

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Expo Real 2026

- Welche Geschäfte funktionieren
- Wer besonders bullish war
- Warum es so viel um Umwidmungen ging
- Wer in was Münchner Marktführer ist
- Wieso kleine Schritte schon ein Fortschritt sind

Seite 8

Deals

- Rosa-Alscher ersetzt BNP durch MVGM

Seite 10

Vermietungen

- Greenpeak mietet 5100 m²
- Stayery übernimmt Revo-Haus

Seite 11

Projekte I

- Baustart bei der „Guten Uta“ naht

Seite 13

Projekte II

- 2. Spatenstich in den Kirschgärten

Seite 14

Transaktionen

von Büroimmobilien

- Was eine Trendwende bringen könnte
- Womit München positiv auffällt
- In welcher Marktphase München gerade ist
- Welche Folgen die Erwärmung haben könnte

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Kann es im Oktober Wichtigeres geben als die Expo Real? Nein. Aber die Welt bewegt sich auch jenseits des Münchner Messegeländes weiter. Ziemlich schnell sogar. Erich Schwaiger, der Unsichtbare, kauft das Hirmer-Haus nun offenbar doch nicht. Beim Mathäser geht es mit den Überlegungen zu einem gemischten Quartier weiter – mit oder ohne Kino. **Nach dem Sendlinger Loch verschwindet demnächst wohl auch das Loch in Schwabing.** Der norwegische Staatsfonds kauft bald vielleicht Büros in München. FCB-Trainer Vincent Kompany bekam den Bayerischen Sportpreis verliehen. Und die Münchner CSU fordert einen digitalen Wiesen-Plan.



Bundesbauministerin Verena Hubertz war zu zwei Stippvisiten in München. Zunächst hatte das Protokoll die Expo Real offenbar als Muss-Termin eingestuft. Also besuchte Hubertz die Messe nun schon zum zweiten Mal. Und wenn die Ministerin mit Wurzeln in Trier und Amtssitz in Berlin schon mal in Bayern war, sollte es auch noch zum Treffen mit Münchens Oberbürgermeister Dominik Krause reichen. Zwar nicht auf besagter Expo Real, wo Krause nicht auftauchte, sondern bei einem Wohnungsbau-Projekt der Stadtwerke am Flaucher. Der Aufhänger: **37 Projekte in München laufen mittlerweile mittels Bauturbo. Den verbucht Hubertz seit Oktober 2025 auf ihrem Haben-Konto.** Das Stadtwerke-Quartier ist in München eines der 37.

Ob die Ministerin damit hadert, dass diese Form der Wohnungsbaubeschleunigung nicht Hubertz-Turbo heißt? Chance vertan, aber die nächste kommt bestimmt. Sollte irgendwann mal wieder eine Form der Eigentumsförderung erfunden werden, könnte die Stunde der Ministerin gekommen sein. Statt Eigenheimzulage vielleicht Hubertz-Wumms? Oder statt Baukindergeld Hubertz-Bonus? **Oder anstelle von staatlicher Eigenkapitalabsicherung fürs erste Wohneigentum, was sperrig klingt, eher das Hubertz-Starter-Kit?**

Noch mal zurück zur Expo Real 2026. Im Laufe vieler Gespräche mit Projektentwicklern, Finanzierern, Maklern, Investoren, diversen Dienstleistern und Marktforschern gewann der Immobilienbrief München den Eindruck, **diese drei Tage könnten als Messe der kleinen, aber konkreten Schritte in die Annalen eingehen.** Also alles andere als Stillstand, gewiss auch kein Ragebait-Format, **ehrer schon – noch mal jugendsprachlich – hella neue Geschäftsideen oder alte Geschäftsideen in neuer Verpackung.**

Dazu passt auch ganz gut, dass in den sieben Messehallen so gut wie gar nicht über Münchens Olympiaambitionen gesprochen wurde. **Zu ungewiss, zu weit weg.** Dann doch lieber darüber, welches Projekt morgen funktionieren könnte, mit wem zusammen, mit wessen Geld und mit welchem Vorvermietungsstand. **Immobilienwirtschaft, eben.**

Es grüßt Sie ganz herzlich

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur



Vier Immobilienprofis, vier Münchner Kommunalpolitiker, mittendrin Stadtbaurätin Elisabeth Merk und dazu Moderatorin Alexandra May

Expo Real 2026: Volle Regale, Wellenreiten, Aufpimpen statt Neubau und viele kleine Schritte

Wahrscheinlich traf Stefan Rummel, der Geschäftsführer der Messe München, mit seinem Statement zur Expo Real 2026 ziemlich genau ins Schwarze: „In einem ambivalenten Marktumfeld trifft leichtes Wachstum auf harte Realität“, sagte er. Das leichte Wachstum betraf die Zahl von mehr als 42 000 Teilnehmern aus 74 Ländern (2025: Rund 42 000 Teilnehmer aus 70 Ländern) und die der Aussteller, die von 1742 (34 Länder) im Vorjahr auf nun 1777 (37 Länder) stieg. Die harte Realität fand weniger in den sieben Messehallen statt. Aber dort rüsteten sich die vielen Immobilienleute in zahllosen Gesprächen dafür, ebendiese nach der Messe allein oder in neuen Kooperationen anzunehmen.

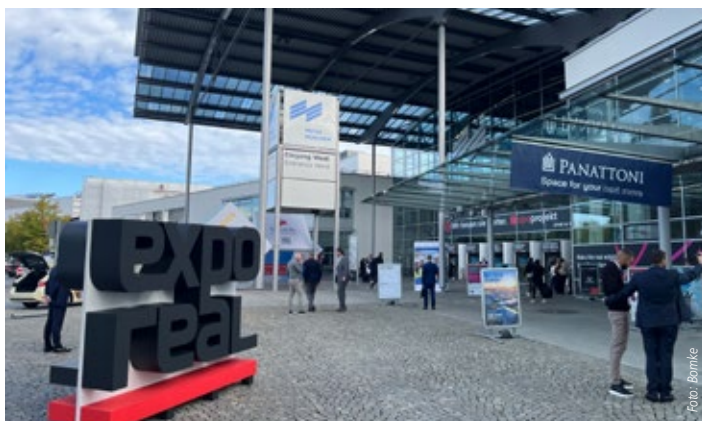
kann, zu nehmen wissen. Und konkrete Geschäfte versuchen, die trotz aller Widrigkeiten funktionieren. Ideen dazu fanden sich auf der Expo Real 2026 jede Menge. **So traf der Immobilienbrief München in den Messehallen und dazwischen Immobilienverkäufer, die verkaufen, Makler, die gut zu tun haben, Projektentwickler, die entwickeln und gerade dabei sind, neue Projekte anzubinden, und Immobilienmanager, die alarmierte Investoren aus dem Ausland dahingehend beruhigten, in Deutschland werde nun nicht alles und jeder enteignet. Jedenfalls höchstwahrscheinlich nicht. Vielleicht nicht mal in Berlin-Kreuzberg.**

Alexander Möll, Hines: „Ist Deutschland noch zuverlässig?“

Alexander Möll, Geschäftsführer von Hines in Mittel- und Nordeuropa, fasste das Thema so zusammen: **„Früher galt Deutschland immer als etwas unaufgeregter, etwas weniger Rendite liefernd, aber als zuverlässig. Jetzt sei das Thema: Ist Deutschland noch zuverlässig?“** Und wir trafen Leute, die meinten, die Stimmung sei diesmal besser und das Herangehen lösungsorientierter als 2025. Geht doch, könnte man sagen.

Schöberl, ZIA: „Wir warten schon drei Jahre auf den rechtssicheren Gebäudetyp E“

Bei der Lösungsorientierung war ZIA-Präsidentin Iris Schöberl dabei. Zunächst stellte sie fest: **„Immobilien sind nicht mehr die bevorzugte Assetklasse, aber sie bleiben systemrelevant.“** Sodann fielen ihr



Expo Real: Muss-Termin, trotz allem

Also zum Beispiel, indem sie die Hürden von teuren Krediten, hohen Baukosten und einer Fülle von Vorschriften, die keiner mehr zählen



Toxisch oder nicht toxisch: Das ist die Frage beim Parken

auf der Messe Geschäftsmodelle auf, deren Bedeutung stark zugenommen habe und die funktionierten: **Bestandssanierung, Service-Developments sowie Effizienzsteigerungen in der Verwaltung von Immobilien** mit KI und ohne KI. Der Wohnungsbau werde nur dann im erforderlichen Maß funktionieren, wenn die Kosten runterkämen. „Wir warten nun schon seit drei Jahren auf den Gebäudetyp E, und zwar den rechtssicheren Gebäudetyp E.“ Drei Jahre? Ja, drei Jahre.

„Bei Umwidmungen passen Single-Apartments am besten“

Richard van de Beek, Rosa-Alscher Group



Van de Beek, Rosa-Alscher: „2027 wird das attraktivste Jahr seit Langem“

Falls es das Wort „bullish“ in Immobilienkreisen noch gibt, könnte Richard van de Beek einer von denen sein, auf die es ganz gut passt. So viel Zuversicht wie er hatten längst nicht alle Messegänger, wenn sie Richtung 2027 blickten. Aber der Chef für die Bereiche Asset-management und Vermietung bei der Münchner Rosa-Alscher Group legte los. „2027 wird das attraktivste Jahr seit Langem“, sagte er voraus. **Die Krise werde sich zuspitzen, „und in der Krise wird das Geld verdient“. Mit anderen Worten: Van de Beek rechnet mit zahlreichen Kaufmöglichkeiten**, weil zahlreiche offene Immobilienfonds verkaufen müssten, um Liquidität zurückzugewinnen. Zudem würden Bestandshalter, „auch Versicherungen“, bereit sein, deutlich abzuwerten. „Wenn Bürobestände nicht zu vermieten sind, verkaufen sie lieber.“ Jedenfalls im nächsten Jahr.

