

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Samira Pichler, Ehret+Klein

- Welche München-Projekte gerade in Arbeit sind
- Wo Büros und wo Wohnungen lohnen
- Was in Zamdorf anders geplant wird
- Warum sie das Strafjustizzentrum reizen würde

Seite 8

Veranstaltungen I

- Hammers BHB feiert 50 Jahre

Seite 9

Veranstaltungen II

- JLL rät bei Sommerfest zu Plan C

Seite 10

Vermietungen

- 23 100 m² im Greenbiz-Park

Seite 12

Standort

- Zahlen ohne Ende im Wohnungsmarktbericht

Seite 14

Projekte

- Taufkirchen: Ja zum Quartier
- Unicredit kann Hochhaus bauen

Seite 15

A³-Immobilienmarktreport 2025/2026

- Was bei Wohnungen wächst und schrumpft
- Welche Büroflächen fehlen
- Wie sehr der Einzelhandel kämpft

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

In München wird gar nicht alles teurer. Manchmal sogar günstiger. Nachdem der Gutachterausschuss für 2025 schon deutliche Rückgänge bei den Wohnbaulandpreisen und immerhin messbar rückläufige Kaufpreise für Eigentumswohnungen gemeldet hatte, zog der bundesweite Kreditvermittler



Dr. Klein mit seinem Trendindikator Immobilienpreise nun nach. **Im zweiten Quartal dieses Jahres haben Käufer von Wohnungen in München demnach im Schnitt 107 Euro weniger pro Quadratmeter bezahlt als im ersten Quartal.** Konkret wurden nun im Mittel noch 7393 Euro/Quadratmeter fällig. Das reichte weiterhin locker für Platz 1 in Deutschland. Als Zweitplatzierter folgt Berlin mit 5061 Euro. **Natürlich nur, solange dort noch jemand Wohnungen kaufen darf.** Pardon, dieses, nun ja, Aperçu musste sein.

Sollten weitere Marktindikatoren zu Wohnimmobilien auch für München zutreffen, wäre jede denkbare weitere Entwicklung der Preise herleitbar. **Sie könnten weiter sinken, wenn man das Ergebnis einer Umfrage des Maklers von Poll Immobilien heranzieht.** Danach beobachten

drei Viertel der Immobilienexperten, die erstens für das Unternehmen arbeiten und zweitens bei der Umfrage mitmachten, seit Beginn des Kriegs am Persischen Golf Ende Februar eine zunehmende Zurückhaltung bei Kaufinteressenten.

Den Schluss, die Kaufpreise in München dürften wieder steigen, könnte ziehen, wer das vom Ifo-Institut im Juni gemessene Geschäftsklima im Wohnungsbau betrachtet. Das sank gegenüber dem Vormonat von minus 29,5 auf minus 31 Punkte. Das war der schwächste Wert seit März 2025. „Viele Unternehmen sehen derzeit keine Anzeichen für eine nachhaltige Belebung des Wohnungsbaus“, schreibt das Institut. Auch das noch, könnte ein Münchner sagen, der ohnehin schon an mickrige Fertigstellungszahlen gewöhnt ist. **Sollte es also noch weniger als wenig Wohnungsbau geben, spräche das für wieder steigende Kaufpreise.**

Aber was sind schon allgemeine Marktindikatoren, wenn es in der Stadt ganz eigene Entwicklungen gibt. **Die neue Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ zum Beispiel. Ob die wirklich Wunder wirken kann, weiß kein Mensch.** Entscheidender als das Dutzend Agenturmitarbeiter dürfte die konkrete Genehmigungspraxis der Stadt sein, wenn Wohnungen dort geschaffen werden sollen, wo es bislang nicht vorgesehen war. Das ist längst nicht immer so trivial, wie mancher es gerne hätte, der viele leere Büros sieht und um den chronischen Wohnungsmangel weiß. Vom kleinen Einmaleins mal ganz abgesehen.

Was jedoch auffällt: In den vergangenen Wochen stieg die Zahl der Gesprächspartner aus der Münchner Immobilienszene, die von konkreten Umnutzungsüberlegungen erzählen. Da geht es zwar nicht gleich um Tausende Wohnungen, aber es wird überlegt, kalkuliert und gesprochen. Immerhin.

Es grüßt Sie ganz herzlich – wenn auch leider ohne Glaskugel

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Früher Sendlinger Loch, jetzt Alram 14: Pembroke-Projekt an der Alramstraße mit 186 Wohnungen

„Man kann in München noch immer ganz gute Mietrenditen erzielen“

Das einstige Continental-Haus an der Schwanthalerstraße im Bahnhofsviertel ist eine der vielen Baustellen in München. Aber eine, auf der es vorangeht, nicht nur namentlich. Wir trafen uns in dem entkernten Rohbau des künftigen Franz-Marc-Quartiers mit Samira Pichler. Sie ist seit April 2025 Vorstandsmitglied des Starnberger Investment- und Immobilienunternehmens Ehret+Klein (E+K). Davor war sie für Unternehmen wie Pöttinger, BPD (zuvor Bouwfonds), CD Deutsche Eigenheim und zuletzt Empira tätig. Ausgerüstet mit Helm und Warnweste kletterten wir bis in die fünfte Etage, wo es nach der fürs dritte Quartal 2027 geplanten Fertigstellung eine der üblich gewordenen Dachterrassen für Bürobeschäftigte geben soll.

Die Baustelle eignete sich gut als Treffpunkt. Nach den vielen Umstrukturierungen und Personalien bei E+K wollten wir wissen, was das Unternehmen trotz aller nationalen und internationalen Ambitionen in München und Umgebung gerade so macht. Ganz gleich, ob als Projektentwickler auf eigenes Risiko oder vermehrt als Service-Developer. **Für Letztgenanntes ist das Franz-Marc-Quartier mit seinen mehr als 12 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche ein Beispiel.** Und auch dafür, dass München für die Starnberger ein besonders intensiv beackterter Standort bleibt.

Bohren, Hämmern, Kehrmaschine – irgendwas ist immer

Warum das so ist, erklärt Pichler im Gespräch, das wir wegen des Baustellenlärms in einem vis-à-vis gelegenen Nachbargebäude führten. **Ein Ortswechsel, der mit einer etwas anderen Art der Beschallung einherging.** Statt Bohren und Hämmern gab es den Sound

einer ordentlich Krawall machenden Kehrmaschine auf die Ohren. Sie wurde vom emsigen Reinigungstrupp im Viertelstundenrhythmus in Betrieb gesetzt. **Für die Gesprächspartner eine Form von begleitendem Intensivkurs in praktischem Property-Management** – und eine Übung in dem, was zu Jogi Löws Zeiten „höggsschde Konzentration“ hieß.

Frau Pichler, machen Sie nach den diversen Änderungen an der Unternehmensspitze der Ehret+Klein AG und der Mehrheitsübernahme durch die Zahnärztekammer Schleswig-Holstein noch das, wofür Sie vor gut 15 Monaten angetreten sind?

Ich bin weiterhin Chief Development Officer bei der Ehret+Klein AG und Geschäftsführerin von E+K Development und Transaction. Also für Projektentwicklungen, Verkäufe und Vermietungen verantwortlich. **Was sich seit meinem Antritt verändert hat: Wir haben mit Pembroke einen zusätzlichen Investor,** mit dem wir exklusiv bei unserem Projekt Alram 14 an der Alramstraße in Sendling zusammenarbeiten ...

... dem einstigen Sendlinger Loch.

Für Pembroke ist es die erste Projektentwicklung in Deutschland.

Service-Developments: Zurück zu den Anfängen von Ehret+Klein

Und für Ehret+Klein eines der ersten Projekte, bei dem Sie nicht als Entwickler, sondern als Service-Developer auftreten.



Samira Pichler: Diplom-Ingenieurin, Architektin, Geschäftsführerin und Vorstandsmitglied für Projektentwicklungen

Nicht ganz so. Die wenigsten wissen vielleicht, dass Ehret+Klein schon immer Service-Developments gemacht hat und mit diesen gerade in der Anfangszeit groß geworden ist. Diesen Bereich verstärken wir jetzt wieder.

E+K managt in Deutschland derzeit 15 Projektentwicklungen, davon zahlreiche in der Metropolregion München. Bei wie vielen davon sind Sie Developer (also Projektentwicklung auf den eigenen Büchern) und bei wie vielen Service-Developer?

Wir haben derzeit sechs Projektentwicklungen, bei denen wir als Service-Developer engagiert sind.

Drei Service-Developments in München: Alram 14, Heimeran, und das Franz-Marc-Quartier

Diese Projekte befinden sich hauptsächlich im Raum München?

Ja. Über Pembroke und das Alram 14 sprachen wir bereits. Das Franz-Marc-Quartier an der Schwanthalerstraße 55–57 im Münchner Central Quartier, das wir im dritten Quartal 2027 fertigstellen wollen, ist ein weiteres Beispiel. **Dort ist Kirkbi der Investor, ein dänisches Family-Office.** Für diesen Investor hatten wir bereits das 14-stöckige Bürogebäude „Heimeran“ am Heimeranplatz im Münchner Westend verwirklicht.

Europaweite Ambitionen sowie Projekte in Berlin, Fürth und Worms

Spätestens mit der Entwicklung von E+K zum Investmentmanager verliert die Bedeutung der regionalen Verankerung Ihres Unternehmens an Gewicht. Wie wichtig sind München und Umgebung fürs (Service-)Developmentgeschäft von E+K derzeit und wie wichtig wird die Region in Zukunft noch für E+K sein?

Natürlich hat E+K seine Wurzeln in der Region, unser Netzwerk ist hier noch immer dichter als woanders und in München, einem ausgewiesenen Hightech-Standort mit Unternehmen wie Apple und Microsoft, ist der Bedarf an Bauprojekten entsprechend groß. **Die Stadt ist also besonders attraktiv für uns.** Aber unser Anspruch ist es, vermehrt bundes- und europaweit aktiv zu sein. Wir haben derzeit zum Beispiel Projekte in Berlin, Fürth und Worms. Und mit den German Development Partners, unserer Allianz mit Landmarken, bieten wir insbesondere Investoren aus dem Ausland ausdrücklich an, sie beim Eintritt in den deutschen Markt zu begleiten.



Das nach dem 1916 verstorbenen Maler Franz Marc benannte Büroquartier verbindet alte Bausubstanz mit Neubauf Flächen

Wobei Sie den Standort München auch für Investoren als besonders attraktiv erachten. Warum? Nicht zu teuer?

Wir haben in München nicht den Stillstand und den starken Preisverfall, wie wir ihn an vielen anderen Standorten beobachten. **Es gibt natürlich die bis heute sichtbaren Spuren, die René Benko in der Stadt hinterlassen hat,** aber man kann hier noch immer ganz gute Mietrenditen erzielen.

Mietrenditen: 4 Prozent für Büros und 3 bis 4 Prozent für Wohnimmobilien

Die sehen Sie wo?

Bei etwa 4 Prozent für Büroimmobilien je nach Lage. Bei Wohnimmobilien sind es 3 bis 4 Prozent, also ganz ähnlich.

Wenn Sie derzeit 15 Projekte in Arbeit haben und sechs davon Service-Developments sind, bleiben neun Projekte, die E+K klassisch auf komplett eigenes Risiko entwickelt. In Summe soll es um ein Projektvolumen von 1,2 Milliarden Euro gehen. Stimmt das so?

