

Öffentliche Hand greift ein



Zum Jahresanfang haben die Regierenden im Freistaat und der Landeshauptstadt München große Bauprojekte beschlossen: Die Stadt will ihr Olympiastadion für 76 Millionen Euro sanieren, und Münchens OB Dieter Reiter (SPD) verkündete zusammen mit Bayerns Ministerpräsidenten Horst Seehofer (CSU) die aufwendige Sanierung der Philharmonie im Gasteig anstatt eines neuen Konzertgebäudes. Die größte Investitionsentscheidung betrifft mit geplanten 800 Millionen Euro den Abriss und Neubau des Klinikums Großhadern (siehe Seite 06). Große Investitionen tätigte und tätigt die Stadt auch im Bau von Kitas und Schulen, wie die Stadtverwaltung im Bericht „Ausbauoffensive Kindertageeinrichtungen“ hervorhebt.

Dass die öffentliche Hand ihre Infrastruktur in München erhält, saniert und erneuert ist für die heimische Wirtschaft begrüßenswert. Auch dürfen die Bürgerinnen und Bürger dies erwarten. Schließlich nahm München 2014 allein an Steuern 3,8 Milliarden Euro ein – zehn Prozent mehr, als Stadtkämmerer Ernst Wolowicz (SPD) geplant hatte. Doch die schönen neuen Kitas nutzen wenig, wenn aufgrund der hohen Mieten zu wenig Erzieherinnen nach München kommen. Die Stadt versucht, den Mangel an günstigen Wohnungen durch Eingriffe in den Markt und Wohnungsbauprogramme entgegenzuwirken. Über die städtischen Wohnungsunternehmen GEWOFAG und GWG München entstehen subventionierte Wohnungen mit Mieten unter Marktniveau. Laut dem von Stadtbaurätin Elisabeth Merk vorgelegten „Bericht zur Wohnungssituation in München“ (siehe Seite 05) wurde erstmals seit Jahren der Bestand an Beleg- und Sozialwohnungen leicht ausgebaut. Doch die Stadt kann allein nicht ausreichend neuen Wohnraum schaffen. In München besteht ein „Crowding-out“: Der Staat verdrängt durch hohe Abgaben (SoBon), hohe Hebesätze für Grunderwerbs- und Gewerbesteuer sowie durch Mietbegrenzungen und Erhaltungssatzungen privatwirtschaftliche Investoren.

Viel Spaß beim Lesen

Ulrich Lohrer, Herausgeber, ulrich.lohrer@immobilienreport.de

Inhalt

wohnen

- 03** **Viertelscout:** Auf der und um die Museumsinsel
05 **Josephsburg-Terrassen Bericht zur Münchner Wohnungssituation**

gewerbe

- 06** **Öffentliche Hand saniert** Investitionen im Gasteig, Klinikum Großhadern und im Olympiastadion
07 **WealthCap kauft Twin Yards, Union Investment und Patrizia erwerben Hotelprojekte**

architektur

- 08** **Platzatlas**
09 **Prof. Sophie Wolfrum:** „Keine Erfolgsformel für Stadtraumgestaltung“
10 **Josef Wiedemann Hild und K**

service

- 02** **Münchner Nachrichten**
Index: Personen & Firmen
11 **Fakten:** Zum Wohnungs-, Gewerbe- und Kreditmarkt
11 **Impressum**



Münchner Nachrichten

1 Der Münchner Stadtrat hat den Bebauungsplan für 500 Wohnungen an der Gleisharfe gebilligt sowie das Bauleitverfahren für geplante 320 Wohnungen auf dem ehemaligen Dornier-Gelände Süd auf den Weg gebracht. Beide Quartiere werden unweit voneinander in **Aubing Süd** entstehen (siehe Seite 05).

2 Der Wirtschaftsausschuss hat am 20. Januar dem Stadtrat empfohlen, das Olympiastadion **Am Riesenfeld** für 76 Millionen Euro zu sanieren (Seite 06).

3 Die Union Investment erwirbt ein Hotelprojekt der InterContinental Hotel Group mit 302 Zimmern am Hirschgarten in **Nymphenburg** (siehe Seite 07).

4 Bayerns Wissenschaftsminister Ludwig Spaenle (CSU) verkündete, dass die Bayerische Staatsregierung am 27. Januar 2015 den Abriss und Neubau des Klinikums **Großhadern** für 800 Millionen Euro beschlossen hat (siehe Seite 06).

5 Die Stadtgestaltungskommission hat dem Bauherrn Wöhr + Bauer am 27. Ja-

nuar 2015 grünes Licht für den Entwurf des Münchner Architekturbüros Hild und K zum Bau eines Stadthaus-Ensembles anstelle des Parkhauses in der **Altstadt** gegeben (siehe Seite 10).

6 Die städtische GWG München übernimmt von der GBW eine Wohnanlage in **Milbertshofen** (siehe Seite 05).

7 WealthCap erwirbt das noch im Bau befindliche Büroobjekt Twin Yards in der **Parkstadt Schwabing** von Strauss & Partner und der Münchner Grundbesitz Verwaltung (siehe Seite 07).

8 Bayerns Ministerpräsident Horst Seehofer (CSU) und Münchens OB Dieter Reiter (SPD) verkünden, dass statt einem Konzertsaal-Neubau nun die Philharmonie am Gasteig in **Haidhausen** saniert werden soll (siehe Seite 06).

9 Henchion Reuter Architekten sowie Bogevischs Büro gewinnen den ersten Preis für eine geplante GEWOFAG-Wohnanlage mit über 230 Wohnungen in der **Messestadt Riem** (Seite 10).

index

UNTERNEHMEN

Allianz Real Estate Germany	7
Allmann Sattler Wappner (ASW)	4
Bogevischs Büro	2, 10
BSH	7
Colliers International	7
Concept Bau	4
eigenwert	5
Deka Immobilien	7
DLA Piper	7
GBW-Gruppe	2, 5
GEWOFAG	1, 2, 10
GWG München	1, 2, 5
Henchion Reuter Architekten	2, 10
Hess Talhof Kasmierz	10
Hild und K Architekten	2, 10
HSH Nordbank	7
gmp Architekten	4
Idema Immobilien	5
InterContinental Hotel Group (IGH)	2, 7
JLL	7
KGAL-Gruppe	7
LAVA	10
LBBW Immobilien Management	7
Münchner Grundbesitz Verwaltung	7
Nieto Sobejano Arquitectos	10
Patrizia	7
Strauss & Partner	7
Union Investment	2, 7
WealthCap	2, 7
Wöhr + Bauer	2, 10

PERSONEN

Adjaye, David	10	Pohl, Johannes	5
Almannai, Reem	10	Rathenau, Emil	3
Bestelmeyer, German	3	Reiter, Dieter	1, 2, 5, 6
Bieber, Oswald	3	Schels, Sebastian	10
Bo Bardi, Lina	10	Schinkel, Karl Friedrich	3
Edison, Thomas Alva	3	Seehofer, Horst	1, 2, 6
Fornasier, Francesca	8	Reiter, Dieter	2, 9
Goergens, Gert	6	Seidl, Emanuel von	3
Hart, Franz	4	Seidl, Gabriel von	3
Hild, Andreas	10	Spaenle, Ludwig	2, 6
Lanz, Markus	10	Stengel, Heiner	8
Merk, Elisabeth	1, 5	Todd, Fritz	3
Miller, Ferdinand von	3	Wiedemann, Josef	10
Miller, Oskar von	3	Wolfrum, Sophie	8, 9
Nagler, Florian	10	Wolowicz, Ernst	1



Projekte des Viertels: Bis 2025 wird das Deutschen Museums saniert (umrandet). Gebaut werden die Glockenbach-Suiten, das Hotel ist bereits fertiggestellt (rot).

Im Bann der Museumsinsel

Nach dem Deutschen Museum wurde das umliegende Viertel benannt, das ganz vom Museum dominiert wird.

