

## Was ist sicher?



Der jüngste Kurssturz an den Börsen hat nicht nur Aktionäre erschreckt. Für viele Menschen kommt der Crash wie ein Gewitter aus heiterem Himmel. Ging es mit der Wirtschaft nicht aufwärts, haben die Staatschefs mit ihren Konferenzen und Treffen nicht ein routiniertes Krisenmanagement bewiesen? Eine verständliche Reaktion, die Psychologen mit Verdrängung erklären oder schlicht Vergessen nennen. Wer erinnert sich nicht lieber an angenehme Dinge als an Krisen und Katastrophen. Doch die Überschuldung, die zur Finanzkrise führte, ist nicht gelöst. Sie hat sich nur auf eine höhere Ebene verschoben. Statt Banken, die faule Kredite vergeben haben, sind es nun die Staaten, die die Last der Banken durch leichtfertige Garantien übernommen haben. Und eine Ebene darüber erwirbt nun die Europäische Zentralbank die Schrottanleihen der überschuldeten Staaten und verstößt damit leichtfertig gegen ihren Auftrag, die Preisstabilität zu wahren.

Viele Bürger befürchten zu Recht, dass sie für die hohe Staatsverschuldung und für einen niedrig gehaltenen Zins irgendwann die Zeche zahlen müssen. Aus Angst vor Inflation haben sie ihr Geld in Gold und Immobilien gesteckt. Tatsächlich sind Immobilien seit der Finanzkrise weitgehend stabil geblieben, der Goldpreis ist sogar stark gestiegen. Doch Gold ist nicht produktiv und wirft keine Zinsen ab. Es ist im Vergleich zu Aktien die deutlich spekulativere Anlage. Und für Immobilien gilt: Wenn die Wirtschaft einbricht, werden die Mieten eher sinken – und die Immobilien an Wert verlieren. Auch sind Immobilien bei Inflation keine besseren Sachanlagen als Aktien. Gemessen am langfristigen Ertrag sind viele deutsche Aktien günstiger bewertet als die meisten Häuser und Wohnungen in München. Immobilien mögen kurzfristig geringeren Wertschwankungen unterliegen – eine absolute Sicherheit können sie nicht bieten.

Viel Spaß beim Lesen

Ulrich Lohrer, Herausgeber, [ulrich.lohrer@immobilienreport.de](mailto:ulrich.lohrer@immobilienreport.de)

### Inhalt

#### wohnen

- 03 **Viertel-Scout:** Elitäres Wohnen in Altbogenhausen
- 05 **Ackermannbogen, Nymphenburger Straße**

#### gewerbe

- 06 **Startfreigabe:** Droht „München 21“?
- 07 **Garching:** Campus-Hotel
- 08 **Teure Parkplätze**

#### architektur

- 09 **Patentamt:** Neue Funktion für Ausstellungshalle
- 10 **Kirche in Poing, Alte Pinakothek**

#### service

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



## Münchner Nachrichten

**1** Die Regierung Oberbayern verkündete am 26. Juli Planfeststellungsbeschluss für die 3. Startbahn des **Flughafen München**. Als Folge dieser formalen Baufreigabe kam es zu Protestaktionen der Startbahngegner (siehe Seite 06).

**2** Gabriele Friderich, seit 13 Jahren als Kommunalreferentin für das Immobilienmanagement der Stadt und für städtische Betriebe wie den Abfallwirtschaftsbetrieb und die Markthallen München zuständig, wechselt am 1. September 2011 vom **Roßmarkt** nach Bremen. Als Staatsrätin wird sie dort für das Ressort Umwelt und Energie zuständig sein.

**3** Der Architektenwettbewerb für das neue Zentrum am **Ackermannbogen** wurde zugunsten der Arge Eck Fehmi Zett entschieden. GEWOFAG und GWG errichten dort ein en Supermarkt und Wohnungen (Seite 05).

**4** In der Bilanzpressekonferenz am 4. August im **Rathaus** verkündeten OB Christian Ude, Aufsichtsratsvorsitzen-

der der GEWOFAG, und die Geschäftsführerin der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft, Gordona Sommer, einen Jahresüberschuss von 40,7 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2010. Dies ist ein Rekordergebnis in der 80-jährigen Geschichte des Unternehmens, das mit 35.000 Wohnungen Münchens größte Vermieterin ist.

**5** Das Münchner Architektenbüro Auer + Weber + Assoziierte hat den Wettbewerb um die Neugestaltung des Campus der Technischen Universität München im **Forschungszentrum Garching** gewonnen. Bis 2013 soll dort unter anderem ein Kongresszentrum und ein Hotel entstehen (Seite 07).

**6** Die Messe in **Riem** stellt seine Energieversorgung von Erdgas auf Geothermie um. Mit der symbolischen Verlegung eines Verbindungsstückes am durch Klaus Dittrich, Vorsitzender der Messe München, und Stephan Schwarz von der Geschäftsführung der SWM, erfolgte die Umstellung. Dadurch sollen jährlich 1600 Tonnen an CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden.

