Ausgabe **139** I **13.05.20**
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

Realität überholt Utopie

Nachdem am 29. März der Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) durch Direktwahl in seinem Amt bestätigt wurde, wählte am 4. Mai der neue Münchner Stadtrat Katrin Habenschaden (Die Grünen) zur zweiten und Verena Dietl (SPD) zur dritten Bürgermeisterin. Zuvor hatten sich Die Grünen als stärkste und SPD als drittstärkste Fraktion im Münchner Stadtrat auf einen Koalitionsvertrag geeinigt. Einen hohen Stellenrang nimmt darin die Wohnungspolitik ein. Für die Erschließung im Münchner Nordosten planen Grüne und SPD, die umstrittene Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) einzusetzen, mit der die Grundstückseigentümer – vorwiegend Landwirte – enteignet werden können. Auch sonst setzt die Koalition auf den Staat zulasten des privaten Eigentums und der Marktwirtschaft. So sollen städtische Wohnungsunternehmen privilegiert und auf Kosten der Steuerzahler bei Wohnungsbauprojekten 50 Prozent der Flächen übertragen bekommen. Der Wohnungsbau soll verstärkt von kommunalen Unternehmen durchgeführt werden, der Bau geförderter Wohnungen von 2000 auf 4000 Wohneinheiten erhöht werden. Und dies, obwohl das 2000-Wohnung-Ziel schon bisher nicht erreicht wurde.
Die Corona-Krise macht der teuren Wohnungspolitik einen Strich durch die Rechnung. Weil Kämmerer Christoph Frey (SPD) von einem drastischen Einbruch der Gewerbesteuer und der Einkommensteuer-umlage ausgeht, soll nun eine Streichliste für den Rotstift ausgearbeitet werden. Dies dürfte schmerzhaft einige Illusionen begraben. Die SPD hatte ihre Klientel vor der Wahl mit finanziellen Wohltaten wie kräftige Gehaltszuschläge für städtische Mitarbeiter oder dem einfrieren der Mieten für Mieter städtischer Wohnungen beglückt. Der massive Aufkauf privater Mietwohnungen durch die Stadt wegen restriktiver Erhaltungssatzungen dürfte aber bald enden (siehe Seite 05). Die Realität hat die sozialistische Wohnungspolitik schneller eingeholt, als viele Experten dachten.

Viel Spaß beim Lesen

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

Inhalt

wohnen

03 **Viertelscout:** Baupläne für Ludwigsfeld
05 **Senioren als Sternengucker**
Corona killt Erhaltungssatzungspläne

gewerbe

06 **Logistikimmobilien:** Sicherer Anker für Investoren?
08 **Ampega kauft SouthHorizon**
Brauerei-Neubau für Münchner Kindl
Hotelverkauf am Tegernsee

architektur

09 **BPA Braun Architekten:** Max und Oskar im Untergrund
10 **Designbuild**
Architekt des Schwabylon gestorben

service

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

Münchner Nachrichten

1 Der Stadtrat billigte am 8. April den Bebauungsplan für das „grüne Wohnhochhaus“ nach Plänen der Architektin Aika Schluchtmann im Arabellapark von **Bogenhausen** (siehe Seite 10).

2 Am 11. April verstarb der Schweizer Architekt Justus Dahinden, nach dessen Entwurf 1973 das legendäre Einkaufs- und Freizeitzentrum Schwabylon in **Schwabing** entstand (siehe Seite 10).

3 Die Stadt München hat den Flächennutzungsplan in **Südgiesing** geändert und damit den Weg für den geplanten Bau der Brauerei Münchner Kindl freigemacht (siehe Seite 08).

4 Der Stadtrat hat das städtische Wohnungsunternehmen GEWOFAG mit Planungen zur Wohnbebauung des Park & Ride-Parkplatzes Westkreuz im Westen von **Pasing** beauftragt.

5 Ende April einigten sich Die Grünen als stärkste Fraktion des neu gewählten Münchner Stadtrats und die SPD auf einen Koalitionsvertrag. Nachdem Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) bereits durch Direktwahl in seinem Amt an der Spitze des Münchner **Rathaus** bestätigt wurde, wählte der Stadtrat in seiner konstituierenden Sitzung am 4. Mai Katrin Habenschaden (Die Grünen) zur zweiten Bürgermeisterin und Verena Dietl (SPD) zur dritten Bürgermeisterin (siehe Seite 05).

6 Ampega Real Estate, eine Immobilienverwaltungsgesellschaft des Versicherungskonzerns HDI Deutschland, erwirbt das Projekt SouthHorizon in **Obersendling.** Verkäufer der künftigen Büroimmobilie mit 31.000 Quadratmeter Mietfläche sind die Optima-Aegidius-Firmengruppe und die Hammer AG, die das Projekt entwickeln (siehe Seite 08).

7 Am 11. Mai treten die von der Bayerischen Staatskanzlei in der **Graggenau** beschlossenen Lockerungen der Dorona-Einschränkungen in Kraft: Auch Geschäfte mit mehr als 800 Quadratmeter Ladenfläche dürfen unter Einhaltung der Maskenpflicht und der Abstandsregeln wieder öffnen.

