

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Stefan Bögl,

Bayerische Hausbau

- Warum er das Arabellahaus besonders gut kennt
- Wie sich die Revitalisierung rechnet
- Was im Arabellahaus alles neu wird
- Welches Wort in Bayerns Bauordnung nun hilft

Seite 8

Veranstaltungen I

- Wohnungsbauiden bei Mirem-Treffen

Seite 9

Veranstaltungen II

- ZIA-Süd-Sommerfest im Olympiapark

Seite 13

Unternehmen

- Serviced-Apartment-Anbieter macht dicht

Seite 15

Standort

- Neue Zahlen vom Gutachterausschuss

Seite 17

Projekte

- Baupläne der Stadtparkasse Augsburg

Seite 18

Gewerbeimmobilienmarkt München 1. Halbjahr 2026

- Was an Transaktionen lief
- Wie Apple die Vermietungsstatistik pusht
- Wie viel Geschäft Makler 2026 noch erwarten

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Die bislang größte Hitze des Jahres ist vorbei, die Fußball-WM für Deutschland sowieso und auch die erste Jahreshälfte ist vorüber. Sie brachte in München gegenüber 2025 immerhin etwas mehr Geschäft mit An- und Verkäufen von Gewerbeimmobilien, ein Drittel mehr Büroquadratmeter, die vermietet wurden, und die Bestätigung des Gutachterausschusses, dass die Preise für Wohnbauland in der Landeshauptstadt im vergangenen Jahr im Schnitt um 15 Prozent fielen. **Ging es um Geschosswohnungsbau, rutschten die Baulandpreise sogar um 27,5 Prozent ab.** Ob das für einen Bauturbo der besonderen Art reicht und die Wohnungsbauzahlen bald durch die Decke gehen lässt?



Zur Halbjahresbilanz in München gehört auch: Die Stadt hat erstmals einen Oberbürgermeister, der social-media-technisch omnipräsent ist. Ganz gleich, ob es um eine der vielen physischen Baustellen in der Stadt geht, irgendwelche Zuckungen in Berlin oder Trockenheit: Dominik Krause ist auf Sendung. Das mag zu viel, zu wenig oder okay sein: Am Ende zählen die Ergebnisse: Zum Beispiel beim Sparen von Geld, nachdem die Stadt ihren Schuldenstand in den vergangenen fünf Jahren auf mittlerweile über 8 Milliarden Euro mehr als verfünffacht hat.

Oder beim Wohnungsbau, zu dem Krause bei jeder Veranstaltung der Immobilienbranche mit den von ihm postulierten 50 000 neuen Wohnungen in Verbindung gebracht wird. Und beim Beschleunigen von Genehmigungsprozessen in der Stadtverwaltung. Unverändert klagen Bauwillige über Endlosdebatten über 10 Zentimeter Firsthöhe, jeden Millimeter Abstandsfläche und Unkenntnis bei Genehmigungsbehörden darüber, dass Zeit Geld kostet. Potenziell auch das Geld von Wohnungsmietern, die über ihre Mietzahlungen wesentlich dazu beitragen, dass die Rechnung bei Wohnungsbauprojekten aufgeht. **Kurz gesagt: Steigen die Kosten, steigen auch die Mieten. Eine Binse.**

Mit Immobilien hat es ebenfalls zu tun, wenn die Stadt München infolge der vielen Trockenheit zum Wassersparen aufruft. Also, keine Autowäsche, kein Rasensprengen, kein Wasser für Planschbecken und die Feuerwehr soll weniger wasserlastig üben. Als der Hausservice des Münchner Rathauses mitteilte, er werde in Kürze die Fenster ebendieses Rathauses putzen, rief das die Opposition auf den Plan. Die CSU, im Wahlkampf noch mit dem Thema Sauberkeit in der Stadt unterwegs, forderte den Oberbürgermeister auf: „**Die Fensterreinigung muss gestoppt werden!**“ Eine solche Zeile kann kein Drehbuchautor erfinden. Die Forderung war streng genommen natürlich ein Anschlag auf die Freiheit des Property-Managements!

Die Freiheit, anstelle von Abriss und Neubau nun eine Revitalisierung mitsamt Erweiterung vorzunehmen, nimmt sich die Bayerische Hausbau Real Estate. **Das Arabellahaus wird also 2030 weiterhin zur Baustelle, nur jetzt anders. Zum Look & Feel in der Immobilie kann kaum einer mehr sagen als Geschäftsführer Stefan Bögl.** Der Grund: Er wohnte dort, als die Immobilie schon 56 Jahre alt war. Der Mann hat also was zu erzählen. Was alles, lesen Sie in dieser Ausgabe.

Es grüßt Sie ganz herzlich – wenn auch nicht aus dem Arabellahaus

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Neuerfindung des Arbellahauses: Statt Einheitsfassade künftig mit Außenrolltreppe und zwei Öffnungen

„Erst mit unseren jetzigen Plänen kommen wir in die Region einer schwarzen Null“

Als Stefan Bögl im Juli 2025 mit Antritt als Co-Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau Real Estate (BHRE) ins Arbellahaus einzog, hätte er einer der letzten Neubewohner sein können. Zu dem Zeitpunkt galt als ausgemacht, das 1969 von Schörg-huber fertiggestellte, 73 Meter hohe Gebäude an der Arabellastraße im Münchner Stadtteil Bogenhausen werde 2030 abgerissen. Das wird es nun nicht. Die BHRE wird den 87 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche großen Komplex zwar bis 2030 wie geplant leerziehen. Aber statt Abriss und Neubau lautet die Strategie nun Revitalisierung und Erweiterung auf 110 000 Quadratmeter (siehe „Das Arbellahaus: Zahlen, Pläne und Geschichte“ auf Seite 6).

Im Gespräch mit dem Immobilienbrief München erklärt Bögl nicht nur, warum er nicht mehr im Arbellahaus wohnt, sondern vor allem, wie es zu dem Strategiewechsel kam und was die Immobilie für weitere 60 Jahre zu einer Ikone im Münchner Osten machen soll. **Zudem stellt sich die Frage, ob es künftig überhaupt noch Abrisse geben wird, wenn selbst so ein Betonklotz revitalisierungsfähig ist** – und nur auf diese Weise offenbar so etwas wie eine Mindestwirtschaftlichkeit darstellbar ist.

„Es war noch nicht klar, dass wir den Abriss vom Tisch haben“

Herr Bögl, Sie kamen am 1. Juli 2025 als Geschäftsführer zur Bayerischen Hausbau Real Estate. Wussten Sie da schon, dass das Arbellahaus nicht abgerissen, sondern erhalten bleiben sollte?

Mir war durchaus bewusst, dass das Arbellahaus eines der zentralen Themen für die nächsten Jahre sein würde. Aber es ging noch nicht

so eindeutig in Richtung Revitalisierung, weil eine ganze Reihe von Gutachten noch ausstand. Es war also noch nicht klar, dass wir den Abriss vom Tisch haben. Das Projekt zählte für mich aber auf jeden Fall zu den Gründen dafür, dass ich vor ziemlich genau einem Jahr bei der Bayerischen Hausbau Real Estate angefangen habe.

Sie leben in Wiesbaden, haben dann zum Start in München eine Wohnung im Arbellahaus bezogen. Im wievielten Stock?

Tatsächlich habe ich die ersten Wochen und Monate im 18. Stock des Arbellahauses gewohnt.

In Nullkommanichts aus der Tiefgarage ins Apartment in Stock 18

Wie wohnte es sich da?

Ich habe mich sehr wohl gefühlt. Es ist da schon sehr „convenient“: Sie fahren mit dem Auto in die Tiefgarage, Treppe hoch, Aufzug und sind direkt im Apartment. **Drei, vier Etagen darüber dann Wellness, Sport und Sauna. Das fand ich schon cool.**

Sagt der Sportler Stefan Bögl. Stock 18 spricht für einen ordentlichen Ausblick.

Allerdings. Ich habe die Alpen gesehen und jeden Tag beobachten können, wie es auf der Baustelle des Büroprojekts Tridea an der Richard-Strauss-Straße weitergeht. Richtung Westen konnte ich die Innenstadt und das Lichtspektakel der Wiesn sehen. Das war alles schon sehr



Stefan Bögl: „Die Regalbauweise ist wirtschaftlich wahrscheinlich der Gamechanger“

beeindruckend. **Aber es ist ja andererseits auch bekannt, dass die Fassade des Arabellahauses bröckelt und an vielen Stellen der Stahlbeton bereits sichtbar wird.** Das muss man schon auch mögen, wenn man auf dem Balkon steht.

Mittlerweile sind Sie wieder ausgezogen. Warum?

Weil ich dort zwar gerne, aber tatsächlich auch wie in einem Hotelzimmer wohnte und mir nach ein paar Monaten in München eine richtige Wohnung genommen habe.

Abriss und Neubau würden sich nicht rechnen

2017 beschloss die Bayerische Hausbau, das Arabellahaus abzureißen. Begründung: Eine Revitalisierung sei technisch nicht möglich und rechte sich nicht. 2026 dann das Gegenteil: Sie werden nicht abreißen und neu bauen, sondern sanieren. Die Grundrechenarten haben sich seit 2017 nicht verändert. Warum also der Schwenk zur Sanierung?

Die Tatsache, dass wir das Arabellahaus jetzt nicht abreißen, geht im Kern auf drei Erkenntnisse zurück, die wir in den vergangenen zwölf bis 18 Monaten gewonnen haben. Zunächst einmal stellten wir fest, dass sich Abriss und Neubau nicht rechnen würden.

„Bei allen Studien kam man nie auf einen grünen Zweig“

Moment, 2017 rechnete es sich noch und 2026 nicht mehr?

Das ist ein bisschen so wie mit Henne und Ei. Man ging immer davon aus, das Arabellahaus könne technisch nicht im Bestand saniert werden. Also blieben nur Abriss und Neubau. In den Jahren nach dieser Entscheidung wurden jedoch immer wieder unterschiedliche Szenarien durchgespielt. Aber bei allen Studien, die man

gemacht hat, kam man nie auf einen grünen Zweig oder, um eine andere Farbe zu wählen, auf eine schwarze Null. Erst mit unseren jetzigen Plänen kommen wir in die Region einer schwarzen Null.

Das heißt, nur mit der Revitalisierung ist eine Art Mindestwirtschaftlichkeit darstellbar?

Absolut. Hinzu kommt: Wir wissen, dass das Gebäude am Ende seiner Lebensdauer ist. Selbst wenn wir es jetzt nicht revitalisieren könnten und keinen Neubau machten, müssten wir das Gebäude 2030 schließen, weil es einfach am Ende ist. **Der Handlungsdruck steigt entsprechend von Jahr zu Jahr.**

„Die Statik ist wunderbar und die Betonqualität ist super“

Zurück zu den drei Erkenntnissen.

Wir haben das Gebäude inklusive Technik, Statik und Betonbeschaffenheit noch mal sehr gründlich untersucht mit dem Ergebnis, dass tatsächlich – und das hat uns alle etwas überrascht – **das Arabellahaus in seiner Grundkonsistenz erheblich besser dasteht, als das immer gedacht oder interpretiert wurde.** Die Statik ist wunderbar, die Betonqualität ist super, die Tragfähigkeit der Decken ist zufriedenstellend. Da hat man damals schon sehr hochwertig und qualitativ gebaut. Was uns jetzt natürlich zugutekommt, gerade was das Thema Statik betrifft.

Jede Menge graue Energie bleibt im Arabellahaus erhalten

Nicht ganz unwichtig bei 75 Metern Höhe.