Wir sprechen bei E+K einschließlich abgeschlossener Projekte von 3,6 Milliarden Euro Gesamtvolumen. Das entspricht ungefähr 800 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. Ein Drittel davon sind Projekte, mit denen wir aktuell befasst sind.

Derzeit fünf Projekte in München und Umgebung in der Anbahnung

Dann scheinen die 1,2 Milliarden Euro nicht ganz falsch zu sein. Ihr Vorstandskollege Sebastian Wasser sprach im April im Interview mit dem Immobilienbrief München (Immobilienbrief München Nr. 51) von etlichen neuen Projekten im Raum München, über die E+K verhandle. Gibt es da inzwischen Konkretes?

Noch nicht. Wir haben aber in der Tat gerade fünf Projekte in der Anbahnung. Davon könnten sich auch zwei im Münchner Central Quartier befinden.

Konkreter können Sie noch nicht werden?

Es geht um die Nutzungsarten Büro und Hotel.

Im Bahnhofsviertel lieber Büros, weiter draußen eher Wohnungen

Nicht Wohnen?

Nein. An einem so innerstädtischen Standort wie dem Central Quartier rechnen sich Büroimmobilien am besten. **Da haben wir teilweise Spitzenmieten von bis zu 60 Euro auf den Quadratmeter.** Weiter draußen funktionieren Büros dagegen kaum mehr. Bei den anderen Projekten, zu denen wir in Gesprächen stehen, geht es auch um Wohnen.



Verpackungskunst an der Schwanthalerstraße

Interessieren Sie sich für Umwidmungen von leeren Büros in Wohnraum?

Absolut. Da sehen wir ein großes Potenzial, insbesondere auch in München. **Im Zentrum von Fürth widmen wir gerade die Büroflächen eines ehemaligen Woolworth-Kaufhauses in Serviced Apartments um.** In Berlin haben wir Ähnliches vor.



Wirtschaftliche Industrieimmobilien
Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



bayern@koester-bau.de | Köster GmbH | koester-bau.de

Jetzt Rückruf
anfordern!





Bildungsquartier in Germering inklusive Wohnungen mit Ausblick

E+K saß beim Wohnungsgipfel des Oberbürgermeisters mit am Tisch

Umnutzungen zu Wohnungen sind eines der großen Themen in München. Der neue Oberbürgermeister Dominik Krause sieht darin ein Potenzial für 10 000 Wohnungen. Sie waren nicht zufällig bei dem Wohnungsgipfel, zu dem der neue Rathauschef gleich im Mai eingeladen hatte?

Ich persönlich nicht, aber E+K war dort vertreten.

Hat Ihr Unternehmen daraus schon konkrete Schlüsse ziehen können? Also zum Beispiel: Werden die genehmigungstechnischen Hürden für Umnutzungen bald tiefergelegt?

So konkret nicht. Aber beim Bauturbo geht es in München bereits gut voran. Und ja, wir sehen eine zunehmende Bereitschaft bei der Stadt, mit bislang starren Richtlinien flexibler umzugehen. Das betrifft nicht nur die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon), sondern auch zum Beispiel Unterstützungsmöglichkeiten für Werkwohnungen.

Neue Pläne in Zamdorf: Werks- oder Studentenwohnungen statt Büros

Haben Sie da ein konkretes Beispiel?

Ja, unser Projekt an der Eggenfeldener Straße 104 in Zamdorf. Da diskutieren wir gerade mit der Stadt, anstelle geplanter Büronutzung Wohnungen zu bauen. Ganz konkret denken wir dort an Werkwohnungen, die für Firmen interessant sind, die ohne günstige Wohnungen Schwierigkeiten haben, Mitarbeiter zu finden, oder an studentisches Wohnen.

Um wie viele Wohnungen geht es da?

Das hängt maßgeblich von der Genehmigung ab. Es werden voraussichtlich eher kleinere Einheiten sein.

Mehr als 100 oder weniger?

Weniger.

Am Stadtrand rechnen sich Wohnungen eher als Büros zu Dumpingmieten

Eine Umnutzung im Planungsstadium dürfte leichter sein, als bestehende Büroflächen zu Wohnungen zu machen.

Ja, klar, es ist ein großer Vorteil, dass da nicht schon gebaut wurde.

Rechnet sich Wohnen dort besser für Sie, als es Büroflächen täten, die Sie womöglich nur zu Dumpingmieten belegt bekämen?

Das ist so. Wir sind da am Stadtrand und damit genau bei dem Thema, das ich vorhin schon kurz ansprach.

Landsberg am Lech: Weitere Fortschritte beim Quartiersprojekt am Papierbach

Wie ist der Stand beim Quartiersprojekt am Papierbach in Landsberg am Lech? Das sah schon vor zwei Jahren sehr weit fortgeschritten aus.

Dort sprechen wir von fast 90 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. Ein solches Volumen braucht an einem Standort wie Landsberg am

Lech eine gewisse Zeit. Wir werden da noch in diesem Sommer weitere 60 frei finanzierte Wohnungen für den Einzelvertrieb fertigstellen. **Hinzu kommen 100 geförderte Wohnungen, die wir bereits an die Bayernheim veräußert haben.**

Was fehlt dann noch?

Der Stadtrat hat gerade unsere geänderten Pläne für den Bereich um den Europaplatz gutgeheißen. Das heißt, wir bauen dort einen Kulturpavillon, Serviced Apartments, ein Hotel und weitere Eigentumswohnungen.



Foto: Enrico Kappeler

„Das Strafjustizzentrum ist ein hochinteressantes Projekt“

Ausschreibung für einen Generalunternehmer läuft gerade

Wie läuft an so einem Standort der Verkauf, also etwa der des Hotels?

Forward-Deals sind immer schwierig, in der jetzigen Zeit erst recht. Hotels funktionieren aber im Globalverkauf noch immer sehr gut. Wir sind daher zuversichtlich, denn die Lage und die hohen Tourismuszahlen in Landsberg am Lech machen das Objekt attraktiv. Wir sind gerade in der Ausschreibung für einen Generalunternehmer und

wollen mit der konkretisierten Planung die Suche nach einem Käufer verstärken. **Im Jahr 2028 möchten wir mit dem Bau fertig sein.**

Bildungsimmobilien – „Baulich ist das keine große Sache“

In Germering entwickeln Sie auf dem Grundstück eines früheren Möbelhauses ein Bildungsquartier. Warum eine Bildungsimmobilie und nicht Wohnen oder Büro?

Wir haben festgestellt, dass es in Germering einen entsprechenden Bedarf an Bildungsflächen gibt. Daher stehen bereits eine Musikschule, eine Volkshochschule, die Heimerer Pflegeschule, die Stiftung Digitale Bildung und ein Co-Working-Space von Interlink Space als zukünftige Nutzer im Bildungsquartier fest. Darüber hinaus entstehen dort in den oberen Etagen auch frei finanzierte und geförderte Wohnungen.

Was sind die Besonderheiten eines solchen Bildungsquartiers?

Es handelt sich um eine Betreiberimmobilie. Aber baulich ist das keine große Sache. Das ist im Prinzip so, als würde man ein Bürogebäude entwickeln.

Mehrere statt nur ein Mieter fürs Maschinenhaus Schwabing

Zu Ihren München-Projekten gehört das Maschinenhaus Schwabing, das erste Heizkraftwerk Münchens. Sie machen dort aus einem historischen Kern mit modernen Anbauten sehr, sagen wir, individuelle Büroflächen. Wie ist da der aktuelle Stand?

Wir gehen davon aus, das Maschinenhaus noch in diesem Sommer fertigzustellen. Derzeit befinden wir uns in Gesprächen mit möglichen Mietern.

Ist das eher schwierig, weil der Standort nicht innerhalb des Altstadtrings liegt, oder vielleicht ganz einfach, weil es Schwabing ist?

Der Standort ist sehr gut. Wir werden die gut 4400 Quadratmeter Bruttogrundfläche nun voraussichtlich nicht an einen Einzelnutzer vermieten, sondern gestalten die Flächen kleinteiliger, sodass wir allein im historischen Hauptgebäude bis zu drei Mieter unterbringen könnten.

GOLDBECK

Wir machen
gestern zukunftsfit.

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



Mehr Infos unter
goldbeck.de/muenchen



Schon das „Heimeran“ entwickelte E+K für Investor Kirkbi

Die Architektin Pichler hat eine besondere Schwäche fürs Franz-Marc-Quartier

Sie sind nicht nur Diplom-Ingenieurin, sondern auch Architektin. Welches Ihrer aktuellen Projekte gefällt Ihnen architektonisch am besten?

Das Franz-Marc-Quartier ist für mich eines unserer schönsten Projekte. Es verbindet Denkmalschutz im Bestand und Modernität im hinteren Bereich des Grundstücks miteinander. **Wir öffnen in den bestehenden Gebäuden das Mauerwerk und lassen es sichtbar, wir erhalten zur Schwanthalerstraße hin die Bausubstanz.** Im Neubauteil bauen wir nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip und öffnen die Innenhöfe für die Allgemeinheit, bringen dorthin Gastronomie und schaffen dank begrünter Fassaden ein angenehmes Mikroklima. Mir gefällt die Ästhetik, aber auch die Art der Nutzung. Das Quartier wird zum Beispiel individuelle Co-Working-Flächen ebenso bieten wie kleinteiligen Einzelhandel und besagte Gastronomie.

„Wir sehen uns ein Stück weit auch als Stadtreparateure“

Beim Alram 14 denken viele Leute noch immer an die vom ehemaligen Bauträger M-Concept geplanten 125 Luxuswohnungen für spezielle Klientel. Sie wollen dort nun 186 Wohnungen im gehobenen Standard bauen. Warum tun Sie sich eine solche Ewigbaustelle an?

Weil wir uns ein Stück weit auch als Stadtreparateure sehen. Wir haben so etwas schon mal erfolgreich in Kempten bewerkstelligt. Für mich persönlich kann ich sagen, dass mir solche Herausforderungen liegen. Und wir haben im Unternehmen die Expertise, ein so schwieriges Projekt sauber zu analysieren und so aufzubereiten, dass wir es in die Umsetzung bringen können. **Bei dem Projekt gefällt mir zudem, dass wir dort mit Wohnungen von 50 bis 60 Quadratmetern das schaffen, was wirklich gebraucht wird.**

Grundstücke mit Erbbaurechten – „Ja, das machen wir auch“

Würden Sie grundsätzlich auch auf Grundstücken bauen, für die die Stadt, das Land oder die Kirche Erbbaurechte vergeben?

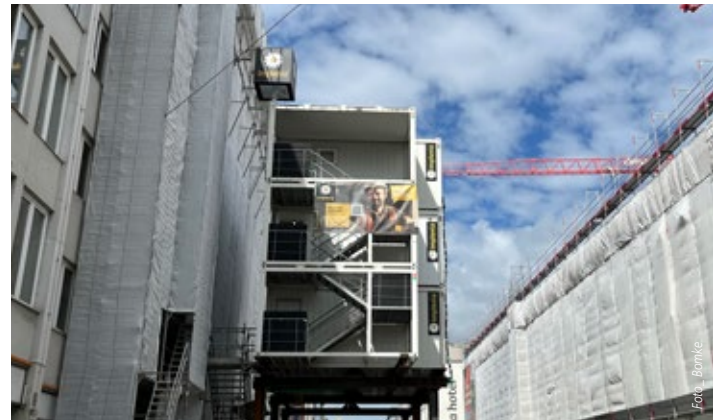
Ja, das machen wir auch.

