Ausgabe **135 | 15.01.20**
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

Linksschwenk zurück

Der Sozialismus erlebt seine Renaissance. Galt er mit dem Fall der Mauer vor drei Jahrzehnten als historisch erledigt, feiern nun die Rezepte aus der roten Mottenkiste der Ewiggestrigen wieder Hochkonjunktur. Dass sich die zur Linke umbenannte SED-Nachfolgepartei PDS dafür in der Wohnungspolitik einsetzt, ist kaum überraschend. Der von der Berliner Bausenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) durchgesetzte, rechtlich umstrittene Mietenstopp vernichtete im Sommer 2019 bei Deutschlands zweitgrößter Immobilien-AG Deutsche Wohnen immerhin 4,6 Milliarden Euro Börsenwert (siehe Seite 07).
Ein radikaler Bruch zeichnet sich dagegen bei der SPD ab. 60 Jahre nachdem sich die Partei mit dem Godesberger Programm unter dem Einfluss von Karl Schiller zu Marktwirtschaft und Privateigentum bekannte und sich zu Willy Brandts Volkspartei wandelte, fordert nun die neue Parteiführung den programmatischen Schritt zurück ins 19. Jahrhundert. Die SPD-Bundesvorsitzende Saskia Esken will die Idee des demokratischen Sozialismus von 1863 mit Enteignungen und Vergesellschaftungen von Wohnungsunternehmen verwirklichen. Ihr Kollege im Partei-Bundesvorsitz, Norbert Walter-Borjans, plant, den „extremen Wertzuwachs“ von Grund und Boden durch eine Bodenwertzuwachssteuer abzuschöpfen (Seite 05) und Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) scheut auch nicht davor zurück, Kleinaktionäre mit einer Finanztransaktionsteuer zu belasten. Auch die Münchner SPD hält wenig vom Eigentumsrecht der Immobilienbesitzer. Nachdem deren Rechte in den vergangenen Jahren durch sogenannte Erhaltungssatzungen ständig eingeschränkt und diese auf immer mehr Stadtgebiete ausgeweitet wurden, soll nun ganz München Erhaltungssatzungsgebiet werden. Weil immer weniger Anleger dies akzeptieren, nimmt die Stadt immer öfter für viel Steuergeld ihr Vorkaufsrecht wahr. Der Milieuschutz erschwert Wohnungswechsel und entzieht einkommensschwachen Haushalten finanzielle Hilfen.

Viel Spaß beim Lesen

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

Inhalt

wohnen

03 **Viertelscout:** Rund um das Maximilianeum
05 **BG10 in Solln**
SPD plant totale Erhaltungssatzung

gewerbe

06 **Immobilien-AGs:** Gewinne und Risiken an der Börse
08 **Lenbach Gärten verkauft**
Weniger Bürovermietungen
Investmentrekord mit Münchner Gewerbeobjekten

architektur

09 **Auer Weber:** Startfreigabe für Airport Academy
10 **Wie werden wir wohnen?**
Emanuel von Seidls unvergessene Villa

service

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

immobilien ■ report

Münchner Nachrichten

1 Am 12. Dezember 2019 lud Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG, zum Richtfest der neuen Wohnanlage Ludlstraße in der **Blumenau**. Die ersten der insgesamt 374 Wohnungen der von AllesWirdGut Architektur geplanten Wohnanlage sollen Ende 2020 bezugsfertig sein (siehe Seite 05).

2 Das Bauunternehmen Ed. Züblin hat als Generalübernehmer von der Flughafen München GmbH (FMG) den Zuschlag für den Bau der Airport Academy am **Flughafen München** erhalten. Verwirklicht wird ein Entwurf des Architekturbüros Auer Weber (siehe Seite 09).

3 Am 20. Dezember 2019 verkündete die Norges Bank Investment Management den Verkauf des Bürokomplexes Lenbach Gärten in der **Maxvorstadt**. Der Kaufpreis der rund 30.000 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Liegenschaft beträgt 390 Millionen Euro. Hines hat im Auftrag von E.ON Pension Fonds und der RAG Stiftung die Immobilie erworben (siehe Seite 08).

4 In dem nördlich von München gelegenen **Unterschleißheim** hat die FREO Group mit dem Bau des Gewerbeparks Koryfeum mit 80.000 Quadratmeter Mietfläche begonnen (Seite 08).

5 Die Betreibergesellschaft Munich Apart Rooms eröffnete am Stahlgruberring 45 im Stadtteil **Trudering-Riem** das Hotel Bento Inn Munich Messe mit 386 Zimmern (siehe Seite 08).

6 Commerz Real und Wertgrund haben für knapp 50 Millionen Euro 146 im Bau befindliche Wohnungen im Diamaltpark in **Allach** gekauft. Verkäufer ist die Projektentwicklerin Isaria Wohnbau. Die bis Ende 2021 fertiggestellte Wohnanlage wird in den Offenen Immobilienfonds Hausinvest eingebracht (siehe Seite 05).

7 Michael Ries, Vorstand der Pantera, hat den Bau eines Wohngebäudes mit 90 Serviced Apartments in der Gärtnerstraße 39 in der Nähe des Olympia Einkaufszentrums OEZ im Stadtteil **Moosach** angekündigt. Geplant ist der Verkauf an einen institutionellen Investor (Seite 08).

index

UNTERNEHMEN

Adler Real Estate ... 7
ADO Properties ... 7
Auer Weber ... 2, 9
Bülow ... 8
Colliers International ... 8, 12
Commerz Real ... 2, 5
Consensus Real Estate ... 7
Deutsche Euroshop ... 7
Deutsche Wohnen ... 1, 7
Dr. Schnell ... 8
Duken & von Wangenheim ... 5
Ed. Züblin ... 2, 9
E.ON Pension Fonds ... 2, 8
Factor Research ... 6
Flughafen München GmbH (FMG) ... 2, 9
FREO Group ... 2, 8
GEWOFAG ... 2, 5
Hausinvest ... 5
Hines ... 2, 8
Hirmer Immobilien ... 8
JLL ... 8, 12
Léon Wohlhage Werni ... 3
Pantera ... 2, 5
Prologis ... 7
RAG Stiftung ... 2, 8
Simon Property Group ... 7
Wertgrund ... 2, 5

PERSONEN

Amery, Carl ... 3
Brandt, Willy ... 1
Bürklein, Friedrich ... 3
Dengler, Klaus-Michael ... 5
Diesel, Rudolf ... 4
Effner, Karl von ... 3
Englert, Klaus ... 10
Esken, Saskia ... 1, 7
Grützner, Eduard ... 3
Hildebrandt, Adolf von ... 4
Hocheder, Carl ... 4
Knilling, Eugen von ... 3
Lehar, Franz ... 4
Lompscher, Katrin ... 1, 7
Maas, Winy ... 10
Maffei, Hugo von ... 4, 10
Müller, Michael ... 7
Pleuser, Jürgen ... 3
Rabener, Nicolas ... 6
Reiter, Dieter ... 5
Rienecker, Maximilian ... 7
Ries, Michael ... 2
Romeis, Leonhard ... 3
Röntgen, Wilhelm Conrad ... 4
Rossius, Rolf ... 4
Seidl, Emanuel von ... 10
Schiller, Karl ... 1
Scholz, Olaf ... 1
Sobek, Werner ... 10
Spitzweg, Carl ... 4
Staab, Volker ... 3
Strauß, Franz Josef ... 3
Strauß, Johann ... 4, 10
Tarcsay, Béla ... 8
Walliser, Tobias ... 10
Walter-Borjans, Norbert ... 1
Wittelsbach, Maximilian ... 3
Wittelsbach, Rupprecht ... 4

Bezirksteil Maximilianeum: Das Gebiet um den Bayerischen Landtag östlich der Isar ist von Mietshäusern und Villen geprägt. Einziger Neubau (rot): Maison No 4.

