

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Interview mit OB

Dominik Krause

- Warum er nicht auf der Expo Real ist
- Wann die neue Sobon kommt
- Wie schnell die 50 000 Wohnungen kommen
- Was er unter bezahlbarem Wohnen versteht
- Welche Chancen er für Olympia in München sieht

Seite 7

Veranstaltungen I

- Hammer-Sause zum 75.

Seite 8

Veranstaltungen II

- Büromarktnews bei Crenet-Treffen

Seite 10

Projekte

- Richtfest beim künftigen Hensoldt-Sitz

Seite 12

Deals

- Reiß & Co. kaufen Schuh-Areal
- Aventos erwirbt 11 500 m²

Seite 14

Unternehmen

- Ehret gründet noch mal Ehret

Seite 15

Expo Real 2026

- Was alles teuer wird
- Wie viele München-Standpartner es gibt
- Welche Promis kommen

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Es geht voran. Die Hundebadetage im Ungererbad und Dantebad zum Abschluss der Freibadsaison in München sind vorbei, das Champions-League-Finale wird 2028 wieder in München ausgetragen, die Leichtathletik-WM kommt 2031 in die bayerische Landeshauptstadt und das Amtsgericht München



verurteilte einen Besucher der Wiesn 2022 (!) zu 500 Euro Schmerzensgeld, nachdem er dort mit einem anderen Wiesn-Gänger aneinandergeraten war. Vor allem aber: **Die Zapfhähne auf dem 191. Oktoberfest sitzen.** Den ersten bugsierte Münchens Oberbürgermeister Dominik Krause bei seiner Premiere mit zwei Schlägen ins Fass. **Das gilt, soweit man weiß, als vorzeigbar.**

Auf der Expo Real, die am 5. Oktober beginnt, zeigt sich Krause hingegen nicht. „Es klappt heuer terminlich leider nicht“, sagt der OB im Interview mit dem Immobilienbrief München. Das kam für uns etwas überraschend, war er doch, erstens, vom Gastgeber eines Panels auf der Messe als Teilnehmer angekündigt worden, und lässt Krause, zweitens, keinen Zweifel daran, dass das Thema Wohnungsbau in München Priorität habe. Da hätten zahlreiche Expo-Real-Gänger gewiss gerne von der neuen Nummer eins der Stadt persönlich gehört, mit welchen konkreten Ideen er der Wohnungsknappheit in der Stadt beikommen will.

Bleibt als Trost: Krause erklärt in dieser Ausgabe des Immobilienbrief München, welche Ideen das sind, was er zu deren Umsetzung bislang getan hat und wie es insbesondere um die Stichworte Sobon, Münchner Standard, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) und Umbau von leeren Büros in Wohnungen steht. Zudem: Warum ihm die Olympischen Spiele, um die sich die Stadt bewirbt, so wichtig sind, und dass die Stadt München den Bauturbo bereits für 2100 Wohnungen gezündet habe. Insbesondere **Letzteres klingt als Verheißung für Projektentwickler, die in München selbst für eine Zwischennutzung schon mal 1,5 Jahre auf eine Genehmigung warten müssen.**

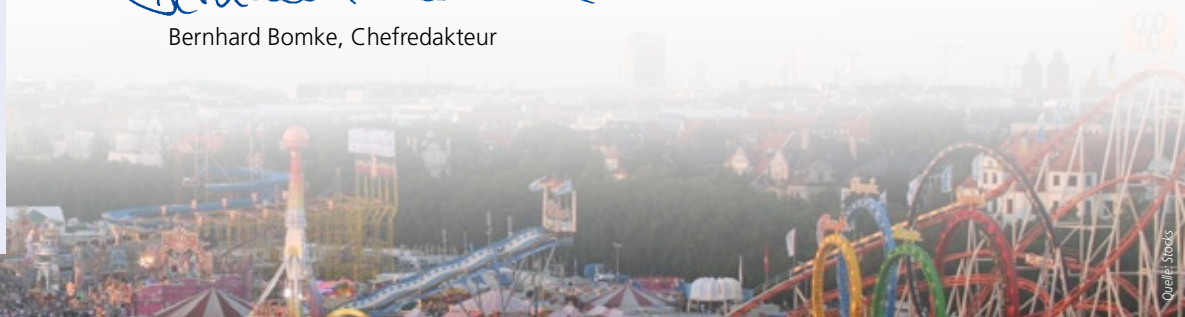
Nervenraubend, wenn auch anders, können Nachbarn sein. Das mutmaßte das Vermittlungsportal Immoscout 24. Es gab dazu eine bundesweite Umfrage unter 1000 Personen von 18 bis 65 in Auftrag. Und siehe da: 31 Prozent gaben an, sich durch laute Partys von Nachbarn gestört zu fühlen. Da kommen selbst laute Baustellen besser weg, die 26 Prozent auf die Nerven gehen. Als besonders störend werden überdies neugierige Nachbarn (21 Prozent), Raucher auf dem Balkon (10 Prozent) und Hundehalter mit lautem Hund (9 Prozent) empfunden. **Ob da mehr Hundebadetage Abhilfe schaffen könnten?**

Es grüßt Sie ganz herzlich – und wünscht Ihnen eine erfreuliche Expo Real, trotz lauter Partys, neugieriger Standnachbarn und manchem Messegänger, der sich als Hundehalter outen könnte.

Ihr



Bernhard Bomke, Chefredakteur





Quelle: Stadt München

Seit viereinhalb Monaten im Amt und nicht mehr 35: Münchens Oberbürgermeister Dominik Krause

„Sich nur über widrige Umstände zu beklagen, ist nicht mein eigener Anspruch an Politik“

Wer Münchens immer noch einigermaßen neuen Oberbürgermeister Dominik Krause treffen will, wohnt am besten einer Stadtratsitzung bei. Alternativen: Man geht zu einer Prüf-Demo von Unterstützern eines AfD-Verbotsverfahrens am Siegestor oder zu einer Grundsteinlegung bei einem der größeren Bauprojekte in München. Auf der Expo Real 2026 wird der 36-jährige Grünen-Politiker hingegen nicht zu finden sein.

Umso mehr nutzte der Immobilienbrief München die Gelegenheit, rechtzeitig vor der Mutter aller Immobilienmessen im Interview mit Krause zu klären, wie es viereinhalb Monate nach seinem Amtsantritt um seine zahlreichen im Wahlkampf propagierten Pläne für mehr Wohnungsbau in der Landeshauptstadt steht. Und was hiervon noch dieses Jahr beschlussreif werden könnte. **Die sich aufdrängenden Themen reichten vom früheren Rischart-Gelände an der Buttermelcherstraße über die Zweckentfremdungssatzung bis zur Straße von Hormus.** Zudem kreiste der studierte Physiker ein, was er unter dem ungeschützten Begriff „Bezahlbares Wohnen“ versteht.

Erstes Treffen von Münchens OB mit der Bundesbauministerin im Oktober

Herr Krause, auf die Wiesen folgt Anfang Oktober die Immobilien- und neuerdings auch Infrastrukturmesse Expo Real 2026, auf der es unter anderem viel um das Thema Wohnen geht. Sie selbst werden nicht auf der Messe sein. Keine Zeit?

Ich wäre sehr gerne dabei gewesen, aber es klappt heuer terminlich leider nicht. Nächstes Jahr, wenn wir dann auch ein bisschen mehr zu berichten haben, bin ich gern dabei.

Zu den prominenteren Besuchern auf der Expo Real zählt Bundesbauministerin Verena Hubertz. Hatten Sie schon Gelegenheit, sich mit ihr über Möglichkeiten auszutauschen, den Wohnungsbau voranzubringen?

Wir haben ein Treffen für Oktober vereinbart, worauf ich mich schon sehr freue.



Foto: Bonike

11. Mai 2026: Unterzeichnung der Vertrags der Mango-Koalition

Eine Expo Real zum Anfassen auf dem Marienplatz wird es eher nicht geben

Die IAA Mobility beschränkt sich nicht aufs Messegelände in Riem, sondern ist unter anderem auch auf dem Marienplatz erlebbar. Sollte eine Immobilienmesse in der Stadt München, in der nichts so chronisch scheint wie der Bedarf an Wohnungsbau, das Thema Bauen auf dem Marienplatz anfassbar machen?



