Ausgabe **147 I 20.01.21**
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

# Kein Anker im Sturm

Immobilien gelten für viele Investoren als wichtiger Bestandteil in ihrem Portfolio, als Stabilitätsanker oder gar sicherer Hafen in Zeiten des Sturms. Die Corona-Pandemie hat verganges Jahr einen solchen Sturm auf den Kapitalmärkten ausgelöst. Der Härtetest brachte für Investoren die Erkenntnis, dass es „die Immobilie“ als Stabilitätsanker nicht gibt. Dies spiegelt sich in der Wertentwicklung der Aktiengesellschaften (AGs) der Immobilienbranche wider (siehe Seite 06). Der Solactive DIMAX Deutschland – der Index der deutschen Immobilien-AGs – entwickelte sich zwar mit zehn Prozent besser als der DAX (3,5 Prozent) und der MDAX (8,8 Prozent). Doch europaweit und weltweit schnitten die Indizes der Immobilienbranche erheblich schlechter ab als die breiten Aktienindizes der jeweiligen Region. Sich auf eine Branche oder gar auf nur eine Aktie zu konzentrieren, bedeutet weniger Streuung und damit ein höheres Risiko. Auch in Deutschland entwickelten sich Immobilienanlagen je nach Nutzungsart sehr unterschiedlich. Die staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie schädigen vor allem den Einzelhandel, die Gastronomie und Hotels und durch die resultierenden Mietausfälle deren Immobilienbesitzer. Die gestiegene Bedeutung des Homeoffice stellt auch den Flächenbedarf von Büroimmobilien infrage. Dagegen sind bei Wohnimmobilien bislang aufgrund hoher staatlicher Transferzahlungen und geringer Arbeitslosigkeit bisher kaum Mietausfälle zu beobachten. Deutsche Wohnungs-AGs wie GAG, Vonovia, LEG Immobilien und Deutsche Wohnen verzeichneten zweistellige Kursgewinne, Büro-AGs wie Aroundtown oder Shoppingcenter-Betreiber wie Deutsche Euroshop wiesen entsprechend hohe Verluste aus.
In diesem Jahr könnte der Wind sich drehen: Gelingt es, mit den Impfungen die Pandemie auszumerzen, könnten Einzelhandel, Gastronomie und Hotels wieder boomen. Immobilien sind kein Stabilitätsanker, sondern unterliegen wie andere Branchen einem ständigen Wandel.

Viel Spaß beim Lesen

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

Inhalt


## wohnen

03 **Viertelscout:** Neues Wohnquartier in Neupasing
05 **Neue Wohnungen in Aubing**
**Leichter Anstieg des Leerstandes in Deutschland**

## gewerbe

06 **Immobilienaktien:** Auswirkungen des Corona-Sturms
08 **Geschäftshaus in Neuhausen**
**Einbruch im Büromarkt 2020**
**Ergebnisse des Münchner Investmentmarkts 2020**

## architektur

09 **03Architekten:** Wohnpalast für SWM-Mitarbeiter
10 **Einfach Grün**
**Herbert Groethuysen**

## service

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

**immobilien** ■ report

# Münchner Nachrichten

**1** Die Stadtwerke München (SWM) planen beim Michaelibad in **Berg am Laim** ein gemischt genutztes Quartier mit Büros und Werkswohnungen. Den ersten Preis im dafür ausgelobten Architektenwettbewerb gewannen 03Architekten zusammen mit Verde Landschaftsarchitekten (siehe Seite 10).

**2** Die BPD hat den Vertrieb von 25 Wohnungen gestartet, die in **Altaubing** demnächst errichtet werden (Seite 05).

**3** Herbert Groethuysen ist im Alter von 99 Jahren am 30. Dezember 2020 in München gestorben. Der Architekt war an der Gestaltung der Wohnheimsiedlung Maßmannbergl sowie der Klosterkirche Herz Jesu beteiligt und entwarf die Kirche St. Karl Borromäus in Fürstenried Ost sowie das Schwarze Haus für die Süddeutsche Zeitung (Seite 10).

**4** Das israelische Immobilienunternehmen Gazit Globe hat die Motorama Ladenstadt in **Haidhausen** für 87 Millionen Euro verkauft (siehe Seite 08).

**5** Ehret + Klein verkauft ein im Bau befindliches Wohn- und Geschäftshaus in der Renatastraße in **Neuhausen** an einen Privatinvestor (siehe Seite 08).

**6** Die städtische GEWOFAG hat mit der Unternehmensgruppe Büschl vereinbart, bei Fertigstellung 200 der insgesamt 800 Wohnungen des geplanten Neubauquartiers in der Truderinger Straße in **Berg am Laim** zu erwerben. Für das Quartier wird aktuell der Bebauungsplan ausgearbeitet, dessen Grundlage ein Entwurf der 03Architekten bildet (siehe Seite 05).

**7** Ed. Züblin erhält von Max Rischarts Backhaus den Auftrag zum Bau der gläsernen Backwaren-Manufaktur auf der **Theresienhöhe** (siehe Seite 08).

**8** Die Stadibau hat im Beisein von Bayerns Bauministerin Kerstin Schreyer mit dem Bau des ersten Bauabschnitts eines Wohnquartiers mit 343 für Staatsbedienstete an der Schwere-Reiter-Straße in **Oberwiesenfeld** begonnen. (siehe Seite 05).

## index

### UNTERNEHMEN

03Architekten ... 2, 4, 5, 9
Allmann Sattler Wappner ... 4
BIG ... 10
Büschl Unternehmensgruppe ... 2, 5
BPD ... 2, 5
CA Immo ... 7, 8
CBRE ... 5, 8
Colliers International ... 8, 12
Deutsche Euroshop ... 1, 7
Deutsche Wohnen ... 1, 7
Ed. Züblin ... 2, 8
Ehret + Klein ... 2, 8
Empirica Institut ... 5
GAG Immobilien ... 7
Gazit Globe ... 2, 8
GEWOFAG ... 2, 5
Ingenhoven Architects ... 10
IPH ... 8
JLL ... 8, 12
LEG Immobilien ... 7
Lohrer.Hochrein Landschaftsarchitekten ... 3, 4
Max Rischarts Backhaus ... 2, 8
Münchner Eggenfabrik ... 3
Palais Mai Architekten ... 3, 4, 10
Patrizia ... 6, 7
Prologis ... 7
Stadtwerke München (SWM) ... 2, 9
Stadibau ... 2, 5
Thomas Müller Ivan Reimann Gemeinschaft v. A. ... 9
UNStudio ... 8
Vonovia ... 1, 7
Weissmanngroup ... 5
Wittfoht Architekten ... 9

### PERSONEN

Albert, Michael-Cyrano 5
Boeri, Stefano ... 10
Branca, Alexander von 10
Brechensbauer, Georg 1 0
Buch, Roland ... 6, 7
Egger, Wolfgang ... 6
Gordon, Zvi ... 2, 10
Groethuysen, Herbert ... 10
Illichmann, Georg ... 8
Meck, Andreas ... 4
Ott, Martin ... 3, 4
Ott, Valentin ... 3, 4
Schreyer, Kerstin ... 2, 5
Vogelsgesang, Frieder ... 3
Wirsing, Werner ... 3

Neubauquartier Paul-Gerhardt-Allee in Neupasing: Ein Teil der Gebäude befindet sich noch in Bau und Planung (rot)

# Pasings neues Wohnquartier

Östlich der Paul-Gerhardt-Allee entsteht ein großes Wohngebiet. Nach dem Einzug droht den Anwohnern aber Stau.

Bei der Paul-Gerhardt-Allee in Neupasing befindet sich aktuell eines der größten Wohnbauprojekte Münchens. Zwischen der Allee, der Bärmannstraße und zwei Bahntrassen sollen bald 5500 Menschen wohnen.