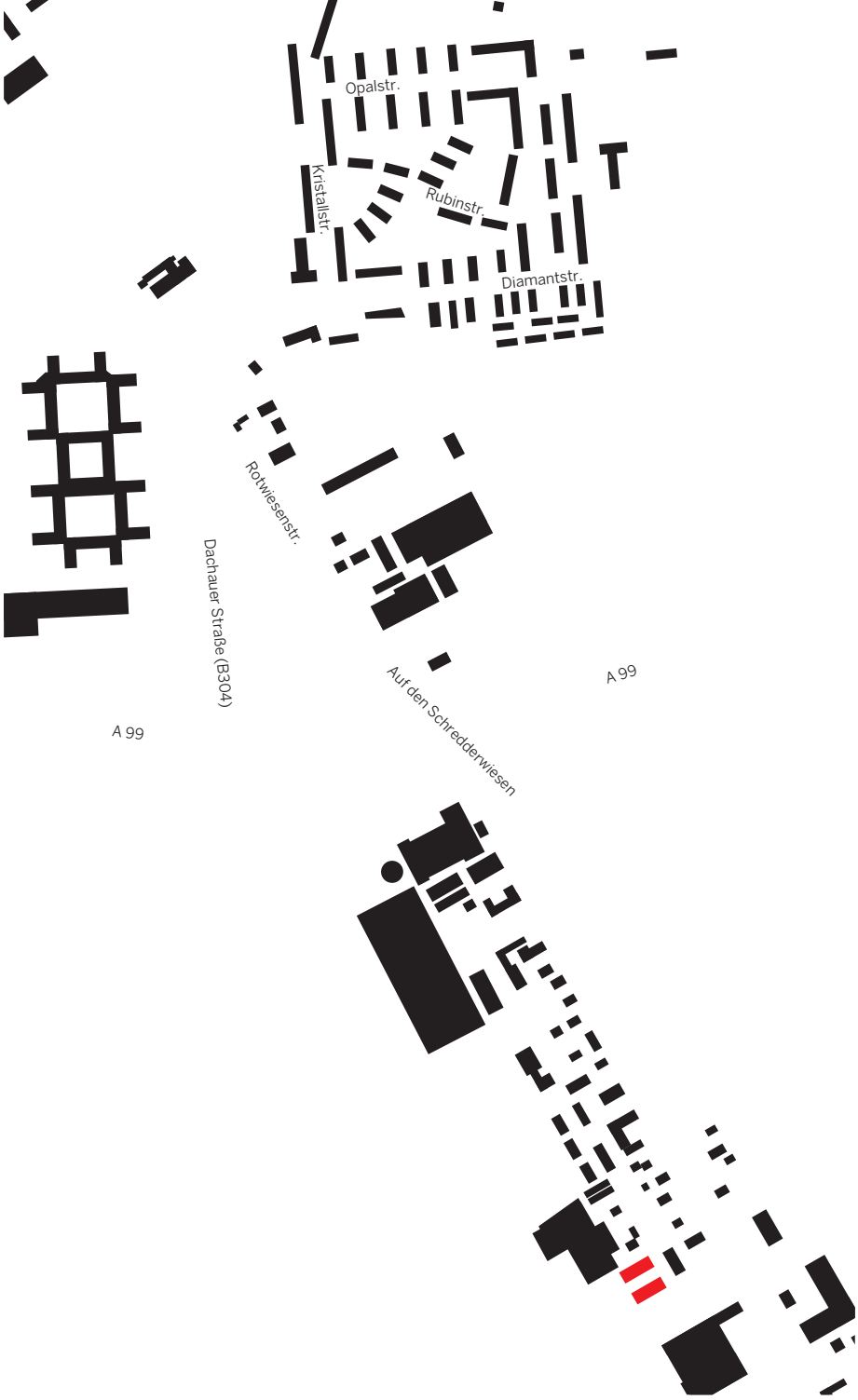
index

UNTERNEHMEN

Accumulata Real Estate Group ... 8
Ampega Real Estate ... 2, 8
Allianz Real Estate ... 7
APL Europe ... 8
Art-Invest Real Estate ... 8
Asto Group ... 8
Bayerische Versorgungskammer (BVK) ... 8
Blumenauer Philippe ... 8
Brandlhuber Architekten ... 10
BMW ... 3, 7
BVL ... 7
Capital H ... 5
Colliers International. ... 6, 7, 12
Commerz Real ... 8
Empirica ... 5
F4 ... 8
Freeletics ... 8
GEWOFAG ... 2
Hammer ... 2, 8
HDI Deutschland ... 2, 8
HWKN ... 8
Innovamax ... 8
KraussMaffei ... 7
Legat Living ... 5
Optima-Aegidius-Firmengruppe ... 2, 8
Quantum Systems ... 8
Rödl & Partner ... 8
Rohrer Immobilien ... 5
Sparkasse Dachau ... 4
TGW ... 7
Umdasch ... 7
VGP ... 6, 7
Wulf Architekten ... 10

PERSONEN

Dahinden, Justus. ... 2, 10
Dietl, Verena ... 1, 2
Ehrmann, Christian ... 8
Ende, Michael. ... 9
Fischer, Theodor ... 9
Frey, Christoph ... 1, 5
Habenschaden, Kat. 1, 2, 5
Heisenberg, Werner. ... 9
Höpfel, Karl ... 9
Leube, Matthias ... 6
Lutz, Max von ... 3
Mohebbi-Ahari, Djam ... 3
Moltke, Klaus-Dieter v. ... 8
Neumeier, Kuno ... 7
Planck, Max. ... 9
Reiter, Dieter ... 1, 2, 3, 5
Sachsen-Hildb, Therese .. 3
Sailer, Dietrich ... 8
Schluchtmann, Aika ... 2, 10
Strauß, Franz Josef ... 9
Wittelsbach, Max Joseph 3
Wittelsbach, Ludwig von. 3



03
Ludwigsfeld (Karte links): Die Siedlung im Norden soll nach Osten erweitert werden. Südlich der Gewächshäuser, nördlich des Gestüts, entsteht die Wohnanlage der Sparkasse Dachau (rot) .

Pläne für Ludwigsfeld

Das im Nordwesten gelegene Viertel hat eine tragische Vergangenheit. Künftig sollen hier viel mehr Menschen wohnen.

Ludwigsfeld, der nordwestlich an die Gemeinde Karlsfeld grenzende Bezirksteil des Stadtbezirks Feldmoching-Hasenbergl, liegt etwas versteckt zwischen Allacher Lohe und den östlich angrenzenden Feldern.

Das abgelegene Viertel soll nachverdichtet werden. Die Einwohnerzahl bei der Siedlung Ludwigsfeld könnte sich auf 5075 Einwohner vervierfachen, die Zahl der Wohnungen von rund 660 um bis 2100 Wohneinheiten erhöhen.

Außer einem Grundsatzbeschluss des Stadtrat-Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung zur „Nachverdichtung“ ist bislang nichts entschieden. Das geschätzte Neubauwohnungspotenzial erschließt sich aus einem Verkehrsgutachten, der untersuchte hat, wie viel Einwohner und Wohneinheiten aus dem resultierenden Verkehr mit der bestehenden Infrastruktur tragbar wäre. Dennoch befürchten einige Bewohner aufgrund des steigenden Zuzugs steigende Mieten. Die Grünen, seit der Kommunalwahl vom 29. März stärkste Fraktion im Münchner Stadtrat, haben beim Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) den Antrag auf Erlass einer Erhaltungssatzung für Ludwigsfeld gestellt. Damit sollen Eigenbedarfskündigungen der Vermieter verboten, Mieten gedeckelt und Sanierungen verhindert werden. Dabei erscheint für die abgelegene Siedlung an der Autobahn A99 zwischen Äckern und Wald die von den Antragstellern heraufbeschworene Gefahr der Gentrifizierung auch in Boomzeiten recht unwahrscheinlich, während der Corona-Krise geradezu abstrus. Begründet wird der Antrag mit der historischen Sonderstellung der Siedlung als ehemaliges Außenlager des KZ Dachau.

Im Namen des Kronprinzen. Ludwigsfeld entstand auf dem Dachauer Moos, das aufgrund der Entscheidung des bayerischen Kurfürsten Maximilian IV. Joseph (ab 1806 König Maximilian I. Joseph) ab 1801 urbar gemacht wurde. Am 16. März 1802 wurden die Grundsteine für die ersten Gebäude der Ansiedlung Ludwigsfeld – darunter auch für eine Schule – entlang der alten Römerstraße gelegt. Der Torfabbau und die Eisgewinnung aus den dabei entstehenden Teichen bildete neben der Landwirtschaft die Grundlage für den bescheidenen Wohlstand Ludwigsfelds, das 1818 zur eigenständigen Gemeinde erhoben wurde. Doch auch die Pferdezucht prägte die Gemeinde. So wurde zwischen dem heutigen Stiglmaierplatz und Ludwigsfeld jährlich ein Pferderennen, das sogenannte Scharlachrennen ausgetragen, das aber im Oktober 1810 anlässlich der Vermählung des bayerischen Kronprinzen Ludwig mit Therese von Sachsen-Hildburghausen auf der Theresienwiese stattfand und der Beginn des ersten Münchner Oktoberfests bildete. Später, ab 1890, kaufte Oberst Max von Lutz mehrere Anwesen in Ludwigsfeld und richtete dort ein Vollblutgestüt ein. Deren Traber waren bis in die 1990er-Jahre auf Bayerns Trabrennbahnen erfolgreich. 1939 enteignete die Deutsche Reichsbahn etwa die Hälfte des Guts Ludwigsfeld für den Bau des Rangierbahnhofs München-Nord. Schon zuvor war Ludwigsfeld zusammen mit Allach in München eingemeindet worden. Eine

Gestüt Ludwigsfeld, ehemalige Lagerbaracke mit Kita in der Granatstraße; Gärtnerei in der Rothwiesenstraße; Erzengel-Michael-Kirche, Neubauwohnanlage an den Schrederwiesen (Bilder von links oben im Uhrzeigersinn)

Das Viertel in Zahlen

Einwohner: Ludwigsfeld ist nicht nur einer der Münchner Bezirksteile mit den wenigsten Einwohnern, sondern auch mit der geringsten Einwohnerdichte. Der Ausländeranteil ist nur noch in Freiham und Kleinhesselohe höher.

Infrastruktur: Die Siedlung Ludwigsfeld ist mit der Busline an den ÖPNV angebunden. Eine gute Anbindung für den Autoverkehr besteht durch die Nähe der A99 mit der Autobahnzufahrt Ludwigsfeld. In der Siedlung gibt es ein Lebensmittelgeschäft. Freizeitmöglichkeiten bietet das Naturschutzgebiet Allacher Lohe und dessen See.

