

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Interview mit Hans Hammer

- Wie die Hammer-Geschichte 1951 begann
- Was er mit Citroën zu tun hat
- Warum er auf Projektentwicklungen setzt
- Wieso er nach 2018 nicht mehr einkaufte
- Wie es bei der „Neuen Schmiede“ weitergeht

### Seite 11

#### Lob + Preis

- Iconic Awards für Projekte in München und Umgebung

### Seite 12

#### Projekte I

- Ja zu 50-Millionen-Quartier in Inning
- Museumsquartier in Starnberg

### Seite 13

#### Projekte II

- Hotel-Richtfest in Bayrischzell
- Stopp für Klinik in Nesselwang

### Seite 16

#### Deals

- Alp.X und Ginkgo kaufen „Gute Uta“-Anteil

### Seite 17

#### Neue Umbauagentur „Büro zu Wohnen“

- Was die Agentur bringen soll
- Welche Ziele Agenturchef Hobohm verfolgt
- Wo Melanie Hammer Verbesserungsbedarf sieht

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

**Die Sommerferienwochen waren nicht gerade arm an Nachrichten.** Die Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ nahm ihre Arbeit auf, die Zahl der Gästeübernachtungen in der Landeshauptstadt lag im ersten Halbjahr um 0,1 Prozent über dem Vorjahreswert, **der Gutachterausschuss zählte bis zur Jahresmitte mehr Immobilienverkäufe und mehr Geldumsatz als bis zum Vergleichsstichtag des Vorjahres** und die Hundefutter-, Katzenstreu- und Hamstervitaminpillen-Kette Fressnapf eröffnete ihren ersten deutschen Mikromarkt in Schwabing. Damit nicht genug: **Auch die Gleichstellungsstelle, die es in München seit 1985 gibt und die dem Oberbürgermeister direkt unterstellt ist, brachte sich in Erinnerung.**



Sie veranlasste die 80-jährige Betreiberin des Kulturfahrgeschäfts „Teufelsrad“ auf der Wiesn, die vier Figuren überm Eingang so übermalen zu lassen, dass sie züchtig gekleidet erscheinen. Die städtischen Tugendwächter hatten bei den acht Jahrzehnte alten Figuren sexistische und diskriminierende Merkmale sowie Diversitätsdefizite geltend gemacht. **Kunst ist bekanntlich Geschmacksache und solche Figuren sind es auch. Aber was bringt eine Gleichstellungsstelle dazu, sich statt um reale Diskriminierung um den Anstrich von Puppen zu kümmern?**

**Die Betreiberin des „Teufelsrads“ ist da viel weiter als die Amtsleute mit dem erhobenen Zeigefinger.** Sie hat längst Kameras und Warnschilder aufgehängt, um das bekannte, extrem verzichtbare und vor allem reale Upskirting zu verhindern. Die Stadt kümmert sich in scheinbarer Niemand-hat-die-Absicht-Manier lieber darum, dass Puppen oben geschlossen, unten mit Radlerhosen und ganz unten auf jeden Fall mit Schuhen gekleidet sind. **Gäste von überall, die sich auf der Wiesn die Figuren ansehen, werden sich fragen, warum die so komische Radlerhosen anhaben. Wo sind die Tennissocken?** Zuvor werden sie die Puppen einfach mit einem Augenzwinkern registriert haben. Augenzwinkern? Wissen sie bei der Gleichstellungsstelle, was das ist?

Der Stadt München muss man den dringenden Rat geben, nach der Peinlichkeit mit der Eisbachwelle nun nicht auch noch mit Verklemmtheit und Wächterat-Allüren den Ruf Münchens als Stadt der Lebensfreude, der Feierlaune und bisweilen der Lässigkeit zu gefährden. **Gäste sollen weiterhin gerne nach München kommen, ohne über die Stadt lachen zu müssen.** Und: Eine Gleichstellungsstelle, die bei Pappmaché-Figuren mehr Diversität annahmt, sollte sich besser um Diversität der Gedanken in den eigenen Reihen kümmern. Und sich bei seriösen Gleichstellungsthemen einschalten. Oder gibt es da nichts mehr zu tun?

**Derweil naht der Herbst der Termine.** Besagte Wiesn beginnt am 19. September, am 5. Oktober startet die Expo Real und dazwischen, am 26. September, entscheidet der Deutsche Olympische Sportbund, ob Berlin, Köln-Rhein-Ruhr oder München ins Rennen um die Olympischen Spiele 2036, 2040 oder 2044 geschickt wird. **Möge München weiterhin beste Chancen haben, trotz Radlerhosenfetisch bei Kunstfiguren.**

Es grüßt Sie ganz herzlich – und augenzwinkernd

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur



Hans Hammer auf der Baustelle, in diesem Fall auf Dachgeschossniveau in der Alten Akademie

## „Nach 2018 konnte mein Taschenrechner Ankäufe nicht mehr rechnen“

Wer Hans Hammer in seinem Büro in Obersendling besucht, zieht sich besser warm an. Mögen es draußen in diesen Sommermonaten 30, 35 oder 38 Grad gewesen sein: Der Vorstandschef der Hammer AG hat es lieber kühl. Eine leistungsfähige Klimaanlage macht's möglich. Das traf sich gut, denn der Gast vom Immobilienbrief München, der mit Hammer über 75 Jahre Unternehmensgeschichte und aktuelle Themen sprach, neigt nicht zum Frieren. Mao Tse-tung, das Motiv eines überdimensionalen Gemäldes an der Wand in Hammers Büro, wohl auch nicht mehr. Mao? Für den Hausherrn einfach ein Chinese. Ihm gefiel das Bild, also hängt es dort.

Aus einem Dachgeschoss in der Sylvensteinstraße steuert Hammer, Jahrgang 1972, ein Unternehmen, das heutzutage als große Nummer unter Münchens Projektentwicklern gilt. **Kein Wunder bei einem Projektvolumen von 2 Milliarden Euro, das Hammer verwirklicht hat. Etwa noch mal so viel ist derzeit in Arbeit.** Hinzu kommen allerlei Investments – von Immobilien im kanadischen Vancouver über diverse Start-ups bis zu Biogasanlagen in Indien. **Genug Stoff für Gespräche bei der 75-Jahr-Feier, zu der Hammer Mitte September 2026 in die Marina Monaco lädt,** eine der Zwischennutzungen auf dem Gelände der „Neuen Schmiede“ am Frankfurter Ring.

**1951 oder 2026? „Ich selbst lebe ganz gerne im Hier und Jetzt“**

**Herr Hammer, in Kürze feiern Sie 75 Jahre Hammer-Firmenfamilie. Wären Sie gleich zu Beginn im Jahr 1951 gerne dabei gewesen oder ist 2026 schon ganz okay?**

Jede Zeit hat ihre Herausforderungen und natürlich auch ihre Vorteile. Die Vergangenheit hat den großen Vorteil, dass wir heute wissen, wie

sie ausgegangen ist. 1951, danach kam das Wirtschaftswunder, es wurde viel gebaut, für einen Architekten oder einen Projektentwickler bestimmt eine tolle Zeit. **Aber ob 1951 so klar war, wie es weitergeht? Es wird eher eine Zeit mit vielen Ungewissheiten gewesen sein.** Vielleicht ist das eine Parallele zur Gegenwart, in der wir ebenfalls viele Ungewissheiten und den Eindruck haben, an einem Wendepunkt der Geschichte zu stehen. Ich selbst lebe ganz gerne im Hier und Jetzt.



Mit Wohnhäusern wie hier in Baierbrunn fing die Hammer-Geschichte an

**„Der Leistungswille ist heute ein Stück weit verlorengegangen“**

**Zur damaligen Zeit gibt es gewiss nichts zu beschönigen. Es war sechs Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg, in den das Deutsche Reich die Welt gestürzt hatte. Deutschland lag in Trümmern, Konrad Adenauer war seit zwei Jahren Bundeskanzler und die Europäische Gemeinschaft für Kohle und Stahl wurde gegründet.**



Nach Plänen von Hans Hammer senior entstand in Baierbrunn in den Jahren 1957 bis 1960 die Kirche St. Peter und Paul



Das erste Projekt unter der Regie von Hans Hammer junior: Das Citroën-Autohaus am Frankfurter Ring 15. Heute ist dort ein Rechenzentrum

**Womöglich war es eine Zeit, in der viele dachten, es könne nur besser werden, während die Leute hierzulande heutzutage der Eindruck beschleicht, die besten Zeiten seien vorbei.**

**Uns geht es heute in vielen Bereichen sehr gut**, auch wenn wir uns angewöhnt haben, über alles Mögliche zu jammern und zu meckern. Wir sind laut Forschung die glücklichsten Deutschen, die es jemals gab. Wir sind die reichsten Deutschen, die es jemals gab. **Die armen Deutschen sind die reichsten armen Deutschen, die es jemals gab.** Ja, wir haben eine ganze Reihe von Herausforderungen vor uns. Ja, unser Geschäftsmodell steht in Frage. Und es gibt ganz viele Dinge, die uns im Augenblick beunruhigen. **Aber ich glaube, dass wir gerade mit der Künstlichen Intelligenz eine große Chance auf viel Produktivitätssteigerung und eine aufregende Entwicklung haben.** Wenn, wie 1951, vieles kaputt ist, kann man vielleicht sagen, es bleibe einem nichts anderes übrig, als alles wieder aufzubauen. Andererseits wusste vermutlich niemand, ob das auch gelingen würde. Ein wesentlicher Unterschied zu damals besteht nach meinem Eindruck darin, dass die Menschen einen unbedingten Leistungswillen hatten. Der ist heute ein Stück weit verlorengegangen.

**Vor 75 Jahren ging es erst mal darum, Wohnraum zu schaffen**

**Die Hammer-Geschichte begann 1951 mit einem Architektur- und Planungsbüro in München, das Ihr Vater Dr. Hans Hammer gründete. Ging es da inmitten der Ruinen zunächst vor allem**

**um den Bau von Wohnungen oder womit verdiente das Unternehmen sein Geld?**

Es ging am Anfang ganz klar darum, Wohnraum zu schaffen. Mein Vater konzentrierte sich auf den Bau von Siedlungen, vor allem im Münchner Stadtteil Solln, später auch weiter draußen in Baierbrunn.

**Das heißt, er entwarf Pläne zum Bau von Wohnungen?**

Genau, für Wohnhäuser. Es war zunächst ein Architekturbüro, später kamen verschiedene Ingenieurbereiche dazu, sodass irgendwann im Laufe der 1960er- und 1970er-Jahre daraus ein Generalplanungsbüro wurde, das sich neben der Architektur auch um Statik, Haus- und Elektrotechnik kümmerte.