Rund um das Maximilianeum

In dem Viertel, wo die Landtagsabgeordneten arbeiten, lässt es sich gut wohnen. Doch nur wenige können es sich leisten.

Mit einer 150 Meter langen Schaufassade im Renaissancestil thront das Maximilianeum auf dem Isarhochufer und bildet den Abschluss und Blickpunkt der noblen Maximilianstraße. Seit 1949 ist das Gebäude Sitz des Bayerischen Landtags – etwas abgehoben von der Isarmetropole. .

Nach dem Maximilianeum ist auch der kleine, westliche Bezirksteil des Stadtbezirks Au-Haidhausen benannt, der sich östlich der Isar vom Friedensengel bis zur Ludwigsbrücke an der Museumsinsel erstreckt. Das noble Viertel an den von Karl von Effner entworfenen Maximiliansanlagen gilt als begehrte Adresse für Privatbanken, Rechtsanwälte und Ärzte. Und knapp 1400 Menschen, die es sich leisten können, haben hier ihren Hauptwohnsitz.

Ursprünglich war Haidhausen ein eigenständiges Dorf, in dem Anfang des 19. Jahrhunderts Tagelöhner ohne Münchner Bürgerrecht in einfachen Herbergen wie an der Kreppe am heutigen Wiener Platz wohnten und sich am Gasteig die Bierkeller der Großbrauereien befanden. Der Bau der Maximilianstraße, mit der König Max II nach der Ludwigstraße seines Vaters nicht nur eine eigene Prachtstraße sondern auch einen eigenen Baustil erschaffen wollte, stellt auch den Wandel des 1854 in München eingemeindeten Haidhausen dar. Am 6. Oktober 1857 wurde der Grundstein für den großen Nationalbau als Unterrichtsstätte nach dem Vorbild des römischen Athenäums „Zur „Hebung des monarchischen nationalen Volksgeistes“ gelegt. Der Architekt Friedrich Bürklein (1813 – 1872), der mit vertikal ausgerichteten Bauten mit Terrakottaverkleidung an der Maximilianstraße bereits den neuen Stil geprägt hatte, sollte das Maximilianeum entwerfen. Aufgrund statischer Probleme durch die Lage des Baus am Isarhochufer wurde die Fassade des Maximilianeums jedoch unter dem Einfluss Gottfried Sempers mit Rundbögen, Säulen, Mosaiken und büstengefüllten Nischen im Stil der Renaissance gestaltet. Die endgültige Fertigstellung im Jahr 1874 erlebte der zehn Jahre zuvor verstorbene König nicht mehr. Untergebracht wurde jedoch nach seinem Wünschen, die von ihm gestiftete Anstalt Maximilianeum, um „talentvolle bayerische Jünglinge jeglichen Standes die für höhere Aufgaben des Staatsdienstes notwendige wissenschaftliche Ausbildung zu erleichtern“. Zu den Stipendianten zählten unter anderem die bayerischen Ministerpräsidenten Eugen Ritter von Knilling und Franz Josef Strauß, der Physiker Werner Heisenberg und der Schriftsteller Carl Amery. Heute besteht für die Stipendiaten keine Verpflichtung mehr, in den Staatsdienst einzutreten. Seit 1980 können sich auch Mädchen um das Stipendiat bewerben. Von den etwa 400 Abiturienten mit einem Notendurchschnitt von 1,0 werden jedes Jahr nur etwa sechs bis neun Kandidaten nach einem mehrstufigen Auswahlverfahren aufgenommen.

Den größten Platz nimmt heute aber nicht mehr die Logis der Stipendiaten in dem unter anderem durch die Architektenbüros Volker Staab, Jürgen Pleuser und Léon-Wohlhage Wernik erweiterten Gebäudekomplex ein, sondern die Sitzungssäle, Büros und Verwaltungseinheiten des Bayerischen Landtags.

Viertel der Reichen und Künstler. Im Umfeld des Maximilianeums entstanden noble Häuser des gehobenen Bürgertums. So lässt sich der erfolgreiche Genremaler Eduard Grützner 1883 von dem Architekten Leonhard Romeis am Praterbergerl eine Villa mit Türmchen, Loggien und eigener Hauskapelle errich-

Grützner-Villa in Grütznerstraße 1 (L. Romeis), Wohnhaus Wilhelm Conrad Röntgen in Maria-Theresia-Str. 11, Müllersches Volksbad (Hoheneder), Wohnanlage Max II (Ruf & Partner), Baustelle Maria-Theresia-Straße 4 und geplantes Wohnhaus Maison No 4 (Bilder von links oben im Uhrzeigersinn)

Das Viertel in Zahlen

Einwohner: Im Viertel wohnen überdurchschnittlich viele gut verdienende Singles und relativ wenige Familien mit Kindern.

Infrastruktur: Das Viertel ist über die Tram-Linien 19 und 21 sowie die U-Bahn-Linien U4 und U8 (Haltestelle: Max-Weber-Platz) sehr gut an den ÖPNV angebunden. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie befinden sich vor allem zwischen Max-Weber-Platz und dem Wiener Platz. Freizeitmöglichkeiten bieten die Maximiliananlagen, das Müllersche Volksbad sowie das nahegelegene Kulturzentrum Gasteig.

Immobilien: Aufgrund des geringen Bestands gibt es im Viertel ein nur geringes Wohnangebot. Einziger Neubau ist das Maison 4.

	Maximilianeum	München
Einwohner		
Einwohner	1.396	1.521.681
Durchschnittsalter	42,5 Jahre	41,2 Jahre
unter 6 Jahre	5,5 %	5,6 %
6 bis unter 15 Jahre	5,5 %	6,7 %
15 bis unter 18 Jahre	1,4 %	2,2 %
18 bis unter 65 Jahre	70,4 %	67,9 %
65 und älter	18,1 %	17,6 %
Ausländer	20,6 %	27,6 %
Einwohner/km2	2898	4897
Wanderung/1000 Einw.	0,7	16,1
Haushalte (HH)**		
1 Personen-HH	63,7	54,0 %
2 Personen-HH	k. A.	24,9 %
3 Personen-HH	k. A.	10,4 %
4 Personen-HH	k. A.	7,6 %
5/mehr Personen-HH	k. A.	3,1 %
Immobilien		
Durchschnittsmiete/m²	26,00 €	19,00 €*
Bestandswohnung/m²	10.000 €	6.500 €
Neubauwohnung/m²	k. A.	7700 €

Quellen: Statistisches Amt München; * guter Wohnwert, Angaben für 2018, IVD; ** für den Bezirksteil Werte des Stadtbezirks

Das Maximilianeum: Sitz des Bayerischen Landtags

ten, in der Prominente wie die Komponisten Franz Lehar und Johann Strauß, der Maler Carl Spitzweg und Kronprinz Rupprecht verkehrten. Noch bekannter ist der Malerfürst Franz von Stuck, der mit seiner von ihm selbst entworfenen pompösen Villa an der Prinzregentenstraße / Ecke Ismaninger Straße 1898 ein Gesamtkunstwerk schuf, das heute als Museum Besucher anzieht. Als begehrte Adresse unter Betuchten und Prominenten entwickelte sich die sich ins heutige Viertel Altbogenhausen erstreckende Maria-Theresie-Straße, wo unter anderem die Industriemagnanten Rudolf Diesel (Hausnummer: 32) und Hugo von Maffei, Künstler wie der Bildhauer Adolf von Hildebrandt (heute Literaturarchiv Monacensia) oder der Erfinder Wilhelm Conrad Röntgen (11) wohnten.

