

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Quartiersentwicklung

Lerchenauer Feld

- Was alles im Bau ist
- Wofür gerade der Grundstein gelegt wurde
- Wie der Vorverkauf läuft
- Wie aus 50 Parzellen ein Baugebiet wurde

Seite 5

Markt

- Exklusives aus Aigners Marktbericht

Seite 7

Projekte

- Panattoni in Aichach
- Porr in Freising

Seite 9

Immobilienkongress des BFW

- Was die Genehmigungsfiktion bringt
- Wie Wohnen wirklich günstig ginge
- Wozu Weisenburger und Köning nichts einfällt
- Warum Mais Wohnungen verhindert

Unternehmen

- Vogt kauft sich bei Wöhr + Bauer ein
- Münchner Wohnen Entwickler Nr. 1

Seite 14

Büschls

Paketpost-Quartier

- Was Ralf Büschl dazu sagt
- Wann der Bau beginnt
- Was auf die Hochhausdächer kommt

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Kann man sich ohne Gesichtsverlust über Immobilien unterhalten, wenn alle nur an Urlaub denken? Ja, kann man. Es muss dabei auch nicht um das Gebäudemodernisierungsgesetz gehen. Der Drops ist gelutscht. Es ging ohnehin nur darum, ob es künftig immer die Wärmepumpe sein soll oder fast immer. Aber



man könnte spaßeshalber und leicht dialektisch anmutend die Frage stellen, was schon 43 000 angemeldete Abflüge vom Franz-Josef-Strauß-Flughafen in dieser Sommerferiensaison sind, wenn in München ständig von 50 000 Wohnungen die Rede ist, die bekanntlich als nächstes Etappenziel der Stadtspitze gelten. **50 000 zu 43 000 gleich Vorteil Immobilie!**

Oder man zitiert gegenüber Leuten, die Erholung suchen, aber nicht finden, Ernst Böhm. Dem Gründer der B&O-Gruppe zuzuhören, was auf dem Bayerischen Immobilienkongress des BFW möglich war, macht ohne Ende Laune. Der Mann hat keine Lust auf die immergleichen Debatten darüber, warum Wohnungsbau nicht günstiger geht und irgendwie alles schwierig ist. Er fragt lieber, warum wir nicht über den Busparkplätzen an der Allianz-Arena Wohnungen bauen. **Die TA Lärm, so könnte man**

ergänzen, dürfte da nicht groß hinderlich sein, weil die Busparkplätze zwar immer da sind, aber Busse eher selten. Die Nachfrage nach FCB-Apartments dürfte durch die Decke gehen, und die Bayernfans, die von ihrem Zuhause aus rund um die Uhr auf die Arena schauen können, würden andere Wohnungen in München freimachen.

Nächster Vorschlag: Den einen oder anderen Maisacker nicht mehr für Maisanbau vorsehen, sondern für Wohnungsbau. Die Konfliktlinie Mais/Wohnungen ist noch nicht in den gängigen Kasalla-Talkshows angekommen. Maisfelder, so sagte Böhm sinngemäß, seien ökologisch ohnehin nahezu tot, dann doch lieber Wohnungen schaffen als Pflanzen anzubauen, die einen fürchterlich dürrtigen Energieertrag pro Quadratmeter Anbaufläche bringen. Die Maisanbaufläche für eine Biogasanlage reiche für bis zu 40 000 Wohnungen, rechnete Böhm vor. **Er regt als Einstieg an, in Garching 20 000 Wohnungen auf Maisfeldern zu bauen. Vorteil: Es gäbe dort dann nicht mehr nur Studien-, sondern auch Wohnplätze.**

Jede Wette, mit solchen Themen können Sie an allen Urlaubszielen zur Stimmungskanone werden. Und im Vergleich zu „Das Meer ist schön“, „Die Welt ist schlecht“, „Das Essen geht so“ und „Die Sonnencreme ist alle“ einen echten Brain Gainer liefern.

Nun noch ein Geständnis: In den nächsten Wochen lassen wir Sie mit Immobilienthemen in Ruhe. **Wir machen etwas Sommerferien und freuen uns darauf.** Den nächsten Immobilienbrief München gibt es am 9. September. **Sollten Sie am Strand oder am Gipfelkreuz niemanden finden, mit dem Sie über Immobilien sprechen können, schreiben Sie einfach uns, was Sie dort nicht loswerden.** Wir überlegen dann, was wir damit machen könnten, womöglich bei einer Schale Maistortillas.

Es grüßt Sie ganz herzlich – und: Schöne Ferien!

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Wohnen am Lerchenauer Feld: Im ersten Bauabschnitt von Concept Bau entstehen Wohnungen wie diese

Schulcampus und 1650 Wohnungen: Am Lerchenauer Feld bauen sie jetzt alle

Zu den großen Quartiersentwicklungen in München gehört das Lerchenauer Feld im Stadtteil Feldmoching. Dort entstehen bis vielleicht 2032 mehr als 1650 Wohnungen, ein Gymnasium, eine Grundschule, sechs Kindertagesstätten, ein Pflegeheim, drei Tiefgaragen, Flächen für einen Super- und einen Drogeriemarkt sowie 32 000 Quadratmeter öffentliche Grünflächen. Die Anfänge der Pläne für das Quartier reichen bis ins Jahr 2015 zurück. Seinerzeit begann Concept Bau, Gräfelfing, mit dem Ankauf von mehr als 50 Flurstücken. Später kamen Joint-Venture-Partner Bayerische Hausbau Development und die Stadt München dazu. Mittlerweile haben alle drei Projektpartner mit den Bauarbeiten begonnen. Die ersten Wohnungen sollen Mitte 2028 bezugsfertig sein.

Wer von der Lerchenauer Straße in Höhe der Georg-Zech-Allee ostwärts abbiegt, steht auf einem Baustellengelände, das sich über 24,7 Hektar erstreckt. Es wird umrahmt von der Ponkratzstraße im Norden, der Lerchenstraße im Osten, der Drudhardstraße im Süden und der Lerchenauerstraße im Westen. Gleich rechts befinden sich mit etwas Abstand zueinander die Beratungsbüros von Concept Bau und Bayerischer Hausbau Development. Dort wird vorstellig, wer sich in den ersten Bauabschnitten beider Entwickler eine der Ein- bis Vierzimmerwohnungen sichern will. Oder gleich mehrere. Frei finanziert oder preisgedämpft. **Inzwischen sind die Vorverkaufsquoten bei beiden Joint-Venture-Partnern so, dass sie mit dem Bau beginnen können.**

Stadt München marschiert mit Schulbau voran

Die Stadt München ist da schon eine Stufe weiter, wenn auch nicht beim Wohnungsbau. Lässt man die Beratungsbüros rechts stehen und

fährt geradeaus weiter Richtung Herz des Baustellengeländes, **fällt der Blick auf den schon deutlich Gestalt aufweisenden Rohbau des künftigen Gymnasiums.** Das wird in städtischer Regie errichtet. Aus der Sicht von Maximilian Speith, Leiter Vertrieb und Marketing bei Concept Bau, eine gute Fügung. Für Kaufinteressenten sei es immer besser, wenn sie nicht nur ein Stück Land vor sich hätten, sondern schon etwas sehen könnten, was entsteht.