Trotz der verbreiteten Skepsis bei vielen Leuten, die denken, ein Gebäude ohne Grundstück, das funktioniert nicht?

Ganz im Gegenteil hat man dabei ja den Vorteil, dass man Grund und Boden nicht erwerben muss, die in München besonders teuer sind. **Das funktioniert langfristig aber nur, wenn die Laufzeit des Erbbaurechts mindestens 75 Jahre beträgt.**

Ist es nicht so, dass die Kosten inklusive Erbbauzinsen in Summe genauso hoch ausfallen und der Vorteil nur in der Anfangsphase gegeben ist, weil weniger finanziert werden muss?

In der Tat ist das Gesamtvolumen der Finanzierung deutlich geringer, sodass sich viel mehr Leute solches Wohneigentum überhaupt erst leisten könnten. In Großbritannien ist das Thema Erbbaurecht für viele Menschen völlig normal. Bei uns gibt es da noch viel Aufklärungsbedarf.



Treppensteigen fürs künftige Franz-Marc-Quartier

Interesse am alten Strafjustizzentrum an der Nymphenburger Straße? „Ja, klar.“

Eine prominente Münchner Immobilie auf einem Erbbaurechtsgrundstück des Freistaats Bayern ist das bisherige Strafjustizzentrum an der Nymphenburger Straße. Interesse?

Das ist auf jeden Fall ein hochinteressantes Projekt. Es geht um Bestand, der zu Wohnungen umgenutzt werden könnte, um Nachverdichtung und ähnlich wie beim Franz-Marc-Quartier auch darum, den Innenhof der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Sie zählen also zu denen, die interessiert daran wären, die Immobilie ungeachtet aller baulichen und wahrscheinlich auch genehmigungstechnischen Hürden umzumodeln?

Ja, klar. ■

VERANSTALTUNGEN

Viel Prominenz und viel für die Sinne bei Melanie Hammers großem Jubiläumsfest zum ersten halben Jahrhundert von BHB



Jede Menge Feier- und Schenklaine sowie 400 geladene Gäste auf der Münchner Praterinsel

Die BHB-Unternehmensgruppe, Grünwald (bei München), hat mit 400 Gästen aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft auf der Münchner Praterinsel ihr 50-jähriges Bestehen gefeiert. Geschäftsführerin Melanie Hammer, studierte Architektin mit bekanntem Faible für Architektur, Kunst und natürliche Baustoffe, wählte für den Abend das Leitmotiv „Schönheit kommt von (S)innen“ – eine Hommage an die fünf plus zwei gleich sieben Sinne. Hammer, die das Unternehmen von ihrem Vater, dem Gründer Michael Hammer, übernommen hatte, bot prominente Gäste auf, die einen Input zur Zukunft von Architektur und Städtebau liefern sollten. Dazu gehörten Thomas Gloßner, Ministerialdirektor im bayerischen Bauministerium, Katharina Schulze, Fraktionsvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen im Bayerischen Landtag, Verena Dietl, Dritte Bürgermeisterin von München, und Baureferentin Jeanne-Marie Ehbauer.



Fotos (2): BHB Unternehmensgruppe, Berndt & Co.

Zum Programm gehörte obendrein eine Keynote des norwegischen Wirtschaftsphilosophen und Autors Anders Indset, der in Deutschland lebt. Er hatte bereits beim Neujahrsempfang von DZ Hyp und GSK Stockmann Anfang Januar im Bayerischen Hof einen Auftritt in München. Thema seinerzeit: „Was kommt nach der Digitalisierung?“ Diesmal lautete sein Arbeitstitel: „Possibilismus – Die Sinne der Möglichkeiten“. Oder anders gesagt: Wandel nicht als Bedrohung, sondern als Chance begreifen. Die Veranstaltung wurde von einer Ausstellung mit dem Titel „Down to Earth“ begleitet. In neun Räumen der Praterinsel näherte sich die Ausstellung auf verschiedene Weisen dem Thema Boden. Auch das gilt als eine der Leidenschaften Hammers, die sich die Geschäftsführung mittlerweile mit Joachim Surhoff teilt. Die BHB-Unternehmensgruppe zählt derzeit elf laufende Projekte mit in Summe 1000 Wohnungen.

Strenger feiert Sommerfest und die Genehmigung aller 90 Häuser



Strenger-Feste erkennt man an der Farbe Magenta. Das war auch beim Sommerfest am Rand der Baustelle in Lochhausen so

Vier Monate nach dem offiziellen Start der Bauarbeiten am Quartiersprojekt Munique Gardens zwischen Spatenwinkel, Lochhauser Straße und Piroldstraße im Münchner Stadtteil Lochhausen nutzte der Bauträger Strenger sein Sommerfest ebendort zur Bekanntgabe zweier Neuigkeiten. Die 90 geplanten Stadthäuser sind demnach nunmehr alle genehmigt und



Fotos (2): Strenger

das Erbbaurecht ist im Grundbuch vorgemerkt. Eigentümerin des Grundstücks ist die Pfarrpfündestiftung St. Michael Lochhausen. Die ersten Häuser auf dem 21 000 m² großen Grundstück sollen noch dieses Jahr fertig werden. Die Vollendung des gesamten Quartiers ist bis Ende 2028 vorgesehen ([Immobilienbrief München Nr. 50](#)).

VERANSTALTUNGEN

JLL-München-Chef Maier-Hartmann rät Immobilienleuten zu Plan C, wenn die Varianten Plan A und Plan B nicht reichen



Annähernd 250 Gäste kamen zum Sommerfest im Parterre des Literaturhauses – und davor

Nicht bei jedem Sommerfest von JLL München (und Nürnberg) geht es um wichtige Personalien. Im vergangenen Jahr gab Deutschlandchef Konstantin Kortmann vor den versammelten Gästen im Munich Urban Colab bekannt, dass an die Stelle von Markus Trost Fritz Maier-Hartmann als Niederlassungsleiter treten werde. Ebendieser Maier-Hartmann sprach dieses Jahr in der Brasserie Oskar Maria im Literaturhaus München vor fast 250 Gästen über die Immobilienmarktlage im Allgemeinen und diejenige in München im Besonderen. Er berichtete von einem gespaltenen Markt, auf dem Käufer und Verkäufer auch vier Jahre nach der Zinswende wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen häufig noch immer nicht zusammenkämen. Er nannte die derzeitige Marktlage eine, die von einer diffusen Krise geprägt sei. Also nicht eine Ursache, sondern: „Irgendwas ist immer.“

Die passenden Stichworte dazu: Zinsen, Zölle, Baukosten, Lieferengpässe, Ukrainekrieg und Straße von Hormus. Angesichts dieser Lage sei es umso wichtiger, Ideen dafür zu entwickeln, wie mit Immobilien Wertschöpfung generiert werden könne. Wenn die Pläne A und B dazu nicht reichten, brauche es eben einen Plan C.

Bürovermietungen in München 2026 – „ein stabiler, durchschnittlicher Markt“

„Wir können zuversichtlich sein, weil wir in München sind“, sagte Maier-Hartmann. Der Bürovermietungsmarkt habe im ersten Halbjahr etwa den Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre getroffen. „Wir haben einen stabilen, durchschnittlichen Markt“, sagte er. Dabei gehe es meist um kleinere und mittelgroße Abschlüsse, die viel öfter einen internationalen Bezug hätten, als viele dächten. Internationale Mieter seien häufig bereit, Zehn-

Jahresverträge abzuschließen und obendrein höhere Mieten zu zahlen. Auch unter internationalen Investoren gebe es ein gewachsenes Interesse an Immobilien in München. Zwar spiele die Stadt nicht in einer Liga mit New York und Tokio, aber immerhin mit Los Angeles und Shenzhen. „Wir sehen zunehmend angloamerikanisches Kapital“, sagte er. Das interessiere sich zum Beispiel auch für die Umwandlung leerer Büroflächen in Wohnungen, „und das trotz der Enteignungsdiskussionen in der Hauptstadt“.

Viele Prozesse dauern weiterhin „unendlich lange“

Bei dem Optimismus Maier-Hartmanns ging längst nicht jeder mit. Verschiedene Teilnehmer berichteten davon, dass viele Prozesse „unendlich lange“ dauerten. Das betrifft offenbar weiterhin sowohl Vermietungen von gewerblichen Flächen als auch Ankäufe oder Finanzierungen. Und Genehmigungen. So lag Unicredit Invest Alternatives (zuvor Wealthcap) fast ein Jahr nach Bekanntwerden der Hotelpläne für einen Teil der Ten Towers in Berg am Laim an dem Abend noch immer keine Baugenehmigung vor.

„Keiner will einen Fehler machen“

In anderen Gesprächen ging es um konkrete Beispiele für das genannte Umwandeln leerer Büros in Wohnungen. Darunter neben anderen Projekten in spe natürlich wieder um die Ten Towers, bei denen ein Teil in Apartments für Studenten und Auszubildende umgemodelt werden soll. Und noch eine Erkenntnis des Abends: Es gibt weiterhin alternative Finanziierer für Mezzanine-Tranchen. Allgemein passte der Satz eines Projektentwicklers ganz gut zur Gemengelage: „Keiner will einen Fehler machen.“

VERMIETUNGEN

VIB Vermögen vermietet 23 100 m² im Erdinger Greenbiz-Park



Der Projektentwickler VIB Vermögen, Neuburg an der Donau (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen) hat drei langfristige Mietverträge für den Greenbiz-Park im Gewerbegebiet an der Dachauer Straße in Erding abgeschlossen. Sie summieren sich auf 23 100 m². 6600 m² Bürofläche wurden an einen IT-Dienstleister vermietet, 11 000 m² Hallenfläche sind vergeben und es wurde ein Pächter für das geplante Hotel (5500 m²) gefunden. Namen nennt der Entwickler noch keine. Mit dem Bau der drei Einheiten will VIB Vermögen im ersten Quartal 2027 beginnen. Die Gewerbehalle soll Ende 2027 fertig werden, die Büro- und Hotelflächen Mitte 2028. Somit verbleiben auf dem 215 000 m² großen Gelände des Greenbiz-Parks, auf dem Ende 2024 die erste Gewerbeimmobilie fertiggestellt worden ist, noch potenzielle 2960 m² Mietfläche. Hierüber steht VIB Vermögen nach eigenem Bekunden in konkreten Mietvertragsverhandlungen. Die Vollendung des Gewerbeparks, der komplett unspekulativ entsteht, strebt das Unternehmen bis Ende 2028 an.

Garmisch-Partenkirchen: Hotel Reindl's neu unter der Flagge Henri Hotel



Moderne mit Tradition: Das Henri Hotel an der Bahnhofstraße

Der Wechsel vom ehemaligen Hotel Reindl's Partenkirchner Hof zum Henri Hotel Garmisch-Partenkirchen an der Bahnhofstraße 15 in Garmisch-Partenkirchen ist vollzogen. Das Boutiquehotel mit seinen 69 Zimmern und Studios wurde nunmehr vom Betreiber DSR Hotel Holding, Hamburg, eröffnet. Die bisherige Betreiberfamilie Holzinger hat sich somit aus dem operativen Hotelbetrieb zurückgezogen. Sie bleibt jedoch Eigentümerin der Immobilie.

