# Immobilienbrief MÜNCHEN

Ausgabe 63 www.immobilienbrief-muenchen.de 04.11.2026


**Inhaltsverzeichnis**


**Seite 2**
***Deutscher Handelsimmobilientag***
- *Was es bei der Alten Akademie Neues gibt*
- *Wann OFB am Rotkreuzplatz loslegt*
- *Welche Rezepte gegen Leerstand taugen*
- *Wieso Schöberl ein Umbaurecht will*

**Seite 9**
***Projekte***
- *Baustart bei der Munich Arena*
- *Bauturbo in Taufkirchen?*

**Seite 11**
***Deals***
- *Vollzug beim Qubes*

**Seite 12**
***Vermietungen I***
- *3200 m² für Hansi Flick*

**Seite 13**
***Veranstaltungen***
- *Rischart: Geförderte Impressionen*

**Seite 14**
***BFW-Forum Gewerbe und Quartier***
- *Was die Umbauagentur gerade alles prüft*
- *Wie Bayerns Bauturbo ein bisschen hilft*
- *Wie viel Bauverzögerungen konkret kosten*

**Seite 16**
***Vermietungen II***
- *Intersport in Kaufbeuren*
- *Action eröffnet in Eching*


# Liebe Leserinnen, liebe Leser!

**Wer sich mit Immobilien beschäftigt, muss auch etwas von Mobilien verstehen.** Allein schon deswegen, weil Immobilien erreichbar sein müssen oder weil eine Stadt wie München einem Entwickler aufträgt, sich an den Kosten für einen geplanten Radweg zu beteiligen. Bei Bauprojekten ist der Hinweis auf den nächsten Bahnhof oder die nächstgelegene Autobahnauffahrt Standard. Und die erste Internationale Bauausstellung Münchens (IBA-M) widmet sich dem Thema „Räume der Mobilität". Sie verknüpft damit die Themen Immobilien und Mobilien.



**Ganz großes Kino liefern Mobilitätsthemen in Bezug auf den im Werden befindlichen Münchner Stadtteil Freiham.** Er soll, so wurde es noch nicht widerlegt, Europas größte Quartiersentwicklung sein, von derzeit gut 8500 auf bis zu 30 000 Bewohner zulegen und wächst einigermaßen genau zwischen zwei S-Bahn-Stationen, die mal mehr und gerne auch mal weniger zuverlässig angefahren werden. **Es fehlt unverändert ein U-Bahn-Anschluss, von den mal zugesagten Expressbuslinien ganz zu schweigen.**

**Also bleibt als reale Alternative neben Fahrrädern und Bummelbuslinien das Auto.** Doch Autos, daran lässt das Mobilitätsreferat keinen Zweifel, sind in dem Quartier unerwünscht. Daher gibt es viel zu wenig Tiefgaragenplätze, die Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher sind ein Dauerelend, aber, jetzt kommt's, in dem Stadtteil kann man an jeder Ecke seinen Führerschein machen. **In Freiham gibt es, kein Witz, mindestens drei Fahrschulen.** Autos unerwünscht, aber Fahrschulen – auf diese Ironie kommt kein Regisseur, der für großes Kino zuständig ist.

**Immerhin bleibt den Bewohnern die Hoffnung, dass das mit der U-Bahn schon noch wird.** Der Stadtrat beschloss, die Planungen unverändert fortzuführen. In Freiham mag sich keiner ausmalen, was passiert, wenn die vielen Millionen Euro von Bund und Freistaat, ohne die es nicht gehen wird, nicht fließen sollten. Dann entstünde weiterhin ein neuer Stadtteil in einer Größenordnung, die für einen Superlativ in Europa reicht, aber die Stadt München hätte keine vernünftige Antwort auf die Frage, wie die Leute dort eigentlich hinkommen sollen. Bei keiner geplanten Logistikimmobilie in Niederbayern fehlt der Hinweis, wie toll der Standort angebunden ist. **Aber für ein Vorzeige-Stadtquartier gibt es noch auf Jahre hinaus kein schlüssiges Verkehrskonzept, das im Praxistest besteht? Wie peinlich ist das denn?**

**Vielleicht sollte Freiham noch schleunigst auf den IBA-M-Zug aufspringen.** Würde der Stadtteil als IBA-M-Projekt ausgewählt, gäbe es für die U5-Anbindung Unterstützung in Gestalt von Know-how, beschleunigten Planungsprozessen und besserem Zugang zu öffentlichen Fördertöpfen inklusive Geld von der Europäischen Union. **Europäische Förderung für Europas größte Quartiersentwicklung: Das wär's.** Klingt angemessen und wäre am Ende womöglich, oh je, alternativlos.

Es grüßt Sie ganz herzlich – und mit Faible für gut erreichbare Immobilien

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur






*Über „Klasse statt Insolvenzmasse" debattierten (von links) Hirsch, Schade, Stumpf, Steinmaier und Gastgeber Jähnichen*

# Bloß keine Leerstands-Tristesse in der City und her mit den Lösungen für Signa-Immobilien!

**Handelsimmobilientag in München, das bedeutet: IPH, BBE, Irebs und die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen laden ein und 220 Fachleute aus den Bereichen Handel, Immobilienwirtschaft, Finanzierung und Wissenschaft nehmen teil. Das Thema des Kongresses im Haus der Bayerischen Wirtschaft lautete diesmal: „Stillstand war gestern. Konzepte mit Zukunft." Das klang nach harten Fakten und der Sehnsucht nach Lösungen für veritable Probleme in vielen deutschen Innenstädten. Da ist auch München nicht raus, wie etwa ein Blick auf diverse Signa-Immobilien zeigt. Doch auch hier sollten bei dem Kongress Lösungen im Mittelpunkt stehen. Passend dazu gab es Neues zu den Projekten Alte Akademie und Kaufhaus am Rotkreuzplatz.**

IPH-Geschäftsführer und Co-Gastgeber Lars Jähnichen schlüpfte auch beim 17. Handelsimmobilientag in München in die Rolle desjenigen, der selbst unerfreuliche Marktentwicklungen pointiert benennt, statt sie zu verkleistern. Kostprobe? **„Leerstand ist die ehrlichste, härteste und brutalste Abstimmung", sagte er. Doch damit nicht genug. „Eigentümer müssen überlegen, ob ihr Leerstand ein Dip ist oder ein strukturelles Problem anzeigt."** Also nur ein vorübergehendes Ärgernis oder eher etwas für die Ewigkeit. Der Handelsimmobilientag tat sein Möglichstes, die Variante „vorübergehend" zu wählen.

## 83 Galeria-Standorte mit 160 Fußballfeldern großer Verkaufsfläche

Mit-Gastgeber Joachim Stumpf, Geschäftsführer von IPH und BBE Holding, berichtete indes von einem Trend, der eher nach Ewigkeit klang. **Es gebe einen stabilen Schwund an Non-Food-Einzelhandelsflächen.** Da wirke die Signa-Pleite von René Benko, den sie in Österreich Wunderwuzzi nannten, wie ein Beschleuniger des Strukturwandels. Kein Wunder bei Kaufhäusern etwa von Galeria Kaufhof mit meist 8000 bis 10 000, in der Spitze sogar bis zu 30 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. Bundesweit gibt es noch 83 Galeria-Standorte mit 1,16 Millionen Quadratmetern Verkaufsfläche. Das entspricht, man kennt solche Vergleiche, mehr als 160 Fußballfeldern.




*Herzlich willkommen zu Handelsimmobilientag Nr. 17*

## Stumpf sieht bei Warenhäusern Investitionsbedarf von 2000 Euro pro Quadratmeter

Stumpf gab sich illusionslos für den Fall, dass Galeria Kaufhof angesichts der aktuell vierten Insolvenz mindestens weiter schrumpfen werde. **„Wir brauchen viele Flächen nicht mehr, weil die Leute vieles nicht mehr stationär kaufen."** Insbesondere im Non-Food-Sektor.

Die Folge: „Ich fürchte, viele Standorte werden geschlossen", sagte er. „Vielleicht bleiben 40 übrig." In die müssten dann voraussichtlich 2000 Euro pro Quadratmeter investiert werden, um sie für die Zukunft zu rüsten. Möglicher Schönheitsfehler, sollte Galeria Kaufhof diese Investitionen selbst stemmen: „Dann haben wir vielleicht die fünfte Insolvenz." Immerhin: **Ein positives und womöglich typisches Beispiel sah er im früheren Kaufhof-Gebäude in Ingolstadt.** Dort schaffte die Stadt Baurecht etwa für Belegungen durch die Volkshochschule, die Stadtbibliothek und die Fachhochschule. Kein Einzelfall. „Die Städte nehmen da städtische Einrichtungen rein, die als stabile Mieter gelten", so Stumpf.




*Reink: „Die Stadtbilddiskussion war fehlgeleitet"*

## Was andere Kommunen von Bad Tölz und Weilheim lernen können

Während Stumpf die Verkaufsfläche des Einzelhandels innerhalb des Münchner Altstadtrings auf 400 000 Quadratmeter (56 Fußballfelder!) bezifferte, richtete er den Blick auch nach ganz woanders. **„Die schleichende Erosion der Klein- und Mittelstädte, das ist der wahre Strukturwandel",** sagte er. Aber es gebe Ausnahmen: Städte wie Bad Tölz und Weilheim hätten funktionierende Warenhäuser, „weil sie sich dort zu 100 Prozent auf ihren Markt einlassen". Doch auch an solchen Standorten sei es für Einzelhändler „unglaublich wichtig", einen intensiven Dialog mit den Kommunen zu pflegen. Dann ließen sich mögliche Fehleinschätzungen bei Kommunalvertretern vielleicht vermeiden. **„Viele Gemeinderäte denken immer noch, dass es dem Handel gut geht."** Bundesweite Zahlen zu real stagnierenden Umsätzen und zu Tausenden Geschäftsschließungen im Jahr scheinen dort nicht präsent zu sein.