**Ist das alles bei der heutigen Hammer AG noch mit dabei?**

Nein.

**Das heißt, die Hammer AG heute ist etwas völlig anderes als das Vorgängerunternehmen?**

Die Hammer AG, die es seit 2000 gibt, ist auf der einen Seite etwas völlig anderes und auf der anderen Seite etwas sehr Ähnliches, weil es noch immer darum geht, gute Gebäude zu schaffen. Das tun wir heute aus der Rolle des Entwicklers heraus, aus der Rolle des Investors

und Bauherren und nicht mehr als reiner Architekt. **Wir haben natürlich Architekten im Haus, ebenso Projektmanager und Projektsteuerer.** Ich selbst bin Bauingenieur und kann als Planungsberechtigter Bauanträge stellen.



Das Format Gipfelstürmer des Projektentwicklers Hammer ist für viele Münchner Immobilienleute ein fester Termin im Kalender. Hans Hammer lädt jedes Jahr zum Berglauf an der Kampenwand

### Projektentwickler: Mehr Freiheit, mehr Potenzial, mehr Geld

**Also nicht länger zugucken, wie andere als Projektentwickler einen guten Schnitt machen ...**

Genau, mehr Risiko, aber dafür auch mehr unternehmerisches Potenzial.

**Welches war das erste Projekt, bei dem Sie die volle Verantwortung trugen – und wie lief es?**

Das erste Projekt, an dem ich in führender Rolle konkret mitgearbeitet habe und das wir bis heute im Eigenbestand haben, war 1993 der Frankfurter Ring 15. **Es war ein typisches Beispiel dafür, wie ein Planer sich manchmal ein bisschen verbiegen muss, um einen Planungsauftrag zu erhalten.** Die Firma Citroën wollte damals am Frankfurter Ring, zu der Zeit die Automeile im Münchner Norden, eine Niederlassung gründen. Mein Vater fand das Grundstück Frankfurter Ring 15, das nur einen Nachteil hatte: Das Baurecht umfasste viel mehr als das, was Citroën haben wollte. **Daraufhin beschlossen wir, uns als Partner an dem Projekt zu beteiligen.** Unten sollte es ein Autohaus geben und obendrauf mehrere Stockwerke Büro, die uns gehörten und die wir vermieteten. Das war alles nicht strategisch, aber pragmatisch gedacht. **Wir bekamen den Planungsauftrag, und das Projekt begleitete ich noch während meines Studiums in der Funktion des Projektleiters.**

**Heute gibt es am Frankfurter Ring kein Citroën-Autohaus mehr.**

Wir kauften Citroën viele Jahre später die Werkstattflächen ab. Heute ist dort ein Rechenzentrum Mieter.

### Hammer hält Immobilien mit fast 100 000 Quadratmetern im Bestand

**Die Hammer AG ist also auch Bestandshalter.**

So ist es.

**Wie groß ist Ihr Bestand?**

Knapp 100 000 Quadratmeter.

**Alles in München?**

Im Großraum München.

**Vor allem Gewerbeimmobilien wie der Frankfurter Ring 15?**

Der Schwerpunkt ist Gewerbe, aber wir haben auch eine ganze Reihe von Wohnungen. Und Datacenter-Flächen gehören dazu.

### Bestände und Dienstleistungen gleichen volatiles Developer-Geschäft aus

**Auch Defence-Immobilien?**

### 1998 erfolgte die Umstellung auf Projektentwicklungen

**Heutzutage wird Hammer im Wesentlichen als Projektentwickler wahrgenommen. War diese Weiterentwicklung des Unternehmens ein fließender Prozess oder gab es einen Schlüsselmoment, der womöglich mit Ihrer Person zu tun hat?**

Beides. Zum einen hat ein unternehmerisch denkender Architekt natürlich auch früher schon gerne mal etwas mitentwickelt. Als ich 1990 im Unternehmen angefangen habe, also direkt nach der Wiedervereinigung, ergaben sich **ein, zwei eigene Entwicklungsprojekte. Für die gab es keine große strategische Entscheidung, vielmehr hat man sie einfach mal gemacht.** So habe ich das Thema Projektentwicklung kennengelernt. Als ich das Unternehmen 1998 übernahm, habe ich mich dann dafür entschieden, konsequent auf Projektentwicklung umzustellen.

**Warum?**

Weil es in dem Bereich deutlich mehr Entscheidungsfreiheit gibt, deutlich mehr unternehmerische Freiheit, man ist Herr des Verfahrens, seines Glückes Schmied, und man kann damit auch mehr Geld verdienen.



Hans Hammer: „Mit viel Vergnügen“ Unternehmer. Arbeit am Schreibtisch? Muss sein

Noch nicht, aber wir sind dabei, das umzusetzen. Übrigens: Das mit der Bestandshaltung passt zu unserer langfristigen Strategie. Projektentwickler haben ja das Problem, dass ihr Geschäft sehr zyklisch ist. Nicht nur dahingehend, dass sie von Marktzyklen abhängig sind, sondern auch mit Blick auf die Einnahmen, die sehr volatil sind. **Ein Entwickler steckt jahrelang viel Geld in ein Projekt. Wenn er es dann eines Tages verkauft, verdient er auf einen Schlag sehr viel Geld. Bis dahin dauert es mal zwei Jahre, vielleicht aber auch 12 Jahre.** Das muss ein Entwickler händeln können. Ich habe von Anfang an gesagt, wir brauchen auch laufende Einnahmen. Die erzielen wir mit unseren Bestandsimmobilien und mit den Dienstleistungen, die wir anbieten, also zum Beispiel Property Management, IT-Dienstleistungen, Event-Management über unser Partnerunternehmen Sylvenstein Event sowie das Asset Management unserer Partnerfirma H2i. **Diese Einnahmen erlauben es, unser Team auch in Immobilienkrisen zu halten.**

#### Wie viele Beschäftigte haben Sie?

Ungefähr 75.

Beruf? „Unternehmer. Und zwar aus Überzeugung und mit viel Vergnügen“

#### Würde Rudi Carrell noch leben, was würden Sie auf seine Standardfrage antworten, die da lautete: Was machen Sie beruflich?

Unternehmer. Und zwar aus Überzeugung und mit viel Vergnügen.

**Hammer hat allein im Bereich Frankfurter Ring Bestände und Projektentwicklungen im Umfang von mehr als 300.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. Das meiste davon entfällt auf die Groß-**

#### projekte Mingard-Quartier und Neue Schmiede. Woher kommt Ihr Faible für den Münchner Norden?

Die Anfänge mit Citroën waren noch Zufall. Aber dann haben wir den Frankfurter Ring kennengelernt. Dort gibt es U-Bahn-Anschlüsse, eine Autobahnverbindung, und 1992 wurde der Flughafen Franz Josef Strauß eröffnet. Er hat dem Münchner Norden damals einen Push gegeben. Die ganze Gegend von Moosach über Milbertshofen bis Freimann wurde als Münchner Entwicklungsgebiet gesehen. Auch von uns. **Wir sehen im Frankfurter Ring eine richtig gute Gegend mit viel Flächenpotenzial, auch für Branchen wie Defence und IT-Dienstleister, die nachrücken und Teile der Automobilpräsenz in dem Bereich ersetzen.** Wobei ich allerdings generell davon überzeugt bin, dass sich die Automotive-Branche wieder erholen wird. Die Verkehrsanbindung wird demnächst übrigens noch besser, wenn der S-Bahn-Nordring in Betrieb genommen wird.

„Ein Unternehmer sagt, die Baugenehmigung kriege ich schon“

**In der Immobilienbranche gilt 2026 als viertes Krisenjahr mit Übergang ins fünfte. Sie haben derzeit ungefähr so viel Projektvolumen in Arbeit, wie Ihr Unternehmen in den vergangenen fast 30 Jahren abgeschlossen hat. Wie kriegen Sie das hin – und wie halten Sie die Banken bei Laune?**

Ich bin in einer Unternehmerfamilie aufgewachsen und habe von Kindsbeinen an mitbekommen, was Krisen sind. Nehmen Sie die Ölkrise, in Deutschland die Immobilienkrise nach der Wiedervereinigung, die Dotcom-Krise, später die Finanzkrise. **Von Anfang an habe ich gelernt, mit Unsicherheit umzugehen.** Es gibt im Englischen eine schöne Definition des Unternehmers als jemanden, der hartnäckig ein Ziel verfolgt, ohne dafür augenblicklich notwendigerweise die be-

nötigten Ressourcen zu haben. **Es ist zum Beispiel oft so, dass wir ein Projekt starten, aber noch keine Baugenehmigung haben.** Ein Unternehmer sagt, die Baugenehmigung kriege ich schon.

#### Bei der Finanzierung wird es ganz so nicht funktionieren.

Natürlich starten wir ein Projekt nie, ohne dass wir die Finanzierung gesichert haben. Die besteht bei uns aus Eigenkapital plus Fremdfinanzierung auf einem Niveau, das das Projekt aushält.

**Kalkulationen ohne Phantasiemieten und ohne Glauben an ewigen Aufschwung**

#### Was heißt das? 10:90? 20:80?

Da gibt es für uns keine festen Quoten. Wir schauen uns ein Base-Case-, ein Worst-Case- und ein Best-Case-Szenario an und kalkulieren nicht mit Phantasiemieten, sondern mit Mieten, die wir für wirklich realistisch halten. **Am Ende arbeiten wir mit einem Konzept, das uns zum Beispiel auch dann resilient macht, wenn nicht 100, sondern nur 75 Prozent der Flächen vermietet sind, wenn ein Boom nach zehn Jahren nicht noch mal zehn Jahre anhält oder wenn die Zinsen steigen.** Daher haben wir üblicherweise sehr langfristige Finanzierungen, die uns derzeit keine Schweißperlen auf die Stirn treiben.