Aus mehr als 50 vor allem landwirtschaftlich genutzten Parzellen wurde ein 24,7 Hektar großes Baugebiet für 4000 Menschen

Bayerische Hausbau legt Grundstein für die ersten 165 Wohnungen

Die Bayerische Hausbau zog vergangene Woche mit der Grundsteinlegung auf dem ersten ihrer drei Baufelder nach. Dort entwickelt sie zunächst 165 der insgesamt 600 Wohnungen, die das Unternehmen zu dem Quartier beisteuert, sowie eine Kindertagesstätte. **Der Pro-**



Schritten bei der Grundsteinlegung der Bayerischen Hausbau Development zur Tat (von links): Schörghuber, Merk und Gorski

jektteil der Bayerischen Hausbau trägt den Namen Parkside Lerchenauer Feld. 43 der 165 Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit maximal 95 Quadratmetern Wohnfläche sind preisgedämpft, alle weiteren Wohnungen auf den Baufeldern eins, zwei und drei werden frei finanziert. Das mit den höchstens 95 Quadratmetern ist nicht nur so dahingesagt, sondern hat einen handfesten Hintergrund. **Seit die Zinsen 2022 deutlich anstiegen, zeichnete sich ab, dass Kaufinteressenten Quadratmeter sparen mussten,** weil es sonst zu teuer würde. Also reduzierte die Bayerische Hausbau in ihrem Part die Grundrisse der größten Wohnungen von 110 auf 95 Quadratmeter. Auch die Wohnungen mit weniger Zimmern fallen nun kleiner aus.

50 Prozent Vorverkaufsquote bei den Wohnungen

Der Vorverkauf beim ersten Baufeld liegt mit derzeit 50 Prozent über dem Mindestmaß, das Banken sehen wollen. **„Es läuft gut, trotz Irankrieg“, sagte Gordon Gorski,** Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau Development, gegenüber dem Immobilienbrief München. Und trotz des Auf und Abs bei den Zinsen. „Viele der Käufer werden vermieten.“ **Die Kaufpreise taxiert er auf durchschnittlich 10 300 Euro pro Quadratmeter.** Die hohe Vorverkaufsquote deutet er als Hinweis auf den Übergang „in eine neue Normalmarktpphase“. Was er damit meint: „Wir sind in einer Marktphase wie vor 2012.“ Also vor dem scheinbar ewigen Boom der 2010er-Jahre. Die Wohnungen auf Baufeld eins sollen Mitte 2028 bezugsfertig sein. Die Bayerische Hausbau schafft in dem Quartier 34 000 Quadratmeter Wohnfläche. Als Generalunternehmer ist die Firma Markgraf Bauunternehmung engagiert.

Schörghuber glaubt weiter an den Standort München

Bei der Grundsteinlegung sprach Gorski vor gut 100 Gästen davon, dass das Marktumfeld schwierig und es ein weiter Weg gewesen sei, bis man nun mit dem Bau loslegen könne. „Ein Projekt dieser Größen-

ordnung verlangt einen langen Atem. Für uns ist die heutige Grundsteinlegung deshalb ein ganz besonderer Moment.“ Florian Schörghuber, Chef der Schörghuber-Gruppe, zu der die Bayerische Hausbau gehört, atmte an dem Vormittag ebenfalls Baustellenluft und legte ein Bekenntnis zur Landeshauptstadt ab. „Wir investieren in München, weil wir an die Stärke des Standorts glauben“, sagte er.

Stadt stellt Flächen für Genossenschaftswohnungen bereit

Auch Stadtbaurätin Elisabeth Merk sagte ein paar Takte, ehe sie wie Gorski und Schörghuber zur Kelle griff. **Dass der Schulbau schon viel weiter sei als der Bau von Wohnungen, nannte sie erfreulich.** „Das war früher auch schon mal anders“, bemerkte sie. Merk betonte den hohen Anteil geförderter und preisgedämpfter Wohnungen im Quartier, für das die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon) 2017 maßgeblich ist. Auf dem städtischen Teil des Areals werden neben der Münchner Wohnen auch Genossenschaften zum Zuge kommen. Die Ausschreibung der entsprechenden Flächen für Genossenschaften ist allerdings noch nicht erfolgt.

Pflegeheim, Kindertagesstätten, Grundschule und Gymnasium

Concept Bau, das Unternehmen, das vor elf Jahren damit begann, die Grundlagen für das Quartiersprojekt zu legen, ist seit 2017 in der Projektgesellschaft Wohn Park Lerchenauer Feld (WPL) mit der Bayerischen Hausbau verbunden. **Dem Joint Venture gehören 12,5 Hektar des Areals, 12,2 Hektar befinden sich im Eigentum der Stadt München.** Auf dem städtischen Gelände entsteht neben dem Schulcampus aus Gymnasium, Grundschule, Sporthallen und Mensa, Kindertagesstätten und Wohnungen für weniger Betuchte auch ein Pflegeheim mit etwa 135 Plätzen. Für die in der WPL verbundenen Unternehmen steht der Wohnungsbau klar im Vordergrund.



Eine der größten Baustellen Münchens: Kranlandschaft, Beratungsbüros der privaten Entwickler und Impression von außen



Das Lerchenauer Feld ist für das vor mehr als 40 Jahren gegründete Unternehmen Concept Bau das mit Abstand größte Projekt seiner Geschichte. Als typische Größenordnung nennt Speith 150 bis 200 Wohnungen. Es war daher rasch klar, dass man das Lerchenauer Feld nicht in Alleinregie bebauen wollte. **Also trieb das Unternehmen zusammen mit der Bayerischen Hausbau den Bebauungsplan voran. Im Dezember 2023 trat dieser dann in Kraft.**

Concept Bau startet mit 233 Wohnungen à 30 bis 117 Quadratmeter

Auf dem ersten der vier Baufelder, auf denen Concept Bau in Summe 700 Wohnungen bauen will, stehen mittlerweile ebenfalls Baukräne. Dort entstehen 233 Wohnungen, **158 frei finanzierte und 75 preisgedämpfte, verteilt auf acht Häuser.** Auf den weiteren Baufeldern wird es dann einzig um frei finanzierte Einheiten gehen. Wie beim Partner Bayerische Hausbau sind es auch hier Ein- bis Vierzimmerwohnungen. Die Quadratmeterspanne gibt der Vertriebschef mit 30 bis 117 an, wobei die 117 ein Ausreißer sind. **„Wir bauen auch Vierzimmerwohnungen mit 82 Quadratmetern“**, sagt er. Ähnliche Begründung wie bei der Bayerischen Hausbau: Seit die Zinsen vor vier Jahren rasch und deutlich stiegen, „kann man jetzt keine Dreizimmerwohnung mit 80 Quadratmetern mehr verkaufen“. Schon gar nicht mit einem 12 Quadratmeter großen Flur zu Münchner Preisen. Die frei finanzierten Wohnungen sollen für durchschnittlich etwa 10 000 Euro pro Quadratmeter veräußert werden, wobei die Range je nach konkreter Lage und Etage von unter 10 000 Euro bis Richtung 12 000 Euro reicht.

Preisgedämpfte Wohnungen kosten 6500 Euro pro Quadratmeter

Bei den preisgedämpften Wohnungen geht es um 35 bis 93 Quadratmeter Wohnfläche. Sie werden auf durchschnittlich 6500 Euro pro Quadratmeter taxiert, damit die gedeckelte Miete, die derzeit bei 16,80 Euro liegt, für Käufer funktionieren kann. **„Wenn man sich die Baukosten anschaut, ist relativ schnell klar, dass da nicht viel**

bei uns hängenbleibt“, so Speith. Aber das sei in Ordnung, denn Concept Bau wolle auch dazu beitragen, bezahlbare Wohnungen für Leute zu schaffen, „die nicht 10 000 Euro im Monat verdienen“.

Käufer preisgedämpfter Wohnungen müssen 30 Jahre vermieten

Besonderheit bei den preisgedämpften Wohnungen: Die Käufer müssen sie für mindestens 30 Jahre an Personen vermieten, die die dafür vorgegebenen Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Erst danach könnten die Erwerber die Wohnungen selbst nutzen. **Im Wesentlichen seien solche Wohnungen also etwas für Käufer, „die ihr Vermögen arbeiten lassen möchten“** oder die wissen, dass sie noch 30 oder 40 Jahre arbeiten müssen und danach in ihre im besten Fall abbezahlte Wohnung am Lerchenauer Feld einziehen könnten.