## Zwischennutzungen verhindern negativen Übergriff auf Nachbargeschäfte

Noch zwei Hinweise Stumpfs für den Erhalt attraktiver Innenstädte. „Zwischennutzungen sind wichtig, weil sonst auch die Nachbarschaft betroffen ist", sagte er. Also statt Leerstand nebenan besser Zwischennutzer reinnehmen, auch wenn sie nur mickrige Mieten zahlen. **An die Kommunen richtete Stumpf den Appell, für Einzelhandelsprojekte schnell Baurecht zu schaffen. Das steigere die Wahrscheinlichkeit, dass einst funktionierende Lagen auch in Zukunft (wieder) funktionieren.**

**In München befinden sich zehn einstige Signa-Liegenschaften:** Neben sieben Häusern, die unter den Labeln Karstadt, Karstadt Sports oder Galeria Kaufhof laufen oder liefen, gehören dazu bekanntlich die in der City gelegenen Immobilien Alte Akademie, Kaut-Bullinger und Oberpollinger. Ihre aktuellen Stadien reichen von „noch in Betrieb" über „verkauft und umgewidmet" oder „verkauft und in Entwicklung" bis zu „abgerissen und noch immer Baugrube". Wenn denn schon so viel von Benko und Signa die Rede war, lag es nahe, sich auf dem Handelsimmobilientag näher mit zwei prominenten Benko-Immobilien zu befassen.

## Alte Akademie: Opes plant bis zu 120 Serviced Apartments statt 53 Luxuswohnungen

Florian Steinmaier, seit April fürs Assetmanagement bei Opes Immobilien, bestätigte für die Alte Akademie an der Neuhauser Straße die geänderten Pläne beim Wohnpart. Neben Flächen für Büros, Einzelhandel und Gastronomie hatte Signa in dem 440 Jahre alten Komplex 53 Luxuswohnungen mit einer Gesamtfläche von 3600 Quadratmetern vorgesehen. **„Es war klar, dass das keine Wohnungen für 16 Euro Miete sein würden, sondern Luxuswohnungen. Die würden dann wahrscheinlich leer stehen." Also offiziell schon belegt, aber meist unbewohnt sein.** Nun läuft eine Bauvoranfrage, stattdessen auf der gleichen Fläche 115 bis 120 Serviced Apartments zu schaffen.




*Steinmaier: „Das wären keine Wohnungen für 16 Euro geworden"*

Im Vorfeld waren nach Informationen des Immobilienbrief München Konzepte mit 70 bis 180 solcher Apartments geprüft worden. Nun sollen es also 115 bis 120 werden. Anstelle von 70 bis 80 Quadratmeter großen Wohnungen sollen es Mikroapartments mit rund 30 bis 35 Quadratmetern werden. Steinmaier: **„An dem Standort wird gewerbliches Wohnen auf jeden Fall funktionieren."** Und es werde dazu führen, dass dort wirklich gewohnt werde. Gut für einen Standort, der nicht allzu oft menschenleer sein soll.

## Steinmaier erwartet für 2029 Fertigstellung der neuen Alten Akademie

Opes Immobilien, das Unternehmen, das sich um das Immobiliengeschäft der Heinz Hermann Thiele Stiftung kümmert, geht Steinmaier zufolge davon aus, **dass der Rohbau der neuen Alten Akademie bis**




*Sandra Ludwig erklärte, warum Spanien derzeit Investors Liebling ist*

**Sommer 2028 fertig sein wird.** Die Eröffnung des Komplexes mitsamt verschiedenen Gastronomieangeboten im Erdgeschoss, 13 000 Quadratmetern Büro- und 5500 Quadratmetern Einzelhandelsfläche ist für das zweite Quartal 2029 vorgesehen. Opes Immobilien war bei der Alten Akademie am Ende eines Marathons von Gesprächen mit mehr als drei Dutzend möglichen Investoren auf Vermittlung der von Hans Hammer und Tilman Hickl geführten H2i Assetmanagement zum Zuge gekommen. Der Projektentwickler Hammer treibt bei dem Projekt die Umsetzung voran.

## Pläne zur Öffnung des Schmuckhofs für die Öffentlichkeit

Steinmaier, der zuvor viele Jahre für Luxushotels von Marken wie Mandarin Oriental, Vier Jahreszeiten oder The Charles Hotel Munich gearbeitet hatte, erklärte, „das Problem bei der Alten Akademie war nie nur das Gebäude. **Nur weil die Alte Akademie da steht, wo sie steht, wird sie nicht funktionieren."** Das Konzept müsse passen. „Wir schauen nicht nur nach Mietflächen, sondern darauf, dass die Flächen als Ganzes funktionieren." Dazu gehöre Aufenthaltsqualität, die etwa mit dem Öffnen des Schmuckhofs für die Öffentlichkeit geschaffen werden solle. Es gebe Überlegungen, in das Projekt eine Art Stadtwald zu integrieren und die Gebäude mit Laser- und Lichttechnik noch attraktiver wirken zu lassen. Die Hochwertigkeit der denkmalgeschützten Adresse werde sich auch in Details wie einem besonderen Aufzug niederschlagen.

## Rotkreuzplatz: OFB reduziert Verkaufsfläche von 20 000 auf 4500 Quadratmeter

Nächstes Münchner Signa-Beispiel: Der bisherige Galeria Kaufhof am Rotkreuzplatz im Stadtteil Neuhausen. Bernd Schade, Geschäftsführer der OFB-Projektentwicklung aus Frankfurt, die den Komplex vor zwei Jahren erwarb, führte die Pläne zum Umbau in eine gemischt genutzte Immobilie aus. Sein Credo dabei: **„Nicht das Warenhaus verschwindet, sondern nur die Monofunktionalität."** Nach dem Auslaufen des Mietvertrags mit Galeria Kaufhof im nächsten Frühjahr sollen aus mehr als 20 000 Quadratmetern Verkaufsfläche nur noch maximal 4500 Quadratmeter für dann kleinteiligere Einzelhandelsangebote werden. Die sind fürs Erd- und fürs Untergeschoss vorgesehen. Darüber wird es Büroflächen geben, ganz oben ein Hotel und im hinteren Bereich Wohnen mit Fitness- und Wellnessangeboten. **„Unser Ziel ist eine Belebung des Standorts über den ganzen Tag",** so Schade. „Unser Mixed-Use-Konzept hat mit wirtschaftlichen Aspekten




*Olaf Ley (Eurofund Group) zum Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim: „Das ist alles extrem harte Arbeit"*

zu tun." Und mit der angestrebten Attraktivität des Standorts. Hotelflächen brächten zwar nicht die höchste Miete, aber man habe es üblicherweise mit einem mindestens 20 Jahre laufenden Pachtvertrag zu tun. Zudem trage ein Hotel zur Belebung bei.

## Schade will im Frühjahr 2027 mit Abrissarbeiten beginnen

Er hofft, im Frühjahr 2027 mit den Abrissarbeiten beginnen zu können. Stehen bleibt nur der Gebäudeteil bis zur Decke des ersten Obergeschosses. Erste Gespräche zur Vermarktung der Flächen seien angelaufen. **„Wir sind Developer und werden die Immobilie an Investoren verkaufen."**




*Barthauer (DZ Hyp): „Die Banken wollen stabile Cashflows und ein gutes Management der Immobilie“*

## HDE sieht Geschäftsklima und Verbraucherstimmung im Keller

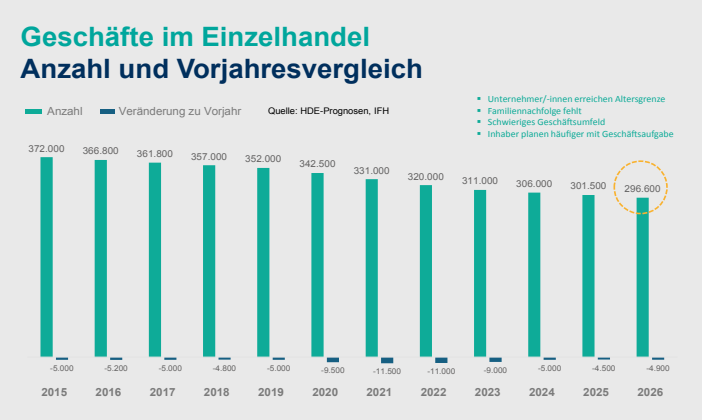
Kein Handelsimmobilientag ohne gesamtwirtschaftliche Einordnung der Lage des deutschen Einzelhandels. Diesen Part übernahm diesmal Michael Reink, Bereichsleiter beim Handelsverband Deutschland (HDE). Das bedeutete auf den ersten Blick mehr Moll als Dur. Auf den zweiten Blick jedoch lieferte Reink auch Lösungsansätze zur Bewältigung vieler Probleme, mit denen sich der Einzelhandel herumschlägt. Zunächst aber Moll: „Beim Geschäftsklima im Einzelhandel sind wir seit 2023 total im Minus“, stellte er fest. Die Verbraucherstimmung befindet sich derzeit weiterhin unter dem Stand von 2020. **Der reale Umsatz im stationären Einzelhandel wird in diesem Jahr wohl stagnieren,** im Vorjahr hatte es immerhin noch ein reales Plus von 1,2 Prozent gegeben. Anders beim Onlinehandel: Dort erwartet Reink in diesem Jahr ein reales Umsatzplus von 3,5 Prozent. **Er wies manche Einschätzungen zurück, das Wachstum des Onlinehandels sei gestoppt. Im Gegenteil: „Wir sind da weiterhin in kontinuierlichem Wachstum.“**

## Starker Zuwachs des E-Commerce bei Lebensmitteln

Andererseits hängt der Anteil des Onlineumsatzes an den Gesamtumsätzen im Einzelhandel zwischen 13 und 14 Prozent fest. In absoluten Zahlen: **2025 trug das E-Commerce-Geschäft 92,3 Milliarden Euro zum gesamten Einzelhandelsumsatz von 684 Milliarden Euro bei. 2026 könnten es 96,3 Milliarden von 697 Milliarden Euro werden.** Auffallend: Von 2020 bis 2025 legten die Onlineumsätze mit 79,1 Prozent besonders stark bei Lebensmitteln und Drogeriemarktbedarf zu. Da kam selbst der Sektor Mode & Accessoires nicht mit (+ 25,8 Prozent), der für fast ein Viertel der Onlineumsätze steht. Alles eine Frage der Ausgangsbasis.