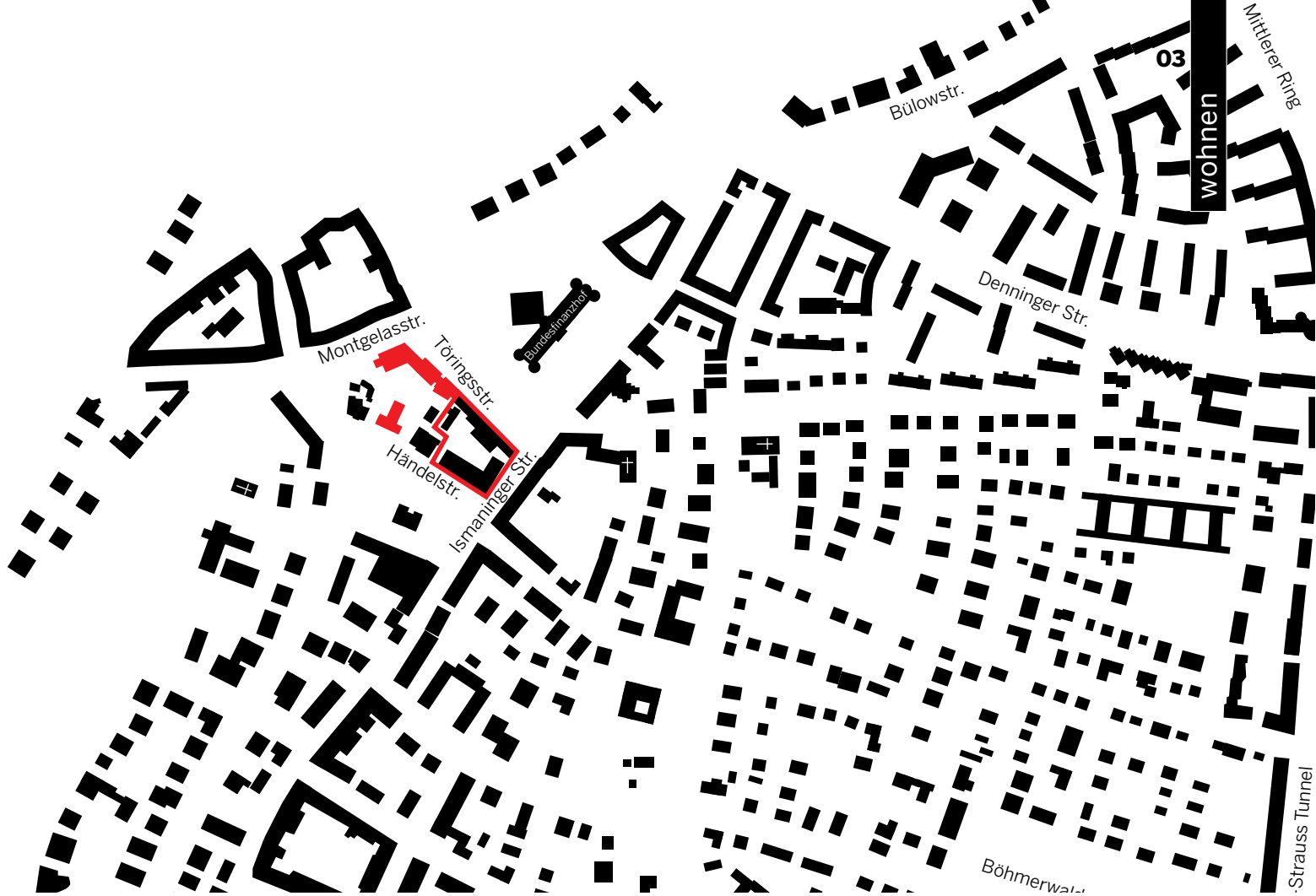
### index

#### UNTERNEHMEN

Allgemeine Südboden Grundbesitz .....	8
Auer + Weber + Assoziierte .....	2, 7
Bayerische Hausbau .....	3, 4, 5, 8
Bembé Dellinger .....	9
BNP Paribas Real Estate .....	12
Brand Architekten .....	5
CB Richard Ellis .....	8, 12
Colliers International .....	8
Colliers Schauer & Schöll .....	5, 8, 12
DPMA .....	9
Eck Fehmi Zett .....	2, 5
Ellwanger & Geiger .....	8
FMG .....	6
Frankonia Eurobau .....	3, 4
GEWOFAG .....	2, 5
Grünfabrik .....	5
GWG .....	2, 5
immobilienscout24 .....	11
Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH	8
Jones Lang LaSalle (JLL) .....	12
Kahlfeld Architekten .....	3
lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten .....	10
Luxottica Group .....	8
Neue Mitte am Hochschulcampus Garching .....	7
Projektgesellschaft Nymphenburger Straße .....	5
Rossmann .....	8
Sedlmayer Grund und Immobilien .....	8
SGI Silicon Graphis .....	8
Steidle Architekten .....	3
SWM .....	2

#### PERSONEN

Becher, Bernd u. Hilla 10	Klenze, Leo von .....	10
Brandt, Andreas .....	Littmann, Max .....	3
Büllesbach, Jürgen .....	Meck, Andreas .....	10
Diesel, Rudolf .....	Meier-Scupin, Josef-P. ...	7
Dittrich, Klaus .....	Mösch, Sabine .....	3
Döllgast, Hans .....	Moore, Ross J. .....	8
Fleischer, Ernst Philipp 3	Schmidt, Rainer .....	7
Friderich, Gabriele .....	Schwarz, Stephan .....	2
Hart, Franz .....	Seehofer, Horst .....	6
Gabor, Hannelore .....	Sommer, Gordona .....	2
Hild, Andreas .....	Stieglmeier, Helga .....	6
Hildebrand, Adolf .....	Ude, Christian .....	2, 6



Auf der Karte ist die lockere Bebauung von Altbogenhausen an den relativ großen Abständen der Villen gut erkennbar. Größtes Bauprojekt dort ist im Nordwesten der Montgelas Park (rot). Das südöstlich daran anschließende Gelände des Tocal-Werks soll demnächst ebenfalls für Wohnen und Büros erschlossen werden (rote Umrandung).

## Die Villen der Elite

Altbogenhausen gilt seit jeher als Münchens beste Adresse. Nun entstehen in der Nähe zum Herzogpark neue Luxuswohnungen und Büroflächen.

In Bogenhausen lebten selbst Künstler in Palästen. Ernst Philipp Fleischer, ein heute vergessener Panoramamalier, trieb der Bauwahn in den Bankrott. In dem vom Theater-Architekten Max Littmann bis 1923 errichteten Monumentalbau „Künstlerhaus Fleischer“ residieren heute die Juristen des Bundesfinanzhofs.

Auch die Künstlervillen von Franz von Stuck und vom Bildhauer Adolf von Hildebrand sind keinesfalls bescheiden. In Altbogenhausen, vornehmlich zwischen der Maria-Theresia-Straße am Park der Maximiliansanlagen und der Possartstraße, baute sich die Elite der Gründerzeit ihre großbürgerlichen Häuser. Doch selbst Unternehmer wie der Erfinder des Dieselmotors, Rudolf Diesel, übernahmen sich gelegentlich mit ih-

ren Bogenhausener Bauprojekten. Das Erfindergenie stürzte sich 1913 wohl aus Sorge vor dem finanziellen Ruin bei der Überfahrt nach England ins Meer.

Heute werden die herrschaftlichen Bürgerhäuser oft nicht mehr zum Wohnen, sondern als Museen, Archive oder als Unternehmenssitz von Vermögensverwalter oder als Rechtsanwaltskanzleien genutzt. An Prestige hat Altbogenhausen nichts eingebüßt: Das Preis- und Mietniveau ist das höchste in München – nur in der Altstadt, im Lehel und Nymphenburg erreicht es ein vergleichbares Level.

Im gediegenen Altbestand gibt es kaum Veränderungen. Einer der wenigen Neubauten entsteht bis Frühjahr 2012 beim Bundesfinanzhof mit dem Montgelas Park. Der auf das obere Segment spe-

zialisierte Projektentwickler, die Frankonia Eurobau AG im niederrheinischen Nettetal, hat bereits vor fünf Jahren mit den Lenbach Gärten in der Maxvorstadt ein Premiumquartier in München erbaut. Geplant wurde der Komplex von den Berliner Kahlfeld Architekten und den Münchner Steidle Architekten. „Insgesamt entstehen 31 Wohnungen mit rund 5600 Quadratmetern Fläche“, erläutert Sabine Mösch, Niederlassungsleiterin der Frankonia Eurobau in München. „Darüber hinaus werden in einem Büro-neubau 6800 Quadratmeter Fläche entstehen.“ Der Wohnbereich setzt sich aus der sogenannten Villa Montgelas und dem Stadthaus Törring zusammen. Die Villa Montgelas wird in klassizistischer Architektur errichtet. Die individuellen 14 Eigentumswohnungen haben teilweise eigene Einliegerwohnungen und ha-



Der Bundesfinanzhof im Künstlerhaus Fleischer, Togonal-Werk, die Baustelle Montgelas Park und der Bürgermeisterpark (von oben im Uhrzeigersinn)

## Das Viertel in Zahlen

**Einwohner:** Der Altersdurchschnitt entspricht dem Stadtdurchschnitt. Es gibt relativ wenig Ein- und Zweipersonenhaushalte und relativ wenig Ausländer.

