Ausgabe **144** I **14.10.20**
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

Wen erwischt die zweite Welle?

Der erneute Anstieg der Corona-Fallzahlen droht den Immobilienmarkt zu erfassen. Das von einigen Bundesländern ausgesprochene Beherbergungsverbot für Urlauber aus deutschen Risikogebieten besiegelt das wirtschaftliche Ende vieler Hoteliers und Gastronomen.
„Während der Handel und die Hotellerie eine der schwersten Krisen überstehen müssen und dies sich auf die Vermieter auswirkt, ist die Wohnungswirtschaft nur marginal betroffen", so Andreas Matter, Vorsitzender des Immobiliendachverbandes ZIA im ZIA-Herbstgutachten. Bislang gilt der Wohnungsmarkt als Stabilitätsanker in der Krise. Unbeeindruckt von der Pandemie steigen in vielen Städten die Wohnungspreise. Laut dem Gutachterausschuss München übertrafen die Kaufpreise von Neubauwohnungen in guter Lage Mitte 2020 die Marke von 9000 Euro pro Quadratmeter. Auch bei den wiederverkauften Wohnungen ist der Trend steigender Preise über alle Baujahre ungebrochen. Die Immobilienpreisentwicklung in der Isarmetropole war schon vor der Krise extrem. In soeben veröffentlichten Global Real Estate Bubble Index (GREBI) des Schweizer Vermögensverwalters UBS steht München an der Spitze der Städte mit größtem Immobilienblasenrisiko (siehe Seite 05, 11). Gemessen an den örtlichen Mieten und Einkommen ist München unter weltweit 25 untersuchten Städten am stärksten überbewertet. Im Euroraum hat sich der Preisanstieg in vielen ohnehin überbewerteten Wohnungsmärkten beschleunigt. Dies führen die Analysten der UBS auf die verzögerte Reaktion der Wohnungspreise auf die Konjunktur und die wegen staatlicher Maßnahmen wie Kurzarbeitergeld stabilen Einkommen vieler Käufer zurück. Der verstärkte Preisanstieg sei nicht nachhaltig.
„Da die Mieten in den meisten Städten begonnen haben zu sinken, kommt es wahrscheinlich zu einer Preiskorrektur, wenn die Subventionen enden und der Druck auf die Einkommen zunimmt", warnt Mark Haefele, Chief Investment Officer bei UBS Global Wealth Management.

Viel Spaß beim Lesen

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

Inhalt

wohnen

03 **Viertelscout:** Taufkirchen - Ritter Hilprants Erben
05 **Richtfest an der Isar**
München mit größter Preisblase

gewerbe

06 **Versicherungs-Special:** Die Kosten des Klimawandels
08 **Deka kauft Weißes Quartier**
CBRE erwirbt Pontishaus
Starke Umsätze in München

architektur

09 **Postpalast:** Googles Pläne für ihren Münchner Standort
10 **Aufschlag in Oberhaching**
Die Welt der Architekturmaschine

service

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

Münchner Nachrichten

1 Am 15. September 2020 präsentierte der US-amerikanische Internetkonzern Google seine Pläne für den Umbau des ehemaligen Postverteilerzentrums im **Marsfeld**. Der denkmalgeschützte, von Robert Vorhoelzer – dem führenden Vertreter der Postbauschule – entworfene Rundbau soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im Areal entstehen mit dem vom Architekturbüro Allmann Sattler Wappner geplanten Bauten zusätzliche Büroflächen für die 1500 Google-Mitarbeiter (siehe Seite 09).

2 Am 22. September 2020 feierten die Projektentwickler Ulrich Höller, Geschäftsführender Gesellschafter der ABG Real Estate, sowie Ralf Büschl, Geschäftsführer der Büschl Unternehmensgruppe, das Richtfest des Quartiers Living Isar in **Siebenbrunn**. Bis Anfang 2022 entstehen für 300 Millionen Euro 423 Eigentumswohnungen. Daneben errichtet die BayernHeim 66 geförderte Mietwohnungen (siehe Seite 05).

3 CBRE Global Investors hat für einen für institutionelle Investoren aufgelegten paneuropäischen Fonds das Pontishaus mit 18.000 Quadratmeter Bürofläche in der Arnulfstraße im **Marsfeld** erworben (siehe Seite 08).

4 Die Deka kauft für ihren Offenen Immobilienfonds WestInvest ImmoValue und den Spezialfonds Domus-Deutschland-Fonds Nr 2 die Häuser 1 und 2 des Entwicklungsprojekts Weißes Quartier **Ramersdorf**. Entwickelt und modernisiert wird die ehemalige Siemens-Liegenschaft von InfraRed Capital Partners und der Allgemeinen Südboden Grundvesitz, die auch die Verkäufer sind (siehe Seite 08).

5 Nach dem Ende September veröffentlichten UBS Global Real Estate Bubble Index hat **München** unter 25 weltweit untersuchten Städten den Wohnungsmarkt mit dem höchsten Preisblasenrisiko (siehe Seite 05, 11).

6 Die Signa Prime Selection von René Benko erwirbt das Kabuco-Haus des Schreibwarenhändlers Kaut-Bullinger in Münchens **Altstadt** (siehe Seite 08).

index

UNTERNEHMEN

ABG Real Estate 2, 5
Allgemeine Südboden Grundbesitz 2, 8
Allmann Sattler Wappner 9
Arcadis 8
Bayerischer Tennis-Verband (BTV) 10
BayernHeim 2, 5
BNP Paribas Real Estate 8
Büschl Unternehmensgruppe 2, 5
Calligaris 8
CBRE Global Investors 2, 8
Cushman & Wakefield 8
Domus-Deutschland-Fonds Nr. 2 ..... 2, 8
Deka 2, 8
Eurytos 4
GEWOFAG 4
Google 2, 9
InfraRed Capital Partners 2, 8
JLL 12
Kaut-Bullinger 2, 8
McKinsey 7
Rock Capital Group 8
Signa Prime Selection 2, 8
Swiss Re 6
UBS 1,2, 5
WestInvest ImmoValue 2, 8
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) 1

PERSONEN

Becker, Boris 10
Benko, René 8
Berlinger, Joseph 4
Brückner, Laurent. 10
Büschl, Ralf 2, 5
Dayan, Amir 9
Haas, Tommy 10
Haefele, Mark 1
Höller, Ulrich 2, 5
Holfelder, Wieland 9
Holzhammer, Franz 9
Lienhardt, Martin 10
Marterer, Maximilian 10
Matsudas, Keiichi 10
Matter, Andreas 1
Obermaier, Erich M 4
Pronold, Florian 10
Ruf, Sep 10
Sauerbier, Tobias 9
Schmid, Edouard 6
Schmidt, Walther 9
Schreyer, Kerstin 4
Taufkircher, Georg 3, 4
Taufkircher, Hilprant 3
Tovkircher, Juditha de 4
Vorhoelzer, Robert 2, 9
Windrige, Rhian 9
Wittelsbach, Wilhelm IV.v 4
Wittelsbach, Wilhelm V.v.. 4

Taufkirchen: Der alte Dorfkern befindet sich bei der Kirche St. Johannes dem Täufer östlich des Hachinger Bachs südlich des Köglwegs. Im Ortsteil am Wald, westlich der Bahnlinie (nicht auf der Karte) wohnen die meisten Taufkirchner. Aktuell größtes Bauvorhaben (rot) sind die Riegerhöfe und der Baukomplex nördlich davon.