## Jedes Jahr verschwinden in Deutschland 5000 Geschäfte

Die seit Jahren von manchen Einzelhandelsexperten propagierte Verzahnung von stationärem Handel mit Onlineshops ist nach Zahlen des HDE für 60 Prozent der stationären Händler kein Thema. Sie verkaufen im Internet nichts. Eine mögliche Erklärung lieferte Reink gleich mit:




*Der Trend ist nicht Einzelhandels Friend*

**„Onlinehandel ist margenschwächer als stationärer Handel.“** Das ändert jedoch nichts daran, dass die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte bundesweit kontinuierlich sinkt. Meist um etwa 5000 im Jahr. Ende 2026 sollen es noch 296 600 sein und damit erstmals unter 300 000.

## Einkaufen und Gastronomie ziehen die Leute in die Innenstadt

Reink präsentierte den stationären Einzelhandel gleich in zweierlei Hinsicht als Stabilitätsfaktor in deutschen Innenstädten. **Zum einen zählt Einkaufen für zwei Drittel der City-Gänger zu den Grün-**




*Schade zum Kaufhaus am Rotkreuzplatz: „Der Wechsel zu Mixed Use hat mit wirtschaftlichen Aspekten zu tun"*

**den, die Innenstadt aufzusuchen.** Das ergab die Deutschlandstudie Innenstadt 2026/2027 des Beratungsunternehmens Cima, bei der die Befragten mehrere Antworten geben konnten. Gastronomie und Café veranlassen 45 Prozent zum Besuch im Zentrum. Kulturangebote locken jeden fünften Teilnehmer der Cima-Befragung in die Innenstadt, jeder Siebte nennt Fitness und Sport. **Zum anderen checkte der HDE in seinem Standortmonitor 2026/2027 das Sicherheitsgefühl von Leuten in der Innenstadt.** Ergebnis: In Einzelhandelsgeschäften fühlen sich 90 Prozent der Teilnehmer der Befragung besonders sicher. Dicht dahinter folgt die Gastronomie mit 89 Prozent. Am anderen Ende der Skala befinden sich Parkhäuser. In denen fühlen sich nur 52 Prozent besonders sicher.

## HDE macht wegen Stadtbilddebatte Umfrage zum Sicherheitsgefühl

Dass der HDE die Befragung zum Sicherheitsgefühl überhaupt vorgenommen hat, **begründete Reink mit der Debatte ums Stadtbild, die Bundeskanzler Friedrich Merz zwar eröffnet, aber nicht recht ins Ziel gebracht hatte.** Reink: „75 Prozent der Leute fühlen sich in unseren Innenstädten sicher."

## Lidl: Frequenzbringer, wenn auch keiner, der Louis-Vuitton-Mieten zahlt

Als Frequenzbringer in den Innenstädten brachte Jonathan Oskar Hirsch, Portfoliomanager bei Lidl Immobilien, die Nahversorger ins Gespräch. Also Lebensmitteleinzelhändler, Drogeriemärkte und Discounter wie Lidl. **„Nahversorgung wird bisher oft als Feind der Innenstädte gesehen",** sagte er. „Aber ich hoffe, das ändert sich." Lidl, europaweit mit mehr als 13 000 Märkten präsent und in Deutschland zumeist Eigentümer der von dem Discounter genutzten Flächen, zahle zwar keine Louis-Vuitton-Mieten, sei aber als potenzieller Eigentümer von Flächen „ein ganz zentraler Player". **Insbesondere vor dem Hintergrund von Prognosen, denen zufolge in Deutschland bis 2035 etwa 10 Millionen Quadratmeter Non-Food-Verkaufsfläche verschwinden werden.** „Das entspricht 24 Mal der Fläche der Theresienwiese", übersetzte Hirsch die Größenordnung für Münchner.

## Unten Discounter, oben Büro, Wohnen, Hotel oder Kita

Hirsch bot sein Unternehmen als möglichen Problemlöser an. Es werde zwar „nicht das One-fits-all-Warenhauskonzept geben", aber definitiv bessere Lösungen als Leerstand, der immer die schlechteste Option sei. Lidl baut vermehrt Discounter, über denen ab dem ersten Obergeschoss Flächen für Büros, Wohnen, Hotels oder Kindertagesstätten untergebracht werden.

## Barthauer: „Alle Banken sind wieder dabei, Neues zu finanzieren"

Noch ein paar Impressionen vom Handelsimmobilientag: Sabine Barthauer, Vorstandsvorsitzende der DZ Hyp, machte den Teilnehmern des Kongresses Hoffnung, dass sie für ihre Pläne auch einen Finanzierer finden könnten. „Alle Banken sind wieder dabei, Neues zu finanzieren", erklärte Barthauer. Also nicht nur mit Refinanzierungen befasst. Allerdings sagte sie voraus: **„Wenn sich die Zinsen weiter so entwickeln, werden wir nächstes Jahr Abwertungen von 10 bis 15 Prozent sehen."** Und, ein weiterer Gruß an Bestandshalter, die verkaufen wollen oder müssen: „Bei Commercial Real Estate sind wir auf der Risikoseite noch nicht durch."

## Zara-Kundschaft: Spaß am Kaufen, aber nicht am Bezahlen

Gefragt nach den Wünschen von Banken, führte Barthauer aus, sie wollten vor allem stabile Cashflows sehen sowie „eine klare Standortlogik", also ein stimmiges Konzept für die jeweilige Lage. **„Wir schauen uns auch Shoppingcenter an",** sagte sie. Ihr zufolge sind Pop-up-Stores essenziell für die Kundenfrequenz in Innenstadtlagen und nicht alle Labels in der Lage, die Substanz zu liefern, die ihr Ruf




*Viel Geschichte, viel Denkmal, viele Pläne*

verspricht. Ein Beispiel: Die Klamottenmarke Zara ziehe Kundschaft an, „die Spaß am Kaufen hat, aber wenig Spaß am Bezahlen".

## Schöberl: „Ich fordere ein Umbaurecht in der Gewerbeimmobilie"

Einen Spagat legte Iris Schöberl hin. Erstens in ihren Funktionen als ZIA-Präsidentin und als Geschäftsführerin von Columbia Threadneedle Real Estate Partners Germany und zweitens mit einem Mix aus Zuversicht und Fragezeichen zum Markt der Einzelhandelsimmobilien. Das Ideal der lebendigen Innenstadt zeichnete sie nicht nur mittels Passantenfrequenzzahlen, sondern auch so: **„Die Innenstadt, das ist der Ort, an dem wir uns verlieben und auch wieder trennen."** Ein Hinweis auf die emotionale Komponente der City. Schöberl haderte mit langen Genehmigungszeiten. „Ich fordere ein Umbaurecht in der Gewerbeimmobilie", rief sie. **„Warum brauche ich eine Nutzungsänderung, wenn ich eine Immobilie von einem S. Oliver zu einem Rewe to go umbaue? Das ist doch alles Gewerbeimmobilie!"**

## „Die Handelsmieten bei uns befinden sich auf dem Level von 2015"

Schöberl, deren Unternehmen Einzelhandels- und Wohnimmobilien für 2 Milliarden Euro im Bestand hat, bezeichnete die Transformation bei Handelsimmobilien als die nächste Stufe der Wertschöpfungskette. Das Kapital für solche Transformationen sei auch da, nur wandere es nach Spanien oder Polen, weil dort vieles schneller gehe und günstiger sei. **„Ich wünschte mir, dass die Deutschen beim Investieren etwas lässiger werden." Also hierzulande nicht nur Risiken, sondern auch Chancen sehen.** Eine der Chancen definiert sie so: „Die Einzelhandelsmieten bei uns befinden sich auf dem Level von 2015." Auf diesem Niveau hole sie sich sehr gerne Kapital von neuen Investoren. Jedenfalls wolle sie das Feld nicht Private-Equity-Fonds überlassen, die für 15 Prozent Nettoankaufrendite einstiegen. **Bei denen könne es übrigens sein, „dass da ein langweiliger deutscher Institutioneller drinhockt", nur eben nach außen unsichtbar.**




*Fingerzeig in einer der Netzwerkpausen*

## JLL: Wer für 8 Prozent einkauft, kann nichts falsch machen

Bleibt noch Sandra Ludwig, die sich bei JLL in der Region Europa, Nahost und Afrika um das Transaktionsgeschäft mit Einzelhandelsimmobilien kümmert. **Für Deutschland prognostiziert sie in diesem Jahr ein Investitionsvolumen von 6 Milliarden Euro. Das wäre etwas weniger als 2025,** etwas mehr als 2023 und 2024 und ziemlich genau der Wert, der 2008 erreicht wurde. „Das, was die Investoren wollen, sind Fachmarktprodukte", sagte sie. Jedoch sei Deutschland gerade nicht der Favorit. Bei einer Umfrage unter 118 deutschen Investoren zu den gerade angesagten Zielmärkten lag Spanien klar vorne. Dort profitieren Investoren von einer starken Renditekompression. Ihre Übersetzung für den hiesigen Markt: „Wenn Investoren in Deutschland für 8 Prozent einkaufen, können sie nichts falsch machen." **Bleibt die Frage: Wo sind diese Achtprozenter und welche Zukunft haben die?** ■

30 Jahre
GOLDBECK München.

Seit 1996 planen und bauen wir am Standort München mit Partnern aus der Region Gebäude – für Arbeit, Logistik und Produktion ebenso wie für Wohnen, Schule und Parkhäuser. Im Neubau wie in der Revitalisierung.

Danke für 30 Jahre Vertrauen – auf die nächsten Projekte.