**Infrastruktur:** U-Bahnstationen Richard-Strauss-Straße, Böhmerwaldplatz und Prinzregentenplatz.

**Immobilien:** Im Mietspiegel wird das Viertel weitgehend als „beste Wohnlage“ qualifiziert, Mieten über 20 Euro sind möglich. Preise für Neubau und sanierter Altbau können über 10.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Am Mittleren Ring zwischen Oberföhringer-/Denninger Straße und Mühlbauer-/Prinzregentenstraße gibt es Preis- und Mietabschläge. [mehr](#)

	Altbogen- hausen	München
<b>Bevölkerungsverteilung</b>		
<b>Einwohner</b>	11.899	1.364.194
<b>Durchschnittsalter</b>	42,6 Jahre	42,1 Jahre
<b>unter 6 Jahre</b>	6,2 %	5,5 %
<b>6 bis unter 15 Jahre</b>	6,8 %	6,7 %
<b>15 bis unter 45 Jahre</b>	42,8 %	46,9 %
<b>45 bis unter 65 Jahre</b>	24,0 %	23,0 %
<b>65 Jahre und älter</b>	20,2 %	17,9 %
<b>Ausländer</b>	14,8 %	22,6 %
<b>Einwohner/km<sup>2</sup></b>	6625	4320
<b>Wanderungssaldo</b>	-0,1 %	-0,01 %
<b>Haushalte (HH)</b>		
<b>1 Personen-HH</b>	8,2 %	53,7 %
<b>2 Personen-HH</b>	12,0 %	24,5 %
<b>3 Personen-HH</b>	43,4 %	11,3 %
<b>4 Personen-HH</b>	25,9 %	7,5 %
<b>5 und mehr Personen-HH</b>	10,5 %	3,0 %
<b>Immobilienangebot</b>		
<b>Durchschnittsmiete/m<sup>2</sup></b>	16 €	11 €
<b>Bestandswohnung/m<sup>2</sup></b>	ab 4500 €	2700 €*
<b>Neubauwohnung/m<sup>2</sup></b>	ab 6500 €	4050 €

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

ben Dachterrassen, Gärten und Balkone. Die Käufer können die Wohnungsgrößen von 170 bis 357 Quadratmeter wählen. Im Stadthaus Törring werden 17 Wohnungen im modernen Stil gebaut, mit Wohnflächen von 42 bis 210 Quadratmeter. „Von den Wohnungen sind in der Villa Montgelas 45 Prozent verkauft, im Haus Törring sind es über 30 Prozent“, sagt Mösch. Die Quadratmeterpreise der noch nicht verkauften Wohnungen liegen im Haus Törring zwischen 6900 und 9800 Euro, in der Villa Montgelas zwischen 9800 und 11.800 Euro.

Südöstlich vom Montgelas Park befindet sich im gleichen Block das Werk der Pharmafirma Togonal. Auch dort soll ein gemischt genutzter Komplex entstehen. „Das Areal haben wir Ende 2010 von der Togonal-Werk AG erworben“, erläutert Sabine Hagn von der Bayerischen Hausbau. „Auf 5100 Quadratmeter planen wir rund 60 neue Wohneinheiten und Büroflächen.“

Mit der Stadt München hat die Bayerische Hausbau einen Planungswettbewerb ausgelobt, um eine „städtebaulich, funktional und gestalterisch anspruchsvolle Lösung zu finden“. Acht Architekturbüros wurden geladen, einen Plan für denkmalgeschützte Bestands- und Neubau-Immobilien zu entwickeln und eine Freiflächenplanung zu erarbeiten.

Angebotspreise wurden noch nicht publik gemacht, dürften aber dem Niveau des Montgelas Parks entsprechen. Altbogenhausen wird auch weiterhin der finanziellen Elite Münchens vorbehalten bleiben. ■

Anzeige



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.



## Neue Mitte für den Ackermannbogen

GWG und GEWOFAG bauen das neue Stadtteilzentrum. Nun steht der Plan für den Supermarkt und die geförderten Wohnungen fest.

Eine Jury unter Vorsitz von Andreas Hild kürte den Entwurf der Architektengemeinschaft Eck-Fehmi-Zett (Landshut) mit Architekturbüro Brand und Landschaftsarchitekten Grünfabrik (Altdorf) zum Sieger. Der Entwurf sieht einen Wohnhof mit Mietergärten und freien Spielflächen und einen zweiten Hof mit Aufenthaltsflächen auf dem Dach des Supermarkts vor.

Bislang hat es für die mehr als 5000 Bewohner im neu gebauten Stadtquartier nördlich der Schwere-Reiter-Straße gegenüber dem Olympiapark noch Einkaufsmöglichkeiten gefehlt. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG bauen nun

im Zuge des letzten Bauabschnitts am Ackermannbogen neben 113 geförderten Wohnungen auch das neue Stadtteilzentrum mit Supermarkt, Gaststätte, Nachbarschaftstreff und Tiefgarage. Die GWG erstellt im westlichen Teil 53 Mietwohnungen auf 4500 Quadratmetern Geschossfläche. Der östliche Teil wird von der GEWOFAG mit 60 Wohnungen auf 5270 Quadratmetern bebaut. Alle GWG- und gut zwei Drittel der GEWOFAG-Wohnungen werden einkommensorientiert gefördert, etwa ein Viertel der GEWOFAG-Wohnungen nach dem München-Modell Miete. Baubeginn ist Anfang 2013, die Fertigstellung ist für Ende 2014 geplant.

## Neubau in Nymphenburgerstraße

Die Bayerische Hausbau will ab Jahreswechsel 58 Eigentumswohnungen im Luxussegment unter der Hausnummer 124 erstellen.

Die Zielgruppe umfasst Familien, Paare und Singles, da es eine breite Auswahl von Appartements bis zu Fünf-Zimmer-Wohnungen geben soll. Die Wohnfläche soll von voraussichtlich über 50 bis 135 Quadratmeter Wohnfläche reichen.

Das Gebäude soll neben „mondänen Terrassen und Balkonen über einen begrünten und ruhigen Innenhof“ verfügen. Insgesamt werden rund 6100 Quadratmeter Geschossfläche in einem Wohnhaus mit sieben Etagen entstehen. „Lage, Ausstattung und Flair passen bei diesem prominenten Wohnprojekt be-

stens zusammen. Wir rechnen mit einer hohen Nachfrage“, so Dr. Jürgen Büllesbach, Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau. Die Fertigstellung ist für Mitte 2013 geplant. Angaben über die Verkaufspreise machte das Unternehmen nicht.

Das Grundstück liegt am oberen Ende der Nymphenburger Straße zwischen Hedwigstraße und Alfonsstraße. Verkäufer des Grundstücks ist die Projektgesellschaft Nymphenburger Straße GmbH & Co KG. Beim Verkauf war das Beratungsunternehmen Colliers Schauer & Schöll vermittelnd tätig.

### aufgesammelt

#### Wohnen in der Dacher Klinik

In dem seit 2005 ungenutzten Frauenklinikbau sollen 28 Wohnungen entstehen. Dies berichtet die „SZ“ am 07.08.11 [mehr](#)

#### Ungenutztes Wohngeld

Laut „AZ“ vom 02.08.11 liegen fast 400 Millionen Euro auf dem Konto des Planungsreferats der Stadt. Die Gelder sind für Sozialwohnungen vorgesehen, die bislang nicht gebaut wurden. [mehr](#)

#### Neue Olympia-Bewerbung

In einem Interview in der „tz“ vom 01.08.11 veranschlagte OB Christian Ude die Wahrscheinlichkeit, spätestens bis 2030 die Spiele in Oberbayern zu erleben, auf über 90 Prozent. [mehr](#)

### veranstaltungen

Die meisten Veranstalter haben bis September Sommerpause. Die nächsten Veranstaltungen sind:

#### Bio Öl: Was ist zu beachten?

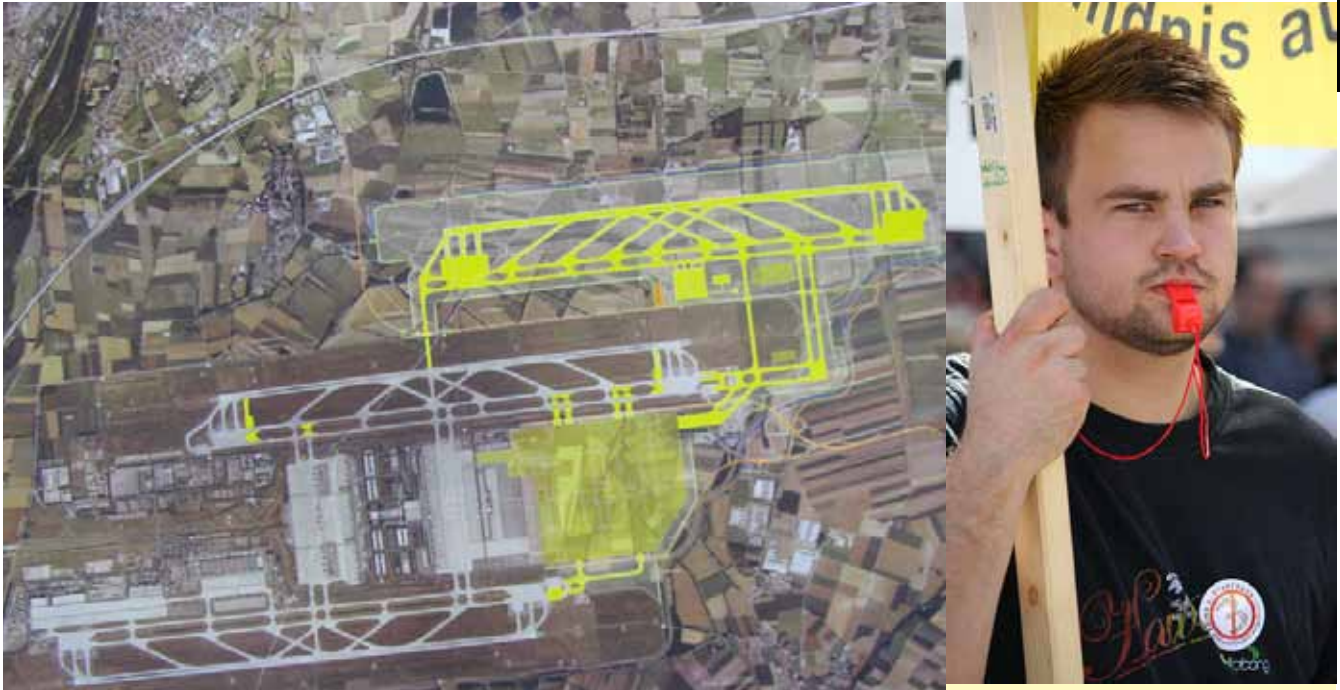
Dipl. Ing. Carsten Lorf, Institut für Wärme- und Energietechnik  
Bauzentrum Riem [mehr](#)  
14.09.11, 18 Uhr

#### Bürgerwerkstatt: Energietechnologien der Zukunft

Stadtwerke München  
Emmy-Noether-Straße 2  
13.09.11, 19 - 21.30 Uhr [mehr](#)

#### SOS Kinderdorf: Erben und Vererben

Referenten: Rechtsanwältin Agnes Fischl, Rechtsanwalt Stefan Spangenberg, Gebühr: 10 Euro  
Haus und Grund, Sonnenstraße 13  
20.09.11, 19 - 21 Uhr



Luftbild des Flughafen München mit geplanter 3. Startbahn (grün), Demonstrant gegen die Flughafenerweiterung

## Wutbürger gegen „München 21“

Mit dem Planfeststellungsbeschluss ist der Bau zur 3. Startbahn des Flughafen frei. Horst Seehofer (CSU) und Christian Ude (SPD) befürchten einen Proteststurm à la Stuttgart 21

Am 26. Juli gab die Regierung von Oberbayern mit dem Planfeststellungsbeschluss die Freigabe für den Bau der 3. Startbahn des Flughafen München. Der Freistaat Bayern, die Stadt München sowie die Wirtschaftsverbände bejubelten den Entschluss. Anwohner und Bürgerinitiativen zeigten sich bitter enttäuscht.

Wegen des steigenden Passagieraufkommens (siehe Chart) sei die Kapazität bald ausgeschöpft, so das Argument der Ausbaubefürworter. Horst Seehofers Regierung ist aber bemüht, die Wogen zu glätten. Die Angst, ein Schicksal wie die CDU in Baden-Württemberg zu erleiden und in der Bundes- und Landtagswahl 2013 abgewählt zu werden, steckt den CSU-Obersten tief in den Knochen. Die Ausbaugegner lehnen Seehofers Dialogangebot ab, weil „die Zeit der Gespräche vorbei ist“, so Helga Stieglmeier, Sprecherin des Aktionsbündnisses AufgeMUCKt. Nun wird prozessiert – was sich bis Mitte 2012 hinziehen kann.

Als Eigentümer des Flughafen München (FMG) hat mit 51 Prozent der Freistaat wie auch die SPD-regierte Stadt München (23 Prozent) ein wirtschaftliches Interesse am Ausbau. Zudem bringen Steuern aus Unternehmen beim Flughafen und die Arbeitsplätze Einnah-

men in die Landes- und Stadtkasse. Die Zahl der Beschäftigten wird bei einem Ausbau für 2025 auf 40.700 Personen, ohne Ausbau dagegen bis 2025 auf 32.500 Beschäftigte geschätzt.

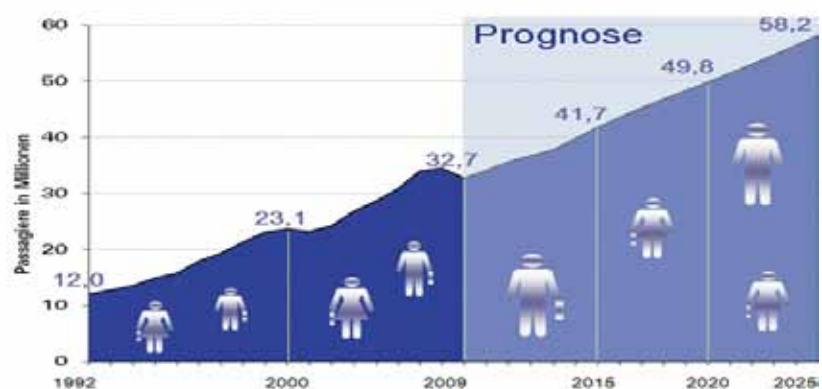
### Eigentumsrechte wahren

Doch letztlich ist klar: Es gibt auch Verlierer. Die Anwohner erleiden durch Lärm und Schmutz einen Eingriff in ihre Eigentums- und Persönlichkeitsrechte. Gegen den Ausbau wurden 83.999 Einwendungen eingebracht. Die Argumente betrafen auch den fehlenden Bedarf, die Überdimensionierung des Flughafens und die Folgen für Flora und Fauna.

Die Regierung Oberbayern hat ein Nachtflugverbot erlassen und für den nahen Ort Attaching ein Entschädigungsgebiet festgesetzt. Betroffene können dort statt Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigungen verlangen, dass ihr Grundstück von der FMG zum Verkehrswert von 2007 übernommen wird. Statt zunächst 35 Anwesen sollen nun etwa 100 Anwesen vom Übernahmeanspruch Gebrauch machen können.

Die FMG hat einen Entschädigungsfonds von 100 Millionen Euro eingerichtet. Wenn die FMG sich ein zweites Stuttgart 21 ersparen will, sollten sie damit großzügig umgehen. ■

### Passagieraufkommen: Entwicklung und Prognose für den Flughafen München





Modell des Forschungszentrums (links) und Animation des Siegerentwurfs der Architekten Auer + Weber + Assoziierte

## Mit Galileo tagen, am Campus schlafen

Vom Forschungszentrum angezogen, haben sich bei Garching Hightechunternehmen angesiedelt. Nun erhält der Campus ein Kongresszentrum und ein Hotel.