„Wie pimpe ich Immobilien auf, wenn sie in die Jahre gekommen sind?“

Das käme dem Immobilienexperten ganz gelegen, denn er sieht für sein Unternehmen zwei zentrale Themen. Das erste lautet Neubelebung von Bestandsobjekten oder, wie van de Beek sagt: „Wie pimpe ich Immobilien auf, wenn sie in die Jahre gekommen sind?“ Das zweite Thema ist das in München derzeit unvermeidliche: Umnutzung von Büros in Wohnungen. **„Wir schauen uns derzeit Bürogebäude von offenen Immobilienfonds an, die sie nicht mehr vermietet kriegen.“** Er lasse seinen Quick-Check drüberlaufen und im positiven Falle folge da-

raus: „Rosa-Alscher kauft an oder managt oder bildet ein Joint Venture.“

Umwidmungen: In München rechenbar dank hoher Wohnungsmieten

Zum Thema Umnutzung hat er die Erfahrung gemacht, dass sich etwa jedes fünfte Bürogebäude, das er geprüft hat, für eine Umwidmung in Wohnungen eignet. „In München ist so etwas rechenbar“, sagt er. Weil die Wohnungsmieten so hoch sind, wie sie sind. Doch auch hier gilt: „Der Einstand ist entscheidend.“ **Die Kaufpreisfaktoren für Bürohäuser sieht er derzeit bei 18 bis 23.** Immer noch besser als



Neues großes Thema auf der Expo Real: Investierbare Infrastruktur

Neubau. „Da sind wir skeptisch“, so van de Beek. Der Baukostenindex sei zuletzt deutlich stärker gestiegen als die Angebotsmieten für Wohnen. Da komme die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon) mit ihren Vorgaben zu günstigen Wohnungen noch obendrauf. **Derzeit hat er ein Umwandlungsprojekt in der Exklusivität.** Mit der neuen Umbauagentur „Büro zu Wohnen“ hat er dabei nichts zu tun. Der Grund: „Wir sind schon länger mit dem Projekt befasst.“ Da gab es die Agentur noch nicht.

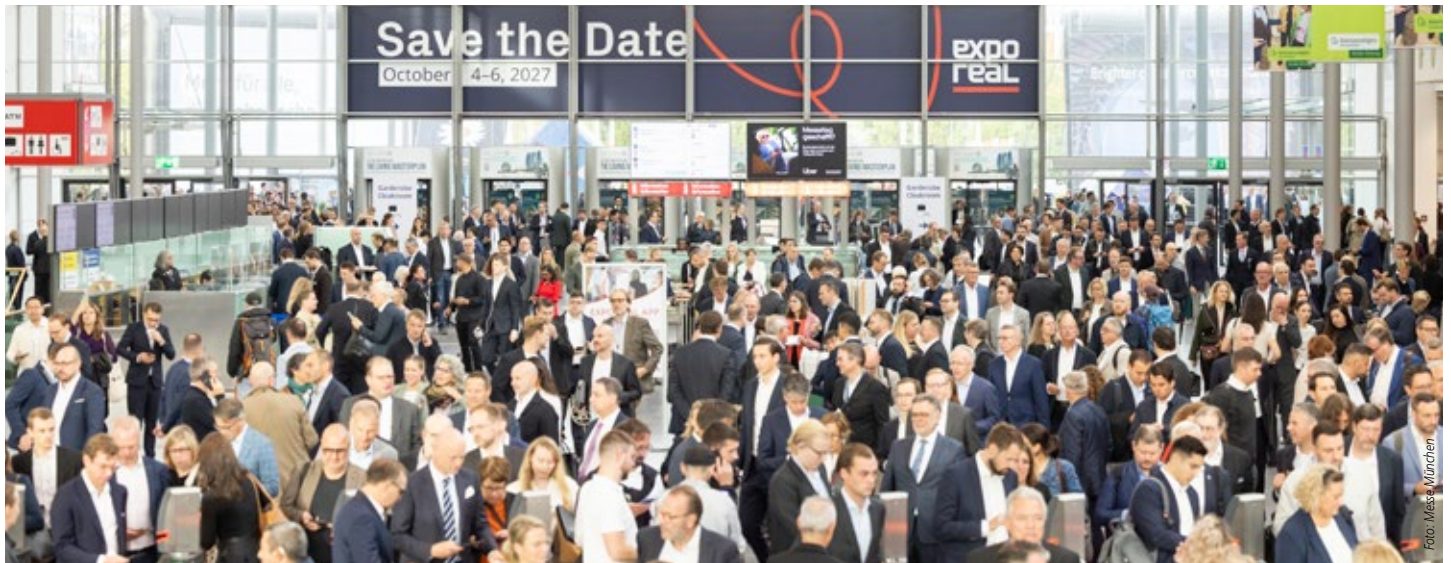
„Bei Büros haben die Preise den Boden noch nicht erreicht“

Felix Kugler, Colliers München



Colliers kam mit seiner Konversionsstudie gerade rechtzeitig zur Expo Real

Der Immobiliendienstleister Colliers hatte mit seiner rechtzeitig zur Messe veröffentlichten Erhebung zum Potenzial leerer Büroflächen in München zur Umwandlung in Wohnungen den richtigen Riecher. So hatten Messegänger mit Bezug zur heimlichen deutschen Hauptstadt, wie Franz Josef Strauß München weiland nannte, eine aktuelle Basis für Gespräche über eben diese Marktnische. Viel mehr, so lesen sich die Zahlen in der Studie, werden die leeren Büros nicht hergeben. **Als kurzfristig aktivierbares Potenzial identifizierte Colliers 60 000 Qua-**



Es kamen diesmal etwas mehr Besucher zur Expo Real als 2025, sagt das Zählwerk der Messe München

dratmeter Bürofläche. Das reicht im Fall von kleineren Ein- bis Zweizimmerwohnungen für bis zu 1200 Einheiten (Immobilienbrief München Nr. 60).

Das erweiterte Potenzial beziffert der Immobiliendienstleister auf 545 000 Quadratmeter, also gut ein Drittel der im Münchner Stadtgebiet aktuell leer stehenden 1,54 Millionen Quadratmeter. „Hier ist eine Konversion zwar nicht gänzlich ausgeschlossen, jedoch deutlich komplexer“, schreiben die Studienautoren. Die 545 000 Quadratmeter passen in etwa zur Zielmarke von 10 000 Wohnungen, an der Oberbürgermeister Dominik Krause festhält.

„Die Preisvorstellungen bei Büros liegen 30 Prozent auseinander“

Fritz Maier-Hartmann, JLL München



Analyse Büros zu Wohnungen: Von Flächennutzungsplänen bis Schallschutz

In die Betrachtung von Colliers flossen unter anderem die Flächennutzungs- und Bebauungspläne ein, die potenzielle Wohnlagenqualität, das Alter der von Leerstand betroffenen Bürogebäude und der Grad des Leerstands je Gebäude. Wo beispielsweise umfangreiche Umwidmungen und Genehmigungen erforderlich wären, ist demnach maximal von erweitertem Potenzial auszugehen. Zudem geht die Untersuchung weiter ins Detail und bewertet Gebäudetiefen, Belichtungsverhältnisse, Brandschutz, Schallschutz und die Versorgung mit Stellplätzen, um auch hieraus auf die Tauglichkeit für Umwidmungen zu schließen.

Die Olympiaambitionen Münchens spielten auf der Messe keine Rolle

Mit der Wahl dieses Studienthemas lag Colliers definitiv richtiger, als wenn das Unternehmen irgendwas mit „Impact von Olympia 20XX auf den Münchner Immobilienmarkt“ geliefert hätte. Auf der Expo Real spielten die Olympiaambitionen keine Rol-

le, über Konversionen von Büros zu Wohnungen wurde hingegen viel gesprochen. Nicht nur von van de Beek. So erzählte Marco Kramer, Leiter Research und Investitionsstrategie bei der Bayern-LB-Tochter Real I.S., im Gespräch mit dem Immobilienbrief München von konkreten Investoren auf dem Münchner Markt, die leere Büros für 10 000 Euro pro Quadratmeter kauften, sie in Wohnungen umwandelten und dann – vereinfacht gerechnet – für 15 000 Euro pro Quadratmeter wieder verkauften (siehe „Woraus Experten fürs Investmentgeschäft mit Büroimmobilien derzeit Zuversicht schöpfen“ auf Seite 14).

„Wohnungsbau funktioniert nur, wenn die Kosten runterkommen“

Iris Schöberl, Präsidentin ZIA Deutschland



Für BF.direkt hat München das Potenzial zum Standort Nummer eins

Für Christian Kurz war es die erste Expo Real auf dem Ticket des Kreditvermittlers BF.direkt. Kurz ist seit Jahresbeginn Geschäftsführer der Einheit BF.advisory, hält für das Unternehmen in München die Fahne hoch und suchte auf der Messe den Kontakt zu Investoren, Projektentwicklern, Banken und alternativen Finanzierern. München habe das Potenzial, perspektivisch der wichtigste Standort für BF.direkt zu werden, sagt Fabio Carrozza, der schon seit 2020 geschäftsführend dabei ist. Zuvor konzentrierte sich das Unternehmen auf Berlin und Stuttgart. **Zieht man das vermittelte Finanzierungsvolumen heran, steht München schon auf Platz zwei.** „Wir sind kreditnehmergetrieben“, sagt Carrozza. Geschäftspartner seien oft diejenigen, die ansonsten nur schwer eine Finanzierung bekommen – oder gar nicht.