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de/muenchen



MARKT

# Wohnungspreise: In Bayern stabil, in München vielfach rückläufig

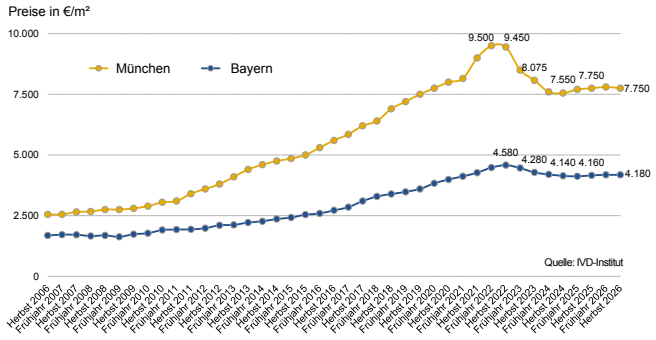
## Entwicklung der Kaufpreise in München

| | Herbst 2016 | Herbst 2025 | Frühjahr 2026 | Herbst 2026 | Vergleich Herbst 2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Baugrundpreise für Einfamilienhäuser in €/m² | 2.000 | 2.750 | 2.700 | 2.550 | +28 % | 10 Jahre |
| | | | | | -7,3 % | 1 Jahr |
| | | | | | -5,6 % | 1/2 Jahr |
| Baugrundpreise für Geschossbau in €/m² | 2.550 | 2.950 | 2.850 | 2.700 | +5,9 % | 10 Jahre |
| | | | | | -8,5 % | 1 Jahr |
| | | | | | -5,3 % | 1/2 Jahr |
| frei stehende Einfamilienhäuser in Tsd. €/Objekt | 1.350 | 1.825 | 1.825 | 1.780 | +32 % | 10 Jahre |
| | | | | | -2,5 % | 1 Jahr |
| | | | | | -2,5 % | 1/2 Jahr |
| Reihenmittelhäuser/ Bestand in Tsd. €/Objekt | 780 | 1.030 | 1.030 | 1.030 | +32 % | 10 Jahre |
| | | | | | +/-0,0 % | 1 Jahr |
| | | | | | +/-0,0 % | 1/2 Jahr |
| Reihenmittelhäuser/ Neubau in Tsd. €/Objekt | 860 | 1.180 | 1.180 | 1.175 | +37 % | 10 Jahre |
| | | | | | -0,4 % | 1 Jahr |
| | | | | | -0,4 % | 1/2 Jahr |
| Doppelhaushälften/ Bestand in Tsd. €/Objekt | 955 | 1.350 | 1.350 | 1.340 | +40 % | 10 Jahre |
| | | | | | -0,7 % | 1 Jahr |
| | | | | | -0,7 % | 1/2 Jahr |
| Doppelhaushälften/ Neubau in Tsd. €/Objekt | 1.150 | 1.630 | 1.630 | 1.615 | +40 % | 10 Jahre |
| | | | | | -0,9 % | 1 Jahr |
| | | | | | -0,9 % | 1/2 Jahr |
| Eigentumswohnungen/ Bestand in €/m² | 5.600 | 7.750 | 7.800 | 7.750 | +38 % | 10 Jahre |
| | | | | | +/-0,0 % | 1 Jahr |
| | | | | | -0,6 % | 1/2 Jahr |
| Eigentumswohnungen/ Neubau in €/m² | 7.300 | 9.850 | 9.900 | 9.900 | +36 % | 10 Jahre |
| | | | | | +0,5 % | 1 Jahr |
| | | | | | +/-0,0 % | 1/2 Jahr |

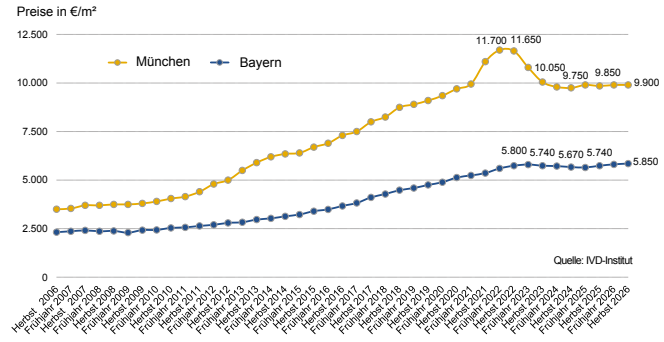
Erläuterungen: Die absoluten Zahlen – jeweils Frühjahr/Herbst – beziehen sich auf die gute Wohnlage bzw. den guten Wohnwert. Neben den absoluten Zahlen sind die prozentualen Veränderungen dargestellt.

Quelle: IVD-Institut

## Vergleich Preise für Eigentumswohnungen/Bestand (guter Wohnwert)




## Vergleich Preise für Eigentumswohnungen/Neubau (guter Wohnwert)




*Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bayern sind von Frühjahr bis Herbst 2026 im Schnitt weitgehend stabil geblieben. In München gingen sie dagegen in den meisten Segmenten mitunter sogar deutlich zurück. Das geht aus dem Marktbericht „Wohnimmobilien Kaufobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Herbst 2026" hervor, den das Marktforschungsinstitut des IVD Süd vorgestellt hat. Die Preise für Grundstücke im Geschosswohnungsbau blieben gegenüber dem Frühjahr im Bayernschnitt ebenfalls stabil. Gleiches gilt für Bestandswohnungen, während die Preise für Neuwohnungen im Schnitt um 0,7 % anzogen. In München verstärkte sich der Preisrückgang bei Grundstücken für Geschosswohnungsbau noch mal. Er betrug nun 5,3 %, nachdem es im vorangegangenen Halbjahr lediglich ein Minus von 3,4 % gegeben hatte. Stabile Kaufpreise registrierte das Institut in München im vergangenen Halbjahr nur bei Reihenmittelhäusern im Bestand und bei Neubauwohnungen. In den meisten anderen Marktsegmenten gaben die Kaufpreise gegenüber dem Frühjahr leicht nach.*

# Anstieg der Wohnungsmieten in München langsamer als im Bayernschnitt

*Die Mieten für Wohnungen und Häuser sind im bayerischen Durchschnitt von Frühjahr bis Herbst 2026 etwas stärker gestiegen als in den sechs Monaten davor. Das geht aus dem Marktbericht „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Herbst 2026" hervor, den das Marktforschungsinstitut des IVD Süd angefertigt hat. Betrug das Plus zuvor 1,4 %, stiegen die Mieten nun um durchschnittlich 1,8 %. Gegen den Bayerntrend legten die Mieten in München je nach Wohnsegment seit dem Frühjahr gar nicht oder bis zu 2 % zu. Im vorangegangenen Halbjahr hatte der Zuwachs noch zwischen 1,3 % und 3 % gelegen. Den höchsten Mietanstieg in München verzeichnet der Bericht für Doppelhaushälften im Bestand (+2 %). Die Mieten für Neubauwohnungen legten im Mittel um 0,8 % und diejenigen für Bestandswohnungen um 0,5 % zu. Institutsleiter Stephan Kippes erklärt die weiter steigenden Mieten mit dem Missverhältnis zwischen anhaltend hoher Nachfrage und begrenztem Angebot. Der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt verstärke sich noch vor dem Hintergrund, dass ein Wohnungskauf angesichts gestiegener Zinsen, der höheren Inflationsrate und konjunktureller Ungewissheiten für viele Interessenten derzeit nicht in Betracht komme.*

## Entwicklung der Mietpreise in München

| | Herbst 2016 | Herbst 2025 | Frühjahr 2026 | Herbst 2026 | Vergleich Herbst 2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungen/Altbau in €/m² | 16,40 | 22,40 | 22,70 | 22,80 | +39 % | 10 Jahre |
| | | | | | +1,8 % | 1 Jahr |
| | | | | | +0,4 % | ½ Jahr |
| Wohnungen/Bestand in Tsd. €/m² | 15,00 | 21,60 | 21,90 | 22,00 | +47 % | 10 Jahre |
| | | | | | +1,9 % | 1 Jahr |
| | | | | | +0,5 % | ½ Jahr |
| Wohnungen/Neubau in Tsd. €/m² | 17,40 | 24,70 | 25,40 | 25,60 | +47 % | 10 Jahre |
| | | | | | +3,6 % | 1 Jahr |
| | | | | | +0,8 % | ½ Jahr |
| Reihenmittelhäuser/Bestand in Tsd. €/Objekt | 1.980 | 3.000 | 3.050 | 3.050 | +54 % | 10 Jahre |
| | | | | | +1,7 % | 1 Jahr |
| | | | | | +/-0,0 % | ½ Jahr |
| Reihenmittelhäuser/Neubau in Tsd. €/Objekt | 2.200 | 3.350 | 3.420 | 3.450 | +57 % | 10 Jahre |
| | | | | | +3,0 % | 1 Jahr |
| | | | | | +0,9 % | ½ Jahr |
| Doppelhaushälften/Bestand in Tsd. €/Objekt | 2.350 | 3.450 | 3.500 | 3.570 | +52 % | 10 Jahre |
| | | | | | +3,5 % | 1 Jahr |
| | | | | | +2,0 % | ½ Jahr |
| Doppelhaushälften/Neubau in Tsd. €/Objekt | 2.790 | 4.000 | 4.120 | 4.150 | +49 % | 10 Jahre |
| | | | | | +3,8 % | 1 Jahr |
| | | | | | +0,7 % | ½ Jahr |

Erläuterungen: Die absoluten Zahlen – Frühjahr/Herbst – beziehen sich auf den guten Wohnwert. Neben den absoluten Zahlen sind die prozentualen Veränderungen dargestellt.