Lange Zeit befanden sich zwischen Nymphenburger Schlosspark und Pasing nur unbebaute Wiesen und Äcker. Nach dem Bau der Bahnlinien siedelte sich hier östlich der Villenkolonie Neu-Pasing I vereinzelt Industrie an. Von 1909 bis 1910 wurde in der Hildachstraße am heutigen Neubauquartier eine Fabrikhalle mit mehrfach geknickten Satteldach und dekorierten Schweifgiebeln erbaut. In der „Münchner Eggenfabrik Fischer und Steffan“ wurden landwirtschaftliche Maschinen und Geräte hergestellt. Vier Jahre später ließen sich die Fabrikbesitzer von den Obermenzinger Architekten Martin und Valentin Ott zudem eine repräsentative Doppelhaus-Villa im neoklassizistischen Stil errichten. Im Erdgeschoss wurden die Verwaltungsräume des Betriebs und im Obergeschoss die geräumigen Wohnräume untergebracht. Über der Eingangstür befindet sich noch ein Relief, das auf die ursprüngliche Verbindung zur Eggenfabrik anspielt. Vor einigen Jahren wurde der Walmdachbau, der heute als Mehrfamilienhaus genutzt wird, umfangreich restauriert und mit dem Münchner Fassadenpreis 2015 ausgezeichnet. 1912 hatten die Gebrüder Ott bereits an dem Industrieareal angrenzend in der Baumbachstraße 9 das viergeschossige Gasthaus zur Linde erbaut. Über dem im Erdgeschoss befindlichen Gasthaus waren pro Stockwerk drei Kleinwohnungen für Arbeiter untergebracht.

Im Gegensatz dazu ist die seit 2008 denkmalgeschützte Fabrikhalle, die nach der Schließung der Eggenfabrik 1930 an die Reichsbahn verkauft wurde und im Zweiten Weltkrieg beschädigt wurde, ziemlich heruntergekommen. Noch vor Kurzem wollte die Stadt die Fabrikhalle umbauen und für 50 Millionen Euro mit einer zusätzlichen Halle als Action-Sport-Zentrum Pasing anbieten. Nach dem Einnahmeausfall durch die Corona-Krise wurden die Pläne gestrichen. Nun fordert der Pasinger Bezirksausschuss (BA), dass wenigstens die Eggenfabrik zur Nutzung für Trendsportarten umgebautt wird. „Es muss ein Freizeitangebot für Jugendliche zur Verfügung gestellt werden“, so der BA-Vorsitzende Frieder Vogelsgesang (CSU).

**Eine neue Kleinstadt in Pasing.** Mit der nahenden Fertigstellung des Neubauquartiers Paul-Gerhardt-Straße wird die Nachfrage nach Freizeitmöglichkeiten im Viertel wohl nach dem Ende des Lockdowns zunehmen. Denn ein guter Teil der rund 2400 Wohnungen sind bereits fertiggestellt und bezogen oder bereits als Rohbau errichtet.

Dort, wo sich zuvor Lagerhallen, Produktionsstätten, Gebrauchtwagenhändler, Getränkeshops, Saunaklubs und Glückspieleinrichtungen befanden, stehen nun schon einige große Wohngebäude. Im Dezember 2011 haben sich die Eigentümer mit der Aurelis Asset – die aus der Liegenschaftsverwaltung der Deutschen Bahn hervorging – zusammengeschlossen, um das Gebiet zu einem Wohnquartier zu entwickeln. In Abstimmung mit der Stadt München wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt, aus dem der gemeinsame Entwurf der Münchner Büros Palais Mai Architekten

Ehem. Gasthaus zur Linde Baumbachstraße (Ott), Eggenfabrik Hildachstr. 17, Villa Hildachstr 17 (Ott), FKK-Club Peter-Anders-Str., Wohnanlage WA 5 (Meck Architekten), Versorgungszentrum (Allmann Sattler Wappner), Wohnanlage WA 2 (2) (Hierl Architekten, Bilder v. links oben i. Uhrzeigersinn)

## Das Viertel in Zahlen

**Einwohner:** Das Neubauquartier befindet sich in Neupasing, das leicht überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern aufweist und durch eine hohe Zuwanderung geprägt ist.

**Infrastruktur:** Das Quartier ist über Buslinien an den ÖPNV angebunden. Mit dem Lidl und Rewe an der Paul-Gerhardt-Allee existieren bereits Einkaufsmöglichkeiten, die bald durch das neue Versorgungszentrum am Kreisverkehr ergänzt werden. Freizeitmöglichkeiten bietet der Quartierspark und der nahegelegene Nymphenburger Schlosspark.

**Immobilien:** Neubauwohnungen werden weitgehend zwischen 8500 und 15.000 Euro pro Quadratmeter zum Kauf angeboten.

| | Neupasing | München |
|---|---|---|
| **Einwohner** | | |
| **Einwohner** | 8.427 | 1.521.681 |
| **Durchschnittsalter** | 42,4 Jahre | 41,2 Jahre |
| **unter 6 Jahre** | 5,5 % | 5,6 % |
| **6 bis unter 15 Jahre** | 7,3 % | 6,7 % |
| **15 bis unter 18 Jahre** | 2,6 % | 2,2 % |
| **18 bis unter 65 Jahre** | 51,4 % | 67,9 % |
| **65 und älter** | 18,1 % | 17,6 % |
| **Ausländer** | 28,6 % | 27,6 % |
| **Einwohner/km2** | 4851 | 4897 |
| **Wanderung/1000 Einw.** | 31,0 | 16,1 |
| **Haushalte (HH)**** | | |
| **1 Personen-HH** | 54,4 | 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** | 17,50 € | 16,00 €* |
| **Bestandswohnung/m²** | 7.500 € | 7.100 € |
| **Neubauwohnung/m²** | 9.500 € | 8.500 € |

Quellen: Statistisches Amt München, Augsburg; F+B * guter Wohnwert, Angaben für 2020, IVD; ** Werte des Stadtbezirks

Das Neubauquartier Paul-Gerhardt-Allee vom Park im Südwesten

mit Lohrer.Hochrein Landschaftsarchitekten als Sieger hervorgingen und aus dem bis Ende 2014 der Bebauungsplan entwickelt wurde. Dieser sieht polygonale Wohnhöfe vor, die die Geometrie des Gleisdreiecks aufnehmen. Die Wohnanlagen sind von den Bahngleisen abgerückt und durch landschaftlich gestaltete Wälle, kombiniert mit Lärmschutzwänden, vor Lärm geschützt. Zwischen den unterschiedlich hohen Wohnhöfen liegen Anger, die vom Inneren der Siedlung zu den Landschaftsparks führen. An der Paul-Gerhardt-Allee ist ein Stadtplatz vorgesehen, ein zweiter Platz im Inneren des Areals bildet das Pendant dazu.

Ab 2015 erwarben Projektentwickler die 13 Parzellen und lobten für die Bebauung Architektenwettbewerbe aus, die von namhaften Architektenbüros wie 03Architekten, Allmann Sattler Wappner (Versorgungszentrum am Quartierseingang), Hierl Architekten, Andreas Meck und Palais Mai gewonnen wurde. Mittlerweile sind die Wohnanlagen zwischen der Peter-Anders-Straße und der Berduxstraße sowie südlich der neu angelegten Hermine-von-Parish-Straße weitgehend fertiggestellt und zum Teil bezogen. Auch die Kindergärten in der Berduxstraße und gegenüber der Eggenfabrik sind errichtet. Die Münchenbau will das Versorgungszentrum im Westen des Quartiers mit Läden von Edeka, Aldi, Rossmann und Vinzenzmurr im Mai dieses Jahres bezugsfertig haben. In der Bau- und Planungsphase befinden sich dagegen noch die städtischen Schuleinrichtungen und die Wohnanlage im Zentrum sowie am Ostrand des Quartiers.

