Ausgabe **11** | 08.06.11
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

Triumph der City,

heißt das Buch („Triumph of the City“) von Edward Glaeser, mit dem der Okonomieprofessor aus Harvard eine Diskussion über die Entwicklung der Städte in den USA ausgelöst hat. Glaesers These: Großstädte haben magische Folgen, weil sie die individuellen Stärken der Menschen zur Geltung kommen lassen. Ideen und Innovationen werden durch direkte Kontakte erleichtert. Die Städte ziehen Talente an und schärfen diese durch Wettbewerb, sie ermutigen Unternehmertum und erleichtern den sozialen und ökonomischen Aufstieg.
Glaesers Thesen verdienten auch für München diskutiert zu werden. So kritisiert er restriktive städtebauliche Auflagen und begrüßt eine Verdichtung wie in Paris und Mumbai: Mehr Menschen auf einem Raum verbessern deren Möglichkeiten. Städte, die sich nicht ausbreiten können, sollten in die Höhe wachsen. US-Metropolen, die wie Boston und San Francisco Baugenehmigungen nur restriktiv bewilligten, hätten die dramatischsten Preissteigerungen erfahren. Hier stellt sich die Frage: Wie sozial ist die Begrenzung der Bauhöhe in München bei den Wohnungsknappheit und den bundesweit höchsten Bodenpreisen (siehe Seite 05)?
Auch eine innerstädtische Maut wie in London oder Singapur helfe, die Anfahrtszeit ärmerer Pendler aus den Vorstädten in die City zu senken: Weniger Individualverkehr verkürze die Anfahrtszeit mit Bussen. Wichtig seien nicht staatliche Subventionen, sondern Sicherheit und gute Schulen. So verschiedene Städte wie Vancouver und Bangalore zeigten, dass gute Ausbildungsstätten und freie Bauregeln kreative und gut ausgebildete Menschen anziehe. Arme Viertel sollten nicht mit Steuergelder in Reichendomizile verwandelt werden. Damit sich eine Stadt kreativ entwickle, so Glaeser, bedürfe es nicht Wohlstand. „Im Gegenteil, wir sollten uns Sorgen machen über Orte mit zu wenig Armut.“

Viel Spaß beim Lesen

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

Inhalt

wohnen

03 **Viertel-Scout:** Am Hirschgarten wachsen die Häuser

05 **Bodenwerte:** Gutachter-Chef Helmut Thiele zu den Folgen des Preissprungs

gewerbe

06 **Projektentwickler:** Wer ist der Größte?

08 **Münchner Hotels:** Unter Investoren weltweit beliebt

architektur

09 **Haus der Gegenwart:** Abschied aus Kostengründen

10 **MINI Opera Space, Bernd und Hilla Becher**

service

02 **Münchner Nachrichten**

Index: Personen & Firmen

11 **fakten:** Zum Wohnungs-, Gewerbe-, Kreditmarkt

Impressum

immobilien ■ report

Münchner Nachrichten

1 André Zeug, Manager der Deutschen Bundesbahn, stellte am 18. Mai dem Münchner Stadtrat den Entwurf zur Sanierung und Umbau des Münchner **Hauptbahnhofs** vor. Der Plan, der deutlich vom ursprünglichen Entwurf der Wettbewerbssieger Auer + Weber + Assoziierte abweicht, sorgte für Unmut unter den Stadträten: Das Wegekonzept der U- und S-Bahn wurde in der Sparversion als nicht durchdacht kritisiert.

2 Der Münchner Gutachterausschuss feierte sein 50-jähriges Bestehen und stellte im **Rathaus** den Immobilienmarktbericht 2010 sowie die neuen Bodenrichtwerte für München vor (siehe Interview Seite 05).

3 Am 25. Mai wurde von Stadträtin Elisabeth Merk und den Bauherren Gerd A. Hille (LBBW Immobilien GmbH) und Jörg Scheufele (aiP) der Grundstein für „The Seven" im **Gärtnerplatzviertel** gelegt. Bis 2013 soll das neue Quartier mit Wohnungen und Büros im und um den ehemaligen Heizkraftwerksturm fertiggestellt sein.

4 Der Grundstein für das Parkviertel Giesing wurde am 26. Mai von OB Christian Ude und Bayerns Finanzminister Georg Fahrenschon gelegt. Die Unternehmensgruppe Büschl baut auf dem ehemaligen Agfa-Gelände in **Obergiesing** ein Quartier mit etwa 1200 Wohnungen für 2000 Menschen. Zudem sollen bis zu 1200 Menschen dort arbeiten. Der markante Bürobau „Giesinger" mit dem 15-geschossigen weißen Büroturm ist bereits erstellt.

5 Der Stadtrat hat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben: Untersucht werden soll, wie die Lärm- und Abgasbelastung an besonders frequentierten Abschnitten des Mittleren Rings gesenkt werden kann. So werden auch Tunnellösungen, etwa an der **Landshuter Allee,** geprüft.

6 München gründet mit anderen Städten die „Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen in Bayern". Laut **Stadtplanungsreferat** hat München den höchsten Radverkehrsanteil unter Deutschlands Großstädten.

index

UNTERNEHMEN

aiP ... 2
Allmann Sattler Wappner ... 9
Auer + Weber + Assozierte ... 2
Bayerische Hausbau ... 7, 9
Barmenia ... 8
Baywobau ... 3, 7
Berenberg Bank ... 3
BMW Group ... 10
BNP Paribas Real Estate ... 12
Bouwfonds/MAB ... 7
Büschl Unternehmensgruppe ... 2
BulwienGesa ... 6
CB Richard Ellis ... 12
Colliers Schauer & Schöll ... 8, 12
Corpus Sireo ... 4, 7
Deutsche Bahn ... 2, 5
Ellwanger & Geiger ... 8
Frankonia Eurobau ... 7
Hochtief ... 7
Hypo Alpe Adria ... 8
immobilienscout24 ... 11
JK-COR ... 4
JK Wohnbau ... 4
Jones Lang LaSalle (JLL) ... 8, 12
K-tronik ... 8
LBBW Immobilien Capital ... 2
pool Architekten ... 10
Sodexo ... 8
Vivico ... 7

PERSONEN

Bauer, Martina ... 4
Becher, Bernd u.Hilla ... 10
Fahrenschon, Georg ... 2
Gates, Bill ... 9
Glaeser, Edward ... 1
Härle, Christoph ... 8
Hille, Gerd A. ... 2
Kinold, Klaus ... 10
Merk, Elisabeth ... 2
Ritter, Olga ... 9
Sattler, Amandus ... 9
Schaaf, Alexander ... 5
Scheufele, Jörg ... 2
Schulten, Andreas ... 6
Srnka, Miroslav ... 10
Thiele, Helmut ... 5
Ude, Christian ... 2
Will, Hartmut ... 5
Zeug, André ... 2
Zurek, Beatrix ... 5

Südlich des Hirschgartens und den Gleisanlagen ist die Bebauung nahezu abgeschlossen (schwarze Gebäude). Nun entstehen im Gebiet um die Wilhelm-Hale-Straße die höheren Gebäude als Zentrum des neuen Wohn- und Gewerbequartiers (rot).

Gute Aussicht am Hirschgarten

Während die Bebauung direkt am Hirschgarten weitgehend abgeschlossen ist, entstehen an der Friedenheimer Brücke nun die weit höhere Gebäude.

