

ROCKING

The Urban Space



ROSA-ALSCHER Group
Real Estate. Real Statements.



Real Estate Real Statements



Aus Ideen für den Standort
werden Perspektiven für die Stadt.

Weil wir anders denken und
souverän führen.

Als Zukunftsgestalter, Pulsgeber
und Wegbereiter.

Dr. Alexander Rosa-Alscher
Founder



Aus einer
Vision entsteht
eine Skizze.
Alexander
Rosa-Alscher
in seinem
Element als
leidenschaftlicher
Architekt

Interview mit
Dr. Alexander Rosa-Alscher

Sie haben 1982 das Architekturbüro gegründet, aus dem die ROSA-ALSCHER Group hervorging. Was war Ihr Antrieb?

Etwas bauen war für mich schon als Kind das Größte. So entstand auch früh der Wunsch, Architektur zu studieren. Ich möchte Projekte verwirklichen, die einer Stadt Profil verleihen. Die ihr ein Gesicht geben.

Was ist für den Erfolg entscheidend?

Das Mindset. Wir brauchen ein tiefes Verständnis für Stadtentwicklung. Sensibilität für bauliche Ästhetik, für filigrane Architektur. Aber eben auch das Know-how für Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Werthaltigkeit. So schwer es sein mag, alles in Einklang zu bringen, genau das ist unsere Kür. Visionen entwickeln – und verwirklichen.

Ihr Wunsch an die Zukunft?

Mehr Weltklasse-Architektur in Metropol-Regionen geprägt durch Hands-on-Mentalität, Offenheit, Innovation und Qualität.

»Mein Ziel:
die Stadt begeistern«

Dr. Alexander Rosa-Alscher

Shaping The Future

Wir sind die treibende
Kraft an den Schnittstellen
zu allen Stakeholdern

Die ROSA-ALSCHER Group steht für visionäre
Projektentwicklungen.

- Über 40 Jahre Erfahrung
- Real Estate- und Service-Developer, Asset Manager
- 360° Solution/Integrierte Plattformlösung
- Single Use bis Quartiersentwicklungen
im Wohn- & Gewerbebereich
- Nachhaltigkeit: ökonomisch & ökologisch
- Hochwertige Architektur
- Hightech-Fokus/Digitalisierte Projektentwicklung

»Weit vorausdenken und pragmatisch
anpacken, ist für uns eins«

Niccoló Rosa-Alscher



Alle Kompetenzen in einer Group

Wir stehen für Spitzenleistungen in allen Phasen einer Projektentwicklung.

Die ROSA-ALSCHER Group ist inhabergeführt und international ausgerichtet. Mit umfassender Expertise in allen Fachbereichen entwickeln wir Immobilienprojekte, die über ihren Standort hinaus Leuchtkraft entfalten.

Unsere Kompetenz – Ihr Mehrwert

Das ROSA-ALSCHER-Team schafft echten Mehrwert entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Als Visionär und Gestalter, als Dienstleister und Partner.

»Teamarbeit ist der Spirit unseres Unternehmens, nur dann können alle Kompetenzen in einer Projektentwicklung wirklich erfolgreich zusammenarbeiten«

Dr. Alexander Rosa-Alscher



Leading In Three Areas

Drei Geschäftsfelder

REAL ESTATE DEVELOPER

*Projektentwicklung
für die Veräußerung
oder den Bestand*

ASSET MANAGER

*Wertorientierte
Steuerung und
nachhaltige
Performance*

SERVICE DEVELOPER

*Projektentwicklung
und Organisation
für Dritte*

»Wir erbringen alle Leistungen für
den Erfolg der Projektentwicklung –
von der Akquisition bis zur Vermarktung«

Richard van de Beek

Real Estate Development: Regie in der Königsdisziplin

Wir verwirklichen visionäre Immobilienprojekte,
die das Stadtbild prägen.

Am Anfang steht eine Vision. Fundierte Analysen schließen sich an. Es folgen Konzepte, die zeitgemäß, nachhaltig, ökologisch und ökonomisch sind. Dabei dirigieren wir ein Team von Spezialisten für alle notwendigen Fachdisziplinen – flexibel in der Struktur, partnerschaftlich in der Umsetzung. Projekte können dabei auch im Rahmen von Joint Ventures oder Partnermodellen realisiert werden.

Zukunft verstehen, Menschen begeistern.

