Immobilienbrief MÜNCHEN

METROPOL REGION

Ausgabe 64 www.immobilienbrief-muenchen.de 18.11.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Interview mit Philipp von Erffa

- *Wie eine AG zum Projektgeschäft passt*
- *Womit er Wohnungen in München günstiger macht*
- *Was die Nexum Group 2027 vorhat*
- *Warum es in München viele Angebote gibt*
- *Wie er seine Signa-Vergangenheit sieht*

Seite 7

Standort

- *SPD stellt Bedingungen für neue Sobon*
- *Baugenehmigungen +5,4 Prozent*

Seite 8

Projekte I

- *Monvest baut in Aschheim*
- *Bucher startet Glockenhofer*

Seite 9

Projekte II

- *Esterholtz wird früher fertig*
- *Candid-Tor schrumpft etwas*

Seite 10

Veranstaltungen

- *30 Jahre Goldbeck München*

Seite 12

A³-Immobilienkongress

- *Wie Augsburg den Bauturbo zündet*
- *Wo Martini 150 Wohnungen baut*
- *Was geht, wenn Fördermittel fehlen*
- *Woraus Augsburg Zuversicht schöpft*

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Dass Bauprojekte früher fertig werden als geplant, hat etwas Surreales. Ungefähr so wie ein Zug, der nicht verspätet, sondern verfrüht sein Ziel erreicht. Kommt alles vor, aber so selten, dass man sich, wenn es passiert, fragt, wie das eigentlich sein kann. Bei Zugfahrten sind naheliegende Erwägungen: Beschleunigungen im Betriebsablauf? Tempomitnahme aus vorheriger Fahrt? **Oder: Ist der Zug mit Ziel München in Augsburg einfach durchgerauscht?**



Anders muss es beim Bau der Seniorenwohnanlage „Esterholtz Living Resort" in Straßlach-Dingharting gewesen sein. Dort wird Sitoa Development nicht erst im April 2027 fertig, wie es noch im Sommer 2025 erwartet wurde. Schon in diesem November ziehen die ersten Bewohner ein. Fünf Monate zu früh. **Die Bauzeit für das 50-Millionen-Euro-Projekt betrug seit dem Spatenstich nicht 24 Monate, sondern nur 19.** Das entspricht einer Verkürzung von 21 Prozent. Wie kann das sein? Fragt man bei Sitoa nach, ist die Erklärung eine ganz nüchterne: Man habe mit einheimischen Unternehmen zusammengearbeitet und das habe einfach sehr gut geklappt. Sonst nichts? Sonst nichts. Jedenfalls nicht offiziell.

21 Prozent Verkürzung der Bauzeit, das hieße für die zweite Stammstrecke in München, dass sie schon 2024 in Betrieb gegangen wäre. Denn beim offiziellen Spatenstich am 5. April 2017 peilten Bahn, Freistaat und Landeshauptstadt die Vollendung für 2026 an. Bekanntlich gilt mittlerweile 2037 als wahrscheinlichstes Jahr für die Fertigstellung des Milliardenprojekts. Wegen bereits eingetretener und vieler noch zu erwartender Verzögerungen im Ablauf ohne Betrieb.

Nicht ganz so einfach einzusortieren ist der Fall eines Mehrfamilienhauses im Münchner Norden, das ein bekannter Münchner Bauträger errichtet hat. Dort war der Erstbezug für die fast zwei Dutzend Wohnungen Anfang 2018. Das Dach war immer dicht, die Heizungen funktionierten, aber erst in der zweiten Jahreshälfte 2026 wurde eine Haustür eingebaut, die auch tatsächlich schließt. Ähnlich die Versorgung mit kaltem und warmem Wasser. **Duschen bei 37 Grad klappte allenfalls im Durchschnitt. Die Wassertemperatur schwankte ohne Zutun an der Mischbatterie stets zwischen kalt und heiß.** Erst 2026 wurden nach viel Hin und Her Thermostate eingebaut. Seither haben die lästigen Kalt- bis Heißerfahrungen der Bewohner stark nachgelassen. **Frage: Ist das Haus nun 2018 fertig geworden oder erst 2026?**

Verzögerungen gibt es bisweilen auch beim Start an der Börse. Das erlebte in den vergangenen Monaten die Münchner Nexum Group. Doch am 6. November war es so weit. Da meldete das Unternehmen den erfolgreichen Start des Handels seiner Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse. **Grund genug, mit Nexum-Vorstand Philipp von Erffa, der in München viel vorhat, zu sprechen. Nicht so sehr über früher, eher über jetzt und später.** Hat sich gelohnt!

Es grüßt Sie ganz herzlich – mit gelegentlichem Staunen über Surreales

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur





Könnte sich Nexum-Chef von Erffa ideale Immobilien für seine AG basteln, sähen sie ungefähr so wie auf dieser KI-Animation aus

Wohnungsbauprojekte, bei denen nicht der Verlust, sondern der Gewinn im Einkauf liegt

Hört man Philipp von Erffa zu, klingen manche seiner Einschätzungen zum Münchner Markt für Wohnprojekte nach einem Erdbeben ohne viel Lärm. In München, so der Vorstandschef der im August entstandenen Nexum Group, nehme die Quote von Non-Performing Loans (NPL), also fauler Kredite, bei Projektentwicklungsgrundstücken im Wohnsektor „drastisch" zu. Er spricht von „massiven Preiskorrekturen". Gut für sein Geschäft. Das mit 100 Millionen Aktien gerade an der Börse gestartete Unternehmen nutzt an Standorten wie München sehr niedrige Einstiegspreise dazu, Wohnungen zu bauen, die am Ende leistbarer verkauft werden sollen. Die Pläne für das erste Nexum-Projekt in München sind weit fortgeschritten.

Von Erffa ist auf dem Immobilienmarkt vor allem als langjähriger Akquise- und Verkaufschef bei der später insolventen Signa Group bekannt. **Der 36-Jährige nutzte den Börsenmantel des insolventen Kreditmarktplatzunternehmens Creditshelf für einen Neustart als Nexum Group.** Statt Kreditmarktplatz geht es nun um Wohnungsbauprojekte, bevorzugt in den sieben größten Städten Deutschlands. München ist zu Beginn ein Schwerpunkt. Interesse an Umbauten von Büros zu Wohnungen inklusive. **Das Unternehmen, das von Erffa zusammen mit Sebastian Holl und Claudia Vucak (beide 52) von München aus führt, zählt 15 Beschäftigte.**

Pläne für Kapitalerhöhungen und Anleihen

Herr von Erffa, Glückwunsch zum am Ende doch noch geglückten Start Ihrer in München ansässigen Nexum Group an der Frankfurter Wertpapierbörse. Warum eine börsennotierte AG für das Entwickeln von Wohnimmobilien?

Wir sind absichtlich im regulierten Markt an der Frankfurter Börse, weil das gewisse Transparenzpflichten mit sich bringt, die wir unbedingt einhalten wollen. Warum? Weil wir so einen leichteren Zugang zu Kapital haben. Wir sind zunächst im General Standard notiert. **Unser Plan ist es, schon im nächsten Jahr ein Uplisting in den Prime Standard hinzubekommen,** in dem es nochmals erhöhte Transparenzanforderungen und Veröffentlichungspflichten gibt. Grundsätzlich passt die Börsennotierung sehr gut für uns, weil wir so die Möglichkeit haben, etwa über Kapitalerhöhungen oder Begebungen von Anleihen, mehr Kapital einzusammeln. Wir können dadurch besser, schneller und flexibler agieren.

Ist jetzt eigentlich ein guter Zeitpunkt, an die Börse zu gehen?

Ich würde es so sagen: Es ist jetzt ein sehr guter Zeitpunkt im Markt für unser Geschäft mit Wohnprojektentwicklungen in den sieben deutschen Topstädten.

„Wir sehen bei Projektgrundstücken in München massive Preiskorrekturen"

Warum?

Wir sehen zum Beispiel bei Projektgrundstücken in München massive Preiskorrekturen.



Der 36-Jährige will vor dem Kauf weiterer Projekte in München nicht erst auf die neue Sobon warten

Das kommt drauf an.

Okay. Aber nehmen Sie das derzeit hohe Zinsniveau. Wir befinden uns bei den 10-Jahres-Swap-Rates auf einem 15-Jahres-Hoch. Das heißt, der Markt ist stark unter Druck. Etablierte Player, die in der Vergangenheit zur Zeit der Niedrigzinsphase Projekte deutlich zu teuer eingekauft haben, stehen aktuell vor erheblichen Problemen. **Viele Wohnungen wurden zu großzügig und mit einem sehr hohen Standard geplant, was zu wahnsinnig hohen Kaufpreisen geführt hat,** die sich angesichts der gestiegenen Zinsen viele nicht mehr leisten können.

„Das Angebot an Wohnungsbauprojekten nimmt gerade wahnsinnig stark zu"

Führen die Zinsen und die hohen Kosten auf dem Münchner Wohnungsmarkt nicht eher zu Stillstand statt zu Chancen durch tatsächlich deutlich gesunkene Preise?