Mai 2026: Eröffnung der Marina Monaco in Freimann

#### Das könnte sich womöglich noch ändern.

Theoretisch ja, aber wir haben unseren bislang letzten Ankauf 2018 getätigt. Danach konnte mein Taschenrechner Ankäufe nicht mehr rechnen. Wir haben den teuren Hype der Jahre 2019, 2020, 2021 und Anfang 2022 also nicht mitgemacht. Klar, ich weiß auch nicht, was in dieser Welt morgen passiert. **Aber wenn jetzt keine unfassbaren Desaster geschehen, sind wir mit unserer Strategie gut aufgestellt.** Die ist vielleicht manchmal nicht so aufregend wie die von manch anderem, aber sie ist, wie man heute so sagt, resilient. **Und die Banken, mit denen wir schon seit Jahrzehnten zusammenarbeiten, wissen, dass wir noch nie Schlüssel zurückgeschickt haben.**

#### Sind das in erster Linie Münchner Banken?

Nicht nur. Wir haben unter anderem mit der Pfandbriefbank zusammengearbeitet, mit der Helaba, der Bayerischen Landesbank,

mit der HSH Nordbank, der Berlin Hyp und mit der Stadtsparkasse München.

**Die Neue Schmiede mit 160.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche und einem Investitionsvolumen von etwa 950 Millionen Euro ist das bislang größte Projekt von Hammer. Dort sollen nach den temporären Nutzungen für diverse Sportarten sowie die „Marina Monaco“ als Ort für Events Flächen für Büros, ein Hotel und Light Industrial entstehen. Denken Sie dort inzwischen auch über Wohnen nach?**

**Der jetzige Bebauungsplan sieht kein Wohnen vor.** Wir werden den Plan jetzt so realisieren, zumal wir damit schon relativ weit sind. Ob wir dann später vor dem Hintergrund der sich gerade ändernden Rechtslage sagen, wir nehmen jetzt den Bauturbo und realisieren in dem fast 100 Meter hohen Turm Wohnen, das wird die Zukunft zeigen.

**Wohnen statt Büros rechnet sich nur mit 40 Prozent höherer Miete**

**Die Frage wird auch sein, ob sich das überhaupt rechnen könnte. Sie kalkulieren für Büroflächen am Frankfurter Ring oder auch im ähnlich dezentral gelegenen „South Horizon“ an der Koppstraße im Stadtteil Obersendling mit Büromieten ab 18 bis 24 Euro. Das klingt nicht weit entfernt von in München gängigen Wohnungsmieten.**

Ganz so einfach ist es nicht. **Sie müssen bei Wohnimmobilien die 19 Prozent Mehrwertsteuer einkalkulieren und einen Abschlag dafür, dass die Miete dort auf die Mietfläche und nicht auf die Bruttogrundfläche bezogen ist.** Da kann der Unterschied von vielleicht 13 Prozent, wenn einer sehr effizient baut, bis zu 30 Prozent reichen, wenn sehr viel Fläche für Wände, Gemeinschaftsflure, Treppenhäuser und Putz geplant wird. Vereinfacht gerechnet müssten Sie bei einem gleichen Gebäude und etwa gleich hohen Baukosten für Wohnungen rund 40 Prozent mehr Miete pro Quadratmeter Mietfläche verlangen, als sie für ein Büro in Bezug auf die Bruttogrundfläche ansetzen. **Das heißt, statt 20 Euro Büromiete müssten Sie 28 Euro Wohnungsmiete kalkulieren.**

#### Was in München vielerorts zu funktionieren scheint.

Das stimmt. Es ist sogar noch etwas verrückter. Es kann passieren, dass Sie an solchen Standorten für Büros vielleicht sogar nur 18 Euro bekommen, während nennenswert viele Leute inzwischen sagen, 28 Euro Miete für einen Quadratmeter Wohnfläche seien gar nicht mal so viel.

**Projekt Neue Schmiede: Nach dem Baurecht folgt die Partnersuche**

#### Wie geht es bei der Neuen Schmiede konkret weiter?

Sobald das Baurecht da ist, werden wir uns für die verschiedenen Nutzungsarten Partner suchen. Das können Investoren sein, mit denen wir einzelne Bauabschnitte oder vielleicht auch das gesamte Projekt

gemeinsam machen, oder aber Joint-Venture-Partner, mit denen wir das Projekt zusammen entwickeln. **Wir hatten in unserer Historie schon ganz unterschiedliche Konstellationen. Die Schranzenhalle haben wir mit einem Investorenclub entwickelt, das South Horizon mit der Optima-Aegidius-Firmengruppe als Projektentwicklungspartner,** und beim 110 000 Quadratmeter großen Mingard-Quartier arbeiten wir mit der Bayerischen Versorgungskammer als Investorpartner zusammen. Bei der Neuen Schmiede wäre es vielleicht auch noch eine Option, einzelne Baufelder mit dem entsprechenden Baurecht zu verkaufen.

**„Kein Mensch weiß, was in 30 Jahren die bevorzugte Nutzungsart sein wird“**

**Haben Sie in Ihrem Bestand von knapp 100.000 Quadratmetern auch Büroflächen, bei denen Sie überlegen, daraus Wohnungen zu machen? Es vergeht in München ja kein Tag, ohne dass über solcherlei gesprochen wird.**

Wir haben derzeit keinen Bestand, den wir in klassisches Wohnen umwandeln. Büroflächen bleiben bei uns allerdings nicht unbedingt immer Büroflächen, sondern können auch zu Arztpraxen, Bildungsimmobilien, Datacentern oder zu einem Boarding House umgewandelt werden. Solche Veränderungen sind für uns ganz normal. Kein Mensch weiß, was an einem konkreten Standort in zehn, 20 oder 30 Jahren die bevorzugte Nutzungsart sein wird. **Da ist es hilfreich, wenn vielleicht nicht alle, aber doch wenigstens verschiedene Nutzungsarten vorstellbar sind.**

**Wie ist die Arbeitsteilung zwischen Hammer und der Opes-Immobilien-Gruppe beim früheren Signa-Projekt Alte Akademie?**

Gut.

**Alte Akademie: So funktioniert die Arbeitsteilung zwischen Hammer und Opes**

**Ich dachte eher, wer macht da was?**

Wir sind an der Stelle der Developer und kümmern uns um die Baugenehmigung, ums Projektmanagement, um die Vergaben und um die Vermietung. **Das Projekt haben wir schon so weit vorangetrieben, dass wir, wenn Sie so wollen, dabei den Hut aufhaben und Opes unser Investorpartner ist, der sehr viel Know-how einbringt.** Opes ist, wie man weiß, selbst ein erfolgreicher Projektentwickler, wenn Sie beispielsweise an „Das Anders“ denken.

**Hammer ist bei der Alten Akademie also Service-Developer.**

Ja, das kann man so sagen. Diese Rolle ist für uns ganz normal und zählt zu unseren diversen Dienstleistungen.

**Altes Strafjustizzentrum? Das Bauchgefühl sagt: Lieber nicht!**

**Hätten Sie Lust auf das alte Strafjustizzentrum an der Nymphenburger Straße?**

Mit dem Projekt habe ich mich tatsächlich noch nicht beschäftigt. **Ich gehe aber davon aus, dass das ein Projekt ist, bei dem es noch so viel Streit geben wird,** dass ich meine Energie lieber auf Projekte konzentriere, die reibungslos durchlaufen. Aber das ist nur ein Bauchgefühl.

**Das teilen in dieser Stadt vermutlich mindestens eine Handvoll Leute. Zurück zu 75 Jahren Hammer: Welches Projekt ist das besondere, das Ihr Unternehmen bislang verwirklicht hat?**

Mein Vater ist unfassbar stolz darauf gewesen, dass er in Baierbrunn eine Kirche gebaut hat. Das verstehe ich gut.



Die Schranzenhalle: Hammer kaufte sie 2009 aus der Insolvenz, eröffnete sie 2011 neu und verkaufte sie 2017 an eine Tochter der Deutschen Bank

**„Für einen Projektentwickler ist der Bau einer Kirche etwas schwierig“**

**Das heißt, er hat sie geplant, aber nicht gebaut.**

Genau genommen ja, aber für ihn war es tatsächlich so, als hätte er sie selbst gebaut. Ich selbst werde das wahrscheinlich nicht wiederholen können. Für einen Projektentwickler ist der Bau einer Kirche etwas schwierig.

**Was war die bislang verrückteste Entwicklung?**

Ein bisschen verrückt war die Schiller-Galerie in Dresden, bei der wir uns in den frühen Nullerjahren zunächst als Generalplaner und Projektmanager engagierten. Nachdem der Projektentwickler fürchterlich in Schieflage geraten war, übernahmen wir den Bau des Einkaufszentrums als Entwickler. So kam ich zu meinem ersten und bislang einzigen Multiplexkino, das ich gebaut habe. Das war mir eine Lehre. Nie wieder!

**Nie wieder Multiplexkino – „weil so eine Immobilie nicht drittverwendungsfähig ist“**

**Warum?**

Weil so eine Immobilie nicht drittverwendungsfähig ist.

**Dann sind Sie froh, dass Sie mit dem Mathäser-Komplex im Bahnhofsviertel nichts zu tun haben.**

Ich bin froh, dass er mir nicht gehört. Aber wenn ich das als Entwicklungsprojekt sehen würde und überlegen sollte, was man daraus machen könnte, würde mich das als Projektentwickler natürlich schon reizen.

**Sechs Jahre im Münchner Stadtrat – „Unternehmer müssen sich einbringen“**

**Sie waren von Frühjahr 2020 bis Frühjahr 2026 für die CSU Mitglied des Münchner Stadtrats. Warum der Ausflug in die Kommunalpolitik und welche sind die wichtigsten Eindrücke, die Sie aus dieser Zeit mitnehmen?**

Meine Motivation dazu ist verwandt zu der, vom Planungsbüro zum Projektentwickler zu werden. **Ich wollte auch auf kommunalpolitischer Ebene nicht komplett fremdbestimmt sein, sondern Politik mitgestalten.** Außerdem finde ich, dass wir uns als Unternehmer, die davon profitieren, dass wir ein Gemeinwesen haben, das vergleichsweise verlässlich funktioniert und Rechtssicherheit bietet, einbringen müssen und einen Beitrag dazu leisten sollten, dieses Gemeinwesen zu schützen. Diesen Beitrag leiste ich nicht nur, indem ich Mitarbeiter beschäftige, die Wirtschaft mittrage und Steuern bezahlen, sondern auch, **indem ich mich in der Gemeinschaft engagiere und mein Wissen und vielleicht auch meine Kompetenz zur Verfügung stelle.**

**Stadtratsmandat kostete 30 Prozent der Arbeitszeit**

**Da würde mancher Unternehmer sagen, keine Zeit dafür.**

Bei mir waren es etwa 30 Prozent meiner Arbeitszeit. Das war natürlich nur möglich, weil Mitarbeiter mir Aufgaben abgenommen haben. Sonst funktioniert das nicht.

