

## Pressemitteilung

### **Bayerische Hausbau Real Estate setzt beim Arabellahaus auf Revitalisierung statt Abriss**

**Wegweisendes Pilotprojekt der BHRE in München für die ressourcenschonende Erneuerung großer Bestandsgebäude in Metropolen**

- **Ein Wahrzeichen Münchens: Das ikonische Gebäude wird mit öffentlicher Dachterrasse, Durchgang zum Rosenkavalierplatz und der längsten Außenrolltreppenanlage Europas deutlich aufgewertet**
- **Nachhaltigkeit: Rund 20.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente grauer Energie bleiben im Gebäude gebunden, moderne Haustechnik senkt künftig den Energiebedarf**
- **Wohnen: Ca. 16.500 Quadratmeter (Bruttogrundfläche) werden als Wohnraum zusätzlich geschaffen**

**Pullach im Isartal/München, 17. Juni 2026.**

Die Bayerische Hausbau Real Estate hat einen Weg gefunden, das Arabellahaus umfassend zu revitalisieren. Statt eines lange als unumgänglich geltenden Abrisses soll die Immobilie im Arabellapark grundlegend umgebaut, saniert und erweitert werden. Zugleich bleibt die prägende architektonische Identität erhalten. Die Weiterentwicklung des offenen, gemischt genutzten Hauses soll neue Maßstäbe für die Revitalisierung großer Bestandsgebäude setzen. Möglich wurde der Erhalt des Gebäudes durch Erleichterungen in der Bayerischen Bauverordnung sowie innovative bautechnische Lösungen. Die Bauphase wird voraussichtlich von Frühjahr 2030 bis Ende 2034 andauern.

#### **Öffnung zur Stadt und neue Nutzungen**

Das neue Konzept für das Wahrzeichen in München-Bogenhausen sieht eine stärkere Öffnung des Gebäudes zur Stadt mit Raum für Erholung, Begegnung und Freizeit vor. Das Dach wird erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden: Vorgesehen sind Grün- und Erholungsflächen mit Gastronomie-, Kultur-, Sport- und kostenfreien Aufenthaltsangeboten. Bestandteil der architektonischen Planung ist die Außenrolltreppenanlage entlang der Fassade, die vom Erdgeschoss bis zum Dach führt. Eine Terrasse in einem Durchbruch auf Höhe des 15.-19. Stockwerks („Skygarden“) bietet ebenfalls neue Nutzungsmöglichkeiten für Mieterinnen und Mieter. Ergänzt wird das Konzept durch eine ebenerdige, mehrgeschossige Passage, die eine großzügige Verbindung für Fußgänger und eine Sichtachse zum Rosenkavalierplatz schafft. Das bisherige „Stadt-in-der-Stadt“-Prinzip des Arabellahauses wird weiterentwickelt: Innen bleibt der bewährte Mix aus verschiedenen Nutzungen bestehen – mit Gewerbe, Gesundheit, Hotel und

Wohnungen in unterschiedlichen Größen unter einem Dach. Geplant ist die Schaffung preisgedämpften Wohnraums.

### **Nachhaltiger Erhalt statt Abriss**

Die bestehende Struktur soll durch den Anbau einer neuen Gebäudeschicht, so genannter Regale, ergänzt und aufgewertet werden. Mit diesem innovativen Ansatz und dem Erhalt der Tragstruktur kann zugleich ein erheblicher Teil der im Gebäude gebundenen Ressourcen bewahrt werden. Rund 20.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente grauer Energie bleiben so in der Bausubstanz gebunden – eine Größenordnung, die in Deutschland nur wenige Großprojekte erreichen. Gleichzeitig soll das Arabellahaus technisch, energetisch und funktional umfassend revitalisiert werden. Vorgesehen sind die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung, Verbesserungen der Dämmung sowie Maßnahmen zur energetischen und digitalen Optimierung des Gebäudebetriebs. Zusätzlich werden neue Lösungen zur Energiegewinnung geprüft, darunter Photovoltaik auf Dachflächen. Die federführende Projektsteuerung übernimmt das Büro SBP Bau- und Projektentwicklung GmbH. Das Architekturbüro Hild und K, unter der Leitung von Prof. Andreas Hild, zeichnet verantwortlich für die architektonische Gestaltung und das Erweiterungskonzept.