Wir sehen, dass das Angebot an Wohnungsbauprojekten, das auf den Markt kommt, gerade wahnsinnig stark zunimmt. **Es gibt mehr Insolvenzen von Projektentwicklern und Bauträgern, viele Bankdarlehen in diesem Sektor sind stark unter Wasser und wir beobachten deutlich mehr Non-Performing Loans (NPL).** In München nimmt die NPL-Quote von Projektentwicklungsgrundstücken im Wohnsektor gerade sogar drastisch zu. Wir gehen davon aus, dass die Quote weiter stark steigen wird. Viele Kredite, die wir sehen, müsste man eigentlich längst als NPL bezeichnen. Die Banken können die Darlehen schon rein regulatorisch betrachtet nicht beliebig lange verlängern und müssen Kredite immer öfter fällig stellen oder verkaufen. Der Effekt dieser Notlagen: **Der Markt bestimmt den Preis und nicht mehr die alte Vorlast von zu teurem Einkauf.**

„Sehr günstiges Zeitfenster, zu deutlich günstigeren Preisen einzusteigen"

Gut für Sie.

Das bringt uns in der Tat ein sehr günstiges Zeitfenster dafür, zu deutlich günstigeren Preisen in diesen Markt einzusteigen. **Wir können mit frischem Kapital und ohne Altlasten in neue Projekte investieren.** Und im Exit können wir Kapitalanlegern und Eigennutzern Wohnungen zu marktgängigen, leistbaren Preisen verkaufen.

Also ist Nexum ein opportunistisch agierender Investor.

Opportunistisch sind wir beim Einkauf, weil wir das aktuelle Preisumfeld nutzen. Value-Add-Investor sind wir in der Entwicklung, weil wir Werte über Baurecht, Planung und Realisierung selbst schaffen.

Von Erffas First Capital hält 64 Prozent der Nexum-Aktien

Größter Anleger von Nexum ist mit 64 Prozent der Aktien die von Ihnen geführte First Capital. Hinzu kommen mit 24 Prozent die Frankfurter Beteiligungsgesellschaft PVM Private Values Media und knapp 12 Prozent Streubesitz.

Ja. Damit sind wir gestartet.

„Wir nutzen die Möglichkeit, dass Käufer baubegleitend schon den Kaufpreis zahlen"

Eine Aktiengesellschaft muss alle drei Monate Bericht erstatten und idealerweise Wachstum präsentieren, um die Aktionäre bei Laune zu halten. Wie passt das zum Geschäft eines Projektentwicklers, der in der Regel Jahre warten muss, ehe er durch erfolgreichen Verkauf einen Erlös erzielt?

Hätten wir dauerhaft nur ein, zwei oder drei Projekte auf der Bilanz, wäre das für unsere Struktur sicher nicht sinnvoll. Unser Ziel besteht aber darin, vor allem in den sieben größten Städten Deutschlands Wohnungsbauprojekte anzukaufen, die wir entwickeln. **Die Objekte werden wir nicht global zu einem bestimmten Zeitpunkt veräußern, sondern wir konzentrieren uns auf den Einzelvertrieb von Eigentumswohnungen.** Wir wollen die Möglichkeit nutzen, dass Käufer baubegleitend schon den Kaufpreis zahlen. Damit bekommen wir früher oder später einen relativ stabilen, geglätteten Cashflow hin. Das passt dann sehr gut zum Kapitalmarkt.

„Unser Ziel ist nicht, Marmor und goldene Wasserhähne zu verbauen"

Warum aufwendiger Einzelvertrieb statt Globalverkäufe?

Weil es in dem Marktsegment eine sehr hohe Nachfrage gibt, nur finden die Interessenten bislang zu selten das, was leistbar ist. Wir glau-



Der Oberpollinger in der Neuhauser Straße war die letzte Signa-Immobilie, die von Erffa verkaufte – für knapp 400 Millionen Euro

ben, mit deutlich günstigeren Grundstückseinkäufen und damit, dass wir überall frühzeitig in die Planungen mitreingehen und Grundrisse optimieren, leistbaren Wohnraum schaffen zu können. **Dabei bauen wir standortadäquat einen guten Standard mit klarem Fokus auf Leistbarkeit.** Unser Ziel ist es ausdrücklich nicht, Marmor und goldene Wasserhähne zu verbauen. Wohnen soll leistbar sein.

Wo andere 26 000 Euro pro Quadratmeter verlangen, will Nexum 30 bis 50 Prozent günstiger verkaufen

Was heißt das konkret?

Wenn wir uns die Maxvorstadt anschauen …

…, wo Nexum sein erstes Projekt überhaupt erworben hat …

…, sehen wir dort Verkaufspreise von mitunter 20 000 bis 26 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wir wollen dort vergleichbare Wohnungen 30 bis 50 Prozent günstiger anbieten.

Der Einzelvertrieb läuft über Best Place Immobilien

Machen Sie den Vertrieb der Wohnungen selbst?

Nein, wir arbeiten mit der Verkaufsplattform Best Place Immobilien zusammen. Das Unternehmen ist bereits bei unseren Ankaufsprüfungen dabei und plant die Grundrisse mit. Warum? Weil Best Place weiß, was auf den verschiedenen Märkten in Deutschland funktioniert.

Erster Projektankauf in der Münchner Maxvorstadt

Zu Ihrem ersten Ankauf, einem Bestandswohngebäude unweit der Technischen Universität München in der Maxvorstadt: Von wem haben Sie gekauft? Aus einer Insolvenz?

Gekauft haben wir von einer Privatperson, die keinerlei Verkaufsdruck hatte. Nachdem wir uns die Exklusivität gesichert hatten, haben wir zusammen mit dem Verkäufer neues Baurecht für eine Aufstockung und für einen Neubau im Innenhof geschaffen. Für dieses zusätzliche Potenzial mussten wir kaum etwas bezahlen, sodass wir dort in Summe einen günstigen Einstand hinbekommen haben. **Wir haben also durch planerische Eigenleistung einen ersten Mehrwert geschaffen, ehe wir zum Notar gegangen sind.**

„Der Bauantrag liegt noch bei der Lokalbaukommission"

Sie investieren an dem Standort 20 Millionen Euro. Was entsteht da genau?

Aktuell befinden sich dort zwölf Wohnungen. **Wir rechnen mit zusätzlich 10 bis 20 Wohnungen, voraussichtlich deutlich näher an 20.** Zirka zwei Drittel der künftigen 2800 Quadratmeter Bruttogrundfläche werden auf die Neubauwohnungen entfallen. Der Bauantrag liegt noch bei der Lokalbaukommission. **Wir bevorzugen grundsätzlich Projekte mit bestehendem oder fortgeschrittenem Baurecht.** Das reduziert unser Engagement je Projekt auf 15 bis 30 Monate.

Ist Bauen im Bestand zuzüglich Erweiterungen Ihr Ding?

Wir konzentrieren uns stärker auf den Neubau, können aber auch im Bestand bauen.

„Aktuell prüfen wir in München fünf Projekte sehr konkret"

Gibt es weitere Projekte in oder bei München, mit denen Nexum derzeit befasst ist – in welchem Stadium auch immer?

Aktuell prüfen wir in München fünf Projekte sehr konkret, zwei davon befinden sich in der Exklusivität.


Quelle: Nexum


Quelle: Nexum

Claudia Vucak ist Vorstandsmitglied für Personal und Rechtliches, Sebastian Holl fungiert als Finanzvorstand

Gibt es bevorzugte Stadtteile oder No-go-Areas?

Nein, für uns zählt die Wirtschaftlichkeit. Also: Können wir die Projekte zu einem Preis ankaufen, der es uns ermöglicht, beim Exit einen marktgängigen Quadratmeterpreis darzustellen? Davon hängt es ab. Das heißt, wir sind nicht nur in der Innenstadt oder in Top-Stadtteilen unterwegs, sondern können genauso gut beispielsweise im Speckgürtel Münchens bauen.

Erst mal nur frei finanzierte Wohnungen, später auch geförderte

Bei Neubauten spricht viel dafür, dass Sie es mit der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) zu tun bekommen. Ihre Pläne funktionieren auch mit einem größeren Anteil geförderter und preisgedämpfter Wohnungen?

Da sind wir komplett frei. Wir können geförderte Wohnungen bauen, konzentrieren uns zu Beginn aber auf frei finanziertes Wohnen.

Warten Sie auf die Neufassung der Sobon, die vermutlich deutlich weniger geförderte und preisgedämpfte Wohnungen vorsehen wird?

Nein, darauf warten wir nicht. Dadurch, dass wir mit gesichertem Baurecht ankaufen, kennen wir von vornherein die Rahmenparameter und die Anforderungen, was gebaut werden muss. Das berücksichtigen wir entsprechend.

Und funktioniert über die besprochenen niedrigen Einstiegspreise?

Exakt.

Nexum spricht von einer aktuellen Pipeline mit Projekten für 1 bis 1,2 Milliarden Euro. Wie viel davon entfällt auf den Großraum München?

München ist in unserer Pipeline aktuell tatsächlich der am stärksten gewichtete Markt. Das ist so, obwohl das gar nicht zwingend unsere Strategie ist. In Berlin sind wir aufgrund regulatorischer Unsicherheiten gerade etwas zurückhaltender.

Derzeit kein Berlin, aber Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Nürnberg

Gewiss wegen der sich dort abzeichnenden Regierung aus Linken, Grünen und SPD, die zum Beispiel 160 000 Wohnungen verstaatlichen will.

