Ausgabe **165 I 06.07.22**
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

Bauherren in der Kostenfalle

Jahrelang waren Münchner Bauträger und Projektentwickler vom Glück begünstigt. Wer in den Besitz von Bauland geriet, konnte die darauf erbauten Wohnungen oder Büros meist mit hohem Gewinn veräußern. Wohnimmobilien wurden oft vor dem ersten Spatenstich per Prospekt, Gewerbeimmobilien spätestens nach Vorvermietung häufig vor Baufertigstellung verkauft (siehe Seite 06). Auch wenn sich die Preise für individuelles Wohnbauland für Einfamilien- oder Reihenhäuser von 2008 bis 2021 vervierfacht und für Geschosswohnungsbau mit Neubauwohnungen versiebenfachte, haben Eigentümer von Baugrund bislang kaum Probleme diesen zu verkaufen. Weil die Europäische Zentralbank (EZB) für südeuropäische Hochschuldenländer die Zinsen immer weiter senkte und deren Anleihen auf dem Zweitmarkt aufkaufte, konnten auch Immobilienkäufer zu immer höheren und günstigeren Krediten Immobilien zu den immer höheren Preisen kaufen. 2021 wurden in München Wohn-, Gewerbeimmobilien und Bauland im Gesamtwert von 18,8 Milliarden Euro gekauft (siehe Seite 05) – ein neuer Rekordumsatz. Doch seit Anfang 2022 hat sich das Blatt gedreht. Die stärkste Inflation seit vier Jahrzehnten erfasste vor allem die Baukosten und erhöhte auch die Zinsen. Noch bevor die EZB die Leitzinsen erhöht, haben gestiegene Inflationserwartungen und die Zinsanhebungen nahezu aller Notenbanken der Welt auch die Marktzinsen in Deutschland erfasst. Die Projektentwickler müssen nicht nur deutlich mehr für Fremdkapital bezahlen, sie erhalten die Kredite schwerer. Außer den stark gestiegenen Kosten werden Developer auch durch eine rückläufige Nachfrage unter Druck gesetzt. Denn die Immobilienkäufer müssen sich nicht nur die höheren Kosten für Zinsen, sondern auch für Heizung und Strom leisten können. Laut dem Immobilienportal Immoscout24 ist die Nachfrage nach teuren Neubauwohnungen in Düsseldorf, Köln und Frankfurt bereits eingebrochen. In München wird aktuell noch viel Kapital in Immobilien gesteckt. Über kurz oder lang müssen sich auch hier die Projektentwickler auf eine schmerzhafte Marktbereinigung einstellen.

Viel Spaß beim Lesen

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

Inhalt

wohnen

03 **Viertelscout:** Kreativquartier – Viertel für Künstler & Genossen
05 **Luxusanwesen am See**
Immobilienmarktbericht des Gutachterausschuss

gewerbe

06 **Projektentwickler:** Im Härtetest
08 **Richtfest für SOHO**
BEOS erwirbt Webasto-Objekt
Einkaufsmeilen beleben sich

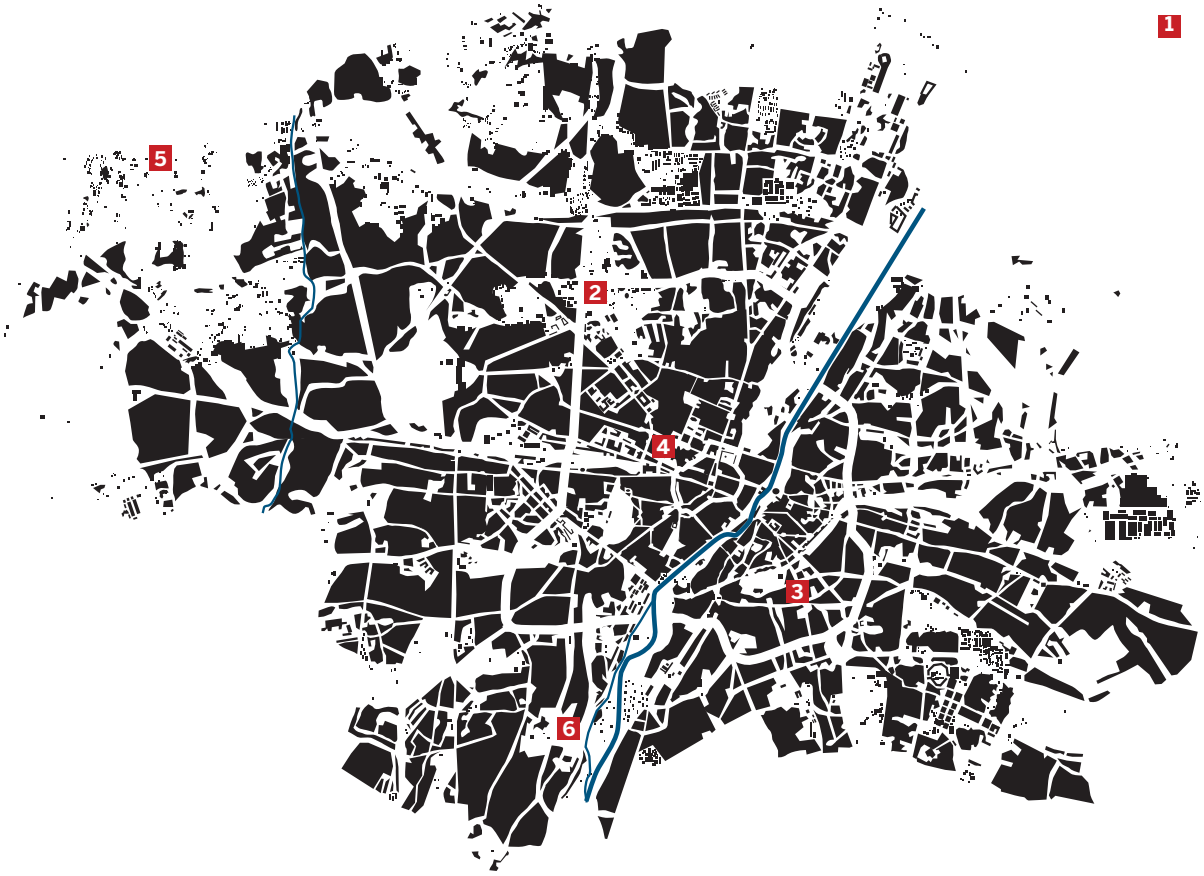
architektur

09 **Mahlknecht Herrle:** Theater hinter Spundwänden
10 **Architektur für heitere Spiele**
Nach der Arbeit auf die Welle

service

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

immobilien ■ report



Münchner Nachrichten

1 Anfang Juni präsentierte Rock Capital Group Pläne der Henn Architekten für den Gebäudekomplex Hybrid One in **Hallbergmoos** beim Flughafen München. Außer 30.000 Quadratmeter Gewerbeflächen entsteht bis 2026 Europas größte Surfanlage (siehe Seite 10).

2 Der 2010 verstorbene Architekt Günter Behnisch wäre am 12. Juni 100 Jahre alt geworden. Anlässlich des runden Geburtstags und des 50-jährigen Bestehens der von Behnisch Büro maßgeblich gestalteten Olympiabauwerke im Münchner **Olympiapark** finden Veranstaltungen und Ausstellungen in München und Stuttgart statt (siehe Seite 10).

3 Anlässlich der Eröffnung der sanierten Rhenania-Villa kündigt der Projektentwickler R&S Immobilienmanagement den Bau einer weiteren Büroimmobilie im iCampus im **Werksviertel** an. Das fünfgeschossige Gebäude nach Plänen der Stuttgarter Architekten Lederer Ragnarsdòttir Oei (LRO) soll noch 2024 fertiggestellt werden (siehe Seite 6, 7, 10).

4 Laut dem von Albert Fittkau, Vorsitzender des Münchner Gutachterausschuss, Ende Juni im Bewertungsamt der **Maxvorstadt** vorgestellten Immobilienmarktbericht verzeichnete München 2021 mit 18,8 Milliarden Euro einen neuen Umsatzrekord bei den Immobilienkäufen. Die seit Anfang 2022 stark gestiegenen Zinsen haben sich laut Fittkau bislang nicht negativ auf Preise und Umsätze ausgewirkt (Seite 05).

