Ausgabe **140** I **17.06.20**
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

Genug Atem in der Krise

Zum Sommer keimt Hoffnung auf. Mit dem deutlichen Rückgang der Covid-19-Fälle in Deutschland, dem Wegfall der Ausgangsbeschränkungen, der Öffnung von Läden, Restaurants und Kultureinrichtungen scheint der wirtschaftliche Tiefpunkt im April hinter uns zu liegen. Im Umfrageindex des Ifo-Instituts bekunden die Entscheidungsträger Ende Mai erstmals in 2020 wieder eine bessere Stimmung. Noch herrscht aber die Angst vor, dass das wirtschaftlich Schlimmste noch bevorstehen könnte. Während viele Angestellte Kurzarbeitergeld erhalten, kämpfen Selbstständige ohne Einnahmen um ihre wirtschaftliche Existenz. Aber auch etliche Angestellte befürchten den Verlust ihres Arbeitsplatzes und halten sich beim Konsum – und beim Immobilienkauf – zurück. Nach einer Auswertung von Immobilienkäufen seit Jahresbeginn registrierte der Gutachterausschuss im März und April 2020 einen deutlichen Rückgang der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahreszeitraum (siehe Seite 05).

„Wir wollen mit Wumms aus der Krise kommen“, kündigt Bundesfinanzminister Olaf Scholz das größte Ausgabenprogramm seit der Wiedervereinigung an. Mit einer Rekordschuldenaufnahme will er die Wirtschaft wieder in Gang bringen. Schließlich wollen viele Mitglieder der Bundesregierung auch nach der Bundestagswahl im September 2021 an der Macht bleiben. Mit Staatsbeteiligungen an der Lufthansa, Zuschüssen und Überbrückungskrediten sowie einer Umsatzsteuersenkung sollen Insolvenzen abgewendet und der Konsum gestärkt werden. Unklar ist nicht ob, sondern wann die Wirkung einsetzt. Bezogen auf den Münchner Immobilienmarkt könnten Bestandshalter mit Liquiditätsengpässen gezwungen sein, bis dahin Notverkäufe zu tätigen. Projektentwickler müssen mittelfristig von einem Anstieg der Leerstände ausgehen (siehe Seite 06). Wer genug in der Kasse hat und die Krise aussitzen kann, könnte dagegen von dem wahrscheinlichen Aufschwung vor der Bundestagswahl 2021 profitieren.

Viel Spaß beim Lesen

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

Inhalt

wohnen

03 **Viertelscout:** Kirchheim - Bajuwarenhof und Smartcity
05 **Vonovia kauft Wohnprojekt**
Gutachterausschuss veröffentlicht Immobilienbericht

gewerbe

06 **Projektentwickler:** Mehr Büroflächen in der Krise
08 **Münchenbau plant Lichthöfe**
Rockstone verkauft Projekt
Giesinger Bräu braut in Milbertshofen

architektur

09 **Architektouren:** Digitale Rundtour
10 **Stählerne Städte**
Maier.Neuberger.Architekten

service

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

immobilien report

Münchner Nachrichten

1 Am 28. Mai stellen Kommunalreferentin Kristina Frank (CSU) und Albert Fittkau, Vorsitzender des Gutachterausschusses München, im Kommunalreferat in der **Maxvorstadt** den Jahresbericht 2019 vor. Im vergangenen Jahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge, der Umsatz erreichte den Rekordwert von 16,9 Milliarden Euro. Eine Auswertung der Kaufverträge in den ersten vier Monaten 2020 weist in den Corona-Krisen-Monaten April und März stabile Kaufpreise, aber einen deutlichen Rückgang der Vertragszahlen auf (siehe Seite 05).

2 Am 3. Juni eröffnete Steffen Marx, Geschäftsführer des Giesinger Bräu, im Beisein von Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) und Bauherr Stefan Wiegand von der Aurelis Real Estate das neue Werk 2 des Giesinger Bräu in der Dettmoldstraße 40 in **Milbertshofen** (siehe Seite 08).

3 Michael Ehret, Chef des Projektentwicklers Ehret + Klein, und Werner Kunz, Geschäftsführer von List Bau ,beginnen mit dem symbolischen Spatenstich den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Renatastraße im Stadtteil **Neuhausen** (siehe Seite 05).

4 Rockstone Real Estate hat ein Büroprojekt am Frankfurter Ring in **Milbertshofen** an einen Asset Manager verkauft (siehe Seite 08).

5 Der Münchner Bauträger Münchenbau hat mit der Planung für sein neues Bürogebäude Denisstraße Lichthöfe in der **Maxvorstadt** begonnen. Das von Brückner Architekten entworfene Gebäude im Fabrikdesign soll bis Ende 2023 fertiggestellt sein (siehe Seite 08).

6 M7 Real Estate hat die Industrieimmobilie in der Christa -McAuliffe-Straße in der südlich von München gelegenen Gemeinde **Ottobrunn** an die Accumulata verkauft (siehe Seite 08).

7 Die jährlich Ende Juni von der Bayerischen Architektenkammer in der Waisenhausstraße in **Dom Pedro** organisierten bayernweiten Architektouren finden 2020 nur digital statt (Seite 09).

index

UNTERNEHMEN

Accumulata Real Estate Group ... 2, 8
Aurelis Real Estate ... 2, 8
Baywobau ... 5
Bosseler & Abeking ... 5
Brückner Architekten ... 2, 8
Bulwiengesa ... 6
Cukrowicz Nachbaur Architekten ... 9
Dürschinger Architekten. ... 4
Ehret + Klein ... 2, 5
Giesinger Bräu ... 2, 8
Herecon ... 8
Hermann Kaufmann + Partner ... 3
HPP Architekten ... 8
HuberGroup ... 8
Ifo Institut ... 6
IVD Institut ... 5
JLL ... 6, 7, 12
Kempe Wohnbau ... 5
Kinght Frank ... 8
List Bau ... 2, 5
M7 Real Estate ... 2, 8
Maier.Neuberger.Architekten ... 10
McDream ... 8
Meili, Peter Architekten ... 10
Münchenbau ... 2, 8
MVRDV ... 9
Nickl & Partner ... 10
Nuyken von Oefele Architekten ... 9
OTEC ... 7
Quantum Real Estate ... 8
Rhode & Schwarz ... 7
Rock Capital Group ... 5
Rockstone Real Estate ... 2, 8
Schulz und Schulz Architekten ... 10
Sinai Landschaftsarchitekten ... 4
Tautorat Landschaftsarchitekten ... 4
UBM ... 5
Vonovia ... 5

PERSONEN

Böltl, Maximilian ... 3
Ehret, Michael ... 2, 5
Fittkau, Albert ... 2, 5
Frank, Kristina. ... 2, 5
Gombert, Gunnar ... 7
Kazmair, Martin ... 4
Kirichaim, Hofolth de. ... 3
Kunz, Werner. ... 9
Marx, Steffen ... 2, 8
Mayr, Caspar ... 3
Meck, Andreas ... 9
Neumann, Frederic ... 5
Neumann, Friedrich ... 8
Reiter, Dieter ... 2, 8
Scholz, Olaf ... 1
Schulten, Andreas ... 6

Kirchheim: Zwischen dem Ortsteil Kirchheim im Norden und dem Ortsteil Heimstetten werden in den kommenden Jahren zahlreiche neue Wohnungsbauten (rot) entstehen.

Bajuwarenhof und Smartcity

Das uralte Kirchheim erneuert und erweitert sich mit dem Projekt 2030 und der Landesgartenschau 2024.