Wir haben den Blick auf die gesamte Wertschöpfungskette einer Projektentwicklung. Die Entscheidungsweg sind kurz, die Reaktionszeiten schnell. Das lenkt die Energie dorthin, wo es dem Projekt bestmöglich dient. Unsere Ressourcen sind in jeder Projektphase klar fokussiert.



*Projektmanagement.
Das Team koordiniert
kundenspezifische
Ausführungsdetails*

»Den Status quo infrage stellen
und alles von Grund auf neu denken,
ist unsere Mission«

Florian Wolf



Gemeinsam stark.
Unser Team
bespricht im
Detail die
Arkadenplanung
im Projekt
ZAM-Freiham

Architektur – jedes Projekt ein Unikat

Wir geben hochwertiger Architektur eine klare,
unverwechselbare Formensprache.

Wie schaffen wir Perspektiven für die Stadt? Was können Design & Funktionalität für das Dasein tun? Welche Kombination von Nutzungsarten eröffnet die besten Perspektiven für den Standort? Die Gestaltung urbaner Räume ist für uns mit höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Qualität verbunden. Weitsichtige Entwürfe zeigen Gespür für die Nutzer und die Umgebung.

Impulse für die Stadtentwicklung.

Unter Einsatz modernster Tools und Planungstechniken entwerfen wir Projekte, die in ihrer Gesamtheit ästhetisch, ökonomisch und ökologisch überzeugen. Auch mit zukunftsweisender Bauweise – zum Beispiel als Holz-Hybrid oder modular. Damit schaffen und sichern wir dauerhafte Werthaltigkeit.

»Architektur ist Kultur – sie hat
prägende Funktion für die Stadt«

Dr. Alexander Rosa-Alscher

Integrale Planung – alle Fäden in einer Hand

Digitalisierung im Fokus – vom Entwurf bis zur Realisierung. So reduzieren wir Risiken und schaffen Effizienz und Sicherheit.

Vom Ankauf über Planung, Bau bis zur Übergabe gilt: Die Schnittstellen sind zahlreich, die Wechselwirkungen hoch. Deshalb spannen wir von Beginn an die Fäden über alle Fachbereiche. Steuerung und Kontrolle sämtlicher Aktivitäten, Termine und Kosten liegen bei uns.

Kein Platz für Planungslücken.

Proaktives Team, verteilte Kompetenzen und cloud-basierte Tools schaffen ein Maximum an Transparenz und Flexibilität. In jeder Projektphase garantieren wir das lückenlose Gesamtbild, bis in die kleinsten Details einzelner Bauteile und Arbeitsschritte. Alle Beteiligten aus unterschiedlichsten Disziplinen haben das gleiche Verständnis vom Projekt. In jeder Phase, an jeder Schnittstelle. Deshalb realisieren wir erfolgreich.

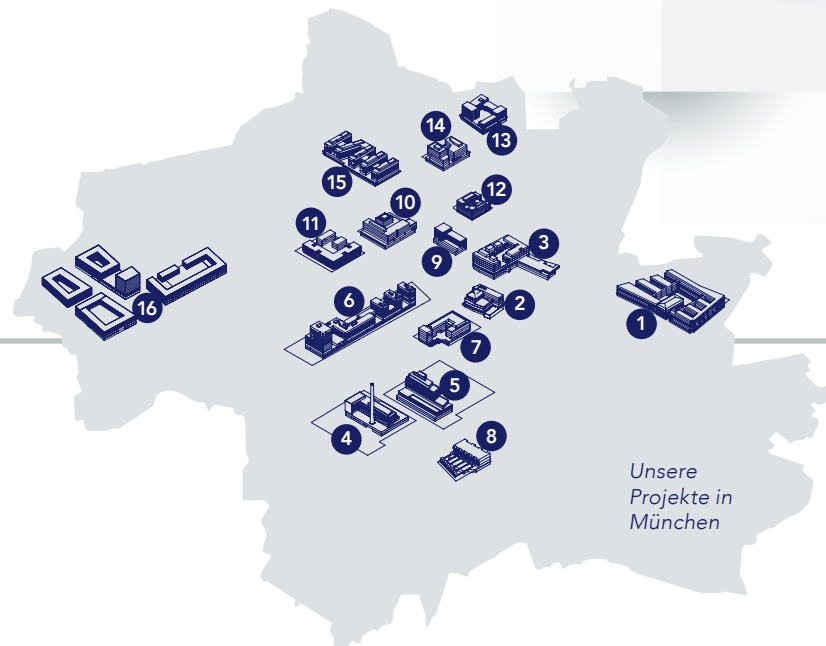


*Von der Idee bis
zur Realisierung.
Hier werden gerade
innovative Lösungen
entwickelt*

»Unser Weg: Größere Planungstiefe
zu einem früheren Zeitpunkt«

Michael Bentenrieder

Track Record der letzten Jahre



Unsere
Projekte in
München

Wir entwickeln erfolgreich Immobilienprojekte,
die langfristig überzeugen.

