



Stakeholder Report 2025

Brief der Geschäftsführung

Sehr geehrte Stakeholder, Partner und Wegbegleiter,

wir schreiben diesen Bericht nicht, weil wir dazu verpflichtet sind, sondern weil wir davon überzeugt sind, dass Verantwortung Transparenz erfordert. Wer Kapital, Vertrauen oder öffentliche Ressourcen in unsere Hände legt, hat ein Recht darauf zu verstehen, wie wir denken, wie wir handeln und wie wir mit Erfolgen ebenso wie mit Fehlern umgehen. Wenn wir an Ihrer Stelle wären – als kommunaler Partner, Kapitalgeber oder langfristiger Begleiter – würden wir erwarten, offen darüber informiert zu werden, was wir tun, warum wir es tun und welche Lehren wir aus unserer Arbeit ziehen. Genau diesem Anspruch folgt dieser Bericht.

MKE Munich Investment wurde nicht gegründet, um ein weiteres Immobilienunternehmen zu sein. Wir sind entstanden aus der Überzeugung, dass bezahlbarer Wohnraum eines der größten ungelösten strukturellen Probleme unserer Zeit ist – insbesondere in Deutschland. Wir bauen bewusst keinen Luxus. Nicht, weil wir es nicht könnten, sondern weil Luxus kein Massenproblem löst. Unser Fokus liegt auf Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten: für Familien, für Menschen in systemrelevanten Berufen und für Städte und Gemeinden, die funktionieren müssen. Unser Anspruch ist dabei nicht spektakulär zu sein, sondern verlässlich.

Wir betrachten Wohnungsbau nicht als kreatives Einzelprojekt, sondern als industriellen Prozess, der standardisiert, verbessert und wiederholt werden muss. Viele Strukturen im deutschen Wohnungsbau haben sich seit Jahrzehnten kaum verändert, obwohl Kosten, Regulatorik und gesellschaftliche Erwartungen deutlich gestiegen sind. Diese Entwicklung akzeptieren wir nicht als gegeben. Unser Ansatz ist bewusst einfach: vertikale Integration statt komplexer Schnittstellen, eigene Steuerung statt Abhängigkeit von Generalunternehmern, standardisierte Grundrisse statt individueller Sonderlösungen und klare Verantwortlichkeiten statt diffuser Zuständigkeiten. Wir sind überzeugt, dass Schlichtheit, Kosteneffizienz und Qualität kein Widerspruch sind. Im Gegenteil: Sie bedingen sich gegenseitig, wenn man bereit ist, Prozesse konsequent zu hinterfragen und zu vereinfachen.

Ein Großteil unserer Projekte entsteht in enger Zusammenarbeit mit Kommunen und im Rahmen öffentlicher Förderprogramme. Daraus ergibt sich für uns eine besondere Verantwortung. Fördermittel sind kein Geschenk, sondern ein gesellschaftlicher Auftrag. Unser Ziel ist es, mit jedem eingesetzten Euro möglichst viel dauerhaft nutzbaren Wohnraum zu schaffen, Risiken zu begrenzen und langfristige Wirkung zu erzielen. Deshalb gehen wir bewusst keine Planungs- oder Baurechtsrisiken ein, arbeiten mit konservativen Annahmen und verzichten auf Komplexität, wo sie keinen Mehrwert stiftet. Erfolg messen wir nicht an spektakulären Einzelprojekten, sondern daran, ob unsere Gebäude heute, in zehn und in dreißig Jahren funktionieren.

Unternehmerisches Handeln bedeutet, Entscheidungen unter Unsicherheit zu treffen. Fehler lassen sich dabei nicht vermeiden. Entscheidend ist, wie man mit ihnen umgeht. In den vergangenen Jahren haben wir Entscheidungen getroffen, die sich im Nachhinein als suboptimal erwiesen haben – etwa in der Einschätzung einzelner Kostenentwicklungen oder in der Tiefe bestimmter Planungsansätze. Wir haben diese Fehler analysiert, unsere Prozesse angepasst und daraus konkrete Konsequenzen gezogen. Vertrauen entsteht nicht durch den Anspruch auf Perfektion, sondern durch Ehrlichkeit und Konsequenz im Handeln.

MKE ist eigentümergeführt. Wir denken nicht in Quartalen, sondern in Zyklen. Unser Erfolg hängt nicht von einzelnen Projekten ab, sondern davon, ob unser Modell wiederholbar, skalierbar und robust ist. Unser Ziel ist es, in vielen Jahren sagen zu können, dass wir einen messbaren Beitrag zur Lösung einer gesellschaftlichen Herausforderung geleistet haben – und dabei verantwortungsvoll mit Kapital, Ressourcen und Vertrauen umgegangen sind. Das ist nicht der schnellste Weg, aber der nachhaltigste. Wir beide sind in Umfeldern aufgewachsen, in denen Wohnraum keine Selbstverständlichkeit war. Vielleicht ist genau das der Grund, warum wir heute einen besonderen Wert darauf legen.

