

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### KI-Tool für Bauprojekte

- Wie die Anwendung Property Max arbeitet
- Was die Anwendung kann und was nicht
- Wie viel zusätzliche BGF möglich ist
- Welche Effekte es bei zwei Projekten in Rosenheim gibt

### Seite 7

#### Projekte

- DZ Hyp finanziert „Kirschgärten“
- 43 Millionen Euro für Germering

### Seite 8

#### Deals

- ILG-Fonds kauft in Wasserburg
- Pöttinger veräußert 231 Studi-Apartments

### Seite 10

#### Unternehmen

- Bayerische Hausbau: Mieter „sehr zufrieden“

### Seite 11

#### Immobilienmarkt München/ Bildungsimmobilien

- Was das Frühjahrs-gutachten sagt
- Wo das Geschäftsklima am besten ist
- Warum Bildungsimmobilien im Kommen sind
- Wie viel Förderung für Kitas es gibt

### Seite 12

#### Lob & Preis

- 4 BDA-Preise Bayern für München & Region

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Es gehört wohl zu den Standards im politischen Geschäft, dass sich diejenigen, die sich im Wahlkampf besonders heftig bekämpfen, nach der Wahl erstaunlich schnell zusammenfinden. Diesmal betrifft das zum Beispiel die SPD-Co-Vorsitzende Saskia Esken und den bayerischen Ministerpräsidenten Markus Söder (CSU). Sie waren federführend dabei, binnen weniger Tage ein elfseitiges Sondierungspapier auszuformulieren. **Darin ist zum Beispiel von öffentlich abgesicherten Investitionsfonds für den Wohnungsbau die Rede, vom Ankurbeln der Bauwirtschaft, von der schnellen Einführung des Gebäudetyps E und auch davon, Wohneigentum als gleichwertige Spezies neben Mietwohnungen zu sehen.** Letztgenanntes bedarf hierzulande der Betonung.



**Natürlich findet auch die Mietpreisbremse Erwähnung. Sie soll „zunächst für zwei Jahre“ verlängert werden.** Zur Erinnerung: Die Bremse begrenzt die Miethöhe bei der Neuvermietung auf 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, wie sie in kommunalen Mietspiegeln zu finden ist. **In München gibt es ganz frisch den Mietspiegel 2025.** Die ortsübliche Nettomiete ist danach gegenüber dem Mietspiegel 2023 um durchschnittlich 5,5 Prozent auf 15,38 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Bei Neuvermietungen wurde ein Plus von 6,2 Prozent auf 17,06 Euro errechnet. Aussagekräftig wird der Mietspiegel natürlich erst dann, wenn man nach Aspekten wie Mikrolage, Wohnungsalter und -standard filtert. **Sozialreferentin Dorothee Schiwy fordert nun, in das Zahlenwerk „auch öffentlich geförderte und alle Bestandswohnungen“ einzubeziehen.** Also nicht nur diejenigen, bei denen die Miete in den vorangegangenen sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. **Ob diese Erweiterung zu mehr Aussagekraft führen würde? Nein, aber zu niedrigeren Vergleichsmieten.**

Derweil darf noch gewettet werden, ob es beim Tête-à-Tête von Union und SPD nach dem „Sondervermögen Infrastruktur“ (500 Milliarden Euro) am Ende vielleicht noch ein „**Sondervermögen Bayern**“ (nicht unter 100 Milliarden Euro) geben wird. Insbesondere in Oberbayern besteht ein eklatanter Investitionsstau bei repräsentativen Gebäuden, seit König Ludwig II. 1886 das Zeitliche segnete. Nach dem Kini kam kein einziges Schloss mit Wow-Faktor mehr dazu. Höchste Zeit, in den Koalitionsverhandlungen an der Stelle nachzujustieren. **Das sollte spätestens dann gelingen, wenn Markus Söder Saskia Esken zu einem Frühlingsausflug in das unvollendete Schloss Herrenchiemsee einlädt.**

Es grüßt Sie ganz herzlich

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur





Wo in Rosenheim früher Empfangstechnik in Gestalt von Antennen produziert wurde, könnten demnächst sechsstöckige Wohnhäuser entstehen

## Wie künstliche Intelligenz Projekte wirtschaftlich macht, und das nicht nur in Rosenheim

Als die Baufinanzierungszinsen 2022 plötzlich schnell und deutlich stiegen, war das für zahlreiche Projektentwicklungen früher oder später das zumindest vorläufige Aus. Die Kalkulationen gingen nicht mehr auf, und auch in diesem Jahr erwarten Marktbeobachter noch Insolvenzen von Projektentwicklern, denen unter anderem wegen der gestiegenen Zinsen die Luft ausgeht, auch wenn die Zinsen inzwischen wieder etwas gefallen sind. In diesen Fällen haben – jenseits möglicher individueller Gründe – alle versuchten Optimierungen bei Finanzierungen und Projektplänen nichts mehr genützt. Einen besonderen Ansatz hinsichtlich Optimierungen verfolgt das vom Münchner Büro Brückner Architekten entwickelte Tool namens Property Max. Nach den Erfahrungen von Andreas Konle und Laurent Brückner, die neben ihren Jobs bei Brückner Architekten auch als Geschäftsführer der Property Max GmbH mit Sitz in Gräfelfing fungieren, hilft diese Anwendung, den Planungsprozess deutlich zu beschleunigen und auf Grundstücken erheblich mehr Geschossfläche unterzubringen.

„Property Max berechnet innerhalb kürzester Zeit 10 000 Varianten, während ein Architekt in der Regel zwei oder drei Varianten entwickelt“, sagt Brückner. „Dadurch gelingt es immer, mehr Geschossfläche bei einem Projekt herauszuholen. Oft sogar 15 oder 20 Prozent. Das kann darüber entscheiden, ob ein Bauprojekt wirtschaftlich ist oder nicht.“ In den mittlerweile mehr als fünf Jahren, die Brückner Architekten das Tool standardmäßig einsetzt, gab es auch extremere Beispiele, bei denen selbst ein erfahrener Architekt

wie Laurent Brückner aus dem Staunen nicht herauskam. „Wir hatten schon Fälle, bei denen wir dank Property Max den Wert eines Grundstücks mitsamt Überbauung um mehr als 50 Prozent steigern konnten.“



Das frühere Firmengelände des Antennenherstellers Kathrein

### Brückner kritisiert Verschwendung von Grund und Boden

Aber schon deutlich unterhalb solcher Größenordnungen sind Flächenoptimierungen bei Bauprojekten von größter Relevanz. „Wenn wir in der Regel 10 oder 20 Prozent der möglichen Flächen gar nicht





So in etwa wird der Sitz von „Meine Volksbank Raiffeisenbank“ an Rosenheims Bahnhofstraße künftig aussehen: Ein Mix aus Bestandssanierung und neuem Anbau

nutzen, weil wir Grundstücke nicht optimal überplanen oder Grundrisse nicht optimieren, bedeutet das, dass wir kostbaren Grund und Boden verschwenden“, stellt Brückner fest. **Solcherlei ist nicht nur an besonders teuren Standorten wie München schmerzhaft**



Eigentlich sollte der alte Komplex komplett abgerissen werden

**oder eben gleich komplett hinderlich dabei, Projekte wirtschaftlich umsetzen zu können.** „Ein Tool wie Property Max kann dazu beitragen, dass Projekte, die sich infolge gestiegener Zinsen womöglich nicht mehr rechnen würden, doch noch verwirklicht werden können, weil sie dank Geschossflächengewinnen wieder wirtschaftlich werden“, so Brückner.

## Tool findet rechtlich einwandfreie Baulösungen fürs Behördenverfahren

Auf dem Markt sind verschiedene Tools zur Optimierung von Baurecht im Einsatz. Doch Andreas Konle nennt einen für den Alltag von Planern wesentlichen Unterschied. **„Property Max ist keine Software, sondern eine Dienstleistung, mit der rechtlich zulässige Lösungen für jedes Projekt gefunden werden.“** Das auf künstlicher Intelligenz (KI) aufgebaute Tool kenne in jedem konkreten Fall alle relevanten rechtlichen Faktoren, die sich aus dem Baugesetzbuch, den Landesbauordnungen und kommunalen Vorgaben ergeben. **Die Algorithmen würden auf jedes Projekt neu eingestellt.** Sein Partner Brückner ergänzt: „Mit Entwürfen auf der Basis von Property Max können Bauträger und Entwickler ohne Weiteres in Behördenverfahren gehen.“ Die Anwendung liefert also viel mehr als nur Designideen, die die Fantasie von Architekten beflügeln.

## Gewünschter Effekt: Mehr Nettowohn- und weniger Verkehrsflächen

**„Für den Architekten geht es immer um die beste Idee, das beste Konzept, aber natürlich spielen für den Bauherrn auch gewonnene Baurechtspotenziale eine wichtige Rolle“,** sagt Brückner. „Das ist völlig legitim, und auch gewonnene Baurechtspotenziale gehören zur Baukunst.“ Wenn man Brückner und Konle zuhört, kommt man erst gar nicht auf die Idee, so ein KI-Tool führe bestimmt zu stereotypen Bauweisen, denen man ansehen könnte, dass da jeder Quadratzentimeter Geschossfläche aus einem Grundstück gequetscht wird. **Die Optimierungen mögen zwar nach außen sichtbar sein, wenn beispielsweise ein Gebäude um 45 Grad gedreht wird,**





Auf 100 Millionen Euro beläuft sich das Investitionsvolumen für das Quartiersprojekt Kathrein Werksviertel am Rosenheimer Mühlbach

um ein Grundstück besser zu nutzen, wenn anstelle eines Gebäudes gleich zwei entstehen oder wenn ein baurechtlich möglicher Anbau plötzlich Wirklichkeit wird, aber sie sind nach innen mindestens genauso bedeutsam. „Mithilfe unseres KI-Tools finden wir bei Wohnimmobilien immer Möglichkeiten, weniger Verkehrsflächen und dafür mehr Nettowohnflächen zu generieren“, so Brückner.