Die östlich von München gelegene Gemeinde Kirchheim verdreifachte ihre Einwohnerzahl zwischen 1970 und 1978. Der Grund: die im Zuge der Gebietsreform 1976 beschlossene Eingliederung der Nachbargemeinde Heimstetten. Seither hat sich die Einwohnerzahl auf 12.800 nochmals verdreifacht.

Nun stehen auf der bislang unbebauten Wiese zwischen Wendehammer in Kirchheim im Norden und dem Seniorenheim in Heimstetten im Süden Bagger und Baumaschinen. Beide Ortsteile sollen mit dem „Strukturkonzept Kirchheim 2030“ verzahnt werden.

Doch schon jetzt ergibt sich aus dem Projekt eine Sensation. Durch die Bodenarbeiten haben Archäologen ein Gräberfeld aus der frühen Bronzezeit entdeckt und ausgegraben. Zwischen 40 und 50 Personen wurden hier zwischen 2200 bis 2600 vor Christus bestattet. Damit handelt es sich um eines der größten Gräberfelder dieser Zeitstellung in Südbayern. Auch wenn vieler Gräber einige Hundert Jahre später wieder geöffnet wurden, konnten die Archäologen nun noch eine größere Anzahl an Kupfer- oder Bronze-Ahlen, auch Ohrringe und kleinere Gewandnadeln sicherstellen. „Ein beeindruckender Fund, der uns einen großen Schritt weiterbringt in den Erkenntnissen über die Besiedlungsgeschichte unserer Gemeinde“, so Bürgermeister Maximilian Böltl (CSU).

Sehr alte bayerische Siedlung. Im 6. oder 7. Jahrhundert wurde hier eine der ältesten Siedlungen im südbayerischen Raum gegründet, deren Namen die Gemeinde noch heute trägt. 763 fand hier auf Einberufung von Herzog Tassilo III. eine Synode statt. Wie die Häuser der Merowingerzeit ausgesehen haben könnten, darüber gibt heute ein archäologisches Freilichtmuseum im Westen der Gemeinde eine Vorstellung. Der Bajuwarenhof Kirchheim umfasst hinter einem Flechtwerkzaun unter anderem ein Langhaus mit schilfgedecktem Sparrendach und mehreren Nebengebäuden.

Im 9. Jahrhundert wurde die Siedlung zur heutigen Pfarrkirche St. Andreas verlegt. Erster namentlich erwähnter Bürger ist Hofolth de Kirichaim, der zwischen 1098 und 1137 bezeugt ist. Auf Betreiben von Caspar Mayr, der von 1649 bis 1683 Pfarrer in Kirchheim war, wurde von 1675 bis 1681 unter Verwendung des spätgotischen Turmunterbaus, die Kirche St. Andreas als barocker Saalbau neu erbaut. Der hohe Westturm ist mit seiner Zwiebelhaube schon von Weitem erkennbar. Die Kirche bildet das ehemalige Dorfzentrum Kirchheims, das von zahlreichen Bauerngehöften, der Schule und dem alten Rathaus umgeben ist. Dabei waren die die landwirtschaftlichen Anwesen bis zur Säkularisation 1803 im Eigentum des Angerklosters in München, dem Kloster Schäftlarn und dem Kloster Rott und gingen erst danach in den Besitz der Bauern über.

Architektonisch und energetisch erwähnenswert ist die 2014 entstandene Mehrfamilienhaussiedlung in massiver Holzbauweise nach Plänen der Vorarlberger HK Architekten Hermann Kaufmann + Partner an der Münchner Straße.

Das südlich gelegene Heimstetten, seit 1818 – wie Kirchheim – selbstständige Gemeinde, wurde erstmals 1324 in einer Urkunde schriftlich genannt,

Bajuwarendorf Kirchheim, Kirche St. Andreas, Bauernhof Kirchheim, Neubausiedlung Münchner Straße (H. Kaufmann), St. Peter Heimstetten (A. v. Branca), Bauvorbereitung Kirchheim 2030 (von links o. im Uhrzeigersinn)

Gemeinde in Zahlen

Einwohner: In Kirchheim wohnen viele Familien mit Kinder, aber auch relativ viele Senioren.

Infrastruktur: Die Gemeinde Kirchheim ist mit dem Bahnhof Heimstetten an die S-Bahnlinie S2 angebunden. Eine gute Anbindung besteht für den Autoverkehr über die Anschlussstelle Kirchheim an die Ringautobahn A99 und über die Anschlussstelle Heimstetten an die A94. Im Ortsteil Kirchheim gibt es einen Lidl und in Heimstetten Am Gangsteig ein Einkaufszentrum und andere Einzelhandelsgeschäfte. Freizeitmöglichkeiten bietet der Heimstettener See.

Immobilien: Aktuell werden einige Bestandsobjekte zum Kauf und zur Miete, aber keine Neubauobjekte angeboten.

	Kirchheim	München
Einwohner		
Einwohner	12.806	1.521.681
Durchschnittsalter	44,6 Jahre	41,2 Jahre
unter 6 Jahre	5,9 %	5,6 %
6 bis unter 15 Jahre	8,6 %	6,7 %
15 bis unter 18 Jahre	2,9 %	2,2 %
18 bis unter 65 Jahre	58,8 %	67,9 %
65 und älter	23,8 %	17,6 %
Ausländer	53,1 %	27,6 %
Einwohner/km2	826	4897
Wanderung/1000 Einw.	66,5	16,1
Haushalte (HH)**		
1 Personen-HH	53,5 %	54,0 %
2 Personen-HH	k. A.	24,9 %
3 Personen-HH	k. A.	10,4 %
4 Personen-HH	k. A.	7,6 %
5/mehr Personen-HH	k. A.	3,1 %
Immobilien		
Durchschnittsmiete/m²	14,50 €	19,00 €*
Bestandswohnung/m²	6.000 €	6.600 €
Neubauwohnung/m²	k. A.	8.300 €

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

Der Heimstettener See westlich von Kirchheim

bestand aber wohl schon lange davor. In der Urkunde wurde bezeugt, dass Konrad von Baierbrunn seinen Hof in Heimstetten samt dem Zehent an Martin Kazmair verkauft. Kulturhistorisch erwähnenswert ist die 1894 erbaute Kapelle St. Ulrich. Die größte Kirche Heimstetten ist jedoch die 1991 nach Plänen von Alexander von Branca erbaute Kirche St. Peter.

Seit dem 1. Mai 1978, dem Inkrafttreten der Gebietsreform, ist Heimstetten zwar „nur“ noch ein Ortsteil von Kirchheim, doch aufgrund der besseren Verkehrsanbindung (1871 Eisenbahnstrecke München – Neuötting, 1972 S-Bahnlinie S2) wichtiger Wirtschaftsstandort. Neben etlichen Klein- und Mittelstandsunternehmen sind hier auch größere und bekanntere Firmen wie HuberGroup, Willy Bogner, Techsat, SpaceNet oder Genua angesiedelt.

Mit dem Strukturkonzept Kirchheim 2030 möchte die Gemeinde Kirchheim mit öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Kinderhaus, Bürgerhaus, Schulen und dem neuen Ortspark eine attraktive Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen Kirchheim und Heimstetten erreichen. Im Mittelpunkt der Planungen stehen rund 300 Einfamilienhäuser und etwa 900 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für Ortsansässige, Familien und Senioren. Der neue Ortspark entsteht im Rahmen der Landesgartenschau 2024 nach einem Entwurf der aus einem Wettbewerb 2019 hervorgegangenen Sieger Sinai Landschaftsarchitekten aus Berlin. Eine wichtige Rolle kommt dabei der „Sphäre Wasser“ zu, einem im Nordteil der Grünanlage vorgesehenen, von einer Brücke überspannten See. Neben dem Haimstettener See im Westen der Gemeinde würde Kirchheim dann über ein weiteres Naherholungsgebiet verfügen. Größtes Bauvorhaben wird das neue Gymnasium sein. Und bis zur Eröffnung soll am Nordufer des Sees dann auch das auf 40 Millionen Euro veranschlagte neue Rathaus nach Plänen des Architekturbüros Dürschinger und Tautorat Landschaftsarchitekt fertiggestellt sein.