Dieser Bericht soll Ihnen einen klaren Einblick geben, wie wir denken, wie wir arbeiten und wohin wir wollen. Am Ende geht es nicht um Berichte, sondern um Wirkung. Deshalb halten wir diesen Bericht bewusst fokussiert – und wenden uns anschließend wieder dem zu, was im Mittelpunkt steht: der Schaffung von weiterem bezahlbarem Wohnraum.



Nayden Kolev
Chairman & Co-Founder



Teodor Enev
CEO & Co-Founder

UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Erste realisierte Projekte | 2003

In den Jahren 2003 und 2004 wurden die ersten Wohnimmobilienprojekte in Bulgarien erfolgreich realisiert. Die Projekte umfassten eine Gesamt-Bruttogrundfläche von rund 8.000 m² und markierten den Einstieg in die eigenständige Immobilienentwicklung.



2001

2003

Der Anfang | 2001

Nach seiner praktischen Erfahrung bei einem US-amerikanischen Projektentwickler kehrt Nayden Kolev nach Bulgarien zurück und startet dort – unterstützt von US-Kapital – sein eigenes Projektentwicklungsunternehmen.

Skalierung der Projektentwicklung auf nationaler Ebene | 2010

Erfolgreiche Fertigstellung großvolumiger Immobilienprojekte in Bulgarien mit insgesamt rund 175.000 m² BGF und Ausweitung der Projektentwicklung auf nationaler Ebene.



2010

2015

Fertigstellung Osram Gebäude | 2015

Im Jahr 2015 folgte ein weiterer wichtiger Meilenstein mit der Fertigstellung von Produktions- und Industriehallen in Bulgarien, insbesondere eines der größten Industriegebäude von Osram in Bulgarien, sowie weiterer Wohnimmobilien.



Expansion nach Deutschland | 2016

Das Jahr 2016 markierte einen entscheidenden Wendepunkt in der Unternehmensgeschichte. In diesem Jahr erfolgte die Expansion nach Deutschland. Parallel dazu gründeten Nayden Kolev und Teodor Enev ihre ersten Unternehmen in Deutschland und nahmen die operative Tätigkeit als ausführende Baufirma für externe Bauherren auf.



Etablierung im deutschen Markt | 2018

Bis 2018 haben Nayden und Teodor zusammen in Baden-Württemberg mehrere Bauprojekte mit einer gesamten Bruttogrundfläche von über 50.000 Quadratmetern erfolgreich fertiggestellt.



2016

2018

UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Strategischer Wendepunkt | 2021

Das Jahr 2021 markierte einen strategischen Wendepunkt in der Unternehmensentwicklung. Die Bauaktivitäten für Drittauftraggeber wurden eingestellt, und der Fokus wurde vollständig auf die eigenständige Projektentwicklung gelegt. Im selben Jahr erfolgte der Erwerb der ersten Grundstücke für Wohnungsbau in Calw und Achern, verbunden mit dem Start der eigenen Projektentwicklungsaktivitäten im Wohnungsbau.

Ausbau der eigenen Projekt-Pipeline | 2022

Im Jahr 2022 wurde die Unternehmensentwicklung konsequent fortgeführt. Durch den Erwerb weiterer Grundstücke für den Wohnungsbau in München, Bückeberg, Breisach und Ladenburg konnte eine breit diversifizierte Projekt-Pipeline aufgebaut werden.



Investment Management Abteilung | 2024

Marin Kolev übernimmt die Leitung der Investment Management Abteilung.

2020

Starke Expansion der Bausparte | 2020

In den darauffolgenden Jahren kam es zu einer starken Expansion der Bauaktivitäten in Deutschland. Im Jahr 2019 beschäftigte das Unternehmen bereits über 150 Bauarbeiter, und bis zu diesem Zeitpunkt waren in Deutschland insgesamt mehr als 150.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche realisiert worden.



2021

2022

2024

Fertigstellung Projekte in Calw & Achern | 2024

Im Jahr 2024 wurde das Wohnprojekt in Calw mit 30 Wohneinheiten erfolgreich abgeschlossen und an einem institutionellen Investor verkauft.

Ein weiterer bedeutender Meilenstein folgte mit der Fertigstellung des Wohnprojekts in Achern mit 43 Wohneinheiten, das anschließend an einem institutionellen Käufer übergeben wurde.



