Ausgabe **124 I 13.02.19**
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

Mehr Wohnkosten wegen der Grundsteuerreform?

Am 1. Februar 2019 verständigten sich Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) und die Bundesländer auf die Eckpunkte der Grundsteuerreform. Damit bestimmen sie über eine der wichtigsten Einnahmen der Kommunen.
Die aktuelle Grundsteuer ist ungerecht, da die dafür herangezogenen Einheitswerte völlig veraltet sind und zum Teil extrem von den Marktwerten abweichen. Die Steuer zahlen die Immobilieneigentümer und – über die Nebenkostenumlage – die Mieter. Also nahezu alle in Deutschland.
Jahrzehntelang hatte sich der Gesetzgeber als unfähig erwiesen, die Steuer zu reformieren. Eine Reform wirkt sich über die Finanzkraftmesszahl auch auf den Länderfinanzausgleich aus. Bundesländer mit hoher Finanzkraft müssen an „ärmere“ Länder einen Finanzausgleich zahlen. Dies gilt auch für Steuern wie die Grundsteuer, die nicht den Ländern, sondern nur den Kommunen zufließt. Eine Anpassung der Grundsteuer an die tatsächlichen Werte erhöht die Finanzkraft süddeutscher Länder. Bayern, das bereits die Hälfte der Gelder der vier Geberländer an zwölf Empfängerländer zahlt, widersetzte sich daher gegen ein wertabhängiges Grundsteuermodell.
Erst als das Bundesverfassungsgericht im April 2018 die Bemessung für verfassungswidrig erklärte und die Streichung der Grundsteuer bestimmt, wenn bis Ende 2019 keine Reform zustande kommt, gaben die regierenden Parteien dem Druck der Städte nach. Die Eckpunkte sehen nun die Bemessung nach Bodenrichtwert, Gebäudebaujahr und durchschnittlicher regionaler Miete vor. Damit liegt die neue Bemessungsgrundlage in Ballungsräumen deutlich über den bisherigen Einheitswerten. München hat bundesweit die höchsten Bodenrichtwerte und Mieten. Danach würde die Grundsteuer die Wohnkosten – auch für einkommensschwache Mieter – nochmals deutlich erhöhen. Sofern nicht die Stadt die Hebesätze entsprechend senkt und – wie vom Gesetzgeber versprochen – die Grundsteuereinnahmen insgesamt „neutral“ hält.

Viel Spaß beim Lesen

Inhalt

wohnen

03 **Viertelscout:** Siebenbrunn – Wohnen an der Isar
05 **Baustart für Kupa-Quartier**
Eckpunkte der Grundsteuerreform

gewerbe

06 **Münchner Investmentmarkt**
Vom Höhenrausch zum Höhenschwindel
08 **AXA präsentiert MARK**
LaSalle erwirbt ElseBella
Talanx kauft Hilton-Hotels

architektur

09 **Staab Architekten:** Design statt Waffen im Zeughaus
10 **DAM-Preis für „Kulti“**
Architekturkonzern mit Tradition

service

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

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

immobilien ■ report

Münchner Nachrichten

1 LaSalle erwirbt von AXA Investment Managers für 169 Millionen Euro das Immobilienportfolio ElseBella. Es umfasst zwei Immobilien in der Elsenheimerstraße („Else“) in **Laim** sowie ein Bürogebäude im Arabellapark („Bella“) von **Bogenhausen** (siehe Seite 08).

2 Rock Capital Group schließt mit dem DAX-Unternehmen Wirecard durch die Vermietung von 40.500 Quadratmeter im Campus One von **Aschheim** den größten Bürovermietungsdeal 2018 in Deutschland ab (siehe Seite 08).

3 Wegen eines Beschlusses der Vergabekomission wird die Entscheidung der Sanierung des Kulturzentrums Gasteig in **Haidhausen** zugunsten von Henn Architekten hinfällig (siehe Seite 10).

4 Am 23. Januar 2019 beschloss der Stadtrat im Rathaus der **Altstadt** den U-Bahn-Ausbau der Entlastungsspange U9 sowie die Verlängerung der U5-West von Pasing nach Freiham. Die Finanzierung der 5,5 Milliarden Euro teuren Maßnahmen ist noch offen (Seite 10).

5 Bauwerk Development beginnt mit dem Bau des Wohnquartiers an der ehemaligen Kuvertfabrik (Kupa) in **Pasing**. Nach den Plänen von Allmann Sattler Wappner Architekten entstehen bis Ende 2021 in fünf Gebäuden insgesamt 175 Eigentumswohnungen (siehe Seite 05).

6 Die Unternehmen ABG und Büschl starten den Bau des Quartiers Isar Living mit 420 Wohnungen auf dem Ex-Osram-Areal in **Siebenbrunn** (siehe Seite 03).

7 AXA Investment Managers präsentierten Ende Januar die von KSP Architekten entworfenen Pläne des 50.600 Quadratmeter großen Bürokomplex MARK in **Laim** (siehe Seite 08).

8 Nach dem Umbau für die Design-Fakultät der Hochschule München durch Staab Architekten wurde das Zeughaus im **Kasernenviertel** von Dekan Ben Santo eröffnet (siehe Seite 09).

9 FREO Group verkauft zwei neue Hilton-Hotels an der Donnersbergerbrücke im **Westend** an Talanx (siehe Seite 08).

index

UNTERNEHMEN

ABG Unternehmensgruppe 2, 3
Allmann Sattler Wappner 2, 5
Art-Invest Real Estate 6
AXA Investment Managers 2, 6, 8
Baering & Communication 7
Bauwerk Development 2, 5
Bayerische Versorgungskammer (BVK) 6, 7
Bayern Care 5
Büschl Unternehmensgruppe 2, 3
Colliers International 6
Credit Suisse 6
DekaBank 7
Deutsche Postbank 6
FREO Group 2, 8
GEWOFAG 5
gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner 10
Hammer 6
Henn 2, 10
Hines 6
KSP Jürgen Engel Architekten 2, 8
LaSalle 2, 8
LBBW Immobilien Asset Management 8
Lidl 5
Nikken Sekkei 10
Norges Bank 6
Opes Immobilien 7
Optima-Aegidius-Firmengruppe 7, 8
Rock Capital Group 2, 8
Rosa-Alscher-Gruppe 6
Sontowsky & Partner 5
Wealthcap 8
Wirecard 2, 8
Wöhr + Bauer 7

PERSONEN

Bäring, Andrea 7
Büllesbach, Jürgen 7
Büschl, Ralf 3
Dorffmeister, Ludwig 7
Friedlein, Andreas 9
Franz, Marek 5, 7
Georgiev, Vladislav 7
Hänsch, Wolfgang 10
Hügel, Georg Heinrich v. 9
Kater, Ulrich 7
Kraemer, Carl Jakob 4
Lachermayr. Gregori 3
Laub, Jens 7
Mayr, Max von 4
Meier, Richard 6
Oppermann, Veit 3
Perger, Johann Josef von. 3
Renz, Sven 7
Roeck, Wolfgang 7
Scholz, Olaf 1, 5
Seidl, Emanuel von 4
Seiler, Tobias 6
Winterhalter, Karl. 4
Wittelsbach, Karl Albrecht 3
Wittelsbach, Maximilian. . 9
Wittelsbach, Max Joseph 3

Siebenbrunn zwischen Isar und Auer Mühlbach: Mit dem neuen Wohnquartier Isar Living (rot) im Norden wird der Wohnungsbestand des Viertels deutlich erhöht

Wohnen an der Isar

Siebenbrunn ist eines der schönsten Viertel der Stadt. Nun entstehen mit Isar Living neue Wohnungen.