Sorge bereitet die Verkehrsanbindung. Bislang wird das durch Gleise begrenzte Viertel durch den Tunnel der Offenbachstraße erschlossen, wo sich oft Staus bilden. Während die Stadt nur die Radstrecke ausbauen will, fordern einige Anwohner einen zweiten Tunnel oder eine Autobrücke zur Landsberger Straße. Dies lehnt das Planungsreferat aus „verkehrsplanerischen, stadtgestalterischen, lärmtechnischen und Kostengründen“ ab, weshalb eine Bürgerinitiative Klage vor dem Bundesverfassungsgericht eingereicht hat. Der Bau einer neuen S-Bahnhaltestelle gilt als wahrscheinlicher. Bis dahin müssen sich die Anwohner auf Staus einstellen. ■

Visualisierung links: Das Wohnungsprojekt „Aubing Living“ des Projektentwicklers BPD.

# Neue Wohnungen in Aubing

Der Projektentwickler BPD plant im Frühjahr den Baubeginn von 25 Eigentumswohnungen und bietet sie jetzt bereits zum Kauf an.

Das Ensemble in der Streitbergstraße 47 besteht aus zwei Satteldachhäusern mit eigener Tiefgarage. Die zwischen dem Aubinger Wasserturm und den Einkaufszentren Penny sowie Rewe gelegenen dreigeschossigen Gebäude sollen im Herbst 2023 bezugsfertig sein.

Die 25 Wohnungen verfügen über Wohnflächen von 40 bis 113 Quadratmetern beziehungsweise eineinhalb bis vier Zimmern sowie über Balkone oder Terrassen. Die Immobilien werden nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 erbaut. In der Tiefgarage, die mit Aufzügen bis in das Dachgeschoss verbunden sind, bestehen optionale Lademöglichkeiten für E-Autos. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss kostet beispielsweise 605.000 Euro, eine Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Dachterrassen 980.000 Euro (9540 Euro pro Quadratmeter). ■

# Mehr leer stehende Wohnungen

Bundesweit ist die Anzahl der leerstehenden Wohnungen leicht gestiegen, aber München weist weiterhin die geringste Quote auf.

Erstmals seit 13 Jahren ist der bundesweite Wohnungsleerstand nicht mehr gesunken, sondern minimal um 300 Wohneinheiten auf 602.700 leerstehende Wohnungen gestiegen. Dies entspricht, bezogen auf den Wohnungsbestand, einer Leerstandsquote von 2,8 Prozent.

Die Auswertungen des Leerstandsindex von CBRE und dem Empirica Institut in Berlin beziehen sich allerdings auf Zahlen Ende 2019, weshalb eventuelle Auswirkungen der Pandemie beziehungsweise des Lockdowns noch nicht erfasst sind. Der „marktaktive Leerstand“ berücksichtigt nur Wohnungen, die bewohnbar sind, also keine „Ruinen oder dysfunktionale Leerstände“. München und Frankfurt am Main haben mit einer Leerstandsquote von 0,2 Prozent den geringsten relativen Wohnungsleerstand. Am höchsten ist der Anteil leer stehender Wohnungen in Pirmasens (9,3 %), Chemnitz und in Frankfurt an der Oder (je 8,3 %, siehe Chart Seite 11). Leipzig verzeichnete von 2014 bis 2019 mit minus 3,2 Prozent den stärksten Rückgang des Wohnungsleerstandes. Auch in Salzgitter (- 2,4 %), Kaufbeuren (-1,2 %), Flensburg (-1,2 %) und Passau (-1,1%) war der Rückgang des Leerstandes beachtlich. ■

Anzeige

PRO
Finanzconsulting

## kurzmeldungen

**Berg am Laim: Büschl baut für GEWOFAG 200 Mietwohnungen**
Auf einem bislang unbebauten, sechs Hektar großen Acker zwischen Truderinger Straße, Roßsteinstraße und Schwanhildenweg entwickelt die Münchner Büschl Unternehmensgruppe ein Wohnquartier mit insgesamt 800 Wohnungen. Nachdem im April 2018 die 03Architekten zusammen mit Realgrün Landschaftsarchitekten mit ihrem Entwurf den dafür ausgelobten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb gewonnen hatten, wurde auf dessen Grundlage ein Bebaungsplan ausgearbeitet. Nun hat die städtische Wohnungsgesellschaft GEWOFAG bekannt gegeben, dass sie 200 der 800 künftigen Wohnungen von Büschl schlüsselfertig als Mietwohnungen übernehmen wird. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

**Oberwiesenfeld: Bau von 342 Wohnungen für Staatsdiener**
Die Stadibau hat im Beisein von Bayerns Bauministerin Kerstin Schreyer mit dem Bau des ersten Bauabschnitts des Wohnquartiers an der Schwere-Reiter-Straße begonnen. Die 342 Mietwohnungen für Staatsbedienstete wie von der Polizei und Krankenpflege sollen im Frühjahr 2023 fertiggestellt sein. Im zweiten Bauabschnitt entstehen weitere 269 Wohnungen für Staatsbedienstete, die bis Ende 2024 fertiggestellt sein sollen. Insgesamt investiert die staatliche Stadibau für das größte Bauprojekt ihrer Geschichte eine Viertelmilliarde Euro.

**Herzogpark: Grundstücksverkauf für neue Luxusimmobilie**
Das Münchner Familienunternehmen Weissmanngroup hat ein 1200 Quadratmeter großes Entwicklungsgrundstück in der Gemarkung Herzogpark, einem der teuersten Viertel Münchens, verkauft. Käufer ist eine Projektgesellschaft von Michael-Cyrano Albert, die dort nach Plänen der 17A Architektur, Königsbrunn, ein Wohnprojekt verwirklichen wird. Einzelheiten wurden nicht genannt.

Erfolgreich im Krisenjahr 2020: Der Patrizia-Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger (links) konnte unter den deutschen Immobilien-AGs den höchsten Wertzuwachs erzielen, der Vonovia-Vorstandsvorsitzender Rolf Buch den Börsenwert ausweiten.

# Immobilien-AGs im Sturm

Immobilien gelten als sicherer Hafen für Anleger. Doch Immobilien-AGs wurden 2020 an der Börse stärker getroffen als der Markt. Einige Unternehmen konnten aber Zuwächse verbuchen.

Während die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr durch die Corona-Krise um fünf Prozent schrumpfte, erholten sich die Kurse deutscher Aktiengesellschaften (AGs) nach dem tiefen Sturz im März erstaunlich schnell. Der deutsche Leitindex DAX mit den 30 größten AGs gewann 2020 rund 3,5 Prozent, der MDAX mit den 60 nächstgrößten deutschen Unternehmen stieg sogar um 8,8 Prozent.

Viele Anleger betrachten dagegen gerne deutsche Immobilien als relativ krisensicher. Doch vom gesetzlich verordneten Lockdown sind gewerbliche Immobilien, vor allem für Hotels, Gastronomie und Einzelhandel stark betroffen. Da viele Investoren Mietausfälle und -rückgänge auszusitzen versuchen, lässt sich der tatsächliche Preisverfall aufgrund mangelnder Transaktionen schlecht erfassen. Die Preise Offener und Geschlossener Immobilienfonds spiegeln einen Wertverlust aufgrund der verzögerten Gutachter-Bewertungen nur verzögert wider. Wie alle Aktienkurse, so reagierten auch die der Immobilienunternehmen sehr viel schneller auf die Nachrichten. Gemessen am Solactive DIMAX Germany Total Return Index, der den Kursverlauf von 13 deutschen Immobilien-AGs abbildet, erreichten auch hier die Kurse im Frühjahr ihren Tiefstand, um sich danach im Jahresverlauf wieder deutlich zu erholen. Am Jahresende übertraf der DIMAX mit einem Gewinn von 10,3 Prozent sogar den Wertzuwachs des DAX und des MDAX (siehe Tabelle unten).