### Zwei aktuelle Beispiele in Rosenheim: Sanierung und neues Quartier

An zwei aktuellen Projektbeispielen in Rosenheim lässt sich nachvollziehen, was der Einsatz der KI konkret bringt. In einem Fall geht es um die Sanierung und Erweiterung des Traditionssitzes der „Meine Volksbank Raiffeisenbank“ an der Bahnhofstraße und im zweiten Fall um die Quartiersentwicklung Kathrein Werksviertel. **Letztgenanntes Projekt treibt die Kathrein Werksviertel Projektentwicklungsgesellschaft voran, in der Konle und Brückner mit Andreas Köglmeier, dem Geschäftsführer des Kathrein Family Offices, zusammenarbeiten.** Das Projekt gilt als ambitioniert, weil das Quartier auf dem mehr als 7000 Quadratmeter großen früheren Firmen-

gelände des Antennenherstellers Kathrein zwischen Anton-Kathrein-Straße, Gießereistraße und Salinstraße energieautark werden soll. **Die Energieversorgung wird den Plänen zufolge durch Photovol-**

**„Effizienter bauen heißt weniger Flächenversiegelung“**

Andreas Konle,  
Geschäftsführer Property Max GmbH



**taikanlagen, Erdwärme (Geothermie), das vorhandene Wasserkraftwerk im Mühlbach sowie Abwärme des nahe gelegenen Rechenzentrums erfolgen.**

### Kathrein Werksviertel, ein 100-Millionen-Euro-Projekt

**Nachdem die Baugenehmigung am Ende eines längeren Genehmigungsverfahrens vor wenigen Tagen erteilt wurde, werden**

Darf ich bei dir

**Urban**

DAS  
NETZWERK  
HAUS

**Sichere dir jetzt dein Büro!**



URBAN  
PROGRESS 

Urban Progress GmbH  
Gotzinger Str. 19  
81371 München  
[www.urbanprogress.de](http://www.urbanprogress.de)

sich die Projektbeteiligten nun verstärkt nach einem Co-Investor umsehen. Der Grund: Das Projekt, mit dem 20 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Büros, Einzelhandel und Wohnen geschaffen werden, hat ein Volumen von 100 Millionen Euro. Das ist eine Größenordnung, die die von Konle und Brückner geführte Neuland Projektentwicklung, Gräfelting, und das Kathrein Family Office nicht alleine stemmen wollen.

## 11 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für frei finanziertes Wohnen

Im Norden des Areals sollen die bestehenden historischen Industriebauwerke als Ateliers und für Gastronomie genutzt werden, während die Bestandsgebäude entlang der Salinstraße eine Umgestaltung zu



In den neuen Sitz von „Meine Volksbank Raiffeisenbank“ werden öffentliche Veranstaltungsräume integriert

frei finanzierten Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfahren. **Mit ersten Interessenten an Büroflächen gibt es bereits Vorverträge für künftige Mietverhältnisse.** Gut 11 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche des Quartiers sind für Wohnen gedacht, knapp 9000 Quadratmeter für gewerbliche Nutzung. **Zudem ist geplant, eine Schwesternschule in das Quartier zu integrieren.** Die fünf Wohngebäude sollen sechs Etagen hoch werden. Zum Komplex gehört auch eine eingeschossige Tiefgarage. **Die Fertigstellung des Projekts wird für 2027 erwartet.**

## Am Ende zählt nicht immer nur die Flächenoptimierung

Die Anwendung von Property Max bei dem Projekt umreißt Konle folgendermaßen: „Wir haben das Tool gleich zu Beginn eingesetzt, um verschiedene Varianten zu bekommen, wie das Quartier aussehen könnte.“ Es ergaben sich überwiegend Varianten mit 18 000

bis 21 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. **Von den mehr als 1000 Vorschlägen pickten sich die Beteiligten zunächst ein gutes halbes Dutzend raus, um über Für und Wider zu debattieren.** Die Wahl fiel am Ende auf eine Entwicklung mit 20 000 Quadratmetern. „Da haben viele Themen mitgespielt, die jenseits der Flächenoptimierung sind“, erklärt Konle. Das heißt, am Ende stehen immer die Planer selbst, die entscheiden, welcher der vielen Vorschläge, die Property Max ausspuckt, weiterverfolgt wird. Und: **Architekten werden durch das Tool keineswegs überflüssig.**

## Objektivierung von Entscheidungen anstelle von Bauchgefühl

Konle nennt zahlreiche weitere Vorteile durch den Einsatz des KI-Tools. **Das Verhältnis von Wohn- zu Bruttogrundfläche, das Entwickler gerne bei mindestens 80 Prozent sehen, liegt beim Werksviertel deutlich über 80 Prozent.** Das steigert die Gebäudeeffizienz und somit die Wirtschaftlichkeit des Projekts. Das Tool trägt aus der Sicht Konles dazu bei, beim Aspekt Governance, dem G aus dem Nachhaltigkeitsdreiklang ESG, zu punkten. Der Grund: Die Anwendung trage zur Objektivierung bei, liefere also Daten statt Bauchgefühl für eine Entscheidung. Die KI-Dienstleistung half dabei, die Anordnung der Wohnungen und die Zahl der Erschließungskerne zu optimieren. Und: **Der von Property Max gemachte Vorschlag, für den sich die Projektbeteiligten entschieden, kam – weil rechtlich tipp-topp – exakt so ins Baugenehmigungsverfahren.**

## Die Abrechnung für Property Max erfolgt nach HOAI

Bleibt noch die Frage, was der Einsatz des KI-Tools kostete. Das hängt stets davon ab, für was es genau eingesetzt wird, wie groß das Projekt ist und wie viele Module ein Auftraggeber nutzen möchte. **Die Preise für alle Teilleistungen basieren auf der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Für das Kathrein Werksviertel standen etwa 22 500 Euro auf der Rechnung.** Ein Klacks gemessen an dem, was das Tool in der Regel an Mehrwert schafft. Den sieht Konle beim Werksviertel in Höhe einer einstelligen Millionen-Euro-Summe. **„Wenn man nur einen Monat schneller ist, hat man den Betrag schon drin, weil man Zinsen auf die Grundstückskosten spart“**, sagt Konle. Ganz nebenbei rechne sich der Einsatz auch für Brückner Architekten, „weil es intern so viel Zeit spart“.

## 1,4 Millionen Euro Mehrwert bei „Meine Volksbank Raiffeisenbank“

Das zweite Beispiel, Stichwort „Meine Volksbank Raiffeisenbank“, an der Bahnhofstraße 5 in Rosenheim. Dort wurde für das seit Jahren leer stehende Verwaltungsgebäude der Bank zunächst ein Abriss und anschließender Neubau favorisiert. Wegen der schwierigen Bodenverhältnisse an dem Standort aber wäre zu befürchten gewesen, dass dann die benachbarten Gebäude hätten absinken können. **Also Plan-änderung. 2020 erhielt Brückner Architekten den Auftrag, das Gelände zu überplanen, also den Altbestand zu sanieren sowie Anbauten und eine Parkgarage vorzusehen.** Der Job bestand ausdrücklich auch darin, die maximale oberirdische Geschossfläche



zu ermitteln. Zu dem Zeitpunkt war von einem 2000 Quadratmeter Bruttogrundfläche großen Anbau die Rede. Property Max schlug rechtlich zulässige Anbaulösungen mit bis zu 2700 Quadratmetern vor.

## Ohne das Tool gäbe es wohl keine öffentlichen Gemeinschaftsräume

Am Ende wurde der Vorschlag mit 2480 Quadratmetern ausgewählt. **Das entspricht gegenüber dem Ausgangswert einem Plus von 24 Prozent und, so rechnet Laurent Brückner vor, einem Mehrwert von 1,4 Millionen Euro.** Besonderheit: Dank der zusätzlichen Flächen gehören nun Konferenz- und Veranstaltungsräume für die Allgemeinheit dazu. Brückner: „Das wäre ohne den Einsatz von Pro-

### „Auch gewonnene Potenziale gehören zur Baukunst“

Laurent Brückner,  
Geschäftsführer Brückner Architekten



erty Max baurechtlich nicht möglich gewesen.“ Und: „Durch die gewonnenen Gemeinschaftsräume ist es gelungen, etwas Gemeinnütziges zu schaffen, das das ‚S‘ aus den drei Nachhaltigkeitsbuchstaben ESG bedient.“ **Das Gesamtprojekt umfasst 10 600 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Ende 2026 soll alles fertig sein.**

### „Das ist wie Taschenrechner gegen Kopfrechnen“

Brückner erklärt die Arbeitsweise des KI-Tools in diesem Fall so: „Es errechnete sozusagen aus Paragraph 34 Baugesetzbuch die baurechtlichen Parameter des Umfelds und generierte daraus die Möglichkeiten, die es gab, auf einem Grundstück mit Bestandsbebauung ein ergänzendes Bauwerk zu errichten und damit das vorhandene Baurecht zu heben.“ Der Rest klingt ganz simpel: „Der Architekt hat sich für das Wettbewerbsverfahren die beste Lösung ausgesucht, die dann vom Auftraggeber auch tatsächlich verfolgt wurde.“ **Brückner ordnet ein: „Ein Architekt wäre vermutlich auch auf einen Anbau gekommen, aber eben nur auf zwei oder drei Varianten, nicht auf Tausende.** Das ist wie Taschenrechner gegen Kopfrechnen.“

## KI-Anwendung nutzt sich überlappende Abstandsflächen optimal

Wer sich noch für ein paar weitere Details zu der KI-Dienstleistung interessiert, hier ein paar Ergänzungen Brückners. „Je mehr Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sich überlappen, umso besser für eine optimalere Flächenausnutzung“, sagt er. **„Bei Property Max bleibt nichts ungenutzt übrig, was baurechtlich nutzbar wäre.“** Das funktioniert auch deswegen, weil das Tool die Bebauung in der Umgebung immer gleich mit analysiert. Möglich sei das, weil es mit entsprechenden Datenbanken verknüpft sei. „Das wäre für Architekten ungleich schwieriger und hochgradig zeitaufwendig.“

## Technik optimiert Belichtungskonzepte und Erhalt grauer Energie

Weitere Einsatzmöglichkeiten: Die Anwendung kann zur Optimierung von Belichtungskonzepten ebenso eingesetzt werden wie zum Erhalt grauer Energie, „indem es Möglichkeiten für Umnutzungen aufzeigt, auf die Menschen allein nicht kommen würden“, so Brückner. Er nennt zudem eine Größenordnung zur Zeitersparnis. **„Ein Architekt braucht vielleicht zwei, drei Wochen für ein paar Entwürfe, während Property Max viele Tausend Vorschläge über Nacht generiert.“** Er selbst habe bei der Einführung gedacht, mit dem Tool „in der Regel vielleicht 5 Prozent mehr Geschossfläche“ zu finden, „aber es sind tatsächlich 10, 20 oder gar 30 Prozent. Wir hatten auch schon Beispiele, bei denen es bis zu 47 Prozent mehr waren.“

## Algorithmusgesteuerte Anwendung liefert auch Erstaunliches

Und dann sind da noch Kollateralerkenntnisse, die die algorithmusgesteuerte Anwendung liefert. Brückner erzählt: **„Regelmäßig stellen wir bei Sanierungen fest, dass Bestandsgebäude gar nicht den zugrunde liegenden Planungen von dereinst entsprechen.“** Conclusio: Auch so etwas kann also passieren, wenn anstelle von Bauchgefühl eine Anwendung zum Einsatz kommt, die einzig auf der Basis von Daten funktioniert. **Diese Art der Objektivierung macht, so könnte man sagen, auch vor der Vergangenheit nicht halt.** Und, nicht zu verachten: Dafür sieht die HOAI nicht mal ein zusätzliches Honorar vor. ■

Schlüsselfertig bauen  
Ihre Vision, unsere Mission

ZECH Bau SE – Ihr starker Partner  
für ganzheitliche Lösungen

**ZECH**

ZECH Bau SE  
Niederlassung  
Schlüsselfertigbau München  
Machtlfingerstr. 7  
81379 München