Das zweite Thema betrifft Veränderungen bei der gesellschaftlichen Wahrnehmung von Abriss und Neubau, Stichwort graue Energie. **Vor zehn Jahren war der Begriff „Graue Energie“ ebenso nebulös**

wie die Kriterien für ESG. Das hat sich zum Glück geändert. Heute ist es ein Fachjargon, den jeder kennt, und man weiß, dass es hinsichtlich der Nachhaltigkeit absolut Sinn ergibt, auf so etwas zu achten. Man fragt also eher, ob sich die im Bestand gebundene graue Energie nicht erhalten lässt.



Weniger Grau, mehr Grün – auch auf dem Dach

Die Bayerische Hausbau Real Estate spricht auch von entscheidenden Änderungen in der Bayerischen Bauordnung.

Da geht es vor allem um die Passage, in der zuvor stand, Ausnahmen vom Baurecht könnten gewährt werden. Da heißt es nun, diese Ausnahmen sollten gemacht werden. Es ist baurechtlich also einfacher ge-

worden, eine Revitalisierung umzusetzen, weil damit einhergehende Abweichungen vom Baurecht von den Genehmigungsbehörden eher akzeptiert werden. **Wir brauchen jetzt natürlich schon die eine oder andere Ausnahmegenehmigung zur Planfeststellung im Bebauungsplan**, etwa was Höhen oder die Breiten von Baufenstern anbetrifft. **Das wäre vor zwei, drei Jahren ungleich schwieriger gewesen.**

Regalbauweise ermöglicht moderne Haustechnik ohne baulichen Wahnsinn

Bleibt noch die dritte Erkenntnis.

Die ist wirtschaftlich wahrscheinlich der Gamechanger. Wir montieren an den Längsseiten des bestehenden Gebäudes zwei 3,50 Meter tiefe Regale. Dadurch können wir die ganzen Eingriffe, die wir sonst innerhalb des Betonkerns hätten machen müssen, um einen neuen Aufzugskern einzubauen, ein Treppenhaus, um neue Leitungen zu verlegen, um auch vielleicht eine innere Erschließung anders darstellen zu können, jetzt aus dem starren Betonkern nach außen verlagern. **Das heißt, alles, was brandschutztechnisch notwendig ist, was wir für die Infrastruktur in der Erschließung des Gebäudes brauchen, das können wir aus dem Gebäude in diese Regale ziehen.** Diese Regale, manchmal sprechen wir auch von Scheiben, maximieren sozusagen unsere Flexibilität und sind im Vergleich zu einem Betonneubau dank serieller Vorproduktion relativ kostengünstig herstellbar.

Zur Verstärkung unseres Teams in München suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Kalkulator Wohnungsbau (m/w/d)



Wir suchen

Zur Verstärkung unseres Teams in Pullach bei München suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n engagierten Kalkulator (m/w/d) Wohnungsbau, der unsere Projekte mit Fachwissen, Präzision und Leidenschaft begleitet.

Ihre Aufgabenschwerpunkte

- Mitwirkung bei der Ankaufskalkulation in Abstimmung mit dem Akquisitionsteam
- Grobkostenermittlung im Zuge von Variantenuntersuchungen in der Ankaufphase
- Mitwirkung bei Variantenuntersuchung der Konstruktionsweise im Planungsprozess (LP 2-4): Modulares Bauen/serielles Bauen/ Vorfertigungsgrad
- Erstellung von Kostenschätzungen/ Kostenberechnungen sowie Prüfen von externen Kostenansätzen von externen Planern
- Mitwirkung bei der Ausschreibung in der Realisierungsphase (LP 5-8): Überprüfung der von externen Büros erstellten Leistungsverzeichnisse auf Vollständigkeit inklusive Plausibilisierung der Massen und Qualitäten
- Alternativ: eigene Erstellung von Leistungsverzeichnissen für Einzelvergabe (KGR 300 und KGR 500), oder GU-Vergabe (funktionale Ausschreibung) zusammen mit dem Projektteam

Ihr Profil

- Erfolgreich abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches oder technisches Studium bzw. eine vergleichbare Ausbildung in der Branche
- Erfahrung im Hochbau, idealerweise im Schlüsselfertigbau
- In der Lage, technische Details in kaufmännische Zusammenhänge zu übersetzen
- Sicher in der Durchführung mitlaufender Kalkulationen bei langfristigen Projekten
- Kenntnisse gängiger Controlling-Instrumente zur Nachverfolgung der gesetzten Meilensteine
- Ausgeprägtes Zahlenverständnis und analytisches Denkvermögen
- Schnelle Auffassungsgabe, strukturierte und lösungsorientierte Arbeitsweise
- Souveränes, bodenständiges Auftreten mit einer Leidenschaft für Bauprojekte

Unser Angebot

- Einen sicheren Arbeitsplatz in einem erfolgreichen Unternehmen
- Eigenverantwortliche, abwechslungsreiche Tätigkeit
- Überdurchschnittliche, leistungsorientierte Bezahlung
- Familiäres Betriebsklima und gelebter Teamgeist
- Vertrauensarbeitszeit
- 30 Tage Jahresurlaub
- Benefits wie kostenfreier Lunch, Yoga, Jobrad, Jobticket und Wellpass



Wenn das bei so einem 57 Jahre alten Gebäude mit bislang 87 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche möglich ist: Müssen in Deutschland also künftig keine Gebäude mehr abgerissen werden, nur weil sie in die Jahre gekommen sind, und es gibt nur noch Bauen im Bestand?

Gute Frage. Ich glaube, man kann da nicht generell für alle Immobilien sprechen. Aber eine Tendenz ist da auf jeden Fall ableitbar.

Arabellahaus als Blaupause für Bürokomplexe in ganz Europa?

Für welche Art Immobilien könnte die Generalsanierung des Arabellahauses die Blaupause sein – auch im Bestand Ihres Unternehmens?

Ich glaube schon, dass es europaweit viele große Bürokomplexe aus den 50er- und 60er-Jahren gibt, die jetzt am Ende ihrer technischen Laufzeit sind und potenzielle Kandidaten wären. Man kann jetzt



Quelle: Bayerische Hausbau | Ramer-Hackl

„Wir werden dort gehobenen Neubaustandard abliefern“

wahrscheinlich nicht an jeden Betonklotz aus den 50er-, 60er- und 70er-Jahren eine Erweiterung aus zwei Regalen montieren und damit die Herausforderungen der Bauten lösen. **Aber ich glaube schon, dass man mit kreativen und innovativen Lösungen einen Abriss vermeiden kann.** Wir selbst haben das Thema Regale bei dem einen oder anderen Objekt tatsächlich schon mal mit in die Waagschale geworfen. Wir prüfen, ob das bei weiteren Objekten ebenfalls eine Lösung sein könnte, die allerdings alle kleiner wären. In dieser Größenordnung haben wir „leider“ nur ein Arabellahaus.

Photovoltaik, Belüftung und Kühlung – alles über die neue Gebäudehülle

Kommen Sie nun auch deswegen auf eine schwarze Null, weil Sie das Arabellahaus um 23 000 auf 110 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche erweitern, also entsprechend mehr Baurecht haben,

und weil Sie womöglich keinen Neubaustandard erzielen müssen?

Wir werden dort gehobenen Neubaustandard abliefern. **Mit dem neuen Gebäude werden wir mehr als 50 Prozent Betriebskostenersparnis erzielen.** Alle Themen wie Photovoltaik, Belüftung, Kühlung und Beschattung, all das können wir über die neue Gebäudehülle lösen.

Ob die Stadt München 110 000 Quadratmeter Neubau genehmigt hätte?

Hätten Sie für einen Neubau mit 110 000 Quadratmetern an diesem Standort eigentlich eine Genehmigung der Stadt München bekommen?

Das ist schwer zu beantworten, weil ich natürlich nicht weiß, was man dazu in der Stadtverwaltung sagen würde. Aber ich bin ziemlich sicher: Im Rahmen einer Revitalisierung kann es deutlich einfacher werden.

Wie hoch liegt das Investitionsvolumen für Ihre Revitalisierungspläne?

Wir sprechen von einem hohen dreistelligen Millionen-Euro-Betrag.

Also so etwas wie 750 oder 800 Millionen Euro?

Das überlasse ich Ihrer Fantasie. Ich kann Ihnen nur sagen, dass wir am Ende inklusive Grundstück und den zugehörigen Nachbargebäuden am Rosenkavalierplatz bei einem Wert von über 1 Milliarde Euro landen werden.

„Abriss und Neubau hätten mindestens 10 bis 20 Prozent mehr gekostet“

Was hätten ein Abriss und ein Neubau in gleicher Größenordnung gekostet?

Das hätte mindestens 10 bis 20 Prozent mehr gekostet. Das klingt jetzt nicht so wahnsinnig viel, aber wenn wir vereinfacht von einer Milliarde ausgehen, sind es doch immerhin bis zu 200 Millionen Euro, die es teurer würde.

Künftig soll es im Arabellahaus auch Wohnungen für Familien geben

Thema Wohnen: Sie planen im Arabellahaus mit zusätzlichen 16 500 Quadratmetern Bruttogrundfläche für Wohnungen. An der Zahl der Wohnungen von bislang 550 soll sich aber nichts ändern. Wie das?

Wir werden zumindest nicht signifikant darüber hinaus gehen. Das liegt vor allem daran, dass das Haus heute fast nur über Einzimmerapartments verfügt und nur wenige Zwei- bis Dreizimmerwohnungen an den Stirnseiten. Durch die Regalbauweise werden wir in der Lage

Das Arabellahaus: Zahlen, Pläne und Geschichte

Am 11. Dezember 1968 wurde in München Richtfest für das Arabellahaus im Stadtteil Bogenhausen gefeiert. Der im Folgejahr eröffnete Bau der von Josef Schörghuber erdachten Immobilie im Format 157 Meter Länge, 22 Meter Breite und 73 Meter Höhe sowie mit 87 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche galt seinerzeit als wegweisend.



Ob's gefällt oder nicht: Ein Haus mit viel Geschichte

„Stadt in der Stadt“: Das Arabellahaus wurde als „Stadt in der Stadt“ konzipiert, verband also die Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Leben. Der Nutzungsmix umfasst bis heute Büros, Einzelhandel, Hotel, Klinik, Arztpraxen und Wohnen (weit überwiegend in Einzimmerwohnungen). Bekannt ist das Haus überdies für die Musicland Studios, in denen unter anderem Donna Summer, Elton John, Freddie Mercury, Led Zeppelin, Queen und die Rolling Stones Songs aufnahmen, die weltberühmt wurden. Das 23-geschossige Hochhaus an der Arabellastraße 5–11 wird ergänzt um die zweistöckigen Büro- und Geschäftshäuser am Rosenkavalierplatz 12, 13 und 14. Sie steuern zusätzlich 9500 Quadratmeter Bruttogrundfläche bei.

Abrisspläne: 2017 kam die Bayerische Hausbau zu dem Schluss, dass das Hochhaus dicht vorm Ende seines Lebenszyklus' stehe. Für Mitte der 2020er-Jahre wurde der Abriss und ein anschließender Neubau avisiert. Später wurde das Leerziehen des Komplexes auf 2030 verschoben.

Idee der Revitalisierung: Seit Herbst 2025 führte die Bayerische Hausbau Real Estate Gespräche mit der Stadtspitze, in denen es um die Möglichkeit ging, anstelle von Abriss und Neubau eine Revitalisierung vorzunehmen. Vertiefende Gespräche folgten und im Juni ging das Unternehmen mit seinen neuen Plänen an die Öffentlichkeit. Mit dabei: Hild und K Architekten.