5 Bürgermeisterin Verena Dietl und Christian Amlong, Aufsichtsratsvorsitzende und Vorstand der GWG München, feierten Ende Juni das Richtfest von 155 Wohnungen in **Lochhausen** (Seite 05).

6 Die Bauherren Jens und Ulf Laub, Vorstände der Optima-Aegidius-Firmengruppe, sowie Hans Hammer, Vorstand der Hammer AG, feierten am 1. Juli das Richtfest von SOHO in **Obersendling**. Die von OSA Ochs Schmidhuber Architekten geplantes Bürohaus mit 31.000 Quadratmeter Mietfläche soll Anfang 2024 fertiggestellt werden (Seite 08).

index

UNTERNEHMEN

Aurelius Real Estate Opportunities (AREO) 8
Bauwerk 4
Bayerische Hausbau 10
BEOS 8
Bez + Kock Architekten 4
Bulwiengesa 2, 8
CBRE 8
C. F. Møller Architects 6
Das große kleine Haus 3
DIC Asset 8
Engel & Völkers Commercial 8
Euroboden 3
GEWOFAG 3
GWG München 2, 5
Hallenwerk 8
Hammer AG 2, 8
Henn 2, 10
Immoscout24 ..... 5, 11
Immovision 5
JLL 7
KAAN Architects 6
Kingstone 8
Knight Frank 8
Landau + Kindelbacher 6
Lederer Ragnarsdòttir Oei (LRO) 2, 6, 10
Mahlknecht Herrle Architekten 9
Optima-Aegidius-Firmengruppe 2, 8
OS A Ochs Schmidhuber Architekten 2, 8
Postbaugenossenschaft München 3
R&S Immobilienmanagement 2, 6, 7, 10
Rock Capital Group 2, 10
Sparkasse Rosenheim - Bad Aibling 8
Steidle Architekten 4
Webasto 8

PERSONEN

Amlong, Christian 2
Behnisch, Günter 2, 10
Carstensen, Sven 7
Dietl, Verena. 2
Eckart, Werner 7
Fittkau, Albert 2, 5, 7
Frank, Kristina. 5
Grzimek, Günter 10
Hammer, Hans 2, 8
Henle, Ernst 4
Herbst, Oliver 5
Höglmaier, Stephan 3
Kahl, Stephan 6
Klatten, Susanne 4
Landau, Gerhard 6
Laub, Jens 2, 8
Laub, Ulf 2, 8
Nagler, Florian 3
Neumann, Peter G. 10
Otto, Frei 10
Sakamoto, Kazunari 3
Sette, Anne 3
Spieker, Elisabeth 10

Das Kreativquartier: Zwischen Dachauerstraße im Südwesten, Schwere-Reiter-Straße im Nordwesten, Infanteriestraße im Osten und Lothstraße im Süden soll das ehemalige Kasernengebiet mit Neubauten (rot) umgestaltet werden.

Baustart im Kreativquartier

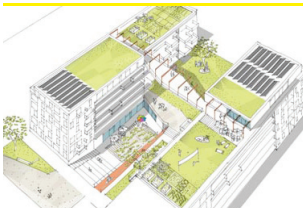
Im Viertel Alte Kaserne zwischen Neuhausen und Schwabing wurden erste Baufelder des Kreativquartiers vergeben.

Gegenüber dem Leonrodplatz ziert seit Kurzem ein Bild das Leonrodhaus der ehemaligen Luitpoldkaserne. Blickfang ist ein blauer Reiter mit Lanze auf einem sich aufbäumenden bunten Pferd.

Gemalt wurde das Wandgemälde auf die 220 Quadratmeter große Fläche des Kopfbaus zum Kreativquartier von der Initiative „Vernissage Atelier 13“. Dem Schöpfungsprozess der Streetart war ein jahrzehntelanges bürokratisches Prozedere vorausgegangen. 2017 hatten Neuhauser Lokalpolitiker den Antrag dafür gestellt, im Frühjahr 2022 konnte das Werk endlich angebracht werden. „Der Weg zu diesem Werk war lang und anstrengend“, so die Künstlerin Anna Sette.

Der lange Genehmigungsprozess kann stellvertretend für die langwierige Entwicklung des künftigen Kultur- und Wohngebiets Kreativquartier in den Vierteln Alte Kaserne und Schwere Reiter gesehen werden. Das 20 Hektar große Areal zwischen Dachauer Straße, Schwere-Reiter-Straße und Lothstraße wurde nach der Kasernenauflösung 1999 von der Stadt München 2004 erworben. Zuerst sollte auf dem Gelände die Werkbundsiedlung Wiesenfeld entstehen, eine vom Deutschen Werkbund initiierte Wohnsiedlung mit 500 Wohnungen. Den dafür ausgelobten Architektenwettbewerb hatte 2007 der Japaner Kazunari Sakamoto mit einem Entwurf aus schlanken Türmen mit hängenden Gärten, Loggien und begrünten Dächern, gewonnen. Doch der Münchner Stadtrat lehnte das Konzept ab und lobte 2012 erneut ein Wettbewerb aus, den das Berliner Architekturbüro Teleinternetcafe mit TH Treibhaus landschaftsarchitektur gewannen. Ihr Konzept teilt das L-förmige Quartier in vier Bausteine, dem Kreativfeld, dem Kreativlabor, dem Kreativpark und der Kreativplattform.

Baugenossen im Kreativfeld Im nordwestlich gelegenen Kreativfeld wurden nun die Baufelder im Erbbaurecht für 80 Jahre vergeben und bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt. Enststehen sollen dort außer einer Grundschule auch Wohn- und Gewerbebauten. Geplant sind rund 385 Wohneinheiten. Die Hälfte der Fläche des Kreativfelds sind der städtischen Wohnungsgesellschaft GEWOFAG zugeteilt. Auch die restlichen Baufelder sollen nicht durch den klassischen freifinanzierten Wohnungsbau, sondern als Mietwohnungen vor allem durch Wohnungsgenossenschaften und in alternativen Eigentumsformen errichtet werden. Die 1908 gegründete Postbaugenossenschaft München soll 27 Wohneinheiten und die erst 2019 gegründete Genossenschaft Wabe Zwo 28 bis 30 Wohneinheiten bauen. Die neuen Wohnungen der Postbaugenossenschaft sind bereits über eine Warteliste ihrer Mitglieder belegt. Für neue Genossenschaftsmitglieder der Wabe Zwo besteht aber noch die Chance, Mietwohnungen nach den Förderkriterien der Stadt München zu erhalten. Das große kleine Haus – eine von Architekten von Bogevischs Buero in München und Teleinternetcafe in Berlin neu gegründete Genossenschaft – soll weitere 25 Wohneinheiten errichten, die aber bereits alle vergeben sind. 50 weitere Wohneinheiten werden von dem Miethäuser-Syndikat Lebe Deinen (T)Raum erbaut. Der einzige private Projektentwickler im Kreativfeld ist Euroboden. Das sonst im Luxussegment tätige Unternehmen von Stefan Höglmaier will mit dem Architekten Florian Nagler



Ehemalige Kasernengebäude Schwere-Reiter-Straße, Dachauer Straße, Munich Urban Colab (Steidle Architekten), Projekt der Postbaugenossenschaft / Wabe Zwo (Architektur Zwingel/Dilg), Baugrundstück Kreativfeld (Bilder von links oben im Uhrzeigersinn)

Das Viertel in Zahlen

Einwohner: Das Viertel Alte Kaserne, in dem das Kreativquartier liegt, zählt zu den am dichtesten besiedelten Wohngegenden Münchens. Hier gibt es viele Single-Haushalte, auch ist der Ausländeranteil relativ hoch.