Obwohl Garching ursprünglich von der Landwirtschaft geprägt war, so ist das Ei im Stadtwappen kein agrarisches Fruchtbarkeitssymbol. Das „Atomei“ stellt Deutschlands ersten Forschungsreaktor dar.

Spätestens seit Fukushima ist zwar die Atomenergie politisch nicht mehr en vogue, doch den Fortschrittgläubigen gilt Garching weiterhin als Hochburg. Weil der Campus Garching mit dem naturwissenschaftlich-technischen Zentrum der Technischen Universität München (TUM) in den vergangenen Jahren zu einem der modernsten Forschungs- und Ausbildungsstätten Europas ausgebaut wurde, haben sich hier die europäische Forschungsbereich von General Electric und das Garchinger Technologie- und Gründerzentrum gate angesiedelt. Im nahen Garching-Hochbrück haben Industriebetriebe wie Voith, Zeppelin/Caterpillar, SüssMicroTec, M-Braun Inertgas-System und BMW ihren Sitz.

Wegen des engen Austauschs von Wissenschaft und Wirtschaft wird auch eine Kongress- und Hotel-Infrastruktur am Campus benötigt. Bislang gab es „noch nicht einmal eine Tageszeitung zu kaufen“. Nun ist mit dem Ergebnis eines Architektenwettbewerbs eine wichtige Entscheidung gefallen.

Zehn Büros hatten sich seit Mai Gedanken um die Gestaltung des Projekts gemacht. Das Preisgericht unter Leitung von Professor Josef-Peter Meier-Scupin kürte als Sieger den Entwurf der Münchner Auer + Weber + Assoziierte.

„Den Siegern ist es gelungen, durch die zentrale bauliche Position des Audimax innerhalb des Campusgeländes ein Kommunikationszentrum als verbindendes Element der unterschiedlichen Gebäude und Nutzungen zu schaffen“, begründete Preisrichter Meier-Scupin die Entscheidung.

Gleichzeitig schafft ein vollverglastes, zurückspringendes Sockelgeschoss gute

Ost-West-Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Elementen des Gebäuderiegels hindurch. Die Kooperation mit dem Landschaftsarchitekten Professor Rainer Schmidt zeitigte ihre Erfolge in einer gelungenen Einbindung der umgebenden Freiflächen.

### Fitness für Geist und Körper

Östlich des U-Bahnhofs Forschungszentrum wird ein Komplex mit etwa 32.700 Quadratmetern oberirdischer Geschossfläche entstehen, in dem unter anderem ein Kongresshotel mit 250 Zimmer, einem Audimax für bis zu 1300 Personen, Wohnmöglichkeiten für Gastwissenschaftler, Restaurants, Läden, Büros, ein Fitnesscenter und Räumlichkeiten für die Hochschulgemeinden untergebracht werden sollen. Das auf 75 Millionen Euro geschätzte Projekt soll bis 2014 fertiggestellt sein.

Hannelore Gabor, Garchings erste Bürgermeisterin, hofft, dass das seit langem geplante Vorhaben nun vorankommt, und alle Beteiligten an die Realisierung der Pläne gehen können. Finanziert wird das Projekt von der Investorengemeinschaft Neue Mitte am Hochschulcampus Garching GmbH & Co KG.

Auch einen neuen Namen erhielt das Projekt. Statt dem bisherigen Arbeitstitel „Neue Mitte Garching“ soll es künftig weniger umständlich „Galileo“ heißen. Vielleicht wird ja auch Garchings Stadt-wappen angepasst. Das Atomei könnte durch den von Galileo Galilei 1597 erfundenen Compasso, einem Proportionszirkel als Vorläufer des Rechenschiebers, ersetzt werden. ■

Anzei-

**Fakten auf einen Blick**

- Mehr als 60 motivierte Mitarbeiter an sechs Standorten
- Vermittlung von Investmentprojekten
- Bauträgervertrieb mit System
- Professioneller Vermietungsservice
- Wertermittlung durch unternehmenseigene Architekten und Sachverständige
- TÜV-geprüfter Service

## AIGNER IMMOBILIEN

Münchens  
erster Makler  
mit TÜV

6x in München und Starnberg!

☎ (089) 17 87 87 0    [www.aigner-immobilien.de](http://www.aigner-immobilien.de)



Parkhaus in Miami von der Schweizer Stararchitekten Herzog & de Meuron

## Spitzenmieten für flotte Schlitten

Studie über weltweit teuerste Tiefgaragenstellplätze für Autos

Der teuerste Ort, sein Auto zu parken ist die Londoner City. Nach einer Erhebung der Analyseabteilung von Colliers International, einem Maklerunternehmen für gewerbliche Immobilien, liegt dort die Spitzenmieten für einen Parkplatz bei 657 britische Pfund, umgerechnet 748 Euro – pro Monat wohlgermerkt.

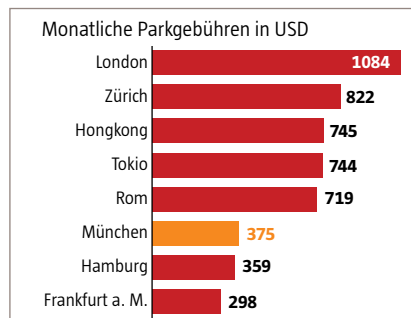
Zürich löst dieses Jahr Hongkong von Platz 2 ab. „Grund für die 35 prozentige Verteuerung innerhalb von vier Jahren für Stellplätze am Limmat ist die starke Aufwertung des Schweizer Franken gegenüber der Basiswährung der Studie, dem US-Dollar“, erläutert Ross J. Moore, der Chefökonom von Colliers International in Seattle, USA. Die 700 Schweizer Frankli pro Monat erscheinen auch ohne Aufwertungseffekt happig. Es folgen auf den weiteren Plätzen Hongkong (745 US-Dollar), Tokyo (744 US-Dollar) und Rom (719 US-Dollar).

In München ist das Parken in Deutschland am teuersten, weltweit liegt die Stadt an der Isar auf Rang 24. Pro Tag fallen 20 Euro oder für einen nicht reservierten Parkplatz im Monat 261 Euro an. Nächste teuerste deutsche Großstadt ist Hamburg mit 28 Euro pro Tag und monatlich 250 Euro, gefolgt von Frankfurt (27/207 Euro), Düsseldorf (25/182 Euro), Stuttgart (20/170 Euro) und Berlin (18/125 Euro).

Die hohen Parkgebühren sind in Zusammenhang mit der Lage zu sehen. „Unsere Erhebung berücksichtigt nur Tiefgaragen in besten zentralen Geschäftslagen“, sagt Moore.

Angaben über Preise enthält die Studie nicht. Im Jahresbericht des Münchner Gutachterausschusses wird als durchschnittlicher Kaufpreis für eine Einzelgarage 18.000 Euro bei einer Preisspanne von 8000 bis 25.000 Euro genannt. In Innenstadtrandlagen seien auch bis zu 30.000 Euro möglich. Bei Tiefgaragenstellplätzen ist der Durchschnittspreis 12.000 Euro, die Preisspanne liegt inklusive der Innenstadtrandlagen zwischen 8000 und 30.000 Euro. Günstiger sind Doppel- und Mehrfachparker mit durchschnittlich 10.000 Euro und oberirdische dezentrale Stellplätze mit 5000 Euro.

**Parkgebühren international:** In London ist ein nicht reservierter Tiefgaragenstellplatz weltweit am teuersten.



Quelle: Colliers International

deals & co

### Sedlmayr Investa kauft Büroimmobilie in Bogenhausen

Die gemeinsame Projektentwicklungsgesellschaft der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA und der Investa Projektentwicklung und Verwaltungs GmbH, hat die Bestandsimmobilie Hörselbergstraße 3-7 in München-Bogenhausen erworben. Das Gebäude mit knapp 10.000 Quadratmetern ist mittelfristig an mehrere große Büronutzer vermietet. Angaben über Kaufpreis und Verkäufer wurden nicht gemacht.