Ritter Hilprants Erben

Taufkirchen hat eine lange Historie. Nun entstehen in der Gemeinde südlich von München viele Neubauwohnungen.

Obwohl das südlich von München gelegene Taufkirchen zu den am frühesten besiedelten Gegenden Bayerns zählt, erfuhr das ehemalige Bauerndorf, das 1970 gerade mal 1172 Einwohner zählte, erst danach innerhalb weniger Jahre eine Verzehnfachung seiner Einwohnerzahl.

Als Reaktion auf die große Wohnungsnot wurde bereits in den 1960er-Jahren die Errichtung einer Großsiedlung westlich der Bahnlinie erwogen. Nach einem Architekturwettbewerb wurde ein Bebauungsplan für den 100 Hektar großen neuen Ortsteil „Am Wald“ ausgearbeitet und 1968 mit dem Bau begonnen. In den Folgejahren entstanden die Ortsteile „Am Wald“ und „Heimgarten“ für 12.000 neue Bürger.

Davor war die Gegend im Hachinger Tal schon seit Urzeiten als Siedlungsstätte beliebt. Ausgrabungen südlich des heutigen Sport- und Freizeitparks fanden bis zu 6500 Jahre alte Spuren menschlicher Besiedlung aus der Jungsteinzeit. Auch Funde aus späteren Zeiten, wie ein rund 4000 Jahre altes Gräberfeld aus der Glockenbecherkultur, eine keltische Siedlung mit zahlreichen Speicherbauten und Feuerstellen, die restauriert werden konnte, sowie die Überreste einer römischen Villa Rustica, weisen auf eine lange durchgängige Besiedlung hin.

Juditha, die Ahnin der Tovkircher. Taufkirchen wird erstmals namentlich um 1150 im Zusammenhang mit dem dort ansässigen Geschlechts erwähnt, als Juditha de Tovkirchen ihre Tochter in das Kloster Tegernsee gab. Wahrscheinlich besteht auch ein Namenszusammenhang mit der Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Taufkirchen, die 1315 als Filialkirche von Oberhaching genannt wurde. Dort befindet sich eine steinerne Platte mit dem Relief des Ritters Hilprant (1310 – 1381), dem bekanntesten Vertreter der Taufkirchener. 1330 hatte er Mechtild aus dem Hochadelsgeschlecht der Weichs aus dem Dachauer Land geheiratet. Ihr erster Sohn Gebhard wurde Abt des Klosters Tegernsee. Ihr zweiter Sohn Conrad, Richter in München, ließ die aufwendige Grabplatte für seinen Vater in Ritterrüstung errichten. Die Taufkircher wohnten in einem Herrenhaus mit Schlossanger (Obstgarten) nordöstlich der Kirche, das von dem Kartograf Philipp Apian als „arx“ (Burg) bezeichnet wurde, aber nicht erhalten blieb.

Georg Taufkircher (1509 – 1580), ein späterer Nachfahre von Hilprant, machte Karriere unter Kaiser Karl V. Als Offizier 1528 bei der Verteidigung des von den Türken belagerten Wien und zwei Jahre später bei dem Feldzug des Kaisers gegen Frankreich in Nizza erwähnt, wird er später zum Hofrat, zum Hofkammerrat und schließlich zum Geistlichen Rat ernannt. Als er 1544 dem bayerischen Herzog Wilhelm IV. sein Besitztum übergab und dafür das wesentlich größere Hofmark Höhenrain erhielt, endete in Taufkirchen die Herrschaft des Geschlechts der Taufkircher.

Unter Wilhelm IV. wurde Taufkirchen zur Hofmark und 1592 unter seinem Enkel Wilhelm V. dem Jesuitenkolleg München übergeben.

Von dem Bauerndorf erhalten geblieben sind die typischen Bauernhäuser „Beim Kaindl“ oder „Beim Wolfschneider“, dem heutigen Heimatmuseum. Um 1900 entstanden einige Bürgervillen und

Kirche St, Johannes, Grabplatte des Ritter Hilprant, Bauernhof Beim Kaindl - Hohenbrunner Weg 20, Beim Wolfschneider - Münchner Straße 12, Pfarrhaus (J. Berlinger), Hochhaus am Wald, Neubau Riegerweg, Baustelle Riegerhöfe (Bilder von links oben im Uhrzeigersinn)

Gemeinde in Zahlen

Einwohner: Der Wanderungssaldo ist in etwa ausgeglichen, seit 2005 steigt aber das Geburtendefizit.

Infrastruktur: Taufkirchen liegt an der Bahnstrecke München Ost-Deisenhofen, die von der S-Bahn-Linie S3 befahren wird. Zudem gibt es mehrere Buslinien zu den Nachbargemeinden und nach München. Die Bundesautobahnen 995 und 8 binden Taufkirchen an das Fernstraßennetz an. Größere Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Ortsteil am Wald (Norma, Penny), beim Rathaus und im Edeka-Markt. Freizeitmöglichkeiten bieten der Sport-Campus und der Erlebnispark Jochen Schweizer Arena.

Immobilien: Neue Eigentumswohnungen werden in den Riegerhöfen angeboten.

	Taufkirchen	München
Einwohner		
Einwohner	18.001	1.521.681
Durchschnittsalter	45,5 Jahre	41,2 Jahre
unter 6 Jahre	5,6 %	5,6 %
6 bis unter 15 Jahre	8,2 %	6,7 %
15 bis unter 18 Jahre	2,8 %	2,2 %
18 bis unter 65 Jahre	57,0 %	67,9 %
65 und älter	26,3 %	17,6 %
Ausländer	30,9 %	27,6 %
Einwohner/km2	818	4897
Wanderung/1000 Einw.	2,1	16,1
Haushalte (HH)**		
1 Personen-HH	34,0	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	14,00 €	19,00 €*
Bestandswohnung/m²	6.000 €	6.600 €
Neubauwohnung/m²	8.000 €	8.300 €

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

Taufkirchen mit der Kirchturmspitze St. Johannes der Täufer vom Süden

Wohnhäuser im Heimatstil, etwa das von Joseph Berlinger entworfene Pfarrhaus. Nach dem Zweiten Weltkrieg erfuhr Taufkirchen durch Flüchtlinge aus den deutschen Ostgebieten einen Bevölkerungszuwachs von 800 auf rund 1300 Einwohner. Den deutlich größeren Einwohnerzuwachs erlebte die Gemeinde mit dem anfangs beschriebenen Bau der neuen Ortsteile Am Wald und Heimgarten Anfang der 1970er-Jahre. Ende der 1990er-Jahre kam es dann zu einer Gegenbewegung. Die Initiative „Lebenswertes Taufkirchen“ (ILT), seit 1996 im Gemeinderat, trat mit Erfolg für einen Bürgerentscheid gegen die weitere Bebauung ein. So wurde die geplante Bebauung der Kegelfelder verhindert und 2015 die Feuchtwiesen am Hachinger Bach unter Naturschutz gestellt.