Wann was gebaut werden soll: Diese neuen Pläne sehen nach dem vollständigen Entmieten des Gebäudes im Jahr 2030 beginnende Revitalisierungsarbeiten vor, die mindestens bis Ende 2034 dauern sollen. Das Gebäude bleibt im Kern stehen und wird auf den Längsseiten in sogenannter Regalbauweise erweitert. So soll das neue Arabellahaus am Ende 110 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche umfassen und insbesondere mehr Platz für Wohnen bieten. Es wird auf 164 Meter verlängert, auf 27 Meter verbreitert und auf 74,5 Meter erhöht.

Zusätzliche Nutzungen: Über die bisherigen Nutzungsarten hinaus sehen die Pläne unter anderem Serviced Apartments, ein Arabellamuseum, Galeriefächen und Gastronomie auf dem Dach vor. Das Sheraton-Hotel soll künftig statt bislang 446 Einheiten etwa 420 Zimmer umfassen. ■

sein, auch Drei- und Vierzimmerwohnungen zu realisieren. **Wir wollen in dem Gebäude eine soziale Durchmischung haben, um die ursprünglich mit dem Arabellahaus verbundene Idee der „Stadt in der Stadt“ neu zu beleben.** Dazu gehören natürlich auch Familien mit Kindern, die für Lebendigkeit sorgen.

Deshalb planen Sie auch preisgedämpfte und geförderte Wohnungen?

Preisgedämpfte Wohnungen ja, geförderte nein, weil die Fördertöpfe der Stadt München aktuell leer sind.

Zahl der preisgedämpften Wohnungen noch unklar

Wie viele der 550 künftigen Wohnungen werden preisgedämpft sein?

Da sind wir aktuell noch in der Abstimmung mit der Stadt.

Die Idee mit den preisgedämpften Wohnungen, kam die von der Stadt oder von Ihnen?

Da verfolgen wir beide die gleichen Interessen. Wir führen dazu sehr pragmatische und partnerschaftliche Gespräche mit der Stadt.

116 Serviced Apartments für 20- bis 80-Jährige

Zu den Neuerungen gehören neben preisgedämpften Wohnungen auch Serviced Apartments. Wie viele werden das? Sind die bei den 550 Wohnungen dabei? Und vor allem: Für wen?

Wir haben dazu noch kein finales Konzept. Das könnte vom 20-jährigen Studenten bis zum 80-jährigen Senior gehen. Nach dem aktuellen Planungsstand werden es zirka 116 Serviced Apartments. Diese sind in der Planung der 550 Wohnungen nicht inbegriffen und bringen wir auf Flächen unter, die bislang anderweitig genutzt wurden.



Diesen Look wird es an der Arabellastraße spätestens 2035 so nicht mehr geben

Beete, Sport und Gastronomie auf dem Dach

Sie werden das Dach für Bewohner des Hauses öffnen, aber auch für die Allgemeinheit. Braucht München tatsächlich noch eine weitere Skybar?

Wir öffnen das Dach, weil wir es städtebaulich und architektonisch für sinnvoll halten, diese riesige Fläche zu nutzen. Zudem ist es seitens der Stadt gewünscht, die Hochhäuser in München für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Wir werden das Dach begrünen und planen auch, den Bewohnern einen Teil für Urban Gardening zur Verfügung zu stellen. **Dazu kommen Gastronomie und Sportangebote für die Öffentlichkeit, die mit der längsten Außenrolltreppenanlage Europas erreichbar sind.**

Rolltreppe fahren dauert länger als zwei WM-Werbetrinkpausen

Die ist 200 Meter lang und gewiss ein Hingucker, aber es dauert in Etappen sieben Minuten bis ganz oben. Das sind mehr als zwei Werbetrinkpausen bei der aktuellen Fußball-WM. Wird das Arabellahaus ein Haus der Entschleunigung?

Wenn das so wäre, würde mich das freuen. **Im Kern aber geht es darum, das Arabellahaus als ikonisches Gebäude zu erhalten.** Wir haben uns also gefragt, was wir mit dem Haus machen müssen, damit es auch die nächsten 60 Jahre noch als Ikone wahrgenommen wird. Das Ergebnis ist neben der Öffnung des Dachs die Außenrolltreppenanlage.

Hinzu kommen die beiden Öffnungen des Gebäudes im Erdgeschoss zum Rosenkavalierplatz sowie in Höhe der Etagen 15 bis 19, wo wir ein bauliches „Auge“ vorsehen, das die mächtige Fassade aufbricht.

Bauliches „Auge“ in den Stockwerken 15 bis 19 „ist fast kostenneutral“

Ärgert Sie nicht, dass Sie durch dieses Auge eine nennenswerte Zahl von Quadratmetern Bruttogrundfläche verlieren?

Sagen wir so: Wir nehmen da einerseits Fläche raus, andererseits müssen wir diese nicht sanieren. Insofern ist das fast kostenneutral.

Und so etwas wie ein minimaler Teilabriss, wenn man so will. Was findet in dem Auge statt?

Es gibt noch keine konkreten Pläne, aber da bietet sich natürlich Gastronomie mit einem Außensitzbereich an.

Per Rolltreppe kommt man nach ganz oben, aber nicht wieder runter. Das kennt man so vom Berliner Flughafen. Nach unten dann klassisch per Aufzug?

Theoretisch kann man die 75 Meter auch über Treppen nach unten gelangen, praktisch aber wohl eher mit den neuen Fahrstühlen an der Nordseite. **Die eignen sich natürlich auch für die Fahrt nach oben, falls jemand nicht sieben Minuten Rolltreppe fahren möchte. ■**

Quelle: französische Hausbau

VERANSTALTUNGEN

Das Moander, „Das Anders“ und 6000 Wohnungen auf dem Großmarkthallenareal



Ausblick aufs Grundstück genießen, Objekt angucken und Diskussionsrunde mit Beyerle, Piasecki, Büllsbach, Geiger und Pflüger

Mehr als 60 Teilnehmer sind es eher selten, wenn die Münchner Regionalgruppe des Mirem e. V., des Alumnivereins des Studiengangs MBA Internationales Immobilienmanagement, zu einer ihrer regelmäßigen Netzwerkveranstaltungen lädt. Diesmal gab es gleich mehrere Erklärungen für das große Interesse.

Eine davon: Man traf sich im Bürogebäude Moander am Rand des Quartiersprojekts „Das Anders“ an der Moosacher Straße. Also eine Gelegenheit, aus dem vierten Stock des längst fertiggebauten, aber noch nicht voll belegten Moander einen Blick über das fünf Hektar große Quartiersgelände schweifen zu lassen. Dort will Opes Immobilien bis 2031 unter anderem mehr als 600 Wohnungen, Büroflächen für bis zu 4500 Beschäftigte, ein Pflegeheim und 160 Serviced Apartments entwickeln. **Das Projektvolumen umfasst etwa 170 000 m² Bruttogrundfläche.** Derzeit blickt man vor allem auf die Lucky-Star-Flächen, also die Zwischennutzung, die insbesondere Möglichkeiten für Sportarten wie Padel, Pickleball, Beachvolleyball, Badminton oder Boule bietet. Den Mittelpunkt bildet eine begehbare Sternenskulptur. **Die zweite Erklärung betraf die Möglichkeit, eine noch leere Büroetage im Moander zu besichtigen.** Raphaela Rudolph, seit Juni 2025 bei Opes Management für Vermietung und Vermarktung im Einsatz, führte durchs Haus, in dem unter anderem der US-amerikanische Luftfahrtkonzern Boeing Flächen gemietet hat. Und schließlich: Der Verein, die Akademie der Hochschule Biberach und Gastgeber Opes Immobilien organisierten eine **Gesprächsrunde zum**

Thema „Wohnraumangel im Fokus: Münchens Weg zu Baurturbo, Innovation und Quartiersentwicklung“. Unter der Moderation von Thomas Beyerle, Professor an der Akademie, trugen Jürgen Büllsbach (Geschäftsführer von Opes Immobilien), Heike Piasecki (Dozentin an der Akademie), Norbert Geiger (Professor an der Akademie) und Daniel Pflüger von Rittershaus Rechtsanwälte ein paar Ideen und Befunde zum Wohnungsbau in München zusammen.

Mehr Werkwohnungen, klare Abstandsregeln und 10 % Kostenersparnis

„Eher reiche Unternehmen sollen Werkwohnungen schaffen“, sagte Geiger. Pflüger plädierte für schnellere Genehmigungsverfahren von Baubehörden, mit denen er sich nicht mehr über 10 cm zu hohe Dachfirste streiten müsse und dafür, die Abstandsregeln in allen Kommunen einheitlich auf 0,4, also 40 % der Gebäudehöhe, festzulegen. Piasecki erinnerte an eine Studie, die sie 2016 noch unter Bulwiengesa-Flagge angefertigt hatte, in der Vorschläge für 10 % günstigeren Wohnungsbau gemacht wurden. Umgesetzt worden sei davon nichts. „Ich könnte die Studie heute noch mal genauso machen.“ **Büllsbach empfahl der Stadt München endlich eine Fehlbelegungsabgabe für Mieter von Sozialwohnungen,** die dort aufgrund ihrer Einkommenshöhe nichts verloren hätten. Am liebsten würde er das Großmarktareal an der Schäfflarnstraße in Sendling binnen drei Jahren fit dafür machen, es mit 6000 Wohnungen zu bebauen.



Wirtschaftliche Wohnimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



VERANSTALTUNGEN

ZIA-Süd-Sommerfest im Olympiapark: Zeltdachsanierung, Werkswohnungen und ein rechtssicherer Gebäudetyp E



Großbaustelle Zeltdach im Olympiapark: Anschauungsunterricht für die Sommerfestgäste des ZIA Süd

Nicht jeder kann behaupten, einen persönlichen Bezug zu den Olympischen Sommerspielen 1972 zu haben. Oliver Vogt, Geschäftsführer von Wöhr + Bauer sowie Vorsitzender des ZIA Süd, hat einen und tat das beim Sommerfest des Verbands im Olympiapark kund.

Seine Mutter war bereits schwanger mit ihm, als sie 1972 als Hostess bei den Olympischen Spielen arbeitete, erzählte er den 100 Gästen im Restaurant „Coubertin“. Sodann ging es nicht nur, aber doch vor allem um die Gastgeber Stadtwerke München und Olympiapark GmbH – und selbstredend um die Sanierung des markanten Zeltdachs.

Die mit dem Projekt betrauten Manager **Jürgen Jacob und Wasem Ajmal** berichteten von den Anfängen der Sanierungsplanung 2018 und den nun noch ausstehenden fünf Jahren Bauzeit. Macht brutto 13 Jahre für die Sanierung der 78 700 m² Dachfläche, die beim Neubau Anfang der 1970er-Jahre binnen zwei Jahren fertig waren. Noch ein paar Zahlen: Die gesamte Dachfläche verteilt sich auf mehr als 110 000 Plexiglasplatten, die 4 mm dick sind. Für die Sanierung sind 300 Millionen Euro veranschlagt.

Sanierungen sollen München fit für Olympia 2036, 2040 oder 2044 machen

Marion Schöne, noch bis Ende des Jahres Geschäftsführerin der Olympiapark GmbH, positionierte ihr Revier klar gegen die Allianz-Arena. „Eine Aufenthaltsqualität wie hier kriegen Sie in der Allianz-Arena nicht hin“, sagte sie und verwies auf mehr als 4 Millionen Besucher im Jahr.