Infrastruktur: Entlang der Dachauer Straße verkehren die Tram-Linien 20 und 21, entlang der Schwere-Reiter-Straße die Tramlinien 53 und 59. Einzelhandel befindet sich am Leonrodplatz. Freizeitmöglichkeiten bieten die Kultureinrichtungen im Kreativquartier (z.B. Ateliers, Kunstzentrum Mucca, Schwere-Reiter-Theater) und der angrenzende Olympiapark.

Immobilien: Bislang werden im Kreativquartier noch keine Wohnungen angeboten.

	Alte Kaserne	München
Einwohner		
Einwohner	6.639	1.562.128
Durchschnittsalter	41,7 Jahre	41,3 Jahre
unter 6 Jahre	5,5 %	5,9 %
6 bis unter 15 Jahre	5,9 %	7,1 %
15 bis unter 18 Jahre	1,9 %	2,2 %
18 bis unter 65 Jahre	68,6 %	67,6 %
65 und älter	18,1 %	17,2 %
Ausländer	33,2 %	28,5 %
Einwohner/km2	9780	5000
Wanderung/1000 Einw.	- 12,6	7,0
Haushalte (HH)**		
1 Personen-HH	61,0 %	53,9 %
2 Personen-HH	k. A.	24,9 %
3 Personen-HH	k. A.	10,4 %
4 Personen-HH	k. A.	7,7 %
5/mehr Personen-HH	k. A.	3,1 %
Immobilien		
Durchschnittsmiete/m²	20,34 €	19,60 €*
Bestandswohnung/m²	9.688 €	8.088 €
Neubauwohnung/m²	10.756 €	10.950 €

Quellen: Statistisches Amt München; LHM Wohnungsbarometer 2020 * guter Wohnwert, IVD; ** Werte des Stadtbezirks

Das Kreativquartier mit Leonrodhaus und Containerateliers

Mietwohnungen für nur 9,99 Euro pro Quadratmeter anbieten.

In dem südlich angrenzenden Bereich Kreativlabor am Leonrodplatz wird ein urbaner Nutzungsmix aus Kultur, Kreativwirtschaft, Wohnen, Soziales, Gewerbe und Einzelhandel in alten und neuen Gebäuden angestrebt. Entstehen sollen zunächst 79 Wohnungen – für weitere gibt es Potenzial – ein Haus für Kinder und zur Versorgung ein Einzelhandelsgeschäft. Bis dahin dürfte es allerdings noch einige Zeit dauern. Zwischenzeitlich werden die Bestandsbauten sowie Container-Ateliers und das aus Spundwänden erbaute Theater Schwere Reiter von Künstlern und Kreativen genutzt.

Südöstlich davon ist der Kreativpark, der zentrale öffentliche Raum des Quartiers, der die Heßstraße mit der Dachauer Straße verbinden soll. Hier befinden sich die denkmalgeschützten, vom Baudirektor Ernst Henle erbauten Jutier- und Tonnenhalle, die nach dem Umbau durch Bez + Kock Architekten künftig kulturell und kreativwirtschaftlich genutzt werden sollen. An der Tonnenhalle liegt auch das vor einem Jahr eröffnete, 11.000 Quadratmeter große Gründer- und Innovationszentrum Munich Urban Colab. Das Gebäude wurde von Steidle Architekten im Loftstil entworfen. Das Gründerzentrum ist eine Initiative der Stadt München und der UnternehmerTUM, das von der reichsten deutschen Frau, Susanne Klatten (BMW, Altana, Nordex, SGL Carbon), mit 30 Millionen Euro finanziert wurde.

In der weiter südlich gelegenen Kreativplattform an der Hochschule München sollen in einer Blockrandbebauung 340 Wohnungen sowie Geschäfte, Büros, eine Kita und ein Neubau der Hochschule entstehen. Details und der Baubeginn stehen noch nicht fest.

Andere Neubauprojekte um das Kreativquartier herum sind weiter fortgeschritten. Die Stadibau hat den Rohbau der Beamten-City an der Schwere-Reiter-Straße mit 611 Mietwohnungen für Staatsbedienstete nahezu fertiggestellt, auch im Neubau Van B von Bauwerk mit 142 Apartments an der Infanteriestraße wurde der Innenausbau gestartet. Die künftigen Bewohner des Kreativquartiers werden sich mit dem Einzug noch länger gedulden müssen. ■ mehr

Bild links: Foto des Anwesens am Ostufer des Starnberger Sees (© Immovision)

Anwesen mit eigenem Ladungssteg

Das Ostufer des Starnberger Sees ist ein beliebter Wohnort der Prominenten und Reichen. Immovision offeriert ein Seeanwesen.

Warum weit reisen, wenn das Gute doch so nahe liegt? Leben, wo andere Urlaub machen", rät Oliver Herbst, Inhaber des auf Luxusimmobilien spezialisierten Maklerunternehmens Immovision. Unter anderem bietet er am Südostufer im Ortsteil St. Heinrich der Gemeinde Münsingen in Kooperation ein Seeufergrundstück mit 2750 Quadratmeter und Wohnhaus mit 1500 Quadratmeter Wohnfläche zum Kauf an. Verhandlungsbasis: 12,5 bis 14,5 Millionen Euro. Der Clou: ein eigener Privat-Steg. ■ mehr

Noch kein Münchner Umsatzeinbruch

Der Münchner Gutachterausschuss hat den Immobilienbericht 2021 vorgestellt und einen Überblick der aktuellen Entwicklung gegeben.

Obwohl die Hypothekenzinsen für zehnjährige Zinsbindungsfristen sich in den vergangenen sechs Monaten mehr als verdreifacht haben, steigen die Kaufpreise der Münchner Immobilien weiterhin etwas. Auch die Anzahl der Kaufverträge liegt seit Jahresbeginn 2022 im Rahmen der Vorjahre. Im Juni waren etwas stärkere Rückgänge zu beobachten.

Dies berichtete Albert Fittkau, Vorsitzender des Münchner Gutachterausschusses, anlässlich der Vorstellung des Immobilienmarktberichts 2021. Fittkau und Kommunalreferentin Kristina Frank führten die bislang nicht erkennbare Wirkung von Zinskosten auf die Münchner Immobilienumsätze auf den hohen Eigenkapitaleinsatz beim Kauf der Münchner Immobilien zurück. Über Zahlen eines vermehrten Einsatzes von Schwarzgeld oder Geldwäsche als möglicher Grund für den geringen Fremdkapitaleinsatz konnten sie keine Auskunft geben.

Laut dem Immobilienmarktbericht 2021 wurden im vergangenen Jahr in München Kaufverträge von Immobilien im Rekordwert von insgesamt 18,8 Milliarden Euro abgeschlossen. Dies entspricht einem Anstieg des Geldumsatzes um 35 Prozent und der Anzahl der Kaufverträge um zehn Prozent gegenüber 2020. Die Preise von wiederverkauften Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage stiegen im Schnitt um neun Prozent. Für Neubauwohnungen in durchschnittlichen Wohnlagen wurden 2021 ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 9.900 Euro, in guten Wohnlagen sogar 11.200 Euro gezahlt (siehe Grafik Seite 11 oben). ■ mehr

Anzeige

PRO
Finanzconsulting

kurzmeldungen

Lochhausen: Richtfest für 155 städtische Mietwohnungen
Die GWG München hat den Rohbau des zweiten Bauabschnitts ihrer Wohnanlage Marianne-Hoppe-Straße fertiggestellt. Sie befindet sich in dem neuen Wohnquartier zwischen der Federseestraße und dem Kleiberweg im Nordwesten von München. Dank einer Holzhybridbauweise ergibt sich eine Bauzeit von nur 18 Monaten. Die 90 Wohnungen des ersten Bauabschnitts wurden bereits 2021 fertiggestellt und unter anderem von Geflüchteten bezogen. mehr

München: Höhere Müllgebühren
Nach einer Auswertung der kommunalen Müllgebühren von Haus & Grund nimmt München 2022 unter 100 größten Städten Rang 46 ein und ist gegenüber 2019 abgestiegen. Am niedrigsten sind die Müllgebühren in Nürnberg (Rang 1). mehr