Zwei Inseln haben wegen ihrer Museen Weltruhm erlangt: die Berliner Museumsinsel in der Spree und die in München. Während der Grundstein auf der Spreeinsel für den Museumsbau von Karl Friedrich Schinkel bereits 1822 gelegt wurde, wurde das Deutsche Museum erst 1925 eröffnet. Heute trägt auch das umliegende Viertel seinen Namen.

Es ist heute das größte naturwissenschaftlich-technische Museum der Welt und zählte 2014 über 1,4 Millionen Besucher. Seine Existenz verdankt es Oskar von Miller, dem Sohn des 1851 geadelten Erzgießers Ferdinand Miller, Schöpfer der Bavaria. Oskar von Miller war genialer Erfinder, umtriebiger Manager und erfolgreicher Netzwerker.

Bereits als 27-Jähriger organisierte der Ingenieur 1882 im Münchner Glaspalast die Elektro-Festspiele, wofür er Strom vom 60 Kilometer entfernten Miesbach nach München leitete – die damals längste Stromübertragung. Da-

nach lernte er in New York den Erfinder Thomas Edison kennen, wurde vom Berliner Unternehmer Emil Rathenau zum Direktor der „Deutschen Edison Gesellschaft für angewandte Elektrizität“ ernannt, die er innerhalb von sechs Jahren zum Großunternehmen „Allgemeine Elektrizitäts-Gesellschaft“ – kurz AEG – aufbaute. 1888 kehrte von Miller in seine Heimatstadt zurück, gründete sein eigenes Unternehmen und errichtete damit Elektrizitätswerke, Staudämme und Stromleitungen in ganz Europa.

1903 stellte der „Napoleon der Elektrizität“ dem Verein Deutscher Ingenieure seine Idee vom Bau eines Technikmuseums in München vor und präsentierte wenige Tage später einen Entwurf des Architekten Gabriel von Seidl. Schirmherr wurde Kaiser Wilhelm II.

Der Münchner Stadtrat erklärte sich bereit, als Standort für das Museum die Kohleninsel zur Verfügung zu stellen. Die wurde seit dem Mittelalter als Floß-

lande und Materiallager und später als Standort der Isarkaserne genutzt.

1906 wurde der Grundstein für den ersten Gebäudeteil, dem Isaraufwärts gelegenen Sammlungsbau, gelegt. Die Eröffnung des Museums fand erst am 7. Mai 1925 statt: Unterbrochen wurde der Bau durch den Ersten Weltkrieg, den Tod des Architekten Gabriel von Seidl (1913) und dessen Bruder Emanuel von Seidl (1919), der die Bauleitung für Gabriel zeitweilig fortführte. Erst der Architekt Oswald Bieber konnte den vierflügeligen Blockbau mit dem 68 Meter hohen Turm fertigstellen. Es folgte dann die Erweiterung mit dem Bibliotheksbau (1928 – 1932) und Kongressbau (1928 – 1935) durch German Bestelmeyer.

Bereits in der Weimarer Republik hatte es Versuche aus der Politik gegeben, Einfluss auf die Museumsleitung zu nehmen. Oskar von Miller verteidigte die Selbstverwaltung des Museums. Seine Devise: „In diesem Haus darf jeder machen, was ich will“. Mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten musste Miller vom Museumsvorstand zurücktreten und verstarb ein Jahr später.

Nicht zuletzt aufgrund der Ausrichtung des Museums für das Regime und der Rüstungspolitik unter Millers Nachfolger Fritz Todt, der seit 1940 auch Reichsminister für Bewaffnung und



Sammlungsbau mit Turm, Kongressbau, DPMA, Baaderstraße, Baustelle und Visualisierung der Glockenbach-Suiten (v. links o. i. Uhrzeigersinn)

Das Viertel in Zahlen

Einwohner: In dem sehr dicht bebauten Viertel wohnen sehr viele Singles und junge Leute, relativ wenig Familien mit Kindern.

Infrastruktur: In der Zweibrückenstraße befindet sich die Haltestelle Deutsches Museum/Isartorplatz der S-Bahn-Stammstrecke. Hervorragende Infrastruktur und Einzelhandelsangebot in der angrenzenden Altstadt. In der Baaderstraße gibt es viele Galerien und Cafés. Grünanlagen befinden sich an der Isar.

Immobilien: Die Preisspanne der Bestandswohnungen in und um das Viertel liegt zwischen knapp 4000 und gut 8000 Euro pro Quadratmeter, der Durchschnittspreis beträgt knapp 6000 Euro pro Quadratmeter. Starker Preisanstieg von 2013 bis 2014 um elf Prozent. Sehr geringes Angebot. [mehr](#)

	Deutsches Museum	München
Bevölkerungsverteilung		
Einwohner	1983	1.463.362
Durchschnittsalter	39,6 Jahre	42,1 Jahre*
unter 6 Jahre	4,9%	5,5%
6 bis unter 15 Jahre	4,4%	6,7%
15 bis unter 45 Jahre	54,5%	46,9%
45 bis unter 65 Jahre	24,8%	23,0%
65 und älter	11,5%	17,9%
Ausländer	24,7%	22,6%
Einwohner/km2	6168	4320
Zahl der Haushalte	1269	789.285
Haushalte (HH)		
1 Personen-HH	64,9%	53,7%
2 Personen-HH	19,8%	24,7%
3 Personen-HH	8,9%	11,3%
4 Personen-HH	4,8%	7,5%
5/mehr Personen-HH	1,6%	3,0%
Immobilienangebot		
Durchschnittsmiete/m²	14,90 €	14,00 €*
Bestandwohnung/m²	7500 €	4400 €
Neubauwohnung/m²	11.700 €	5500 €

Quellen: Statistisches Amt München, immobilienscout24, Gutachterausschuss; * eigene Schätzung, Angaben für 2012 (Einwohner)

Munition war, wurde die Bausubstanz des Museums durch Bombenangriffe der Alliierten zu 80 Prozent zerstört.

In der Nachkriegszeit wurde das 1948 erneut eröffnete Museum wieder aufgebaut und erweitert. Später erfolgte die Expansion durch Zweigstellen – die Flugwerft Schleißheim (1992), das Deutsche Museum Bonn (1995), das Verkehrszentrum auf der Theresienhöhe (2003, 2006) und das Depot in Freising (2014). Die Herausforderung der kommenden Jahre stellt nun die „Zukunftsinitiative“, die Generalsanierung des Stammhauses bis zum 100. Geburtstag im Jahr 2025, dar. Dafür wollen Bund und Bayern jeweils 180 Millionen Euro und private Spender 40 Millionen Euro zur Verfügung stellen. Kritiker halten das 400-Millionen-Euro-Budget für zu knapp angesetzt.

Weil das Deutsche Museum für München ein wichtiger Tourismusmagnet ist, würde die Stadt von der notwendigen Sanierung mit profitieren. Mit dem gegenüberliegenden Deutschen Patent- und Markenamt (DPMA), einem von Franz Hart und Helmut Winkler architektonisch bemerkenswerten Baukomplex der Jahre 1954 bis 1959, sowie dem Europäischen Patentamt von gmp Architekten sorgen die Arbeitsplätze rund um die Insel für den Wohlstand der Stadt.