Tel.: +49 89 288 543 0  
info.sf-bau.muenchen@zechbau.de



zechbau.de/kontakt

PROJEKTE

## DZ Hyp sichert Finanzierung von 250 Wohnungen in den „Kirschgärten“



Die Finanzierung des ersten frei finanzierten Bauabschnitts für das Quartiersprojekt „Kirschgärten“ im Münchner Stadtteil Untermenzing steht. Die DZ Hyp, die den Projektentwickler Eckpfeiler Immobilien bereits 2015 beim Erwerb des 12 Hektar großen Grundstücks im Bereich Elly-Staegmeyer-Straße (zwischen Kirschstraße und S-Bahnlinie Untermenzing–Allach) begleitet hatte, stellt nun eine Finanzierung in Höhe von 185 Millionen Euro bereit. Mit dem Geld werden nicht nur die 250 Apartments ermöglicht, sondern auch die Erschließungsarbeiten und Infrastrukturkosten für alle relevanten Baufelder gesichert. Insgesamt sollen auf dem Areal, das zuvor für Gewerbehallen komplett versiegelt war, bis 2030 rund 1500 Wohnungen entstehen, 40 % davon sozial gefördert. Die Hälfte der 12 Hektar soll entsiegelt werden. Auch dieser Plan trug dazu bei, dass das Quartier „Kirschgärten“ auf der Expo Real bereits als nachhaltigstes Stadtquartier Deutschlands ausgezeichnet wurde (DGNB Platin). Es umfasst neben den Wohnungen vier Kindertagesstätten, Nahversorgungsangebote und eine dreizügige Grundschule mit Sporthalle und Freisportanlage. Das Gelände für die Schule wird in Kürze an die Stadt München übergeben. Der Rückbau der alten Hallen begann im Frühjahr 2024. Inzwischen sind einige der Hallen komplett abgetragen.

## Augsburg: Start für dritten Bauabschnitt im Wolframviertel



Die Arbeiten am dritten Bauabschnitt des großen Wohnbauprojekts im Augsburger Wolframviertel haben begonnen. Auf dem Gelände zwischen Friedberger- und Wolframstraße entstehen 52 barrierefreie Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Die Neubauten erfüllen den KfW-55-Standard und nutzen neben einer Photovoltaikanlage auch den örtlichen Fernwärmeanschluss. Die Fertigstellung des Bauabschnitts ist für in etwa zwei Jahren vorgesehen. Das gesamte Wolframviertel umfasst künftig 410 Wohnungen. Es gehört damit zu den größten Quartieren des St.-Ulrichswerks der Diözese Augsburg. Bereits seit 2014 werden an dem Standort die Gebäude aus den 1950er-Jahren schrittweise durch Neubauten ersetzt.

## 43-Millionen-Euro-Projekt von Ehret + Klein in Germering kommt voran



Bei der Entwicklung des Bildungsquartiers an der Landsberger Straße 49–51 in Germering (Landkreis Fürstenfeldbruck) beginnen im April die Hochbauarbeiten. Wie Projektentwickler Ehret + Klein mitteilt, steht der Plan unverändert, die 7100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche für Bildung, Co-Working, Gastronomie und 38 Wohnungen bis Mitte 2026 fertigzustellen. Das Projekt, dessen Volumen nach Informationen des Immobilienbrief München bei 43 Millionen Euro liegt und das gemeinsam mit Generalunternehmer Zech Bau erstellt wird, werden nach seiner Vollendung unter anderem die Stiftung Digitale Bildung, die Heimerer Pflegeschulen sowie die Volkshoch- und Musikschule Germering nutzen. 30 % der ein bis 3,5 Zimmer großen Wohneinheiten werden geförderte Wohnungen sein. 19 der 38 Wohnungen stehen für den Erwerb als Eigentumswohnungen bereit. Der Vertrieb der Flächen ist bereits angelaufen. Das betrifft neben den Wohnungen auch zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die sich auf 800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche summieren.

## Erding: Hotel Holiday Inn Express Munich Airport eröffnet

Die Berliner HR Group hat an der Freisinger Straße 25 in Erding das Hotel Holiday Inn Express Munich Airport eröffnet. Das Haus in unmittelbarer Nähe des Münchner Flughafens verfügt über 114 Zimmer und einen Tagungsraum für bis zu 14 Personen.

## Property Manager aus Gera kümmert sich um Quartier Fürstenried West

Die Smart Property Group aus Gera hat mit ihrer Gesellschaft Smart Property Management das Property Management für das Quartier Fürstenried West übernommen. Auf dem Areal, das fünf Versorgungseinrichtungen gehört, die von der Bayerischen Versorgungskammer vertreten werden, befinden sich 1500 Wohnungen mit rund 100 000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Weitere 620 Wohnungen mit 52 000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, verteilt auf zwölf Gebäude, will Projektentwickler Hines Immobilien im Zuge der Quartiersentwicklung schaffen (Immobilienbrief München 26). Die Smart Property Group ist ein von den Zwillingen Philipp und Peter Körner geführtes Familienunternehmen. Es zählt zu den etablierten Marktakteuren im Bereich des institutionellen Property Managements.



DEALS

## ILG-Fonds investiert in Edeka-Center in Wasserburg



Quelle: Ilg Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Münchner ILG Holding investiert mit ihrem neuen geschlossenen Publikums-AIF ILG Fonds Nr. 44 in das Edeka-Center Singer, Am Aussichtsturm 3 in Wasserburg (Landkreis Rosenheim). Der Kaufpreis für das Objekt mit 12 143 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem 31 785 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht, betrug 26,9 Millionen Euro. Das Volumen des Fonds, an dem sich Anleger ab 20 000 Euro beteiligen können, beläuft sich auf 31,6 Millionen Euro. Die jährliche Ausschüttung prognostiziert ILG mit 5 %. Die Liegenschaft umfasst neben den Gewerbeflächen mehr als 460 Autostellplätze. Hauptmieter der Immobilie sind Edeka, Müller Drogerie und Profi Baumarkt Eder. Die Mietverträge laufen im Schnitt noch mehr als elf Jahre.

## Pöttinger verkauft 231 Studentenapartments per Forward Deal



Foto: Florian Eichinger

Die Pöttinger Immobiliengruppe, Ottobrunn (Landkreis München), hat das Studentenapartmentprojekt Lutz 21 in Ingolstadt in einem Forward Deal an das Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg veräußert. Die Käufer verdoppeln damit ihre geförderten Wohnplätze am Standort Ingolstadt. Lutz 21 umfasst eine Wohnfläche von mehr als 4500 m<sup>2</sup>, die sich auf 231 Apartments verteilen. Die Einheiten haben im Schnitt eine Größe von 19,6 m<sup>2</sup>. Zwölf Apartments sind barrierefrei, drei rollstuhlgerecht. Zum Objekt gehören zudem vier Gemeinschaftsräume, 52 Autostellplätze sowie 231 Plätze für Fahrräder und Lastenräder. Die Immobilie wird über das vorhandene Fernwärmenetz beheizt. Der Erstbezug ist spätestens zum Wintersemester 2026 vorgesehen.

VERMIETUNGEN

## US-Anwälte mieten 2000 m<sup>2</sup> in „The Stack“



Quelle: Axa IM Alts/Alta Immobilien

Die internationale Anwaltskanzlei Quinn Emanuel Urquhart & Sullivan hat im Büroprojekt „The Stack“ im Münchner Bahnhofsviertel 2000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angemietet. Die Kanzlei, deren Hauptsitz im kalifornischen Los Angeles zu finden ist, belegt entsprechende Räumlichkeiten im sechsten Stock der Immobilie an der Ecke Goethestraße 11/Schwanthalerstraße 36. Eine Fertigstellung des Rohbaus wird nach Einschätzung von Entwickler Accumulata und Projektpartner Axa IM Alts noch in diesem Quartal erfolgen, spätestens Anfang 2026 soll das gesamte Projekt fertig sein.

## Landshut: Eckpfeiler übergibt 92 Seniorenwohnungen an Betreiber

Die Eckpfeiler Immobilien Gruppe, Pullach, hat das Seniorenquartier „Kupfereck“ an der Inneren Münchener Straße 49/53 in Landshut an den Betreiber Aiotanda übergeben. Nach fast zwei Jahren Bauzeit stehen in dem fünfstöckigen Komplex nunmehr 92 seniorengerechte Zwei- und Dreizimmerwohnungen zur Verfügung. Eckpfeiler hatte das 5100 m<sup>2</sup> große Grundstück im Jahr 2020 erworben. Darauf entstanden 6400 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die sich auf die 92 Wohnungen, aber auch auf Gemeinschaftsräume und Tagespflegeplätze verteilen. Zu der nach Entwürfen von Felix + Jonas Architekten, München, entstandenen Liegenschaft gehören



Quelle: Eckpfeiler Immobilien Group

außerdem eine Tiefgarage, ein Gewölbekeller mit Fahrradstellplätzen inklusive Ladestation für E-Bikes sowie ein 750 m<sup>2</sup> großer Dachgarten. Das Gebäude wird mit einer Holzpellettheizung beheizt und entspricht dem Effizienzhausstandard 40 NH. Es wird eine DGNB-Silber-Auszeichnung angestrebt.



PERSONEN

## Michael Kern folgt Christian Scharpf als Ingolstädter OB

Michael Kern (CSU) ist seit dem 1. März 2025 als neuer Oberbürgermeister Ingolstadts im Amt. Er hatte sich in der Stichwahl am 23. Februar 2025 bei einer Wahlbeteiligung von 59,5 % mit 64,2 % gegen Christian De Lapuente (Brückenbündnis) durchgesetzt. Kern, der sein Amt für sieben Jahre übernimmt, folgt auf Christian Scharpf, der nach fünf Jahren Amtszeit als Ingolstädter Oberbürgermeister als Wirtschaftsreferent der Landeshauptstadt München die Nachfolge von Clemens Baumgärtner antritt. Im ers-



Foto: Rößler/Stadt Ingolstadt

ten Wahlgang am 9. Februar 2025 hatte Kern 46,7 % erreicht, De Lapuente war auf 31,9 % gekommen.

## Gabor rückt für von Freyend an Spitze des Kingstone-Beirats

Die in München ansässige Kingstone Real Estate hat die Spitze ihres 2019 gegründeten Beirats neu geordnet. Benedikt Gabor, Abteilungsleiter Immobilien bei der Nordrheinischen Ärzteversorgung und seit 2023 stellvertretender Beiratsvorsitzender, übernimmt den Vorsitz von Eckart John von Freyend, der aus dem Gremium ausscheidet. Neuer stellvertretender Vorsitzender ist Martin Führlein, Vorstandsvorsitzender von Pegasus Capital Partners, der neu in den Beirat berufen wurde. Dem Gremium, das dem von Tim Schomberg geführten Unternehmen Kingstone Real Es-



Foto: FondsForum Alenaender Sell

tate beratend zur Seite steht, gehören zudem an: Andreas von Buttlar (Spinone Equity, München), Kerstin Hennig (FS Real Estate Institute bei der Frankfurt School of Finance & Management) und Philipp Wehle (ehemals Vorstandsmitglied Credit Suisse).