Ende Januar 2019 verkündeten die Projektentwickler der Unternehmensgruppen ABG und Büschl den Start eines der größten Münchner Bauvorhaben. Mit Living Isar entstehen auf dem ehemaligen Osram-Areal 420 Wohnungen.

Nach dem umstrittenen Abriss des eigentlich denkmalgeschützten Osram-Gebäudes werden hier nach einem Entwurf des Berliner Architekturbüros Ortner + Ortner Baukunst in geradlinig moderner Anmutung in fünf Schollen gegliederte Baukörper entstehen. „Durch die unmittelbare Lage an den Isarauen sowie die sehr gute Verkehrsanbindung entsteht hier ein attraktives Wohnquartier“, so Veit Oppermann, Geschäftsführer der ABG Projektentwicklungsgesellschaft. „Mit Living Isar verbessern wir die Umgebung durch die Realisierung zweier Kindertagesstätten“, ergänzt Ralf Büschl, Geschäftsführender Gesellschafter der Büschl-Unternehmensgruppe. Auch wenn die unmittelbare Lage am stark befahrenen Mittleren Ring einen hohen Aufwand für den Lärmschutz erfordert, so ist das südlich anschließende Viertel an der östlichen Isarau doch eine der schönsten und kulturhistorisch interessantesten Gegenden Münchens. Dabei ist Siebenbrunn – so der Name des Bezirksteil von Untergiesing-Harlaching – nur wenigen Münchnern geläufig.

Siebenbrunn erstreckt sich im Norden vom Candidplatz zwischen Isar und Isarhangkante bis zum südlichen Ende des Tierparks Hellabrunn, wo am Wehr zur Isar der Auer Mühlbach nach Nordosten abzweigt. Der Name des Baches, der sich bereits in einer Urkunde aus dem Jahr 957 nachweisen lässt, gibt Aufschluss über die frühe Nutzung der Gegend. Nachdem um 1300 an der Isar ein erstes, großes Stauwehr errichtet wurde, zweigte der Auer Mühlbach an seiner heutigen Abzweigung nach Osten ab. Entlang des Baches siedelten sich im Laufe der Zeit Mühlen an, um Getreide zu mahlen, Stoffe zu walken oder Holz zu sägen. Da die Gegend aber Schwemmland war, gab es lange Zeit hier kaum Wohnhäuser. Erst im Laufe des 18. Jahrhunderts entstanden in den Harlachinger und Giesinger Auen vier Adelssitze von Staatsdienern, damit die sumpfige Gegend kultiviert und zur Futtergewinnung für Dienstpferde genutzt werden konnte. Für diesen Zweck schenkte Kurfürst Karl I. Albrecht 1728 seinem Obristjägermeister, Baron von Preysing, 1728 60 Tagwerk Grund „jenseits der Birkenleiten“ das Überschwemmungsgebiets zwischen Isar und Auer Mühlbach, und befreite ihn für die Entwässerung der Wiesen von allen Abgaben. Im gleichen Jahr schenkte der Kurfürst seinem Kammerdiener Gregori Lachermayr weiter nördlich 30 Tagwerk Landfläche. Wenig später der Besitz in das Eigentum der Familie Winkelsberg, es entstand ein zweigeschossig-vierflügeliger Barockbau mit Walmdach. Das Schlösschen Birkenleiten (heute Hausnummer 17) wechselte mehrfach den Besitzer und dient heute als Tierarztpraxis. Der Name des Viertels geht schließlich auf den Adelssitz zurück, den Kurfürst Maximilian III. Joseph 1753 seinem Leibmedikus Johann Josef

Baustelle Isar Living, Schlösschen Birkenleiten 15, Gasthaus Siebenbrunn, Kraemersche Kunstmühle, Archiconvent der Templer, Tierpark Hellabrunn, Wohnhausgruppe im Reformstil Schönstraße 118 - 124 (Bilder von links oben im Uhrzeigersinn)

Das Viertel in Zahlen

Einwohner: Die Menschen im Viertel sind, bezogen auf den Altersdurchschnitt und der Alterstruktur, in etwa repräsentativ für die Stadt.

Infrastruktur: Im Norden des Viertels gibt es am Candidplatz Anschluss an die U-Bahnlinie U1, im Süden in Thalkirchen an die U-Bahnlinie U3. Etliche Einzelhändler befinden sich am Candidplatz. Im Süden der Schönstraße / Ecke Brehmstraße befindet sich ein Penny-Markt. Freizeitmöglichkeiten bieten die Isarauen und der Tierpark Hellabrunn.

Immobilien: Im Viertel gibt es kaum ein Angebot an Bestandsimmobilien zu Kaufen und nur ein geringes zum Mieten. Ein relativ großes Neubauangebot entsteht mit dem neuen Wohnquartier Isar Living.

	Siebenbrunn	München
Einwohner		
Einwohner	5.849	1.521.681
Durchschnittsalter	41,8 Jahre	41,2 Jahre
unter 6 Jahre	5,4 %	5,6 %
6 bis unter 15 Jahre	6,1 %	6,7 %
15 bis unter 18 Jahre	1,9 %	2,2 %
18 bis unter 65 Jahre	70,4 %	67,9 %
65 und älter	16,2 %	17,6 %
Ausländer	20,4 %	27,6 %
Einwohner/km2	3647	4897
Wanderung/1000 Einw.	- 121,5	16,1
Haushalte (HH)		
1 Personen-HH	60,5 %	54,4 %
2 Personen-HH	k. A.	25,4 %
3 Personen-HH	k. A.	10,1 %
4 Personen-HH	k. A.	7,1 %
5/mehr Personen-HH	k. A.	2,8 %
Immobilien		
Durchschnittsmiete/m²	17,00 €	15,00 €*
Bestandswohnung/m²	7.000 €	6000 €
Neubauwohnung/m²	k. A.	7700 €

Quellen: Statistisches Amt München, immobilienscout24, Gutachterausschuss; * guter Wohnwert, Angaben für 2018, IVD

Blick von der Brudermühlbrücke auf die Isar und auf Siebenbrunn (links)

von Perger gegeben hatte. 1786 entstanden auf der Liegenschaft unterhalb der heutigen Harlachinger Straße für einen Neubau aus den Hangquellen gespeiste Springbrunnen, weshalb das Anwesen Siebenbrunn bezeichnet wurde. Im frühen 19. Jahrhundert wurde der ehemalige Edelsitz in eine gut frequentierte Ausflugswirtschaft umgebaut, die heute noch Besucher anzieht und dem Bezirksteil den Namen gibt.

Von den zahlreichen Mühlen am Auer Mühlbach ist nur noch die Kraemer´sche Kunstmühle, deren Vorgängermühle bereits 1701 von Baron Max von Mayr gegründet wurde, als Bauwerk erhalten. 1863 erwarb Carl Jakob Kraemer die Mühle und wandelte sie in eine Getreidemühle um. Die Kraemer'sche Kunstmühle – im Zweiten Weltkrieg zerstört, danach wieder aufgebaut – befindet sich seit der fünften Generation im Besitz der Familie Kraemer. Sie wurde 2007 stillgelegt. Nun befinden sich dort Gewerbeflächen, Wohnateliers sowie ein Café.

Die Hauptattraktion Siebenbrunns ist jedoch der 1911 im Süden des Viertels angelegte Tierpark Hellabrunn. Er wird nach einem damals dort befindlichen Gehöft benannt. Der künstlerische Generalplan für den Tierpark stammt von dem Architekten Emanuel von Seidl, der das Hanggelände mit seinen Felsen und die Auenlandschaft für die Gestaltung geschickt ausnutzte und auch einzelne Gebäude, wie das bekannte Elefantenhaus, errichtete. Pro Jahr lockt der im Landschaftsschutzgebiet gelegene Tierpark rund zwei Millionen Besucher an.