Nuvotex zieht von Lechhausen in den Hery Park Gersthofen



Neuer Standort, neues Glück

Der Augsburger IT-Dienstleister Nuvotex verlegt seinen Sitz von der Südtiroler Straße 13/1/2 im Stadtteil Lechhausen in den Hery Park an den Bundesstraßen B 2 und B 17 in Gersthofen (Landkreis Augsburg). Dort hat das Unternehmen 1400 m² Bürofläche angemietet. Kragler Immobilien vermittelte.

Prime Time Fitness belegt 1000 m² im Münchner Werksviertel



Die Rohde-&Schwarz-Tochter R&S Immobilienmanagement hat im „i9 Plaza“ im Münchner Werksviertel 1000 m² Bruttogrundfläche an den Fitnessanbieter Prime Time Fitness vermietet. Das Unternehmen wird seine Flächen dort zum 1. Oktober eröffnen. Zu den weiteren Nutzern in dem 25 500 m² Bruttogrundfläche großen Gebäude gehören unter anderem DM, Lidl, Rewe und die Boulderwelt München Ost.

Basecoffee bezieht in den Meiller-Gärten sein erstes Lokal in München

Die Bamberger Gastronomiekette Basecoffee wird voraussichtlich Anfang 2027 ihren ersten Standort in München eröffnen. Das Unternehmen sicherte sich für sein Ganztages-Brunch-Konzept 230 m² Bruttogrundfläche im Projekt Meiller-Gärten am Bahnhof Moosach. Entwickler des Bauvorhabens sind Rathgeber und F.X. Meiller Gelände. Die IPH-Gruppe vermittelte.



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

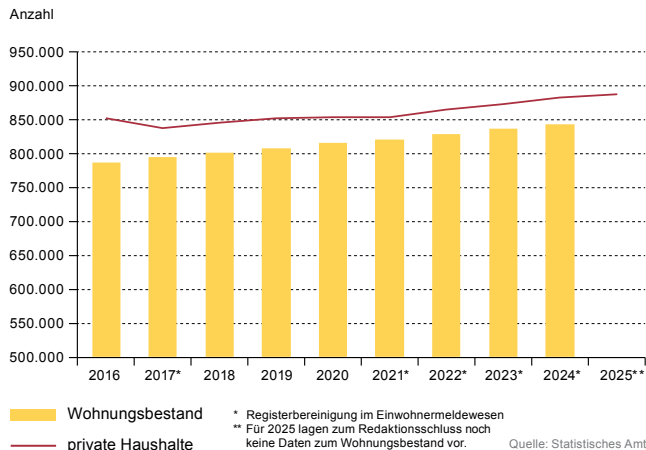
**Immobilienbrief
MÜNCHEN** 
www.immobilienbrief-muenchen.de

**Immobilienbrief
STUTTART** 
www.immobilienbrief-stuttgart.de

MARKT

Wohnungsmarktbericht München: Wenig Neubau, wenig Abriss und hohe Nebenkosten

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte



Das Stadtplanungsamt hat den Bericht zur Wohnungssituation in München 2024 bis 2025 veröffentlicht. Die alle zwei Jahre herausgegebene Übersicht fasst die relevanten Daten und Entwicklungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt zusammen. Neben bereits bekannten Zahlen finden sich darin auch neu aufbereitete Informationen. Als Quellen dienen unter anderem der Gutachterausschuss der Stadt, der Immobilienverband Deutschland (IVD) oder auch der Deloitte Property Index 2025. Dem Bericht zufolge stieg die Zahl der Wohnungen von 2015 bis 2024 um 62 713 auf 842 907. Hiervon waren 90 712 Wohnungen solche mit Sozialbindung. 54,9 % der Wohnungen wurden vor 1970 errichtet, 17 % seit dem Jahr 2000.

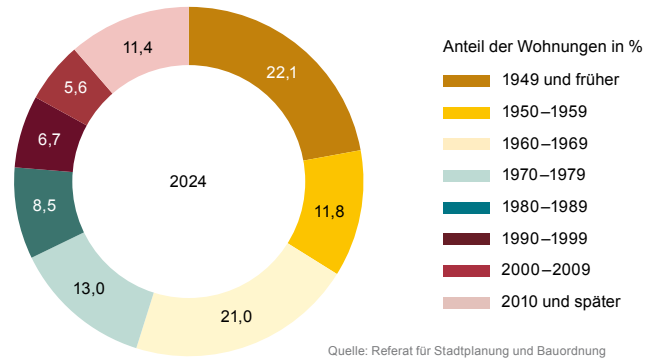
Das Nachschlagewerk ruft in Erinnerung, dass 2025 sowohl bei der Zahl der genehmigten als auch bei der Zahl der fertiggestellten Wohnungen die schwächsten Werte der vergangenen zehn Jahre gemessen wurden. Konkret waren es 6146 genehmigte und 4348 fertiggestellte Wohnungen. Auch bei den Wohnungsabbrüchen wurde mit 381 Einheiten der niedrigste Wert seit 2016 errechnet.

Nebenkosten stiegen binnen zwei Jahren um 16 %

Die Angebotskaufpreise für Neubauwohnungen taxiert der Bericht auf durchschnittlich 12 527 Euro/m², die Angebotsmieten für Bestandswohnungen auf 22,52 Euro/m². An anderer Stelle bringt die Übersicht auf der Basis von IVD-Werten eine durchschnittliche Erstbezugsmiete von 24,50 Euro/m² (+ 15 % gegenüber 2023) und eine Wiedervermietungsmiete von 21,40 Euro/m² (+ 14,4 %). Stärker als die Mieten stiegen nur die monatlichen Nebenkosten. Sie kletterten binnen zwei Jahren im Mittel um 16 % auf 4,34 Euro/m².

Noch ein paar Zahlen: Nirgendwo in Deutschland ist Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser auch nur annähernd so teuer wie in München. 2025 wurden in der bayerischen Landeshauptstadt 2950 Euro/m² fällig. Dahinter folgen Düsseldorf (2300 Euro) sowie Frankfurt und Stuttgart (je 1600 Euro). Laut Deloitte Property Index 2025 lagen die Münchner Mieten

Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent

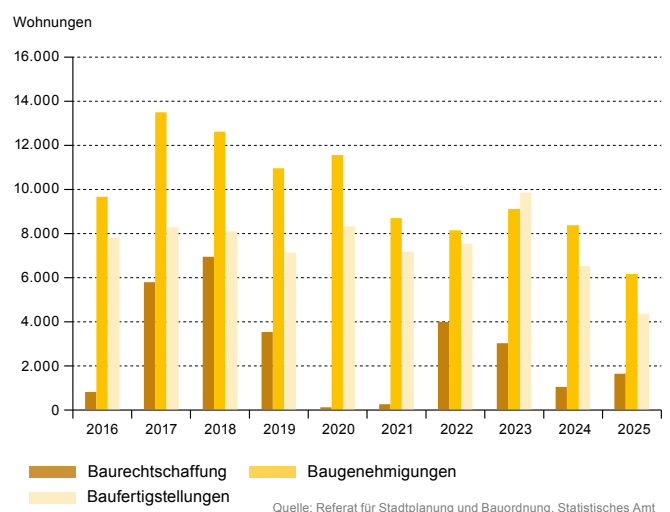


im europäischen Vergleich 2024 mit 21,90 Euro/m² auf Rang 13. Spitzenreiter ist in der Auflistung Luxemburg-Stadt mit 43,40 Euro/m². Paris folgt mit 32 Euro/m² auf Rang 2.

Im Münchner Umland wieder etwas mehr genehmigte Wohnungen

Der Bericht nennt Zahlen zur Wohnungslosigkeit und bringt zum Beispiel eine Liste der 36 Erhaltungssatzungsgebiete in München. Und er blickt hie und da über die Stadtgrenze hinaus ins Umland. So erfährt man, dass

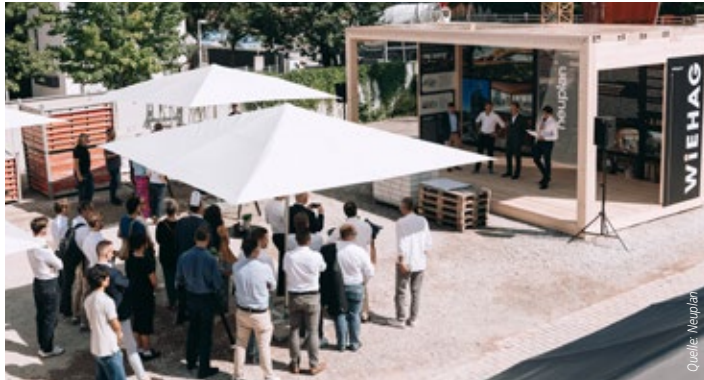
Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



es in den acht Umland-Landkreisen Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg 2025 zusammengerechnet etwas mehr genehmigte Wohnungen gab als 2024. Das reichte allerdings nicht zu mehr als dem zweitschwächsten Wert in den vergangenen zehn Jahren. Bei den Fertigstellungen war es hingegen wie in der Metropole München: 2025 stellte einen neuen Tiefpunkt dar.

PROJEKTE

Neuplan und Competo legen Grundstein fürs Büroprojekt „Sun“



Die Projektpartner Neuplan und Competo Capital Partners haben den Grundstein für das 27 500 m² Bruttogrundfläche große Büroprojekt „Sun“ an der Levelingstraße 10–18 im Münchner Stadtteil Berg am Laim gelegt. In dem fünf oberirdische Geschosse hohen Gebäude sind 12 000 m² bereits an die Penguin Random House Verlagsgruppe vermietet ([Immobilienbrief München Nr. 43](#)). Zu dem Bauvorhaben gehören auch eine Tiefgarage mit 174 Autostellplätzen sowie Abstellflächen für bis zu 500 Fahrräder. Die Finanzierung der Hochbauphase in Höhe einer dreistelligen Millionen-Euro-Summe erfolgt durch die DZ Hyp. Die Projektpartner planen die Fertigstellung des Holz-Hybrid-Gebäudes im Jahr 2028.

Stadt winkt Bürokomplex am Starnberger Flügelbahnhof durch



90 m lang und 69 m hoch: Das künftige Bürohaus der Bahn

Der Stadtplanungsausschuss hat den Bebauungsplan für das von der Deutschen Bahn geplante neue Bürogebäude am Starnberger Flügelbahnhof beschlossen. Der Komplex, dessen Gestalt auf Entwürfe des Architekturbüros Auer Weber Assoziierte zurückgeht, wird sich auf 90 m Länge entlang der Arnulfstraße erstrecken. Er umfasst einen fünfgeschossigen Bürobau mit einem 69 m hohen und 17 Etagen zählenden Turm. Besonderheit: In der 16. Etage soll es ein für die Allgemeinheit geöffnetes Restaurant geben. Zu dem Bauvorhaben, das gut 45 000 m² Bruttogrundfläche misst, gehören überdies 121 Tiefgaragenparkplätze und 160 Abstellplätze für Fahrräder. Die Deutsche Bahn rechnet für die Immobilie, die Teil der Großbaustelle am Münchner Hauptbahnhof ist, mit vier Jahren Bauzeit.