50 Prozent des vermittelten Finanzierungsvolumens fließen in Wohnungen

Dass in München mehr geht als woanders, erklärt Kurz auf Kreditnehmerseite mit den vielen Family Offices. Erstens, weil die nicht in wenigen Jahren, sondern in Generationen dächten, und zweitens, weil sie



Treffpunkt auch für Messegänger, deren Terminkalender nicht überquoll: Der München-Stand

kein Problem mit den meist verlangten Eigenkapitalquoten von 20 bis 40 Prozent hätten. **Auf der Kreditgeberseite profitiere die Stadt insbesondere bei den Alternativen, viele davon in London registriert, von ihrem Ruf als wirtschaftlich stabil und Cashflow-sicher.** Fast die Hälfte des von BF.direkt München in diesem Jahr vermittelten Finanzierungsvolumens entfällt auf Wohnimmobilien, jeweils ein Viertel auf Büroimmobilien inklusive Redvelopments und auf klassische Bestandsrefinanzierung bei Büros, Wohnimmobilien sowie gemischt genutzten Liegenschaften. **Finanzierungen für Defence-Immobilien waren in München noch nicht dabei.**

**„Unsere Bücher sind voll.
Wir suchen jetzt schon für 2028“**

Elisabeth Schein, Strenger Immobilien München



**„Projektentwicklungen haben die Banken
den Alternativen überlassen“**

Auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt sieht Carrozza die alternativen Finanzierer bei der Zahl der Deals vorne, die klassischen Banken hingegen beim Finanzierungsvolumen in Euro. „Projektentwicklungen haben die Banken den Alternativen überlassen“, sagt er. **Wesentlicher Grund: Die Banken müssen bei Developments 150 Prozent ihres Eigenkapitalanteils hinterlegen.** Also konzentrierten sie sich auf langfristige Bestandsfinanzierungen. „Da sind die Banken unschlagbar“, so Carrozza. Sie verlangten derzeit 4 bis 6 Prozent Zinsen im Jahr, die Alternativen 7 bis 9 Prozent.

**Züchner, Aukera Real Estate:
„Die Leute schauen, was sie tun können“**

Patrick Züchner, Investmentvorstand beim alternativen Finanzierungsmanager Aukera Real Estate, nutzte die Expo Real vor

allem als Stimmungsbarometer. „Ich treffe Leute, die mit der geschäftlichen Situation nicht zufrieden sind, aber einen aktiven Ansatz verfolgen, also schauen, was sie tun können“, sagt er. Dabei gehe es nicht unbedingt um konkrete Deals, sondern eher um den Austausch darüber, „was wir denn machen, wenn das jetzt so bleibt“. **Gefragt sei jetzt vor allem mikroökonomisches Know-how, um wenigstens kleinere Deals zu machen,** auch wenn die großen Trends eigentlich Zurückhaltung nahelegen. So bleibe man im Geschäft und nah am Markt. Um sich als alternativer Finanzierer jederzeit bereithalten zu können, setzt Züchner auch auf den Einsatz von KI, insbesondere bei der Aufbereitung von Daten. Das persönliche Gespräch mit den Mietern ersetze das natürlich nicht. Es brauche beides: KI und Mensch.

**„Für uns ist die Expo Real
eine Akquisemesse“**

Rico Pires, Encoviva München



**Pires, Encoviva: „Die höchsten Kosten
sind Verzögerungskosten“**

Das würde Rico Pires, Geschäftsführer der 2024 gegründeten Planungs- und Beratungsgruppe Encoviva, München, bestätigen. **Sein Unternehmen ist einerseits potenzieller Käufer von Firmen, die mit der Planung von und Beratung zu Immobilien ihr Geld verdienen. Andererseits führt Encoviva Dienstleistungen zusammen,** die von der Bauleitung und Projektsteuerung über ESG-Zertifizierungen, Kostencontrolling und Energiemanagement bis hin zur technischen Gebäudeausrüstung reichen. Hierbei ist der Anspruch von Pires, Prozesse zu beschleunigen, um Kosten zu sparen. Dafür werde sein Unternehmen bezahlt. „Die höchsten Kosten bei Immobilien sind Verzögerungskosten“, sagt er. Beim Optimieren sei KI ein steter Begleiter, so Pires. Für ihn war die Expo Real eine Akquisemesse. Es kämen potenzielle Auftraggeber vorbei, die den Dekarbonisierungspfad für ihre Immobilien

strukturiert und begleitet sehen wollten. Oder Projektsteuerer auf der Suche nach Optimierungsmöglichkeiten. **In Bezug auf Planung und Beratung im Immobiliensektor sieht er sein Unternehmen als „One-Stop-Shop, aber ohne Architektur“.**

**„Wenn wir ja sagen,
können wir auch zahlen“**

Markus Buchner, Buchner-Gruppe



Buchner: „Kurzläufer-Finanzierungen bis zu zwölf Monaten bedeuten Sicherheit“

Die Buchner-Gruppe aus Gräfelfing (bei München) war gleich in doppelter Mission auf der Expo Real. Zum einen ging es um den Geschäftszweig der kurzläufigen Immobilienfinanzierung und zum anderen um den Ankauf geeigneter Objekte, primär im Großraum München. Unternehmensgründer Markus Buchner definierte die Sicherheit eines Investments beispielhaft an Immobilienfinanzierungen in der Größenordnung bis 25 Millionen Euro, die für drei bis zwölf Monate ausgereicht werden. **Den Sicherheitsaspekt macht er daran fest, dass er den Immobilienmarkt so alle paar Monate neu bewerten und das Ergebnis bei Finanzierungen einpreisen könne.** Das gehe bei langfristigen Finanzierungen nicht. Den typischen Zinssatz für die Kurzläufer sieht er derzeit bei 15 Prozent im Jahr. Den Unterschied zu klassischen Banken beschreibt Buchner so: **„Banken sagen einem, der 15 Millionen Euro Kredit braucht, er bekomme in vier Monaten eine Entscheidung. Wir finanzieren ihm die vier Monate lieber.“**

Anzenberger prüft 1280 Immobilien und kauft davon drei

Sein Kollege Robert Anzenberger, in früheren Jahren Vertriebsvorstand bei Planethome und Akquisechef beim Grünwalder Immobilienvermittler BGA Invest, traf auf der Messe viele Vertreter von Banken und Makler, die Immobilien verkaufen wollten. **„Wir sind offen für Immobilien aus Verwertungen“,** sagt der Geschäftsführer des Unternehmenszweigs BA Real Estate Partners. 2025 hat sein Unternehmen 1280 Immobilien geprüft und am Ende drei davon gekauft. Typisch sind dabei Mehrfamilienhäuser. Oft stimme die Objektart nicht, die Lage in München sei nicht gut oder der Preis passe nicht. Daher das Verhältnis 3 zu 1280. **Buchner ist für ein jährliches Projektvolumen von 100 Millionen Euro gut.** Derzeit hat das Unternehmen mit Immobilien für 250 Millionen Euro zu tun. Ein Fünftel davon entfällt auf dauerhaften Bestand, vier Fünftel sind in Arbeit.

Die Vermittlungszielmarke von Newmark München für 2026 liegt bei 440 Millionen Euro

Neben zahlreichen Gesprächen über die Enteignungspläne der Linken in Berlin gehörte für Jan Isaakson, der bei Newmark in München als Head of Capital Markets zeichnet, viel Zeit fürs konkrete Geschäft zum Programm auf der Messe. **Mit einem 2026 vermittelten Transaktionsvolumen von bislang 350 Millionen Euro sieht er den Newcomer mit seinen derzeit 35 Beschäftigten in München unter den**

großen Maklerhäusern in der Landeshauptstadt in diesem Jahr als Marktführer. Zur Einordnung: JLL beziffert das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten einschließlich größerer Wohndeals auf 1,7 Milliarden Euro. Dazu steuerte Newmark also gut ein Fünftel bei. Jeweils 40 Prozent des von Newmark vermittelten Volumens entfallen auf Büro- und Wohnimmobilien, die übrigen 20 Prozent auf Logistik/Light Industrial. Zwei weitere Wohndeals für zusammen 90 Millionen Euro könnten bis Jahresende noch hinzukommen.

Größter vermittelter Deal war der des Bürohauses Prinzregentenplatz 7–9 für 170 Millionen Euro, also für etwa 8500 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (Immobilienbrief München Nr. 53). Generell ordnet Isaakson den Transaktionsmarkt in München als durchaus fordernd ein. **„Die Preisvorstellungen liegen wieder weiter auseinander, es gibt eine große Zahl interessierter Käufer, aber nur eine geringe Zahl von Verkäufern“,** sagt er.

Newmark-Experte erwartet lukrative Bürodeals knapp jenseits der City

Seine Prognose: „2027 wird transaktionstechnisch nicht eine andere Liga sein.“ Und weiter: **„Wenn wir dann ein Ergebnis haben würden wie 2026, wäre das nicht so schlecht.“** Früher oder später erwartet er ein paar sehr besondere Deals bei Bürohäusern, die sich knapp außerhalb dessen befinden, was in München als Innenstadtlage gilt. Da gehe es oft nur um wenige Hundert Meter und schon seien die Preise um über 50 Prozent niedriger. Derzeit stellten manche Leute die Frage, ob es da in zehn Jahren überhaupt noch Büroflächen geben werde. Isaakson aber ist sich sicher, dass es dort auch auf lange Sicht Büroflächen geben wird, die mit großer Wahrscheinlichkeit eines Tages wieder viel stärker nachgefragt würden. Die Folge: **Die Preise für solche Objekte dürften dann deutlich steigen.**

