

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Gewerbeimmobilienmarkt

- Wie das Transaktionsgeschäft läuft
- Wo die Preisvorstellungen 30 Prozent auseinander sind
- Wie stark der Bürovermietungsmarkt anzieht
- Welche Perspektiven Experten sehen

Seite 6

Deals I

- 340 Millionen Euro Kredit für die Bayerische Hausbau

Seite 7

Deals II

- Briten investieren 70 Millionen Euro in Obersendling

Seite 8

Termine

- A³-Immokongress am 11.11.

Seite 9

Projekte I

- Rock Capital & Co. starten 500-Millionen-Euro-Quartier

Seite 10

Projekte II

- 75 Millionen Euro für Gewerbekonversion

Seite 12

Interview mit Wolfgang Wittmann, EMM e. V.

- Was er mit der Metropolregion München vorhat
- Warum das Denken in Metropolregion an Grenzen stößt
- Woran ein regionales Planungsrecht scheitert

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Es gibt gar nicht nur Kopf-an-Kopf-Rennen, sondern auch klare Mehrheiten. Die große Mehrheit derer, die größere Geschäfte mit Immobilien machen, schaute auch dieses Jahr auf der Expo Real vorbei. Ganz gleich, ob die Messe München am Ende von 39 999 oder 42 000 Teilnehmern berichtet: Sie hätten gereicht, um das Bremer Weserstadion vollzukriegen. Also eine Größenordnung irgendwo zwischen den Fußballstadien in Augsburg und Nürnberg. Und: **Auf jeden Fall mehr, als jedes Jahr zur Mipim nach Cannes pilgern.**



Große Mehrheiten gab es auch für die Bewerbung Münchens um die Olympischen Spiele in den Jahren 2036, 2040 oder 2044. Zunächst waren da die 66,4 Prozent Zustimmung beim Bürgerentscheid und die Entscheidung der Versammelten beim Deutschen Olympischen Sportbund pro München fiel mit 64,5 Prozent kaum weniger klar aus. **Nicht ganz so klar erscheint nun, was daraus folgt.** Wenn erst 2029 über den Austragungsort der Spiele für 2036 entschieden wird, wären die sieben Jahre dazwischen im Falle eines Zuschlags vermutlich so sportlich, wie es Olympische Spiele sind. Sieben Jahre reichten nur dann aus, wenn Genehmigungs- und Bauzeiten für das Olympische Dorf, U- und S-Bahn-Verbindungen sowie zu sanierende Sportstätten ungefähr so wären, wie sie im Vorfeld der Spiele von 1972 waren.

Beim Sommerfest des ZIA Süd im Juni auf dem Olympiagelände bekamen die Teilnehmer in Erinnerung gerufen, dass die Zeltdachkonstruktion seinerzeit binnen zwei Jahren fertig war. Die gegenwärtige Sanierung der Dachfläche dauert – inklusive Planung – hingegen 13 Jahre. Wäre das nun das generelle Münchentempo, käme selbst 2044 viel zu früh. Es muss ja nicht nur ein Dach saniert werden.

Aber halt, sollte sich abzeichnen, dass München tatsächlich zum Zuge kommen könnte, würden die Prioritäten vermutlich völlig neu gesetzt. **Für das Olympische Dorf im Nordosten der Stadt ließe sich eine eigene Definition von Bauturbo finden. Eine legale Form von Hexerei.** Sollte es mit der zweiten Stammstrecke der S-Bahn nicht vorangehen, könnten Mitarbeiter von Stuttgart 21 abgezogen werden. Dort kommt es ohnehin nicht mehr darauf an, in welchem Jahrzehnt oder Jahrhundert der unterirdische Bahnhof fertig wird. Für alles andere würden die Begriffe Systembauweise, modulares Bauen und industrielle Vorfertigung strapaziert, dass die Schwarte kracht. **Es würde schon, ganz gleich, ob das Gespann dann noch Krause-Söder heißt oder Dietl-Blume.**

Nun aber erst einmal gutes Erholen von 16 Tagen Wiesn und drei Tagen Expo Real. **Beim Relaxen könnte der Immobilienbrief München ganz hilfreich sein.** Darin finden Sie Zahlen zum Gewerbeimmobilienmarkt, die gar nicht alle schrecklich sind. **Und Wolfgang Wittmann hat eine Idee dazu, wie Sie Ihrer Zeit noch mehr Sinn und Inhalt geben könnten.**

Es grüßt Sie ganz herzlich – und 100 Prozent metropolregional

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Bernhard Bomke".

Bernhard Bomke, Chefredakteur

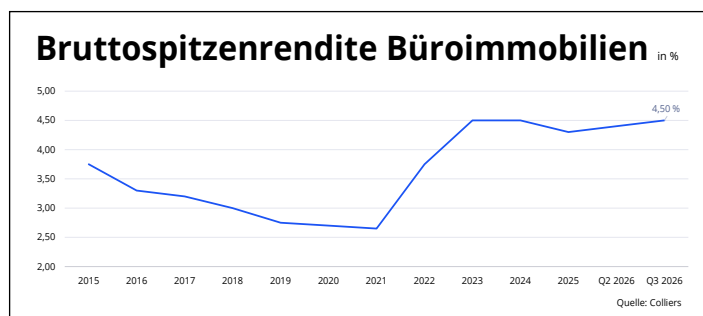




680 000 Quadratmeter Bürofläche sind in München derzeit im Bau, davon mehr als 80 000 Quadratmeter beim künftigen Tridea der BVK

Bürovermietungen in München laufen okay und das Transaktionsgeschäft ist im Plus – noch

Der Münchner Gewerbeimmobilienmarkt tritt auf der Stelle. Zwar zog das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vorjahr etwas an, aber das dritte Quartal war vergleichsweise schwach und bis zum Jahresende erwartet das Maklerhaus Colliers nur noch wenig Verkaufsvolumen. Die Folge: Es könnte in diesem Jahr auf 30 Prozent weniger Transaktionsgeschäft als 2025 hinauslaufen. Als Stabilitätsfaktor entpuppt sich dagegen weiterhin das Business mit Bürovermietungen. In den ersten drei Quartalen wurden deutlich mehr Flächen vermietet als im Vorjahr. JLL erwartet hier fürs gesamte Jahr ein Plus von 9 Prozent.



Nach dem starken Anstieg vor vier Jahren weitgehend stabil

„Der Investmentmarkt funktioniert aktuell nur eingeschränkt“, sagt Fritz Maier-Hartmann, Chef von JLL München. „Transaktionen kommen derzeit vor allem bei zwei Objektarten zustande: Erstens bei Immobilien in absoluten Innenstadtlagen und zweitens bei Objekten mit klarem Umnutzungspotenzial.“ **Bei vielen anderen Assets lägen die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern nach wie vor deut-**

lich auseinander, „teils mit Differenzen von bis zu 30 Prozent“. Das erschwere Abschlüsse erheblich – auch im fünften Jahr nach den raschen und starken Zinserhöhungen von 2022.

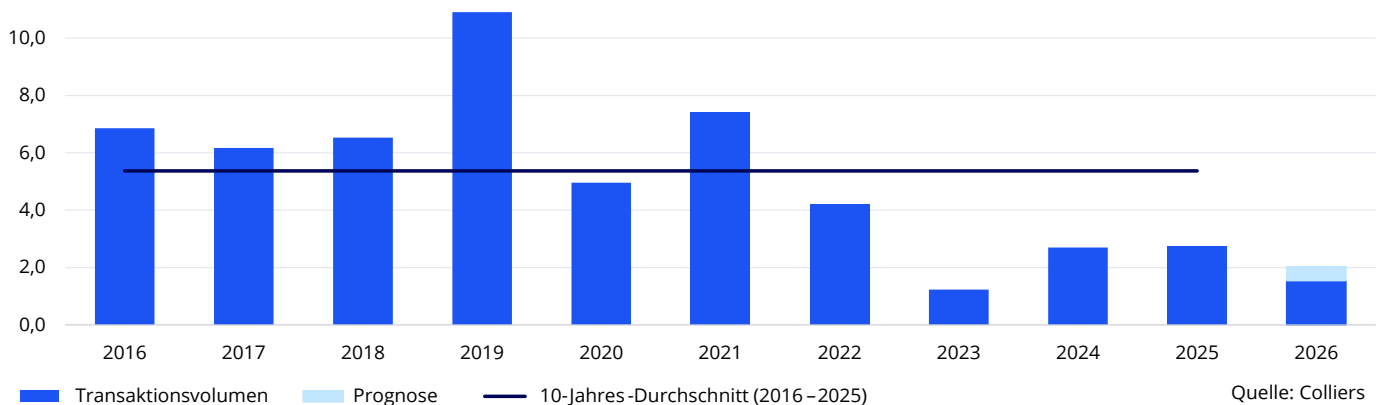
Weiter keine zyklische Erholung mit breiter Investorenbasis und Wachstumsfantasie

Colliers spricht davon, dass eine breite Markterholung bislang ausbleibe. Der Münchner Investmentmarkt befinde sich weiterhin in einer Übergangsphase. Die Marktliquidität verbessere sich zwar punktuell, von einer zyklischen Erholung mit breiter Investorenbasis und steigenden Volumina könne jedoch noch nicht gesprochen werden.