Das Wirtschaftsmagazin „Capital“ sieht für den Münchnner Wohnimmobilienmarkt eine „Blasengefahr“. Grund für die gestiegenen Preise sei der starke Zuzug und ein zu langsam wachsendes Angebot. „Ohne eine deutliche Zunahme der Neubautätigkeit ist mittelfristig nicht mit einer Entspannung zu rechnen“, wird aus einer Studie des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts HWWI und der Berenberg Bank zitiert.

Immerhin gibt es riesige Stadtentwicklungsgebiete wie die „Zentrale Bahnflächen“. Der Teilbereich Birketweg/Hirschgarten ist davon mit 60 Hektar am größten. Er erstreckt sich von der Donnersbergerbrücke bis zum westlichen Ende des Hirschgartens und soll bei Fertigstellung Wohnraum für etwa 6000 Einwohner und Arbeitsplätze für rund 6000 Menschen bieten.

Seit die Stadt im März 2007 den Bebauungsplan beschlossen hatte, wurden vom Hirschgarten im Westen Ein- und Mehrfamilienhäuser und relativ niedrige Geschosswohnungsgebäude errichtet. Nun stehen die Baukräne an den noch unbebauten Flächen bei der Friedenheimer Brücke. Bei der Wilhelm-Hale-Straße in der Nähe der neuen S-Bahnhaltestelle Hirschgarten soll das Zentrum des Viertel entstehen. Dies wird an der Höhe der Gebäude erkennbar sein, da hier deutlich „stärker verdichtet“ wird als im bereits erbauten westlichen Teil des Quartiers.

Östlich dieses Gebiets sollen das vorhandene Güterverteilzentrum des „Deutschmanngeländes“ an der Gleistrasse zu einem Citylogistikzentrum ausgebaut werden. Bei der nun als Briefzentrum genutzten Paketposthalle – während ihrer Erbauung in den 1960er-Jahren die größte Fertigteilhalle der Welt – wird ein weiterer Logistikbau entstehen. Durch mehr Anlieferung auf den Gleisen soll die Lärmbelastung durch weniger Lkw-Fahrten beim Citylogistikzentrum gesenkt werden.

Neubauten weitgehend verkauft

Der Verkauf der entstehenden Wohnungen hat längst begonnen. So bietet die Baywobau bereits jetzt für die in Bau befindliche Wohnanlage „Inpunkto Hirschgarten“ Wohnungen zum Kauf an. Die sonst fünfgeschossigen Gebäude von Inpunkto Hirschgarten sollen von einem zwölfgeschossigen Wohnturm, den „Hochpunkt“, überragt werden. Die Preise steigen mit den Stockwerken und reichen von etwa 200.000 Euro für eine etwa 50 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung bis 1,5 Millionen Euro

Neubauareal von der Friedenheimer Brücke aus, JK-COR-Stand, Häuser am Estnergutbogen und Birketweg (Bilder von oben im Uhrzeigersinn).

Das Viertel in Zahlen

Einwohner: Obwohl weitgehend zur Gemarkung Neuhausen gehörend, weist das Neubauviertel Hirschgarten einen höheren Anteil von Familien mit Kindern auf als das Single-lastige Neuhausen.

Infrastruktur: Gute Anbindung durch die neue S-Bahnhaltestelle Hirschgarten. Von den drei Kindertagesstätten existiert bereits eine. Spielplätze mit Skategarden und Kletterwand. Noch erbaut wird das Einkaufszentrum Hirschpark-Center an der Wilhelm-Hale-Straße.

Immobilien: Die Quadratmeterpreise der Neubauwohnungen im Hirschpark reichen von etwa 3500 (Wilhelm-Hale-Straße) bis 8500 Euro (Penthouse).

mehr

	Neuhausen	München
Bevölkerungsverteilung		
Einwohner	25.033	1.364.194
Durchschnittsalter	42,0 Jahre	42,1 Jahre
unter 6 Jahre	5,1 %	5,5 %
6 bis unter 15 Jahre	5,7 %	6,7 %
15 bis unter 45 Jahre	46,1 %	46,9 %
45 bis unter 65 Jahre	25,2 %	23,0 %
65 und älter	17,9 %	17,9 %
Ausländer	19,6 %	22,6 %
Einwohner/km2	10.203	4320
Wanderungssaldo	3,8 %	-0,01 %
Haushalte (HH)		
1 Personen-HH	57,8 %	53,7 %
2 Personen-HH	23,8 %	24,5 %
3 Personen-HH	10,1 %	11,3 %
4 Personen-HH	6,1 %	7,5 %
5/mehr Personen-HH	2,2 %	3,0 %
Immobilienangebot		
Durchschnittsmiete/m2	13,3 €	11€
Bestandswohnung/m2	ab 2800 €	2700 €*
Neubauwohnung/m2	ab 3500 €	4050 €

Quellen: Statistisches Amt München, immobilienscout24, Angaben zu Einwohner, Haushalte für 2009, sonst 2010/2011; *Baujahr 90

für ein 176 Quadratmeter große Wohnung im zehnten Stockwerk des Hochpunkts.

Im Norden des Quartiers, zwischen Hirschgarten, der Schloßschmidtstraße und der Wilhelm-Hale-Straße, errichtet die JK-COR unter den Namen „Hirschpark-Terrassen“ und „Die neuen Hirschpark-Terrassen“ gleich drei verschiedene Wohnanlagen. Die von JK Wohnbau und Corpus Sireo gegründete Projektgesellschaft hat die 56 Wohnungen im nördlichen Bereich (WA 19) gerade fertiggestellt und bereits vollständig verkauft. Die Gebäude an der Ecke Wilhelm-Hale-/Schloßschmidtstraße mit 150 Wohnungen werden im Sommer fertiggestellt, wurden aber bereits als Gesamtpaket an einen Investor veräußert. Spätestens im Herbst soll auch der Verkauf der letzten Wohnungen im Bauabschnitts 16 entlang des Hirschparks stattfinden. Von den 104 Wohnungen sind bereits einige verkauft, obwohl die Fertigstellung erst für Herbst 2013 geplant ist.

Für die Gebäude entlang der Wilhelm-Haler-Straße kostete der Quadratmeter im Durchschnitt 3800 Euro. Die Monatsmieten beträgt etwa 14 Euro pro Quadratmeter. „Die Preise für den letzten Bauabschnitt am Hirschpark liegen im Durchschnitt bei 5000 Euro pro Quadratmeter“, sagt Martina Bauer von JK Wohnbau. Nicht nur die Gebäude, auch die Preise schießen um den Hirschgarten in die Höhe. ■

Anzeige

ibb München
Immobilien Beratung Beteiligung

Wir bieten Zins-, Wohn- und Geschäftshäuser, Mehrfamilien- und Renditeimmobilien für den Großraum München. Wir suchen Objekte zur Vermittlung und haben qualifizierte Kaufanfragen für diese Region vorliegen.

www.ibbmuenchen.de 089 / 512 63 9-23 info@ibbmuenchen.de

Interview

„Die Bodenrichtwerte sind zum Teil über 50 Prozent gestiegen“

Gerade hat der Gutachterausschuss neue Bodenrichtwerte festgelegt. Sie werden von den Finanzämtern und Banken für die Immobilienbewertung herangezogen. Helmut Thiele, Vorsitzender des Münchner Gutachterauschusses, über die Änderungen.