Ein halbes Dutzend für Olympia in München (von links): Michael Teuber (Para-Radsportler), Jessica von Bredow-Werndl (Dressurreiterin), Dominik Krause, Markus Söder, Sportminister Joachim Herrmann und Herbert Hainer (Präsident FC Bayern)

Unser Messegelände hat internationale Strahlkraft und ist der richtige Ort für große Veranstaltungen und Messen. Es gibt gültige Verträge mit dem Verband der Automobilhersteller, die halten wir selbstverständlich ein. **Aber ich bin grundsätzlich kein Freund davon, Münchens historisch wertvollste Plätze als Ausstellungsflächen zu nutzen.**

Lange Liste von Entscheidungen im Stadtrat für mehr Wohnungsbau

Sie haben wenige Tage nach Ihrem Amtsantritt im Mai zum Wohnungsgipfel ins Rathaus geladen. Die Teilnehmer äußerten sich zufrieden, nur: Was folgt aus dieser Art rundem Tisch konkret?

Das Ziel des Wohnungsgipfels mit 80 Akteuren der Wohnungswirtschaft war, zu verstehen, wo derzeitige Probleme liegen und wie mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. **Der Gipfel resultierte im breiten Wunsch nach beschleunigten Verfahren und der Reduzierung von Auflagen und Vorgaben. Gemeinsam mit Politik und Verwaltung werden nun notwendige Handlungsspielräume eruiert.** Mit der Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon), der Neuaufsetzung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ (WIM) und dem Standard für Wohnungsbau sind wichtige Entscheidungen im Stadtrat geplant. Die durch den Stadtrat beschlossene Umbauagentur konnte in den vergangenen Wochen schon ihre Arbeit aufnehmen.

Wann kommen die 50 000 Wohnungen? „So bald wie möglich“

Im Wahlkampf setzten Sie als Thema Nummer eins den Wohnungsbau, Stichwort 50 000 neue Wohnungen. Bis wann sollen die gebaut sein?

Das hängt nicht nur von der Stadtpolitik ab und von privaten Investitionsentscheidungen, sondern von weltweiten Umständen. Die Baukosten sind infolge von Corona explodiert, der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und aktuell der Konflikt um die Straße von Hormus haben für wirtschaftliche Einbrüche gesorgt. Das können wir in München nicht ändern. **Aber ich setze mich dafür ein, dass sich die kommunalpolitisch beeinflussbaren Rahmenbedingungen verbessern, damit die Bautätigkeit wieder steigt.** Meine Antwort auf die Frage lautet deshalb: So bald wie möglich.

Wie wollen Sie das Ziel erreichen, wenn eine Kommune wie München weder das Baugesetzbuch ändern noch die Mehrwertsteuer beim Wohnungsbau abschaffen kann?

Wir müssen wieder ins Bauen kommen, wir müssen private Investitionen ermöglichen und da bedarf es verschiedener Ansätze: Neben der Umwandlung von leer stehenden Büroflächen in Wohnraum und der effizienten Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzial, insbesondere in innerstädtischen Lagen, ist auch weiterhin die klassische Bebauungsplanung eine wichtige Säule, um neue Wohnbaurechte zu generieren.

Die aktuellen Top 3: Bauturbo, neue Stadtquartiere und „Münchner Standard“

Also neue Baugebiete.

Genau. **Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Entwicklung neuer, zukunftsfähiger Stadtquartiere.** Darüber hinaus gewinnt die konsequente Anwendung des Bauturbos, also von Instrumenten im Baugesetzbuch, die die Schaffung von Wohnraum signifikant beschleunigen, an Bedeutung. In München setzen wir diese neuen Instrumente konsequent ein. Aber auch die Etablierung des „Münchner

Standards“ trägt durch die Möglichkeit, vereinfacht bauen zu können, dazu bei, die Bautätigkeit wieder anzukurbeln.

Die neue Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ soll dafür sorgen, dass in leeren Bürohäusern 10 000 Wohnungen entstehen. Alles noch in Ihrer aktuellen Amtszeit, die bis 2032 reicht?

In München sind fast zwei Millionen Quadratmeter Büroflächen ungenutzt, weil sich die Arbeitswelt verändert hat und Homeoffice in vielen Unternehmen Standard geworden ist. In Zeiten von explodierenden Mieten und Wohnungsknappheit darf sich München diesen Leerstand nicht länger leisten. **Laut einer Studie des ifo-Instituts könnten in München aus leer stehenden Büros 14 000 Wohnungen entstehen. Wir haben einen konservativeren Ansatz gewählt.** Wichtig ist mir, dass wir nichts unversucht lassen, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern.

Büros zu 10 000 Wohnungen? „Das realisierbare Potenzial ermittelt die Umbauagentur“

Der Umbau von Büros in Wohnungen gilt als elend teuer, genehmigungstechnisch schwierig und die Förderung des Bundes von maximal 30 000 Euro je Wohnung als eher homöopathisch. Wie sollen die 10 000 Wohnungen konkret entstehen?

Wie groß das tatsächlich realisierbare Münchner Potenzial ist und in welchem Zeitraum es umgesetzt werden kann, ermittelt jetzt die Umbauagentur. Unser Ziel ist dauerhafter und vielfältiger Wohnraum, der auch bezahlbar ist. **Dazu gehören klassische Wohnungen ebenso wie studentisches oder Azubiwohnen und weitere geeignete Wohnformen.** Dass die Bundesregierung kürzlich das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen (GzW)“ aufgelegt hat, zeigt, dass das Potenzial nicht nur in München gesehen wird.

Zählt zu Ihren Überlegungen, die Zweckentfremdungssatzung der Stadt München zu liberalisieren, damit Bestandshalter die

Möglichkeit haben, nach der Umwidmung von Büros zu Wohnungen notfalls wieder zur Büronutzung zurückzukehren?

Diese Frage wird im laufenden Prozess zu klären sein.

Wann kommt die neue Sobon? Krause erwartet „zeitnah entsprechende Ergebnisse“

Thema Sobon: Die gilt in ihrer Fassung von 2021 unter Projektentwicklern als Stoppschild für Wohnungsbau, weil er sich wirtschaftlich nicht mehr rechnen. Wann kommt die neue Sobon und was wird konkret geändert?

Wir werden die Sobon an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassen – dies mit dem prioritären Ziel, den Wohnungsbau anzukurbeln. Gleichzeitig müssen wir auf die eingeschränkte Verfügbarkeit der Wohnraumfördermittel reagieren und eine gerechte Beteiligung der Bauträger und Projektentwickler an den in den vergangenen Jahren ebenfalls gestiegenen und durch Planungsprojekte ausgelösten Infrastrukturkosten erwirken. Uns ist bewusst, dass die Weiterentwicklung der Sobon nur in der Diskussion und im Konsens mit allen Stakeholdern gelingen kann. **Hierzu fanden bereits konstruktive Austauschformate zwischen Verwaltung, Politik und der Bauträgerschaft statt** und ich bin zuversichtlich, dass diese zeitnah entsprechende Ergebnisse liefern werden, um auch unterschiedliche Interessenslagen miteinander vereinbaren zu können.

Bislang gab es de facto eine 60-Prozent-Quote für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Wo wird die Quote künftig liegen?

Das können wir jetzt noch nicht beantworten. Die Intention einer Novellierung der Sobon ist es, den privaten Bauträgern das Bauen zu ermöglichen, aber dennoch unsere städtebaulichen Zielvorstellungen, nämlich mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu berücksichtigen.



Wirtschaftliche Hotelimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.





Quelle: Stadt München



Muss-Termine für einen OB: Grundsteinlegung zum Bau von 630 Wohnungen auf dem ehemaligen Busbetriebshof an der Westendstraße in Laim (mit Bernhard Böck, Stadtwerke München) und Eröffnung des neuen Deutschlandsitzes von Amazon in der Parkstadt Schwabing

„Bezahlbares Wohnen“ von 8,16 Euro bis 16,80 Euro pro Quadratmeter

Wie definieren Sie bezahlbares Wohnen in München? 10 Euro Miete/Quadratmeter/Monat? 13,50 Euro? 16,80 Euro?

Wohnen ist die soziale Frage in München. Vor dem Hintergrund der „Münchner Mischung“ schafft die Stadt Wohnraum für alle Einkommensschichten. **Je nach Fördermodell und Wohnsituation können die Mieten dabei sehr unterschiedlich sein.** Während die durchschnittliche Nettomiete der Münchner Wohnen derzeit 8,16 Euro beträgt, liegt die Erstvermietungsmiete im München-Modell bei 13,50 Euro und im Preisgedämpften Mietwohnungsbau bei 16,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein Instrument ist hier auch der Mietspiegel. Unser Ziel ist es, unabhängig vom Einkommen bezahlbaren und qualitätvollen Wohnraum anzubieten.

Was allein schon wegen der hohen Grundstückspreise einer Quadratur des Kreises gleichkommt.

Sich nur über widrige Umstände zu beklagen, ist nicht mein eigener Anspruch an Politik. Die Menschen erwarten Lösungen und daran arbeiten wir.