Dass die Lage direkt an der Isar und neben der Altstadt zu den teuren Wohngebieten Münchens gehört, versteht sich auch ohne Deutsches Museum und Patentämter. Das Wohngebiet im Viertel erstreckt sich ohnehin nur auf dem schmalen Dreieck zwischen Baaderstraße, Erhardstraße an der Isar und Zweibrückenstraße. Hier herrschen nahezu ausnahmslos Mietshäuser aus der Gründerzeit bis Anfang des 20. Jahrhunderts vor. Zum Teil wurden kriegszerstörte Häuser durch Mietshäuser aus den 1950er-Jahren ersetzt, vereinzelt entstanden sogar erst in den vergangenen zehn Jahren Neubauten. Bekanntestes Projekt ist derzeit der Bau der Glockenbachsuiten an der Reichenbachbrücke von Concept Bau nach einem Entwurf von ASW. Die Preise für die Eigentumswohnungen sind mit 11.700 bis 20.850 Euro pro Quadratmeter selbst für Luxuswohnungen der Isarvorstadt astronomisch. Vielleicht werden ja die Nachkommen Oskar von Millers hier wohnen. ■

Anzeige

Wir suchen Wohn- und Geschäftshäuser in München.

www.ibbmuenchen.de 089 / 660 86 86 0



Visualisierung der Josephsburg-Terrassen

Wohnen am Hachinger Bach

Die Idema Immobilien errichtet ab Sommer 2015 in Berg am Laim die Wohnanlage Josephsburg-Terrassen mit 54 Wohnungen.

Obwohl der Baustart für die Wohnanlage in der Kreilerstraße erst im Sommer ist, hat das mit der Vermarktung beauftragte Maklerunternehmen, die eigenwert GmbH, bereits schon jetzt mit dem Verkauf der Wohnungen begonnen.

Noch ist das Gelände in Josephsburg in Berg am Laim ein baufertiges Grundstück, das auf den ersten Spatenstich wartet. Entstehen sollen auch Einkaufsmöglichkeiten. Die am Naherholungsgebiet Echaringer Park ge-

planten 54 Eigentumswohnungen weisen 1,5 bis 3 Zimmer auf und werden 50 bis 100 Quadratmeter groß sein.

Südlich des Neubauprojekts verlegt die Stadt München den Hachinger Bach bis zur Josephsburgstraße an die Oberfläche. „Der Bachlauf passt nahtlos in das Konzept des Projekts „urban und grün wohnen“, sagt Johannes Pohl von eigenwert. Die Josephsburg-Terrassen werden sich stufenförmig nach Süden zum Hachinger Bach hin öffnen. ■ [mehr](#)

Bericht zur Wohnungsknappheit

Die Stadt München hat den „Bericht zur Wohnungssituation in München 2012-2013“ vorgelegt.

Der von Stadtbaurätin Elisabeth Merk vorgelegte Bericht ist von einem extremen Anstieg der Einwohneranzahl gekennzeichnet: Von Ende 2011 bis Ende 2013 erhöhte sich die Einwohnerzahl um 3,9 Prozent auf 1,492 Millionen. Die Anzahl der Haushalte stieg gar um 5,6 Prozent. Der Wohnungsbestand erhöhte sich aber nur um 1,6 Prozent.

Die mittlere Bruttokaltmiete im Wohnungsbestand von 2011 bis 2013 ist relativ moderat um 3,3 Prozent auf 10,34 Euro pro Quadratmeter gestiegen, die Mietnebenkosten erhöhten sich (allerdings im Zeitraum 2010 bis 2012) mit 4,4 Prozent auf 3,11 Euro pro Quadratmeter stärker. Die Wohnungsknappheit, verbunden mit dem niedrigen Finanzierungszins, hat aber vor allem bei den Im-

mobilienspreisen zu extremen Anstiegen geführt: Der Preis für eine Eigentumswohnung im Bestand und gutem Wohnwert erhöhte sich von 2011 bis 2013 um 32,3 Prozent auf 4100 Euro pro Quadratmeter, der von Neubauwohnungen um 28,1 Prozent auf 5700 Euro pro Quadratmeter und der für Bauland um 30,9 Prozent auf 1675 Euro pro Quadratmeter. Seither sind die Preise weiterhin stark gestiegen. Die Prognose von Merks Referat geht weiter von einem starken Bevölkerungswachstum bis 2030 aus.

Weil die Mietwohnungen mit relativ niedrigen Mieten stark gestiegen sind, will die Stadt verstärkt den geförderten Wohnungsbau ankurbeln. Für private Investoren ist aufgrund dieser Zahlen dagegen die Rentabilität von Neubauprojekten drastisch gesunken. ■ [mehr](#)

kurzmeldungen

Vorschau Bebauungspläne 2015

Im Januar stellte Münchens OB Dieter Reiter (SPD) die für dieses Jahr zu erwartenden Stadtbeschlüsse vor. So sollen die Bebauungspläne für Freiham-Nord, Am Südpark, Bayernkaserne und Zschokkestraße beschlossen werden. [mehr](#)

Neuaubing I: Bebauungsplan für 500 Wohnungen gebilligt

Der Stadtrat hat das Baurecht für die Wohnanlage an der Gleisharfe für 1200 Bewohner erteilt, die ab 2017 dort einziehen sollen. [mehr](#)

Neuaubing II: Bauleitverfahren

Für ein Quartier mit 320 Wohnungen auf dem Ex-Dornier-Gelände Süd wird das Bebauungsplanverfahren gestartet. [mehr](#)

Milbertshofen: GBW-Wohnanlage an GWG verkauft

Die städtische GWG übernahm 79 Mietwohnungen von der GBW-Gruppe in der Neustifter Straße. [mehr](#)

aufgesammelt

Stadtentwicklung: Wie München hip bleiben will

Stadtentwickler glauben, so die „FAZ“ vom 30.01.2015, dass Arbeit und Wohnen enger zusammengehören, damit München nicht hinter Berlin zurückfällt. [mehr](#)

Halleluja – jetzt geht's los

Der Bau der neuen Poinger Pfarrkirche erfolgte Ende Januar. „Mercur-online“ berichtete am 03.02.2015 darüber. [mehr](#)

Run auf 1-Zimmer-Wohnungen

In München befindet sich jeder Sechste auf Wohnungssuche, so die „tz“ vom 06.02.2015. 18 Prozent davon suchen eine Ein-Zimmer-Wohnung. [mehr](#)



Münchener Sanierungsprojekte: Der Gasteig in Haidhausen, das Olympiastadion am Riesenfeld und das Klinikum Großhadern

Die öffentliche Hand saniert in München

In den vergangenen Tagen hat die Stadt München und das Land Bayern Sanierungs- und Bauentscheidungen im Volumen von über einer Milliarde Euro verkündet.

Bayerns Ministerpräsident Horst Seehofer (CSU) und Münchens OB Dieter Reiter demonstrierten am 2. Februar im Münchner Rathaus Entschlussfreudigkeit: Nach jahrelanger Diskussion um einen neuen Konzertsaal verkündeten sie, dass statt einem Neubaus die Philharmonie am Gasteig ab 2020 aufwendig saniert und zu einem neuen Saal umgebaut werden soll.

Sogleich hagelte es massive Kritik enttäuschter Konzertbau-Fans und der von der Sanierung betroffenen Orchester. So hieß es, „die dümmste Lösung ist in Bayern die wahrscheinlichste“ (Sepp Dürr, kulturpolitischer Sprecher der Grünen) und es werde zu einem „Niedergang der Weltmusikstadt“ kommen (Stadttheatropfleger Gert Goergens).

Der Umbau des 1985 eröffneten roten Backsteinbaus erscheint gegenüber den diskutierten Neubauplänen eines Konzertsaals am Hofgarten (siehe Immobilienreport 75) oder im Kongressbau des Deutschen Museums (siehe Seite 03) vielen Orchesterfreunden und Feuilletonisten kleinkariert. Angesichts der Erfahrungen mit der Hamburger Elbphilharmonie scheinen Seehofer und Reiter eine Lösung mit überschaubaren Kosten zu favorisieren. Billig wird der Umbau für die Steuerzahler deswegen aber wohl nicht: Die Schätzungen liegen bei 200 bis 400 Millionen Euro.

Dabei ist die Entscheidung über den Konzertsaal nicht die einzige und größte Investitionsentscheidung, die München und Bayern in den vergangenen Tagen

verkündeten. Das weitaus größte Projekt ist der Abriss und Neubau des Großklinikums Großhadern. „Wir gehen dabei für die Gesamtmaßnahmen, die rund 20 Jahre in Anspruch nehmen werden, von einem Finanzbedarf von rund 40 Millionen Euro pro Jahr aus“, so der bayerische Wissenschaftsminister Ludwig Spaenle (CSU). Ohne Zinskosten und den üblichen Kostenüberschreitungen also eine stolze Summe von 800 Millionen Euro.