„Verkaufsprozesse müssen teilweise neu bewertet werden“

Mit dieser Schwäche ist München nicht allein. Im Gegenteil: Markus Müller, Sprecher des Maklerverbands German Property Partners (GPP), zu dem unter anderem E&G Immobilien gehört, stellt mit Blick auf die sieben deutschen Topmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart fest: **„Nachdem das Transaktionsvolumen zum Halbjahr noch über dem Vorjahresniveau lag, hat die Dynamik im dritten Quartal deutlich nachgelassen.“** Eine Ursache nennt Müller gleich mit: „Gestiegene Finanzierungskosten bremsen die Transaktionsaktivität und führen dazu, dass Investoren noch selektiver agieren.“ Die Folge: „Verkaufsprozesse nehmen dadurch mehr Zeit in Anspruch und müssen teilweise neu bewertet werden.“

Transaktionsvolumen München in Mrd. €



2026 gab es bislang Transaktionen für bis zu 1,7 Milliarden Euro

Die Zahlen für München sehen so aus: **In den ersten drei Quartalen wurden laut Colliers Transaktionen für 1,56 Milliarden Euro getätigt. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr (1,43 Milliarden Euro) einem Plus von 9 Prozent.** JLL nennt 1,7 Milliarden Euro und damit fast exakt den Wert aus den ersten drei Quartalen 2025 (1,68 Milliarden Euro). JLL zählt gewerbliche Wohndeals mit, die 190 Millionen Euro beisteuerten. Das im ersten Halbjahr gegenüber 2025 erzielte Plus schrumpfte seit Jahresmitte gewaltig, weil es im dritten Quartal laut JLL nur noch Transaktionen für 500 Millionen Euro gab (drittes Quartal 2025: 690 Millionen Euro).

Zwar ist vereinzelt Investitionsbereitschaft und ausreichend Kapital im Markt vorhanden, allerdings fehlt häufig das passende Produktangebot. Entsprechend ziehen sich Verkaufsprozesse oftmals über einen langen Zeitraum hin.“ Den hohen Büroanteil deutet Colliers eher als Signal dafür, „dass institutionelle Investoren selektiv wieder Core- und Core-Plus-Produkte in etablierten Münchner Lagen nachfragen“. Und weiter: „Der hohe Anteil von Mischnutzungsobjekten und Gewerbegrundstücken zeigt, dass Investoren verstärkt auf Value-Add- und Entwicklungsansätze setzen, um Renditepotenziale außerhalb klassischer Core-Produkte zu erschließen.

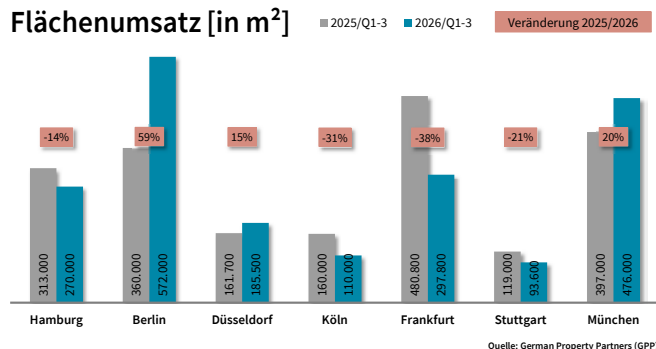
Kaufpreiserwartungen: Bei Handelsimmobilien enger beieinander als bei Büros

Im Einzelhandelssegment schlägt auch 2025 eine Münchner Besonderheit durch. **„Die Investoren kommen überwiegend aus dem Family-Office-Bereich und besonders Objekte in den etablierten Einkaufslagen sowie in attraktiven Stadtteilzentren stoßen auf Interesse“,** erklärt Maier-Hartmann. **„Die Pricing-Erwartungen zwischen Käufern und Verkäufern nähern sich langsam wieder an.“** Also keine Diskrepanzen von bis zu 30 Prozent wie bei Büros. Der JLL-München-Chef beobachtet derweil ein wieder etwas größeres Interesse von Investmentmanagern mit Core-Kapital. Offen ist nach seiner Einschätzung noch, **„wie sich der Markt entwickelt, wenn weitere Objekte aus Vehikeln auf den Markt kommen, die aufgrund auslaufender Strukturen oder Liquiditätsanforderungen schließen müssen“.** Die also verkauft werden müssen oder in die Verwertung gehen.

Investoren aus dem Ausland sind wieder zurückhaltender

In diesem Jahr waren Käufer mit einheimischem Kapital nach Colliers-Zahlen mit einem Anteil von 64 Prozent klar in der Mehrheit (2025: 54 Prozent). Internationale Käufer, die 2025 noch auf 46 Prozent herangekommen waren, steuerten in diesem Jahr bislang nur 36 Prozent des bei Ankäufen eingesetzten Kapitalvolumens bei. **Die Brutto-Spitzenankaufrenditen für Büros und Einzelhandel blieben gegenüber 2025 mit 4,5 Prozent und 4,25 Prozent stabil,** während sie bei Industrie- und Logistikimmobilien um 30 Basispunkte auf 5,05 Prozent anzogen.

Flächenumsatz [in m²]



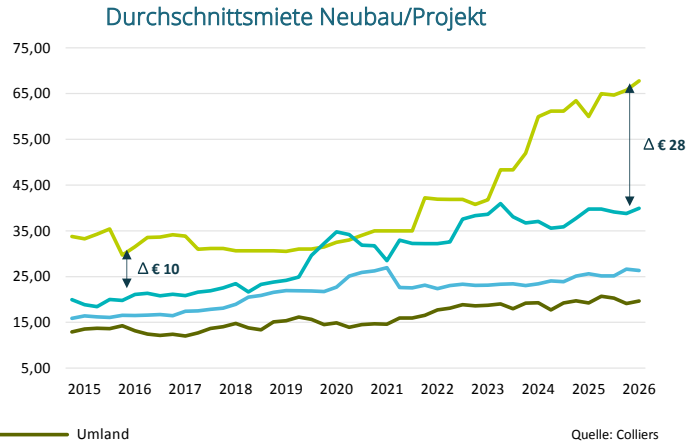
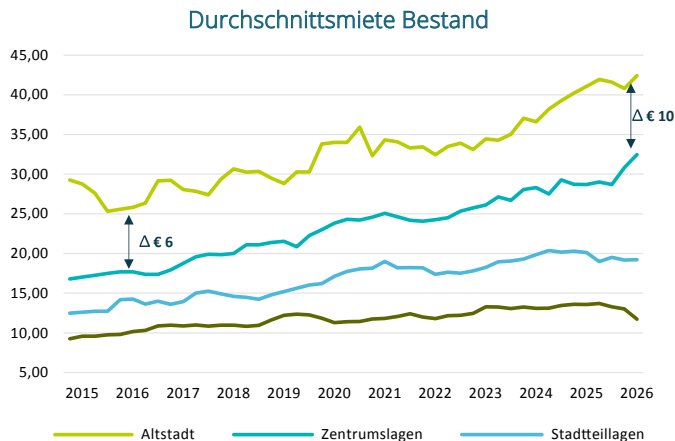
GPP-Zahlen zum Büroflächenumsatz: München zählt zu den Gewinnern

Stärkste Assetklasse waren in diesem Jahr bislang Büros mit einem Anteil von 50 Prozent (Colliers) respektive 43 Prozent (JLL). Colliers hat dahinter gemischt genutzte Objekte mit einem Anteil von 21 Prozent in seiner Liste vor Gewerbegrundstücken (12 Prozent) und Hotels (8 Prozent). JLL führt Wohnungen mit 11 Prozent auf Rang zwei vor Einzelhandel (8 Prozent). **Colliers prognostiziert fürs Gesamtjahr Transaktionen für 2 Milliarden Euro (2025: 2,9 Milliarden Euro).**

Core-Investoren setzen auf Büros, andere eher auf Mischnutzungen und Grundstücke

Maier-Hartmann ordnet ein: **„Insbesondere institutionelle Investoren zeigen aktuell nur begrenztes Interesse an Büroimmobilien.“**

Zentrumslagen mit starkem Mietwachstum



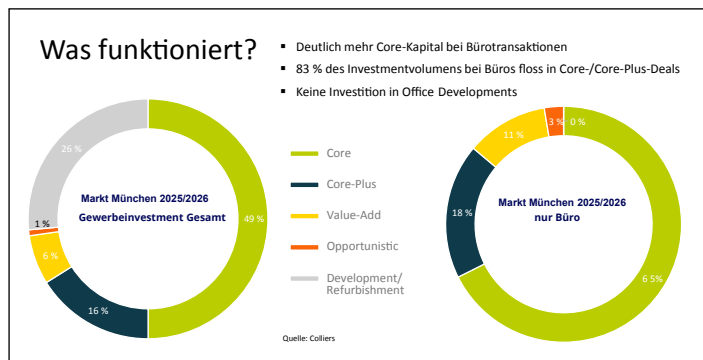
Gewaltige Spreizung: Die Büromieten in Altstadt und Zentrumslagen eilen denen für Flächen weiter draußen immer mehr davon

BÜROVERMIETUNGSMARKT

Das Geschäft mit Bürovermietungen in München lief in den ersten drei Quartalen deutlich besser als im Vorjahr. Colliers beziffert den Flächenumsatz auf 483 100 Quadratmeter und damit auf 17,7 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. JLL hat 488 400 Quadratmeter (+17,5 Prozent) errechnet. **Das liegt 6 Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.** GPP nennt 476 000 Quadratmeter (+20 Prozent). Die Zahl der Vermietungsabschlüsse allein fürs dritte Quartal gibt JLL mit 200 an (Vorjahr: 176).