Concrete entwickelt 158 Wohnungen in Schwabing-West



Concrete Capital Real Estate hat mit dem Bau von 158 Ein- und Zweizimmerwohnungen am Theo-Prosel-Weg im Münchner Stadtteil Schwabing-West begonnen. Auf einem 2400 m² großen Grundstück entstehen dort bis Ende 2028 6000 m² Wohnfläche. Das Wohnbauprojekt mit Namen Lenz Schwabing umfasst überdies drinnen und draußen mehr als 230 Fahrradstellplätze. Gebaut wird nach Plänen von Reinhart + Partner.

Der BR sucht europaweit nach Investoren für seine Funkhauspläne

Der Bayerische Rundfunk (BR) hat ein europaweites Verfahren zur Vergabe von Arbeiten zur Weiterentwicklung des südlichen Funkhausareals an der Münchner Arnulfstraße gestartet. Ziel sei es, mit passenden Investoren die Sanierung des Hochhauses sowie anliegender Flächen im Südteil des Areals zu ermöglichen, die in Summe den künftigen Munich Media Hub ergeben sollen. Die Öffnung für externe Nutzer dient dem Ziel, Platz für Medien, Bildung und Kultur zu schaffen. Der BR bleibt langfristig Eigentümer der Grundstücke im Südteil des Funkhausgeländes und will den Investoren in spe Erbbaurechte für das Hochhaus einschließlich Sockelbau und angrenzender Flächen einräumen. Zugleich sehen die Überlegungen vor, den Investor weitere Flächen im Hochhaus entwickeln und vermarkten zu lassen. Der BR wird einen Teil der bisher genutzten Fläche langfristig zurückmieten. Das Zweite Deutsche Fernsehen (ZDF) plant, sein Landesstudio auf dem Funkhausareal anzusiedeln.

Hallbergmoos: Mehrheit stimmt für Bau von Helsing's Drohnenfabrik

Das Rüstungsunternehmen Helsing kann seine Pläne für eine Drohnenfabrik sowie Flächen für Forschung und Softwareentwicklung auf der Stiftwiese, auch Senderwiese genannt, in Hallbergmoos (Landkreis Freising) weiterverfolgen. Beim Ratsbegehren „Senderwiese“ stimmten 59 % der Wähler dafür, „dass die Gemeinde Hallbergmoos die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Standorts für Verteidigungstechnologie auf einem Teil der Stiftwiese schafft“. Konkret geht es dabei um einen 35 ha großen Teil der 78 ha umfassenden Wiese. Helsing will dort 2027 mit den Bauarbeiten beginnen und investiert eine dreistellige Millionen-Euro-Summe ([Immobilienbrief München Nr. 51](#)).

PROJEKTE

„Naturresort Schliersee“: Investor fehlt noch, Baugenehmigung da



Der Bau des „Naturresorts Schliersee“ könnte bald beginnen

Die Pläne des Stuttgarter Projektentwicklers Planquadrat für ein 194 Betten umfassendes „Naturresort Schliersee“ haben eine entscheidende Hürde genommen. Geschäftsführer Wolf-Dieter Roetzer bestätigte gegenüber dem Immobilienbrief München, dass mittlerweile die Baugenehmigung des Landratsamts Miesbach für das 40-Millionen-Euro-Projekt vorliege. Das Baugesuch hatte Planquadrat vor drei Jahren eingereicht. Unverändert geht es bei dem Bauvorhaben um zwei Hotelgebäude, vier Chalets und ein Gesundheitshaus, die auf einer 12 250 m² großen Wiese an der Stolzenbergstraße errichtet werden sollen ([Immobilienbrief München Nr. 25](#)). Erste Ideen dazu gab es seitens Roetzers bereits 2018. Mit dem eigentlichen Bau beginnt Planquadrat, sobald ein Investor gefunden ist. Zudem ist noch offen, wer das „Naturresort Schliersee“ betreiben wird.

Holzkirchen: Eckpfeilers Hoki-Living mit 109 Wohnungen eröffnet



Wenn ein Projekt fertig ist, sind alle happy

Zwei Jahre nach Beginn der Bauarbeiten hat die Eckpfeiler Immobilien Gruppe das Holzbau-Quartier Hoki-Living am Rudolf-Diesel-Ring 2a–f in Holzkirchen (Landkreis Miesbach) eröffnet. Das Objekt umfasst 109 Apartments und Wohnungen sowie Flächen für eine Kindertagesstätte, eine Physiopraxis und ein Tagescafé ([Immobilienbrief München Nr. 44](#)). Auf dem 4520 m² großen Grundstück entstanden 8300 m² Bruttogrundfläche. Hoki-Living gilt als erstes offiziell ausgewiesenes „urbanes Gebiet“ im Landkreis Miesbach.

„Quartier am Bahnhof“ in Taufkirchen: Große Mehrheit für Fortsetzung



Die Planungen für das 2-Milliarden-Euro-Projekt „Quartier am Bahnhof“ in Taufkirchen (Landkreis München) können fortgesetzt werden. Beim Ratsbegehren stimmten 75,5 % der Wähler dafür, dass die Kommune die Planungen fortsetzt. Beim parallel dazu abgehaltenen Bürgerbegehren, das Projektgegner initiiert hatten, votierten 68,2 % gegen den damit beabsichtigten Planungsstopp. Somit gehen die Verhandlungen zwischen Gemeinde und Eigentümergemeinschaft, darunter der Grünwalder Projektentwickler Rock Capital, über den städtebaulichen Vertrag weiter. Noch in diesem Jahr soll der Satzungsbeschluss für das Quartier folgen, in dem ein Mix aus Arbeiten, Arztpraxen, Einkaufen, Gastronomie, sozialer Infrastruktur für Kinder und Senioren sowie Wohnen entstehen soll ([Immobilienbrief München Nr. 39](#)).

Stadt billigt Pläne der Unicredit Bank für 61 m hohen zweiten Hauptsitz



Der Stadtplanungsausschuss hat den Billigungsbeschluss für die Pläne der Unicredit Bank zum Bau einer zweiten Unternehmenszentrale nördlich des Haidenauplatzes im Bereich Bothestraße, Leuchtenbergring und Bahnlinie München-Rosenheim gefasst. Damit kann die Bank ihre Pläne für einen 61 m hohen und 35 400 m² Bruttogrundfläche großen Büroturm vis-à-vis der Ten Towers in Berg am Laim sowie in Sichtweite ihres bestehenden Hauptsitzes an der Arabellastraße weiterverfolgen. Geplant sind auf dem 8555 m² großen Grundstück 15 oberirdische Geschosse für 1440 Mitarbeiter. Zudem sieht das Vorhaben eine Tiefgarage vor, die bis zu 18 m tief werden darf. Als Antragsteller fungiert die Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekte Haidenauplatz KG, eine in München ansässige Projektgesellschaft der Unicredit Bank. Nach den bisherigen Plänen soll die Fertigstellung des Gebäudes bis 2030 erfolgen.

STANDORT

Umbauagentur soll bereits 2026 fünf Konversionsprojekte finden

Die vom neuen Oberbürgermeister Dominik Krause im Wahlkampf angekündigte Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ ist beschlossene Sache. Der Münchner Stadtrat stimmte der Einrichtung dieser Agentur mehrheitlich zu. Die beim Stadtplanungsreferat angesiedelte Umbauagentur wird mit zwölf zusätzlichen Stellen ausgestattet. Die oppositionelle CSU hatte vergeblich gefordert, die Agentur mit bereits vorhandenem Personal im Planungsreferat auszustatten, um sofort loslegen zu können und zusätzliche Personalkosten zu sparen, die die CSU allein für die nächsten drei Jahre auf 6 Millionen Euro beziffert. Zu den zentralen Aufgaben der neuen Verwaltungseinheit gehört es, potenziell geeignete Konversionsprojekte zu identifizieren, auf die Eigentümer leer stehender Büroimmobilien zuzugehen und konkrete Umwidmungsbauvorhaben von der Idee bis zur Umsetzung zu begleiten. Zugleich soll die Agentur als Ansprechpartner für interessierte Eigentümer von leer stehenden Büroimmobilien dienen. Ziel sei es, noch in diesem Jahr fünf Pilotprojekte zu identifizieren.

Bodenrichtwerte im Landkreis Augsburg: Wohnen runter, Gewerbe rauf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Augsburg hat rückwirkend die neuen Boden-



richtwerte zum 1. Januar 2026 beschlossen. Gegenüber den vorherigen Zahlen von Anfang 2024 sanken die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für klassisches Wohnbauland um 1 %, bei Flächen für Mehrfamilienhäuser um 7 %. Anders im Gewerbeimmobiliensektor: Hier legten die Werte im Schnitt um 5 % zu.

A³-Immobilienmarktreport 2025/2026

Augsburg: Wohnungspreise und -mieten steigen, Büros und Einzelhandel eher schwach

Der Augsburger Immobilienmarkt bot im vergangenen Jahr für jeden Betrachtungswunsch etwas. Nach Zahlen des frisch herausgegebenen A³-Immobilienmarktreports 2025/2026 der Regio Augsburg Wirtschaft und von Bulwiengesa legte das Transaktionsvolumen im gewerblichen Immobiliensektor gegenüber 2024 um 40 Prozent auf 220 Millionen Euro zu. Mit 90 Millionen Euro feierte die Nutzungsart Büro hierbei fröhliche Urständ. 2023 und 2024 hatte sie für Käufer nahezu nicht existiert. Deutlich zurückhaltender fällt der Blick auf den Wohnungsmarkt aus.



Präsentierten und ordneten ein: Rohr, Müller, Lena-Marie Buhler (Projektleitung A³-Immobilienmarktreport) und Lange

Hier gab es in Augsburg im Bereich Mehrfamilienhäuser sowohl bei den Genehmigungen als auch bei den Fertigstellungen eklatante Einbrüche. Als stabil erwiesen sich hier hingegen die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg. **Oliver Rohr, Chef der Consulting-Sparte bei Bulwiengesa, sprach bei der Präsentation der Zahlen von einem „erheblichen Dämpfer“ beim Wohnungsbau in Augsburg.** Anstelle der nach seiner Einschätzung bis 2040 alljährlich erforderlichen 1000 neuen Wohnungen wurden im vergangenen Jahr nur 900 Wohnungen fertig. Das entsprach gegenüber 2024 einem Minus von 30 Prozent.

Zahl der genehmigten Wohnungen bricht um fast 60 Prozent ein

Noch tiefer in den Keller ging es mit der Zahl der genehmigten Wohnungen. 770 Einheiten bedeuten im Jahresvergleich einen Rückgang um 59 Prozent. **Nur im Coronajahr 2022 lag der Wert noch niedriger.** Ansonsten wurde seit 2014 in der Regel jedes Jahr eine vierstellige Zahl von Wohnungen genehmigt. Als typische Bremsfaktoren beim Wohnungsbau nannte Rohr Aspekte wie hohe Baukosten, hohe Finanzierungshürden und hohe regulatorische Anforderungen.