„Das Planungsreferat hat bereits zusätzliche Entscheidungsspielräume erhalten“

Bislang beklagen zahlreiche Bauwillige, von der Stadt München, insbesondere von der Lokalbaukommission und dem Mobilitätsreferat, regelmäßig ausgebremst zu werden. Wollen Sie das ändern, etwa indem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mehr Entscheidungskompetenzen bekommt?

Die Lokalbaukommission sieht sich als Baugenehmigungsbehörde, die Bauvorhaben, insbesondere im Zusammenhang mit Wohnungsbau, ermöglicht. Natürlich müssen hierbei die gesetzlichen Regelungen beachtet werden. Daher begleitet die Lokalbaukommission die Bauherren und bietet Beratungsgespräche an, um gemeinsam bestmögliche Lösungen zu finden. Wir bekommen hierzu auch viele positive Rückmeldungen seitens der Bauherren, auch wenn natürlich nicht immer alle zufrieden sein können. Seit knapp einem Jahr gibt es das Bundesgesetz zur Beschleunigung und zur Wohnraumsicherung, kurz Bauturbo genannt. In diesem Zusammenhang hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits zusätzliche Entscheidungsspielräume erhalten, die derzeit erprobt werden. **Und bereits im ersten Halbjahr dieses Jahres konnten wir für rund 2100 Wohnungen die Zustimmung zur Anwendung des Bauturbos geben.** Das heißt, dass wir in Kürze Baugenehmigungen für diese Wohnungen erteilen können.

Wird die Stadt München unter Ihrer Führung weiterhin für viel Geld Wohnungsbestände aufkaufen, um den Bewohnern dieser Bestände niedrige Mieten zu garantieren?

Die finanziellen Spielräume der Stadt sind sehr begrenzt. Ankäufe werden deshalb die Ausnahme bleiben. Die Entscheidung obliegt aber dem Stadtrat.

OB hält an Ziel von „bezahlbaren Mieten“ auf einstigem Rischart-Gelände fest

2022 kaufte die Stadt München für 87 Millionen Euro das Rischart-Grundstück an der Buttermelcherstraße im Gärtnerplatzviertel mit dem Ziel, dort 100 bezahlbare Wohnungen zu bauen. Das wären rein rechnerisch allein fürs Grundstück 870 000 Euro

je Wohnung. Wann wird dort gebaut und werden das tatsächlich Wohnungen zu vergleichsweise niedrigen Mieten sein?

Bei dem Grundstück in der Buttermelcherstraße handelt es sich um ein sehr komplexes innerstädtisches Grundstück mit vielen Herausforderungen. Dennoch rücken wir nicht von unserem Ziel ab, hier städtische Wohnungen mit bezahlbaren Mieten zu schaffen. **Über das weitere Vorgehen wird dem Stadtrat voraussichtlich bis Ende des Jahres eine Beschlussvorlage vorgelegt.**

Reduzierter Baustandard soll nicht nur für die Münchner Wohnen gelten

Als eines der Rezepte für günstigeren Wohnungsbau gilt der Münchner Standard, der sich am Hamburg-Standard orientiert, mit dem die Wohnungsbaukosten um bis zu 2000 Euro/Quadratmeter sinken sollen. Wann kommt der Münchner Standard, wie macht er Bauen günstiger und wie wird er rechtssicher?

In Abstimmung mit dem Interfraktionellen Arbeitskreis Wohnen (IFAK) wurden im April 2025 Baukosteneinsparungen für die Münchner Wohnen durch den Stadtrat beschlossen. Diese sollen nun für alle Bauherren ausgeweitet werden, die auf städtischen Grundstücken oder mit städtischen Fördermitteln bauen. **Ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zum Standard für den Wohnungsbau war dabei auch eine konstruktive Fachveranstaltung mit vielen Experten der Wohnungswirtschaft Ende Juli im Referat für Stadtplanung und Bauordnung.**

SEM in Feldmoching und Daglfing: „Große Bereitschaft für eine einvernehmliche Lösung“

Die beiden Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) in den Bereichen Feldmoching und Daglfing mit einem Potenzial von mehr als 20 000 Wohnungen wurden von Ihrem Amtsvorgänger Dieter Reiter 2025 für gescheitert erklärt. Wie geht es dort nun weiter?

Ich persönlich habe eine große Bereitschaft der Beteiligten vor Ort, mit denen ich bisher gesprochen habe, für eine einvernehmliche Lösung wahrgenommen.

Das heißt, die Chancen stehen 90 : 10, dass dort tatsächlich mehr als 20 000 Wohnungen gebaut werden?

Die Gebiete im Norden und Nordosten haben großes Potenzial für Wohnungsbau. Wie viele Einheiten es am Ende werden, hängt von vielen unterschiedlichen Faktoren ab. **Es ist gelungen, wieder Bewegung in den Prozess zu bekommen.** Das war ein erster wichtiger Schritt, dem weitere folgen werden.

Olympische Spiele – „In München haben wir die perfekten Bedingungen“

In wenigen Tagen entscheidet der Deutsche Olympische Sportbund (DOSB) darüber, welcher Bewerber aus Deutschland ins in-

ternationale Rennen um die Olympischen Spiele 2036, 2040 oder 2044 geschickt wird. Wie sehen Sie die Chancen Münchens gegenüber Berlin und Köln-Rhein-Ruhr?

München ist eine begeisterte Sportstadt und hat sein olympisches Erbe bewahrt und fortentwickelt. In München haben wir die perfekten Bedingungen, um Gastgeber Olympischer und Paralympischer Sommerspiele zu sein. **Die weltweite Strahlkraft Münchens mit Wettkämpfen an ikonischen Orten wie dem Olympiastadion und Schloss Nymphenburg vor Alpenkulisse ist einmalig.** Hinzu kommt das bayerisch-münchenerische Lebensgefühl gepaart mit großer Erfahrung aus vielen Großevents, wirtschaftlicher Stärke und Lebensqualität.



OB Krause zu Rischart-Grundstück: Beschlussvorlage bis Ende des Jahres

„1972 war die Geburtsstunde des modernen München“

Sie galten schon vor Ihrem Amtsantritt als entschiedener Befürworter Olympischer Spiele in München. Warum genau?

Wenn man heute mit Zeitzeugen spricht, die 1972 dabei waren, dann beginnen die Augen zu leuchten. 1972 war die Geburtsstunde des modernen München. Wir haben damals Infrastruktur geschaffen, von der Generationen von Münchnern bis heute profitieren. Nukleus ist natürlich der Olympiapark mit seiner weltberühmten Zeltarchitektur, aber München bekam damals auch die U-Bahn, die Fußgängerzone. **1972 war für München ein Sprung in die Zukunft.** Wir wollen das olympische Feuer in München jetzt wieder neu entfachen.

Ihre Prognose: Wird München Gastgeber der Olympischen Spiele 2036 werden? Oder 2040? Oder 2044?

Ich bin nicht wählerisch und würde mich sehr über einen Zuschlag freuen, ganz gleich für welches Jahr. ■

VERANSTALTUNGEN

75-Jahre-Feier mit 500 geladenen Gästen: Hans Hammer performt auf Münchens nördlichster Seebühne zum Jubiläum mit Hammer-Song



Viele Gäste, ein Sänger und allerlei Impressionen aus 75 Jahren Unternehmensgeschichte: Die große Feier von Hammer in der Marina Monaco

Eigentlich ist es verboten und müßig, übers Wetter zu reden. In diesem Fall aber passt es, denn: Wenn Nordseewetter zu einer Location in München passt, dann zur Marina Monaco, der maritimen Zwischennutzung auf dem Gelände des Projekts Neue Schmiede am Frankfurter Ring. Dort ist der Münchner Projektentwickler Hammer weit und breit Herr im Haus.

Vergangene Woche feierte das Unternehmen mit 500 geladenen Gästen ebendort und bei besagtem Nordseewetter sein 75-jähriges Bestehen. „Wir sind keine Schönwetterfirma“, formulierte Gastgeber Hans Hammer, die äußeren Umstände aufgreifend. Die Immobilienwirtschaft sei derzeit ohnehin schlechtes Wetter gewohnt und am Bau regne es eben auch schon mal. So sprach er von der Seebühne, geschützt von einem Zeltdach, zu den eine Seelänge entfernt aufgereihten Gästen.