Colliers und JLL sehen Bürovermietungsmarkt optimistischer als GPP

Ohnehin ist JLL-München-Geschäftsführer Maier-Hartmann ganz zuversichtlich, was diesen Teil des Immobiliengeschäfts anbetrifft. „Die aktuellen Quartalszahlen unterstreichen die Stabilität des Münchner

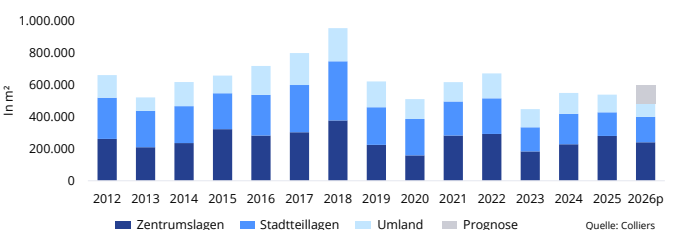


Wenn sich Investoren für Büros interessieren, dann muss es viel öfter Core/Core-Plus sein als bei anderen Nutzungsarten

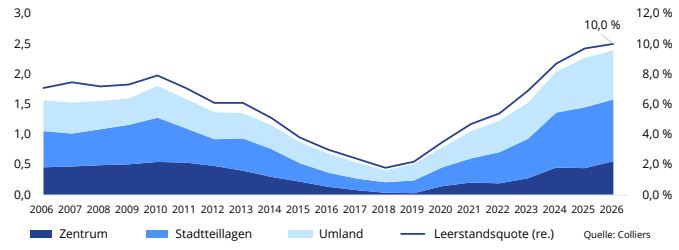
Health and Medical University mietet 4150 Quadratmeter im Hopfenpost Palais

Im vierten Quartal ging es gleich weiter. In den ersten Oktobertagen gab Igenus Immobilien bekannt, die Vermietung von 4150 Quadratmetern Bruttogrundfläche im Hopfenpost Palais an die HMU Health and Medical University vermittelt zu haben. Die HMU bietet dort künftig unter anderem die Studiengänge Humanmedizin, Psychologie und Psychotherapie an. **Vermieter der Flächen ist Mall of Munich, das Family Office der Familie Deinböck.** Sollte es in den verbleibenden drei Monaten des Jahres 2026 so weitergehen, könnte es mit dem von JLL erwarteten Vermietungsplus um 9 Prozent auf 640 000 Quadratmeter vielleicht wirklich klappen. **Colliers ist zurückhaltender und prognostiziert 600 000 Quadratmeter.**

Flächenumsatz München Entwicklung nach Lage



Leerstand Entwicklung nach Lage in Mio. m²



Mehr Büroflächenumsatz, aber auch mehr Leerstand

Bürovermietungsmarkts“, sagt er. „Trotz schwieriger Rahmenbedingungen entwickelt sich der Markt weiter sehr solide und wir sehen eine gute Marktaktivität, die den Flächenumsatz stützt.“ Colliers stimmt ein und spricht davon, dass die Flächennachfrage zurückkehre, „allerdings selektiv und mit einem klaren Fokus auf qualitativ hochwertige Flächen“. GPP-Sprecher Müller sagt wiederum mit Blick auf die sieben Topmärkte: „Die anhaltenden wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten erschweren Unternehmen weiterhin die

BÜROMARKT TOP 7 VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (year-over-year)

Stand Q1–Q3 2026	Flächenumsatz in m²	Leerstandsquote	Spitzenmiete in €/m²	Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto-Spitzenrendite Büro in %	Bürobestand in Mio. m²
Berlin	536.000 ↑ +47 %	10,0 %	50,50 ↑ +6 %	1.168 ↓ -44 %	5,15 %	24,0
Düsseldorf	191.500 ↑ +23 %	11,5 %	45,00 → ±0 %	930 ↑ +98 %	5,20 %	8,2
Frankfurt	273.000 ↓ -41 %	12,9 %	56,00 ↑ +8 %	543 ↑ +64 %	5,15 %	11,4
Hamburg	286.900 ↓ -8 %	6,3 %	38,00 ↑ +6 %	1.143 ↓ -20 %	4,90 %	14,5
Köln	105.000 ↓ -34 %	5,9 %	33,00 → ±0 %	430 ↓ -38 %	5,10 %	8,2
München	483.000 ↑ +18 %	10,0 %	62,00 ↑ +11 %	1.560 ↑ +9 %	4,50 %	23,4
Stuttgart	91.700 ↓ -17 %	7,2 %	40,00 ↑ +8 %	114 ↓ -21 %	5,00 %	8,6

→ marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

Quelle: Colliers

Die Top 7 auf einen Blick: München bei Büroflächenumsatz Zweiter, bei Leerstand Dritter und bei Transaktionen ganz vorne

langfristige Planung. Entsprechend bleiben viele Nutzer bei Anmietungsentscheidungen vorsichtig.“

mit 9,3 Prozent (JLL), 10 Prozent (Colliers) und 9,2 Prozent (GPP) an.

Spitzenmiete steigt auf 62 Euro, Durchschnittsmiete bleibt fast konstant

Die starke Nachfrage nach Topflächen in Münchner Citylagen wirkt sich beschleunigend auf den Anstieg der Bürospitzenmiete aus. JLL und Colliers geben sie mit 62 Euro pro Quadratmeter an, GPP mit 59,10 Euro. Das entspricht bei Colliers im Jahresvergleich einem Anstieg um 10,7 Prozent. Ganz anders die Durchschnittsmieten: Die gibt Colliers mit 27,10 Euro an, sie liegen damit nur 2,3 Prozent über dem Vorjahreswert. „Der deutliche Anstieg der Spitzenmieten verdeutlicht die fortschreitende Polarisierung des Marktes“, schreibt das Maklerhaus. „Hochwertige Flächen in zentralen Lagen erzielen weiterhin neue Mietpreisrekorde, während sich ältere Bestandsobjekte weiterhin langen Vermarktungszeiträumen ausgesetzt sehen.“

Colliers-Marktforscher Tobias Seiler hatte gerade erst davon berichtet, dass derzeit selbst für Flächen bis zu 2000 Quadratmetern verschiedentlich über Büromieten von mehr als 80 Euro verhandelt werde (Immobilienbrief München Nr. 60). Der Grad der Spreizung des Büovermietungsmarkts wird demnach auch künftig noch um einiges größer. Die Leerstandsquote geben die Maklerhäuser

680 000 Quadratmeter Bürofläche im Bau, 44 Prozent davon schon vergeben

Noch ein Blick auf laufende Büroprojektentwicklungen in München. Laut Colliers befinden sich derzeit 680 000 Quadratmeter für Büronut-



4150 Quadratmeter mietet die HMU im Hopfenpost Palais

zung im Bau. Davon entfallen 65 Prozent auf zentrale Lagen. 44 Prozent aller im Bau befindlichen Flächen sind den Angaben des Maklerhauses zufolge bereits vermietet oder werden von Eigennutzern belegt. In diesem Jahr erwartet der Dienstleister Neubaufertigstellungen in einer Größenordnung von 208 000 Quadratmetern. Das entspricht weniger als 1 Prozent des Büroflächenbestands, der sich auf 23,4 Millionen Quadratmeter summiert. 2027 sollen 360 000 Quadratmeter hinzukommen, 2028 weitere 278 000 Quadratmeter. ■

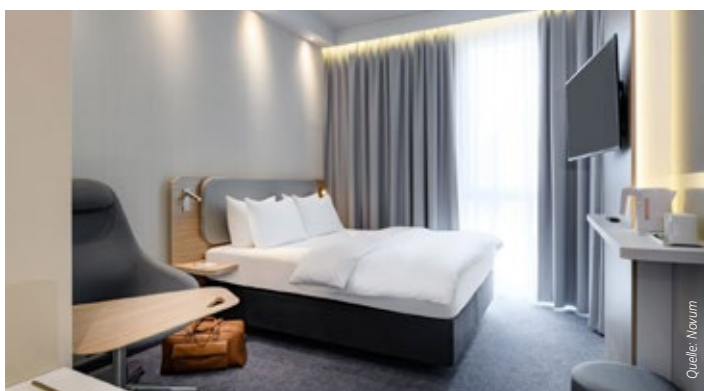
DEALS

Unicredit & Co. geben der Bayerischen Hausbau RE 340 Millionen Euro Kredit



Die Bayerische Hausbau Real Estate (BHRE), Pullach, hat sich für die drei Objekte Arabellahaus, Kaufingerstraße 15 und Marienplatz 22 Finanzierungen in Höhe von 340 Millionen Euro gesichert. Die Kredite, die bis 2032 (Arabellahaus) respektive 2035 (Kaufingerstraße 15 und Marienplatz 22) laufen, stellt ein Bankenkonsortium zur Verfügung, das von der Unicredit Bank angeführt wird. Co-Finanzierer sind die Berlin Hyp und die Bayern-LB. Die BHRE sieht in den Finanzierungen die Grundlage für die weitere Entwicklung ihres Bestandsportfolios und des Ausbaus des Geschäfts mit Drittmandaten. Im Fall des Arabellahauses sichern sie den Übergang bis zum Start der geplanten Revitalisierung (*Immobilienbrief München Nr. 56*).