Wohnungen: Neubau 8000 Euro, Bestand 4850 Euro pro Quadratmeter

Die Wohnungsknappheit trägt wesentlich dazu bei, dass die Kaufpreise und Mieten weiter anziehen. Für Neubauwohnungen in guten bis sehr guten Lagen wurden 2025 im Schnitt gut 8000 Euro pro Quadratmeter fällig. **Damit wurde erstmals die 8000-Euro-Marke überschritten.** Die Preise für Bestandswohnungen in guten und sehr guten Lagen stiegen minimal auf durchschnittlich 4850 Euro pro Quadratmeter. „Wir werden bis 2029 einen weiter steigenden Trend sehen“, so Rohr. Im Neubausektor wird nach seiner Prognose ein Korridor von 8500 bis 8700 Euro erreicht, im Bestand geht es laut Bulwiengesa Richtung 5200 Euro.

PERSONEN

Inselkammer ist neuer IHK-Präsident

Die im Frühjahr neu gewählte Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern hat bei ihrer konstituierenden Sitzung den Münchner Hotelier und Gastronom Peter Inselkammer bei zwei Enthaltungen zu ihrem Präsidenten gewählt. Der 56-Jährige ist damit gleichzeitig Präsident des Bayerischen Industrie- und Handelskammertags (BIHK).

UNTERNEHMEN

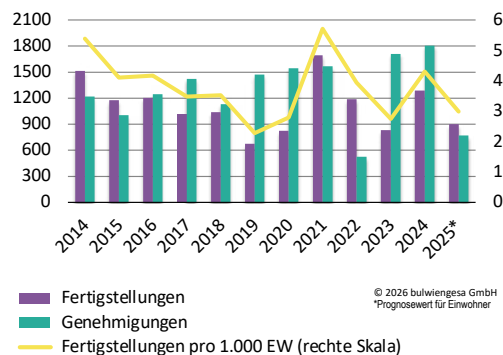
Urban Partners: Habeck steigt ein, kommt aber eher nicht nach München

Der skandinavisch geprägte, auch in München aktive europäische Investmentmanager, Eigentümer und Betreiber von Immobilien, Urban Partners, plant in München weitere Mietwohnungsbauteile „im mittleren Preissegment“. Das teilte das Unternehmen im Zusammenhang mit der Personalie Robert Habeck mit. Der frühere Bundeswirtschaftsminister und Vizekanzler beginnt am 1. August als Senior Advisor von Urban Partners. In dieser Funktion soll er nach Angaben eines Sprechers

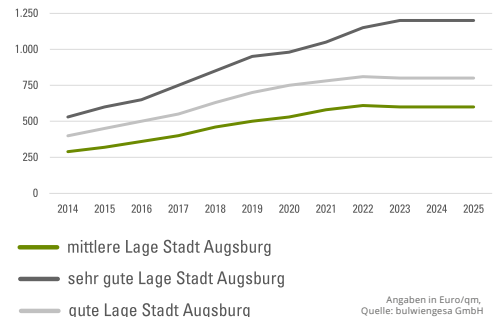


„die Forschungs-, Strategie- und Transformationsarbeit des Unternehmens auf übergeordneter Ebene begleiten“. Arbeitsbesuche in München sind demnach nicht vorgesehen. Wie es gegenüber dem Immobilienbrief München weiter hieß, werde sich Habeck ausdrücklich „nicht mit einzelnen Projekten oder Standorten befassen“. Also zum Beispiel nicht mit dem aktuellen Neubauprojekt an der Ottobrunner Straße im Münchner Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Dort errichtet Urban Partners zusammen mit Instone auf einem 11 000 m² großen Grundstück 145 Mietwohnungen (Immobilienbrief München Nr. 49). Zu möglichen weiteren Projekten in München äußerte sich das Unternehmen noch nicht.

Bautätigkeit in Mehrfamilienhäusern Stadt Augsburg



Durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke nach Lage in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2025

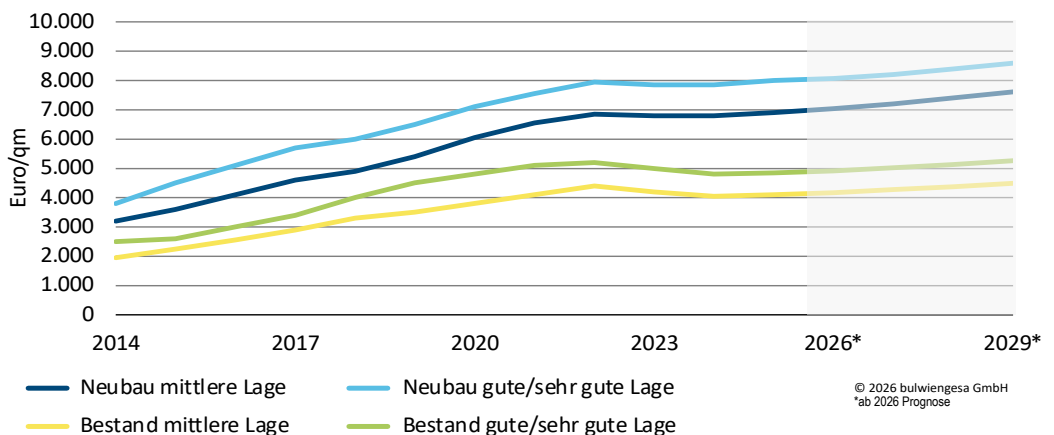


Schwache Fertigstellungszahlen und stabile Grundstückspreise

Wohnungsneubaumieten bei 18,50 Euro, Bestand bei 14,90 Euro

Im Aufwärtstrend sieht Rohr auch die Wohnungsmieten. Für Standardwohnungen mit zwei bis drei Zimmern und 65 bis 95 Quadratmetern Wohnfläche nennt er im Neubausektor in guten und sehr guten Lagen im Mittel 18,50 Euro pro Quadratmeter, im Bestand 14,90 Euro. Auch hier prognostiziert er bis 2029 weitere Anstiege. „Für Neubauwohnungen werden wir dann gut über 20 Euro kommen.“ Bei Topwohnungen in Bestlagen gebe es obendrein „Potenzial für deutlich höhere Mieten“.

Entwicklung der Kaufpreise in der Stadt Augsburg



Bei den Kaufpreisen weist die Tendenz leicht nach oben, auch bis 2029

Experte Lange: „Bauträger braucht 8000 Euro pro Quadratmeter“

Dominik Lange, Vorstand bei Peter Wagner Immobilien, Augsburg/München, beschreibt das Dilemma auf dem Augsburger Wohnungsmarkt so: „Der Bauträger braucht 8000 Euro pro Quadratmeter, wenn er sich die Kosten für Bau, Grundstück, Finanzierung und Vermarktung anschaut. Aber auf der Nachfrageseite ist das für viele nicht mehr darstellbar.“ Also bleibe Bauträgern womöglich nur, die Wohnungen im Bestand zu halten. „Auf der anderen Seite tut diese Entwicklung dann auf dem Mietmarkt zusätzlich weh“, sagt Lange. Weil diejenigen, die kaufen wollten, aber nicht könnten, „zusätzlich in den Mietmarkt hineindrücken“. Dort also zu weiter steigenden Mieten beitragen.

Wohnungsgrößen: Gebraucht werden drei bis vier Zimmer, gebaut wird ein Zimmer

Nach seiner Beobachtung kommt noch etwas anderes hinzu: Es werde zu viel am Bedarf vorbei gebaut. „Wir hören sehr viel von Mikrowohnen, Einzimmerapartments, studentischem Wohnen, Seniorenwohnen.“ Da werde in sehr kleinen Wohnformen gedacht. „Die Nachfrage, insbesondere auf dem Mietmarkt, gibt

UNTERNEHMEN

Münchner Wohnen

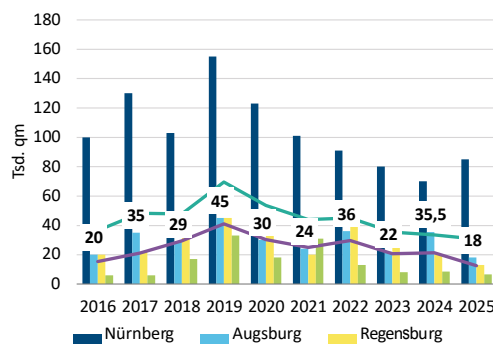
2025: Mehr Umsatz, aber weniger Gewinn

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen hat Bilanz ihres Geschäftsjahres 2025 gezogen. Sie erhöhte ihren Eigenbestand um 1281 auf nunmehr 70 962 Wohnungen. Hinzu kommen Wohnungen, die das Unternehmen für Dritte verwaltet. In Summe managte die Münchner Wohnen Ende vergangenen Jahres somit 74 861 Wohnungen. Hinzu kommen 1121 gewerbliche Einheiten. Die Umsatzerlöse stiegen 2025 auf 628,2 Millionen Euro (2024: 613,8 Millionen Euro), der Jahresüberschuss sank hingegen auf 40,1 Millionen Euro (2024: 45,8 Millionen Euro). Der Gewinn verbleibt vollständig im Unternehmen. Zum Jahresende 2025 befanden sich 2723 Wohnungen im Bau. Die Neubauinvestitionen beliefen sich im vergangenen Jahr auf rund 391 Millionen Euro. 128,9 Millionen Euro wurden für Instandsetzung, Mieterwechsel und weitere Instandhaltungsprojekte aufgewendet, zusätzliche 27,9 Millionen Euro für Modernisierungsvorhaben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand der Münchner Wohnen lag zum Jahresende 2025 bei 8,16 Euro/m² und somit deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die kam im Mittel des Münchner Mietspiegels 2025 auf 15,38 Euro/m².

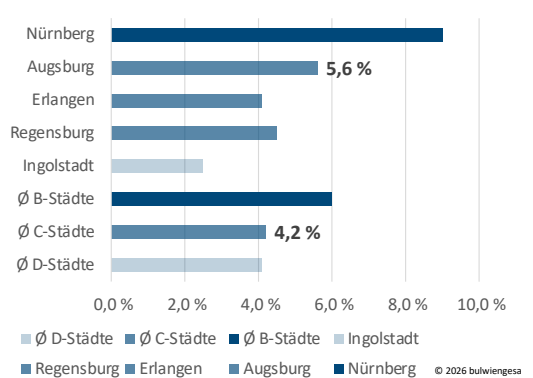
Aigner Immobilien sieht Halbjahreszahlen als Basis für neues Rekordjahr

Das Münchner Maklerunternehmen Aigner Immobilien steuert 2026 nach eigenem Bekunden auf ein neues Rekordjahr zu. In den ersten sechs Monaten verzeichnete Aigner 340 Beurkundungen und damit 32 % mehr als im ersten Halbjahr 2025. Der Umsatz stieg um 8 %. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien habe in 13 % mehr Besichtigungsterminen resultiert. Jenny Steinbeiß, Geschäftsführerin und Leiterin der Investmentabteilung, deutet die Zahlen unter anderem so: „Der Münchner Immobilienmarkt hat nach den Turbulenzen der vergangenen Jahre eine neue Balance gefunden.“

Flächenumsatz ausgewählter bayerischer Städte



Leerstandsquoten ausgewählter bayerischer Städte



Nur noch 18 000 Quadratmeter Büroflächenumsatz und wenig Leerstand

es aber massiv im Bereich der Drei- und Vierzimmerwohnungen.“ In diesem Sektor gebe es den größten Mangel, zumal wenn es dann auch noch um erschwingliche Wohnungen gehe. **Dass anstelle von großen viel zu kleine Wohnungen gebaut werden, folge indes einer wirtschaftlichen Logik.** „Bei kleinen Wohnungen können sehr hohe Quadratmetermieten generiert werden.“ Sie würden für Bauträger also rechnerisch aufgehen.

Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg: Stabil und viel günstiger

Ein deutlich anderes Bild als in der Stadt Augsburg zeigt sich hinsichtlich Genehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungssektor in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg. Rohr spricht mit Blick auf den Landkreis Augsburg von „robusten Fertigstellungszahlen“ auf einem Level von jährlich etwa 1000 Wohnungen. **Allerdings lag die Zahl der genehmigten Wohnungen 2025 das dritte Jahr in Folge deutlich unter 1000.** Die Kaufpreise für Neubauwohnungen in mittleren Lagen stiegen um 3 Prozent auf durchschnittlich 5050 Euro pro Quadratmeter. Im Landkreis Aichach-Friedberg wurden im vergangenen Jahr wie 2024 etwa 500 fertiggestellt, während die Zahl der genehmigten Wohnungen auf nur noch etwas mehr als 300 zurückging. **Neubauwohnungen in mittleren Lagen schlugen hier mit durchschnittlich 5200 Euro pro Quadratmeter (+ 2 Prozent) zu Buche.** Im Bestand wurden in beiden Landkreisen leichte Preissteigerungen auf mehr als 3800 Euro pro Quadratmeter verzeichnet.

BÜROIMMOBILIENMARKT

Als Sorgenkind schildert der Bulwien-Experte den Büroimmobilienmarkt im Allgemeinen und in Augsburg im Besonderen. Wesentlicher Befund: **2025 schrumpfte das Vermietungsvolumen gegenüber 2024 um 50 Prozent auf nur noch 18 000 Quadratmeter.** Das war der niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre. Als Erklärung führte Rohr unter anderem das vergleichsweise kleinteilige Vermietungsgeschäft an. „Vermietungsabschlüsse deutlich über 1000 Quadratmeter sind in Augsburg eher die Ausnahme“, sagt er. Zudem: Viele Vermietungsentscheidungen würden immer wieder aufgeschoben. Zwar gebe es eigentlich eine Nachfrage, insbesondere nach Neubaufächen, aber die schwache Konjunktur lasse Interessenten zögern. **„Die sagen, ich warte noch mal zwei, drei Jahre, bis meine Geschäftsaussichten besser absehbar sind.“** Da helfen offenbar auch keine vergleichsweise attraktiven Flächen im Innovationspark oder im Textilviertel.

Neubaufächen in Augsburgs City: Kaum bis gar nicht

Als Unsicherheitsfaktoren, die es in Augsburg ebenso gibt wie auf dem gesamten deutschen Büroflächenmarkt, nennt Rohr den wegen verschiedener Homeofficekonzepte für Unternehmen schwer zu kalkulierenden Flächenbedarf, die möglichen Folgen von künstlicher Intelligenz und das starke Interesse an Neubauqualität in besten Lagen. Solche Flächen gebe es nur in sehr begrenztem Umfang. Oder gleich gar nicht. **Norbert Müller, Geschäftsführer von Brixx Projektentwicklung, sagt: „In den zentralen Lagen Augsburgs gibt es keinen Neubau.“** Der Grund: „Wir haben in innerstädtischen Lagen keine Flächen zur Verfügung.“ Also keine Grundstücke, auf denen neue Büroflächen entstehen könnten.

MARKT

Logistikmarkt: Im zweiten Quartal reichten 6400 m² zum Titel „Größte Vermietung“

Auf dem Münchner Logistikimmobilienmarkt wurde im ersten Halbjahr 2026 je nach Maklerhaus deutlich mehr oder etwas weniger Fläche vermietet als im ersten Halbjahr 2025. BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) meldet ein Plus von 42 % auf 85 000 m², Realogis kommt bei einem Minus von 18 % auf 115 700 m². In die Zahlen flossen unter anderem die drei größten Vermietungen ein, die sich auf mehr als 25 000 m² summieren. Logline Express sicherte sich 8000 m² in Schweitenkirchen (Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm). Die beiden anderen größeren Flächen gingen jeweils im Münchner Norden an Arx Robotics und die Schletter Group, die allein 9440 m² mietete. Die Spitzenmiete notiert BNPPRE bei 11,25 Euro/m² (+7 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2025), die Durchschnittsmiete bei 9,90 Euro (+10 %). Realogis nennt 13,50 Euro (+/- 0 %) und 9,20 Euro (+2 %).



Die größte Flächennachfrage kam von Unternehmen aus den Bereichen Industrie und Produktion. Hierzu zählen auch die 6400 m², die Saeki Technologies Germany in Kirchheim (Landkreis München) anmietete, laut BNPPRE die größte Vermietung im deutlich schwächeren zweiten Quartal. Auf Platz zwei folgen Logistikdienstleister. Handelsunternehmen steuerten nur 6 % (Realogis) respektive 8 % (BNPPRE) zum Vermietungsvolumen bei. BNPPRE erwartet fürs zweite Halbjahr deutlich mehr Vermietungsgeschäft. Der Grund: Aktuell befänden sich „mehrere, teils größere Mietverträge in der Finalisierung“. Ob damit der langjährige Jahresdurchschnittswert von 275 000 m² erreicht wird, lässt das Maklerunternehmen offen.

Marktprägende Bürovermietungen im Jahr 2025

Teilraum	Objekt	Adresse	Mieter	Branche	Fläche	Abschluss
Peripherie	Deuter Park Bürogebäude	Gubener Straße 39	Jobcenter Augsburg Land	Öffentliche Verwaltung	2.200	Q2/2025
Peripherie	Airbus Produktionshalle (Halle 140)	Kurt-Bösch-Straße	Airbus	Verarbeitendes Gewerbe	1.200	Q3/2025
Textilviertel	Atrium-Palast	Böheimstraße 8	Dekra Akademie	Erziehung und Unterricht	1.000	Q3/2025
Peripherie		August-Wessel-Straße 23	Schmid Kemmerling Steuerberater	Wirtschaftsprüfungsdienstleistungen	720	Q4/2025
Innovationspark	Innovationsbogen	Karl-Drais-Straße 1, 3, 5	Advanced UniByte	Software, IT	460	Q1/2025
Innovationspark	Weitblick 1.7	Karl-Drais-Straße 4	Regus	Flexible Workspace	450	Q3/2025
Innovationspark	Innovationsbogen	Karl-Drais-Straße 1, 3, 5	x-tention	Software, IT	370	Q1/2025
Sheridan Park	Sheridan Tower	Max-Josef-Metzger-Straße 21	Avedo GmbH	Software, IT	360	Q3/2025
Peripherie	Technologiezentrum (TZA)	Bürgermeister-Ulrich-Straße / Am Technologiezentrum	ASSIST Software Group	Software, IT	350	Q1/2025
Innovationspark	Innovationsbogen	Karl-Drais-Straße 1, 3, 5	Alpha-Engineering	Beratungsdienstleistungen	310	Q2/2025

Angaben in qm, Quelle: bulwiengesa GmbH

2025 gab es immerhin drei Bürovermietungen im Format 1000 Quadratmeter oder mehr

Büroneubau bricht 2027 voraussichtlich um zwei Drittel ein

Die unlängst bekannt gewordenen Pläne der Stadtparkasse Augsburg, ihren Stammsitz an der Halderstraße und der Hermannstraße in der Augsburger City zu modernisieren, wobei womöglich ein paar zusätzliche Quadratmeter Bürofläche für Dritte entstehen könnten, helfen kurzfristig nicht weiter. Als Zielformat für die Fertigstellung nennt die Bank das Jahr 2033 (Immobilienbrief München Nr. 56). **Bulwien-Experte Rohr beziffert die in ganz Augsburg derzeit im Bau befindlichen Büroflächen auf 21 500 Quadratmeter, davon gut 13 000 Quadratmeter spekulativ.** An Fertigstellungen nennt er für dieses Jahr 23 000 Quadratmeter, für 2027 prognostiziert er 8000 Quadratmeter, die neu auf den Markt kommen würden. Also nur noch gut ein Drittel des für 2026 erwarteten Werts.

Leerstandsquote von 5,6 Prozent liegt zwischen Ingolstadt und München

Die Leerstandsquote gibt er für Ende 2025 mit 5,6 Prozent an. Zum Vergleich: München liegt laut Colliers derzeit bei 10,2 Prozent und Nürnberg wiederum nach Bulwiengesa-Zahlen bei fast 9 Prozent. Nur Ingolstadt meldet mit etwas über 2,5 Prozent quasi Vollvermietung.

Die Augsburger Bürositzenmieten sieht Rohr seit 2024 in einer Seitwärtsbewegung auf dem Niveau von etwa 19 Euro. Erst gegen Ende dieses Jahrzehnts könnte seiner Prognose zufolge die 20-Euro-Marke übersprungen werden. Das aber nur im absoluten Spitzensegment. Die meisten derzeit erzielbaren Spitzenmieten sieht er eher bei 15,50 bis 17,50 Euro.

Hohe Umbaukosten bremsen Konversion von Büro zu Wohnen

Noch ein Blick auf die Spitzenrenditen: Die liegen in Augsburg aktuell bei 5,4 Prozent, Tendenz gleichbleibend. Ganz anders in weniger bevorzugten Lagen, „die mit extremen Preisrückgängen zu kämpfen haben“. Und dann stellt Rohr noch die Frage, die an vielen Standorten Deutschlands gestellt wird, nicht zuletzt in Bayerns Landeshauptstadt. Sie lautet: **„Was machen wir mit den Beständen, die nicht mehr auf dem Markt platziert werden können?“** Heißt die Lösung Büroflächen zu Wohnungen? Eher nicht, folgt man seiner Argumentation. „Wenn man sich die Umbaukosten Richtung Wohnen anschaut, sieht man, dass der Markt die Miete nicht zahlt, die ein Bestandhalter braucht, damit sich die Investitionen amortisieren“, sagt er.

MARKT

Zwangsversteigerungen:

Bundesweit deutlich mehr, in München weniger

Die Zahl der Termine zur Zwangsversteigerung von Immobilien in Deutschland lag im ersten Halbjahr 2026 mit 7845 um 8,4 % über dem Wert des ersten Halbjahres 2025. Das geht aus der Statistik des Wirtschaftsinformationsverlags Argetra, Ratingen, hervor. In Bayern fiel das Plus mit 3,4 % auf 900 Termine deutlich geringer aus. Der Verkehrswert je Versteigerungsobjekt legte im deutschen Mittel um 7,5 % auf 331 000 Euro zu, in Bayern betrug das Plus nur 1,6 %. München landete mit 93 Zwangsversteigerungsterminen (erstes Halbjahr 2025: 96) bundesweit auf Rang 4. Augsburg kam mit 53 Terminen (54) auf Platz 18. Argetra erklärt die starke Beschleunigung des bundesweiten Anstiegs der Zahl der Termine gegenüber dem Vorjahreszeitraum (+4,7 %) so: „Viele Stundungsverfahren sowie die Tatsache, dass Eigentümer mit Zahlungsschwierigkeiten ihre Immobilien auf dem Markt offenbar veräußern, bevor Banken oder Sparkassen eine Zwangsversteigerung beantragen mussten, verhinderten lange einen stärkeren Anstieg der Zwangsversteigerungen. Dies scheint sich aber nun zu ändern.“

VERANSTALTUNGEN

Dawonia begeht 90 Jahre Unternehmensgeschichte mit einem Fest

Das Wohnungsunternehmen Dawonia hat in München sein 90-jähriges Bestehen gefeiert. Im Juli 1936 in sehr anderen Zeiten als Bauträger A. G. des bayerischen Handwerks gegründet, wurde das Unternehmen, das später bis Anfang 2019 den Namen GBW-Gruppe trug, zu einem der größten Wohnungsunternehmen Süddeutschlands. Zum Bestand gehören 25 000 Wohnungen. Seit 2013 gehört die Firma einem Eigentümerkonsortium aus Kreisen der Patrizia Alternative Investments.