Immobilien: Aktuell wird nur das Neubauprojekt der Sparkasse Dachau zum Kauf angeboten.

	Ludwigsfeld	München
Einwohner		
Einwohner	3.117	1.521.681
Durchschnittsalter	40,0 Jahre	41,2 Jahre
unter 6 Jahre	5,6 %	5,6 %
6 bis unter 15 Jahre	4,7 %	6,7 %
15 bis unter 18 Jahre	2,1 %	2,2 %
18 bis unter 65 Jahre	70,7 %	67,9 %
65 und älter	17,1 %	17,6 %
Ausländer	53,1 %	27,6 %
Einwohner/km2	850	4897
Wanderung/1000 Einw.	66,5	16,1
Haushalte (HH)**		
1 Personen-HH	53,5 %	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	15,50 €	19,00 €*
Bestandswohnung/m²	6.500 €	6.500 €
Neubauwohnung/m²	k. A.	7700 €

Quellen: Statistisches Amt München, Augsburg; F+B * guter Wohnwert, Angaben für 2018, IVD; ** Werte des Stadtbezirks

Die Siedlung Ludwigsfeld an der Kristallstraße

wichtige Rolle spielten in Ludwigsfeld zudem die Gärtnereien, von denen sich noch heute etliche im Viertel befinden.

Während des Zweiten Weltkriegs entstand dann nördlich des Dorfes Ludwigsfeld rund um das BMW-Werk für Flugmotoren, das ab 1936 in den Allacher Forst hineingebaut wurde, ein ganzes System an Lagern für Zwangsarbeiter, Kriegsgefangene und Häftlinge aus dem KZ Dachau. So hatte BMW 1941 gegenüber ihrem Werk das Lager Ludwigsfeld errichtet. Östlich davon bestand vom 19. März 1943 bis zu seiner Befreiung am 30. April 1945 das KZ-Außenlager Allach mit zugehörigem OT- und Frauenlager, das zeitweise mit 20.000 Häftlingen belegt war. Noch in den letzten Kriegstagen starben Hunderte von Häftlingen des Außenlagers und von anderen zugeleiteten Evakurierungstransporten im sogenannten Todesmarsch.

Die amerikanischen Besatzungstruppen richteten in den geleerten Lagern Unterkünfte für Displaced Persons (DPs) – den in Deutschland heimatlos gewordenen Ausländern – sowie für deutsche Flüchtlinge und Vertriebene ein. 1952 errichtete der Bund im westlichen Teil des ehemaligen KZ-Außenlagers die Wohnsiedlung Ludwigsfeld mit 690 Wohnungen für ehemalige DPs und deutsche Flüchtlinge. Kennzeichen sind die nach Schmucksteinen benannten Straßennamen, ein Wahrzeichen der von vielen russischen Kriegsgefangenen bewohnten Siedlung ist die russisch-orthodoxe Kirche des heiligen Erzengels Michael. 2007 verkaufte die Bundesvermögensverwaltung die Siedlung Ludwigsfeld an das Immobilienunternehmen Patrizia, die das Angebot der Landeshauptstadt München mit dem Kaufpreis von 10,5 Millionen Euro überboten hatte.

Auch wenn es zu der diskutierten Erweiterung der Siedlung nach Osten nicht so schnell kommen wird, so entstehen im Viertel neue Wohnbauten. Die Sparkasse Dachau errichtet an der Straße Auf den Schrederwiesen eine Wohnanlage aus vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen. Angeboten wird darunter noch eine Vier-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit 136 Quadratmeter Wohnfläche für 1,1 Millionen Euro. Dies dürfte für die meisten Ludwigsfelder wohl doch zu viel sein. ■ mehr

Links: Visualisierung des Haus Sternwarte in der Scheinerstraße 3 (Quelle: Legat Living).

Senioren als Sternengucker

In Altbogenhausen wird eine ehemalige Klinik in das Haus Sternwarte für Senioren umgebaut. Auch die Preise sind astronomisch.

Die Immobilie, in der sich von 1952 bis 2017 die Schreiber Klinik befand, wurde von einer Projektgesellschaft von Legat Living erworben. Das Unternehmen hat nun mit der Vermarktung der 53 Wohnungen des „Haus Sternwarte“ in der Scheinerstraße 3 mit voraussichtlichem Bezugstermin Frühjahr 2022 begonnen.

Die zwischen 54 bis 156 Quadratmeter großen Wohneinheiten werden zu Preisen zwischen knapp 1,3 Millionen Euro und gut 4,2 Millionen Euro in Anzeigen angeboten. Quadratmeterpreise von 24.000 bis 33.600 Euro für mittelgroße Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern lassen sich auch in guten Zeiten und selbst im Münchner Nobelviertel nicht einfach durchsetzen. In der Corona-Krise dürften sie einigen als Mondpreise erscheinen. Was wird dafür geboten? Die Decken der Zimmer lassen sich kühlen, die Fußböden heizen und auch das Licht lässt sich mit dem BUS-System regulieren. Zudem gibt es Gemeinschaftsflächen mit Sonnendachterrasse, Indoor-Pool, Fitness- und Wellnesseinrichtungen und hauseigenem Kino-Clubraum. Die Gemeinschaftsablagen und das 24/7-Concierge-Team des Betreibers Tertianum Premium Residences werden hohe Nebenkosten verursachen. ■ mehr

Corona killt Erhaltungssatzungsplan

Kaum haben sich Grüne und SPD in München auf den Koalitionsvertrag geeinigt, müssen sie sich von Teilen davon verabschieden.

Der grün-rote Koalitionsvertrag sieht eine sozialistische Wohnungspolitik vor. Mit der SEM Nordost können Grundeigentümer für Neubauten enteignet werden, städtische Unternehmen sollen für Wohnbauprojekte 50 Prozent der Flächen erhalten, der Bau geförderter Wohnungen soll verdoppelt werden.

Die Corona-Krise macht dem einen Strich durch die Rechnung. Weil Kämmerer Christoph Frey von einem Einbruch der Gewerbesteuer ausgeht, wird der Rotstift angesetzt. Gefährdet: Städtische Wohnungskäufe in Erhaltungssatzungsgebieten. Nachdem die Stadt 2018 die Rechte und Mieten für Vermieter in solchen Gebieten stark eingeschränkt hat, nehmen die Betroffenen vermehrt das städtische Vorkaufsrecht wahr. Seither musste die Stadt Wohnungen für 312 Millionen Euro kaufen, weitere Käufe für 207 Millionen Euro sind beschlossen. „Wir werden das nicht länger durchhalten können“, warnt OB Dieter Reiter. ■ mehr

Anzeige

PRO
Finanzconsulting

kurzmeldungen

Deutschland: Nach Kaufstopp kommt die Preisdelle
Analysten der Empirica AG registrieren seit der Corona-Krise einen Rückgang der Immobilienanzeigen. Weil derzeit kaum Wohnungen gekauft werden, werden Wohnungen mit relativ geringem Wert nicht mehr angeboten, da die Vermarktungskosten zu hoch sind. In der Folge stieg trotz Nachfrageeinbruch der Durchschnittswert der Angebotspreise. Wegen der Rezession erwarten die Analysten ab Sommer große Preiseinbrüche, da Notverkäufe wegen Einkommensausfällen zunehmen werden und die Zuwanderung wegen geschlossener Grenzen zurückgeht. Ab Ende 2021 geht Empirica dann aber wieder von steigenden Immobilienpreisen aus, da die staatlichen Einschränkungen aufgehoben und die Ausgabenprogramme wirken würden. Zudem sei dann mit einer verstärkten Zuwanderung von Arbeitskräften aus Südeuropa zu rechnen, da deren Arbeitsmärkte längerfristig von den Corona-Folgen betroffen sind. mehr

Au: Wohnanlage wechselt Eigentümer
Eine private Eigentümerin einer Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten mit Baujahren in den 1930er bis 1950er-Jahren wurde trotz verschärfter Erhaltungssatzung an eine Familie verkauft. Weil die Häuser unter anderem über Aufstockungspotenzial verfügen, entschied sie sich zum Kauf. Rohrer Immobilien begleitete und beriet die Verkäuferin über neun Jahre, bevor es die Liegenschaft an ihren Stammkunden vermittel konnte.