Nach Vienna House führt Novum auch Revos HIX Munich Airport weiter



114 Zimmer: Zuvor Revo-Gruppe, jetzt Novum

Die Hamburger Hotelgruppe Novum Hospitality hat zu Monatsbeginn den Betrieb des Holiday Inn Express (HIX) Munich Airport – Erding übernommen. Das Hotel an der Münchner Straße 37a verfügt über 114 Zimmer und 80 Tiefgaragenplätze. Es ist nach dem Vienna House Easy by Wyndham an der Nymphenburger Straße 136 in München bereits das zweite Haus aus dem Bestand der insolventen Revo-Gruppe, dessen Betrieb Novum im Großraum München übernommen hat. Das Hotel im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg hat 94 Zimmer. Es wird künftig unter der Marke Holiday Inn – The Niu Muse geführt.

Arabella Hospitality betreibt künftig Moxy Munich im Quartier „The Source“



Das sechste Hotel von Arabella Hospitality in München

Der zur Schörghuber-Gruppe gehörende Hotelbetreiber Arabella Hospitality wird auf dem Gelände des in Entwicklung befindlichen Stadtquartiers „The Source“ an der Baierbrunner Straße im Münchner Stadtteil Oberseending das künftige Moxy Munich South führen. Das Hotel, das 164 Zimmer umfassen und gehobenen Mittelklassestandard haben wird, entsteht im Südbau, der 8655 m² Bruttogrundfläche groß wird und der Schweizer Empira Group gehört. Insgesamt entstehen auf dem 15 564 m² großen Grundstück 54 700 m² Bruttogrundfläche, die neben dem Hotel für Büros, Boarding-Apartments und Gastronomie vorgesehen sind. Derzeit läuft der Baugenehmigungsprozess für das Hotel. Die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2028 vorgesehen. Das Moxy Munich South ist das sechste Haus in München, das Arabella Hospitality betreiben wird.

Aachener Grundvermögen kauft 63 Seniorenwohnungen in Ebersberg

Die Aachener Grundvermögen, Köln, hat das Seniorenwohnprojekt Etrium und somit einen Teil des zum künftigen Stadtquartier Ebersberg gehörenden Gesundheitscampus erworben. Der Forward Deal für die 63 barrierefreien Mietwohnungen an der Kolpingstraße wurde für den Aachener Gesundheitsimmobilienfonds abgeschlossen. Verkäufer ist die Eurytos-Unternehmensgruppe, Vaterstetten (Landkreis Ebersberg). Die Wohnungen verfügen in Summe über 3182 m² Wohnfläche. Zum Gesundheitscampus gehören zudem ein Ärztezentrum, eine Bäckerei und eine Tagespflege, die vom Kreisverband Ebersberg des Bayerischen Roten Kreuzes betrieben wird. Etrium wird im EH-40-Standard errichtet und mit Fernwärme sowie Strom aus einer Photovoltaikanlage versorgt. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2028 vorgesehen.

DEALS

Baumont und Reneo drehen über 200 Wohnungen auf links



Quelle: Bayerische Hausbau

Baumont investiert zum Deutschlandstart 70 Millionen Euro in München

Der Londoner Investmentmanager für Value-Add-Immobilienprojekte Baumont Real Estate Capital startet seinen Deutschlandauftritt in München. Das Tochterunternehmen von M&G Real Estate hat den Wohnungsbestand an der Boschetsrieder Straße 130 im Münchner Stadtteil Obersendling erworben und will den Komplex modernisieren, verdichten, erweitern und ökologischer machen. An der Seite des Hamburger Wohnungsunternehmens Reneo soll der Bestand von Energieklasse H auf Klasse A gehoben werden. Zudem sind mittels Aufstockungen mehr als 30 zusätzliche Wohnungen vorgesehen, sodass der Standort auf über 250 Wohnungen wächst. Das Investitionsvolumen gibt Baumont mit mehr als 70 Millionen Euro an. In den nächsten zwölf Monaten will der Investor sein Deutschland-Engagement auf mehr als 200 Millionen Euro ausbauen. Begründung: Hierzulande seien mit aktivem Asset-Management, energetischen Verbesserungen und dem Schaffen zusätzlicher Wohnungen gute Geschäfte zu machen. Beim Ankauf waren Newmark vermittelnd sowie unter anderem Drees & Sommer und GSK beratend tätig.

Deinböck sichert sich fast 100 Millionen Euro an Krediten für Ankäufe



Quelle: Hopfenpost

Sicherheit für den Kreditgeber: Das Hopfenpost Palais

Die Mall of Munich Beteiligungsgesellschaft, das Family Office der Münchner Familie Deinböck, hat sich im Zuge der Refinanzierung ihres Bürohauses Hopfenpost Palais in unmittelbarer Nähe des Münchner Hauptbahnhofs eine Finanzierung in annähernd dreistelliger Millionen-Euro-Höhe gesichert. Als Finanzierer setzte sich im Kreis diverser Konkurrenten die Bayern-LB durch. Johannes Deinböck, geschäftsführender Gesellschafter des Family Offices, sieht in den abrufbaren Kreditmitteln, für die das Hopfenpost Palais als Sicherheit dient, die Chance, „die aktuelle Marktlage gezielt für weitere Ankäufe zu nutzen“. Insbesondere in Süddeutschland, Bremen, Hamburg und Leipzig interessiert er sich für Büros, Wohnen, betreutes Wohnen und Immobilien für leichte industrielle Fertigung in den Risikoklassen Core-Plus bis Value-Add. Bei der Refinanzierung waren GSK Stockmann beratend sowie Efficient Financing Partners (EFP) strukturierend und begleitend tätig.



Wirtschaftliche Büroimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



STANDORT

IBA-M und sechs Städte gründen Netzwerk zur Entwicklung von Bahnhofsquartieren

Die Internationale Bauausstellung Metropolregion München (IBA-M) hat mit den Städten Augsburg, Dachau, Freising, Fürstenfeldbruck, Kaufbeuren und München sowie dem Bahnunternehmen DB Infra-Go das Netzwerk „Bahnhofsquartiere“ gegründet. Aufhänger ist die Feststellung der beteiligten Kommunen, bei der Entwicklung ihrer Bahnhofsquartiere auf dieselben Hürden zu stoßen. So seien die Eigentumsverhältnisse häufig zum Teil ungeklärt, Zugriffsmöglichkeiten „für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung“ seien begrenzt und Förderprogramme griffen nicht ineinander. Die Gründer einen zudem Erfahrungen mit wenig erschlossenen Finanzierungswegen jenseits von Förderprogrammen und mit Zuständigkeitswarrir zwischen Bahn, Bund, Freistaat Bayern und Kommunen. Besonderes Problem: Die Bewilligung von Fördermitteln setze ein Konzept voraus, „für dessen Erarbeitung wiederum Geld und Flächenzugriff nötig sind“. So sehr diese Erfahrungen einen, so unterschiedlich sind die Beweggründe für den Beitritt zum Netzwerk. Dachaus Oberbürgermeister Florian Hartmann hebt hervor: „Das neue Netzwerk soll uns dabei helfen, dass sich Kommunen bei der Deutschen Bahn besser Gehör verschaffen



Aus der Region debattierten mit: Oliver Weigel (IBA-M, links), Stefan Bosse (OB von Kaufbeuren, 3. von rechts) und Elisabeth Merk (2. von rechts)

können.“ Sein Amtskollege Stefan Bosse aus Kaufbeuren verspricht sich von dem Netzwerk Zugang zu Wissen auch für eine Kommune am Rand der Metropolregion München.

Edeka übernimmt in der Metropolregion München 18 Tegut-Märkte

Die Genehmigung des Bundeskartellamts zur Übernahme von 178 bisherigen Tegut-Lebensmittelmärkten durch den Lebensmittelhandelskonzern Edeka betrifft in der Metropolregion München 18 Ladengeschäfte. Somit ist die Weiterführung von 17 Standorten in München und eines Standorts in Ingolstadt gesichert. In Ingolstadt geht es um den Markt an der Eriagstraße 11a. In München übernimmt Edeka die Märkte Agnes-Bernauer-Straße 73, Amalienburgstraße 2–6, Aubinger Allee 120, Bel-

gradstraße 59, Gottfried-Keller-Straße 39, Luitpoldstraße 3, Müllerstraße 45, Nymphenburger Straße 82, Passauerstraße 183, Pelkovenstraße 154, Rheinstraße 1, Richard-Strauss-Straße 48, Schleißheimer Straße 158–162, Thomas-Dehler-Straße 15, Waldfriedhofstraße 92–94, Westenriederstraße 35 und Wolfratshauser Straße 90. Besonderheit: Sollte Edeka die Fläche an der Aubinger Allee 120 im Stadtteil Freiam eröf-fnen, würde an dem Standort erstmals ein Lebensmittelmarkt seinen Betrieb aufnehmen.