2024

UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Erstes institutionelles Mandat | 2025

Im Jahr 2025 erreichte die Unternehmensentwicklung einen bedeutenden Meilenstein mit der Übernahme des ersten institutionellen Mandats. Wir agieren hierbei als Projektentwickler für einen deutschen Asset Manager sowie einen DAX-notierten Konzern. Gegenstand des Mandats ist die Entwicklung von 120 bezahlbaren Wohneinheiten in München mit einer Nettokaltmiete rund 50% unter der Marktmiete.



Fertigstellung Projekt Ladenburg | 2026

Im April 2026 haben wir ein weiteres Projekt in Ladenburg erfolgreich fertiggestellt. Entstanden sind insgesamt zwei Gebäudekörper mit 42 bezahlbare Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit.



2025

2025

Fertigstellung Projekt München Freiham | 2025

Mit der Fertigstellung des Projekts München Freiham im Jahr 2025 leistet das Unternehmen einen weiteren Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten. Das Projekt umfasst 93 sozial geförderte Wohneinheiten sowie drei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamt-BGF von rund 16.000 m² und wurde an einen institutionellen Investor übergeben.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen liegt damit etwa 50 % unter dem marktüblichen Mietniveau am Standort.



2026

2026

Zweites institutionelles Mandat | 2026

Mit dem Abschluss eines weiteren institutionellen Mandats im Jahr 2026 setzen wir unseren Wachstumskurs konsequent fort. Das Projekt umfasst die Entwicklung von rund 175 Wohneinheiten und 100 Pflegeplätze in der Düsseldorfer Stadtmitte.

Was MKE ist – und was MKE bewusst nicht ist

Eine klare Positionierung ist für uns kein Marketinginstrument, sondern eine Frage der unternehmerischen Disziplin. Wir wissen, dass es im Immobilienmarkt Wege gibt, die schneller, komfortabler oder margenträchtiger sind. Wir haben uns bewusst dagegen entschieden.

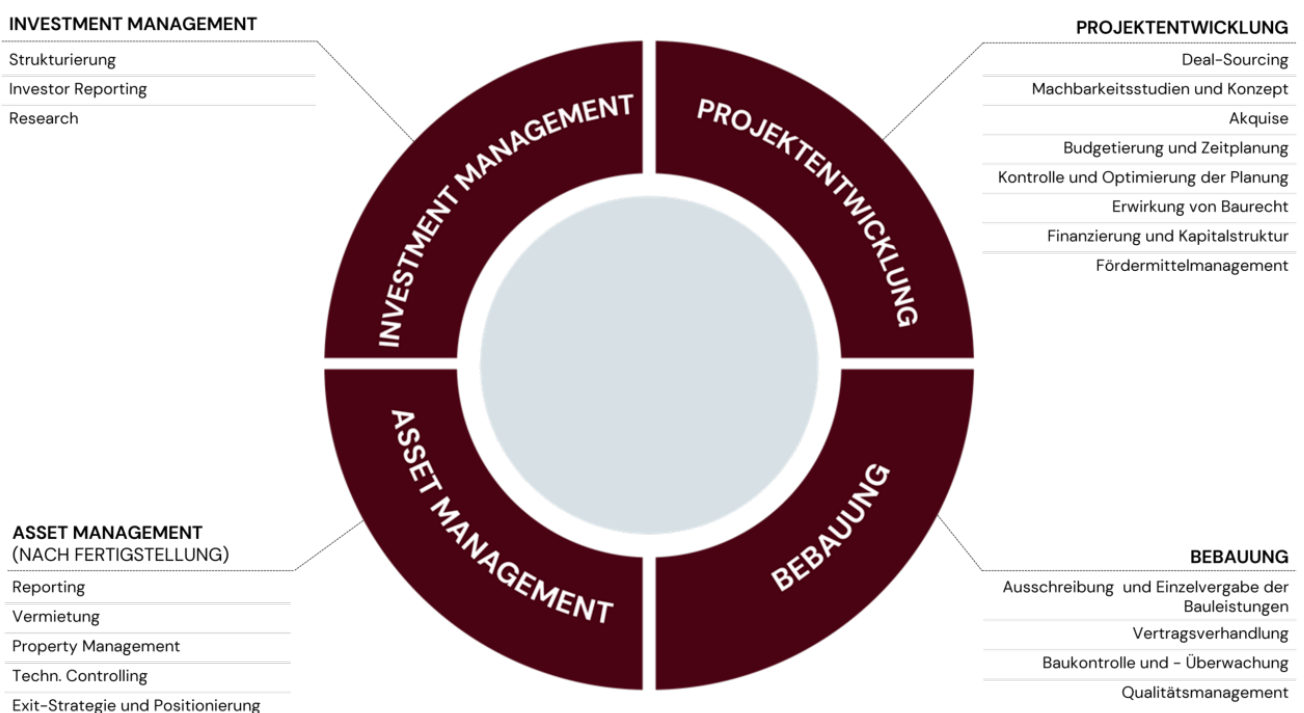
MKE ist kein Luxusentwickler. Wir entwickeln keinen Wohnraum für eine kleine, zahlungskräftige Zielgruppe, weil Luxus kein strukturelles Problem löst. Bezahlbarer Wohnraum lässt sich nicht nebenbei schaffen – er erfordert einen klaren Fokus, Kostenbewusstsein und die Bereitschaft, auf maximale Margen zugunsten von Skalierbarkeit und Stabilität zu verzichten.