Mit dem Bau des Müllerschen Volksbads (1897 – 1901) durch Carl Hocheder entstand im Viertel ein weiteres bedeutendes Bauwerk des Jugendstils, das mit dem – ebenfalls von Hocheder entworfenen – Turbinenwerk Maxwerk an der Muffathalle auch ein wichtiges Infrastrukturbauwerk darstellte.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts entstanden entlang der Inneren Wiener Straße, zum Teil auch an der Ismaninger Straße und vereinzelt an der Maria-Theresia-Straße mehrgeschossige Mietshäuser. Ende der 1990er-Jahre entstand entlang der Inneren Wiener Straße die Wohnanlage Max II nach Plänen von Ruf & Partner. Heute ist der Bezirksteil mit dem Hofbräukeller am Wiener Platz, diversen Cafés und Restaurants auch ein beliebtes Ausgehviertel. Der Luxusmakler Rolf Rossius zählt das Viertel in Richtung Bogenhausen laut seinem Buch „Top Wohnen in München“ weiterhin zu den besten Adressen in München. „Die Maria Theresia Straße wird auch in zehn, 20 Jahren alle andere Lagen in München überragen“ so Rossius.

Die Mietpreise liegen dort etwa zwischen 25 bis 38 Euro pro Quadratmeter.

Aktuell errichtet die HWN Group in der Maria-Theresia-Straße 4 einen Neubau (Maison No 4) nach Plänen von Landau + Kindelbacher mit sieben Wohneinheiten und Wohnflächen mit bis zu 700 Quadratmetern. Angaben zu den Preisen werden auf der Internetseite zum Projekt nicht gemacht. Aber es dürfte im Spitzensegment der Stadt liegen. mehr

Links: Wohnanlage BG10 im Münchner Stadtteil Solln (Visualisierung nach Angebot Duken von Wangenheim)

Moderne Extravaganz

Solln ist durch die Villenkolonie geprägt. Doch auch Neubauten setzen auf individuelle Architektur, wie ein aktuelles Angebot zeigt.

Eine konsequente Architektursprache für Liebhaber des besonderen Geschmacks ... zählt zu den Charakteristika dieses Ensembles“, so die Beschreibung des Wohnprojekts BG10 des Luxusmaklers Duken & von Wangenheim.

Ohne Ecken und Kanten und mit einer goldschimmernden Fassung präsentiert sich der 2020 bezugsfertige Baukörper mit fünf Wohnungen. Versprochen wird eine erlesene Bauausführung mit exklusiven Materialien. Exklusiv sind auch die Preise: Eine Beletage-Wohnung (142 Quadratmeter) kostet 1,65 Millionen Euro, das Penthouse (226 Quadratmeter) 3,25 Millionen Euro. ■ mehr

SPD will die totale Erhaltungsatzung

Mitglieder der SPD-Fraktion wollen die Einschränkung der Eigentümerrechte auf die gesamte Landeshauptstadt durchsetzen.

Im Sommer haben die SPD-Mitglieder mit Unterstützung von Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) einen Antrag eingebracht, nach dem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüfen soll, wie die sogenannte Erhaltungssatzung auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt werden kann.

Mit dem „Milieuschutz“ sollten Mieter ursprünglich vor der Gentrifizierung ihres Viertels bewahrt werden. München zählt zu den Vorreitern dieser Maßnahme und hat in den vergangenen Jahren die Anzahl der Erhaltungssatzungsgebiete auf mittlerweile 23 Gebiete mit rund 281.000 Einwohner ausgeweitet. Die Erhaltungssatzung dehnt den in Deutschland ohnehin sehr umfassenden Mieterschutz weiter aus und schränkt die Rechte der Vermieter drastisch ein: Untersagt werden oft „Luxussanierungen“, Eigenbedarfskündigungen und die Umwandlung von Wohnraum. Käufer von Wohnimmobilien in Erhaltungssatzungsgebieten können ein städtisches Vorkaufsrecht nur abwenden, wenn sie eine Abwendungserklärung abgeben, nach der sie sich verpflichten, eine Umwandlung in eine Eigentumswohnung oder Modernisierung zu unterlassen.

Nach der Verschärfung der Erhaltungssatzung Mitte 2018 (Mietpreisdeckel bei Neuvermietung) wurden Käufer abgeschreckt, weshalb die Stadt 2018 vermehrt ihr Vorkaufsrecht aus-üben musste und für 280 Millionen Euro Wohnungen mit Steuergeldern kaufte. Geschützt werden keinesfalls immer Bedürftige, die Gelder fehlen jedoch für einkommensschwache Haushalte. ■ mehr

Anzeige

PRO
Finanzconsulting

kurzmeldungen

Allach: Isaria verkauft 146 Wohnungen im Diamaltpark
Die Commerz Real und Wertgrund Immobilien haben von der Isaria Wohnbau eine neu zu errichtende Wohnanlage mit insgesamt 10.700 Quadratmeter Mietfläche für 49,6 Millionen Euro gekauft. Die 146 Wohnungen sollen bis Ende 2021 fertiggestellt sein und in das Portfolio des Offenen Immobilienfonds Hausinvest übernommen werden. Die Wohnanlage ist Teil des aus 721 Wohneinheiten bestehenden Quartiers, das die Isaria Wohnbau in Allach auf dem Gelände des ehemaligen Diamaltwerks errichtet. mehr

Blumenau: Richtfest für 374 GEWOFAG-Wohnungen
Am 11. Dezember 2019 feierte die GEWOFAG mit ihrem Sprecher der Geschäftsführung, Klaus-Michael Dengler, und der SPD-Stadträtin Heide Rieke (SPD) die Fertigstellung der Rohbauten der neuen Wohnanlage in der Ludlstraße. Die ersten Wohnungen sollen Ende des Jahres fertiggestellt sein. mehr

Moosach 90 Serviced Apartments
Pantera errichtet in der Gärtnerstraße 39 an Reisende und Trainees gerichtete Serviced Apartments zur vorübergehenden Miete. Das Unternehmen sieht einen hohen Bedarf nach dieser Wohnform. Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor.