**Blicken Sie nun anders auf die Stadtverwaltung, mit der in der Immobilienwirtschaft ja vor allem Genehmigungsprozesse der schnellen und weniger schnellen Art verbunden werden?**

Ich habe ein deutlich besseres Verständnis dafür bekommen, wie eine Stadtverwaltung funktioniert. **Nun verstehe ich etwas besser, warum manche Dinge so sind, wie sie sind, und auch, warum manche Dinge so sind, wie sie nicht sein sollten, aber trotzdem so sind.** In den sechs Jahren habe ich einen anderen Respekt vor den Menschen bekommen, die bei der Stadt arbeiten. Von außen erkennt man nicht all die Zwänge und versteht nicht die Abläufe, die dort Alltag sind. Aber auch heute verstehe ich bei manchen Vorgängen noch immer nicht, warum sie so lange dauern.

**Perspektive Raumfahrtunternehmen und „Hammer One“? „Eher nicht“**

**Ich kenne niemanden, der weiß, was in 75 Jahren sein wird. Wissen Sie es? Wird Hammer dann immer noch Immobilien entwickeln?**

Meine Grundüberzeugung lautet, Immobilien wird es immer brauchen. Etwas einfach gesagt: Solange es Menschen gibt, werden sie irgendwo wohnen müssen, und wenn etwas produziert wird, ganz gleich ob von Menschen oder Robotern, braucht es dafür eine Hülle. Wir als Unternehmen werden den Bereich Immobilien also nicht aufgeben und investieren weiterhin in Start-ups, die wie zum Beispiel Vertical Parking meist in der Immobilienwirtschaft tätig sind. **Ich habe keine Ahnung, was meine Kinder für Ideen entwickeln werden,** aber ich beabsichtige nicht, aus der Hammer AG ein Raumfahrtunternehmen zu machen.

**Also keine Hammer One, die zum Mars fliegt?**

Eher nicht. ■

# Immobilieninvestments mit Perspektive.

Ihr verlässlicher Partner für den An- und Verkauf von Wohnportfolios.

[www.dawonia.de/investment](http://www.dawonia.de/investment) | [investment@dawonia.de](mailto:investment@dawonia.de)

**Dawonia**  
Investment

**expo  
real**  
A1.320

MARKT

## Newmark: Bürovermietungsmarkt in München robuster als anderswo

### Top-5-Märkte

MARKET MONITOR

BÜROVERMIETUNG

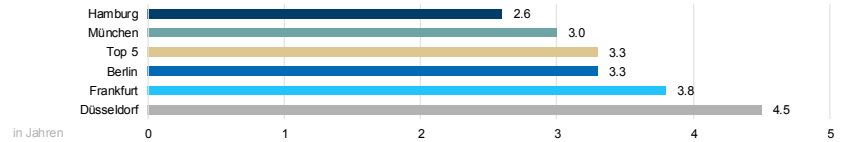
H1 2026

Quelle: Newmark

#### LEERSTANDS-ABSORPTIONSDAUER

Leerstand (m²) / Flächenumsatz letzte 4 Quartale (m²)

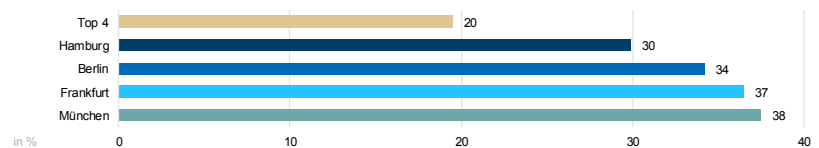
Zeigt die rechnerisch erforderliche Anzahl an Jahren, um den bestehenden Leerstand beim aktuellen Flächenumsatz abzubauen.



#### TOP-10-DEAL-ANTEIL\*

Summe Top-10-Deals / Gesamter Flächenumsatz x 100

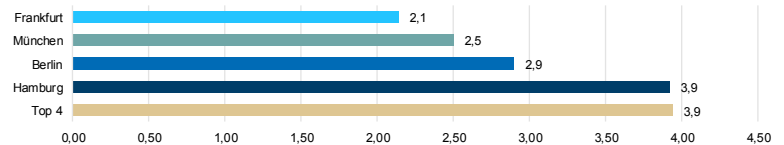
Zeigt, ob der gesamte Flächenumsatz von wenigen Großabschlüssen abhängt oder von vielen kleinen und mittelgroßen Transaktionen getragen wird.



#### BRANCHEN-KONZENTRATION\*

Anzahl der Branchen, die die Hälfte des Flächenumsatzes ausmachen

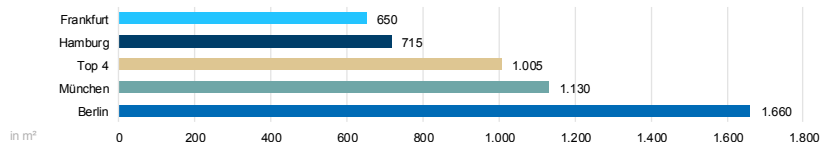
Zeigt, ob der Markt stark von wenigen Branchen abhängt oder ob die Nachfrage breit diversifiziert ist.



#### DURCHSCHNITTliche DEALGRÖSSE\*

(m²)

Zeigt, ob die Marktaktivität von größeren oder kleineren Abschlüssen getrieben wird.



\* Im Berichtszeitraum

Ein paar Sonderauswertungen bringen es an den Tag: Die fünf größten Bürovermietungsmärkte funktionieren höchst unterschiedlich

Nach einer Analyse der fünf größten deutschen Bürovermietungsmärkte durch den Immobilienmakler Newmark profitierte München im ersten Halbjahr 2026 mehr von Großvermietungen als die vier anderen Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg. Zugleich konzentrierte sich ein Großteil des Flächenumsatzes in der bayerischen Landeshauptstadt trotz des für München typischen breiten Branchenmixes auf vergleichsweise wenige Wirtschaftszweige, darunter die Technologiebranche, auf die allein 91 000 der insgesamt 349 000 m² Vermietungsfläche entfielen. Nur Frankfurt fiel hier mit noch weniger Diversität auf. Trotz der eher hohen

Zahl größerer Vermietungen führte eine Vielzahl von vermieteten Flächen kleiner und mittlerer Größen dazu, dass die durchschnittliche Dealgröße in München bei nur 1130 m² Bruttogrundfläche lag. Und noch eine Zahl: Legt man den Büroflächenumsatz der vergangenen vier Quartale zugrunde, würde es in München dank mehr Vermietungsgeschäft als anderswo trotz der nach Newmark-Zahlen auf 8,8 % gestiegenen Leerstandsquote rein rechnerisch nur drei Jahre dauern, bis der Leerstand abgebaut wäre. Zum Vergleich: In Düsseldorf würde es 4,5 Jahre dauern, in Frankfurt immerhin noch 3,8 Jahre.

PERSONEN

## Blau rückt in die Geschäftsführung von E+K Development

Maximilian Blau, bislang als Senior Manager in der Projektentwicklungssparte des Starnberger Immobilienunternehmens E+K tätig, ist in die Geschäftsführung von E+K Development berufen worden. Der 36-Jährige übernimmt damit die operative Verantwortung in diesem Geschäftsbereich. Er steuert die Sektoren Akquisition, Projektentwicklung und -realisierung und verantwortet die strategische Wei-



Quelle: E+K

terentwicklung. Blau ist seit 2019 bei E+K.

## Danitz führt die Geschäfte des Dahler-Büros München-City

Florian Danitz hat die Geschäftsführung des Dahler-Standorts München-City übernommen. Der Immobilienkaufmann war seit 2019 für Von Poll Immobilien tätig, zuletzt als Leiter des Standorts im Münchner Stadtteil Bogenhausen. Seine Ausbildung absolvierte Danitz bei Engel & Völkers. Vor seinem Eintritt in die Immobilienbranche war er bis 2015 als Golfprofi aktiv.



Quelle: Dahler



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](mailto:anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de) • [anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de](mailto:anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de)

**Immobilienbrief  
MÜNCHEN** 

[www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de)

**Immobilienbrief  
STUTTART** 

[www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de)

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

UNTERNEHMEN

## Domicil: Rock Capital steigt ein, Schmitt neuer Vorstandssprecher

Der in München ansässige Wohnungsprivatisierer Domicil Real Estate hat seine Kapitalerhöhung im Umfang von 10 Millionen Euro erfolgreich abgeschlossen. Der Grünwalder Projektentwickler Rock Capital zeichnete 70 % der Summe, die übrigen 30 % entfallen auf Baywobau und Roland Berger Industries, die beide zum bereits bestehenden Aktionärskreis gehören. Vorstandssprecher Klaus Schmitt begründet die Kapitalerhöhung mit dem Ziel, mehr Handlungsspielraum für neue Ankäufe zu gewinnen. Schmitts Vertrag wurde vom Aufsichtsrat vorzeitig bis Ende 2027 verlängert. Neben der für ihn neuen Sprecherfunktion verantwortet er die Bereiche operatives Geschäft und Finanzen. Daniel Preis führt weiterhin die Geschäfte des Einzelwohnungsvertriebs, David Hofmann soll die Entwicklung des Unternehmens weiterhin geschäftsführend vorantreiben.

## KI-Dienstleister Sierra AI eröffnet Deutschland-Sitz in München



Der kalifornische KI-Dienstleister Sierra AI eröffnet seine Deutschland-Niederlassung am Münchner Odeonsplatz. Von dort aus will das Unternehmen sein Geschäft mit der Entwicklung von KI-Agenten für Firmen in Deutschland, Österreich und der Schweiz vorantreiben. Sierra AI wurde 2023 gegründet und war in Europa bislang schon in London sowie in Paris vertreten.

## Neue und alte Köpfe im Aufsichtsrat der Regio Augsburg Wirtschaft



Der neue Aufsichtsrat der Regio Augsburg Wirtschaft unter der neuen Führung von Landrat Marc Sturm

Der Aufsichtsrat der Regio Augsburg Wirtschaft hat sich nach der Kommunalwahl im März neu konstituiert. Ihm gehören neben bekannten Mitgliedern auch eine Reihe neuer Vertreter an. Neu in den Aufsichtsrat berufen wurden für den Landkreis Aichach-Friedberg die Kreisräte Johannes Ankner und Thomas Hofreiter sowie Landrat Marc Sturm. Für den Landkreis Augsburg ist Kreisrat Matthias Krause neu dabei und für die Stadt Augsburg sind die Stadträte Lara Hammer und Matthias Fink neu vertreten. Weiterhin gehören dem Aufsichtsrat für den Landkreis Augsburg der stellvertretende Landrat Michael Higl und Kreisrat Marwin Hillenbrand sowie für die Stadt Augsburg Stadtrat Raphael Brandmiller an. Der A<sup>3</sup>-Förderverein ist auch in Zukunft durch seine Vorsitzenden Wolfgang Tinzmann und Werner Ziegelmeier vertreten. Zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde Marc Sturm gewählt. Wolfgang Tinzmann bleibt stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.

