigenbau: Goldbeck Rosenheim, Am Oberfeld 5

teile des Design-and-Build-Ansatzes noch nicht verstanden. Eine Rolle spielt dabei auch viel Unsicherheit. Also werden Schulen weiter so geplant, wie es schon immer war: Mit vielen Einzelvergaben und ohne neuen Ansatz. Dabei würden die Kommunen von Kosten- und Termisicherheit profitieren, wenn sie anders herantreten. Wir setzen darauf, auch hier in der Region früher oder später ein Leuchtturmprojekt zu schaffen.

Limmers Weg vom Maschinenbau zum Bau von Immobilien

Sie selbst haben einen Master in Maschinenbau und begannen Ihr Berufsleben im elterlichen Betrieb bei Stahlbau Limmer in Brannenburg. Wie lief von dort aus Ihr beruflicher Weg zu Goldbeck – und bei Goldbeck von München nach Rosenheim?

Im Stahlbau-Unternehmen, das meine Eltern 1986 gegründet haben, bin ich aufgewachsen. Dort konnte ich von Kindsbeinen an in der Werkstatt und auf der Baustelle mitarbeiten. Das hat mir immer gut gefallen. Nach meinem Studium bin ich noch einmal zurück ins Unternehmen. Ich habe mich aber dann dazu entschieden, einen anderen Weg einzuschlagen. **Ich hatte die Chance, beim Generalunternehmen Max Bögl am Großprojekt Siemens Campus in Erlangen mitzuwirken.** Da ging es um den ersten Bauabschnitt. Dann kam ein kurzer Abstecher zur Unternehmensberatung Stauf in Baden-Württemberg. Dort habe ich viel über Lean Logistics und Lean Construction gelernt. Mir fehlte aber die Verantwortung, Bauprojekte zu leiten.

Den Stahlbau-Betrieb Limmer in Brannenburg führt nun der Bruder

Und dann kam Goldbeck.

Ich habe mich dann bei Goldbeck, damals noch in der Domagkstraße in München, beworben. Danach kam eins zum anderen. Mich hat es wieder in meine Heimat nach Rosenheim gezogen, dort wurde ein neuer Leiter Projektmanagement gesucht, der ich dann wurde. **Und seit August 2024 leite ich den Standort in Rosenheim.**

Sie hätten auch das Stahlbau-Unternehmen Ihrer Eltern übernehmen können.

Das war tatsächlich die ursprüngliche Idee. Ich entschied mich dann aber dagegen. Der Betrieb blieb dennoch in der Familie. Mein jüngerer Bruder hat ihn übernommen. ■