Ausgabe **27** | 08.02.12
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

Eingefrorene Gelder

Während Europa in einer Kältewelle erfasst wurde, sorgen aufgedrehte Heizkörper in den meisten Wohnungen und Häusern für wohlige Wärme. Dass es einigen Hausbesitzern und Managern von Wohnungs- und Immobilienunternehmen zur Zeit kalt dem Rücken herunterläuft, hängt allerdings nicht so sehr an äußerlichen Temperaturen, sondern vielmehr an den kaltblütigen Entscheidungen einiger Berliner Politiker. In den vergangenen Monaten hatte Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) den Lobbyisten der Branche immer wieder versichert, dass das 1,5-Milliarden-Euro-Budget für die energetische Sanierung sicher sei. Nun musste sich Ramsauer offenbar dem Druck seines Kabinettskollegen, Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU), beugen. Wohl nicht zuletzt aufgrund der steigenden Verpflichtungen und Garantien für hoch verschuldete EU-Staaten wurden nun für die Finanzierung der KfW-Förderprogramme für die Gebäudesanierung nur 900 Millionen Euro freigegeben – 600 Millionen Euro weniger als Ramsauer versprach. Auch geringere als erhoffte Versteigerungserlöse für Kohlendioxid-Zertifikate zwingen die Regierung zu Budgetkürzungen. Dies dürfte auch Auswirkungen auf die Investitionsfreude der Immobilienbesitzer haben. Die von der Bundeskanzlerin noch im vergangenen Jahr groß angekündigte Energiewende wird für viele Bürger zwar mit höheren Kosten und mehr Regulierungen, aber mit wenig staatlicher Förderung verbunden sein. Auch die von der Bundesregierung geplante Sonderabschreibung für neue Heizungen und Fenster schafft über den Vermittlungsausschuss nicht die Hürde im Bundesrat. Stattdessen sorgt ein Urteil zur Heizkostenabrechnung bei einigen Vermietern für Ärger (siehe Seite 05).
Genießen Sie die wohlige Wärme, solange wir uns diese noch leisten können.

Viel Spaß beim Lesen,

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

Inhalt

wohnen
03 **Viertel-Scout:** Obergiesings Neubauprojekte
05 **Plan für Funkkaserne; Nebenkosten-Urteil**

gewerbe
06 **Bayerische Hausbau:** "Hohe Grundstückspreise erhöhen Risiko"
08 **Neumieter im Metris, Büromieten steigen**

architektur
09 **Architekturzeichner:** Mit Bleistift & Aquarell
10 **Sauerbruch Hutton, Hildebrandhaus**

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

immobilien ■ report

Münchner Nachrichten

1 Projektentwickler Concept Bau verkauft 79 Wohnungen seiner im Bau befindlichen Bogenhauser Höfe in **Oberföhring** an Aberdeen (siehe Seite 08).

2 Nokia Siemens (NSN) kündigt die Schließung ihrer Zentrale in der **St. Martins-Straße 76 in Giesing** an. Betroffen von der Schließung sind 3600 Mitarbeiter des Unternehmens, das künftig seinen Unternehmenssitz in Berlin haben wird (siehe Seite 08).

3 In der im Dezember 2011 eingeweihten Tram-Linie **Effnerplatz - St. Emeran** wurden in den ersten vier Wochen gut 13.000 Fahrgäste gezählt. Diese Auslastung wurde erst für 2015 prognostiziert. Betreiber ist die zu den Stadtwerken München (SWM) gehörende MVG.

4 Dem Kuratorium für das geplante NS-Dokumentationszentrum wurde am 3. Februar von einer Historiker-Kommission das Grobkonzept vorgestellt. Das Gebäude in der **Brienner Straße** befindet sich bereits im Bau, die Grundsteinlegung soll am 9. März erfolgen.

5 Rüdiger Grube, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Bahn und Münchens OB Christian Ude haben sich auf eine Linie für den neuen Münchner **Hauptbahnhof** geeinigt. Im Mai 2011 hatte ein Bundesbahn-Manager noch den Wettbewerbssiegerentwurf von 2006 der Architekten Auer + Weber abgelehnt und einen eigenen Entwurf präsentiert, der im Stadtrat auf Ablehnung stieß. Nun haben sich Auer + Weber und die Bahn weitgehend verständigt.

6 Am Samstag, den 11. Februar 2012, findet zwischen 10 und 17 Uhr im **Unteroffiziersheim Bayernkaserne in Freimann** das „Werkstattgespräch Bayernkaserne“ statt. Bürger können dabei Vorschläge und Empfehlung für die geplante Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs im Sommer 2012 für das Areal der Kaserne abgeben. Auf 48 Hektar sollen zwischen Heidemannstraße im Norden und dem Helene-Wessel-Bogen im Süden bis zu 3000 Wohnungen, sowie Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Plätze, Grünflächen, Spiel- und Sportflächen, Fuß- und Radwege entstehen.

index

UNTERNEHMEN

Aberdeen Asset Management 2, 8
Architektur & Zeichnung 9
Atelier LOIDL 5
ATP architekten ingenieure 9
Auer + Weber 2
Bauwens 3
Bayerische Hausbau 6, 7
BNP Paribas Real Estate 12
Bosseler & Abeking 8
Büschl Gruppe 3
Concept Bau 2, 4, 8
CB Richard Ellis 12
Cerno + Architekten 10
Clevis Group 8
Colliers International, ... 12
Demos Wohnbau 3, 4
Deutsche Bahn 8
Gastro & System 8
GEWOFAG 4, 5
Hild und K Architekten 3
immobilienscout24 11
JK Wohnbau 4
Jones Lang LaSalle (JLL) 6, 7, 12
Knorr Bremse 6
LaSalle German Income and Growth Funds 8
Léon Wohlhage Wernik 5
MPP Architekten 9
Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) 2
Nokia Systems Networks (NSN) 2, 8
Rohrer Immobilien 8
Sauerbruch Hutton 10
Schörghuber Unternehmensgruppe 2, 8
Stadtwerke München (SWM) 2
Walser Immobilienwelt 8

PERSONEN

Büllesbach, Jürgen .. 6, 7
Eggertinger, Michaela .. 5
Gothe, Wolfram. 9
Gottlieb, Gerlinde 5
Grabinger, Christian 3
Grube, Rüdiger 2
Hildebrand, Adolf von 10
Hornig, Sabine 10
Jäger, Carl 4
Klingseisen, Michael 5
Ortner, Manfred 5
Seehofer, Horst. 5
Seidl, Gabriel von. 10
Sommer, Gordona 5
Thomas, Emmanuel 4
Trakies, Paul. 9
Ude, Christian 2
Uebelherr, Marc 8
Will, Hartmut 5

Größtes Neubauprojekt des Viertels ist das „Parkviertel Giesing“ (roter Bereich bei bei Tegernseer Landstraße). Doch auch in der Hohenwaldeckstraße und in der Severinstraße befinden sich größere Anlagen mit Neubauwohnungen (rot, Karte oben).