München: Deutlich mehr Pendler
Hohe Wohnkosten und Arbeitskräftenachfrage in München wirken sich aus. Von 2019 bis 2021 stieg die Zahl der Einpendler nach München um 6,8 Prozent – das höchste Wachstum unter deutschen Metropolen (siehe Seite 11). 2012 pendelten 200.000 Menschen zur Arbeit, 2021 waren es bereits 250.000 Einpendler. mehr

Großstädte: Nachfrage nach Luxuswohnungen sinkt
Laut dem Immobilienvermittlerportal Immoscout24 ist in fünf der sieben Top-Metropolen die Nachfrage nach Neubauwohnungen mit Preisen ab 10.000 Euro pro Quadratmeter von Januar bis April 2022 im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken. Gemessen an den Kontaktanfragen ging die Nachfrage in Düsseldorf im 73 Prozent, in Köln um 46 Prozent, in Frankfurt am Main um 44 Prozent und in Hamburg um 26 Prozent zurück. Dagegen stiegen in Berlin die Anfragen um zwölf Prozent, in München verdoppelten sie sich. Immobilienscout24 führt die Situation in München darauf zurück, dass dort Angebote zu Quadratmeterpreisen über 10.000 Euro längst keine Seltenheit mehr sind. mehr

Die sanierte Rhenania-Villa bildet den Eingang zum iCampus im Werksviertel, der aktuell größten Quartiersentwicklung in München

Projektentwickler im Härtetest

Zinsanstieg, Inflation und Baukostenexplosion beenden das goldene Jahrzehnt für Developer. Wer nicht vom Markt verschwinden will, muss konsolidieren.

Nach zwei Jahren Bauzeit und Sanierungskosten in Höhe von zwölf Millionen Euro erstrahlt die Rhenania-Villa im neuen Glanz.

Auf der Liegenschaft südlich vom Ostbahnhof, wo sich der Sitz der Steinerschen Waggonfabrik befand, wurde 1920 der zweigeschossige Walmdachbau mit Pilastergliederung und einem Relief des Merkur für die Spedition Rhenania erbaut. Nachdem das Gebäude jahrzehntelang als Party- und Eventlocation diente und ziemlich heruntergekommen war, ließ es die R&S Immobilienmanagement nach Plänen des Architekturbüros Landau + Kindelbacher mit kunstvollem Eingangs- und Treppenbereich aufwendig restaurieren und machte den Dachbereich durch die Anbringung von Gauben nutzbar. „Die Rhenania-Villa zu erhalten – das ist, was das Werksviertel ausmacht. Es ist gelebter Wandel“, sagt Stephan Kahl, Geschäftsführer der R&S Immobilienmanagement. Unter den Büroneubauten nimmt die denkmalgeschützte Rhenania-Villa im Münchner Neubauquartier Werksviertel jedoch eine Sonderstellung ein. „Mit der Gestaltung und Nutzung ist das Gebäude in das neu entstehende Quartier integriert und stellt den Eingang zum iCampus dar“, erläutert Gerhard Landau, Geschäftsführer von Landau + Kindelbacher.

Der von der R&S Immobilienmanagement entwickelte iCampus im Werksviertel umfasst rund zehn Gebäude mit insgesamt 120.000 Quadratmeter Geschossfläche und ist derzeit Münchens größtes Entwicklungsprojekt. Die 2001 gegründete Tochtergesellschaft von Rhode & Schwarz, einem Elektronik- und Messtechnik-Konzern mit 2,28 Milliarden Euro Umsatz und 13.000 Mitarbeitern weltweit, hat bereits seit 1937 seinen Sitz beim Ostbahnhof. Umgeben wird die Rhenania-Villa – auch als Gebäude i1 bezeichnet – von den zwei von Henn Architekten entworfenen Bürokomplexen i2 und i3, die mit der Villa demnächst von der Steuerberatungsgesellschaft WTS bezogen werden. Dahinter erstrecken sich die drei Büroneubauten Alpha (i5), Beta (i6) und Gamma (i7) mit insgesamt 40.000 Quadratmeter Mietfläche. Mieter dieser von RKW Architekten und KAAN Architects gestalteten Gebäude ist die Großagentur Serviceplan. Bei einer üblichen Miete für Büroneubauten im Werksviertel, die laut dem Immobilien-Marktbericht München von Colliers zwischen 29 bis 34 Euro pro Quadratmeter liegt, dürfte Serviceplan für die neuen Arbeitsplätze seiner 1500 Mitarbeiter mehr als eine Million Euro Monatsmiete an R&S Immobilienmanagement zahlen. Ein von den Kopenhagener C. F. Møller Architects entworfener Holzhybridbau (i8) mit 20.000 Quadratmeter und ein von der Stuttgarter LRO gestaltetes Gebäude (i4) sollen das iCampus-Ensemble bis 2024 ergänzen.

Die R&S Immobilienmanagement ist, wie Werksviertel-Projektentwickler

Der iCampus im Werksviertel mit den Gebäuden i1 (Rhenania-Villa, Landau + Kindelbacher, Fertigstellung 2022, 1400 qm Geschossfläche), i2 und i3 (Henn, 2022, 18.000 qm), i4 (LRO, 2024, 2900 qm), i5, i6, i7 (RKW Architekten/ KAAN Architecten, 2022, 40.000 qm), i8 (C.F. Møller, 2024, 20.000 qm), i9 (Chapman & Taylor, 2019, 25.500 qm) und i10 (noch offen)

Das Werksviertel mit dem Adina-Hotel-Hochhaus, dem Werk 3, dem Riesenrad (Standort des künftigen Konzerthauses), dem Werk 17 mit Gambino Hotel (alle im Eigentum der OTEC) sowie im Hintergrund das im Bau befindlichen Bürohochhaus Optineo (Projektentwickler Familie Maltz / Wöhr + Bauer)

OTEC von Werner Eckart (ehemals Pfanni-Knödel) und die Familie Maltz (ehemals Optimol-Ölwerke) in der komfortablen Situation, bereits im Eigentum befindliche Baugrundstücke für den eigenen Bestand entwickeln zu können.

Entwickler unter Kostendruck. Dagegen müssen die meisten Developer den immer knapper werdenden Baugrund erst teuer erwerben. Vor allem in München ist Baugrund auf einem bereits sehr hohen Preisniveau in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen. „Von 2017 sind die Kaufpreise für Bauland von höherwertigen Gewerbeimmobilien von rund 1000 Euro pro Quadratmeter auf über 3000 Euro im vergangenen Jahr gestiegen“, erläutert Albert Fittkau, Vorsitzender des Gutachterausschuss München. In den vergangenen Jahren seit der Finanzkrise 2008 konnten die Projektentwickler die steigenden Baugrundpreise mit steigenden Immobilienpreisen für die Investoren umlegen. Die bis Ende 2021 gesunkenen Zinsen erleichterten nicht nur die Finanzierung von Projektentwicklungen, sondern sorgten auch für einen Anlagenotstand der Investoren, die von Zinspapieren zunehmend in Immobilien auswichen. Münchner Entwickler konnten oft bereits in einer frühen Bauphase Mietverträge abschließen und den Verkauf der Projekte noch vor Fertigstellung durchführen.

Seit diesem Jahr hat sich die Situation für die Projektentwickler drastisch geändert. Aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, der Behinderung der Lieferketten durch die Coronapandemie und dem Ukraine-Krieg sind die Verbraucherpreise und vor allem die Baukosten so stark wie zuletzt vor vier Jahrzehnten gestiegen. „Das aktuelle Marktumfeld drängt den deutschen Gewerbe- und Wohnungsbau in eine Art Zwangsjacke. Es drücken Materialengpässe und extreme Kostensteigerungen bei zunehmenden energetischen Qualitätsanforderungen“, sagt Sven Carstensen, Vorstand beim Marktforschungsunternehmen Bulwiengesa.

Mit der hohen Inflation haben sich aber auch die Hypothekenzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung seit Jahresanfang – obwohl die EZB die Leitzinsen bislang weiterhin auf null hält – mehr als verdreifacht. Auch sind Banken generell zurückhaltender geworden und fordern mehr Eigenkapital. Developer weichen daher in größerem Umfang auf alternative Kreditgeber aus, die mehr Nachfrage etwa nach teurem Mezzanine-Kapital verzeichnen. Allgemein führen die erhöhten Risiken, etwa durch die enormen Steigerungsraten bei den Baukosten, und das deutlich gestiegene Zinsniveau zu wesentlich höheren Finanzierungskosten.