Die Olympiabewerbung Münchens für die Spiele 2036, 2040 oder 2044 hat Bernhard Boeck fest im Blick. Er ist Geschäftsbereichsleiter Immobilien der Stadtwerke München und begründete die diversen Sanierungsarbeiten auf dem Olympiagelände unter anderem so: „Wir schaffen die Grundlage dafür, dass es mit der Bewerbung klappt.“ Er präsentierte noch ein paar Zahlen zum Immobilienpart der Stadtwerke, zu deren Geschäftsfeldern neben der Energieversorgung unter anderem der öffentliche Personennahverkehr in der Landeshauptstadt und die Münchner Bäder gehören. Die Stadtwerke managen 35 Quadratkilometer Grundstücksfläche, die sich auf 2500 Grundstücke verteilen. Der Gebäudebestand summiert sich auf 2 Millionen m² Bruttogrundfläche. Es soll noch mehr werden, unter anderem auf dem Feld der Werkswohnungen. Deren Zahl soll bis 2040 von derzeit 1400 auf 4000 anwachsen.

„Wenn das Kapital nicht sicher ist, können wir alles andere vergessen“

ZIA-Deutschland-Präsidentin Iris Schöberl erzählte derweil von den Bemühungen des Immobilienverbands, den Gebäudetyp E rechtssicher zu machen, damit auch tatsächlich einfacher gebaut werde. Und sie äußerte sich besorgt über die wieder aufgeflamten Debatten um die Enteignung von Wohnungsunternehmen in Berlin. Schöberl: „Wenn das Kapital nicht sicher ist, dass es in Deutschland sicher ist, können wir alles andere vergessen.“

VERMIETUNGEN

TCM und Stadt München beenden Streit ums Qubes

Der Streit um mögliche Schadenersatzforderungen der Technologie Campus Munich (TCM) als Vermieterin gegenüber der Landeshauptstadt München als Mieterin des Bürohauses Qubes am Agnes-Pockels-Bogen 33 im Stadtteil Moosach ist beigelegt. Wie Alexander Pauls, der 2025 mit seinem Unternehmen Pauls Development & Consulting die Interim-Geschäftsführung der TCM übernommen hatte, nun mitteilte, sei „eine umfassende Einigung zur langfristigen Fortführung des Mietverhältnisses“ erzielt worden. „Mit der Einigung werden die zwischen den Parteien bestehenden offenen mietvertraglichen, technischen und

rechtlichen Themen abschließend geregelt“, heißt es weiter. „Zugleich werden die bislang anhängigen Rechtsstreitigkeiten beigelegt.“ Die Stadt München wird das Objekt weiterhin für den städtischen IT-Dienstleister IT@M nutzen. Mehr noch: Die Stadt wird nun sogar die kompletten 37 000 m² Bruttogrundfläche anmieten.

Pauls sieht in der Einigung eine gute Grundlage für die laufenden Verkaufsgespräche. Gegenüber dem Immobilienbrief München sagte er: „Im Verkaufsprozess sind wir weit fortgeschritten.“ ([Immobilienbrief München Nr. 43 + Nr. 48](#))

VERMIETUNGEN

Unterföhring: Sky verlängert vorzeitig für seine 30 000 m²



Das Pay-TV-Unternehmen Sky Deutschland hat seinen Mietvertrag für 30 000 m² Mietfläche an der Medienallee 26 in Unterföhring (Landkreis München) vorzeitig um zehn Jahre verlängert. Die Immobilie wurde 2010 fertiggestellt und ist auf Eigentümerseite von einer Insolvenz betroffen. Entsprechend übernahm die Silverton Group bei den Mietvertragsverhandlungen in enger Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter von der Rechtsanwaltskanzlei White & Case LLP den Part des Assetmanagers. Bei dem Vermietungsprozess war Savills beratend und vermittelnd für den Mieter tätig.

Ingolstadt: Ikea startet erstes Kompakt-Einrichtungshaus in Deutschland



Der schwedische Einrichtungskonzern Ikea hat Am Westpark 3 in Ingolstadt seine erste kompakte Niederlassung eröffnet ([Immobilienbrief München Nr. 49](#)). Anders als übliche Ikea-Häuser, die im Schnitt 35 000 m² groß sind, misst das Haus in Ingolstadt nur 2950 m². Es ist also mehr als 90 % kleiner als gewohnte Ikea-Einrichtungshäuser. Bislang hatte Ikea dieses Format einzig in Frankreich, Großbritannien, Polen und den USA.

Aschheim: Personalvermittler bezieht 800 m² im „Heads“

Der Personalvermittler Neo Professional Solutions hat im Bürohaus „Heads“ am Einsteinring 30 in Aschheim (Landkreis München) 800 m² Bruttogrundfläche angemietet. Das Unternehmen wird in der von Rock Capital entwickelten Immobilie 30 Mitarbeiter beschäftigen.

Analog Devices mietet fünf Etagen in Highlight Towers



Das US-amerikanische Halbleiter- und Softwareunternehmen Analog

Devices hat in den Highlight Towers in der Münchner Parkstadt Schwabing auf fünf Etagen etwa 5500 m² Bruttogrundfläche für Büros sowie einen Showroom im Erdgeschoss angemietet. Darüber hinaus hat die mit der Vermietung des fast 90 000 m² Bruttogrundfläche großen Doppelhochhauses beauftragte Montibus Asset Management den seit zehn Jahren laufenden Mietvertrag mit IBM Deutschland, wie es heißt, langfristig verlängert. Dazu wurden die von IBM genutzten Flächen im Tower 1 revitalisiert. Beide Abschlüsse zusammen summieren sich auf knapp 10 000 m².

Beauty-Onlineshop Flaconi eröffnet Flagship-Store in Münchner Rosenstraße



Flaconi, ein Onlineshop für Beauty und Parfum mit Hauptsitz in Berlin, eröffnet voraussichtlich Ende des Jahres einen stationären Flagship-Store in der Münchner City. Das 600 m² große Ladenlokal befindet sich nach Informationen des Immobilienbrief München in der Rosenstraße 8. Vermieter ist ein Münchner Family Office. Es wurde bei der Vermietung von der IPH-Gruppe beraten.

KI-Robotik-Unternehmen belegt 5200 m² in Milbertshofen

Das Technologieunternehmen Circus SE hat in den Bürogebäuden Alte Siederei und Neue Siederei an der Tausnusstraße 21–23 im Münchner Stadtteil Milbertshofen 5200 m² Bruttogrundfläche angemietet. Das Unternehmen ist auf KI-gestützte Robotik- und Automatisierungslösungen für die Ausgabe von Mahlzeiten spezialisiert und nutzt die Flächen als Büros sowie für Forschung und Entwicklung. Das Gebäudeensemble gehört zum Bestand des familiengeführten Münchner Chemieunternehmens Dr. Schnell. Stock Real Estate vermittelte die Vermietung.

VERMIETUNGEN

Staytoo Living startet erstes Apartmenthaus in München



Das Berliner Unternehmen Staytoo Living wird am 15. Oktober an der Ottobrunner Straße 17–19 im Münchner Stadtteil Ramersdorf sein erstes Staytoo-Apartmenthaus in der bayerischen Landeshauptstadt eröffnen. Dazu hat das Unternehmen für das zuvor als Hotel genutzte Objekt einen Managementvertrag mit einem europäischen Immobilieninvestor unterzeichnet. Der Vertrag umfasst den Betrieb, die Vermietung, die Vermarktung sowie das kaufmännische und technische Property Management. Das Haus wird neben Gemeinschaftsflächen 197 voll möblierte Studios und WG-Zimmer mit Größen von 17 bis 35 m² und 5023 m² Gesamtwohnfläche beherbergen. Die niedrigste All-inclusive-Miete soll bei monatlich 980 Euro liegen.

Action jetzt auch in Freiam



Der Non-Food-Discounter Action hat an der Amelie-Nacken-Straße 9 im Freihamer Stadtteilzentrum Zam eine Filiale eröffnet. Die angemietete Fläche misst 1800 m², davon 1150 m² für den eigentlichen Markt und 650 m² für Lager und Verwaltung. Vermieter ist Vonovia.

Umweltdienstleister mietet 600 m² in Giesing

Optimize Real Estate hat als Vertreter des Eigentümers in der Tegernseer Landstraße 161 im Münchner Stadtteil Giesing 600 m² Bürofläche an einen Umweltdienstleister vermietet. Stock Real Estate vermittelte.

Freising: Accor eröffnet Ibis Styles München Airport



Noch ein Hotel in Flughafennähe

Der Hotelkonzern Accor hat an der Nordallee 31 in Freising in unmittelbarer Nähe zum Münchner Flughafen das Hotel Ibis Styles München Airport eröffnet. Die Immobilie zählt 358 Zimmer.

LGT Bank verlegt München-Sitz ins Falckenberg-Ensemble

Die Liechtensteiner LGT Bank verlegt den Sitz ihrer Münchner Zweigniederlassung von der Briener Straße 22 in das neue Falckenberg-Ensemble in der Altstadt. Die Privatbank hat sich in dem Projekt von Wöhr + Bauer im ersten Stock des Bauteils Ost 1000 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung gesichert. Nach Angaben des Entwicklers sind die Büroflächen damit ein Jahr vor Fertigstellung voll vermietet.

Brasilianisches Gastrokonzept Oakberry schenkt im „The Stack“ aus

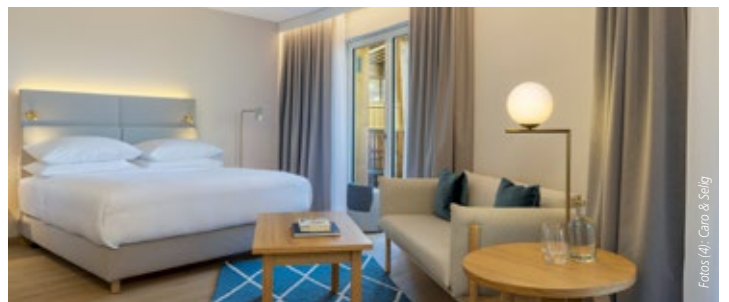


Im Erdgeschoss des Holz-Hybrid-Bürogebäudes eröffnet Oakberry im Herbst

Die brasilianische Lifestyle-Gastronomie-Marke Oakberry plant für den Herbst im Büroprojekt „The Stack“ an der Ecke Schwanthalerstraße/Goethestraße im Münchner Bahnhofsviertel die Eröffnung ihres ersten Standorts in der Landeshauptstadt. Das Unternehmen bezieht dann 150 m² Bruttogrundfläche im Erdgeschoss des Gebäudes, das unter der Regie von Accumulata entwickelt wird. Schmülling Immobilien war bei der Vermietung beratend tätig.

VERMIETUNGEN

Tegernsee: A-Rosa übernimmt Betrieb des Hotels Caro & Selig



Vier Sterne am Tegernsee: Neuer Betreiber kommt, die gewohnte Mannschaft bleibt

Der Betrieb des Hotels Caro & Selig an der Bahnhofstraße 29 in Tegernsee (Landkreis Miesbach) geht zum 1. September 2026 von Four Peaks Hospitality an A-Rosa Resort, eine Tochter der DSR Hotel Holding, über.

Damit wächst das Portfolio der unter dem Label A-Rosa geführten Hotels im deutschsprachigen Raum auf 13. Das 2023 eröffnete Vier-Sterne-Hotel verfügt über 113 Zimmer und Suiten und gehört einem Spezialfonds von Union Investment Real Estate.

