Ausgabe **166** I **17.08.22**
www.immobilienreport.de

immobilien münchen report

# Institutionelle in Wartestellung

Steigende Zinsen belasten den als sicheren Hafen geltenden Münchner Immobilienmarkt. Investoren halten sich bei gewerblich genutzten Objekten zurück. „Das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal 2022 ist auf niedrigstem Wert seit dem ersten Quartal 2011“, so Manuel Aller, Kapitalmarktexperte bei Colliers München. Seine Erklärung: „Laufende Prozesse verzögern sich, da Finanzierungskonditionen sich ändern.“ Obwohl die Zinsen für Immobilienfinanzierungen wieder um ein halbes Prozent sanken, so ist zeigt der Trend klar nach oben. Vor allem größere Transaktionen werden aktuell kaum durchgeführt, da institutionelle Investoren sich zurückhalten. Profitierten Immobilienspezialfonds aufgrund des zeitlichen Vorlaufs der Fondsauflage und der Transaktionen im ersten Halbjahr noch von hohen Zuflüssen, so zeichnet sich nun ein Rückgang ab. „Die Neuvolumina sind über alle unsere Bereiche im zweiten Quartal langsamer gewachsen als noch im ersten Quartal“, erläutert Michael Schneider, Geschäftsführer von IntReal, Deutschlands führende Service-KVG (siehe Seite 06). Aufgrund gestiegener Zinsen haben Lebensversicherer und Versorgungswerke 2022 Kursverluste mit Anleihen erlitten. Höhere Zinsen führen aber auch bei Immobilien zu Bewertungsverlusten, sofern ein höherer Cashflow, etwa durch steigende Indexmieten, diese nicht ausgleichen. Die Bereitschaft und Möglichkeit der Mieter, steigende Mieten zu akzeptieren, dürfte aber begrenzt sein. Nach verschiedenen Umfragen, etwa von Aeon, Invesco, Nuveen Investments, schichten institutionelle Investoren aktuell vermehrt von Anleihen in Private Equity, strukturierte Kredite für Infrastruktur oder für private Immobilienfinanzierungen um. Bei diesen – oft wenig transparenten und liquiden – Anlagen werden die Kreditausfälle in einer Rezession steigen. Vieles spricht dafür, dass die zufließenden Altersvorsorgebeiträge der Bürger im kurzfristigen Geldmarkt aktuell sicherer geparkt sind. Zum Ende der Leitzinserhöhungen – wahrscheinlich früher, als von einigen Investoren erwartet –, könnten sich günstige Preise für klassische Anlagen wie Anleihen, Aktien oder Immobilien ergeben.

Viel Spaß beim Lesen

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

Inhalt


## wohnen

03 **Viertelscout:** Feldafing – Villenhügel über dem Starnberger See
05 **Baustart in Haar**
**Gericht setzt städtisches Vorkaufsrecht Grenzen**

## gewerbe

06 **Immobilienspezialfonds:** Zinsanstieg beendet Boom
08 **Joint Venture erwirbt Sperber Park**
**Grünes Licht für BVK-Zentrale**
**Bau nähert sich Rezession**

## architektur

09 **Florian Nagler:** Einfach Bauen für einfache Mieter
10 **Der Architekt als Bildhauer**
**Drei Entwürfe für die Messestadt**

## service

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

immobilien report

# Münchner Nachrichten

**1** Der Münchner Stadtrat fasst Mitte Juli den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zur neuen Zentrale der Bayerischen Versorgungskammer am Arabellapark in **Bogenhausen**. Bis Anfang 2027 soll die Strabag Real Estate den Gebäudekomplex mit 75.000 Quadratmeter Bürofläche nach einem Entwurf der David Chipperfield Architects fertigstellen (siehe Seite 08).

**2** Ein Joint Venture aus Art-Invest Real Estate, Real Asset und Pegasus Capital Partners hat die Gewerbe- und Büroimmobilie Sperber Park in **Neufreimann** erworben. Verkäufer des ehemaligen Verlagsareals ist eine private Eigentümergemeinschaft (Seite 08).

**3** Die ZIMA Projektentwicklung hat mit dem Bau des Anneliesquartiers in Münchens Nachbargemeinde **Haar** begonnen. Bis Ende 2024 sollen drei Wohngebäude mit 85 Wohneinheiten und anschließend ein weiteres Gebäude zur Büronutzung um einen Innenhof mit Ruhezonen entstehen (siehe Seite 05).

**4** Der Stadtrat von **Starnberg** billigte am 21. Juli das Großprojekt den Bau des gemischt genutzten Quartiers Moosaik am östlichen Ortseingang der Stadt südlich von München (siehe Seite 10).

