

## Liebe Leser,



Ende März hat der Sozialausschuß des Münchner Stadtrats den neuen Mietspiegel beschlossen. Danach beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in München nun 9,79 Euro pro Quadratmeter – 1,1 Prozent weniger als die Durchschnittsmiete des bis dahin gültigen Mietspiegels 2009. Die Stadt gibt dazu eine Erläuterung mit: „Der Mietspiegel 2009 ist eher als ein Ausreißer nach oben anzusehen, als dass in Bezug auf den Mietspiegel 2011 von sinkenden Mieten gesprochen werden kann.“ Aha. Wenn dem so ist, weshalb wurde im Krisenjahr 2009 solch seltsam überschießende Ausreißerwerte verbindlich über zwei Jahre festgelegt, wenn sie nun im Aufschwungjahr 2011 nach unten revidiert werden müssen? Eine mögliche Erklärung ist: Die Festlegung des Mietspiegels ist in erster Linie eine verteilungspolitisch motivierte Entscheidung. Denn die dort festgelegte „ortsübliche Vergleichsmiete“ bestimmt zugleich die Höchstmiete für den freifinanzierten Wohnungsmarkt: Bei Neuvermietungen darf die Miete maximal 20 Prozent über dieser ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Solche Kappungsgrenzen führen aber, wie der Kölner Ökonom Johann Eeckhoff betont, zu einer unnötigen Wohnraumverknappung: „Auch in schwierigen Engpasssituationen auf dem Wohnungsmarkt darf der Weg nicht über Mietbegrenzungen gegangen werden, weil dadurch eine Verringerung des Angebots und gleichzeitig eine verstärkte Nachfrage ausgelöst wird.“ Wer investiert in München als Privatanleger in Mietwohnungen, wenn bei steigenden Preisen die Höchstmieten gesenkt werden? Tatsächlich sinkt seit Jahren der Anteil des freifinanzierten Mietwohnungsmarktes, während städtische Wohnungsbaugesellschaften mit steuerfinanzierten Modellen in die Bresche springen. Dies kann nicht effizient sein! Die Vermögenden stecken ihr Geld aber stattdessen lieber in selbst genutzte Wohnungen.

Viel Spaß beim Lesen

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

### Inhalt

#### wohnen

- 03 **Viertel-Scout:** Großbaustelle an Domagkstraße
- 05 **Interview:** Bieten Immobilien Inflationsschutz?

#### gewerbe

- 06 **Parkstadt Schwabing:** Büroneubau Platineum
- 07 **Büromarkt:** Frühjahrberichte der Analysten
- 08 **Hotelmarkt:** Accor weiter Marktführer

#### architektur

- 09 **Munich Re:** Minimalismus trifft Jugendstil
- 10 **Stararchitekten im Film**

#### service

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



## Münchner Nachrichten

**1** Die Sieger für die Gestaltung eines Neubauquartiers der Wohnungsbau-gesellschaft GEWOFAG an der Isoldenstraße in **Schwabing** stehen fest: Grüntuch Ernst Architekten und Lützwow 7 Landschaftsarchitekten werden das Projekt planen. Auf dem 5200 Quadratmeter großen Grundstück nördlich des Schwabinger Krankenhauses sollen 51 neue Wohnungen sowie Flächen für Läden und Gastronomie entstehen.

**2** Der Stadtrat hat den Bebauungsplan für rund 950 Wohnungen auf dem ehemaligen Agfa-Gelände in **Giesing** beschlossen (siehe dazu Projekt „Giesinger“ in der Ausgabe 06/2011).

**3** Der **Flughafen München** (MUC) wurde nach der Umfrage des „World Airport Awards“ unter elf Millionen Flugpassagieren zum besten Flughafen Europas gewählt. MUC erhielt diese Auszeichnung damit zum sechsten Mal in Folge.

**4** Die GBW Gruppe hat mit dem Baustart von 50 Wohnungen in den Nym-

phenburger Höfen in der **Maxvorstadt** und von 106 Wohnungen in den Welfenhöfen in **Au-Haidhausen** begonnen. Am 31. April feierten zudem GBW Vorstand Claus Lehner und Architekt André Perret das Richtfest von zwei Gebäuden mit 73 einkommensorientiert geförderten Wohnungen an der Leopoldstraße 250 (siehe auch Bericht nächste Seite).

**5** Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung lobt am 4. April für den ersten Abschnitt des künftigen Wohngebiets **Freiham** einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb aus. Die Erschließung von Freiham ist das größte städtebauliche Projekt Münchens in den nächsten Jahren. Allein der erste Abschnitt wird auf 70 Hektar etwa 3000 Wohnungen umfassen.

**6** In der Event Arena im **Olympiapark** findet vom 8 bis zum 10 April die Messe Eigentum&Wohnen statt. Münchner Bauträger, Projektentwickler und Makler zeigen Interessenten des Wohnungsmarkts ihre Angebote (siehe Seite 05).