PROJEKTE

Rohde & Schwarz plant Ausbau des Stammsitzes um 34 000 m²



Das Technologieunternehmen Rohde & Schwarz hat Pläne vorgestellt, nach denen der Stammsitz an der Mühldorfstraße 15 am Rand des Münchner Werksviertels im Stadtteil Berg am Laim deutlich erweitert wird. Anstelle von Altbauten aus den 1920er- und 1950er-Jahren, die bereits teilweise abgerissen

wurden, wird es auf dem 9000 m² großen Grundstück ein fünfstöckiges Gebäude sowie einen 65 m hohen Turm geben. Die Neubauten in einer Größenordnung von 34 000 m² Bruttogrundfläche sind für Büro und Verwaltung sowie für Labore, Forschung und Entwicklung vorgesehen. In dem Hochhaus soll es zudem ein öffentlich zugängliches „Experience Center“ geben, in dem moderne Technik erlebbar ist. Der Turm ist als Zentrum des Betriebsgeländes zwischen Mühldorfstraße und Trausnitzstraße gedacht und macht die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung erforderlich. Rohde & Schwarz rechnet damit, das B-Planverfahren bis 2028 abschließen zu können.

Hamburg Commercial Bank gibt 55,5 Millionen Euro für 145 Wohnungen



Die Hamburg Commercial Bank (HCOB) finanziert das Wohnentwicklungsprojekt auf einem 11 000 m² großen Grundstück an der Ottobrunner Straße im Münchner Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach mit einem Kredit über 55,5 Millionen Euro. Investor Urban Partners, München, und der Wohnimmobilienentwickler Instone Real Estate, Essen, bauen auf dem Areal 145 Wohnungen, überwiegend mit zwei und drei Zimmern, sowie eine Kindertagesstätte (*Immobilienbrief München Nr. 49*). Der Baubeginn erfolgte im Mai, die Fertigstellung ist für 2028 vorgesehen.

UNTERNEHMEN

Für die Messe München war 2025 ein Rekordjahr



Quelle: Messe München

Am Messesee in Riem lassen sich gute Geschäfte machen

Die Messe München hat 2025 nach eigenem Bekunden das beste Ergebnis ihrer Geschichte erzielt. Am Standort München, an dem die Expo Real zu den Klassikern gehört, erwirtschaftete das Unternehmen im vergangenen Jahr 517 Millionen Euro Umsatz und ein Ergebnis von 88 Millionen Euro. Das Auslandsgeschäft eingeschlossen betrug der Umsatz 594 Millionen Euro und das Ergebnis 99 Millionen Euro. Bis 2030 investiert die Messe München 80 Millionen Euro in die Modernisierung des Messegeländes im Stadtteil Riem.

Serviced-Apartment-Anbieter am Oberwiesenfeld macht dicht

Home Serviced Apartments München hat nach Informationen des Immobilienbrief München den Betrieb seines 105 Apartments großen Standorts Am Oberwiesenfeld 7 im Münchner Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart eingestellt. Die Schließung des Hauses steht offenbar im Zusammenhang mit den Insolvenzen, die verschiedene Gesellschaften der Berliner Revo Hospitality Group im Januar angemeldet hatten.

Doblinger sichert sich Dreiviertelmehrheit an Ludwig Beck

Alfons Doblinger hat die Mehrheit an der Aktiengesellschaft Ludwig Beck erworben. Wie das Unternehmen per Ad-hoc-Mitteilung kundtat, haben Christian Greiner, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, und die Aktionärin Intro-Verwaltungs GmbH ihre Beteiligungen in Höhe von 26,3 % (Greiner) und 25,2 % (Intro) an Doblinger verkauft und übertragen. Vorbehaltlich der kartellrechtlichen Freigabe wird der Erwerber im Zuge der Transaktionen 77 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Damit ist der 82-Jährige nun unter anderem auch beim Kaufhaus Ludwig Beck am Rathauseck am Münchner Marienplatz der Entscheider.

München: Taco Bell startet in Freiam und Riem



Quelle: (2): Taco Bell

Das US-amerikanische Fastfoodlabel Taco Bell kommt nach Deutschland und eröffnet in den nächsten Monaten auch zwei Standorte im München. Wie die Lehmann Hotel Gaststätten Holding (LHG), Ebersberg, dem Immobilienbrief München mitteilte, werden voraussichtlich im September und Oktober die beiden Schnellrestaurants in den Riem Arcaden, Willy-Brandt-Platz 5, sowie an der Emilie-Maurer-Straße 1 im Stadtteil Freiam eröffnen. LHG fungiert als exklusiver Franchisenehmer in Bayern. Für 2027 plant LHG die Eröffnung von fünf weiteren Restaurants in Bayern. Dabei stehen Standorte wie Augsburg, Ingolstadt und auch weiterhin München im Mittelpunkt. Bis 2031 soll es in Bayern 15 Niederlassungen geben. Taco Bell ist ein Ableger für mexikanische Systemgastronomie von Yum Brands, Louisville (Kentucky).

Dahler Invest eröffnet Büro in Rosenheim



Quelle: Dahler

Der deutschlandweit aktive Immobiliendienstleister Dahler Invest hat unter der Adresse Weinstraße 2 einen Standort in Rosenheim eröffnet. Das Büro, von dem aus Käufer, Verkäufer und Investoren in Rosenheim, Chiemgau und Umgebung betreut werden sollen, leiten Larisa und Stephan Balte. Sie sind selbst seit Jahren als private Immobilieninvestoren aktiv.



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

UNSERE **BESONDEREN** PAKETE 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

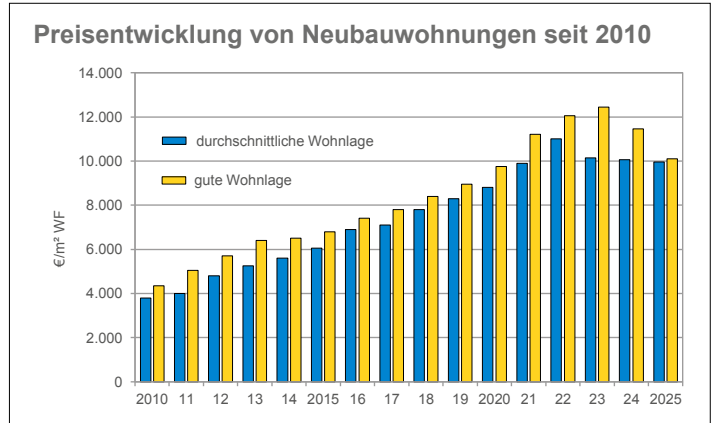
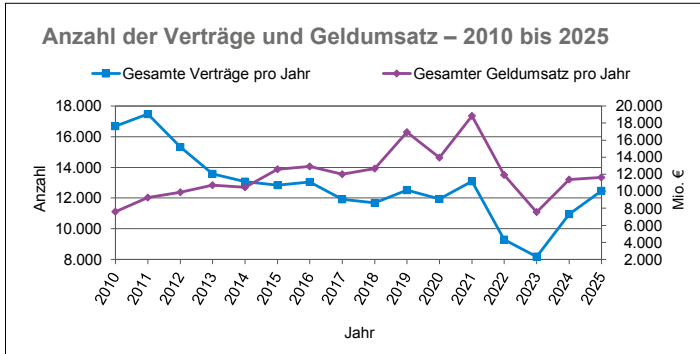
Immobilienbrief
STUTTGART 

www.immobilienbrief-stuttgart.de

IMMOBILIENBRIEF MÜNCHEN & STUTTGART – IHRE SCHÖNSTE NEBENSACHE, SEIT ES IMMOBILIEN GIBT ...

STANDORT

Gutachterausschuss: Wohnbaulandpreise rutschen ab – 14 % mehr Kaufverträge

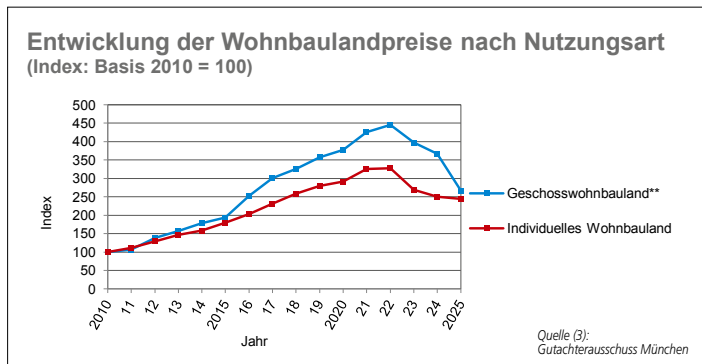


Jetzt ist es amtlich. Nach Zahlen des Gutachterausschusses der Stadt München gaben die Preise für Wohnbauland im vergangenen Jahr gegenüber 2024 im Schnitt um 15 % nach. Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in durchschnittlicher und guter Wohnlage kosteten pro Quadratmeter sogar 27,5 % weniger als ein Jahr zuvor.

Dagegen blieben die Grundstückspreise für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhausgrundstücke bei einem durchschnittlichen Minus von 2,5 % vergleichsweise stabil. Für diesen Sektor, der Gutachterausschuss spricht von individuellem Wohnbauland, nennt der Bericht in Bezug auf eine Wohngeschossflächenzahl von 0,6 Quadratmeter-Grundstückspreise von 1800 Euro (durchschnittliche Wohnlage) über 2250 Euro (gute Wohnlage) bis zu 3900 Euro (beste Wohnlage). Zum Vergleich: Für 2024 hatte der Ausschuss eine Spanne von 1850 Euro bis 3350 Euro errechnet. Mit anderen Worten: Im Premiumsektor zogen die Grundstückspreise im Schnitt um mehr als 16 % an.

11,6 Milliarden Euro Geldumsatz = + 2 %

Der vom Ausschussvorsitzenden Albert Fittkau vorgestellte Bericht förderte unter anderem Zahlen zu Kaufverträgen und Geldumsätzen zutage. Danach wurde mit Immobilien in München im vergangenen Jahr ein Geldumsatz von 11,6 Milliarden Euro erzielt. Das waren 2 % mehr als 2024. Derweil legte die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 14 % auf 12 500 zu. Starken Preisrückgängen bei Gewerbeimmobilien standen vergleichsweise stabile Preise im Wohnungssektor gegenüber.



Der größte Anteil am Umsatz entfiel mit 5,7 Milliarden Euro (2024: 4,8 Milliarden Euro) auf Wohnungseigentum (inklusive Teileigentum). 4,7 Milliarden Euro (2024: 5,6 Milliarden Euro) steuerten bebaute Grundstücke bei. Der Rest bleibt für unbebaute Grundstücke, davon wie im

Vorjahr 0,75 Milliarden Euro für unbebaute Wohnbaugrundstücke. Der Umsatz mit bebauten und unbebauten Grundstücken (ohne Grundstücksanteile von Wohnungs- und Teileigentum) bezog sich 2025 auf eine Fläche von 165 Hektar (2024: 216 Hektar).

Wohnungspreise: Neubau – 5 %, Bestand – 1 %

Die Preise für verkaufte Eigentumswohnungen mit gut 70 m² Fläche in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gaben 2025 bei Bestandsobjekten im Mittel um 1 % nach, das Minus bei Neubauwohnungen lag bei 5 %. Die durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise gibt der Bericht mit 6850 Euro (Bestand, durchschnittliche Wohnlage), 8050 Euro (Bestand, gute Wohnlage), 9950 Euro (Neubau, durchschnittliche Wohnlage) und 10 100 Euro (Neubau, gute Wohnlage) an.

Teuerste Wohnungen aller Zeiten im „The Seven“ und im Falckenberg-Ensemble

Den höchsten je in München erzielten Quadratmeterpreis gab es für eine Neubauwohnung (515 m² Wohnfläche), die bei einem Quadratmeterpreis von 51 450 Euro für 26,5 Millionen Euro den Besitzer wechselte. Eine 345 m² große Bestandswohnung wurde für 17,4 Millionen Euro verkauft. Das entspricht 49 750 Euro/m². Auch das war ein neuer Rekord. Nach Informationen des Immobilienbrief München befindet sich die Neubauwohnung im Falckenberg-Ensemble von Wöhr + Bauer in der Münchner City und die Bestandswohnung im Luxuswohnturm „The Seven“ an der Müllerstraße im Gärtnerplatzviertel.