Auch in digitaler Infrastruktur wird die Gemeinde zukunftsfähig. So führt sie zusammen mit der IHK München das Pilotprojekt „Smartcity“ durch, um über eine Plattform Gemeindedaten – etwa zum Verkehrsfluss – zu erfasssen. ■ mehr

Links: Visualisierung des Innenhofs des Großprojekts von Hierl Architekten

Vonovia kauft Teil der Gmunder Höfe

Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen erwirbt 322 von 450 Wohnungen des Bauprojekts in Obersendling.

Verkäufer des größten Teils der seit März 2020 im Bau befindlichen Gmunder Höfe sind die Projektentwickler Rock Capital Group, Baywobau und UBM.

Damit erweitert die Vonovia wie angestrebt ihren Bestand an Mietwohnungen in München. „Mit dem Projekt „Gmunder Höfe“ können wir in einem unserer Kernmärkte weiter wachsen“, so Frederic Neumann, Geschäftsführer der Vonovia in Süddeutschland. Die Fertigstellung und Übergabe der 322 Wohneinheiten ist in der zweiten Jahreshälfte 2023 geplant. Der Baustart des zweiten Bauabschnitts der von Hierl Architekten entworfenen Wohnanlage soll ebenfalls noch in diesem Jahr erfolgen. Bis Sommer 2024 sollen dann alle 450 Wohnungen fertiggestellt sein. ■ mehr

Gutachterausschuss legt Bericht vor

2019 brachte dem Münchner Immobilienmarkt einen Umsatzrekord. Interessant ist die Auswertung seit Beginn 2020.

Kommunalreferentin Kristina Frank (CSU) und Albert Fittkau, Vorsitzender des Münchner Gutachterausschusses präsentierten Ende Mai den Immobilienmarktbericht 2019. Danach wurden im vergangenen Jahr in München Immobilienkaufverträge mit einem Geldumsatz von insgesamt 16,9 Milliarden Euro registriert. Erstmals seit 2016 stieg auch wieder die Anzahl der Verträge: um sieben Prozent auf rund 17.000.

Interessant sind vor allem wegen der Auswirkung der Corona-Krise die Auswertungen der Kaufverträge in diesem Jahr bis Ende April. So wurden im März 2020 rund 700 Kaufverträge und im April 2020 sogar nur rund 500 Kaufverträge registriert, während es im März 2019 noch 1050 Verträge und im April 2019 etwa 1080 Verträge waren. Dies deutet auf einen drastischen Rückgang hin. Allerdings melden nicht alle Notare zeitnah die Käufe an die Stadt, weshalb sich die Zahlen für März und April 2020 laut Fittkau noch erhöhen könnten.

Für Neubau-Eigentumswohnungen wurden 2019 in durchschnittlicher Lage im Schnitt 8300 Euro pro Quadratmeter und in guter Lage 8950 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Wiederverkaufte Wohnungen in durchschnittlicher Lage kosteten im Durchschnitt 6600 Euro pro Quadratmeter und in guter Lage 7800 Euro pro Quadratmeter. ■ mehr

Anzeige

PRO
Finanzconsulting

kurzmeldungen

Altperlach: Wohnen am Bach
Der Münchner Bauträger Kempe Wohnbau hat mit dem Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen in der Sebastian-Bauer-Straße 40 am Hachinger Bach begonnen. Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen werden zu Preisen von 355.000 Euro bis 1,12 Million Euro angeboten. Die Wohnungen sollen 2022 bezugsfertig sein. mehr

Neuhausen: Baustart für 17 Wohnungen
Der Projektentwickler Ehret + Klein hat mit einem symbolischen, virtuellen Spatenstich seines Geschäftsführers Michael Ehret und von Werner Kunz, Geschäftsführer von List Bau, die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Renatastraße 20a begonnen. Auf der Grundfläche von 2048 Quadratmeter entsteht ein Gebäude mit insgesamt 2820 Quadratmeter Geschossfläche. Außer den 17 Wohnungen wird das Haus im Erdgeschoss Ladenflächen für eine Edeka-Filiale enthalten. mehr

Bayern: Wohnungsangebot seit Beginn 2020 stark gesunken
Nach einer Erhebung des IVD-Instituts ist in den ersten fünf Monaten 2020 die Anzahl der zum Kauf angebotenen bestehenden Eigentumswohnungen um 24 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. Im Zuge der Ausgangsbeschränkungen ab der 12. Kalenderwoche 2020 wurden die regulären Maklertätigkeiten weitgehend eingeschränkt. Die in Anzeigenportalen neu eingestellten Objekte gingen bayernweit von der 11. zur 12. Kalenderwoche von 734 Objekten auf 562 Objekte zurück. mehr

Karlsfeld: Wohnanlage verkauft
Die 1969 erbaute, 27 Wohneinheiten umfassende Anlage befindet sich „in zentraler Lage von Karlsfeld“ und wurde von einem Münchner Family Office erworben. Das Immobilienunternehmen Bosseler & Abeking, das das Objekt vermittelte, nannte weder Kaufpreis, Adresse noch Verkäufer.

Visualisierung von Die Macherei im östlichen Münchner Stadtbezirk Berg am Laim: Das aktuell größte Entwicklungsprojekt in München umfasst ein komplettes Quartier für Büro-, Hotel- und Freizeitimmobilien sowie für Ladengeschäfte

Mehr Büros in Zeiten der Krise

Während die Rezession zunehmend auch den Immobilienmarkt erfasst, werden in München in den kommenden Monaten so viel Büroimmobilien fertiggestellt, wie schon lange nicht mehr.

Nach dem Ifo-Geschäftsklimaindex – dem bekanntesten deutschen Konjunkturbarometer, hat sich Ende Mai die Stimmung unter den deutschen Unternehmen nach den katastrophalen Vormonaten vom Tiefpunkt in der Krise etwas erholt.

Auch im Bauhauptgewerbe ist der Index wieder gestiegen, nachdem er zuletzt mehr als ein halbes Jahr gefallen war. Grund hierfür war ein historischer Anstieg der Erwartungen. Bislang war das Baugewerbe ohnehin eine der von der Krise am wenigsten betroffenen Branchen. Aufgrund voller Auftragsbücher und langer Vorläufe der Projektentwicklungen reagiert die Baubranche oft zeitverzögert auf wirtschaftliche Einbrüche.

Der sich bereits seit Längerem abzeichnende Rückgang der Neubautätigkeit ist daher eher Ausdruck des sich bereits seit einiger Zeit abflachenden Baubooms, als der Effekt einer durch die staatlichen Beschränkungen verursachte Rezession. Die erfolgsverwöhnte Bau- und Immobilienbranche wird daher in den kommenden Monaten kaum von dem Einbruch verschont bleiben. „Von 2010 bis 2020 haben allein die klassischen Projektentwickler ihre Flächen in den sieben deutschen A-Städten um rund 30 Prozent gesteigert, ohne dadurch die Nachfrage nach Wohnungen und Büros decken zu können. Und nun stehen wir vor einer Rezession, die voraussichtlich eine tiefe Zäsur für den Projektentwicklungsmarkt sein wird“, folgert Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei Bulwiengesa.