Quelle: IVD-Institut

PROJEKTE

# Viel Prominenz beim Spatenstich für das Großprojekt Munich Arena



Quelle: Drees & Sommer

*Rund, groß, teuer und 2029 fertig*

*Mit dem Bau der 400 Millionen Euro teuren Munich Arena an der Freisinger Allee in Freising geht es nun los. Jede Menge Prominenz war zum offiziellen ersten Spatenstich gekommen, darunter Bayerns Ministerpräsident Markus Söder, sein Staatskanzleichef Florian Herrmann und Jost Lammers, der Vorsitzende der Geschäftsführung vom Flughafen München. Gastgeber Lorenz Schmid, Chef von Munich Arena Property, bekräftigte den Plan, die für 20 000 Zuschauer ausgelegte Halle bis 2029 fertigzustellen. Das kreisrunde Objekt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Münchner Flughafen wird 34 m hoch, hat einen Durchmesser von 100 m und entsteht auf einem 90 000 m² großen Grundstück, auf dem auch Platz für das Hotel Tempo by Hilton sein wird (Immobilienbrief München Nr. 62). Das Projekt gilt als größte Konzertarena Deutschlands. Dort soll es jährlich 120 Konzerte geben. Das Konzept stammt vom Londoner Architektenbüro Populous, als Generalplaner verantwortet das Münchner Architekturbüro Henn die Umsetzung des Projekts. Mit der Projektsteuerung ist Drees & Sommer betraut. Für die Immobilie wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt. Damit es damit klappt, werden auf den Dächern der Arena, des Hotels und des Mobility-Hubs mit 1200 Autostellplätzen mehrere Tausend Photovoltaikmodule installiert. Zudem wird der Komplex mit Fernwärme versorgt.*

# Neuperlach: Pläne für Umbau von zwei Bürohäusern zu 300 Wohnungen

*München hat nach den Ten Towers von Unicredit Invest Alternatives womöglich bald ein weiteres Vorzeigeprojekt zur Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen. So stand eine entsprechende Umnutzung des bislang von der Versicherung Die Bayerische genutzten Gebäudes an der Thomas-Dehler-Straße 27 im Münchner Stadtteil Neuperlach auf der Tagesordnung der jüngsten Sitzung des Bezirksausschusses Ramersdorf-Perlach. Zusammen mit dem Nachbargebäude mit der Hausnummer 25, dessen Büroflächen ebenfalls in Wohnungen umgewandelt werden sollen, geht es nach einem Bericht der TZ um etwa 300 Wohnungen, die entstehen könnten. Wie es weiter heißt, könne die Planung für das erste Umwandlungsgebäude binnen drei Monaten abgeschlossen sein. Für den eigentlichen Umbau würden zwei Jahre veranschlagt.*

# Taufkirchen: Gemeinderat lässt für die Lindenpassage den Bauturbo prüfen




Quelle: PV Quartiersentwicklung Bahnhof

*Vielleicht dauert es bis zum Start doch nicht mehr ewig*

*Der Gemeinderat von Taufkirchen (Landkreis München) hat einstimmig beschlossen, im Zuge der Planung des 2-Milliarden-Euro-Projekts „Quartier am Bahnhof" die frühzeitige Verwirklichung des ersten Bauabschnitts zu prüfen. Konkret geht es um den Bereich Lindenpassage, in dem primär Wohnungen geschaffen werden sollen. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen vorgesehen. Die Prüfung für die vorgezogene Umsetzung dieses Abschnitts betrifft die Frage, ob hier der Bauturbo nach § 31, Absatz 3 Baugesetzbuch zur Anwendung kommen kann.*

# Freiham: Rosa-Alscher und Vonovia erklären Zam zu offiziell eröffnet

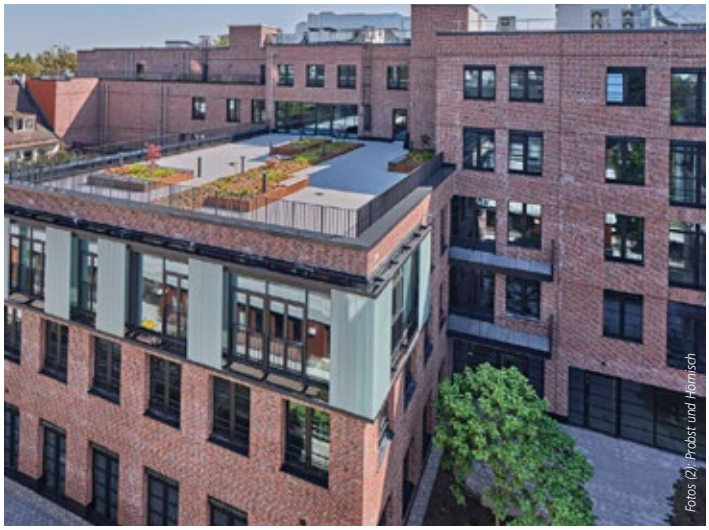

Quelle: Vonovia/Andreas Schebesta

*Die Rosa-Alscher Group und Vonovia haben das Quartiersprojekt Zam im Stadtteil Freiham mit mehrtägigen Feierlichkeiten und laut Gastgebern etwa 20 000 Besuchern nun auch offiziell eröffnet. Beide Unternehmen entwickelten im Umfeld des Mahatma-Gandhi-Platzes jeweils zwei Baufelder. Auf ihnen entstanden 470 Wohnungen, 18 700 m² Büro- und Gewerbeflächen sowie 25 000 m² für Einzelhandel und Gastronomie. 2018 hatte die Rosa-Alscher Group das Areal erworben. Später reichte sie einen Teil weiter, den Vonovia fertigstellte. Dazu gehört der 65 m hohe Wohnturm.*

DEALS

## Unicredit refinanziert Bürohaus New Eastside Munich von AEW Europe





Fotos (2): Probst und Hörnsch

*Seit 2021 fertig und 2026 neu finanziert*

*Die Unicredit Bank refinanziert die von der Optima-Aegidius-Firmengruppe entwickelte und von AEW Europe erworbene Büroimmobilie New Eastside Munich an der Streitfeldstraße 25 im Münchner Stadtteil Berg am Laim. Das 2021 fertiggestellte Gebäude verfügt über 23 000 m² Bruttogrundfläche zur Büronutzung. Das Investitionsvolumen für die Leed-Gold-zertifizierte Immobilie betrug mehr als 150 Millionen Euro. Bei der Refinanzierung stand AEW Europe die internationale Wirtschaftskanzlei Bryan Cave Leighton Paisner (BCLP) zur Seite.*

## Defama kauft Nahversorger im Landkreis Landshut

*Die Deutsche Fachmarkt (Defama), Berlin, hat einen Nahversorgungsmarkt in Niederaichbach (Landkreis Landshut) erworben. Die Immobilie am Luitpoldpark 5 wurde 2022 errichtet und wird von den regionalen Unternehmen Getränke Fleischmann und Metzgerei Pflügler genutzt. Das Objekt ist Teil eines Autohofs an der Autobahn A 92 (München–Deggendorf) nordöstlich von Landshut.*

## Denkendorf: Intaurus und MB-Park erwerben Grundstück für Logistikpark



Quelle: CBRE

*Bald noch mehr Logistik im Landkreis Eichstätt*

*Die beiden Joint-Venture-Partner Intaurus und MB-Park haben an der Varusstraße 1–3 in Denkendorf (Landkreis Eichstätt) ein 40 700 m² großes Grundstück erworben. Auf der Fläche direkt an der Autobahnausfahrt Denkendorf wollen die beiden Projektentwickler einen 26 500 m² großen Logistikpark errichten. Den Bauantrag werden die Partner noch in diesem Jahr einreichen. Für Intaurus ist es bereits das zweite Entwicklungsgrundstück in der Kommune. Das Unternehmen hat Ende 2025 den im KfW-40-Standard entwickelten, 11 750 m² Nutzfläche großen Coreport Denkendorf fertiggestellt.*

## Erding: Nexspace sichert sich Grundstück für KI-taugliches Rechenzentrum




Optima, Nexspace Data Centers

*Von Heidelberg über Graz und Stuttgart nach Erding*

*Der Heidelberger Rechenzentrenbetreiber Nexspace Data Centers hat im Gewerbegebiet Erding-Süd ein 10 000 m² großes Grundstück für den Bau eines Rechenzentrums erworben. Es soll eine IT-Leistung von 4 Megawatt haben, die Grundlage für rechenintensive KI-Anwendungen schaffen, 2028 in Betrieb gehen und richtet sich an Start-ups, mittelständische Unternehmen sowie öffentliche Einrichtungen. Nach Graz, Heidelberg und Stuttgart wird Erding der vierte Standort von Nexspace sein.*

*DEALS*

## Konsortium aus ABG, Hansemerkur und Institutionellen-Club kauft das Qubes




*Qubes: Es ist vollbracht*

*ABG Real Estate und Hansemerkur Grundvermögen erwerben zusammen mit einem Club institutioneller Anleger das Büroensemble Qubes am Agnes-Pockels-Bogen 33 im Münchner Stadtteil Moosach. Als Finanzierungspartner begleitet die Bayern-LB den Deal. Damit geht eine Hängepartie zu Ende, die ihren vorübergehenden Höhepunkt auf Eigentümerseite 2025 in einer Insolvenz in Eigenverwaltung fand. Seither hatte Alexander Pauls von der Düsseldorfer Pauls Development & Consulting die Interim-Geschäftsführung der Verkäufergesellschaft Technologie Campus Munich (TCM) inne (Immobilienbrief München Nr. 43 und Nr. 48). Nachdem im Sommer die Rechtsstreitigkeiten um mögliche Schadenersatzforderungen der TCM gegenüber der Landeshauptstadt München als Qubes-Mieterin beigelegt worden waren, trieb Pauls die Verkaufsgespräche, die schon seit Jahresbeginn gelaufen waren, weiter voran (Immobilienbrief München Nr. 56). Als Vermittler fungierte CBRE. Das Qubes war von einer Projektgesellschaft der Rosa-Alscher Group 2023 fertiggestellt worden. Es wird für den städtischen IT-Dienstleister IT@M genutzt und daher als IT-Rathaus Münchens bezeichnet. Im Zuge der Beilegung des Rechtsstreits hatte die Stadt München zugesagt, fortan die kompletten 37 000 m² Bruttogrundfläche anzumieten. Zuvor hatte sie schon den weitaus größten Teil genutzt. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt im Mittel noch 30 Jahre.*

**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

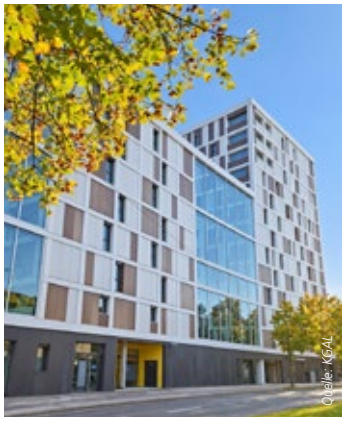
Immobilienbrief MÜNCHEN
**www.immobilienbrief-muenchen.de**