Germering: Capital H erwirbt 50 Mietwohnungen
Das Münchner Bauträgerunternehmen Capital H Immobilien hat das Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtmietfläche von 4025 Quadratmetern erworben. Das 1972 errichtete Gebäude verfügt im Erdgeschoss über drei Gewerbeeinheiten und darüber über 50 Wohnungen.

Visualisierung des VGP Park München: Im Ortsteil Parsdorf der Gemeinde Vaterstetten entsteht für die Mieter BMW und KrausMaffei eine der größten Industrieimmobilien im Großraum München

Logistikimmobilien als sicherer Anker?

Die großen Versandhändler konnten selbst in der Krise ihren Umsatz erhöhen – dagegen ist in der Industriegeschäft völlig eingebrochen. Wie wird sich die Nachfrage nach Lager entwickeln?

Die Corona-Pandemie trifft die Immobilien je nach Nutzungsart sehr unterschiedlich. Logistik bleibt aus Sicht vieler Großinvestoren aber aufgrund der hohen Nachfrage ein Anker in der Krise.

Nach einer von Colliers International Ende April 2020 unter 60 Top-Entscheidern mit verwalteten Immobilien im Wert von über 500 Milliarden Euro durchgeführten Umfrage rechnen 84 Prozent der Befragten mit steigenden oder gleichbleibenden Mieten und Kaufpreisen. Vier beziehungsweise zwölf Prozentpunkte mehr als noch bei der Befragung im Vormonat. 55 Prozent dieser Investoren planen, Logistikimmobilien zu erwerben – ein Prozentpunkt mehr als im Vormonat. „Die Entscheidungsprozesse der Marktteilnehmer rollen wieder an. Der getrübte Ausblick auf die Mieten und das herausfordernde Finanzierungsumfeld werden jedoch spürbar werden“, sagt Matthias Leube, CEO Colliers Germany.

2019 wurden in Deutschland Industrie- und Logistikobjekte im Wert von 6,5 Milliarden Euro umgesetzt, davon 2,5 Milliarden Euro in den Top-8-Logistikzentren. Obwohl Investoren ihren Anteil an Logistikimmobilien erhöhen wollen, ist der Anteil der Industrie- und Logistikimmobilien an den Gewerbeimmobilien zwischen 2015 (15 Prozent) und 2019 (neun Prozent) mangels Angebot gesunken. In München lag das Transaktionsvolumen bei 493 Millionen Euro und damit mit Frankfurt vor Berlin (414 Millionen Euro) an der Spitze der Top-8-Standorte (s. Tabelle unten).

Dabei ist München gemessen am Flächenbestand kein führender Logistikstandort, wenn auch hier die höchsten Preise und Mieten in Deutschland gezahlt werden. Im ersten Quartal 2020 wurden in München Industrie- und Logistikimmobilien im Wert von 72 Millionen Euro umgesetzt.

Industrie & Logistik: Zahlen zur Vermietungsmärkten

Logistikstandort	Umsatz in Tsd. Quadratmeter 2019			Miete pro Quadratmeter	
	Flächenumsatz gesamt	Vermietungsumsatz	Veränderung*	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
Berlin / Brandenburg	479	451	40 %	6,10 €	5,10 €
Düsseldorf	217	117	- 60 %	5,75 €	4,75 €
Frankfurt / Rhein-Main	467	414	- 26 %	6,50 €	5,40 €
Hamburg	332	268	- 32 %	6,30 €	5,00 €
Köln	192	181	- 23 %	5,80 €	4,50 €
Leipzig	346	166	- 40 %	4,60 €	3,70 €
München	227	202	1 %	7,15 €	6,70 €
Stuttgart	171	130	- 49 %	6,50 €	5,20 €
Gesamt Top 8	2.429	1.931	- 24 %	k. A.	k. A.

Anmerkung: * Veränderung Vermietungsumsatz 2019 gegenüber 2018
Quelle: Colliers International April 2020

Industrie & Logistik: Zahlen zu den Investmentmärkten

Logistikstandort	Transaktionsvolumen			Bruttospitzenendite
	2019 in Mio €	Veränderung*	Prognose	Class-A-Immobilien
Berlin / Brandenburg	414	- 36 %	konstant	4,2 %
Düsseldorf	413	0 %	sinkend	4,2 %
Frankfurt / Rhein-Main	493	- 2 %	konstant	4,2 %
Hamburg	267	6 %	konstant	4,2 %
Köln	129	- 37 %	steigend	4,2 %
Leipzig	190	692 %	konstant	4,2 %
München	493	114 %	sinkend	4,2 %
Stuttgart	119	- 45 %	konstant	4,2 %
Gesamt Top 8	2.518	1 %	konstant	4,2 %

Anmerkung: * Veränderung Vermietungsumsatz 2019 gegenüber 2018
Quelle: Colliers International April 2020

Virengeschütztes Ladenmodell von Umdrasch: In einer Schleuse können Verbraucher die von ihnen zuvor bestellten Lebensmittel in Fächer abholen.

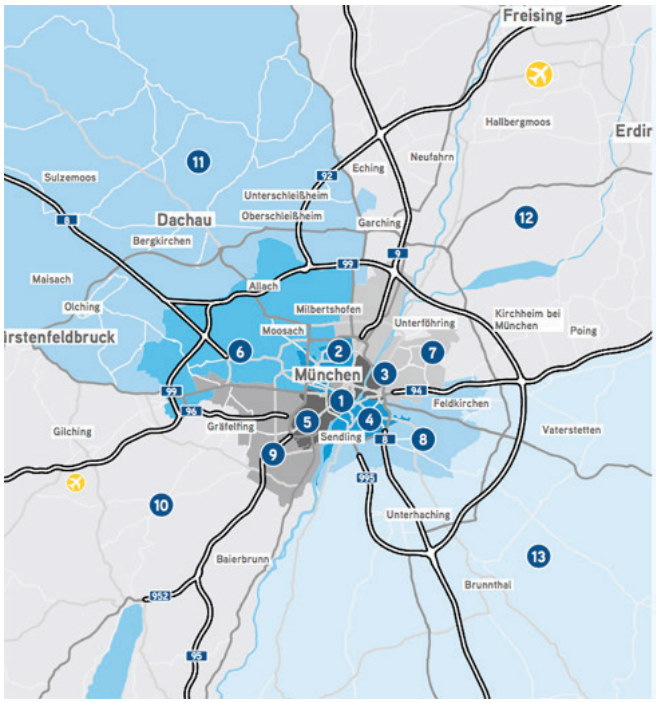
Aktuell größtes Bauprojekt im Großraum München ist der VGP Park München (siehe Visualisierung Seite 06) in Parsdorf in der östlich von München gelegenen Gemeinde Vaterstetten. Der Baustart für das Megaprojekt mit einer geplanten Gesamtmietfläche von 267.000 Quadratmetern auf einem 674.000 Quadratmeter großen Grundstück erfolgte im September 2019. Der Automobilhersteller BMW mietet dort insgesamt rund 32.000 Quadratmeter Hallenfläche an und plant, das Objekt noch dieses Jahr zu beziehen. Noch deutlich mehr Flächen will der Maschinenbauer Krauss-Maffei mieten. Geplant ist, den bisherigen Standort in Allach bis 2022 nach Parsdorf zu verlegen. Diese Mietabschlüsse spiegeln sich in der regionalen Zuordnung des Flächenumsatzes von Colliers International wider (siehe Karte, Tabelle unten).