Kein Wunder, dass das 5850 Einwohner zählende Viertel ein beliebter Wohnort ist. Zunächst entstanden nur wenige Wohnhäuser wie Gutshäuser für Adlige oder luxuriöse Bauwerke, wie die 1880 im Auftrag des Juweliers Karl Winterhalter errichtete altdeutsch-romantische Villa, die mittlerweile als Archiconvent der Templer dient. Entlang der Schönstraße (21, 33, 76, 89, 118 – 124) entstanden vor dem Ersten Weltkrieg vereinzelt Mietshäuser, Mitte der 1950er-Jahre als größere Wohnanlage auch die Siemens-Siedlung Hellabrunn.

Auch die Neubauwohnungen des Projekts Living Isar werden sicherlich – trotz des zu erwartenden hohen Preisniveaus – Käufer finden. ■

mehr

Links:
Visualisierung des Neubauquartiers Kupa nach dem Entwurf des Architekturbüros Allmann Sattler Wappner

Baustart für Kupa-Wohnquartier

Bei der Ex-Kuvertfabrik (Kupa) in Pasing errichtet Bauwerk fünf Häuser mit 175 Wohnungen, die nun zum Verkauf offeriert werden.

Mittelpunkt des neuen Quartiers in der Landsberger Straße 444 - 446 in Pasing soll die 1906 erbaute, nun denkmalgeschützte ehemalige Kuvertfabrik werden, wo auf vier Etagen Büroflächen entstehen sollen.

Der Entwurf der Gebäude mit großformatigen Fenstern und zum Teil asymmetrischen Erkern stammt von dem Münchner Architekturbüro Allmann Sattler Wappner. Durch das Mobilitätskonzept mit Carsharing und E-Bikes konnte der Stellplatzschlüssel gesenkt werden – in der eingeschossigen Tiefgarage entstehen 143 Parkplätze für die Bewohner. Das Sharing-Angebot sieht einen Concierge, eine Community-Küche und einen gemeinsam nutzbaren Dachgarten vor.

Die 175 Eigentumswohnungen werden in Größen von 40 bis 120 Quadratmetern angeboten und verfügen häufig über Balkon oder Dachterrasse. Apartments werden ab 339.000 Euro offeriert, eine rund 60 Quadratmeter große Wohnung kostet etwa 600.000 Euro. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant. ■ mehr

Eckpunkte zur Grundsteuerreform

Bund und Länder einigten sich auf ein wertabhängiges Modell. Sofern die Hebesätze nicht sinken, wird dies für die Münchner teuer.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht am 10. April 2018 die bisherige Grundsteuerbemessung wegen völlig veralteter Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt hat, muss der Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung beschließen. Andernfalls entfällt die Grundsteuer und damit eine wichtige Einnahmequelle der Städte.

Nun haben sich Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) und Vertreter der Bundesländer auf die Eckpunkte eines wertabhängigen Steuermodells geeinigt. „Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund sind die Bodenrichtwerte." Für die Bewertung der Immobilien sollen zudem deren Baujahr bis 1948 sowie für die Region geltenden durchschnittlichen Nettokaltmieten herangezogen werden. Liegt die tatsächliche Nettokaltmiete unter 30 Prozent des Durchschnittsmietwert, ist letzter um 30 Prozent zu kürzen. Folge: Wegen Spitzen-Bodenrichtwerten und -mieten dürften die Münchner als Eigennutzer und Mieter (via Nebenkosten-Umlage) künftig deutlich mehr Grundsteuern zahlen, sofern die Stadt ihre Hebesätze nicht spürbar senkt. ■ mehr

Anzeige
PRO
Finanzconsulting

kurzmeldungen

Sendling: Lidl plant über Laden Neubauwohnungen
Anstelle einer ebenerdigen Einzelhandelsfiliale mit Parkplatz auf einem knapp 5500 Quadratmeter großen Grundstück in der Tübinger Straße 9, plant der Discounter Lidl laut Marek Franz, Bereichsleiter Immobilien, eine gemischte Nutzung zugunsten zusätzlichem Wohnraum. In dem Neubau sollen in den zwei Untergeschossen und im Erdgeschoss Parkplätze entstehen. Im ersten OG werden Einzelhandelsflächen und in den vier darüber liegenden OGs 10.000 Quadratmeter Wohnfläche untergebracht. In der Verdistraße 86 in Obermenzing hat Lidl zudem von McDonalds ein 2000 Quadratmeter großes Grundstück erworben, um dort auch eine Immobilie zu bauen: Über einer Filiale sollen 30 bis 36 neue Wohnungen entstehen. mehr

Neuperlach: Pflegezentrum mit Wohnungen übergeben
Die Bayern Care – ein Gemeinschaftsunternehmen der Erlanger Firmen Sontowski & Partner und Mauss Bau – hat im Gerhard-Hauptmann-Ring 46 das Perlachstift für 16 Millionen Euro fertiggestellt. Das Pflegezentrum wurde an den Betriebsträger Charleston übergeben, auch befindet sich im Haus eine heilpädagogische Kinderstätte, die 32 Kinder betreut. Die Pflegeapartments für insgesamt 81 Bewohner wurden bereits zuvor an Kapitalanleger verkauft. mehr

Schwabing: Denkmalgeschütztes Atelierhaus saniert
Die städtische Wohnungsgesellschaft GEWOFAG hat in der Wagnerstraße 3 ein Mitte der 1880er-Jahre errichtetes Wohn- und Atelierhaus saniert. Die Immobilie, die als Teil des erweiterten Ensembles Altschwabing unter Ensembleschutz steht, verfügt über sechs Mietwohnungen und zwei Ateliers. Erneuert wurden die gesamte Gebäudehülle – Dach, Fassade, Fenster – sowie die Installationen. mehr

Dachterrasse der Büroimmobilie Oskar: Blick auf die Münchner Altstadt (Corpus Sireo)

Vom Höhenrausch zum Höhenschwindel

Nach dem Verkauf etlicher noch im Bau befindlichen Immobilien, suchen Developer für die Investoren neue Projekte. Mit den gestiegenen Baugrundpreise steigen die Risiken.

Mit ihren Balkonen und geschwungenen Geländern erinnern die strahlend weißen Häuser des amerikanischen Architekten Richard Meier an elegante Ozeandampfer. Der Ausblick vom Dach von Meiers Oskar auf die Münchner Altstadt löst einen euphorischen Höhenrausch aus.

Ähnliches lässt sich über den Kaufpreis des 26.000 Quadratmeter BGF großen Bürogebäudes sagen, das 1999 als Siemens-Forum eröffnet wurde. Wie kurz vor Weihnachten 2018 verkündet wurde, verkaufte das amerikanische Immobilienunternehmen Hines Oskar für 390 Millionen Euro an Swiss Life Asset Managers und Universal Investment (für die Bayerische Versorgungskammer). Hines hatte das Siemens-Gebäude zusammen mit der südkoreanischen Pensionskasse NPS 2013 für 150 Millionen Euro erworben, also das investiertes Kapital in fünf Jahren auf das 2,6-Fache erhöht.