Deren Kontakt zur Firma Hammer reichte von wenigen Momenten bis zu vielen Jahrzehnten. Bayerns Ministerpräsident Markus Söder schickte seinen Staatsminister der Staatskanzlei, Florian Herrmann, zum Feiern. Ein seit 1975 mit dem Gastgeberunternehmen verbundener Rechtsanwalt war zugegen, diverse politische Prominenz von Landes- und Stadtebene, Stadtbaurätin Elisabeth Merk hatte Grüße des Münchner Oberbürgermeisters im Gepäck und auch Patrick Ott, der Bürgermeister der Gemeinde Baierbrunn, war unter den Gästen. Das nicht von ungefähr, sondern aus

konkretem Grund: In Baierbrunn wurden die ersten Wohnimmobilien errichtet, die Hans Hammer senior, der Gründer des Unternehmens, gleich zu Beginn der 1950er-Jahre geplant hatte.

Statt die Besucher mit stundenlangen Geschichten aus 75 Jahren zu strapazieren, packte Hans Hammer junior die Historie in einen Hammer-Song, den er auf der Seebühne auf und ab laufend, sicherheitshalber playback-unterlegt, zum Besten gab. Darin Stichworte wie „von Afrika bis zum Wattenmeer“, „von München bis Vancouver“, Innovation, Gewerbeparks, Olympiabauten und Zukunft. Ein wenig in dem Musikstil von Roger Cicero, der Deutschland 2007 beim Eurovision Song Contest vertrat.

Noch ein paar Stichworte zur 75-Jahr-Feier: Der in München lebende Fernsehmoderator Riccardo Basile war für den Abend als Moderator engagiert. Er erzählte, ein Jahr lang neben Hans Hammer gewohnt zu haben, die ersten neun Monate davon jedoch, ohne vom Nachbarn Notiz zu nehmen. Das ging bei der Festgemeinde als Beweis dafür durch, dass der Gastgeber tatsächlich extrem fleißig sein müsse, was Hammers Frau zuvor kundgetan hatte. Für Nachbarn daher kaum sichtbar. Stadtbaurätin Merk hob die Projekte Schrammshalle und Alte Akademie hervor, die Hammer, wie sie sagte, gerettet habe. Und Peter Inselkammer, seit Juli Präsident der IHK München und Oberbayern, überreichte dem Hausherrn zum Abschluss des offiziellen Teils eine Ehrenurkunde ebenjener IHK.

Immobilieninvestments mit Perspektive.

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

www.dawonia.de/investment | investment@dawonia.de

Dawonia
Investment

**expo
real**
A1.320

VERANSTALTUNGEN

Mehr als 80 Euro Büromiete werden in München nun auch für 2000 m² große Flächen verlangt



Einstimmen auf die Expo Real: Einschätzungen zum Immobilienmarkt München beim Crenet-Treffen am Sitz von Brand Berger

Das Transaktionsgeschäft mit Gewerbeimmobilien in München wird sich nach Einschätzung von Colliers-Marktforscher Tobias Seiler erst dann wieder deutlich beleben, wenn die Preise noch deutlich weiter sinken. Ohne das werde es auf dem seit 2023 gewohnten Level weitergehen, pflichtet Rüdiger Brunschlik, Geschäftsführer beim Münchner Beratungsunternehmen Brand Berger, bei. Seiler und Brunschlik lieferten auf Einladung der Kommunikationsplattform Crenet e. V. am Sitz von Brand Berger im Münchner Stadtteil Schwabing rechtzeitig vor der Expo Real Einschätzungen zu relevanten Markttrends. Der Geschäftsführer des gastgebenden Unternehmens prognostizierte gegenüber den 50 Teilnehmern einen weiteren Anstieg der Baupreise in Deutschland um 5 % im Jahr und stellte fest, Investoren konzentrierten sich derzeit auf cashflowstarke Assets. Also zum Beispiel auf Büroimmobilien in der Münchner Innenstadt oder Neubauten, übersetzte Seiler. Seit 2025 entfielen seinen Zahlen zufolge 83 % des Investitionsvolumens in Münchner Büroimmobilien auf Core- und Core-Plus-Objekte. Fasst man alle Nutzungsarten zusammen, liegt der Wert bei 64 %. Bei Büroinvestments ist das Sicherheitsbedürfnis von Investoren demnach besonders groß.

Auch Start-ups interessieren sich für Büroflächen zu Topmieten

Der Colliers-Marktforscher berichtete von diversen Verhandlungen über Bürovermietungen in München, bei denen derzeit Mieten von mehr als 80 Euro/m² verlangt würden. „Da geht es nicht nur um 200 m² in der Maximilianstraße, sondern um 1000 bis 2000 m² in Innenstadtlagen“, so Seiler. Die Interessenten kommen nach seinen Worten auch nicht nur aus der Beratungsbranche, sondern ebenso aus den Bereichen IT,

verarbeitendes Gewerbe und Start-ups. Jenseits solcher Topflächen nannte er ausdrücklich den Verteidigungssektor, der sich in Deutschland einzig im Großraum München als relevante Büromieterbranche niederschlägt. Noch zwei Themen, die Seiler mitgebracht hatte. Zum einen: **Im ersten Halbjahr 2026 lag die durchschnittliche Dealgröße in München bei 36 Millionen Euro. In den Vorjahren habe sie mit 70 bis 80 Millionen Euro das Doppelte betragen.** Tickets dieser früheren Größenordnung seien mittlerweile schwer fungibel, insbesondere aus Gründen der Finanzierungsbereitschaft der Banken. Die erschwerte bis unmögliche Veräußerbarkeit solcher Gebäude betreffe vor allem offene Immobilienfonds, deren Objekte im Schnitt in der genannten Größenordnung 70 bis 80 Millionen Euro lägen.

Umwidmung leerer Büros: Colliers sieht Potenzial für 1200 Wohnungen

Zum anderen: **Colliers analysierte einmal mehr das Potenzial von Wohnungen, die auf den mittlerweile 2,4 Millionen m² leer stehenden Büroflächen in München und Umgebung entstehen könnten.** Demnach seien etwa – mit Blick auf bestehende Flächennutzungspläne und auf tatsächlich zu mehr als 50 % leer stehende Büroimmobilien – kurzfristig etwa 60 000 m² konvertierbar. „Und die liegen nicht unbedingt in den attraktivsten Wohnlagen“, so Seiler. Das Potenzial bezifferte er umgerechnet auf bis zu 1200 Wohnungen, während beispielsweise Münchens Oberbürgermeister Dominik Krause weiterhin an dem Ziel von 10 000 Wohnungen auf bisherigen Büroflächen festhält (siehe Interview ab Seite 2). Seilers Conclusio: „Konvertierung ist sicher sinnvoll, aber wird keinen signifikanten Impuls zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums in München setzen können.“

TERMINE

Diesmal kein Münchner Haus im Finale zur „Hotelimmobilie des Jahres“

Wenn am Abend des 7. Oktober 2026 bei der Gala zur 196+ Forum-Fachkonferenz im Hotel Bayerischer Hof in München die „Hotelimmobilie des Jahres 2026“ gekürt wird, sind keine Bewerber aus der Metropolregion München in der

Endrunde. Zwar war das Flesslers – A Tribute Portfolio Hotel, Lenggries (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen), unter den 24 Bewerbungen aus elf Ländern, doch in den Kreis der zehn Nominierten für die Preisverleihung schaffte es das Flesslers

nicht. Eine zwölfköpfige Jury nahm unter den Gesichtspunkten Architektur und Gestaltung, Integration in das Projektumfeld, Nachhaltigkeit und technische Innovationen, Originalität des Konzepts und Wirtschaftlichkeit eine Vorauswahl vor

und wird auch den Sieger küren. In der Endausscheidung sind Bewerber aus Deutschland (Frankfurt, Langeoog), Italien, den Niederlanden, Österreich und Spanien. Der Immobilienbrief München ist Mediapartner der Veranstaltung.



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

IHR VORHABEN VERDIENT EINEN PARTNER MIT WEITBLICK

Gewerbeimmobilien schaffen Werte, ermöglichen Wachstum und prägen unsere Städte. Für Ihren Erfolg bieten wir Finanzierungen, die mehr leisten: Ein erfahrenes Team mit tiefem Marktverständnis entwickelt maßgeschneiderte, verlässliche Lösungen und begleitet Ihre Vorhaben mit persönlicher Verantwortung. Denn unser Anspruch endet nicht mit dem Vertragsabschluss: Wir stehen für Partnerschaften, die auch morgen Bestand haben.

WIR SIND DABEI!