In den vergangenen Jahren stieg allerdings in der Gemeinde wieder die Bereitschaft, neue Bauvorhaben für Wohnraum zuzulassen. Das größte Projekt wird an der Tegernseer Landstraße zwischen den Ortsteilen Winning und Bergham verwirklicht. Dort wurde im September 2020 an der Nordseite des Riegerwegs ein Edeka-Markt in einem soeben fertiggestellten Gebäudekomplex eröffnet. Bauherr ist der Taufkirchner Immobilienunternehmer Erich M. Obermaier. Die darüber befindlichen 70 Mietwohnungen wurden bezogen.

Noch im Bau befinden sich die gegenüber liegenden Riegerhöfe des Bauträgers Eurytos. Die 154 Eigentumswohnungen werden von der KWAG vertrieben und zu Preisen von 349.000 Euro bis über eine Million Euro angeboten. Geworben wird dabei mit der bis Ende des Jahres geltenden dreiprozentigen Mehrwertsteuerersparnis.

Zwischen den Riegerhöfen und dem Gebäudekomplex mit dem Edeka-Supermarkt befindet sich ein weiteres Baugrundstück, das der Gemeinde gehört. Sie will dort zusammen mit Münchens städtischer Wohnungsgesellschaft GEWOFAG 44 Wohnungen bauen, die relativ günstigen an Erzieherinnen, Pflegepersonal und Rathausmitarbeiter vermietet werden sollen. Der ursprüngliche Bezugstermin im Jahr 2021 wurde verworfen, da wegen der Corona-Krise mit dem Bau noch gar nicht begonnen wurde. Nun wird die 13 Millionen Euro teure Wohnimmobilie voraussichtlich erst im Frühjahr 2023 fertiggestellt sein. ■

mehr

Links: Im Viertel Siebenbrunn bei Untergiesing entsteht nach einem Entwurf von Ortner und Ortner Baukunst das Wohnquartier Living Isar.

Richtfest an der Isar

Der Rohbau des großen Neubauquartiers Living Isar in Untergiesing ist abgeschlossen.

Am 22. September konnten die Chefs der Projektentwickler ABG Real Estate Group und Büschl Unternehmensgruppe – Ulrich Höller und Ralf Büschl – das Richtfest für das Wohnquartier mit 423 Wohnungen auf dem Areal des ehemaligen Osram-Firmengeländes feiern.

Fertigstellung und Bezug der Wohnungen des 300 Millionen Euro teuren Projekts Living Isar sind für Anfang 2022 vorgesehen. Aktuell werden noch zahlreiche Eigentumswohnungen in verschiedener Größe für 539.000 Euro bis 2,1 Millionen Euro zum Kauf angeboten. Der Quadratmeterpreis für eine 3-Zimmer-Wohnung mit etwa 93 Quadratmeter Wohnfläche beträgt gut 11.000 Euro.

In dem Quartier errichtet die staatliche BayernHeim eine weitere Wohnanlage mit 66 Mietwohnungen. Diese geförderten Wohnungen werden, wie die beim Richtfest anwesende bayerische Staatsministerin Kerstin Schreyer sagte, an Haushalte mit niedrigeren Einkommen günstig vermietet. ■ mehr

München mit größter Preisblase

Trotz Pandemie ist München laut UBS Global Real Estate Bubble Index der weltweit am stärksten überbewertete Wohnungsmarkt.

Die Schweizer Großbank UBS analysiert jährlich die Wohnimmobilienpreise der 25 wichtigsten Städte der Welt. Die Eurozone ragt danach mit vielen überhitzten Wohnungsmärkten heraus.

München und Frankfurt sind aktuell weltweit die Wohnungsmärkte mit den höchsten Preisen im Verhältnis zu den regionalen Mieten und Einkommen. Auch in Toronto, Hongkong, Paris, Amsterdam und Zürich ist das Immobilienblasenrisiko überdurchschnittlich hoch. Dagegen ist Chicago unter den untersuchten Städten der einzige unterbewertete Wohnungsmarkt (siehe Grafik Seite 11).

Trotz der Pandemie sind die Wohnungsmärkte bislang von der Krise kaum betroffen. Die Erklärung der UBS-Analysten: Die Wohnungspreise reagieren zeitverzögert auf die volkswirtschaftliche Entwicklung, die Mehrheit der potentiellen Käufer von Wohnimmobilien spürt in der ersten Jahreshälfte 2020 noch keine Einkommensverluste, und staatliche Maßnahmen schwächen die Folgen der Krise bislang ab. mehr

Anzeige

PRO
Finanzconsulting

kurzmeldungen

Obergiesing: Eingriff in Vermieterrechte am Scharfreiterplatz
Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Münchner Stadtrats hat am 16. September 2020 das sogenannte Erhaltungssatzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ deutlich ausgeweitet. Mit dem Milieuschutz für Altmieter rechtfertigt der Ausschuss die schweren Eingriffe in die Eigentumsrechte der Vermieter. Ihnen kann beispielsweise die Modernisierung ihrer Wohnungen, eine Eigenbedarfskündigung untersagt werden, sofern sie der Stadt kein Vorkaufsrecht ihrer Wohnung zubilligen wollen. Die bisherige Erhaltungssatzung für das Gebiet Trauchberg- / Forggenseestraße wird belassen und zudem um das Gebiet am Scharfreiterplatz erweitert. Das neue Gebiet liegt zwischen den Straßenzügen der Chiemgau- und Schwanseestraße, der Stadelheimer Straße, Scharfreiterplatz, Hohenschwangauplatz und Schloß-Berg-Straße. Betroffen sind 2700 Einwohner in rund 1700 Wohnungen beziehungsweise deren Eigentümer. Damit verdoppelt sich das bisherige Erhaltungssatzungsgebiet nahezu.

München: Verwirft die Stadt Umfragedaten zum Mietspiegel?
Alle zwei Jahre werden unter Mietern Umfragen zur Ermittlung des neuen Münchner Mietspiegels durchgeführt. In der Vergangenheit gab dies häufig Anlass zum Streit zwischen Vertretern der Mieter und der Vermieter. Nun hat das Sozialreferat – zuständig für den Mietspiegel – verlauten lassen, dass die erhobenen Daten nicht verwenden will, da diese aufgrund der Corona-Krise nicht valide seien. Angeblich nahmen an der Umfrage wegen der Kurzarbeit überdurchschnittlich viele Mieter von teuren Wohnungen an der Umfrage teil, während „systemrelevante Berufe“ wie Krankenpflegerinnen und Supermarkt-Verkäuferinnen unterdurchschnittlich vertreten gewesen seien. Nun soll der Mietspiegel entsprechend dem Preissteigerungsindex angepasst werden. Das Mietspiegelniveau wird sich danach um 3,1 Prozent erhöhen.

Schäden durch Starkregen: Die Ergo warnte Haus- und Wohnungseigentümer davor in einem Verbraucher-Ratgeber (Bild: © Ergo).

Die Kosten des Klimawandels

Drohen mehr Unwetter, Starkregen und Überschwemmungen? Steigen deshalb die Beiträge für die Gebäudeversicherung? Und bei welchem Versicherer beschweren sich die Kunden häufig?

Mit dem Herbst stellen sich viele Hausbesitzer auf die Jahreszeit ein. Verstopfte Regenrinnen werden gereinigt, Abflüsse kontrolliert und schadhafte Fensterläden repariert.