## 20-köpfiges Kuratorium der IBA Metropolregion München steht



Quelle: IBA Metropolregion München

Die Internationale Bauausstellung (IBA) Metropolregion München hat ihr 20-köpfiges Kuratorium mit Experten besetzt. Im Gremium sind Fachleute mit regionalen, nationalen und internationalen Perspektiven vertreten; es soll den Prozess der IBA „Räume der Mobilität“ wissenschaftlich und fachlich begleiten. Das Kuratorium wird der von Oliver Weigel geführten IBA Metropolregion München auch bei der Aufnahme und Qualifizierung von Projektbewerbungen beratend zur Seite stehen. Die Mitglieder des Kuratoriums sind: Klaus Bogenberger, Nicola Borgmann, Stefanie Bremer, Heiko Büttner, Andrea Degl, Marta Doehler-Behzadi, Agnes Förster, Mart Grisel, Marcus Gwechenberger, Burkard Horn, Anton Kolomeyts, Hilmar von Lojewski, Engelbert Lütke Daldrup, Oliver May-Beckmann, Rüdiger Recknagel, Theres Rohde, Bernd Rosenbusch, Miranda Schreurs, Ingrid Simet und Silke Weidner (auf dem Bild fehlen einige Mitglieder).

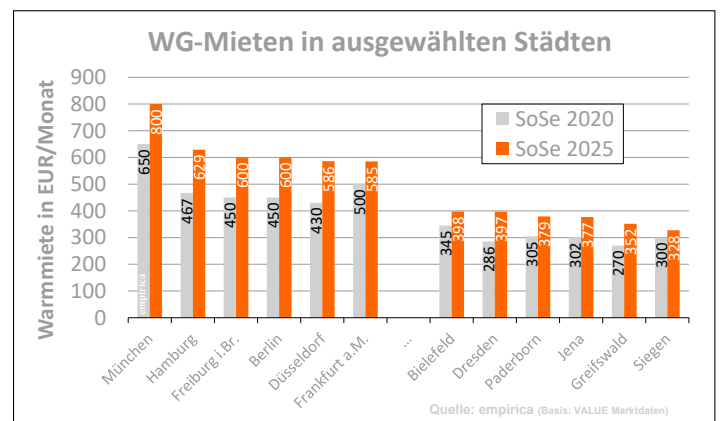
## Hoppe steigt zum Geschäftsführer von Süba Deutschland auf

Maximilian Hoppe steigt zum alleinigen Geschäftsführer der Süba Deutschland Bau- und Projektmanagement auf. Der studierte Bauingenieur begann im Dezember 2021 als Projektmanager bei der in München ansässigen Süba Deutschland und avancierte dort zum Prokuristen. Er folgt auf Albert Heinemann, der in den Ruhestand geht. Vor seinem Start bei der deutschen Niederlassung der Süba mit Hauptsitz in Wien arbeitete Hoppe als Immobilienentwickler bei der Münchner Immocon.

MARKT

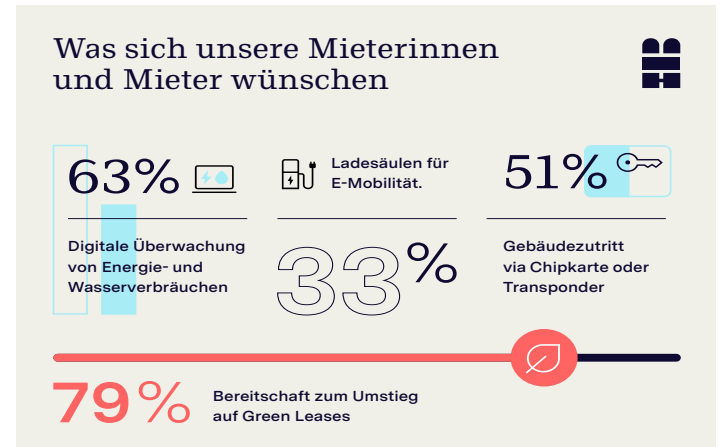
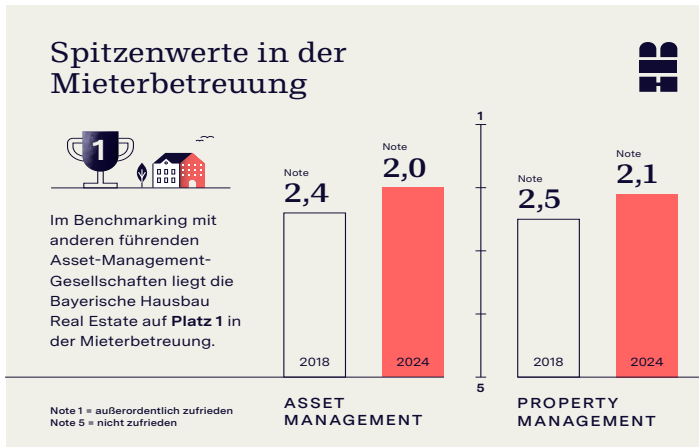
## Unmöblierte WG-Zimmer kosten in München 800 Euro im Monat

München ist nach aktuellen Zahlen von Empirica weiter teuerster Standort für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften. Zum Stichtag 15. Februar 2025 lag die durchschnittliche Warmmiete für ein WG-Zimmer im mittleren Segment in der Landeshauptstadt bei 800 Euro. Im bundesweiten Vergleich folgt Hamburg mit 629 Euro vor Berlin und Freiburg (jeweils 600 Euro), Düsseldorf (586 Euro), Frankfurt (585 Euro) und Köln (580 Euro). Aus der Metropolregion München sind neben München auch Augsburg mit 550 Euro und Ingolstadt mit 518 Euro im Ranking vertreten.



UNTERNEHMEN

## Mieter der Bayerischen Hausbau sind laut Umfrage „sehr zufrieden“



Die Mieterbefragung der Bayerischen Hausbau ergab deutlich verbesserte Noten und zahlreiche Wünsche

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat bei einer in Auftrag gegebenen Befragung von 75 gewerblichen Mietern aus den Bereichen Büro, Einzelhandel und Gastronomie die Durchschnittsnote „sehr zufrieden“ erreicht. Die Bewertungen, die dem Immobilienbrief München exklusiv vorliegen, entsprechen gegenüber der vorherigen Befragung, die ebenfalls von der Bell Group vorgenommen worden war, einer deutlichen Verbesserung. Im Bereich Asset-Management gaben die Befragten der Bayerischen Hausbau bei einem Notenschema von 1 („außerordentlich zufrieden“) bis 5 („unzufrieden“) eine glatte 2, fürs hausinterne Property-Management gab es im Schnitt eine 2,1. Beide Werte entsprechen Verbesserungen um 0,4 Punkte. Besonders positiv bewerteten die Befragten die Aspekte Freundlichkeit, Verlässlichkeit, Betreuungskompetenz und Erreichbarkeit der Mitarbeiter. Hier gab es Noten von 1,4 bis 2,2. 88 % bewerteten die von ihnen genutzten Immobilien als „außerordentlich passend“ für ihr Geschäftsmodell. 91 % der Befragten gaben an, sie hielten eine zusätzliche Anmietung von Flächen für wahrscheinlich.

Die Befragung zu den Themen Betreuungsqualität, Objektausstattung, Flexibilität der Flächennutzung und Nachhaltigkeit durch die Bell Group förderte überdies zutage, dass sich viele Mieter Weiterentwicklungen insbesondere in den Bereichen Digitalisierung und ökologische Nachhaltigkeit wünschen. So gaben 63 % an, sie hätten gerne eine digitale Überwachung von Energie- und Wasserverbräuchen, 51 % äußerten den Wunsch nach einem automatisierten Gebäudezutritt per Chipkarte oder Transponder und 33 % meldeten Bedarf an Ladesäulen für E-Mobilität an. Zwei Drittel der Befragten sagten, sie berücksichtigten bei der Flächenwahl ESG-Kriterien. 79 % erklärten sich bereit, bestehende Mietverträge um nachhaltige Aspekte (zum Beispiel zur Optimierung des Energieverbrauchs) zu ergänzen. Marcel Wnendt, Chef der Bayerischen Hausbau Real Estate, sieht sich hinsichtlich letztgenannter Punkte auf Kurs. Bereits knapp die Hälfte der bestehenden Gewerbemietverträge seien Green Leases. In den nächsten Jahren würden alle Mietverträge entsprechend umgestellt.

## Eine Holding für drei staatliche Wohnungsbaugesellschaften

Der Freistaat Bayern hat seine drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Bayernheim, Siedlungswerk Nürnberg und Stadibau unter der Holding Baunova Bayern GmbH zusammengeführt. „Damit bündeln wir Kompetenzen, rich-

ten die bestehenden Strukturen strategisch noch besser aus und nutzen Synergien“, sagte Bayerns Bauminister Christian Bernreiter zur Begründung. Die Baunova Bayern werde ausdrücklich nicht selbst bauen, sondern strategische Auf-

gaben wie etwa das Erstellen gemeinsamer Rahmenverträge oder die Entwicklung standardisierter Vorgehensweisen übernehmen. Die drei Wohnungsbaugesellschaften sollen sich, so der Minister weiter, auf ihr Kerngeschäft kon-

zentrieren und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Derzeit haben die drei Wohnungsbaugesellschaften 18 455 Wohnungen im Bestand, 5382 Wohnungen sind im Bau und 5250 weitere Wohnungen befinden sich in Planung und Entwicklung.

## Interhyp kehrte 2024 in die Gewinnzone zurück

Die Interhyp-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2024 deutlich bessere Zahlen erwirtschaftet als 2023. Wie der in München ansässige Vermittler privater Baufinanzierungen bekanntgab, stieg das abgeschlossene Finanzierungsvolumen gegenüber dem Jahr davor um gut 30 % von 17,2 Milliarden auf 22,4 Milliarden Euro. Der Rohertrag legte um 31 % von 141 Millionen auf 184 Millionen Euro zu. Der operative Vorsteuergewinn betrug 10 Millionen Euro, nachdem es 2023 noch einen Verlust von fast 30 Millionen Euro gegeben hatte. Der Marktanteil stieg laut Interhyp um einen Prozentpunkt auf nunmehr 11,1 %. Jörg Utrecht, Vorstandsvorsitzender der Interhyp-Gruppe, erklärte die deutlich verbesserten Zahlen unter anderem

mit dem aus seiner Sicht wieder anspringenden Markt. Die gesunkenen Zinsen hätten dazu beigetragen, dass Wohneigentum wieder leistbarer wurde. Zudem lägen die Wohnimmobilienpreise noch immer deutlich unter den Höchstständen von 2021/2022. Den aktuellen durchschnittlichen Zinssatz für ein 10-Jahres-Darlehen sieht Utrecht bei 3,4 % und damit deutlich unter der Spitze von 4,2 %, die 2023 erreicht worden war. Die durchschnittliche Darlehenssumme der Interhypkunden lag 2024 bei 325 000 Euro (2023: 310 000 Euro). Bis zum Frühsommer erwartet der Interhyp-Chef einen 10-Jahres-Zinssatz von 3 bis 3,5 %.