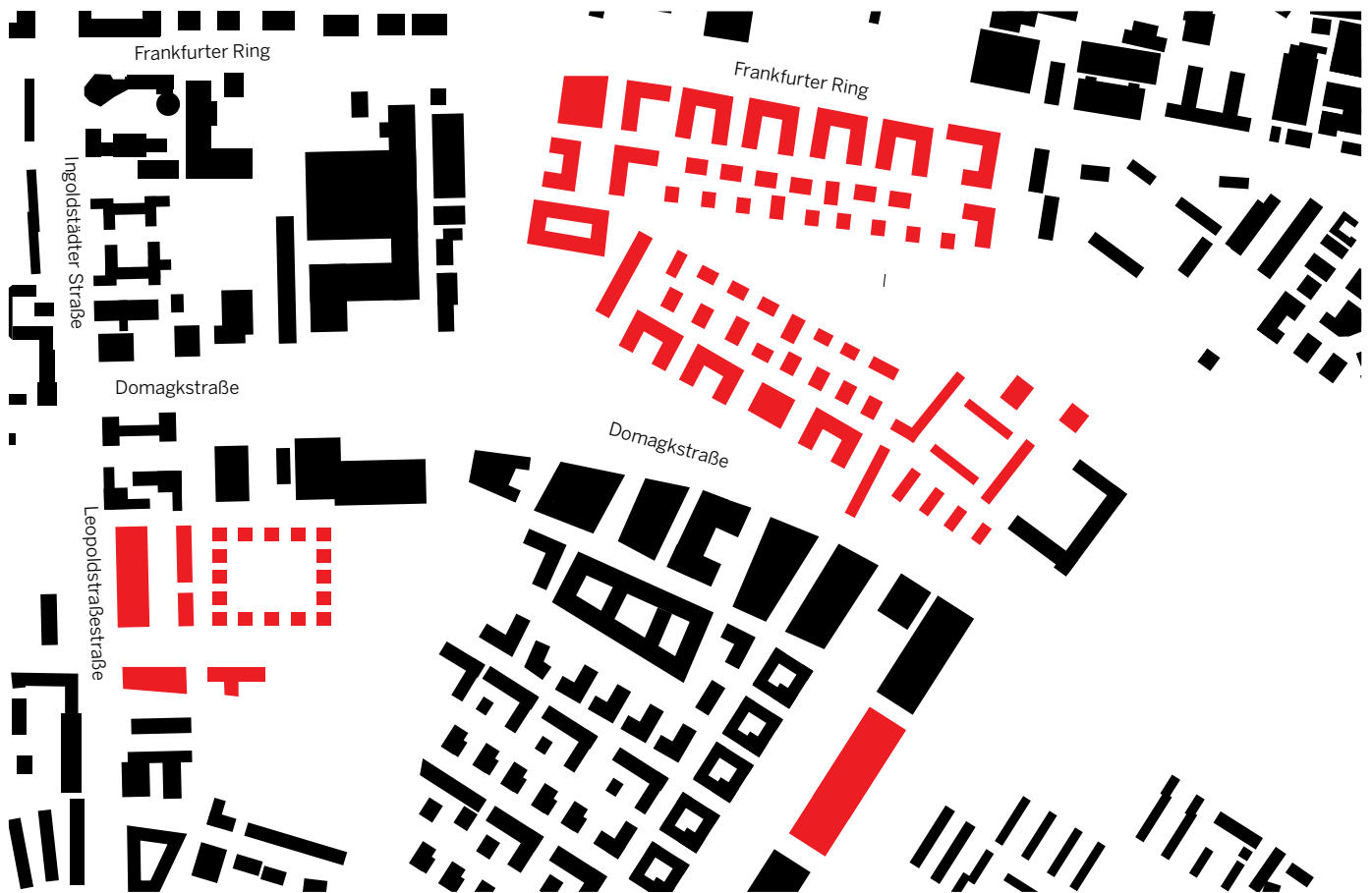
### index

#### UNTERNEHMEN

Accor.....	8
a+p Architekten .....	6
Arabella Starwood.....	8
BNP Paribas Real Estate .....	8, 12
B&T .....	8
Bucher Properties.....	8
CB Richard Ellis.....	8, 12
Colliers Schauer & Schöll.....	8, 12
Demos.....	4
Development Partners .....	8
dm Drogeriemarkt .....	8
Dr. Weissmann und Partner Unternehmensgruppe.....	6
Ellwanger & Geiger .....	8
GBW .....	2, 3
GEWOFAG.....	2
Grüntuch Ernst Architekten.....	2
H. J. Aster.....	6
IDP International Development Partners.....	6
Immobilienscout.....	11
InterContinental.....	8
Investment Property Databank IPD .....	8
Jones Lang LaSalle (JLL) .....	12
Klaus Wohnungsbau .....	4
L. A. Hubert Wendler.....	6
Lützwow 7 Landschaftsarchitekten .....	2
meck architekten.....	9
Münchner Hypo .....	8
Munich Re.....	9
Murphy/Jahn.....	6
Ortner + Ortner .....	3
Topotek1 .....	3, 4
WSP CBP .....	6

#### PERSONEN

Bigelmaier, Peter.....	7	Meck, Andreas .....	9
Eeckhoff, Johann.....	1	Meisse, Maximilian.....	10
Endres, Norbert .....	5	Mondrian, Piet.....	10
Kahn, Louis.....	10	Neutra, Richard.....	10
Hechenblaikner, Lois .....	10	Niemeyer, Oscar.....	10
Johnson, Philip.....	10	Perret, André .....	2, 6
Knappek, Rainer.....	7	Pei, I. M.....	10
Lautner, John .....	10	Schwarz, Bernd.....	5
Lehner, Claus.....	2, 3	Stiegeler, Arndt .....	5
Lenhardt, Gesa .....	5	Stieringer, Kersten.....	7



Zwischen Frankfurter Ring (Norden) und Schenkendorfstraße entsteht mit Vollendung der Parkstadt Schwabing (rechts) und der Errichtung der Wohnanlage Domagkquartier (links und oben) eines der größten Neubauviertel Münchens.

## Großbaustelle Schwabing Nord

Südlich des Frankfurter Rings entsteht eines der größten Quartiere der Stadt. Neben der Parkstadt Schwabing wird nun das Gebiet der Funkkaserne erschlossen.

Die Kasernengebäude am Frankfurter Ring vermitteln die Stimmung einer verlassenen Westernstadt. Im Hintergrund weht eine Staubsäule und bei näherem Hinschauen erweisen sich die Gebäude nur als Fassade, deren hintere Teile bereits abgerissen wurden.

Auf dem 33 Hektar großen Gelände der ehemaligen Funkkaserne räumen Bagger und Schwerlasten den Bauschutt im Rekordtempo weg. Die Zeit drängt. Sobald die Grundstücke vergeben sind, werden die Bauträger ein neues Wohnviertel errichten. Der Ende 2010 verabschiedete Bebauungsplan sieht den Bau von etwa 1.600 Wohnungen vor.

Bereits Anfang 2002 – nach der Freigabe der militärischen Nutzung – wurde

ein Ideenwettbewerb für das künftige Wohngebiet um die Domagkstraße ausgeschrieben. Der Siegerentwurf der Berliner Architekten Ortner & Ortner und des Landschaftsplanungsbüro Topotek 1 sieht einen zentralen Park vor, in dem möglichst viele der alten Bäume erhalten werden sollen. Die Wohngebäude sollen sich um diesen Park gruppieren. Daneben finden sich gewerbliche Nutzungen, eine Grundschule sowie ein Haus für Kinder, Jugend und Familie mit angrenzendem, großen Bolzplatz und vier Kindertagesstätten für die kleinsten zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

In dem Wohnquartier südlich der Domagkstraße sind dagegen schon Gebäude im Rohbau oder gar fertigege-

stellt. So feierte die GBW Gruppe vergangener Woche an der Leopoldstraße 250 das Richtfest zweier Häuser mit 73 einkommensorientiert geförderten (EOF) Wohnungen. Trotz Förderung sind die gut geschnittenen Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen hochwertig mit Holzparkettböden, Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung ausgestattet. „Unsere Wohnungen sollen nicht nur energieeffizient, sondern auch anspruchsvoll ausgestattet sein“, betont Claus Lehner, Vorstand der GBW AG.