Das beste Ergebnis erzielte mit über 30 Prozent Kursgewinn die Patrizia AG (siehe Tabelle Seite 07 unten). Das 1984 von Wolfgang Egger gegründete Augsburger Unternehmen erwarb zunächst in Augsburg und München Mietshäuser, um die Wohnungen dann gewinnbringend an die Mieter zu verkaufen. Seit einigen Jahren agiert die seit 2006 börsennotierte Patrizia vor allem im Auftrag für institutionelle Investoren als Immobilien-Investor und -Verwalter von vorwiegend Büroimmobilien, ohne große eigene Immobilienbestände zu besitzen. Der Vorstandsvorsitzende Egger ist über die First Capital auch Mehrheitseigentümer der Patrizia AG, die weltweit Immobilien im Wert von 46 Milliarden Euro verwaltet.

**Marktführer baut Vorsprung aus.** Dagegen hält Deutschlands größtes Immobilienunternehmen, die aus der Übernahme von Werkswohnungen der Bahn, der Versorger RWE und E.ON zum Marktführer von Mietwoh-

## Aktienindizes: Gestreut oder nur mit Immobilien-AGs

| Index | Region | Top-Länder | AGs | Immobilien-AGs | Wertzuwachs2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DAX** | Deutschland | D (100 %) | 30 | 2 | 3,5 % |
| **MDAX** | Deutschland | D (100 %) | 60 | 4 | 8,8 % |
| **Solactive DIMAX Deutschland P.** | Deutschland | D (100 %) | 13 | 13 | 10,3 % |
| **FTSE Eurozone** | Euroraum | F (32 %), D (30 %), N (12 %), I (7%) | 308 | k. A. | 0,0 % |
| **FTSE EPRA/NAREIT Eurozone** | Euroraum | D (58 %), F (12 %), B (11 %), N (8 %) | 43 | 43 | - 7,4 % |
| **FTSE Developed Europe** | Europa | UK (23 %), F (16 %), S (15 %), D (14 %) | 569 | 22 | - 2,2 % |
| **FTSE EPRA /NAREIT Dev. Europe** | Europa | D (31 %), UK (25 %), Sw (12 %), F (7 %) | 103 | 103 | - 10,0 % |
| **MSCI World** | Welt | USA (66 %), J (8 %), UK 4 %), F (3 %) | 1585 | 42 | 16,5 % |
| **FTSE EPRA/NAREIT Developed** | Welt | USA (53 %), J (11 %), D (6 %), HK (5 %) | 341 | 341 | - 8,2 % |

Anmerkungen: Länderkürzel D = Deutschland, F = Frankreich, N = Niederlande, I = Italien, B = Belgien, UK = Vereinigtes Köngreich, Sw = Schweden, USA = Vereinigte Staaten von Amerika, HK = Hongkong
Quellen: Factsheets von DAX, MDAX, Solactive, FTSE Russell, MSCI

Prologis Park Hamburg Altenwerder: Vermieter von Logistikimmobilien wie Prologis zählen zu den Krisengewinnlern des vergangenen Jahres

nungen hervorgegangene Vonovia AG (ehemals Deutsche Annington), weitgehend Wohnimmobilien im eigenen Bestand. Die 416.000 Wohnungen befinden sich überwiegend in Deutschland, durch Übernahmen im Ausland sind aber auch Wohnungen in Österreich und Schweden im Besitz des Unternehmens. 2020 erhöhte sich der Vonovia-Aktienkurs um 24 Prozent und erreichte eine Marktkapitalisierung von 32 Milliarden Euro. Damit ist das DAX-Unternehmen auch das größte Wohnungsunternehmen weltweit und international das zweitgrößte Immobilienunternehmen (siehe Tabelle rechts). Der Vorstandsvorsitzende Rolf Buch, dem die deutsche Wohnungspolitik – insbesondere der Mietenstopp und die Verstaatlichungspläne in Berlin – Sorgen bereitet, möchte künftig weiter auch verstärkt durch Aufkäufe im Ausland – bevorzugt in den Niederlanden und Frankreich – expandieren. Größenvorteile ergeben sich nicht nur bei den Mieterträgen, sondern vor allem auch durch wohnungsnahe Dienstleistungen, etwa eigene Handwerks-, Energieversorgungs- oder Messtechnikunternehmen in der Wertschöpfungskette Wohnen.

**Auch Kursverlierer.** Aber längst nicht für alle deutsche Immobilien-AGs lief das vergangene Jahr so gut wie für die Patrizia oder Wohnungsunternehmen wie Vonovia, GAG Immobilien, LEG Immobilien oder Deutsche Wohnen, der zweiten Immobilien-AG im DAX. Der Shoppingcenter-Betreiber Deutsche Euroshop musste im Corona-Jahr einen Kursverlust von 30 Prozent erdulden, obwohl sich die Aktie bereits seit Jahren im Sinkflug befindet. Aber auch Aroundtown, die Büro-, Hotel- und andere Gewerbeimmobilien in Deutschland und den Niederlanden hält, 2019 noch Kurssieger unter den Immobilien-AGs, musste einen Wertverlust von 20 Prozent hinnehmen.

Weltweit erwiesen sich die Immobilien-AGs im Vergleich zum jeweiligen Marktindex keinesfalls als Stabilitätsanker. In Europa entwickelten sich die Kurse von Immobilien-AGs, gemessen am Branchenindex FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe, um knapp acht Prozent schlechter als der breite Marktindex FTSE Developed Europe. Und während die Aktien der Industrieländer, gemessen am MSCI World, aufgrund der guten Entwicklung der IT-Riesen sogar um 16,5 Prozent an Wert gewonnen haben, verloren weltweite Immobilien-AGs der Industrieländer, gemessen am FTSE EPRA /NAREIT Developed, sogar im Durchschnitt um 8,2 Prozent an Wert (siehe Tabelle Seite 06). ■

## Immobilien-AGs: Größte Unternehmen weltweit

| Aktiengesellschaft | Land | Immobilien-Geschäftsmodel | Kurs-Gewinn Verhältnis | Kursveränderung* 2020 | Börsenwert in Mrd. Euro |
|---|---|---|---|---|---|
| **Prologis** | USA | Industrie/ Logistik | 60,3 | 0,3 % | 58,1 |
| **Vonovia** | Deutschland | Wohnen | 23,1 | 23,8 % | 32,6 |
| **Sun Hung Kai Properties** | Hongkong | Entwickler | 9,0 | - 22,1 % | 30,2 |
| **Public Storage** | USA | Logistik | 30,3 | - 0,3 % | 28,4 |
| **Digital Realty Trust** | USA | Rechenzentren | 124,8 | 6,2 % | 22,8 |
| **Simon Property Group** | USA | Einzelhandel | 22,1 | - 48,6 % | 21,6 |
| **Welltower** | USA | Gesundheit | 101,9 | - 29,7 % | 21,4 |
| **Alexandria Real Estate Eq.** | USA | Büro, Labor | 61,4 | - 1,4 % | 19,5 |
| **Mitsubishi Estate** | Japan | Entwickler | 16,1 | - 23,0 % | 18,1 |
| **Avolanbay Communities** | USA | Wohnen | 45,5 | - 30,6 % | 18,1 |
| **Equity Residential** | USA | Wohnen | 60,1 | - 34,3 % | 17,7 |
| **Realty Income** | USA | Einzelhandel | 42,1 | - 23,2 % | 17,2 |
| **Mitsui Fudosan** | Japan | Gewerbe, Wohnen | 12,4 | - 21,1 % | 16,2 |
| **Link REIT** | Hongkong | Büro, Einzelhandel | 23,4 | - 20,4 | 15,5 |
| **Deutsche Wohnen** | Deutschland | Wohnen | 21,5 | 19,5 % | 15,1 |
| **Segro** | Vereinigtes Königreich | Einzelhandel | 32,0 | 1,4 % | 13,1 |