Dort sind die Risiken beim Exit für unser Produkt zu hoch. Derzeit haben wir neben München vor allem in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Nürnberg eine Reihe laufender Ankaufsprüfungen. Nürnberg zeigt, dass wir uns nicht immer nur auf die sieben größten Städte beschränken.

„Auf der Expo Real waren sehr viele potenzielle Verkäufer unterwegs"

Wie bewältigen Sie die avisierten bis zu 1,2 Milliarden Euro Projektvolumen mit einer gerade erst erzielten Marktkapitalisierung der Nexum Group von gut 100 Millionen Euro?

Für die vollständige Pipeline würde es natürlich weiterer finanzieller Mittel bedürfen. **Entsprechend bereiten wir für die erste Jahreshälfte 2027 unsere erste Kapitalerhöhung vor.** Auch wenn wir nicht jedes Projekt auf unserer aktuellen Liste ankaufen, werden wir weiteres Kapital für unser Wachstum benötigen. Ferner kommen regelmäßig neue Projekte hinzu. Wenn ich an die Expo Real zurückdenke: Da waren sehr viele potenzielle Verkäufer unterwegs. **Zum Teil ging es dabei gar nicht nur um einzelne Projekte, sondern gleich um ganze Unternehmen mit Projekten, die sich mitunter auf sehr hohe dreistellige Millionen-Euro-Beträge summieren – mindestens.**

„Es muss eine ganz klare und sehr starke Preiskorrektur geben"

Das klingt nach viel Elend, aber auch nach vielen Chancen für andere.

Es muss eine ganz klare und sehr starke Preiskorrektur geben, damit Wohnungsbauprojekte in Deutschland wieder in größerem Umfang anlaufen können.

Wenn in München derzeit alle Welt über Umnutzungen spricht, tun wir das auch. Kommen für Nexum Umbauten von leeren Büros zu Wohnungen in Betracht?

So etwas schauen wir uns sogar sehr gerne an. Wir prüfen gerade mehrere Projekte. **Bei vielen dieser Gewerbeobjekte stellt sich heraus, dass eine wirtschaftliche Umnutzung kaum möglich ist.** In München allein schon wegen der Flächeneffizienzverluste durch die Umrechnung von Bruttogrundfläche bei Gewerbeimmobilien zu Wohnfläche bei Wohnungen. **Da verliert man beim Umbau 30 bis 35 Prozent.** Umnutzungen ergeben oft nur Sinn, wenn man seriell sanieren kann mit vorgefertigten Modulen, die auch die technische Gebäudeausrüstung und Sanitärinstallationen sowie Leitungsschächte enthalten. Das kriegt man hin, wenn man eine Stahlskelettkonstruktion hat mit einer Vorhangfassade, die sich abnehmen lässt.

Umbauprojekte – „Die Prüfprozesse endeten alle ohne Käufer"

Prüfen Sie solche Umwandlungsprojekte gerade auch in München?

Aktuell nicht. Wir haben uns hier aber viel angeschaut. Da gibt es ein recht großes Produktangebot. Aber die Prüfprozesse endeten alle ohne Käufer. **Es war in diesen Fällen gar keine Preisfrage mehr, sondern eine Umnutzung ließ sich selbst bei einem Kaufpreis Richtung null nicht bewerkstelligen.**

Signa-Abwicklung hieß immerhin Transaktionen machen, statt nur passiv zu sein

Zu Ihrer Person: Sie waren fast neun Jahre Akquise- und Verkaufschef bei der später insolventen Signa Group. Ist diese Zeit für Sie jetzt eher Vorteil, weil Sie mit Immobilien für mehr als 15 Milliarden Euro zu tun hatten, oder eher Nachteil, weil am Ende die Signa-Insolvenz stand?

Ich sehe darin vor allem einen Vorteil. Das hat zum einen mit dem Marktzugang und der Erfahrung mit einer hohen Zahl von Transaktionen zu tun. Zum anderen stellte ich nach der Insolvenz der Signa ein neues Team zusammen, mit dem ich bei der Insolvenzverwaltung um das Abwicklungsmandat gepitcht habe. **Wir konnten uns durchsetzen und erhielten tatsächlich den Auftrag für die Abwicklung des deutschen Signa-Portfolios.** Das wäre nicht passiert, wenn es Bedenken zu meiner Person gegeben hätte. Dadurch wuchs das Netzwerk weiter, insbesondere zu Family Offices, Private-Equity-Fonds, Banken und Insolvenzverwaltern sowie Immobilienkäufern für großvolumige Projekte. Und wir konnten – und mussten natürlich – Transaktionen machen, während andere Akteure dazu in den vergangenen zwei, drei Jahren gar nicht mehr kamen. **Wir sahen also nicht so sehr, was alles nicht ging, sondern eher, wie und wo der Markt noch funktionierte.** ■

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

STANDORT

Neue Münchner Sobon: SPD stellt Bedingungen, während das Planungsreferat schon an der Beschlussvorlage arbeitet



Seit 1994 hat München die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon). Wie die nächste Novelle aussieht, ist noch offen

Die Fortschritte bei der von der Münchner Mango-Koalition geplanten Novelle der Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) scheinen weniger weit gediehen als bislang vermutet. Zur Erinnerung: Jörg Hoffmann, Vorsitzender der FDP/Freie-Wähler-Fraktion, hatte auf dem Bayerischen Immobilienkongress des BFW-Landesverbands Ende Juli im Beisein seiner Koalitionspartner Sebastian Weisenburger (Grüne) und Christian Köning (SPD) berichtet, es werde bereits an einer neuen Sobon gearbeitet. Das klingt nun im November beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung ebenso. Gegenüber dem Immobilienbrief München betonte ein Sprecher: „Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung arbeitet derzeit intensiv an der Beschlussvorlage zur Sobon-Novelle mit dem Ziel einer Beschlussfassung im ersten Quartal 2027."

Allerdings stellt sich die Frage, auf welcher inhaltlichen Grundlage diese Arbeit erfolgen kann. Die Fraktionsvorsitzenden der SPD, Anne Hübner und Christian Köning, luden vergangene Woche zu einem Pressegespräch und formulierten dort diverse Vorschläge, Forderungen und klare Bedingungen für ebendiese neue Sobon. Die Zustimmung der Sozialdemokraten zu künftigen Bebauungsplänen knüpften sie an klare Bedingungen. Hübner sprach von drei Komponenten, die in Summe wohl mindestens etwa ein Drittel der Wohnungen bei neuen Bauprojekten betreffen sollen. Erstens solle jeder Bauträger, der Baurecht für Wohnungen erhalte, einen Teil davon an die Münchner Wohnen übertragen. Hürden wie die reale Teilbarkeit von Grundstücken seien regelbar, sagten Hübner und Köning mit Verweis auf das Beispiel des Büschl-Quartiersprojekts an der alten Paketposthalle.

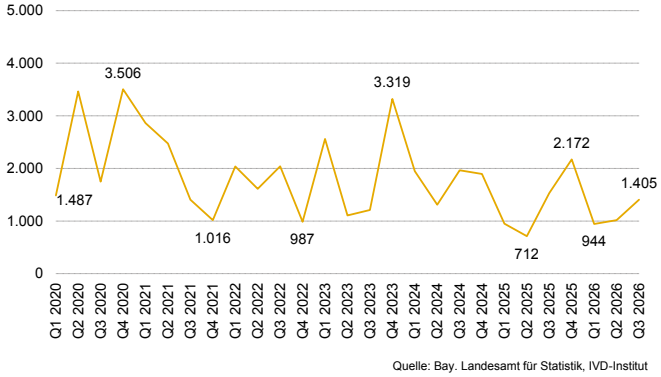
Zweitens sollen Projektentwickler einen Teil ihrer neuen Wohnungen dem Wohnungsamt zur Belegung zur Verfügung stellen. Die Miete für diese Wohnungen solle rund 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Hier stellt sich Hübner eine Verlängerung der Bindungsdauer von bisher gängigen 25 Jahren auf bis zu 40 Jahre vor. Drittens: Das München-Modell soll zu einem München-Modell Familien werden. Das heißt, mit städtischem Geld würden primär oder einzig größere Wohnungen im München-Modell vergeben, um gezielt Familien zu unterstützen. Um welche Förderbeträge es da gehe und wie die benötigten Millionen etwa durch Einsparungen im städtischen Haushalt aufgebracht werden könnten, blieb bei dem Gespräch mit Medienvertretern offen.

Ihnen gehe es darum, für zukünftige Bebauungspläne rechtssichere Lösungen zu finden, die eine soziale Durchmischung sicherstellen, betonten die Fraktionschefs. Köning: „Wir wollen, dass eine Durchmischung garantiert wird." Ohne diese Garantie werde die SPD-Fraktion neuen Plänen nicht zustimmen. „Die drei Komponenten sind verpflichtend", fügte Hübner hinzu.