1
Wappenhalle
Gewerbe
ca. 58 Tm²



5
Batello
Wohnen
ca. 13 Tm²



6
Metris
Gewerbe
ca. 46 Tm²



8
SAM 31
Wohnen
ca. 2 Tm²



10
Olympia Gate MK2
Gewerbe & Wohnen
ca. 12 Tm²



11
Olympia Gate MK1
Wohnen
ca. 16 Tm²



13
Munich Gate MK1
Gewerbe
ca. 16 Tm²



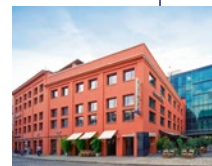
14
Bauhausplatz
Gewerbe & Wohnen
ca. 11 Tm²



16
ZAM Freiham
Gewerbe & Wohnen
ca. 74 Tm²



2
Factory Schwabing
Gewerbe
ca. 11 Tm²



3
Feilitzschhöfe
Wohnen
ca. 18 Tm²



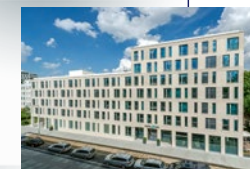
4
HKW & Mehrzweckhalle
Gewerbe
ca. 15 Tm²



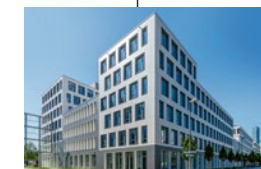
7
Hochschul-Campus
Gewerbe
ca. 13 Tm²



9
Olympia Gate MK3
Gewerbe
ca. 9 Tm²



12
Twin Yards
Gewerbe
ca. 20 Tm²



Gründung
DeLaRocca Corp.

Sun Garden
Berlin
Wohnen
ca. 2 Tm²



15
Qubes
Gewerbe
ca. 37 Tm²



Projekt „ZAM München“ –
eines von vielen durch die
ROSA-ALSCHER Group
entwickelten Immobilien-
projekten.



»Wir entwickeln Immobilien im Auftrag –
unabhängig, strukturiert und
mit dem Blick fürs Ganze.«

Niccoló Rosa-Alscher

Service Development: alle Leistungen aus einer Hand

Als Service Developer ist die ROSA-ALSCHER Group für Eigentümer und Investoren, die ihre Projekte selbst verwirklichen wollen, ein wertvoller Partner.

Wir übernehmen die Organisation und Steuerung projektbezogener Entwicklungsprozesse – von Grundstücksakquise, Konzeption und Budgetplanung bis hin zu Finanzierung, Planung und Realisierung (ohne Bauverpflichtung). Optional begleiten wir auch die Vermarktung.

Unsere Leistungen richten sich an institutionelle Investoren, Family Offices, öffentliche Einrichtungen und private Eigentümer. Durch unser bewährtes Partnernetzwerk sichern wir effiziente Abläufe, klare Verantwortung und maximale Transparenz.

Zielorientiert. Objektiv. Professionell.

Mit unserem gebührenbasierten Modell handeln wir frei von Interessenskonflikten – stets im Sinne des Auftraggebers. So ermöglichen wir individuelle Projektentwicklung mit klarer Steuerung und messbarem Mehrwert.

Services von »A-V«

Wir bieten maßgeschneiderte Lösungen für jedes Projekt.

Akquisition

- Gezielte Grundstückssuche
- Steuerung Ankaufsprozess
- Due Diligence
- Juristische & steuerrechtliche Beratung
- Closing

Konzeption & Planung

- Grundlagenermittlung
- Standortanalyse/ Machbarkeitsstudien
- Soll-Ist-Baurechtsanalyse
- Projektkonzeption & Prozessplanung
- Betreuung von Wettbewerben
- Baurechtsschaffung/ Bauleitplanung
- Vorbescheide/ Baugenehmigung
- Nachbarschaftsvereinbarungen
- (General-)Planungsleistungen

Finanzierung

- Strukturierung & Organisation (Grundstücks-/ Aufbaufinanzierung)
- Erstellung & Transparenz der Finanzierungsunterlagen
- Starke Finanzierungspartner (Senior, Junior, Mezzanine)
- Moderne Finanzplanung (Liquidität, Cashflows)
- Monitoring, Kostentransparenz & Risikomanagement
- Jahresabschlüsse & Reporting