Deutlich mehr als die rund neun Euro pro Quadratmeter für die EOF-Wohnungen dürfte dagegen die freifinanzierten Wohnungen an Miete kosten – sofern diese als Mietwohnungen ►►



Abriss der Funkkaserne, die neue Tram-Linie 23, Richtfest mit GBW-Vorstand Lehner und Architekt Perret, Ruine (Bilder im Uhrzeigersinn)

## Das Viertel in Zahlen

**Einwohner:** Die Parkstadt Schwabing und das künftige Domagkquartier gehören zum Bezirksteil Alte Heide-Hirschau von Schwabing-Freimann. Wie das Viertel so sind auch die Einwohner relativ jung. Die Ostseite wird durch Nadelstreifenträger der Büroanlagen beherrscht.

**Infrastruktur:** Die neue Tramlinie 23 verbindet die Anlage bis zum Frankfurter Ring mit der Münchner Freiheit. Entlang der Tram, im Ostteil der Parkstadt Schwabing und am Petuelring bestehen neue Grünanlagen.

**Immobilien:** Sofern nicht gefördert (EOF), sind Preise und Mieten der Neubauten eher im oberen Bereich angesiedelt. [mehr](#)

	Alte Heide-Hirschau	München
<b>Bevölkerungsverteilung</b>		
<b>Einwohner</b>	15.402	1.364.194
<b>Durchschnittsalter</b>	37,3 Jahre	42,1 Jahre*
<b>unter 6 Jahre</b>	4,60%	5,50%
<b>6 bis unter 15 Jahre</b>	5,60%	6,70%
<b>15 bis unter 45 Jahre</b>	56,80%	46,90%
<b>45 bis unter 65 Jahre</b>	20,80%	23,00%
<b>65 und älter</b>	12,10%	17,90%
<b>Ausländer</b>	28,5%	22,60%
<b>Einwohner/km2</b>	2423	4320
<b>Wanderungssaldo</b>	+7,30%	-0,01%
<b>Haushalte (HH)</b>		
<b>1 Personen-HH</b>	58,70%	53,70%
<b>2 Personen-HH</b>	22,00%	24,51%
<b>3 Personen-HH</b>	10,10%	11,34%
<b>4 Personen-HH</b>	6,60%	7,46%
<b>5/mehr Personen-HH</b>	2,60%	2,99%
<b>Immobilienangebot</b>		
<b>Durchschnittsmiete/m<sup>2</sup></b>	9-13 €*	11€
<b>Bestandswohnung/m<sup>2</sup></b>	2500 €	2800 €
<b>Neubauwohnung/m<sup>2</sup></b>	4800 €	3900 €

Quellen: Statistisches Amt München, immobilienScout24, Angaben für 2009; \* 9 € nur EOF Wohnungen

angeboten werden. Die Kaufpreise der 97 Wohnungen, die Demos in seiner Wohnanlage Leopold+ 2012 fertigstellen will, liegen bei 4800 Euro pro Quadratmeter. Noch dieses Jahr sollen zudem 200 Wohnungen der Anlage Leo 250 von Klaus Wohnungsbau bezugsfertig sein.

### Neuer Tram-Anschluss

Verbunden wird dieses Quartier, das künftige Domagkquartier auf dem Funkkasernen-Gelände sowie die Parkstadt Schwabing durch ein neues Tramgleis. Die drei Kilometer lange Linie 23, die der Berliner Landschaftsgestalter Topotek1 als Band von Parkanlagen angelegt hat, wird seit Jahresbeginn befahren. Eine S- oder U-Bahn-Anbindung fehlt aber: die U-Bahn-Linien im Norden umfahren das Gebiet westlich (U2) oder östlich (U6). Die Anbindung für Autofahrer ist aber wegen der Nähe zum Mittleren Ring gut und bietet durch die Autobahn schnellen Anschluss zum Flughafen.

Weitgehend fertiggestellt ist aber das Wohngebiet in der Parkstadt Schwabing. Mit dem Baustart des Bürogebäudes Platinum (siehe Seite 06) soll nun auch eine der letzten Baulücken am Ostrand zur Autobahn geschlossen werden. Durchzogen wird das Bürogebiet von einem rund 700 Meter langen Park. Weiter westlich, an den Spielplätzen der Wohnanlagen, ist allerdings deutlich mehr Leben. ■

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.



Arndt Stiegeler  
ist Vorstand im  
Verband der  
deutschen  
Finanzplaner

## Interview

# „Nicht nur wegen höherer Inflation eine Immobilie kaufen“

**Im Februar überstieg die Inflationsrate erstmals seit Längerem wieder die Zwei-Prozent-Hürde. Ein Grund, in Immobilien zu investieren? Wir fragten Arndt Stiegeler, Vorstandsmitglied Financial Planning Standards Board Deutschland e. V.**

**immobilienreport:** Herr Stiegeler, viele Anleger flüchten aus Sorge vor einer höheren Inflation in Immobilien. Bieten diese denn ein Inflationsschutz?

**Arndt Stiegeler:** Der Ansatz, in Sachanlagen zu investieren, ist unter der Annahme einer Kaufkraftentwertung richtig. Dazu gehört Immobilienvermögen. Doch sollte die Sorge vor Inflation nicht der einzige Grund sein, eine Immobilie zu erwerben. Sofern sie nicht selbst genutzt wird, sollte bei der vermieteten Immobilie die Rendite im Vordergrund stehen.

**immobilienreport:** In München sind zwar die Mieten deutschlandweit am höchsten, aber relativ höher sind noch die Kaufpreise. Unter Berücksichtigung der Nebenkosten bleibt oft nur eine Mietrendite von unter vier Prozent. Ist dies noch eine lukrative Rendite?

**Stiegeler:** Das kommt auch auf die Risikoneigung des Anlegers an. München hat sich wie beispielsweise Heidelberg, Freiburg oder Hamburg in den vergangenen Jahren gut entwickelt. Zudem gilt der Münchner Markt aufgrund seiner Größe und der Wirtschaftsstruktur als relativ sicher. Ein Marktrisiko gibt es aber auch in München. Man kann auch nicht davon ausgehen, jedes Jahr eine sichere Wertsteigerung von zwei Prozent zu bekommen. Wenn vor Ort die Rendite zu gering ist, dann können Sie als Anleger andere Standorte prüfen. Dort kann es aber andere Nachteile geben. So können Sie nicht schnell mal schauen, ob mit der Immobilie und den Mietern alles in Ordnung ist. Und eine

Hausverwaltung, die das übernimmt, kann hohe Kosten verursachen.