Laut der Projektentwicklerstudie von Bulwiengesa ging bereits 2021 in den sieben A-Städten Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt und München die Fläche im sogenannten Trading-Development-Volumen – dies sind Entwicklungen mit Verkaufsabsicht für das Projekt – über alle Segmente auf 24,4 Millionen Quadratmeter zurück. Dabei umfasst die Flächenangabe nach der Berechnung von Bulwiengesa geplante und im Bau befindliche Projekte über mehrere Jahre. Gegenüber dem Höchstwert von 2019, als noch 28,5 Millionen Quadratmeter in Entwicklung waren, wurde 2021 ein Rückgang von über 14 Prozent registriert.

Nach dem Entwicklungsvolumen lag 2021 Berlin mit 16,6 Millionen Quadratmeter vor München (7,8 Millionen Quadratmeter). Danach folgten Hamburg (7,2 Millionen Quadratmeter), Frankfurt/Main (5,1 Millionen Quadratmeter), Düsseldorf (3,6 Millionen Quadratmeter), Köln (3,8 Millionen Quadratmeter) und Stuttgart (2,2 Millionen Quadratmeter). Aufgrund der hohen Kosten und Reglementierungen in Metropolen ist das Umland vor allem als Wohnstandort interessanter geworden. „Hohe Grundstückspreise gepaart mit kommunalen Restriktionen lassen viele Projektentwickler in den Speckgürtel ausweichen“, so Carstensen.

Auch auf dem Münchner Büromarkt dürfte nach 2020, 2021 und 2022 mit hohen Flächenfertigstellungen das Neubauangebot wieder etwas zurückgehen. Laut dem Büromarktüberblick von JLL kamen 2021 in München nach Berlin die meisten Büroflächen neu auf den Markt (siehe Tabelle unten). Dieses Jahr dürfte der Büroleerstand von dem bisher niedrigen Niveau von knapp vier Prozent ebenfalls etwas steigen. ■ mehr

Büromärkte: Flächenfertigstellungen in Quadratmetern

Stadt	Büroflächenbestand 1. Quartal 2022	Büroflächenfertigstellung 2021	1. Quartal 2021	1. Quartal 2022	Veränderung*
Berlin	21,41 Mio.	526.600	159.600	296.400	85,7 %
Düsseldorf	9,33 Mio.	120.000	22.100	59.700	124,9 %
Frankfurt am Main	11,66 Mio.	191.800	58.600	2.300	- 95,1 %
Hamburg	15,21 Mio.	99.200	81.000	2.200	- 97,3 %
Köln	7,88 Mio.	65.200	13.100	47.500	262,6 %
München	21,31 Mio.	332.500	94.000	58.900	- 37,3 %
Stuttgart	9,08 Mio.	257.100	165.500	0	- 100,0 %

Anmerkungen: * Veränderung 1. Quartal 2022 gegenüber 1. Quartal 2021; berücksichtigte Bereiche: Berlin – Stadtgebiet, Düsseldorf – Stadtgebiet inklusive Ratingen, Neuss, Erkrath, Hilden, Frankfurt – Stadtgebiet inklusive Eschborn, Kaiserlei, Hamburg – Stadtgebiet, Köln – Stadtgebiet, München – Stadtgebiet inklusive Umlandgemeinden, Stuttgart – Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen
Quelle: JLL Büromarktüberblick 1. Quartal 2022

mehr

Visualisierung des South Horizon Munich (© OS A Ochs Schmidhuber Architekten)

Richtfest im SOHO

Hammer und Optima-Aegidius-Firmengruppe haben in Obersendling den Rohbau einer 31.000-Quadratmeter-Immobilie fertiggestellt.

Gut eineinhalb Jahre nach Baubeginn feierten die Projektentwickler das Richtfest des Büroneubaus SOuth HOrizon Munich (kurz: SOHO) in der Koppstraße 4 gegenüber der S-Bahnhaltestelle Siemensstadt.

Entworfen wurde das sechsgeschossige Gebäude mit Klinkerfassade mit Bürolofts mit Raunhöhen von 3,30 Metern im Industriestil von OS A Ochs Schmidhuber Architekten. Eine Besonderheit stellt der Makerspace, ein 37 mal elf Meter großer und 4,50 Meter hoher Raum dar. „Dies ist eine in München einmalige Kombination für kreative Arbeitsplätze“, so Ulf Laub, der mit seinem Bruder Jens Laub die Optima-Aegidius-Firmengruppe leitet. Mietvereinbarungen bestehen unter anderem bereits mit dem Start-up-Unternehmen Volocopter und dem Modeunternehmen Triumph. Die Fertigstellung ist Anfang 2023 geplant. „Wir liegen voll im Plan“, sagt Hans Hammer, Vorstand der Hammer AG. Eigentümer von SOHO ist die Ampega (Talanx) und Hammer. ■ mehr

BEOS erwirbt Webasto-Immobilie

Die Immobilie mit 22.800 Quadratmetern in Gilching wurde von dem Autozulieferer als Sale-and-Lease-Back-Transaktion verkauft.

Die Unternehmensimmobilie in der Friedrichshafener Straße 9 in der Gemeinde Gilching westlich von München wurde für den von der Swiss Life KVG aufgelegten BEOS Corporate Real Estate Fund Germany erworben. Das Areal befindet sich an der Autobahn A97 gegenüber dem ebenfalls von BEOS gemanagten Air Tech Campus Oberpfaffenhofen.

Webasto wird als Bestandsmieter die Flächen weiterhin nutzen. Die aus zwei Büro- und Werkstattgebäuden bestehende Immobilie wurde 2007 errichtet und kann bei Bedarf auch als Multi-Tenant-Objekt genutzt werden. Das 39.500 Quadratmeter große Grundstück verfügt zudem über 322 Pkw-Stllplätze. JLL beriet bei der Transaktion die Verkäuferin Webasto. ■ mehr

Shoppingmeilen beleben sich

Laut einer Auswertung von Engel & Völkers Commercial liegen Münchens Haupteinkaufsstraßen bundesweit vorn.

Gegenüber September 2021 hat sich die Passanten-Frequenz aufgrund der Auswertung von 120 Zählpunkten in 65 deutschen Städten im Mai 2022 bundesweit erhöht. Am Samstag, den 14. Mai, wurden zwischen 14 und 16 Uhr mit durchschnittlich 12.465 Personen pro Stunde die meisten Passanten in der Neuhauser Straße in München gezählt. Es folgten die Kaufinger Straße (12.355) in München, die Schildergasse (11.937) in Köln, die Zeil (11.997) in Frankfurt und die Königstraße (9.855) in Stuttgart. Insgesamt lagen die Zahlen allerdings im Schnitt noch um 8,6 Prozent unter den Passanten-Frequenzen des Vor-Corona-Jahres 2019. Erfasst wurden sie mit Lasermessgeräten von hystreet.com, die an Gebäudefassaden integriert sind. Die höhere Passantenfrequenz spiegelt eine Erholung des Einzelhandels wider. Laut Destatis ging im März 2022 der Onlinehandelsumsatz um 17 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat zurück. ■

deals & co

Grünwald: DIC Asset AG verkauft Büroobjekt an Fonds
Eine Objektgesellschaft der Immobilien AG hat das Gebäude am Bavariafilmplatz 8 an den offenen Immobilien-Spezial-AIF Kingstone Bavaria Süd veräußert. Der Kaufpreis der aus fünf Baukörpern bestehenden Liegenschaft mit einer Mietfläche von 8.750 Quadratmeter BGF wurde nicht genannt. Der Fonds, der in Wohn-, Büro-, Logistik- sowie in Healthcare- und Sozialimmobilien in Südbayern investiert, wurde für die Sparkasse Rosenheim - Bad Aibling mit der Service-KVG IntReal International Real Estate aufgelegt. mehr