Wieder etwas mehr Baugenehmigungen auf insgesamt schwachem Niveau

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen im Freistaat Bayern und auch in der Landeshauptstadt München bleibt trotz eines Anstiegs gegenüber dem Vorjahr schwach. Das geht aus einer Analyse hervor, die das Marktforschungsinstitut des IVD Süd präsentierte. Danach betrug das Genehmigungsplus in den ersten drei Quartalen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres in Bayern 3 % und in München 5,4 %. Im Freistaat wurden 35 000 Wohnungen zum Bau freigegeben, in München waren es knapp 3400. Zur Einordnung: In den ersten neun Monaten der Jahre 2021 und 2022 wurden in Bayern jeweils 52 000 Wohnungen genehmigt, in München liegt die Zahl der Genehmigungen 2026 bislang etwa 50 % unter dem Wert von 2021.

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in München im Quartalsvergleich



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, IVD-Institut

PROJEKTE

Aschheim: Monvest baut 57 barrierefreie Wohnungen



Für den zum Quartiersprojekt Living Park Aschheim 2 gehörenden Seniorenwohnungspart Vita Aschheim hat die Vermarktung der dort vorgesehenen 57 barrierefreien Wohnungen mit Servicekonzept begonnen. Monvest Immobilien, Grünwald (bei München), hat an dem Standort an der Sternstraße 11 in Aschheim mit dem Bau begonnen und plant die Fertigstellung bis zum zweiten Quartal 2028. Die vier Häuser, auf die sich die 57 Wohnungen verteilen, erfüllen den Standard KfW-Effizienzhaus 55 EE. Sie werden mit Fernwärme beheizt, die zu 75 % aus Geothermie stammt. Für das von den Bewohnern nutzbare Betreuungskonzept steht der Malteser Hilfsdienst bereit. Die Vermarktung der Wohnungen erfolgt durch Immomedia Immobilien. Das Investitionsvolumen für das Gesamtprojekt beläuft sich nach Informationen des Immobilienbrief München auf einen mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Betrag.

Bucher Properties startet Bau des Wohnungsprojekts Glockenhofer



Das Münchner Immobilienunternehmen Bucher Properties entwickelt mit dem Projekt Glockenhofer an der Fraunhoferstraße 27 im Münchner Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt einen Neubaukomplex mit deutlich mehr Wohnfläche als zuvor. Auf dem bereits 2018 erworbenen Grundstück werden anstelle der vorherigen Immobilie mit 1089 m² Wohn- und 194 m² Gewerbefläche in zwei Häusern nunmehr vier Gebäude mit 1955 m² Wohn- und 346 m² Gewerbefläche entstehen. Hinzu kommt eine zweistöckige Tiefgarage. Das Konzept, das auf Entwürfe der Münchner Architektin Birgit Bucher vom Büro be_planen zurückgeht, sieht sieben Einzimmerstudios, zehn Zweieinhalb- bis Vierzimmerwohnungen, zwei Maisonettewohnungen und zwei Penthouses vor. Die Wohnflächen reichen von 30 bis 276 m². Hinzu kommen drei Büroeinheiten sowie eine Gastronomiefläche. Die Quadratmeterpreise für den vorgesehenen Einzelverkauf der Wohnungen gibt Bucher Properties mit durchschnittlich 22 000 Euro an. Die Bauarbeiten an dem Projekt haben dieser Tage begonnen, die Fertigstellung ist für Ende 2029 vorgesehen.

Goldbeck revitalisiert in der Studentenstadt zwei Wohnheime



Nach dem Herbst erlebt dieses Wohnheim bald seinen zweiten Frühling

Nach den Hochhäusern 9 und 12 in der Studentenstadt im Münchner Stadtteil Freimann ist das Bau- und Dienstleistungsunternehmen Goldbeck nun auch mit der Revitalisierung der Häuser 10 und 13 beauftragt worden. Hierbei handelt es sich um Wohnheime, die vom Studierendenwerk München Oberbayern gemanagt werden. Durch die Sanierung, die bis Mitte 2029 abgeschlossen sein soll, steigt die Zahl der in den beiden Häusern untergebrachten Wohnungen von 221 auf 254. Es entstehen größere Wohnungen, neue Gemeinschaftsräume sowie barrierefreie Angebote. Haus 10 an der Hans-Leipelt-Straße 7 wird im Zuge der Arbeiten um ein Geschoss aufgestockt. Es wird künftig auf einer Gesamtfläche von 3252 m² 85 Wohnheimplätze bieten. Das Konzept stammt vom Münchner Architekturbüro Grassinger Emrich. Auf 169 Wohnungen wächst Haus 13 an der Christoph-Probst-Straße 6. Dort werden nach Entwürfen von Planraum ZT die innen liegenden Balkone in die Wohnungen integriert. So entstehen 5531 m² Gesamtfläche für Wohnungen, die – wie in Haus 10 – jeweils eine Wohnfläche von mindestens 13 m² haben werden.

Moosach: Brückner macht für Lasalle aus Büroflächen Serviced Apartments



Campus D wird zum Boardinghaus

Brückner Architekten ist von Lasalle Investment Management federführend damit beauftragt worden, aus dem bisherigen Bürogebäude am Georg-Brauchle-Ring 60/62 im Münchner Stadtteil Moosach ein Boardinghaus mit 199 Serviced Apartments zu machen. Konkret geht es um den Campus D, der 2004 errichtet wurde und über eine oberirdische Bruttogrundfläche von 9377 m² verfügt. Neben den Apartments entstehen in dem Gebäude Gemeinschaftsflächen, darunter eine Lobby und ein Bereich für Co-Working und Küche.

PROJEKTE

Straßlach-Dingharting: Seniorenwohnanlage mit viel Luxus früher fertig





Rundgang mit Geschäftsführer Meyer-Bogner (mittleres Bild, rechts) von der Weinlounge bis unters Dach des „Esterholtz Living Resort"

Fünf Monate vor der für April 2027 erwarteten Fertigstellung der Seniorenwohnanlage „Esterholtz Living Resort" am Marienweg 11 in Straßlach-Dingharting (Landkreis München) ist das 62 barrierefreie Wohnungen große Haus bezugsfertig. Ute Hennekes vom Entwickler Sitoa Development, Straßlach-Dingharting/Starnberg, sagte gegenüber dem Immobilienbrief München, bis auf sieben Wohnungen seien mittlerweile alle Einheiten in dem u-förmigen Gebäude mit vier Etagen verkauft. Das 50-Millionen-Euro-Projekt richtet sich an Menschen ab 60 Jahren und unterscheidet sich von vielen anderen Seniorenwohnanlagen durch einerseits viel Komfort, jede Menge Freizeit- und Serviceangebote und eine Art Rundum-sorglos-Paket und andererseits durch ein Maximum an Selbstbestimmtheit der Bewohner (Immobilienbrief München Nr. 37). So gibt es in dem Haus, das von Christian Meyer-Bogner geführt wird, keine festen Essenszeiten, sondern ein individuell nutzbares Gastronomieangebot.

Die Immobilie wurde federführend von den Sitoa-Unternehmen Stab2 Architekten und Fenixx Bau geplant und entwickelt. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Bibliothek, ein Kinoraum, ein Co-Working-Raum, ein Kreativatelier, ein Beautysalon, ein Spa mit 10 mal 5 m großem Pool, eine Sauna, eine Infrarotkabine, ein Fitnessraum, ein Selbstbedienungs-Shop mit vollautomatischem Bezahlsystem, ein 24/7-Concierge-Service und eine Weinlounge. Die Wohnungen sind 35 bis 230 m² groß und haben ein bis fünf Zimmer. Die Kaufpreise der sieben noch nicht veräußerten Einheiten, darunter drei Penthousewohnungen, reichen von 750 000 Euro für eine Dreizimmerwohnung bis zu Millionen-Euro-Beträgen. Die Mieten beginnen inklusive Servicepauschale bei 1900 Euro im Monat. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat 30 der 62 Wohnungen mit Belegungsrecht erworben. So sollen vor allem Einheimische zum Zuge kommen.

Neben dem eigentlichen Resort gehört ein 300 m² großer Bereich für bis zu 23 Tagespflegeplätze zu dem Komplex. Betreiber dieses Teils ist der Pflegedienst „Die Münchner Pflege" aus dem Münchner Stadtteil Solln. Der Dienst übernimmt den Plänen zufolge je nach Bedarf auch die ambulante Pflege in der eigentlichen Residenz. Während die Residenz seit Anfang November laufend bezogen wird, nimmt die Tagespflege ihre Arbeit voraussichtlich im Frühjahr 2027 auf.