Anmerkung: geordnet nach Börsenwert 30.12.2020 (rechte Spalte); * gegenüber Vorjahresende
Quellen: Comdirect, Stand 31.12.2020, FTSE EPRA NAREIT Developed

## Deutsche Immobilienaktien 2020: Wichtige Kennzahlen

| Aktiengesellschaft | Marktkapitalisierung in Mrd. Euro 2020 | Kurs-Gewinn.-Verhältnis | Dividenden-rendite | Eigenkapital-quote | Kursveränderung* 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Patrizia** | 2,38 | 22,6 | 1,26 % | 63,7 % | 31,7 % |
| **GAG Immobilien** | 1,62 | k. A. | k. A. | 27,4 % | 29,9 % |
| **Vonovia** | 32,27 | 24,0 | 2,97 % | 38,6 % | 24,1 % |
| **LEG Immobilien** | 8,75 | 10,0 | 3,20 % | 46,1 % | 20,4 % |
| **Deutsche Wohnen** | 15,05 | 21,5 | 2,25 % | 47,1 % | 19,5 % |
| **TAG Immobilien** | 3,63 | 11,2 | 3,59 % | 42,4 % | 16,8 % |
| **Adler Group (ADO Properties)** | 2,84 | 18,3 | 2,35 % | 61,4 % | 3,1 % |
| **Grand City Properties** | 3,55 | 10,3 | 4,01 % | 54,9 % | - 1,6 % |
| **Hamborner REIT** | 0,73 | 38,3 | 5,33 % | 41,6 % | - 6,5 % |
| **Alstria Office** | 2,57 | 19,3 | 3,58 % | 61,1 % | - 11,6 % |
| **DIC Asset** | 1,12 | 15,0 | 5,13 % | 36,6 % | - 14,2 % |
| **CA Immobilien** | 3,06 | 18,9 | 3,51 % | 50,4 % | - 15,5 % |
| **TLG Immobilien** | 2,57 | k. A. | k. A. | 50,2 % | - 18,7 % |
| **Aroundtown** | 9,18 | 9,39 | 4,58 % | 57,7 % | - 22,8 % |
| **Immofinanz** | 2,08 | 26,5 | 4,89 % | k. A. | - 28,7 % |
| **Deutsche Euroshop** | 1,13 | 8,95 | 4,39 % | 49,3 % | - 30,1 % |

Anmerkung: geordnet nach Kursveränderung 2020 (rechte Spalte); * gegenüber Vorjahresende
Quellen: Comdirect, Stand 31.12.2020

links: Sommerliche Visualisierung des Wohn- und Geschäftshauses in der Renatastraße

# Geschäftshaus-Projekt verkauft

Ein Privatinvestor erwirbt von dem Starnberger Projektentwickler Ehret + Klein das Bauprojekt in Neuhausen.

Das im Bau befindliche Wohn- und Geschäftshaus liegt in der Renatastraße 20a im Münchner Stadtteil Neuhausen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das dreieinhalbgeschossige Gebäude wird über eine Mietfläche von 2850 Quadratmeter sowie einer Tiefgarage verfügen. Außer den 17 Wohnungen in den drei oberen Stockwerken entsteht im Erdgeschoss eine Einzelhandelsfläche, deren Vormieter Edeka ist. GSK Stockmann Rechtsanwälte Steuerberater waren beratend tätig. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das vierte Quartal dieses Jahres vorgesehen. ■

# Einbruch bei Bürovermietungen

Gegenüber dem Vorjahr wurden in München 2020 rund 27 Prozent weniger Büroflächen neu vermietet.

Die Folgen der Pandemie spiegeln sich zunehmend auf dem Büromarkt wider. „Der Münchener Bürovermietungsmarkt verzeichnete 2020 den geringsten Flächenumsatz seit 2009“, so Georg Illichmann, Head of Office Leasing München bei CBRE.

Insgesamt wurden 2020 in München rund 558.000 Büroflächen neu vermietet. Im Branchenvergleich verbuchte das verarbeitende Gewerbe den höchsten Umsatzanteil von 23 Prozent. Im Vorjahresvergleich stieg die Leerstandsrate zum Jahresende um 60 Basispunkte auf 3,3 Prozent.

Die erzielbare Spitzenmiete in München blieb gegenüber dem Vorjahr stabil bei 39,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Ausgeweitet wurden jedoch Incentives. Im Vorjahresvergleich um sieben Prozent auf 21,41 Euro angestiegen ist die Durchschnittsmiete. ■

# Gewerbeinvestment 2020 halbiert

In München sank das Transaktionsvolumen in Gewerbeimmobilien stärker als in den meisten anderen deutschen Großstädten.

In München wurde im vergangenen Jahr laut Colliers International ein Transaktionsvolumen von rund fünf Milliarden Euro umgesetzt. Im Vergleich zum guten Ergebnis 2019 hat es sich damit mehr als halbiert.

Damit belegt München 2020 beim Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien laut JLL nach Berlin (12,9 Milliarden Euro; - 19 %), Frankfurt (7,9 Milliarden Euro; - 25 %) und Hamburg (6,8 Milliarden Euro; + 24 %) unter den deutschen Großstädten den 4. Platz. Die Zahl der abgeschlossenen Transaktionen ging laut Colliers um ein Drittel zurück. Die Nachfrage nach Büroinvestments war mit einem Anteil von 2,9 Milliarden Euro oder 58 Prozent weiterhin mit Abstand am höchsten. Es folgen Mischnutzungsobjekte mit 800 Millionen Euro beziehungsweise einem Anteil von 16 Prozent am Gesamtvolumen sowie deutlich dahinter die stark gefragten Lager- und Logistikobjekte mit 465 Millionen Euro (neun Prozent). Zu den größten Transaktionen zählte der Teilverkauf des Weißen Quartiers an einen Deka-Fonds sowie der Verkauf eines Neubauprojekts im Campus Neue Balan an einen Fonds der Union Investment für jeweils dreistellige Millionenbeträge. Die Mietrenditen blieben weitgehend stabil. ■

## deals & co

**Haidhausen: Motorama Ladenstadt verkauft**
Das israelische Immobilienunternehmen Gazit Globe hat das Einkaufszentrum in der Rosenheimer Straße 30 mit einer Mietfläche von 24.000 Quadratmetern an einen ungenannten Investor für 87 Millionen Euro verkauft. Erworben hatte Gazit ddie Immobilie 2008 für 41,5 Millionen Euro. „Eine große Rolle für die erfolgreiche Neupositionierung des Objekts spielte die Umwandlung eines Teils des Gebäudes von Büro- zur Wohnnutzung“, erläutert Zvi Gordon von Gazit Globe.

**Schwabing: Art-Invest erwirbt Büro und Geschäftshaus**
Verkäuferin des gemischt genutzten Gebäudes mit 7564 Quadratmeter in der Leopoldstraße 139 - 145 ist die MEAG.

**Schwabing-West: Ehret + Klein entwickelt Kesselhaus**
Das denkmalgeschützte Gebäude soll bis 2024 zur Büronutzung umgebaut werden.

**Berg am Laim: CA Immo vermietet 3500 Quadratmeter im Neo**
Die Büroflächen in dem 60 Meter hohe Büro- und Hotelhochhaus Neo in dem Neubauquartier Baumkirchen Mitte wurde an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die ZITIS – dem Dienstleister für deutsche Sicherheitsbehörden – gemietet. Damit ist das 68 Millionen Euro teure, von dem niederländischen Architektenbüro UNStudio entworfe Neubauprojekt Neo zu 68 Prozent vermietet.