Westend: Weiterer Mieter im Heimeran
Die Wirtschaftsprüfer-Partnerschaft Mazars wird nach Fertigstellung des Bürohochhauses am Heimeranplatz voraussichtlich im Juli 3.300 Quadratmeter Büroflächen beziehen. CBRE vermittelte. mehr

Trudering-Riem: Tech-Unternehmen im RUBIQ Workplace
Die Aurelius Real Estate Opportunities (AREO) hat 1.900 Quadratmeter ihrer Immobilie in der Wamslerstraße 5 - 9 vermietet. AREO revitalisiert das Objekt mit insgesamt 17.500 Quadratmetern in diesem Jahr umfassend. mehr

Trudering-Riem: Werkzeughersteller im Centro Tresoro
Die Schwaiger Group hat 1900 Quadratmeter an den japanischen Akkuwerkzeughersteller Makita für ein Servicecenter mit Showroom und Schulungsmöglichkeiten in dem Gebäudekomplex Wamslerstraße 2 - 4 vermietet. mehr

Gräfelfing: Lasersystem-Hersteller als neuer Mieter
Die Toptica Photonics mietet 5800 Quadratmeter in der Immobilie der CLS Holding am Lochhamer-Schlag 1. BNPPRE vermittelte. mehr

Puchheim: SGS zieht um
Der Prüfdienstleister SGS Germany mietet ab 2024 nach einem Umbau 6300 Quadratmeter Büro- und Forschungsflächen in der Benzstraße 26/28/32 von Hallenwerk. Knight Frank beriet den Mieter. mehr

Rostroter Stahl bildet die Außenhaut des temporären Theaterbaus Schwere Reiter

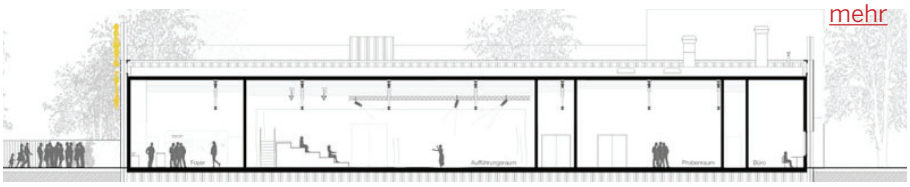
Tanz und Spiel hinter Spundwänden

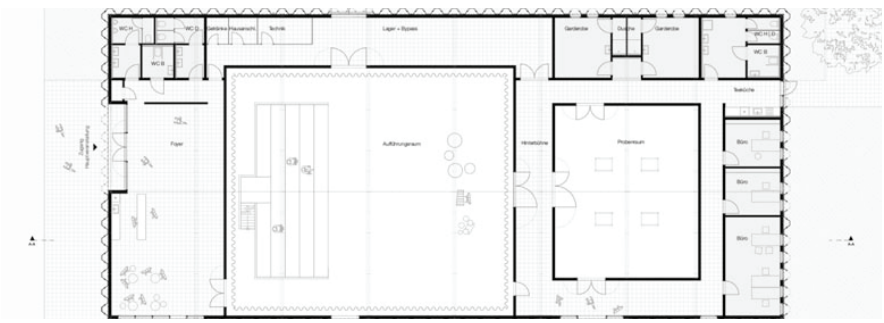
Die Münchner Mahlknecht Herrle Architekten haben für das Kreativquartier einen temporären Theaterbau entworfen. Das Gebäude vermittelt das Ambiente eines Containerterminals.

Die Stadt München fördert Künstler im Kreativquartier. Über die städtische MGH Münchner Gewerbehöfe ließ sie für die Kooperation Schwere Reiter – für die Sparten Tanz, Theater und Musik – ab Sommer 2020 ein temporäres Theatergebäude für 3,6 Millionen Euro errichten. Im September 2021 wurde es eingeweiht.

Nachdem die Nutzungsgenehmigung im bestehenden Gebäude 2018 abgelaufen war, musste die Bauzeit für den Neubau möglichst kurz sein. Die Münchner Mahlknecht Herrle Architekten lösten die Aufgabe mit einem unprätentiösen Bauwerk. Mit bis zu 3,5 Meter in den Boden gerammten Spundwänden – sie werden normalerweise zur Absicherung von Baugruben verwendet – wurde die grobwellige stählerne Außenhaut errichtet. Das klar geordnete Innere verfügt mit Foyer, Aufführungs- und einem Proberaum, sowie Hinterbühne und Lager über alle für ein Theater erforderlichen Räumlichkeiten. Entstanden ist ein funktionales, aber äußerlich kaum schön zu bezeichnendes Gebäude. Oder wie die Architekten schreiben: Es „fügt sich in das Gesamtbild des divers gemischten Quartiers ein, das von Atelier, Studios, Graffiti und Grün geprägt ist und eine inspirierende Kunstszene möglich macht.“ ■

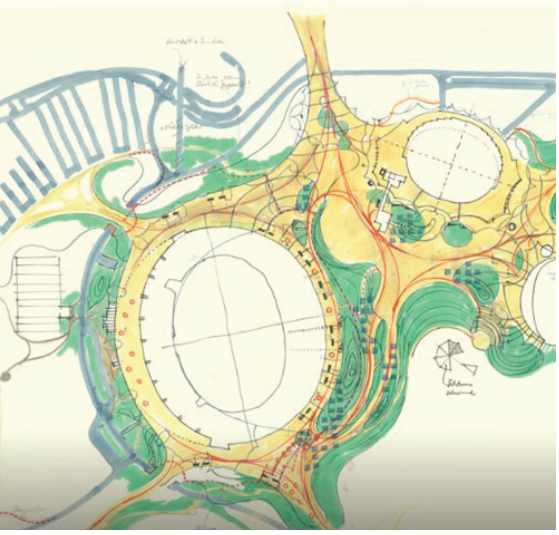
mehr

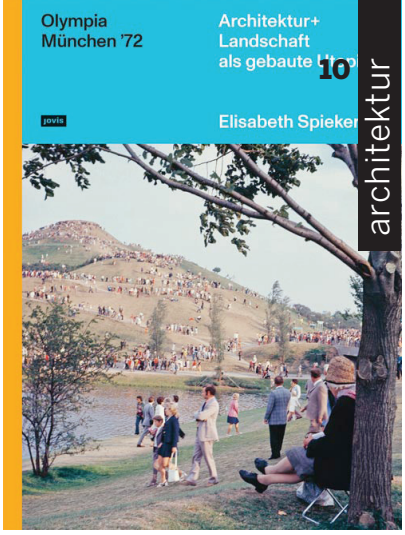




von oben nach unten: Eingang an der Kopfseite des Gebäudes im Nordosten. Blick in den Proberaum des Theaters.

links: Der Schnitt durch das Gebäude von Südwesten verdeutlicht wie der darunterliegende Grundriss die Anordnung der Räume (© Mahlknecht Herrle Architekten).





Zeichnung der Olympischen Anlagen München 1969 von Behnisch & Partner, Olympisches Stadion mit Fackel während der Spiele 1972, Buchcover (Bilder von links nach rechts: © Architekturmuseum der TUM, © Behnisch & Partner / Kandzia, © Jovis Verlag).

Architektur für die heiteren Spiele

Das Begleitprogramm zu den Olympischen Sommerspielen 1972 erreicht mit dem 100. Geburtstag eines Architekten einen Höhepunkt.

Vor 50 Jahren fanden vom 26. August bis zum 11. September die Olympischen Sommerspiele in München statt. Das Jubiläumsprogramm sieht ein Festival des Sports (bis 9. Juli am Olympiasee) und verschiedene Ausstellungen vor.