B2.140

**expo
real**

IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

dzhyp.de

 **DZ HYP**

IN EIGENER SACHE

Immobilienbrief München und neues Livestream-Format starten Medienpartnerschaft

Der Immobilienbrief München hat mit den Machern des neuen Livestream-Formats „Doppelhaushälfte“ eine Medienpartnerschaft vereinbart. Wir sehen darin eine naheliegende Ergänzung zum Immobilienbrief München, der Sie seit Anfang 2024 jedes Jahr 22 Mal mit viel informativem Lesestoff versorgt. Wir werden Ihnen weiterhin den Journalismus bieten, den Sie kennen: Analysen, Interviews, Marktberichte, Nachrichten, Einordnungen, Hintergründe und Meinungen zu immobilienwirtschaftlichen Themen, die in der Metropolregion München relevant sind. Dort, wo es sich anbietet, tauschen wir uns künftig mit den Initiatoren von „Doppelhaushälfte“ insbesondere mit dem Ziel aus, Sie auf unterschiedlichen Kanälen zu informieren und idealerweise auch zu inspirieren. „Doppelhaushälfte“ wird ab dem 9. Oktober 2026 14-täglich aus der Design-Cantine im Alten Fruchthof im Münchner Stadtteil Sendling vor Live-Publikum und via Video-Stream Standpunkte, Themen, Thesen, Neuigkeiten und Impulse in den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Design, Immobilien und Politik präsentieren,



die München und Süddeutschland betreffen. Gründer sind Michael Vogler, Architekt und Leiter der Designwerkstatt Architektur Hub, und Kelly Kelch, Expertin für Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft und unter anderem Gründerin der Medienagentur Architekturdieser.

PROJEKTE

Buchner erhält Genehmigung für 32 Wohnungen in Pasing



Mehr Wohnen, weniger Gewerbe

Die zum Family-Office Buchner Gruppe, Gräfelfing, gehörende BA Real Estate Partners hat die Baugenehmigung für die Errichtung von 32 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit an der Landsberger Straße 519 im Münchner Stadtteil Pasing erhalten. BA hatte die Liegenschaft 2025 aus einer Insolvenz erworben und die vorherige Planung mit dem Ziel von mehr Wohnungen und weniger Gewerbeflächen überarbeitet. Die Wohnungen werden nun kleiner geplant und im Schnitt 63 m² groß sein. Das Projekt wird in Kooperation mit der Buchner Gruppe und EFD Europäische Finanzdienstleister umgesetzt. Der Vertrieb der Wohnungen erfolgt durch Siemax Immobilien. Zuletzt hatte BA die Immobilie Barer Straße 37 in der Münchner Maxvorstadt erworben. Dort wird das Objekt auf 3000 m² Wohn- und Gewerbefläche erweitert, wobei mit 2700 m² das Gros auf Wohnen entfällt ([Immobilienbrief München Nr. 58](#)). Das Investitionsvolumen dieses Bauvorhabens beläuft sich nach Informationen des Immobilienbrief München auf 40 Millionen Euro.

Taufkirchen: Richtfest beim Xperience-Quartier für Hensoldt und Hotel



Richtfest mit Vertretern von Art-Invest, Hensoldt, Henn Architekten, Köster und Taufkirchens Bürgermeister Sebastian Thoma (3. von links)

Der Entwickler Art-Invest hat für das Gewerbeprojekt Xperience-Quartier an der Ludwig-Bölkow-Allee in Taufkirchen (Landkreis München) Richtfest gefeiert. An dem Standort entstehen 22 000 m² Büro-, Hotel- und Tagungsflächen, die sich auf zwei 27 m hohe Gebäude verteilen ([Immobilienbrief München Nr. 54](#)). Der örtliche Rüstungskonzern Hensoldt wird dort Ende 2027 auf 12 300 m² Bürofläche seine neue Deutschlandzentrale beziehen. Sie befindet sich bislang an der Willy-Messerschmitt-Straße 3 in Taufkirchen. Das Hotelgebäude des Projekts wird 120 Zimmer, einen Fitnessbereich und weitere 5000 m² Büro- und Tagungsflächen beherbergen. Es soll bis Anfang 2028 fertiggestellt sein. Als Generalunternehmer der Quartiersentwicklung ist die Firma Köster im Einsatz.

PROJEKTE

Stadibau vollendet 82 Wohnungen in München-Harlaching



Platz für 250 Bewohner im Münchner Süden

Die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Stadibau hat 82 neue Wohnungen für bayerische Staatsbedienstete an der Harthäuser Straße im Münchner Stadtteil Harlaching fertiggestellt. In das Wohnquartier für 250 Personen, zu dem auch eine Tiefgarage mit 77 Autostellplätzen gehört, investierte der Freistaat 36 Millionen Euro. Die dreigeschossigen Gebäude wurden im KfW-55-Standard errichtet.

UBM wandelt Kraft-Foods-Gewerbeflächen in Wohnungen um

UBM Development errichtet an der Unterbiberger Straße im Münchner Stadtteil Alperlach am früheren Kraft-Foods-Standort 106 Ein- bis Vierzimmerwohnungen. Dazu wird ein Teil der bestehenden Gewerbeimmobilien saniert und in Wohnungen umgewandelt. Hinzu kommen Erweiterungen in Holzhybridbauweise. Der Bau der Wohnungen in dem Quartier, das den Namen „Charlie – Sweet Living“ trägt, erfolgt nach Plänen von Su und Z Architekten, München.

S&P revitalisiert für die Bayerische den Noerr-Sitz an der Barer Straße

Die Sontowski-&Partner-Tochter S&P Commercial Development revitalisiert für die Bayerische das Bürogebäude Barer Straße 7–9 im Münchner Stadtteil Maxvorstadt. S&P fungiert bei dem Auftrag durch die Versicherungsgruppe, die neuerdings Gesellschafter des Erlanger Entwicklers ist, als Service-Development-Partner. Das Bestandsgebäude aus den 1960er-Jahren wird im Zuge der Arbeiten leicht auf 13 684 m² Bruttogrundfläche erweitert. Hierzu tragen insbesondere die Aufstockung des Dachgeschosses und der Bau einer 500 m² großen Dachterrasse bei. Ankermieter bleibt die Wirtschaftskanzlei Noerr, die ihre Flächen nach erfolgter Revitalisierung auf 10 453 m² vergrößert. Für die Immobilie wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt. Die Sanierung soll Anfang 2027 beginnen und Ende 2028 finalisiert werden.

Erl errichtet Seniorenwohnanlagen in Olching und Gottfrieding



Im Bau: Betreutes Wohnen in Olching

Die Erl-Immobiliengruppe, Deggendorf, baut in der Metropolregion München derzeit nicht nur in Ingolstadt eine Seniorenwohnanlage ([Immobilienbrief München Nr. 53](#)), sondern auch in Olching (Landkreis Fürstentumbruck) und in Kürze ebenso in Gottfrieding (Landkreis Dingolfing-Landau). In Olching entsteht an der Ludwigstraße 9 ein viergeschossiger Neubau mit 69 Ein- und Zweizimmerwohnungen für Betreutes Wohnen. Dort wurde bereits Richtfest gefeiert. In Gottfrieding baut Erl an der Hauptstraße neben seinem bestehenden Generationenpark 136 Einheiten mit ein und zwei Zimmern für Betreutes Wohnen. Die Wohnungen sind 28 bis 50 m² groß. Mit dem Bau soll im Oktober begonnen werden.

Solarmontagefirma bezieht neue Logistikflächen in Mühldorf



Schletters 11 800-m²-Halle ist fertig

Das auf die Herstellung von Solarmontagesystemen spezialisierte Unternehmen Schletter hat seinen neuen Lagerlogistikstandort im Gemeindeteil Altmühldorf der Kreisstadt Mühldorf am Inn bezogen. Auf dem Gelände der früheren Großbraumdiskothek Kingdom Parc entstand im Auftrag des Immobilienentwicklers Bauwo Grundstücksgesellschaft, Hannover, unter der Leitung von Generalunternehmer Köster eine 11 800 m² große Halle. Sie ersetzt das bisherige Lager im 25 km entfernten Kirchdorf (Landkreis Mühldorf am Inn). Die dortigen Büroflächen wird Schletter weiterhin nutzen. Die mit DGNB-Gold zertifizierte Immobilie in Altmühldorf ist mit einer 1,7 MWp großen Photovoltaikanlage und einer Wärmepumpe ausgestattet.

DEALS

Rosenheim: Reiß-&Co.-Joint-Venture kauft Gabor-Shoes-Grundstück



Ein Joint Venture aus Euro Real Estate, Grünwald (bei München), der Reiß & Co. Gruppe, München, und der Gabor-Janzen Familienholding, Heidelberg, hat ein fast 4 Hektar großes Grundstück am Joachim-Gabor-Platz 1 in Rosenheim von Gabor Shoes erworben. Die Sale-and-Leaseback-Trans-

aktion hat zum Ziel, das Gelände gemeinsam mit dem künftigen Mieter Gabor Shoes zu einem gemischt genutzten Quartier weiterzuentwickeln. Für einen Teil des Grundstücks liegt eine positive Bauvoranfrage für 150 Studentenapartments vor.