Da nimmt sich die vom Wirtschaftsausschuss des Münchner Stadtrats am 20. Januar beschlossene Sanierung des Olympiastadions mit 76 Millionen Euro geradezu bescheiden aus. ■

[mehr zum Gasteig](#)
[mehr zum Klinikum Großhadern](#)
[mehr zum Olympiastadion](#)

Anzeige

WealthCap
Sachwerte einfach besitzen

Member of **UniCredit**

Anlageklasse Immobilien

**WealthCap Immobilien
Deutschland 38**

Stärke, Wachstum, Zukunft
Ihre Münchner Immobilienbeteiligung

Investieren Sie in einen der modernsten Busbahnhöfe Deutschlands und zwei weitere aussichtsreiche Immobilien am Topstandort München: Mit WealthCap Immobilien Deutschland 38 erzielen Sie eine breite Streuung, in einer einzigen Beteiligung, bereits ab niedrigen Anlagebeträgen.

WealthCap – Sachwerte einfach besitzen

**ERLEBEN SIE DIE NEUE GENERATION
DES SACHWERTE-INVESTMENTS**

WWW.WEALTHCAP.COM/NEUE-WERTE



Hinweis zum WealthCap Immobilien Deutschland 38: Die Angaben zu dieser Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Diese Angaben können eine Aufklärung oder Beratung durch Ihren Kundenbetreuer nicht ersetzen. Die Einzelheiten sowie insbesondere die Angaben zu den neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition in ein Investmentvermögen verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt, den Anlagebedingungen und den wesentlichen Anlegerinformationen vom 12.12.2014. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Am Eisbach 3, 80538 München, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form auf der Detailseite zum Fonds unter www.wealthcap.com verfügbar.



Das Twin Yard in der Parkstadt Schwabing

WealthCap erwirbt das Twin Yards

Der Fondsanbieter WealthCap kauft das Büroobjekt Strauss & Partner sowie der Münchner Grundbesitz Verwaltungs GmbH.

Über den Kaufpreis für das noch im Bau befindliche Objekt mit knapp 14.000 Quadratmeter Bürofläche wurde Stillschweigen vereinbart.

Das Multi-Tenant-Office-Objekt in der Parkstadt Schwabing verfügt bereits über einen langfristigen Ankermieter, die Porr Deutschland GmbH.

Das Gebäude soll im vierten Quartal 2015 fertiggestellt sein. Es ist nach dem Kauf von The Grid in Essen bereits der zweite Ankauf von WealthCap innerhalb weniger Wochen. Beide Objekte sollen in ein Portfolio einfließen, das für institutionelle Investoren strukturiert wird. [mehr](#)



Das Hotelprojekt am Hirschgarten und das Super-8-Hotel in Laim (von links)

Investoren kaufen Hotels im Bau

Die Patrizia AG erwirbt das Super 8 in Laim und Union Investment das Hotel am Hirschgarten. Hotels, die gerade gebaut werden.

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat von InterContinental Hotels Group (IHG) in München und Berlin zwei Hotelprojekte übernommen, darunter das im Bau befindliche Hotel am Hirschgarten bei der Friedenheimer Brücke. Fertigstellungstermin des 302 Zimmer umfassenden, 12.000 Quadratmeter BGF großen Hauses ist Ende 2016. [mehr](#)

In der Landsberger Straße, unweit vom Hirschgarten, wurde ein weiteres Hotelprojekt verkauft. Die Patrizia AG erwarb für ihren Fonds Patrizia Hotel-Invest Deutschland I das Super-8-Hotel mit 168 Zimmer, das Ende 2015 eröffnet. [mehr](#)

deals & co

München: LBBW kauft Portfolio

Die LBBW Immobilien Management hat zum 1. Februar 2015 ein Büroimmobilien-Portfolio aus zehn Objekten in München und direktem Umland erworben. Beim Verkäufer handelt es sich um eine Gruppe von Versorgungswerken, vertreten durch die Ärzteversorgung Niedersachsen. Den Käufer beriet die Anwaltskanzlei DLA Piper, den Verkäufer die Luther Rechtsanwalts-gesellschaft. Transaktionsberater war Colliers, finanzierende Bank ist die HSH Nordbank. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. [mehr](#)

Neuperlach: KGAL schließt mit BSH größten Mietvertrag ab

Die KGAL-Gruppe hat mit BSH Bosch und Siemens Hausgeräte einen langfristigen Mietvertrag über rund 58.300 Quadratmeter Brutto-Grundfläche im aviva munich in der Carl-Wery-Straße 34 abgeschlossen – der größte Mietvertrag in München der vergangenen Jahre. [mehr](#)

Altstadt: DLA Piper mietet im Palais an der Oper

Die Anwaltskanzlei zieht im September 2015 vom Isartorplatz in die Maximilianstr. 2, wo sie Ende 2014 rund 3850 Quadratmeter Bürofläche gemietet hat – die größte Anmietung 2014 in der Altstadt. JLL beriet und vermittelte. [mehr](#)

Theresienhöhe: Medienfabrik fast voll vermietet

Die Allianz Real Estate Germany hat in dem Ensemble in der Ganghoferstr. 66-70 mit Infologis, Take Two Interactiv sowie Vitapublic drei neue Mieter gewonnen. Nur noch 250 Quadratmeter Büroflächen stehen zur Vermietung frei. [mehr](#)

Schwabing: Rituals mietet

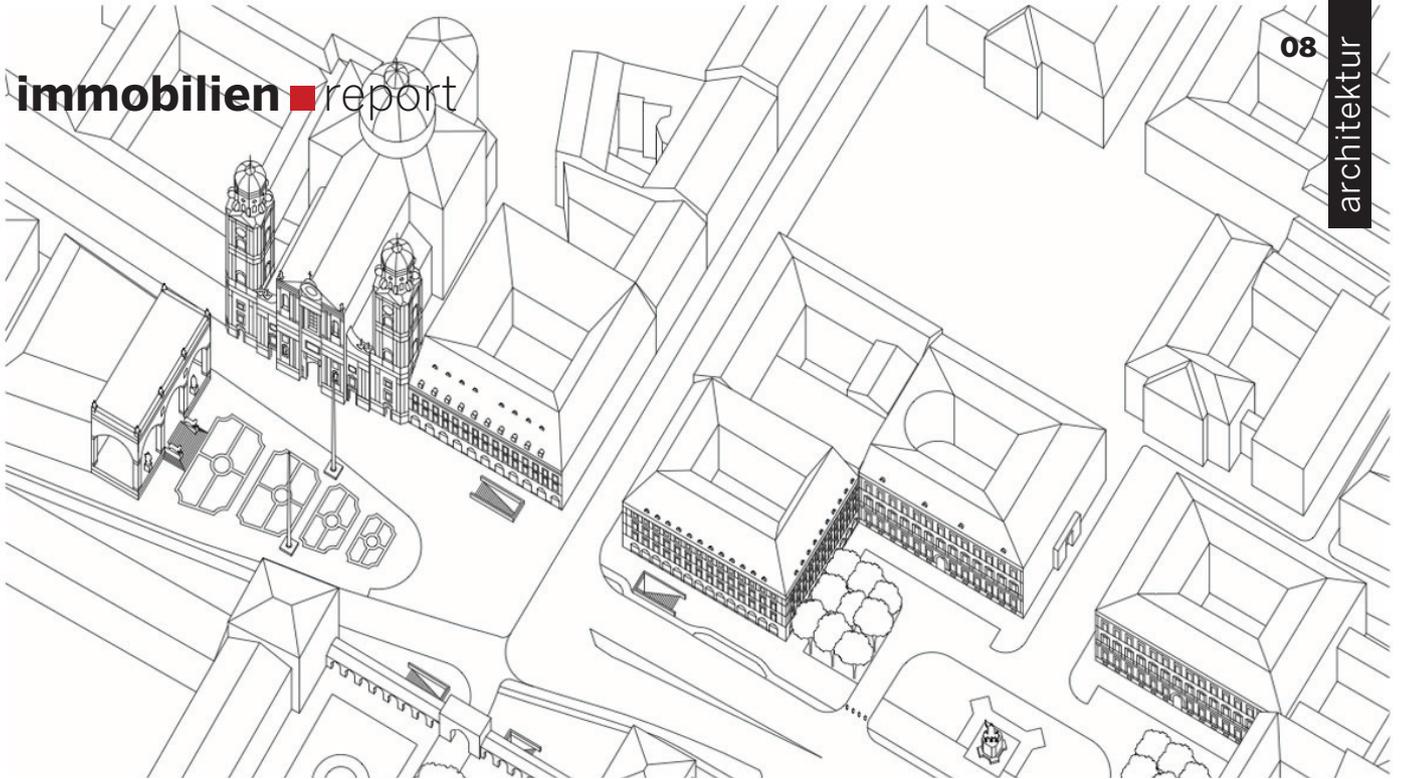
Das Ladenlokal in dem Neubau Hohenzollernstraße 3 wurde an den Kosmetikanbieter vermietet, der sein Geschäft im dritten Quartal 2015 eröffnen will. [mehr](#)