Wenn auch der Eigentümerwechsel von Oskar die größte Transaktion 2018 in München war, so gab es im vergangenen Jahr noch weitere Immobilienkäufe im dreistelligen Millionenbereich (siehe Tabelle unten). So erwarb die Credit Suisse von der Postbank das Correo Quartier am Hauptbahnhof für 275 Millionen Euro und Art-Invest Real Estate den SZ-Tower in Englschalking für 244 Millionen Euro von AXA und dem von der Norges Bank verwalteten norwegischen Staatsfonds. Während die Vermögensverwalter die größte Käufergruppe war, dominierten als Verkäufer Projektentwickler den Münchner Markt. Ein Grund ist, dass 2019 überdurchschnittlich viele Gewerbeimmobilienflächen fertiggestellt werden und Investoren immer häufiger diese aufgrund der Angebotsknappheit schon vor der Fertigstellung erwerben. Weil auch die Projektentwickler deshalb verstärkt Anschlussprojekte benötigen, traten sie 2018 als zweitgrößte Käufergruppe auf, indem sie Grundstücke erwarben. „Deren Volumen summierte sich auf 814 Millionen Euro und erreichte den höchsten Wert der vergangenen zehn Jahre“, schreibt Tobias Seiler vom Research-Bereich bei Colliers im „Marktbericht München - Büro- und Investmentmarkt 2018/2019“.

Developer kaufen Baugrund. So hat die Rosa-Alscher Gruppe im Westen Münchens für das Stadtteilzentrum von Freiham Nord ein Areal mit 21.500 Quadratmetern erworben, um auf vier Baufeldern Gebäude für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnbebauung mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 86.050 Quadratmeter zu entwickeln. Im Norden erwarb der Münchner Projektentwickler Hammer das Firmenareal des Automobilzulieferers Sona am Frankfurter Ring 227 mit einer Grundstücksfläche von rund 56.000 Quadratmetern, um es mit Neu-

Münchner Investmentmarkt: Große Transaktionen 2018

Objekt	Stadtbezirk	Nutzungsart	Verkäufer	Käufer	Kaufpreis
Oskar	Maxvorstadt	Büro	Hines, NPS	Swiss Life, Unisl. Inv.	385 Mio. €
Correo Quartier	Ludwigsvorstadt	Büro, Einzelhandel	Dt. Postbank	Credit Suisse	275 Mio. €
SZ-Tower	Bogenhausen	Büro	AXA / Norges Bank	Art-Invest Real Estate	244 Mio. €
Atlas	Berg am Laim	Büro	Art-Invest Real Estate	Allianz Real Estate	190 Mio. €
Atrium	Moosach	Büro	Quantum Global	Samsung Asset M.	180 Mio. €
Arabella-Bogen	Bogenhausen	Büro, Wohnen, E.	Jargonnat Partners	Blackstone, Quincap	170 Mio. €

Quellen: Pressemeldungen der Investoren, Fachmedien, immobilienreport

Standortinvestments 2018

Standort	Veränderung 2018/2017	Transaktionsvolumen
Frankfurt am Main	39,0 %	9.570 Mio. €
Berlin	- 7,3 %	7.065 Mio. €
München	14,1 %	6.340 Mio. €
Hamburg	63,7 %	5.783 Mio. €
Düsseldorf	24,2 %	3.804 Mio. €
Stuttgart	74,3 %	2.225 Mio. €
Köln	- 8,9 %	1.869 Mio. €
Deutschland	5,4 %	60.323 Mio. €

Quellen: Durchschnittswerte von BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers International

bauten zu entwickeln und aufzuwerten. „Das Projekt geht ab 2019/2020 in die Vermarktung“, erläutert Vladislav Georgiev, Geschäftsführer Projektentwicklung bei Hammer.

Nach einem Jahrzehnt des Wachstums verschlechtert sich die wirtschaftliche Großwetterlage. Brexit, Handelskonflikte, die italienische Staatsverschuldung und ein deutlich geringeres Wachstum in China trübt auch die Stimmung der Exportnation Deutschland ein. Meldete das Ifo-Institut bereits seit einiger Zeit ein abkühlendes Geschäftsklima bei der verarbeitenden Industrie und dem Einzelhandel, so hat der Stimmungsumschwung nun auch den Dienstleistungs- und Bausektor erfasst. „Das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe hat sich zu Beginn des Jahres spürbar eingetrübt – der Klimawert bleibt aber weiter klar im positiven Bereich“, so Ludwig Dorffmeister, Referent für Bau- und Immobilienforschung des Münchner Ifo-Instituts. Noch läuft das Immobiliengeschäft wegen rückläufiger Arbeitslosenzahlen und einer robusten Nachfrage an den Büromärkten bei gleichzeitig überschaubarer Bautätigkeit rund.

Mietstagnation ab 2020? Sinkende Leerstände sorgten 2018 für steigende Mieten. „Auch 2019 dürfte mit wenigen Ausnahmen noch Mietzuwächse bringen. In den Jahren danach ist jedoch insgesamt von einer nachlassenden Mietdynamik auszugehen“, so Ulrich Kater, Chefvolkswirt der DekaBank. Die DekaBank prognostiziert für die meisten Bürostandorte Deutschlands, aber auch Europas, für 2019 noch einen Anstieg der Büromieten. Nachdem vor allem in Berlin, aber auch in München 2018 die Büromieten stark gestiegen waren, bedeutet dies allerdings eine spürbare Abkühlung. Aktuell sind besonders der Berliner und der Münchner Büromarkt von einer deutlichen Flächenknappheit geprägt.

Auch die dieses Jahr anstehende Fertigstellung großer Büroflächen in München wird die Mieten nicht so unter Druck setzen, da für viele, noch im Bau befindlichen Gebäude bereits Mietverträge bestehen. Nach jahrelanger „Renditekompression“ prognostiziert die DekaBank ab 2020 stabile Spitzenrenditen in nahezu allen europäischen Bürostandorten (siehe Tabelle rechts).

„Auf dem Münchner Immobilienforum war von einer Stimmungseintrübung nichts zu spüren“, sagt Andrea Bäring von Baering & Co. Communication. Mit 220 Teilnehmern verzeichnete das 11. Immobilienforum am 24. Januar 2019 im Sofitel in München einen neuen Rekord. Projektentwickler stellten ihre Bauvorhaben vor, so etwa Jens Laub von der Optima-Aegidius-Firmengruppe das New Eastside, Wolfgang Roeck von Wöhr + Bauer das Optimeo (siehe Seite 10 unten) sowie Sven Renz von Bayern Projekt die Bavaria Towers.

Der SZ-Tower: Art-Invest Real Estate erwarb den Redaktionssitz der Süddeutschen Zeitung von AXA Real Estate und der Norges Bank für 244 Millionen Euro

„Auch interessante neue Projekte wurden vorgestellt“, so Bäring, die für den immobilienreport an der Veranstaltung teilnahm. Jürgen Büllesbach, Geschäftsführer der Opes Immobilien, präsentierte das Büroprojekt Opes Tower am Oberwiesenfeld und Marek Franz, Bereichsleiter des Lidl Immobilienbüros, das Konzept der Wohnbebauung über Einzelhandelsflächen (Seite 05).