Die auf den Bau von Industrieobjekten spezialisierte, familiengeführte VGP hat in der Vergangenheit mehrfach mit der Allianz Real Estate als Kapitalgeber zusammengearbeitet.

Neue Logistik durch die Krise. Unklar ist allerdings, wie sich die Nachfrage nach Industrieimmobilien der von den Grenzschließungen und Konsumeinbrüchen besonders betroffenen Exportbranchen wie die Automobilindustrie entwickeln wird. Dagegen zählen große Versandhändler wie Amazon zu den Krisengewinnern. Und für den Einzelhandel erwarten Experten, dass sich die Umwälzungen der vergangenen Jahre zugunsten des Onlinehandels aufgrund der Krise beschleunigen werden.

Aktuell schlängeln sich Konsumenten mit Maske und Einkaufswagen durch den Supermarkt, um sich mit Waren des täglichen Bedarfs einzudecken. Nach Ansicht von Retailexperten des Themenkreises Logistikimmobilien der Bundesvereinigung Logistik (BVL) e.V. werden künftig aber viele Verbraucher Alternativen bevorzugen. Etablierte Lebensmitteleinzelhändler müssten reagieren und Einkaufsmodelle wie zum Beispiel Click and Collect (Onlineeinkauf mit Selbstabholung) anbieten, da sie andernfalls Marktanteile an die Onlineriesen verlieren werden. „Die Corona-Krise mit den strengen Abstands- und Hygieneregeln wird diesen Wandel beschleunigen. Nach der Pandemie werden viele Verbraucher schlichtweg keine Lust mehr haben, den wöchentlichen Warenkorb sich selbst im Lebensmittelmarkt zusammenzusuchen“, so Kuno Neumeier, Sprecher des Themenkreises des BVL.

Eine Lösung bietet der österreichische Automatisierungsexperte Umdasch. Sie basiert auf der Idee, dass ein Teil eines Geschäfts mithilfe eines TGW-Shuttlesystems automatisiert wird. Waren aus Onlinebestellungen werden in diesem Bereich in 15 Minuten ausgelagert, kommissioniert und zur Abholung bereitgestellt. Wer das Geschäft nicht betreten will, kann die Waren in einer Schleuse abholen. Produkte können so rund um die Uhr abgeholt werden und Menschen aus Risikogruppen müssen keinerlei Kontakt mit dem Personal haben. ■ mehr



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m²	Anteil
1 Zentrum	0	0 %
2 Zentrum Nord-West	0	0 %
3 Zentrum Nord-Ost	0	0 %
4 Zentrum Süd-Ost	0	0 %
5 Zentrum Süd-West	0	0 %
6 Stadt Nord-West	20.000	9 %
7 Stadt Nord-Ost	5.300	2 %
8 Stadt Süd-Ost	5.900	3 %
9 Stadt Süd-West	5.400	2 %
10 Umland Süd-West	36.000	16 %
11 Umland Nord-West	35.200	16 %
12 Umland Nord-Ost	102.200	45 %
13 Umland Süd-Ost	17.000	7 %
Gesamt	227.000	100 %

Quelle: Colliers International April 2020

links: Visualisierung des SouthHorizon in Obersendling

Ampega erwirbt das SouthHorizon

Der von den Münchner Unternehmern Laub und Hammer entwickelte Bürokomplex in Obersendling wird 2022 fertiggestellt.

Über den Kaufpreis wurden keine Angaben gemacht. Ampega Real Estate erwirbt die Projektentwicklung SouthHorizon (SoHo) für Versicherungsgesellschaften der HDI Deutschland. Hans Hammer wird weiterhin Anteile an SouthHorizon halten.

Das Loft-Office-Gebäude, das die Optima-Aegidius-Firmengruppe (Gebrüder Laub) zusammen mit der Hammer AG, in der Koppstraße 4 in Obersendling entwickelt, wird bei der geplanten Fertigstellung Mitte 2022 rund 31.000 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen umfassen. Der Büroneubau verfügt über zwei begrünte Innenhöfe sowie einem Skydeck mit Alpenblick. „Die flexible Raumaufteilung sowie die hohe Aufenthalts- und Lagequalität haben uns beim SoHo überzeugt“, erläutert Djam Mohebbi-Ahari, Geschäftsführer der Ampega Real Estate.

Strukturiert wurde die Übertragung von der kürzlich von Tilman Hickl gegründeten H2i Asset Management, die das Management von SoHo nach der Fertigstellung übernehmen wird. Begleitet wurde die Transaktion von GSK Stockmann und Kollegen, Görg sowie der PSW. ■ mehr

Brauerei-Neubau für Münchner Kindl

Auf einem Tankstellen-Grundstück in Südgiesing will ein Traunsteiner Unternehmer wieder das Kindlbier brauen lassen.

Der Münchner Stadtrat hat auf Antrag des Unternehmers Dietrich Sailer den Flächennutzungsplan am Fasangarten in Obergiesing geändert. Er kann nun auf dem Grundstück der Tegernseer Landstraße 337 die Tankstelle der Ami-Siedlung abreißen und dort eine Brauerei errichten lassen.

Sailer hat sich zudem die Namensrechte für das Bier „Münchner Kindl“ gesichert, deren Brauerei in Haidhausen 1915 von der Unionsbrauerei aufgekauft wurde, die 1921 in Löwenbrauerei aufging. Geplant ist die Errichtung eines Backsteinbaus im Stil der Gründerzeit mit Brauerei, Gastronomie und einer „Bierakademie“, in der das Wissen über traditionelle Bierkultur vermittelt werden soll. Ab 2023 sollen dort pro Jahr zwischen 10.000 und 12.000 Hektoliter Münchner Helles, Dunkles und Bockbier fließen. ■ mehr

Hotelverkauf am Tegernsee

Die Ehrmann AG erwirbt zum 1. Juni das Park-Hotel Egerner Höfe in Rottach-Egern von der Unternehmensgruppe Graf von Moltke.

Über den Kaufpreis der Hotelanlage mit 115 Suiten und Zimmern wurde Stillschweigen vereinbart.

Die Unternehmensgruppe unter Leitung von Klaus-Dieter Graf von Moltke besitzt und betreibt das dem Hotelverbund Relais & Chateaux angehörende Park-Hotel seit 1992. 2018 gewann Moltke den Sternekoch Thomas Kellermann für die Küche. „Unsere Ambition ist es, die Idee Egerner Höfe mit der Mannschaft als Spitzenhotel im Tegernseer Tal weiterzuentwickeln“, erläutert Christian Ehrmann, Vorstandsvorsitzender der Molkereikette Ehrmann AG (Almighurt, Obstgarten) in Oberschönegg. Ehrmann wurde juristisch und finanziell von Rödl & Partner beraten. ■ mehr

deals & co

Lerchenau: Neues Hotel im Bürogebäude
Der Münchner Projektentwickler F4 saniert das Bürogebäude Olschewskibogen 18. Für die rund 3000 Quadratmeter große Liegenschaft wurde nun eine Nutzungsänderung erwirkt, die neben der Büro- nun auch eine Hotelnutzung erlaubt. Geplant ist der Umbau von zwei Etagen in ein Boardinghouse.