Die ersten Concept-Bau-Wohnungen sollen im Sommer 2028 bezugsfertig sein, mit dem Bau auf weiteren Baufeldern könnte bereits 2027 begonnen werden. Zudem baut das Unternehmen zwei der drei Tiefgaragen für das Quartier, das mit einem Stellplatzschlüssel von 0,6 belegt ist. **Unter anderem dank geplanter Sharing-Angebote, einer Buslinie, die durchs Quartier fahren soll**, und irgendwann auch einer Tram-Linie, die vorbeifährt.

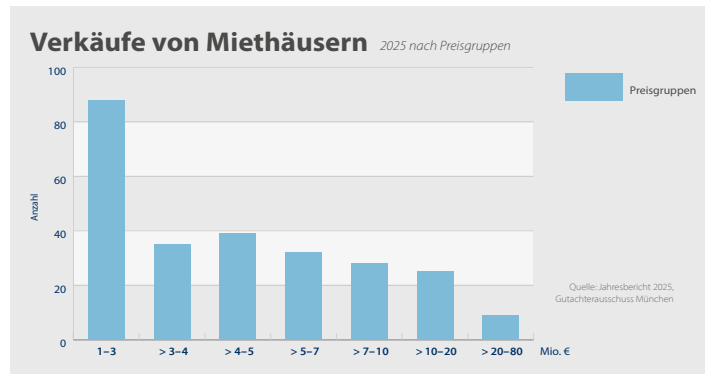
DGNB-Gold-Vorzertifikat und Effizienzhaus-55-Standard

In dem Quartier gilt der Baustandard Effizienzhaus 55 als Mindestmaß, **geheizt wird mit Fernwärme. Photovoltaikanlagen tragen maßgeblich zur Stromversorgung des Lerchenauer Feldes bei.** Das Quartier gilt überdies als das erste in Deutschland, das mit einem DGNB-Gold-Vorzertifikat ausgezeichnet wurde. Das gab es nicht nur für ökologische Qualitäten, sondern auch mit Blick auf funktionale, technische und wirtschaftliche Aspekte. 2032 oder etwas später könnte dann das „Vor“ vor „Zertifikat“ entfallen. Bis dahin wird die Vollendung des Quartiers erwartet. ■

MARKT

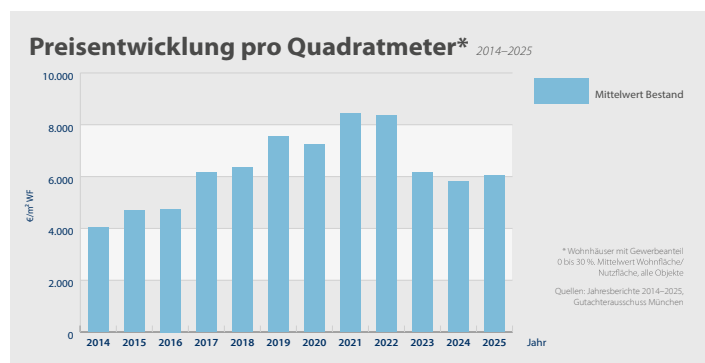
Nicht zu wenig Kapital, sondern Grundstücksmangel und Verunsicherung bei Käufern bremsen den Münchner Wohnungsmarkt

Der Münchner Immobilienmarktbericht 2026/2027 von Aigner Immobilien liefert neben aufbereiteten Zahlen des Gutachterausschusses von 2025 zahlreiche bislang unbekannte Daten sowie exklusive Daten zum Landkreis München.



So nennt der Report mit der Vermietung von 13 800 m² Gewerbefläche an das israelische Rüstungsunternehmen Uvision, das in Deutschland mit Rheinmetall kooperiert, eine Großvermietung aus dem ersten Halbjahr 2026, die noch nicht groß in der Öffentlichkeit herumgereicht wurde. Zum Gewerbeimmobilienmarkt spricht Aigner Immobilien von einer „ausgeprägten Zweiteilung“ zwischen absoluten Core-Objekten in Bestlagen, die zu nach unten korrigierten Preisen Käufer fänden, und der Peripherie, in der es kaum Großdeals gebe.

Im Bürosegment zählte das Unternehmen im vergangenen Jahr 44 Verkäufe, davon die meisten in einer Größenordnung unter 10 Millionen Euro. Als Käufer im Gewerbeimmobiliensektor macht der Bericht insbesondere Family Offices aus, „während große institutionelle Fonds wegen regulatorischer Zwänge oder Liquiditätsbedarf zurückhaltender agieren müssen“.

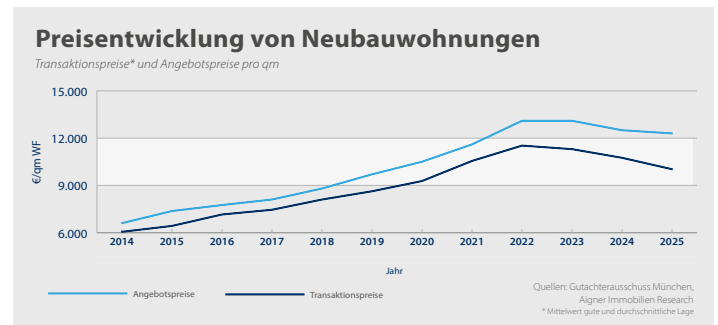


8 % mehr verkaufte Wohn- und Geschäftshäuser

Wenn in dem Bericht „nach den Turbulenzen der vergangenen Jahre“ nun von einer „neuen Balance“ die Rede ist, hat das primär mit einer „soliden Grundnachfrage“ und einer „hohen Pro-Kopf-Aktivität“ im Wohnungssektor zu tun. Und mit deutlichen Zuwächsen der Zahl der Deals bei Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern. Hiervon wurden im vergangenen Jahr 317 verkauft. Das waren 8 % mehr als 2024. Von den 317 Veräußerungen entfielen 273 auf Mietwohnhäuser. Hier dominierten kleinere Einzelmehrwerte. Mehr als 60 % der Verkäufe erfolgten zu Preisen bis maximal

3 Millionen Euro. Nicht mal 5 % der Deals entfielen auf die Preisklasse von über 20 Millionen Euro.

2025 wurden dem Bericht zufolge 231 Einfamilienhäuser verkauft (2024: 219), davon zehn Neubauten (2024: 11). Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandsobjekte in durchschnittlichen und guten Wohnlagen erreichte mit 1,43 Millionen Euro fast den Wert von 2024 (1,49 Millionen Euro). Auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden im vergangenen Jahr wieder mehr verkauft. Bei Doppelhaushälften bedeuteten 396 Beurkundungen (davon 76 Neubauten) ein Plus gegenüber 2024 von 13 %. 397 verkaufte Bestandsreihenhäuser kamen einem Zuwachs von 6 % gleich. Bei Reihenhausbauten wurde mit verkauften 93 Einheiten der Wert von 2024 bestätigt. Je nach Kategorie (Neubau/Bestand, Eckhäuser/ Mittelhäuser) stiegen die Preise um 0,5 % bis 6 %.



Starkes Plus von 22 % bei verkauften Neubauwohnungen

Deutlich mehr Verkäufe registrierte Aigner Immobilien im Wohnungssektor. Hier wurden 10 456 Beurkundungen gezählt und somit 15 % mehr als im Vorjahr. 1378 davon betrafen Neubauobjekte (+ 22 %). Trotz des überdurchschnittlichen Zuwachses im Neubau stellt der Bericht fest, dass das Zehnjahresmittel von 2406 Einheiten noch in weiter Ferne liegt. Zwar kritisiert Aigner Immobilien weiterhin den zu geringen Wohnungsbau in München und bescheinigt der Landeshauptstadt für die vergangenen 30 Jahre, hinsichtlich des Wohnungsbaus im Dornröschenschlaf gewesen zu sein. Doch es gebe auch einfach Absatzschwierigkeiten. Da Bauträger ihre Grundstücke häufig vor der Zinswende 2022 zu hohen Preisen eingekauft hätten, könnten sie bei fertiggestellten Wohnungen kaum Preisnachlässe gewähren.