BNPPRE vermittelt Münchner CBRE-Sitz an spanische Versicherung

Der Versicherungskonzern Mapfre, Madrid, hat von der Munich-RE-Tochter Meag das Bürohaus Isartorplatz 1 in München erworben. Das berichtete zunächst die spanische Immobilienpublikation Eje Prime. Die 4800 m² Bruttogrundfläche große Immobilie wird unter anderem von CBRE genutzt. Nach Informationen des Immobilienbrief München erfolgte der Verkauf des Objekts nach längeren Bemühungen für etwas unter 50 Millionen Euro. BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) war an der Seite der Meag beratend tätig.

Stadtrat beschließt Grundstückstausch am Georg-Kronawitter-Platz

Der Grundstückstausch am Georg-Kronawitter-Platz in der Münchner City zwischen der Stadt München und der Inka-Unternehmensgruppe ist vom Feriensenat des Münchner Stadtrats in nicht öffentlicher Sitzung abgesegnet worden. Wie verschiedene Medien berichten, wird Inka den Tausch mit knapp 60 Millionen Euro bezahlen. Das Unternehmen erhält dafür einen Teil des gut 1200 m² großen Grundstücks und wird als Ausgleich für das bisherige Hirmer-Parkhaus eine viergeschossige Tiefgarage bauen. Hinzu kommen drei neue Gebäude, die unter anderem für Büros, Geschäfte und ein Hotel genutzt werden sollen ([Immobilienbrief München Nr. 45](#)).

Konkret wird seit geraumer Zeit darüber spekuliert, dass dort ein Apple-Store angesiedelt werden könnte. Im Gegenzug erhält die Stadt Zugriff auf einen Grundstücksteil, auf dem sie 50 Bäume pflanzen will. Dem Beschluss gingen zwölf Jahre dauernde Verhandlungen voraus. Zeitweilig war auch ein Joint Venture unter Beteiligung des Münchner Projektentwicklers Hammer in die Gespräche eingebunden.

Hallbergmoos: Aventos erwirbt Grundstück für flexible Gewerbeeinheiten



Der Investmentmanager Aventos hat sich im Munich Airport Business Park in Hallbergmoos (Landkreis Freising) ein 11 500 m² großes Grundstück gesichert, um darauf einen Bento-Box-Gewerbehof mit insgesamt 10 650 m² Bruttogrundfläche zu errichten. Die Immobilie wird in 37 kombinierbare Gewerbeeinheiten von 200 bis 1000 m² unterteilbar sein. Der Bau soll 2027 beginnen und 2028 vollendet werden. Für den Gewerbehof wird eine DGNB-Zertifizierung in Gold oder Platin angestrebt. Avison Young vermittelte das Grundstück.

Unterschleißheim: PGIM verkauft Grundstück für Rechenzentrum

Der internationale Immobilien-Investmentmanager PGIM hat das Grundstück, das er 2024 im Norden Unterschleißheims (Landkreis München) erworben hat, nach erfolgter Baurechtschaffung an einen europäischen Infrastrukturinvestor weiterverkauft. Der mit dem Verkauf realisierte Wertzuwachs geht überdies auf die eingeholten Genehmigungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zurück. Auf dem Gelände, das nach Informationen des Immobilienbrief München 9600 m² groß ist, soll ein Rechenzentrum entwickelt werden.

VERMIETUNGEN

Erding: Hotelbetreiber sichert sich letzte Fläche im Greenbiz-Park



Noch im Bau, aber alles belegt: Der Greenbiz-Park in Erding

Der Projektentwickler VIB Vermögen, Neuburg an der Donau (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen), hat in seinem Greenbiz-Park im Gewerbegebiet an der Dachauer Straße in Erding nun auch die letzte Fläche vermietet.

Ein Hotelbetreiber sicherte sich auf dem 215 000 m² großen Areal 2960 m². VIB plant nun für das erste Quartal 2027 den Baustart für die

vier auf dem Gelände noch zu errichtenden Gebäude. Eine Gewerbehalle soll bis Ende 2027 fertig sein, die anderen Immobilien, darunter die Hotelflächen, bis Mitte 2028. Auf dem Areal werden dann vier Gewerbehallen sowie drei Gebäude für Büro- und Hotelnutzung stehen. Drei Hallen mit zusammen 55 400 m² Mietfläche sind fertig ([Immobilienbrief München Nr. 57](#)).

Stadtverwaltung München schrumpft Büroflächen um 8900 m²

Die Stadt München reduziert die von ihr genutzten Flächen demnächst voraussichtlich um 8900 m² Bruttogrundfläche, um Geld zu sparen. Wie das Kommunalreferat gegenüber dem Immobilienbrief München bestätigte, sieht eine entsprechende nicht öffentliche Sitzungsvorlage für die Zusammenkunft des Kommunalausschusses am 29. Oktober die Aufgabe der Stadtverwaltungsstandorte Implerstraße 7–9 sowie Tal 31 vor. An der Implerstraße befindet sich bislang das Mobilitätsreferat, das dort 7600 m² Bruttogrundfläche für 300 Mitarbeiter nutzt. Im Tal 31 ist die Bezirksinspektion Mitte des Kreisverwaltungsreferats auf 1300 m² mit 45 Beschäftigten vertreten. Das Kommunalreferat erklärt, die beiden Standorte sollten „zur Entlastung des städtischen Haushalts“ dauerhaft aufgegeben werden. Die Beschäftigten werden den Plänen zufolge künftig im stadteigenen Gebäude an der Blumenstraße 28b/31 unterkommen, in dem das Stadtplanungsreferat beheimatet ist. Die Mehrung der dort künftig arbeitenden Stadtbediensteten solle durch „Nachverdichtungsmaßnahmen und Desksharing-Konzepte“ möglich werden. Über die Pläne hatten zunächst der Blog Nice Bastard des Journalisten Dorin Popa und hernach die Immobilien Zeitung berichtet.

Hallbergmoos: Dekra belegt Flächen für Schulungsstandort



Gesundheit lernen in Flughafennähe

Die Dekra-Akademie mietet 735 m² im Sirius Office Center an der Lilienthalstraße 25 im Munich Airport Business Park in Hallbergmoos (Landkreis Freising). Die Akademie nutzt die Fläche als Gesundheits-Schulungsstandort, der den Namen Dekra Healthcare Campus trägt.

VERMIETUNGEN

Sozialversicherung belegt 4800 m² im Münchner Altezza



Einzugstermin: Februar 2028

Die Luxemburger Eigentümergesellschaft Rex-Germany-ZDHL hat in der Gewerbeimmobilie Altezza an der Barthstraße 2–10 im Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe 4800 m² Bruttogrundfläche an einen bundesweit tätigen Sozialversicherungsträger vermietet. Der Bezug der Flächen ist für den 1. Februar 2028 vorgesehen. Das Altezza verfügt über 25 000 m² Bruttogrundfläche und wird im Wesentlichen zu Büro Zwecken genutzt. Ab 2027 wird ein Teil der Flächen überdies von Mietern aus den Bereichen Gastronomie und Fitness belegt. Die aktuelle Vermietung vermittelte Colliers.

Umweltgutachter mieten 450 m² im Steinway-Haus



Das Umweltgutachterbüro Base Technologies hat im Steinway-Haus an der Landsberger Straße 336 im Münchner Stadtteil Laim 450 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung angemietet. Vermieter ist eine private Vermögensverwaltung, die durch Heinrich Bossert Immobilien vertreten wurde. Stock Real Estate war aufseiten des Mieters vermittelnd tätig.

Reisesender und Touristikvertrieb ziehen nach Unterföhring

Der Reisesender Sonnenklar.TV und die Touristik-Vertriebsgesellschaft (TVG) verlegen ihren gemeinsamen Sitz nach 15 Jahren von der Landsberger 88 im Münchner Westen ins Park Village an der Beta-Straße 10 in Unterföhring (Landkreis München). Der Umzug mit 130 Mitarbeitern ist für Dezember vorgesehen. Die Vermietung der Flächen im Park Village vermittelte E. T. Myer Immobilien, München. Eigentümer des Park Village ist die Moll Immobilien-Gruppe.