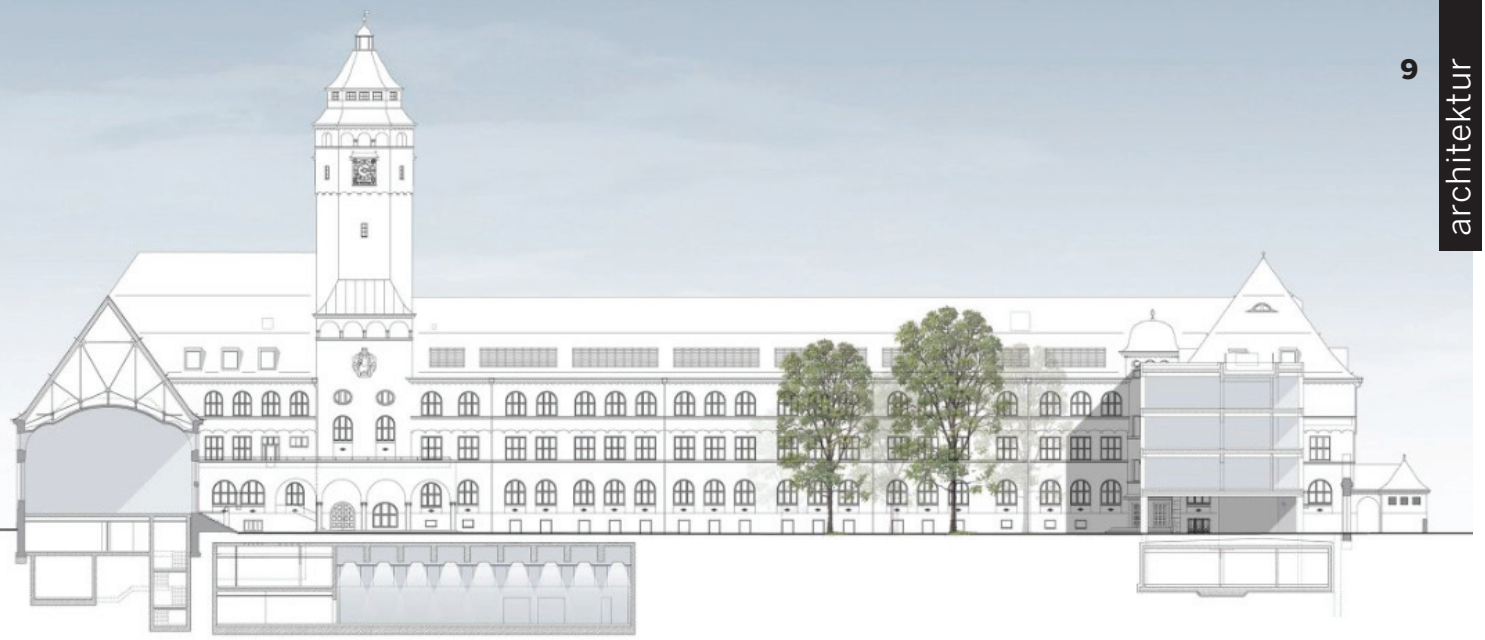
Gilching: Asto verkauft Technologiebau an Family Office
Der Projektentwickler Asto Group erhielt von einem regionalen Family Office für den Verkauf des Technologie- und Verwaltungsgebäudes in der Friedrichshafener Straße 2 im Gewerbepark Gilching Süd beim Sonderflughafen Oberpfaffenhofen einen Kaufpreis von gut zehn Millionen Euro. Die Flächen sind langfristig an die Quantum System, die Drohnen entwickelt, vermietet.

Berg am Laim: Freeletics mietet Haus M4 in der Macherei
Der Anbieter von Fitness-Apps wird ab Sommer 2021 seinen Unternehmenssitz mit 6500 Quadratmeter Bürofläche in dem von dem New Yorker Architekturbüro HWKN entworfenen Gebäude der Macherei beziehen. Das gemischt genutzte Quartier in der Berg-am-Laim-Straße 87 mit 74.400 Quadratmeter Mietfläche wird von Accumulata Real Estate Group und Art-Invest Real Estate entwickelt und wurde Ende 2019 für geschätzte 600 Millionen Euro an die Universal Investment der BVK verkauft. mehr

Altstadt: Investmenthaus zieht in die Sendlinger Straße
Commerz Real hat 300 Quadratmeter ihres Gebäudes Sendlinger Straße 4 an APL Europe vermietet. mehr

Lehel: IT-Firma im Altbau
Foryouandyourcustomers mietet 315 Quadratmeter im 1882 erbauten denkmalgeschützen Haus Liebigstraße 27. Savills vermittelte. mehr

Schwabing: Onlinefirma im Schwabinger Carré
Innovamax mietet 600 Quadratmeter Ladenfläche in der Schleißheimer Straße 141. Blumenauer Philippe vermittelte. mehr



OVM- und Max-Gymnasium: Der Schnitt zeigt Erweiterungsbau und offenbart die unterirdische Sporthalle

Max und Oskar im Untergrund

Der Schwabinger Schulkomplex des OVM-Gymnasiums und Max-Gymnasiums wird nach Plänen der Münchner BPA Braun Architekten saniert und erweitert.

Während die meisten Münchner Schulen nach und nach wieder geöffnet werden, bleibt das ehrwürdige Gebäude des Maximilian-Gymnasiums und des Oskar-von-Miller (OVM)-Gymnasiums geschlossen. Grund: In der Schwabinger Karl-Theodor-Straße wird saniert und gebaut.

Das unter der Leitung des Bauamtsassesors Karl Höpfel von 1909 bis 1911 errichtete Gebäude bildete zusammen mit der zehn Jahre zuvor erbauten Erlöserkirche von Theodor Fischer den vorläufigen Endpunkt der Leopoldstraße bei der Münchner Freiheit. Mit der Plastik der römischen Wölfin, Romulus und Remus über dem Torbogen sowie dem 48 Meter hohen Turm galt es nach seiner Vollendung als der schönste und modernste Münchner Schulbau. ln den Räumen von „Max“ und „Oskar“ drückten einst die späteren Physiker Max Planck und Werner Heisenberg, der Politiker Franz Josef Strauß und der Schriftsteller Michael Ende die Schulbänke. Nun werden bauliche, technische und brandschutzrechtliche Mängel beseitigt. Um „Raumdefizite“ auszuräumen, wird das denkmalgeschützte Ensemble zudem durch einen Neubau an der nördlichen Hofseite erweitert, auch werden Dachgeschoss und Souterrain zu Aufenthaltsräumen ausgebaut. Im Innenhof werden für zwei unterirdische Sporthallen aktuell Bohrpfähle eingerammt, in den freiwerdenden historischen Turnhallen entstehen Aula und Mensa.

Die Baumaßnahmen nach Plänen der Münchner BPA Braun Architekten lassen sich die Landeshauptstadt und der Freistaat inklusive des Interimsgebäudes (32 Millionen Euro) rund 167 Millionen Euro kosten. Die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant. ■ mehr

oben: Skizze mit dem hinter dem Torbogen an der Karl-Theodor-Straße sichtbaren Erweiterungsbau.
Darunter: Der Lageplan verdeutlicht den hufeisenförmigen Grundriss des Schulkomplexes für das Max- und OVM-Gymnasium.

links: Das Schulgebäude an der Ecke Morawitzkystraße (rechts) / Sturystraße (links) mit der hinter dem Dach leicht erkennbaren Turmspitze.

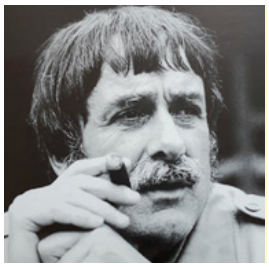
Designbuild in Tacloban auf der philippinischen Insel Leyte: Studenten entwerfen nicht nur Gebäude, sondern legen auch beim Bau Hand an. (Fotografien: Alexander Eriksson Furunes; Bilder von links nach rechts)

Pläne früh verwirklichen

In Designbuilding-Seminaren bauen Studenten ihre Entwürfe selbst. Eine Ausstellung zeigt Konzepte und Ergebnisse.

Entwerfen ist das eine, ein Projekt verwirklichen ist das andere. Weil junge Architekten oft erst bauen, wenn sie ins Berufsleben eintreten, kommt es häufig zu einem Praxisschock. Immer mehr Hochschulen bieten Designbuild-Seminare an, in denen Studenten ihre Entwürfe selbst realisieren: Wohnhäuser, Theater, Schulen, Kindergärten oder gar Krankenhäuser.