TERMINE

Augsburg: Nächster A³-Immobilienkongress am 11. November im Textilviertel



A³-Immobilienkongress 2025: 1. Sommer, 2. Kongresshalle

Regio Augsburg Wirtschaft lädt am 11. November 2026 zum A³-Immobilienkongress ins Staatliche Textil- und Industriemuseum an der Provinstraße 46 im Augsburger Textilviertel. Der jährlich statt-

findende Kongress richtet sich an Fachbesucher aus den Bereichen Bau, Bestandshaltung, Finanzierung, Planung, Politik, Projektentwicklung und Verwaltung. Diesmal stehen Themen wie diese im Mit-

telpunkt: Wie entwickelt sich die Immobilienwirtschaft unter veränderten wirtschaftlichen, regulatorischen und technologischen Rahmenbedingungen weiter? Wie lässt sich Bestand zukunftsfähig transformieren? Wie kann Bauen ermöglicht werden? Wo schafft Technologie echten Mehrwert? Neben Marktanalysen und Praxisbeispielen sieht das Programm, das von 9 bis 18 Uhr reicht, Diskussionen, eine Begleitausstellung, eine Exkursion in den Martini-Park Augsburg sowie viel Zeit zum Netzwerken vor.

Den Anfang macht Thomas Bayerle, Professor für Immobilienwirtschaft und -research an der Hoch-

schule Biberach, mit einem Vortrag zum Thema „Markt & Strategien“. Sodann gehört das Thema Stadtentwicklung zu den Schwerpunkten. Mit dabei sind unter anderem Oberbürgermeister Florian Freund, der Zweite Bürgermeister Dirk Wurm, Steffen Kercher, Leiter des Referats für Bau, Liegenschaften und Immobilien, sowie Tobias Häberle, Leiter des Stadtplanungsamts. Zudem hat Heike Piasecki, Professorin für Immobilienwirtschaft an der IU Internationalen Hochschule Augsburg, ihre Teilnahme zugesagt.

Der Immobilienbrief München begleitet den Kongress als Medienpartner.

PROJEKTE

Baywobau, Domicil und Rock Capital starten 500-Millionen-Euro-Projekt



Hofmann-Höfe: Bei der größten Projektentwicklung von Rock Capital geht es nun an der Seite von zwei Partnern mit 900 Wohnungen los

Die Münchner Unternehmen Baywobau und Domicil Real Estate sowie der Projektentwickler Rock Capital, Grünwald (bei München), haben das Gemeinschaftsunternehmen Deutsche Wohnvorsorge gegründet. Darin bündeln die Partner ihre verschiedenen Geschäftsschwerpunkte in den Bereichen Bau, Projektentwicklung, Vertrieb und Verwaltung von Wohnimmobilien. Erst vor wenigen Wochen hatte sich Rock Capital im Zuge einer Kapitalerhöhung an Domicil beteiligt, Baywobau hielt schon zuvor Anteile an dem Wohnungsprivatisierer (*Immobilienbrief München Nr. 59*). In den nächsten Jahren soll die Deutsche Wohnvorsorge 4500 Wohnungen schaffen, vornehmlich zum Mieten.

Erstes Gemeinschaftsprojekt sind 900 von insgesamt 2000 Wohnungen, die im Quartier Hofmann-Höfe auf dem früheren Siemens-Gelände an der Hofmannstraße im Stadtteil Obersendling entstehen. Der Baustart auf dem von Rock Capital erworbenen Gelände ist bereits erfolgt. Der erste Bau-

abschnitt des Projekts „The One“ umfasst 400 Wohnungen, im zweiten Abschnitt folgen dann die weiteren 500 Wohnungen. Die 900 Einheiten sind alle frei finanziert, verfügen über ein bis vier Zimmer sowie Wohnflächen von 25 bis 90 m² und sind in erster Linie für Kapitalanleger und erst in zweiter Linie für Eigennutzer gedacht.

Der erste Bauabschnitt soll spätestens Anfang 2029 bezugsfertig sein, das gesamte „The One“-Projekt dann voraussichtlich ein Jahr später. Die Verkaufspreise starten nach Informationen des Immobilienbrief München bei 286 900 Euro. Das Investitionsvolumen für die 900 Wohnungen, die KfW-40-Standard haben werden, soll sich auf mehr als 500 Millionen Euro belaufen, verlautete aus Marktkreisen. Für die übrigen 1100 Wohnungen auf dem Gelände der Hofmann-Höfe läuft derzeit das Genehmigungsverfahren. Hier werden den Plänen zufolge neben frei finanzierten Einheiten auch etwa 500 geförderte und preisgedämpfte Wohnungen entstehen.

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

PROJEKTE

Baustart des neuen Rechenzentrums der Universität Augsburg



Investition von 59 Millionen Euro

Im Innovationspark Augsburg ist unter der Regie des Staatlichen Bauamts Augsburg mit dem Bau eines neuen Rechenzentrums für die Augsburger Universität begonnen worden. In dem zweigeschossigen Gebäude entstehen im Zuge der sogenannten Hightech Agenda Bayern unter anderem 4000 m² Nutzfläche für die IT der Universität. Der Neubau, für den nach Informationen des Immobilienbrief München 59 Millionen Euro veranschlagt sind und der bis zum Frühjahr 2029 fertig werden soll, umfasst neben Server-, Netzwerk- und Infrastrukturräumen auch ein Beratungszentrum, Multimediäräume, Flächen für Studenten und einen Bürotrakt für die Beschäftigten des Rechenzentrums. Das Gebäude wurde von KEC Architekten, Berlin, einem Unternehmen der Zech-Gruppe, entworfen. Als Generalplaner ist Drees & Sommer eingesetzt. Mit den weiteren Planungs- und Bauleistungen wurde der Totalunternehmer Zechbau beauftragt. Das derzeitige Rechenzentrumsgebäude am Stammcampus der Universität wurde 1989 errichtet und entspricht nach über 25 erfolgreichen Betriebsjahren nicht mehr den Ansprüchen. Es soll nach Inbetriebnahme des neuen Rechenzentrums saniert werden.

Richtfest bei Pöttinger-Wohnungen für die Münchner Wohnen



Die Münchner Wohnen hat Richtfest für 65 neue Wohnungen an der Baumkirchner Straße im Münchner Stadtteil Berg am Laim gefeiert. An dem Standort, der zum Entwicklungsgebiet Baumkirchen-Mitte zählt, errichtet die Pöttinger Immobiliengruppe, Ottobrunn, neben den 65 Wohnungen (davon 54 gefördert) Gewerbeflächen und eine Kindertagesstätte. Die Fertigstellung des Projekts, das die Münchner Wohnen 2025 von Pöttinger erwarb, ist für Mitte 2027 geplant.

Neues Medizinquartier Augsburg: Landrat regt Expertenwerkstatt an



Martin Sailer will Mitsprache beim künftigen Medizinquartier

Bei den Planungen für ein neues Medizinquartier und somit den Ersatz des bisherigen Hauptgebäudes des Universitätsklinikums Augsburg ist Martin Sailer, Landrat des Landkreises Augsburg, nun in die Offensive gegangen. Im Nachgang zu einem Gespräch mit Vertretern der Städte Augsburg, Neusäß und Stadtbergen, des Bezirkskrankenhauses Schwaben sowie des Landkreises Augsburg, zu dem Augsburgs Oberbürgermeister Florian Freund geladen hatte, regt Sailer nun eine Expertenwerkstatt an. Damit will er sicherstellen, dass das Medizinquartier möglichst strukturiert und stadtgrenzenüberschreitend geplant wird. In die Werkstatt sollen, neben den bislang am Prozess beteiligten Kommunen und Institutionen, Vertreter des Universitätsklinikums, des Staatlichen Bauamts Augsburg, der Architekten- und Ingenieurkammern, der Planungsverbände und der Regio Augsburg Wirtschaft eingebunden werden. Ein erstes Abstimmungsgespräch soll es im Herbst geben. Die Ergebnisse der Expertenwerkstatt, die im kommenden Frühjahr stattfinden soll, könnten nach den Vorstellungen Sailer's dann als Grundlage für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb dienen.