**„Es gibt ein wachsendes Interesse
an Sale-and-lease-backs“**

Christopher Mertlitz, Chef für Europeaninvestments W.P. Carey



Kugler, Colliers: „Für Business as usual ist es zu wenig Business“

„Inoffiziell ist sehr viel im Regal, offiziell nicht“, stellt Colliers-München-Chef Felix Kugler fest. Als Gründe für die Diskrepanz nennt er den schon von Isaakson genannten wieder größer gewordenen Abstand der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern und verlangsamte Entscheidungsprozesse. Bei Büros seien die Preise noch nicht hinreichend zurückgegangen, bei gewerblichem Wohnen im Core-plus-Bereich hingegen sei „das Repricing auf einem guten Level“. **„Es gibt hier für Anleger, die sich Arbeit machen wollen, eine Vielzahl von Einstiegschancen“,** so Kugler, der in München zu derzeit 105 Colliers-Beschäftigten zählt. Auf der Finanzierungsseite ist er skeptisch. **„Die Banken sagen, sie seien finanzierungsbereit, aber da habe ich so meine Zweifel.“** Kugler rechnet damit, dass es in den nächsten zwölf Monaten verhalten weitergeht. Von Business as usual würde er jedoch nicht sprechen. „Dafür ist es zu wenig Business.“



Spätsommerfeeling beim Netzwerken zwischen den Hallen A1 und B1

Maier-Hartmann, JLL: „Für 2027 fehlen große Büroflächengesuche“

Fritz Maier-Hartmann, im zweiten Jahr Chef von JLL München und Nürnberg, erlebte das Gros seiner Gesprächspartner auf der Messe pragmatischer und lösungsorientierter als 2025. Und mit einem Wechsel des größten Themas. **„In den vergangenen Jahren fragten Investoren nach Rechenzentren und hinreichend Strom dafür, jetzt beschäftigen die gestiegenen Zinsen“**, sagt er. 2026 sei bei der Bürovermietung eines der besten Jahre, aber für 2027 sehe er keine neuen Großgesuche im Markt, also Nachfrage nach Flächen ab 5000 Quadratmetern. Maier-Hartmann spricht in Bezug auf die Stimmung in den sieben Messehallen von neuer Sachlichkeit. **„Keine Panik, keine kollektive Depression, und ich habe nicht das Gefühl, dass ich Taschentücher bereithalten muss.“**

„Bei den Preisen in München sind 20 Basispunkte schon richtig Geld“

Er nennt noch einen Faktor. **„Es heißt immer Leistbarkeit, aber ich sage, das Entscheidende ist die Einstiegshürde.“** Und er fügt hinzu: „Es gibt Hunderttausende, die heute Mieter in München sind, weil sie keine Zeit hatten, das Eigenkapital für einen Kauf anzusparen.“ Wenn das anders werden solle, müsse der Staat Sicherheiten anbieten, die von Banken als Eigenkapitalersatz oder -ergänzung akzeptiert würden. **Papo empfiehlt Kaufinteressenten Wellenreiten.** Damit meint er angesichts der schwankenden Zinsen, den Moment abzapfen, wenn die Zinsen zwischendurch mal wieder 20 oder 30 Basispunkte gefallen sind. **„Bei den Preisen in München sind 20 Basispunkte mehr oder weniger schon richtig Geld“**, sagt er. Papo suchte auf der Messe vor allem den Kontakt zu Bauträgern, Projektentwicklern und größeren Wohnungsmaklern.

„Herstellungskosten und Leistbarkeit klaffen auseinander“

Benjamin Papo, Hüttig & Rompf



Selbst 9000 Euro pro Quadratmeter sind für viele Kaufinteressenten zu viel

Eine Portion Selbstkritik hatte Benjamin Papo, Geschäftsführer des Baufinanzierungsvermittlers Hüttig & Rompf, parat. **„Diese Branche hat sich ihre Endkunden sehr lange nicht angeschaut.“** Das Geschäft lief im Zeitalter der Niedrigstzinsen ja von allein. Jetzt aber sei es die Aufgabe von Wohnungsmaklern, Verkäufern in teuren Münchner Stadtteilen wie Lehel oder Schwabing zu sagen, sie bekämen nicht mehr 14 000 Euro pro Quadratmeter, sondern nur 9000 oder 10 000. „Nicht, weil sich die Käufer mehr nicht leisten könnten, sondern wegen der gestiegenen Finanzierungskosten.“ 9000 Euro pro Quadratmeter bedeuteten für Kreditnehmer jährliche Finanzierungskosten von 540 Euro pro Quadratmeter. „Das ist sehr weit weg von der Miete“, so Papo. **Oder andersherum: Potenzielle Wohnungskäufer würden deswegen zu Mietern.**

„Wenn sich an der Zinsfront nichts tut, müssen die Preise sinken“

Jan Isaakson, Newmark München

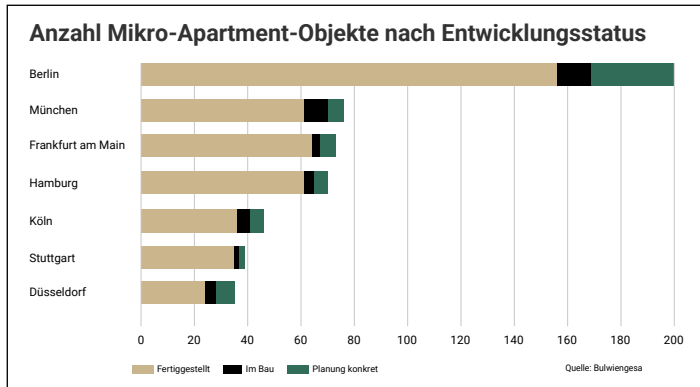


Heinen, Dawonia: „Wir kaufen eher Bestände mit 50 Wohnungen als mit 150“

Gut möglich, dass die Expo Real 2026 als Immobilienmesse der kleinen Schritte in Erinnerung bleibt. Also nicht mehr stillhalten, sondern sich bewegen. Wenigstens ein bisschen. Dazu passt die Erfahrung, von der Dawonia-Investment- und Verkaufschef Andreas Heinen berichtete. Sein Unternehmen, hervorgegangen aus der Wohnungsbaugesellschaft GBW, managt in Süddeutschland einen Bestand von 25 000 Wohnungen, der Schritt für Schritt ausgebaut werden soll. „Wir kaufen heutzutage eher Bestände mit 50 Wohnungen als mit 150“, sagt er. Häufig von Privateigentümern. **Und selbst bei solch überschaubaren Tickets falle auf: „Die Prozesse dauern ewig.“** Ungefähr so ewig, wie die seit 2022 andauernde Durststrecke in weiten Teilen der Branche vielen Immobilienleuten erscheint. ■

MARKT

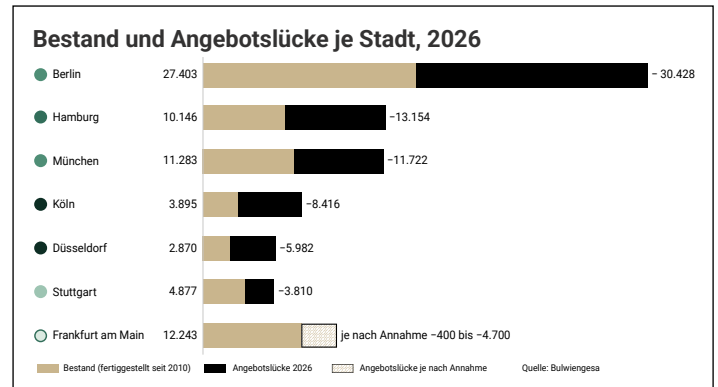
München hat nur halb so viele Mikroapartments, wie es bräuchte



In München ist vergleichsweise viel im Bau, aber das reicht noch lange nicht

In München fehlen 11 722 möblierte Mikroapartments mit oder ohne Service. Das geht aus dem Micro-Living-Atlas 2026 hervor, den der Münchner Dienstleister Belform in Zusammenarbeit mit Bulwiengesa erstellt hat. Darin werden die sieben deutschen A-Städte hinsichtlich ih-

rer Versorgung mit diesem Wohntypus gecheckt. Eines der Ergebnisse: Der absehbare Neubau von Mikroapartments bis 2030 werde im Mittel der Städte nur 18 % der Angebotslücke schließen. München wird als Standort aufgeführt, der derzeit nur einen Deckungsgrad von 49 % hat.



In die Erhebung nahm Bulwiengesa 540 Mikroapartment-Projekte und 355 Serviced-Apartment-Projekte in den sieben A-Städten auf. Sie sind seit 2010 im Bestand oder aktuell in der Pipeline. Die Belegungsquote liegt im Schnitt bei 94 %, während die Zahl der Fertigstellungen solcher

Apartments 2025 um bis zu 50 % zurückging. „Die Häuser sind voll, und trotzdem hat sich der Neubau im Jahr 2025 halbiert. Die Ursache liegt im Zinsanstieg seit 2022, der mit Verzögerung bei den Fertigstellungen ankommt“, sagt Bulwiengesa-Experte André Adami.

DEALS

Family Office von Dallmayr kauft Industrieimmobilie in Garching



Gehört nun Münchnern

Das Family Office TGR Immobilien Vermögensverwaltung aus dem Kreis der Eigentümerfamilie Randlkofer des Münchner Traditionsunternehmens Dallmayr hat die Industrieliegenschaft an der Carl-Zeiss-Straße 4 in Garching (Landkreis München) erworben. Die Immobilie wurde 1986 errichtet, befindet sich auf einem 1500 m² großen Grundstück und verfügt über ebenfalls 1500 m² Gebäudefläche, die komplett belegt sind. Das Gebäude bietet Industrie-, Produktions-, Büro- und Sozialflächen und wurde in den vergangenen Jahren unter anderem energetisch modernisiert. Verkäufer des Objekts ist eine Privatperson. Die Vermittlung erfolgte durch 4RE Investment, Grünwald (bei München).

Rosa-Alscher engagiert MVGM als neuen Property-Manager fürs Zam



Wohnen im Zam heißt nicht unbedingt Wohnturm

Die Rosa-Alscher Group hat das Property-Management für das Stadtquartier Zam im Münchner Stadtteil Freiam neu vergeben. Nachdem bislang BNP Property Management damit beauftragt war, wurde nun MVGM dafür eingesetzt, das Stadtteilzentrum mit 110 000 m² für Büro, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen zu managen. Derweil sind im Zam noch 2700 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung zu vermieten. Nach Informationen des Immobilienbrief München werden Büroflächen an dem Standort für eine monatliche Miete von knapp 24 Euro/m² abzüglich gängiger Incentives vergeben.