Westend: Anwälte im Alphahaus

LS-IP Loth & Spuhler Intellectual Property Law hat 750 Quadratmeter Bürofläche in der Garmischer Straße 35 angemietet und zieht dort im Sommer 2015 ein. Vermietter ist die Deko Immobilien. Colliers beriet und vermittelte. [mehr](#)

Anzeige





Axonometrie des Platzgefüges aus Theatiner- und Odeonsplatz in München

Die Vermessung der Stadträume

Mit dem Referenzwerk „Platzatlas“ können Architekten bekannte Stadträume erstmals im selben Maßstab miteinander vergleichen.

Während in der Antike sich die Athener auf der Agora versammelten, um Entscheidungen für ihre Polis zu treffen, protestieren sie heute auf dem Syntagma-Platz vor dem Parlamentsgebäude.

Häufiger zeigt sich die Akzeptanz von Plätzen unter Einwohnern durch die Nutzung von Handel, Gastronomie, Verkehr oder kulturellen Veranstaltungen.

Plätze mit Leben zu erfüllen, ist eine komplexe Kunst. Bei der Gestaltung von Stadträumen greifen Stadtplaner und Architekten daher gerne auf bekannte oder funktionierende Vorbilder als Referenzen zurück. Eine typologische Darstellung solcher Plätze in vergleichbaren Karten und Plänen gab es bislang nicht. Diese Lücke schließt nun der von Sophie Wolfrum herausgegebene „Platzatlas“ mit von Francesca Fornasier und Heiner Stengel angefertigten Zeichnungen in beeindruckender Weise.

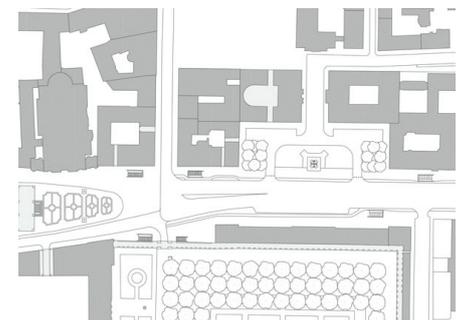
Gezeigt werden 70 Plätze – von mittelalterlichen Stadtstaaten wie Florenz, Siena, Udine oder Venedig oder Reichsstädten wie Regensburg und Ra-

vensburg. Vertreten sind die Saalplätze Spaniens, Residenzplätze und Großstadtplätze der heutigen Zeit.

Dabei werden von Architekten genutzte und auch für andere Leser nachvollziehbare klare Darstellungsformen verwendet, wie sie hier am Beispiel des Münchner Odeonsplatz abgebildet sind. Die Plätze werden als Schwarzplan in die Umgebung eingeordnet. Grundriss, Schnitt und Axonometrie im selben Maßstab spiegeln die exakten Proportionen wider und geben eine dreidimensionale Vorstellung der Stadträume. Der knappe, aber dichte Text beschreibt charakteristische Merkmale. In einer Übersichtstabelle können die Plätze an Kriterien wie Bauepoche, Form, Größe oder Funktion miteinander verglichen werden.

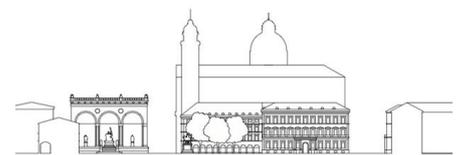
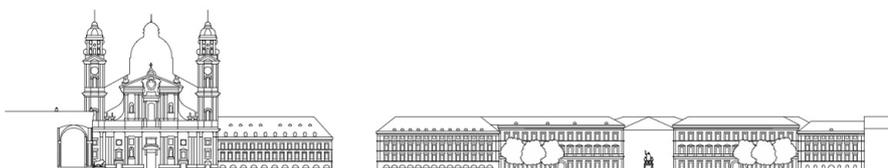
Der Platzatlas ist ein nützliches Entwurfswerkzeug für Architekten und ein wertvolles Wissensarchiv. Ein schönes Buch mit Schätzen, die urban interessierte Leser dankbar entdecken. [mehr](#)

Sophie Wolfrum (Hrsg.) Platzatlas
– Stadträume in Europa; Birkhäuser;
312 Seiten, 380 Abbildungen; 79,89 €



von oben: Lageplan als Schwarzplan, Grundriss (oben: Westen), Schnitt von Norden

Rechts unten: Schnitt von Westen





Die Münchner Professorin Sophie Wolfrum hat den „Platzatlas“ veröffentlicht

„Es gibt keine Erfolgsformel für Platzentwurf“

Sophie Wolfrum ist Professorin für Städtebau und Regionalplanung an der der Technischen Universität München. immobilienreport sprach mit ihr über die Vermessung und Gestaltung bekannter Stadtplätze.

immobilienreport: Frau Wolfrum, wie kamen Sie auf die Idee, einen Platzatlas zu veröffentlichen?

Sophie Wolfrum: Vor etwa 20 Jahren hätte ich gern ein solches Werk gekauft, aber es gab nichts Vergleichbares im Buchhandel. Irgendwann ließen wir am Lehrstuhl Studenten die Daten zu bekannten Plätzen oder mit regionalem Bezug recherchieren, auswerten sowie zeichnen. So entstanden in einem Zeitraum von über zehn Jahren die Darstellungen, die die Grundlage für den Platzatlas bildeten.

immobilienreport: Wie wurden die Plätze ausgewählt?

Wolfrum: Natürlich war der Bekanntheitsgrad des jeweiligen Platzes ein wichtiges Auswahlkriterium. Die Bilder des Place Vendome in Paris oder der Piazza del Campo in Siena kennen viele Menschen und vor allem sehr viele Stadtplaner und Architekten. Im Laufe der Jahre hatten wir ein Archiv mit rund 200 Plätzen zusammengestellt. Daraus wählten wir auch aufgrund des vertretbaren Umfangs des Buches 70 Plätze aus. Wir konzentrierten uns bewusst auf einzelne, besonders charakteristische Beispiele, die stellvertretend für andere Plätze gleichen Typs stehen.

immobilienreport: Lassen sich übers Internet Plätze nicht einfach erfassen?