Vom Glasscherbenviertel zum Grün-Quartier

Längst haben die Preissteigerungen auch die Immobilien in Obergiesing erfasst. Trotzdem ist Wohnen noch relativ günstig – sieht man von einigen Neubauten ab.

Für viele Münchner ist Obergiesing noch das Glasscherbenviertel. In dem ehemaligen Dorf über der Isar lebten zuerst viele Tagelöhner, im 20. Jahrhundert Arbeiter, Handwerker und Kleingewerbetreibende. Angestellte, höhere Beamte oder gar die Oberschicht traf man hier kaum an.

Giesing war deshalb lang zum Wohnen der billigste Stadtteil Münchens. Längst steigen auch dort Preise und Mieten. Am auffälligsten ist die Entwicklung dort, wo Neubauten entstehen. Das weitaus größte Projekt befindet sich auf dem ehemaligen Agfa-Grundstück an der Tegernseer Landstraße. Als das Unternehmen den Standort aufgab, erwarb die Büschl-Gruppe das Areal und errichtet entlang der Tegernseer Landstraße den markanten Gewerberiegel „Giesinger“. Die Fassade ist mit einer auffälligen Wabenstruktur der Hild und K Architekten verziert. Das Gebäude ist bereits größtenteils vermietet (Motel One, Agfa).

Der weitaus größte Entwicklungsbereich ist allerdings noch nicht realisiert. Hinter dem „Giesinger“ entsteht gerade das Wohnquartier „Parkviertel Giesing“. Nachdem der Münchner Stadtrat Ende März 2011 den Satzungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan gefasst hat, sollen nun hier in den kommenden Jahren 1200 Miet- und Eigentumswohnungen für über 2000 Bewohner entstehen. Darüber hinaus sind auf dem 11,5 Hektar großen Gelände Nahversorgungseinrichtungen und Kitas geplant.

Ein Abschnitt erschließt die Demos Wohnbau. Im Bau befindet sich die „Neue Gärten Giesing“ an der Weißenseestraße. „Die Fertigstellung der Wohnanlage ist in etwa eineinhalb Jahren geplant“, erläutert Christian Grabinger, Leiter Marketing und Verkauf der Demos Wohnbau GmbH. Nach der Internetseite von Demos sind von den 154 Wohnungen bereits knapp zwei Drittel verkauft oder reserviert. Das Angebot reicht vom Ein-Zimmer-Apartment (37 Quadratmeter Wohnfläche) für 205.900 Euro bis zur Dachgartenwohnung (137 Quadratmeter) mit Wintergarten und Erker für 853.900 Euro. Pro Quadratmeter liegen die Preise zwischen knapp 5000 Euro und über 6200 Euro – auch für Neubauwohnungen zu Giesinger Verhältnisse nicht gerade ein Schnäppchen.

Der Bauabschnitt ist nicht der einzige, den die Demos auf dem ehemaligen Agfa-Areal erschließt. „Wir haben ein weiteres Areal auf dem Gelände bereits erworben und überplanen dies gerade“, so Grabinger. „Die Größenordnung entspricht dem ersten Bauabschnitt.“

Neben dem Gelände von Demos baut zudem Bauwens seine Anlage „meinraum individuel“ und „meinraum domizil mit 147 Wohneinheiten und einer Größe von 42 bis 167 Quadratmetern Wohnfläche. Die ersten Wohnungen sollen Ende 2012 übergeben werden, die Gesamtfertigstellung erfolgt Mitte 2013.

„Giesinger“, Baustelle „Parkviertel Giesing, Schinkenpeter, „Königin des Friedens“, Quartier Severin, Conceptbau-Projekt (v. oben i. Uhrzeigersinn)

Das Viertel in Zahlen

Einwohner: Überdurchschnittlich viele Singles und ein sehr hoher Ausländeranteil kennzeichnen Obergiesing.

Infrastruktur: Gute ÖPNV-Anbindung (U2, U5: Silberhornstraße, Untersbergstraße, Giesing Bahnhof; U1: Candidplatz und St. Quirin-Platz; Tram entlang Tegernseer Landstraße), mehrere Grund-, Hauptschulen und Gymnasium. Tegernseer Landstraße ist wichtigste Einkaufsstraße. Freizeitpark an Untersbergstraße.

Immobilien: Preise und Mieten sind in den vergangenen zwei Jahren stark gestiegen, aber für Münchner Verhältnisse sind Bestandswohnungen günstig.

mehr

	Obergiesing	München
Bevölkerungsverteilung		
Einwohner	40.243	1.364.194
Durchschnittsalter	41,3 Jahre	42,1 Jahre
unter 6 Jahre	4,8 %	5,5 %
6 bis unter 15 Jahre	5,0 %	6,7 %
15 bis unter 45 Jahre	49,8 %	46,9 %
45 bis unter 65 Jahre	24,0 %	23,0 %
65 Jahre und älter	16,5 %	17,9 %
Ausländer	30,8 %	22,6 %
Einwohner/km²	13.283	4320
Wanderungssaldo	k. A.	-0,01 %
Haushalte (HH)		
1 Personen-HH	61,5 %	53,7 %
2 Personen-HH	21,6 %	24,5 %
3 Personen-HH	9,7 %	11,3 %
4 Personen-HH	5,0 %	7,5 %
5 und mehr Personen-HH	2,2 %	3,0 %
Immobilienangebot		
Durchschnittsmiete/m²	10,50 €	11 €
Bestandswohnung/m²	2900 €	2700 €*
Neubauwohnung/m²	ab 3300 €	4050 €

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

Wohnviertel am Walchenseeplatz

Nördlich dieser Wohnanlagen soll zudem auf dem Gelände ein Park entstehen, der etwa bis zur Perlacher Straße reicht. Dort grenzt eine, in den 1920er-Jahren von Carl Jäger errichtete Wohnanlage der GEWOFAG an, die bereits damals Modellscharakter hatte und heute mit ihrer Architektur und Restaurants wie der „Schinkenpeter“ noch die Atmosphäre des Arbeiterviertels verbreitet. Und östlich von dem neuen Stadtquartier grenzt ein bestehender Freizeitpark an.