LOB + PREIS

Förderpreis für Medizinische Fakultät der Uni Augsburg geht an BHBVT



Preiswürdige Architektur in Augsburg

Das Lehrgebäude der Medizinischen Fakultät der Universität Augsburg ist mit dem Förderpreis „3 x 7“ der Langner'schen Stiftung ausgezeichnet worden. Die mit 7000 Euro dotierte Auszeichnung ging an BHBVT Architekten, Berlin, die die Entwürfe zu dem 2024 eröffneten Gebäude auf dem Medizincampus in unmittelbarer Nähe des Universitätsklinikums im Augsburger Westen geliefert hatten. Die Stiftung würdigte insbesondere die Verbindung von moderner medizinischer Lehre, Funktionalität und architektonischer Qualität. Neben den Architekten wurden bei der Preisverleihung auch der Freistaat Bayern als Bauherr, das Staatliche Bauamt Augsburg sowie die Universität und die Medizinische Fakultät für ihre Mitwirkung am Planungsdialog lobend erwähnt.

Belforms Nena Munich City East holt German Design Award



Wenn schon Design, dann mit Award

Das von Belform entwickelte Serviced-Apartment-Haus Nena Munich City East an der Levelingstraße 17 im Münchner Stadtteil Berg am Laim erhält einen von sieben German Design Awards des German Design Council, die Belform bei der Preisverleihung Ende Januar 2027 auf der Messe Frankfurt entgegennehmen wird. Das Haus mit 87 Studios und drei Doppelzimmern wird in der Kategorie „Interior Architecture, Public“ ausgezeichnet. Die anderen sechs Gewinnerhäuser des Unternehmens stehen in Aachen, Berlin (2), Düsseldorf und Frankfurt (2).

196+-Forum: Die Hotelimmobilien des Jahres stehen in Italien und Österreich

Bei der feierlichen Gala zur 196+-Forum-Fachkonferenz im Bayerischen Hof in München wurden diesmal gleich drei Häuser als Hotelimmobilie des Jahres 2026 ausgezeichnet. Der Grund: Der Preis wurde zum 25. Mal verliehen. Zuvor hatte es immer einen Sieger gegeben. Die Gewinner sind das Arcotel Tabakfabrik in Linz (Österreich), das Casa Cook Madonna in Madonna di Campiglio (Italien) und das Hotel Schani City in Wien. Deutschland, das 2025 mit dem Münchner Cocoon Theresienwiese die Hotelimmobilie des Jahres gestellt hatte, ging diesmal leer aus. Eine zwölfköpfige

Fachjury hatte die Wahl zwischen 24 Bewerbungen aus elf europäischen Ländern. Bewerben konnten sich Hotelentwickler, -eigentümer und -betreiber. Genau genommen ging Deutschland am Ende doch nicht ganz leer aus. Das Berliner Start-up Protabo setzte sich bei der Wahl des Gewinners des Hospitality Upgrade Award durch. Die Auszeichnung erhielt das Unternehmen für seine digitale Compliance-Plattform, die Hotelbetriebe beim Einhalten gesetzlicher Vorschriften unterstützt und administrative Prozesse automatisiert. Auch hier hatte die Jury die Wahl zwischen 24 Bewerbern.

VERMIETUNGEN

Weilheim: Decathlon belegt 1100 m² bei Mediamarkt

Der Sportartikelhersteller und -händler Decathlon setzt seine Zusammenarbeit mit Mediamarkt-Saturn in Gestalt von Store-in-Store-Flächen auch in der Metropolregion München fort. Nach dem im März erfolgten Auftakt für dieses Konzept im Einkaufszentrum Pep im Münchner Stadtteil Neuperlach folgt Ende November im Mediamarkt Weilheim (Kreis Weilheim-Schongau) eine 1100 m² große Fläche, die Decathlon belegt. Mit eigenen Geschäften und solchen Kooperationsflächen erweitert Decathlon seine Präsenz in Deutschland in diesem Jahr auf 120 Standorte.



VERMIETUNGEN

Greenpeak Partners belegt 5100 m² im Pimco-Büroneubau Amalie



Greenpeak Partners hat im Büroneubau Amalie an der Amalienstraße 33 im Münchner Stadtteil Maxvorstadt 5100 m² Bruttogrundfläche angemietet. Das entspricht fast der Hälfte der insgesamt gut 11 000 m² Bürofläche. Hinzu kommen in dem sechsgeschossigen Projekt 871 m² zur Einzelhandelsnutzung sowie 235 Tiefgaragenstellplätze. Combine Transaction war aufseiten des Mieters beratend tätig, Vermieter Pimco Prime Real Estate (Allianz-Gruppe) wurde von CBRE begleitet.

Gauting: Forschungsunternehmen mietet 1300 m² in The Stock

Ein Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung hat im Gewerbeneubau The Stock an der Kraillinger Straße im Gautinger Gemeindeteil Stockdorf (Landkreis Starnberg) 1300 m² Bürofläche angemietet. Damit sind in dem Gebäude noch 4800 m² Bürofläche zu belegen. Stock Real Estate war für die Eigentümerseite vermittelnd tätig.

Freising: Hotelkonzern Hilton eröffnet 2029 199-Zimmer-Hotel an der Munich Arena

Der Hotelkonzern Hilton wird sein erstes Haus der Marke Tempo by Hilton in Deutschland an der künftigen Munich Arena an der Freisinger Allee in Freising eröffnen. Das Hotel soll 199 Zimmer groß sein und wie die auf 20 000 Besucher ausgelegte Konzert- und Eventhalle 2029 seinen Betrieb aufnehmen. Das Haus wird auf der Basis eines Managementvertrags von Allresto Munich Airport Hotel and Restaurants, einer Tochtergesellschaft des Flughafens München, betrieben. Allresto hat das Hotel von der Gesellschaft SW Munich Accomodation angemietet, die zur Munich-Arena-Gruppe gehört.

Stayery übernimmt geschlossenes Serviced-Apartment-Haus am Riesenfeld

Gut drei Monate nach der Schließung des Serviced-Apartment-Hauses Am Oberwiesenfeld 7 im Münchner Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart ([Immobilienbrief München Nr. 56](#)) durch Home Serviced Apartments München zeichnet sich ein baldiger Weiterbetrieb ab. Anfang 2027 will Stayery an dem Standort am Riesenfeld sein erstes Haus in München eröffnen. In dem Apartmenthaus, das der Opes-Immobiliengruppe gehört, werden dann wieder 105 Apartments in Betrieb sein, die 17 bis 30 m² groß sind und sich zusammen mit diversen Gemeinschaftsflächen auf 3850 m² summieren.

In den nächsten drei Monaten werden die Apartments noch auf Stayery umdesignt. Die Schließung des Hauses stand im Zusammenhang mit den Insolvenzen, die diverse Gesellschaften der Berliner Revo Hospitality Group Anfang 2026 angemeldet hatten. Stayery kündigt an, demnächst würden in Münchner Innenstadtlagen weitere Standorte des Labels folgen.



Wirtschaftliche Wohnimmobilien

Individuell konzipiert. Digital geplant. Nachhaltig gebaut.



PROJEKTE

Quartiersprojekt „Gute Uta“: 2029 soll der Bau von 2700 Wohnungen starten

Die Pläne für das große Stadtquartier „Gute Uta“ auf dem 25,5 Hektar großen Konversionsgelände am Rappenweg zwischen Bahnlinie und der zu Haar gehörenden Dittmannstraße im Münchner Stadtbezirk Trudering-Riem kommen voran. Mittlerweile liegt der Eckdatenbeschluss für das 2700 Wohnungen, mindestens vier Kindertagesstätten, diverse Gewerbeflächen und Parkplätze für einen angestrebten Stellplatzschlüssel von 0,5 umfassende Projekt vor. Die sechs Projektpartner, der siebte ist die Stadt München, stellten den aktuellen Stand des Projekts auf der Immobilienmesse Expo Real vor.

Fünf bis zehn Jahre reine Bauzeit

Caroline Scharifzadeh von der Büschl-Unternehmensgruppe Projektentwicklung sieht das Großprojekt auf Kurs und erwartet den Baubeginn für 2029. Bis dahin werden die Vorbereitungen auf der Basis des Masterplans von Anfang März und des Eckdatenbeschlusses von Anfang Oktober weiter vorangetrieben. Ziel sei es, bis Anfang 2028 den Billigungsbeschluss der Stadt zu erhalten. Die Dauer der Bauarbeiten an dem Quartier veranschlagen die Projektbeteiligten auf mindestens fünf und höchstens zehn Jahre. Bei den Partnern handelt es sich neben der Stadt München und Büschl um ein Joint Venture aus Alp.X Group und Ginkgo, das unlängst den Anteil der Bayerischen Hausbau Development übernahm ([Immobilienbrief München Nr. 59](#)) und sich allein um 8,5 Hektar kümmert, KM Wohnbau (Familie Oswald), Wertcontor, ZAR Real Estate und Periskop Development.