Immobilienbrief STUTTGART
**www.immobilienbrief-stuttgart.de**

VERMIETUNGEN

## KGAL startet Vermietung im „Wohnquartier am Candidplatz“

*KGAL Investment Management, Grünwald (bei München), hat mit der Vermietung des Neubauteils beim „Wohnquartier am Candidplatz“ an der Candidstraße zwischen Hans-Mielich-Straße und Agilolfin-*


Quelle: KGAL

*gerstraße im Münchner Stadtteil Untergiesing begonnen. Zunächst geht es um 82 der 186 unlängst fertiggestellten Neubauwohnungen. Die 82 Wohnungen gehören zu den 117 Einheiten, die frei finanziert wurden. Hinzu kommen 69 geförderte Wohnungen. Die neuen Flächen verteilen sich auf fünf Häuser, eines davon ein 13-geschossiger Wohnturm. Das gesamte Quartier verfügt einschließlich der sechs Bestandsgebäude über 355 Wohnungen mit je ein bis fünf Zimmern und Größen von 33 bis 152 m². Die Nettokaltmieten für die frei finanzierten Wohnungen reichen von 898 bis zu 3505 Euro/Monat, diejenigen für die geförderten Wohnungen von 321 bis zu 1322 Euro/Monat. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf 24 000 m². Zum Quartier gehören auch ein Edeka-Markt, eine Kindertagesstätte und 87 Tiefgaragenstellplätze für Autos sowie 750 Fahrradabstellplätze. KGAL hatte das Quartier in der Planungsphase erworben. Es gehört dem institutionellen Immobilienfonds KGAL Wohnen Core 3.*

## Aubing: Flicks Padelcity belegt 3200 m² im Unternehmerpark von Aurelis


Foto: Aurelis Real Estate

*Aurelis Real Estate hat im Unternehmerpark München-Aubing an der Rupert-Bodner-Straße 3200 m² Bruttogrundfläche an das 2022 in München gegründete Unternehmen Padelcity vermietet. 2400 m² davon entfallen auf eine Padelanlage mit sieben Courts, 800 m² auf Büroflächen für den neuen Unternehmenshauptsitz. Die Übergabe der Flächen und der Start des Spielbetriebs sind für Dezember vorgesehen. Mit diesem Vertragsabschluss sind im ersten von drei Bauabschnitten des Unternehmerparks nunmehr 11 800 der 12 800 m² Bruttogrundfläche belegt. Zu den Gründern von Padelcity gehört neben Marcus Englert, Jonathan Sierck und Sebastian Weil auch der frühere Bundestrainer Hansi Flick.*

## Empira vermietet im Kistlerhof 3192 m² an Hologate


Quelle: Empira Group

*Das Technologieunternehmen Hologate hat im Haus 1 des Kistlerhofs an der Kistlerhofstraße 70 im Münchner Stadtteil Obersendling 3192 m² Bruttogrundfläche zur Nutzung für Büros und Ausstellungsflächen angemietet. Das Unternehmen mit den Schwerpunkten künstliche Intelligenz und Extended Reality (XR) wird die Flächen im Erdgeschoss sowie im sechsten Obergeschoss nach Abschluss der geplanten Umbauten voraussichtlich in diesen Tagen beziehen. Vermieter ist die Empira Group. Der Kistlerhof verfügt mit seinem Mix aus Bestandsgebäuden und geplanten Neubauten über 78 000 m² Bruttogrundfläche für Büros, Einzelhandel, Freizeit, Gastronomie, Hotel und Labore. 18 000 m² davon entfallen auf Haus 1.*

## Trufflepig IT-Forensics sichert sich 1000 m² im Skyline Tower


Foto: Bayerische Hausbau Real Estate

*Die Bayerische Hausbau Real Estate meldet eine weitere Vermietung im Skyline Tower (vormals Osram-Building) an der Marcel-Breuer-Straße am Nordrand der Parkstadt Schwabing in München. Das Technologieunternehmen Trufflepig IT-Forensics belegt in dem 85 m hohen Büroturm 1000 m² Bruttogrundfläche. Stock Real Estate war aufseiten des Mieters beratend tätig, Cushman & Wakefield begleitete den Vermieter.*

## Rewe-Tochter Lekkerland startet 24/7-Shop in Vonovia-Quartier

*Die Rewe-Tochter Lekkerland eröffnet im Vonovia-Wohnquartier an der Brudermühlstraße 25 im Münchner Stadtteil Sendling einen KI-basierten Rewe to go, der rund um die Uhr geöffnet hat. Der Einkauf in dem 74 m² großen Shop erfolgt ausschließlich bargeldlos. Kunden scannen zunächst ihr Zahlungsmittel ein. Eine KI, unterstützt von Kameras und Gewichtssensoren, sorgt dann dafür, dass der Rechnungsbetrag für die erworbenen Artikel automatisch abgebucht wird. Lekkerland betreibt bundesweit 40 solcher Smart Stores.*

VERANSTALTUNGEN

# Rischart-Hauptsitz: Infos zu Backbetrieb und zu Fördermitteln beim Neubau


Foto: Rischart


Foto: Bomke

*Rischarts Multifunktionsimmobilie mit Dachterrasse auf der Theresienhöhe: Unten Backofen-Hightech, oben Alpenblick*

*Wer eine Backstube besichtigen will, muss anders als Bäcker nicht morgens um 1 Uhr oder 3 Uhr antreten. Auf Einladung von Max Rischarts Backhaus und des Fördermittelberatungsunternehmens Rem Capital nahm der Immobilienbrief München an einer der regelmäßigen Führungen durch die Anfang 2025 in Betrieb gegangene Backstube der Münchner Traditionsbäckerei Rischart teil. Tagsüber. Den Komplex auf der Theresienhöhe 40 errichtete das Backunternehmen, weil es am alten Standort an der Buttermelcherstraße im Gärtnerplatzviertel zu eng geworden war. Das dortige Grundstück ging für 87 Millionen Euro an die Stadt München.*

*Auf der Theresienhöhe entstand für 95 Millionen Euro ein Gebäude, das neben der Backstube und einer Bäckereifiliale mit Café Büroflächen, 100 Werkswohnungen für Rischart-Mitarbeiter und ein Cocoon-Hotel umfasst. In der Rischart-Produktion arbeiten 200 Beschäftigte für die 22 Filialen im Münchner Stadtgebiet. Christian Merzenich, seit 2019 Produktionsleiter, brachte den Gästen von verschiedenen Immobilienunternehmen und aus der Nachbarschaft die Praxis in einer Bäckerei unter anderem anhand von Zahlen nahe. Jeden Tag werden dort drei Tonnen Mehl verarbeitet, bis zu 6000 Eier aufgeschlagen, 12 000 Sandwiches belegt und Butter verarbeitet, die in Sieben-Kilo-Blöcken angeliefert wird.*

*Co-Gastgeber Rem Capital erklärte im Zuge der Veranstaltung, welche Fördertöpfe für den Bau der Immobilie angezapft wurden. Andreas Wittmann, Berater Fördermittel & Finanzierung, nannte beispielhaft Investitionszuschüsse für energieeffiziente Backofentechnik, zudem ähnliche Zuschüsse für die in der Produktion installierte Kistenwaschanlage. Für die Werkswohnungen nutzte Rischart Zinssubventionen und einen Tilgungszuschuss aus dem KfW-Programm Energieeffizient Bauen.*

# Augsburg: Experten debattieren über Chancen zirkulären Bauens


Foto: Regio Augsburg Wirtschaft

*Erst Thema zirkuläres Bauen, dann zirkulär anmutende Aufstellung fürs Foto*

*Auf Einladung der Technischen Hochschule Augsburg und von Regio Augsburg Wirtschaft diskutierten Experten bei einer Fachveranstaltung des Netzwerks Zirkuläres Bauen in Augsburg über die Wirtschaftlichkeit von Bauen als Teil der Kreislaufwirtschaft. Bislang, so der Tenor bei der sechsten Veranstaltung des Netzwerks, heiße es in der Bauwirtschaft häufig, es sei zu aufwendig, zu teuer und zu unsicher in der Qualität, wenn Baustoffe mit Blick auf ihre Wiederverwendbarkeit eingesetzt würden. Doch Fachleute aus Bauwirtschaft, Planung und Verwaltung präsentierten Beispiele dafür, dass zirkuläres Bauen mit konventionellen Bauweisen wirtschaftlich mindestens mithalten könne. Es fehle vielfach nur an Wissen. Benjamin Sillack vom Kompetenzzentrum Nachhaltiges Bauen bei Vermögen und Bau Baden-Württemberg plädierte dafür, Gebäude künftig als Rohstofflager zu betrachten. Rund 15,5 Milliarden Tonnen Baustoffe seien in Deutschlands Gebäuden gebunden. Ihre Wiederverwendung könne langfristig Werte erhalten und neue wirtschaftliche Potenziale erschließen. Julia Weißert von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sagte, entscheidend werde künftig nicht nur sein, was ein Gebäude heute koste, sondern auch, welchen Wert seine Materialien morgen noch hätten.*

*Die Quintessenz der Veranstaltung: Damit zirkuläres Bauen vermehrt umgesetzt wird, braucht es mehr Wissenstransfer und ein entsprechendes Mitdenken bei der Planung.*

**MARKT**

**München ist Europas teuerste Stadt beim Kauf von Neubauwohnungen**

*Nirgendwo in Europa sind die Kaufpreise für Neubauwohnungen so hoch wie in München. Das geht aus dem aktuellen Property Index von Deloitte hervor, der die Zahlen zu 71 Städten in 25 europäischen Ländern analysiert. Deloitte führt München mit durchschnittlich 11 200 Euro/m² für Neubauwohnungen ganz vorne. Das sind 400 Euro/m² mehr als ein Jahr zuvor. Nur Luxemburg-Stadt schafft es im Kreis der untersuchten Märkte mit 10 567 Euro/m² noch über die 10 000-Euro-Schwelle. Auch bei den Wohnungsmieten liegt München auf Platz eins. Das allerdings nur in Deutschland. Im Europavergleich rangiert München hier auf Platz 10. Deloitte nennt für Münchner Neuwohnungen Mieten von 24,30 Euro/m². In Luxemburg-Stadt werden mit 45,40 Euro die mit Abstand höchsten Mieten verlangt. Die Zahlen basieren laut Deloitte auf Marktdaten von 2025 aus öffentlich verfügbaren nationalen Quellen sowie Daten und Einschätzungen der Deloitte-Mitgliedsfirmen. Nina Schrader, Partnerin und Immobilienexpertin bei Deloitte, ordnet ein: „Die aktuellen Preis- und Mietentwicklungen zeigen, dass der deutsche Wohnungsmarkt nicht mehr primär von konjunkturellen Faktoren geprägt wird, sondern von einem strukturellen Angebotsdefizit."*