Bogenhausen: Proprium und Garbe investieren in Gewerbekonversion

Die Londoner Investmentgesellschaft Proprium Capital Partners und der Entwickler und Asset-Manager Garbe Insite, Hamburg, haben ein Joint Venture mit dem Ziel gegründet, nicht mehr genutzte Gewerbeflächen in urbanen Lagen zu Standorten für leichte industrielle Fertigung zu machen. Das erste Projekt dieser Art betrifft die Liegenschaft von TK Accelis, einem Unternehmen des Industrie- und Technologiekonzerns Thyssenkrupp, an der Truderinger Straße 41 im Gewerbegebiet Zamdorfer Straße/Truderinger Straße im Münchner Stadtteil Bogenhausen. An dem Standort investiert das Joint Venture 75 Millionen Euro in die Entwicklung von 13 500 m² Bruttogrundfläche für Produktion, Lager, Forschungs- und Entwicklungslabore, Büros und Sozialräume. Der Komplex soll eine DGNB-Gold-Zertifizierung erhalten. 70 % der Flächen sind bereits vor Baubeginn an ein einheimisches Technologieunternehmen vermietet. Nach Abriss und Baufeldfreimachung soll im vierten Quartal 2027 mit dem Bau begonnen werden. Die Fertigstellung wird bis Ende 2028 erwartet. Die Joint-Venture-Partner planen europaweit Investments von 500 Millionen Euro in Projekte dieses Typs.

PROJEKTE

Umbau des BMW-Stammwerks in München abgeschlossen



Statt immer nur Gewinneinbruch ein Aufbruch in die Zukunft: Das neue BMW-Stammwerk im Münchner Norden

Der 650 Millionen Euro teure Umbau des BMW-Stammwerks im Münchner Norden ist abgeschlossen. Dreieinhalb Jahre nach Beginn der Abrissarbeiten an den Bestandsgebäuden rollen dort nun in modernisierten Fertigungshallen Fahrzeuge vom Band. Die Produktion, die sich an dem

Standort zunehmend auf E-Autos konzentriert, sieht täglich 1000 Fahrzeuge vor ([Immobilienbrief München Nr. 19](#)). Die Konversion am BMW-Hauptsitz erfolgte in Zusammenarbeit des Auftraggebers BMW Group mit dem Bauunternehmen Porr und Projektsteuerer Drees & Sommer.

Unterschleißheim: S&P plant Wohn- und Geschäftshaus



48 Wohnungen für 20 Millionen Euro

S&P Commercial Development, Erlangen, plant die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Bezirksstraße 4+6 im Unterschleißheimer Stadtteil Lohhof (Landkreis München). Auf dem 2000 m² großen Grundstück ist ein viergeschossiges Gebäude mit 3600 m² Bruttogrundfläche vorgesehen. Neben 48 barrierefreien Wohnungen gehört ein 680 m² Verkaufsfläche großer Denms Biomarkt zum Konzept. Derzeit läuft für das Projekt, das im KfW-40-Standard verwirklicht werden soll, das Bebauungsplanverfahren. Das Investitionsvolumen beläuft sich laut S&P auf 20 Millionen Euro.

Haar: Phoenix Living konvertiert „Villa Clara“ in 31 Wohnungen



Die Zech-Group-Tochter Phoenix Living meldet den Start des dritten Projekts auf dem Gelände der früheren psychiatrischen Klinik am Max-Mannheimer-Ring in Haar (Landkreis München). Nachdem der Entwickler unlängst Richtfest für die auf 80 Wohnungen ausgelegte „Villa Maxima“ gefeiert hatte ([Immobilienbrief München Nr. 59](#)), erwarb er nun die „Villa Clara“. Sie wird nach der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes über 31 Wohnungen verfügen. Insgesamt entwickelt Phoenix Living auf dem alten Klinikgelände im Jugendstilpark Haar 123 Wohnungen mit 12 100 m² Wohnfläche. Alle Einheiten wurden bereits an Kapitalanleger verkauft.

MARKT

Münchner Wohnungsmieten steigen in Milbertshofen stärker als in Toplagen

Der Anstieg der Angebotsmieten für Wohnungen in München fiel nach einer Analyse des Augsburger Immobilienkonzerns Patrizia seit 2014 höchst unterschiedlich aus. Bis zum ersten Quartal 2026 legte der Mietindex in manchen Teilmärkten auf bis zu 175 zu, an anderen Standorten Münchens nur auf 144. Im Durchschnitt aller 496 Mikrolagen, die Patrizia für die Erhebung auswertete, kletterte der Index binnen zwölf Jahren auf 158. „Die größten Mietwachstumschancen liegen nicht zwangsläufig in den etablierten Toplagen Münchens“, sagt Patrizia-Marktforscher Marcelo Cajias. „Besonders dynamisch entwickelten sich Stadtteile wie Trudering oder Milbertshofen. Dies deutet auf einen langfristigen Konvergenzprozess hin, bei dem periphere Standorte gegenüber den etablierten Premiumlagen aufholen.“ Weitere Ergebnisse: „Modernisierte Wohnungen im mittleren Größensegment zeigen die höchste



Der Herr der Patrizia-Daten:
Marcelo Cajias

Mietdynamik. Gleichzeitig spielen in wachstumsstarken Lagen Faktoren wie Kitas, Schulen, Nahversorgung und Mobilität eine zentrale Rolle“, so Cajias. Für Investoren sei daher nicht nur die Adresse entscheidend, sondern vor allem die Kombination aus Objektqualität und Quartiersentwicklung. Die Auswertung basiert auf Zahlen von Value Marktdaten. Das Unternehmen wertet bundesweit pro Quartal 350 000 veröffentlichte Mietangebote aus.

Wolfgang Wittmann, Europäische Metropolregion München e. V. EMM – der Verein zwischen kommunaler Planungshoheit und internationaler Ambition



Seit 2013 trommelt Wolfgang Wittmann für mehr Engagement in der Metropolregion München

Als der Deutsche Olympische Sportbund am 26. September über den deutschen Kandidaten für die Olympischen Spiele 2036, 2040 oder 2044 zu entscheiden hatte, ging es nur noch um München und Köln-Rhein-Ruhr. Also eine Metropole und eine Metropolregion. Die Wahl fiel deutlich auf die Metropole München – aus verschiedenen Gründen. Einer bestand darin, dass die Strahlkraft einer Region als international geringer eingeschätzt wurde als die Popularität der Stadt des Oktoberfests. Anders sieht es bei der Betrachtung von Wirtschaftsräumen aus. Da gelten Metropolregionen häufig als vorteilhafte Bündelung von Kommunen, die gemeinsam mehr von ihren verschiedenen Stärken in Wirtschaft, Wissenschaft und Raumplanung profitieren, als wenn jeder allein vor sich hin werkelt.

Die Metropolregion München ist eine von elf solchen Verbünden in Deutschland. Der Verein Europäische Metropolregion München (EMM; www.metropolregion-muenchen.eu), der am 26. November 2008 gegründet wurde, trommelt seither zwischen Augsburg und Traunstein sowie zwischen Eichstätt und Kaufbeuren für mehr Vernetzung, gemeinsames Standortmarketing, das Fördern von Spitzenleistungen in Wirtschaft und Wissenschaft **und für mehr internationale Wahrnehmung als Powerregion mit Alpenblick.**

250 EMM-Mitglieder sind dem Geschäftsführer viel zu wenig

Seit 2013 steht Wolfgang Wittmann als Geschäftsführer an der Spitze des EMM. Im Gespräch mit dem Immobilienbrief München erklärt der 56-jährige Diplom-Kaufmann, was der Verein konkret tut, was er noch vorhat und wo der Verein an Grenzen stößt, die hier enger sind als beispielsweise in der Metropolregion Stuttgart. Vor allem aber sind ihm die knapp 250 Mitglieder, darunter neben Kommunen, Landkreisen und Kammern auch Institute und fast 120 Unternehmen, viel zu wenig.

„Von verbesserter Standortqualität profitieren Unternehmen und deren Mitarbeiter“

Herr Wittmann, die Expo Real 2026 ist so gut wie rum und Sie werden dort viel erklärt haben, was der Verein Europäische Metropolregion München (EMM) ist und was Unternehmen davon haben,

Das kommt darauf an, wie Metropolregionen aufgestellt sind. Von den elf Metropolregionen in Deutschland, darunter mit München und Nürnberg zwei in Bayern, arbeiten sechs rein informell und netzwerkend zusammen, ohne hoheitliche Befugnisse zu haben. Das ist zum Beispiel in den Metropolregionen Rhein-Main, Rhein-Neckar und Stuttgart anders. **Dort können die Regionen beispielsweise Flächennutzungs- oder Regionalpläne aufstellen, die kommunenübergreifend gelten. Solch ein Planungsverband sind wir nicht.** Die kommunale Planungshoheit ist in Bayern heilig. Aus der Sicht von Städten und Gemeinden sicher richtig so, aber so fehlt der Blick von oben auf mögliche Problemlagen, die idealerweise in der Region gelöst werden könnten. Für die also, für die die einzelnen Kommunen zu klein sind, aber der Freistaat Bayern zu groß ist.

VERMIETUNGEN

Gersthofen: Aventus belegt 670 m² im Bürohaus Cass Cube

Der Versicherungsmakler Aventus hat im 2021 fertiggestellten Bürogebäude Cass Cube an der Röntgenstraße 40 im



Gewerbegebiet Gersthofen (Landkreis Augsburg) 670 m² angemietet. Kragler Immobilien vermittelte.