Bauträger entdecken Giesing

Das „Parkviertel Giesing“ ist zwar das größte, aber nicht das einzige Neubauprojekt im Viertel. Wo Grundstücke frei werden, entstehen neue Wohnanlagen. Nicht ganz so groß ist das „Selectio“ der JK Wohnbau in der Hohenwaldeckstraße am anderen Ende Obergiesings. Die Wohnungen sind fast alle verkauft, im Internet bietet der Bauträger aber noch eine knapp 162 Quadratmeter große Vier-Zimmer-Wohnung im siebten Obergeschoss für stolze 965.000 Wuro an.

Ebenfalls weit fortgeschritten ist ein Neubaukomplex der Demos beim Ostfriedhof in der Severinstraße gegenüber dem Altenheim St. Martin. „Die Fertigstellung ist für Sommer dieses Jahres geplant“, informiert Christian Grabinger von der Demos Wohnbau GmbH. Von den 52 Neubauwohnungen werden nur noch drei zum Verkauf angeboten. Die Preise für die etwa 75 Quadratmeter großen Wohnungen liegen zwischen 370.000 und 424.000 Euro.

Die Conceptbau will im Frühjahr 2012 im Süden des Viertels mit dem Bau von „Wohnen in Obergiesing“ starten. „Die Fertigstellung ist für Ende 2013 geplant, verkauft sind bereits etwa 50 Prozent der 40 Wohnungen“, informiert Emmanuel Thomas, Geschäftsführer von Conceptbau. Die Preisspanne ist mit etwa 3300 bis 5050 Euro pro Quadratmeter etwas ausdifferenzierter und niedriger als bei den anderen Neubauprojekten. Allerdings befindet sich das Grundstück an der relativ stark befahrenen Schwanseestraße, Ecke Ständlerstraße. Giesing ist eben noch kein reines Villenviertel. ■

Entwurf von Léon Wohlhage Wernik für den ersten Bauabschnitt

Entscheidung in der Funkkaserne

Der von der GEWOFAG ausgelobte Wettbewerb gewann Léon Wohlhage Wernik. 420 Wohnungen sollen nun dort entstehen.

An dem von dem städtischen Wohnungsunternehmen ausgeschriebenen Realisierungswettbewerb beteiligten sich 18 Planungsteams. Das Preisgericht unter dem Vorsitz von Professor Manfred Ortner entschied sich einstimmig für den Entwurf des Berliner Architekturbüros Léon Wohlhage Wernik mit dem Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten, ebenfalls Berlin. Der Baubeginn erfolgt frühestmöglich. Das Bauvorhaben am Frankfurter Ring ist eines der größten Projekte der GEWOFAG in den letzten Jahren.

„Die skulpturale Architektursprache schafft einen kraftvollen Auftritt für das Quartier“, lobt Gordona Sommer, Geschäftsführerin der GEWOFAG. Das Unternehmen errichtet auf dem 19.600 Quadratmeter großen Grundstück südlich des Frankfurter Rings 180 einkommensortientiert geförderte Wohnungen, 30 freifinanzierte Wohnungen und 80, nach dem München Modell Miete geförderte Wohnungen. Zudem werden 130, von der Obersten Baubehörde des Bayerischen Innenministeriums geförderte Studentenwohnungen sowie 280 Tiefgaragenstellplätze gebaut. mehr

Heizkostenabrechnung muss nach tatsächlichen Verbrauch erfolgen

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes ist eine Abrechnung auf Grundlage von Vorauszahlungen unzulässig.

In dem Fall bezog ein Vermieter in Kelkheim im Taunus von einem Gasunternehmen Energie für die zentrale Heizungsanlage. Dafür zahlte er monatliche Abschläge, auf deren Grundlage er die Heizkostenabrechnungen für seine Mieter erstellte (Abflussprinzip). Die Mieter verweigerten die Zahlung und verlangten eine Abrechnung auf der Basis des tatsächlichen Gasverbrauchs der Heizanlage. Nun entschied der Bundesgerichtshof (BGH) zugunsten der Rechtsauffassung der Mieter (Aktenzeichen: Bundesgerichtshof, VIII ZR 156/11).

Weil der BGH die Abrechnung nach dem Abflussprinzip für unzulässig erklärte, sind auch entsprechende Klauseln in Mietverträgen unwirksam. Vermieter können nicht mehr ihre Rechnung für die Öllieferung vorlegen und diese Kosten den Mietern einfach anteilig in Rechnung stellen.

Die Abrechnung nach dem tatsächlichen Verbrauch (Leistungsprinzip)führt dazu, dass sich ein sparsames Verhalten schneller für den Verbraucher auswirkt. Für Vermieter ist die Umstellung vom Abfluss- auf das Leistungsprinzip allerdings mit einem höheren Aufwand verbunden. Der Eigentümerverband Haus & Grund spricht von einer „komplexen Angelegenheit“ und rät Vermietern, professionelle Hilfe einzuholen. mehr

aufgesammelt

Der Charme der Dörfer
Wohnen im Fünfseenland - nur für Reiche? Laut der „SZ“ vom 02.02.12 kostet selbst in Dörfern wie Andechs der Quadratmeter schon mehr als 400 Euro. mehr

Zoff zwischen Ude und Söder
Die SPD-regierten Städte München und Nürnberg fordern laut „SZ“ vom 30.01.12 von Bayerns Finanzminister Söder, 33.000 GBW-Wohnungen der BayernLB zu übernehmen. Söder warf den Kommunen Verweigerung der Wohnungen vor. mehr

Konzertsaal-Infos gefragt
Die SPD fordert laut „Bild“ vom 22.01.12 mehr Informationen zu Ministerpräsident Horst Seehofers Wunschbau. mehr

veranstaltungen

Wohnen im Alter: Welche Alternativen gibt es?
Gerlinde Gottlieb, Sozialwissenschaftlerin
MVHS West, Bäckerstr. 10
28.02.12, 19 Uhr

Photovoltaik: Gewinnbringende Investition für Hausbesitzer?
Hartmut Will, Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS)
MVHS Nord, Troppauer Str. 10
09.02.12, 18:30 Uhr