immobilienreport: Herr Thiele, alle zwei Jahre passen Sie die Bodenrichtwerte an. Hat sich nun gegenüber den Werten von 2008 viel geändert?
Helmut Thiele: Ja, wir haben zum Teil extrem die Bodenwerte nach oben anpassen müssen. So stiegen aufgrund hoher Kaufpreise in den ohnehin schon hochpreisigen Lagen die Werte zum Teil nochmals stark. Dazu zählen der Bereich der bekannten Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete, Schwabing, Bogenhausen und Nymphenburg. Aber auch Gegenden der Isarvorstadt-Ludwigsvorstadt und in der Maxvorstadt gehören dazu.
immobilienreport: Der Bodenwert drückt den durchschnittlichen Preis für unbebaute Grundstücke aus. Wo ist Grund und Boden in München am teuersten?
Thiele: In der Neuhauser Straße und Kaufingerstraße sind die Bodenrichtwerte auch bundesweit am höchsten. Bereits in der Bodenrichtwertkarte 2008 lagen dort die Höchstwerte bei 50.000 Euro pro Quadratmeter. Wegen des Marktdrucks mussten wir diesen Wert nun auf 60.000 Euro pro Quadratmeter anheben.
immobilienreport: Was führt zu einer Aufwertung von Grundstücken?
Thiele: In diesem Fall waren es die anhaltend hohe Nachfrage, hochpreisige Verkäufe auch von bebauten Geschäftsgrundstücken und vor allem die gestiegenen Mieten der Einzelhandelsimmobilien. Eine wichtige Rolle kann aber auch die Stadtentwicklung spielen. So führte die Neubebauung am Ackermannbogen, am Gelände nördlich des Schwabinger Krankenhauses und an der Leopoldstraße zu einer spürbaren Aufwertung.
immobilienreport: Wie genau und wie differenziert sind die Werte?
Thiele: Wir versuchen, die Werte möglichst realistisch mithilfe tatsächlicher Kaufpreise und den Werten aus der Vergangenheit zu ermitteln. Dabei stellen wir die Überlegungen eines Investors an, welcher Kaufpreis noch rentabel ist. Die Zonen mit gleichen Bodenrichtwerten werden relativ differenziert erfasst. Zudem sollten die Gebäude einer Zone eine ähnliche Geschossflächenzahl aufweisen.
immobilienreport: Der Gutachterausschuss gibt für eine Gebühr von 30 Euro Auskunft zu einzelnen Bodenrichtwerten. Die gesamte Bodenrichtwertkarte kostet immerhin 550 Euro. Wer fragt diese Informationen ab?
Thiele: Im vergangenen Jahr hatten wir in unserer Geschäftsstelle rund 5000 Auskünfte erteilt. Banken benutzen beispielsweise die Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Beleihungswertes einer Immobilie. Wichtig sind die Werte auch für die Finanzämter. Die Bodenrichtwerte werden als Untergrenze der Bemessungsgrundlage für Immobilien bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer herangezogen.

Zum vollständigen Interview: Weitere Fragen beziehen sich auf die Folgen erhöhter Bodenrichtwerte für Erben und Beschenkte. mehr

aufgesammelt

Eklat um neuen Hauptbahnhof
Heftige Kritik vom Münchner Stadtrat erntete die Deutsche Bundesbahn mit ihrer abgespeckten Umbauversion des Hauptbahnhofs. Darüber berichtete die „SZ“ am 18.05.11. mehr

Mieterverein will Mietgrenze
Beatrix Zurek fordert in der „SZ“ vom 01.06.11, dass Vermieter energetische Sanierungen über Staatszuschüsse, statt über Mieten finanzieren sollen. Mieten sollten gedeckelt werden. mehr

Filmschüler ins Museumsviertel
Die Münchner Hochschule für Fernsehen und Film zieht diese Woche in den Neubau gegenüber der Alten Pinakothek – so die „Welt“ am 05.06.11. mehr

veranstaltungen

Warmwasser: Frischwasser- oder Speicher-System?
Alexander Schaaf, Sachverständiger, Ökologisches Bildungszentrum, Englschalkingerstr. 166
08.06.11, 19 Uhr mehr

Solar-Wärmeanlagen: Wovon hängt die Qualität ab?
Hartmut Will
Bauzentrum Riem
09.06.11, 18 Uhr mehr

Domagkstraße: Was es über das Neubauviertel Neues gibt?
Stadtteilspaziergang, Susanne Flynn, Architektin, Bauzentrum
27.06.11, 18 Uhr

Modernisierung: Wie erkennt man Mängel bei der Abnahme?
Christian Dialer, Dipl.Ingenieur
Bauzentrum Riem
28.06.11, 15-18 Uhr, Eintritt: 40 €

Der Arnulfpark: Das von Vivico entwickelte Quartier war eines der größten Münchner Projekte.

Nicht (nur) auf Sand gebaut

2010 ging die Projektentwicklung von Büros weiter zurück, während die Wohnprojekte vorherrschten. München ist die Großstadt mit dem größten Entwicklungsvolumen.

Der Bau von Sandburgen oder von Modellbaustädten um Spielzeugeisenbahnen fasziniert Eltern oft noch mehr als ihre Kinder. Auch im Erwachsenenleben bleibt die Gestaltung ganzer Stadtquartiere nur Projektentwicklern vorbehalten. Eine Studie des Analysehaus BulwienGesa hat nun die deutschlandweiten Ergebnisse zum Stichtag Ende 2010 ausgewertet.

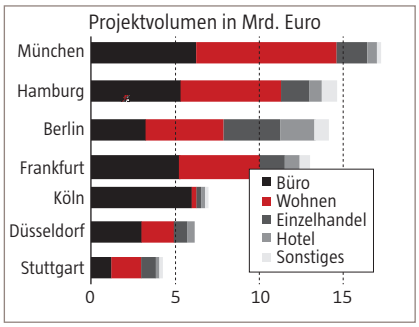
Zum fünften Mal hat BulwienGesa den Markt für Projektentwicklungen in deutschen A-Städten, somit Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart untersucht. Berücksichtigt wurde nach Stand Ende 2010, welches Projektvolumen, gemessen in Quadratmetern, bereits fertiggestellt war, im Bau befindlich oder konkret geplant ist (bis 2015). Der Fokus liegt dabei auf den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Hotel.

Zum bundesweiten Ergebnis: Während die Entwicklung von Büroflächen 2010 um 13,4 Prozent und die der Einzelhandelsflächen um 8,8 Prozent zurückgingen, boomte der Wohnbereich. Gegenüber 2009 berechneten die Analysten einen Zuwachs von 21,8 Prozent.

Weitere Zuwächse gab es nur im Hotelsegment (+2,3 Prozent), welches erstmalig über dem Flächenvolumen des Einzelhandels liegt. Gleichzeitig wurden in den Großstädten weniger Shoppingcenter und Fachmärkte errichtet.

„Die Projektentwickler sind einigermaßen unbehelligt geblieben von der Krise“, erklärt BulwienGesa-Vorstand Andreas Schulten die stabile Entwicklung bei den Neubauten in den sieben größten Städten der Bundesrepublik. Das Volumen der geplanten, im Bau und der Vermarktung befindlichen Neubauten in den Metropolen sei gleich geblieben.