Hinzu komme die wirtschaftliche Verunsicherung, die Kaufinteressenten vor einem Abschluss zurückschrecken lasse. „Die größte Hürde für Bauträger ist heute also nicht mehr der Grundstücksmangel, sondern die schrumpfende Nachfrage auf Käuferseite.“ Und das trotz eines Preisrückgangs, den Aigner so illustriert: Eine Beispiel-Bestandswohnung mit 74 m² Wohnfläche in guter Lage kostete 2021, also vor der Zinswende, im Schnitt 705 000 Euro. Derzeit würden dafür im Mittel 605 000 Euro fällig.

Weitere Einzelheiten lesen Sie im Münchner Immobilienmarktbericht 2026/2027, den Sie auf der Homepage des Immobilienbrief München unter <https://www.immobiliensbrief-muenchen.de/reports> finden.



Foto: KI

**Tschüss Büro,
hallo Freibad!**

**Sommerferien: Wenn der Kaffee
durch Cocktails ersetzt wird.**

**Weniger Excel,
mehr Eiscreme für alle.**

**Der einzige Termin heute:
Sonnencreme nachlegen.**

*Arbeit kann warten,
die Sonne nicht.*

**Ich bin dann mal Überstunden
am Strand abbauen.**

*Kollegen, haltet die Stellung.
Bin dann mal weg!*

*Schreibtische leer, Köpfe
frei: Schöne Ferien!*

*Der Laptop schläft, ich
jetzt auch.*

*Bin im Urlaubsmodus.
Bitte nicht stören.*

**Bin kurz die Akkus
aufladen. Meer sehen.**

**Mein liebster Chef ist aktuell
der Bademeister.**

„WIR LESEN UNS WIEDER AM 8. UND 9. SEPTEMBER 2026“

**Immobilienbrief
STUTTGART**



www.immobilienbrief-stuttgart.de

**Immobilienbrief
MÜNCHEN**



www.immobilienbrief-muenchen.de

PROJEKTE

Panattoni entwickelt Logistikzentrum in Aichach



Der Industrie- und Logistikimmobilienentwickler Panattoni plant an der Industriestraße im Süden von Aichach (Landkreis Aichach-Friedberg) ein neues Logistikzentrum. Der Panattoni Park Augsburg Ost entsteht auf einem 32 400 m² großen, bislang komplett versiegelten Grundstück und wird 18 160 m² Nutzfläche haben. 15 800 m² davon entfallen auf Hallenfläche, der Rest auf Büro-, Mezzanin- und Sozialbereiche. Der spekulativ geplante Bau entsteht gut 1 km von der Bundesstraße B 300 entfernt und richtet sich bevorzugt an Nutzer für leichte Fertigung aus den Bereichen

E-Commerce, Kontraktlogistik, Lebensmittel oder Pharmazie. Das Objekt soll durch eine neue separate Straße erschlossen werden. Der Start der Bauarbeiten ist für das erste Quartal 2027 vorgesehen, die Fertigstellung wird 12 Monate später erwartet.

Die Immobilie wird durch eine Wärmepumpe beheizt, eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen trägt zur Stromversorgung bei. Realogis vermittelte das Grundstück und ist mit der Vermarktung der Mietflächen beauftragt.

Freising: Porr errichtet Schulzentrum für 157 Millionen Euro



Berufliches Schulzentrum mit vier Etagen

Die Porr-Tochter Porr Hochbau Süd errichtet im Auftrag des Landratsamts Freising den viergeschossigen Neubau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums an der Wippenhauser Straße. Neben dem neuen Schulgebäude wird eine Dreifachsporthalle entstehen. Der Campus ist für fast 2500 Schüler ausgelegt. Porr erwartet den Abschluss der Rohbauarbeiten für Juni 2027. Die Fertigstellung des Projekts ist für 2029 vorgesehen. Das Investitionsvolumen für das derzeit größte Hochbauprojekt des Landkreises Freising beläuft sich auf 157 Millionen Euro. Auf dem 29 000 m² großen Baufeld werden 34 420 m² Bruttogrundfläche geschaffen.

Stadt Augsburg ordnet vollständigen Abriss des Kongressparkhauses an



Blick aufs Kongresszentrum, bald mit einem Gebäude weniger

Das Parkhaus am Kongress am Park muss auf Anordnung der Stadt Augsburg komplett abgerissen werden. Nachdem der zuvor schon mal angeordnete Abriss der am Wittelsbacher Park gelegenen Parkgarage im Juni begonnen hatte und kurz darauf gerichtlich gestoppt worden war, erging nach Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer die nunmehr erfolgte Anordnung mit der Maßgabe an die Eigentümergemeinschaft, das Parkhaus binnen drei Monaten vollständig abzureißen. Das Referat für Bau, Liegenschaften und Immobilien der Stadt Augsburg begründete den Schritt gegenüber dem Immobilienbrief München mit gutachterlich festgestellter Einsturzgefahr. Nach Einschätzung des Referats sind Sicherungsmaßnahmen im bestehenden Gebäude nicht mehr möglich.

PROJEKTE

Sendling: Münchner Wohnen baut für Senioren und Familien



68 Wohnungen mit Effizienzhaus-40-Standard

Die Münchner Wohnen hat an der Sendlinger Meindlstraße mit dem Bau einer Mehrgenerationen-Wohnanlage mit 68 Wohnungen und einem Alten- und Servicezentrum begonnen. Das sechsstöckige Gebäude wird im Effizienzhaus-40-Standard errichtet. Es entsteht auf einer bisher unbauten Fläche zwischen dem städtischen Bürogebäude an der Meindlstraße 12 und der dahinter verlaufenden Bahnlinie. Drei Viertel der 68 Wohnungen werden an Senioren, ein Viertel an Familien vermietet. Das Alten- und Servicezentrum wird von einem externen Träger betrieben.

Bima vollendet erste 62 von über 1000 Wohnungen am Perlacher Forst



Der erste Bauabschnitt am Perlacher Forst ist fertig

Eineinhalb Jahre nach dem ersten Spatenstich hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) ihren Neubau mit 62 Ein- bis Dreizimmerwohnungen an der Ecke Minnewitzstraße 29/Pennstraße 60a–d im Münchner Stadtteil Obergiesing fertiggestellt. Ab September werden die Mieter, vornehmlich Beschäftigte der Bundeswehr, die 34 bis 82 m² großen Wohnungen beziehen. Das Gebäude misst 3620 m² Wohnfläche und ist Teil des Programms der Bima zur Wohnraumschaffung am Perlacher Forst. Derzeit läuft für die weiteren Teile noch das Bebauungsplanverfahren. Nach Abschluss könnten an dem Standort bis zu 1000 weitere Wohnungen geschaffen werden. Bei dem nun fertiggestellten Gebäude fungierte Goldbeck Süd als Generalübernehmer.

GVG trimmt das Lilienthalhaus auf modern, Accumulata managt es



Bestandsimmobilie Lilienthalhaus mit neuem Konzept

Das Münchner Unternehmen GVG Immobilien Service transformiert das einst vor allem von BMW genutzte Lilienthalhaus an der Lilienthalallee 32–36 im Münchner Stadtteil Freimann in ein Bürohaus für diverse Nutzungsmodelle. Zusammen mit Michael O. Schmutzer, dem Gründer der Design Offices, und Olufemi Moser Architekten soll aus dem 2002 erbauten Gebäude mit seinen 45 000 m² Bruttogrundfläche unter dem Namen Lilo Flexible Working Spaces ein Ort für modernes Büroarbeiten werden. Die hierfür gedachten Flächen können je nach Konzept ab mindestens drei Monaten gebucht werden. Accumulata Operations übernimmt für mindestens zehn Jahre das Management der 3000 m² Fläche, die für die We-Work-Angebote vorgesehen sind. In dem Komplex, der aus drei sechsstöckigen Gebäuden besteht, zählt die Caceis Bank mit 8500 m² Bruttogrundfläche zu den großen Nutzern.