Fördermittelmanagement

- Beratung & Antragstellung
- Projektmanagement & Mittelkontrolle
- Koordination mit Gutachtern
- Dokumentation

Interior Design

- Anforderungsanalyse
- Design- und Nutzungskonzepte (minimalistisch bis luxuriös)
- Service & Projektmanagement bis zur Fertigstellung



Asset Management

- Kaufmännisches & technisches Asset Management
- Auswahl, Implementierung und Steuerung des operativen Gebäudemanagements
- Hebung langfristiger Wertsteigerungspotenziale
- Erstellung & Umsetzung der Objekt- und Vermietungsstrategie
- Vollumfängliches Vermietungsmanagement
- Reporting und Budgetierung

Vertrieb/Exit

- Marketing
- Vermietung
- Global-/ Einzelvertrieb
- Unterstützung im Transaktionsprozess

Realisierung

TECHNISCHES PROJEKT-MANAGEMENT

- Bauherrenvertretung
- Operatives und strategisches Projektmanagement
- Projektsteuerung/ -leitung
- Bauüberwachung
- Übergabemanagement

KAUFMÄNNISCHES PROJEKT-MANAGEMENT

- Plattformorientierte Kostenverfolgung
- Auftrags- und Projektplanung
- Auftrags- und Nachtragsmanagement
- Soll-Ist-Abgleiche
- Projektprognose
- Mittelabflussplanung
- Budgetcontrolling

Ausschreibung und Vergabe

- Optimierte und budgetpassende Ausschreibung
- Einzel-/ Paket-/ Global-Vergabeverfahren
- Qualitätsmanagement mit festgelegten Standards

Architekturmodell
eines gemischt
genutzten Stadt-
quartiers – Beispiel
für integriertes Asset
Management mit
Weitblick.



Asset Management: Werte aktiv gestalten

Wir übernehmen Verantwortung für Immobilien – strategisch, operativ und mit Blick auf den langfristigen Erfolg.

Wir managen Immobilien aktiv – auf Portfolioebene wie auf Objektebene. Unser Ziel: Werte sichern und steigern. Dabei übernehmen wir die kaufmännische und technische Eigentümervertretung mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Effizienz. Wir strukturieren, implementieren und optimieren Betriebsmodelle, entwickeln Objektstrategien und setzen sie konsequent um. Auch das ganzheitliche Vermietungsmanagement ist Teil unseres Leistungsbilds und umfasst die Neu- und Bestandsvermietung sowie Nachtragsmanagement und Ratenzahlungsvereinbarungen.

Immobilien verstehen, Potenziale heben.

Mit Erfahrung, Marktkenntnis und strategischem Weitblick schaffen wir belastbare Strukturen und realisieren Wertsteigerungspotenziale. Ob Büro, Wohnen, Einzelhandel oder Parken – wir steuern komplexe Assets mit Fokus auf Performance. Kurze Entscheidungswege und interdisziplinäre Expertise sichern Transparenz, Kontrolle und Wirkung im Asset Management.

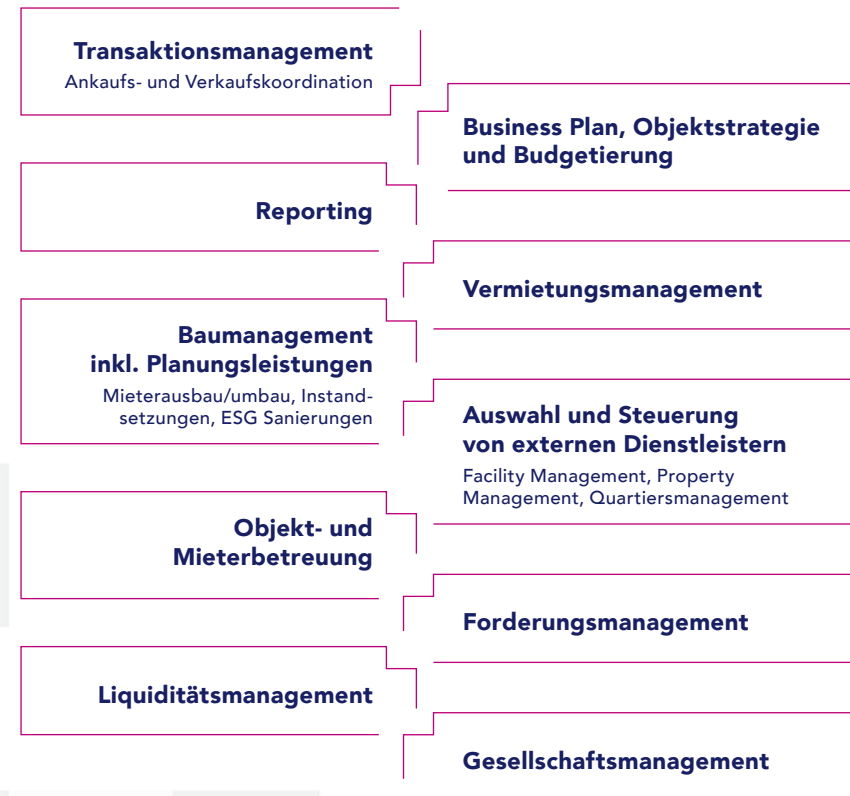
»Wir managen Immobilien mit Weitblick,
Substanz und Ergebnisfokus.«