**München: 25 % weniger Umsatz bei Logistikflächen**

*Der Umsatz von Logistikflächen in München ist in den bisherigen drei Quartalen 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 25 % auf 131 500 m² gesunken. Das geht aus Marktzahlen von Colliers hervor. Angesichts diverser Anmietungen von jeweils über 5000 m², die sich derzeit abzeichneten, erwartet der Makler für das gesamte Jahr 2026 einen Flächenumsatz auf dem Niveau von 2025. Seinerzeit waren 236 000 m² errechnet worden. Die Mieten blieben gegenüber 2025 stabil. Das heißt, die Spitzenmiete liegt weiterhin bei 10,30 Euro/m², die Durchschnittsmiete bei 9,50 Euro/m².*

## BFW-Bayern-Expertenforum Gewerbe und Quartier

# Was bloß tun mit Büroflächen, die null Euro Miete bringen und nur Kosten verursachen?



Bild: Stefan Obermeier

*Gastgeber Andreas Eisele: „Wir müssen die Chancen von Umwandlungen realistisch bewerten"*

**Wenn gerade irgendwo im Programm einer Veranstaltung in München etwas von Umnutzung steht, kommen die Leute. Das war auch beim Expertenforum Gewerbe und Quartier der Fall, zu dem der BFW-Landesverband Bayern ins Haus der Bayerischen Wirtschaft lud. Mehr als 100 Interessenten bekamen dort von diversen Fachleuten keine ollen Kamellen vorgesetzt, sondern zum Beispiel den Hinweis, dass es von leeren Büros nicht immer einzig zu neuen Wohnungen gehen muss, sondern gemischte Nutzungen helfen können, einen Umbau wirtschaftlich zu machen. Als größtes Hindernis nannte Thomas Hobohm, Leiter der Umbauagentur „Büro zu Wohnen" und darob für viele Immobilienleute derzeit gefragtester Mann bei der Stadt München, nicht die Wirtschaftlichkeit oder Genehmigungselend, sondern die Eigentümerstruktur bei Objekten.**

**„Für uns besteht oft das Problem darin, bei Fonds eine Ansprechpersönlichkeit zu finden",** berichtete Hobohm aus seinem Alltag und aus dem seiner Kollegen. Die gibt es inzwischen. **Nach dem Start der auf ein Dutzend Köpfe angelegten Umbauagentur im August sind dort mittlerweile immerhin fünf Personen beschäftigt.** In Kürze sollen es sieben sein. An Arbeit scheint es nicht zu mangeln, denn die Agentur ist derzeit unter anderem mit einem Dutzend konkreter Projekte befasst, die „nach unserer ersten fachlichen Einschätzung ein Wohnraumpotenzial von insgesamt rund 2000 Wohneinheiten aufweisen". Sollten die tatsächlich alle gebaut werden, wäre das schon deutlich mehr als die bis zu 1200 Wohnungen, die Colliers jüngst in einer Erhebung zum Umnutzungspotenzial in München als vergleichsweise leicht verwirklichbar identifizierte.

### Zwölf Umbauprojekte mit 2000 Wohnungen in der Prüfung

Die zwölf Projekte, so der Agenturchef, seien solche, bei denen „wir eine Umnutzung grundsätzlich für möglich halten". Die laufenden Prüfungen beträfen insbesondere Fragen der Bauplanung, des Bauordnungsrechts, die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Umnutzung sowie das Grundsatzthema, ob der idealerweise realistische Umsetzungspfad von den Eigentümern auch wirklich gewollt sei.

### Vorteil Büroumbau zu Wohnungen: Mehr Wohnfläche als beim Neubau

Die Hürde mit den Ansprechpartnern bei potenziellen Umwandlungskandidaten betrifft auch Fälle, die sich aus dem Anspruch der Agentur ergeben, aktiv auf Bestandshalter zuzugehen, Flächen also, bei denen die

Stadt Umnutzungen leerer Büros insbesondere zu Wohnungen für möglich hält. Aktivierung ohne ansprechbares Gegenüber gestaltet sich gewiss schwierig. Dabei haben Hobohm und seine Mitstreiter bisweilen Argumente fürs Umwandeln, die nicht jeder gleich auf dem Schirm hat. **So seien bei Gewerbeimmobilien häufig 80 bis 90 Prozent der Grundstücksflächen bebaut. „Bei einem Wohnungsneubau kriegen Sie das eher nicht genehmigt“,** sagte er bei der BFW-Veranstaltung.

## Bayerns Bauturbo hilft bei Abstandsregelungen und Aufstockungen

Felix Burgkardt von Zirngibl Rechtsanwälte formulierte an der Stelle so: „Bei bestehenden Bauteilen kommt man um übliche Abstandsregelungen herum.“ Damit bezog er sich auf den bayerischen Bauturbo, der unter anderem diese Form der Erleichterung beim Bauen im Bestand vorsieht. Weitere Erleichterungen betreffen beispielsweise die Zahl der Stellplätze, die auch bei einer Nutzungsänderung nicht erhöht werden muss, vereinfachte Brandschutzvorgaben und Möglichkeiten beim Aufstocken von Gebäuden. Bei Letztgenanntem gibt es laut Burgkardt jedoch Grenzen. **„Bei einem Geschoss mehr hilft der bayerische Bauturbo, bei zwei zusätzlichen Geschossen jedoch nicht mehr.“**

**„Man muss das nicht nur technisch lösen, sondern auch finanzieren können“**

Michael Schropp, Drees & Sommer



Bild: Stefan Obermeier

## Burgkardt: Mehr Umwandeln statt „so wie früher Abriss und Neubau“

Burgkardt erzählte von „einigen Projekten“ auf seinem Tisch, bei denen es um das Umwandeln der Nutzungen geht. Also ausdrücklich nicht „so wie früher Abriss und Neubau“. **Diverse rechtliche Änderungen von Bund und Freistaat Bayern seien in unterschiedlichem Umfang hilfreich bei solchen Vorhaben.** Er nannte die bislang vier Modernisierungsgesetze Bayerns, den vom Bund vor einem Jahr eingeführten Bauturbo, den besagten bayerischen Bauturbo und den Anfang 2027 in Kraft tretenden zweiten Teil der Novelle von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung.

## Vorrang für Wohnraum, Vorkaufsrechte und Förderung seriellen Bauens

Dieser zweite Teil sieht etwa einen Vorrang für mehr Wohnraum auf angespannten Märkten ebenso vor wie von Kommunen durchsetzbare Vorkaufsrechte (bis hin zur Enteignung) bei Schrottimmobilien, die als schädlich für die nähere Umgebung gelten, und die Förderung von seriellem und modularem Bauen. Diese Förderung mit dem erklärten Ziel von mehr industriell vorgefertigten Bauteilen besteht darin, den Begriff des Vollgeschosses bundesweit zu vereinheitlichen. **Damit würde dieses Thema elf Jahre nach entsprechenden Vorstößen der damaligen Bundesbauministerin Barbara Hendricks zur Vereinheitlichung solcher Standards für mehr serielles Bauen endlich erledigt.**

**„Das eigentliche Problem sind das Planungsrecht und Genehmigungsverzögerungen“**

Matti Schenk, Savills



Bild: Stefan Obermeier

## Schropp schlägt bundesweite Bestandsbauordnung vor

Wie wesentlich solche Vereinheitlichungen von Baustandards sind, betonte beim Expertenforum ebenfalls Michael Schropp von Drees & Sommer. „Mein Vorschlag ist eine bundesweite Bestandsbauordnung, um möglichst viel zu erhalten und es finanzierbar zu machen“, sagte er nicht nur, aber vor allem mit Bezug auf Umnutzungen. Zudem müsse das Ziel darin bestehen, Umwandlungen ohne Förderung hinzubekommen. Damit das gelingen könne, nannte er naheliegende Faktoren wie einen hinreichend niedrigen Einstiegspreis sowie größtmögliche Flächeneffizienz. Der Hintergrund dabei: **„Man muss das nicht nur technisch lösen, sondern auch finanzieren können.“**

### STANDORT

**Münchner Stadtrat hält an Planung der U5 bis nach Freiham fest**

*Der Münchner Stadtrat hat die Fortsetzung der Planungen für die Verlängerung der U-Bahnlinie U5 über Pasing hinaus bis in den Stadtteil Freiham beschlossen. Damit kann das Baureferat die Unterlagen für die Abschnitte Pasing–Westkreuz und Aubinger Straße–Freiham-Zentrum bei der Regierung von Oberbayern zur Planfeststellung einreichen. Die Erweiterung umfasst eine Streckenlänge von 4,66 km. Befürworter der Verlängerung der U5 haben mittlerweile mehr als 2200 Unterschriften dafür gesammelt, die Planung fortzusetzen. Im Stadtteil Freiham haben zahlreiche Bewohner die Sorge, die Pläne könnten mit Blick auf die Olympiabewerbung Münchens zurückgestellt werden. Sollte München den Zuschlag für die Olympischen und Paralympischen Spiele 2036, 2040 oder 2044 erhalten, würden zwei andere U-Bahnprojekte vorangetrieben werden müssen.*

### VERMIETUNGEN

**Patagonia ist erster Mieter im Maschinenhaus Schwabing von E+K**

*Das Starnberger Immobilienunternehmen E+K (zuvor Ehret+Klein) meldet für sein Transformationsprojekt Maschinenhaus Schwabing am Mildred-*



Quelle: Comm.