Haidhausen: Grundsteinlegung für die Orleanshöfe von GVG



Das gemischt genutzte Quartier Orleanshöfe zwischen der Orleansstraße und den Gleisanlagen des Ostbahnhofs im Münchner Stadtteil Haidhausen nimmt Gestalt an. GVG Immobilien Services feierte nun die Grundsteinlegung für den ersten Entwicklungsabschnitt. Bis zum dritten Quartal 2028 sollen dort in einem Gebäude Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen unterkommen. In einem weiteren Entwicklungsabschnitt folgen mehr als 250 Wohnungen und eine Kindertagesstätte.

UNTERNEHMEN

Vogt rückt in den Gesellschafterkreis von Wöhr + Bauer

Oliver Vogt, seit Februar 2022 Co-Geschäftsführer von Wöhr + Bauer, ist an der Seite der Gesellschafterfami-



lien Wöhr und Roeck Mitgesellschafter des Unternehmens geworden. Der studierte Bauingenieur und Immobilienökonom, der seit 2003 für den Projektentwickler tätig ist, hält 2 % der Anteile des Unternehmens. Vogt und Wolfgang Roeck bilden weiterhin die Geschäftsführung, die Geschäfte der Sparte Wohnen führt unverändert Tim Malonn.

Die Münchner Wohnen ist größter Entwickler in Deutschlands A-Städten

Die Münchner Wohnen hat es im aktuellen Development-Monitor von Bulwiengesa für das erste Halbjahr 2026 auf einen Spitzenplatz geschafft. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist demnach in Deutschlands A-Städten nicht nur im Bereich Wohnen, sondern insgesamt der derzeit größte Projektentwickler. Deutschlandweit liegen, gemessen in Projektvolumen, dagegen Panattoni insgesamt und BPD (zuvor Bouwfonds) im Bereich Wohnen vorne. Die Datenübersicht umfasst 21 925 Projekte mit 173,6 Millionen Quadratmetern in Deutschland. Voraussetzungen: Die Bauvorhaben müssen mindestens 1500 m² groß sein und spätestens 2030 fertig werden. Die Nutzungsart Wohnen ist mit einem Anteil am gesamten Projektvolumen von 39 % die mit Abstand größte. Es folgen Logistik (29 %), Büro (15 %) und Einzelhandel (6 %). Auf Hotels und Seniorenimmobilien entfallen jeweils 4 %.

Bayerischer Immobilienkongress des BFW Bayern

Mit oder ohne Genehmigungsfiktion: Wohnen an der Allianz-Arena, auf Maisfeldern und in Büros

Wenn der BFW-Landesverband Bayern zum Bayerischen Immobilienkongress lädt, kommen so viele, dass die nach dem üblichen, dichten Nachmittagsprogramm am Abend nicht alle auf die Dachterrasse des angestammten Hotel Andaz dürfen. Nicht nur das: Es schauen auch Immobilienleute wie Ralf Büschl vorbei, der sich in der Öffentlichkeit eher rar gemacht hat. Bei dieser Veranstaltung mit mehr als 300 Teilnehmern aber nahm er sich alle Zeit der Welt, um seinen Blick auf das über viele Jahre durchgekämpfte Paketpost-Quartier zu werfen (siehe auch Artikel auf Seite 14). Das Projektvolumen: 3 Milliarden Euro zuzüglich Konzerthalle.



Ernst Böhm servierte eine Fülle von Ideen für günstigeres Wohnen, auch über Busparkplätzen der Allianz-Arena

Dazu gesellten sich bei dem Kongress die Themen Enteignungsfuror aus Berlin, Genehmigungsfiktion, Wohnungsbau überm Busparkplatz an der Allianz-Arena und Bauturbo sowie vier Kommunalpolitiker. **Von denen fiel nur zweien etwas zu der Frage von Moderator Alexander Heintze (freier Journalist) ein, was wohl der größte Fehler der Münchner Wohnungspolitik in den vergangenen zehn Jahren gewesen sein könnte.** Manuel Pretzl (CSU) nannte die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon) 21 und Jörg Hoffmann (FDP) kritisierte zu große Staatsgläubigkeit mit engem Blick auf Fördermittel und die verbreitete Attitüde im Stadtrat, private Bauträger „wollten nur Profit machen“.

Weisenburger und Köning sehen keine großen Fehler im Wohnungsbau

Sebastian Weisenburger (Grüne) bekannte hingegen, ihm falle kein Fehler ein, und Christian Köning (SPD) verwies auf 80 000 gebaute Wohnungen in den vergangenen zwölf Jahren und schlussfolgerte, „so große Fehler“ könnten ja nicht gemacht worden sein. **Ein paar aber vielleicht doch, könnte man kombinieren, denn für Herbst kündigte Köning eine Stadtratsvorlage an, die den künftigen München-Standard definieren werde.** Also vereinfachten Wohnungsbau mit der Folge erschwinglicherer Preise und Mieten, wie der sogenannte Hamburg-Standard es längst vormacht.

BFW hofft auf die Umbauordnung Bayerns

Es war an Gastgeber Andreas Eisele, Präsident des BFW Bayern, eingangs den Rahmen für den Nachmittag zu setzen. Einerseits vernehme er Nachrichten des Ifo-Instituts zur wieder schlechteren Stimmung bei Woh-

VERANSTALTUNGEN.

Expo Real 2026: Messe München meldet Anmeldungen wie 2025

Zwei Monate vor dem Start der 28. Expo Real vom 5. bis 7. Oktober 2026 meldet Veranstalter Messe München Anmeldungen auf Vorjahresniveau. Es werde erneut mit rund 40 000 Teilnehmern gerechnet. Diesmal sind neben den bekannten Kreisen aus der Immobilienwirtschaft sowie aus Städten, Regionen und Ländern ausdrücklich auch Unternehmen mit, wie es bei der Messe heißt, „investierbarer Infrastruktur“ dabei. Damit sind insbesondere die Bereiche Energie, Digitales und soziale Infrastruktur gemeint. Auf sie zielt das neue Veranstaltungsformat „Infrastructure Now“. Wie im Vorjahr werden von der Expo Real 2026 sieben Hallen belegt. Zum dritten Mal bündelt die Messe unter dem Label „Transform & Beyond“ Themen wie Künstliche Intelligenz, intelligente Gebäude und Dekarbonisierung. Die erwarteten Aussteller in diesem Sektor widmen sich unter anderem gezielt den Bereichen Cradle to Cradle, datenbasierte Markt- und Standortanalysen sowie Management- und Reportinglösungen. Auf der Expo Real werden diesmal zwei Branchen-Awards verliehen. Am ersten Messetag gibt es den Drea Award der Digital Real Estate Association, mit dem zukunftsweisende Immobilienlösungen ausgezeichnet werden sollen. Am Messedienstag folgen die Impact Awards der Expo Real, die innovative und nachhaltige Konzepte der Immobilienbranche würdigen.

VERMIETUNGEN

Woolworth eröffnet in Haidhausen größte Niederlassung in Europa

Die Discount-Warenhauskette Woolworth hat im Einkaufszentrum „Das Einstein“ an der Einsteinstraße 130 im Münchner Stadtteil Haidhausen einen neuen Standort eröffnet. Mit knapp 3000 m², die sich auf zwei Etagen verteilen, handelt es sich nach Angaben des Unternehmens um den größten Woolworth-Markt in Europa.