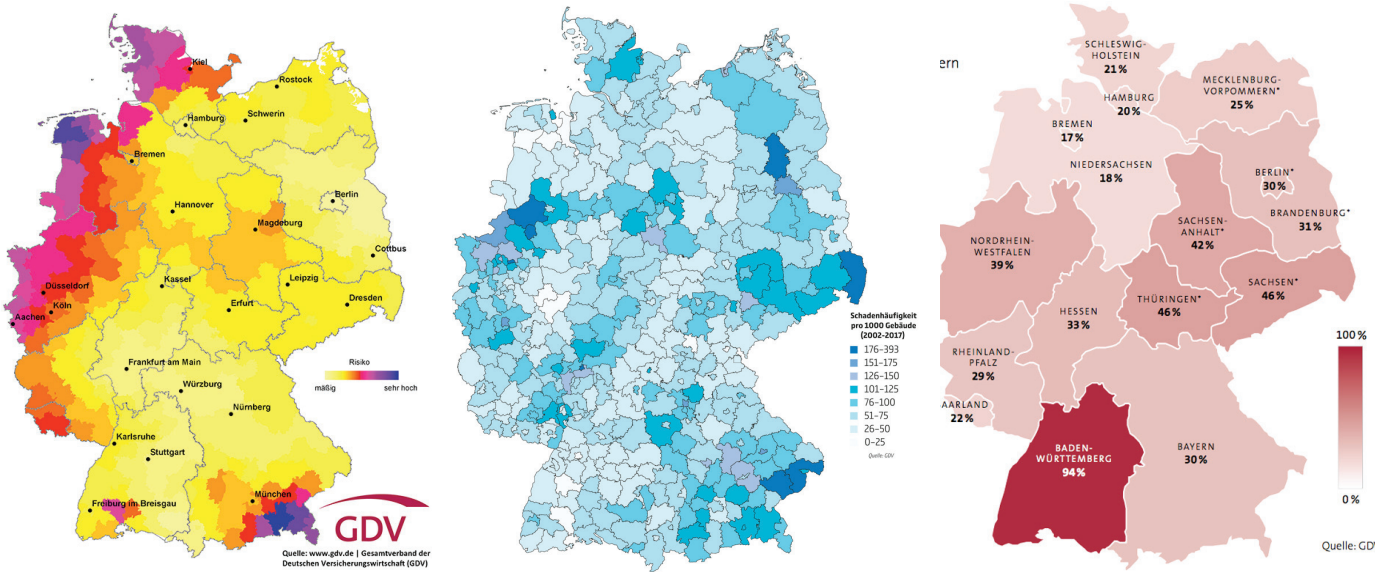
Vor den Folgen des Klimawandels machen sich dagegen die Immobilieneigentümer kaum Sorgen. Es sind eher ihre Kinder, die am „Friday for Future“ auf die Straße gehen und vor dem Klimawandel warnen.

Auch Versicherungskonzerne beschäftigen sich damit. „Die wirtschaftliche Entwicklung und die stetig zunehmende Bevölkerungskonzentration in Ballungszentren werden in Verbindung mit klimatischen Veränderungen künftig zu einem weiteren Anstieg der Schäden aus Wetterereignissen führen“, warnt Edouard Schmid, Chairman Swiss Re Institute des Schweizer Rückversicherers Swiss Re. Laut der neuen Sigma-Studie der Swiss Re sind die Folgen des Klimawandels, etwa in Form von ansteigenden Meeresspiegeln, längeren und häufigeren Hitzewellen und unkontrollierten Regenfällen offensichtlich. Dies habe auch Auswirkungen auf die Versicherbarkeit der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden. Wetterrisiken seien zwar weiterhin versicherbar, doch müssten Versicherer die historischen Schadendaten wachsam verfolgen.

„Je wärmer es wird, umso wahrscheinlicher werden Unwetter“, warnt eine Verbraucherinformation der ERGO Versicherung vor Schäden durch Starkregen. Gemeint sind in dem Ratgeber jedoch noch saisonal bedingte Sommergewitter.

Gebäudepolicen-Kartografie: Sturm-Hagel-Risiko, Starkregen und Elementarschutz

Die linke Deutschlandkarte zeigt die Risikozonen von Sturm und Hagel (gelb: mäßig, dunkelblau: sehr hoch), die mittlere Karte die Schadenshäufigkeit von Starkregen (hell: gering; dunkelblau: sehr hoch) und die rechte Karte der Anteil der Elementarschadensversicherung in der Gebäudeversicherung nach Bundesländern (dunkelrot: hoch); Quelle: GDV



Einen finanziellen Schutz vor Schäden durch Starkregen – etwa verursacht durch eine defekte Rückstausicherung – bieten die Hausrat- und Wohngebäudeversicherung. „Entscheidend dabei ist, dass beide Policen den Zusatzschutz „Weitere Naturgefahren“ enthalten“, warnt Peter Schnitzler, Versicherungsexperte von Ergo. Eigentümer von Häuser oder Wohnungen sind nicht gesetzlich verpflichtet, sich gegen solche Risiken zu versichern. Oft haben sie eine verbundene Wohngebäudeversicherung mit den drei Bausteinen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmversicherung..

Überschwemmungen versichert?

Standardtarife in der Wohngebäudeversicherung greifen aber nicht bei Elementarschäden. Die Versicherung kommt dann auch nicht für die Folgen auf, wenn das Gebäude durch Überschwemmung, Erdbeben, Erdrutsch, eine Lawine oder Starkregen beschädigt wird. Der zusätzliche Baustein Elementarschadensversicherung kann relativ teuer sein – im Schnitt beträgt der Aufschlag knapp 50 Prozent.

Die höchste Versicherungsdichte gegen Naturgefahren besteht mit 94 Prozent in Baden-Württemberg (siehe Karte Seite 06 rechts unten). Das hat historische Gründe: Bis 1993 bestand dort eine Versicherungspflicht gegen Elementarschäden. Am niedrigsten ist die Versicherungsdichte in Bremen, Niedersachsen und Hamburg. Der Beitragszuschlag für eine Elementarschadensversicherung richtet sich nach der Schadenswahrscheinlichkeit des Standorts. Bestimmte lawinengefährdete Bergregionen oder einige Überschwemmungsgebiete an Flüssen lassen sich auch gegen hohe Zuschläge nicht versichern. In München ist dagegen das Risiko von Sturm und Hagel (Seite 06, linke Karte) von Starkregen bislang nicht überdurchschnittlich hoch. Sehr hoch ist das Risiko von Sturm und Hagel aber in den südöstlich von München gelegenen Landkreisen Rosenheim, Traunstein und Berchtesgadener Land, beim Starkregen in Rottal-Inn und Passau.

Führt nun der Klimawandel zu höheren Versicherungsbeiträgen? Es besteht tatsächlich bei der Wohngebäudeversicherung ein Trend zu steigendem Schadensaufwand und damit zu höheren Beiträgen (siehe Chart Seite 12). Die Ursache lag aber bislang vor allem in dem Versicherungsbaustein für Leitungswasserschäden. Der Grund: Wegen der zunehmend alternden Bausubstanz in gehen immer häufiger Rohre kaputt.