LOB + PREIS

## Iconic Awards 2026 für Projekte in München, Penzberg und Rosenheim

Unter den Gewinnern der Iconic Awards 2026, die vom German Design Council am Dienstag, 6. Oktober 2026, in der Münchner BMW-Welt verliehen werden, sind auch eine Reihe von Projekten aus München und Umgebung. Von den aus mehr als 45 Ländern eingereichten 800 Bewerbungen erhielten 45 Projekte die höchste Bewertung „Best of Best“. Zu den bestbewerteten Projekten in der Kategorie „Interior“ gehört die im Münchner Glockenbachviertel gelegene italienische Kulinarik-Bar „Casele“. Sie befindet sich an der Müllerstraße 25, dort, wo zuvor die Traditionsmetzgerei Schlagbauer ansässig war.

Die Auszeichnung „Winner“ ging in der Metropolregion München unter anderem an Roche Diagnostics für das Innovationszentrum in Penzberg (Landkreis Weilheim-Schongau; Kategorie „Interior“), an Merz Innenarchitektur für das Experience Center zum Münchner Tucherpark-Projekt von Commerz Real und Hines (Kategorie „Interior“), an Union Investment Real Estate und Hines für das Gewerbeprojekt „Lovt“ im Münchner Werksviertel (Kategorie „Concept“), an Auer Weber und die Airport Academy München



Ein Iconic Award geht an das Roche-Innovationszentrum in Penzberg

für die dort gestalteten Lernwelten (Kategorie „Education“) sowie an Meine Volksbank Raiffeisenbank Rosenheim und Brückner Architekten, München, für das neue Bankgebäude in Rosenheim (Kategorie „Concept“).

PROJEKTE

## Inning: Gemeinderat stimmt Aviam-Plänen am Billerberg zu



Quelle: Aviam

Dieser Gebäudemix könnte an Innings Billerberg entstehen

Fünf Jahre nach Bekanntgabe der Pläne des einstigen Projektentwicklers Euroboden für ein Gewerbequartier am Billerberg in Inning am Ammersee (Landkreis Starnberg) treibt nunmehr Aviam Projektentwicklung, Grünwald (bei München), ein alternatives Bauvorhaben auf dem 16 740 m<sup>2</sup> großen Grundstück voran. Innings Gemeinderat

hat dem Nutzungs- und Bebauungskonzept von Aviam mit großer Mehrheit zugestimmt. Anstelle einer Baugemeinschaft, mit der die 2023 in Insolvenz gegangene Euroboden das Gelände für bis zu 100 Nutzer entwickeln wollte, tritt nun ein Konzept, das neben einem etwa 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche großen Lidl-Discounter einen Mix

aus gesundheitsnahen Angeboten, Handwerk und Technik vorsieht. Aviam-Vorstandschef Michael Mükusch sprach gegenüber dem Immobilienbrief München davon, es würden insbesondere Nutzungen in den Bereichen Showroom und Produktion, 3D-Druck, Reparatur- und Diagnostikwerkstatt sowie gesundheitsnahes Gewerbe geprüft, die für Inning Wertschöpfung und Arbeitsplätze brächten. Neben dem Discounter sei bislang eine Physiotherapiepraxis konkret vorgesehen. „Wichtig ist uns, dass die Flächen nicht spekulativ, sondern nachfrageorientiert und nutzungsgerecht entwickelt werden“, so Mükusch.

Nach dem positiven Gemeinderatsbeschluss folgten nun die nächsten planungsrechtlichen Schritte. Einen

Zeitplan zur Verwirklichung des Projekts nennt Aviam noch nicht. Ziel sei es jedoch, das Bauvorhaben zügig weiterzuführen. Das Investitionsvolumen taxiert Aviam auf einen mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Betrag.

Nach dem Aus für Euroboden hatte das Grundstück zunächst dem örtlichen Architektur- und Planungsbüro Mars & Franke gehört. Das Unternehmen ist nun nicht mehr Eigentümer der Flächen. Einer der Risikoträger des Projekts ist Aviam selbst. Der Developer strukturiert die weitere Entwicklung des Areals. Bei der Planung ist unter anderem Cima Beratung + Management dabei. Das Unternehmen hatte in einer Analyse die Ansiedlung eines Discounters auf dem Gelände als positiv eingestuft.

## Starnberg: Billigungsbeschluss für das Museumsquartier von Ehret und Klein



Quelle: E+K Group

Seepromenaden-Atmosphäre in spe

Nach viereinhalb Jahren Planung hat der Bauausschuss der Stadt Starnberg den Billigungsbeschluss für das geplante Museumsquartier an der Bahnhofstraße zwischen Bahnhofplatz und Starnberger See gefasst. Auf dem 1665 m<sup>2</sup> großen Grundstück soll ein urbanes Quartier mit Wohnungen, gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Gesundheit sowie einer öffentlich zugänglichen Terrasse entstehen. Es sind etwa 4000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche vorgesehen. Das Projekt wurde von der Aham Entwicklungsgesellschaft initiiert, deren Gesellschafter Michael Ehret und Stefan Klein das Baurecht mit Unterstützung des Ehret+Klein-Unternehmens E+K Development erarbeitet haben. Aham fungiert beim Museumsquartier als Projektträger und Eigentümer. Derzeit liegen die Planungsunterlagen noch bis zum 29. September 2026 öffentlich aus.

## Neues Parkhaus P8 am Münchner Flughafen eröffnet



Quelle: Flughafen München

Eröffnung mit Jens Arndt, Maria Dahlhaus (beide Flughafen München) und Johann Bögl (Max Bögl)

Am Flughafen München ist das neue Parkhaus P8 eröffnet worden. Es bietet auf acht Etagen 3700 Stellplätze und befindet sich an der Terminalstraße direkt zwischen Terminal 1 und Terminal 2. Das P8 ersetzt ein altes Parkhaus, das auf der Fläche seit der Flughafeneröffnung 1992 in Betrieb war. Nach dem Abbruch des alten Gebäudes startete im Mai 2024 unter der Leitung des Generalunternehmers Max Bögl der Neubau. Auf dem Dach des P8 wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 1378 Kilowattpeak (kWp) installiert, die mit der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge kombiniert wird. Das Retentionsdach kann zudem im Sinne des Schwammstadtprinzips Niederschlagswasser aufnehmen und über Verdunstung wieder an die Atmosphäre abgeben.

PROJEKTE

## ABG Real Estate modernisiert Münchner Sitz der HUK-Coburg



Die ABG Real Estate Group wird den Münchner Sitz der Versicherung HUK-Coburg an der Martin-Greif-Straße 1 im Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt umfassend modernisieren und neu positionieren. Die rund 10 000 m² Bruttogrundfläche werden in mehreren Abschnitten generalsaniert und für einen möglichen erweiterten Mietermix aufbereitet. So gelten im Erdgeschoss ergänzende Nutzungen wie Gastronomie oder Einzelhandel als möglich. Die Sanierung soll bis 2029 abgeschlossen sein.

## Büschls Hochhausgegner kündigen Normenkontrollklage gegen B-Plan an

Die Gegner des Hochhausprojekts der Büschl-Unternehmensgruppe auf dem Paketpostareal im Münchner Stadtteil Neuhausen geben noch nicht auf. Vor Medienvertretern kündigte die Bürgerinitiative „Hochhausstop“ nach ihren bislang gescheiterten Versuchen, das Projekt zu Fall zu bringen, eine Normenkontrollklage gegen den vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplan an. Die Initiative stehe bereits „mit betroffenen Einzeleigentümern und Verbänden“ in Kontakt, „die nach der Verwaltungsgerichtsordnung befugt sind, gegen den Bebauungsplan auf dem Paketpostareal zu klagen“. Ziel sei es, die Normenkontrollklage bis Ende des Jahres einzureichen. Die Gegner lehnen insbesondere die beiden 155 m hohen Türme ab, die zum Projekt gehören. Derweil arbeitet die Büschl-Unternehmensgruppe weiter an der Umsetzung des 3-Milliarden-Euro-Projekts (zuzüglich Konzerthalle). Der Entwickler peilt für 2028 den Beginn der Bauarbeiten an. Als Jahr der Fertigstellung ist 2034 vorgesehen (*Immobilienbrief München Nr. 58*).

## Stopp der bundesweit ersten Rehaklinik für alleinerziehende Väter

Die Pläne für die auf der Zillhalde in Nesselwang (Landkreis Ostallgäu) seit 2024 geplante Alpspitz-Klinik für alleinerziehende Väter sind gestoppt worden. Wie die Marktgemeinde mitteilte, hat sich der Eigentümer des Geländes, die Kaufbeurer Immo-Holding, aus dem Projekt zurückgezogen. Gegenüber „BR24“ begründete die Holding ihren Schritt damit, dass das Projekt mit Blick auf gestiegene Bau- und Planungskosten sowie sich abzeichnenden Mehraufwand auf der Basis der von den Betreibern angebotenen Pacht nicht wirtschaftlich hätte umgesetzt werden können. Die Klinik war auf dem Areal eines früheren Schwesternwohnheims projektiert und auf 70 Patientenzimmer ausgelegt. Der Baubeginn war zuletzt für 2027 avisiert worden.

## Bayrischzell: Richtfest beim Bau des neuen Explorer-Hotels



Zuversicht beim Richtfest, Eröffnung Ende Oktober

Zehn Monate nach dem Spatenstich zum Bau des Explorer-Hotels an der Seebergstraße in Bayrischzell (Landkreis Miesbach) wurde anlässlich der Fertigstellung des Rohbaus Richtfest gefeiert. Das Passivhaus-Hotel umfasst 100 Zimmer und wird unter der Leitung des Generalunternehmens Rieder Bau, Schwoich (bei Kufstein), fertiggestellt. Für die Hotelgruppe ist es das zwölfte Explorer-Hotel. Das Haus in Bayrischzell verbraucht dank Passivhausweise 82 % weniger Heizenergie und nutzt eine Grundwasser-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche. Die Eröffnung des Hotels ist auf den 30. Oktober 2026 terminiert.