Als Besonderheit des Projekts gilt weiterhin, mit dem Untergrund zurechtkommen zu müssen. Denn auf 18 Hektar Fläche geht es um eine bis zu 20 m tiefe Kiesgrube. Das sei keine Altlast, betonte Sebastian Lüdke vom Projektpartner Alp.X, jedoch eine Herausforderung fürs Gründen beim Bauen, die bewältigt werden müsse, aber auch bewältigbar sei. Gemessen in Bruttogrundfläche werden auf dem Gelände, das bislang für diverse gewerbliche Nutzungen komplett versiegelt ist und im Zuge der Quartiersentwicklung in Teilen entsiegelt wird, zwei Drittel Wohnungen



Quartier in spe: 25,5 Hektar „Gute Uta“

und ein Drittel Gewerbeflächen sein. Jeder der Projektpartner wird in seinem Teil mit Blick auf die anzuwendende Sozialgerechte Bodennutzung 2017 (Sobon 2017) etwa 50 % der Wohnungen als gefördert oder preisgedämpft vorsehen. Die Gewerbeflächen reichen von solchen für Handwerksbetriebe bis zu einem Ärztehaus, Büros und einem Boardinghaus. Diese Nutzungen sind entlang der Bahnlinie zwischen Gronsdorf (S-Bahn) und Trudering (S- und U-Bahn) vorgesehen.

Vier 45 bis 80 Meter hohe Hochhäuser

Als Standardhöhe für die Gebäude sind acht Stockwerke geplant. Hinzu kommen vier Hochhäuser, die 45 bis 80 m hoch werden sollen. Die Energieversorgung wird nach den Worten Scharifzadehs in weiten Teilen mit Wärmepumpen erfolgen, die das an dem Standort in 7 bis 20 m Tiefe befindliche Grundwasser nutzen. Für das gesamte Projekt wird eine DGNB-Platin-Zertifizierung angestrebt. Das Projektvolumen soll sich unverändert auf 2 Milliarden Euro belaufen ([Immobilienbrief München Nr. 40](#)).

Immobilieninvestments mit Perspektive.

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

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

Dawonia
Investment

PROJEKTE

Bundesbauministerin schaut beim Bauturbo-Quartier am Flaucher vorbei



Bundesbauministerin Hubertz (2. von links) auf Bauturbo-Stippvisite

Bundesbauministerin Verena Hubertz nutzte ihren Besuch auf der Expo Real gleich auch noch zur Besichtigung eines der Bauturbo-Beispiele in München. Die Wahl fiel auf die geplanten 210 Wohnungen, die die Stadtwerke München auf einem Grundstück zwischen Hans-Pleißinger-Straße und Schäftlarnstraße unweit der Isarphilharmonie für ihre Beschäftigten bauen. Die Besichtigung war zugleich das erste Treffen der Ministerin mit Münchens neuem Oberbürgermeister Dominik Krause. Das von den Stadtwerken vorangetriebene Flaucher-Quartier, das neben den 210 Wohnungen auch eine Kindertagesstätte umfasst, werde dank Bauturbo etwa zwei Jahre schneller fertig, als es bei einem üblichen Bebauungsplanverfahren der Fall gewesen wäre. Stadtbaurätin Elisabeth Merk nannte das Quartier eines von derzeit 37 Bauturbo-Projekten. Unlängst hatte die Stadt bekanntgegeben, bislang bereits für 2100 künftige Wohnungen den sogenannten Bauturbo angewandt zu haben ([Immobilienbrief München Nr. 60](#)).

BVK und Strabag feiern Richtfest beim Bürogroßprojekt Tridea



Die Bayerische Versorgungskammer (BVK) und Strabag Real Estate haben Richtfest für das Bürogroßprojekt Tridea gefeiert. Das mehr als 600 Millionen Euro teure Büroensemble, dessen Name eine Abkürzung für Trio am Denninger Anger ist, entsteht an der Richard-Strauss-Straße 76–82 im Münchner Stadtteil Bogenhausen. Die Fertigstellung des Projekts mit 87 000 m² Bruttogrundfläche auf einem 20 400 m² großen Grundstück ist für 2028 vorgesehen. Die BVK selbst wird in dem Komplex mit dem 100 m hohen Urban Tower gut ein Drittel der Flächen belegen. Für die übrigen 50 000 m² ist JLL mit der Vermarktung beauftragt ([Immobilienbrief München Nr. 55](#)).

BHB kommt mit Floréal-Projekt voran und erhält NFG-Zukunftspreis



Drei Villen für ein Wohnprojekt: Das Floréal von BHB in Harlaching

Die BHB-Unternehmensgruppe, Grünwald (bei München), hat den Bauvorbescheid für ihr Gartenstadt-Projekt am Athener Platz im Münchner Stadtteil Harlaching erhalten. Das Projekt mit dem Namen Floréal umfasst 19 Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von 1200 m². Es besteht aus drei Gebäuden (Villa Anita, Villa Hanna und Villa Ine), soll 2027 starten und 2029 vollendet werden. Es entsteht nach Entwürfen des Architekturbüros Arclantis Studio. Derweil hat BHB für sein Wohnungsbauprojekt Mooritz in Gauting (Landkreis Starnberg) den NFG-Zukunftspreis Vesta 2026 erhalten. Das Projekt, mit dessen Bau noch in diesem Herbst begonnen werden soll, wurde in der Kategorie „Wohnqualität und Zukunft“ ausgezeichnet. Es zählt zu den 19 offiziellen Pilotprojekten für den Gebäudetyp E in Bayern ([Immobilienbrief München Nr. 37](#)).

„Schwabinger Loch“: Bono baut nun Wohnungen statt Büros

Anlässlich der jüngsten Sitzung des Bezirksausschusses Schwabing-West wurde bekannt, dass die scheinbare Ewigbaustelle an der Schleißheimer Straße 93, bekannt als „Schwabinger Loch“, bald Geschichte sein dürfte. Wie verschiedene Medien berichten, wird es auf dem Grundstück des früheren Karstadt am Nordbad anstelle der zuvor vorrangig geplanten Büroflächen, für die Bauträger Bono nie die für eine Finanzierung erforderliche Vorvermietungsquote erreichen konnte, nun vornehmlich Wohnungen und ein Hotel der Motel-One-Marke „The Cloud One“ geben. Die Süddeutsche Zeitung beziffert die Zahl der geplanten Eigentumswohnungen auf 283, 60 % davon sollen Mikroapartments mit 25 bis 35 m² Wohnfläche werden. Als durchschnittlicher Verkaufspreis (ohne Penthouse-Wohnungen) werden 15 000 Euro/m² genannt. Dem Bericht zufolge wird das Hotel über 373 Zimmer verfügen. Hinzu kommen Laden- und Restaurantflächen sowie ein Medizinisches Versorgungszentrum und 350 Tiefgaragenstellplätze, die sich laut Bezirksausschussunterlage auf drei Etagen verteilen. Die Bauarbeiten sollen Anfang 2027 beginnen und bis Herbst 2029 beendet sein.

PROJEKTE

Eckpfeilers Kirschgärten: Spatenstich für weitere 384 Mietwohnungen



An die Schippen (von links): Federspieler (Unicredit), Bogner (Eckpfeiler), Krause (OB München) und Merk (Stadtbaurätin)

15 Monate nach der Grundsteinlegung für den ersten Bauabschnitt erfolgte nun beim Quartiersprojekt Kirschgärten des Projektentwicklers Eckpfeiler im Münchner Stadtteil Untermenzing der Spatenstich für Bauabschnitt Nummer zwei. Hier entstehen zwischen Elly-Staegmeyer-Straße und Bahnlinie bis 2028 weitere 384 Mietwohnungen mit einem bis vier Zimmern, davon 42 % der Wohnungen und 60 % der Wohnfläche gefördert und preisgedämpft. Der hohe Anteil von Wohnungen zu reduzierten Mieten sowie die hohen ökologischen Standards sind wesentliche Grundlage für die Finanzierungsstruktur, die die Unicredit-Bank über die Marke Hypovereinsbank für diesen Projektteil zur Verfügung stellt. Die

113 Millionen Euro umfassende Finanzierung ist die erste für ein privatwirtschaftliches Wohnungsbauprojekt, die in einer Kombination aus Green Loan und Social Impact Financing ausgereicht wird. GSK Stockmann war bei der Finanzierung beratend tätig.

Der zweite Bauabschnitt erstreckt sich auf drei Gebäudeblöcke mit 33 000 m² Bruttogrundfläche und befindet sich zwischen Bauabschnitt eins und der künftigen Grundschule. Im ersten Bauabschnitt, der 230 Wohnungen beinhaltet, sollen im März 2027 die ersten Bewohner einziehen. Insgesamt entstehen in den Kirschgärten 1500 Wohnungen ([Immobilienbrief München Nr. 35 und 44](#)).

Augsburg: Baugenehmigung für Gebäude G im Toni Park ist da

Toni Immobilien, München, hat für das Gebäude G an der Melli-Beese-Straße in Augsburg die Baugenehmigung erhalten. Die Immobilie wird nach entsprechender Umplanung als Low-Tech-Holzmodulbau errichtet und über 10 000 m² Bruttogrundfläche zur gemischten Nutzung verfügen. Zielgruppe sind Unternehmen aus Beratung, Dienstleistung, IT und Verwaltung sowie Kanzleien. Die Entwürfe des Gebäudes stammen von Kehrbaum Architekten, München. Zur Immobilie gehören 93 Tiefgaragenstellplätze für Autos sowie 53 Abstellplätze für Fahrräder. Im benachbarten Parkhaus stehen weitere 92 Autostellplätze zur Verfügung. Die Energieversorgung von Gebäude G erfolgt mittels Grundwasserwärmepumpe und Photovoltaikanlage. Der Baustart ist – abhängig von einer ausreichenden Vorvermietungsquote – für das zweite oder dritte Quartal 2027 vorgesehen. Die Fertigstellung strebt Toni Immobilien für das Jahr 2028 an.



Spatenstich mit zwei Ministern (Blume und Bernreiter)

30-Millionen-Euro-Projekt: Spatenstich für 185 Studentenwohnungen

Auf dem Grundstück Agnesstraße 33 im Münchner Stadtteil Schwabing erfolgte für den dort vorgesehenen Neubau des Studierendenwerks München Oberbayern der offizielle Spatenstich. An dem Standort entstehen 185 Wohnplätze für Studenten. Das Projekt wird vom Freistaat Bayern gefördert und neben Einzelapartments auch Wohngemeinschaften beherbergen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 30 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist für 2028 vorgesehen. Für die Umsetzung sorgt Ed. Züblin.