Thomas Beyerle mag Zahlen: Datacenter hatten 2025 einen Anteil von 1,3 Prozent am deutschen Investmentmarkt, Defence-Immobilien einen von 3,5 bis 4 Prozent

nungsunternehmen, andererseits gebe es die Umbauordnung Bayerns. Jedenfalls schon so gut wie, denn Gesetz ist sie noch nicht. Im Kern geht es dabei hierum: Ein Gebäude muss nach dem Umbau nicht mehr können als vorher. Die vorgesehenen Erleichterungen gelten konkret für den Brandschutz, den Schall- und Wärmeschutz und bei vorgeschriebenen Höhen von Aufenthaltsräumen. **Die Frage, warum bislang vorgeschrieben ist, beim Umbau aus Bestandsgebäuden quasi Neubauten zu machen, wurde nicht erörtert. Auch nicht von Bayerns Innenminister Joachim Herrmann, der zum Gastauftritt vorbeischaute und so etwas wie das protokollarische Highlight gab.**

„Walter Nussel wird als Letzter von uns arbeitslos werden“

Der Minister pickte sich im weiten Rund Walter Nussel heraus, den Beauftragten für Bürokratieabbau der bayerischen Staatsregierung. Herrmann: „Walter Nussel wird als Letzter von uns arbeitslos werden.“ Er kümmere „sich Tag und Nacht darum, überflüssige Bauvorschriften abzuschaffen“. Die häufig genannte Zahl 20 000 in Bezug auf Bauvorschriften in Deutschland korrigierte Thomas Beyerle, Professor für Immobilienwirtschaft an der Hochschule Biberach, bei seinem Auftritt nach oben. **Aus 4850 Bauregularien in den 1990er-Jahren seien mittlerweile 26 200 geworden.**

Bayerns Wohnungsbauüberhang: 182 615 Wohnungen, davon 34 393 in München

Ob Nussels Bürokratieabbau dabei hilft, den Wohnungsbauüberhang zu reduzieren? Diesen Überhang bezifferte der Minister für ganz Bayern zum Stichtag 31. Dezember 2025 auf 182 615 Wohnungen. Alle genehmigt, aber noch nicht gebaut. München ist gut mit dabei: Laut aktuellem Wohnungsmarktbericht der Stadt zum gleichen Stichtag mit genau 34 393. **Herrmann positionierte sich zu den Möglichkeiten, aus leeren Büros Wohnungen zu machen, mit den Worten: „Jetzt müssen wir schauen, dass wir das flexibel handhaben.“**

Böhm will Wohnungen für 5000 Euro/Quadratmeter und weiß, wie das geht

Mit dem Thema Flexibilität rennt man bei Ernst Böhm, Gründer der B&O-Gruppe, offene Türen ein. **Der Mann aus Bad Aibling zündete bei der Tagung ein Feuerwerk von Ideen, wie Wohnungen günstiger gebaut werden könnten.** Sein Ziel Nummer eins: „Junge Leute sollen sich für 5000 bis 5500 Euro pro Quadratmeter eine Wohnung kaufen können.“ Ziel Nummer zwei: „Wir müssen die Eigentumsquote von 50 auf 60 Prozent erhöhen.“ In diesem Fall die Eigentumsquote in Bezug auf die Personen, nicht die Haushalte. Zu seinen Einsparvorschlägen gehören: Planung und Ausführung in eine Hand legen, auf Zement, Beton und Stahl verzichten, übertrieben dimensionierte Heizungen meiden, seriell bauen, vorgefertigte Bäder verwenden und in München automatisch Baurecht vergeben, sobald ein Bauherr bereit ist, „Kanal

VERMIETUNGEN

The Dean betreibt nun das einstige Roomers an der Landsberger Straße

Das frühere Roomers-Hotel an der Landsberger Straße 68 im Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe läuft nun unter dem Label The Dean Munich. Die irische Kette The Dean betreibt das 281 Zimmer große Fünf-Sterne-Haus. Sie arbeitet bei der Vermarktung mit dem internationalen Hotelkonzern Marriott zusammen.

Aschheim: Juniz mietet 1800 m² im Bürohaus Heads

Das Batteriespeicherunternehmen Juniz verlegt seinen Sitz in Aschheim (Landkreis München) vom Einstein-



ring 43 in das von Rock Capital entwickelte Bürohaus Heads am Einsteinring 30. Juniz hat dort 1800 m² Bruttogrundfläche angemietet.

Cubos sichert sich 850 m² in Hammers Gewerbeimmobilie Connex

Das Münchner Immobilienunternehmen Hammer hat in der Gewerbeimmobilie Connex am Frankfurter Ring 81 und an der Taunusstraße 38a im Münchner Stadtteil Milbertshofen



850 m² Büro- und Technikfläche an die Firma Cubos vermietet. Das Unternehmen unterstützt Unternehmen und öffentliche Auftraggeber dabei, sich mittels B2B-Ladeinfrastruktur effizienter und unabhängiger vom öffentlichen Stromnetz mit Energie zu versorgen. Den Mietvertrag vermittelte Stock Real Estate.



Wer lange angestrengt zuhört, braucht danach, wie hier Samira Pichler (Ehret+Klein), Zeit für Lockerungsübungen

und Straße zu bauen". Zudem müsse Schluss mit dem „staatlichen Mengenkartell“ sein. Damit meinte er das Knapphalten von Flächen bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnungen.

Forschungsquartier in Bad Aibling mit mehr als 200 Wohnungen

Doch damit nicht genug. Böhm fordert nicht nur und schlägt nicht nur vor, er macht auch. Bei seinem Forschungsquartier auf einem früheren Militärgelände in Bad Aibling (Landkreis Rosenheim) entstehen mehr als 200 Wohnungen in bis zu sieben Stockwerken hohen Häusern mit hohem Anteil des Baustoffs Holz. **Die Verkaufspreise je Quadratmeter reichen von 5000 bis 6200 Euro**, sagt Böhm. Noch eine konkrete Zahl zu Einsparmöglichkeiten: Seine vorgefertigten Bäder kosteten „8000 Euro statt 12 000 Euro“.

Wohnen über Busparkplätzen in Fröttmaning und Maisäckern in Garching

Sodann hatte er noch zwei konkrete Vorschläge für den Bau vieler Wohnungen in München und Umgebung dabei. So solle man überlegen, über den Busparkplätzen an der Allianz-Arena Wohnungen zu bauen. „**Ich könnte mir gut vorstellen, dass es Bayernfans gibt, die da gerne wohnen würden.**“ In Garching wiederum schlägt er eine andere Lösung vor, um dort nicht nur 14 000 Studenten zu haben, sondern auch mehr Wohnungen, in denen sie leben können. Auf Maisfeldern, die weder energetisch noch ökologisch sinnvoll seien, solle man lieber Wohnungen bauen. Seine Rechnung: Im Landkreis Erding gebe es 80 Biogasanlagen, von denen jede so viel Mais benötige, wie auf 250 Hektar Ackerfläche wächst. „**Auf so einer Fläche kann man 20 000 bis 40 000 Wohnungen bauen**“, so Böhm. In Garching würde er Richtung 20 000 Wohnungen denken.

Forderung: Wohnungsbau so fördern wie Biogasanlagen

Einen Wunsch an den Bundesgesetzgeber formulierte er bei der Gelegenheit gleich mit. Der Wohnungsbau solle steuerlich so privilegiert behandelt werden wie etwa die Energieerzeugung durch Biogasanlagen. Bislang aber wüssten Landwirte, dass sie ihren Maisacker steuerfrei vererben könnten, weil der zum Betriebsvermögen zähle. Böhm: „**Wir sollten auch bezahlbare Wohnungen als Betriebsvermögen betrachten.**“ Dann entfalle die steuerliche Attraktivität von Maisanbau, der etwa im Vergleich zu Photovoltaik ohnehin nur etwa 10 Prozent so effektiv je Quadratmeter sei.