MKE ist kein Trading-Haus. Wir kaufen Grundstücke und Projekte nicht mit dem Ziel, kurzfristige Marktbewegungen auszunutzen. Unser Geschäftsmodell basiert nicht auf Timing, sondern auf Umsetzung. Wert entsteht bei uns durch Planung, Bau und Betrieb – nicht durch Weiterverkauf im richtigen Moment.

MKE arbeitet nicht mit Generalunternehmer zusammen. Wir lagern die Verantwortung nicht an externe GUs aus. Stattdessen steuern wir Planung, Ausschreibung und Bauausführung selbst. Das erhöht zwar unseren operativen Aufwand, reduziert aber Risiken, Kostenstreuung und Abhängigkeiten – und schafft Transparenz über jede wesentliche Kostenposition.

MKE ist kein Marketing-Developer. Unsere Projekte werden nicht für Hochglanzbroschüren oder Wettbewerbe konzipiert, sondern für den Alltag der Menschen, die dort leben. Architektur, Materialien und Grundrisse folgen funktionalen und wirtschaftlichen Kriterien. Gestaltung ist für uns kein Selbstzweck, sondern Teil eines robusten Gesamtsystems.

Was MKE ist, ergibt sich aus diesen Abgrenzungen sehr klar: Wir verstehen uns als industriell denkender Entwickler für geförderten Wohnungsbau, der Wohnraum effizient, wiederholbar und langfristig tragfähig produziert. Unser Ziel ist nicht Aufmerksamkeit, sondern Wirkung.



STOLZ

Fertige 2025/2026er Projekte



Lage:	Aubinger Allee 120 & 122, München
Strategie Rolle MKE:	Build to Exit Investor & Entwickler
Größe:	<ul style="list-style-type: none"> • 6.979m² Wohnfläche (bezahlbar) zu einem Mietpreis von 12,48€/m² • 802m² Gewerbefläche • 93 TG- Parkplätze
Einheiten:	93 Wohnungen 3 Gewerbeeinheiten
Käufer:	Wertgrund Immobilien
Fertigstellung:	2025

Lage:	Neugraben 3, 68526 Ladenburg
Strategie Rolle MKE:	Build to Hold Investor & Entwickler
Größe:	<ul style="list-style-type: none"> • 3.070 m² Wohnfläche (bezahlbar) zu einem Mietpreis von 10,35€/m² • 122m² Gewerbefläche • 56 TG- Parkplätze
Einheiten:	42 Wohnungen 1 Gewerbeeinheit
Käufer:	Bestandhaltung
Fertigstellung:	2026



Lage:	Boehringer Str. 3 & 3/1, 77855 Achern
Strategie Rolle MKE:	Build to Exit Investor & Entwickler
Größe:	<ul style="list-style-type: none"> • 3.572m² Wohnfläche (bezahlbar) zu einem Mietpreis von 12,50€/m² • 65 TG- Parkplätze
Einheiten:	43 Wohnungen
Käufer:	Hannover Leasing
Fertigstellung:	2024

UNSERE PROJEKTE SIND: WIEDERHOLBAR

INDUSTRIELLE EFFIZIENZ ALS WETTBEWERBSVORTEIL

Warum Betonfertigteile?

Beschleunigte Bauzeit: Serielle Vorfertigung und schnelle Montage verkürzen Realisierungszeiten und reduzieren Terminrisiken.

Planbare Qualität: Industrielle Fertigung sorgt für gleichbleibende Ausführungsqualität und minimiert technische Abweichungen.

Hohe Kostensicherheit: Standardisierte Bauteile und klare Schnittstellen senken Baukostenrisiken und erhöhen Budget- und Cashflow-Planbarkeit.