STANDORT

Ingolstadt: 8,8 % mehr Einwohner, aber nur 2,2 % mehr Siedlungsfläche

In Ingolstadt hat in den Jahren 2015 bis 2025 die Einwohnerzahl deutlich stärker zugenommen als die Siedlungsfläche. Daraus zieht die Stadtverwaltung den Schluss, dass der benötigte Wohnraum für die zusätzlichen Bewohner überwiegend durch Nachverdichtung, Innenentwicklung und eine intensivere Nutzung bestehender Siedlungsflächen geschaffen wurde. In Zahlen: Ingolstadt wuchs im



genannten Betrachtungszeitraum um 11 708 auf 145 031 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 8,8 %. Demgegenüber erhöhte sich die Siedlungsfläche nur um 2,2 % oder 79 Hektar. 2015 standen jedem Bewohner rechnerisch 274 m² Siedlungsfläche zur Verfügung, 2025 waren es noch 256 m². Während dieser Wert in Ingolstadt also gesunken ist, stieg er deutschlandweit von 2015 bis 2024 von 377 auf 408 m². In Bayern fiel der Anstieg um 22 m² auf 419 m² pro Person etwas geringer aus. Noch zwei Werte aus Ingolstadt: Die Vegetationsflächen schrumpften um 85 Hektar. Hier floss insbesondere ein Minus von 165 Hektar bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen ein. Im Gegenzug wuchs die Waldfläche um 61 Hektar.

Stadt beschließt Mietmonitor gegen zu hohe Mieten in Onlineangeboten

München führt wie erwartet einen sogenannten Mietmonitor ein (*Immobilienbrief München Nr. 60*). Der Sozialausschuss des Stadtrats hat die Einführung beschlossen. Das heißt, die Stadt schreibt Vermieter fortan an, wenn die von ihnen in öffentlich verfügbaren Onlineangeboten verlangte Miete zu hoch sein könnte. Der Mietmonitor ist zunächst bis Ende 2028 befristet.

Perspektiven für Büroimmobilientransaktionen in München

Woraus Experten fürs Investmentgeschäft mit Büroimmobilien derzeit Zuversicht schöpfen

Wer zum Münchner Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien mehr hören will, als Büros in der City seien topp und Büros am Stadtrand eher schwierig, braucht zum Beispiel den Blick von Marktforschern und Analysten. So sieht etwa Marco Kramer von der Bayern-LB-Tochter Real I.S. in München Indikatoren dafür, dass der Transaktionsmarkt für Büros 2027 mit etwas Glück wieder anspringen könnte. Michael Heigl vom Bewertungsunternehmen Wüest Partner verweist auf eine aktuelle Studie seines Hauses zu den europäischen Immobilien-Investmentmärkten. Danach zählt München an der Seite von Städten wie Dublin und Manchester zu denen, die sich am Beginn einer Erholungsphase befinden.



Der Tucherpark am Englischen Garten wird von einer Bürostadt zu einem Quartier für Wohnen, Arbeiten und Genießen

Marco Kramer, Leiter Research und Investitionsstrategie bei der Real I.S., spricht von Chancen, nicht von Gewissheiten, wenn es um eine mögliche Trendwende nach oben auf dem Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in München geht. Aber er hat Argumente. **So sei München einer der wenigen großen Märkte in Europa, auf denen in den ersten drei Quartalen 2026 mehr Büroflächen vermietet wurden als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.** Konkret wurden nach Colliers-Zahlen 483 100 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt, 18 Prozent mehr als in den ersten drei Quartalen 2025 (*Immobilienbrief München Nr. 61*).

Drei Bürovermietungen mit jeweils mehr als 20 000 Quadratmetern

In München habe es, so Kramer weiter, mit Apple (Eigennutzer), Eon und Jetbrains in diesem Jahr immerhin drei Bürovermietungen respektive -belegungen von jeweils mehr als 20 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche gegeben. Die erhoffte Wende auf dem Münchner Transaktionsmarkt würde Größenordnungen wie die von Colliers für die ersten neun Monate genannten 772 Millionen Euro im Bürosegment in den Schatten stellen.

Zum Treffen mit dem Immobilienbrief München auf der Expo Real hatte Kramer noch mehr Beobachtungen mitgebracht. **So werde das Büroflächenwachstum in München in den nächsten fünf Jahren nur**

PERSONEN

C&W holt Schulz als neue Leiterin Einzelhandelsvermietung

Cushman & Wakefield (C&W) hat Sabine Schulz als Leiterin Einzelhandelsvermietung für München und Süddeutschland engagiert. Schulz kommt von Colliers und beginnt ihre neue Tätigkeit am 1. Januar 2027. Zuvor bekleidete sie Positionen bei JLL, Kemper's und Lührmann.

Breck kehrt nach einem Jahr Lang & Cie. zu Colliers zurück

Michael Breck kehrt nach einem Jahr zu Colliers München zurück. Dort wird er ab Anfang 2027 als Chef des Bereichs Logistik- und Industrieimmobilien Bayern beginnen. Zuletzt war der studierte Immobilienökonom ein Jahr lang als Projektentwickler bei Lang & Cie. Real Estate, München, tätig. Davor stand er mehr als zehn Jahre als Investmentmakler in Diensten von Colliers München.

halb so groß ausfallen wie in den fünf Jahren zuvor. Vergleichsweise starke Flächennachfrage werde auf ein schrumpfendes Angebot treffen – jedenfalls im Bereich moderner Flächen, die bei Nutzern, die nicht einzig auf den Preis schauen müssen, hoch im Kurs stehen. Kramer sieht vor diesem Hintergrund zwei Möglichkeiten: „Es müsste der Investmentmarkt wieder anspringen oder der Vermietungsmarkt müsste korrigieren.“

„Wegen 90 Basispunkten mehr Rendite kauft keiner Immobilien“

Marco Kramer, Real I.S.



„Sobald die Zinsen zurückkommen, geht der Markt los“

Wenn der Markt bislang nicht anspringe, dann gerade auch wegen der hohen risikolosen Zinsen von unlängst bis zu 3,6 Prozent für zehnjährige Bundesanleihen. Das war der höchste Zins seit 2011. Bei Brutto-spitzenrenditen von 4,5 Prozent für Büros bleibe ein Delta von nur 90 Basispunkten. Kramer: „Da kauft keiner Immobilien.“ Jedenfalls niemand, der nur auf diese Werte schaut. Heißt im Umkehrschluss: „Sobald die Zinsen zurückkommen, geht der Markt los.“

Aussicht auf ein Upside-Szenario wie 2011 und 2012

Damit meint der Experte zum einen die genannten Zinsen für risikolose Anlagen, aber auch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). „Wenn die Leitzinsen der EZB wieder sinken sollten, könnte das auf dem Münchner Transaktionsmarkt 2027 zu einem Upside-Szenario führen“, schlussfolgert der Marktforscher. Er leitet diese Erwartung unter anderem aus entsprechenden Entwicklungen in den Jahren 2011 und 2012 ab. Kapital steht nach seiner Beobachtung bereit.

NEUIGKEITEN? ÜBER 18.000 ABONNENTEN WARTEN DARAUF!

UNSERE „KLEINEN“ PAKETE

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
STUTTGART



www.immobilienbrief-stuttgart.de

PROJEKTE

Umfangreiche Neubauten und Erweiterungen auf dem Bildungscampus Westpark

Der Planungsausschuss des Münchner Stadtrats hat umfangreiche Neuordnungen mit Erweiterungen, Umstrukturierungen und Neubauten auf dem 14,75 Hektar großen Gelände des Bildungscampus Westpark zwischen Autobahn A 96, Fürstenrieder Straße und Westpark beschlossen. Bislang befinden sich dort vier Schulen, eine Kindertageseinrichtung sowie das an der Gerty-Spies-Straße gelegene Areal der ehemaligen Landesgehörlosenschule. Um die künftige Schulversorgung auf dem Campus zu sichern, ist im Norden entlang der Autobahn an der Gerty-Spies-Straße ein fünfgeschossiger Neubau für das sechszügige Erasmus-Grasser-Gymnasium geplant. Zur Fürstenrieder Straße hin ist ein separat stehendes Sporthallengebäude mit zwei übereinander liegenden Dreifachsporthallen vorgesehen. Das denkmalgeschützte Gebäude des Erasmus-Grasser-Gymnasiums soll generalsaniert und zu einer fünfzügigen Realschule ausgebaut werden. Das ebenfalls denkmalgeschützte Ludwigsgymnasium wird um zwei Züge erweitert und fünfzügig ausgebaut. Die Bestandsgebäude sollen um einen viergeschossigen Erweiterungsbau an der Fürstenrieder Straße ergänzt werden, um die neuen schulischen Bedarfe unterzubringen. Der südliche Campusbereich südlich der Andreas-Vöst-Straße wird neu geordnet. Die zweizügige Grundschule soll für den Ganztagsbetrieb ausgebaut und die zugehörigen Sportflächen sollen neu geordnet werden. Die Kindertageseinrichtung Gilmstraße 48 wird erweitert und durch ein Haus für Kinder mit vier Kindergärten- und drei Kinderkrippengruppen ersetzt. Das derzeit auf zwei Standorte verteilte Förderzentrum München Mitte 3 soll auf einem Schulgrundstück an der Droste-Hülshoff-Straße nördlich der Autobahn zusammengeführt werden.