## Phoenix feiert Fortschritt beim Projekt „Villa Maxima“ in Haar



Früher Psychiatrie, bald 80 Wohnungen

Die zur Bremer Zech Group gehörende Phoenix-Gruppe hat für das Konversionsprojekt „Villa Maxima“ am Max-Mannheimer-Ring 1–23 in Haar (Landkreis München) Richtfest gefeiert. Dort entstehen unter der Federführung des Unternehmenszweigs Phoenix Living im Zuge einer Sanierung in mehr als 110 Jahre alten, denkmalgeschützten Gebäuden einer ehemaligen psychiatrischen Klinik 80 Zwei- bis Sechszimmerwohnungen mit insgesamt 7820 m² Wohnfläche (*Immobilienbrief München Nr. 34*). Alle Wohnungen wurden an Kapitalanleger veräußert, die sie nach der für Mitte 2027 erwarteten Fertigstellung des Projekts vermieten werden. Zu dem Komplex gehört eine Tiefgarage mit 125 Stellplätzen.

PROJEKTE

## Dachau: Buwog saniert MD-Wasserturm als Auftakt zur Quartiersentwicklung



Viel Geduld braucht es für die Planung des MD-Quartiersprojekts in Dachau. Erster Praxistest: Die Wasserturm-Sanierung

Im Vorgriff auf die künftige Entwicklung eines urbanen Quartiers auf dem 18 ha großen Grundstück der einstigen Papierfabrik München Dachau (MD) an der Ostenstraße in Dachau hat die Vonovia-Tochter Buwog mit der Sanierung des historischen Wasserturms auf dem Gelände begonnen. Eine Spezialfirma demonitierte den Turm, der 1951 als Stahlkonstruktion auf der MD-Filterhalle errichtet worden war. Bis

2007 sicherte der Turm die Frischwasserversorgung bei der Papierproduktion.

Das Industriedenkmal wird nach erfolgter Sanierung wieder aufgebaut. Es wird bei dem geplanten Quartier als weithin sichtbare Landmarke fungieren. Buwog rechnet bis Mitte 2027 mit dem Satzungsbeschluss für den Quartiersbebauungsplan durch den Dachauer Stadtrat.

VERMIETUNGEN

## Campus Neue Balan: Allgemeine Südboden gewinnt Sanitätshaus als Mieter



Früher Siemens, bald unter anderem Sanitätshaus

Die Allgemeine Südboden hat auf dem Campus Neue Balan an der Balanstraße im Münchner Stadtteil Ramersdorf 800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche an das Sanitätshaus Lückenotto vermietet. Der Mietvertrag betrifft das Erdgeschoss in Haus 14. Die Eröffnung der Filiale ist für das erste Quartal 2027 vorgesehen. Es wird die 17. Niederlassung von Lückenotto in Deutschland sein.

## Deep-Tech-Unternehmen sichert sich Büros in der „Medienbrücke“



Deep-Tech-Mieter für Hightech-Bürohaus

BMI-Immobilienmanagement hat im Büroobjekt „Medienbrücke“ an der Gisela-Stein-Straße 21 im Münchner Werksviertel 1500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche an ein Münchner Deep-Tech-Unternehmen vermietet. Stock Real Estate war aufseiten des Mieters beratend tätig, JLL begleitete die Vermietung im Auftrag des Untervermieters.

VERMIETUNGEN

## Stadt München mietet in Aubing 7000 m<sup>2</sup> für Berufsschule



2028 soll die Berufsschule in Betrieb gehen

Aurelis Real Estate hat im Unternehmerpark an der Rupert-Bodner-Straße im Münchner Stadtteil Aubing 7000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche an die Stadt München vermietet. Die noch zu bauende Immobilie soll künftig eine Berufsschule beherbergen, die als Erweiterung des Berufsbildungszentrums Bergsonstraße und der Städtischen Berufsschule für elektrische Anlagen und Gebäudetechnik gedacht ist. Mit dem Bau des Gebäudes wurde Goldbeck als Generalunternehmer beauftragt. Der Baubeginn wird noch für dieses Jahr erwartet, die Übergabe an die Stadt München ist für Mitte 2028 geplant. Bei der Vermietung war Ingenus Immobilien vermittelnd tätig.

## Bayshore AI bezieht Büroflächen in der Maxvorstadt

Das Legal-Tech-Unternehmen Bayshore AI hat an der Dachauer Straße 15 im Münchner Stadtteil Maxvorstadt 500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zur Büronutzung angemietet. Bayshore AI entwickelt KI-basierte Lösungen mit dem Ziel, komplexe Rechts- und Compliance-Prozesse effizienter zu machen. Vermieter ist eine Privatperson. Stock Real Estate war auf Mieterseite beratend tätig.

## Oppenhoff & Partner verlegt München-Niederlassung in den Neubau „Amalie“

Oppenhoff & Partner Rechtsanwälte Steuerberater hat im neuen Bürogebäude „Amalie“ an der Amalienstraße 33 im Münchner Stadtteil Maxvorstadt 2855 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zur Büronutzung angemietet. Die Flächen befinden sich in den oberen beiden von insgesamt sechs Etagen und umfassen eine Dachterrasse. Oppenhoff & Partner wird in dem Neubau erster Mieter sein und dort zum 1. Oktober seine München-Niederlassung eröffnen, nachdem das Unternehmen zum Start in der Landeshauptstadt Anfang Mai zunächst eine Fläche am Promenadeplatz 12 bezogen hatte. „Amalie“ verfügt über 11 041 m<sup>2</sup> Büro- sowie im Erdgeschoss über 871 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. CBRE vermittelte die Vermietung.

## Fressnapf eröffnet ersten deutschen Mikromarkt in München



Klein, aber Fressnapf

Der Heimtierbedarfshändler Fressnapf hat sein erstes kompaktes Urban-Store-Konzept Fressnapf City in Deutschland in München umgesetzt. An der Hohenzollernstraße 13+15 im Stadtteil Schwabing eröffnete das Unternehmen seinen nur 115 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche großen Fressnapf City München-Schwabing. Das bereits in Städten wie Kopenhagen, Paris, Lyon und Warschau erprobte Konzept der Mikromärkte soll das Angebot von Heimtierbedarf in Innenstadtlagen möglich machen.

## Stadtwerke München mieten 6700 m<sup>2</sup> in Moosach

Die Stadtwerke München (SWM) haben in der Gewerbeimmobilie am Georg-Brauchle-Ring 71 (Ecke Hanauer Straße) im Münchner Stadtteil Moosach 6700 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zur Büronutzung angemietet. Stock Real Estate war aufseiten des Mieters beratend tätig.

## Action eröffnet Filiale am Willy-Brandt-Platz



Und noch eine Action-Filiale, diesmal in Riem

Der Non-Food-Discounter Action hat am Willy-Brandt-Platz 5 im Münchner Stadtteil Riem eine neue Filiale eröffnet. Sie verfügt über 766 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

DEALS

## Bayerische Hausbau verkauft „Gute Uta“-Anteil an Alp.X und Ginkgo



Bislang Gewerbe und Parkplatz, demnächst Wohnungen: Das „Gute Uta“-Areal in Trudering

Die Bayerische Hausbau Development hat ihren 8,5 ha großen Anteil am insgesamt 25,5 ha großen Wohn- und Gewerbe-Quartiersprojekt „Gute Uta“ am Rappenweg im Münchner Stadtteil Trudering veräußert. Käufer ist ein Joint Venture aus der Münchner Alp.X Group und einem Fonds, der von Ginkgo, einer europäischen Investmentplattform für nachhaltige Stadtentwicklung, beraten wird. Ginkgo ist Teil der internationalen Edmond de Rothschild-Gruppe.

Für die Plattform bedeutet das Engagement auf der Fläche im Münchner Osten den Eintritt in den deutschen Markt. Das Joint Venture wird fortan verantwortlich für die Entwicklung des 8,5 ha großen Grundstücks sein, betont aber zugleich, mit der Bayerischen Hausbau Development in engem Kontakt zu bleiben. Deren Geschäftsführer Gordon Gorski äußerte sich erleichtert über den Verkauf und betonte, es sei ein Konsortium gefunden worden, „das auf die Entwicklung von Altlastenflächen spezialisiert ist“. Das gesamte Projekt „Gute Uta“ hat eine Größenordnung von 2 Milliarden Euro und umfasst neben Gewerbeflächen bis zu 2700 Wohnungen.

## Ingolstadt: Südwert kauft 18 denkmalgeschützte Reihenhäuser



Charmant: Reihenhäuser à 70 m² Wohnfläche

Die Südwert Wohnungsprivatisierungsgesellschaft hat von einer Pensionskasse 18 denkmalgeschützte Reihenhäuser an der Hanstraße in Ingolstadt erworben. Die mehr als 120 Jahre alten Häuser haben eine Wohnfläche von zusammen 1200 m². Die Einheiten selbst verfügen jeweils über etwa 70 m² Wohnfläche, zuzüglich eines kleinen Gartens. Südwert hat die Häuser gekauft, um sie schrittweise einzeln weiter zu veräußern. Sie sollen bevorzugt den bisherigen Mietern angeboten werden. Die Transaktion vermittelte Rohrer Immobilien, München.

## Landsberg am Lech: Landkreis sichert sich Erweiterungsfläche

Der Landkreis Landsberg am Lech hat sich für die Erweiterung des Landratsamts an der Von-Kühlmann-Straße ein südlich gelegenes Nachbargrundstück des Busunternehmens Eisele gesichert. Auf der zusätzlichen Fläche soll in einem neu zu errichtenden Gebäude unter anderem das Jugend- und Sozialamt untergebracht werden. Wann mit dem Bau begonnen wird, ist noch offen. Vor dem Genehmigungsverfahren müsse zunächst eine fundierte Planung erarbeitet werden, heißt es seitens des Landkreises.

# Zu Hallen bereit.

Ihre neue Logistikhalle geht schnell an den Start und bleibt auch auf lange Sicht flexibel nutzbar.

Mehr erfahren Sie unter  
[goldbeck.de/muenchen](https://goldbeck.de/muenchen)



**GOLDBECK**

**MARKT**

**Immobilienmarkt München  
2026: Zuwächse bei  
Verkäufen und Umsätzen**

Zahlen des Gutachterausschusses der Stadt München zum ersten Halbjahr 2026 deuten auf eine Stabilisierung des Marktes hin. Nach Angaben von Aigner Immobilien, dessen Geschäftsführer Thomas Aigner dem Gutachterausschuss angehört, stieg die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge für Immobilien in München gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 um 3 %, der Geldumsatz legte um 7 % auf 5,4 Milliarden Euro zu. Es wurden mit 4950 Verträgen (1. Halbjahr 2025: 4750) 200 Eigentumswohnungen mehr verkauft, der Geldumsatz in diesem Segment stieg um 4 %. Die Preise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen Lagen gaben leicht auf 9800 Euro/m<sup>2</sup> nach, in guten Lagen wurden durchschnittlich 10 550 Euro/m<sup>2</sup> (+ 4 %) fällig. Die Preise für Bestandswohnungen blieben mit – 1 % bis + 5 % eher stabil.