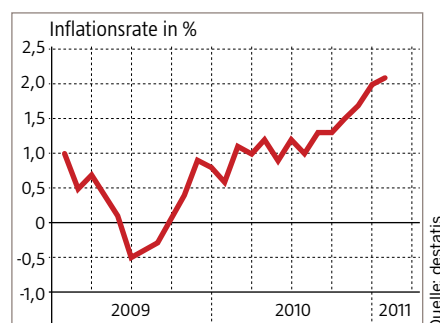
**immobilienreport:** Für viele Anleger ist wegen der hohen Preise in München der erforderliche Kapitaleinsatz schlicht zu hoch.

**Stiegeler:** Ja. Oft empfiehlt sich auch wegen einer ausgewogenen Vermögensstruktur eher der Kauf eines kleineren Ein-Zimmer-Apartments, als der Erwerb einer größeren Wohnung. Häufig setzen Anleger aber auch Fremdkapital ein, ohne immer die resultierenden Risiken genau abzuwägen.

**immobilienreport:** Welche Risiken meinen Sie?

**Stiegeler:** Vor allem sollte von einem künftig höheren Zins zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung als heute ausgegangen werden. Die Belastung aus Zins und Tilgung sollte noch tragbar sein, wenn der Zins statt aktuell 3,5 Prozent dann sechs oder sieben Prozent beträgt. Wegen der Größe der Investition, die eine Immobilie für viele Anleger bedeutet, sollten aber auch die Auswirkungen anderer Risiken, wie Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit oder Todesfall bedacht sein. Es empfiehlt sich auch, die Immobilie vor dem Ruhestand schuldenfrei zu bekommen. [mehr](#)

**Inflation steigt:** Im Februar wurde die Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank von zwei Prozent überschritten



## aufgesammelt

**Mietspiegel: Mieten gesunken**  
Die „abendzeitung“ berichtet am 31.03.11 über den neuen Münchner Mietspiegel. Während die Mieten in besten und guten Lagen gestiegen sind, sanken sie im Durchschnitt und in einfachen Lagen. [mehr](#)

**Messe mit 10.000 Wohnungsangeboten**  
Die „Süddeutsche Zeitung“ schreibt am 31.03.11 über die Messe „Eigentum&Wohnen“. Rund 70 Aussteller, vorwiegend Münchner Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften und Makler zeigen ihr Angebot (siehe auch veranstaltungen). [mehr](#)

## veranstaltungen

**Eigentum&Wohnen**  
Wohnimmobilienmesse, Eintritt: Erwachsene sieben Euro, Familien 12 Euro; Kinder bis 16 Jahre frei  
Event-Arena im Olympiapark  
08.04.11 - 10.04.11,  
Freitag 16 - 19 Uhr, Samstag und Sonntag 10 - 19 Uhr [mehr](#)

**Wie berechne ich die Rendite meiner Immobilie?**  
Bernd Schwarz, Betriebswirt,  
Bauzentrum Riem  
06.04.11, 18 Uhr [mehr](#)

**Strom sparen mit Komfort**  
Norbert Endres, Energieberater  
Bauzentrum Riem  
12.04.11, 18 Uhr [mehr](#)

**Qualität beim Bauen und Sanieren ausschreiben**  
Gesa Lenhart, Architektin,  
Ökologisches Bauzentrum,  
Englschalkinger Straße 166  
13.04.11, 19 Uhr [mehr](#)



Das Bürogebäude Platineum (Bildmitte) neben dem Hochhaus m.pire wird eine der letzten Baulücken schließen

## Spekulation in Platin(eum)

In der Parkstadt Schwabing wird ein neues großes Bürogebäude errichtet. Der Münchner Bauherr IDP International Development Partners setzt dabei auf Nachhaltigkeit.

Langsam, aber sicher schließen sich die Reihen. Nach dem städtebaulichen Entwurf der Parkstadt Schwabing vom Münchner Architekten André Perret ist entlang der Autobahn eine durchgehende siebengeschossige Bürobebauung vorgesehen. Mit dem Platineum wird nun eine der letzten Lücken geschlossen.

Der Baubeginn des von der Architektengruppe a+p Architekten, WSP CBP, H.J. Aster und dem L.A. Hubert Wendler BDLA entworfenen Bürogebäudes soll jetzt im Frühjahr sein. Nahezu zeitgleich wird nun mit der Vermietung der Büros gestartet. Bauherr ist die IDP International Development Partners in München, eine Tochtergesellschaft der bereits seit 40 Jahren in der Münchner Immobilienbranche tätigen Dr. Weissmann und Partner Unternehmensgruppe.

Der Eigentümer setzt dabei ganz auf Nachhaltigkeit. Dabei ist der Name des

Gebäudes – Platineum – zugleich Programm. Denn es wurde ganz nach den höchsten Standards des amerikanischen Nachhaltigkeits-Rating-System Leadership in Energy & Environmental Design (kurz LEED) ausgerichtet und erhielt bereits in der Planungsphase die höchstmögliche Vorzertifizierung, das Siegel LEED®-Platinum.

Neueste energiesparende Technologien garantieren niedrige Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. So soll Strom von Öko-Stromversorgern bezogen und Fernwärme von den Stadtwerken München eingespeist werden. Die Raumkühlung wird durch ein System der Grundwassernutzung betrieben. Überhaupt steht der effiziente Umgang mit natürlichen Ressourcen im Vordergrund. So soll auch der Wasserverbrauch durch Regenwassernutzungsanlagen und Armaturen minimal gehalten werden.

Obwohl noch nicht der Grundstein gelegt wurde, beobachten Münchner Investoren gespannt, wie sich die Vermietung des Platineum anlässt. Immerhin wird das auch äußerlich im Platin-Ton gehaltene künftige Gebäude eine Mietfläche von 13.600 Quadratmetern aufweisen – einige der längst fertiggestellten Bürogebäude in der Nachbarschaft weisen dabei immer noch große unvermietete Flächen auf. Die flexible Einteilung in bis zu 35 Mieteinheiten ab 250 Quadratmeter dürfte zumindest die Vermietungschancen beim Platineum erhöhen.

Das Bürogebäude soll direkt neben dem 2010 fertiggestellten m.pire errichtet werden. Der elegante Glasturm markiert die Grenze der Parkstadt nach Norden. Im Süden bilden die Highlight Towers – wie das m.pire von den Chicagoer Architekten Murphy/Jahn entworfen – den Landmark. Eine passende Fassung für ein Platin-Schmuckstück. ■



Der Münchner Büromarkt ist von Neubauten – hier der Skygarden im Arnulfpark von der Treppe des Velum – geprägt.

## Licht und Schatten

Die Analysten der großen Maklerhäuser haben ihre Büromarktzahlen zum ersten Quartal 2011 vorgelegt. Ein Überblick über die wichtigsten Ergebnisse.

**M**ehr Vermietungen, eine etwas höhere Spitzenmiete, aber mehr Leerstand im Vergleich zum Vorjahr, lautet das Analystenergebnis für den Münchner Büromarkt nach den ersten drei Monaten des Jahres 2011.