Wohnen im Alter: Barrierefrei?
Michael Klingseisen, Architekt
MVHS Nord, Troppauer Str. 10
13.02.12, 18 Uhr

Immobilienkauf: Was rät der Experte?
Michaela Eggertinger, Dipl.-Ing.
Bauzentrum Riem
16.02.12, 18 Uhr mehr

Karlshöfe: Die Büroimmobilie wurde soeben von Tishman Speyer an einen Immobilienfonds der Credit Suisse verkauft

„Hohe Grundstückspreise erhöhen das Risiko“

Die Bayerische Hausbau ist in München einer der aktivsten Projektentwickler. immobilienreport sprach mit Geschäftsführer Jürgen Büllesbach über aktuelle Projekte.

immobilienreport: Herr Dr. Büllesbach, wie schätzen Sie die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes München Angesichts einer sich abschwächenden Konjunktur ein?
Jürgen Büllesbach: Ich glaube nicht, dass das starke Wachstum der vergangenen Jahre anhalten wird. Dies war extrem- Ich denke, dass wir – um es in einer Kurve zu beschreiben – einen nur noch leicht steigenden Sattel erreichen.
immobilienreport: Bauträger zahlen heute für Grundstücke viel höhere Preise als noch drei Jahren. Ist das Risiko dadurch nicht deutlich gestiegen?
Büllesbach: Natürlich erhöht sich das Risiko bei den permanent steigenden Grundstückspreisen. Wir haben unsere Pipeline momentan aber gut gefüllt und keinen Druck, jetzt etwas kaufen zu müssen, um nächstes Jahr wieder ein Produkt anbieten zu können und somit Vertrieb oder Struktur zu bedienen. Es ist ein gutes Gefühl, unabhängig zu sein.
immobilienreport: Diskutiert wird aktuell die Umnutzung von Büros in Wohnungen. Auch ein Thema für Sie?
Büllesbach: Ja, es gibt Grundstücke, auf denen eine Umnutzung sinnvoll wäre. Zusammen mit dem Eigentümer prüfen wir dies bei dem Knorr-Bremse-Areal nördlich der Moosacher Straße. An dem Standort könnten rund 350 Wohnungen entstehen. Wir führen gerade Gespräche mit der Stadtplanung, um den Bebauungsplan (B-Plan) zu ändern und hoffen, Ende 2013 mit dem Bau hinter dem Leonardo Royal Hotel beginnen zu können.
immobilienreport: Sollte stärker über Umnutzungen nachgedacht werden?
Büllesbach: Der Ansatz bestehende B-Pläne zu hinterfragen und eventuell an eine Umnutzung anzupassen, ist absolut richtig: Erstens benötigt die Stadt Wohnungen, zweitens ist die Zeit der reinen Büroretortenstädte vorbei und schließlich ist drittens auch die Rentabilität des Wohnungsbaus für Grundstückbesitzer deutlich gestiegen. Dabei ist immer zu berücksichtigen, dass die Rentabilität von Wohnanlagen aufgrund der städteplanerischen Vorgaben wie Grünanteil, Kita-Einrichtungen, SoBoN und Schallschutz per se spürbar gesenkt wird.
immobilienreport: Hat die Stadt mit der Anpassung zu spät reagiert?
Büllesbach: Nein, vor drei Jahren, als die B-Pläne für Gewerbebauten beschlossen wurden, hat keiner mit solch

Münchner Großinvestor

Die Bayerische Hausbau ist bundesweit tätig – der wichtigste Markt für das Immobilienunternehmen ist aber der Heimatstandort an der Isar:

Bayerische Hausbau
Die zur Schörghuber Unternehmensgruppe gehörende Bayerische Hausbau ist eines der größten integrierten Immobilienunternehmen Deutschlands. Sie verwaltet ein Immobilienportfolio im Wert von rund 2,1 Milliarden Euro. Im Stammmarkt München nimmt das Unternehmen eine Spitzenposition ein.

Jürgen Büllesbach
Der Vorsitz der Geschäftsführung des Unternehmens liegt in den Händen von Jürgen Büllesbach. Der promovierte Bauingenieur war bereits von 1998 bis 2004 für die Bayerische Hausbau tätig, übernahm dann die Geschäftsführung der ALBA BauProjektManagement. Seit März 2009 ist er Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau und verantwortet zudem das Geschäftsfeld Projektentwicklung.

Stadtentwicklung in der Au-Haidhausen: Die Paulaner Brauerei in der unteren Au und die im Bau befindlichen WelfenHöfe mit außergewöhnlicher Fassadengestaltung.

einem starken Boom des Wohnungsmarktes gerechnet.

immobilienreport: Aber es wurden in der Vergangenheit immer weniger Wohnungen gebaut, als es in Bedarfsberechnungen veranschlagt wurde?

Büllesbach: Ja, das ist richtig. Das lag aber nicht unbedingt an den Baugenehmigungen der Stadt, da deren Zahl meist über der Zahl der Wohnungen lag, die die Antragsteller dann tatsächlich realisierten. Ich glaube aber auch, dass sich einiges in den vergangenen Jahren am Münchner Immobilienmarkt fundamental geändert hat, und dies wurde nicht nur durch die stark gestiegene Wohnungsnachfrage ausgelöst.

immobilienreport: Was meinen Sie?

Büllesbach: Der relative Rückgang der Nachfrage nach Büroimmobilien hat auch andere Gründe. Eine Veränderung der Arbeitswelten spielt eine wichtige Rolle: etwa die zunehmende Bedeutung von Heimarbeitsplätzen, die Zunahme von Geschäftsreisen, so dass die Unternehmen weniger Büroflächen benötigen. Die Entwicklung von Lösungsmodellen, die beschreiben, wie dieser Veränderung in der Arbeitswelt zu begegnen ist, ist bei Weitem noch nicht abgeschlossen. Der Stadt kann man da keinen Vorwurf machen, zu spät reagiert zu haben. Man reagiert in München eher recht zügig auf die veränderte Situation.

immobilienreport: Die Grundstücke ehmaliger Kasernen, Industrieanlagen und Bahnflächen sind in München bald zugebaut – was dann?