UNTERNEHMEN

Ehret gründet Entwicklungsgesellschaft Ehret+Cie. für Stadtquartiere

Michael Ehret hat die Projektentwicklungsgesellschaft Ehret+Cie. mit Sitz in Starnberg gegründet. Das Unternehmen soll sich um die Entwicklung und Repositionierung von Stadtquartieren kümmern. Es richtet sich an Eigentümer, Investoren und Family-Offices. Je nach Aufgabenstellung übernimmt Ehret+Cie. die Funktion des Projektentwicklers oder des Beraters. Zudem will der Unternehmensgründer strategische Forschung zu Planungs- und Entwicklungsprozessen in sein Geschäft einbauen. Ehret war 2006 Mitgründer des Starnberger Immobilienunternehmens Ehret+Klein. Dort ist er weiterhin Aktionär.



Bayerische Hausbau RE kooperiert für flexible Bürokonzepte mit Infinit Space

Die Bayerische Hausbau Real Estate (BHRE), Pullach (Landkreis München), ist mit Infinit Space, einem Betreiber flexibler Büroarbeitsplatzangebote mit Hauptsitz in Amsterdam, eine strategische Partnerschaft eingegangen. Die Partner wollen in Bestandsobjekten der BHRE moderne, flexible Arbeitslandschaften schaffen.

Die Eröffnung des ersten gemeinsamen Standorts ist für Oktober 2026 geplant. Dabei handelt es sich nach Informationen des Immobilienbrief München um das Objekt Kaufingerstraße 15 in der Münchner City. Es wird der dritte Standort von Infinit Space in Deutschland und der dreizehnte weltweit sein.

MARKT

Bayern weitet Gebäudetyp E auf Bildungsimmobiliien aus

Der Freistaat Bayern will den Gebäudetyp E nach seinen 19 Pilotprojekten für Wohnungsbau nun auf Schul- und Hochschulgebäude ausweiten. Bis zum 30. Oktober 2026 können sich die Träger solcher Immobilien bewerben, sofern es um Neubauvorhaben, Sanierungen oder Umnutzungen geht. Das bayerische Bauministerium will analog zu den Wohnungsbauten auch bei Bildungsimmobiliien eruieren, wie Kosten in Bau und Betrieb gesenkt werden können, ohne die Qualität zu beeinträchtigen. Ziel sei es, überzogene Regeln und übertriebene technische Standards zu identifizieren, um einfacher und effizienter bauen zu können. Die Bewerbungsunterlagen sind abrufbar unter www.gebaeudetyp-e.bayern.de.

Das Ingolstädter Einkaufszentrum Westpark hat die zufriedensten Mieter

Das Einkaufszentrum Westpark ist das Shoppingcenter in der Metropolregion München mit der größten Zufriedenheit der Mieter. Das geht aus dem Shoppingcenter Performance Report (SCPR) hervor, der auf einer deutschlandweiten Mieterumfrage der Gutachterfirma Ecostra basiert, und über den die Immobilien Zeitung als Medienpartner berichtet hat. Unter den 222 Einkaufszentren, die in das Gesamtranking aufgenommen wurden, belegte das Ingolstädter Westpark mit fünf weiteren Centern Rang neun. Nächste erfolgreiches Shoppingcenter in der Metropolregion ist dem Report zufolge die Augsburger City-Galerie auf Platz 22. Das Einkaufszentrum Pep im Münchner Stadtteil Neuperlach folgt an Position 39 vor dem Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) auf Rang 47 und den Riem Arcaden (52). Die Pasing Arcaden schafften es auf Platz 75. Am schwächsten schnitt das Forum Schwanthaler Höhe ab. Es belegte Rang 213. Basis der Auswertung war die Frage an die Mieter, wie zufrieden sie mit der wirtschaftlichen Performance ihres Geschäfts am jeweiligen Standort im Vergleich zu ihren Niederlassungen in anderen Centern seien.

Immobilienmesse Expo Real 2026

Mehr Messe-Aussteller, weniger München-Standpartner und Promis von Ischinger bis Riesch



Diskussionsrunde am München-Stand auf der Expo Real 2025 (von links): André Eberhard (Moderator), Alexander Möll (Hines), Rudolf Hierl (Architekt), Thorsten Glauber (Umweltminister Bayern) und Elisabeth Merk (Stadtbaurätin München)

Die Expo Real wird 2026 etwas mehr Aussteller und auch noch ein wenig mehr Internationalität bieten als 2025. 1770 Aussteller (2025: 1742; 2024: 1780) werden erwartet. Sie kommen diesmal aus 37 Ländern (2025: 34). Griechenland, Indonesien und Südkorea sind erstmals mit eigenen Ständen dabei. Litauen und Malta präsentieren sich als Mitaussteller, während Saudi-Arabien dieses Mal nicht präsent sein wird. München wartet nach 2025 nun zum zweiten Mal mit einem großen Gemeinschaftsstand auf, der auch die Metropolregion München und zudem ausdrücklich Augsburg umfasst.

Der München-Stand (Halle A1, Stand 320) wird laut Betreiber Sylvenstein Event zwar wie 2025 wieder knapp 500 Quadratmeter groß sein, aber diesmal nur 25 statt 28 Standpartner zählen. **„Wir haben glücklicherweise einen Stamm an sehr treuen Standpartnern“**, erklärt Sylvenstein-Geschäftsführer Jürgen Backof gegenüber dem Immobilienbrief München. „Es gingen uns aber auch einige verloren.“ Andererseits seien ein paar neue hinzugekommen.

Michael Ehrets neue Ehret+Cie. feiert Premiere am München-Stand

Neben festen Größen wie der Büschl-Unternehmensgruppe, der Eckpfeiler-Immobiliengruppe, Hammer, Wilma und Wöhr+Bauer ist diesmal auch zum Beispiel das neue Unternehmen Ehret+Cie. von Michael Ehret dabei. Von einer „Übernachfrage nach Standpartnerschaften, wie diese vor Corona und Immobilienkrise bestanden hat“, sei man weit entfernt. Gut für den Gemeinschaftsstand, immerhin: **„Von 2025 auf 2026 hat sich keiner der Standpartner für einen eigenen Stand entschieden“**, so Backof. In den Jahren davor waren etwa mit Blick auf Unternehmen wie die Meag und Priedium immer mal wieder Mitaussteller verlustig gegangen, weil sie lieber in eigene Stände investierten.

Gemeinschaftsstand richtet sich insbesondere auch an internationales Publikum

Das Konzept, die Landeshauptstadt, die Europäische Metropolregion München und den Augsburger Wirtschaftsraum A³ nicht mehr getrennt ausstellen zu lassen, sondern wie erstmals 2025 an einem Gemein-

STANDORT

München: Die Stadt schreibt Vermieter künftig an, wenn die Miete zu hoch sein könnte

Die Stadt München treibt ihren Plan für einen sogenannten Mietenmonitor voran. Der Sozialausschuss des Stadtrats wird den Monitor voraussichtlich am 24. September beschließen. Das digitale Tool scannt automatisch öffentlich verfügbare Onlineangebote zur Vermietung von Wohnungen in München, bei denen „verdächtig hohe Mieten“ anzunehmen seien. Der Monitor gleicht die Angaben mit den Merkmalen aus dem gültigen Mietspiegel ab. Werden die verlangten Mieten als zu hoch eingeschätzt, wendet sich die Stadt an die Vermieter und weist sie den Plänen zufolge auf die rechtlichen Vorgaben zur Miethöhe hin. Das Instrument soll also die Basis für Appelle sein, nicht jedoch für rechtliche Klagen der Landeshauptstadt gegen Vermieter. Die Stadt verspricht sich davon, dass die verlangten Mieten sinken könnten. Der Mietenmonitor ist zunächst bis Ende 2028 begrenzt und soll dann auf seine Wirksamkeit überprüft werden.

Stadt München zündet den Bauturbo für 2100 Wohnungen

Der Anwendung des vom Bund Ende Oktober 2025 in Kraft gesetzten sogenannten Bauturbos hat die Stadt



München im ersten Halbjahr 2026 für rund 2100 Wohnungen zugestimmt. Das heißt, für diese Wohnungen wird auf langwierige Bebauungsplanverfahren verzichtet. Nach den Worten von Oberbürgermeister Dominik Krause werden die Baugenehmigungen für die Wohnungen in Kürze erteilt.

schaftsstand zusammenzufassen, hält Backof weiterhin für geboten. „Es ist absolut sinnvoll, dass sich ein solch bedeutender Wirtschaftsraum gemeinschaftlich dem internationalen Publikum präsentiert“, sagt er.