**FORSCHUNG & LEHRE**

**Neuer Intensivstudiengang für nachhaltige Immobilienfinanzierung**

Die Irebs Immobilienakademie und die Event- und Webinarplattform Builtworld starten im Mai 2025 den Studiengang „Sustainable Real Estate Finance Management“. Der Intensivstudiengang, den die Veranstalter als erstmalige Weiterbildung im Bereich der nachhaltigen Immobilienfinanzierung



Foto: Builtworld

bezeichnen, richtet sich an Fach- und Führungskräfte aus den Bereichen Immobilien- und Finanzwirtschaft, Banken, Asset-Management, Nachhaltigkeits- und ESG-Abteilungen sowie Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Die Weiterbildung kombiniert wissenschaftliche Inhalte der Irebs Immobilienakademie mit praxisnahem Branchenwissen von Builtworld in Gestalt von Exkursionen,

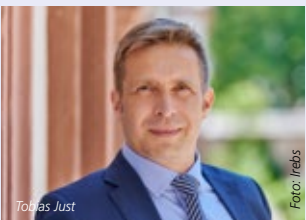


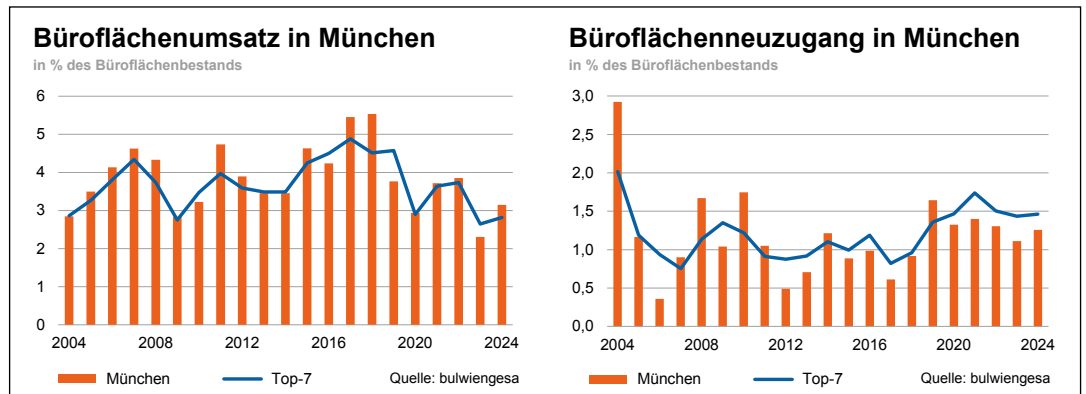
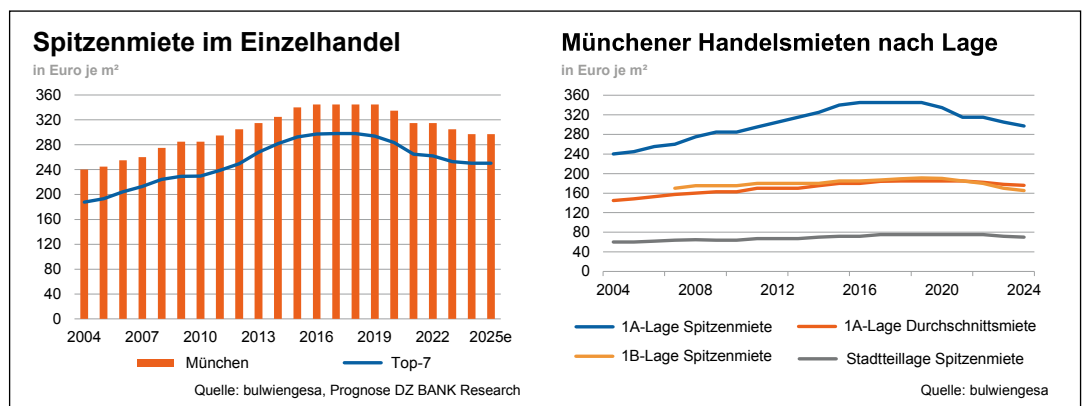
Foto: Irebs

Fallstudien und Workshops. Das Studium beginnt am 14. Mai 2025, umfasst zehn Module und wird in einem Mix aus Präsenzveranstaltungen in München und digitalen Lernformaten angeboten. Das Programm wird unter anderem von Teresa Dreo-Tempsch (Berlin Hyp), Gero Bergmann (Bayrische Landesbank) und Christiane Conrads (Pricewaterhouse Coopers) begleitet. Nach erfolgreichem Abschluss erhalten die Teilnehmer ein Zertifikat der von Tobias Just geführten Irebs und der von Wolfgang Moderegger gegründeten Plattform Builtworld. Durch eine zusätzliche Prüfung winkt Interessenten zudem der Titel „Sustainable Real Estate Finance Manager“ (Irebs/Builtworld).

**Immobilienmarkt München & Thema Bildungsimmobilien**

**„Viele Unternehmen überlegen, wie sie wieder expandieren können“**

Das erste Quartal eines Kalenderjahres dient vielen Unternehmen zur Orientierung, Standortbestimmung, Selbstvergewisserung und zum Stellen von Weichen. Für die Akteure der Immobilienwirtschaft gibt es dazu als Basislektüre unter anderem das Frühjahrsgutachten des Rats der „Immobilienweisen“, das der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) Süd drei Tage nach der Bundestagswahl etwas regionalisiert in München vorstellte. Alle Einschätzungen darin basierten noch auf dem Stand von vor der Wahl und somit auch vor dem möglichen Beschluss des alten Bundestags für ein 500 Milliarden Euro schweres Sonderkreditprogramm für Investitionen in die Infrastruktur. Ein solches könnte auch die Immobilienwirtschaft betreffen, etwa in Gestalt von Investitionen in Bildungsimmobilien.



Vergleich mit dem Durchschnitt der sieben deutschen Topstädte: Einzelhandelsspitzenmieten liegen in München deutlich darüber, der Vermietungsumsatz bei Büroflächen überstieg 2024 den Durchschnitt, aber der Büroflächenneubau schwächelt

Diese Woche treffen sich zudem viele Immobilienprofis, darunter zahlreiche aus der Metropolregion München, auf der internationalen Gewerbeimmobilienmesse Mipim in Cannes. **Dazu legte Colliers in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München rechtzeitig den Immobilien-Marktbericht München 2025/2026 vor.** Und auch die DZ Hyp kam mit einer frischen Marktanalyse ums Eck. Also Anlässe genug, die Erhebungen etwas genauer anzuschauen.

**„Das Thema Homeoffice wirkt nicht mehr so disruptiv“**

„Der Büroflächenumsatz folgt der Stimmung“, stellte Sven Carstensen, Vorstandsvorsitzender von Bulwiengesa, fest, als er im Haus von Pricewaterhouse Coopers (PwC) neben der Münchner Hackerbrücke die Essenzialitäten des Frühjahrsgutachtens präsentierte. Carstensen, zugleich Mitverfasser des Gutachtens, widersprach damit manchen anderslautenden Äußerungen im Markt, die Bürovermietung sei in wesentlichem Umfang von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abgekoppelt. **„Die Korrelation zwischen der Einschätzung der geschäftlichen Lage und dem Flächenumsatz ist sogar ziemlich**

**LOB & PREIS**

**Vier BDA-Preise Bayern gehen in die Metropolregion München**

Gleich vier von sechs BDA-Hauptpreisen Bayern 2025 des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) gingen in die Metropolregion München. Ausgezeichnet wurde unter anderem das „Haus ohne Zement“ auf dem Grundstück des Architekturbüros Nagler an der Theodor-Storm-Straße in München-Pasing. Es wurde in Holz-Lehm-Hybridbauweise errichtet und wird derzeit als Büro genutzt. Ein Hauptpreis ging zudem an eine Reihe von Genossenschaftswohnungen der Baugenossenschaft Wogeno an der Ute-Strittmatter-Straße im Münchner Stadtteil Freiham. Hier fand die Jury die Kombination aus Gemeinschaftsflächen und Rückzugsmöglichkeiten preiswürdig, die auf Ideen des Ensembles 03 Arch, Eneff Architekten, Illiz Architektur und Westner Schührer Zöhler zurückgeht. Das Architekturbüro Ansa Studios erhielt einen Hauptpreis für den Umbau des Interimsquartiers des Museums Villa Stuck in der Goethestraße 54 im Münchner Stadtteil Ludwigsvorstadt. Ein weiterer Preis ging an das von Lena Maria und Benjamin Eder geführte Münchner Architekturbüro Eder für den Umbau eines Hauses aus den 1960er-Jahren in Gauting (Landkreis Starnberg).

**Mietentwicklung an den Topstandorten im Überblick**

	Handelsimmobilien Entwicklung der Spitzenmiete in %					Büroimmobilien Entwicklung der Spitzenmiete in %					Wohnimmobilien Entwicklung der durchschnittlichen Erstbezugsmiete in %				
	10 Jahre 2014- 2024	5 Jahre 2019- 2024	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr	2025e ggü. Vorjahr	10 Jahre 2014- 2024	5 Jahre 2019- 2024	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr	2025e ggü. Vorjahr	10 Jahre 2014- 2024	5 Jahre 2019- 2024	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr	2025e ggü. Vorjahr
Berlin	-12,1	-15,0	-3,8	0,0	0	95,7	15,4	2,3	1,1	2	74,3	41,7	10,5	3,7	4
Düsseldorf	3,8	-5,3	-1,8	0,0	0	75,0	58,5	11,1	16,3	3	27,0	18,3	7,1	3,3	4
Frankfurt	-10,0	-13,0	-3,6	-1,5	0	35,7	15,9	2,2	3,3	6	42,7	16,1	1,7	5,6	5
Hamburg	-14,5	-17,5	-5,0	-1,1	0	44,1	21,7	2,4	2,3	3	34,4	22,2	5,0	4,8	5
Köln	-12,5	-17,6	-2,3	-2,3	0	57,1	34,7	16,4	3,1	3	43,0	22,6	6,2	5,2	4
München	-8,6	-13,9	-3,2	-2,6	0	61,2	36,7	4,5	16,1	3	53,7	15,7	3,8	4,1	4
Stuttgart	-18,8	-17,0	-2,5	0,0	0	81,6	50,0	7,1	15,0	3	57,1	10,7	1,2	2,3	4
<b>Topstandorte</b>	<b>-11,2</b>	<b>-14,8</b>	<b>-3,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>0</b>	<b>63,5</b>	<b>27,8</b>	<b>4,8</b>	<b>7,1</b>	<b>3</b>	<b>53,5</b>	<b>26,2</b>	<b>6,5</b>	<b>4,1</b>	<b>4</b>

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

DZ Bank Research sagt für München im Jahr 2025 stabile Einzelhandelsmieten, aber einen weiteren Anstieg der Bürospitzenmieten und der Erstbezugsmieten bei Wohnimmobilien voraus

„stabil“, fügte Carstensen hinzu. „Geht es der Wirtschaft schlecht, sind auch die Flächenumsätze bei Büros nicht da.“ Wie schon 2024 rechnet der Marktforscher bundesweit 2025 ebenfalls nur mit leichten Steigerungen beim Büroflächenumsatz. Aber immerhin: „Viele Unternehmen überlegen, wie sie wieder expandieren können.“ Zudem: „Das Thema Homeoffice wirkt nicht mehr so disruptiv.“ Die negative Wirkung auf die Büroflächennachfrage habe also nachgelassen.