### SGI Silicon Gaphis und Luxottica im Techno Park II

Der Anbieter für Serverlösungen, SGI Silicon Gaphis, mietet rund 1000 Quadratmeter im Techno Park II, einem Gebäude der Vienna Insurance Group. Auch die deutsche Niederlassung der italienischen Luxottica Group, dem weltweit bedeutendsten Hersteller von Marken- und Sonnenbrillen (Ray-Ban, Oakley) zieht dort ein und mietet eine Fläche von 2000 Quadratmetern. CB Richard Ellis (CBRE) war in beiden Fällen bei der Anmietung beratend tätig.

### Tengelmann und Rossmann in den WelfenHöfen

Die Bayerische Hausbau meldet die erste Gewerbevermietung des im Bau befindlichen RegerHofes, einem Teil der WelfenHöfe in der Oberen Au. Tengelman mietet rund 2000 Quadratmeter. Etwa 250 Quadratmeter Fläche werden davon an die Landbäckerei Ihle untervermietet. Rossmann mietet rund 800 Quadratmeter. Die Eröffnung der Märkte ist für Spätsommer 2012 geplant.

### Keller Sports in Balanstraße

Das E-Commerce-Unternehmen, eines der bundesweit führenden Online-Versandhäuser für Tennisartikel, hat rund 450 Quadratmeter in der Balanstraße 73 angemietet. Eigentümer des Campusgeländes ist die Allgemeine Südboden Grundbesitz AG. Das Bankhaus Ellwanger & Geiger KG war vermittelnd tätig.

Anzeige

**PRO**  
Finanzconsulting





Von der Auslegehalle für Patente zum Konferenzraum: Mit den Materialien Eiche und Metall entstand ein transluzenter

## Patente Umgestaltung

Das Deutsche Patent- und Markenamt gilt als Vorzeigebau der 1950er Architektur. Nun haben Bembé Dellinger die Auslegehalle in einen hellen Konferenzraum verwandelt.

Am Gebäude des Deutschen Patent- und Markenamts (DPMA) begeistern sich Architekturkenner an der rundum verglasten Kantine mit dem auskragenden Dach. Das zwölfgeschossige Scheibenhochhaus wurde von Franz Hart, damals Professor an der Hochschule München, zwischen 1954 und 1959 zusammen mit Georg Hellmuth Winkler erbaut.

Versteckt in dem mit Bäumen zugewachsenen vorgelagerten Garten befindet sich ein weiterer Schatz: die flache sechseckige Auslegehalle. Hier wurden Patentanmeldungen zur Einsichtnahme für jedermann ausgelegt. Als in den 1990er-Jahren das Gebäude saniert und umgebaut wurde, ging der ursprüngliche Ausbau mit den geschlossenen Flächen und der klaren vertikalen Orientierung zur ausdrucksstarken Betonwabendecke verloren.

Seit der Digitalisierung der Patentinformation wurde die Auslegehalle kaum noch genutzt. Man entschloss sich, den Raum zu einem Konferenzsaal umzugestalten und an die Brandschutzvorgaben anzupassen.

Die Architekten Bembé Dellinger in Greifenberg beließen die originale Gestaltung der Wabenstruktur und gestalteten das Innere in einen hellen Raum um. „Die große Geste der Stahlbetonkassettendecke aus der Erbauungszeit war noch vorhanden, die ursprünglich



Die ursprüngliche Auslegehalle (oben) und die heutige schneckenförmige Treppe zur Galerie (unten)



umlaufenden Holzeinbauten abhanden gekommen“, heißt es in der Erläuterung von Bembé Dellinger. „Diese Elemente wurden wieder hergestellt und in ihrer Erscheinung geschärft.“ Der Konferenzraum wird transluzent durch seine Umhüllung hinterleuchtet.

Der Zugang wurde in ein großzügiges Foyer verwandelt, das im rückwärtigen Bereich, je nach Notwendigkeit, als Garderobe, Catering oder Abstellraum genutzt werden kann. Die Garderobe ist dabei durch eine Schiebewand abtrennbar.

Die ehemalige Auslegehalle erhielt eine lichtdurchlässige Verkleidung aus Streckmetall, hinter der die Fenster und die gesamte Haustechnik verborgen sind. Die „zweite Haut“ verleiht dem Raum eine eigene Atmosphäre und der neuen Nutzung ein angemessenes Ambiente. Die Saalrückwand mit integrierter Projektionsfläche besteht aus hellem Eichenholz. Die Galerie wurde dabei in Anlehnung an den ehemaligen Holzausbau ausgeführt.

Als Ergebnis entstand ein eleganter, fast meditativer Raum mit Respekt vor der ursprünglichen Gestaltung. ■



Kristalline Stadtkrone aus weißen Kacheln prägt Poings Kirche Pater Rupert Mayer

## Poings neue Kirche

Die Gemeinde hat Bayerns höchste Geburtenrate. Nun bekommt sie auch eine moderne Kirche vom Architekten Andreas Meck.

Die elfköpfige Jury unter Vorsitz der Architektin Hannelore Deubzer kürte unter 36 Einreichungen als Sieger den Entwurf der Münchner Büros von Professor Andreas Meck mit lohrer hochrein Landschaftsarchitekten.

In der Begründung der Jury für die Vergabe des ersten Preises heißt es: „Durch die Komposition der Kubaturen und durch die ausgewogene Gewichtung der einzelnen Gebäude entsteht eine of-

fene, einladende Eingangssituation, die sich zum neuen Ortszentrum orientiert. Die Kirche selbst besticht durch ihre skulpturale Qualität, die nicht nur städtebaulich wirksam wird, sondern gleichwohl einen sehr differenzierten und feierlichen Innenraum generiert.“

Die neue Kirche soll für 8000 Katholiken in Alt- und Neupoing das Gemeindegemeinschaftszentrum bilden. Seit 1985 hat sich die Einwohnerzahl auf 13.000 verdoppelt.



Das Gebäude von Süden in einer Aufnahme von 1938 und der Rubenssaal 1926 (von links)

## Klenzes alte Galerie

Die Alte Pinakothek sah ursprünglich anders aus als heute. Eine Ausstellung historischer Fotografien gibt davon ein Eindruck.

Als die von Leo von Klenze im Auftrag König Ludwig I. erbaute Alte Pinakothek im Herbst 1836 eröffnet wurde, war es der größte Museumsbau der Welt. Zum 175. Geburtstag werden dort nun historische Fotografien gezeigt.

Das Fotoarchiv der Bayerischen Staatsgemäldesammlungen beherbergt bis zu 100 Jahre alte Glasnegative der Alten Pinakothek. Die Ausstellung zeigt historische Aufnahmen der Säle und Gemälde, wie Ludwig I. und Klenze sie sahen und es heute keiner mehr kennt.

Denn das Gebäude wurde im Zweiten Weltkrieg schwer beschädigt und von dem Architekten Hans Döllgast gelungen, aber anders gestaltet, wieder aufgebaut. Die Fotografien dokumentieren die mit Gold und Stuckreliefs geschmückten Deckendekorationen und den durch Peter von Cornelius entworfenen Freskenzyklus in den Loggien, wo sich heute Döllgasts Treppenhaus befindet. Gezeigt werden Fotos von Statuen der verlorengegangenen Künstlerbalustrade auf der Südseite.