„Die reine Neuvermietung von rund 139.400 Quadratmetern liegt mit 2,7 Prozent nur leicht über dem Wert des Vorjahres“, resümiert Peter Bigelmaier, Geschäftsführer des Makler- und Beratungsunternehmens Colliers Schauer & Schöll. „Erfreulicherweise haben sich aber die Eigennutzer mit etwa 14.800 Quadratmetern zum Gesamtbüroflächenumsatz aktiver gezeigt als vor Jahresfrist.“ Zusammen würde sich ein Umsatzplus von knapp zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahr ergeben.

Trotzdem weisen nahezu alle Berichte einen weiteren Anstieg des Büroleerstandes aus. „Das Volumen an Neufertigstellungen bewegte sich im ersten Quartal mit rund 26.800 Quadratmetern auf einem vergleichsweise niedrigem Niveau, dennoch erhöhte sich der Büroleerstand in München im Jahresvergleich um rund zwölf Prozent“, weiß Rainer Knappek, Head of Agency München bei CB Richard Ellis. „Verantwortlich dafür waren in erster Linie die noch er-

heblichen spekulativen Fertigstellungen im vergangenen Jahr.“ Zum aktuellen Auswertungszeitpunkt waren nach Berechnungen seines Unternehmens rund 1,86 Millionen Quadratmeter Bürofläche unvermietet, was nach CB Richard Ellis einer Leerstandsquote von neun Prozent (Q1 2010: 8,1 Prozent) entspricht.

Zu einer etwas geringeren Leerstandsquote von 8,2 Prozent kommt Colliers und ist über die weiteren Aussichten optimistisch. „Angesichts einer stabilen bis wachsenden Umsatzentwicklung und der hohen Vorvermietungsquote von gut 70 Prozent für alle weiteren im Jahresverlauf fertigwerdenden Büroobjekte wird es im 2011 keine merkliche Steigerung der Leerstandsrate mehr geben“, folgert Kersten Stieringer vom Research-Bereich bei Colliers Schauer & Schöll.

Die Durchschnittsmiete lag nach seinen Schätzungen im ersten Quartal 2011 bei 13,32 Euro pro Quadratmeter und damit unter dem Vorjahreswert (14,40 Euro/Quadratmeter). Die meisten Schätzungen gehen aber von aktuell höheren Spitzenmieten im Vergleich zu 2010 aus.

Für dieses Jahr erwarten die Experten eine stärkere Nachfrage nach Büroflächen innerhalb des Mittleren Rings. „Veraltete Flächen in peripheren Lagen sind allerdings auch zu günstigen Konditionen kaum vermietbar“, warnt Knappek.

Dies hat auch Folgen für die Investoren. Die relativ starke Nachfrage nach zentralen Büros bringt dort die Renditen unter Druck. In diesen Premium-Lagen liegt sie bei etwa 4,5 Prozent. Wer mehr will, muss allerdings Investitionen in riskantere Lagen riskieren. ■

**Münchner Büromarkt I/2011:** Die Leerstandsquote ist im Durchschnitt der Schätzungen auf 8,6 Prozent gestiegen.

Research-Anbieter	Bestand in Mio. m <sup>2</sup>	Umsatz in m <sup>2</sup>	Leerstand in Mio. m <sup>2</sup>	Leerstand in % in Mio. m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>
<b>BNP Paribas</b>	2,00	160.000	1,81	-	30,0	-
<b>Colliers</b>	-	154.200	1,82	8,2	28,5	13,32
<b>CB Richard Ellis</b>	-	154.100	1,86	9,0	30,0	-
<b>Durchschnitt</b>	<b>2,00</b>	<b>156.100</b>	<b>1,83</b>	<b>8,6</b>	<b>29,5</b>	



## Accor weiter Marktführer

Studie attestiert Münchner Hotelmarkt stabiles Wachstum

Gemessen am Hotelbestand (17 Prozent des Gesamtmarktes) ist der französische Konzern Accor unter den Hotelketten in München Marktführer. Neben dem Dorint Sofitel am Hauptbahnhof (Bild oben) sind die Franzosen noch mit zwei Novotel, sechs Mercure, vier Ibis- und einem Etap-Hotel in der bayerischen Landeshauptstadt vertreten.

Nach der Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte besetzt die

ArabellaStarwood Platz 2 (neun Prozent) und InterContinental Platz 3 (acht Prozent). Ambitionierte Ketten wie Motel One (sieben Prozent) oder Leonardo Hotels (sechs Prozent) haben allerdings mit der Aufholjagd begonnen.

Ende 2010 gab es in München 29.876 Hotelzimmer – etwa 60 Prozent wurden von den Ketten, 40 Prozent von Privathoteliers angeboten. Der Markt sei durch stabiles Wachstum gekennzeichnet, neue Standorte aber knapp. [mehr](#)

## Vorteile mit Handelsimmobilien

Große Unterschiede beim IPD-Index nach Segmenten

Der jährlich von der Investment Property Databank erhobene Deutsche Immobilienindex Dix basiert auf der Auswertung von 57 institutionellen Investoren mit einem Immobilienvermögen von 46 Milliarden Euro. Für 2010 hat die IPD nun eine durchschnittliche Gesamtrendite (Total Return) aus Wertveränderung und Netto-Cashflow (vorwiegend Mieten) von 4,2 Prozent ermittelt.

Je nach Sektoren gibt es allerdings deutliche Unterschiede. So weisen im vergangenen Jahr Industrieimmobilien mit 7,2 Prozent, gefolgt von Handels- (5,4 Prozent) und Wohnimmobilien (5,1 Prozent) den höchsten Total Return auf.

Die unter institutionellen Investoren dominierenden Büroimmobilien kamen dagegen vor allem aufgrund negativer Wertentwicklung nur auf ein Total Return von 3,1 Prozent.

Dies erklärt aber nur zum Teil die zunehmende Beliebtheit von Einzelhandelsimmobilien unter institutionellen Investoren. Ein anderer Grund ist die im Vergleich zu den anderen Sektoren höchste Vermietungsquote bei den Einzelhandelsimmobilien. Hinzu kommt, dass mit dieser Anlage – neben den Wohnimmobilien – die relativ geringste Schwankung des Total Return im Zeitverlauf seit Messung des Dix Mitte der 1990er Jahre beobachtet wurde.

deals & co

### MünchenerHyp expandiert

Der Immobilienfinanzierer Münchener Hypothekendarlehenbank (MünchenerHyp) hat 2010 neue Hypothekendarlehen von rund 3,6 Milliarden Euro vergeben. Das entspricht einem Zuwachs von fast 90 Prozent. Davon entfielen 660 Millionen Euro auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung, die 2011 auf bis zu einer Milliarde Euro wachsen soll. „Künftig werden wir uns stärker auf die Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland konzentrieren“, sagte Vorstandssprecher Louis Hagen.