Das Analyseunternehmen wertet jedes Jahr in ihrer Projektentwicklerstudie die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen in Deutschlands größten (A) Städten auf der Basis von über 5.000 Einzelprojekten aus. Nach einer Kurzumfrage (Stichtag 27.03.2020) unter den 23 größten und wichtigsten Projektentwicklern erwartet die Mehrheit (76 Prozent) Verzögerungen bei Projekten am Bau. Fast jeder Zweite geht zudem davon aus, dass sich konkrete Planungen verschieben werden, auch wenn bereits eine Baugenehmigung vorliegt. Fehlt diese, glauben 68 Prozent an verzögerte Planungen. Immerhin sind 84 Prozent sicher, dass es nicht zu Abbrüchen ihrer Projekte kommen wird.

Verzögerte Übergaben. Laut einer Meldung des Gewerbeimmobilienmaklers JLL von Mitte Mai berichten auch einige Münchner Bauträger und Entwickler von längeren Wertschöpfungsprozessen, etwa bei der Baurechtschaffung, Planung oder bei den Bauabläufen. Sie befürchten außerdem, dass durch diese zeitlichen Verzögerungen Übergabetermine möglicherweise nicht gehalten wer-

Büromärkte: Bestand, Neubau und Umsatz

Stadt	Bürofläche in Tsd. Quadratmeter 2019				
	Bestand	Leerstand	Quote*	Flächenumsatz**	Fertigstellung
München (Region)	20.630	478	2,3 %	760	335
Berlin	20.420	376	1,8 %	998	237
Hamburg	15.020	452	3,0 %	530	117
Frankfurt am Main	11.650	637	5,5 %	579	130
Düsseldorf	9.150	526	5,8 %	549	115
Stuttgart	8.810	206	2,3 %	319	92
Köln	7.790	168	2,2 %	291	95
Gesamt Top 7	72.840	2.365	- 24 %	3.266	786

Anmerkung: * Leerstandsquote als Leerstand in Beziehung zum Bestand; ** Flächenumsatz = Vermietungsumsatz und Eigennutzung
Quelle: JLL Büromarktüberblick April 2020

Das New Eastside Munich Factory Loft in Berg am Laim

den können, sodass empfindliche Vertragsstrafen drohen. „Das betrifft nicht nur spekulative, sondern auch bereits vermietete Entwicklungen. Nutzer müssten möglicherweise kurzfristige Verlängerungen im Bestand oder gar Übergangslösungen kalkulieren. Bei der sogenannten Long-Stop-Problematik könnte ein Einfrieren der Fristen den Entwicklern unter die Arme greifen“, so Gunnar Gombert, Leiter der JLL-Niederlassung in München.

Bezogen auf die Auftraggeber driftet der Projektentwicklermarkt laut der Bulwiengesa-Studie bundesweit deutlich auseinander. „Während die Entwicklungen für den Eigenbedarf – die sogenannten Investor Developments – noch um 5,4 Prozent wachsen, ist dagegen der klassische Projektentwicklermarkt – die Trading Developments – zum ersten Mal seit 14 Jahren zurückgegangen“, erläutert Studienleiterin Ellen Heinrich. So wurden für den Weiterverkauf gegenüber dem Vorjahr 1,9 Prozent weniger Flächen entwickelt. Die Trader Developer ziehen sich also zurück.

Einen Umbruch wird auch bei der Entwicklung der Immobilien nach Nutzungsarten beobachtet. So planen und entwickeln die Developer zum Erhebungsstichtag 31. Dezember 2019 nach wie vor bevorzugt Wirtschaftsimmobilien, allen voran Büros. Über alle A-Städte beträgt 2019 das Büroflächenwachstum 16 Prozent, in Berlin sogar 24,2 Prozent.

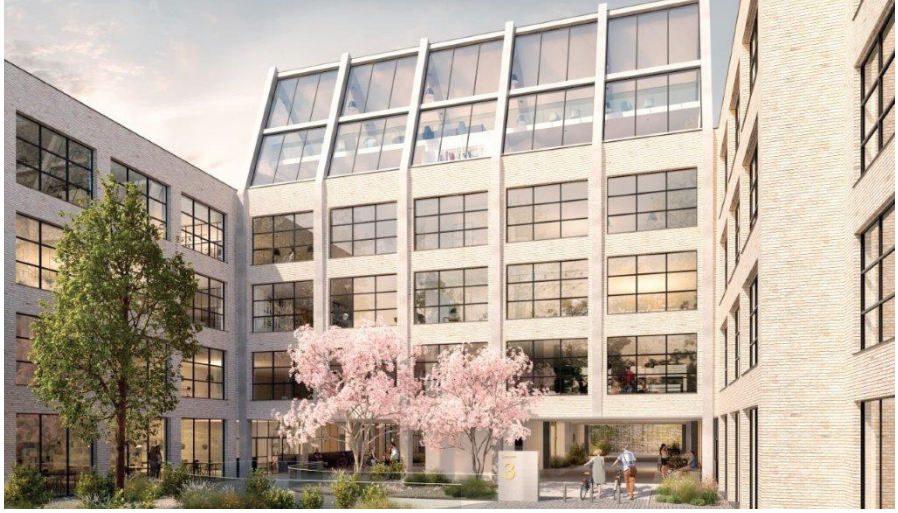
Rekord-Fertigstellung 2021. Auch in München kommen mehr Büroflächen auf den Markt. Nach Berechnungen von JLL steigt seit 2018 die jährliche Fertigstellung von Büroflächen jedes Jahr mehr als im Vorjahr und über dem Zehn-Jahresdurchschnittswert von 226.100 Quadratmeter. So wurden 2018 rund 291.000 Quadratmeter, im vergangenen Jahr 336.000 Quadratmeter und in diesem Jahr wohl 349.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt. Im nächsten Jahr wird ein vorläufiger Höhepunkt mit 477.000 Quadratmeter neu erstellter Büroflächen erwartet (siehe Grafik Seite 12 oben links). Ein deutliches Überangebot wird dennoch nicht erwartet, da von den neuen Flächen in diesem Jahr bereits nahezu alle vermietet oder von Eigennutzer reserviert sind. Vor allem im Münchner Osten werden viele neue große Büroprojekte verwirklicht. So sind die mittlerweile fertiggestellten Bavaria Towers mit rund 60.000 Quadratmeter Bürofläche nahezu vollvermietet. Noch in diesem Jahr sollen in Berg am Laim die New Eastside Munich Loft Factory mit 21.000 Quadratmetern und ab 2021 das Großprojekt „Die Macherei“ mit 74.400 Quadratmetern fertiggestellt werden. Größtes Entwicklungsquartier in München ist aktuell das Werksviertel südlich des Ostbahnhofes. Vor allem Rhode & Schwarz (z.B. der iCampus), aber auch die OTEC, der Nachfolgerin der Firma Pfanni sowie das Projekt Optineo mit bereits an die KPMG vermieteten 32.000 Quadratmeter Büroflächen zählen zu den Entwicklern und Neubauten. Im Werksviertel stehen noch weitere Projekte in den Startlöchern. Mit Obersendling im Süden der Stadt zieht zudem wieder ein Stadtteil vermehrt die Aufmerksamkeit von Entwicklern auf sich, der in den letzten Jahren weniger im Fokus stand.

Im nächsten Jahr könnte sich der geringe Münchner Büroleerstand jedoch etwas erhöhen, wenn die Firmen aufgrund der unsicheren Lage und der Rezession sich bei der Neuanmietung zurückhaltender zeigen sollten. So ist von den 2021 neu auf den Markt kommenden 477.000 Quadratmeter Büroflächen etwa die Hälfte noch frei. Auch könnte das in der Krise oft erfolgreich praktizierte Homeoffice Unternehmen veranlassen, künftig weniger Büroräume anzumieten.