„Experience in Action" des TUM Architekturmuseum in der Pinakothek der Moderne ist die bisher größte und umfassendste Ausstellung zu diesem Thema. Aufgrund der Corona-Krise wird die Ausstellung nun am 19. Mai eröffnet. Gezeigt werden 16 Projekte. In Kamerun hat die TU München 2014 für das Krankenhaus Ngaubela Gästehäuser für die oft sehr entfernt wohnenden Angehörigen erstellt, in Tacloban auf der philipinischen Insel Leyte wurden Infrastruktur- und Wohnbauten errichtet. Auch in Heimatländern werden immer mehr Projekte umgesetzt – wie etwa von Studenten der Universität Linz, die in einem Dorf eine Wohnanlage errichteten. Auch lernen Studenten dabei den Umgang mit eher ungewöhnlichen Baumaterialien wie etwa Bambus oder Lehm.■ mehr



Das Schwabylon (links außen) und ihr Architekt Justus Dahinden

Architekt des Schwabylon gestorben

Am 11. April verstarb der Schweizer Architekt Justus Dahinden. Eines seiner bekanntesten Werke entstand in München.

Am 9. November 1973 sorgte die Eröffnung des Schwabylon in München für mediale Aufmerksamkeit. Mit der fensterlosen Beton-Stufenpyramide in knalligen Farben wollte ihr Architekt Justus Dahinden (1925 - 2020) mehr als „bloße originelle Fassadengraphik" bieten: „Die funktionale Zweckarchitektur wird durch einen künstlerischen Eingriff entfremdet und humanisiert". Das 160 Millionen DM teure Gebäude enthielt Hotel, Ladenzentrum, Restaurants, Kino, Schwimmbad und den legendären Nachtclub Yellow Submarine, in dessen Aquarium 30 Haifische schwammen. 1979 wurde das Schwabylon als Fehlinvestition wieder abgerissen. Der Sohn des Skipioniers Josef Dahinden war ein Visionär, aber auch renommierter Professor an der TU Wien. Weltweit realisierte er Siedlungen, Krankenhäuser, Kirchenbauten und erfand ein innovatives Wohnmodulsystem. ■ mehr

ausstellungen

Vorbilder / Nachbilder: Fotografien für Kunst & Architektur
Münchner Stadtmuseum,
St.-Jakobs-Platz 1, München
bis 14.06.2020 mehr

Experience in Action: Designbuild in der Architektur
Architekturmuseum der TUM in der Pinakothek der Moderne,
Barer Straße 40, München
bis 13.09.2020 mehr

Superstructure Homeoffice: #nostophomeoffice
Architekturgalerie München,
Türkenstraße 30, München
bis 23.05.2020

meldungen

Bogenhausen: Grünes Licht für grünes Hochhaus
Zwischen dem Hypo-Hochhaus und dem Arabeska – dem Neubau der Bayerischen Versicherungskammer – soll im Arabellapark ein 52 Meter hohes Wohnhochhaus entstehen. Der Entwurf des 16-geschossigen Gebäudes mit rückgestaffelten Stockwerken der Münchner Architektin Aika Schluchtmann sieht eine dichte Begrünung der Balkone, Loggien und Terrassen vor. mehr

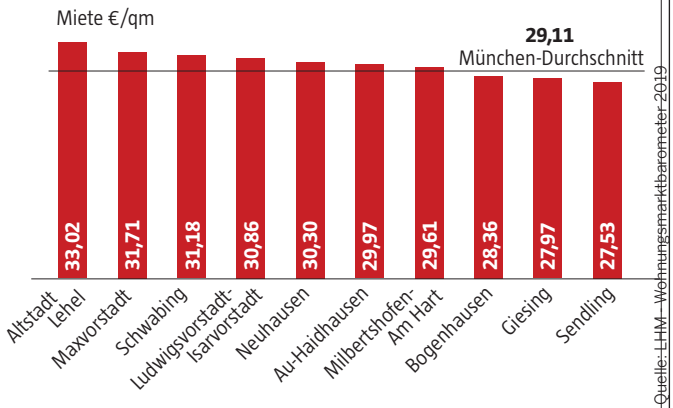
Architekturpreis Beton: Münchner Schulbauten ausgezeichnet
Der vom Informationszentrum Beton und dem Bund Deutscher Architekten ausgelobte Preis wurde von der Jury gleichrangig an vier Bauwerke vergeben: Terassenhaus Lobe Block, Berlin (Brandlhuber Architekten), Erweiterung Landesbibliothek, Stuttgart (LRO), Neubau Baulücke, Köln (W. Zeh), und James-Simon Galerie, Berlin (Chipperfield). Zudem wurden vier Bauwerke anerkannt, darunter für Münchner Grundschulen in Modularbauweise von Wulf Architekten.

fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Anzeigenmiete: 2019 ergaben sich in München je nach Anzeigenträger unterschiedliche Durchschnittsmieten: Unter den 8.915 Anzeigen wiedervermieteter Bestandswohnungen beim Portal „Immobilienscout24“ ergaben sich 18,67 Euro pro Quadratmeter (siehe nach Stadtteilen Tabelle rechts), bei den 568 Anzeigen der „Süddeutschen Zeitung“(SZ) 19,29 Euro. Bei Neubauwohnungen ergaben sich bei dem Portal (3024 Anzeigen) 29,37 Euro und bei der SZ“(126 Anzeigen) 21,95 Euro.

Möblierte Wohnungen: Der Markt für möblierte Wohnungen nahm im ersten Halbjahr 2019 mit 3082 inserierten Mietwohnungen in München einen Anteil von 20 Prozent ein. Weil die Mietpreisbremse für möblierte Wohnungen nicht gilt, liegen die Mieten oft deutlich über denen unmöblierter Wohnungen. Die meisten Wohnungen wurden in Schwabing und in den Studentenvierteln der Maxvorstadt und der Isarvorstadt angeboten.



Quelle: LHM Wohnungsmarktbarometer 2019

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; © , 5; © VGP, VGP Park München, 6; © TGW umdasch, Colliers International, 7; © SouthHorizon / Hammer AG, 8; © BPB Braun Architekten / Landeshauptstadt München, 9; © Alexander Eriksson Furunes (oben), © Architekturbüro Justus Dahinden (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: 17. Juni 2020

Indizes

Immobilienpreis-Index	Index-punkte	Veränderung in % Vormonat	Vorjahr	Stand
Deutschland				
Gesamt (EPX Gesamt)[1]	174,9	1,1 %	12,3 %	Mar 20
Eigentumswohnungen (EPX)[1]	181,2	1,4 %	14,6 %	Mar 20
Bestandshäuser (EPX)[1]	163,0	1,7 %	14,9 %	Mar 20
Neue Häuser (EPX) [1]	180,3	0,7 %	8,7 %	Mar 20
Wohnung, Miete (IMX)[2]	141,4	k. A.	1,6 %	Sep 19
Wohnungen, Bestand (IMX)[2]	213,2	k. A.	7,6 %	Sep 19
Wohnungen, Neubau (IMX)[2]	202,1	k. A.	9,3 %	Sep 19
Häuser, Bestand (IMX)[2]	156,7	k. A.	7,4 %	Sep 19
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	Vorjahr	Stand
Bevölkerung	1.561.720	0,0	1,2	Mar 20
Arbeitslosenquote Stadt	4,3 %	0,7 %	1,1 %	Mar 20