**Theresienhöhe: Züblin baut gläserne Backwaren-Manufaktur**
Die neue Firmenzentrale für Max Rischarts Backhaus auf der Theresienhöhe wird vom Stuttgarter Bauunternehmen Ed. Züblin errichtet. Die Fertigstellung des Rohbaus ist für Juni 2022 geplant.

**Bogenhausen: Fit im DER bogen**
Elbgym mietet 900 Quadratmeter im Gewerbecampus Prinzregentenstraße 159. IPH vermittelte die Flächen für das achtgeschossige Gebäude mit insgesamt 42.000 Quadratmeter Mietfläche , das 2023 fertiggestellt sein soll.

Visualisierung des geplanten SWM-Quartiers von 03Architekten an der U-Bahn-Haltestelle Michaelibad

# Wohnpalast für Stadtwerke-Mitarbeiter

Gewinner des Wettbewerbs für das gemischt genutzte Quartier sind die Münchner 03Architekten. Ob deren Entwurf auch realisiert wird, ist allerdings noch offen.

Bei einem Stromanbieterwechsel vom Grundversorger Stadtwerke München (SWM) können Verbraucher laut den Vergleichsportalen check24.de, stromvergleich.de und verivox bis zu 30 Prozent Kosten sparen.

Viele Verbraucher kennen die Wechseloptionen kaum oder sind für einen Anbieterwechsel zu bequem. Die Kommune kann sich als Eigentümer der SWM darüber nur freuen. Bieten die überdurchschnittlich hohen Strompreise, aber auch das zur SWM gehörende regionale Monopol der Bus- und Tramlinien über das Tochterunternehmen MVG, doch eine sichere Einnahmequelle für die Stadt. Davon profitieren auch die Mitarbeiter der SWM – etwa durch Werkswohnungen, die auf SWM-Grund entstehen. Einen Fürsprecher dafür haben sie mit Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD), zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der SWM. Auch private Unternehmen sollen nach seinem Wunsch mehr Werkswohnungen bauen. Doch diese können es sich kaum leisten, für ihre Mitarbeiter in Deutschlands teuerstem Standort Wohnungen zu errichten. Für die SWM scheint dies kein Problem zu sein: Bis 2030 will sie ihren Bestand von derzeit 1000 Werkswohnungen auf 3000 Wohnungen verdreifachen.

In Berg am Laim beim Michaelibad sollen nun 84 weitere neue Werkswohnungen entstehen. Sie sind Bestandteil eines gemischt genutzten Projekts, das auf einem 1,2 Hektar großen Grundstück zwischen Heinrich-Wieland-, St.-Michael- und Kampenwandstraße entstehen wird. Insgesamt sollen dort 140 Wohnungen gebaut werden. Außer den Werkswohnungen sind 40 Prozent gefördert oder preisgedämpft. In dem neuen Quartier sollen zudem Geschäfte und Büros für SWM-Mitarbeiter entstehen.

In dem dafür ausgeschriebenen Architektenwettbewerb haben Ende 2020 die 03Architekten BDA Stadtplaner DASL, München, mit ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner Kröniger Rümpelein Wenk, Freising, mit ihrem Quartiersentwurf inklusive eines kleinen Hochhauses den ersten Preis gewonnen. Realisiert könnte aber auch nach der Überarbeitung der zweite (wittfoht architekten bda, Stuttgart, mit ah Landschaftsarchitekten Anderson & Hinterkopf, Stuttgart) oder dritte Preis (Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten, Berlin, mit Weidinger Landschaftsarchitekten, Berlin) werden. Mit der Fertigstellung des Quartiers wird allerdings nicht vor 2028 gerechnet. Ein Bauprojekt dieser Größenordnung bedürfe „einer umfangreichen Planung und Vorbereitung“, heißt es von den SWM. ■

von oben: Visualisierungen der zweit- (wittfoht architekten) und drittplatzierten Entwürfe (T. Müller I. Reimann). Unten: Lageplan des Quartiers von 03Architekten / Verd.de Landschaftsarchitekten

Dachbegrünungen von großstädtischen Bauwerken: Das Copenhill Kraftwerk in Kopenhagen von BIG lässt sich mit Ski befahren, der Kö-Bogen II von Ingenhoven Architects in Düsseldorf zu Fuß erkunden (Fotos von links nach rechts: © Rasmus-Hjortshoj, © H.G. Esch)

# Mehr Grün in den Städten

Eine Online-Ausstellung im Frankfurter Architekturmuseum widmet sich den Herausforderungen urbanen städtischen Grüns.

Die Klimaveränderung, Hitzebildung in urbanen Räumen und Feinstaubbelastung schränken zunehmend das Wohlbefinden der Menschen in den Großstädten ein. Die Ausstellung „Einfach grün“ zeigt, wie mit städtischem Grün diese Probleme gelöst werden können.

Neben der wissenschaftlichen Perspektive nimmt die Ausstellung zugleich die technischen Möglichkeiten und praktische Fragen in den Blick. Gezeigt werden gelungene Grünbauten von Düsseldorf über Mailand bis Singapur, bereits Erprobtes und völlig neue Entwicklungen. Ein Schwerpunkt nimmt dabei die Haus- und Dachbegrünung im Bestand und Neubau ein. Vor Kurzem wurde beispielsweise in Düsseldorf der Kö-Bogen II nach Plänen von Ingenhoven Architects fertiggestellt. Unter einem mit 30.000 Hainbuchen bepflanzten, begehbaren „Hügel“ inmitten des Stadtzentrums befindet sich ein Geschäfts- und Bürogebäude. Die Müllverbrennungsanlage Copenhill in Kopenhagen der dänischen BIG Architekten lässt sich sogar per Ski befahren. Bekannt ist auch der vertikale Wald an der Fassade des Mailänder Wohnhauses von Stefani Boeri Architects. Auch München soll bald im Arabellapark ein grünes Wohnhochhaus bekommen. ■

Foto links: Die Kirche St. Karl Borromäus in Fürstenried gilt als eines der Hauptwerke des Münchner Architekten Herbert Groethuysen. (Foto)

# Der letzte Klassiker der Moderne

Ende 2020 verstarb der Architekt Herbert Groethuysen, der Münchens Nachkriegsarchitektur mitprägte.

Bereits als Architekturstudent schuf Herbert Groethuysen mit Werner Wirsing ab 1948 mit der Wohnsiedlung am Maßmannbergl einen Klassiker der Nachkriegsarchitektur. Es folgte 1955 die mit Alexander von Branca entworfene Klosterkirche Herz Jesu in der Isarvorstadt.

In den Münchner Großsiedlungen der 1960er-Jahre setzt Groethuysen markante Gebäude der Architektur der Moderne. Dazu zählen die Punkthochhäuser am Hasenbergl (1960) und die katholische Pfarrkirche St. Karl Borromäus in Fürstenried. Das Schwarze Haus des Süddeutschen Verlages (1970) in der Altstadt wurde im Stil der Bauten von Ludwig Mies van der Rohe erbaut. Am 30. Dezember 2020 verstarb Herbert Groethuysen im Alter von 99 Jahren. ■

## ausstellungen

**Best Highrises 2020/21**
Deutsches Architekturmuseum (DAM)
virtuell: www.dam-online.de
**bis 16.05.2021**

**Einfach grün: Greening the City**
Deutsches Architekturmuseum (DAM)
virtuell: www.dam-online.de
**22.01.2021 bis 11.07.2021**

**Architekturmaschine: Die Rolle des Computers in der Architektur**
Architekturmuseum der TUM
Barer Straße 40, München
**bis 06.06.2021**

**F. Hugger & T. Rampp: Architekturzeichnungen aus zwei Jahrzehnten**
Architekturgalerie München
Türkenstraße 30, München
**bis 14.02.2021**

## meldungen

**Hasenbergl: Georg Brechensbauer gestaltet Evangeliumskirche neu**
Die 1962 im nördlichen Münchner Stadtteil erbaute Kirche ist marode geworden und soll umgebaut und verkleinert werden. Der Umbau erfolgt nach Plänen des Architekten Georg Brechensberger. So wird der imposante Kirchenraum um etwa ein Drittel verkürzt. Die Umbaukosten des später zur Diakoniekirche umbenannten Gebäudes werden auf 5,8 Millionen Euro veranschlagt.