WOHNUNGS-TOOLKIT

1-ZIMMER



2-ZIMMER



3-ZIMMER



4-ZIMMER



5-ZIMMER



FERTIGBAD



UNSERE PROJEKTE SIND: SOZIAL UND NACHHALTIG



NUTZUNGSVIELFALT

AUßENFLÄCHEN

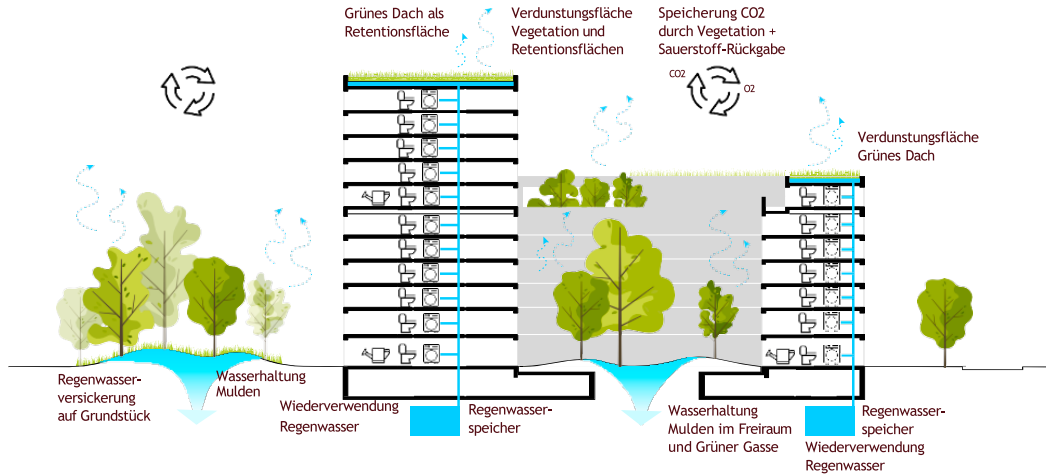
- Gründach
- Dachgarten
- Innenhof für Bewohner
- Grüne Gasse
- Mietergärten
- Treffpunkt Bewohner

KOMPLEMENTÄRE NUTZUNGEN

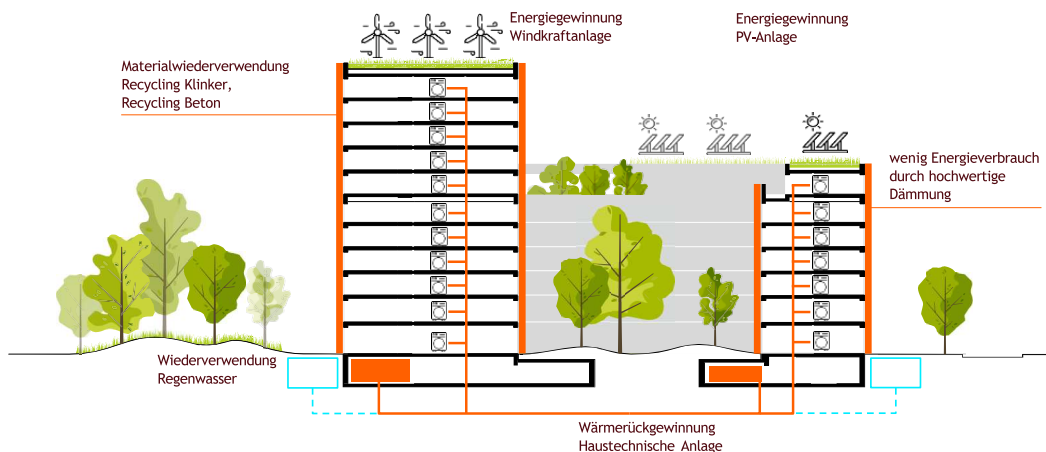
1. Gemeinschaftsraum
2. Paketraum
3. Fahrradraum
4. Fahrradwerkstatt
5. Quartierscafé
6. Mehrzweckraum
7. Grillplatz für Bewohner