Doch einige Developer scheinen vorsichtiger zu werden. Die Bayerische Versorgungskammer (BVK), die auf dem ehemaligen Siemens-Areal an der Richard-Strauss-Straße für ihre neue Zentrale ein Hochhaus errichten will, plante noch im Sommer 2018 mit einer Höhe von 115 Metern – deutlich mehr als die in München umstrittene 100-Meter-Marke. Ende Januar berichtete die „Süddeutsche Zeitung“, dass die Pläne des BVK-Turms stillschweigend auf 100 Meter reduziert wurden, angeblich aufgrund der Angst einiger Stadträte und Bezirksausschuss-Vertreter vor Bürgerinitiativen. Damit würde sich aber wohl auch die Fertigstellung verzögern. Mit der auch finanziell riskanteren Verlängerung der Bauzeit erfasst manch Investor der Höhenschwindel. ■ mehr

Büro-Spitzenrenditen: Aktuelle Werte und Prognosen

Standort (alphabetische Reihenfolge)	3. Quartal 2018 (Aktueller Wert)	2018 (Prognose)	2019 (Prognose)	2020 (Prognose)	2021 (Prognose)
Berlin	2,9 %	2,8 %	2,8 %	2,8 %	3,0 %
Düsseldorf	3,3 %	3,2 %	3,2 %	3,2 %	3,4 %
Frankfurt am Main	3,2 %	3,1 %	3,1%	3,1 %	3,3 %
Hamburg	3,1 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,2 %
Köln	3,4 %	3,4 %	3,4 %	3,4 %	3,6 %
München	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,2 %
Stuttgart	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,5 %
Deutschland*	3,1 %	3,1 %	3,1 %	3,1 %	3,3 %
Amsterdam	3,5 %	3,4 %	3,4 %	3,4 %	3,6 %
Brüssel	4,2 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,3 %
London City	4,0 %	4,0 %	4,2 %	4,2 %	4,2 %
London West End	3,5 %	3,5 %	3,7 %	3,7 %	3,7 %
Madrid	3,4 %	3,4 %	3,4 %	3,4 %	3,6 %
Mailand	3,4 %	3,4 %	3,4 %	3,4 %	3,6 %
Paris CBD	3,0 %	2,9 %	2,9 %	2,9 %	3,1 %
Stockholm	3,2 %	3,2 %	3,2 %	3,2 %	3,4 %
Warschau	4,7 %	4,7 %	4,7 %	4,7 %	4,9 %
Wien	3,7 %	3,7 %	3,7 %	3,7 %	3,9 %
Europa*	3,5 %	3,4 %	3,4 %	3,4 %	3,6 %

Quellen: PMA, Prognose DekaBank; Anmerkung: * bestandsgewichtet; für Europa weitere, in der Tabelle nicht aufgeführte Städte

links: das AXA-Büroprojekt MARK (KSP Jürgen Engel Architekten)

AXA plant Bürokomplex MARK

Auf dem Ex-Tengelmann-Areal entsteht nach Plänen von KSP Jürgen Engel Architekten ein Bürokomplex mit 51.000 Quadratmeter BGF.

Im Frühjahr vergangenen Jahres hatte AXA Investment Managers - Real Assets von der Trei Real Estate, einer Tochtergesellschaft der Tengelmann Unternehmensgruppe, die Liegenschaft in der Landsberger Straße 350 in Laim erworben. Nun errichtet die neue Eigentümerin mit FOM Real Estate dort einen Office Landmark.

Am 22. Januar 2019 wurde vom beauftragten Architekturbüro KSP Jürgen Engel der Entwurf der Stadtgestaltungskomission vorgestellt. Entstehen sollen um drei Innenhöfe sowie einem Vorplatz angeordnete zwei Gebäudeteile mit rund 41.000 beziehungsweise 7500 Quadratmetern sowie 500 Pkw-Stellplätzen mit E-Ladestationen. MARK soll zudem eine hauseigene Kita sowie eine Betriebsgastronomie enthalten. Noch im ersten Quartal 2019 soll das Bestandsgebäude abgerissen werden. Der neue Gebäudekomplex soll dann bis zum vierten Quartal 2021 fertiggestellt sein. ■ mehr

LaSalle erwirbt Büro-Portfolio

Für einen Kaufpreis von 169 Millionen Euro verkaufte AXA Büroobjekte in der Elsenheimerstraße und im Arabellapark.

LaSalle Investment Management (LaSalle) hat das Portfolio „Else-Bella“ von AXA Investment Managers (AXA) für seinen Fonds Encore+ erworben. Encore+ investiert in europäische Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien mit Schwerpunkt Frankreich, Deutschland und Spanien.

Das Objekt Else in der Elsenheimerstraße in Laim hat Sanierungspotenzial und umfasst zwei Gebäude mit einer Mietfläche von insgesamt 25.000 Quadratmetern. Bella ist ein siebengeschossiges Bürogebäude im Arabellapark von Bogenhausen. Es hat eine Mietfläche von mehr als 15.000 Quadratmetern. Else und Bella werden aktuell von mehreren Mietparteien genutzt. LaSalle wurde bei der Transaktion unter anderem von Linklaters und Howden, AXA unter anderem von Möhrle Happ Luther, Sabine Houben und Colliers beraten. ■ mehr

Talanx kauft Hotels im Westend

Projektentwickler FREO Group ist Verkäufer der Hotels Hampton by Hilton und Hilton Garden an der Donnersberger Brücke.

Die Talanx AG wurde beim Kauf der Hilton-Hotels durch die Ampega Real Estate vertreten. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Die zwei von der FREO Group entwickelten und im Westend am Central Tower München (bereits im Besitz der Talanx) haben zusammen 356 Zimmer und wurden im Juni 2018 eröffnet. FREO hatte das Grundstück an der S-Bahn-Stammstrecke im August 2016 von der Deutschen Bahn erworben und mit dem Bau im gleichen Monat begonnen. Mieter und Hotelbetreiber ist die Foremost Hospitality Management als Franchisenehmer von Hilton Worldwide. Djam Mohebbi-Ahari von Ampega Real Estate begründet den Kauf mit dem stabilen Cashflow: „Die gute Auslastung der neuen Hotels bestätigt das.“■ mehr

deals & co

Aschheim: Wirecard mietet 40.500 Quadratmeter mehr
Mit der Anmietung des DAX-Unternehmens im Bürokomplex Campus One, Einsteinring 30, kann Eigentümer Rock Capital Group den größten Bürovermietungsdeal im Großraum München der vergangenen zwölf Jahre vorweisen. Mit den Büroflächen von 40.500 Quadratmetern als neues Headquarter führt der Anbieter von elektronischen Zahlungsverkehr mit 4500 Mitarbeitern seine in Aschheim verteilten Büros an einem Standort zusammen. Wirecard wurde bei dem größten Vermietungsabschluss in Deutschland 2018 von CBRE und der Kanzlei Osborne Clark, Rock Capital Group von der Kanzlei Wagensonner beraten.

Berg am Laim: 14.000 qm im New Eastside Loft vermietet
Die Optima-Aegidius-Firmengruppe hat für das Projekt Streitfeldstraße zwei Mietabschlüsse getätigt: IT-Dienstleister Adesso mietet dort 8000 Quadratmeter und ein Unternehmen des Verlags Gruner + Jahr 6000 Quadratmeter. mehr

Unterschleißheim: Veoneer Germany zieht in die Microcity
Die 40.000 Quadratmeter große ehemalige Deutschland-Zentrale von Microsoft ist wieder voll vermietet. Der Konzern Versicherungskammer konnte mit dem Mietabschluss von 7000 Quadratmetern an den Spezialisten für autonomes Fahren die Immobilie als Multi-Tenent-Gebäude damit erfolgreich positionieren. mehr

Werksviertel: M8 Work & Create voll vermietet
Der Softwareanbieter think project! mietet in dem im Bau befindlichen Büroobjekt 3000 Quadratmeter. mehr

Ismaning: Wealthcap kauft ein
Der Münchner Fondsinitiator hat von der LBBW Immobilien Asset Mgmt. zwei Bürogebäude in der Reichenbachstraße erworben. mehr

Laim: Mayflower im Atrium
Das Softwareunternehmen mietet 1100 Quadratmeter im Laimer Atrium in der Landsberger Straße 314 - 316. Savills vermittelte. mehr

links: Eingang des Zeughauses an der Lothstraße (Foto: Franz Schmid)

Design statt Waffen

Die Berliner Staab Architekten haben das Zeughaus für die Fakultät Design der Hochschule München umgestaltet.