**5** Der Bauträger Euroboden hat die Pläne für eine Wohnanlage im **Kreativquartier** (zwischen Neuhausen-Nymphenburg und Schwabing-West vorgestellt. Nach einem Entwurf des Architekten Florian Nagler sollen in zwei Gebäuderiegeln 42 Wohnungen in einfacher Bauweise zu günstigen Mieten erstellt werden (siehe Seite 09).

**6** Beim Wettbewerb für den fünften, 25 Hektar großen Bauabschnitt der **Messestadt Riem** wurden drei Preise vergeben. Nach Überarbeitung des Siegerentwurfs von 03 Architekten mit Studio Vulkan und den zweitplatzierten Entwürfen von De Zwarte Hond mit RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten und Studio Wessendorf mit Atelier Loidl entscheidet sich, welches Konzept realisiert wird (siehe Seite 10).

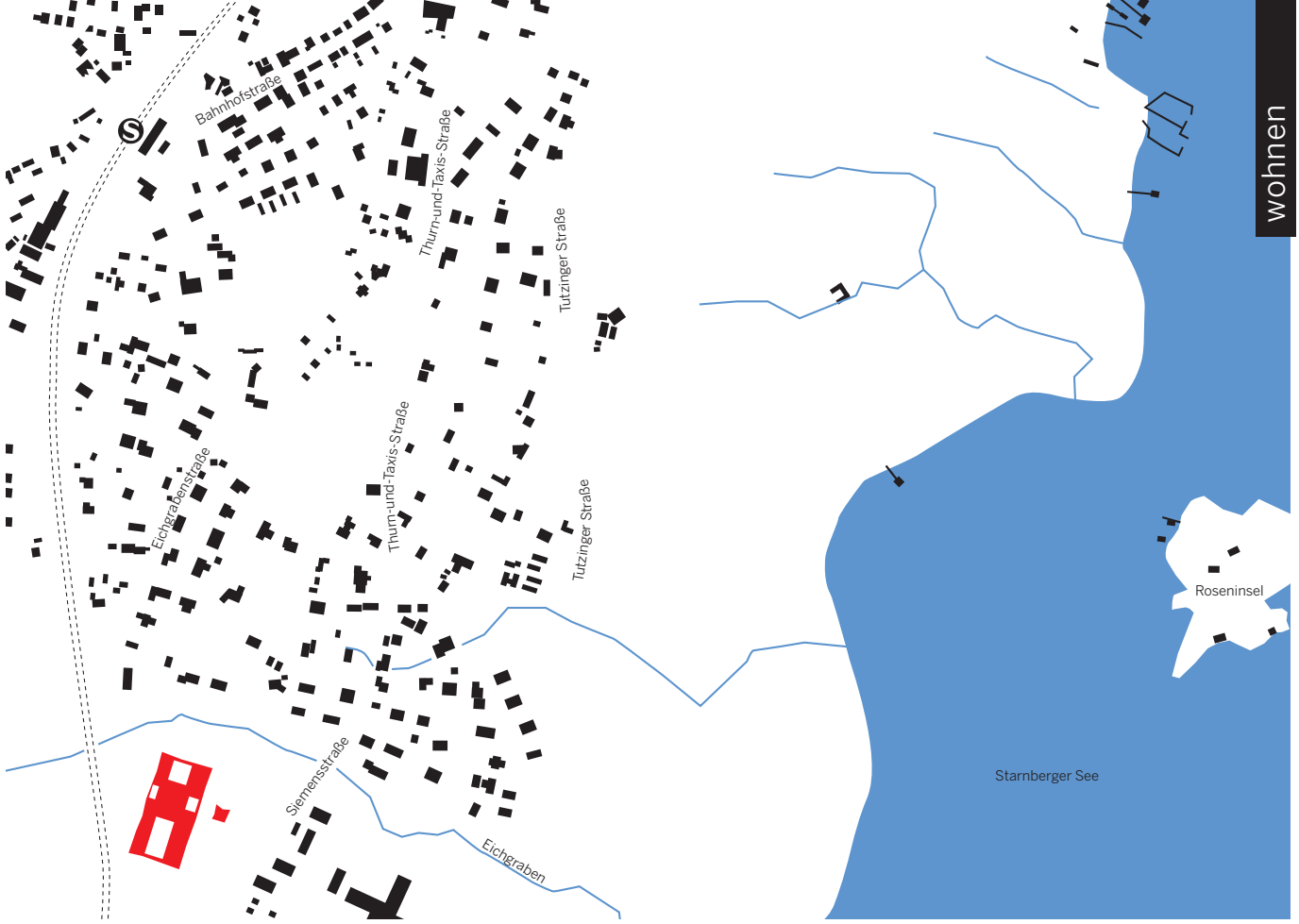
## index

### UNTERNEHMEN

03 Architekten ... 2, 10
Acconsis ... 5
Aeon ... 1
Aigner Immobilien ... 5
Art-Invest Real Estate ... 2, 8
Atelier Loidl ... 2, 10
Aurelis Real Estate ... 8
Barings ... 8
Bayerische Versorgungskammer (BVK) ... 2, 8
Colliers ... 1, 6
Commerz Real Estate ... 7
David Chipperfield Architects ... 2, 8
De Zworte Hond ... 2, 10
Deka ... 7
Engel & Völkers ... 4
Euroboden ... 2, 9
GEWOFAG ... 5
IntReal International Real Estate KVG ... 1, 6, 7
Invesco ... 1
Kommalpha ... 6, 12
Nuveen ... 8
P&P Group ... 8
Pegasus Capital Partners ... 2, 8
Real Asset ... 2, 8
Patrizia ... 6, 7
Strabag Real Estate (SRE) ... 2, 8
Universal Investment Gruppe ... 6, 7
Zeta Gruppe ... 8
ZIMA Projektentwicklung ... 2, 5

### PERSONEN

Aller, Manuel ... 1, 7
Baierle, Carl ... 3
Bauernfeind, Ralf ... 10
Bergmann, Sigmund ... 3
Buchheim, Lothar-G ... 4
Butt, Mark ... 5
Calatrava, Santiago ... 10
Carl, Hans ... 3
Degano, Alois ... 4
Drollinger, Alois ... 3
Frühauf, Axel ... 4
Habsburg, Elisabeth v. ... 3
Herrhausen, Alfred ... 4
Höglmaier, Stefan ... 9
Hutschenreuther, Victor ... 3
Inselkammer, Hans ... 8
Kreuter, Jakob ... 3
Lenné, Peter Joseph ... 3
Littmann, Max ... 3
Nagler, Florian ... 2, 9
Maffei, Hugo von ... 3
Pschorr, Georg jun. ... 3
Riedel, Eduard ... 3
Riemerschmid, Richard ... 3, 4
Röhm, Ernst ... 4
Schneider, Michael ... 1, 6
Scholz, Olaf ... 5
Schuler, Bernhard W. ... 3
Seidl, Emanuel von ... 3, 4