KLIMARESILLENZ



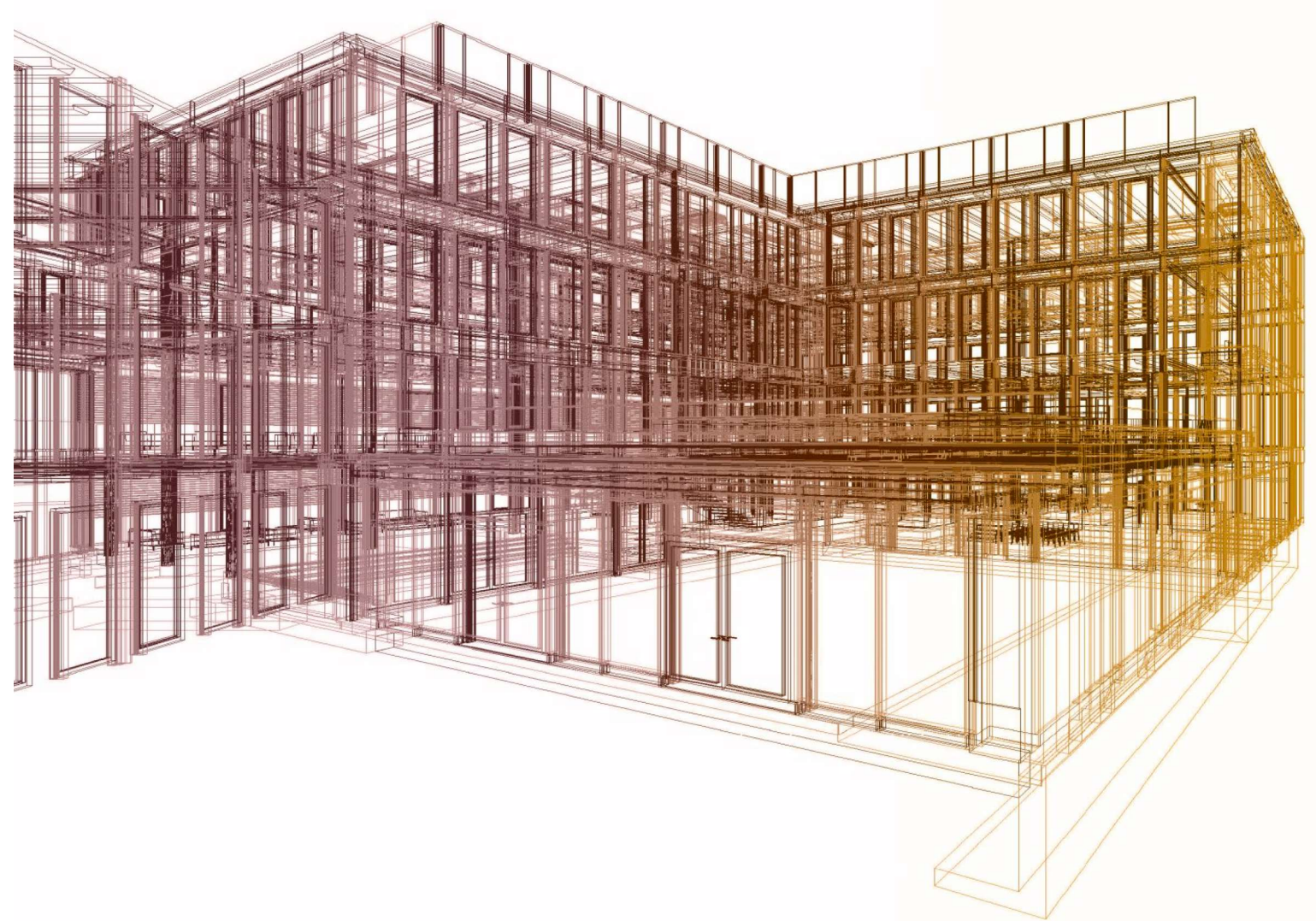
ENERGETISCHES KONZEPT



UNSERE PROJEKTE SIND: VOR ALLEM BEZAHLBAR UND GEMÜTLICH



Fehler & Lernprozesse



Unternehmerisches Handeln bedeutet, Entscheidungen unter Unsicherheit zu treffen. Fehler lassen sich dabei nicht vermeiden. Entscheidend ist nicht, ob Fehler auftreten, sondern wie früh sie erkannt, wie offen sie analysiert und wie konsequent sie korrigiert werden. Wir legen deshalb auch jene Situationen offen, die nicht planmäßig verlaufen sind.

Operative Fehleinschätzungen

In einzelnen Projekten haben wir Kostenentwicklungen unterschätzt, insbesondere in Phasen stark steigender Baupreise und volatiler Nachunternehmermärkte. Dies führte zu Kostenabweichungen oberhalb der ursprünglich kalkulierten Bandbreiten. Die Ursachen lagen dabei weniger in der Bauausführung selbst, sondern in unzureichend konservativen Annahmen zu Preisentwicklungen und Schnittstellenrisiken.