Projekt Candid-Tor: Values Real Estate plant nun etwas niedriger

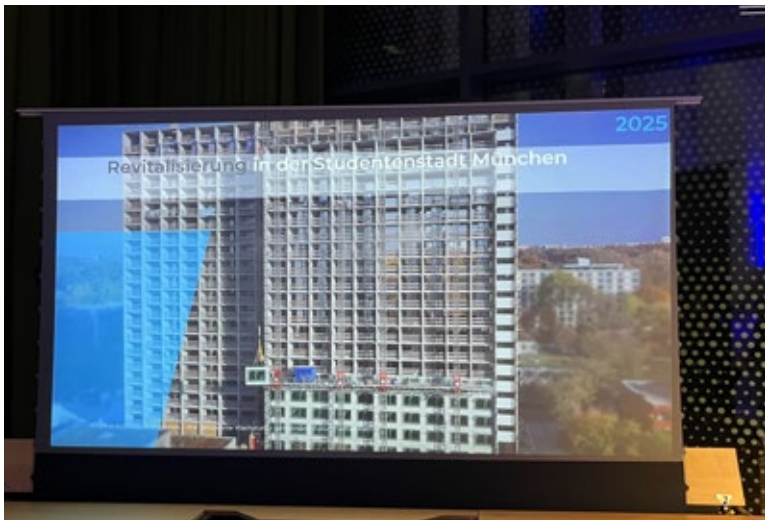



Die Würfel und die Atmosphäre bleiben, aber die Höhe schrumpft auf 60 Meter

Die Pläne für das Projekt Candid-Tor am Candidplatz im Münchner Stadtteil Untergiesing kommen voran. Das im Aufstellungsbeschluss Anfang des Jahres beschlossene zweistufige Workshopverfahren zur Weiterentwicklung des bestehenden Büro- und Ärztehauskomplexes ist laut Projektentwickler Values Real Estate abgeschlossen. Die Jury, zu der auch Vertreter aus der Kommunalpolitik gehörten, habe die vom Architekturbüro MVRDV vorgenommenen Modifizierungen an den vorherigen Plänen positiv bewertet. Das auf dem 7000 m² großen Grundstück vorgesehene Projekt mit den markanten versetzt aufeinandergestapelten Gebäudewürfeln soll nun nicht mehr 64, sondern 60 m hoch werden. Aus den bisher auf neun Gebäude mit maximal 22 m Höhe verteilten 14 000 m² werden den Plänen zufolge 31 700 m² Bruttogrundfläche (Immobilienbrief München Nr. 52). Bis Mitte Dezember präsentiert Values Real Estate die aktualisierten Pläne in dem auf dem Gelände befindlichen Candy am Candidplatz. Anfang 2027 werden die Pläne dann im Referat für Stadtplanung und Bauordnung an der Blumenstraße 28 b gezeigt. Der Entwickler kündigt an, im nächsten Schritt werde nun der Entwurf des Bebauungsplans für das Candid-Tor ausgearbeitet.

VERANSTALTUNGEN

Goldbeck feiert 30 Jahre Standort München mit Wachtveitl alias Leitmayr





Fotos (2): Bomke

Tatort Neuried mit Projektimpression und (von links): Kraus, Hamann, Wachtveitl, Greß und Goldbeck-Beirat Lars Luderer

Wenn Autos mit BI-Kennzeichen für Bielefeld durch München fahren, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass ein Goldbeck-Mitarbeiter darin sitzt. Davon gibt es europaweit inzwischen mehr als 14 000, am Standort München sind es aktuell genau 343, sagte Goldbeck-Süd-Geschäftsführer Alexander Kraus vergangene Woche bei der 30-Jahr-Feier des Standorts München.

Der Standort befindet sich seit vier Jahren genau genommen in Neuried (Landkreis München). Kraus bezifferte die Bauleistung der Münchner Einheit von 1996 bis heute im Beisein vieler „Kunden, Partner und Weggefährten" auf mehr als 2 Milliarden Euro. Solche Zahlen gehören dazu, ebenso Personen, Projekte und diesmal ein besonderer Gast.

Die beiden Niederlassungsleiter Mathias Hamann und Richard Greß, die sich auf unterschiedliche Geschäftsbereiche konzentrieren, teilten sich auch zur Feier des Abends die Arbeit. Hamann, unter anderem verantwortlich für kleinere Büros (unter 6500 m² Bruttogrundfläche), Gewerbeparks, Logistik, Parkhäuser und Feuerwehrgebäude, führte mit ausgewählten Namen und Projekten durch die drei Jahrzehnte Goldbeck-München-Geschichte. Greß, der sich werktags auf die Bereiche Wohnen, Schulen, größere Büros (ab 6500 m²) sowie Revitalisierungen mit System konzentriert, sprach hernach mit dem Schauspieler und Münchner Udo Wachtveitl alias Ex-Tatort-Kommissar Franz Leitmayr über dessen Leben, Architektur der gelungenen oder weniger gelungenen Art und Wachtveitls eigene Erfahrungen mit Immobilien.

Von Taufkirchen über Riem und die Domagkstraße nach Neuried

Goldbeck München startete vor 30 Jahren mit einer Handvoll Leuten an der Eschenstraße 2 in Taufkirchen. Die Niederlassung wuchs rasch, es folgten Umzüge nach München-Riem, an die Domagkstraße am Nordrand der Parkstadt Schwabing, ergänzend nach Martinsried und 2022 nach Neuried, wo sich wieder alles unter einem Dach befindet. Das erste Projekt des Standorts München wurde in Hückelhoven (Kreis Heinsberg, NRW) verwirklicht. Hamann nannte beispielhaft Projekte in der Metropolregion München, darunter Parkhäuser am Münchner Flughafen und an der Allianz-Arena, ein Feuerwehrgebäude mit Parkhaus für Roche Diagnostics in Penzberg, das Gymnasium in Röhrmoos sowie die Revitalisierung der Studentenstadt im Münchner Stadtteil Freimann. Damit die Gäste die Immobilien auch finden können, ergänzte Hamann beispielsweise so: „Wenn Sie über die Zentralallee zum Flughafen fahren, ist es das Parkhaus hinten rechts. Das ist von uns."

Wachtveitl: Drei Tatort-Krimis im Jahr und viel Zeit für – Immobilien

Der in bester Plauderlaune angereiste Wachtveitl übertraf die 30 Jahre Goldbeck München mit seinen 35 Jahren als Tatort-Kommissar merklich. „Der erste Tatort war nicht unser bester", räumte er ein. „Ab dem dritten, vierten Tatort wurde es so ganz gut." Also schon okay. Greß ging mit dem Gast durch seine Vita von ersten Schauspielengagements als Achtjähriger über sein eher lässiges, aber im Fach Philosophie erfolgreich zu Ende geführtes Studieren, zahllose Rollen als Synchronsprecher bis hin zu seinen 100 Tatort-Krimis. Machte ungefähr drei im Jahr und bedeutete für den mittlerweile 68-Jährigen jeweils Arbeit für vier Monate. Blieben acht Monate für andere Tätigkeiten. Den Erwerb seiner ersten Wohnung in München, zum Beispiel, später für die Bauarbeiten an seinem Haus im Stadtteil Au, wo er bis heute wohnt, und derzeit ist er mit einem Projekt der Kategorie „Bauen im Bestand" in Berlin befasst.

„Ich mag in einem Haus ganz gern Geheimnisse"

Er amüsierte die Zuhörer mit launigen Eingaben zum Dialekt des Münchnerischen und zu nie benutzten Sitzgruppen in Bürohäusern, die Wachtveitl „stumme Zeugen planerischen Missgeschicks" nannte. Er bekannte: „Ich mag in einem Haus ganz gern Geheimnisse." Also Überraschendes, Individuelles, wenig planvoll Wirkendes, das sich mit dem entsprechenden Blick als Werk eines Menschen entpuppt, der sich dabei schon irgendwas gedacht haben wird. Oder vielleicht auch nicht. Von einer Zuhörerin nach seiner Lieblingsimmobilie in München gefragt, fiel ihm auf Anhieb das Olympiadach ein. „Das ist wahnsinnig schön", so Wachtveitl.

VERANSTALTUNGEN

Tag der Umbaukultur: UBM präsentiert Pläne für 106 Wohnungen in Altperlach





Umbau bedeutet nicht nur Kultur, sondern vor allem Baustelle

Die Transformation früherer Gewerbeimmobilien zu Wohnungen ist längst Teil der Wirklichkeit. Das zeigte sich am bundesweiten Tag der Umbaukultur auch an vier Beispielen in München. Eines davon ist das Projekt „Charlie – Sweet Living" an der Unterbiberger Straße 15 im Stadtteil Altperlach. Dort kamen am Tag der Umbaukultur mehr als 50 Besucher vorbei, um sich darüber zu informieren, wie aus einem ehemaligen Schokoladen-Forschungszentrum des Lebensmittelkonzerns Kraft Foods (später Mondelez) ein Wohnquartier wird. UBM Development baut an dem Standort 106 Wohnungen mit ein bis vier Zimmern. Vorgesehen ist ein Mix aus Bestandsgebäuden, die in den 1990er-Jahren errichtet wurden, und Neubauten in Holzhybridbauweise. In den Bestandsgebäuden weisen die Wohnungen Raumhöhen von bis zu 3,15 m auf. UBM kündigt an, auf dem Grundstück 40 % der Flächen zu entsiegeln. Die Umwidmung zu Wohnungen ist baurechtlich abgesegnet.

Aigners Immobilien Fokus: Mit Gutachten gegen zu hohe Erbschaftssteuer



Lieferten In- und Output (von links): Rudolf Stürzer (Haus + Grund), Aigner, Kratzsch, Fischl, Peter Sedlmeir (Hausbank) und Sebastian Krass (Moderator)

Beim alljährlichen Münchner Immobilien Fokus von Aigner Immobilien lautete das Thema diesmal: „Erbschaftssteuerwert versus Marktwert: Wie das Finanzamt den Münchner Immobilienmarkt rechts überholt!" Neben Aigner Immobilien und der Steuerberatungskanzlei Schütz & Fischl hatte auch die Hausbank München ins Literaturhaus geladen. Die Ausgangsthese bei der Veranstaltung: Da die Immobilienpreise infolge der Zinswende teilweise deutlich gesunken sind, kann dies im Erb- oder Schenkungsfall zu Überbewertungen, aufgeblähten Bemessungsgrundlagen, überschrittenen Freibeträgen und hohen Erbschaftsteuersätzen führen. Damit verkehrt sich ein Vorteil, den Immobilienerben in Zeiten stetig steigender Immobilienpreise genossen, angesichts auch in München oft gefallener Preise ins Gegenteil um.