Quellen: Statistisches Amt LH München; Bundesagentur für Arbeit

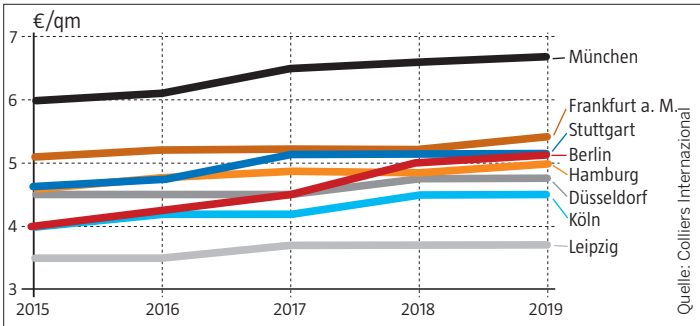
Bestandswohnungen: Preise und Mieten

Wohnungsmarktgebiet	Kaufpreis /m²	Miete [1] /m² und Monat	Mietrendite [2] (ohne Kosten)	Faktor [3] (Verfielfältiger)
Allach-Untermenzing	6949 €	15,99 €	2,8 %	36
Altstadt-Lehel	13.023 €	22,62 €	2,1 %	48
Au-Haidhausen	9729 €	20,56 €	2,5 %	39
Aubing-Lochhausen-Langwied	6731 €	15,68 €	2,8 %	36
Berg am Laim	6786 €	16,81 €	3,0 %	34
Bogenhausen	7952 €	18,46 €	2,8 %	36
Feldmoching-Hasenbergl	6559 €	16,27 €	3,0 %	34
Forstenried-Fürstenried	6655 €	16,24 €	2,9 %	34
Freimann	6830 €	18,02 €	3,2 %	32
Giesing	7473 €	18,30 €	2,9 %	34
Hadern	6491 €	16,16 €	3,0 %	33
Harlaching	7616 €	17,44 €	2,7 %	36
Laim	6777 €	18,02 €	3,2 %	31
Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	11.215 €	21,46 €	2,3 %	44
Maxvorstadt	10.524 €	22,08 €	2,5 %	40
Milbertshofen - Am Hart	7158 €	19,36 €	3,2 %	32
Moosach	6529 €	17,19 €	3,2 %	32
Neuhausen	8998 €	19,31 €	2,6 %	39
Nymphenburg	9134 €	18,89 €	2,5 %	40
Obermenzing	7221 €	17,17 €	2,9 %	35
Pasing	6667 €	16,62 €	2,9 %	35
Ramersdorf - Perlach	6348 €	16,82 €	3,2 %	31
Schwabing, Schwabing-West	9280 €	21,34 €	2,8 %	36
Schwanthalerhöhe	8884 €	18,89 €	2,6 %	39
Sendling, Sendling-Westpark	7200 €	17,71 €	3,0 %	34
Solln	6954 €	16,60 €	2,9 %	35
Thalkirchen-Obersendling	7356 €	16,48 €	2,7 %	37
Trudering- Riem	7056 €	14,14 €	2,4 %	42

[1] Nettokaltmiete bei Wiedervermietung im Durchschnitt; [2] Bruttomietrendite ohne Kaufnebenkosten, lfd. Kosten und Instandhaltung; [3] Kaufpreis ohne Kaufnebenkosten als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete;
Quellen: LHM Wohnungsmarktbarometer 2019, Immobilien Scout; Stand 2019

fakten: Gewerbe- und Kreditmarkt

Durchschnittsmieten Logistikimmobilien: Die Mieten für Industrie- und Logistikimmobilien sind in den vergangenen fünf Jahren in nahezu allen großen Standorten zum Teil deutlich gestiegen. An der Spitze liegt München, am niedrigsten sind die Mieten in Leipzig, dem wichtigsten Logistikstandort.



Quelle: Colliers Internazional

Büro

Lage	Stadtbezirk/ Gemeinde	nachhaltige Monatsmiete pro m² Spitzenmiete	Durchschnittsmiete	Stand
München Stadt		42,00 €	19,00 €	Jan 20
Zentrum	Altstadt	42,00 €	31,50 €	Jan 20
Zentrum Nord-West	Maxvorst.	36,50 €	30,60 €	Jan 20
Zentrum Nord-Ost	Arabellap.	35,50 €	26,80 €	Jan 20
Zentrum Süd-Ost	Haidhaus.	31,00 €	22,70 €	Jan 20
Zentrum Süd-West	Westend	30,00 €	20,50 €	Jan 20
Stadt Nord-West	Moosach	27,50 €	20,40 €	Jan 20
Stadt Nord-Ost	Schwabing	30,00 €	19,60 €	Jan 20
Stadt Süd-Ost	Riem	26,00 €	15,60 €	Jan 20
Stadt Süd-West	Laim	25,00 €	17,40 €	Jan 20
Umland Süd-West	Planegg	17,70 €	12,50 €	Jan 20
Umland Nord-West	Dachau	14,00 €	12,00 €	Jan 20
Umland Nord-Ost	Garching	16,90 €	12,70 €	Jan 20
Umland Süd-Ost	U.haching	17,50 €	11,30 €	Jan 20

Quelle: Colliers International München 2020

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

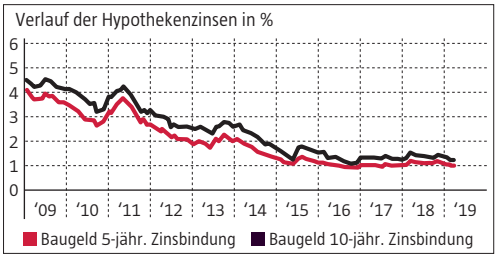
Quellen: Höchstmiete CBRE; Passantenfrequenz (09.06.2018 - Jubiläumsfest 100 Jahre Freistaat Bayern): BBE Handelsberatung; Filialisierungsgrad (Anteil der Filialläden an allen Einzelhandelsläden): CBRE

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.

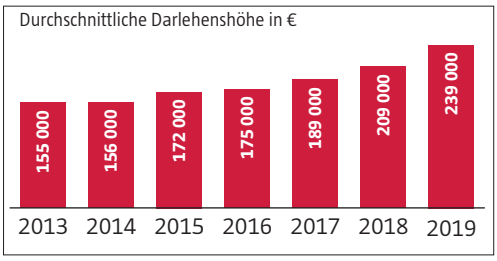
Quelle: Gutachterausschuss München 2019, Datenbasis 2018

Zinsentwicklung: Seit 2016 befinden sich die Zinsen im Tiefstand.



Quelle: FMH

Darlehenshöhe: Immobilienkäufer verschulden sich wegen Niedrigzins höher.



Quelle: DTB für jeweils Januar

Kreditzinsen

Während sich das Baugeld mit fünfjähriger Zinsbindungsfrist etwas verbilligte, stiegen wegen höherer Inflationserwartung die Zinsen für längere Zinsbindungsfristen um 0,1 bis 0,15 Prozentpunkte gegenüber dem Vormonat.

Günstigste Anbieter	Internet: www.	Effektivzins für Zinsbindungsdauer 5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	Sondertilgung
		Sofortdarlehen*)					
Interhyp	interhyp.de	0,56 %	0,75 %	1,02 %	1,25 %	1,55 %	5 Prozent
Enderlein	enderlein.com	0,57 %	0,75 %	1,03 %	1,25 %	1,55 %	5 Prozent
Creditweb	creditweb.de	0,56 %	0,75 %	1,02 %	1,18 %	1,59 %	5 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	0,56 %	0,75 %	0,86 %	1,25 %	1,58 %	5 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	0,56 %	0,71 %	1,02 %	1,25 %	1,55 %	5 Prozent
Accedo	accedo.de	0,56 %	0,75 %	1,02 %	1,25 %	1,55 %	5 Prozent
		Forwarddarlehen* mit Vorlaufzeit 24 Monate					
Interhyp	interhyp.de	0,87 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,81 %	4 Prozent
Creditweb	creditweb.de	0,87 %	0,88 %	1,12 %	1,30 %	1,82 %	4 Prozent
Enderlein	enderlein.com	0,87 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,82 %	4 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	0,87 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,82 %	4 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	0,87 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,82 %	4 Prozent
Accedo	accedo.de	0,88 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,83 %	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: 11.05.2020

mehr