Richard van de Beek

Leistungen mit System – Asset Management auf allen Ebenen

Unser Asset Management deckt den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab – strategisch, operativ und wertorientiert. Vom Transaktionsmanagement über die Objektstrategie bis zur Umsetzung managen wir Immobilien ganzheitlich und aktiv. Mit Modulen wie Vermietungs-, Bau- und Liquiditätsmanagement, Reporting sowie der Steuerung externer Dienstleister schaffen wir Transparenz, Effizienz und nachhaltige Wertsteigerung.

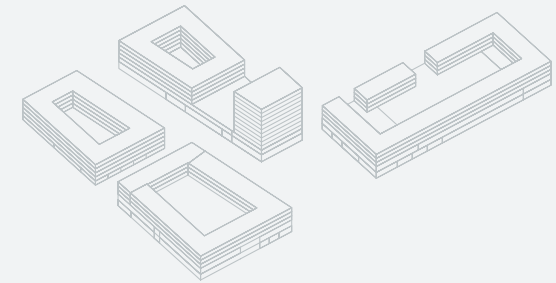
UNSERE LEISTUNGSMODULE



Track Record: geschaffene Werte



25



Das ZAM – Herzstück von München-Freiham

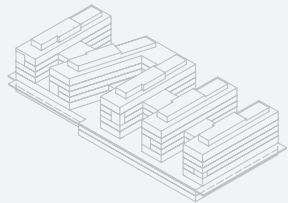
Für eine der größten Quartiersentwicklungen in Europa errichten wir das neue Stadtteilzentrum von München-Freiham – das ZAM. Mehrere Gebäude eröffnen vielfältige Nutzungsflächen zum Arbeiten und Wohnen, für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Insgesamt entstehen nördlich der Bodenseestraße ca. 10.500 Wohneinheiten und 15.000 Arbeitsplätze. In naher Zukunft leben und arbeiten hier rund 30.000 Menschen. Münchens Tor zum Westen.

Entwurf Störmer Murphy
and Partners

BGF ca. 74.000 m²

Fertigstellung 2024

Track Record: geschaffene Werte



QUBES im Technologie Campus Munich

Das IT-Rathaus der Landeshauptstadt München ist das erste seiner Art in Deutschland. Das imposante Office-Ensemble QUBES bereichert seit 2022 den Technologie-Campus Munich mit individuellen, wegweisenden und nachhaltigen Büroflächen für die digitale Arbeitswelt. Über das einzigartige Konzept als Informations- und Telekommunikations-Dienstleistungszentrum hinaus sind vielfältige Arbeitswelten realisierbar.

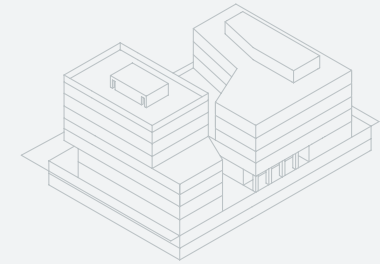
Entwurf	KSP Jürgen Engel Architekten
BGF	ca. 37.000 m ²
Fertigstellung	2022



Track Record: geschaffene Werte



29



Bauhausplatz

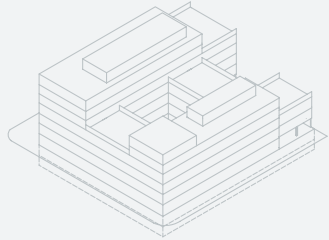
Projektentwicklung und Neubau eines Gebäudes mit Wohnungen, Gastronomie und kleinteiligem Gewerbe im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage auf der ehemaligen Funkkaserne.