Dagegen ist Deutschland laut der Studie „Climate Risk and Response“ des Beratungsunternehmens McKinsey von den Auswirkungen des Klimawandels unter 105 analysierten Ländern relativ wenig betroffen und wird daher als „lower risk country“ eingestuft. Klimaanalysen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) deuten aber darauf hin, dass extreme Starkregenniederschläge in Deutschland zugenommen haben. Mit hohen Schäden rechnen die Versicherer in stark versiegelten Ballungsräumen. Der Beitragsanstieg der Gebäudeversicherung könnte noch bevorstehen.

Neben der Beitragshöhe empfiehlt es sich auch bei der Auswahl des Versicherers auf die Kundenzufriedenheit zu achten. Ein Indikator dafür ist eine geringe Beschwerdequote. Diese hat „immobilienreport“ anhand der Beschwerdestatistik der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ermittelt (siehe Tabelle unten). Steigen die wetterbedingten Schäden am Wohnhaus, sollten sich die Betroffenen auf ihren Versicherer verlassen können ■ mehr

Gebäudeversicherer: Ranking nach BaFin-Beschwerden

Gebäudeversicherer	Versicherte Risiken (Gebäude) 2019	Beschwerde-quote 2019*	Beschwerde-quote 2018*	Beschwerde quote 2017*	durchtl. Beschwerde-quote 2017 -2019*
Württembergische Gemeinde	87.440 ***	0,00	0,00	1,14	0,38
BGV-Versicherung	74.154 **	0,00	1,35	0,00	0,45
DEVK Allgemeine Versicherung	551.478	0,91	0,24	0,25	0,47
Bay. Landesbrand Versicherung	1.957.916	0,51	0,71	0,34	0,52
HUK-Coburg Allgemeine	298.340 **	0,00	0,67	1,06	0,58
Itzehoher Versicherung	55.418	1,80	0,00	0,00	0,60
Bruderhilfe	53.538	0,00	1,87	0,00	0,62
DEVK Dt. Eisenbahn.	182.845	0,55	0,37	1,10	0,67
Öffentliche Feuer	48.792 **	0,00	2,05	0,00	0,68
Generali Deutschland	422.216	2,37	0,00	0,00	0,79
Debeka Allgemeine	274.647	0,73	1,11	0,76	0,87
Provinzial Nord Brandkasse	289.461	1,04	0,34	1,33	0,90
Mecklenburgische Versicherung	110.706 **	0,00	1,81	0,92	0,91
Bayerische Hausbesitzer	31.578	0,00	0,00	3,17	1,06
VHV Allgemeine	135.402 **	0,00	2,22	1,49	1,24
Bayerischer Versicherungs Verb.	902.651	1,99	0,82	0,92	1,24
Interlloyd Versicherung	51.923 **	0,00	1,93	1,85	1,26
Westfälische Provinzial Vers.	582.875	1,20	1,54	1,20	1,31
AachenerMünchener	410.699 **	0,00	2,68	1,49	1,39
SV Sparkassen Versicherung	1.601.699	1,87	0,91	1,48	1,42
HUK Coburg Unter.	699.549	1,72	1,59	1,03	1,45
Hamburgische Feuerkasse	158.191	2,53	1,25	0,62	1,46
VPV Allgemeine Versicherung	67.837	1,47	1,44	1,48	1,47
Concordia Versicherung	227.573	2,20	2,26	0,00	1,48
Allianz Versicherung	2.522.473	0,87	2,07	1,53	1,49
Grundeigentümer Versicherung	83.139 **	0,00	2,41	2,45	1,62
Provinzial Rheinland Vers.	545.845	1,83	2,36	1,27	1,82
Saarland Feuerversicherung	72.729	4,12	1,34	0,00	1,82
Interrisk Versicherung	133.384	3,00	0,81	1,81	1,87
Generali Versicherung	509.876	1,18	2,63	1,85	1,89
Württembergische Versicherung	455.262	1,76	1,99	2,01	1,92
LVM	681.327	1,91	2,58	1,73	2,08
HUK24	99.078	1,01	2,12	3,40	2,18
VGH Land. Brand Hannover	460.199	1,74	2,79	2,34	2,29
Continentale	142.864	3,50	2,89	0,75	2,38
R+V Allgemeine Versicherung	1.032.520	2,23	2,45	2,55	2,41
Gothaer Allgemeine	346.332	2,89	1,79	2,74	2,47
Sparkassen Vers. Sachsen	40.407	4,95	0,00	2,54	2,50
AXA Versicherung	889.132	3,37	2,18	1,99	2,51

Anmerkungen: * Beschwerdequote = Beschwerden pro 100.000 versicherte Risiken; ** = für das Jahr 2018; *** = für das Jahr 2017; geordnet nach dem Durchschnitt der Beschwerdequoten der Jahre 2017, 2018, 2019
Quellen: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Beschwerdestatistik 2017, 2018, 2019, immobilienreport

links: Das Weiße Quartier in Ramersdorf

Deka kauft Teil vom Weißen Quartier

InfraRed Capital Partners sowie die Allgemeine Südboden machen Kasse. Die Büroobjekte werden in Fonds eingebracht.

Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Das vormals von Siemens und Infineon genutzte Areal wird durch InfraRed und Allgemeine Südboden seit 2018 neu entwickelt. Insgesamt entstehen vier Bürohäuser mit rund 61.000 Quadratmeter Mietfläche.

Der verkaufte erste Projektabschnitt des „Weißen Quartiers" in Ramersdorf betrifft die Häuser 1 und 2. Das rund 22.250 Quadratmeter Bürofläche umfassende Haus 1 in der St.-Martin-Straße 72 und 82, wird in den für institutionelle Anleger konzipierten Offenen Immobilienfonds WestInvest ImmoValue eingebracht. Haus 2 in der St.-Martin-Straße 74, mit 7.640 Quadratmeter Bürofläche, wird Bestandteil des Spezialfonds Domus-Deutschland-Fonds Nr. 2. Die Objekte sind nahezu vollständig vermietet. Größter Mieter mit 9.100 Quadratmetern in beiden Häusern wird der Freistaat. Zudem bestehen für Haus 1 Mietverträge mit Dassault Systèmes 3DExcite (6.300 Quadratmeter), Pearson Deutschland (2.450 Quadratmeter) und Diva-e Platforms (7.160 Quadratmeter). JLL beriet und vermittelte für die Verkäuferseite im Rahmen eines Alleinvermarktungsauftrags. Rechtlich beraten wurden die Verkäufer durch Bryan Cave Leighton Paisner. ■ mehr

CBRE Global erwirbt das Pontishaus

Das Bürogebäude bei der Hackerbrücke im Marsfeld wird in einen Fonds für institutionelle Investoren eingebracht.

Das 1992 erbaute Bürohaus in der Arnulfstraße 25 bis 27 in der Maxvorstadt hat 18.000 Quadratmeter Mietfläche. Das sechsstöckige Multi-Tenant-Objekt ist vollvermietet und weist einen begrünten Innenhof und eine Tiefgarage mit 159 Plätzen auf.

CBRE Global Investors erwirbt das zwischen dem Büroquartier Arnulfpark und dem Busbahnhof ZOB gelegene Pontishaus für einen paneuropäischen Fonds. „Mit Wertsteigerungspotenzial durch Modernisierung und aktives Asset Management erfüllt die Immobilie die Investitionskriterien des Fonds ideal", erläutert Sebastian Ehrhardt, Head of Transactions, Germany bei CBRE Global Investors. CBRE Global Investors wurde bei der Transaktion von Arcadis, CBRE und Linklaters beraten; der Verkäufer von Cushman & Wakefield und Hengeler Müller. ■ mehr

Starkes drittes Quartal in München

Trotz Pandemie wurden von Anfang Juli bis Ende September 2020 Gewerbeimmobilien im Wert von 1,6 Milliarden Euro umgesetzt.