Der sich aufgrund des Onlinehandels bereits in den vergangenen Jahren abzeichnende Nachfragerückgang von Einzelhandelsflächen dürften die Developer nach der Corona-Erfahrung erst recht berücksichtigen. Zudem verliert das Wohnsegment für die Projektentwickler deutlich an Attraktivität. 2019 hat sich dieser seit 2018 festgestellte Trend mit einem Rückgang von 6,8 Prozent verstärkt. Selbst unter Berücksichtigung der Entwicklungen städtischer Wohnungsunternehmen – die zuletzt zunahmen – wurden 2019 insgesamt weniger Wohnungen gebaut. ■

mehr

links: Neubaukomplex von Rhode & Schwarz im Werksviertel



links: Visualisierung der Denisstraße Lichthöfe von Brückner Architekten

Münchenbau plant Lichthöfe

Der Bauträger beabsichtigt den Bau eines Bürogebäudes mit rund 9000 Quadratmetern im Fabrikdesign von Brückner Architekten.

Die Denisstraße Lichthöfe sollen in der Denisstraße 3a – zwischen Marsstraße und Karlstraße – in der Maxvorstadt bis Ende 2023 fertiggestellt werden. Das Bürogebäude wird sich über vier Etagen plus einem zweigeschossigen Büro-Penthouse erstrecken.

Der Entwurf von Brückner Architekten ist als Sieger aus einem Wettbewerb hervorgegangen und bezieht die benachbarte Spaten-Brauerei sowie das im Bau befindliche Bürohaus Karl mit ein. Die Lichthöfe bestehen aus vier Baukörpern mit einem Shed-Dach (Sägezahndach), das das Fabrikloftdesign unterstreicht. „Die steile Dachform erlaubt eine gleichmäßige Belichtung beider Penthäuser. Zudem hat die Shed-Konstruktion den Vorteil, dass das Gebäude weniger Stützen benötigt und damit geringere Baukosten verursacht“, so Friedrich Neumann, Gründer und Geschäftsführer der Münchenbau. Die Münchenbau plant das Gebäude zunächst nicht zu verkaufen, sondern im Bestand zu halten. Statt einer kleinteiligen Vermietung wird idealerweise ein Mieter für die Gesamtfläche angestrebt. Baustart ist Mitte 2021. ■ mehr

Rockstone verkauft Büroprojekt

Das Entwicklungsprojekt im Bezirksteil Milbertshofen wurde als Forward Deal an einen Asset Manager veräußert.

Käufer und Kaufpreis wurden nicht genannt. Das Projekt umfasst zwei Büroimmobilien am Frankfurter Ring mit insgesamt 12.120 Quadratmeter Bruttogrundfläche.

Der Hamburger Projektentwickler Rockstone Real Estate hatte das Grundstück mit einer Bestandsimmobilie in der Taunusstraße 51 und Nachverdichtungspotenzial für einen Neubau am Frankfurter Ring 95 im Jahr 2017 erworben. Im Rahmen umfangreicher Asset-Management-Maßnahmen wird das 7.940 Quadratmeter umfassende Bestandsgebäude aufwendig saniert. Zusätzlich entsteht auf dem Grundstück der nun ebenfalls veräußerte sechsgeschossige Neubau mit 4.180 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Das Bestandsgebäude ist fast vollständig vermietet und die Vermietung für den Neubau hat begonnen. Die Übergabe erfolgt im zweiten Quartal 2021. ■mehr

Giesinger braut in Milbertshofen

Aurelis Real Estate hat nach nur 16 Monaten Bauzeit das neue Werk für die Münchner In-Brauerei eröffnet.

Am 4. Juni eröffneten Aurelis-Geschäftsführer Stefan Wiegand und Steffen Marx, Chef dsr Giesinger Bräu, mit Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) die neue Brauerei.

Mit dem zweiten Werk in der Detmoldstraße im Stadtteil Milbertshofen wird die bisherige Bierproduktion von 10.000 Hektoliter verdoppelt. Steigt die Nachfrage, wäre auch eine Vervierfachung der Produktion möglich. Neben der Brauerei und der Abfüllanlage umfasst die Immobilie ein Vollgutlager, Büros und ein Verköstigungsraum. Mit eigenem Tiefbrunnen im Stadtgebiet darf sich das Giesinger künftig „Münchner Brauerei“ nennen – Voraussetzung für den Ausschank auf dem Oktoberfest. ■mehr

deals & co

Ottobrunn: M7 verkauft Industrierimmobilie an Accumulata
Die von M7 Real Estate im Auftrag des Fonds M7 European Real Estate Investment Partners IV verkaufte Liegenschaft in der Christa-Mc-Auliffe-Straße 1 umfasst 13.600 Quadratmeter Lager- und Bürofläche. Mieter sind die Flugzeug-Union Süd und die Carl Stahl Süd. mehr

Eching: Herecon baut McDream-Hotel in Rekordzeit
Der Projektentwickler aus Bernau am Chiemsee hat mit dem Bau eines Budget-Hotels mit 145 Zimmern und 64 Pkw-Stellplätzen in der Dieselstraße in Eching begonnen. Das Projektvolumen beträgt 14,5 Millionen Euro, die Fertigstellung ist noch bis Ende 2020 geplant. „Durch die effiziente Modulbauweise mit unserer Partnerfirma Empower können wir den sehr kurzfristigen Fertigstellungstermin einplanen“, erläutert Heiner Englert, geschäftsführender Gesellschafter von Herecon. Durch das kontaktarme Konzept des Betreibers McDream könne das Hotel auch in Coronazeiten ohne Ansteckungsgefahr geführt werden. mehr

Ramersdorf: Baloon vermietet
Quantum hat das Ende 2018 erworbene Bürogebäude in der St. Martin-Straße 53 und 55 für ein bei der Universal Investment aufgelegten Individualfonds erworben und nach einem Refurbishment von HPP Architekten nun vollständig vermietet. Beim Ankauf stand einer der zwei Baukörper mit zehn Geschossen und 13.100 Quadratmeter Mietfläche komplett leer, der andere Bauteil mit 10.600 Quadratmetern ist langfristig an die Landeshauptstadt München vermietet. mehr

Heimstetten: HuberGroup im Sunsquare
Der Druckfarben- und Druckhilfsmittelhersteller verlagert seinen Hauptsitz in das Gewerbegebiet Heimstetten der Gemeinde Kirchheim. Das Unternehmen mietet rund 5000 Quadratmeter Büro- und Forschungsflächen des Campus Sunsquare. Die Immobilie in der Sonnenallee 1 befindet sich im Eigentum eines Fonds. Knight Frank München führte das Auswahlverfahren durch. mehr

Architektonische Attraktion im Werksviertel: Das Werk12 der Architekten MVRDV / Nuyken von Hafele

Digitale Architektouren

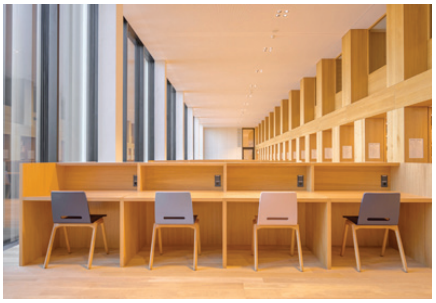
Ende Juni ist es wieder so weit. Anstelle offener Türen präsentieren sich die „Architektouren 2020“ als jährliche Leistungsschau bayerischer Architektur coronabedingt erstmals digital.

Aahhhh...Oh...Puh“, lautet es in der Sprache des Donald-Duck-Comics. Mit großgedruckten Buchstaben schmückten die Künstler Engelmann und Engl die Fasade des Ende 2019 eröffneten Werk12 im Münchner Werksviertel (siehe oben).