Büllesbach: Ja, diese Flächen sind bald ausgeschöpft, wenn auch darauf in den nächsten Jahren noch zunehmend Wohnraum entsteht. Wir können über Nachverdichtung einiges an Angebot schaffen. Ein Beispiel dafür sind die zwei Randbebauungen, die am Mittleren Ring beim Michaelibad entstanden sind. Es gibt auch viele Dachbereiche in München, die man noch besser – etwa durch behutsame Aufstockung – nutzen kann. Ich schätze, dass sich mit zusätzlicher Verdichtung etwa 20 Prozent des Bedarfs abdecken lässt. Dieser Spielraum sollte genutzt werden.

immobilienreport: Zur Ihren Projekten. Die WelfenHöfe wurden mehrfach ausgezeichnet. Spielt „gute Architektur “ eine wichtige Rolle?

Büllesbach: Wir haben bei allen unseren Projektentwicklungen einen hohen architektonischen Anspruch, unabhängig davon, ob wir in einem urbanen Umfeld, oder ob wir eher am Rand einer Stadt bauen. Jede Lage benötigt eine bestimmte, auf das jeweilige Umfeld angepasste Architektur. Wir haben bei jeder Projektentwicklung das Interesse, die passende Architektur zu finden. Für die WelfenHöfe haben wir beispielsweise zusammen mit dem Stadtplanungsreferat ein ausgewähltes Team von Architekten das Quartier entwerfen lassen. Vorgabe war, das zu bebauende Areal an der bestehenden Bebauung auszurichten, natürlich interpretiert in der Architektursprache des 21. Jahrhunderts. Die lange Fassade des Gebäudekomplexes sollte nicht ein einziger Architekt entwerfen, sondern wir wollten eine aufgelockerte, von unterschiedlichen Stilen bestimmte Gestaltung. Dennoch soll das Quartier, einem Motto entsprechend, als eine zusammengehörende Bebauung wahrgenommen werden. Ein Gestaltungselement war dabei das „Relief der Stadt“, das die Architekten in unterschiedlicher Tiefe interpretierten. Verbindendes Element der Bauabschnitte ist der facettenreiche silberne, graue oder weiße Grundfarbton, der sich zwar an die Umgebung anlehnt, aber deutlich macht, dass die WelfenHöfe ein Ensemble der heutigen Zeit sind.

Joseph-Pschorr-Haus in der Altstadt: Außer Einzelhandel auch Wohnen

immobilienreport: Kürzlich haben Sie angekündigt, das Gelände der Paulaner Brauerei entwickeln zu wollen.

Büllesbach: Diese Objekte werden sicher nicht vor 2017 auf den Markt kommen. Die Verlagerung der Brauerei in etwa fünf Jahren setzt voraus, dass die neue Brauerei bis dahin fertiggestellt worden ist. Erst dann wird das Gelände in der Au zur Entwicklung frei und kann anschließend in den Vertrieb gehen.

immobilienreport: In welcher Mischung soll das Areal genutzt werden?

Büllesbach: Die Stadt und wir als Bauträger wollen den Schwerpunkt auf Wohnen legen. Es wird allerdings für ein Quartier dieser Größenordnung eine gewisse Infrastruktur an Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und Kitas geben. Wohnen wird jedoch im Gegensatz zu Gewerbe dringender benötigt. Wenn wir einen größeren Teil gewerblich genutzte Immobilien errichten würden– wer würde diese bei dem hohen Büroleerstand benötigen?

immobilienreport: In Münchens Einkaufsmeile Neuhauser Straße bauen Sie gerade das Joseph-Pschorr-Haus und wollen oben Wohnungen errichten...

Büllesbach: Wir werden die Immobilie aber weiter im Bestand halten und daher die Wohnungen dort nicht als Eigentumswohnungen zum Verkauf anbieten, sondern vermieten. ■

Im vollständigen Interview lesen Sie mehr über Gentrifizierung und weitere Projekte der Bayerischen Hausbau. *mehr*

Das Metris an der Westseite des Arnulfpark.

Metris mit neuen Mietern

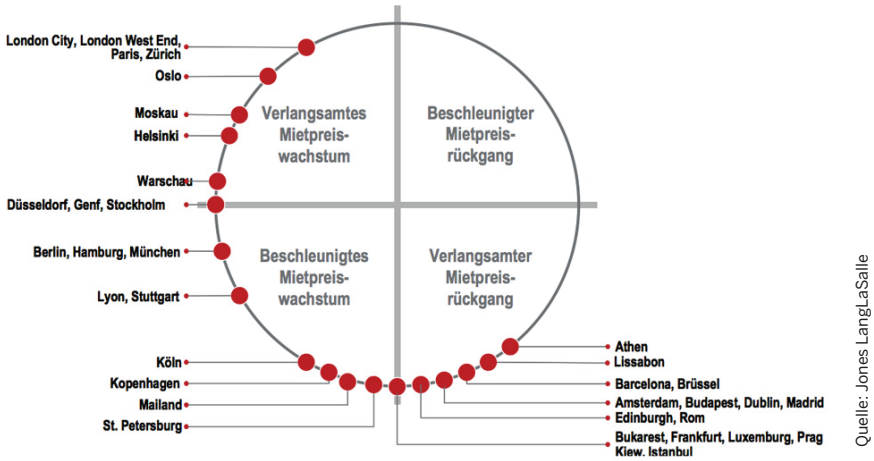
In das Bürohochhaus an der Donnersberger Brücke ziehen ein Softwareanbieter, eine Personalberatungsfirma und eine Kanzlei.

Der Mietabschluss im Arnulfpark fand noch zum Jahresende 2011 statt: SugarCRM, weltweit führender Anbieter von Open-Source basierter CRM-Software, bezieht im März 1370 Quadratmeter. Das Personalberatungsunternehmen Clevis Group mietete zum 1. April rund 700 Quadratmeter an. Die Mietverträge laufen über jeweils rund sechs Jahre. Mit 800 Quadratmeter wird zudem die Rechts-, Steuer und Wirtschaftskanzlei Bergemann Schönherr & Partner Mitte April im Metris einziehen. Die Mietlaufzeit beträgt fünf Jahre. Das Gebäude ist im Besitz des geschlossenen Immobilienfonds LaSalle German Income and Growth Funds (Gesamtvolumen: rund eine Milliarde Euro). ■

Münchner Büromieten steigend

Im Vergleich der europäischen Büromärkte glänzen neben der Isarmetropole noch Berlin und Hamburg.