Als Konsequenz haben wir unsere Kalkulationsmethodik angepasst:

- Höhere Kostenreserven in frühen Projektphasen.
- Verpflichtende Sensitivitätsanalysen für Baukosten.
- Einführung eines projektübergreifenden Kosten- und Risikoreportings, das Abweichungen gegenüber Budget und Sensitivitätsannahmen frühzeitig transparent macht.
- Strengere Trennung zwischen Basis- und Eventualkosten.
- Stärkere Standardisierung von Annahmen und Benchmarks

Menschen & Kultur

**Build with
MKE**



MKE Munich Investment sucht exzellente Persönlichkeiten, die bereit sind, anspruchsvolle Projekte zu übernehmen, die langfristig einen Beitrag zur Lösung eines der zentralen gesellschaftlichen Probleme unserer Zeit leisten: bezahlbarer Wohnraum.

Bei MKE entwickeln und realisieren wir Projekte und Strukturen, die das Potenzial haben, die Art und Weise zu verändern, wie Wohnraum in angespannten Märkten entsteht – wirtschaftlich tragfähig, skalierbar und langfristig wirksam. Wir sind überzeugt, dass hoher persönlicher Einsatz und durchdachte, pragmatische Lösungen zu überdurchschnittlichen Ergebnissen führen. Deshalb legen wir größten Wert darauf, mit sehr leistungsstarken Talenten zu arbeiten und eine Unternehmenskultur zu fördern, die konsequent auf Leistung, Verantwortung und Meritokratie basiert.

UNSER WERTEKOSMOS

VORDENKER

Wir akzeptieren keine Lösungen nur deshalb, weil sie „schon immer so gemacht wurden“. Wir denken Probleme von Grund auf neu, hinterfragen bestehende Strukturen und reduzieren Komplexität auf das Wesentliche. Fortschritt entsteht für uns nicht durch Nachahmung, sondern durch eigenständiges Denken, einfache Systeme und robuste Prozesse.

INTEGRITÄT VOR BEQUEMLICHKEIT

Wir tun das Richtige – auch wenn es schwieriger, langsamer oder unbequemer ist. Integrität bedeutet für uns, Verantwortung zu übernehmen, Zusagen einzuhalten und langfristige Substanz über kurzfristige Vorteile zu stellen. Qualität, Fairness und Ehrlichkeit sind für uns nicht verhandelbar – gegenüber Partnern, Investoren und innerhalb des Teams.

LEADERSHIP

Führung entsteht bei MKE nicht durch Titel, sondern durch Haltung. Leadership bedeutet, Verantwortung zu übernehmen, Entscheidungen zu treffen und andere dabei mitzunehmen. Wir unterstützen uns gegenseitig, geben klares Feedback und stehen gemeinsam zu Ergebnissen – unabhängig davon, ob sie positiv oder herausfordernd sind. Gute Führung schafft Orientierung, Vertrauen und Motivation.

LEISTUNGSSPORTLER MENTALITÄT

Wir arbeiten mit dem Anspruch von Leistungssportlern. Gesunder Ehrgeiz, hohe Eigenverantwortung und konsequente Umsetzung prägen unsere tägliche Arbeit. Wir erkennen Chancen, entwickeln Lösungen und setzen sie um. Ausdauer, Fokus und Verlässlichkeit sind für uns Standard. Ideen haben nur dann Wert, wenn sie realisiert werden.

Langfristige Perspektive

Unsere Perspektive ist langfristig, aber nicht grenzenlos. Wir glauben an Skalierung – jedoch nur dort, wo sie operativ beherrschbar bleibt.

Skalierung erfolgt bei MKE über Wiederholung, nicht über Expansion um jeden Preis. Wir wachsen dort, wo unsere Typologien, unsere Förderkompetenz und unsere internen Strukturen Wirkung entfalten. Geschwindigkeit ist dabei nachrangig gegenüber Stabilität.