Bei Baugrundstücken für mehrgeschossigen Wohnungsbau kehrten sich die Vorzeichen gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 um. Brachen die Werte seinerzeit noch um 40 % (Anzahl) und 62 % (Geldumsatz) ein, verzeichnete der Gutachterausschuss in den ersten sechs Monaten dieses Jahres Zuwächse um 44 % (Anzahl) und 206 % (Geldumsatz). Aigner zufolge sind solche Schwankungen in diesem Marktsegment nichts Ungewöhnliches. Sie ließen sich häufig auf große städtische Projektverkäufe zurückführen.

Er sieht die Tendenzen überwiegend positiv. „Die aktuellen Entwicklungen verdeutlichen, dass wieder mehr Kapital in den Markt geflossen ist und sich Käufer und Verkäufer erfolgreich an das veränderte Zins- und Wirtschaftsumfeld angepasst haben“, sagt er. Als negativ stuft er die weiterhin geringe Zahl von Neubauwohnungsverkäufen ein. Von den 4950 verkauften Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr waren laut Gutachterausschuss nur 650 Neubauten. Die andere Seite der Medaille: Das waren immerhin 30 % mehr als im ersten Halbjahr 2025.

**Die neue Umbauagentur „Büro zu Wohnen“**

**„Für mich ist entscheidend, dass wir konkrete Projekte in die Umsetzung bringen“**



Bisher Wohnungsbaumanager, jetzt Chef der Umbauagentur: Thomas Hobohm (hier mit seiner Chefin Elisabeth Merk)

Die Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ der Stadt München hat unter der Leitung des bisherigen Wohnungsbaumanagers Thomas Hobohm die Arbeit aufgenommen. Die übrigen elf Planstellen sollen peu à peu besetzt werden. Der Mehrwert der Agentur, die unter dem Dach des Stadtplanungsreferats angesiedelt ist, liegt Hobohm zufolge darin, dass sie erklärtermaßen aktiv nach geeigneten Umwandlungsprojekten im Stadtgebiet Ausschau hält, auf die entsprechenden Eigentümer zugeht sowie für Interessenten die relevanten Fragen zu Planung, Genehmigung, Finanzierung und Förderung klärt. Eigentümer sollen bei der Stadt also nicht mehr von Tür zu Tür rennen müssen und werden in Zukunft womöglich von der Umbauagentur angesprochen, ohne gefragt zu haben.

„Die Umbauagentur versteht sich als zentrale Anlaufstelle, Koordinatorin und Impulsgeberin“, heißt es seitens der Stadt München zum Selbstverständnis der neuen Einrichtung. Für diese werden eigens ein Dutzend neue Planstellen geschaffen und finanziert. Das drückt einerseits Ernsthaftigkeit aus, möglichst viele leere Büroflächen zu Wohnungen werden zu lassen, baut andererseits aber auch die Erwartung auf, dass da Nennenswertes bewegt wird. **Die Latte liegt bei 10 000 Wohnungen**, die der immer noch ziemlich neue Oberbürgermeister Dominik Krause als zu hebendes Potenzial aus leer stehenden Büroflächen in der Stadt postuliert hat.

**„Die vom OB formulierte Zielsetzung ist ein klarer politischer Auftrag“**

Hobohm übersetzt für sich: „Die vom Oberbürgermeister formulierte Zielsetzung ist ein klarer politischer Auftrag, das vorhandene Potenzial konsequent zu aktivieren. Wie groß das tatsächlich realisierbare Münchner Potenzial ist und in welchem Zeitraum es umgesetzt werden kann, wollen wir nun belastbar ermitteln“, sagt er. Der 40-Jährige will über das bloße Erfassen schnell hinaus, also vorankommen. „Für mich ist entscheidend, dass wir nicht nur Potenziale berechnen, sondern parallel konkrete Projekte in die Umsetzung bringen.“ **Fünf solcher Projekte will er noch 2026 aktivieren und daraus Erfahrungen für die weitere Arbeit gewinnen.**

Zur Zahl der möglichen Projekte, die er schon auf dem Schreibtisch hat, oder der Interessenten will er sich noch nicht äußern. Nur so viel: **„Wir haben bereits mehrere konkrete Projekte, mit denen wir uns**

## MARKT

### Preise für WG-Zimmer in München steigen nur noch leicht

Der Anstieg der Angebotsmieten für unmöblierte WG-Zimmer in München ist in den vergangenen zwölf Monaten nach Zahlen des Analysehauses Empirica deutlich schwächer ausgefallen als zuvor. Wurden im Wintersemester 2025 im Durchschnitt 775 Euro Warmmiete verlangt, sind es zum kommenden Wintersemester 790 Euro. Das entspricht einem Plus von 1,9 %. Zum Vergleich: In den vier Jahren davor zogen die Angebotsmieten in Summe um durchschnittlich 19,2 % an. Trotz des gedämpften Preisanstiegs bleiben WG-Zimmer in München bundesweit mit Abstand am teuersten. Auf Platz zwei folgt Hamburg mit 659 Euro.

### München: Wieder mehr Miet- und Eigentumswohnungen im Angebot

Auf dem Münchner Markt für Miet- und Eigentumswohnungen gibt es nach Zahlen des Marktforschungsinstituts des IVD Süd ein weiter wachsendes Angebot. Im zweiten Quartal 2026 zählten die Marktforscher 11 700 Mietwohnungsangebote. Das waren 32 % mehr als im zweiten Quartal 2025, aber immer noch 17 % weniger als im zweiten Quartal 2021. Das Institut erklärt den Zuwachs gegenüber 2025 nicht nur mit mehr Mieterwechseln und mehr Vermarktungsbemühungen, sondern auch damit, dass Eigentumswohnungen, die derzeit nicht verkauft würden, als Mietwohnungen zur Verfügung stünden.

Das Angebot von Eigentumswohnungen legte gegenüber dem Vorjahr um 6 % und im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 um 45 % zu. Institutsleiter Stephan Kippes analysiert: „Der Markt bewegt sich wieder stärker. Das zusätzliche Mietangebot ist grundsätzlich positiv, darf aber nicht mit einer nachhaltigen Entspannung verwechselt werden. Dafür wäre vor allem eine deutlich stärkere Neubautätigkeit erforderlich.“



Referenzprojekt für Umbauten von Büros zu Wohnungen: Die „Ten Towers“

**beschäftigen.** Mit einer öffentlichen Benennung möchte ich derzeit aber noch zurückhaltend sein.“ Teilweise befindet er sich noch in Gesprächen mit Eigentümern, in anderen Fällen liefen bereits erste fachliche Prüfungen. **Potenziell gehe es um „klassische Bürogebäude ebenso wie um größere Büro- und Gewerbekomplexe, Hochhäuser, kleinere Einheiten sowie Teilumnutzungen, Aufstockungen und Ergänzungen“.**

## Die „Ten Towers“ sind Referenzprojekt, aber keine Blaupause

Die „Ten Towers“ an der Dingolfinger Straße, die einem Fonds von Unicredit Invest Alternatives (zuvor Wealthcap) gehören, sind das bislang einzige bekannte Projekt, mit dem die Umbauagentur zu tun hat. Man werde das Projekt gemeinsam mit den zuständigen Kollegen der Fachabteilungen weiter begleiten, sagt Hobohm. **„Die bestehenden fachlichen und genehmigungsrechtlichen Zuständigkeiten bleiben dabei selbstverständlich bestehen.“** Mit anderen Worten: Die „Ten Towers“, bei denen in vier von zehn Türmen aus vorherigen (und jetzt leer stehenden) Büroflächen Apartments für Studenten und Auszubildende werden sollen ([Immobilienbrief München Nr. 40 und 54](#)), sind schon länger Stoff für multiple Beschäftigungen im Stadtplanungsreferat, die neue Agentur kommt jetzt nur noch dazu.

Der Agenturchef sieht in dem Projekt von Unicredit Invest Alternatives zwar keine Blaupause „im Sinne einer eins zu eins übertragbaren Lösung“, aber ein sehr wichtiges erstes Referenzprojekt. **„Dort zeigt sich sehr konkret, welche planungsrechtlichen, baulichen, wirtschaftlichen und nutzungsbezogenen Fragen bei der Transformation großer Büroimmobilien zusammenspielen.“**

## Melanie Hammer benennt Hürden und formuliert viele Ideen für mehr Wohnungsbau

**Genau bei solcherlei wird Melanie Hammer hellhörig.** Während sich viele andere Immobilienakteure in München mit Einschätzungen zur Umbauagentur noch zurückhalten, formulierte die Geschäftsführerin der BHB-Unternehmensgruppe gegenüber dem Immobilienbrief München eine Fülle von Ideen dafür, dass die neue Anlaufstelle auch wirklich erfolgreich sein könne. Hammer spricht von „einigen konkreten Hürden“, die überwunden werden müssten, wenn eine Büroimmobilie tatsächlich in regulären Wohnraum umgewandelt werden solle. Sie nennt diverse Beispiele. **„In einigen Fällen werden die auf dem Grundstück vorhandenen Grün- und Freiflächen nicht ausreichen, um die für Wohnen vorgesehenen Freiflächenschlüssel zu erfüllen“**, sagt sie. „Hier muss darüber gesprochen werden, ob und wie diese Anforderungen bei der Umwandlung bestehender Gebäude angepasst werden können.“

## Schwierige Umwandlungsthemen: Belichtung, Lärm und Wirtschaftlichkeit

Sie sieht obendrein Grenzen der Umwandelbarkeit aufgrund von baulichen Fakten. **„Eine der größten Herausforderungen ist die ausreichende Belichtung, insbesondere bei tiefen Bürogrundrissen.** Hinzu

## MARKT

### Wohnen am See ist auch 2026 nirgendwo so teuer wie am Tegernsee

Wohnen am See ist nach einer Erhebung des Maklerhauses Von Poll Immobilien weiterhin nirgendwo so hochpreisig wie in Oberbayern. Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen waren im ersten Halbjahr 2026 am Tegernsee am teuersten. Dort waren im Schnitt 9876 Euro/m<sup>2</sup> fällig und somit 2,9 % mehr als im ersten Halbjahr 2025. Es folgen Lagen am Starnberger See (8718 Euro; + 1,5 %), am Ammersee (7372 Euro, + 1,5 %) und am Königssee (6993 Euro, – 4,9 %). Unter den sieben teuersten Seelagen finden sich zudem Wohnimmobilien am Eibsee (6221 Euro, + 8,2 %) und am Chiemsee (5826 Euro; – 4,3 %). Teuerster Seestandort außerhalb Oberbayerns ist der Berliner Wannsee (6247 Euro; + 4,8 %). Der absolut höchste Preis wurde im ersten Halbjahr 2026 mit 14 970 Euro/m<sup>2</sup> am Tegernsee aufgerufen. Die Daten basieren auf Angebotspreisen von Geomap.