Volumen nach Großstädte: In München wird das größte Projektvolumen erstellt, ist im Bau oder in Planung



Quelle: BulwienGesa

In den genannten deutschen A-Städten werden in den Jahren 2008 bis 2015 Wohn- und Gewerbebauten mit einer Gesamtfläche von 22,1 Millionen Quadratmetern geplant, errichtet und fertiggestellt. Insgesamt hatten die Analysten 2569 Projekte mit einer Nutzfläche ab 1000 Quadratmetern erfasst, 13,5 Prozent mehr als Ende 2009. Bei der Fläche gab es einen Zuwachs von 2,8 Prozent.

München ist spitze

Unter den sieben untersuchten Großstädten weist München das größte Projektvolumen auf (siehe Grafik unten). Von dem erfassten 76 Milliarden Euro Projektvolumen entfallen auf die bayerische Landeshauptstadt 17,2 Milliarden Euro und damit knapp zwei Milliarden mehr als noch im Vorjahr. Vom Umfang des Projektvolumens folgen Hamburg, die Bundeshauptstadt sowie Frankfurt. Berlin verzeichnete als einzige der untersuchten Großstädte einen spürbaren Rückgang, und zwar aufgrund des gewerblichen Flächenvolumens. Deutlich weniger als in München, Hamburg, Berlin und Frankfurt wird dagegen in Köln, Düsseldorf und Stuttgart entwickelt.

Die im Bau befindliche Südseite in Obersendling (links) und der noch unrealisierte Olympia Office Tower der IVG

In München wurden im Vergleich zum Bundesdurchschnitt absolut gesehen noch viele Büroprojekte entwickelt. Bezogen auf die neuen Vorhaben liegt in der Landeshauptstadt an der Isar jedoch wie in keiner anderen Großstadt der Schwerpunkt der Projektentwicklungen überwiegend auf Wohnbauten.

Der Trend hin zum Wohnungsbau ist auch durch die zeitweilige Sättigung des Büromarktes und den noch relativ hohen Leerstandsraten zu erklären. Eine Bauflaute wird es in den Metropolen jedoch auch bundesweit nicht geben.

Bei den Unternehmen nach Projektentwicklungsvolumen in Quadratmeter ergab sich auf den vorderen Positionen keine große Veränderung. Bundesweit waren Vivico und Hochtief die wichtigsten Akteure. Es folgten Frankonia Eurobau, Bouwfonds, der IVG-Konzern, Strabag und die Bayerische Hausbau. Gegenüber der letzten Erhebung haben die Tabellenführer Vivico und Hochtief lediglich die Plätze getauscht (siehe Tabelle unten). Vivico nimmt mit einem Entwicklungsvolumen von 734.000 Quadratmetern Platz 1 ein. Grund dafür ist das extrem große Planungsvolumen von 465.000 Quadratmetern, vorwiegend an den ehemaligen Bahngleisanlagen. Im Gegensatz zu Städten wie Augsburg ist die Entwicklung in München für Vivico mit den „Zentralen Bahnanlagen“ jedoch weitgehend abgeschlossen.

Auch das Flächenvolumen von 634.000 Quadratmetern des zweitplazierten Hochtief ist eindrucksvoll. Das Unternehmen hat sich an den Markt angepasst und den Anteil an den Wohnungsprojekten erhöht.

Die im hochpreisigen Wohnungssegment tätige Frankonia Eurobau, die bundesweit Platz 3 belegt, ist in München nach Fertigstellung der Lenbach Gärten vor vier Jahren aktuell mit der Entwicklung des „Montgelas Parks“ in Bogenhausen vertreten.

Grundsätzlich sind regional ausgerichtete Unternehmen mit einem Anteil von 47,2 Prozent aber nach wie vor die aktivste Gruppe. Das hohe Wachstum von 6,5 Prozent in dieser Klasse ist auf die stetige Zunahme von Wohnprojektentwicklungen zurückzuführen. Insbesondere kleine bis mittlere Projekte im Wohnbereich werden von ausschließlich lokal ausgerichteten Akteuren dominiert.

Größte Projektentwickler: Vivico und Hochtief belegen die Spitzenränge. Von den Münchner Firmen sind Bayerische Hausbau und Baywobau vertreten

Projektentwickler	Projektvolumen in 1000 Quadratmetern				Veränderung
	fertiggestellt	im Bau	in Planung	Gesamt	zum Vorjahr
Vivico	153	115	465	734	+ 22,5 %
Hochtief	230	143	281	654	+ 1,2 %
Frankonia Eurobau	67	163	116	346	- 9,8 %
Bouwfonds/MAB	228	33	77	338	+ 23,2 %
IVG	105	106	111	322	- 1,7 %
Strabag	100	49	132	282	+ 38,1 %
Bayerische Hausbau	78	89	100	269	- 5,5 %
NCC	128	109	17	254	+ 16,0 %
OFB	139	24	84	247	- 23,8 %
Zech Group	39	153	53	245	+ 90,2 %
Groß & Partner	60	27	147	233	+ 18,2 %
Corpus Sireo	147	26	54	226	- 3,9 %
ECE	52	14	161	226	- 4,4 %
Baywobau	88	59	78	225	+ 30,0 %
ABG Frankfurt	75	75	57	208	- 5,9 %
Quantum	136	29	39	204	- 15,0 %
The Carlyle Group	160	0	29	189	- 0,3 %
rhein Estate	110	0	67	177	- 16,7 %
Chamartin Meermann	41	24	107	171	+ 13,4 %
Anschutz	55	0	110	165	0,0 %

Quelle: BulwienGesa

Baywobau ist top in München

An der Isarmetropole heimische Projektentwickler weisen auch im bundesweiten Maßstab eindrucksvolle Volumina auf. Insgesamt werden 3,9 Millionen Quadratmeter an Fläche entwickelt. Die Bayerische Hausbau nimmt mit einem deutschlandweiten Volumen von 269.000 Quadratmetern bundesweit Platz 7 ein. Obwohl das zur Schörghuber-Gruppe gehörende Unternehmen mit zahlreichen Bauprojekten wie dem Joseph-Pschorr-Haus in der Altstadt, den Welfenhöfen in Haidhausen und der Planung zu dem Wohnareal an der Hochäckerstraße große Projekte realisiert, ist sie gemessen am Flächenvolumen in München nicht auf Platz 1.

Diesen Rang belegt die Baywobau mit 192.000 Quadratmetern. Zu den großen Projekten des traditionellen Münchner Unternehmens gehören die Wohnanlagen am Hirschpark (siehe Seite 3-4), der Südseite in Obersendling sowie die Entwicklung auf dem ehemaligen Rodenstock-Gelände an der Isar. Da kann auch die größte Sandburg nicht mithalten. ■

Die Studie kann bei BulwienGesa je nach Version für 850 oder 1950 Euro plus Mehrwertsteuer bestellt werden.

mehr

Das Münchner Luxushotel „The Charles“ am Alten Botanischen Garten

Investoren lieben Münchner Hotels

Trotz relativ niedriger Rendite besteht eine starke Nachfrage.