„Es ist vieles gut, was gerade in Berlin stattfindet“

Thomas Beyerle outete sich beim Bayerischen Immobilitätstag als Fan von Stichworten wie Genehmigungsfiktion, Stärkung des seriellen Bauens und generell des Programms „Aufschwung und Beschäftigung“ der Bundesregierung. „Es ist vieles gut, was gerade in Berlin stattfindet.“ Damit meinte er ausdrücklich die

VERMIETUNGEN

DMC Production verlegt Sitz von Ismaning auf den Campus Neue Balan

Der Sport-TV-Produzent DMC Production Germany zieht mit seinem



Sendezentrum von der Münchner Straße in Ismaning auf den Campus Neue Balan an der Balanstraße 28 im Münchner Stadtteil Au. Dort hat das Tochterunternehmen des schwedischen Programmanbieters DMC 5700 m² Bruttogrundfläche angemietet, die sich auf drei Stockwerke verteilen. Colliers vermittelte zwischen dem Mieter und dem Eigentümer Allgemeine Südboden.

Conren Land vermietet 1000 m² im Quartier Hofmark

Conren Land hat in dem gemischt genutzten Quartier Hofmark an der Moosacher Straße 67+69 im Münch-



ner Stadtteil Am Riesenfeld 1000 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung an einen internationalen Konzern aus der Automobil- und Technologiebranche vermietet. Das Unternehmen erweitert damit seine Präsenz an dem Standort und wird die neuen Flächen im September beziehen. CBRE war für Conren Land beratend tätig.



Umbauagentur, neue Sobon: Genug Stoff für Weisenburger, Köning, Hoffmann und Pretzl

Bundespolitik, nicht den Berliner „Enteignungsunfug“ oder „hellen Wahnsinn“, wie Minister Herrmann es formulierte. **„Der Wohnungsbau wird 2026 politisch erstmals wieder als Problemlöser und nicht als Problem behandelt“**, so Beyerle weiter. Und: „Wenn die Genehmigungsfiktion tatsächlich kommt, wäre dies die größte planungsrechtliche Veränderung seit Jahrzehnten. Wenn nicht, bleibt sie ein politisches Versprechen.“

Großer Hoffnungsträger Genehmigungsfiktion, aber ...

Mit der vom Bund geplanten Genehmigungsfiktion sind automatische Genehmigungen etwa von Bauanträgen gemeint, wenn es binnen vier Monaten keine Rückmeldung der zuständigen Behörde gibt. **Der Schönheitsfehler: Das soll nur so laufen, „sofern die Behörde keinen besonderen Prüfbedarf anmeldet“**. Bei aller Begeisterung über die offenkundige – zumindest teilweise – Priorisierung des Wohnungsbaus: Beyerle goss Wasser in den Wein. Erstens wegen der Einschränkung mit dem Prüfbedarf, zweitens wegen der überwiegenden Zuständigkeit der 16 Bundesländer beim Bauordnungsrecht, drittens wegen bleibender Klagemöglichkeiten von Nachbarn und Umweltverbänden und viertens wegen des Personalmangels in den Genehmigungsbehörden. „Das kann dazu führen, dass Verwaltungen aus Vorsicht häufiger Prüfbedarf anmelden.“ Mit anderen Worten: **„Die eigentliche Frage für die Immobilienwirtschaft lautet: Wird die Genehmigungsfiktion auf Wohnungsbauprojekte praktisch anwendbar sein?“**

Beyerle rechnet mit Anstieg der Sanierungsquote auf 1,5 Prozent im Jahr

Beyerle erzählte hinsichtlich des Wohnungsbaus von 149 Fördertöpfen allein für junge Familien. Die Botschaft: Wer soll das noch überblicken, um es nutzen zu können? Die Wohnungsmieten in den angesagten Städten sieht er weiter steigen. Er erwartet bis 2029 einen Anstieg der Sanierungsquote bei Wohnungen von 0,8 auf 1,5 Prozent. Und: Nach seiner Einschätzung müssten es in Deutschland nicht jedes Jahr 400 000 neue Wohnungen sein, die seit der Ampel-Regierung noch immer überall rumgeistern. **„320 000 reichen auch“**, so Beyerle. **Das Problem: In diesem Jahr werden es laut Ifo-Institut 185 000 Wohnungen sein und 2027 mit 195 000 nur unwesentlich mehr.**

48 bis 54 Euro Büromiete gelten im Bahnhofsviertel als gesetzt

Matthias Ottmann, Geschäftsführer von Urban Progress, trommelte für das Münchner Bahnhofsviertel aka Central-Quartier. **Dort sollen in den nächsten Jahren 230 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Büros und anderweitige gewerbliche Nutzung fertig werden.** Die üblichen Büromieten sieht Ottmann

PERSONEN

Baumann wechselt von RSI Wohnbau zu Rohrer Immobilien

Rohrer Immobilien hat Andreas Baumann als Leiter des Geschäftsbereichs Privatimmobilien gewonnen. Der



Foto: Rohrer Immobilien

gebürtige Münchner ist studierter Immobilienwirt, hat ein Diplom in Direktmarketing und arbeitete zuletzt für RSI Wohnbau und Immobilien. Zuvor stand er unter anderem in Diensten von Graf Immobilien sowie von Duken & von Wangenheim.

DEALS

Maxvorstadt: BA Real Estate kauft Geschäftshaus für Umbau in Wohnungen

Das Immobilienunternehmen BA Real Estate Partners Gruppe, Gräfelfing (Landkreis München), hat zusammen mit dem Family Office Buchner Gruppe das Wohn- und Geschäftshaus Barer



Foto: BA Real

Straße 37 in der Münchner Maxvorstadt erworben. Die Käufer wollen aus dem bislang vornehmlich gewerblich genutzten Gebäude ein Haus mit überwiegender Wohnnutzung machen. Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens plant BA Real Estate am Standort die Entwicklung von 3000 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf 40 Einheiten. Für die architektonische Konzeption hat sich das Unternehmen die Dienste des Münchner Büros Oliv Architekten gesichert.



Foto: Stefan Obermeier

Schritthalten mit dem Minister (von links): Peter Hülsen (Geschäftsführer BFW Bayern), Herrmann und Andreas Eisele

dort auch dauerhaft bei 48 bis 54 Euro pro Quadratmeter. Er setzt in dem Viertel jedoch nicht nur auf Gewerbeimmobilien dieser Art, sondern auch auf Hotels und Wohnen. **Und auf einen Attraktivitätsschub durch den irgendwann fertigen Hauptbahnhof. Ottmann erwartet dessen Vollendung in sieben Jahren.**

Zählen auch Studentenapartments als Wohnungen?

Die Runde der vier Kommunalpolitiker war diesmal eine mit erhöhtem Erkenntnisgrad. Der Grund: Seit der Bildung der Mango-Koalition funktioniert die vereinfachte Gegenüberstellung von SPD und Grünen hier sowie FDP und CSU dort nicht mehr. So war Manuel Pretzl der einzige Oppositionelle. Er kritisierte, dass nun so viel über gewerbliches Wohnen gesprochen werde statt über „ganz normale Wohnungen, in die Familien einziehen können“. Die von Oberbürgermeister Dominik Krause postulierten 50 000 Wohnungen seien von den Wählern jedenfalls so verstanden worden, dass es um herkömmliche Wohnungen gehe und nicht um Serviced Apartments und Studentenwohnen. **Sebastian Weisenburger aber brach eine Lanze für die Idee, aus leeren Büroflächen Studentenbuden zu machen. „Dann sind die Leute schon mal vom Wohnungsmarkt weg.“**

Hoffmann macht Hoffnung auf Neufassung der Sobon

Christian Köning betonte, was die Stadt München hinsichtlich Wohnungsbau schon alles getan habe, und kritisierte die bayerische Staatsregierung dafür, dass die Fördermittel nicht ausreichten. Jörg Hoffmann, im Wahlkampf noch mit dem Ziel einer deutlich entschärften Sobon unterwegs, bestätigte, es werde derzeit an einer neuen Sobon gearbeitet. Er beugte allzu hohen Erwartungen jedoch vor: **„Die Sobon 2017 werden wir nicht 1:1 bekommen.“** Dafür sei seine Fraktion aus FDP und Freien Wählern mit fünf Mandaten zu klein. Er forderte vom Freistaat, anstelle des Windhundrennens bei der Fördermittelvergabe eine Quote für Ballungsräume vorzusehen, weil dort der Druck auf den Wohnungsmarkt am höchsten sei. Zur neuen Umbauagentur bei der Stadt merkte er an: **„Die Agentur soll ein Signal an die Wirtschaft sein, dass wir da jetzt wirklich dran sind.“**