Immobiliendienstleister wie BNP Paribas und Colliers registrierten im dritten Quartal nach dem Einbruch im zweiten Quartal 2020 ein hohes Transaktionsvolumen.

Zu den wichtigsten Transaktionen zählten die Verkäufe des Sitzes der Verlagsgruppe Random Haus, der Entwicklung South Horizon (SoHo), des Quartiers Perlach Plaza sowie die Häuser 1 und 2 des Weißen Quartiers und das Pontishaus (siehe oben). Die größten Käufergruppen waren laut BNP Paribas Real Estate Spezialfonds (24 %), Versicherungen (22 %) und Projektentwickler (15 %). Gestiegen ist laut Colliers International die Nachfrage nach Logistikimmobilien, weshalb dort die Rendite um 0,3 Prozentpunkte auf 2,9 Prozent gesunken sei. ■

deals & co

Altstadt: Signa erwirbt Geschäftshaus von Kabuco
Verkäuferin ist die zum Schreibwarenhandelskonzern Kaut-Bullinger gehörende Kabuco Rosenstraße. Käuferin ist die Signa Prime Selection, der Vermögensverwalter innerstädtischer Immobilienbeständ der österreichischen Signa Holding des Milliardärs René Benko. Das Büro- und Geschäftshaus Rosenstraße 8 verfügt über eine Mietfläche von 4200 Quadratmetern, die sich aus 3300 Quadratmeter Einzelhandels- , 450 Quadratmeter Bürofläche und 450 Quadratmeter Lager zusammensetzt. Der größte Teil der Flächen wird von Kaut-Bullinger genutzt, das dritte und vierte Obergeschoss sind an Galeria Karstadt Kaufhof vermietet. Eigentümer der Galeria Karstadt Kaufhof ist ebenfalls die Signa. „Die Rosenstraße 8 ergänzt das Portfolio der Prime Selection ideal", bestätigt Tobias Sauerbier, Vorstand der Signa Prime Selection. mehr

Maxvorstadt: Möbelhändler Calligaris im Lenbachplatz 6
Trotz Pandemie und Krise des Einzelhandels ist dem Vermögensverwalter Rock Capital Group aus Grünwald die größte Einzelhandelsvermietung im Premiumsegment im Münchner Altstadtbereich 2020 gelungen. Das italienische Möbel- und Interierunternehmen Calligaris mit den Luxusmarken Calligaris, Connubia, Ditre Italia und Luceplan mietet in dem von Emanuel von Seidl 1905 erbauten Gebäude rund 900 Quadratmeter Einzelhandelsfläche in drei Etagen. „Nach umfangreicher und aufwendiger Modernisierung der denkmalgeschützten Liegenschaft ist ein wirkliches Juwel entstanden. Mit Calligaris und der Kanzlei Orrick haben wir zwei perfekte Mieter für das Anwesen gefunden", erklärt Peter G. Neumann, Geschäftsführer der Rock Capital Group. mehr

Hallbergmoos: Drei neue Mieter im Lindbergh-Center
Die Umwelt-Geräte Technik mietet 420 Quadratmeter, die SL Corporation 120 Quadratmeter und die Trans Mobility weitere Flächen in dem revitalisierten Bürokomplex im Munich Airport Business Park.

Visualisierung der Rotunde mit der Glaslaterne und dem dahinterliegenden Querbau (© Google Germany GmbH)

Google im Post-Palast

Vergangenes Jahr erwarb der amerikanische Konzern das ehemalige Paketzustellamt. Nun wurden erste Pläne von Allmann Sattler Wappner für den Umbau präsentiert..

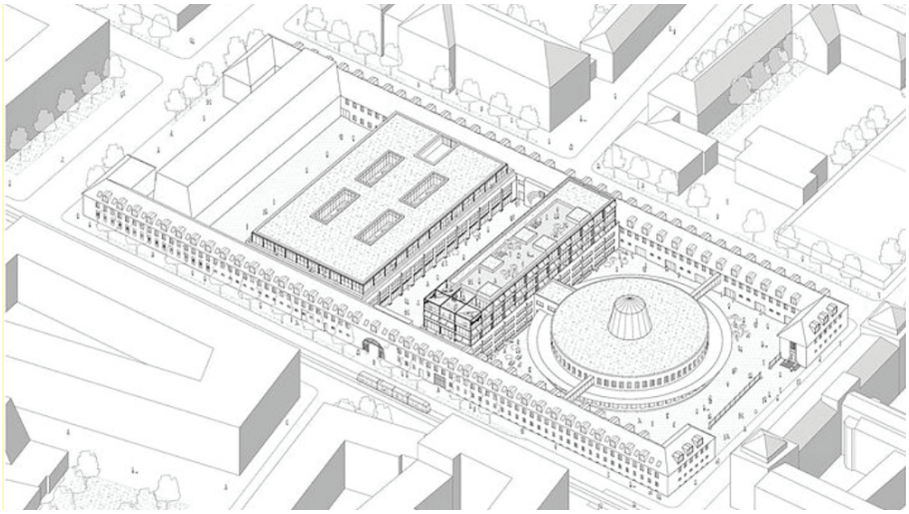
Von 1925 bis 1930 entstand nach einem Entwurf von Robert Vorhoelzer, Walther Schmidt und Franz Holzhammer das Paketzustellamt mit seinem auffälligen, von einer Glaslaterne bekrönten Rundbau. Dort sollen ab 2023 rund 1500 Mitarbeiter von Google arbeiten.

Der amerikanische Internetkonzern, der im angrenzenden Arnulfpark bereits große Teile des Kontorhauses belegt, hatte den denkmalgeschützen Gebäudekomplex 2019 von dem israelischen Milliardär Amir Dayan erworben. Statt es zu einem Luxushotel umzugestalten, plant nun das beauftragte Architekturbüro Allmann Sattler Wappner die Umnutzung als Büros. Am 15. September hat Google in einer Video-Pressekonferenz die Pläne für sein „Entwicklungszentrum der Zukunft“ vorgestellt.

Es sei „eines unserer aufregendsten Projekte in Europa und sogar weltweit“, sagte die aus London zugeschaltete Google-Immobilienmanagerin Rhian Windridge. Ihr deutscher Kollege Wieland Holfelder, der für den Google-Standort München verantwortlich ist, informierte darüber, dass die alte Säulenhalle des Rundbaus ein zusätzliches Stockwerk bekommen wird. Zwischen Säulenhalle – die eventuell ein Café enthalten soll – und einem Querbau soll es einen grünen Hof geben, der explizit öffentlich zugänglich sein werde. „Wir öffnen das Gelände. Die gesamte Nachbarschaft soll es genießen“, verspricht Holfelder.

Aufgrund der Corona-Krise und dem dadurch ausgelösten Trend zum Homeoffice wurden die Pläne auch noch geändert. Statt für alle Mitarbeiter gleichzeitig Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen, werde man womöglich deutlich mehr Flächen für „kreative Bereiche schaffen, wo Leute im Team zusammenkommen“.