## STANDORT

### Tourismus in München: Zahl der Gästeübernachtungen bleibt stabil

Das Tourismusgeschäft in München hat sich im ersten Halbjahr 2026 als stabil erwiesen. 8,8 Millionen Gästeübernachtungen bedeuteten gegenüber den ersten sechs Monaten 2025 ein leichtes Plus von 0,1 %. 5,1 Millionen Übernachtungen (+ 0,6 %) steuerten Gäste aus Deutschland bei, 3,7 Millionen Übernachtungen (– 0,5 %) entfielen auf Besucher aus dem Ausland. Gäste aus den USA belegten mit 531 000 Übernachtungen (+ 0,8 %) hinter Deutschland Platz 2. Hinter Italien (266 000 Übernachtungen) landete der Nachbar Österreich mit einem starken Zuwachs von 6,9 % auf 250 000 Übernachtungen auf Rang 4.

Deutlich weniger Besucher kamen aus den arabischen Golfstaaten. Sie buchten 94 000 Übernachtungen und damit 15,9 % weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

kommen die nachträgliche Installation von Sanitärsträngen für Küchen und Bäder sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes in einem gewerblich geprägten Umfeld. All das ist technisch komplex und häufig teuer.“ Mit anderen Worten: **Anforderungen an zugelassenen Lärm müssten geklärt werden** und die Aussage „häufig teuer“ erinnert daran, dass sich Umwandlungen in Wohnungen wirtschaftlich rechnen müssen, wenn sie denn erfolgen sollen.

## Wie die Zweckentfremdungssatzung Umwandlungen zu Wohnungen bremst

Hammer, selbst gerade mit der Entwicklung von etwa 1000 Wohnungen in München und Umgebung beschäftigt, hat bislang noch kein eigenes Projekt, bei dem es um die Umwandlung von Büro zu Wohnen geht, doch auch so weiß sie um die entscheidenden Hürden. Eine davon heißt Zweckentfremdungssatzung. Werden also aus Büros Wohnungen, sei „eine spätere Rückkehr zur Büronutzung nicht mehr ohne Weiteres möglich“. Darauf hatte im Frühjahr schon der Eigentümerverband Haus + Grund München hingewiesen ([Immobilienbrief München Nr. 54](#)). **Hammer fordert an dieser Stelle Flexibilität und die Möglichkeit für Eigentümer, nach einem notfalls festgelegten Zeitraum der Erprobung zur Büronutzung zurückkehren zu dürfen.** Andernfalls spreche viel dafür, dass anstelle regulärer Wohnungen „gewerblich organisierte Wohnangebote auf Zeit“ geschaffen würden. Dies auch deswegen, weil sie eine Ausweichlösung sein könnten, falls die Anforderungen an eine Umwandlung in klassischen Wohnraum etwa mit Blick auf Lärm und technische Standards zu hoch seien.

## Hemmschuh Mehrwertsteuer und Hürdenlauf bei Baustandards

Noch zwei Punkte. Hammer befürchtet, dass die Umwandlung von Büros in klassische Wohnungen wegen der für Wohnungsbau zu kalkulierenden Mehrwertsteuer von 19 Prozent zu teuer werden könnte. Und sie mahnt: **„Wenn wir bei jedem Umbau sämtliche Anforderungen des Neubaus unverändert zugrunde legen, bremsen wir uns selbst aus.** Gerade beim Bauen im Bestand brauchen wir mehr Möglichkeiten, von Standards abzuweichen, wenn Sicherheit und Wohnqualität dadurch nicht beeinträchtigt werden.“ Die Conclusio der BHB-Geschäftsführerin: **„Die Umbauagentur ist ein richtiger Schritt, sie kann strukturelle Probleme aber nicht allein lösen.“** Insbesondere nicht diejenigen, die wie im Fall der Mehrwertbesteuerung des Wohnungsbaus einzig der Bund regeln könnte.

Agenturchef Hobohm sieht ebenfalls viele Hindernisse, betont aber lieber, was jetzt konkret zu tun sei. Ja, es gebe all die Themen wie Gebäudetiefe und Grundriss, Belichtung, Fassade, Brandschutz, Schallschutz und technische Gebäudeausrüstung. Hinzu kämen Planungsrecht, Immissionen, Freiflächen und Infrastruktur. **„Eine zentrale Frage ist zudem die Wirtschaftlichkeit“,** sagt er. „Technisch lässt sich vieles lösen, entscheidend ist aber, ob am Ende auch ein tragfähiges Projekt entsteht. Genau deshalb wollen wir diese unterschiedlichen Themen möglichst früh gemeinsam betrachten.“

## Hobohm: „Die Agentur begleitet von der ersten Idee bis zur Umsetzung“

Der bisherige Wohnungsbaumanager (zu seiner Nachfolge lesen Sie die Meldung auf Seite 20) hebt deshalb immer wieder hervor, dass die Agentur aktiv und somit früher ansetze, als es im Planungsreferat bislang der Fall war. Sie begleite Projekte möglichst kontinuierlich von der ersten Idee bis zur Umsetzung. **Die Agentur sei schon jetzt handlungsfähig, auch wenn die personelle Ausstattung noch Zeit in Anspruch nehme.** Er könne auf die vorhandene Kompetenz im Stadtplanungsreferat zurückgreifen. „Stadtentwicklung, Stadtplanung, Lokalbaukommission, Wohnraumförderung, Stadtsanierung und weitere Bereiche bearbeiten Umnutzungsfragen gemeinsam mit der Umbauagentur.“ Die Agentur ist also dabei, aber nicht allein maßgebend.

## Ziel: Klassische Wohnungen sowie Apartments für Studenten und Azubis

Sodann definiert er noch, welche Art Wohnungen in geeigneten leeren Bürogebäuden entstehen sollen. **„Unser Ziel ist dauerhafter und vielfältiger Wohnraum“,** sagt er. „Dazu gehören klassische Wohnungen ebenso wie studentisches oder Azubiwohnen und weitere geeignete Wohnformen.“ Doch

**IMPRESSUM**

Immobilienbrief  
**MÜNCHEN** 

ISSN 2942-853X

[www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de)

**Chefredakteur:**

Bernhard Bomke  
[bb@immobilienbrief-muenchen.de](mailto:bb@immobilienbrief-muenchen.de)

**Herausgeber:**

Frank Peter Unterreiner  
[fpu@unterreiner-medien.de](mailto:fpu@unterreiner-medien.de)

**Verlagsleitung:**

Stefan Unterreiner  
[su@unterreiner-medien.de](mailto:su@unterreiner-medien.de)

**Unterreiner Medien GmbH**

Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
[www.unterreiner-medien.de](http://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 verweigern. 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](http://www.immobilienbrief-muenchen.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.*



Melanie Hammer sieht noch viel Änderungsbedarf, wenn die Umbauagentur erfolgreich sein soll

er zieht eine Grenze: **„Serviced Apartments stehen nicht im Mittelpunkt unserer wohnungspolitischen Zielsetzung.“**

## Starkes Interesse von Eigentümern und Projektentwicklern

Das stärkste Interesse in den ersten wenigen Wochen seiner neuen Tätigkeit verzeichnet Hobohm aus den Reihen von Eigentümern und Projektentwicklern. Zudem gebe es Anfragen und Gesprächsangebote von Architekten, Planungsbüros, Verbänden und Wissenschaft sowie von Akteuren aus den Bereichen Finanzierung und Fördermittel.

## Hammer mahnt mehr Personal bei Bauaufsicht und Stadtplanung an

**„Alles, was dem Wohnungsbau helfen kann, ist gut. Das gilt selbstverständlich auch für die Idee einer Umbauagentur“,** sagt Hammer. Sie gibt jedoch noch eine Mahnung mit auf den Weg: „Aus Sicht einer Unternehmerin sehe ich die Gefahr, dass neue Stellen für die Umbauagentur geschaffen werden, während die personellen Engpässe in der regulären Bauaufsicht und Stadtplanung bestehen bleiben.“ Für umfassend mehr Wohnungsbau brauche es „zusätzliche personelle und digitale Ressourcen für die Lokalbaukommission“ sowie eine **spürbare Entlastung von städtischen Sonderaufgaben „wie zum Beispiel die 50-Prozent-Vorgabe für Fahrradüberdachungen bei gleichzeitiger Forderung nach maximaler Entsiegelung“.**

## Nach der Umbauagentur jetzt noch eine Kompetenzbündelungsagentur?

**Die studierte Architektin schlägt einen „mit Entscheidungsbefugnissen ausgestatteten Kümmerer“** vor, „der die Abstimmungen zwischen der Vielzahl von Referaten mit ihren jeweiligen Eigeninteressen aktiv moderiert und Verfahren verbindlich abkürzt“. Und sie plädiert für **mehr Entscheidungskompetenzen des Planungsreferats**, wenn es um Fragen des Bauens geht, bei denen verschiedene städtische Referate involviert sind. Klingt ganz so, als könnte auf die Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ eine Kompetenzbündelungsagentur mit dem Titel „Entscheiden statt Dauerschleifen“ folgen. ■

## SUZAN ERDOĞAN WIRD NEUE WOHNUNGSBAUKOORDINATORIN

Der bisherige Wohnungsbaumanager Thomas Hobohm, der nunmehr die Umbauagentur leitet, wird der vorerst letzte Wohnungsbaumanager der Landeshauptstadt gewesen sein. Suzan Erdoğan, zuletzt viele Jahre im Büro von Alt-Oberbürgermeister Dieter Reiter tätig, wird in Kürze eine ähnlich klingende Funktion übernehmen: Sie wird als Wohnungsbaukoordinatorin eingesetzt.