Kramer berichtet von Investoren, die bereits Wohnungen aus Büros machen

Ein Teil davon finde auch jetzt schon vermehrt Nischen. „Es gibt Investoren im Markt, die kaufen Büroflächen für 10 000 Euro pro Quadratmeter, bauen sie in Wohnungen um und verkaufen dann für 15 000 Euro“, so Kramer überschlägig, ohne bei dieser groben Rechnung eine Bereinigung zwischen Bruttogrundfläche und Wohnfläche vorzunehmen. **Auf dieser Basis bleibt die Differenz von 5000 Euro je Quadratmeter für Umbaukosten und Gewinnmarge.** In München funktioniert dies, weil hier die Büropreise nicht so weit von denen in anderen deutschen Metropolen entfernt seien, die Wohnungspreise dagegen umso mehr.

Wüest Partner: München befindet sich am Beginn einer Erholungsphase

Die aktuellen Einschätzungen von Wüest-Partner-Experte Heigl zum Münchner Investmentmarkt basieren unter anderem auf der Analyse „European Real Estate Market Outlook 2026“. Darin untersucht Wüest Partner 22 europäische Städte anhand von Daten zu Büroimmobilien (Bruttospitzenrenditen, Leerstandsquoten, Mietpreisentwicklung) und von allgemeinen Wirtschaftskennziffern (Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenquote, Bürobeschäftigungswachstum, Energiepreise) in den jeweiligen Ländern oder runtergebrochen auf den jeweiligen Standort. Nach dieser Erhebung befindet sich München im Kreis der Städte, die gerade am Anfang einer Erholungsphase stehen. **Das heißt, die Stimmung ist schon vergleichsweise positiv,** aber die Fundamentaldaten stimmen auch im fünften Jahr der Immobilienbaisse noch nicht ganz für einen Durchstart. **Daher die vorsichtige Diagnose des Beginns einer Erholungsphase und kein lautes „Jetzt geht's los“.**

„Wir werden bei der Technik zum Kühlen umdenken müssen“

Michael Heigl, Wüest Partner



„Wir haben sehr viele Due Diligences für Ankäufe und für ESG-Themen“

„Ich glaube nicht, dass wir wieder dahin zurückkehren, wo wir vor der Krise waren, als sich alles gerechnet hat“, erklärt Heigl. Es brauche weitere Preiskorrekturen nach unten. Derzeit werde von Seiten potenzieller Käufer vieles geprüft. „Wir haben sehr viele Due Diligences für Ankäufe und für ESG-Themen“, so Heigl weiter. „Aber die Verkäufer haben noch die Preisvorstellungen von vor der Krise oder etwas nach der Krise.“ Man treffe sich also noch immer nicht.

Münchner Bürospitzenrenditen lassen Raum für Renditekompression

Dennoch, die Zeichen stehen laut Erhebung zunehmend auf Erholung. Das erste Halbjahr 2026 sei nach den Zahlen der Makler das stärkste erste Bürovermietungshalbjahr seit 2022 gewesen. Die Bürospitzenmieten stiegen weiter an, während sich die Bruttospitzenrenditen nach deutlichen Korrekturen stabilisiert hätten, und das auf einem Niveau, das merklich über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liege. Das, so schreiben die Autoren der Analyse, lasse in München Raum für Renditekompressionen, sobald sich die Marktbedingungen insgesamt wieder hinreichend gebessert hätten. **Investoren, die nicht auf den Vollzug der großen Generalerholung warten wollten, bei der dann alle wieder dabei seien, könnten bereits jetzt passende Kaufgelegenheiten finden.**

Profitiert Münchens Büromarkt von der Erwärmung Europas?

Der Wüest-Partner-Experte sieht München obendrein als möglichen Gewinner der Folgen der sich abzeichnenden Erwärmung Europas. **„Der Büromarkt in Südeuropa könnte für Investoren perspektivisch weniger attraktiv werden“**, sagt er, während Städte wie Helsinki und Stockholm wegen deutlich niedrigerer Außentemperaturen eher an Anziehungskraft gewinnen könnten. Bei dieser Verlagerung habe München ebenfalls das Potenzial, davon zu profitieren, wenn auch eingeschränkt. Die Einschränkungen leitet Heigl aus der Analyse **„Der Klimawandel und die künftigen Risiken für den Gebäudebestand in Deutschland“** ab. Darin hat Wüest Partner in Zusammenarbeit mit Climada Technologies für 23 Millionen

IMPRESSUM

Immobilienbrief
MÜNCHEN METRO-
REGION

ISSN 2942-853X

www.immobilienbrief-muenchen.de

Chefredakteur:

Bernhard Bomke

bb@immobilienbrief-muenchen.de

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner

fpu@unterreiner-medien.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner

su@unterreiner-medien.de

Unterreiner Medien GmbH

Urbanstraße 133

73730 Esslingen

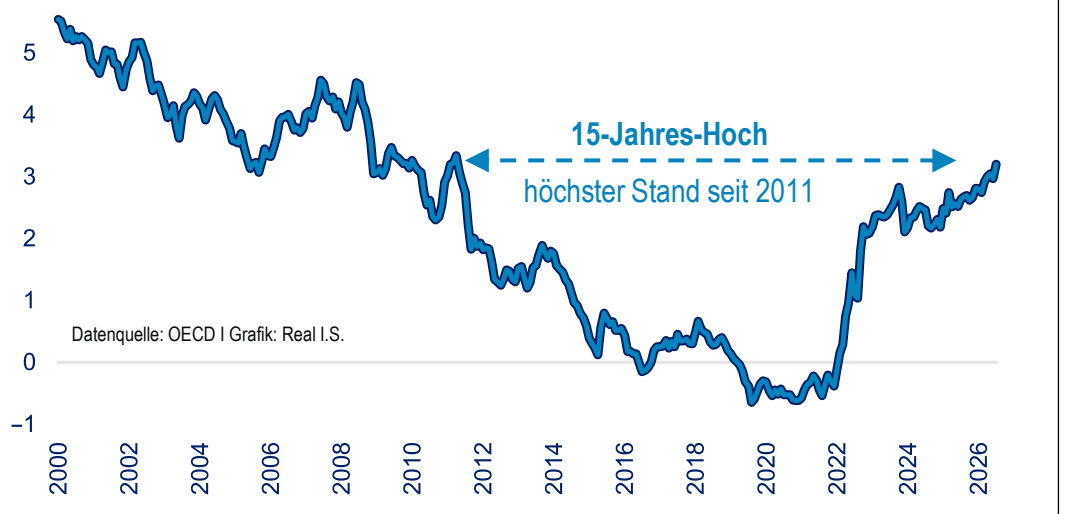
Telefon 0711 / 35 10 910

www.unterreiner-medien.de

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

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

Zinsen für 10-jährige deutsche Staatsanleihen



Steigt der risikolose Zins so stark wie zuletzt, werden Investoren bei Immobilien zurückhaltender

Gebäude in allen deutschen Stadt- und Landkreisen den Grad der Gefährdung durch Hitze, Starkregen, Fluss- und Küstenhochwasser sowie Stürme und Erdbeben im Jahr 2050 ermittelt. Und das jeweils ausgehend von Szenarien, die zum Beispiel das bisherige Tempo bei der Dekarbonisierung annehmen oder dass weltweit wieder mehr fossile Energie verbraucht wird.

Für München ergaben die Daten ein starkes Hitzefisiko, sofern das fossile Szenario angenommen wird. Ginge es mit der Dekarbonisierung so weiter wie bislang, stuften die Analysten die bayerische Landeshauptstadt als Standort ohne starkes Hitzefisiko ein. Ähnlich beim Thema Starkregen. Hohes Risiko bei einer Renaissance der fossilen Energiegewinnung, kein Risiko bei Fortsetzung der bisherigen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Starkwindrisiken sieht die Erhebung für München kaum, die anderen Faktoren von Hochwasser bis Erdbeben spielen hier keine Rolle.

Zukunft nur noch mit Kühlmöglichkeit? Ja, aber anders als bislang

Heigl übersetzt die Ergebnisse so: Geht es mit der Erwärmung deutlich weiter, hilft nur ein Gleichklang von gezielten Maßnahmen zur Kühlung der individuellen Gebäude und einer Stadtplanung, die etwa mit Frischluftschneisen, mehr Grünflächen und dergleichen ihren Beitrag leistet. Für die Gebäude, neben Büros nennt er ausdrücklich auch Wohnen, führt dann kein Weg mehr an Kühlung vorbei. Allerdings ist mit dem hierzulande üblichen technischen Einsatz von Kälteaggregaten nur eine Reduzierung der Raumtemperatur um wenige Grad erzielbar. Bei Außentemperaturen von 42 Grad reicht das nicht mehr. Dann muss es schon ein viel höherer und teurerer technischer Aufwand sein, wie er an Standorten wie Dubai Standard ist. Heigls Prognose: „Wir werden da bei der Technik umdenken müssen.“ Also aufrüsten. Und bei Neubauten so bauen, dass weniger geheizt und weniger gekühlt werden müsse. „Sonst steigen die Opex-Kosten ins Unermessliche.“

Büros fit machen für Hitze: Nur für die EU-Taxonomie oder für den nächsten Aufschwung?

Bei alledem spielt nicht nur eine Rolle, dass die Leute vernünftig wohnen und am Schreibtisch sitzen können sollen, sondern auch, dass die Parameter der EU-Taxonomiekonformitätsprüfung im Nacken sitzen. „Das bedeutet, ich muss nachweisen, welche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ich am Objekt vorgenommen habe“, so Heigl. Da könne es dann um Faktoren wie diese gehen: Außensonnenschutz, getönte Fenster, reduzierte Fensterflächen, Entsigelung von Flächen, Retentionsflächen und so weiter. „Das geht sehr, sehr weit“, sagt der Experte. Und könnte wohl dauerhaft ein steter Begleitfaktor sein, ganz gleich, ob das Transaktionsgeschäft in München demnächst tatsächlich wieder deutlich anzieht oder doch erst später. Oder, sofern bei nennenswert vielen Gebäuden schon umgesetzt, womöglich auch ein weiteres Argument für eine nahende Erholungsphase. ■