Auch die Architektur der niederländischen MVRDV und den Münchner Nuyken von Oefele Architekten ist als Gewerbebau spektakulär. Der äußere Erschließungskern wird durch 3,25 Meter breite Terrassen ergänzt, die jedes der fünf Stockwerke des Gebäudes umgeben. Darin befinden sich Restaurants und Bars im Erdgeschoss, die Büros von Audi Business Innovations sowie ein dreistöckiges Fitness-Center, von dem ein Stockwerk von einem Swimmingpool (Bild unten) eingenommen wird.

Das Werk12 ist nur eines von 241 Vorzeigeprojekten, die im Rahmen der Bayerischen Architektenkammer präsentierten Architektouren am der letzten Juni-Wochenende präsentiert werden – allerdings wegen der Corona-Krise nur digital.

In den Architektouren der vergangenen Jahre waren vor allem Wohnungsbauten beliebt. Zu den bemerkenswerten Bauten 2020 zählen die vom 2019 verstorbenen Münchner Architekten Andreas Meck entworfene Wohnanlage in der Paul-Gerhardt-Allee oder das Gebäude von Meili, Peter Architekten in der Hansastraße (obere Bilder links). Unter den öffentlichen Bauprojekten ragt vor allem der Neubau der Fachbibliothek Philologicum der österreichischen Architekten Cukrowicz Nachbaur – den Gestaltern des künftigen Münchner Konzerthauses – hervor. Doch dies ist nur eine kleine Auswahl der Werke. Besucher können ihr jeweiliges Traumobjekt digital ausfindig machen. ■ mehr



oben: Haus in der Paul-Gerhardt-Allee von Meck Architekten, Treppenhaus des Wohn- und Bürokomplexes in der Hansastraße und Lesesaal des Philologicum von Cukrowicz Nachbaur;
links: Pool im Werk12 von MVRDV

Stählerne Logistik-Städte: Hell erleuchteter Logistikstandort im Nordwesten von Böhmen, Tschibo-Lager, Single-Schlafzimmer in einem Logistikpark (Fotografien: Studio Flusser, Miroslav Pazdera, Martin Spicak; Bilder von links nach rechts)

Böhmens stählerne Städte

An der Grenze Bayerns wachsen in Tschechien riesige Logistikzentren. Ein Buch informiert über Architektur und ökologische Folgen.

Neben dem Flughafen Prag erstreckt sich über eine fast gleich große Fläche das Logstikzentrum PRG2 von Amazon. Wie alle Standorte des Versandkonzerns trägt es das internationale Kürzel des nächsten Flughafens.

Von außen ein stählerner, fensterloser Quader, sind im Innern Millionen von Produkte ohne für Menschen erkennbare Systematik gestapelt, die von vollautomatischen Fahrzeugen erfasst und bewegt werden. Die Architektur der Steel Cities – der stählernen Städte, wie sie die Anwohner in Tschechien bezeichnen, sind nach radikal funktional-ökonomischen Kriterien erschaffen. Darüber informiert die Aufsatzsammlung von osteuropäischen Architekten und Wissenschaftlern mit zahlreichen Fotografien und Karten des Buches Steel Cities. Besonders stark wachsen Logistikzentrens wie CT Park Bor, Logistik Park Stribro und Pilsen zur Grenze Bayerns entlang der Autobahn D2. Aufgezeigt werden auch die gesellschaftlichen und ökologischen Folgen der Steel Cities auf der grünen Wiese.■ mehr

K. Frejlachová, M. Pazdera, T. Říha, M. Špicák (Hrsg.): Steel Cities - The Architecture of Logistics in Central and Eastern Europe, 364 Seiten, englisch/ tschechisch; Park Books; 29,00 €

Bauwerke von Maier.Neuberger Architekten: Kita Richelstraße und die Fashion Mall in der Parkstadt Schwabing (von links)

Perspektiven von Maier.Neuberger

Die Architekturgalerie München zeigt eine Auswahl der Projekte des sehr produktiven Münchner Architekturbüros.

Bekannte Architekturbüros zeichnen sich durch einen eigenen, unverwechselbaren Gestaltungsstil aus.

Eine völlig andere Philosophie wird von den Chefs der 1992 gegründeten Münchner Maier.Neuberger.Architekten vertreten. „Wir tragen kein festes Bild und keine einheitliche Vorstellung einer Architektur mit uns“, so ihr Credo. Ihre Architektur ist das Ergebnis der unterschiedlichen Personen und ihrer Herangehensweisen an die Anforderungen des Auftraggebers. Mit dieser Grundhaltung hat das Büro mit seinen 45 Mitarbeitern großen Erfolg. Seit der Gründung entstanden über 100 Bauwerke, davon rund die Hälfte aufgrund von Wettbewerben. Verwirklicht wurden dabei Großprojekte wie die Firmenzentrale Campeon für Infineon in Unterhaching, zahlreiche Wohnanlagen (z. B. Colmdorfstraße), Schulen und Kindergärten (Neubiberg, München Richelstraße) sowie Stadtplanungen (Gleisharfe München). ■ mehr

ausstellungen

München. Schau her! Historische Fotoschätze aus 120 Jahren
Bayerische Staatsbibliothek Ludwigstraße
bis 31.07.2020

Experience in Action: Designbuild in der Architektur
Architekturmuseum der TUM in der Pinakothek der Moderne, Barer Straße 40, München
bis 13.09.2020 mehr

Maier.Neuberger.Architekten: Projekte und Perspektiven
Architekturgalerie München, Türkenstraße 30, München
18.06.2020 bis 18.07.2020 mehr

meldungen

Allach: Nickl & Partner planen Wohn- und Pflegeheim
Den Gestaltungswettbewerb des Münchenstift in der Franz-Nißl-Straße konnte das Architekturbüro Nickl & Partner für sich entscheiden. Ihr Entwurf für das Pflegeheim mit voraussichtlich 204 Pflegeplätzen und 17 betreuten Apartments sieht einen viergeschossigen, H-förmigen Gebäudekomplex mit Holzfassade und großen, begrünten Balkonen vor. Die Pflegeeinrichtung des städtischen Münchenstift soll bis 2024 fertiggestellt werden.

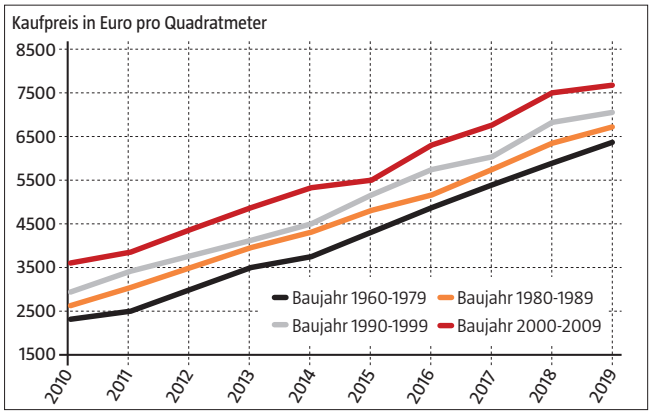
Ingolstadt: Voba-Hochhaus von Schulz und Schulz
Die Strabag Real Estate (SRE) errichtet für die Volksbank Raiffeisenbank Mitte in Ingolstadt eine neue Zentrale mit 13.000 Quadratmeter BGF. Den dafür ausgelobten Wettbewerb haben nun Schulz und Schulz Architekten mit ihrem Entwurf des Voba-Hochhauses gewonnen. Das 14-geschossige Gebäude mit abgerundeten Ecken soll ein neuer Landmark in Ingolstadt werden. Der Baustart ist für 2022 geplant. mehr

fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Münchner Hauspreise: Laut dem Münchner Gutachterausschuss lag die Spanne der Kaufpreise für wiederverkaufte freistehende Einfamilienhäuser in durchschnittlichen und guten Lagen zwischen 930.000 Euro und zwei Millionen Euro (Neubau: 1,1 Millionen Euro bis 3,2 Millionen Euro. Eine Doppelhaushälfte in durchschnittlicher und guter Lage kostete im Durchschnitt im Wiederverkauf 1,1 Millionen Euro (Neubau: 1,27 Mio. €), ein Reihenmittelhaus 850.000 Euro (neu: 1,04 Mio. €) .