Wolfrum: Die Recherche war vor etlichen Jahren tatsächlich deutlich arbeitsintensiver, da die benötigten Daten oft

nur über die Katasterämter der jeweiligen Städte zu bekommen waren. Stadtpläne geben die Maßstäbe meist nicht korrekt wieder. Übers Internet erhalten wir heute viele Daten – allerdings bei Weitem nicht alle –, die nicht öffentlich zugänglich waren. Wir haben immer vor Ort recherchiert, fotografiert, Messungen und Zeichnungen durchgeführt.

immobilienreport: Plätze mittelalterlicher Städte wie Siena oder Florenz pulsieren vor Leben. Lässt sich aus „erfolgreichen“ historischen Plätzen eine Erfolgsformel für die Gestaltung moderner Stadträume ableiten?

Wolfrum: Es gibt keine Erfolgsformel für die Gestaltung eines Platzes. Von der Bevölkerung akzeptierte und gern genutzte Stadträume zu gestalten, ist äußerst komplex. Dabei müssen nicht nur die Form, die Gestaltung der Bauwerke und die richtigen Proportionen gewählt werden, sondern auch weitere Faktoren, wie die Lage in der Stadt und die sozialen Strukturen der Bevölkerung, berücksichtigt werden. Vor allem historische Tiefe kann man nicht inszenieren.

immobilienreport: Was zeichnet einen einprägsamen Stadtraum aus?

Wolfrum: Bekannte und gut gestaltete Plätze weisen oft eine hohe Figurqualität auf. Der Platz ist nicht nur ein Zwischenraum zwischen Gebäuden sondern ein eigenständiger architektonischer Raum.

immobilienreport: Welche Plätze in München sind besonders interessant?

Wolfrum: München weist mit dem Odeonsplatz, Theatinerplatz, dem Max-Joseph-Platz oder dem Königsplatz international bekannte Stadträume auf, die auch in ihrer Gestaltung faszinierend sind. So entfaltet der Königsplatz seine Wirkung aufgrund der Anordnung von nur drei Bauten – der Glyptothek, der Antikensammlung und dem Propyläen. Der Max-Joseph-Platz am Nationaltheater ist aufgrund seines Drehscheibencharakters interessant: Die Hauptzugangsstraßen – die Residenzstraße und die Perusastraße – sind Tangenten an diesem Kreis, die sich nach Norden und Osten in zwei Monumentalachsen – der Ludwigstraße und der Maximilianstraße – fortsetzen.

immobilienreport: Welche Plätze gefallen Ihnen selbst am besten?

Wolfrum: In München ist es das Platzgefüge aus Theatinerplatz und Odeonsplatz. In seiner städtebaulichen Anlage zweier sich kreuzenden monumentalen Achsen ist es mit seiner Lage sowie in der Anordnung und Gestaltung der Gebäude genial. Auch der sandsteinrote Plaza Mayor in Salamanca als Höhepunkt spanischer Saalplätze und der Piazza dell'Unità d'Italia in Triest als gefasster Raum mit seiner Weite und Öffnung zum Meer gefallen mir besonders gut. ■

Im ausführlichen Internet-Interview erfahren Sie zudem mehr über die Bedeutung von Modellen und Referenzentwürfen für die Arbeit von Architekten. [mehr](#)



Beispiele für die architektonische Eloquenz Josef Wiedemanns: Das Treppenhaus des Direktionsgebäudes der Bayerischen Landesbausparkasse, die Eingangshalle der Allianz Generaldirektion und das Casino der Landesbausparkasse (Bilder von links nach rechts)

Die Wirkung der Dinge

Reem Almannai hat ein Buch mit schönen Bildern und klugen Texten zu drei frühen Werken von Josef Wiedemann verfasst.

Es gibt Räume mit unvergleichlicher Magie. Die Eingangshalle der Allianz Generaldirektion in der Königinstraße gehört dazu: Ein ovales Oberlicht beleuchtet eine Freitreppe, die das Erdgeschoss mit schwarzem Mosaik aus Naturstein mit der Terrasse aus Muschelkalk verbindet.

Das Vorstandsgebäude der Allianz ist neben dem Direktionsgebäude der Bayerischen Landesbausparkasse am Karolinenplatz und der Erweiterung der Dresdner Bank am Promenadeplatz eines der drei Verwaltungsgebäude des Münchner Architekten Josef Wiedemann, die in dem Buch der Architektin Reem Almannai besprochen und dokumentiert werden. Die frühen Bauten zeigen den

meisterhaften Umgang Wiedemanns mit Materialien und die Eleganz seiner Entwürfe von der Gesamtkonzeption bis in Details. Für den nuanciert geschriebenen Text recherchierte die Autorin umfangreiche Literatur und befragte Wiedemanns Kollegen und Schüler. Die Bauten wurden durch zeitgenössische und aktuelle Fotografien von The Pk. Odessa Co, Markus Lanz und Sebastian Schels sowie durch Zeichnungen Wiedemanns und neu angefertigte Grundrisse und Schnitte vom Lehrstuhl für Entwerfen und Konstruieren (Prof. Florian Nagler) abgebildet. [mehr](#)

Reem Almannai: Josef Wiedemann
– Die Wirkung der Dinge; E. Wasmuth Verlag; 128 Seiten, Brochur; 29,80 €



Das Mandarin Oriental mit Parkhaus (Foto) und im Modell mit Neubau-Ensemble nach dem Entwurf von Hild und K Architekten.

Walmdach statt Brutalismus

Hild und K planen den Erweiterungsbau für das Hotel Mandarin Oriental und ein Wohnhaus anstelle des Parkhauses in der Altstadt

Das Parkhaus in der Hildegardstraße wird durch ein Stadthaus-Ensemble ersetzt. Die Stadtgestaltungskommission Münchens hat dem Bauherrn Wöhr + Bauer grünes Licht für den Entwurf des Architekturbüros Hild und K gegeben.

Das Parkhaus soll durch zwei Häuser für die Erweiterung des Hotels Mandarin Oriental, Wohnungen, Gastronomie

und Geschäfte ersetzt werden. „Sanft geneigte Dächer erlauben es, die Abstandsflächen einzuhalten und integrieren sich in die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung“, so Architekt Andreas Hild. Statt dem Glas- und Stahlbau des ursprünglichen Wettbewerbssiegers Nieto Sobejano Arquitectos wird damit ein Entwurf realisiert, der sich besser in die Altstadtbebauung einfügt. [mehr](#)

ausstellungen

David Adjaye: Form, Gewicht, Material

Haus der Kunst
Prinzregentenstraße
[bis 31.05.2015](#) [mehr](#)

Visionreality: LAVA Laboratory for Visionary Architecture

Architekturgalerie München
Türkenstraße 30
[noch bis 14.02.2015](#) [mehr](#)

Platzatlas: Stadträume in Europa

Architekturgalerie München
Türkenstraße 30
[20.02.2015 bis 28.02.2015](#) [mehr](#)

Lina Bo Bardi 100: Brasiliens alternativer Weg in die Moderne

Architekturmuseum TUM
Barer Str. 4
[noch bis 22.02.2015](#) [mehr](#)

Rumford: Rezepte für ein besseres Bayern

Stadtmuseum München
St.-Jakobs-Platz
[bis 19.04.2015](#) [mehr](#)

Mit Leib und Seele: Münchner Rokoko von Asam bis Günther

Kunsthalle Hypo-Kulturstiftung
Theaterstraße 8
[bis 12.04.2015](#) [mehr](#)

meldungen

Riem: Zwei erste Preise für GEWOFAG-Wohnanlage

Henchion Reuter Architekten mit Marcel Adam Landschaftsarchitekten sowie Bogevischs Büro Architekten mit Grabner + Huber Landschaftsarchitekten erhielten den 1. Preis. [mehr](#)

Schule Arnulfpark: DAM-Preis für Hess Talhof Kasmierz

Die Münchner Architekten erhielten den Preis des Deutschen Architekturmuseums 2015. [mehr](#)

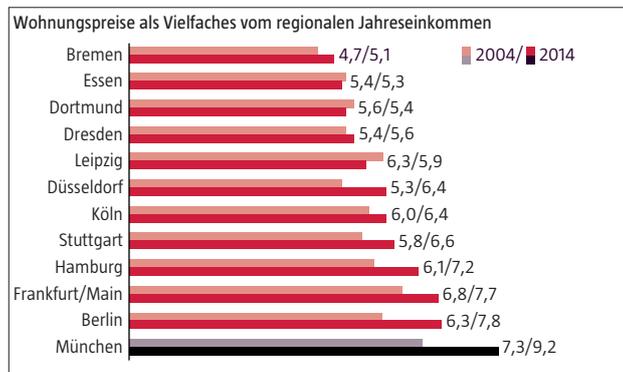
fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Geburtenrekord in München: 2014 kamen 16.450 Münchner Kinder zur Welt, 8.536 Jungen und 7.914 Mädchen mit Hauptwohnsitz München. Damit hält der Geburtenzuwachs nunmehr das achte Jahr in Folge an: Gegenüber 2013 stieg die Geburtenanzahl um 499 Babys – ein Anstieg von 3,1 Prozent.