### ausstellungen

**Andreas Brandt  
Haus und Landschaft in Asien**  
Architekturgalerie München,  
Türkenstraße 30  
bis 27.08.2011 [mehr](#)

**Die Weisheit baut sich ein Haus**  
Architekturmuseum in der  
Pinakothek der Moderne  
bis 16.10.2011 [mehr](#)

**Industriezeit.  
Fotografien 1845-2010**  
Münchner Stadtmuseum  
bis 11.09.2011 [mehr](#)

**Mondrian und De Stijl**  
Kunstab Lenbachhaus  
bis 15.08.2011 [mehr](#)

**Bernd und Hilla Becher  
Bergwerke und Hütten**  
Münchner Stadtmuseum  
bis 11.09.2011 [mehr](#)

**Alte Pinakothek in Fotografien**  
Alte Pinakothek  
bis 18.09.2011 [mehr](#)

### ausschreibungen

**Umbau Volkshochschule**  
Offener Wettbewerb: Architekten,  
Bauherren in Oberbayern  
Auslober: Stadtwerke München  
Unterlagen bis 18.08.2011  
Bewerbung bis 26.09.2011

**Neubau eines Wohnquartiers**  
Wettbewerb mit Bewerbungsverfahren: Architekten, Landschaftsarchitekten; Auslober: GEWOFAG  
Unterlagen bis 24.08.2011,  
Bewerbung bis 06.09.2011, 10 Uhr

**Ideen für „Kreativquartier“**  
Konzept für Dachauer-/Lothstraße  
Wettbewerb im Bewerbungsverfahren: Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten  
Auslober: LH München  
Bewerbung bis 12.09.2011, 17 Uhr

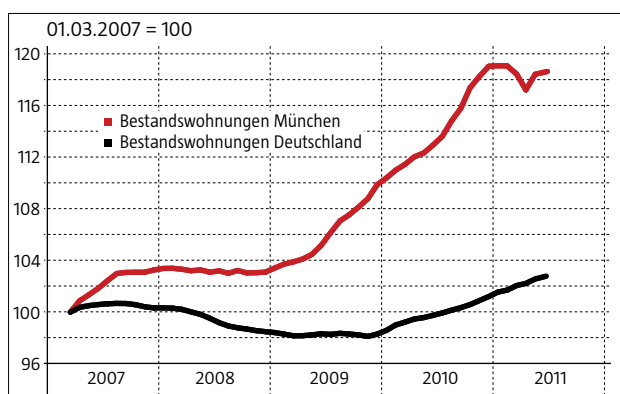
# fakten: Wohnungsmarkt

## Statistik-News

**Kinder:** Bayern hatte 2010 im Vergleich zum Vorjahr 1,4 Prozent weniger Kinder unter 18 Jahren. Seit 2000 leben sogar zehn Prozent weniger Kinder in Bayern.

**Grundstücke für Bauern:** Im Jahr 2010 wechselten in Bayern 4035 Grundstücke in der Landwirtschaft den Eigentümler. Im Schnitt wurden 25.900 € je Hektar Land gezahlt – 3,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Am höchsten war der Kaufwert mit 36.500 €/Hektar in Oberbayern.

**Bestandswohnungen:** Im Juni zogen die Preise von Münchner Bestandswohnungen um 0,3 Prozent leicht, aber etwas stärker als im Bundesdurchschnitt (+ 0,2 Prozent) an. Dennoch flacht die Preisentwicklung ab.



## 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](mailto:ulrich.lohrer@immobilienreport.de)

**Internet:** [www.immobilienreport.de](http://www.immobilienreport.de)

**Grafiken:** Klaus Schütt

**Bilder:** Veronika Plajer, Seite 1; Arge Eck Fehmi Zett, 5; Auer + Weber + Assoziierte, 7; oben: Stefan Müller-Naumann, unten: Bombé Dellinger, DPMA, 9; oben: Andreas Meck, unten: Alte Pinakothek; sonst: Ulrich Lohrer

**Schlussredaktion:** Carola Zierer

**Anzeigen:** M. Fiedler, Tel.: 08806/92 41 69

**Mediadaten:** [www.immobilienreport.de](http://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.

## Indizes

Immobilienpreis-Index	Indexpunkte	Veränderung in %		Stand
		Vormonat	Vorjahr	
<b>Deutschland</b>				
<b>Gesamt (HPX Gesamt)<sup>1</sup></b>	100,2	0,4 %	2,0 %	Jun 11
<b>Appartement (HPX)<sup>1</sup></b>	100,0	1,0 %	2,1 %	Jun 11
<b>existinghome (HPX)<sup>1</sup></b>	92,9	0,3 %	2,9 %	Jun 11
<b>newhome (HPX) <sup>1</sup></b>	107,9	0,0 %	1,3 %	Jun 11
<b>Wohnungen, Bestand (IMX)<sup>2</sup></b>	102,7	0,2 %	3,0 %	Jun 11
<b>Wohnungen, Neubau (IMX)<sup>2</sup></b>	114,6	0,6 %	5,8 %	Jun 11
<b>Häuser, Bestand (IMX)<sup>2</sup></b>	99,0	0,1%	2,2 %	Jun 11
<b>Häuser, Neubau (IMX) <sup>2</sup></b>	107,7	0,2 %	4,2 %	Jun 11
<b>München</b>				
<b>Wohnungen, Bestand (IMX)<sup>2</sup></b>	118,7	0,3 %	5,8 %	Jun 11
<b>Wohnungen, Neubau (IMX) <sup>2</sup></b>	114,5	1,0 %	5,6 %	Jun 11
<b>Häuser, Bestand (IMX) <sup>2</sup></b>	108,0	- 0,9 %	- 0,1 %	Jun 11
<b>Häuser, Neubau (IMX)<sup>2</sup></b>	113,9	- 3,0 %	8,0 %	Juni 11

## Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in %		Stand
		Vormonat	Vorjahr	
<b>Bevölkerung</b>	1.394716	0,2 %	1,4 %	Jun 11
<b>Zuzüge minus Wegzüge</b>	2210	- 13,4 %	242,9 %	Jun 11
<b>Geburten minus Sterbefälle</b>	242	- 36,5 %	- 5,0 %	Jun 11
<b>Arbeitslosenquote Stadt</b>	5,1 %	- 2,0 %	- 7,0 %	Jun 11