Preisentwicklung Münchner Wohnungen: Laut dem Gutachterausschuss München erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis wiederverkaufter Eigentumswohnungen in durchschnittlichen und guten Lagen 2019 um sechs Prozent. Auch wenn die Kaufpreise nach Baujahrgruppen Unterschiede aufweisen, verläuft der Preisanstieg seit 2010 nahezu parallel. Die Kaufpreise von Neubauwohnungen stiegen 2019 um sieben Prozent.



Quelle: LHM - Wohnungsmarktbarometer 2019

Indizes

Immobilienpreis-Index	Index-punkte	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Deutschland				
Gesamt (EPX Gesamt)[1]	176,1	0,7 %	11,6 %	Apr 20
Eigentumswohnungen (EPX)[1]	182,1	0,5 %	12,9 %	Apr 20
Bestandshäuser (EPX)[1]	164,2	0,7 %	14,2 %	Apr 20
Neue Häuser (EPX) [1]	181,9	0,9 %	8,3 %	Apr 20
Eigentumswohnungen (VDP)[2]	160,5	k. A.	6,0 %	1. Q. 20
Ein- /Zweifamilienhäuser (VDP)[2]	156,4	k. A.	7,3 %	1. Q. 20
Neuvertragsmieten (VDP)[2]	143,2	k. A.	3,9 %	1. Q. 20
Liegenschaftszinssatz (VDP)[2]	79,5	k. A.	- 2,0 %	1. Q. 20
München				
Wohneigentum insgesamt (VDP)[2]	202,8	k. A.	3,0 %	1. Q. 20
Einfamilienhaus (VDP)[2]	195,7	k. A.	3,9 %	1. Q. 20
Eigentumswohnung (VDP) [2]	206,6	k. A.	2,6 %	1. Q. 20
Neuvertragsmiete (VDP)[2]	165,8	k. A.	2,9 %	1. Q. 20

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

Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Bevölkerung	1.561.520	0,0	0,9	Apr 20
Arbeitslosenquote Stadt	4,8 %	k. A.	1,6 %	Mai 20

Quellen: Statistisches Amt LH München; Bundesagentur für Arbeit

Bestandswohnungen: Preise und Mieten

Wohnungsmarktgebiet	Kaufpreis /m²	Miete [1] /m² und Monat	Mietrendite [2] (ohne Kosten)	Faktor [3] (Vielfältiger)
Allach-Untermenzing	6949 €	15,99 €	2,8 %	36
Altstadt-Lehel	13.023 €	22,62 €	2,1 %	48
Au-Haidhausen	9729 €	20,56 €	2,5 %	39
Aubing-Lochhausen-Langwied	6731 €	15,68 €	2,8 %	36
Berg am Laim	6786 €	16,81 €	3,0 %	34
Bogenhausen	7952 €	18,46 €	2,8 %	36
Feldmoching-Hasenbergl	6559 €	16,27 €	3,0 %	34
Forstenried-Fürstenried	6655 €	16,24 €	2,9 %	34
Freimann	6830 €	18,02 €	3,2 %	32
Giesing	7473 €	18,30 €	2,9 %	34
Hadern	6491 €	16,16 €	3,0 %	33
Harlaching	7616 €	17,44 €	2,7 %	36
Laim	6777 €	18,02 €	3,2 %	31
Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	11.215 €	21,46 €	2,3 %	44
Maxvorstadt	10.524 €	22,08 €	2,5 %	40
Milbertshofen - Am Hart	7158 €	19,36 €	3,2 %	32
Moosach	6529 €	17,19 €	3,2 %	32
Neuhausen	8998 €	19,31 €	2,6 %	39
Nymphenburg	9134 €	18,89 €	2,5 %	40
Obermenzing	7221 €	17,17 €	2,9 %	35
Pasing	6667 €	16,62 €	2,9 %	35
Ramersdorf - Perlach	6348 €	16,82 €	3,2 %	31
Schwabing, Schwabing-West	9280 €	21,34 €	2,8 %	36
Schwanthalerhöhe	8884 €	18,89 €	2,6 %	39
Sendling, Sendling-Westpark	7200 €	17,71 €	3,0 %	34
Solln	6954 €	16,60 €	2,9 %	35
Thalkirchen-Obersendling	7356 €	16,48 €	2,7 %	37
Trudering- Riem	7056 €	14,14 €	2,4 %	42

[1] Nettokaltmiete bei Wiedervermietung im Durchschnitt; [2] Bruttomietrendite ohne Kaufnebenkosten, lfd. Kosten und Instandhaltung; [3] Kaufpreis ohne Kaufnebenkosten als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete;
Quellen: LHM Wohnungsmarktbarometer 2019, Immobilien Scout; Stand 2019

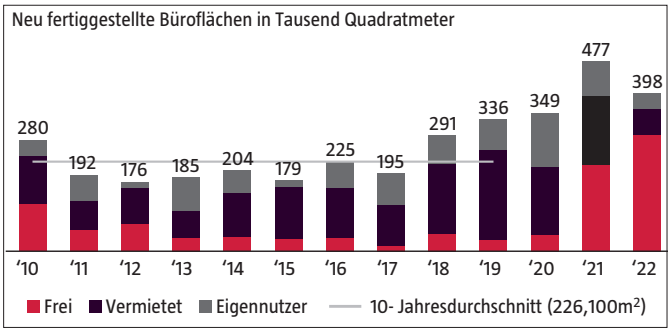
Impressum

immobilienreport münchen
Herausgeber: Ulrich Lohrer (Verantwortlich iSd § 55 Abs.2 RStV: Ulrich Lohrer, Guntherstraße 19, 80639 München)
Redaktion: Guntherstraße 19 | 80639 München;
Telefon: 089/17 999 2 - 63 | **Telefax:** 089/17 999 2 - 89
E-Mail: ulrich.lohrer@immobilienreport.de
Internet: www.immobilienreport.de
Grafiken: Klaus Schütt, Thomas Reinke
Bilder: V. Plajer, 1; © Kempe Wohnbau, 5; © Art-Invest Real Estate, Accumulata, 6; © Optima-Aegidius-Firmengruppe, © Rhode & Schwarz, 7; © Brückner Architekten, 8; Werk12: © Ossip van Duivenbode; Paul-Gerhard-Alle © M. Heinrich, Hansastr.: © F. Holzherr, Philogicum: © C. Olesinski, 9; © Studio Flusser, © Pazdera, © Spicak (oben), 10;
sonst: Ulrich Lohrer
Schlussredaktion: Carola Zierer
Anzeigen: Tel.: 089/17 999 2 - 63; 089 / 76 70 20 48
Mediadaten: www.immobilienreport.de
Erscheinungsweise: 1 x im Monat
Erstellungsort: München
Hinweis: Trotz sorgfältiger Auswahl der Quellen kann für Informationsfehler – einschließlich der angegebenen Internetlinks – keine Haftung übernommen werden. Der immobilienreport münchen macht sich die Inhalte der über die angegebenen Internetlinks erreichbaren Internetseiten nicht zu eigen. Die im immobilienreport münchen gemachten Angaben dienen der Unterrichtung und sind keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Immobilien. Die von der Redaktion befragten Experten können in Institutionen tätig sein, die bezüglich der besprochenen Anlagen beteiligt sind.
Der immobilienreport münchen kann die persönliche Beratung nicht ersetzen.