Zweimal im Jahr befragt das Beratungsunternehmenen Jones LangLasalle in ihrem „Hotel Investor Sentiment Survey“ weltweit 2500 Investoren zu Hotels in der Region Europa, Mittlerer Osten und Afrika (EMEA) unter Anlageaspekten. Aktuell gehen die Investoren für London, München, Istanbul, Paris und Hamburg von einer Verbesserung der Ergebnisse in den nächsten sechs Monaten aus. Auch in der mittelfristigen Zwei-Jahres-Einschätzung liegen diese Metropolen vorn.

Für alle fünf untersuchten deutsche Städte – Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg und München – sagen die Analysten eine Verbesserung voraus. „Zugute kam den Hoteliers zuletzt neben der Mehrwertsteuersenkung die dominierende nationale Nachfrage und robuste deutsche Wirtschaft“, so Christoph Härle, Managing Director Jones Lang LaSalle Hotels. „Vor allem in den wichtigsten Business-, Konferenz- und Leisure-Destinationen erwarten wir steigende Nachfrage und Umsätze.“

In den letzten zehn Jahren bewegten sich die Renditeerwartungen in der Region im Durchschnitt zwischen sieben (in den Boomjahren 2006 oder 2007) und 11,1 Prozent (Dezember 2001). Zurzeit wird durchschnittlich nur noch eine Rendite von 7,3 Prozent erwartet. Die Städte mit der niedrigsten Renditeaussichten unter den Befragten sind Paris und London mit sechs beziehungsweise 6,1 Prozent, gefolgt von München (6,3 Prozent), Hamburg (6,4 Prozent) und Amsterdam (6,5 Prozent). Unter den Top Ten der Hotelmärkte, in denen Investoren gerne kaufen möchten, findet sich trotz der niedrigen Rendite neben den Klassikern London, Paris, Amsterdam oder Rom als einzige deutsche Metropole auch München (Platz 6). Rund 47 Prozent der befragten Investoren sind daran interessiert, in der Stadt an der Isar eine Hotelimmobilie zu erwerben. In Deutschland ist die Bayernmetropole der gesündeste Hotelmarkt, sowohl in puncto der Nachfrage als auch in punkto des aktuellen und zukünftigen Angebots an Hotels. München wird ein sehr positives Wachstum vorausgesagt.

Im Durchschnitt der Region kommen auf einen Verkäufer statistisch gesehen auf 2,7 Käufer. In Paris und München, die begehrtesten Hotelstandorte, lassen solche Zahlen die Player kalt. In Paris kann ein Verkäufer mit 20, in München mit 18 Kaufinteressenten rechnen.

Anzeige

PRO
Finanzconsulting

deals & co

K-tronik mietet im Business Campus Garching
Der Elektrotechnik-Dienstleister mit Spezialisierung auf die Auto-, Luft- und Raumfahrtbranche und dem Kommunikationssektor hat 415 Quadratmeter angemietet. Der Business Campus Garching ist ein riesiges Gewerbeviertel mit etwa 230.000 Quadratmetern Gesamtfläche. Colliers Schauer & Schöll hat die Flächen vermittelt.

Barmenia zieht in Art Deco Palais an der Arnulfstraße
Die Krankenversicherung auf Gegenseitigkeit mit Sitz in Wuppertal hat in dem sanierten Gebäude in der Ecke Wredestraße/Arnulfstraße über 560 Quadratmeter im 4. Obergeschoss angemietet. Von dort aus soll eine regionale Geschäftsstelle der Barmenia betrieben werden. Das Gebäude wurde in 1920er-Jahren vom Architekten Robert Vorhoelzer als Hauptpostamt errichtet. Colliers Schauer & Schöll war vermittelnd tätig.

Hypo Alpe Adria verkauft Bürohäuser in Isarvorstadt
Nach Angaben der „Immobilienzeitung“ vom 02.06.11 hat das Kreditinstitut aus Kärnten im Besitz der Republik Österreich zwei Häuser in der Herzog-Heinrich-Straße 20 und 22 an eine Pensionskasse für knapp neun Millionen Euro verkauft. Dies entspräche einem Vervielfältiger von etwa 17,5. Vermittelt hat die Transaktion die Gewerbe-Immo Immobilienberatung, ein Unternehmen der Bayerischen Sparkassen.

Sodexo verpflegt das m.pire
Das Catering-Unternehmen mietet das Erdgeschoss des Campus Gebäude Eminence Plaza neben dem Skyline Tower. Vermieter ist die Bayerischen Hausbau. Auf 980 Quadratmetern will Sodexo das Restaurant foodlounge mit 290 Plätzen im Innenbereich und 120 Plätzen auf der Terrasse betreiben.

Das Haus der Gegenwart: Der silberne Quader mit dem Wohnraum stützt sich auf die drei Räume des Erdgeschosses.

Abschied von einer Vision des Wohnens

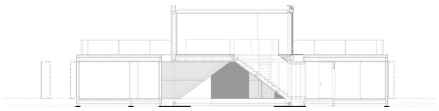
Das Haus der Gegenwart der Architekten Allmann Sattler Wappner in Riem war zwar nur als temporäres Modellprojekt gedacht. Doch nun kommt der Abriss unerwartet schnell.

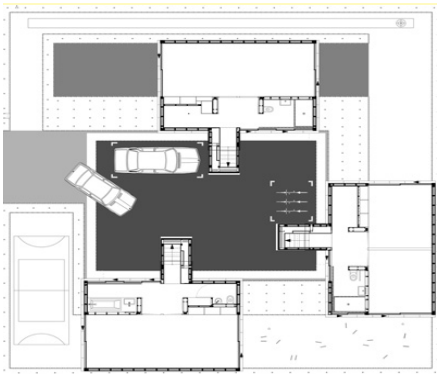
Vor zehn Jahren wollte das „Süddeutsche Zeitung Magazin“ wissen, wie ein Vier-Personen-Haus der Zukunft am Rand einer Großstadt aussieht. Es sollte nicht mehr als 250.000 Euro kosten und auf ein 500 Quadratmeter großes Grundstück passen.

Daraus resultierte ein Architektenwettbewerb. Die Entwürfe von André Poitier aus Hamburg (1. Preis), Allmann Sattler Wappner aus München (2. Preis) sowie Ortner & Ortner aus Wien (3. Preis) wurden prämiert. Die Bayerische Hausbau und die Stadt München realisierten den Plan von Allmann Sattler Wappner (Projektleitung: Olga Ritter).

Mit dem zweigeschossigen Bau wurde die gewohnte Struktur eines Einfamilienhauses auf den Kopf gestellt: Drei private Bereiche mit separaten Eingängen liegen im Erdgeschoss und tragen über Treppen den verbindenden Wohnraum. Anlässlich der Bundesgartenschau 2005 nahm Bill Gates das Haus mit modernster E-Technik in Betrieb.

Nun hat der Stadtrat überraschend schnell das Ende für das silberne Gebäude beschlossen: Findet sich für die Kosten der anstehenden Reparaturen und für den Unterhalt kein Sponsor – oder für das Haus keinen Käufer, werden die Quader noch im Juni abgerissen.