Das Kaufinteresse an Eigentumswohnungen wuchs in den ersten beiden Monaten dieses Jahres offenbar weiter. Nach ersten Auswertungen des Gutachterausschusses, dem auch Aigner-Immobilien-Geschäftsführer Thomas Aigner angehört, stieg die Zahl der Kaufverträge gegenüber den beiden Vorjahresmonaten in diesem Segment um 8,8 % auf 1485. Der Geldumsatz, so teilt Aigner Immobilien weiter mit, stieg um 6 % auf 792 Millionen Euro. Auffällig: Einzig im Preissegment 600 000 bis 900 000 Euro gab es deutlich weniger Verträge und Geldumsatz. Aigners Erklärung: „Die klassische Käuferschicht, die in diesem Preismfeld unterwegs ist, spürt die gestiegenen Finanzierungskosten deutlich, hält einen Kauf noch zurück oder weicht auf günstigere Wohnungen aus. Die Zinsen sind in diesem Preissegment definitiv der Showstopper.“

STANDORT

Wesentliche Neuerungen in Münchner Zweckentfremdungssatzung

Der Münchner Stadtrat hat eine neue Zweckentfremdungssatzung für Wohnraum beschlossen. Damit führt die Stadt zum Beispiel eine Registrierungspflicht für Ferienwohnungen ein. Das heißt, jede Wohnung, die auf einem Onlineportal als Ferienwohnung vermietet wird, muss künftig vorher online beim Sozialreferat registriert werden. Zudem braucht es künftig im Regelfall keine Genehmigung mehr für den Abbruch von Wohnraum. Zu

den Voraussetzungen für den Verzicht auf das gewohnte Antragsverfahren gehört zum Beispiel, dass nach dem Abbruch „neuer gleichwertiger Wohnraum errichtet werden muss“. Und drittens: Energie- und Wasserversorgungsunternehmen werden verpflichtet, dem Sozialreferat im Einzelfall Informationen zu Verbrauchsdaten in Gebäuden zur Verfügung zu stellen. Die Stadt erhofft sich davon, Leerstände leichter aufdecken zu können.

PROJEKTE

Verdion entwickelt 96 Millionen Euro teuren Gewerbepark in Poing



Das paneuropäische Logistikimmobilienunternehmen Verdion hat an der Gruberstraße 60 in Poing (Landkreis Ebersberg) ein 48 151 m² großes, zum Teil bebautes, aber nicht genutztes Grundstück erworben. Das Unternehmen will auf dem Gelände 27 649 m² Gewerbeparkfläche, davon 2514 m² für Büros und Mezzanin, entwickeln. Für das spekulative Projekt, das aus zwölf Einheiten bestehen soll, kalkuliert Verdion mit einem Investitionsvolumen von 96 Millionen Euro. Der Baustart ist für Anfang 2027 vorgesehen, die Fertigstellung wird für Anfang 2028 erwartet. Verdion wurde beim Ankauf von Industrial Real Estate Partners beraten.

CLS baut Laborkomponente im Maximiliansforum in Martinsried aus



CLS Holdings entwickelt die Gewerbeimmobilie Maximiliansforum an der Lochhamer Straße 11–15 in Martinsried (Landkreis München) zu einem Gebäude mit deutlich mehr Gewicht auf Life-Science-Flächen weiter. Die von den insgesamt 13 900 m² tatsächlich vermieteten Flächen, die sich auf drei Gebäude verteilen, werden bislang als Büro-, Labor- und Lagerflächen genutzt. Im Zuge der Repositionierung sollen leer stehende Flächen neu entwickelt und auf den Bedarf von kleineren und mittelgroßen Life-Science-Unternehmen zugeschnitten werden. Dazu gehören unter anderem Laborflächen, die klassisch individuell oder aber etwa von Start-ups gemeinschaftlich genutzt werden können.

Angularis plant Bürohaus Altera Urban Office in Münchens Ludwigsvorstadt



Noch mehr neue Bürofläche im Bahnhofsviertel

Der Münchner Developer sowie Investment- und Assetmanager Angularis plant auf dem vor einem Jahr erworbenen Grundstück Schwanthalerstraße 73 in der Ludwigsvorstadt den Bau zweier Bürogebäude mit zusammen 7500 m² Bruttogrundfläche. Nach Entwürfen von OSA Ochs Schmidhuber Architekten sollen die beiden Häuser, die über fünf und sieben Etagen verfügen, durch ein zweigeschossiges Brückengebäude verbunden werden. Das gesamte Bauvorhaben trägt den Namen Altera Urban Office. Angularis hat für das Projekt den Bauantrag eingereicht und rechnet mit der Fertigstellung im Jahr 2029.

Schwabmünchen: Sparkasse beginnt Bau ihres neuen Verwaltungszentrums

Die Sparkasse Schwaben-Bodensee hat den Spatenstich für ihr neues Verwaltungszentrum an der Bahnhofstraße 33+35 in Schwabmünchen (Landkreis Augsburg) gesetzt. An dem Standort entstehen 3100 m² Mietfläche, die sich auf drei Stockwerke verteilen. Die Sparkasse wird dort Räume für 120 Mitarbeiter belegen. Im Erdgeschoss sind überdies Flächen für andere Unternehmen vorgesehen. Die Fertigstellung des Neubaus wird für das erste Quartal 2028 erwartet. Als Projektleiter fungiert das Münchner Unternehmen Brixx Projektentwicklung.

PROJEKTE

Freising: Wilma legt Grundstein für 28 Wohnungen und Häuser



Die Vier von der Baustelle auf den Seilerbrückwiesen

Knapp zwei Jahre nach dem symbolischen Spatenstich für das Gesamtprojekt „Seilerbrückwiesen“ an der Münchner Straße in Freising hat die Wilma Immobilien-Gruppe, Ratingen, nun den Grundstein für den ersten von vier Bauabschnitten gelegt. Er umfasst 18 Eigentumswohnungen und zehn Stadthäuser (Reihenhäuser). 40 % der Wohnungen und die Hälfte der Stadthäuser sind verkauft. Insgesamt sollen auf dem 2,4 ha großen Gelände 14 700 m² Wohnfläche für etwa 350 Menschen entstehen. Das Investitionsvolumen des Quartiersprojekts beläuft sich auf mehr als 100 Millionen Euro ([Immobilienbrief München Nr. 17](#)).

Wöhr + Bauer modernisiert Stammsitz der Stadtparkasse Augsburg

Die Stadtparkasse Augsburg plant, ihren Stammsitz an der Halderstraße und der Hermannstraße in der Augsburger City bis 2033 einer umfassenden Modernisierung zu unterziehen. Wie die Bank bestätigte, ist das Münchner Immobilienunternehmen Wöhr + Bauer als Service-Developer, mithin also mit der Entwicklung und Umsetzung des Bauvorhabens, beauftragt worden. „Bis spätestens Ende 2027 wollen wir die Basis für die Entwicklung des Standorts erarbeitet haben, die wir dann gerne vorstellen“, erklärte Sandra Peetz-Rauch, Vorstandschefin der Stadtparkasse Augsburg. Das überwiegend aus den 1960er- und 1970er-Jahren stammende Ensemble, zu dem auch das Eckgebäude „Kaiserhof“ gehört, soll in mehreren Abschnitten und bei laufendem Bankbetrieb an dem Standort modernisiert und womöglich erweitert werden.

Landsberg am Lech: Neue Pläne fürs „Quartier am Papierbach“ abgesegnet



Der Stadtrat von Landsberg am Lech hat den Bebauungsplan für die Baufelder B1 und D beim Ehret+Klein-Projekt „Quartier am Papierbach“ an der Von-Kühlmann-Straße beschlossen. Damit wird der geplante Europaplatz deutlich größer als bislang vorgesehen. Das wird unter anderem dadurch möglich, dass auf Baufeld B1, wo ein Hotel, Eigentumswohnungen, Serviced Apartments und ein Kulturpavillon vorgesehen sind, diverse Änderungen an den vorherigen Plänen vorgenommen wurden. Auf Baufeld D, dem südlichen Abschluss des Quartiers, soll ein Gebäude mit 56 Wohnungen entstehen. Ehret+Klein geht davon aus, dass voraussichtlich Mitte 2027 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Mavero Real Estate soll nun das Augsburger „Aurum“ vermieten

Bei der Positionierung des 2025 fertiggestellten Bürohauses „Aurum“ an der Ladehofstraße 11–17 neben dem Augsburger Hauptbahnhof ist nun ein weiteres Unternehmen eingebunden. Die im vergangenen Jahr gegründete Mavero Real Estate ([Immobilienbrief München Nr. 38](#)), München, hat federführend die Vermietung der noch nicht belegten Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen in der 16 700 m² Mietfläche großen Immobilie übernommen.

MARKT

Münchner Umland: Wohnungs- und Häuserpreise steigen leicht

Die Preise für frei stehende Einfamilienhäuser in den Kreisstädten im Münchner Umland zogen nach Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd von Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 im Schnitt um 0,5 % an. Der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen fiel mit durchschnittlich 0,2 % minimal aus. Die Werte beziehen sich auf Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert in guter Wohnlage. Unter den Kreisstädten Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg sind Erding (+ 3,1 %) und Fürstenfeldbruck (+ 1,7 %) diejenigen, in denen die Preise für Einfamilienhäuser am stärksten zulegten. Demgegenüber gab es lediglich in Ebersberg (– 1,5 %) nennenswerte Preisrückgänge.

Im Münchner Umland kosteten solche Immobilien im Frühjahr in Starnberg mit durchschnittlich 1,85 Millionen Euro am meisten und damit sogar etwas mehr als in München (1,83 Millionen Euro). Am anderen Ende der Preisskala landete Fürstenfeldbruck (856 000 Euro). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen gab es von Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 in Ebersberg (– 1,1 %) und Freising (+ 1,1 %) die auffälligsten Preisänderungen. Zum Vergleich: In München wurden + 0,6 % gemessen und in Bad Tölz ein Preisanstieg von 4,2 %. Der Quadratmeter Bestandseigentumswohnung war im Frühjahr in Starnberg (6520 Euro) am teuersten, in Ebersberg (4620 Euro) kostete er am wenigsten.

DEALS

ICG verkauft Logistikobjekt in Obersendling an Global Gate Capital

ICG Real Estate, die Immobilientochter des internationalen Assetmanagers ICG mit Hauptsitz in London, hat die Logistikimmobilie an der Drygalski-Allee 45 im Münchner Stadtteil Ober-



Quelle: Global Gate

sendling für 22 Millionen Euro an das Investmentunternehmen Global Gate Capital veräußert. Das an den Pharmagroßhändler Alliance Healthcare Deutschland vermietete Objekt ist die sechste Immobilie, die Global Gate Capital in den vergangenen 15 Monaten für sein mittlerweile über 100 Millionen Euro schweres Deutschlandportfolio gekauft hat. ICG Real Estate hatte die 9000 m² Bruttogrundfläche große Immobilie im April 2023 erworben. Bei dem jetzigen Deal wurde der Verkäufer von PTXRE beraten. Die Volksbank Ostbayern stellt die Ankaufsfiananzierung.