Deutschland: Regierungspartei will Bodenwertzuwachssteuer
Norbert Walter-Borjans, Co-Bundesvorsitzender der SPD, will den „extremen Wertzuwachs“ von Grund und Boden in Deutschland „ein Stück weit abschöpfen“. Betroffen von der Bodenwertzuwachssteuer wären vor allem Eigenheimbesitzer und über die Nebenkostenumlage auch die Mieter n Ballungsräumen wie München. Auf einen Steuersatz wollte sich Walter-Borjans nicht festlegen. Aktuell arbeitet der Gesetzgeber nach jahrelanger Diskussion an der Reform der Grundsteuer, die die Immobilienwerte besser berücksichtigen soll. mehr

Die Aktien von Logistikunternehmen wie der weltgrößte Immobilienkonzern Prologis entwickeln sich besser als Immobilien-AGs wie die Simon Group, die sich auf Einzelhandelsobjekte spezialisiert hat (Bild links, Prologis-Halle, rechts: The Gallery, Simon Group)

Immobilieninvestments an der Börse

Immobilienaktien entwickelten sich 2019 weitgehend positiv. Doch aufgrund große Unterschiede sollte das Investment – auch wegen politischer Risiken – international gestreut werden.

Aktionäre von Immobilienaktien konnten im vergangenen Jahr weitgehend ihr Vermögen mehren. Im Vergleich zu den alle Branchen umfassenden Aktienmärkten entwickelte sich der Immobiliensektor 2019 allerdings unterdurchschnittlich.

So legte der deutsche Aktienmarkt gemessen am DAX um 25,5 Prozent zu, während sich der Wert von Vonovia, der einzige Immobilien-DAX-Wert, „nur" um 17,8 Prozent erhöhte. Auch der Solactice DIMAX, der Index deutscher Immobilienaktien, der auch kleinere Werte außerhalb des DAX umfasst, lag mit einem Wertzuwachs von 20,6 Prozent unter dem Zuwachs des deutschen Leitindex. Ein ähnliches Bild ergibt sich, wenn man die europäischen oder weltweiten Aktienmärkte mit den jeweiligen Immobilienindizes vergleicht (siehe Tabelle unten). Im Jahr 2018, als die Aktien weltweit Verluste erlitten, konnten Immobilienaktien dagegen überdurchschnittliche Ergebnisse vorweisen. Dies scheint die These, dass Immobilienwerte stabilisierend auf die Aktienportfolios wirken, zu bestätigen.

Senken Immobilien das Risiko?

„The Case against REITS", eine aktuelle Studie des Londoner Unternehmens Factor Research, attestiert allerdings aufgrund statistischer Auswertungen von 1990 bis 2017 nur einen geringen Effekt zur Risikoreduzierung mit Immobilienaktien (in den USA: REITs). „Zwar entwickeln (korrelieren) sich Immobilienaktien nur moderat mit dem gesamten Aktienmarkt, doch hat sich die Performance angeglichen und auch die maximale Verlustdauer (maximum drawdowns) von Immobilienaktien hat sich erhöht", erläutert Nicolas Rabener, Verfasser der Studie und Direktor von Factor Research. Nach seiner Untersuchung lässt sich das Risiko eines Aktienportfolios statt mit Immobilienaktien sogar etwas besser mit dividendenstarken Aktien oder mit anderen Aktien mit unterdurchschnittlichen Schwankungen (low volatility stocks) senken. Anleger können diese Strategien leicht und kostengünstig mit börsengehandelten Fonds (kurz: ETF nach der englischen Bezeichnung exchange traded funds:) umsetzen. Wer Immobilienaktien in seinem Aktienportfolio berücksichtigen will, kann ebenfalls mit ETFs in Immobilienaktienindizes investieren. Der iShares Developed Markets Property Yield (ausschüttend, ISIN: IE00B1FZS350), aktuell in Deutschland erhältliche größte Immobilien-ETF, bildet den in den entwickelten Staaten repräsentativen Immobilienaktienindex FTSE EPRA/NAREIT Global

Indizes: Immobilien und Regionenanteil

Index (Immobilienanteil)	Anteil Europa (Deutschland)	Anteil USA	Anteil sonstige Länder	Wertentwicklung 2019
DAX (2,1 %)	100 % (100 %)	0 %	0 %	25,49 %
Solact. DIMAX (100 %)	100 % (100 %)	0 %	0 %	20,60 %
STOXX Eur. 600 (k.A.)	100 % (14,8 %)	0 %	0 %	23,16 %
STOXX Eur. RE (100 %)	100 % (29,5 %)	0 %	0 %	27,90 %
FTSE D. Eur. RE (100 %)	100 % (22,4 %)	0 %	0 %	18,57 %
FTSE E/N Ez. RE (100 %)	100 % (47,0 %)	0 %	0 %	11,40 %
MSCI World (3,26 %)	21,1 % (2,9%)	63,3 %	15,6 %	30,02 %
Dow J. G. R. E. (100 %)	14,1 % (2,8 %)	56,3 %	27,6 %	21,1 %
FTSE E/N G. Dv. (100 %)	18,0 % (4,9 %)	55,9 %	27,7 %	23,20 %
FTSE E/N Devl. (100 %)	19,0 % (4,5 %)	54,3 %	26,7 %	23,10 %

Größte Immobilienunternehmen

Aktiengesellschaft	Land	Schwerpunkt	Kurs-Gewinn-Verhältnis	Wertentwicklung 2019	Börsenwert in Mrd. US $
Prologis	USA	Industrie	57,19	51,81 %	56,32
Simon Property Group	USA	Einzelhandel	20,21	- 11,33 %	47,73
Welltower	USA	Gesundheit	55,07	17,82 %	33,18
Public Storage	USA	Logistik	28,01	5,79 %	33,64
Equity Residential	USA	Wohnen	56,21	24,83 %	29,92
Vonovia	D	Wohnen	19,30	17,49 %	29,21
Avalonbay Communities	USA	Wohnen	41,02	20,48 %	29,29
Digital Realty Trust	USA	Rechenzentr.	81,44	12,38 %	24,72
Realty Income	USA	Einzelhandel	47,87	16,80 %	24,00
Link Real Estate Invtm. Trust	HK	Einzelhandel	26,40	7,14 %	22,29

Tabelle geordnet nach Börsenwert der Unternehmen
Quellen: Comdirect, Indexanbieter

Bewirken Wertveränderungen in Höhe von mehreren Milliarden Euro der Immobilien-AGs: Berlins Bausenatorin Katrin Lompscher und Adler Real Estate Vorstandsvorsitzender Maximilian Rienecker (Bilder von links nach rechts) .

Dividend+ Index ab und weist ein Nettofondsvermögen von knapp drei Milliarden US-Dollar auf. Enthalten sind dabei die größten Immobilien-AGs wie Prologis, Simon Properties, Welltower in den USA oder Vonovia in Deutschland (siehe Tabelle Seite 06 unten rechts). Wem die jährlichen Fondskosten des iShares-ETFs (TER: 0,59 %) zu hoch sind, dem steht mit dem Amundi Index FTSE EPRA NAREIT Global (thesaurierend: LU1437018838; ausschüttend: LU1737652823) ein ETF auf den Schwesterindex mit der nahezu identischen Anlage mit geringeren laufenden Kosten (TER: 0,24 %) zur Verfügung.