In der Rathausgalerie wird eine Ausstellung über das damalige künstlerische Rahmenprogramm präsentiert. Das TUM Architekturmuseum zeigt die Ausstellung „Die Olympiastadt München - Rückblick und Ausblick“ mit Modellen, Zeichnungen und Fotografien der Architekten der olympischen Bauwerke. „Heiter, spielerisch, leicht“ waren die Leitmotive, mit denen Behnisch & Partner, Frei Otto, Günter Grzimek, Heinle, Wischer und Partner sowie Otl Aicher die Architektur der Spiele gestalteten. Das Jubiläumsjahr fällt mit dem 100. Geburtstag des Architekten Günter Behnisch zusammen, dem Gründer von Behnisch & Partner und der prägenden Gestalt der Bauwerke der Olympischen Sommerspiele. Eine Ausstellung in Stuttgart würdigt Behnischs Leben und Werk.

Empfehlenswert ist das Buch „Olympia München 72“ von Elisabeth Spieker, die als wissenschaftliche Mitarbeiterin am LIT Karlsruhe das Werkarchiv von Behnisch betreute. Zahlreiche Bilder und Interviews der Beteiligten vermitteln die Atmosphäre der heiteren Spiele. ■ mehr

Elisabeth Spieker: Olympia München ´72 Jovis Verlag, 464 Seiten, gebunden, 48,00 Euro

Das Projekt Hybrid One wird mit einer Beckenlänge von 180 Metern Europas größte Surfanlage enthalten (© Henn)

Nach der Arbeit auf die Welle

Rock Capital Group hat Bilder von Henn Architekten zum Projekt Hybrid One in Hallbergmoos veröffentlicht.

Bis 2025 will der Projektentwickler aus Grünwald den Surfpark inklusive des Gebäudekomplexes mit 30.000 Quadratmeter Mietfläche für Büros, Gastronomie, Einzelhandel, Showrooms und Labors in Hallbergmoos in der Nähe des Flughafen München fertigstellen.

Die Anfang Juni veröffentlichten Renderings von Henn Architekten vermitteln einen Hauch von Südsee-Ambiente. „Wir wollen mit dem Neubau einen Magneten schaffen. Hallbergmoos wird ein bisschen Hawaii“, so Peter G. Neumann, geschäftsführender Gesellschafter von Rock Capital Group. ■ mehr

ausstellungen

Die Olympiastadt München
Architekturmuseum der TUM in der Pinakothek der Moderne, Barer Straße 40, München
07.07.2022 bis 08.01.2023

Visionen und Wirklichkeit: Kunst für die Olympischen Spiele 1972
Rathausgalerie im Neuen Rathaus, Marienplatz, München
bis 11.09.2022

Bauen für eine offene Gesellschaft: Günter Behnisch 100
AKBW - Karstadt Sport, Königstraße 1c, Stuttgart
bis 03.10.2022

Circular Construction: Material Loops
Architekturgalerie im Bunker, Blumenstraße 22, München
bis 14.07.2022

meldungen

Werksviertel: LRO gestalten neues Bürogebäude
Die R&S Immobilienmanagement wird in der Friedenstraße 24 auf dem Quartier iCampus ein neues Bürogebäude mit 2900 Quadratmeter Mietfläche errichten. Der Entwurf stammt vom Stuttgarter Architekturbüro LRO (Lederer Ragnarsdòttir Oei), die durch den Neubau des Münchner Volkstheaters für Aufmerksamkeit gesorgt haben. Baubeginn ist für Anfang 2023, die Fertigstellung für die zweite Jahreshälfte 2024 anvisiert. mehr

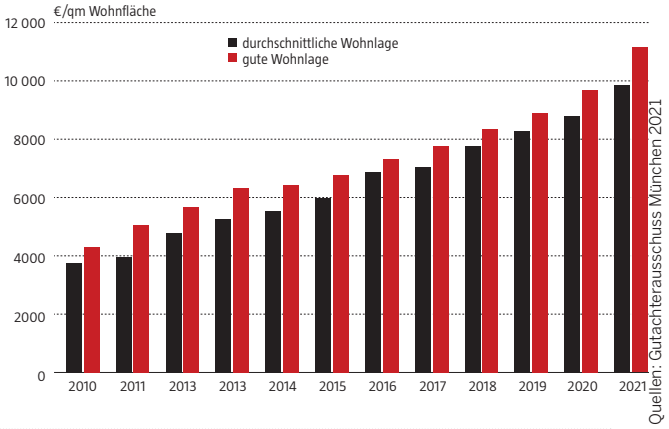
Obermenzing: Hausbau lobt Wettbewerb für Wohnquartier aus
Die Bayerische Hausbau hat zusammen mit der Landeshauptstadt München 15 Architekturbüros eingeladen, Entwürfe für ein neues Neubauquartier am Dreilingsweg anzufertigen. Es soll 950 Wohnungen, ein Gymnasium, Kitas und viel Grünflächen umfassen. Die Jury will im Oktober den Siegerentwurf küren. Die ersten Wohneinheiten sollen bereits 2027 fertiggestellt werden. mehr

fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Einpendler in deutsche Großstädte: Laut der Empirica Regio verzeichnete München unter den deutschen Großstädten mit einem Wachstum von 6,77 Prozent die größte Zunahme der Einpendlerzahl von 2019 bis 2021. Dahinter folgten Berlin (5,17 Prozent), Köln (2,13 Prozent), Düsseldorf und Stuttgart (je 1,53 Prozent) sowie Frankfurt am Main (0,36 Prozent). In all diesen Städten arbeiten mehr Menschen als dort wohnen. Auch in der Umlandgemeinde Garching arbeiten mehr Menschen als dort wohnen.

Preise von Neubauwohnungen: Im vergangenen Jahr hielt laut dem Bericht des Gutachterausschuss München der Trend zu steigenden Wohnungspreisen noch an. Gegenüber 2020 erhöhten sich Neubauwohnungspreise um 15,1 Prozent. Im Schnitt lagen die Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen Wohnlagen im vergangenen Jahr bei 9.900 Euro und in guten Wohnlagen sogar bei 11.200 Euro.



Quellen: Gutachterausschuss München 2021

Impressum

immobilienreport münchen
Herausgeber: Ulrich Lohrer (Verantwortlich iSd § 55 Abs.2 RStV: Ulrich Lohrer, Landsberger Straße 370a / IV, 80687 München)
Redaktion: Landsberger Straße 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; © Immovision, 5; © R&S Immobilienmanagement, 6; © OS A Ochs Schmidhuber Architekten, 8; © Mahlknecht Herrle Architektur (Pläne), 9; © Architekturmuseum der TUM © Behnisch & Partner, Foto C. Kandzia, © Cover, Jovis Verlag (oben), © Henn (unten), 10; sonst: Ulrich Lohrer
Schlussredaktion: Carola Zierer
Anzeigen: Tel.: 0178 / 88 72 389
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. August 2022

Indizes

Immobilienpreis-Index	Indexpunkte	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Deutschland				
Gesamt (EPX Gesamt)[1]	224,7	0,2 %	12,7 %	Mai 22
Eigentumswohnungen (EPX)[1]	231,3	0,1 %	11,4 %	Mai 22
Bestandshäuser (EPX)[1]	217,5	0,2 %	13,3 %	Mai 22
Neue Häuser (EPX) [1]	225,4	0,5 %	13,6 %	Mai 22
Eigentumswohnungen (VDP)[2]	198,3	k. A.	12,5 %	1. Q. 22
Einfamilienhaus (VDP)[2]	192,4	k. A.	12,6 %	1. Q. 22
Neuvertragsmieten (VDP)[2]	151,9	k. A.	3,7 %	1. Q. 22
Liegenschaftszinssatz (VDP)[2]	71,9	k. A.	- 4,9 %	1. Q. 22
München				
Wohneigentum insgesamt (VDP)[2]	244,8	k. A.	11,6 %	1. Q. 22
Einfamilienhaus (VDP)[2]	235,8	k. A.	12,6 %	1. Q. 22
Eigentumswohnung (VDP) [2]	249,7	k. A.	11,1 %	1. Q. 22
Neuvertragsmiete (VDP)[2]	175,6	k. A.	4,4 %	1. Q. 22

[1] EPX 100 = 08/2005; [2] VDP 100 = Q. 4/2003;
Quellen: Europace, Immobilienscout 24, VDP

Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in % Vormonat	Veränderung in % Vorjahr	Stand
Bevölkerung	1.581.819	0,15	1,30	Mai 22
Arbeitslosenquote Stadt	4,2 %	+ 0,2	- 0,7	Juni 22