Die nach der Münchner Stellplatzverordnung vorgeschriebenen 300 Tiefgaragenplätze will Google durch Verhandlungen mit der Stadtverwaltung auf rund 200 reduzieren. Da nach der Firmenphilosophie durch „shared mobility“ von den Mitarbeitern möglichst wenig Dienstwagen genutzt werden sollen, will man diese Plätze dann auch „zum Nutzen der Stadt“ abgeben. ■ mehr



oben: Visualisierung des offenen begrünten Hofs zwischen Rundbau und neuem Querbau (© Google Germany)

unten links: Isometrie des Umbaus

Das erweiterte TennisBase: Empfangstresen mit Holzlamellen-Verkleidung im Foyer, 2-Feld-Tennishalle, Kleinsporthalle (Fotografien von links nach rechts; Fotograf aller Bilder: © Patrick Graf)

Aufschlag in Oberhaching

Brückner Architekten haben das TennisBase des Bayerischen Tennis-Verbands (BTV) in Oberhaching südlich von München erweitert.

Seit 1994 besteht das TennisBase in Oberhaching. Hier trainierten Profis wie Boris Becker und Tommy Haas, Nachwuchstalente wie Maximilian Marterer werden gefördert, um an die Weltspitze des Tennissportes zu gelangen.“.

Ziel der Campus-Erweiterung war der Ausbau der Sportstätten und der Aufbau einer neuen Verwaltungszentrale. „Durch Zusammenführung von Trainingszentrum und Geschäftsstelle ist die tägliche Zusammenarbeit einfacher geworden“, sagt Martin Lienhardt vom BTV. Im ersten Bauabschnitt wurde bis Juli 2019 eine 2-Feld-Tennishalle und drei Außenplätze errichtet. Zudem entstand eine Kleinsporthalle mit Athletikbereich und darüber liegenden vier Wohnapartments mit Spieler-Lounge sowie Trainerbüros. Im zweiten Bauabschnitt wurde bis Juni 2020 ein zweigeschossiger Verwaltungsbau mit Foyer, integrierter Physio- und Orthopädiepraxis sowie ergänzendem Internatswohnraum und das neue Entree der TennisBase errichtet. „Uns war es wichtig bei der Gestaltung, dass sich die Grundtugenden des Tennissports, das Branding und die Geschichte des BTV sowie viele kleine Details überall in den Innenräumen stilprägend wiederfinden“, erläutert Laurent Brückner, Geschäftsführer von Brückner Architekten. ■ mehr

Keiichi Matsudas Film „Hyper-Reality“ (links: Standfoto) zeigt eine Zukunftsvision zwischen Realität und virtueller Architektur

Die Welt der Architekturmaschine

Eine Ausstellung im Architekturmuseum wirft einen umfassenden Blick auf die Entwicklung des Digitalen in der Architektur.

Computer sind aus unserem Alltag nicht mehr wegzudenken. Auch im Architekturbüro ist der Computer heute Standard und hilft sowohl beim Design als auch in der Visualisierung neuer Projekte. Er hat sich zu einer „Architekturmaschine“ entwickelt.

Von den Anfängen in den 1950er- und 60er-Jahren bis heute erzählt das Architekturmuseum diese spannende Geschichte in vier Kapiteln und präsentiert den Computer als Zeichenmaschine, als Entwurfswerkzeug, als Medium des Geschichtenerzählens und als interaktive Kommunikationsplattform. Die Frage ist: Hat der Computer die Architektur verändert? Die Ausstellung umfasst mehr als 40 internationale Projekte sowie eine Übersicht über die Entwicklung der Architektursoftware. ■ mehr

ausstellungen

Perlen: Ausgewählte Freiräume in München
Architekturgalerie München Bunker, Blumenstraße 22, München
Kontakt: mail@architekturgalerie-muenchen.de
bis 15.11.2020 mehr

Berschneider+Berschneider: „präsentiert“
Architekturgalerie München, Türkenstraße 30, München
15.10.2020 bis 14.11.2020

Die Architekturmaschine: Die Rolle des Computers in der Architektur
Architekturmuseum der TUM in der Pinakothek der Moderne, Barer Straße 40, München
bis 10.01.2021

meldungen

Oberföhring: Mustersiedlung Prinz-Eugen-Park ausgezeichnet
Bei einer Preisverleihung des Bundesumweltministeriums (BMU) erhielt die Landeshauptstadt München für die ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park von Staatssekretär Florian Pronold eine besondere Anerkennung. Die Stadt München hatte die 570 Wohnungen in Holz- und Holzhybridbauweise über ein eigenes Förderprogramm mit einem Volumen von 13,6 Millionen Euro unterstützt. mehr

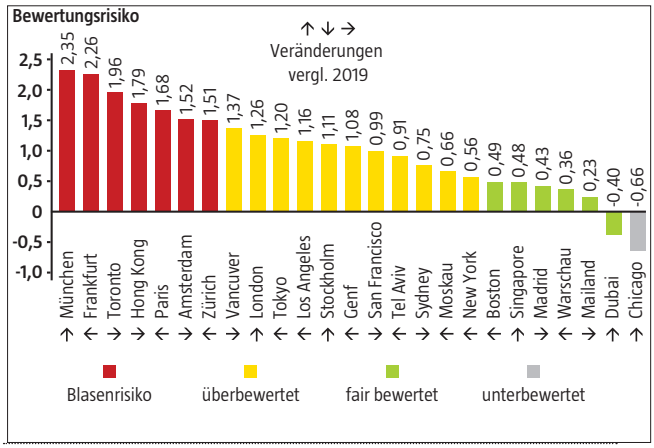
Architektur-Booklet: Auf den Spuren von Sep Ruf
Das Münchner Referat für Stadtplanung und Bauordnung veröffentlicht Booklets für Stadtspaziergänge mit historischen und kulturellen Leitthemen. Nach dem monografischen Architekturpfad über Leo von Klenze und Gabriel von Seidl gibt es nun einen kleinen Führer zum „Sep-Ruf-Pfad“. Erkundet können die Münchner Bauten des Erbauers des Bonner Kanzlerbungalows. Dazu zählen die Maxburg am Lenbachplatz oder die elegante Wohnscheibe in der Theresienstraße.

fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Kinderbetreuung nach Bezirken: Im Münchner Stadtbezirk Ramersdorf Perlach ist mit 6,8 Prozent der Anteil der betreuten Kinder, bezogen auf alle betreuten Kindern der Stadt, am höchsten. Einen hohen Anteil an der Kinderbetreuung weisen zudem Schwabing-Freimann (6,1 %), Trudering-Riem und Neuhausen-Nymphenburg (je 6,0 %) auf. Am geringsten ist der Anteil der betreuten Kinder in den Stadtbezirken mit wenig Familien mit Kindern unter 18 Jahren wie in Altstadt-Lehel (1,4 %), Schwanthalerhöhe (2,1 %), aber auch in dem eher kinderreichen Bezirk Allach-Untermenzing (2,1 %).

Überhitzte Wohnungsmärkte: Der UBS Global Real Estate Bubble Index bewertet die Wohnungsmärkte von weltweit 25 Städten. Die Wohnungspreise in München, Frankfurt und Toronto haben sich am weitesten von den örtlichen Mieten und Einkommen entfernt. Das Risiko einer Immobilienpreisblase ist dort am höchsten.