Günstige, nur in die Region Europa investierende ETFs sind der Xtrackers FTSE Developed Europe Real Estate UCITS ETF (TER: 0,33 %, thesaurierend, ISIN: LU0489337690) oder der sich auf die Eurozone konzentrierende BNP Paribas Easy FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped UCITS ETF (TER: 0,4 %, thesaurierend - ISIN: LU0950381748; ausschüttend – ISIN: LU0192223062). Wer sich auf deutsche Immobilienaktien beschränken möchte, kann über ein Endloszertifikat der Commerzbank (ISIN: DE000DR3WZU8) in den Immobilienindex Solactive DIMAX investieren. Durch die Fokussierung steigt jedoch auch das Risiko. Bei dem Zertifikat trägt der Investor zudem das Emittentenrisiko im Falle einer Insolvenz der Commerzbank. Bei den ETFs ist dies nicht der Fall, da sie als Sondervermögen nicht den Forderungen gegenüber der Fondsgesellschaft unterliegen.

Deutlich riskanter ist noch die Investition in Einzelwerte. Wie unterschiedlich sich Immobilienaktien 2019 entwickelten, zeigt die Tabelle der weltweit größten Immobilien-AGs und die Tabelle der größten deutschen Immobilien-AGs (siehe rechts). So löste das amerikanische Logistikunternehmen Prologis mit einem Wertzuwachs von 51 Prozent aufgrund des Booms des Onlinehandels den Einzelhandelsimmobilienkonzern Simon Property Group (minus elf Prozent) an der Spitze der weltweit wertvollsten Immobilienunternehmen ab. Auch in Deutschland spiegelte sich der Onlinehandel auf Kosten des Einzelhandels vor Ort in der unterdurchschnittlichen Wertentwicklung der Deutschen Euroshop wider. Den stärksten Einbruch erlitt aber ADO Properties (minus 41 Prozent), die mit ihren bisherigen Großaktionär Adler Real Estate fusionieren und sich anschließend den Projektentwickler Consus Real Estate einverleiben will, um somit unter dem Namen Adler Deutschlands drittgrößtes Immobilienunternehmen zu schaffen. Aufgrund der hohen Verschuldung von Adler Real Estate und dem unterschiedlichen Immobilienportfolio brach jedoch der Aktienkurs von ADO drastisch ein.

Politisches Risiko gestiegen. Dass aber derzeit die Politik für Wohnungsunternehmen das größte Risiko darstellt, zeigt die vom Berliner Mieterstopp betroffene zweitgrößte deutsche Immobilien AG Deutsche Wohnen (minus zehn Prozent) mit ihren vorwiegend in Berlin gehaltenen Wohnungsbeständen. Die von der Berliner Bausenatorin Katrin Lompscher (Linke) betriebene und vom Regierenden Bürgermeister Michael Müller (SPD) unterstützte sozialistische Wohnungspolitik vernichtete nach der Ankündigung des Mieterstopps Anfang Juni bis zur Umsetzung Ende August 2019 einen Börsenwert der Deutsche Wohnen von 4,6 Milliarden Euro. Dass eine sozialistische Wohnungspolitik mittlerweile auch in der Bundesregierung hoffähig geworden ist, können Anleger von der Regierungspartei SPD entnehmen. Dort favorisiert Co-SPD-Parteichefin Saskia Esken Enteignungen von Wohnungsunternehmen.

Investoren gehen daher besser auf Nummer sicher und streuen bei Immobilienaktien in ETFs mit vielen Einzelwerten und möglichst in Staaten, wo das Eigentum gewahrt wird. ■ mehr

Immobilienaktien: Wertentwicklung 2019 und Kennzahlen

Aktiengesellschaft urs	Marktkapitalisierung in Milliarden Euro 2019	Kurs-Gewinn-Verhältnis	Dividenden-rendite	Eigenkapital-quote	Kursveränderung* 2019
DIC Asset	1,15	16,53	4,50 %	36,12 %	42,96 %
Alstria Office REIT	2,97	11,58	3,10 %	64,19 %	27,16 %
CA Immo	3,70	23,74	2,81 %	49,29 %	25,98 %
Vonovia	26,02	19,30	3,51 %	41,40 %	17,49 %
Patrizia	1,81	19,68	1,61 %	65,48 %	16,16 %
TLG Immobilien	3,19	15,21	3,60 %	50,47 %	14,87 %
GAG Immobilien	1,27	k. A.	k. A.	26,76 %	14,69 %
Hamborner REIT	0,77	39,14	4,90 %	44,01 %	13,83 %
LEG Immobilien	7,28	10,70	3,61 %	42,97 %	13,67 %
Immofinanz	2,68	20,25	4,13 %	k. A.	11,88 %
Grand City Properties	3,56	10,02	4,06 %	57,29 %	11,37 %
TAG Immobilien	3,25	18,99	3,91 %	40,69 %	10,15 %
Aroundtown	9,77	9,10	3,87 %	55,20 %	9,52 %
Deutsche Euroshop	1,63	12,08	6,12 %	48,36 %	4,09 %
Deutsche Wohnen	13,10	18,12	2,72 %	47,52 %	- 9,83 %
ADO Properties	1,42	17,53	2,12 %	52,69 %	- 41,81 %

Anmerkung: * gegenüber Vorjahreszeitraum
Quelle: Comdirect, Stand 31.12.2019

links: Büroimmobilien im Quartier Lenbach Gärten

Lenbach Gärten wechseln Besitzer

Hines erwirbt für E.ON Pension Fonds und RAG Stiftung das Büroquartier vom norwegischen Staatsfonds für 390 Millionen Euro.

Der Kaufvertrag über die Objekte mit 30.170 Quadratmeter Mietflächen in der Sophienstraße 26, Katharina-von-Bora-Straße 1, Karlstraße 1 sowie Luisenstraße 14 in der Maxvorstadt wurde Ende 2019 unterzeichnet.

Der norwegische Staatsfonds Norges Bank Investment Management (NBIM) hatte den Bürokomplex am alten botanischen Garten erst vor fünf Jahren für 176 Millionen Euro erworben. Das gemischt genutzte Quartier Lenbach Gärten wurde 2007 nach Plänen der von Hilmer, Sattler, Albrecht und Steidle Architekten errichtet. „Der Bürokomplex verfügt über eine starke Mieterstruktur und damit einen anhaltend stabilen Cashflow“, erläutert Christian Meister, Managing Director Hines Immobilien. Bei der Transaktion wurden die Käufer von Clifford Chance (Recht), EY (Steuern) sowie von TA Europe (Technik) beraten. ■ mehr

Investmentrekord in München

2019 wurden in der Isarmetropole Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von knapp elf Milliarden Euro gekauft.

Im vergangenen Jahr wurde in München laut den Maklern Colliers International und JLL ein ein Transaktionsvolumen von 10,9 Milliarden Euro erreicht. Damit stieg der Gesamtwert der verkauften Gewerbeimmobilien gegenüber 2018 um etwa 65 Prozent.

Nur in Berlin wurde 2019 unter den deutschen Großstädten ein höherer Umsatz (15 Milliarden) erzielt (siehe Grafik Seite 12 oben links). Zu den größten Deals zählten der Verkauf des Tucherparks, des Neubauquartiers „Die Macherei“, des Kustermannparks sowie die Lenbach Gärten (siehe Beitrag oben). Insgesamt wurden nach Angaben von Colliers International 21 Büroimmobilien zu einem Kaufpreis von mehr als 100 Millionen Euro verkauft. Von den Gewerbeimmobilien wurden laut JLL 66 Prozent als Büros, 17 Prozent gemischt, je fünf Prozent zum Wohnen und für Logistik, drei Prozent für Handel und vier Prozent für sonstige Zwecke genutzt,

Trotz gesunkener Büro-Spitzenrendite (– 0,25 Prozent auf 2,75 Prozent) werden auch 2020 hohe Umsätze erwartet. „Wir rechnen in diesem Jahr mit einem deutlich überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen im Bereich von sieben Milliarden Euro“, so Béla Tarcsay, Investmentchef bei Colliers München.■ mehr

Weniger Bürovermietungen

2019 wurden in München rund 760.000 Quadratmeter Büroflächen neu vermietet. 22 Prozent weniger als noch 2018.