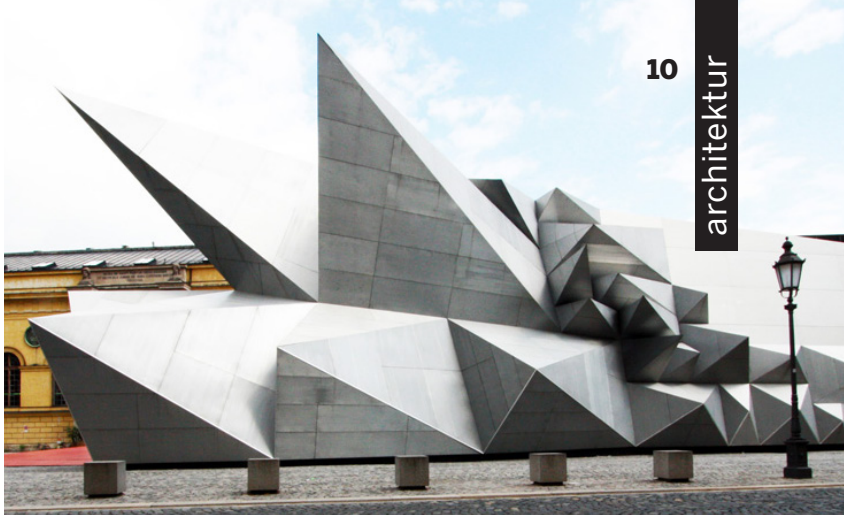


ganz oben: Schnitt; oben: Grundriss Erdgeschoss, unten: Blick vom Wohnraum im Obergeschoss auf Terrasse

Dabei ist die schöne Vision nicht grundlegend überholt. „Das Haus der Gegenwart reflektiert aus unserer Sicht immer noch die sich permanent verändernden Strukturen des Zusammenlebens in unserer Gesellschaft“, sagt Amandus Sattler, einer der Geschäftsführer von Allmann Sattler Wappner. „Heute würden wir allerdings aufgrund der Weiterentwicklung und Erfahrungen der letzten zehn Jahre zu einem etwas anderen Ergebnis kommen.“

München wird mit dem Abriss an architektonischen Glanz verlieren. „Das Haus der Gegenwart hat für uns eine besondere Bedeutung, weil wir das Ergebnis unserer Arbeit einem großen Publikum präsentieren konnten“, sagt Sattler. Vielleicht gibt es ja eine Widerauferstehung. Mies van der Rohes „Barcelona-Pavilion“ oder Le Corbusiers „L´Esprit nouveau“ wurden wieder aufgebaut.

Zu Allmann Sattler Wappner mehr



Dekonstruktivismus vor Klenzes klassischen Marstall: der Opera Space

Stachelbau für Opernfreaks

Rechtzeitig zu den Münchner Opernfestspielen wurde der MINI Opera Space von COOP Himmelb(l)au erstellt.

Am 28. Juni ist die Premiere von Miroslav Srnka´s Kammeroper „Make no noise“. Ort der Veranstaltung ist der auffällige „MINI Opera Space“ auf dem Marstallplatz. Das dekonstruktivistische Gebäude der avantgardistischen Wiener Architekten COOP Himmelb(l)au steht nur während der Opernfestspiele. Vergangenes Jahr wurde der silbergezackte Pavillon erstmals aufgestellt.

Die schrägen Wände und wilden Prismen sollen durch Schallabsorption die Akustik der Mini-Oper optimieren. Als Ersatz für einen roten Teppich dient eine mit rotem Granulat beschichtete Rampe. Innen bietet der Baukörper Platz für 300 Besucher. Sponsor der 2,1 Millionen Euro teuren Spieloper ist die zu BMW gehörende Automarke Mini. Kein Wunder: Von den Architekten stammt auch die BMW-Welt am Olympiapark. mehr

Plakat vor dem Stadtmuseum; Bernd und Hilla Becher: Friedrich der Große, Herne

Fotografenpaar auf Zechen-Jagd

Das Münchner Stadtmuseums zeigt Bilder von Zechen und Industrieanlagen von Bernd und Hilla Becher.

Die Dokumentation aussterbender Arten ist nicht nur für die Wissenschaft von Bedeutung, sondern kann auch eine ästhetische Funktion übernehmen. Dies gilt auch für die Industriearchitektur Deutschlands, deren fotografische Bestandsaufnahme sich das Fotografen-Ehepaar Bernd und Hilla Becher knapp ein halbes Jahrhundert gewidmet haben.

Zum ersten Mal werden mit der Ausstellung im Stadtmuseum die Arbeiten über Bergwerke und Stahlhütten systematisch erschlossen. Galten in der Phase des Wirtschaftswunders diese Anlagen als Symbol für den neuen Wohlstand, so wurden sie danach auch als Dreckschleudern gesehen, bis das Zechensterben ihren Niedergang einläutete. Die Fotografien der Bechers zeigen die karge Ästhetik dieser skulpturalen technischen Bauten.

Der Bildtypus „Industrielandschaften“ stellt das Ruhrgebiet und das Siegerland in Bezug zu Komplexen in Bayern, aber auch in Europa und den USA.

ausstellungen

Rudolf Schwarz
Fotografien von Klaus Kinold
Galerie DGFCK, Wittelsbacherplatz 2
bis 10.06.2011 mehr

Fotografie für Architekten
Die Fotosammlung der TU München
Pinakothek der Moderne
bis 19.06.2011 mehr

Industriezeit. Fotografien 1845-2010
Münchner Stadtmuseum
bis 11.09.2011 mehr

Mondrian und De Stijl
Kunstbau Lenbachhaus
bis 15.08.2011 mehr

Bernd und Hilla Becher Bergwerke und Hütten
Münchner Stadtmuseum
bis 11.09.2011 mehr

pool Architekten
Architekturgalerie München
bis 09.07.2011 mehr

ausschreibungen

Hochschule München: Bibliothekserweiterung
Wettbewerb im Bewerbungsverfahren: Architekten, Ingenieure
Auslober: Staatl. Bauamt München
Unterlagen bis 10.06.2011, 10 Uhr
Bewerbung bis 13.06.2011, 12 Uhr

Europäische Schule München: Neustrukturierung
Wettbewerb mit Bewerbungsverfahren: Architekten,Landschafts-A.
Auslober: Staatl. Bauamt München
Unterlagen bis 10.06.2011, 12 Uhr
Bewerbung bis 16.06.2011, 15 Uhr

Klinikum München Ost: Umbau
Wettbewerb im Bewerbungsverfahren: Architekten
Auslober: Isar-Amper-Klinikum
Unterlagen bis 20.06.2011, 15 Uhr

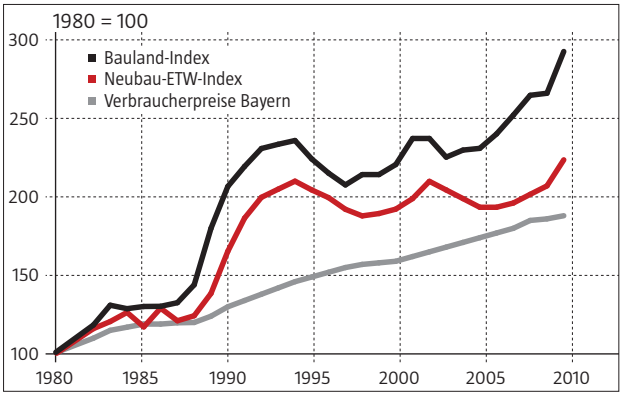
fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Arbeitnehmereinkommen: Im Durchschnitt verdienten Arbeitnehmer in Bayern mit einer Vollzeitstelle 3379 Euro brutto pro Monat und damit drei Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum (Bay. Landesamt für Statistik).