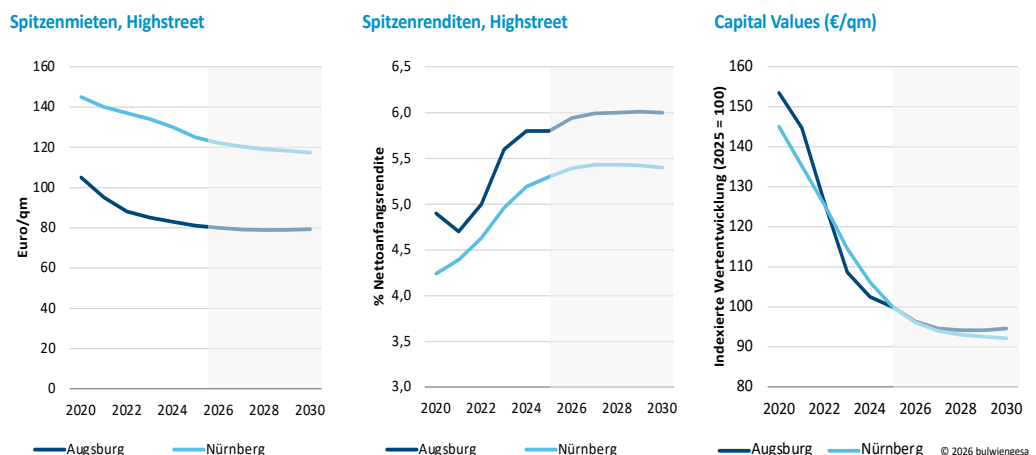
Müller rät zu Modernisierungen, um 8 Euro Miete zu vermeiden

Brixx-Chef Müller glaubt nicht, dass die Büromarktschwäche in Augsburg mit der Höhe der Mieten zu tun hat. Stattdessen: „Es ist auf jeden Fall die globale Unsicherheit, die wir haben.“ Die Folge: **„Die meisten, mit denen wir sprechen, ziehen am Ende nicht um, sondern bleiben, wo sie sind.“** Hinzu kommt: In Augsburg würden häufig Flächen von nur 250 oder 350 Quadratmetern gesucht. Es gebe in der Stadt jedoch Bürogebäude, bei denen unter 500, 600 oder 700 Quadratmetern nicht gemietet werden könne. „Die Leerstände, die man da noch hat, die kriegt man aktuell also schlecht vermietet.“ Bei schwer vermietbaren Bestandsgebäuden führt nach Einschätzung Müllers kein Weg an Modernisierungen vorbei. Andernfalls vermiete man solche Flächen vielleicht noch für 8 oder 9 Euro pro Quadratmeter.

EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Im Sektor Einzelhandelsimmobilien beobachtet Bulwiengesa bei den Mieten in 1a-Lagen weder absehbare Aufwärts- noch Abwärtstendenzen. **Die Spitzenmieten in Bestlagen sehen die Marktforscher bei 80 Euro pro Quadratmeter. Daran werde sich bis 2030 vermutlich auch nicht viel ändern.** Anders die Spitzenrenditen: Die könnten von derzeit 5,8 Prozent auf 6 Prozent zulegen. Zum Vergleich: 2020 lagen sie noch bei 4,9 Prozent.

Prognose von Spitzenmieten und -renditen für Einzelhandel (Highstreet)



Augsburgs Spitzenmieten für Ladenflächen bleiben stabil, die Spitzenrenditen nicht ganz

„Das Erdgeschoss funktioniert noch gut, das erste Obergeschoss schon weniger“

Dass bei den Mieten keine Musik drin ist, führt Experte Rohr auf eine „deutlich selektivere Flächen-nachfrage“ zurück. Zu Innenstadtlagen sagt er: „Das Erdgeschoss funktioniert noch gut, aber das erste Obergeschoss schon eher weniger.“ Dort brauche es dann „kreative Lösungen“ wie zum Beispiel Flagship-Store-Konzepte. **Überdies schrumpfe der Kreis der 1a-Lagen weiter.** Der Grund: „Die Passantenfrequenzen haben abgenommen.“ Entsprechend fränse das einstige 1a-Gebiet an den Enden aus und gehe dort in 1b-Lagen über. Dominik Lange von Peter Wagner Immobilien formuliert es so: **„Alle, die online einkaufen, gehen nicht in die Stadt.“** Also täten sich die Einzelhändler dort immer schwerer, müssten sich verkleinern „oder vielleicht auch neu erfinden“. Hingegen gebe es laufend neue Gastronomiekonzepte, die sich ansiedelten.

„Die Nachfrage aus dem Einzelhandel ist bei null Komma null null“

Aus seiner eigenen Vermittlungspraxis berichtet Langer: „Wir hatten dieses Jahr fünf zusammenhängende Einzelhandelsflächen in der Vermarktung.“ Darunter ein früherer Teppichladen und ein Textiler. Sein Befund: **„Die Nachfrage aus dem Einzelhandel ist bei wirklich null Komma null null.“** Die Bereiche, die Interesse bekundeten, seien **„Fitness, Gastro und Unterhaltung“**.

IMPRESSUM

Immobilienbrief
MÜNCHEN

ISSN 2942-853X

www.immobilienbrief-muenchen.de

Chefredakteur:

Bernhard Bomke

bb@immobilienbrief-muenchen.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner

fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner

su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133

73730 Esslingen

Telefon 0711 / 35 10 910

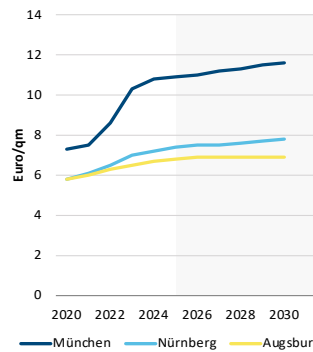
www.unterreiner-medien.de

Der Immobilienbrief München darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepage des Immobilienbrief München sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief München bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

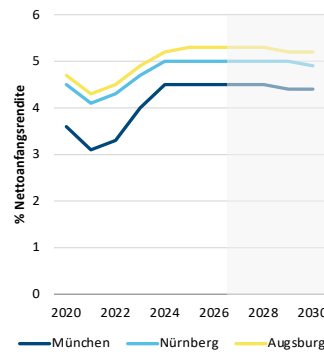
Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief München, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilienbrief-muenchen.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Prognose von Spitzenmieten und -renditen für Logistikobjekte

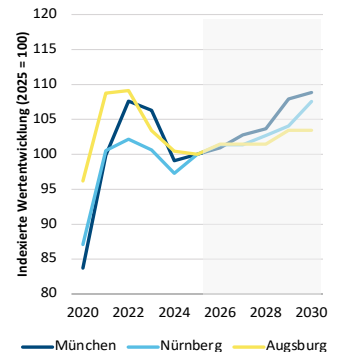
Spitzenmieten, Lager/Logistik



Spitzenrenditen, Lager/Logistik



Capital Values (€/qm)



© 2026 bulwiengesa

Die Logistikspitzenmieten in Augsburg bleiben konstant, die Spitzenrenditen beinahe

Generell sieht Bulwiengesa in Innenstadtlagen Flächen bis zu 500 Quadratmeter am stärksten nachgefragt. **Als Stabilitätsanker erachtet Rohr den Lebensmitteleinzelhandel sowie Drogeriemärkte.** Bei Neubauten wollten Discounter mittlerweile mindestens 1200 Quadratmeter Verkaufsflächen.

LOGISTIK-/LIGHT-INDUSTRIAL-IMMOBILIENMARKT

Als „etwas erfreulicherer Segment“ ordnet Rohr den Augsburger Markt der Logistik- und Light-Industrial-Immobilien ein. 50 000 Quadratmeter Vermietungsumsatz im vergangenen Jahr, davon etwa zwei Drittel Logistik- und ein Drittel Light-Industrial-Flächen, waren 15 000 Quadratmeter mehr als 2024. **Insbesondere Werkstatt- oder Testflächen, die beim Segment Light Industrial einsortiert werden, würden auf dem Markt schnell absorbiert, sobald es sie gebe.** Im vergangenen Jahr wurden in Augsburg etwa 20 000 Quadratmeter Logistik- und Light-Industrial-Fläche fertiggestellt, für 2026 erwartet Rohr mehr als 30 000 Quadratmeter. **Für 2027 zeichnen sich bislang einzig neue Light-Industrial-Flächen ab,** Größenordnung in Summe: 20 000 Quadratmeter.

Defense-Immobilien: Viel Potenzial, aber noch viele offene Fragen

Während der Experte die Nachfrage nach Flächen aus dem Sektor E-Commerce in Augsburg auf dem Rückzug sieht, hält er Defense-Immobilien für eine Nutzungsart mit nennenswertem Potenzial. **Allerdings sei noch offen, ob es dabei eher um „klassische Distributionsimmobilien, Dual-Use-Immobilien oder Light-Industrial-Immobilien“ gehe.** Das Potenzial für die Stadt an Lech und Wertach ergebe sich daraus, dass es dort bereits einige Unternehmen aus dem Rüstungssektor gebe, „die möglicherweise andere Unternehmen anziehen“. Allerdings sei für diesen Sektor typisch, dass es sich um einen ausgeprägten Eigennutzermarkt handele. „Da können Trader-Developer nicht so groß von der Nachfrage profitieren.“

Brixx-Geschäftsführer Müller äußert sich zu Defense-Immobilien zurückhaltend. Ein Grund sind die Banken. „Sehen die den Bereich langfristig genug, um Finanzierungen rausgeben zu können?“ Weitere Frage: **„Will eine Gemeinde so etwas haben?“** Und: **„Wollen die Anwohner das haben?“** Dann habe man über Genehmigungen noch gar nicht gesprochen. Und diejenigen, die solche Flächen bräuchten, wollten sie oft sofort. Seine Conclusio: Potenzial ja, aber noch viele offene Fragen.

Logistik-Spitzenmieten bei 7 Euro und -Spitzenrenditen bei 5,3 Prozent

Die Spitzenmieten für Lager- und Logistikimmobilien beziffert Bulwiengesa auf etwa 7 Euro pro Quadratmeter. **Bei diesem Niveau werde es auch bis 2030 bleiben.** Light-Industrial-Flächen erzielten deutlich höhere Mieten – weil sie in der Regel kleiner seien und höhere Nutzungsanforderungen erfüllen müssten. Die Spitzenrenditen für Lager- und Logistikimmobilien könnten von derzeit 5,3 Prozent bis zum Ende des Jahrzehnts leicht nachgeben. ■

Den Immobilienmarktreport 2025/2026 Wirtschaftsraum Augsburg finden Sie auf der Homepage des Immobilienbrief München unter <https://www.immobilienbrief-muenchen.de/reports>.