Auch die Anzahl der Anmietungen ging von 853 um 19 Prozent auf 690 zurück. Grund für den Rückgang ist das zu geringe Angebot und längere Mietverhandlungen.

Innenstadt, Osten und Umland-Nord waren 2019 die dynamischsten Teilmärkte. Obwohl 2019 und 2020 viel Neubauflächen fertiggestellt werden, hält sich wegen Vorvermietungen das Neubauangebot in Grenzen. So sank 2019 laut JLL die Leerstandsquote um 60 Basispunkte auf 2,3 Prozent ab, und die Bürospitzenmiete erhöhte sich um zwei Euro auf nun 41,00 Euro pro Quadratmeter. ■

deals & co

Milbertshofen: Mieter für Büroprojekt Neue Siederei
Für das vom Family Office Dr. Schnell entwickelte Loftgebäude in der Taunusstraße 21 und 23 wurden Verträge für die ab Ende 2020 bezugsfertigen Büros unterzeichnet. So wird der Softwareentwickler MGM Technology Partners dorthin seinen Hauptsitz verlagern und 4800 Quadratmeter mieten. Das Medienunternehmen Leonine (Tele-München, Universum Film) mietet 6400 Quadratmeter an. Auch für die Gastronomiefläche von 800 Quadratmetern steht mit Bite Delite bereits ein Betreiber fest. mehr

Trudering-Riem: Erstes Bento-Inn-Hotel eröffnet
Im Dezember öffnete das Bento Inn Munich Messe seine Türen. Das Budget-Hotel am Stahlgruberring 45 mit 366 Zimmern wird von der Munich Apart Rooms, einer Tochtergesellschaft der Gorgeous Smiling Hotels, betrieben. mehr

Aschheim: Hotel verkauft
Der Projektentwickler Bülow hat das von Novum betriebene niu Fury Messe München mit 170 Zimmern in der Otto-Hahn-Straße 2 an einen Fonds der Aberdeen Standard Investments Deutschland verkauft.

Unterschleißheim: FREO startet Bau von Koryfeum
Der Entwickler FREO Group hat auf einem 60.000 Quadratmeter großen Grundstück in der Landshuter Straße mit dem Bau des 80.000 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Gewerbeparks begonnen. Die ersten Flächen sollen Ende 2021 übergeben werden. mehr

Tegernsee: Hirmer Immobilien erwirbt Hotel Bachmair am See
Die Familie Hirmer schloss einen langjährigen Erbpachtvertrag mit der Eigentümerfamilie Bachmair. Neuer Betreiber des seit 1826 von der Familie Bachmair geführte Hotel wird die Travel Charme Hotels & Resorts. Hirmer investiert zudem in die Modernisierung. Ab Sommer 2020 beginnen die Renovierungsarbeiten der vier Hotelgebäude und sollen drei Jahre später abgeschlossen sein. Die Zahl der Zimmer wird auf 150 erhöht. mehr

Visualisierung der Airport Academy mit dem markanten Betontragwerk

Startfreigabe für die Airport Academy

Auf dem neuen Immovationszemtrum LabCampus am Flughafen baut die Ed. Züblin Airport Academy. Entworfen hat das markante Gebäude das Münchner Architekturbüro Auer Weber

Das aktuell im Oberdinger Ortsteil Schwaig befindliche Trainingszentrum der Flughafen München GmbH (FMG) erhält einen Neubau auf dem 70 Fussballfelder großen LabCampus: Die FMG hat den Baukonzern Ed. Züblin als Generalübernehmer mit dem Bau beauftragt.

Auer Weber haben dafür ein markantes zweigeschossiges Betonfachwerk entworfen, das einen weiteren Baukörper mit drei Geschossebenen trägt. Abgeleitet ist die Formgebung des Tragwerks von der einzigartigen Erscheinung der Startbahnen und Rollwege des Münchner Flughafens aus der Luft gesehen. Auf einer Bruttogeschossfläche von knapp 14.400 Quadratmetern entstehen großzügige Konferenzbereiche, technisch hochwertig ausgestattete Seminarräume in verschiedenen Größen sowie eine von einem Glasdach überragte Lobby. Im Erdgeschoss ist neben großzügigen, flexibel nutzbaren Gastronomiebereichen auch ein zentraler Eventbereich vorgesehen, der bis zu 500 Gästen Platz bietet. Darüber hinaus beinhaltet es unter anderem weitere Büroeinheiten sowie attraktive Breakout-Räume für den Austausch innerhalb kleinerer Gruppen. Die Inbetriebnahme der neuen Airport Academy ist für Ende 2022 geplant ■ mehr

oben: Das auf 500.000 Quadratmeter entstehende Innovationszentrum LabCampus nach dem Masterplan von KCAP, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur und MLAB ist das Großprojekt der FMG des neuen Jahrzehnts (Bild ganz oben). Ed. Züblin und Auer Weber wurden von der FMG bereits im April 2019 mit dem Bau des ersten Bürogebäudes (unteres Bild) beauftragt.

links: Die großzügige Lobby mit dem Oberlicht ist Anlaufstelle der Airport Academy.

Beispiele für innovative Wohnmodelle: Das Aktivhaus Dübendorf von Werner Sobek mit recycelten Baumaterialien, Dachlandschaft Blue Village in Rotterdam von MVRDV, Minihaus Diogene in Weil am Rhein von Renzo Piano (Bilder von links nach

Wie werden wir wohnen?

Der Architekturkritiker Klaus Englert zeigt von ihm wünschenswerte Wohnmodelle auf und befragt innovative Architekten.

Klimaveränderung, Alterung der Gesellschaft, und Zuwanderung stellen den Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen. Klaus Englert, der für die „FAZ“ und den WDR Kritiken verfasst, stellt in dem Buch „Wie wir wohnen werden“ Lösungen vor.

Vorgestellt werden unter anderem als Antwort auf den Klimawandel Aktivhäuser, die ihren Energiebedarf selbst produzieren, der Dachausbau als Lösung zur Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen und Modelle von betreutem Wohnen für die alternde Gesellschaft. Interviews mit Architekten wie Werner Sobek, der das Thema recycelbares Bauen durchleuchtet, Tobias Walliser (LAVA), der die Vorzüge freier Grundrisse aufzeigt, und Winy Maas (MVRDV) der sich mit dem Wohnen auf dem Wasser beschäftigt, runden das Bild ab. Dabei verdammt Englert kommerzielle Bauherren undifferenziert als Innovationsbremse. Auch wirkt sein häufiger Bezug zum Kulturkritiker Walter Benjamin etwas bemüht. Das Buch bietet einen guten Überblick über interessante Wohnmodelle. Ob wir so wohnen werden, ist keinesfalls sicher. ■ mehr

Klaus Englert: Wie wir wohnen werden, Reclam Verlag, 216 Seiten, Taschenbuch, 18,00 €

Das Landhaus in Murnau (Bild links) existiert nicht mehr, ist aber aufgrund seines Architekten und Eigentümers Emanuel von Seidl unvergessen.