Nach der „Immobilienuhr“ von Jones Lang LaSalle (siehe unten) weisen die drei deutschen Bürohochburgen im vierten Quartal 2011 relativ stark steigende Büromieten auf, während Frankfurt dem Trend hinterherhinkt. Von den 24 Index-Städten verzeichneten 15 mehr Umsatz als 2010, angeführt von Prag (+ 81 %), München (+ 52 %) und Luxemburg (+ 44 %). ■



Quelle: Jones LangLaSalle

Anzeige

PRO
Finanzconsulting

deals & co

Nokia Siemens schließt Zentrale in Giesing
Die Nokia Siemens Networks (NSN) streicht in Deutschland bis zum Jahresende etwa 2900 Stellen. Die Zentrale in München soll nach Berlin verlagert werden. Die NSN-Zentrale in der St.-Martin-Straße 76 (Giesing) mit knapp 3600 Mitarbeitern soll geschlossen werden, insgesamt fallen rund 2000 Münchner Arbeitsplätze weg. Die verbliebenen 1600 Mitarbeiter sollen auf Berlin, Bonn, Bruchsal, Düsseldorf und Ulm verteilt werden.

Concept Bau verkauft Wohnungen an Aberdeen
Die zu den Bogenhauser Höfe gehörenden 79 Wohneinheiten wurden im Dezember 2011 an einen Fonds der Aberdeen Asset Management Gruppe Frankfurt veräußert. Die Vermietung der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen obliegt der Concept Bau unter Einschaltung der Walser Immobilienwelt GmbH. Die Wohnanlage wird 2013 übergeben.

Bürohaus in der Ludwigsvorstadt wechselt Besitzer
Das leerstehende Gebäude mit rund 1000 Quadratmeter in der Lessingstraße wurde an eine Unternehmerfamilie verkauft. Die Büros werden in Wohnraum umgewandelt. Der neue Eigentümer will das Haus behalten und vermieten. Rohrer Immobilien war vermittelnd tätig.

Anlage in Giesing verkauft
Die 1964 erbaute Immobilie verfügt über 47 Wohn- und sechs Büroeinheiten, die insgesamt über 3600 Quadratmeter Fläche aufweisen. Verkäufer ist eine Münchner Stiftung, Käufer ein Münchner Family Office. Bosseler & Abeking vermittelte.

Gastronom in der Hofstatt
Die Gastro & System GmbH von Marc Uebelherr darf im Innenhof 300 Quadratmeter des Einzelhandeltsobjekt bewirtschaften.

Zeichnung des Golf & Spa Resort in Travemünde von Wolfram Gothe für Helmut Riemann Architekten, Lübeck

Die Architekturzeichner

Computeranimationen erschaffen fotorealistische Bilder. Fehlen aber die Daten, sind klassische Architekturzeichner gefragt. Zum Beispiel das Büro Architektur & Zeichnung.

Noch bevor der erste Stein gesetzt wurde, existieren bereits Renderings: per Computer erstellte Darstellungen von Häusern, Stadtquartieren oder Parkanlagen. Es sind fotorealistische Bilder mit exakten Details wie der Maserung von Eichenparketts, Lichtspiegelungen von Wassertropfen oder dem Schattenwurf von Pflanzen.

Einen Nachteil haben allerdings die täuschend echten Visualisierungen: Sie erfordern jede Menge an Informationen, die in den ersten Planungsphasen oft noch nicht existieren. Architekten wie Frank Lloyd Wright, Hans Döllgast, Aldo Rossi konnten ihre Vorstellungen in einem eigenen Stil schnell auf ein Blatt Papier festhalten. Heutige Planer sind darauf angewiesen ihre Daten in Rechner einzugeben, die mit Softwareprogrammen wie 3dmax und Cinema 4D dann die Renderings erstellen.

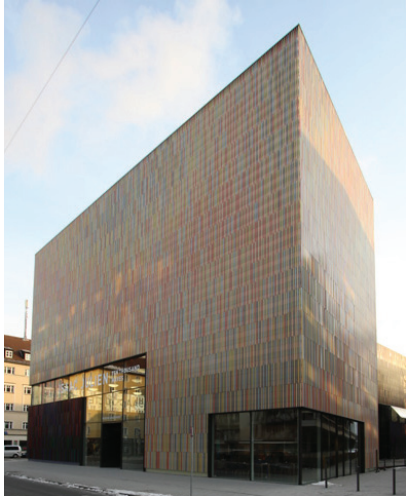
„Architekten werden kaum noch für das Handzeichnen ausgebildet und können heute ohne PC meist fast nichts mehr darstellen“, sagt Wolfram Gothe. Zusammen mit seinem Partner Paul Trakies betreibt Gothe das Büro Architektur & Zeichnung im Dreimühlenviertel. Beide bedienen sich als ausgebildete Architekten moderner Techniken, beherrschen aber auch das Zeichnen mit Bleistift oder Aquarell sowie die digitale Malerei.

Weil sie schnell und mit wenigen Planungsdaten Zeichnungen und Bilder erstellen können, sind die Arbeiten der Architekturzeichner in frühen Planungsphasen bei Wettbewerben oder Präsentationen gefragt. „Oft benötigen Architekten und Auftraggeber Darstellungen, die sie nicht völlig festlegen und noch gestalterische Optionen freihalten“, erläutert Gothe. Der Charme dieser nicht bis ins letzte Detail ausgeführten Bilder besteht auch darin, dass sie der Fantasie des Betrachters noch Freiheit einräumt.

Auftraggeber sind Architekten oder Landschaftsarchitekten, aber auch Unternehmen und PR-Agenturen. Dabei können sehr unterschiedliche Darstellungsformen und Stile zum Einsatz kommen: Filigrane Bleistiftzeichnungen und Aquarelle für Landschaftsarchitekten, genaue Gebäudedetails mit Lichteffekten für Architekten oder Bildsequenzen, die für eine Agentur eine Geschichte wie ein Comic erzählen. Noch ist menschliche Kreativität unersetzbar. ■ mehr

Lichtspiel (oben), Schule in Klein Flottbek, MPP Architekten (unten)

Visualisierung eines Platzes mit Geschäftshaus in Fürth für ATP architekten ingenieure.



Sauerbruch Hutton gestalteten farbige Fassaden: ADAC-Zentrale, Brandhorst-Museum-Nordseite, Detail, Südseite

Ausstellung

Magie der Farbe

Die Architekturgalerie zeigt am Beispiel fünf Münchner Werke Sauerbruch Huttons die Wirkung von Farben.