### Neuer Mieter im Sirius Business Park

In dem Bürogebäude in der Rupert-Mayer-Straße 44 in Oberndorf wurde ein Mietvertrag für 500 Quadratmeter mit dem Mieter Peter Bildungsgruppe abgeschlossen. Das Bankhaus Ellwanger & Geiger war bei der Vermittlung beratend tätig.

### B&T mietet Hallen in Kirchheim-Heimstetten

Das erst 2004 gegründete mittelständische Metall- und Kunststoffhandelsunternehmen mit Sitz in Landsham vergrößert seine Produktions- und Lagerkapazitäten. Im Klausnerring 1-3 will B&T zukünftig auf insgesamt 1586 Quadratmeter Hallen- und Produktionsfläche sowie 326 Quadratmeter Bürofläche seine Arbeitsabläufe optimieren und „just-in-time“ Sägezuschnitte aller Art über seinen Webshop anbieten. Realogis war bei der Suche beratend tätig.

### dm-Drogeriemarkt in der Tegernseer Landstraße 64

dm hat einen Mietvertrag über 1000 Quadratmeter abgeschlossen. Vermieter ist die Development Partner und Bucher Properties. Zurzeit steht dort das alte Hertie-Haus, das in Kürze abgerissen werden soll. Es wird durch ein Geschäftshaus mit 3450 Quadratmeter Einzelhandelsfläche und 1550 Quadratmeter Bürofläche ersetzt. Die Fertigstellung ist Mitte 2012 geplant.

Anzeige

**PRO**  
Finanzconsulting





Das neue Gebäude (links) neben der Thiersch-Villa in Schwabings Maria-Josepha-Straße

## Minimalismus trifft auf Jugendstil

Für die Munich Re hat der Architekt Andreas Meck eine faszinierende Kombination einer Gründerzeitvilla mit seinem Bau im Stil der klassischen Moderne gewagt.

Im Oktober vergangenen Jahres entschied ein Preisgericht in Berlin über die Architekturentwürfe für ein Denkmal zur friedlichen Revolution 1989. Die Entscheidung fiel verwirrend aus: Gleich drei Sieger wurden gekürt, keiner der Entwürfe soll jedoch gebaut, sondern alle noch überarbeitet werden.

Einer der Ausgezeichneten ist der Münchner Architekt Andreas Meck, der an der Hochschule München Entwerfen und Baukonstruktion lehrt. Das Büro meck architekten hat zuletzt durch das minimalistische Backsteingebäude des Dominikuszentrums im Münchner Norden und dem Pfarrzentrum St. Nikolaus in Neuried für Aufmerksamkeit gesorgt. Nun wird auch ein Siegerentwurf aus dem Jahr 2005 von Meck umgesetzt: der Neu- und Umbau eines Bürogebäudes am Englischen Garten in Verbindung mit der Sanierung einer alten Villa für die Munich Re.

Das Gebäude in der Mandlstraße 1 wird in Anlehnung an seine historische Nutzung als Wohngebäude „rückrenoviert“. Das neue Wohngebäude

fügt sich in das Straßenbild der Maria-Josepha-Straße ein. Die für die Gegend typische Schwabinger Bauweise mit Vorgartenmotiv wird fortgeführt.

Das neue Bürogebäude der Rückversicherung setzt dagegen die Reihe der bestehenden Solitärbauten entlang der Königinstraße fort. Tradition und Innovation als Leitgedanke der Munich Re wird so aufgegriffen. Der renovierten Villa des Gründerzeitarchitekten Fried-

rich von Thiersch mit den Konferenzräumen steht der modern und offen gestaltete neue Bürobau gegenüber. Beide Gebäude sind verbunden und bilden das neue Entree an der Mandlstraße.

Das neue Gebäude erscheint nach außen einfach strukturiert, überrascht aber durch seine räumliche Komplexität im Inneren. Der Bau wirkt kraftvoll und ist von edelster Materialität: Dunkel eingefärbter Beton in Kombination mit hochwertigem mattierten Edelstahl mit mattschimmernder Oberfläche bestimmen das Bild. Im Inneren wurde Naturstein und edles Holz verwendet.

Ein Netz von Rampen und Räumen durchzieht die gesamte Gebäudestruktur. Eine faszinierende Synthese von neu und alt, von Einfachheit und Komplexität. 2012 soll das Gebäude fertiggestellt sein. ■

**Zu meck architekten:** [mehr](#)



Im Innern zeigt sich die klare, aber komplexe Raumgestaltung.



Auf Zelluloid: Niemeyers Futurismen, Kahns Meditationen und Lautners Visionen.

## Unendlicher Raum

Die Architekturfilmtage zeigen auf der Kinoleinwand sehr menschliche Seiten von Oscar Niemeyer, Luis Kahn und John Lautner.

Wenn der 100-jährige Erbauer der brasilianischen Hauptstadt über Frauen schwärmt, bestehen keine Zweifel, wovon er sich für die sinnlichen Formen seiner Monumentalbauten inspirieren ließ. Am 13. April zeigt das Filmmuseum „A vida e um sopra – Das Leben ist ein Hauch“ – über Oscar Niemeyer.

Sehr persönlich ist „My Architect – A Son's Journey“ (8. April) in dem der un-

heliche Nathaniel Spurensuche betreibt – nach seinem nie richtig gekannten Vater Louis Kahn, dem genialen Architekten des Salk Institute in San Diego und des Parlamentsgebäudes von Bangladesch.

Gleich fünf Filme beschäftigen sich mit dem Visionär und von Architekturkritikern verschmähten John Lautner. Weitere Filme gibt es über die Architekten Philip Johnson, Charles Correa, Richard Neutra sowie I. M. Pei. [mehr](#)



Piet Mondrians Komposition und das Rietveld-Schröder-Haus in Utrecht

## Mondrian und De Stijl

Eine Ausstellung im Kunstbau zeigt erstmals in Deutschland das Zusammenspiel von Fotograf und Architekt.

Neben dem Bauhaus hat keine andere Bewegung der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts unseren Alltag so sehr beeinflusst wie die De Stijl-Gruppe mit ihrem Magazin um Piet Mondrian und Theo van Doesburg. Der Maler Mondrian schuf als einer der ersten Abstrakten streng geometrische Ikonen der Moderne.

Das oberste Ziel war die „Neue Gestaltung“ sämtlicher Bereiche der Lebenswirklichkeit. Die Palette der Themen, die in dem Magazin diskutiert

wurden, reicht von bildender Kunst über Architektur und Städtebau bis zu Design.