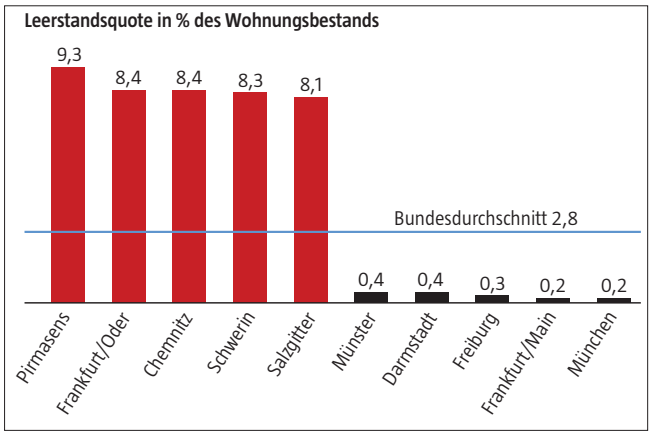
**Allach: Bebauungsplanverfahren für Hirmerei gestartet**
In dem nördlichen Stadtteil errichtet die Unternehmerfamilie Hirmer in der Eversbuschstraße Nord ein Quartier mit 233 Wohnungen für rund 530 Menschen. Den Architektenwettbewerb hatten die Münchner Büros Palais Mai Architekten mit GarbnerHuber Lipp Landschaftsarchitekten gewonnen. Nun wurde in der zweiten Januarwoche mit der Vorstellung der überarbeiteten Pläne durch den Architekten Peter Scheller das Bebauungsplanverfahren gestartet.

# fakten: Wohnungsmarkt

## Statistik-News

**Gewerblicher Wohninvestmentmarkt:** 2020 hat laut JLL mit einem Transaktionsvolumen von 21,7 Milliarden Euro (2019: 20 Milliarden Euro) und rund 164.500 Wohneinheiten der deutsche gewerbliche Wohninvestmentmarkt das zweithöchste Transaktionsvolumen nach 2015 erreicht. Große Übernahmen waren die von Adler Real Estate durch Ado Properties (58.000 Einheiten für sechs Milliarden Euro) sowie der Verkauf vieler Wohnungen (6420 Einheiten für 660 Millionen Euro) der Deutsche Wohnen an die LEG Immobilien.

**Leerstand:** In München und Frankfurt / Main finden sich, bezogen auf den Wohnungsbestand, die wenigsten leerstehenden Wohnungen. Auch in Freiburg, Darmstadt und Münster ist die Chance sehr gering, eine freie Wohnung zu bekommen. Schwerer ist es für Vermieter in Pirmasens und Frankfurt / Oder, eine Wohnung zu vermieten.




Quelle: CBRE-Empirica-Leerstandsindex

## Impressum

**immobilienreport münchen**
**Herausgeber:** Ulrich Lohrer (Verantwortlich iSd § 55 Abs.2 RStV: Ulrich Lohrer, Landsbergerstraße 370a / IV, 80687 München)
**Redaktion:** Landsbergerstraße 370a / IV | 80687 München;
**Telefon:** 0178 / 88 72 389 |
**E-Mail:** ulrich.lohrer@immobilienreport.de
**Internet:** www.immobilienreport.de
**Grafiken:** Klaus Schütt, Thomas Reinke
**Bilder:** V. Plajer, 1; © BPD, 5 ; © Patrizia AG, © Vonovia, 6; © Prologis, 7, © Ehret + Klein, 8; © 03Architekten, © 03© Wittfoht Architekten, © Müller Reimann Architekten, 9 ; © BIG / Rasmus-Hjortshoj, © Ingenhoven / H.G. Esch, (oben), 10; sonst: Ulrich Lohrer
**Schlussredaktion:** Carola Zierer
**Anzeigen:** Tel.: ;
**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: 17. Februar 2021**

## Indizes

| Immobilienpreis-Index | Indexpunkte | Veränderung in % Vormonat | Veränderung in % Vorjahr | Stand |
|---|---|---|---|---|
| **Deutschland** | | | | |
| **Gesamt (EPX Gesamt)[1]** | 187,0 | 0,9 % | 10,3 % | Nov 20 |
| **Eigentumswohnungen (EPX)[1]** | 193,1 | 0,6 % | 10,7 % | Nov 20 |
| **Bestandshäuser (EPX)[1]** | 178,6 | 1,8 % | 13,5 % | Nov 20 |
| **Neue Häuser (EPX) [1]** | 189,2 | 0,5 % | 7,0 % | Nov 20 |
| **Eigentumswohnungen (VDP)[2]** | 167,4 | k. A. | 6,7 % | 3. Q. 20 |
| **Ein- /Zweifamilienhäuser (VDP)[2]** | 167,4 | k. A. | 6,7 % | 3. Q. 20 |
| **Neuvertragsmieten (VDP)[2]** | 144,5 | k. A. | 3,4 % | 3. Q. 20 |
| **Liegenschaftszinssatz (VDP)[2]** | 78,1 | k. A. | - 1,1 % | 3. Q. 20 |
| **München** | | | | |
| **Wohneigentum insgesamt (VDP)[2]** | 206,0 | k. A. | 3,8 % | 2. Q. 20 |
| **Einfamilienhaus (VDP)[2]** | 199,6 | k. A. | 5,1 % | 2. Q. 20 |
| **Eigentumswohnung (VDP) [2]** | 209,5 | k. A. | 3,1 % | 2. Q. 20 |
| **Neuvertragsmiete (VDP)[2]** | 166,9 | k. A. | 2,2 % | 2. 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** | 1.562.096 | 0,1 | 0,8 | Dez 20 |
| **Arbeitslosenquote Stadt** | 4,8 % | - 0,1 | 1,4 % | Nov 20 |