Quelle: UBS Global Real Estate Index 2020

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; © ABG, Büschl / O&O Baukunst, 5; © ERGO, 6, , © Allgemeine Südboden Grundbesitz, 8; © Patricvk Graf (oben), © Keiichi Matsuda (unten), 10;
sonst: Ulrich Lohrer
Schlussredaktion: Carola Zierer
Anzeigen: Tel.: 089/17 999 2 - 63;
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: 11. November 2020

Indizes

Immobilienpreis-Index	Index-punkte	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Deutschland				
Gesamt (EPX Gesamt)[1]	182,1	0,8 %	10,5 %	Aug 20
Eigentumswohnungen (EPX)[1]	187,7	1,1 %	11,4 %	Aug 20
Bestandshäuser (EPX)[1]	171,8	0,6 %	12,4 %	Aug 20
Neue Häuser (EPX) [1]	186,8	0,6 %	8,0 %	Aug 20
Eigentumswohnungen (VDP)[2]	162,9	k. A.	5,6 %	2. Q. 20
Ein- /Zweifamilienhäuser (VDP)[2]	159,5	k. A.	7,2 %	2. Q. 20
Neuvertragsmieten (VDP)[2]	143,5	k. A.	3,1 %	2. Q. 20
Liegenschaftszinssatz (VDP)[2]	79,4	k. A.	- 2,0 %	2. Q. 20
München				
Wohneigentum insgesamt (VDP)[2]	206,0	k. A.	3,8 %	2. Q. 20
Einfamilienhaus (VDP)[2]	199,6	k. A.	5,1 %	2. Q. 20
Eigentumswohnung (VDP) [2]	209,5	k. A.	3,1 %	2. Q. 20
Neuvertragsmiete (VDP)[2]	166,9	k. A.	2,2 %	2. Q. 20

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

Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Bevölkerung	1.557.451	- 0,1	0,8	Aug 20
Arbeitslosenquote Stadt	5,0 %	0,0	1,8 %	Sep 20

Quellen: Statistisches Amt LH München; Bundesagentur für Arbeit

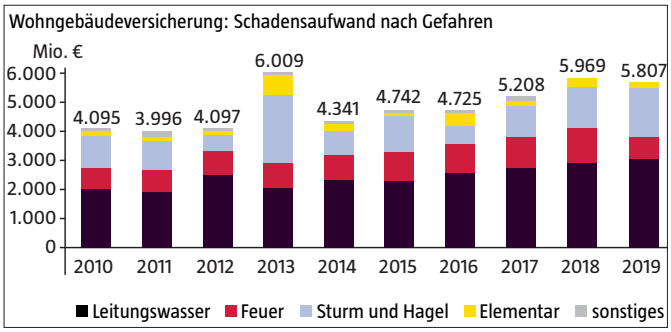
Bestandswohnungen: Preise und Mieten

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

Schadensentwicklung der Wohngebäudeversicherung: 2019 zahlten die Assekuranzen an Geschädigte 5,8 Milliarden Euro – davon allein 3,1 Milliarden Euro für Leitungswasserschäden. Es folgen Erstattungen für Sturm / Hagelschäden (1,2 Mrd. €) und Feuerschäden (1,1 Mrd. €).



Quelle: GDV

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 2019

Einzelhandel

Lage	Höchstmieten pro m² 2018	2. Q. 2019	Passanten-frequenz	Filiallisierungs-grad	Stand
		Innenstadt			
Neuhauser Straße	340 €	360 €	9.635	79 %	Jul 20
Kaufingerstraße	370 €	360 €	12.870	69 %	Jan 20
Maximilianstraße	310 €	330 €	1.426	76 %	Jan 20
Residenzstraße	190 €	280 €	3.714	48 %	Jan 20
Theatinerstraße	230 €	280 €	6.842	72 %	Jan 20
Sendlinger Straße	210 €	215 €	4.752	58 %	Jan 20
Weinstraße	250 €	280 €	6.385	72 %	Jan 20

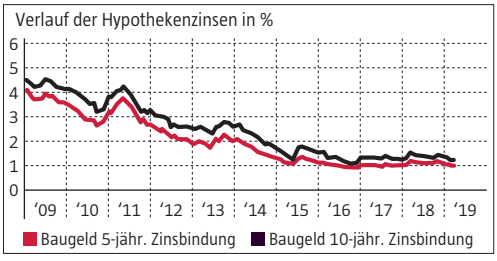
Quellen: Höchstmiete CBRE; Passantenfrequenz (09.06.2018 - Jubiläumsfest 100 Jahre Freistaat Bayern): BBE Handelsberatung; Filialisierungsgrad (Anteil der Filialläden an allen Einzelhandelsläden): CBRE

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.

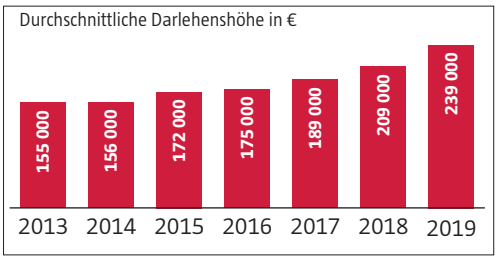
Quelle: Gutachterausschuss München 2019, Datenbasis 2018

Zinsentwicklung: Seit 2016 befinden sich die Zinsen im Tiefstand.



Quelle: FMH

Darlehenshöhe: Immobilienkäufer verschulden sich wegen Niedrigzins höher.



Quelle: DTB für jeweils Januar

Kreditzinsen

Außer kleinen Änderungen bei den Angeboten einzelner Kreditvermittler blieben Mitte Oktober im Vergleich zum Vormonat die Baugeld-Konditionen über alle Zinsbindungsfristen konstant.

Günstigste Anbieter	Internet: www.	Effektivzins für Zinsbindungsdauer 5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	Sondertilgung
		Sofortdarlehen*)					
Interhyp	interhyp.de	0,58 %	0,62 %	0,87 %	1,10 %	1,40 %	5 Prozent
Enderlein	enderlein.com	0,58 %	0,62 %	0,86 %	1,10 %	1,40 %	5 Prozent
Creditweb	creditweb.de	0,58 %	0,62 %	0,86 %	1,10 %	1,50 %	5 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	0,58 %	0,62 %	0,86 %	1,10 %	1,50 %	5 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	0,47 %	0,54 %	0,80 %	1,10 %	1,40 %	5 Prozent
Accedo	accedo.de	0,58 %	0,62 %	0,90 %	1,10 %	1,40 %	5 Prozent
		Forwarddarlehen* mit Vorlaufzeit 24 Monate					
Interhyp	interhyp.de	0,69 %	0,74 %	0,97 %	1,23 %	1,39 %	4 Prozent
Creditweb	creditweb.de	0,69 %	0,74 %	0,97 %	1,23 %	1,72 %	4 Prozent
Enderlein	enderlein.com	0,69 %	0,74 %	0,97 %	1,23 %	1,39 %	4 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	0,69 %	0,74 %	0,97 %	1,23 %	1,39 %	4 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	0,69 %	0,74 %	0,97 %	1,23 %	1,71 %	4 Prozent
Accedo	accedo.de	0,69 %	0,74 %	0,97 %	1,23 %	1,39 %	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: 12.10.2020

mehr