Weniger Sterbefälle in München: 2014 verstarben 10.793 Münchnerinnen und Münchner, 114 Gestorbene oder rund ein Prozent weniger als im Vorjahr.

Wohnungspreise zu Einkommen: Wie teuer Eigentumswohnungen (ETW) sind, lässt sich auch im Verhältnis zum regionalen Jahreseinkommen bewerten. Das Analyshauss empirica zieht dies als ein Kriterium zur Diagnose einer Immobilienblase heran und vergleicht die Faktoren von 2004 und 2014. Danach sind ETW in München relativ am teuersten, in Bremen am günstigsten. [mehr](#)



Impressum

immobilienreport münchen

Herausgeber: Ulrich Lohrer (Verantwortlich iSd § 55 Abs. 2 RStV)

Ulrich Lohrer, Guntherstraße 19, 80639 München)

Redaktion: Guntherstraße 19 | 80639 München;

Telefon: 089/17 999 2 - 63 | **Telefax:** 089/89/17 999 2 - 89

E-Mail: ulrich.lohrer@immobilienreport.de

Internet: www.immobilienreport.de

Grafiken: Klaus Schütt, Thomas Reinke

Bilder: V. Plajer, 1; Concept Bau, 4; eigenwert, 5; © Olympiapark München GmbH, 6; Top Office Munich, Patrizia AG, Optima-Aegidius, 8; © Platzatlas/Birkhäuser, 9; Sophie Wolfrum/TUM, 10; The Pk. Odessa Co, Architekturmuseum TUM (oben), Hild und K (unten), 11; sonst: Lohrer

Schlussredaktion: Carola Zierer

Anzeigen: Tel.: 089/76 70 20 48

Mediadaten: www.immobilienreport.de

Erscheinungsweise: 1 x im Monat

Erstellungsort: München

Hinweis: Trotz sorgfältiger Auswahl der Quellen kann für Informationsfehler – einschließlich der angegebenen Internetlinks – keine Haftung übernommen werden. Der immobilienreport münchen macht sich die Inhalte der über die angegebenen Internetlinks erreichbaren Internetseiten nicht zu eigen. Die im immobilienreport münchen gemachten Angaben dienen der Unterrichtung und sind keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Immobilien. Die von der Redaktion befragten Experten können in Institutionen tätig sein, die bezüglich der besprochenen Anlagen beteiligt sind. Der immobilienreport münchen kann die persönliche Beratung nicht ersetzen.

Indizes

Immobilienpreis-Index	Indexpunkte	Veränderung in %		Stand
		Vormonat	Vorjahr	
Deutschland				
Gesamt (EPX Gesamt)¹	117,2	0,0 %	4,4 %	Dez 14
Eigentumswohnungen (EPX)¹	115,7	0,0 %	2,0 %	Dez 14
Bestehende Familienhäuser (EPX)¹	108,6	- 0,7 %	5,0 %	Dez 14
Wohnung, Miete (IMX)²	120,8	0,1 %	4,8 %	Dez 14
Wohnungen, Bestand (IMX)²	126,9	0,7 %	5,0 %	Dez 14
Wohnungen, Neubau (IMX)²	141,1	0,4 %	6,3 %	Dez 14
Häuser, Bestand (IMX)²	111,7	0,1 %	1,0 %	Dez 14
Häuser, Neubau (IMX)²	120,1	0,3 %	3,6 %	Dez 14
München				
Wohnungen, Bestand (IMX)²	169,5	0,7 %	10,1 %	Dez 14
Wohnungen, Neubau (IMX)²	142,9	0,0 %	- 3,6 %	Dez 14
Wohnungen, Miete (IMX)²	126,4	0,4 %	3,9 %	Dez 14
Häuser, Bestand (IMX)²	139,4	0,9 %	7,7 %	Dez 14
Häuser, Neubau (IMX)²	150,3	0,8 %	6,9 %	Dez 14

Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in %		Stand
		Vormonat	Vorjahr	
Bevölkerung	1.484.535	0,1 %	1,8 %	Sep 14
Arbeitslosenquote Stadt	5,1 %	- 0,2 %	0,1 %	Aug 14

Wohnungspreise

Stadtviertel	Angebotspreise/m ² 2013		Angebotsmiete/m ² 2013	
	Wohnung Bestand	Veränderung via Vorjahr	Wohnung Bestand	Veränderung via Vorjahr
Altstadt	k. A.	k. A.	13,54 €	- 0,8 %
Au	4789 €	11,8 %	13,92 €	3,6 %
Aubing	3219 €	9,8 %	10,92 €	2,6 %
Berg am Laim	3703 €	11,5 %	11,78 €	3,6 %
Bogenhausen	4057 €	11,7 %	12,45 €	3,2 %
Feldmoching	3466 €	11,2 %	11,35 €	3,1 %
Hadern	4017 €	11,5 %	11,92 €	3,6 %
Haidhausen	5323 €	12,5 %	14,09 €	3,4 %
Harlaching	4820 €	10,5 %	13,87 €	3,5 %
Laim	3711 €	11,2 %	12,17 €	3,6 %
Lochhausen	3315 €	11,1 %	11,31 €	3,3 %
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	5452 €	13,0 %	13,37 €	1,8 %
Maxvorstadt	k. A.	k. A.	12,96 €	0,6 %
Moosach	3627 €	11,4 %	11,93 €	3,6 %
Neuhausen	4950 €	13,2 %	13,28 €	3,4 %
Nymphenburg	4695 €	12,5 %	13,32 €	3,2 %
Obergiesing	3897 €	12,2 %	12,12 €	3,6 %
Obermenzing	4052 €	10,4 %	12,31 €	2,9 %
Obersendling	3868 €	12,3 %	12,24 €	3,9 %
Pasing	3844 €	11,7 %	11,98 €	3,6 %
Perlach	3339 €	11,0 %	11,32 €	3,3 %
Riem	3573 €	11,0 %	11,32 €	3,9 %
Schwabing	5231 €	11,5 %	14,45 €	3,4 %
Schwabing-West	k. A.	k. A.	13,86 €	3,3 %
Schwanthalerhöhe	4421 €	13,0 %	12,70 €	3,7 %
Sendling	4220 €	11,8 %	11,80 €	2,1 %
Sendling-Westpark	3876 €	11,5 %	11,95 €	3,2 %
Solln	4453 €	11,6 %	12,56 €	2,7 %
Thalkirchen	k. A.	k. A.	13,07 €	3,7 %
Trudering	3772 €	10,0 %	11,69 €	3,0 %

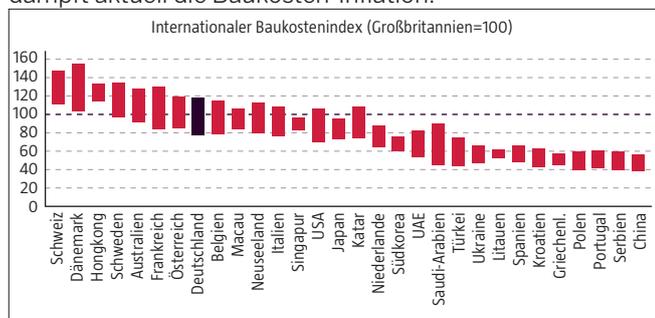
¹ EPX 100 = 08/2005; ² IMX 100 = 01/2007 Quellen: IHS München, Bundesagentur für Arbeit, Europace, Immobilienscout 24, Stand Jan 2014

[mehr](#)

Nächste Ausgabe: 11. März 2014

fakten: Gewerbe- Kreditmarkt

Baukosten weltweit: Die Schweiz, Dänemark und Hongkong sind laut dem Beratungsunternehmen Arcadis die teuersten Länder zum Bauen. Der Rückgang der Rohstoffpreise dämpft aktuell die Baukosten-Inflation.