Accumulata Operations managt 3000 m² Bürofläche im „The Stack“

Accumulata Operations managt fortan 3000 der 17 000 m² Bruttogrundfläche im Büroebau „The Stack“ an der Goethestraße im Münchner Bahnhofsviertel. Die Flächen werden als Shared Spaces genutzt und beinhalten neben Büroarbeitsplätzen Meetingräume, ein Auditorium und Dachflächen. Die 2023



gegründete Accumulata Operations betreibt bereits mehrere Bürohäuser in München. Zuletzt hatte das Unternehmen den Betrieb von Co-Working-Spaces im „Lilo“ an der Lilienthalstraße im Stadtteil Freimann gemeldet (Immobilienbrief München Nr. 58).

Haben Sie ein Beispiel?

Nehmen Sie den Bau von Bädern, Gewerbegebieten oder anderen Infrastruktureinrichtungen, von denen mehrere Kommunen und Landkreise profitieren. Da ist es sinnvoll, sich zusammenzutun. Sie können aber auch den gesamten Wirtschaftsraum der Metropolregion München betrachten. **Dingolfing ist 100 Kilometer von München entfernt, profitiert aber von der wirtschaftlichen Stärke der gesamten Region.** Oder andersherum: München profitiert auch sehr von der Region. Wenn der Wirtschaftsmotor namens Metropolregion München hustet, wird es für ganz Bayern schwierig. Es wäre also schon sinnvoll, sich stärker als Region zu begreifen und die Zusammenarbeit zu vertiefen.

Regionales Planungsrecht? „Bislang ganz dünnes Eis“

Thomas Aigner, Geschäftsführer Ihres EMM-Mitglieds Aigner Immobilien, fordert seit geraumer Zeit ein regionales Planungsrecht, um damit der chronischen Wohnungsknappheit in München Herr zu werden. Dafür fehlt bislang die rechtliche Grundlage. Aber grundsätzlich eine gute Idee?

Das passt zu der Draufsicht von oben, über die wir eben sprachen. Sicherlich sinnvoll, aber mit Blick auf die kommunale Planungshoheit bislang ganz dünnes Eis, mal abgesehen von rechtlichen Hürden.

Impulse und Synergien – „Darin sind wir, glaube ich, ganz gut“

Es gibt seit 2015 turnusmäßig stattfindende regionale Wohnungskonferenzen, die die Stadt München und die Kommunen und Landkreise in der Metropolregion München zum Austausch mit dem Anspruch nutzen, interkommunale und regionale Projekte zu entwickeln. Wie ist die Rolle des EMM dabei?

Wir sind bei diesen Konferenzen, die vom Planungsreferat der Stadt München organisiert werden, immer involviert. Dabei ist das Oberthema insbesondere Wachstum mit Qualität. **Es geht unter anderem darum, der Region Angst vor dem Wachstum durch immer mehr Bewohner zu nehmen. Also Angst davor, zum Überlaufbecken für München zu werden** und die eigene Identität zu verlieren. Wir betonen gerne die Chancen, die mit dem Wachstum in unserer Region verbunden sind, und verweisen bei den Konferenzen immer wieder auf positive Quartiersbeispiele, die wir mit unserem Baukulturpreis auszeichnen. Mit ihm fördern wir das Miteinanderdenken. Es wird ja ständig überall betont, wie wichtig es sei, zusammenzuarbeiten, Impulse zu geben und Synergien zu heben. Darin sind wir mit dem EMM, glaube ich, ganz gut.

„Gerade jetzt wäre es wichtig, sich für die Metropolregion zu engagieren“

Da wird nur nichts wirklich messbar sein.

Das ist so. Ich kenne das noch aus meiner Zeit im kommunalen Standortmarketing und in der Wirtschaftsförderung. Die Evaluierung ist extrem schwierig. Wir bekommen als EMM manchmal erst Jahre später mit,

GOLDBECK
Gemeinsam
Wohnraum schaffen.

Attraktive Wohngebäude zu fairen Preisen.

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de/muenchen



VERMIETUNGEN

Fieldfisher sichert sich 2400 m² im New Ganghofer

Die internationale Wirtschaftskanzlei Fieldfisher belegt ab dem zweiten Quartal 2027 voraussichtlich 2400 m² Bruttogrundfläche im Münchner Bürogebäude New Ganghofer an der



Quelle: Gaura Design/Meier

Ganghoferstraße 27a–29a im Stadtteil Schwanthalerhöhe. Das Unternehmen wird seinen Münchensitz damit von der Landsberger Straße in das Gebäude verlegen, das vor den laufenden Sanierungsarbeiten von KPMG genutzt wurde. Die Immobilie gehört Unicredit Invest Alternatives (zuvor Wealthcap) und verfügt über 33 700 m² Bruttogrundfläche, die nunmehr zu fast 70 % vermietet sind. Die Vermietung vermittelten Colliers auf Vermieter- und BNP Paribas Real Estate auf Mieterseite.

PERSONEN

Colliers holt Zägelein von der Bayerischen Hausbau Real Estate

Bastian Zägelein wechselt Anfang 2027 von der Bayerischen Hausbau Real Estate zu Colliers München. Der Immo-



Foto: Colliers

bilienökonom heuert dort als Chef für das Transaktionsgeschäft im Bereich Wohnen und Grundstückserwerb in Bayern an. Bislang leitet Zägelein das Transaktionsmanagement bei der Bayerischen Hausbau Real Estate. Bei dem Immobilienunternehmen ist er seit Ende 2011 beschäftigt.



Wittmann an der Seite seiner Kollegin Eva Krumme auf der Smart City in Barcelona und solo am Mikrophon

dass ein Projekt zustande gekommen ist, das auf einen Kontakt zurückgeht, den wir vermittelt haben. **Wir werden weiter dafür werben, dass sich Unternehmen, Wissenschaft, Kommunen, Landkreise und Kammern in der gesamten Region stärker vernetzen, um Mehrwert zu schaffen.** Wir sehen hier noch so viele Chancen zur Weiterentwicklung der Region. Gerade jetzt, da wir auch in unserer Region von wirtschaftlichen Herausforderungen erfahren, wäre es wichtig, dass Kommunen, Landkreise und Unternehmen antizyklisch agieren und sich für die Metropolregion engagieren. Nicht nur finanziell, sondern vor allem mit ihrem Fachwissen. Damit die Region davon profitieren kann.

Vergleichsweise konkret ist der von Ihnen genannte Preis für Baukultur, den Sie seit 2016 alle zwei, drei Jahre verleihen. 2025 ging er an die Projekte „Neugestaltung der Innenstadt Freising“ und „Generalsanierung Asamgebäude“ in München. Was zeichnen Sie mit dem Preis genau aus?

Vielleicht noch kurz ein Schritt zurück. Zusammen mit Stephan Reiß-Schmidt, dem damaligen Leiter der Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung bei der Stadt München, haben wir überlegt, dass Bauen auch was mit Ästhetik zu tun hat und bei den Menschen dann auch auf die größte Akzeptanz stößt und es im Prinzip oft um gemischt genutzte Quartiere geht. Die unterscheiden sich zwar durch die individuelle Gewichtung der Nutzungsarten, aber es geht immer um eine Mischung und darum, dass es architektonisch ansprechend ist. **Denkbar wäre, dass wir beim nächsten Mal auch das Thema Umnutzung von Büros in Wohnungen als eine Kategorie ausschreiben.** Wer bei uns einen Baukulturpreis gewinnt, wird nicht wieder schnell vergessen, sondern dient als positives Beispiel für viele andere Städte. Wir organisieren zu diesem Zweck regelmäßig Veranstaltungen, die wir gerne in ausgezeichneten Quartieren stattfinden lassen.

„Was muss meins sein und was kann ich besser in Gemeinschaft?“

Wie zum Beispiel am 13. Oktober 2026 im Genossenschaftsprojekt „Wagnis West“ im Münchner Stadtteil Freiam.

Genau. Dort treffen wir uns zum Thema „Transformation mit Qualität: Wagnis West“ in dem Projekt, das im vergangenen Jahr unter genau diesem Motto mit einer Anerkennung des Preises für Baukultur ausgezeichnet wurde. Wir werden dort darüber sprechen, was aus dem Leitgedanken „Was muss meins sein und was kann ich besser in Gemeinschaft?“ für Quartiersentwicklungen folgt. **Bei diesem Beispiel entstanden neben 134 Wohnungen diverse Gemeinschaftsflächen und -angebote, darunter eine Mieterstrom-Photovoltaikanlage, Gewerbeeinheiten und verschiedene Arten der Mobilität.**

Der Verein EMM engagiert sich bei der Internationalen Bauausstellung Metropolregion München (IBA-M), die unter dem Motto „Räume der Mobilität“ steht, und hat dazu, neben den längst vorhandenen Arbeitsgruppen Mobilität, Umwelt, Wirtschaft und Wissen, auch eine zur IBA-M gebildet. Warum Ihr Mittun bei der IBA-M?