Kreissparkasse kauft ihr Ausweichquartier an der Sonnenstraße

Die Kreissparkasse München-Starnberg-Ebersberg wird wegen der Generalsanierung ihres Sitzes am Sendlinger-Tor-Platz 1 in München nicht nur vorerst in die Immobilie Sonnenstraße 15 umziehen. Wie die Bank nun mitteilte, hat sie das Objekt, in dem zuvor viele Jahre das Musikgeschäft Hieber Lindberg ansässig war, zwischenzeitlich auch erworben. Der Kaufpreis soll nach Angaben der Süddeutschen Zeitung bei 100,2 Millionen Euro liegen. Die Sparkasse will die 10 000 m² Bruttogrundfläche 2027 beziehen. Verkäufer des „Lindberg-Hauses“ ist die Gesellschaft S 15/S 17 Immobilien, hinter der die Investoren Joseph Braun, Stefan Leberfinger und Christoph Ludwig stehen. Die Gesellschaft wurde bei dem Verkauf von GSK Stockmann und Adix Immobilien unterstützt.

**Transaktionsmarkt Gewerbeimmobilien + Bürovermietungsmarkt
Ein Drittel mehr Bürovermietungen und Transaktionen für immerhin etwas über 1 Milliarde Euro**



Copyright: J. Innes / Philipp Kell

Die Vermietung von 10 300 Quadratmetern im Hines-Projekt „Aer“ zählt zu den bislang größten in diesem Jahr

Das erste Halbjahr 2026 hätte auf dem Münchner Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien und auf dem Bürovermietungsmarkt gewiss besser laufen können, mit Blick auf diverse ökonomische Unsicherheiten vor allem aber auch schlechter. Nach den ersten Zahlen von Maklerhäusern wie Colliers, E&G Immobilien und JLL legte das Transaktionsvolumen gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 um 8 Prozent (Colliers) bis 18 Prozent (JLL) auf etwas über 1 Milliarde Euro zu. Im Geschäft mit Bürovermietungen gab es etwa ein Drittel mehr Umsatzvolumen gegenüber den ersten sechs Monaten des Vorjahres.

TRANSAKTIONSMARKT GEWERBEIMMOBILIEN

In Bezug auf den Investmentmarkt spricht Colliers hinsichtlich der Monate April bis Juni von einem ruhigen Quartal mit wenigen Transaktionen. Das schlägt sich konkret so in Zahlen nieder: **Wurden im ersten Quartal noch Deals für 620 Millionen Euro registriert, kamen im zweiten Quartal nur Käufe im Volumen von 440 Millionen Euro hinzu.** Das reichte immerhin dazu, dass es diesmal mit 1,06 Milliarden Euro knapp über die Milliarden-Euro-Schwelle ging. Im Vorjahr blieb das Zählwerk bei 985 Millionen Euro etwas darunter stehen. Auch bei JLL ging es über die Milliardenschwelle, und zwar von 990 Millionen Euro auf 1,17 Milliarden Euro (+ 18 Prozent). **Trotz des Dämpfers im zweiten Quartal hält Colliers für das gesamte Jahr 2026 ein Transaktionsvolumen von 2,5 Milliarden Euro für realistisch.**

Makler kommen fürs erste Halbjahr auf bis zu 1,17 Milliarden Euro

Das passt zu der Einschätzung von Markus Müller, dem Sprecher des Maklerverbunds German Property Partners (GPP), zu dem unter anderem E&G Immobilien gehört. Mit Blick auf die sieben deutschen Topstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sagt er: **„Für das zweite Halbjahr sehen wir an vielen Standorten eine gut gefüllte Pipeline.** Gelingt es Käufern und Verkäufern, bei den Preisvorstellungen weiter zusammenzufinden, dürfte die Transaktionsdynamik im weiteren Jahresverlauf deutlich zunehmen.“ Allerdings, so fügt er hinzu: „Gleichzeitig bleiben die geopolitischen und konjunkturellen Rahmenbedingungen ein Unsicherheitsfaktor, der die Marktentwicklung beeinflusst.“ **Mit anderen Worten: Kriege, volatile Energiepreise und die schwache Konjunktur in Deutschland könnten sich weiterhin dämpfend auswirken.**

DEALS

Dawonia erwirbt Boardinghouse in Feldmoching

Die Dawonia Real Estate hat die Immobilie am Walter-Sedlmayr-Platz 6 im Münchner Stadtteil Feldmoching in ihren Bestand übernommen. Verkäufer der 7275 m² Bruttogrundfläche großen gemischt genutzten Liegenschaft ist ABRDN Investments Deutschland. Das überwiegend als Boardinghouse genutzte Objekt wurde 2017 errichtet und beherbergt neben 201 Apartments im Erdgeschoss eine Einzelhandelsfläche.

Caritas veräußert Studentenwohnheim an private Projektgesellschaft

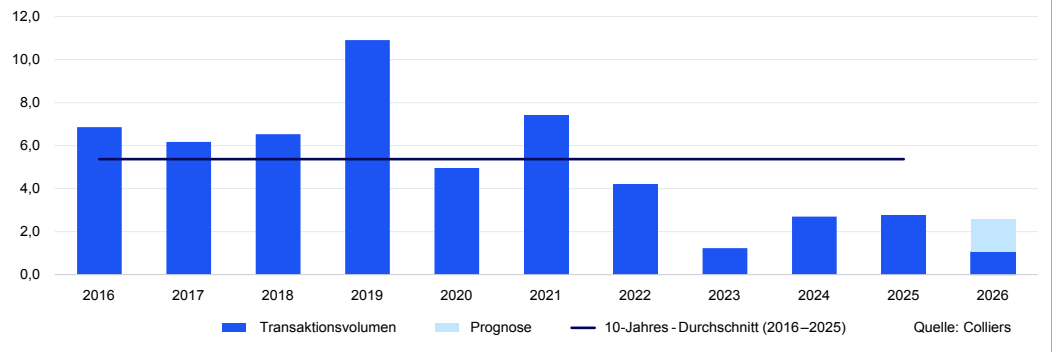
Der Caritasverband der Erzdiözese München und Freising hat die Immobilie Zieblandstraße 35 im Münchner Stadtteil Maxvorstadt an die Projektgesellschaft Studierendenheim Ziebland, Pöcking (Landkreis Starnberg), verkauft, hinter der mehrere Münchner Privatinvestoren stehen. Der Kaufpreis für das Studentenwohnhaus mit Platz für gut 120 Bewohner soll laut Süddeutscher Zeitung 12,5 Millionen Euro betragen. Bernhard Michalowski, Kommanditist und Sprecher der privaten Investoren, betont, das Wohnangebot für Studenten solle bezahlbar fortgeführt werden.

MARKT

Bayerische Bauordnung erleichtert Umbau

Mit dem neuen Artikel 4 in der Bayerischen Bauordnung („Bayerisches Bauturbogesetz“) wird der Umbau von Gebäuden zum Zweck der Schaffung von Wohnraum deutlich erleichtert. Der neue Abschnitt „Umbau“ regelt nunmehr, dass ein Gebäude nach den baulichen Veränderungen nicht mehr können muss als vorher. Das gilt beispielsweise für Themen wie Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz sowie Höhen von Aufenthaltsräumen. Die Regelung soll insbesondere die Schaffung von Wohnungen in Bürogebäuden und von dritten Wohnungen in Zweifamilienhäusern erleichtern sowie Schallschutzthemen in Altbauten pragmatisch lösen.

Transaktionsvolumen München in Mrd. €



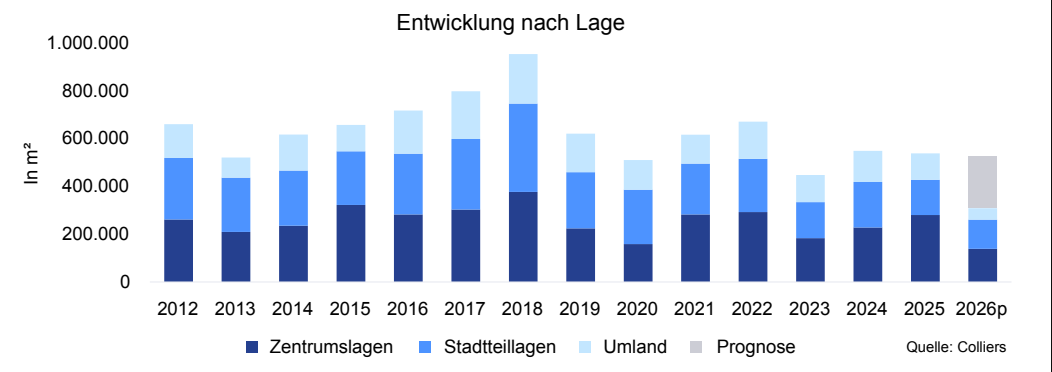
Irgendwas mit 2 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im Jahr ist das neue Normal

Bürospitzenrenditen legen um zehn Basispunkte zu

Bei den Nettoankaufrenditen für Büroimmobilien erwartet Colliers bis Jahresende einen leichten Anstieg. Einen solchen haben der Dienstleister und auch JLL bereits im zweiten Quartal gemessen. Die Bürospitzenrendite ist demnach gegenüber dem ersten Quartal um zehn Basispunkte auf 4,4 Prozent (Colliers) respektive 4,15 Prozent (JLL) gestiegen.

BÜROVERMIETUNGSMARKT

Flächen- und Vermietungsumsatz



Bürovermietungen: Das neue Standardmaß liegt offenbar bei jährlich etwa 600 000 Quadratmetern

Anders als auf dem Investmentmarkt lief das zweite Quartal bei den Bürovermietungen sogar etwas besser, als es das in den ersten drei Monaten tat. **Colliers errechnete für die Monate April bis Juni 186 500 Quadratmeter Bruttogrundfläche, im ersten Quartal waren es 164 400 Quadratmeter.** Macht zusammen 350 900 Quadratmeter, was gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 ein Plus von 36 Prozent bedeutet. E&G Immobilien meldet 346 000 Quadratmeter (+ 34 Prozent) und JLL kommt auf 347 500 Quadratmeter (+ 33 Prozent).

Nur der Baustart für Apples 30 000 Quadratmeter gilt als Großvermietung

Die Zuwächse gelten in diesen Zeiten als bemerkenswert, zumal es im zweiten Quartal nahezu keine Großabschlüsse ab 10 000 Quadratmetern gab – mit einer Ausnahme. Die nennt JLL-München-Chef Fritz Maier-Hartmann in einem Statement zum hiesigen Bürovermietungsmarkt: „Obwohl sich einige Großnutzer für den Verbleib auf ihren Bestandsflächen entschieden haben, fällt der Flächenumsatz im zweiten Quartal 2026 deutlich höher aus als im Vorjahreszeitraum“, sagt er. „Lediglich der Eigennutzerdeal von Apple übertrifft mit knapp 30 000 Quadratmetern die Schwelle von 10 000 Quadratmetern.“ Seine Conclusio: **„Getragen wurde das gute Vermietungsergebnis somit hauptsächlich von mittelgroßen und kleineren Deals**, was für ein gesundes und nachhaltiges Marktgeschehen spricht.“ Colliers berichtet von gesteigener Vermietungsaktivität im mittleren Flächensegment von 1000 bis 5000 Quadratmetern.

PERSONEN

Ehret+Klein: Schürmann kommt als Finanzvorstand, Ehret zieht sich zurück

Das Sarnberger Immobilien- und Investmentmanagement-Unternehmen Ehret+Klein hat sein Führungsgremium um den neuen Finanzvorstand Jörg Schürmann erweitert. Er kommt



vom M&A-Beratungsunternehmen Sachsenhammer und war zuvor bei diversen Banken und Immobilienunternehmen tätig. Bei der Gelegenheit wurde der Vertrag mit Vorstandschef Sebastian Wasser vorzeitig um drei Jahre verlängert. Dem Vorstand gehören zudem weiterhin Antje Lubitz und Samira Pichler an. Hingegen ist Michael Ehret, einer der Unternehmensgründer, Mitte Juni aus dem operativen Geschäft von Ehret+Klein ausgeschieden. Er bleibt als Aktionär an Bord und ist bei ausgewählten Projektgesellschaften weiterhin als Geschäftsführer aktiv.