Quelle: Arcadis

Büro

Lage	Leerstandsquote	Monatsmiete pro m ²			Stand
		von..	..bis	Durchschnitt	
München gesamt	5,8 %	5,00 €	40,00 €	15,23 €	Apr 14
Zentrum	3,7 %	16,50 €	40,00 €	28,82 €	Apr 14
Zentrum Nord-West	3,3 %	12,50 €	24,00 €	17,32 €	Apr 14
Zentrum Nord-Ost	2,3 %	14,00 €	29,00 €	20,76 €	Apr 14
Zentrum Süd-Ost	8,7 %	11,00 €	19,00 €	13,85 €	Apr 14
Zentrum Süd-West	2,8 %	10,00 €	23,00 €	15,23 €	Apr 14
Stadt Nord-West	4,2 %	9,50 €	18,00 €	14,73 €	Apr 14
Stadt Nord-Ost	5,5 %	8,50 €	18,00 €	15,16 €	Apr 14
Stadt Süd-Ost	6,9 %	8,00 €	15,00 €	13,27 €	Apr 14
Stadt Süd-West	9,2 %	7,50 €	16,50 €	12,02 €	Apr 14
Umland Süd-West	3,0 %	8,00 €	12,00 €	12,88 €	Apr 14
Umland Nord-West	6,9 %	5,00 €	11,00 €	8,56 €	Apr 14
Umland Nord-Ost	9,6 %	6,50 €	13,50 €	9,43 €	Apr 14
Umland Süd-Ost	7,5 %	7,50 €	13,50 €	9,40 €	Apr 14

Quelle: Colliers International München

Logistik

Stadtbezirk	Leerstandsquote	Monatsmiete pro m ²			Stand
		von..	..bis	Durchschnitt	
hochwertige Logistik	unter 1 %	k. A.	8,75 €	k. A.	Juli 13
Stadtgebiet, sonstige	k. A.	6,50 €	7,90 €	6,20 €	Juli 13
Umland, Class A	k. A.	5,95 €	6,30 €	5,30 €	Juli 13
Umland, Bestandsobjekte	k. A.	4,50 €	5,50 €	k. A.	Juli 13
Durchschnitt Großraum	k. A.	5,00 €	6,00 €	k. A.	Juli 13

Quelle: Colliers International

Einzelhandel

Lage	Monatliche Spitzenmiete pro m ² nach Ladenfläche..				Stand
	60-120 m ²	150-200 m ²	350-400 m ²	1200-1500 m ²	
Innenstadt:					
Neuhauser/Kaufingerstr	350 €	k. A.	k. A.	k. A.	Juli 13
Maximilianstraße	260 €	k. A.	k. A.	k. A.	Juli 13
Dienerstr./Residenzstr.	260 €	k. A.	k. A.	130 €	Juli 13
Weinstr./Theaterstr.	255 €	k. A.	k. A.	220 €	Juli 13
Sendlingerstr.	160 €	k. A.	k. A.	110 €	Juli 13
Tal	130 €	k. A.	k. A.	k. A.	Juli 13
Sonnenstr.	85 €	k. A.	k. A.	55 €	Juli 13
Schwabing:					
Hohenzollerstraße	130 €	100 €	70 €	35 €	Jul 13
Leopoldstraße	130 €	130 €	70 €	35 €	Jul 13

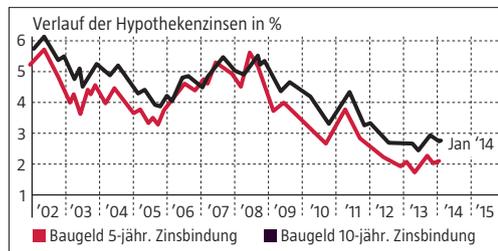
*Quelle: Jones Lang LaSalle 2013, 2012

Investmentmarkt

Immobilieninvestment	Leerstandsquote	Anfangsrenditen			Stand
		von..	..bis	Durchschnitt	
Büro-Zentrum	2,70 %	4,00 %	5,10 %	4,50 %	Jan 13
Büro-Stadtlage	5-11,3 %	5,10 %	6,30 %	k. A.	Jan 13
Büro-Umland	k. A.	5,60 %	8,00 %	k. A.	Jan 13
Eizelhandel 1a-Lage	k. A.	6,50 %	8,00 %	6,90 %	Jan 13

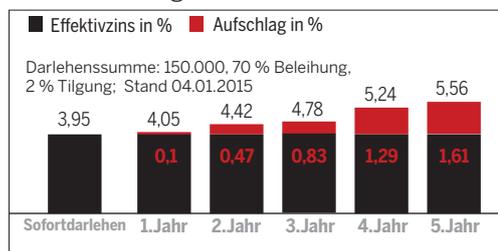
Quellen: Colliers, Jones Lang LaSalle, Deka Bank, Knight Frank

Hypothekenzins: Nach EZB-Entscheid vom Juni befinden sich die Zinsen auf Rekordtief



Quelle: FMH

Forwarddarlehen: Mit zunehmender Vorlaufzeit steigen die Zinsen



Quelle: Anbieter

Kreditzinsen:

Die Ankündigung der EZB Ende Januar, im Gesamtvolumen von 1,14 Billionen Euro Staatsanleihen zu kaufen, drückte die Zinsen für fünf- bis 15-jährige Zinsbindungsfristen gegenüber Januar 2015 um rund 0,15 Prozentpunkte.

Günstigste Anbieter	Internet: www.	Effektivzins für Zinsbindungsdauer					Sondertilgung
		keine	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	
Sofortdarlehen*							
Interhyp	interhyp.de	-	0,95 %	1,21 %	1,59 %	1,90 %	kostenfrei
Enderlein	enderlein.com	-	0,95 %	1,21 %	1,59 %	1,90 %	-
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	-	0,95 %	1,25 %	1,59 %	1,90 %	0 bis 0,05 %
Dr. Klein	drklein.de	-	0,95 %	1,25 %	1,69 %	1,95 %	0 bis 0,05 %
Hypotheken-Discount	hypothekendiscount.de	-	0,95 %	1,21 %	1,59 %	1,90 %	0 bis 0,05 %
Accedo	accedo.de	-	0,95 %	1,29 %	1,59 %	1,90 %	
Forwarddarlehen* mit Vorlaufzeit 12 Monate							
Interhyp	interhyp.de	-	0,95 %	1,33 %	1,82 %	2,04 %	0 bis 0,05 %
Accedo	accedo.de	-	0,95 %	1,41 %	1,82 %	2,04 %	0 bis 0,05 %
Hypotheken-Discount	hypothekendiscount.de	-	0,95 %	1,33 %	1,82 %	2,04 %	0 bis 0,05 %
Enderlein	enderlein.com	-	0,95 %	1,33 %	1,82 %	2,04 %	0 bis 0,05 %
Dr. Klein	drklein.de	-	0,95 %	1,39 %	1,92 %	2,05 %	0 bis 0,05 %
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	-	0,95 %	1,39 %	1,82 %	2,04 %	0 bis 0,05 %

*2 % Anfangstilgung (Forward: 2,5 %), Darlehenshöhe: 150.000 €, 70 % des Kaufpreises; Quelle: FMH, Stand 09.02.2015