„Wir freuen uns, für das Arabellahaus eine Lösung gefunden zu haben, die wirtschaftlich tragfähig, technisch machbar und architektonisch wegweisend ist, sagt Marcel Wnendt, Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau Real Estate. „Wir schaffen zusätzlichen Wohnraum für die Stadt München und leisten einen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Diese innovative Revitalisierung könnte Vorbildcharakter für den künftigen Umgang mit Bestandsimmobilien in Metropolen weltweit haben.“

„Das Arabellahaus ist ein Stück Münchner Stadtgeschichte. Nach rund sechs Jahrzehnten hat die Immobilie technisch und funktional jedoch das Ende ihres Lebenszyklus erreicht“, sagt Stefan Bögl, Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau Real Estate. „Statt auf Abriss und Neubau setzen wir bewusst auf den weitgehenden Erhalt der bestehenden Struktur. Unser Ziel ist es, das Arabellahaus in eine neue Zeit zu überführen – attraktiv für Bewohner und Nutzer, innovativ in Technik und Architektur, und im besten Sinne prägend fürs Stadtbild Münchens.“

### **Unbefristete Wohnungsmietende werden individuell unterstützt**

Schon im Jahr 2018 sind die Mieter der Wohnungen und Gewerbeflächen im Arabellahaus informiert worden, dass die Nutzung des bisherigen Gebäudes nach sechs Jahrzehnten nicht fortgeführt werden kann. Nach damaligem Planungsstand schien ein Abriss unumgänglich, vor allem, weil keine Möglichkeit bekannt war, die veraltete Haustechnik im Bestand zu erneuern.

Über die neuen Pläne zur Revitalisierung wurden die Mieter diese Woche bereits vorab informiert. Für die Mieter bedeutet dies, dass sie spätestens vor Baubeginn ab 2030 ausziehen müssen. Die BHRE kommt ihrer Verantwortung als Vermieter über das gesetzlich notwendige Maß hinaus nach: Sie hält kurzfristig beziehbare Wohnungen in einem alternativen Objekt der BHRE für Bewohner des

Arabellahauses mit unbefristeten Mietverträgen vor, dazu ist die Möglichkeit weiterer Wohnungen in einem geplanten Neubauprojekt vorgesehen.

Das Arabellahaus wurde zwischen 1966 und 1969 errichtet und zählt bis heute zu den bekanntesten Gebäuden Münchens. Zum Arabellapark-Ensemble gehören neben dem 23-geschossigen Hochhaus an der Arabellastraße auch die flankierenden Büro- und Geschäftshäuser am Rosenkavalierplatz. Insgesamt umfasst das Arabellahaus heute rund 87.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche mit Wohnen, Hotel, Klinik, Büro-, Einzelhandels- und Gastronomienutzungen. Das ursprünglich als „Stadt in der Stadt“ konzipierte Nutzungskonzept prägt den Standort bis heute.

Mehr Infos unter: [arabella-muc.de](http://arabella-muc.de)

\*\*\*

#### **Über die Bayerische Hausbau Real Estate**

Die Bayerische Hausbau Real Estate (BHRE) ist eines der führenden Immobilienunternehmen Deutschlands. Das 1954 in München gegründete Familienunternehmen gehört zur international tätigen Schörghuber Gruppe. Als langfristig orientierter Bestandshalter verantwortet die BHRE ein Immobilienportfolio im Wert von rund 3,5 Milliarden Euro und bietet ihre Leistungen zunehmend auch für ausgewählte Drittmandate an. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf hochwertige Büro-, Wohn-, Einzelhandelsobjekte sowie Gastro- und Hotel-Immobilien in ausgewählten Metropolregionen Deutschlands. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Revitalisierung und Transformation von Bestandsimmobilien sowie der Entwicklung zukunftsfähiger Nutzungskonzepte. Dabei verbindet die BHRE wirtschaftlichen Erfolg mit gesellschaftlicher Verantwortung und leistet einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

#### **Pressekontakt**

Ellen Scheibl | Pressesprecherin und fachliche Teamleitung Kommunikation & Marketing /

Bayerische Hausbau RE GmbH & Co. KG

Zugspitzstraße 5 | 82049 Pullach im Isartal

T +49 89 4142327302 | M +49 170 9841348

[ellen.scheibl@hausbau.de](mailto:ellen.scheibl@hausbau.de) | [www.hausbau.de](http://www.hausbau.de)