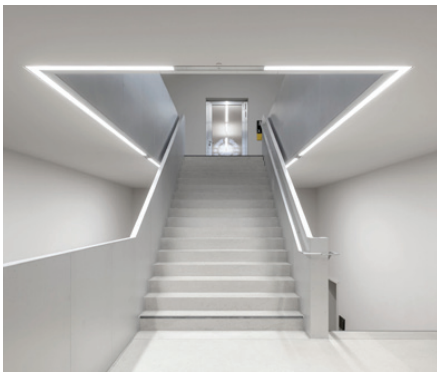
Zeughäuser dienten ursprünglich als Lager für Waffen und Militärausrüstung, heute werden sie oft als Museen, Bildungseinrichtungen oder als Konzerthäuser genutzt. Das Münchner Zeughaus in der Lothstraße 17 wurde nun nach sechsjähriger Planungs- und Umbauzeit und Gesamtbaukosten von 62 Millionen Euro als Design-Fakultät eröffnet.

1861 hatte Bayerns König Maximilian II. auf Vorschlag seines Kriegsministers den Bau des neuen Zeughauses an der Dachauer Straße im Kasernenviertel beschlossen. 1866 wurde der Ziegelsteinbau nach Skizzen von Hauptmann Andreas Friedlein und einem Entwurf von Baurat Georg Heinrich von Hügel für 275.443 Gulden fertiggestellt. Hügel gestaltete mit der zweigeschossigen Mehrflügelanlage (Grundriss unten) einen gedrungenen, klaren Bau mit Zinnentürmchen.

2012 beschloss der Freistaat, das seit 1914 für Bildungszwecke genutzte Gebäude umfangreich zu sanieren und als Standort für die Fakultät Design der Hochschule München umzubauen und zu erweitern. Mit der Umgestaltung wurden nach einem Wettbewerb die Staab Architekten in Berlin beauftragt.

Den Architekten gelang es, das Baudenkmal in seinem Charakter zu erhalten, gleichzeitig für die völlig neue Nutzung für Projektstudios, Hörsäle und Werkstätten im Innern umzubauen. Die Besucher gelangen durch die überwölbte Eingangshalle an der Lothstraße nun in eine neue, umlaufend verglaste Halle, die den Blick zu den historischen Fassaden des Ehrenhofs öffnet. Dieser neue Pavillon bildet als frequentierter und konzentrierter Ort sowie als Präsentationsfläche das Herz der Fakultät. Seitlich führt eine Treppe zu einer Brücke, die nun die Verbindung zwischen den beiden Flügelbauten herstellt.

Damit erhalten angehende Designer und Kreative einen angemessenen Platz in München, der die wachsende Bedeutung dieser Disziplin und ihren Impuls für die Stadt widerspiegelt. ■ mehr



von oben (Fotos von Oliver Jaist): der neue Pavillon von außen und von innen, das neue Treppenhaus im historischen Teil im Südbereich des Gebäudes

links: Grundriss des historischen Gebäudes sowie dem neu errichteten Pavillon im zentralen Ehrenhof

Kulturpalast Dresden nach Sanierung von gmp : Das Gebäude von außen, der neue Konzertsaal und Aufenthaltsraum im oberen Bereich (Bilder von links nach rechts)

DAM-Preis 2019 für Kulturpalast

Nach der Sanierung durch gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner erstrahlt das Dresdner Mehrzweckgebäude in neuem Glanz.

Eher ungewöhnlich ist die Verleihung des seit zwölf Jahren jährlich vergebenen DAM-Preises in diesem Jahr für die Sanierung eines Bestandgebäudes – und noch dazu für den in der DDR-Zeit erbauten Dresdner Kulturpalast.

Während vor allem in Dresden die im Zweiten Weltkrieg oder zu DDR-Zeiten zerstörten Gebäude bei der Frauenkirche am Neumarkt wiederaufgebaut wurden, fielen die Vorzeigebauten des Sozialismus – wie der Palast der Republik in Berlin – dem Baukran zu Opfer.

Der DAM-Preis 2019 für den von Wolfgang Hänsch entworfenen und nun von gmp sanierten und umgebauten Kulturpalast stellt daher eine Wende dar. Der im zeitlosen Stil der internationalen Moderne 1969 eröffnete „Kulti“ wurde als Spielstätte der Dresdner Philharmonie umgebaut, auch fand dort die städtische Dresdner Zentralbibliothek und ein Kabaret ein neues Domizil. Eine Ausstellung im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt zeigt die für den Preis eingereichten Bauten. ■ mehr

Das Supertall-Gebäude W350 Project, das in Tokio entstehen soll.

Architekturkonzern mit Tradition

Nikken Sekkei plante nicht nur einige der größten Gebäude Japans, es ist auch eines der ältesten Architekturfirmen des Landes.

Das Architekturmuseum München präsentiert in der Ausstellung „Nikken Sekkei - Experience, Integrated“ Werke des in Deutschland nahezu unbekannten, aber in Japan sehr bedeutenden Architekturbüros.

Das 1900 gegründete Unternehmen verfügt aktuell weltweit über 2800 Mitarbeiter und hat in rund 50 Ländern mehr als 25.000 Projekte verwirklicht. Lange Zeit wurde das Unternehmen von dem Architekten Hayashi Shoji geprägt, der beispielsweise mit dem Palaceside Building (1966) in Tokio eines der bekanntesten modernen Gebäude in Japan entwarf. Von dem Architekturunternehmen stammt auch der 1958 fertiggestellte Tokyo Tower, dem Wahrzeichen der Stadt, und der 634 Meter hohe Fernsehturm Tokyo Skytree – das zweithöchste Gebäude der Welt. Zu den aktuellen Projekten zählt die Neugestaltung des größten Fußballstadiums Europas – der Camp Nou des FC Barcelona – sowie des mit dem Unternehmen Sumitomo Foresty geplanten 350 Meter hohen aus Holz konstruierten Wolkenkratzers W350 Project (siehe Visualisierung oben). ■ mehr

ausstellungen

Nikken Sekkei, Japan: Experience, Integrated
Architekturgalerie München
Türkenstraße 30, München
bis 01.03.2019 mehr

Hingeschaut: Baukultur in München
Rathausgalerie, Marienplatz, München
bis 06.03.2019 mehr

Die neue Heimat (1950 – 1982)
Architekturmuseum der TU München,
Barer Straße 40, München
20.02.2019 bis 19.05.2019

DAM Preis 2019: Die 25 besten Bauten in/aus Deutschland
Deutsches Architekturmuseum
Schaumainkai 43, Frankfurt am Main
bis 22.04.2019 mehr

meldungen

Gasteig: Entscheid verworfen
Laut der Vergabekammer muss die Sanierung des Kulturzentrums Gasteig neu entschieden werden. Im Frühjahr 2018 hatten Henn Architekten den Wettbewerb gewonnen. Aufgrund der nicht nachvollziehbaren Jury-Entscheidung und urheberrechtlicher Bedenken wird das Verfahren unter den drei ersten Preisträgern – Auer Weber Assoziierte, Henn und Wulf Architekten – neu gestartet. mehr

München: Stadt plant U-Bahn-Bau
Der Stadtrat hat am 23 Januar 2019 den Bau der U-Bahn-Linie „Entlastungsspanne“ U 9 und die Verlängerung der U5 von Pasing nach Freiham beschlossen. Mit der Fertigstellung der 5,5 Milliarden Euro teuren Projekte wird bis 2040 gerechnet. mehr