Seidls unvergessene Villa

Vor 100 Jahren starb der Münchner Architekt Emanuel von Seidl. Eine Ausstellung in Murnau stellt ihn und sein Landhaus vor.

Am 23. Dezember 1919 starb Emanuel von Seidl, begehrter Stararchitekt von Künstlern wie der Komponist Richard Strauß oder dem Geldadel wie der Brauer Theodor Pschorr oder dem Bankier Hugo von Maffei.

Die Ausstellung „Verloren – doch nicht vergessen!“ im Murnauer Schlossmuseum widmet sich Seidls Landhaus am Staffelsee und zeigt den Architekten als großzügigen Gastgeber.

1891 entdeckte der schon bekannte Jungarchitekt Murnau, wo seine Schwester lebte. Ab 1901 erbaute er sein „Landhaus“ und ließ einen englischen Garten anlegen, wo rauschende Feste gefeiert wurden. Regisseur Max Reinhardt inszenierte hier den „Sommernachtstraum“, Künstler, Unternehmer und Könige waren hier zu Gast. Die Ausstellung vermittelt anhand von Fotografien und Gästebüchern das Lebensgefühl. ■ mehr

ausstellungen

Balkrishna Doshi: Architektur für den Menschen
Architekturmuseum der TUM Pinakothek der Moderne, Barer Straße 40, München mehr
noch bis 19.01.2020

Hirner & Riehl Architekten: Alltagsarchitektur
Architekturgalerie München im Kunstareal. Türkenstraße 30, München
noch bis 17.01.2020

Verloren - doch nicht vergessen! Emanuel von Seidl zum 100. Todesjahr
Schloßmuseum Murnau, Schloßhof 2-5, 82418 Murnau
bis 01.03.2020 mehr

meldungen

München: Preis für Stadtbildpflege ausgelobt
Bauherren und Architekten können sich bis zum 21. Februar an dem alle vier Jahre vom Münchner Stadtrat ausgelobten Preis für Baumaßnahmen an „besonders erhaltenswerten Bauten der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre“ beteiligen. Ebenfalls wird das Kriterium der „vorbildlichen energetischen Sanierung in Ensemblebereichen oder in der Nähe von Baudenkmälern“ berücksichtigt. Im Wettbewerb können bis zu fünf Preise in Höhe von je 2600 Euro verliehen werden.

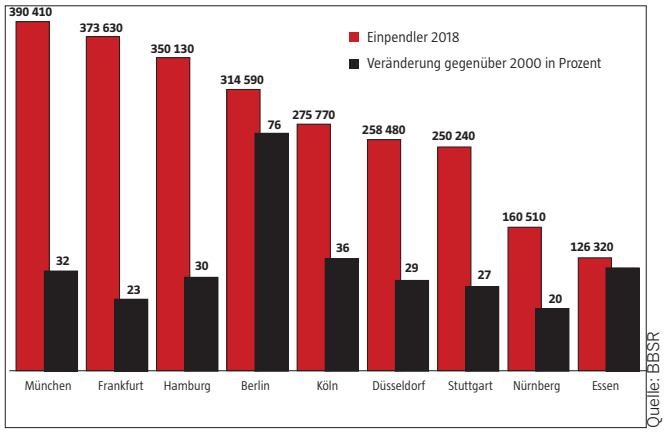
Beste Lückenfüller: Sieben Auszeichnungen
Das Bayerische Bauministerium, der Verband für Wohnungswirtschaft und die Bayerische Architektenkammer haben unter 56 Bewerbungen Architekten für Bauten in Baulücken ausgezeichnet: Andreas Schmöller in Grafenau, Arc Architekten in Bad Birnbach, Blauwerk Architekten in München, Karlheinz Beer in Weiden und Josef Anglhuber in Kraiburg. Am 27. Januar prämiert Bayerns Bauminister Hans Reichhart die Sieger.

fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Wohngeld: Am 1. Januar trat das Wohngeldstärkungsgesetz in Kraft. Dadurch steigt die Zahl der Wohngeldempfänger in Deutschland um rund 155.000 Haushalte auf 660.000 Haushalte an. Interessant für Münchner: Die Reform sieht auch eine neue (siebte) Mietenstufe für Gemeinden und Kreise mit hohem Mietniveau vor. Zuständig für das Wohngeld in München ist das Sozialreferat.

Mehr Einpendler: Metropolen wirken zunehmend als Jobmotor. München hat unter den deutschen Großstädten die meisten Einpendler. 2018 fuhren pro Werktag 390420 Menschen zur Arbeit nach München (Grafik roter Balken). Dies entspricht einem Zuwachs (schwarzer Balken) von 32 Prozent gegenüber dem Jahr 2000. Am stärksten stieg die Einpendlerzahl in Berlin – ein Zeichen für den Beschäftigungszuwachs und die Wohnungsknappheit in der Bundeshauptstadt.



Quelle: BBSR

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; © Duken & von Wangenheim, 5 ; © Prologis, © Simon Group, 6; © Martin Ruischl, © Adler Real Estate, 7; © Auer Weber, 9; oben: © Zooey Braun, © Rob t´Hart, © Julien Lanoo; unten: © Privatsammlung St. Petersburg, © Schlossnuseum Nurnau Bildarchiv, 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: 12. Februar 2020

Indizes

Immobilienpreis-Index	Indexpunkte	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Deutschland				
Gesamt (EPX Gesamt)[1]	169,5	1,2 %	9,9 %	Nov 19
Eigentumswohnungen (EPX)[1]	174,4	1,7 %	10,8 %	Nov 19
Bestandshäuser (EPX)[1]	157,4	1,3 %	11,2 %	Nov 19
Neue Häuser (EPX) [1]	176,8	0,7 %	8,0 %	Nov 19
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]	152,5	k. A.	6,0 %	Q.3 19

[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	1.559.502	k. A.	1,2	Nov 19
Arbeitslosenquote Stadt	3,2 %	0,0 %	- 0,3 %	Dez 19

Quellen: Statistisches Amt LH München; Bundesagentur für Arbeit

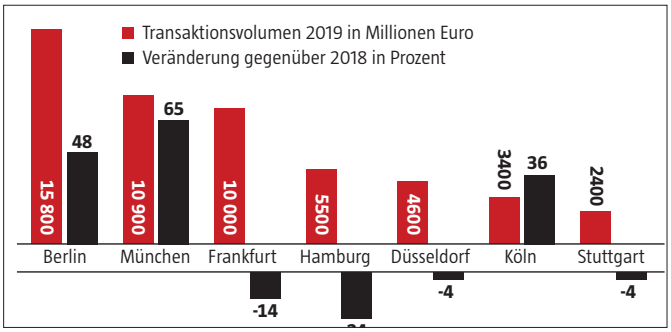
Bestandswohnungen: Preise und Mieten

Wohnungsmarktgebiet	Kaufpreis /m²	Miete [1] /m² und Monat	Mietrendite [2] (ohne Kosten)	Faktor [3] (Vervielfältiger)
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

Transaktionsvolumen 2019: In München wurde in Deutschland das meiste Kapital in Gewerbeimmobilien investiert. Den größten Zuwachs verzeichnete bei den Immobilienkäufen mit plus 65 Prozent gegenüber 2018 München, während Hamburg und Frankfurt hohe Rückgänge erlitten.