Quellen: Statistisches Amt LH München; Bundesagentur für Arbeit

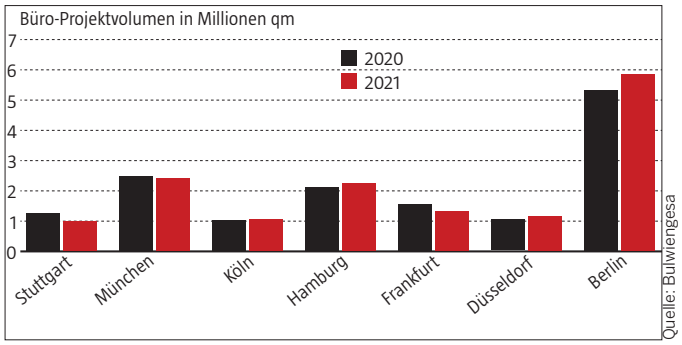
Bestandswohnungen: Preise und Mieten

Wohnungsmarktgebiet	Kaufpreis /m²	Miete [1] /m² und Monat	Mietrendite [2] (ohne Kosten)	Faktor [3] (Verfielfältiger)
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

Büro-Projektvolumen: Laut Bulwiengesa dominiert Berlin vor München und Hamburg bei der Entwicklung von Büroflächen in den Jahren 2020 und 2021. 2021 sank gegenüber 2020 in München das Volumen um 62.000 Quadratmeter.



Büro

Lage	Stadtbezirk/ Gemeinde	Mietpreisspanne Monatsmiete pro m² von	bis	Stand
München Stadt		8,00 €	42,00 €	Feb 22
Zentrum	Altstadt	22,00 €	47,00 €	Feb 22
Zentrum Nord-West	Maxvorst.	17,00 €	38,00 €	Feb 22
Zentrum Nord-Ost	Arabellapark	20,00 €	42,00 €	Feb 22
Zentrum Süd-Ost	Haidhaus.	17,00 €	36,00 €	Feb 22
Zentrum Süd-West	Westend	17,00 €	36,50 €	Feb 22
Stadt Nord-West	Moosach	11,50 €	25,00 €	Feb 22
Stadt Nord-Ost	Schwabing	11,00 €	29,00 €	Feb 22
Stadt Süd-Ost	Riem	10,00 €	28,50 €	Feb 22
Stadt Süd-West	Laim	11,50 €	26,00 €	Feb 22
Umland Süd-West	Planegg	10,00 €	18,00 €	Feb 22
Umland Nord-West	Dachau	8,00 €	16,00 €	Feb 22
Umland Nord-Ost	Garching	8,00 €	15,00 €	Feb 22
Umland Süd-Ost	U.haching	9,00 €	18,00 €	Feb 22

Quelle: Colliers International München 2022

Logistik

Stadtbezirk	Leerstands-quote	Monatsmiete pro m² von..	..bis	Durchschnitt	Stand
München Stadt	unter 1 %	7,10 €	13,00 €	k. A.	Feb 22
Umland Nord	k. A.	6,50 €	7,50 €	k. A.	Feb 22
Umland West	k. A.	5,50 €	7,10 €	k. A.	Feb 22
Umland Süd	k. A.	5,50 €	6,50 €	k. A.	Feb 22
Umland Ost	k. A.	6,50 €	7,50 €	k. A.	Feb 22

Quelle: JLL Industrial Market Profil Region München H2 2021

Einzelhandel

Lage	Höchstmieten pro m² 4. Q. 2020	4. Q. 2021	Passanten-frequenz	Filiallisierungs-grad	Stand
Innenstadt					
Neuhauser Straße	360 €	340 €	7.733	80 %	Jan 22
Kaufingerstraße	360 €	340 €	7.766	74 %	Jan 22
Maximilianstraße	330 €	330 €	k. A.	76 %	Jan 22
Residenzstraße	280 €	280 €	k. A.	53 %	Jan 22
Theatinerstraße	280 €	280 €	k. A.	73 %	Jan 22
Sendlinger Straße	215 €	215 €	k. A.	59 %	Jan 22
Weinstraße	280 €	280 €	k.A.	73 %	Jan 22

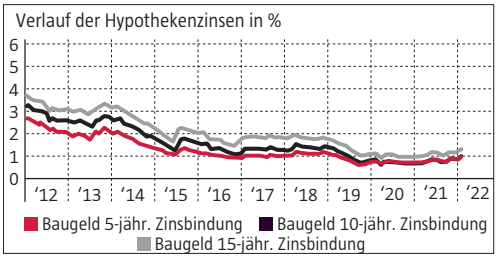
Quellen: Höchstmiete, Filialisierungsgrad (Anteil der Filialläden an allen Einzelhandelsläden): JLL; Passantenfrequenz (28.11.2020): hystreet.com

Investmentmarkt

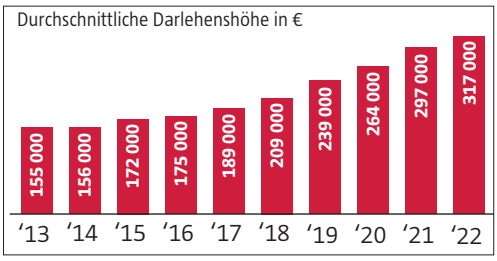
Immobilieninvestment	Liegenschaftszinssätze von..	..bis	Mittelwert	Standard-abweichung
Wohnhaus, alle Lagen, Bestand	1,1 %	2,9 %	1,8 %	+/- 0,5
Wohnhaus, Zentrum, Bestand	1,4%	1,7 %	1,6 %	+/- 0,2
Wohnhaus, alle Lagen, neu	1,8 %	2,1 %	1,9 %	+ / - 0,2
Wohnhaus, alle Lag. Denkmals.	0,9 %	2,5 %	1,5 %	+ / - 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

Zinsanstieg. Inflation und Krieg in der Ukraine haben Auswirkungen aufs Baugeld.



Darlehenshöhe: Immobilienkäufer verschulden sich immer höher.



Kreditzinsen

Im Juni erfuhren die Zinsen aufgrund der hohen Inflation einen dramatischen Anstieg über alle Zinsbindungsfristen um 0,4 bis 0,7 Prozentpunkte und erreichten das Niveau von vor zehneinhalb Jahren.

Günstigste Anbieter	Internet: www.	Effektivzins für Zinsbindungsdauer 5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	30 Jahre	Sondertilgung
Sofortdarlehen*)							
Dr. Klein	drklein.de	3,01 %	3,16 %	3,37 %	3,69 %	4,12 %	5 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	3,03 %	3,16 %	3,37 %	3,69 %	3,97 %	5 Prozent
Interhyp	interhyp.de	3,09 %	3,22 %	3,56 %	3,63 %	4,02 %	5 Prozent
Enderlein	enderlein.com	3,09 %	3,22 %	3,56 %	3,69 %	4,12 %	5 Prozent
Accedo	accedo.de	3,10 %	3,22%	3,57 %	3,63%	3,97 %	5 Prozent
Creditweb	creditweb.de	3,53 %	3,22 %	3,60 %	3,73%	3,97 %	5 Prozent
Forwarddarlehen* mit Vorlaufzeit 24 Monate							
Interhyp	interhyp.de	2,89 %	3,08 %	3,29 %	3,42 %	3,64 %	5 Prozent
Creditweb	creditweb.de	3,20 %	3,16 %	3,39 %	3,53 %	3,64 %	5 Prozent
Enderlein	enderlein.com	2,89 %	3,16 %	3,39 %	3,53 %	3,64 %	5 Prozent
Dr. Klein	drklein.de	2,89 %	2,84 %	3,20 %	3,53 %	3,64 %	5 Prozent
DTW- Immobilienfin.	immobilienfinanzierung.de	2,89 %	2,84 %	3,20 %	3,53 %	3,64 %	5 Prozent
Accedo	accedo.de	2,90 %	3,16 %	2,29 %	3,42 %	3,64 %	5 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: 01.07.2022

mehr