Im Erbfall arbeitet die Finanzverwaltung zur Ermittlung der Erbschaftssteuer mit zeitlich zurückliegenden Werten. Derzeit also mit solchen, die in vielen Fällen längst deutlich unterschritten werden. Die Verzögerung ergibt sich daraus, dass der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte nur alle zwei Jahre veröffentlicht. Sie gelten dann also zwei Jahre. Die Folge: Die Steuer wird auf überholte und derzeit folglich zu hohe Wertansätze bezogen.

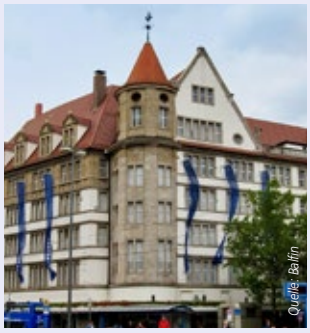
Steuerberaterin Agnes Fischl erklärte, die Finanzverwaltung sei an die Werte der Gutachterausschüsse gebunden. Betroffenen Erben rät sie dazu, dem Finanzamt ein eigenes Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorzulegen. Damit könne eine Grundlage dafür geschaffen werden, dass die Erbschaftssteuer auf den tatsächlichen Wert am relevanten Stichtag bezogen wird und nicht auf einen längst überholten.

Um welche Größenordnungen es dabei gehen kann, erklärte bei der Veranstaltung im voll besetzten Literaturhaus der Sachverständige Thorsten Kratzsch. Aktuelle Verkaufspreise lägen bis zu 10 % unter den zuletzt erhobenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses. Gastgeber Thomas Aigner ergänzte, die Preise für Immobilien variierten in der Wirklichkeit viel stärker, als es die Bodenrichtwerte für verschiedene Lagen in München abbilden. Selbst in einer Wohnanlage würden ganz unterschiedliche Preise erzielt. „Jede Immobilie ist ein Unikat", sagte er. Quintessenz des Abends: Immobilienerben könnten in vielen Fällen tatsächlich gut daran tun, mit Verkehrswertgutachten ans Finanzamt heranzutreten, um eine zu hohe Erbschaftssteuer zu vermeiden.

DEALS

Balfin Group kauft das Tietz-Haus vis-à-vis des Münchner Hauptbahnhofs

Die primär aus Wien operierende Balfin Group des albanischen Geschäftsmanns Samir Mane hat das Tietz-Haus an der Ecke Schützenstraße/Bahnhofplatz in der Münchner City erworben. Es ist für die in Europa und Nordamerika aktive Investmentgruppe die erste Immobilie in Deutschland. Balfin kündigte an, das 26 500 m² Bruttogrundfläche messende Gebäude, das zum Bestand der insolventen Signa Group gehörte, in eine gemischt genutzte Immobilie umzuwandeln. Im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss soll es Einzelhandelsflächen geben, darüber sind Büros vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurantflächen. Die Revitalisierung erfolgt unter der Regie der Deutschlandniederlassung von Balfin.

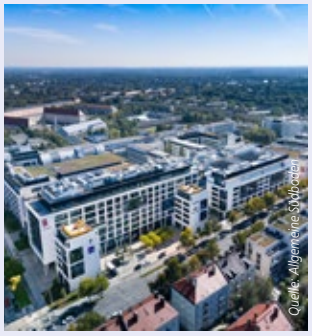


Quelle: Balfin

VERMIETUNGEN

Senacor Technologies mietet 1050 m² auf dem Campus Neue Balan

Senacor Technologies mietet auf dem Münchner Campus Neue Balan an der Balanstraße im Stadtteil Ramersdorf 1050 m² Bruttogrundfläche. Der Mietvertrag mit der Allgemeinen Südboden bezieht sich auf Flächen in Haus 28. Der Einzug erfolgt im Frühjahr 2027.



Quelle: Allgemeine Südboden

12. A³-Immobilienkongress Augsburg

Vom Segen des Bauturbos, Chancen für Immobilien und dem Elend mit EH40-Gagaismus

„Ich würde jeden Tag eine Kerze anzünden für einen, der eine Immobilie kauft", empfahl Thomas Beyerle beim 12. A³-Immobilienkongress in Augsburg. „Und zwar mit 30 oder 40 Prozent Abschlag." Der Professor für Immobilienwirtschaft und -research an der Hochschule Biberach machte somit gleich zu Beginn der Veranstaltung mit 180 Teilnehmern klar, wie die Bewegungsarmut auf Deutschlands Immobilienmärkten generell und in Augsburg im Besonderen aufgelöst werden könnte. Baureferent Steffen Kercher lieferte konkrete Beispiele für bereits erfolgte deutliche Preisnachlässe in der Stadt an Lech und Wertach. Die Besucher der Veranstaltung im Staatlichen Textil- und Industriemuseum erfuhren trotz aller Moll-Töne von konkreten Projekten in Augsburg, die funktionieren, auch dank des Bauturbos.



Foto: Region A³

Zur Frage „Wie weiter?" diskutierten (von links) Gerber, Kramer, Piasecki, Kercher und Beyerle

Fünf Tage vor dem Amtsantritt von Andrea Krupski von Mansberg als Augsburgs erste Referentin für Stadtentwicklung, Mobilität und Klimaschutz ergriff auf dem Kongress Florian Freund das Wort. **Der seit sechs Monaten amtierende Oberbürgermeister nutzte seinen Auftritt bei der von Regio Augsburg Wirtschaft organisierten Veranstaltung für ein Bekenntnis zu enger Partnerschaft der Stadt mit der Immobilienwirtschaft.** Allein schon deswegen, weil die Kommune die benötigten zusätzlichen Wohnungen nicht ohne Hilfe schaffen könne. Als Schlüsselinstrument für mehr und rascheren Wohnungsbau ordnete Freund den Bauturbo ein. Der werde auf mindestens 600 Wohnungen angewendet. **„Das ist schon mehr als die 563 Wohnungen, die 2025 in Augsburg neu gebaut wurden."** Als positives Beispiel nannte er die Pläne der Martini Industrie- und Gewerbepark zum Bau von 150 Wohnungen auf einem bisherigen Gewerbegrundstück an der Reichenberger Straße im Stadtteil Herrenbach.

Reichenberger Straße: 150 Martini-Wohnungen dank Bauturbo

Das Projekt stellte Martini-Geschäftsführer Herbert Kriegel vor. Konkret geht es um das dreieckige und 11 300 Quadratmeter große Grundstück zwischen Reichenberger Straße, Localbahn und Hanreibach. Bislang befinden sich dort unter anderem ein türkischer Hüdaverdi-Supermarkt und Parkplätze. **Ohne Bauturbo wäre dort weiterhin nur gewerbliche Nutzung möglich. Mit diesem vor gut einem Jahr vom Bund geschaffenen Instrument im Rücken aber traute sich der Stadtrat, auf dem Gelände an der Ostflanke des Martiniparks Wohnungsbau zu erlauben.** „Wir werden von der Stadt durch das Projekt

VERMIETUNGEN

Maximilianstraße: Satellite eröffnet auf 2000 m² flexible Büroflächen

Satellite Office hat seinen Standort Maxi 14 an der Maximilianstraße 14 in München in Betrieb genommen. Mehr als die Hälfte der 2000 m² Bruttogrundfläche, die sich auf drei Etagen



Quelle: Betterrust

verteilen, sind nach Angaben von Anita Gödiker, der Chefin des Anbieters flexibler Büroarbeitsflächen, bereits belegt. Nach dem 2011 eröffneten Ludwigpalais an der Ludwigstraße 8 und dem 2016 eröffneten Standort Alte Hopfenpost am Rundfunkplatz ist Maxi 14 der dritte Satellite-Standort in München. Anfang 2027 soll mit der Villa Goethe an der Goethestraße 54 ein weiterer hinzukommen.

The Base pachtet zweites Serviced-Apartmenthaus in München

Der Berliner Co-Living-Anbieter The Base hat einen zweiten Standort in München gefunden und dafür einen 20-Jahres-Pachtvertrag unterschrieben. Das neue Serviced-Apartmenthaus entsteht an der Landsberger Straße, umfasst auf 6800 m² Bruttogrundfläche 204 Apartments und soll 2029 eröffnen. Das Grundstück gehört



Quelle: The Base

dem Family Office eines Münchner Unternehmers. Die Suche nach einem Betreiber des Objekts begleiteten Belform und die Oeckl-Unternehmensgruppe. The Base betreibt in München bislang einzig das Haus The Base Munich One an der Ecke Schätzweg/Schleißheimer Straße im Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl.