Quellen JLL

Büro

Lage	Stadtbezirk/ Gemeinde	nachhaltige Monatsmiete pro m² Spitzenmiete	Durchschnittsmiete	Stand
München Stadt		36,00 €	19,00 €	Jan 19
Zentrum	Altstadt	41,50 €	29,70 €	Jan 19
Zentrum Nord-West	Maxvorst.	36,00 €	25,00 €	Jan 19
Zentrum Nord-Ost	Arabellap.	35,50 €	25,20 €	Jan 19
Zentrum Süd-Ost	Haidhaus.	31,00 €	21,40 €	Jan 19
Zentrum Süd-West	Westend	27,00 €	18,70 €	Jan 19
Stadt Nord-West	Moosach	23,00 €	18,10 €	Jan 19
Stadt Nord-Ost	Schwabing	30,00 €	20,00 €	Jan 19
Stadt Süd-Ost	Riem	21,00 €	16,90 €	Jan 19
Stadt Süd-West	Laim	24,00 €	16,30 €	Jan 19
Umland Süd-West	Planegg	17,70 €	12,50 €	Jan 19
Umland Nord-West	Dachau	13,50 €	11,30 €	Jan 19
Umland Nord-Ost	Garching	16,90 €	13,70 €	Jan 19
Umland Süd-Ost	U.haching	16,00 €	11,20 €	Jan 19

Quelle: Colliers International München 2019

Logistik

Stadtbezirk	Leerstands-quote	Monatsmiete pro m² von..	..bis	Durchschnitt	Stand
München Stadt	unter 1 %	7,10 €	12,50 €	k. A.	Jan 19
Umland Nord	k. A.	6,50 €	7,10 €	k. A.	Jan 19
Umland West	k. A.	5,50 €	7,10 €	k. A.	Jan 19
Umland Süd	k. A.	5,50 €	6,60 €	k. A.	Jan 19
Umland Ost	k. A.	6,50 €	7,10 €	k. A.	Jan 19

Quelle: JLL Industrial Market Profil Region München 4. Quartal 2018

Einzelhandel

Lage	Höchstmieten pro m² 2018	2017	Passanten-frequenz	Filiallisierungs-grad	Stand
Innenstadt					
Neuhauser Straße	340 €	360 €	9.635	89 %	Jan 19
Kaufingerstraße	370 €	360 €	12.870	97 %	Jan 19
Maximilianstraße	310 €	330 €	1.426	87 %	Jan 19
Residenzstraße	190 €	280 €	3.714	81 %	Jan 19
Theatinerstraße	230 €	320 €	6.842	84 %	Jan 19
Sendlinger Straße	210 €	250 €	4.752	74 %	Jan 19
Weinstraße	250 €	260 €	6.385	93 %	Jan 19

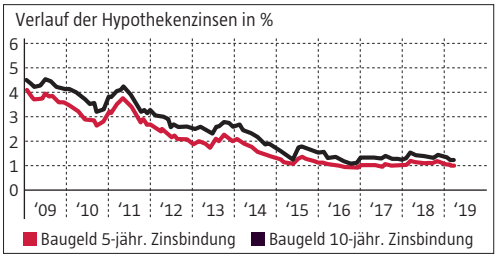
Quellen: Höchstmiete CBRE; Passantenfrequenz (09.06.2018 - Jubiläumsfest 100 Jahre Freistaat Bayern): BBE Handelsberatung; Filialisierungsgrad (Anteil der Filialläden an allen Einzelhandelsläden): CBRE

Investmentmarkt

Immobilieninvestment	Liegenschaftszinssätze von..	..bis	Mittelwert	Standard-abweichung
Wohnhaus, alle Lagen, Bestand	1,1 %	2,9 %	1,8 %	+/- 0,5
Wohnhaus, Zentrum, Bestand	1,4%	1,7 %	1,6 %	+/- 0,2
Wohnhaus, alle Lagen, neu	1,8 %	2,1 %	1,9 %	+ / - 0,2
Wohnhaus, alle Lag. Denkmals.	0,9 %	2,5 %	1,5 %	+ / - 0,5
Bürohäuser, alle Lagen, Bestand	2,9 %	1,3 %	4,0 %	+ / - 0,5
Bürohäuser, Innenstadtnähe	2,9 %	k. A.	k. A.	k. A.
Büro- u. G.haus, alle Lagen, neu	2,8 %	k. A.	k. A.	k. A.

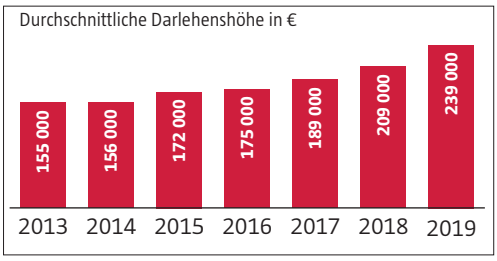
Quelle: Gutachterausschuss München 2019, Datenbasis 2018

Zinsentwicklung: Seit 2016 befinden sich die Zinsen im Tiefstand.



Quelle: FMH

Darlehenshöhe: Immobilienkäufer verschulden sich wegen Niedrigzins höher.



Quelle: DTB für jeweils Januar

Kreditzinsen

Gegenüber dem Vormonat sanken die Hypothekenzinsen mit Laufzeitbindungen von fünf Jahren um 0,2 Prozentpunkte und mit längeren Zinsbindungsfristen um etwa 0,1 Prozentpunkte.

Günstigste Anbieter	Internet: www.	Effektivzins für Zinsbindungsdauer 5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	Sondertilgung
Sofortdarlehen*)							
Interhyp	interhyp.de	0,46 %	0,62 %	0,80 %	1,01 %	1,34 %	5 Prozent
Enderlein	enderlein.com	0,47 %	0,62 %	0,80 %	1,01 %	1,34 %	5 Prozent
Creditweb	creditweb.de	0,47 %	0,52 %	0,90 %	1,09 %	1,34 %	5 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	0,47 %	0,62 %	0,82 %	1,09 %	1,59 %	5 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	0,47 %	0,62 %	0,82 %	1,09 %	1,34 %	5 Prozent
Accedo	accedo.de	0,49 %	0,62 %	0,80 %	1,09 %	1,34 %	5 Prozent
Forwarddarlehen* mit Vorlaufzeit 24 Monate							
Interhyp	interhyp.de	0,90 %	0,94 %	1,18 %	1,42 %	1,72 %	4 Prozent
Creditweb	creditweb.de	0,94 %	0,94 %	1,31 %	1,52 %	1,72 %	4 Prozent
Enderlein	enderlein.com	0,94 %	0,94 %	1,18 %	1,42 %	1,72 %	4 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	0,97 %	0,94 %	1,18 %	1,45 %	1,72 %	4 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	0,97 %	0,94 %	1,18 %	1,45 %	1,72 %	4 Prozent
Accedo	accedo.de	0,98 %	0,94 %	1,18 %	1,42 %	1,72 %	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: 10.01.2020

mehr