Die farbige Gebäudeoberfläche als Material und Bild, als Medium und Message, als Blickfang und Teil des städtischen Raums – wie kaum andere Architekten haben Sauerbruch Hutton in den 20 Jahren ihres Schaffens Farbe in der Architektur neu definiert. In der Ausstellung „sauerbruch hutton. arbeiten für münchen“ zeigt das Büro fünf Modelle von Münchner Projekte, die das Thema der polychromen Fassade auf unterschiedliche Weise erkunden: die Zentrale des ADAC, das Museum Brandhorst, ein Verwaltungsbau für die MunichRe, ein privates Wohnhaus sowie eine Gruppe von Bienenhäusern. *mehr*

Das Hildebrandhaus mit Terrasse im Sommer (links) und mit Turm im Winter (rechts)

Ausschreibung

Facelifting für die Künstlervilla

Das Hildebrandhaus in Bogenhausen, Bleibe für die Münchner Bibliothek Monacensia, wird saniert.

Mitte November 2011 hatte der Stadtrat dem Planungskonzept für den Umbau und die Erweiterung der Bibliothek Monacensia mit Projektkosten in Höhe von 8,94 Millionen Euro zugestimmt und damit die Neukonzeption des Hauses ermöglicht.Architekten können sich noch bis 14. Februar an dem Wettbewerb zur Sanierung und Erweiterung der Bibliothek im Hildebrandhaus beteiligen.

Mit neuer Eingangssituation, Selbstbedienungscafé, außergewöhnlichen Lesebereichen soll das ehemalige Wohnhaus und Atelier des Bildhauers Adolf von Hildebrand erneuert werden. Nach Sanierung der Villa Stuck und des Lenbachhauses macht die Stadt ihre dritte Künstlervilla aus der Zeit um die vorletzte Jahrhundertwende zukunftsfähig. Die 1898 von Gabriel von Seidl nach den Plänen Hildebrand erbaute Villa soll in seinen Originalzustand zurückversetzt und behutsam in einen zeitgemäß gestalteten Treffpunkt für Literatur und Geschichte weiterentwickelt werden. ■

ausstellungen

Sabine Hornig
Durchs Fenster - Fotografien
Pinakothek der Moderne
bis 26.02.2012 *mehr*

Sauerbruch Hutton
arbeiten für münchen
Architekturgalerie, Türkenstraße 30
16.02.2012 bis 30.03.2012

Nachhaltig, urban, familienfreundlich: Münchner Wohnraum
Rathausgalerie, Marienplatz
bis 01.03.2012 *mehr*

Cerno + Architekten
Symbol - Identität - Tourismus
Hohe Tatra und Kuweit
Architekturgalerie, Türkenstraße 30
noch bis 10.02.2012 *mehr*

Geliebte Technik der 1950er-Jahre - Zeitzeugen - Aus dem Depot des Deutschen Museums
Technik und Architekturaufnahmen
Deutsches Museum, Museumsinsel
bis 31.07.2012

ausschreibungen

München: Sanierung und Erweiterung des Hildebrandhaus
Wettbewerb mit Bewerbungsverfahren: Architekten
Auslober: LH München, Baureferat
Bewerbung bis 14.02.2012, 14 Uhr

München: Sanierung Cosimabad
Wettbewerb mit Bewerbungsverfahren: Architekten
Auslober: SWM
Abgabe bis 27.02.2012, 13 Uhr

München: Kindertageseinrichtung und Schule für Kranke
Wettbewerb mit Bewerbungsverfahren: Architekten, Ingenieure
Auslober: München, Baureferat
Bewerbung bis 28.02.2012, 14 Uhr

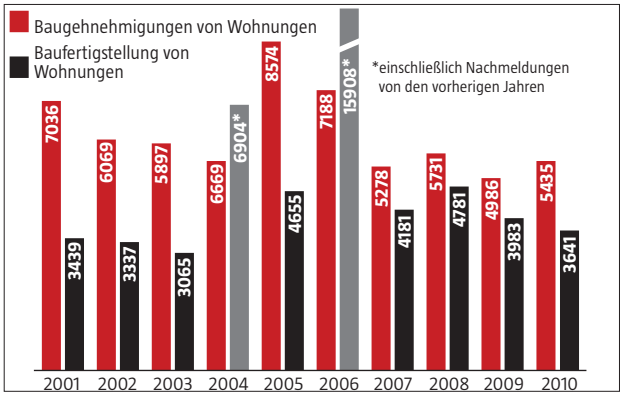
fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Gute Hotelauslastung: Mit einem Zuwachs bei den Übernachtungen von 5,9 Prozent 2011 gegenüber 2010 auf mehr als 11,7 Millionen, konnte München ihr letztjähriges Spitzenergebnis noch übertreffen.

Inflation: Die Verbraucherpreise stiegen im Januar 2012 gegenüber Januar 2011 um 2,3 Prozent.

Fertigstellung und Genehmigungen: In den vergangenen zehn Jahren wurden in München mehr Wohnungen zum Bau genehmigt als fertiggestellt. Allerdings sind in den Genehmigungen auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.



Quelle: Statistisches Amt München

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, Thomas Reinke
Bilder: Veronika Plajer, Seite 1; GEWOFAG/Léon Wohlhage Wernik (oben), 05; Concept Bau (unteres Bild links); 04; Architektur + Zeichnung, Wolfram Gothe, 09; wikipedia/DMA (rechts unten), 10; sonst: Ulrich Lohrer
Schlussredaktion: Carola Zierer
Anzeigen: Tel.: 089/76 70 20 48
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 od er 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. Februar 2012

Indizes

Immobilienpreis-Index	Index-punkte	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Deutschland				
Gesamt (HPX Gesamt)1	104,9	0,4 %	4,4 %	Nov 11
Appartement (HPX)1	104,4	0,2 %	3,4 %	Nov 11
existinghome (HPX)1	98,5	0,5 %	5,9 %	Nov 11
newhome (HPX) 1	111,8	0,4 %	4,1 %	Nov 11
Wohnungen, Bestand (IMX)2	105,7	0,4 %	4,5 %	Dez 11
Wohnungen, Neubau (IMX)2	116,6	0,5 %	5,9 %	Dez 11
Häuser, Bestand (IMX)2	102,3	0,3 %	5,5 %	Dez 11
Häuser, Neubau (IMX) 2	107,5	0,3 %	0,4 %	Dez 11
München				
Wohnungen, Bestand (IMX)2	123.8	1,0 %	4,8 %	Dez 11
Wohnungen, Neubau (IMX) 2	125,9	0,7 %	11,9 %	Dez 11
Häuser, Bestand (IMX) 2	111,0	1,9 %	2,3 %	Dez 11
Häuser, Neubau (IMX)2	117,1	- 0,5 %	8,4 %	Dez 11

Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Bevölkerung	1.410.259	0,1 %	2,0 %	Nov 11
Zuzüge minus Wegzüge	5805	61,2 %	19,5 %	Okt 11
Geburten minus Sterbefälle	398	5,9 %	- 18,9 %	Okt 11
Arbeitslosenquote Stadt	4,8 %	- 2,0 %	- 7,0 %	Okt 11

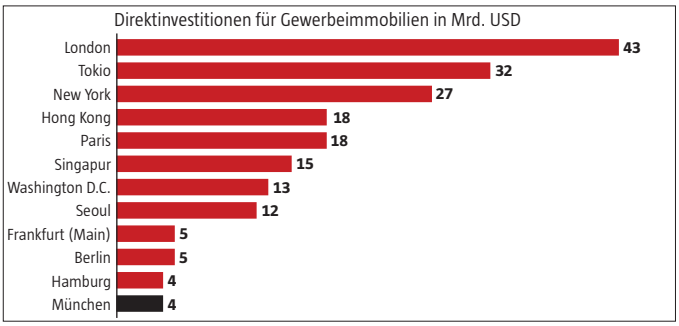
Wohnungspreise

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	2630 €	3368 €	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

Top-Metropolen: In London, Tokio und New York wurde zwischen 2010 und 2011 weltweit am meisten in Gewerbeimmobilien investiert. Asiatische Metropolen holen stark auf.



Quelle: Jones Lang LaSalle

Büro

Stadtbezirk	Leerstandsquote	Monatsmiete pro m² von	bis	Durchschnitt	Stand
München gesamt	8,1 %	7,00 €	45,00 €	14,33 €	Dez. 11
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, Ellwanger & Geiger, Jones Lang LaSalle

Logistik

Stadtbezirk	Leerstandsquote	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	325 €	280 €	260 €	140 €	Jan. 12
Maximilianstraße/Perusastr.	250 €	210 €	190 €	120 €	Dez. 11
Rosenstraße/Rindermarkt	210 €	180 €	160 €	90 €	Dez. 11
Sendlingerstraße	190 €	175 €	120€	60 €	Dez. 11
Sonnenstraße	80 €	60 €	40 €	20 €	Dez. 11
Tal	110 €	90 €	70 €	40 €	Dez. 11
Theatinerstr./Briennerstr.	190 €	160 €	130 €	85 €	Dez. 11
Schwabing					
Hohenzollernstraße	110 €	100 €	70 €	35 €	Dez. 11
Leopoldstraße	150 €	130 €	70 €	35 €	Dez. 11

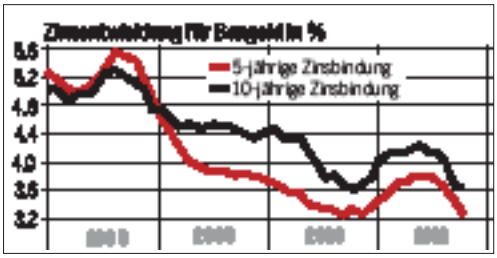
Quelle: Bossler Abeking, Jones Lang LaSalle

Investmentmarkt

Immobilieninvestment	Leerstandsquote	Anfangsrenditen von	bis	Durchschnitt	Stand
Büro-Zentrum	2,70 %	4,10 %	5,10 %	4,50 %	Dez. 11
Büro-andere Lagen	5-11,3 %	5,30 %	7,20 %	k. A.	Dez 11
Einzelhandel	k. A.	k. A.	5,00 %	3,75 %	Dez. 11
Logistik	k. A.	6,50	8,00 %	6,90 %	Dez. 11

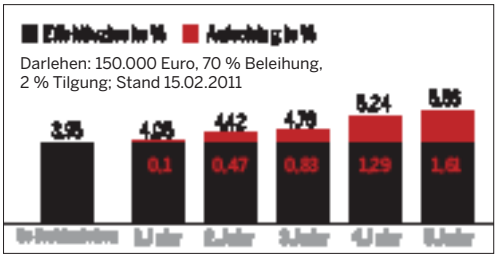
Quellen: Colliers Schauer & Scholl, Jones Lang LaSalle, Eurohypo Rac Research, Knight Frank

Zinstief: Die Hypothekenzinsen sind im langfristigen Vergleich weiterhin niedrig.



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 bei guter Bonität weniger als drei Prozent effektiv.

Günstigste Anbieter	Internet www.	Effektivzins für Zinsbindungsdauer keine	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	Sondertilgung
Sofortdarlehen*							
Accedo	accedo.de	-	2,50 %	2,93 %	3,31 %	3,21 %	0 bis 0,05 %
Interhyp	interhyp.de	-	2,50 %	2,93 %	3,34 %	3,39 %	0 bis 0,05 %
Creditweb	creditweb.de	-	2,61 %	3,04 %	3,34 %	3,39 %	0 bis 0,05 %
Dr. Klein	drklein.de	-	2,61 %	3,16 %	3,45 %	3,68 %	0 bis 0,05 %
Enderlein	enderlein.com	-	2,61 %	3,04 %	3,24 %	3,29 %	0 bis 0,05 %
Mittelwert		-	2,72 %	3,33 %	3,45 %	3,82 %	0 bis 0,05 %
Forwarddarlehen* (mit Vorlaufzeit von 12 Monaten)							
Accedo	accedo.de	-	2,81 %	3,09 %	3,43 %	3,33 %	0 bis 0,05 %
Enderlein	enderlein.com	-	2,90 %	3,27 %	3,47 %	3,68 %	0 bis 0,05 %
Creditweb	creditweb.de	-	2,90 %	3,27 %	3,57 %	3,62 %	0 bis 0,05 %
Hypo Discount	hypodiscount.de	-	2,91 %	3,27 %	3,47 %	3,85 %	0 bis 0,05 %
Interhyp	interhyp.de	-	2,90 %	3,21 %	3,47 %	3,62 %	0 bis 0,05 %
Mittelwert		-	3,02 %	3,43 %	3,67 %	3,92 %	0 bis 0,05 %

*2 % Anfangstilgung, Darlehenshöhe: 150.000 €; Beleihung: 70 % des Kaufpreises; Quelle: Anbieter, Stand: 24.01.12