Fotos (3): Region A³

Viele Zuhörer sowie Projektvorstellungen von Herbert Kriegel (rechts oben) und Anna Bumeder

nahezu durchgetragen", sagte Kriegel. Von den dort geplanten 150 Wohnungen sind den Plänen zufolge 30 Prozent gefördert. In dem mit sieben Stockwerken höchsten Gebäude, das dort entstehen soll, wird auch eine Kindertagesstätte untergebracht. 5300 Quadratmeter des Grundstücks sind als Freiflächen vorgesehen. Es wird dort also ein Teil des Geländes entsiegelt.

OB Freund sieht beim Bauturbo Verbesserungsbedarf für Familien

Trotz dieses Positivbeispiels merkte Freund an, ihm gingen die Möglichkeiten des Bauturbos noch nicht weit genug. So hält er es für erforderlich, den Bauturbo nicht in erster Linie für 25-Quadratmeter-Apartments attraktiv zu machen, sondern vor allem für größere Wohnungen, in denen Familien genug Platz finden. „Da müssen wir noch mal an den Normträger herantreten", so Freund. Also an den Bund. Der Oberbürgermeister unterstützt die Regelung in Augsburg, derzufolge der Turbo primär im Innenstadtbereich Anwendung erfahren soll. **Am Stadtrand solle er eher weniger zünden, „weil wir nicht wollen, dass die Stadt ausfranst".** Im Unterschied zu Kommunen wie München kann Augsburg sich das leisten, weil es noch einen reichen Vorrat an bebaubaren Grundstücken im zentraleren Stadtgebiet hat.

Wie Wohnungsbau geht, falls es keine Fördermittel vom Freistaat gibt

Freund sprach sich gegen Hochhäuser aus, weil diese allein schon aus wirtschaftlichen Gründen „nicht als Standardlösung" geeignet seien. Er brach eine Lanze für den Augsburger Weg, pragmatisch mit dem Ziel umzugehen, bei Neubauvorhaben mit über 20 Wohnungen 30 Prozent geförderte Wohnungen vorzuschreiben. Falls es vom Freistaat Bayern keine Fördermittel gebe, will die Stadt drei verschiedene Varianten ermöglichen, auch ohne Fördermittel preisgünstige Wohnungen zu schaffen. **So solle es möglich sein, einen Teil der neuen Wohnungen an die städtische Wohnbaugruppe Augsburg (WBG) zu veräußern.** Die soll, so die Idee, diese Wohnungen auch ohne Fördermittel günstiger vermieten können, weil sie nicht die Gewinne braucht, die ein privater Projektentwickler benötigt, und weil die Höhe des Kaufpreises auf dieses Ziel abgestimmt werden soll.

Wurm will Höhe der Ausgleichszahlungen Anfang 2027 beziffern

Zweite Möglichkeit: Bauträger errichten den eigentlichen Anteil geförderter Wohnungen als preisgedämpfte Mietwohnungen mit festgelegtem Zeitraum, in dem die Einheiten nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen. **Dritte Variante: Bauträger leisten eine Ausgleichszahlung an die Stadt,** mit der sie sich von der Pflicht zum Bau geförderter Wohnungen freikaufen. Die Stadt, so der

VERMIETUNGEN

1000 Satellites belegt 4000 m² in Laim

Der Flex-Office-Anbieter 1000 Satellites eröffnet Anfang 2027 einen neuen Standort im Gewerbeobjekt Tri an der Elsenheimerstraße 31 im Münchner Stadtteil Laim. Auf 4000 m² Bruttogrundfläche im vierten bis sechsten



Obergeschoss entstehen flexibel nutzbare Arbeitsflächen für Unternehmen, Teams und Selbstständige. Das Holzhybrid-Bürogebäude Tri ist ein gemeinsames Projekt von Lasalle Investment Management für seinen paneuropäischen Fonds Encore+ und der Accumulata Real Estate Group.

Action eröffnet Filiale in Sendling

Der Non-Food-Discounter Action eröffnet in München eine weitere Filiale. Sie eröffnet am 21. November mit einer Verkaufsfläche von 866 m² an der Zielstattstraße 63 im Stadtteil Sendling.

STANDORT

Stadt München meldet deutlich mehr Wohnungen mit illegalem Leerstand

Im laufenden Jahr hat das Münchner Sozialreferat bei 380 Wohnungen illegalen Leerstand beendet. Das sind den Zahlen des Referats zufolge schon jetzt 150 mehr als im gesamten Jahr 2025. Seit Jahresbeginn wurden wegen illegaler Wohnungsleerstände gegen die Eigentümer Zwangs- und Bußgelder in Höhe von mehr als 300 000 Euro verhängt. Als Beispiel für beendete Leerstände nennt das Sozialreferat ein Gebäude im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach mit sechs Wohnungen und 484 m² Wohnfläche. Es wurde 2022 fertiggestellt und den Informationen der Stadt zufolge weder verkauft noch vermietet. Allein hier geht es um Zwangsgelder von bis zu 187 500 Euro. In einem anderen Fall stieß das Referat auf eine Wohnung, die schon seit mehr als fünf Jahren leer steht.

Gedankengang, sammelt solche Beträge, um damit über die WBG günstige Wohnungen zu bauen. Freund: **„Das löst nicht alle Probleme, aber es sorgt dafür, dass Projekte, die brachliegen, wieder aufgenommen werden."** Dirk Wurm, zweiter Bürgermeister und Leiter des Referats für Soziales und Sport, stellte in Aussicht, die Höhe der Ausgleichszahlungen bei solchen Projekten im ersten Quartal 2027 zu beziffern.

Neue Pläne von Toni Immobilien für Gebäude G im Toni-Park

Michael Weniger, Geschäftsführer von Toni Immobilien mit Sitz in München, erklärte anhand des Toni-Parks an der Melli-Beese-Straße, wie zeitgemäßes Umplanen von Bauprojekten aussehen kann. Für die neuen Pläne hatte die Stadt unlängst die Baugenehmigung erteilt (Immobilienbrief München Nr. 62). Sein Unternehmen hat die Pläne von 2021 für Gebäude G noch mal komplett umgekrempelt. Es werde nun in Holzhybridbauweise gebaut statt mit Betonelementen. Die Gesamtfläche falle mit 10 070 Quadratmetern Bruttogrundfläche nun etwas geringer aus und die Büroeinheiten seien ab 80 und nicht erst ab 300 Quadratmetern Größe mietbar. Der Grund: **Es gibt laut Weniger eine starke Nachfrage nach kleineren Flächen.** Die Tiefgarage mit nunmehr 94 Plätzen werde nun weniger tief und somit oberhalb des Grundwasserspiegels geplant.



Wo ein Bauturbo ist, wird gebaut: Konkret entwickelt Martini Industrie- und Gewerbepark an der Reichenberger Straße ein 70 Millionen Euro teures Projekt mit 150 Wohnungen, die sich auf 11 000 Quadratmeter Wohnfläche summieren

Wie der Gebäudetyp E an der Flachsstraße umgesetzt wird

Keine Immobilienveranstaltung ohne Schwenk zum Gebäudetyp E. Anna Bumeder vom Münchner Architekturbüro Hey! schilderte anhand des Gebäudetyp-E-Projekts an der Flachsstraße im Stadtteil Haunstetten die Besonderheiten. Dort entstehen als Erweiterung der bestehenden 800 Wohnungen großen Igewo-Siedlung 54 neue Wohnungen. Die dafür zu bauenden sechs Gebäude mit jeweils drei Stockwerken und einer Bruttogrundfläche von in Summe 4600 Quadratmetern entstehen zum Beispiel im Energiestandard EH55 statt im schärferen Standard EH40. **Um die Kosten zu senken, werden nur Fertigbäder eingebaut, es gibt nicht mehr als zwei Fensterformate, einzig ein Türformat und die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral.**

Das zu den 19 bayerischen Pilotprojekten für diesen Gebäudetyp zählende Bauvorhaben sieht elektrische Fußbodenheizungen vor. Es gibt keine Aufzüge, nicht jedes Gebäude ist unterkellert und für den Trittschallschutz wird weniger Aufwand betrieben. Bayerns Bauminister Christian Bernreiter verspricht sich von solchen Bauten Kosteneinsparungen gegenüber herkömmlich errichteten Gebäuden von bis zu 15 Prozent.

Wo Kercher bereits starke Preisnachlässe bei Wohnungen sieht

Augsburgs Baureferent Steffen Kercher beobachtet bereits deutliche Preisabschläge in Teilen des Wohnungsmarkts. Bestandswohnungen von Senioren seien oftmals bis zu 30 Prozent günstiger geworden.

MARKT

Städteranking 2026: München bleibt Spitzenreiter, nun auch bei KI

München ist nach einer Erhebung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln Consult (IW Consult) hinsichtlich diverser wirtschaftlicher Faktoren weiterhin der stärkste Standort Deutschlands. Die Landeshauptstadt führt das für die Wirtschaftswoche und Immoscout24 erstellte Städteranking 2026 an, in das 71 Kommunen mit mehr als 100 000 Einwohnern aufgenommen wurden. Ingolstadt kam auf Rang vier und Augsburg auf Platz 24. Besonderheit diesmal: Auch beim neu geschaffenen Index zur künstlichen Intelligenz (KI) liegt München auf Platz eins. Bei einer Sonderauswertung zum Thema Familienfreundlichkeit kam München auf Platz neun. Das Institut bewertete die Bereiche Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Immobilienmarkt, Lebensqualität sowie die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre (Dynamikranking). Der KI-Index bildet unter anderem die Start-up-Dichte und die Zahl der Patentanmeldungen im Bereich Digitalisierung ab. Zur Familienfreundlichkeit zog das Institut Faktoren wie Kinderbetreuung und frühe Bildung, Bildungszugang sowie Freizeitmöglichkeiten heran.