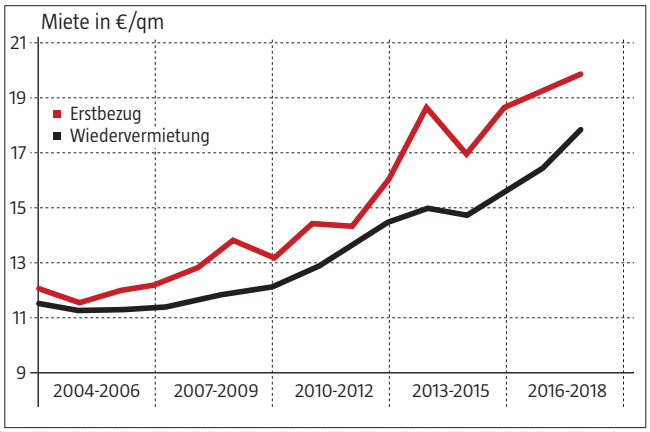
Werksviertel: Taufe für Optimeo
Das auf dem Ex-Areal der Optimol-Ölwerke von Nieto Sobejano Arquitectos entworfene Gebäude von Wöhr + Bauer und der Familie Maltz mit geplanten 32.000 Quadratmeter erhält den Namen Optimeo. mehr

fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Stickstoffdioxid: Die LH München hat 2018 in Eigenregie an 21 Standorten den Stickstoffdioxid in der Luft gemessen. Der gesetzliche Grenzwert von 40 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft wurde nur an vier Stellen überschritten: Tegernseer Landstr. (57), Chiemgaustr. (58), Frauenstr. (49) und Steinsdorfstr. (44). Darunter lag der Meßwert z. B.: Boschetsrieder Str. (27), Feldmochinger Str. (28), Fürstenrieder Str. (36), Kreillerstr. (32), Schleißheimer Str. (35), Verdistr. (39), Wotanstr. (39).

Münchner Mieten: Die Mieten bei Erstbezug (Neubau) und bei Wiedervermietung (Bestandswohnung) zeigen für mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter) seit 2005 einen klaren Trend nach oben, der auch nicht durch die Einführung der Mietpreisbremse 2015 für Wiedervermietungsmieten gestoppt werden konnte.



Quellen: LH M. Wohnungsmarktbarometer; SZ, i.scout24

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:** 089/17 999 2 - 89
E-Mail: ulrich.lohrer@immobilienreport.de
Internet: www.immobilienreport.de
Grafiken: Klaus Schütt, Thomas Reinke
Bilder: V. Plajer, 1; © Bauwerk, 5; © Corpus Sireo, 6; © KSP Jürgen Engel Architekten / AXA , 8; © Foto: Franz Schmid, (oben); © Foto: Oliver Jaist (rechte Seite); 9 © Foto: Christian Gahl, gmp Architekten (unten), © Nikken Sekkei (unten), 10; sonst: Ulrich Lohrer
Schlussredaktion: Carola Zierer
Anzeigen: Tel.: 089/17 999 2 - 63; 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.

Nächste Ausgabe: 13. März 2019

Indizes

Immobilienpreis-Index	Index-punkte	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Deutschland				
Gesamt (EPX Gesamt)[1]	154,2	0,0 %	8,0 %	Dez 18
Eigentumswohnungen (EPX)[1]	156,4	- 0,6 %	8,6 %	Dez 18
Bestandshäuser (EPX)[1]	142,3	0,5 %	9,0 %	Dez 18
Neue Häuser (EPX) [1]	163,9	0,1 %	6,5 %	Dez 18
Wohnung, Miete (IMX)[2]	139,2	0,3 %	5,1 %	Sep 18
Wohnungen, Bestand (IMX)[2]	198,0	1,7 %	21,0 %	Sep 18
Wohnungen, Neubau (IMX)[2]	188,8	1,0 %	13,3 %	Sep 18
Häuser, Bestand (IMX)[2]	145,9	0,9 %	9,4 %	Sep 18
München				
Wohnungen, Bestand (IMX)[2]	277,9	2,0 %	30,2 %	Sep 18
Wohnungen, Neubau (IMX)[2]	211,0	1,3 %	19,9 %	Sep 18
Wohnungen, Miete (IMX) [2]	166,3	0,5 %	9,3 %	Sep 18
Selbstgen. Wohneigentum (VDP)[3]	133,9	k. A.	6,0 %	Q.3 17

[1] EPX 100 = 08/2005; [2] IMX 100 = 01/2007; [3] VDP 100 = Q. 2/2003;
Quellen:Europace, Immobilienscout 24,, VDP

Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Bevölkerung	1.542.211	k. A.	- 1,1	Dez 18
Arbeitslosenquote Stadt	3,6 %	k. A.	- 0,5 %	Jan 19

Quellen: Statistisches Amt LH München; Bundesagentur für Arbeit

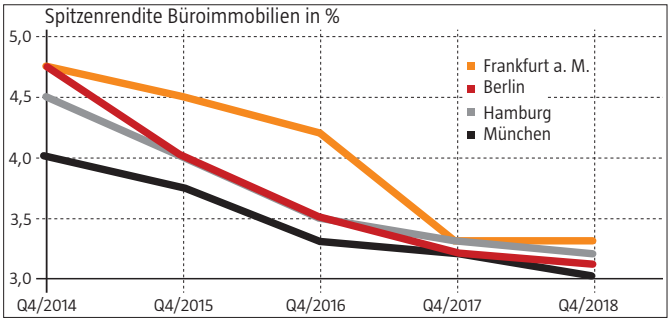
Bestandswohnungen: Preise und Mieten

Wohnungsmarktgebiet	Kaufpreis /m²	Miete [1] /m² und Monat	Mietrendite [2] (ohne Kosten)	Faktor [3] (Verfielfältiger)
Allach-Untermenzing	6401 €	14,89 €	2,8 %	36
Altstadt-Lehel	12.271 €	21,79 €	2,1 %	47
Au-Haidhausen	8715 €	18,71 €	2,6 %	39
Berg am Laim	6381 €	15,25 €	2,9 %	35
Bogenhausen	7407 €	16,25 €	2,6 %	38
Feldmoching-Hasenbergl	5884 €	14,55 €	3,0 %	34
Forstenried-Fürstenried	5971 €	15,39 €	3,1 %	32
Freimann	6686 €	15,28 €	2,7 %	36
Giesing	6397 €	16,61 €	3,1 %	32
Hadern	6454 €	15,03 €	2,8 %	36
Harlaching	7627 €	16,09 €	2,5 %	40
Laim	6364 €	15,48 €	2,9 %	34
Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	10.647 €	19,32 €	2,2 %	46
Maxvorstadt	9989 €	19,66 €	2,4 %	42
Milbertshofen - Am Hart	6563 €	16,08 €	2,9 %	34
Moosach	6052 €	16,01 €	3,2 %	32
Neuhausen	8166 €	17,81 €	2,6 %	38
Nymphenburg	7828 €	17,85 €	2,7 %	37
Obermenzing	6685 €	16,16 €	2,9 %	34
Pasing	6661 €	15,71 €	2,8 %	35
Ramersdorf - Perlach	5813 €	14,90 €	3,1 %	33
Schwabing, Schwabing-West	8579 €	19,15 €	2,7 %	37
Schwanthalerhöhe	8485 €	17,23 €	2,4 %	41
Sendling	6797 €	16,33 €	2,9 %	35
Solln	6692 €	15,69 €	2,8 %	36
Thalkirchen-Obersendling	6519 €	16,14 €	3,0 %	34
Trudering- Riem	6369 €	14,68 €	2,8 %	36

[1] Nettokaltmiete bei Wiedervermietung mit 60 bis 80 Quadratmeter Wohnfläche; [2] Bruttomietrendite ohne Kaufnebenkosten, lfd. Kosten und Instandhaltung; [3] Kaufpreis ohne Kaufnebenkosten als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete; Quellen: LHM Wohnungsmarktbarometer 2018, Immobilien Scout; Stand 2018

fakten: Gewerbe- und Kreditmarkt

Bürospitzenrenditen der Bürohochburgen: Naln den vergangenen vier Jahren sind die Nettoanfangsrenditen von Büroimmobilien in Spitzenlagen aufgrund der starken Kaufpreisanstiege deutlich gesunken. Die niedrigsten Renditen für Käufer haben begehrte Büroobjekte in München und Berlin.