**Das Geschäftsklima ist bei Wohnimmobilien am besten**

Generell hat sich das Geschäftsklima laut der monatlichen Befragung von mehr als 1000 Akteuren aus der institutionellen und privaten Immobilienwirtschaft im Bereich aller Nutzungsarten wieder aufgehellt. Am stärksten in der Assetklasse Wohnen. Dahinter folgen Logistik- und Hotelimmobilien, während Handels- und Büroimmobilien trotz Verbesserungen hinsichtlich der Stimmung noch etwas zurückliegen. Carstensen erwartet im laufenden Jahr eine Fortsetzung des Positivtrends. Der werde sich auch konkret auf den Münchner Investmentmarkt auswirken. Sofern die Konjunktur tatsächlich anspringe, dürfte das das Transaktionsgeschäft in der Landeshauptstadt ankurbeln. **Für 2024 hat Bulwiengesa in München ein Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien von knapp 2,5 Milliarden Euro errechnet. Das größte Volumen steuerten Handelsimmobilien bei (1,36 Milliarden Euro).** Büroimmobilien wurden für 423 Millionen Euro gehandelt, Logistikobjekte für 174 Millionen Euro und Hotelimmobilien für 48 Millionen Euro. Bleiben 465 Millionen für sonstige Nutzungen. Zum Vergleich: German Property Partners (GPP) hatte ebenfalls knapp 2,5 Milliarden Euro errechnet, Colliers kam auf 2,7 Milliarden Euro (Immobilienbrief München 23).



**Baukosten im Budget!**  
Unsere Planungs- und Baukompetenz macht Ihre Industriemobilie möglich.





**VERANSTALTUNGEN**

**BFW lädt zum Bayerischen Immobilienstag**

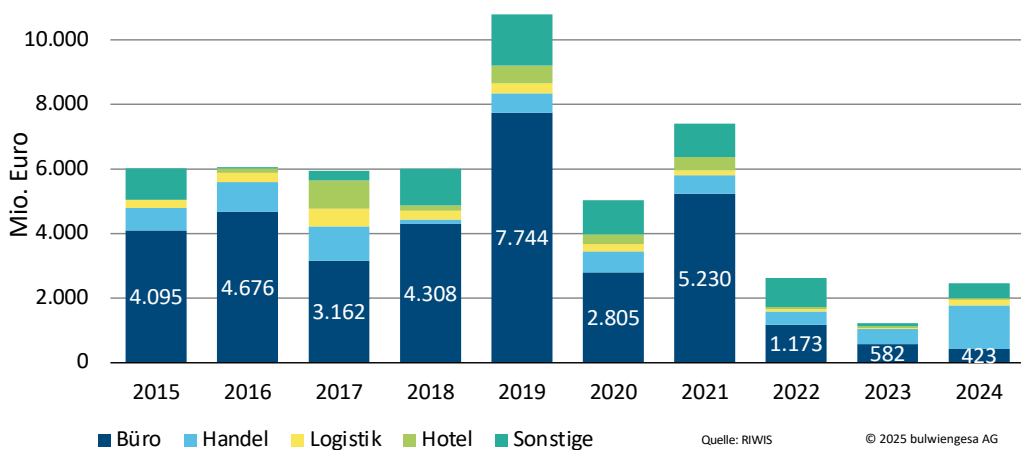
Der BFW Landesverband Bayern lädt zum Bayerischen Immobilienstag 2025, der am 20. März 2025 im Hotel Andaz an der Leopoldstraße 170 in München stattfindet. Als Referenten erwarten Landesverbandspräsident Andreas Eisele und Peter Hülsen, Geschäftsführer des BFW Landesverbands Bayern, unter anderem Bayerns Bauminister Christian Bernreiter, Tobias Just von der Irebs Immobilienakademie, Andreas Beulich, Geschäftsführer des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), und Heike Piasecki, Niederlassungsleiterin München von Bulwiengesa. Zudem ist eine Diskussionsrunde mit vier Abgeordneten des Bayerischen Landtags von CSU, Freien Wählern, Grünen und SPD vorgesehen.

**STANDORT**

**Mietspiegel 2025: Wohnungsmieten legten im Schnitt um 5,5 % zu**

Nach dem neuen Mietspiegel 2025 für Wohnungen in München ist die durchschnittliche ortsübliche Nettomiete in der Landeshauptstadt gegenüber dem Mietspiegel 2023 um 5,5 % gestiegen, und zwar von 14,58 Euro auf 15,38 Euro pro Quadratmeter. Die Datensammlung, die am 20. März 2025 vom Sozialausschuss des Münchner Stadtrats beschlossen und anschließend veröffentlicht werden soll, weist für Bestandsmonatsmieten durchschnittlich 14,47 Euro je Quadratmeter (2023: 13,72 Euro) aus, während für Neuvermietungen 17,06 Euro (2023: 16,07 Euro) genannt werden. Zum Vergleich: Im Mietspiegel 2019 lagen die ortsüblichen Bestandsmieten im Schnitt bei 10,97 Euro, die Sätze für Neuvermietungen beliefen sich auf durchschnittlich 13,48 Euro. Der Mietspiegel gilt für die rund 500 000 frei finanzierten Wohnungen in München. In die Berechnung des aktuellen Mietspiegels flossen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nur Wohnungsmieten ein, die im Zeitraum Februar 2018 bis Januar 2024 neu vereinbart oder geändert wurden.

**Investmentvolumen nach Segmenten, München**



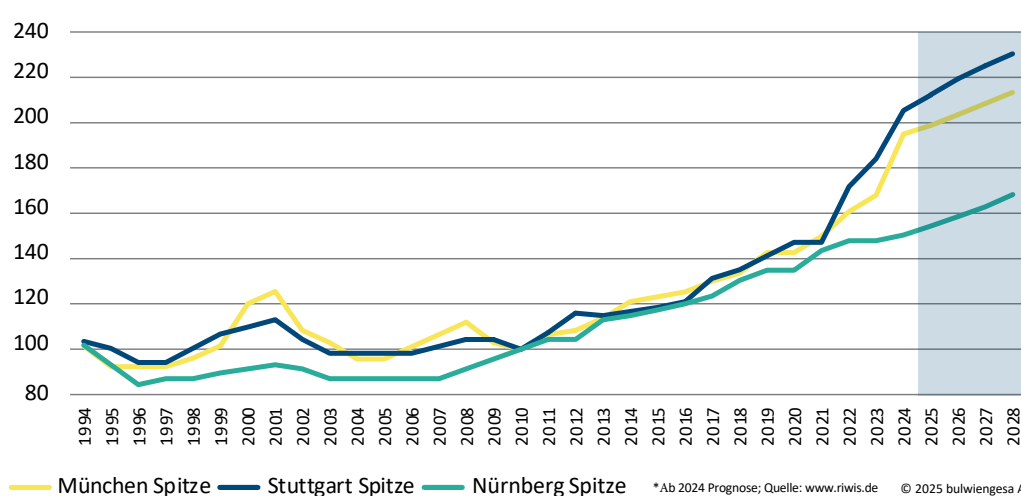
2024 war trotz Anstiegs das zweitschwächste Investmentjahr für Gewerbeimmobilien seit 2015

Zu den Büromieten merkte Carstensen an, die Durchschnittsmieten und die Spitzenmieten stiegen in München parallel immer weiter an. Allerdings hätten sich die Spitzenmieten mit Beispielen von weit über 60 Euro pro Quadratmeter „deutlich abgekoppelt“. **„Sobald es einen Makel bei Lage oder Qualität gibt, flacht die Miete deutlich ab.“**

**Bulwiengesa erwartet stärkste Impulse bei Infrastrukturimmobilien**

Die stärksten Impulse durch die neue Bundesregierung erwartet der Bulwiengesa-Chef im Bereich der Infrastrukturimmobilien. **Darunter versteht er sowohl Logistikobjekte zur Lagerung von Batterien für die Elektromobilität als auch Bildungsimmobilien** – von Kindertagesstätten über Schulen bis zu Universitäten. Zu Bildungsimmobilien arbeitet Bulwiengesa derzeit an einer Studie. Bei der Veranstaltung des ZIA Süd berichteten **Horst Lieder, Geschäftsführer von Audere Equity (Fellbach bei Stuttgart), und Thomas Schober, Geschäftsführer der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft (Pullach)**, von ihren Erfahrungen mit Kindertagesstätten (Audere Equity) und Schulimmobilien (LHI).

**Indexierte Mietentwicklung und -prognose (2010 = 100)**



Ein Vergleich der größten Städte Süddeutschlands zeigt: Die Büromieten stiegen in München schwächer als in Stuttgart

**„Bildungsimmobilien sind eine Nische in der Nische“**

„Bildungsimmobilien sind eine Nische in der Nische“, sagte Lieder. **Das könnte sich vielleicht dann ändern, wenn dafür eine Sonderförderung eingeführt würde. Also so etwas wie die Sonderabschreibung für Wohnungen in den 1990er-Jahren.** Sein Unternehmen begleitet insbesondere Pro-

**STANDORT**

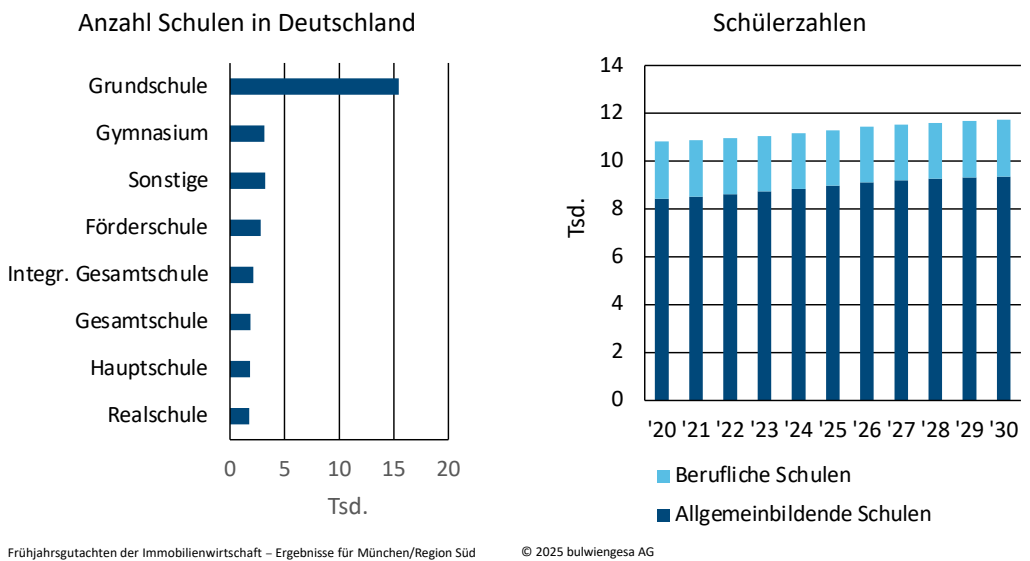
**2024 war Münchens bestes Tourismusjahr aller Zeiten**