Vom Elend bei der Suche nach Leuten, die was können

Und was bewegte die Kongressteilnehmer, die sich eines der 180 Tickets für den Abend auf der Dachterrasse des Hotel Andaz hoch überm Schwabinger Tor gesichert hatten? Sie hatten gut zu tun – mit **Gesprächen über Banken, die finanzieren oder nicht, über die wilden Enteignungsdebatten in der Hauptstadt und konkrete Bauprojekte in München oder um München herum.** Auch zum seriellen Bau ist nie alles gesagt. So wurden die Grenzen des Holzbaus ausgelotet. Und mancher sprach über konkreten Personalbedarf, also das Elend bei der Suche nach Leuten, die was können. ■

DEALS

Sugar Valley: Salvis vergibt Bau des Energienetzes an Bayernwerk Natur

Salvis Consulting und Bayernwerk Natur haben den Vertrag zum Bau des Energienetzes für die Quartiersentwicklung Sugar Valley an der Boschetsrieder Straße im Münchner Stadtteil Obersendling unterzeichnet. Im nächsten Jahr soll mit den Bauarbeiten an dem Energienetz begonnen werden, dessen Konzept an der Seite der Vertragspartner Eon, Alpha IC, Transsolar und GSK Stockmann mitentwickelt haben. Basis des Systems, dessen Anspruch es ist, ohne CO₂-Ausstoß zu funktionieren, ist ein unterirdisches Niedertemperaturnetz, das alle Gebäude des Quartiers verbindet. In dem Rohrnetz zirkuliert vortemperiertes Wasser mit 15 bis 25 Grad. Die konkrete Versorgung der Gebäude mit Wärme und Kälte bewerkstelligen Wärmepumpen. Sugar Valley wird nach den Salvis-Plänen 160 000 m² Bruttogrundfläche groß (Immobilienbrief München Nr. 50). Nächster Schritt soll der Abschluss eines Vertrags mit einem Generalunternehmer sein.

R+V verkauft Gewerbeimmobilie an der Hanauer Straße

Die R+V-Versicherung hat die Gewerbeimmobilie an der Hanauer Straße 85 im Münchner Stadtteil Moosach an ein Family Office veräußert. Das Objekt befindet sich auf einem 5100 m² großen Grundstück und verfügt über 5500 m² Bruttogrundfläche. Zum Nutzungsmix



der nahezu voll vermieteten Immobilie gehören Büro-, Einzelhandels-, Lager- und kleinere Wohnflächen. Zu den Mietern gehört unter anderem die dänische Einrichtungskette Jysk. Den Verkauf vermittelte Newmark. Das Maklerunternehmen hält an dem Standort unter Rückgriff auf den Bauturbo perspektivisch eine vollständige Umnutzung zu Wohnungen für möglich.

Wie es auf dem Paketposthallenareal weitergeht

Büschls Auftritt zum Paketpost-Quartier nach dem Erfolg gegen „das fahrende Volk der Neinsager“

Eine sehr besondere Form der Flexibilität zeigte Ralf Büschl in den vergangenen acht Jahren. So lange dauerte das Verfahren für das Quartiersprojekt an der alten Paketposthalle im Münchner Stadtteil Neuhausen. Erst am 30. Juni dieses Jahres trat der Bebauungsplan in Kraft. Noch einmal acht Jahre könnte es dauern, bis alles fertiggebaut ist.



Einer, der weiß, was er will – in diesem Fall hoch hinaus: Ralf Büschl

Vor den Besuchern des Bayerischen Immobilienkongresses nutzte Büschl, Vorsitzender des Beirats der Büschl Unternehmensgruppe Holding, die Gelegenheit, die Geschichte des Projekts mit den zwei 155 Meter hohen Türmen zu erzählen. Sie begann 2018. Seinerzeit habe die Deutsche Post die Paketposthalle, die zu dem Zeitpunkt längst als Briefverteilzentrum diene, verkaufen wollen. Bedingung: Der Käufer musste einen neuen Standort für das Briefverteilzentrum schaffen. Büschl kaufte und baute in Germering ein 40 000 Quadratmeter großes Briefverteilzentrum.

„Der Stadtrat hat dann die zwei Türme beschlossen“

Auf dem 87 000 Quadratmeter großen Grundstück in Neuhausen inspizierte Büschl, was rund um die 120 mal 140 Meter große und bis zu 33 Meter hohe Halle gebaut werden könnte. Sein Unternehmen habe der Stadt München sodann vier Hochhausalternativen vorgestellt, von einem Turm mit 300 Metern Höhe über zwei Türme mit je 155 Metern und drei Türme à 100 Meter bis zu acht Türmen mit je 65 Metern Höhe. „Der Stadtrat hat dann die zwei Türme beschlossen“, so Büschl. Sogleich aber traten die Gegner auf die Bühne, allen voran das Bürgerbegehren „Hochhausstop“. Büschl sprach nun von dem „fahrenden Volk der Neinsager“ und von denen, „die München unter eine Käseglocke stecken wollen“. Seit wenigen Monaten alles vorbei.

Büros, Wohnen, Betreuung von Kindern und Senioren – und ein Biergarten

Büschl-Geschäftsführer Frank Jainz kündigte an, 2028 solle mit den Bauarbeiten begonnen werden. In acht Jahren werde idealerweise alles fertig sein. Das wären dann 240 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche plus

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.



2034 könnte es auf dem Paketposthallenareal ungefähr so aussehen

19 000 Quadratmeter Hallenfläche. Das Quartier werde 1180 Wohnungen beherbergen, 26,4 Prozent der 240 000 Quadratmeter würden auf Büroflächen für bis zu 3000 Arbeitsplätze entfallen. Hinzu kämen ein Hotel, Kinderbetreuung, ein 5000 Quadratmeter großes Pflegeheim und Einkaufsmöglichkeiten. Auf einem der Türme soll es einen Biergarten geben, der mit einem gläsernen Außenaufzug erreicht wird, und auf dem anderen ein 50 Quadratmeter großes Modell der Stadt München. Zur Halle, die dauerhaft zu Kulturzwecken genutzt werden soll, merkte Büschl an, sie solle mit einer Photovoltaikfolie überzogen werden. Ansonsten müsse „man die in Ruhe lassen“. Derzeit wird sie für bis zu 18 Großveranstaltungen im Jahr genutzt sowie durchgehend für Freizeitbeschäftigungen wie Klettern oder Basketball.

„Jedes weitere Hochhaus wird nicht ohne vertikale Stadt gebaut werden“

Mit dem Projekt, so Büschl, folge man der Idee der vertikalen Stadt. Ganz unten und ganz oben würden die Flächen öffentlich genutzt und dazwischen die verschiedenen anderen Nutzungsarten untergebracht. „Ich glaube, jedes weitere Hochhaus wird nicht ohne vertikale Stadt gebaut werden“, merkte der De-facto-Chef des 1963 gegründeten Unternehmens an.

Baustart mit drei Etagen Tiefgarage, danach geht es in die Höhe

Beim Paketpost-Quartier werde es mit dem Bau der von ursprünglich fünf Etagen auf drei Geschosse reduzierten Tiefgarage losgehen. Wie es dann weitergehe, hänge von dem Grad der Vorvermietung und von der Baulogistik ab. Mit Blick auf die Wohnungen, von denen nach den Maßgaben der Sobon 2017 etwa 40 Prozent gefördert oder preisgedämpft sein werden, sei noch nicht entschieden, ob sie verkauft oder vermietet werden. ■