In der Gruppe entwarf Gerrit Rietvelds gleich zwei Klassiker der Moderne, den „Rot-blauen-Stuhl“ und das Rietveld-Schröder-Haus in Utrecht. Sie genießen inzwischen den Status von Design-Klassikern. Weitere Architekten der Gruppe waren Robert van't Hoff, J.J.P. Oud und Jan Wils. Die Ausstellung ist die erste umfassende Präsentation in Deutschland, die sich dieser stilbildenden Avantgarde-Gruppe widmet. [mehr](#)

## ausstellungen

### Tempelhof

Fotografien von Maximilian Meisse  
Henn Galerie, Augustenstraße 54,  
**bis 10.05.2011** [mehr](#)

### Fotografie für Architekten

Die Fotosammlung der TU München  
Architekturmuseum, Pinakothek der  
Moderne  
**bis 19.06.2011** [mehr](#)

### Die Alpenfabrik

Fotografische Erforschung des Tourismus durch Lois Hechenblaikner  
Filser & Gräf, Tattenbachstr. 18  
**bis 30.04.2011** [mehr](#)

### Planen für München 2018

(Besprechung in Ausgabe 04/11)  
Plantreff, Städtisches Hochhaus,  
Blumenstraße 19, 28b und 31  
**bis 29.04.2011** [mehr](#)

### Mondrian und De Stijl

(Besprechung rechts unten)  
Kunstbau Lenbachhaus  
**16.04. - 15.08. 2011** [mehr](#)

## ausschreibungen

### München: Neubau Forschungszentrum BioSys

Wettbewerb im Bewerbungsverfahren: Architekten, Ingenieure  
Auslober: Staatl. Bauamt München  
**Unterlagen bis 08.04.2011, 11 Uhr;**  
**Bewerbung bis 11.04.2011, 12 Uhr**

### Altstadtring: Abschnitt Nord-west mit Altstadtringtunnel

Wettbewerb mit Bewerbungsverfahren: Architekten, Ingenieure  
Auslober: München, Baureferat  
**Bewerbung bis 12.04.2011, 14 Uhr**

### Garching: Neubau Max-Planck-Institut für Physik

Wettbewerb im Bewerbungsverfahren: Architekten  
Auslober: Max-Planck-Institut  
**Bewerbung bis 18.04.2011, 9 Uhr**

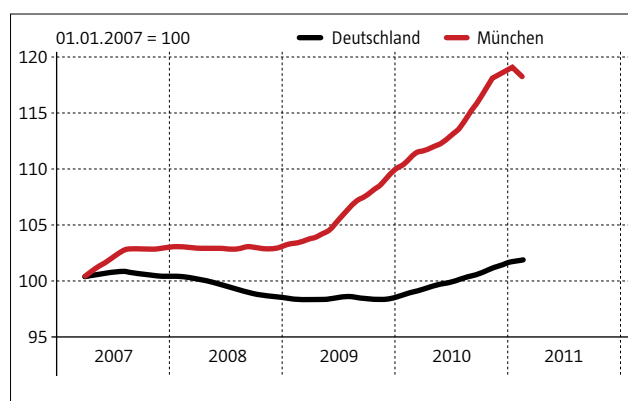
# fakten: Wohnungsmarkt

## Statistik-News

**Übernachtungsrekord:** 2010 stieg die Zahl der Hotelübernachtungen in München auf den Rekordwert von 11,1 Millionen. Gegenüber 2009 bedeutet dies einen Anstieg um über zehn Prozent. Die häufigsten Ausländer waren dabei US-Amerikaner, Italiener und Inder.

**Kriminalität:** Fürth war 2010 mit 5934 Kriminalitätsfällen/100.00 Einwohner die sicherste Großstadt Bayerns. München ist die sicherste deutsche Millionenstadt.

**Wohnungspreise:** Im Februar gingen die Angebotspreise für Bestandswohnungen in München im Vergleich zum Vormonat um 0,8 Prozent zurück. Der Index entwickelte sich seit 2007 überdurchschnittlich.



## 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)

**Grafik:** Klaus Schütt

**Bilder:** Veronika Plajer, Seite 1; , Arndt Stiegeler, 5; IDP International Development Partners, 6; Munich Re, meck architekten, 9; filmmuseum münchen, 10; sonstige, 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.

**Nächste Ausgabe: 20. April 2011**

## Indizes

Immobilienpreis-Index	Indexpunkte	Veränderung in %		Stand
		Vormonat	Vorjahr	
<b>Deutschland</b>				
<b>Gesamt (HPX Gesamt)<sup>1</sup></b>	100,53	0,5 %	4,5 %	Feb. 11
<b>Appartement (HPX)<sup>1</sup></b>	100,13	0,5 %	2,6 %	Feb. 11
<b>existinghome (HPX)<sup>1</sup></b>	93,02	0,8 %	7,4 %	Feb. 11
<b>newhome (HPX)<sup>1</sup></b>	108,43	0,2 %	3,8 %	Feb. 11
<b>Wohnungen, Bestand (IMX)<sup>2</sup></b>	101,7	0,1 %	2,7 %	Feb. 11
<b>Wohnungen, Neubau (IMX)<sup>2</sup></b>	113,3	1,8 %	5,4 %	Feb. 11
<b>Häuser, Bestand (IMX)<sup>2</sup></b>	98,3	0,3%	2,0 %	Feb. 11
<b>Häuser, Neubau (IMX)<sup>2</sup></b>	106,9	-0,2 %	4,8 %	Feb. 11
<b>München</b>				
<b>Wohnungen, Bestand (IMX)<sup>2</sup></b>	118,3	-0,8 %	7,3 %	Feb. 11
<b>Wohnungen, Neubau (IMX)<sup>2</sup></b>	118,3	3,0 %	12,2 %	Feb. 11
<b>Häuser, Bestand (IMX)<sup>2</sup></b>	106,4	-3,0 %	1,7 %	Feb. 11
<b>Häuser, Neubau (IMX)<sup>2</sup></b>	112,3	3,2 %	9,2 %	Feb. 11

## Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in %		Stand
		Vormonat	Vorjahr	
<b>Bevölkerung</b>	1.381.612	0,2 %	1,3 %	Dez. 10
<b>Zuzüge minus Wegzüge</b>	731	-67,9 %	74,0 %	Dez. 10
<b>Geburten minus Sterbefälle</b>	255	-7,6 %	28,1 %	Dez. 10
<b>Arbeitslosenquote Stadt</b>	5,1 %	-3,1 %	-9,7 %	Feb. 11

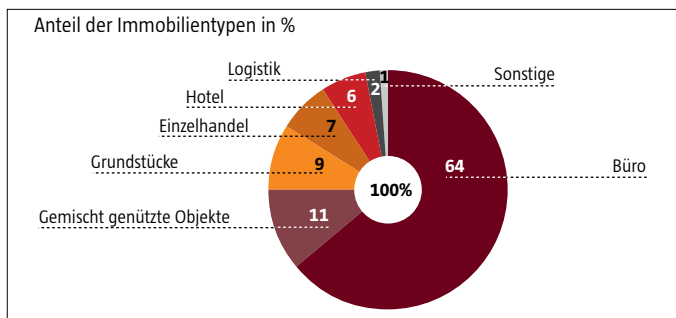
## Wohnungspreise

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>Schwanthalerhöhe</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, Immobilienscout 24, Stand Ende 2010

# fakten: Gewerbe- und Kreditmarkt

**Liebling der Investoren:** 2010 entfielen 64 Prozent des Transaktionsvolumens in München auf Büroimmobilien – obwohl die Spitzenrendite um 25 Basispunkte auf 4,5 % sank.