Entwurf Palais Mai

BGF ca. 11.000 m²

Fertigstellung 2019

Track Record: geschaffene Werte



Headquarters Choice: TWIN YARDS

Das Bürogebäude TWIN YARDS bietet seit 2016 vielen Unternehmen moderne Büroflächen. Die PORR-Gruppe, eines der führenden Bauunternehmen in Europa und VF Germany, eines der weltweit größten Modeunternehmen (Lee Jeans, Wrangler, Eastpak, Timberland, The North Face u.a.), haben im TWIN YARDS ihre Deutschlandzentralen eingerichtet.

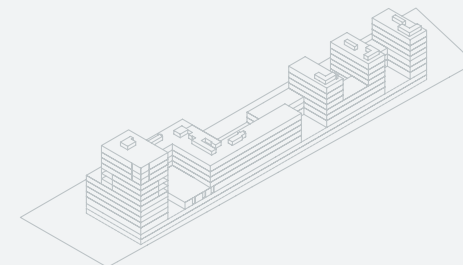
Käufer	Wealth Management Capital Holding GmbH (WealthCap)
Entwurf	SAM Plantech GmbH
BGF	ca. 20.000 m²
Fertigstellung	2016



Track Record: geschaffene Werte



33

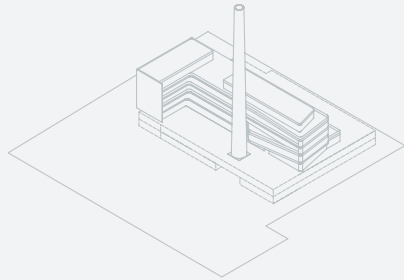


Metris – Ensemble mit Esprit

Das elfgeschossige Bürohochhaus METRIS bildet zusammen mit dem Turm der Mercedes-Benz AG das Tor zum Arnulfplatz. Dabei steht der Name METRIS für das gesamte Ensemble aus Hochhaus sowie sechs weiteren verknüpften Bürohäusern.

Käufer	LaSalle German Income and Growth Fund
Entwurf	SAM Plantech GmbH
BGF	ca. 46.000 m ²
Fertigstellung	2010

Track Record: geschaffene Werte



HKW und Freiheizhalle

Die Authentizität des ehemaligen Bahnheizkraftwerks blieb erhalten und es entstand ein neues, spannendes Ensemble für kulturelle und Büronutzung. Der Altbau beherbergt ein Theater, der Kamin wurde zur Ikone des Areals und der fünfgeschossige Neubau dient als modernes Bürogebäude. Ein kreatives Ensemble, das neue Freiräume schafft.

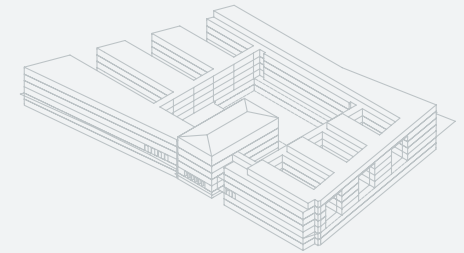
Käufer	LaSalle Investment Management
Entwurf	GKK + Architekten
BGF	ca. 15.000 m²
Fertigstellung	2007



Track Record: geschaffene Werte



37



Wahrzeichen des Wandels: Wappenhalle

Die Fusion aus Alt und Neu zeigt
Gespür für Räume und Ästhetik.
Der denkmalgeschützte Traditionsbau
Wappenhalle (ehem. Flughafen
München-Riem) wurde nach Umbau
und Sanierung zum Mittelpunkt eines
modernen Areals mit neuem Büro-
gebäude, Tiefgarage und
Kommunikationsforum.

Entwurf	PRPM Architekten
BGF	ca. 58.000 m ²
Fertigstellung	2003



ROSA-ALSCHER Group
Walter-Gropius-Str. 23
80807 München

T +49 89 982 494-00
info@rosa-alscher.com
www.rosa-alscher.com

Dieses Booklet wird regelmäßig aktualisiert und überarbeitet.
Alle Änderungen erfolgen unter Vorbehalt.



Gleichberechtigung ist uns sehr wichtig!

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern das generische Maskulinum verwendet. Wir verstehen es ausdrücklich im Sinne der Gleichbehandlung aller Geschlechter (m, w, d).