## Wohnungspreise

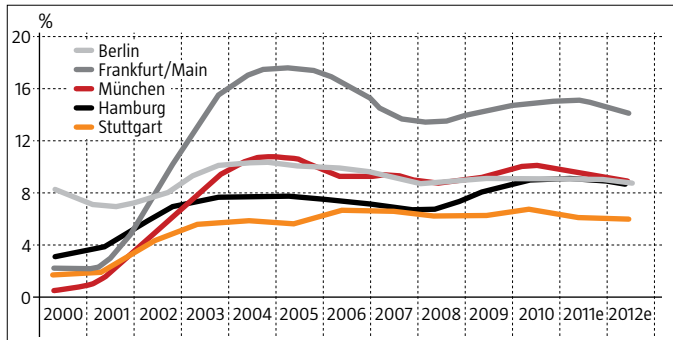
Stadtviertel	Angebotspreise/m <sup>2</sup>		Angebotsmiete/m <sup>2</sup>	
	Wohnung Bestand	Wohnung Neubau	Wohnung Bestand	Wohnung Neubau
<b>Altstadt</b>	6110 €	6264 €	11,80 €	13,20 €
<b>Au</b>	4014 €	5320 €	11,60 €	13,40 €
<b>Aubing</b>	2714 €	3190 €	11,00 €	11,90 €
<b>Berg am Laim</b>	2754 €	3781 €	10,80 €	12,30 €
<b>Bogenhausen</b>	3510 €	4146 €	11,40 €	12,20 €
<b>Feldmoching</b>	3368 €	2630 €	11,90 €	14,10 €
<b>Hadern</b>	2921 €	4148 €	10,40 €	10,80 €
<b>Haidhausen</b>	4418 €	5909 €	11,20 €	13,10 €
<b>Harlaching</b>	4085 €	6297 €	11,00 €	12,20 €
<b>Laim</b>	2690 €	3256 €	11,20 €	12,70 €
<b>Lehel</b>	5300 €	6892 €	11,60 €	13,60 €
<b>Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt</b>	4946 €	5597 €	13,00 €	15,10 €
<b>Maxvorstadt</b>	4487 €	6467 €	12,10 €	14,30 €
<b>Moosach</b>	2795 €	3733 €	11,30 €	12,70 €
<b>Neuhausen</b>	3690 €	5967 €	10,70 €	11,70 €
<b>Nymphenburg</b>	3463 €	5804 €	12,90 €	16,00 €
<b>Obergiesing</b>	3102 €	3458 €	12,40 €	14,40 €
<b>Obermenzing</b>	3146 €	4598 €	10,10 €	11,10 €
<b>Obersendling</b>	2889 €	4841 €	10,30 €	12,00 €
<b>Pasing</b>	2844 €	3999 €	11,20 €	11,70 €
<b>Perlach</b>	2461 €	3945 €	10,90 €	12,70 €
<b>Riem</b>	3061 €	3336 €	13,10 €	15,70 €
<b>Schwabing</b>	4037 €	5614 €	12,20 €	21,60 €
<b>Schwabing-West</b>	3738 €	5292 €	10,90 €	13,20 €
<b>Schwantalerhöhe</b>	3823 €	4624 €	9,30 €	11,40 €
<b>Sendling</b>	3357 €	4479 €	10,90 €	12,50 €
<b>Sendling-Westpark</b>	2906 €	3851 €	11,40 €	11,80 €
<b>Solln</b>	3301 €	4426 €	10,40 €	12,20 €
<b>Thalkirchen</b>	5310 €	5673 €	10,30 €	10,10 €
<b>Trudering</b>	3287 €	3673 €	13,20 €	19,90 €

<sup>1</sup> HPX 100 = 08/2005; <sup>2</sup> IMX 100 = 01/2007 Quellen: Landeshauptstadt München, Bundesagentur für Arbeit, Hypoport, Immobilenscout 24, Stand Anfang 2011

**Nächste Ausgabe: 24. August 2011**

# fakten: Gewerbe- und Kreditmarkt

**Leerstandsquoten:** Die Entwicklung zeigt, dass trotz Aufschwung mehr Büros als früher leerstehen. Besonders in Frankfurt, aber auch in München ist der Leerstand höher.



Quelle: IVG Research

## Büro

Stadtbezirk	Leerstandsquote	Monatsmiete pro m <sup>2</sup>			Stand
		von	bis	Durchschnitt	
<b>München gesamt</b>	8,6%	7,00€	40,00€	14,04€	Jul. 11
<b>Zentrum</b>	2,7%	12,00€	35,00€	19,52€	Apr. 11
<b>City Nord-West</b>	7,6%	10,00€	23,50€	16,54€	Apr. 11
<b>City Nord-Ost</b>	5,4%	10,00€	28,00€	19,06€	Apr. 11
<b>City Süd-Ost</b>	10,2%	9,50€	16,00€	12,04€	Apr. 11
<b>City Süd-West</b>	5,1%	8,50€	22,50€	13,76€	Apr. 10
<b>Stadtgebiet Nord-West</b>	4,9%	8,50€	15,50€	13,13€	Apr. 11
<b>Stadtgebiet Nord-Ost</b>	10,5%	9,50€	20,00€	13,73€	Apr. 11
<b>Stadtgebiet Süd-Ost</b>	9,1%	7,00€	14,00€	12,39€	Apr. 11
<b>Stadtgebiet Süd-West</b>	10,3%	8,50€	15,50€	12,81€	Apr. 11
<b>Umland Nord-West</b>	5,5%	6,50€	10,50€	8,89€	Apr. 11
<b>Umland Nord-Ost</b>	12,3%	7,50€	13,50€	9,98€	Apr. 11
<b>Umland Süd-Ost</b>	11,9%	7,00€	15,00€	9,30€	Apr. 11
<b>Umland Süd-West</b>	5,9%	7,00€	12,50€	12,26€	Apr. 11

Quellen der Büromarktdaten: für Teilmärkte Colliers Schauer & Schöll, für München auch BNP Paribas, Ellwanger & Geiger, Jones Lang LaSalle, Savills

## Logistik

Stadtbezirk	Leerstandsquote	Monatsmiete pro m <sup>2</sup>			Stand
		von	bis	Durchschnitt	
<b>hochwertige Logistik</b>	ca.3%	5,65€	6,30€	k. A.	Jan. 11
<b>funktionaler Bestand</b>	k. A.	5,00€	5,90€	5,30€	Jan. 11
<b>einfache Hallenflächen</b>	k. A.	3,50€	4,50€	k. A.	Jan. 11
<b>Produktionsflächen-Stadt</b>	k. A.	k. A.	9,00€	6,20€	Jan. 11
<b>Produktionsflächen-Umland</b>	k. A.	k. A.	6,50€	5,75€	Jan. 11

Quelle: Realogis, Colliers Schauer & Schöll

## Einzelhandel

Lage	Monatliche Spitzenmiete pro m <sup>2</sup> nach Ladenfläche				Stand
	60-120 m <sup>2</sup>	150-200 m <sup>2</sup>	350-400 m <sup>2</sup>	1200-1500 m <sup>2</sup>	
<b>Innenstadt</b>					
<b>Kaufingerstr./Marienplatz</b>	310€	280€	260€	140€	Jan. 11
<b>Maximilianstraße/Perusastr.</b>	250€	210€	190€	120€	Jan. 11
<b>Rosenstraße/Rindermarkt</b>	210€	180€	160€	90€	Jan. 11
<b>Sendlingerstraße</b>	190€	175€	120€	60€	Jan. 11
<b>Sonnenstraße</b>	80€	60€	40€	20€	Jan. 11
<b>Tal</b>	110€	90€	70€	40€	Jan. 11
<b>Theatinerstr./Briennerstr.</b>	190€	160€	130€	85€	Jan. 11
<b>Schwabing</b>					
<b>Hohenzollernstraße</b>	110€	100€	70€	35€	Jan. 11
<b>Leopoldstraße</b>	150€	130€	70€	35€	Jan. 11

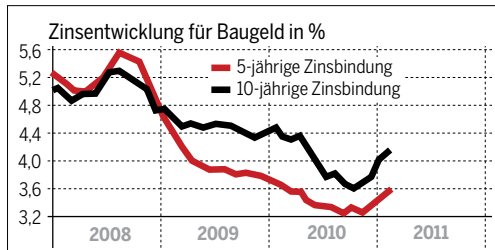
Quelle: Bossler Abeking, Jones Lang LaSalle

## Investmentmarkt

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

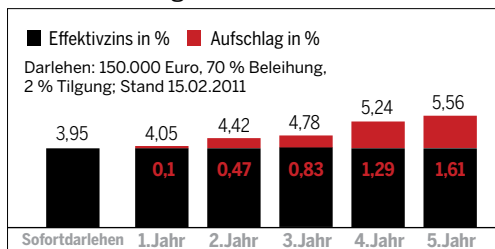
Quellen: Colliers Schauer & Schöll, Jones Lang LaSalle, Eurohyppo Rac Research, Knight Frank

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

\*2% Anfangstilgung, Darlehenshöhe: 150.000 €; Beleihung: 70% des Kaufpreises; Quelle: Anbieter, Stand: 22.07.11