Insolvenzen: Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen sank im Vergleich zum ersten Quartal 2010 um 15,5 Prozent auf 839 Verfahren. Die Anzahl der Privatinsolvenzen verringerte sich um 10,1 Prozent auf 3548.

Preissprung bei Wohnbauland: Für Münchner ist der Index für Wohnbaulandpreise 2010 sogar noch stärker als der für Neubauwohnungen gestiegen. Beide Indizes haben Bayerns Verbraucherpreisindex weit abgehängt.



Quelle: Gutachterausschuss München, Bay. Statistik

Impressum

immobilienreport münchen
Herausgeber: Ulrich Lohrer (Verantwortlich iSd § 55 Abs.2 RStV: Ulrich Lohrer, Thalkirchner Straße 47e, 80337 München)
Redaktion: Thalkirchner Straße. 47e | 80337 München;
Telefon: 089/76 70 20 49 | **Telefax:** 089/76 70 20 50
E-Mail: ulrich.lohrer@immobilienreport.de
Internet: www.immobilienreport.de
Grafiken: Klaus Schütt
Bilder: Veronika Plajer, Seite 1; Vivico Real Estate, 7; Hubert Haupt I. (links), BRT Architekten (rechts), 8; Grundriss, Schnitt: Allmann Sattler Wappner, 9; Bernd u. Hilla Becher/Stadtmuseum München, 10; sonst: Ulrich Lohrer
Schlussredaktion: Carola Zierer
Anzeigen: M. Fiedler, Tel.: 08806/92 41 69
Mediadaten: www.immobilienreport.de
Erscheinungsweise: 2 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: 22. Juni 2011

Indizes

Immobilienpreis-Index	Index-punkte	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Deutschland				
Gesamt (HPX Gesamt)1	99,86	- 0,3 %	3,4 %	Apr. 11
Appartement (HPX)1	99,5	- 0,3 %	1,5 %	Apr. 11
existinghome (HPX)1	92,3	- 0,3 %	6,3 %	Apr. 11
newhome (HPX) 1	107,8	- 0,3 %	2,7 %	Apr. 11
Wohnungen, Bestand (IMX)2	102,2	0,2 %	2,8 %	Apr. 11
Wohnungen, Neubau (IMX)2	113,6	-0,4 %	5,4 %	Apr. 11
Häuser, Bestand (IMX)2	98,6	0,2%	2,0 %	Apr. 11
Häuser, Neubau (IMX) 2	106,5	- 0,5 %	4,2 %	Apr. 11
München				
Wohnungen, Bestand (IMX)2	117,2	- 1,2 %	5,0 %	Apr. 11
Wohnungen, Neubau (IMX) 2	115,3	- 2,2 %	8,3 %	Apr. 11
Häuser, Bestand (IMX) 2	107,0	-2,0 %	1,5 %	Apr. 11
Häuser, Neubau (IMX)2	116,1	1,0 %	11,1 %	Apr . 11

Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Bevölkerung	1.389.710	0,2 %	1,7 %	Apr. 11
Zuzüge minus Wegzüge	2230	4,1 %	58,1 %	Apr. 11
Geburten minus Sterbefälle	392	75,0 %	48,8 %	Mrz. 11
Arbeitslosenquote Stadt	5,4 %	- 2,9 %	- 8,4 %	Apr. 11

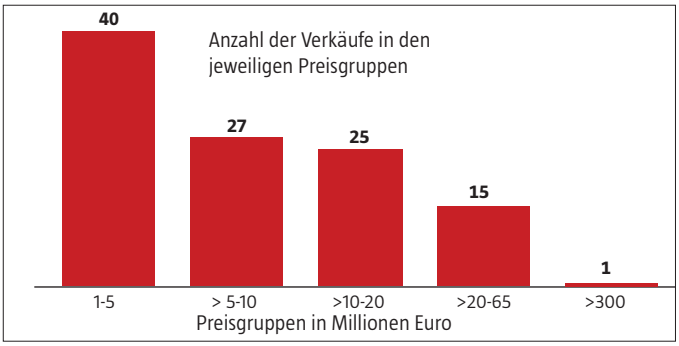
Wohnungspreise

Stadtviertel	Angebotspreise/m² Wohnung Bestand	Angebotspreise/m² Wohnung Neubau	Angebotsmiete/m² Wohnung Bestand	Angebotsmiete/m² Wohnung Neubau
Altstadt	6110 €	6264 €	11,80 €	13,20 €
Au	4014 €	5320 €	11,60 €	13,40 €
Aubing	2714 €	3190 €	11,00 €	11,90 €
Berg am Laim	2754 €	3781 €	10,80 €	12,30 €
Bogenhausen	3510 €	4146 €	11,40 €	12,20 €
Feldmoching	3368 €	2630 €	11,90 €	14,10 €
Hadern	2921 €	4148 €	10,40 €	10,80 €
Haidhausen	4418 €	5909 €	11,20 €	13,10 €
Harlaching	4085 €	6297 €	11,00 €	12,20 €
Laim	2690 €	3256 €	11,20 €	12,70 €
Lehel	5300 €	6892 €	11,60 €	13,60 €
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	4946 €	5597 €	13,00 €	15,10 €
Maxvorstadt	4487 €	6467 €	12,10 €	14,30 €
Moosach	2795 €	3733 €	11,30 €	12,70 €
Neuhausen	3690 €	5967 €	10,70 €	11,70 €
Nymphenburg	3463 €	5804 €	12,90 €	16,00 €
Obergiesing	3102 €	3458 €	12,40 €	14,40 €
Obermenzing	3146 €	4598 €	10,10 €	11,10 €
Obersendling	2889 €	4841 €	10,30 €	12,00 €
Pasing	2844 €	3999 €	11,20 €	11,70 €
Perlach	2461 €	3945 €	10,90 €	12,70 €
Riem	3061 €	3336 €	13,10 €	15,70 €
Schwabing	4037 €	5614 €	12,20 €	21,60 €
Schwabing-West	3738 €	5292 €	10,90 €	13,20 €
Schwanthalerhöhe	3823 €	4624 €	9,30 €	11,40 €
Sendling	3357 €	4479 €	10,90 €	12,50 €
Sendling-Westpark	2906 €	3851 €	11,40 €	11,80 €
Solln	3301 €	4426 €	10,40 €	12,20 €
Thalkirchen	5310 €	5673 €	10,30 €	10,10 €
Trudering	3287 €	3673 €	13,20 €	19,90 €

[1] HPX 100 = 08/2005; [2] IMX 100 = 01/2007 Quellen: Landeshauptstadt München, Bundesagentur für Arbeit, Hypoport, Immobilienscout 24, Stand Anfang 2011

fakten: Gewerbe- und Kreditmarkt

Münchner Geschäftshäuser: 2010 wurden in München 107 Büro- und Geschäftshäuser verkauft. Bei den meisten Verträgen lag der Preis zwischen ein und fünf Millionen Euro.