Zusammengefasst: In den Kategorien Arbeitsmarkt, Immobilienmarkt, künstliche Intelligenz und Lebensqualität belegt München jeweils Rang eins, im Bereich Wirtschaft Rang zwei und bei der Familienfreundlichkeit Position neun. Zur Methode in der Kategorie Immobilienmarkt: Hier flossen Aspekte wie die Höhe der Miet- und Kaufpreise (als Zeichen für Wirtschaftsstärke), die Vermarktungszeit bei Mietwohnungen, die Erschwinglichkeit sowie der Wohnungsneubau ein.

Noch ein Blick auf Augsburg: Die Stadt kam in der Gesamtwertung auf Platz 24 und schaffte in der Kategorie Immobilienmarkt Rang vier. Die weiteren Ergebnisse: Lebensqualität (Platz 12), Arbeitsmarkt (29) und Wirtschaftsstruktur (35). Ingolstadt erreichte in der Kategorie Lebensqualität Platz drei. Zudem: Arbeitsmarkt (4), Immobilienmarkt (9) und Wirtschaftsstruktur (9).



Augsburgs OB Freund: „Ich bin für eine enge Partnerschaft mit der Immobilienwirtschaft"

Hintergrund: Erben veräußerten bereitwilliger zu niedrigeren Preisen, weil die jeweilige Immobilie nicht ihr Geschäftsmodell sei. **Sie können also tun, was etwa für Projektentwickler oder gewerbliche Bestandshalter schwierig ist.** Bei Reihenmittelhäusern betrage der Preisabschlag bis zu 20 Prozent. Dagegen seien die Preise für Neubauwohnungen stabil. In einer Gesprächsrunde, durch die Tagesmoderatorin Heike Piasecki, Professorin für Immobilienwirtschaft an der IU Internationalen Hochschule, Augsburg, führte, betonte Kercher, die Stadt könne Baupläne positiv begleiten und auch beim Bauturbo rasch entscheiden. Aber sie könne nicht ein paar Hundert Wohnungen aufkaufen, um sie dann günstig zu vermieten. Also nicht so, wie es zumindest bislang regelmäßig in München der Fall war. Augsburg habe dafür kein Geld. Auch nicht – ebenfalls ein Wink gen Landeshauptstadt – fürs Entwickeln von Gewerbehöfen.

Hinterhof war einmal: Trend zu kompletter Ablehnung von Neubauten

Kercher nannte noch zwei Herausforderungen: **„Die Wohnungen, die es in Augsburg gibt, und das, was Leute zahlen könnten, matcht nicht."** Zumindest nicht in einer nennenswerten Zahl von Fällen. Die Wohnungen seien also zu teuer. Zudem gebe es eine Weiterentwicklung des bekannten Nimby-Phänomens („Not in my backyard"), also der Ablehnung von Bauprojekten in der Nähe. Inzwischen habe man es mit dem Banana-Phänomen zu tun („Build absolutely nothing anywhere near anyone"), also mit der vollständigen Ablehnung von Neubauten überhaupt.

Für die Stadtsparkasse Augsburg erklärte Michael Kramer, gebraucht würden vor allem Gesundheits- und Pflegeimmobilien. Wohnungen selbstredend auch, aber: „Wohnungsbau ist für Investoren derzeit schwierig." Hinsichtlich der Finanzierung von Büroimmobilien äußerte sich das stellvertretende Vorstandsmitglied zurückhaltend. **Wachstumspotenzial macht er generell bei erforderlichen ESG-Investitionen aus, also beim Thema Nachhaltigkeit von Immobilien. „Aber die müssen natürlich betriebswirtschaftlich darstellbar sein."**

Audax verkauft Neubauwohnungen für 6800 Euro/Quadratmeter

Der auch in Augsburg aktive Projektentwickler Audax aus Grünwald (bei München) betrachtet die von Florian Freund regierte Stadt als eine der Chancen. Das machte Entwicklungschef Max Gerber beim Kongress an der diversifizierten Wirtschaft Augsburgs fest. Neubauwohnungen verkauft sein Unternehmen in der Stadt derzeit zu Quadratmeterpreisen von 6800 Euro. Gerber erinnerte an den Genehmigungsüberhang von mehr als 2000 Wohnungen und erklärte, wie schwierig es sei, bei einem Wohnungsbauprojekt den EH40-Standard hinzubekommen, wenn man keine Tiefgarage baue. Eigentlich sei das ja durchaus ökologisch, aber der CO_2-Ausstoß eines Gebäudes werde auf die Gesamtfläche bezogen. Entfalle die Fläche einer Tiefgarage, sei es umso schwerer, den CO_2-Ausstoß so zu rechnen, dass er für EH40 reiche. Gerber: „Das ist gaga!"

Problemfelder Wirtschaftsschwäche, Jobeinstieg und Jobverlust

An Thomas Beyerle war es, die Lage der Immobilienwirtschaft in Deutschland zu beleuchten und damit auch wesentliche Trends für Augsburg zu formulieren. **Der Professor erklärte, er kenne noch keine Antwort**

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.



Rockten den A³-Kongress (von links): Kercher, Kriegel, Thiel, Bumeder, Weniger, Piasecki und Beyerle

auf die Frage, woher neues Wirtschaftswachstum kommen könne, von dem auch die Immobilienwirtschaft profitieren würde. Derzeit gebe es trotz der jüngst nach oben korrigierten Wachstumszahlen kein wirklich strukturelles Wachstum. Als „Gamechanger" bezeichnete er die künstliche Intelligenz, die viele Jobs ersetzen werde. Die Tätigkeiten vieler Hochschulabgänger in den ersten ein, zwei Jahren machten immer öfter Chatbots wie Claude. Soll heißen: Die Schwäche der Wirtschaft erwischt längst auch diejenigen, die zuvor davon ausgingen, von Unternehmen auf jeden Fall gebraucht zu werden. Der Immobilienbrief München nimmt aus vielen Gesprächen in der Branche in den vergangenen Monaten den Eindruck mit, dass dies längst nicht nur Berufseinsteiger betrifft.

„Baukredite besser jetzt einloggen", ehe die Zinsen noch weiter steigen

Noch etwas Moll: **„Kaufhäuser sind nicht mehr gesundzubeten",** predigte Beyerle. Da werde es wohl eher auf Einzelhandel unten, darüber Büros und ganz oben Wohnen hinauslaufen. Immobilieninvestoren hielten sich weiterhin zurück. „Wenn Sie für Immobilien fundraisen wollen, brauchen Sie eine gute Geschichte", sagte er. Und zum Thema Baufinanzierungen: Da empfahl er, „Baukredite besser jetzt einloggen", ehe die Zinsen womöglich noch weiter steigen.

Umbau von Büros? „Das werden dann Luxuswohnungen sein"

Doch der Marktforscher präsentierte auch Zuversicht. Umbau leerer Büros zu Wohnungen? Ja, schon, jedoch: „Wer den Dreisatz beherrscht, weiß, dass das dann Luxuswohnungen sein werden", sagte er. Vielleicht laufe es daher eher auf Hotels statt auf Wohnungen hinaus. Stichwort Wohnungsbau: **Bis 2035 würden 70 Prozent der Investitionen in diesem Sektor in den Bestand und nicht in Neubau fließen.** Das von manchen Verteilungsbegeisterten postulierte Umziehen von Senioren aus großen in kleine Wohnungen mit der idealtypischen Folge, dass so Platz für Familien geschaffen werde, schilderte er als irrelevant. „Das ist höchstens ein Promilleanteil, der das macht." Die von ihm für erforderlich gehaltenen Rückgänge der Kaufpreise hält er etwa mit Blick auf die Angebote auf den üblichen Plattformen für bereits umsetzbar. **„Trauen Sie nicht den Angebotspreisen dort. Da kommt man locker 25 bis 30 Prozent runter."**

Augsburg profitiert von Boom im Defence-Sektor

Zu Augsburg äußerte sich der Professor im Vergleich zu anderen Städten ganz zuversichtlich. Anders als Standorte mit einer Konzentration auf die Automobilbranche profitiere die Stadt von einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur. Eine Bestätigung für Gerbers Einschätzung. Hier werde es deutlich weniger zusätzliche faule Kredite (Non-Performing Loans) geben als in bürodominierten Städten. Und noch ein Schwenk zum Thema Verteidigungsimmobilien, die am Standort Augsburg von Bedeutung sind: Da geht es laut Beyerle zu mehr als 50 Prozent um Flächen für Forschung und Entwicklung. Es sei daher nicht sinnvoll, „wenn Wirtschaftsförderer auf jede Defence-Messe rennen", wo es um konkrete Waffen gehe. **Und, gut für die Stadt: „Neun von zehn Defence-Unternehmen wollen an ihren bisherigen Standorten erweitern und nicht neue aufmachen."** Klingt ganz so, als müsse zumindest dafür niemand in Augsburg eine Kerze anzünden. ■