2024 war für München das beste Tourismusjahr seit Beginn der Aufzeichnungen zu Gästeübernachtungen im Jahr 2012. Die Beherbergungsbetriebe mit zehn und mehr Betten registrierten 19,7 Millionen Übernachtungen. Das entsprach einem Plus von 5,8 % gegenüber dem vorherigen Topjahr 2023. Die Gäste blieben im Schnitt 2,12 Tage (2023: 2,18 Tage). Bester Monat aller Zeiten war der August 2024. Es wurden 2,1 Millionen Gästeübernachtungen gezählt und damit 18,5 % mehr als im Vergleichsmonat des Vorjahres. Unter den Gästen aus dem Ausland sorgten diejenigen aus den USA für die meisten Übernachtungen. Sie brachten es auf 1,49 Millionen (+ 16,4 % gegenüber 2023). Es folgten Besucher aus Großbritannien



(655 000), Italien (587 000), Österreich (540 000) und der Schweiz (481 000). Auffällig: Den stärksten Zuwachs steuerten Gäste aus China bei. Sie sorgten für 292 000 Übernachtungen (+ 40,4 %). Der scheidende Referent für Arbeit und Wirtschaft, Clemens Baumgärtner, erklärte die starken Übernachtungszahlen insbesondere mit einer Fülle großer Veranstaltungen, darunter die Konzerte von Adele, Taylor Swift und Coldplay, das Oktoberfest, die Fußball-Europameisterschaft und diverse Messeformate. Baumgärtner: „Bei allem Erfolg steht außer Frage, dass München trotz aller Rekordzahlen kein touristischer Selbstläufer ist. Um nationale und internationale Gäste anzuziehen, muss ein starker Fokus auf Veranstaltungen gelegt werden.“

**Schulbauoffensive vorantreiben!**



Steigende Schülerzahlen, aber auch Ersatz für marode Bestandsbauten machen hohe Investitionen in Schulen erforderlich

jektentwickler, die Kindertagesstätten bauen. „Deutschlandweit fehlen 380 000 Krippenplätze für Kinder unter drei Jahren“, stellte er fest. **Derzeit berät Audere bei Projekten für 200 Millionen Euro, darunter auch welche in der Metropolregion München.** Die Projekte in der Region seien jedoch noch in einem zu frühen Stadium, als dass er schon konkret darüber sprechen könne. Ein Bauvorhaben in der Stadt München ist nicht dabei, sagte Lieder dem Immobilienbrief München. **„In München hat man eher sechs Richtige im Lotto, als dass man in der Innenstadt ein Grundstück für eine Schule oder eine Kindertagesstätte findet“**, so Lieder weiter.

**Münchens Bildungsoffensive: 52 von 113 Bauprojekten sind fertig**

Apropos München: Die Stadt wurde 2014 mit dem Start ihrer Bildungsoffensive bundesweit bekannt. **Die auf 9,85 Milliarden Euro veranschlagten Investitionen galten seinerzeit als größte kommunale Kraftanstrengung zum Bau von Bildungsimmobilien.** Neben diversen Neubauten standen bei dem Programm von Anfang an auch Erweiterungen und Sanierungen von bestehenden Schulgebäuden und Kindertagesstätten im Mittelpunkt. Bislang wurden 113 Bauprojekte für 130 Schulen genehmigt. Mittlerweile sind 52 Gebäude fertig, 21 sind im Bau, 15 befinden sich in der Planung und die verbleibenden 25 führt die Stadt München unter dem Stichwort „in Vorbereitung zum Projektauftrag“.

**Bis zu 38 Prozent Förderung für Kindertagesstätten & Co.**

**Hinsichtlich Umnutzungen etwa von leer stehenden Bürogebäuden zu Kindertagesstätten winkte Lieder bei der ZIA-Süd-Veranstaltung ab.** „Das machen wir höchst ungern, weil es dann mit der staatlichen Förderung schwierig werden kann.“ Die beläuft sich seinen Angaben zufolge auf 32 bis 38 Prozent des kompletten Investments. Sie ist also elementar für solche Investments. Die Förderung könnte beispielsweise dann zur Disposition stehen, wenn die Büromiete zuletzt tief im Keller bei 6,50 Euro je Quadratmeter lag und dank einer kalkulierten Miete für die Kindertagesstätte von 17 Euro pro Quadratmeter eine Wertsteigerung erzielt werde. **Als typische Startmiete einer Kindertagesstätte nennt Lieder 17 bis 20 Euro je Quadratmeter.**

**Eine Schule für 1000 Schüler kostet 100 Millionen Euro**

Heike Piasecki, Niederlassungsleiterin München von Bulwiengesa und zugleich Sprecherin des Vorstands beim ZIA Süd, nennt als Orientierungsmarke für Investments in Schulimmobilien 100 000 Euro je Schüler. Bei 1000 Schülern ergäben sich also bereits 100 Millionen Euro, die aufgebracht werden müssten. **Piasecki ist sicher, dass der Staat für Neu- und Ersatzbauten im Bildungssektor immer mehr private Inves-**



**IN EIGENER SACHE**

**Homepage**

**Immobilienbrief München**

Wussten Sie schon, dass Sie auf [www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de) nicht nur die jeweils aktuelle Ausgabe des Immobilienbrief München finden? Sie können dort unter dem Reiter „Archiv“ völlig zeitlos auf alle bisher erschienenen Ausgaben zurückgreifen und das nachlesen, wozu Sie im Eifer des Geschäfts vielleicht noch nicht gekommen sind. Zudem finden Sie auf der Seite unter „Reports“ eine Auswahl von Markterhebungen und Studien, die wir dort nach Rücksprache mit den Urhebern eingestellt haben. So haben Sie eine bequeme Möglichkeit, sich zum Beispiel über konkrete Aspekte des Immobilienmarkts München zu informieren. Und wenn Sie schon gerade auf der Seite unterwegs sind, dürfen Sie natürlich auch unter „Mediadaten“ nachsehen, wann die Erscheinungstermine des Immobilienbrief München bis Ende 2025 sind. Wir geben Ihnen dort auch eine Übersicht über die Möglichkeiten, im Immobilienbrief München Anzeigen zu schalten. Von der Einzelbuchung bis zu attraktiven Paketen, die wir für Sie geschnürt haben, ist alles dabei. Und natürlich gilt für alle Fragen, die Sie zum Immobilienbrief München haben: Kommen Sie einfach auf uns zu. Unsere Kontaktdaten finden Sie immer auf der letzten Seite jeder Ausgabe. Wir freuen uns auf Ihre Anregungen, Ideen und Kritik!

**toren brauchen werde.** Für diese wiederum seien die entsprechenden Kapitalanlagen lukrativ, weil solche Immobilien „eine weitgehende Resilienz vor exogenen Einflüssen und somit sichere Cashflows“ böten.

**Nettoanfangsrenditen von 4,2 Prozent bis über 5 Prozent**

Thomas Schober von LHI ist hinsichtlich Bildungsimmobilien mit einem Spezial-AIF unterwegs. **Als Argumente für diese Assetklasse nennt er die Langfristigkeit der Mietverträge, stabile Erträge und die Chance, das Nachhaltigkeitsthema „Soziales“ zu bedienen.** Nach seinen Erfahrungen sind Bildungsimmobilien bei institutionellen Investoren stark erklärungsbedürftig, aber er sprach beim ZIA Süd von „stärker werdendem Interesse“. Neben den typischen staatlichen Nutzern ist Schober auch gegenüber privaten Mietern aufgeschlossen, zumal er hier größere Wachstumsraten erwartet. **„Privatschulen werden immer bedeutender, weil der Staat die Bildung allein gar nicht leisten kann.“** Die Nettoanfangsrenditen für den Sektor gab Bulwiengesa Ende 2023 mit 4,2 Prozent für Kindertagesstätten, mit 4,6 Prozent für Schulen und mit über 5 Prozent für Bibliotheken an. Das alles bei einem Risiko, das die Marktforscher unter dem von Wohnen oder betreutem Wohnen einordnen.

**PwC schätzt Investitionsstau auf 55 Milliarden Euro**

PwC, ganz frisch mit einer Erhebung zu Schulimmobilien auf dem Markt, **bezieht die Nettoanfangsrenditen für sehr gute Bestandsschulgebäude im bundesweiten Durchschnitt auf 4,5 bis 5,5 Prozent.** Auch PwC geht bei dieser Immobiliengattung von starkem Wachstum aus. Und das nicht nur, weil angesichts der Zuwanderung mehr Plätze in Schulen und Kindertagesstätten gebraucht würden. **„Die Mehrheit der Kommunen kann die anstehenden Investitionen weder personell noch finanziell stemmen“**, schreibt das Beratungsunternehmen und klingt damit ganz ähnlich wie Schober. Also tut sich ein weites Feld für privates Kapital auf. „Der Investitionsstau bei Schulimmobilien beläuft sich in Deutschland auf rund 55 Milliarden Euro“, schreibt PwC. „Bis 2030 werden laut Schätzungen der Kultusministerkonferenz etwa 700 000 zusätzliche Schulplätze benötigt, vor allem in allgemein- und berufsbildenden Schulen.“

**Schulmieten liegen meist zwischen 16 und 23 Euro**

Investoren, die sich mit diesem Immobilientyp befassen, profitieren laut PwC mehrfach: **„Die Kommunen, die die Schulgebäude mieten, schließen in der Regel einen zu 100 Prozent indexierten, langfristigen Mietvertrag mit einer Laufzeit von häufig 30 Jahren ab.** Die Mieten liegen in der Regel zwischen 16 und 23 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.“ Damit bestätigt die Erhebung in etwa die von Lieder und Schober genannten Faktoren. Je nach Finanzierungsstruktur des jeweiligen Investments lässt sich laut PwC – ohne Berücksichtigung von Fördermitteln – eine **laufende Eigenkapitalrendite in Höhe von 6 bis 8 Prozent** abbilden.

**SIE WACHSEN UND SUCHEN MITARBEITER ?**



**MEDIADATEN:**

[www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de)  
[anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de](mailto:anzeigen@immobilienbrief-muenchen.de)

**CLICK HERE**



**MARKT**

**Wohnungsverkäufe:  
Vermarktungsdauer steigt  
nur noch leicht**

Die Vermarktungsdauer beim Verkauf von Wohnimmobilien in Augsburg, Ingolstadt, München und Rosenheim hat sich in der zweiten Jahreshälfte 2024 nur noch leicht erhöht. Wie das Marktforschungsinstitut des IVD Süd weiter berichtet, stieg die Vermarktungsdauer gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 nur noch um 2 %. Zum Vergleich: Vom zweiten Halbjahr 2023 zum ersten Halbjahr 2024 hatte sich die Vermarktungsdauer für den Verkauf von Eigentumswohnungen und



Häusern im Schnitt noch um 11 % verlängert. Zuvor hatten die Vermarktungszeiten vor allem infolge der seit dem Frühjahr 2022 stark gestiegenen Zinsen und des daraus folgenden Einbruchs bei der Käufernachfrage deutlich zugelegt. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, erklärt den zuletzt nur noch leichten Zuwachs des Vermarktungszeitraums mit der seit Herbst 2024 wieder deutlich gestiegenen Nachfrage nach Kaufimmobilien. Diese sei auf den Rückgang der Hypothekenzinsen ebenso zurückzuführen wie auf zum Teil deutliche Preisrückgänge. Allerdings spricht Kippes auch weiterhin von der bremsenden Wirkung überhöhter Preisforderungen. „Besonders bei älteren Bestandsobjekten mit Sanierungsbedarf sind realistische Preisvorstellungen wichtiger denn je“, sagt er. Während sich die Kaufpreise auf den vier Wohnimmobilienmärkten zunehmend stabilisierten, gingen die Preise für Altbauten und Immobilien mit Renovierungsbedarf weiterhin zurück. Objekte ab Baujahr 2010 würden hingegen zu stabilisierten Preisen gehandelt.