Quellen: Statistisches Amt LH München; Bundesagentur für Arbeit

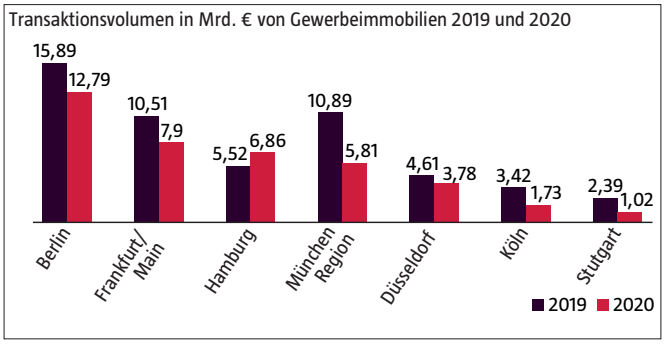
## Bestandswohnungen: Preise und Mieten

| Wohnungsmarktgebiet | Kaufpreis /m² | Miete [1] /m² und Monat | Mietrendite [2] (ohne Kosten) | Faktor [3] (Vielfältiger) |
|---|---|---|---|---|
| **Allach-Untermenzing** | 7399 € | 15,92 € | 2,6 % | 39 |
| **Altstadt-Lehel** | 14.972 € | 22,93 € | 1,8 % | 54 |
| **Au-Haidhausen** | 10.726 € | 20,00 € | 2,2 % | 45 |
| **Aubing-Lochhausen-Langwied** | 7646 € | 15,68 € | 2,5 % | 41 |
| **Berg am Laim** | 7200 € | 15,74 € | 2,6 % | 38 |
| **Bogenhausen** | 9071 € | 17,58 € | 2,3 % | 43 |
| **Feldmoching-Hasenbergl** | 8753 € | 16,33 € | 2,2 % | 46 |
| **Forstenried-Fürstenried** | 7061 € | 15,94 € | 2,7 % | 37 |
| **Freimann** | 7389 € | 18,44 € | 3,0 % | 33 |
| **Giesing** | 8020 € | 17,44 € | 2,6 % | 38 |
| **Hadern** | 7640 € | 16,68 € | 2,6 % | 38 |
| **Harlaching** | 9234 € | 17,35 € | 2,3 % | 44 |
| **Laim** | 7576 € | 17,59 € | 2,8 % | 36 |
| **Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt** | 12.057 € | 20,08 € | 2,0 % | 50 |
| **Maxvorstadt** | 11.442 € | 21,02 € | 2,2 % | 45 |
| **Milbertshofen - Am Hart** | 7665 € | 17,71 € | 2,8 % | 36 |
| **Moosach** | 7506 € | 16,79 € | 2,7 % | 37 |
| **Neuhausen** | 9688 € | 18,68 € | 2,3 % | 43 |
| **Nymphenburg** | 10.078 € | 21,13 € | 2,5 % | 40 |
| **Obermenzing** | 8284 € | 16,33 € | 2,4 % | 42 |
| **Pasing** | 7725 € | 16,58 € | 2,6 % | 39 |
| **Ramersdorf - Perlach** | 7299 € | 16,58 € | 2,7 % | 37 |
| **Schwabing, Schwabing-West** | 10.286 € | 20,70 € | 2,4 % | 41 |
| **Schwanthalerhöhe** | 9172 € | 18,58 € | 2,4 % | 41 |
| **Sendling, Sendling-Westpark** | 7200 € | 17,71 € | 3,0 % | 34 |
| **Solln** | 7936 € | 16,93 € | 2,6 % | 38 |
| **Thalkirchen-Obersendling** | 7864 € | 17,02 € | 2,6 % | 39 |
| **Trudering- Riem** | 7711 € | 16,33 € | 2,5 % | 39 |

[1] Nettokaltmiete bei Wiedervermietung (60 - 80 qm) im Durchschnitt; [2] Bruttomietrendite ohne Kaufnebenkosten, lfd. Kosten und Instandhaltung; [3] Kaufpreis ohne Kaufnebenkosten als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete; Quellen: LHM Wohnungsmarktbarometer 2020, Immobilien Scout; Stand 2020

# fakten: Gewerbe- und Kreditmarkt

**Käufe von Gewerbeimmobilien:** In allen wichtigen Großstädten mit Ausnahme Hamburgs sank 2020 gegenüber 2019 das Transaktionsvolumen. München war von dem Einbruch im Corona-Jahr besonders stark betroffen.




Quelle: JLL Investmentmarktüberblick

## 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 | Leerstandsquote | 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 2019

## Einzelhandel

| Lage | Höchstmieten pro m² 2018 | 2. Q. 2019 | Passantenfrequenz | Filiallisierungsgrad | Stand |
|---|---|---|---|---|---|
| **Innenstadt** | | | | | |
| **Neuhauser Straße** | 340 € | 360 € | 9.635 | 79 % | Jul 20 |
| **Kaufingerstraße** | 370 € | 360 € | 12.870 | 69 % | Jan 20 |
| **Maximilianstraße** | 310 € | 330 € | 1.426 | 76 % | Jan 20 |
| **Residenzstraße** | 190 € | 280 € | 3.714 | 48 % | Jan 20 |
| **Theatinerstraße** | 230 € | 280 € | 6.842 | 72 % | Jan 20 |
| **Sendlinger Straße** | 210 € | 215 € | 4.752 | 58 % | Jan 20 |
| **Weinstraße** | 250 € | 280 € | 6.385 | 72 % | Jan 20 |

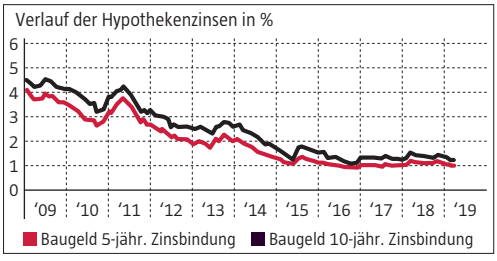
Quellen: Höchstmiete CBRE; Passantenfrequenz (09.06.2018 - Jubiläumsfest 100 Jahre Freistaat Bayern): BBE Handelsberatung; Filialisierungsgrad (Anteil der Filialläden an allen Einzelhandelsläden): CBRE

## Investmentmarkt

| Immobilieninvestment | Liegenschaftszinssätze von.. | ..bis | Mittelwert | Standardabweichung |
|---|---|---|---|---|
| **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. |

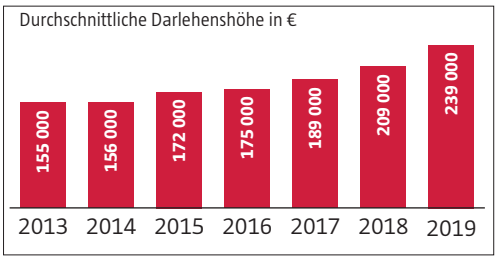
Quelle: Gutachterausschuss München 2019, Datenbasis 2018

**Zinsentwicklung:** Seit 2016 befinden sich die Zinsen im Tiefstand.




Quelle: FMH

**Darlehenshöhe:** Immobilienkäufer verschulden sich wegen Niedrigzins höher.




Quelle: DTB für jeweils Januar

## Kreditzinsen

Die Konditionen für Immobiliendarlehen sind Mitte Januar 2021 über alle Zinsbindungsfristen gegenüber Mitte Dezember 2020 nahezu konstant geblieben.

| Günstigste Anbieter | Internet: www. | Effektivzins für Zinsbindungsdauer 5 Jahre | 10 Jahre | 15 Jahre | 20 Jahre | 30 Jahre | Sondertilgung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sofortdarlehen*)** | | | | | | | |
| **Interhyp** | interhyp.de | 0,55 % | 0,61 % | 0,74 % | 1,04 % | 1,40 % | 5 Prozent |
| **Enderlein** | enderlein.com | 0,55 % | 0,61 % | 0,74 % | 1,04 % | 1,40 % | 5 Prozent |
| **Creditweb** | creditweb.de | 0,55 % | 0,61 % | 0,74 % | 1,04 % | 1,40 % | 5 Prozent |
| **DTW- Immobilienfin.** | immobilienfinanzierung.de | 0,55 % | 0,61 % | 0,74 % | 1,04 % | 1,40 % | 5 Prozent |
| **Dr. Klein** | drklein.de | 0,53 % | 0,51 % | 0,74 % | 1,04 % | 1,40 % | 5 Prozent |
| **Accedo** | accedo.de | 0,56 % | 0,61 % | 0,74 % | 1,04 % | 1,40 % | 5 Prozent |
| **Forwarddarlehen* mit Vorlaufzeit 24 Monate** | | | | | | | |
| **Interhyp** | interhyp.de | 0,69 % | 0,74 % | 0,97 % | 1,23 % | 1,39 % | 4 Prozent |
| **Creditweb** | creditweb.de | 0,69 % | 0,74 % | 0,97 % | 1,23 % | 1,72 % | 4 Prozent |
| **Enderlein** | enderlein.com | 0,69 % | 0,74 % | 0,97 % | 1,23 % | 1,39 % | 4 Prozent |
| **Dr. Klein** | drklein.de | 0,69 % | 0,74 % | 0,97 % | 1,23 % | 1,39 % | 4 Prozent |
| **DTW- Immobilienfin.** | immobilienfinanzierung.de | 0,69 % | 0,74 % | 0,97 % | 1,23 % | 1,71 % | 4 Prozent |
| **Accedo** | accedo.de | 0,69 % | 0,74 % | 0,97 % | 1,23 % | 1,39 % | 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: 17.1.2021

mehr