Quelle: Gutachterausschuss München, Immobilienmarktbericht 2010

Büro

Stadtbezirk	Leerstands-quote	Monatsmiete pro m² von	bis	Durchschnitt	Stand
München gesamt	8,8 %	7,00 €	35,00 €	14,24 €	Dez. 10
Zentrum	2,7 %	12,00 €	35,00 €	19,52 €	Apr. 11
City Nord-West	7,6 %	10,00 €	23,50 €	16,54 €	Apr. 11
City Nord-Ost	5,4 %	10,00 €	28,00 €	19,06 €	Apr. 11
City Süd-Ost	10,2 %	9,50 €	16,00 €	12,04 €	Apr. 11
City Süd-West	5,1 %	8,50 €	22,50 €	13,76 €	Apr. 10
Stadtgebiet Nord-West	4,9 %	8,50 €	15,50 €	13,13 €	Apr. 11
Stadtgebiet Nord-Ost	10,5 %	9,50 €	20,00 €	13,73 €	Apr. 11
Stadtgebiet Süd-Ost	9,1 %	7,00 €	14,00 €	12,39 €	Apr. 11
Stadtgebiet Süd-West	10,3 %	8,50 €	15,50 €	12,81 €	Apr. 11
Umland Nord-West	5,5 %	6,50 €	10,50 €	8,89 €	Apr. 11
Umland Nord-Ost	12,3 %	7,50 €	13,50 €	9,98 €	Apr. 11
Umland Süd-Ost	11,9 %	7,00 €	15,00 €	9,30 €	Apr. 11
Umland Süd-West	5,9 %	7,00 €	12,50 €	12,26 €	Apr. 11

Quellen der Büromarktdaten: für Teilmärkte Colliers Schauer & Scholl, für München auch BNP Paribas und Jones Lang LaSalle

Logistik

Stadtbezirk	Leerstands-quote	Monatsmiete pro m² von	bis	Durchschnitt	Stand
hochwertige Logistik	ca.3 %	5,65 €	6,30 €	k. A.	Jan. 11
funktionaler Bestand	k. A.	5,00 €	5,90 €	5,30 €	Jan. 11
einfache Hallenflächen	k. A.	3,50 €	4,50 €	k. A.	Jan. 11
Produktionsflächen-Stadt	k. A.	k. A.	9,00 €	6,20 €	Jan. 11
Produktionsflächen-Umland	k. A.	k. A.	6,50 €	5,75 €	Jan. 11

Quelle: Realogis, Colliers Schauer & Scholl

Einzelhandel

Lage	Monatliche Spitzenmiete pro m² nach Ladenfläche 60-120 m²	150-200 m²	350-400 m²	1200-1500 m²	Stand
Innenstadt					
Kaufingerstr./Marienplatz	310 €	280 €	260 €	140 €	Jan. 11
Maximilianstraße/Perusastr.	250 €	210 €	190 €	120 €	Jan. 11
Rosenstraße/Rindermarkt	210 €	180 €	160 €	90 €	Jan. 11
Sendlingerstraße	190 €	175 €	120 €	60 €	Jan. 11
Sonnenstraße	80 €	60 €	40 €	20 €	Jan. 11
Tal	110 €	90 €	70 €	40 €	Jan. 11
Theatinerstr./Briennerstr.	190 €	160 €	130 €	85 €	Jan. 11
Schwabing					
Hohenzollernstraße	110 €	100 €	70 €	35 €	Jan. 11
Leopoldstraße	150 €	130 €	70 €	35 €	Jan. 11

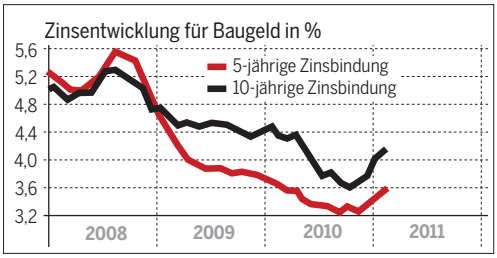
Quelle: Bossler Abeking, Jones Lang LaSalle

Investmentmarkt

Immobilieninvestment	Leerstands-quote	Anfangsrenditen von	bis	Durchschnitt	Stand
Büro-Zentrum	2,70 %	4,10 %	5,40 %	4,50 %	Apr. 11
Büro-andere Lagen	5-11,3 %	5,30 %	7,20 %	k. A.	Apr. 11
Einzelhandel	k. A.	k. A.	5,25 %	4,00 %	Jan. 11
Logistik	k. A.	6,50	8,00 %	6,90 %	Jan. 11

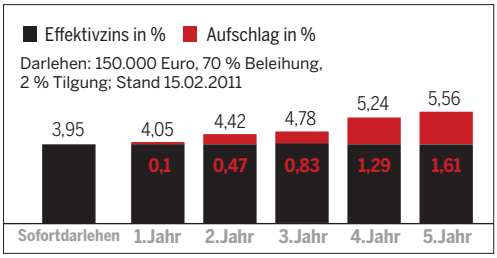
Quellen: Colliers Schauer & Scholl, Jones Lang LaSalle, Eurohypo Rac Research, Knight Frank

Zinswende: Die Hypothekenzinsen sind gegenüber Jahresanfang deutlich gestiegen.



Quelle: Bundesbank

Forwarddarlehen: Mit zunehmender Vorlaufzeit steigen die Zinsen.



Quelle: Anbieter

Kreditzinsen

Kreditvermittler wie Accedo, Interhyp, Creditweb und Enderlein bieten die günstigsten Konditionen. Ein 150.000-Euro-Kredit mit zehnjähriger Zinsbindung kostet für einen Kreditnehmer mit guter Bonität vier Prozent effektiv.

Günstigste Anbieter	Internet www.	Effektivzins für Zinsbindungsdauer keine	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	Sondertilgung
Sofortdarlehen*							
Accedo	accedo.de	-	3,48 %	3,89 %	4,60 %	4,39 %	0 bis 0,05 %
Interhyp	interhyp.de	-	3,48 %	3,89 %	4,59 %	4,39 %	0 bis 0,05 %
Creditweb	creditweb.de	-	3,61 %	4,02 %	4,60 %	4,39 %	0 bis 0,05 %
Dr. Klein	commerzbank.de	-	3,61 %	4,02 %	–	–	0 bis 0,05 %
Enderlein	enderlein.com	-	3,61 %	4,02 %	4,59 %	4,36 %	0 bis 0,05 %
Mittelwert		-	3,87 %	4,22 %	4,66 %	4,93 %	0 bis 0,05 %
Forwarddarlehen* (mit Vorlaufzeit von 12 Monaten)							
Hannoversche Leben	hannoversche.de	-	4,28 %	4,37 %	4,90 %	4,97 %	0 bis 0,05 %
Enderlein	enderlein.com	-	4,20 %	4,53 %	4,91 %	5,06 %	0 bis 0,05 %
Creditweb	creditweb.de	-	4,20 %	4,58 %	4,98 %	5,15 %	0 bis 0,05 %
Hypo Discount	hypodiscount.de	-	4,20 %	4,53 %	4,96 %	5,12 %	0 bis 0,05 %
Interhyp	interhyp.de	-	4,20 %	4,59 %	4,98 %	5,15 %	0 bis 0,05 %
Mittelwert		-	4,30 %	4,75 %	5,15 %	5,20 %	0 bis 0,05 %

*2 % Anfangstilgung, Darlehenshöhe: 150.000 €; Beleihung: 70 % des Kaufpreises; Quelle: Anbieter, Stand: 06.06.11