VERMIETUNGEN

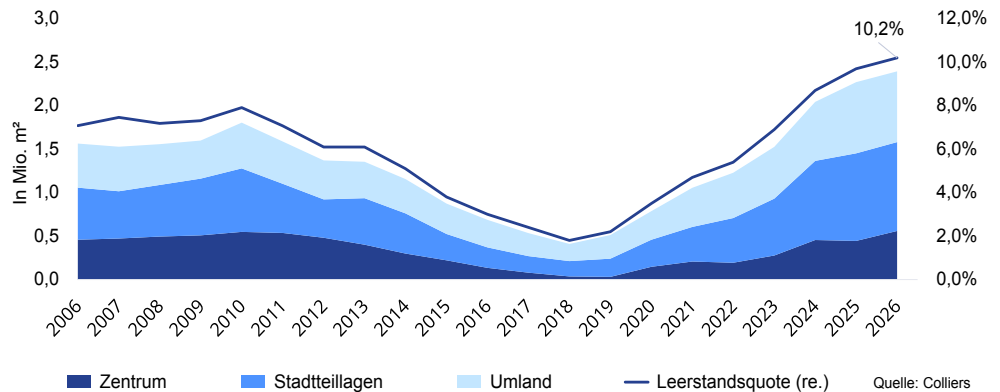
Ingolstadt: Aumovio verlängert vorzeitig für 21 300 m²

VIB Vermögen, Neuburg an der Donau, hat den Mietvertrag für die Produktions- und Büroimmobilie an der Ringlerstraße 17 in Ingolstadt mit Aumovio vorzeitig um fünf Jahre verlängert. Die gesamte Mietfläche beläuft sich auf 21 300 m², davon 9650 m² für Büros und 11 650 m² für Produktion. Aumovio ist im Bereich vernetzte und autonome Mobilität tätig.

Body + Soul belegt für neues Fitnesscenter 3350 m² in Schwabing

Die Fitness- und Wellnessmarke Body + Soul hat an der Elisabethstraße 87 im Münchner Stadtteil Schwabing 3350 m² Bruttogrundfläche für ein neues Fitnesscenter angemietet. Eigentümer der Immobilie ist ein süddeutsches Family Office. Stock Real Estate vermittelte.

Leerstand Entwicklung nach Lage



Die Leerstandsquote bei Büroflächen in München ist laut Colliers nun zweistellig

Starke Nachfrage der Branchen IT, Software und KI

Nach den Zahlen von E&G Immobilien steuerten die Branchen IT, Software und künstliche Intelligenz mit 104 000 Quadratmetern 30 Prozent zum Büovermietungsvolumen bei. „Die anhaltend hohe Nachfrage technologieorientierter Unternehmen unterstreicht die Attraktivität Münchens als Innovations- und Wirtschaftsstandort“, so das Maklerhaus. **Es räumt zudem mit dem gelegentlichen Eindruck auf, Co-Working- und Business-Center-Anbieter seien nennenswerte Marktakteure.** Im ersten Halbjahr trugen sie 5600 Quadratmeter zum Gesamtvermietungsvolumen bei. **Das entspricht einem Anteil von 1,6 Prozent.** Colliers beobachtete zudem: „Eine wachsende Nachfrage ist aus den Bereichen Robotik, Luft-/Raumfahrt oder Deeptech festzustellen, die die fehlende Nachfrage aus dem Automotive-Sektor ein Stück weit wettmachen.“

Bürospitzenmiete steigt auf bis zu 62 Euro/Quadratmeter

Die Bürospitzenmiete zog im Jahresvergleich weiter deutlich an. Während E&G Immobilien mit nunmehr 56,70 Euro pro Quadratmeter nur ein Plus von 5 Prozent nennt, melden JLL und Colliers jeweils 62 Euro. Das entspricht bei JLL einem Plus von 7 Prozent, Colliers sieht einen Zuwachs von 12 Prozent. **Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter gibt E&G Immobilien nach leichtem Anstieg mit jetzt 26,50 Euro an, Colliers sieht sie bei 26,80 Euro (+ 1 Prozent).** Die Spitzenmieten entwickeln sich also deutlich rasanter nach oben. Obwohl diese in zentralen Lagen verlangt werden, entfällt der meiste Flächenumsatz JLL zufolge auf die Innenstadt, gefolgt von den Teilmärkten Westend und Süden.

„In zentralen Lagen werden weiter spekulative Projektentwicklungen gestartet“

Als flächenumsatzstärkste Branchen fallen dem Dienstleister die Bereiche Industrie und EDV auf. „Das“, so Maier-Hartmann, „unterstreicht, dass der Standort München nach wie vor attraktiv ist und insbesondere mittelgroße Unternehmen ihre Geschäftsaussichten positiv einschätzen und sich handlungs- und entscheidungsfähig präsentieren.“ Und noch etwas. Colliers betont: „In zentralen Lagen werden vereinzelt weiter spekulative Projektentwicklungen gestartet, da die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in guten Lagen hoch ist.“ Das beziehe sich sowohl auf Neubauten als auch auf Revitalisierungen.

Colliers sieht die Büroleerstandsquote nun bei 10,2 Prozent

Unterdessen hat sich der Anstieg der Leerstandsquote offenbar deutlich verlangsamt. E&G Immobilien und JLL sehen sie nunmehr bei 8,8 Prozent, Colliers meldet 10,2 Prozent (Mitte 2025: 9,6 Prozent). Dieser Trend des verlangsamten Anstiegs könnte so bleiben, denn es ist zunehmend überschaubar, was an neuen Büroflächen auf den Markt kommt. **Laut Colliers sind derzeit 697 700 Quadratmeter im Bau, von denen 44 Prozent bereits belegt seien.**

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 Homepage 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.

Top bekannte Abschlüsse über 5.000 m² | Top-7-Standorte | 1.–2. Quartal 2026

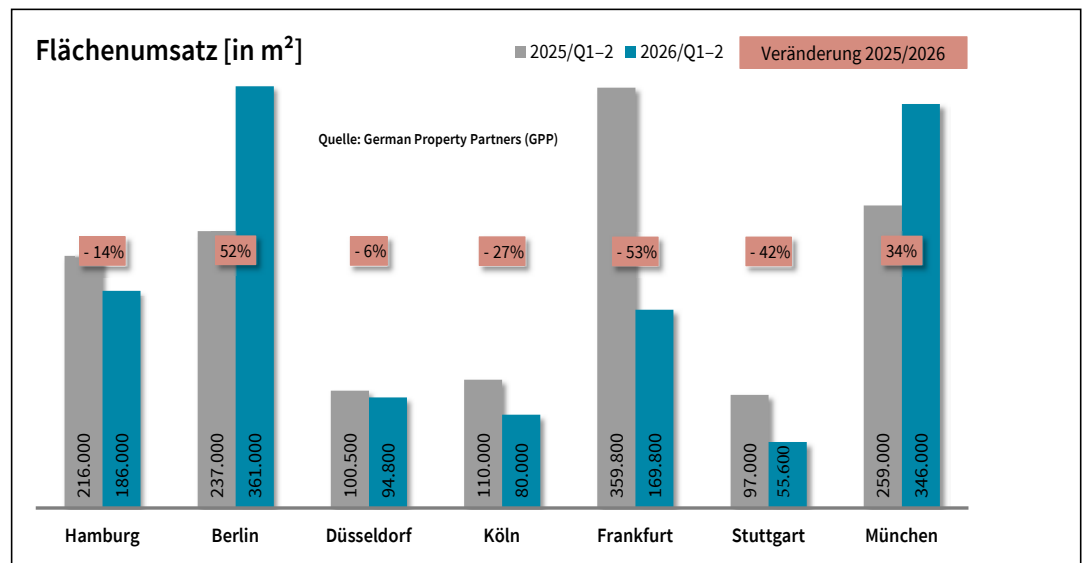
| Stadt | Projekt/Objekt | Mieter/Eigennutzer (EN) | Mietfläche (ca. m ²) |
|-------|--|-------------------------|----------------------------------|
| MUC | „TucherPark“ | JetBrains | 21.500 |
| MUC | „An den Brücken“, Landsberger Straße 84 | E.ON | 21.300 |
| FFM | „Fifty Avon“, Mainzer Landstraße 50 | DZ Bank | 20.800 |
| BER | „HAINWERK“, Revaler Straße 2 | JetBrains | 19.000 |
| DUS | „ONE PLAZA“, Karl-Arnold-Platz 1A | KPMG | 17.300 |
| HAM | MSC Deutschlandzentrale, Stockmeyerstraße | MSC Germany EN | 13.000 |
| BER | „B'Ella Berlin“, Ella-Bawrowski-Straße 32–38 | Strabag | 12.000 |
| MUC | „AER“, Fritz-Schäffler-Straße 9 | nxp Semiconductors | 10.000 |
| BER | „Edge Friedrichspark“, Wriezener Karree 15 | Commerzbank | 9.000 |
| HAM | „N50“, Nordkanalstraße 50–52 | InnoGames | 8.600 |

Quelle: German Property Partners (GPP); Deals aus dem 2. Quartal sind hervorgehoben

Drei der zehn größten Bürovermietungen im ersten Halbjahr steuerte München bei

„Es sind einige Großgesuche von mehr als 20 000 Quadratmetern im Markt“

Für das Gesamtjahr 2026 erwartet Alexander Zigan, Chef von E&G Real Estate, einen Büroflächenumsatz von 600 000 bis 650 000 Quadratmetern. JLL rechnet mit 640 000 Quadratmetern. „Es sind einige Großgesuche von mehr als 20 000 Quadratmetern im Markt“, sagt Maier-Hartmann. „Daher gehen wir von einer Fortsetzung der positiven Entwicklung im weiteren Jahresverlauf aus.“ Zigan untermauert seinen Optimismus so: „Der Münchner Büromarkt zeigt sich trotz eines höheren Flächenangebots weiterhin robust. Besonders moderne, nachhaltige und gut angebundene Flächen profitieren von einer unverändert hohen Nachfrage.“



Nur Berlin und München sind bei Bürovermietungen deutlich im Plus

Ein kurzer Blick auf die übrigen Topmärkte Deutschlands: **Den GPP-Zahlen zufolge gab es in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg im Transaktionsgeschäft deutliche Zuwächse.** Dagegen wurden für Berlin, Köln und Stuttgart erheblich schwächere Zahlen ermittelt. Im Bürovermietungsgeschäft verbuchte neben München einzig Berlin ein starkes Plus, das mit 52 Prozent sogar über dem der bayerischen Landeshauptstadt lag. **In Frankfurt und Stuttgart schrumpfte das Umsatzvolumen stark, in Düsseldorf, Hamburg und Köln nahm es erheblich weniger deutlich ab.**

Im ersten Quartal hatten drei Großvermietungen in München das Umsatzvolumen nach oben getrieben. Das Softwarehaus JetBrains unterschrieb einen Mietvertrag über 21 500 Quadratmeter im Tucherpark von Commerz Real und Hines. 21 300 Quadratmeter sicherte sich der Energiekonzern Eon im Bürohaus „An den Brücken“ an der Landsberger Straße 84–90 im Münchner Westend. Und wiederum Hines vermietete im „Aer“ an der Fritz-Schäffler-Straße im Stadtteil Neuperlach 10 300 Quadratmeter an das Halbleiterunternehmen NXP Semiconductors Germany. ■