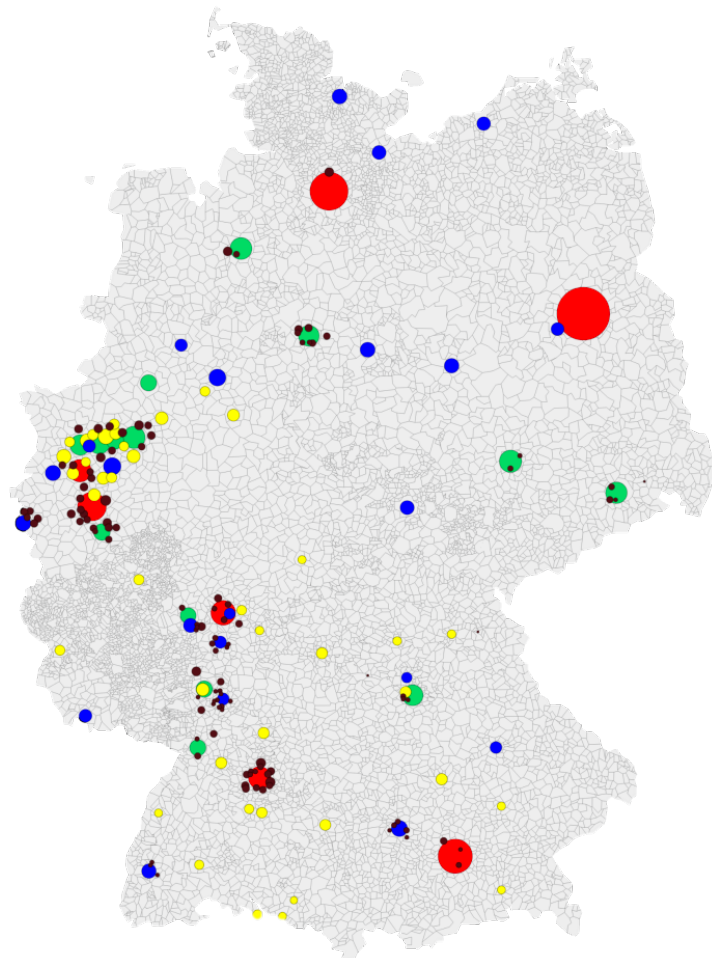
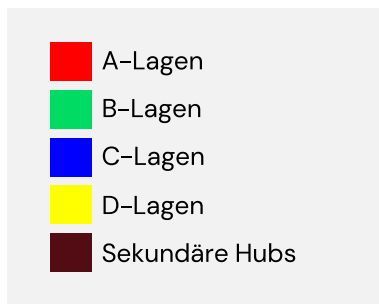
Grenzen zu akzeptieren ist Teil unseres Realismus. Nicht jeder Standort, nicht jedes Förderprogramm und nicht jedes Projekt passt zu unserem Modell. Wir lehnen Vorhaben ab, wenn Risiken nicht beherrschbar sind oder die Komplexität den Nutzen übersteigt. Diese Disziplin begrenzt kurzfristige Opportunitäten, schützt aber langfristig Organisation und Kapital.

Realismus prägt unsere Planung. Wir kalkulieren konservativ, rechnen mit Verzögerungen und unterstellen keine idealen Marktbedingungen. Projekte müssen auch dann tragfähig sein, wenn Annahmen nicht vollständig eintreten. Das reduziert Überraschungen und erhöht Verlässlichkeit.

Geduld ist die Konsequenz aus allem Vorstehenden. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht schnell, und nachhaltige Strukturen lassen sich nicht erzwingen. Wir sind bereit, Zeit zu investieren, Prozesse zu verbessern und Wirkung über Jahre aufzubauen – statt kurzfristiger Effekte zu maximieren.

Unsere Ambition ist nicht, der größte Entwickler zu sein, sondern ein verlässlicher. Wenn uns das gelingt, entsteht Wachstum als Nebenprodukt.

UNSERE INVESTMENT-MÄRKTE



Schlusswort

Bezahlbarer Wohnraum ist kein kurzfristiges Marktphänomen und kein politisches Randthema. Er ist eine strukturelle Voraussetzung für funktionierende Städte, wirtschaftliche Stabilität und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Wer an dieser Stelle Verantwortung übernimmt, muss bereit sein, langfristig zu denken und konsequent zu handeln.

MKE Munich Investment wurde gegründet, um einen Beitrag zur Lösung dieses Problems zu leisten – nicht durch spektakuläre Einzelprojekte, sondern durch ein belastbares, wiederholbares Modell. Wir glauben, dass Fortschritt im Wohnungsbau weniger durch neue Schlagworte entsteht als durch Disziplin, Einfachheit und die Bereitschaft, aus Erfahrung zu lernen.

Wir wissen, dass Vertrauen nicht eingefordert werden kann. Es entsteht über Zeit – durch Verlässlichkeit, Klarheit und konsequentes Handeln. An diesen Maßstäben lassen wir uns messen.

Wir danken allen Partnern, Institutionen und Mitarbeitern, die diesen Weg mit uns gehen. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nur im Zusammenspiel vieler Akteure. Unser Anspruch ist es, dabei ein verlässlicher und verantwortungsvoller Partner zu sein – heute und in Zukunft.

Am Ende geht es nicht um Berichte, sondern um Wirkung. Wir schließen jetzt diesen Bericht und wenden uns wieder unserer eigentlichen Aufgabe zu: der konsequenten Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum.

Mit freundlichen Grüßen,



Nayden Kolev
Chairman & Co-Founder

Teodor Enev
CEO & Co-Founder



MKE | Munich
Investment

MKE Munich Investment GmbH | We create value

Walter-Gropius-Straße 15

80807 München

Deutschland

info@munichig.de