Quelle: Colliers International 2019

Büro

Lage	Stadtbezirk/ Gemeinde	nachhaltige Monatsmiete pro m² von..	..bis	Durchschnitt	Stand
München Stadt		9,00 €	38,50 €	k. A.	Jan 18
Zentrum	Altstadt	17,50 €	38,50 €	29,10 €	Jan 18
Zentrum Nord-West	Maxvorst.	12,50 €	36,00 €	22,50 €	Jan 18
Zentrum Nord-Ost	Arabellap.	15,50 €	32,00 €	21,60 €	Jan 18
Zentrum Süd-Ost	Haidhaus.	11,00 €	26,50 €	18,20 €	Jan 18
Zentrum Süd-West	Westend	12,00 €	26,00 €	17,20 €	Jan 18
Stadt Nord-West	Moosach	11,00 €	21,50 €	17,20 €	Jan 18
Stadt Nord-Ost	Schwabing	10,00 €	27,00 €	17,70 €	Jan 18
Stadt Süd-Ost	Riem	9,00 €	17,50 €	13,20 €	Jan 18
Stadt Süd-West	Laim	9,50 €	20,00 €	14,10 €	Jan 18
Umland Süd-West	Planegg	9,50 €	16,00 €	12,70 €	Jan 18
Umland Nord-West	Dachau	7,00 €	13,50 €	10,80 €	Jan 18
Umland Nord-Ost	Garching	7,50 €	14,00 €	10,80 €	Jan 18
Umland Süd-Ost	U.haching	7,00 €	12,50 €	10,40 €	Jan 18

Quelle: Colliers International München

Logistik

Stadtbezirk	Leerstands-quote	Monatsmiete pro m² von..	..bis	Durchschnitt	Stand
München Stadt	unter 1 %	5,60 €	9,50 €	k. A.	Jan 17
Umland Nord	k. A.	5,45 €	6,75 €	k. A.	Jan 17
Umland West	k. A.	4,90 €	6,25 €	k. A.	Jan 17
Umland Süd	k. A.	4,90 €	5,95 €	k. A.	Jan 17
Umland Ost	k. A.	5,45 €	6,75 €	k. A.	Jan 17

Quelle: JLL Industrial Market Profil Region München

Einzelhandel

Lage	Höchstmieten pro m² 2018	2017	Passanten-frequenz	Filiallisierungs-grad	Stand
Innenstadt					
Neuhauser Straße	340 €	360 €	9.635	89 %	Dez 18
Kaufingerstraße	370 €	360 €	12.870	97 %	Dez 18
Maximilianstraße	310 €	330 €	1.426	87 %	Dez 18
Residenzstraße	190 €	280 €	3.714	81 %	Dez 18
Theatinerstraße	230 €	320 €	6.842	84 %	Dez 18
Sendlinger Straße	210 €	250 €	4.752	74 %	Dez 18
Weinstraße	250 €	260 €	6.385	93 %	Dez 18

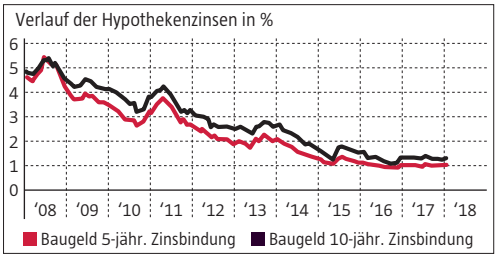
Quellen: Höchstmiete CBRE; Passantenfrequenz (09.06.2018 - Jubiläumsfest 100 Jahre Freistaat Bayern): BBE Handelsberatung; Filialisierungsgrad (Anteil der Filialläden an allen Einzelhandelsläden): CBRE

Investmentmarkt

Immobilieninvestment	Liegenschaftszinssätze von..	..bis	Mittelwert	Standard-abweichung
Wohnhaus, alle Lagen, Bestand	1,0 %	2,9 %	1,9 %	+/- 0,5
Wohnhaus, Zentrum, Bestand	1,4 %	2,3 %	1,8 %	+/- 0,4
Wohnhaus, alle Lagen, neu	2,2 %	2,2 %	2,2 %	+ / - 0
Wohnhaus, alle Lag. Denkmals.	1,5 %	2,3 %	1,9 %	+ / - 0,3
Bürohäuser, alle Lagen, Bestand	3,5 %	4,3 %	3,8 %	+ / - 0,4
Bürohäuser, Innenstadtnähe	2,0 %	2,7 %	2,4 %	+ / - 0,4
Büro- u. Geschäftshaus, alle Lag.	2,2 %	5,0 %	3,4 %	+ / - 0,4

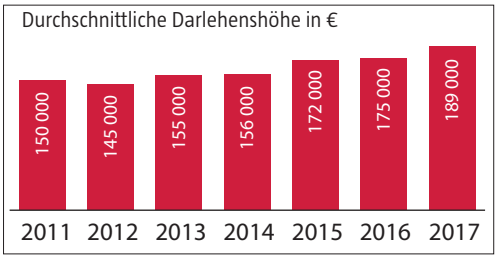
Quelle: Gutachterausschuss München, Mai 2017, Datenbasis 2016

Zinsentwicklung: Seit ihrem Tiefpunkt im Herbst 2016 steigen die Zinsen wieder.



Quelle: FMH

Darlehenshöhe: Wegen günstiger Zinsen und Kaufpreisanstieg seit 2012 steigend.



Quelle: DTB für jeweils Januar

Kreditzinsen

Im Februar 2019 sind die Hypothekenzinsen gegenüber dem Vormonat deutlich um bis zu 0,2 Prozentpunkte gesunken. Im Januar verschob die Europäische Zentralbank EZB die für Ende 2019 anvisierte Zinswende auf 2020.

Günstigste Anbieter	Internet: www.	Effektivzins für Zinsbindungsdauer 5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	Sondertilgung
Sofortdarlehen*)							
Interhyp	interhyp.de	0,72 %	0,89 %	1,30 %	1,68 %	2,18 %	5 Prozent
Enderlein	enderlein.com	0,72 %	0,98 %	1,30 %	1,68 %	2,19 %	5 Prozent
Creditweb	creditweb.de	0,72 %	0,98 %	1,30 %	1,68 %	2,17 %	5 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	0,72 %	0,98 %	1,30 %	1,68 %	2,18 %	5 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	0,72 %	1,07 %	1,30 %	1,68 %	2,21 %	5 Prozent
Accedo	accedo.de	0,79 %	0,98 %	1,30 %	1,68 %	2,21 %	5 Prozent
Forwarddarlehen* mit Vorlaufzeit 24 Monate							
Interhyp	interhyp.de	1,20 %	1,34 %	1,65 %	1,91 %	2,42 %	4 Prozent
Creditweb	creditweb.de	1,23 %	1,34 %	1,65 %	2,03 %	2,43 %	4 Prozent
Enderlein	enderlein.com	1,23 %	1,34 %	1,66 %	1,91 %	2,42 %	4 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	1,23 %	1,40 %	1,65 %	1,91 %	2,45 %	4 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	1,23 %	1,34 %	1,65 %	1,91 %	2,42 %	4 Prozent
Accedo	accedo.de	1,23 %	1,34 %	1,65 %	1,91 %	2,42 %	4 Prozent

* 3% Anfangstilgung, Darlehenshöhe: 300.000 €, 75 % des Kaufpreises, inkl. Grundschuldkosten für Notar- und Grundbuchamt (lt. Wohnimmobilienkreditrichtlinie seit 21.03.2016); Quelle: www.fmh.de, Stand: 11.02.2019

mehr