*Scheel-Bogen in München die erste Vermietung. Das Outdoor-Unternehmen Patagonia belegt im Westflügel des Gebäudes für mindestens zehn Jahre 475 m² Bruttogrundfläche zuzüglich 112 m² Innenhoffläche. Patagonia nutzt die Flächen für Büros und einen Showroom. Insgesamt verfügt das Maschinenhaus Schwabing über 3900 m² Bruttogrundfläche für Büro- und Gastronomienutzung.*

## Einstiegspreis unter Buchwert und zeitsparende Planungssicherheit

Damit etwa aus leer stehenden Büros wirtschaftlich funktionierende Nachnutzungen werden könnten, empfahl Schropp, nicht immer nur an Wohnen zu denken, sondern gemischte Nutzungen zu erwägen. **Nichtsdestotrotz bezifferte er das „theoretische Umnutzungspotenzial in den A-Städten" auf bis zu 152 000 Wohnungen.** Entscheidend sei die Antwort auf die Frage: „Wie kommen wir in die Umsetzung?" Genau genommen sind es seinen Ausführungen zufolge gleich mehrere Antworten, ohne die es nicht geht, angefangen beim Einstiegspreis, der womöglich erst dann tragfähig sei, wenn er unterm Buchwert liege, über größtmögliche Planungssicherheit, damit der Faktor Zeit nicht die Kalkulation verhagle, bis hin zur konkreten Investitionsentscheidung.

**„Sie haben wirtschaftlichen Handlungsdruck, wir auch"**

Thomas Hobohm, Umbauagentur der Stadt München



Bild: Stefan Obermeier

## Savills-Experte rechnet vor, wie viele Millionen Euro Bauverzögerungen kosten

Für den Kostenfaktor Zeit hatte Savills-Marktforscher Matti Schenk eine Beispielkalkulation mitgebracht. Ausgangsbasis: In 8000 Quadratmeter umgenutzter Fläche werden bei einem Einsatz von 2000 Euro pro Quadratmeter 16 Millionen Euro investiert. **Kommt es dann zu neun Monaten Verzögerung, beispielsweise im Genehmigungsprozess, bedeutet das bei einem Finanzierungszinssatz von 5 Prozent 600 000 Euro an Mehrkosten.** Hinzu kommen die neun Monate lang entfallenden Mieteinnahmen, die Schenk unter der Annahme von 80 Apartments zu je 900 Euro Miete pro Monat auf 650 000 Euro summiert. Macht zusammen 1,25 Millionen Euro extra. Schenks Rechnung sieht obendrein noch einen Kostenpuffer von 15 Prozent vor, die er mit Blick auf Nachträge und Kostensteigerungen für realistisch hält. Somit kommen noch mal 2,4 Millionen Euro obendrauf, die umso wahrscheinlicher werden, je länger die Verzögerungen ausfallen.

## Schenk prognostiziert noch mehr frei werdende Büroflächen

Zum Thema Umnutzungen und Potenzial dafür ergänzte Schenk die folgenden drei Hinweise. Es kämen, erstens, eher noch mehr leere Büroflächen auf den Markt, weil die öffentliche Hand, also ein großer Büroflächennutzer, erst langsam anfange, auf den etwa wegen gängiger Homeoffice-Praxis geringeren Flächenbedarf zu reagieren. Schenk: „Da kommt noch was." **Zweitens stünde eine ganze Reihe von Anbietern studentischer Wohnkonzepte bereit. „Die wollen nach München, nachdem das lange sehr schwierig war."** Also Thema Studentenwohnungen auf früheren Büroflächen. Und drittens: In München könnten Umnutzungen von Büros zu Wohnen viel besser funktionieren als in B-Städten, weil es am Ende mindestens 20 Euro Monatsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche brauche. Die seien in München gut möglich, in B-Städten hingegen eher nicht.

**„Wegen der höheren Zinsen und nachgebender Preise machen viele erst mal gar nichts"**

Marian Lukesch, Urban Partners



Bild: Stefan Obermeier

## Was gemischte Nutzungen statt nur Wohnen lohnend macht

Marian Lukesch vom dänischen Investor Urban Partners, der auch in München aktiv ist (Immobilienbrief München Nr. 49 und 57), trommelte bei der Tagung für gemischte Nutzungen bei Umwandlungsprojekten. Da Urban Partners außer in Wohn- insbesondere in Logistikimmobilien investiert, lag nahe, dass er vor allem die Vorzüge von Logistikflächen in einem Quartier hervorhob. **„Das Assetmanagement bei Logistikimmobilien ist nicht so aufwendig",** sagte er, oft gebe es hier indexierte Mietverträge. Die Baukosten taxierte er auf 800 bis 1000 Euro pro Quadratmeter, „inklusive Baugenehmigungskosten". Zwar seien

### VERMIETUNGEN

**Figuya wird Untermieter im Rosenheimer Aicherpark**

*Figuya X Konsolenkost hat im Aicherpark-Outlet an der Kolbermoorer Straße 20 einen Standort in Rosenheim eröffnet. Das Label für Anime-Figuren und -Merchandise zieht als Untermie-*



Quelle: Figuya

*ter bei BB-Spiele in den etablierten TCG-Store. Das Unternehmen ist in der Region auch in der City-Galerie Augsburg sowie unter dem Namen Figuya Konsolenkost Funtainment an der Herzogspitalstraße 4 in München präsent.*

**Kaufbeuren: Intersport Buron belegt 1200 m² im ehemaligen C&A**

*Intersport Buron wird im März 2027 im ehemaligen C&A- und Adler-Gebäude an der Schraderstraße 18 in Kaufbeuren ein Sportgeschäft eröffnen. Das Unternehmen mietet in der 2024 von der Bodenmüller-Gruppe übernommenen Immobilie 1200 m² Verkaufsfläche. In den oberen Etagen des Gebäudes sind auf mehr als 2000 m² bereits verschiedene Fitness- und Sportangebote untergebracht.*

**Action eröffnet Filiale im Osten Echings**

*Der Non-Food-Discounter Action eröffnet am 7. November 2026 an der Dieselstraße 3b in Eching (Landkreis Freising) eine Filiale. Sie misst 985 m² Verkaufsfläche. Action betreibt bundesweit mehr als 650 Standorte.*

**Hallbergmoos: Skygate-Mieter erweitert auf 1300 m²**

*Ein Wireless-IoT-Unternehmen, das bislang 700 m² im Skygate an der Zeppelinstraße 3 in Hallbergmoos (Landkreis Freising) belegte, erweitert um 600 m² auf 1300 m² Bruttogrundfläche. Die Technologiefirma vereint damit an dem Standort die Bereiche Büro, Entwicklung und Musterfertigung.*

**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 Presse-spiegeln 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.*




*Diskutierten über mehr Mut zum Umbauen (von links): Hobohm, Philipp Traumann (Savills), Schropp, Burgkardt, Lukesch und Moderatorin Grumme*

in München Wohnungen „sicher wichtiger als Logistikflächen", aber für Bestandshalter oder Investoren könnten Objekte in Stadtlagen wirtschaftlich sehr sinnvoll sein, die im Erdgeschoss Last-Mile-Logistikflächen hätten und darüber Wohnungen, ein Fitnessstudio oder auch Hoteletagen.

## „Wir werden nicht Einzelobjekte in Gewerbegebieten zu Wohnungen machen können"

Umbauagentur-Chef Hobohm nutzte seinen Auftritt beim BFW Bayern dazu, den Zuhörern, wie er sagte, „Lust auf Umbau" zu machen. **Aus seiner Sicht ist es gut, dass sich seinen Zahlen zufolge 71 Prozent der leer stehenden Büroflächen in Gebäuden befinden, die schon mehr als 20 Jahre stehen. Begründung: „Da braucht es ohnehin Investitionen."** Die Frage sei dann nur, für welche Nutzung. Nicht immer sei als Anschlussnutzung Wohnen sinnvoll. „Wir werden nicht Einzelobjekte in Gewerbegebieten zu Wohnungen machen können, weil wir dort keine Wohnqualität haben", sagte er. Grundsätzlich sei er bei der Aktivierung leerer Bürogebäude nutzungsartoffen. „Manches muss auch Gewerbeimmobilie bleiben."

## Eingangsfrage: „Wie groß planen Sie denn den Eingriff?"

Aus den ersten Monaten Umbauagentur und seinem vorherigen Leben als Wohnungsbaumanager Münchens nimmt er die Erfahrung mit, dass der Kontakt zwischen Bestandshaltern und Investoren einerseits und der Stadt München andererseits hinsichtlich Umbauvorhaben gar nicht früh genug beginnen kann. **„Oft stellen wir fest, dass es gut gewesen wäre, schon viel früher eine gemeinsame Zielsetzung zu definieren."** Kämen Interessenten mit ihren Umnutzungsplänen eher später auf die Stadt zu, komme es vor, „dass wir erst mal fünf Schritte zurückmüssen". Seine Conclusio: **„Die wichtigste Regel ist: Wir müssen früher zusammenkommen",** so Hobohm. „Meine erste Frage ist dann oft: Wie groß planen Sie denn den Eingriff?" Wenn bei einem Bürohaus zum Beispiel klar sei, dass die Fassade wegmüsse, sei die Wahrscheinlichkeit dafür groß, sinnvollerweise auch über eine neue Nutzung für Wohnungen zu sprechen.

## Umbauagentur hält an fünf vorzeigbaren Projekten bis Jahresende fest

Derweil hält er an dem Ziel fest, bis zum Jahresende fünf Pilotprojekte für Umnutzungen von Büros zu Wohnungen präsentieren zu können. Das setze jedoch einen jeweils realistischen Weg zur Umsetzung sowie eine hinreichend fortgeschrittene Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern voraus. **Dabei kämen Projekte mit bestehenden Leerständen ebenso in Betracht wie solche mit Flächen, deren Leerstand erst absehbar sei.** Also Flächen, die, wie Moderatorin Katrin Grumme von der Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft EGCP es formulierte, nicht nur keine 80 Euro Büromiete pro Quadratmeter brächten, wie sie bisweilen innerhalb des Altstadtrings mittlerweile erzielt werden, sondern vielmehr wegen des Leerstands null Euro Miete brächten und obendrein noch Kosten verursachten. Dann doch lieber Umnutzung, sofern baulich, genehmigungstechnisch und wirtschaftlich machbar. ■