Marktplatz-München-Fest mit Dan Lucas am Messedienstag

Zu den Highlights am Stand gehört neben diversen Diskussionsrunden das längst zur Tradition gewordene Marktplatz-München-Fest. **Das veranstalten die 25 Standpartner am Messedienstag ab 18.45 Uhr zusammen mit den Nachbarn Bayerische Hausbau (A1.214), Bayern-LB (A1.312) und KGAL (A1.220).** Diesmal gibt es Live-Musik des einstigen The-Voice-Senior-Gewinners Dan Lucas. Sozusagen als Kontrapunkt zu dem generellen Befund Backofs: „Die Branche ist angesichts der anhaltend schwierigen Marktbedingungen leiser geworden.“

Wolfgang Wittmann, seit 2013 Geschäftsführer des Vereins Europäische Metropolregion München (EMM; www.metropolregion-muenchen.eu), ist Verfechter des Gemeinschaftsstands. **„Andere Metropolregionen wie Frankfurt, Hamburg oder Rhein-Ruhr sind längst mit Riesenständen auf der Messe“**, sagt er. „Da wurde es höchste Zeit, dass sich auch die Metropolregion München an einem Gemeinschaftsstand mit München und Augsburg präsentiert.“ Wie Backof argumentiert auch er mit mehr Wahrnehmung bei internationalen Messebesuchern und mit einer leichteren Ansprache der Region durch diese.

„Manchen Städten und Landkreisen ist eine Standpräsenz einfach zu teuer“

Wolfgang Wittmann, Geschäftsführer des Europäischen Metropolregion München e. V.



Metropolregion nutzt Messe für Projekte, IBA und Baukulturpreis

„Für uns ist die Expo Real schon seit vielen Jahren eine Plattform, auf der unsere Mitglieder und Standpartner konkrete Projekte präsentieren können und wir unter anderem die Themen IBA und Preis der Baukultur bespielen, den wir seit 2016 alle zwei, drei Jahre verleihen“, so Wittmann weiter. „Mit Blick auf das Thema Umbau von Büros zu Wohnungen könnten das in Zukunft auch solche Beispiele sein, sobald sie konkret sind.“ **Gerade beim Thema Umwandlung von Büros in Wohnungen sieht Wittmann potenziell ein weites Feld für seinen Verein**, etwa entlang der Frage: **„Wie können wir uns da mit unserem Netzwerk einbringen und wie kann die gesamte Metropolregion vielleicht davon lernen?“**

So sehr der 56-Jährige für größere Präsenz auf der Expo Real trommelt, so sehr registriert er neben neuen Mitausstellern auch Abgänge. „Wenn Städte oder Landkreise nicht mehr am Stand vertreten sind, liegt das häufig daran, dass es in den Regionen nicht mehr viele Flächen zu vermarkten gibt“, erklärt er. „Manchen ist eine Standpräsenz aber auch einfach zu teuer.“ **Unverändert gilt die Expo Real für Aussteller als ungleich kostspieliger als beispielsweise die Bauma, die Weltleitmesse für Baumaschinen**, die auf dem Münchner Messegelände alle drei Jahre stattfindet und zuletzt mehr als 3500 Aussteller zählte.

Reihenstände 1,7 Prozent teurer, plus 1 Prozent für Ausstellerausweise

Diesmal bleiben die Preise für Expo-Real-Gänger gegenüber 2025 entweder stabil oder sie steigen um bis zu 1,7 Prozent. Ein Quadratmeter Reihenstand schlägt diesmal mit 605 Euro zu Buche (2025: 595 Euro) und ist damit 1,7 Prozent teurer als im Vorjahr. Ein Blockstand kostet nun 740 Euro pro Quadratmeter (2025: 730 Euro), was einem Plus von 1,4 Prozent entspricht. **Mit Aussteller bezahlen, wie im Vorjahr, 795 Euro, wenn sie spätestens Anfang Mai auf dem Schirm hatten, dass im Oktober wieder eine Expo Real im Kalender steht.** Wem das erst frühestens Ende Juni einfiel, der ist mit 1530 Euro dabei (2025: 1525 Euro). Der obligatorische Kommunikationsbeitrag blieb mit 970 Euro konstant. Die Preise für Ausstellerausweise zogen um 1 Prozent von 490 auf 495 Euro an.

Für Wittmann sind die drei Messetage obendrein eine Möglichkeit, die Zahl der EMM-Mitglieder von bislang knapp 250 zu steigern. **„Wir haben tatsächlich sehr viel Potenzial nach oben“**, sagt er. Eines seiner Argumente für ein EMM-Mitgliedsticket geht so: „Wenn sich die Akteure in der Metropolregion

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 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. Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Expo Real (hier Impressionen von 2025): Viel Sprechen, viel Zuhören und viel Zukunft

mehr austauschen und besser vernetzen, besteht die Chance auf viel größere Effektivität für alle, ganz gleich, ob es um den Bau von dringend benötigten Wohnungen geht oder generell um die Verwirklichung von Ideen.“

Wirtschaftsregion Augsburg A³ trommelt für Standortqualitäten

Die Wirtschaftsregion Augsburg A³ erfährt für ihren Counter am München-Stand Unterstützung von sieben Partnern aus der regionalen Bau- und Immobilienwirtschaft: **Dierig Holding, Eco Office, Leitwerk, Lisianthus, Peter Wagner Immobilien, Stadtparkasse Augsburg sowie Walter Beteiligungen und Immobilien.** Andreas Thiel, Geschäftsführer von Regio Augsburg Wirtschaft, sieht in der Standpräsenz die Chance, „die richtigen Beteiligten zusammenzubringen“. Dabei geht es nach seiner Einschätzung nicht nur um aktuelle Projekte in Augsburg und Umgebung, sondern grundsätzlich um „Investitionsmöglichkeiten und die langfristigen Standortqualitäten der Region. Die Stärken wollen wir auf der Expo Real sichtbar machen.“

Sieben Hallen, mehr als 70 Länder und erstmals das Thema Infrastruktur

Expo-Real-Veranstalter Messe München erwartet an den drei Messetagen vom 5. bis 7. Oktober, ähnlich wie 2025, mehr als 40 000 Teilnehmer aus mehr als 70 Ländern. Es werden wiederum sieben Hallen belegt, konkret die Hallen A1 bis A3, B1 bis B3 und C1. **Das Programm sieht mehr als 200 Panels sowie ein Dutzend Foren vor.** Erstmals ist das Thema Infrastruktur mit einem eigenen Forum dabei, das neben Konferenzen und Projektpräsentationen auch eine Sonderschau vorsieht. Aussteller aus diesem Sektor sollen in den nächsten Jahren hinzukommen. Bei den weiteren Foren geht es unter anderem um zukunftsweisende Wohnkonzepte, Handelsimmobilien und unter dem bekannten Label „Transform & Beyond“ um Proptechs. **Neu im Programm ist am dritten Messetag ein halbtägiges Nordeuropaformat,** bei dem es um Besonderheiten und Innovationen bei Investments in Immobilien in Schweden & Co. geht.

Schularick und Traud präsentieren, OB Krause kommt erst 2027

Zu den prominenten Teilnehmern der Expo Real 2026 zählen **Wolfgang Ischinger, der Vorsitzende der Münchner Sicherheitskonferenz,** Bundesbauministerin Verena Hubertz, die zum zweiten Mal dabei ist, und Moritz Schularick, Präsident des Kiel Instituts für Weltwirtschaft. Zudem Helaba-Chefvolkswirtin Gertrud Rosa Traud und die frühere **Skirennläuferin und Weltcupgewinnerin Maria Riesch.** Nicht dabei ist Münchens neuer Oberbürgermeister Dominik Krause (siehe Interview „Sich nur über widrige Umstände zu beklagen, ist nicht mein eigener Anspruch an Politik“ ab Seite 2). Er hat sich für die nächste Expo Real angekündigt, die vom 4. bis 6. Oktober 2027 stattfindet. ■



Über **18.000** Abonnenten
warten auf Ihre Neuigkeiten ♥



IMAGEANZEIGEN



STELLENANZEIGEN



VERKAUFS- UND SUCHANZEIGEN ...

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

UNSERE **BESONDEREN** PAKETE 2026

5 Anzeigen 1/2 Seite für 9.900 € statt 12.000 €

5 Anzeigen 1/3 Seite für 6.900 € statt 8.250 €

5 Anzeigen 1/4 Seite für 5.500 € statt 6.500 €

Diese Sonderpakete gelten für eine Belegung innerhalb von zwölf Monaten, unabhängig vom Kalenderjahr.

Die Anzeigen können beliebig auf den Immobilienbrief München und den Immobilienbrief Stuttgart verteilt werden. Alle Preise zzgl. MwSt.

Weitere Rabattierungen finden Sie auf der entsprechenden Homepage.

Anfragen und Buchungen: 0711/900 533 80

anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de • anzeigen@immobilienbrief-stuttgart.de

**Immobilienbrief
MÜNCHEN** 

www.immobilienbrief-muenchen.de

**Immobilienbrief
STUTTART** 

www.immobilienbrief-stuttgart.de

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