Diskutierten beim ZIA Süd über Bildungsimmobiliien (von links): Brigitte Walter (Regionalbeauftragte ZIA Region Süd), Thomas Schober (LHI), Horst Lieder (Audere Equity), Heike Piasecki (Sprecherin des Vorstands ZIA Süd), Sven Carstensen (Vorstandsvorsitzender von Bulwiengesa; auch Bild rechts)

**„Man hat da mit vielen Behörden zu tun“**

Bildungsimmobiliien, so Schober, seien zu Beginn sehr beratungsintensiv. „Man hat da mit vielen Behörden zu tun“, sagt er. Also sei es wichtig, vor Ort vertreten zu sein. Wie Bulwiengesa schätzt auch er die hohe Sicherheit und das attraktive Rendite-Risiko-Profil als typisch für diese Assetklasse ein. **„Das Schlimmste, was Ihnen passieren kann, besteht darin, dass eine Kindertagesstätte zumacht, weil der Träger aufhört oder plötzlich ausfällt und die Eltern auf dem Rathausplatz gegen die Schließung demonstrieren.“** Normalerweise aber sei es so, dass nach einem Nutzerausfall rasch ein Nachfolger gefunden werde.

**Wirtschaftsimmobiliien 2025 im Überblick**

	Nutzermarkt			Investmentmarkt		
	2024	Ausblick 2025	Ausblick 2026 – 2028	2024	Ausblick 2025	Ausblick 2026 – 2028
Büro	👎	👎	👎	👎	👎	👎
Hotel	👍	👍	👍	👎	👎	👍
Logistik	👎	👎	👎	👎	👎	👍
UI* / Light Industrial	👎	👎	👍	👎	👎	👍

👎 Stark unterdurchschnittlich    👎 unterdurchschnittlich    👎 durchschnittlich    👍 überdurchschnittlich    👍 stark überdurchschnittlich

\*UI = Unternehmensimmobilien  
Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft - Ergebnisse für München/Region Süd

© 2025 bulwiengesa AG

**München präsentiert sich auf der Mipim mit 27 Großprojekten**

**Weniger um Bildungsimmobiliien als vielmehr um eine Art Handout für Gesprächspartner auf der in diesen Tagen stattfindenden Gewerbeimmobilienmesse Mipim im südfranzösischen Cannes geht es beim Immobilien-Marktbericht München 2025/2026.** Den hat Colliers in Zusammenarbeit mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München erstellt. Kompakt präsentiert der Bericht 27 aktuelle Projekte mit Stadtentwicklungscharakter. Darunter finden sich große Bauvorhaben wie die an der Lerchenauer Straße (23,8 Hektar, 1600 Wohnungen), in Neufreimann (58 Hektar, Wohnungsbau für 15 000 Menschen), der Tucherpark (22 Hektar, unter anderem 550 Wohnungen), der Siemens Campus mit Hochhaus (11,5 Hektar), die Paketposthalle (8,5 Hektar, 1100 Wohnungen), der neue Stadtteil Freiham (350 Hektar, über 10 000 Wohnungen) bis hin zum Kirschgelände in Untermenzing (12 Hektar, 1200 Wohnungen).

**Moosfeld ist günstigster Bürostandort in München**

Neben vielen Daten zum Immobilienmarkt, die Sie bereits im [Immobilienbrief München 23](#) fanden, **liefert der Bericht eine umfangreiche Tabelle zu den Büromieten in 43 Lagen in und um München.** Die Angaben betreffen Neubauten, hochwertigen Bestand und sonstigen Bestand. Ein paar Kostproben: Die höchsten Neubaumieten gibt der Report mit 50,50 bis 67,50 Euro pro Quadratmeter für die Münchner City



**IMPRESSUM**

Immobilienbrief  
**MÜNCHEN** METROPOL  
REGION

ISSN 2942-853X

[www.immobilienbrief-muenchen.de](http://www.immobilienbrief-muenchen.de)

**Chefredakteur:**

Bernhard Bomke  
[bb@immobilienbrief-muenchen.de](mailto:bb@immobilienbrief-muenchen.de)

**Herausgeber:**

Frank Peter Unterreiner  
[fpu@unterreiner-medien.de](mailto:fpu@unterreiner-medien.de)

**Verlagsleitung:**

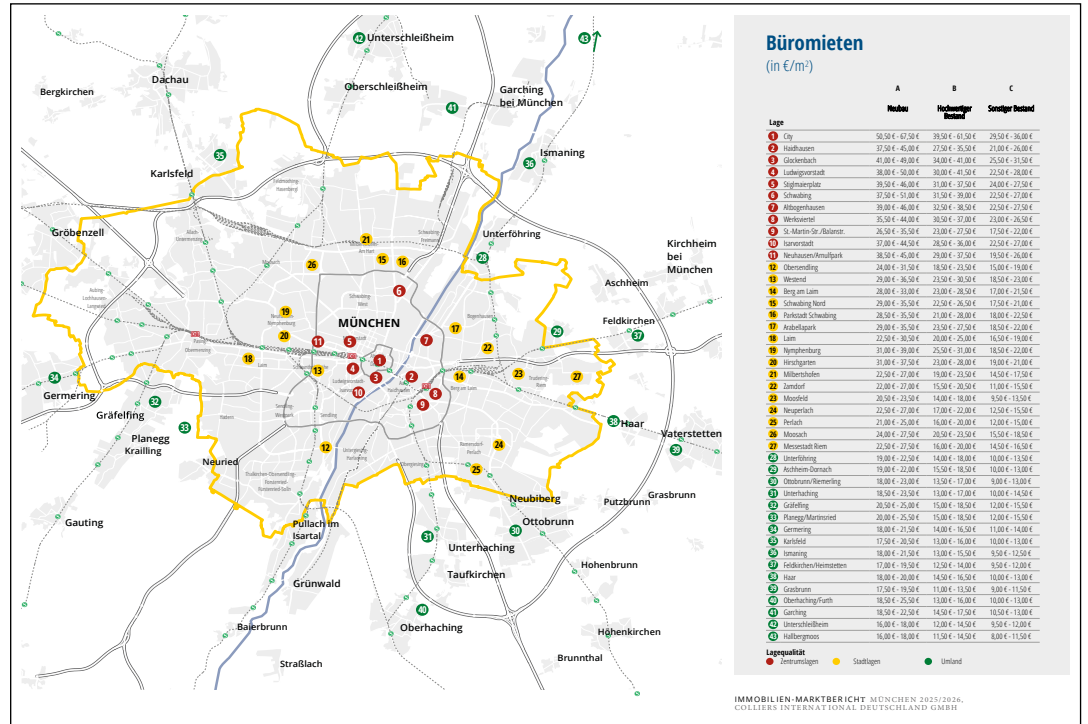
Stefan Unterreiner  
[su@unterreiner-medien.de](mailto:su@unterreiner-medien.de)

**Unterreiner Medien GmbH**

Urbanstraße 133  
73730 Esslingen  
Telefon 0711 / 35 10 910  
[www.unterreiner-medien.de](http://www.unterreiner-medien.de)

Der Immobilienbrief München darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Pressespiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages 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](http://www.immobilienbrief-muenchen.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



Mit detaillierten Zahlen zu den Büromieten in 43 Lagen in und bei München sind Vertreter Münchens diese Woche auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes unterwegs

an. Selbst im hochwertigen Bestand wurden dort zuletzt Mieten bis zu 61,50 Euro erzielt. Die günstigsten City-Mieten im sonstigen Bestand lagen bei 29,50 Euro. **In der Parkstadt Schwabing reicht die Spanne von 17,50 bis 35,50 Euro, im Werksviertel von 23 bis 44 Euro,** während im Moosfeld mit maximal 23,50 Euro für Neubauten die niedrigsten Büromieten im Stadtgebiet erzielt werden. Im direkten Umland fallen Ottobrunn/Riemerling, Ismaning, Feldkirchen/Heimstetten, Grasbrunn, Unterschleißheim und Hallbergmoos als Standorte auf, an denen es Beispiele für Quadratmetermieten von unter 10 Euro gibt.

**Münchener BIP pro Einwohner liegt 28 Prozent überm Bayernschnitt**

Damit die Gesprächspartner auf der Mipim gleich wissen, dass es sich bei München und Umgebung um eine sehr wirtschaftsstarke Region handelt, finden sich in dem Report beispielsweise auch Zahlen zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Erwerbstätigem. **Für die Stadt München findet sich dort die Zahl 117 688 Euro, die Region München wird auf 114 771 Euro taxiert und der Vergleichswert für ganz Bayern lautet 91 877 Euro.** München liegt also 28 Prozent überm Bayernschnitt.

**DZ Hyp: „Freundlichere Perspektiven für die Immobilienwirtschaft“**

Noch ein Blick in die DZ-Hyp-Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2025“, in der es um die sieben größten Immobilienmärkte Deutschlands geht, darunter selbstredend München. Die allgemeine Einordnung der Marktlage liest sich dort so: „Der Marktbericht zeigt insgesamt wieder freundlichere Perspektiven für die Immobilienwirtschaft. Die Herausforderungen der vergangenen Jahre bestehen zum Teil zwar fort. **Jedoch fand die Preiskorrektur größtenteils ein Ende, Klimainvestitionen und der Strukturwandel in einzelnen Assetklassen sind bei den Akteuren eingepreist.**“ München wird in der Studie als nunmehr teuerster Büroimmobilienstandort geführt, sofern man die Spitzenmiete heranzieht. **Die Zeiten, als die Bankenmetropole Frankfurt hier auf Platz eins abonniert war, scheinen vorbei.**

**Mieten in München: Handel stabil, Büro und Wohnen weiter rauf**

Auch im Einzelhandelssektor liegt München mit einer Spitzenmiete von knapp 300 Euro pro Quadratmeter bundesweit vorne. Die DZ Hyp sagt für 2025 stabile Einzelhandelsmieten voraus, während die Mieten für beste Büroflächen weiter steigen dürften. **Die Erstbezugsmiete für Wohnungen sieht die Studie in München bei 23 Euro je Quadratmeter. Für 2025 erwartet die DZ Hyp hier einen Anstieg um 4 Prozent.** Das wären dann schon knapp 24 Euro. ■