Das war eigentlich ganz logisch, als klar war, dass es bei der IBA-M um „Räume der Mobilität“ gehen würde. Dieses Thema eignet sich weniger für nur eine Stadt, sondern Mobilität ist ein großes Thema für die gesamte Metropolregion. Wir beschäftigen uns schon lange mit Mobilität und Innovationen und begleiten die IBA-M sehr gerne. **Wir bieten Vertretern aus Wissenschaft und Forschung mit unserer eigens eingerichteten Arbeitsgruppe IBA-M die Möglichkeit, sich einzubringen.** Bei der IBA-M geht es kurz

PERSONEN

Pasendia beruft Dreo-Tempsch in die Geschäftsführung

Der Investmentmanager und Kapitalpartner für unternehmerische Immobilientransaktionen Pasendia, Grünwald (bei München), hat die vorherige



Quelle: Nadine Siegen

Berlin-Hyp-Vorständin Teresa Dreo-Tempsch in die Geschäftsführung berufen. Dreo-Tempsch arbeitet bereits seit Mai für das Unternehmen. Zu ihren Schwerpunkten gehört das Managen von Um- und Refinanzierungs- sowie Restrukturierungssituationen im Immobiliensektor. Von 2009 bis 2019 leitete sie das deutsche Gewerbeimmobilien-geschäft der Unicredit Bank.

Ex Colliers- und PTXRE- Geschäftsführer Bigelmaier startet bei Combine

Peter Bigelmaier arbeitet seit dem 1. Oktober als Geschäftsführer für den Bereich Unternehmensentwicklung des Maklerunternehmens Combine Transaction am Standort München.



Quelle: Combine

Der Immobilienfachwirt kommt von der Maklergesellschaft PTXRE (zu-vor Neoshare Real Estate), die im Frühjahr insolvent ging. Zuvor stand er von 1999 bis 2024 als Geschäftsführer sowie als Büovermietungschef in Diensten von Colliers in München. Von Colliers München kamen auch Konstantin von Barcsay-Amant, der Combine 2023 gründete, und Markus Wittmann, der 2024 dazustieß.

gesagt darum, in einem etwas bürokratiefreien Raum damit zu experimentieren, die Mobilität in der Metropolregion innovativer und attraktiver zu machen.

Viel Arbeit für Co-Working-Spaces, die kaum einer will

Dazu passt womöglich auch die Übersicht über Co-Working-Spaces in der Metropolregion München, die der EMM 2025 herausgebracht hat. Was ist der Zweck und was sind die wesentlichen Erkenntnisse daraus?

Mit der Erhebung der Co-Working-Spaces begannen wir 2022, also zum Ende der Coronapandemie, während der viele Beschäftigte erstmals Erfahrungen mit Homeoffice machten. Es entstand der Gedanke, einen Blick auf Büroarbeitsplätze zu werfen für diejenigen, die nicht zu Hause arbeiten können oder wollen, aber als Alternative nicht nur ihren viele Kilometer entfernt befindlichen Büroarbeitsplatz haben sollten. **Die Idee bestand also darin, die Möglichkeiten des wohnortnahen Co-Workings abzubilden.** Wir gingen davon aus, damit Arbeitgeber zu unterstützen, die auf diese Weise zum Beispiel in München nicht mehr so große Büroflächen brauchten. Unser Motto damals: Arbeiten Sie schon oder fahren Sie noch?

„Die Leute arbeiten entweder zu Hause oder fahren gleich ins Büro“

Die Übersicht soll also Transparenz darüber schaffen, wo es in der Region Co-Working-Spaces gibt und ganz nebenbei helfen, Verkehr zu vermeiden.

Richtig. Das Ziel bestand auch darin, den Arbeitnehmern eine Übersicht darüber an die Hand zu geben, wo in ihrer Nähe Co-Working möglich ist. Allerdings haben wir in den vergangenen Jahren festgestellt, dass die Leute entweder zu Hause arbeiten oder gleich ins Büro fahren. **Co-Working ist offenbar nur etwas für einen sehr geringen Anteil der Beschäftigten.**

Also doch keine Verkehrsentlastung?

Sehr wenig Verkehrsminderung, würde ich sagen. Sicher ein gutes Beiwerk in Quartieren, so etwas anzubieten, aber es ist nicht der große Wurf. **Zudem sind die wenigsten Arbeitgeber bereit, neben ihren Bürokosten auch noch die Kosten für externe Co-Working-Spaces zu übernehmen.**

Ist München nicht mehr Stauhauptstadt, weil es Homeoffice gibt?

München ist seit 2023 nicht mehr Stauhauptstadt Deutschlands, allerdings weiterhin unter den fünf stauintensivsten Städten. Nur in Köln, Düsseldorf, Berlin und Stuttgart gibt es noch mehr Stillstand. Wenn das Ziel weniger Staus lautet, wie kann die Metropolregion München das erreichen?

Der Trend zum Homeoffice hat schon eine gewisse Entlastung gebracht. **Das sieht man auf den Straßen und auch in den S-Bahnen.** Da sähe es ganz anders aus, wenn alle wieder jeden Tag ins Büro fahren müssten. Wobei: Den Trend zurück ins Büro gibt es längst, aber er betrifft nicht alle Arbeitstage. Insofern bleibt es aus meiner Sicht schon bei einer nennenswerten Verkehrsentslastung durch Homeoffice.

Sie sind seit 2013 Geschäftsführer des EMM und waren zuvor unter anderem Leiter Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing der Stadt Geretsried. Warum seinerzeit der Wechsel zum Verein Europäische Metropolregion München?

Für mich war das seinerzeit ein Glücksfall und eine logische berufliche Weiterentwicklung zugleich. Vor meiner Tätigkeit in Geretsried hatte ich in Abensberg im Landkreis Kelheim bereits viel mit Event-Management und Marketing zu tun. In Geretsried kam im Zuge der Wirtschaftsförderung unter anderem Ansiedlungspolitik für Unternehmen hinzu. Parallel zu meiner Arbeit in Geretsried **war ich Vorstand im Wirtschaftsforum Oberland. In dem sind neben den Kommunen des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen, dem Landkreis und Verbänden zahlreiche Unternehmen vertreten.** Das ist also eine ähnliche Struktur wie beim Verein EMM. Es war und ist mir immer noch eine große Freude und Ehre, die Chance bekommen zu haben, die Metropolregion München mitgestalten zu dürfen.

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 ver-sagen. Eine Verlinkung auf die Homepage des Immobilienbrief München sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Ver-wendung des Immobilienbrief München bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags.

Alle früheren Ausgaben des Im-mobilienbrief München, die Me-diadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter www.immobilien-brief-muenchen.de. Gastbeiträge geben die Meinung des Au-tors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Die Metropolregion München braucht weder Sofamut noch Sofazuschauer

Themen, für die eine Stadt zu klein, aber der Freistaat Bayern zu groß ist

Mit welchen Zielen sind Sie 2013 angetreten?

Zu Beginn standen die Vernetzung in der Region und das Identifizieren der wichtigsten Themen im Mittel-punkt. Also, was sind die Themen, für die eine Stadt zu klein, aber der Freistaat Bayern wiederum zu groß ist. Dazu natürlich, Akteure aus Gebietskörperschaften und Unternehmen **zum Mitmachen zu ermuntern und eine Leidenschaft für die Metropolregion zu entfachen**. Die braucht es nach innen für erfolg-reiche Projekte und nach außen, um überregional und international überzeugt auftreten zu können und dort entsprechende Aufmerksamkeit zu wecken.

„Mit unserem internationalen Auftritt bin ich noch nicht ganz zufrieden“

Welche Ziele sind erreicht, welche kamen hinzu und welche Ziele sind noch nicht erreicht oder wo-möglich auch gar nicht erreichbar?

Ich denke, wir waren ganz erfolgreich darin, ein Bewusstsein für die Metropolregion München zu schaffen und zu vermitteln, dass eine interessensübergreifende Kooperation von Metropole und Region sehr sinnvoll ist. Das betrifft insbesondere auch den Zuspruch zu unseren Netzwerkveranstaltungen, die den Ruf genie-ßen, sehr informativ und professionell zu sein. **Als herausfordernd stellte sich heraus, Gemeinschafts-veranstaltungen für alle erreichbar zu machen in einer Region, die von Ingolstadt bis Garmisch und von Augsburg bis Mühldorf am Inn reicht**. Das ist tatsächlich kaum zu schaffen. Mit unserem internationalen Auftritt bin ich noch nicht ganz zufrieden. Aber immerhin: Auf der Expo Real haben wir seit 2025 endlich einen Gemeinschaftsstand, wie er für viele andere Metropolregionen längst selbstverständlich war. **Und wir präsentieren uns im November wieder auf der Smart City Expo in Barcelona.**

Aber?

Wir haben natürlich noch in vielen Bereichen Luft nach oben. **Besonders wichtig wäre es, dass wir international offensiver auftreten**. Die Metropolregion München ist so etwas wie das europäische Sili-con Valley mit vielen Tech-Unternehmen, die sich bei uns ansiedeln. Wir haben hier extremes Potenzial und könnten noch viel mehr herausholen, wenn wir mehr und enger zusammenarbeiten und noch mehr international auftreten würden. Das gibt es nicht umsonst, sondern dafür muss man unterwegs sein. Dieses globale Werben für unsere Region kann kein einzelner Landkreis schaffen. Das ist etwas für die Europäische Metropolregion München. **In diesem internationalen Aufschlag sehe ich 2027 für uns eine wesent-liche Aufgabe. ■**