Nächste Ausgabe: 08. Juli 2020

fakten: Gewerbe- und Kreditmarkt

Münchner Büroprojekte: Seit 2017 werden jährlich mehr neue Büros fertiggestellt. Der Zehn-Jahres-Durchschnitt von 226.100 Quadratmetern wurde 2019 mit 336.000 Quadratmetern deutlich übertroffen. 2020 und 2021 werden noch mehr Flächen fertiggestellt, die weitgehend reserviert sind.



Quelle: JLL

Büro

Lage	Stadtbezirk/ Gemeinde	nachhaltige Monatsmiete pro m² Spitzenmiete	Durchschnittsmiete	Stand
München Stadt		42,00 €	19,00 €	Jan 20
Zentrum	Altstadt	42,00 €	31,50 €	Jan 20
Zentrum Nord-West	Maxvorst.	36,50 €	30,60 €	Jan 20
Zentrum Nord-Ost	Arabellap.	35,50 €	26,80 €	Jan 20
Zentrum Süd-Ost	Haidhaus.	31,00 €	22,70 €	Jan 20
Zentrum Süd-West	Westend	30,00 €	20,50 €	Jan 20
Stadt Nord-West	Moosach	27,50 €	20,40 €	Jan 20
Stadt Nord-Ost	Schwabing	30,00 €	19,60 €	Jan 20
Stadt Süd-Ost	Riem	26,00 €	15,60 €	Jan 20
Stadt Süd-West	Laim	25,00 €	17,40 €	Jan 20
Umland Süd-West	Planegg	17,70 €	12,50 €	Jan 20
Umland Nord-West	Dachau	14,00 €	12,00 €	Jan 20
Umland Nord-Ost	Garching	16,90 €	12,70 €	Jan 20
Umland Süd-Ost	U.haching	17,50 €	11,30 €	Jan 20

Quelle: Colliers International München 2020

Logistik

Stadtbezirk	Leerstands-quote	Monatsmiete pro m² von..	..bis	Durchschnitt	Stand
München Stadt	unter 1 %	7,10 €	12,50 €	k. A.	Jan 19
Umland Nord	k. A.	6,50 €	7,10 €	k. A.	Jan 19
Umland West	k. A.	5,50 €	7,10 €	k. A.	Jan 19
Umland Süd	k. A.	5,50 €	6,60 €	k. A.	Jan 19
Umland Ost	k. A.	6,50 €	7,10 €	k. A.	Jan 19

Quelle: JLL Industrial Market Profil Region München 4. Quartal 2018

Einzelhandel

Lage	Höchstmieten pro m² 2018	2017	Passanten-frequenz	Filiallisierungs-grad	Stand
Innenstadt					
Neuhauser Straße	340 €	360 €	9.635	89 %	Jan 19
Kaufingerstraße	370 €	360 €	12.870	97 %	Jan 19
Maximilianstraße	310 €	330 €	1.426	87 %	Jan 19
Residenzstraße	190 €	280 €	3.714	81 %	Jan 19
Theatinerstraße	230 €	320 €	6.842	84 %	Jan 19
Sendlinger Straße	210 €	250 €	4.752	74 %	Jan 19
Weinstraße	250 €	260 €	6.385	93 %	Jan 19

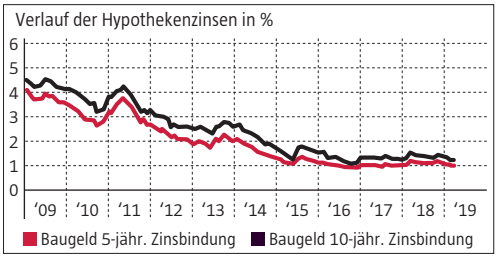
Quellen: Höchstmiete CBRE; Passantenfrequenz (09.06.2018 - Jubiläumsfest 100 Jahre Freistaat Bayern): BBE Handelsberatung; Filialisierungsgrad (Anteil der Filialläden an allen Einzelhandelsläden): CBRE

Investmentmarkt

Immobilieninvestment	Liegenschaftszinssätze von..	..bis	Mittelwert	Standard-abweichung
Wohnhaus, alle Lagen, Bestand	1,1 %	2,9 %	1,8 %	+/- 0,5
Wohnhaus, Zentrum, Bestand	1,4%	1,7 %	1,6 %	+/- 0,2
Wohnhaus, alle Lagen, neu	1,8 %	2,1 %	1,9 %	+ / - 0,2
Wohnhaus, alle Lag. Denkmals.	0,9 %	2,5 %	1,5 %	+ / - 0,5
Bürohäuser, alle Lagen, Bestand	2,9 %	1,3 %	4,0 %	+ / - 0,5
Bürohäuser, Innenstadtnähe	2,9 %	k. A.	k. A.	k. A.
Büro- u. G.haus, alle Lagen, neu	2,8 %	k. A.	k. A.	k. A.

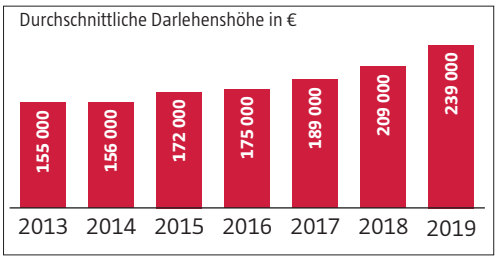
Quelle: Gutachterausschuss München 2019, Datenbasis 2018

Zinsentwicklung: Seit 2016 befinden sich die Zinsen im Tiefstand.



Quelle: FMH

Darlehenshöhe: Immobilienkäufer verschulden sich wegen Niedrigzins höher.



Quelle: DTB für jeweils Januar

Kreditzinsen

Gegenüber dem Vormonat ist Mitte Juni das Baugeld über nahezu alle Zinsbindungsfristen um etwa 0,05 bis 0,1 Prozentpunkte für die Kreditnehmer günstiger geworden.

Günstigste Anbieter	Internet: www.	Effektivzins für Zinsbindungsdauer 5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	Sondertilgung
Sofortdarlehen*)							
Interhyp	interhyp.de	0,56 %	0,62 %	0,97 %	1,23 %	1,40 %	5 Prozent
Enderlein	enderlein.com	0,57 %	0,62 %	1,03 %	1,23 %	1,40 %	5 Prozent
Creditweb	creditweb.de	0,68 %	0,62 %	1,03 %	1,28 %	1,59 %	5 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	0,68 %	0,62 %	1,03 %	1,28 %	1,58 %	5 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	0,56 %	0,62 %	0,91 %	1,10 %	1,40 %	5 Prozent
Accedo	accedo.de	0,68 %	0,62 %	1,03 %	1,23 %	1,40 %	5 Prozent
Forwarddarlehen* mit Vorlaufzeit 24 Monate							
Interhyp	interhyp.de	0,87 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,81 %	4 Prozent
Creditweb	creditweb.de	0,87 %	0,88 %	1,12 %	1,30 %	1,82 %	4 Prozent
Enderlein	enderlein.com	0,87 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,82 %	4 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	0,87 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,82 %	4 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	0,87 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,82 %	4 Prozent
Accedo	accedo.de	0,88 %	0,87 %	1,12 %	1,30 %	1,83 %	4 Prozent

* 3% Anfangstilgung, Darlehenshöhe: 300.000 €, 75 % des Kaufpreises, inkl. Grundschuldkosten für Notar- und Grundbuchamt (lt. Wohnimmobilienkreditrichtlinie seit 21.03.2016); Quelle: www.fmh.de, Stand: 15.06.2020

mehr