Quelle: DTZ, 2011

## Büro

Stadtbezirk	Leerstandsquote	Monatsmiete pro m <sup>2</sup>			Stand
		von	bis	Durchschnitt	
<b>München gesamt</b>	8,8%	7,00€	35,00€	14,24€	Dez. 10
<b>Zentrum</b>	3,1%	11,00€	35,00€	20,77€	Okt. 10
<b>City Nord-West</b>	7,4%	10,00€	24,00€	16,95€	Okt. 10
<b>City Nord-Ost</b>	6,8%	10,00€	28,00€	19,54€	Okt. 10
<b>City Süd-Ost</b>	11,3%	9,50€	16,00€	12,57€	Okt. 10
<b>City Süd-West</b>	5,0%	8,50€	22,50€	14,58€	Okt. 10
<b>Stadtgebiet Nord-West</b>	5,3%	8,50€	18,00€	13,81€	Okt. 10
<b>Stadtgebiet Nord-Ost</b>	10,8%	9,50€	20,50€	13,70€	Okt. 10
<b>Stadtgebiet Süd-Ost</b>	9,9%	7,00€	14,00€	11,80€	Okt. 10
<b>Stadtgebiet Süd-West</b>	9,6%	8,50€	16,00€	12,91€	Okt. 10
<b>Umland Nord-West</b>	5,9%	6,50€	11,00€	8,92€	Okt. 10
<b>Umland Nord-Ost</b>	9,7%	7,00€	16,00€	10,10€	Okt. 10
<b>Umland Süd-Ost</b>	10,4%	7,00€	15,00€	10,60€	Okt. 10
<b>Umland Süd-West</b>	5,7%	7,00€	12,50€	11,50€	Okt. 10

Quellen der Büromarktdaten: für Teilmärkte CB Richard Ellis, Colliers Schauer & Schöll, eigene Berechnungen, für München (siehe Seite 8) auch BNP Paribas und Jones Lang LaSalle

## 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

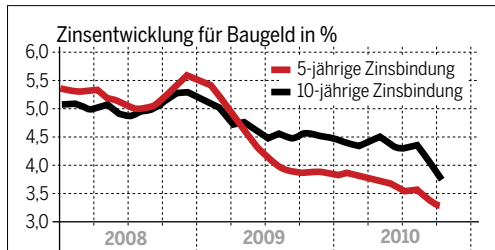
Quelle: Bossler Abeking, Jones Lang LaSalle

## Investmentmarkt

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

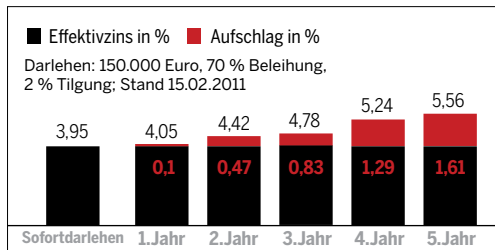
Quellen: Colliers Schauer & Schöll, Jones Lang LaSalle, Eurohyppo Rac Research, Knight Frank

**Zinswende:** Die Hypothekenzinsen sind seit Langem erstmals wieder deutlich gestiegen.



Quelle: Bundesbank

**Forwarddarlehen:** Mit zunehmender Vorlaufzeit steigen die Zinsen.



Quelle: Anbieter

## Kreditzinsen

Die 1822direkt bietet ein 150.000-Euro-Kredit für einen Kreditnehmer mit guter Bonität für nahezu alle Zinsbindungsfristen am günstigsten an. Die Direktbank ist eine Tochtergesellschaft der Frankfurter Sparkasse.

Günstigste Anbieter	Internet www.	keine	Effektivzins für Zinsbindungsdauer				Sondertilgung
			5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	
<b>Sofortdarlehen*</b>							
<b>1822direkt</b>	1822direkt.com	-	3,41 %	4,01 %	4,42 %	-	0 bis 0,05 %
<b>Creditweb</b>	creditweb.de	-	3,71 %	4,03 %	4,55 %	4,67 %	0 bis 0,05 %
<b>DTW-Immobilienf.</b>	immobilienfinanzierung.de	-	3,71 %	4,03 %	4,49 %	4,54 %	0 bis 0,05 %
<b>Enderlein</b>	enderlein.com	-	3,71 %	4,04 %	4,51 %	4,65 %	0 bis 0,05 %
<b>ACCEDO</b>	accedo.de	-	3,71 %	4,10 %	4,48 %	4,54 %	0 bis 0,05 %
<b>Mittelwert</b>		-	3,87 %	4,25 %	4,75 %	4,83 %	0 bis 0,05 %
<b>Forwarddarlehen* (mit Vorlaufzeit von 12 Monaten)</b>							
<b>Hypotheken Discount</b>	hypothekendiscount.de	-	4,07 %	4,15 %	4,73 %	4,86 %	0 bis 0,05 %
<b>Santander Consumer</b>	santanderconsumer.de	-	4,10 %	4,18 %	4,75 %	4,87 %	0 bis 0,05 %
<b>Creditweb</b>	creditweb.de	-	4,10 %	4,20 %	4,79 %	4,90 %	0 bis 0,05 %
<b>DTW-Immobilienf.</b>	immobilienfinanzierung.de	-	4,10 %	4,20 %	4,75 %	4,90 %	0 bis 0,05 %
<b>Enderlein</b>	enderlein.com	-	4,10 %	4,21 %	4,70 %	4,86 %	0 bis 0,05 %
<b>Mittelwert</b>		-	4,25 %	4,40 %	4,95 %	5,07 %	0 bis 0,05 %

\*2 % Anfangstilgung, Darlehenshöhe: 70 % des Kaufpreises; für Angestellten

Quelle: Anbieter, Stand 08.03.2011