Spitzeder, Adele ... 3
Wittelsbach, Ludwig II. v. ... 3
Wittelsbach, Max J. v. ... 3
Wulf, Harald ... 5
Wuttke, Inken ... 5




Feldafing am Starnberger See: Zwischen dem Bahngleis und dem Lenné-Park erhebt sich der Feldafinger Villen-Hügel überm Starnberger See. Größtes Neubauprojekt (rot) ist aktuell das Tagungszentrum Global Leadership der Siemens AG.

# Villen über der Roseninsel

Die Schönheit Feldafings entdeckten bereits Bayerns Könige. Nun residieren dort Reiche in herrschaftlichen Villen.

Die Einwohner Feldafings können sich glücklich schätzen: Sie wohnen an einem Ort am Starnberger See, wo Golfer, Wanderer, Schwimmbegeisterte, Naturfreunde und Kulturbeflissene gerne Urlaub machen.

Die Schönheit der Gegend wurde bereits früh erkannt. Die vorgelagerte Insel war schon im 5. Jahrtausend v. Chr. besiedelt. Beliebter Forschungsgegenstand der Archäologen sind die Reste einer Pfahlbausiedlung, die dort im ufernahen Bereich bestand. Auch Feldafings berühmteste Touristin, Kaiserin Elisabeth, traf sich öfters auf der Insel mit ihrem Cousin, Bayerns König Ludwig II. Sissi war im nahen Schloss Possenhofen aufgewachsen, da ihr Vater, Herzog Max Joseph von Bayern, Besitzer der Hofmark Garatshausen-Possenhofen war, zu dem auch das Dorf Feldafing gehörte. Ludwigs Vater, König Maximilian II. von Bayern, hatte die Insel Wörth 1850 von der Fischerfamilie Kugelmiller erworben und dort von den Architekten Franz Jakob Kreuter und Eduard Riedel das pompejanisch-bayerische Casino erbauen lassen. Der Potsdamer Gartendirektor Peter Joseph Lenné gestaltete die Außenanlagen der seither Roseninsel genannten Insel Wörth sowie den gegenüberliegenden Lenné-Park, an dem sich heute eine der schönsten Golfanlagen Deutschlands befindet.

**Villen für die Elite des Reiches.** Nach der bayerischen Königsfamilie der Wittelsbacher entdeckte der Hochadel und die Reichen Feldafing als Ferienort für ihre Sommerresidenz. Mit dem Eisenbahnbau bis Feldafing bestand seit 1864 eine gute Infrastruktur. 1875 ließ an der Bahnhofsstraße 17 der Brauereibesitzer Georg Pschorr junior von Johann Baptist Biersack ein Landhaus errichten. Der Feldafinger Baumeister hatte bereits 1870, dem Jahr, als Sissi zum ersten mal im Hotel Strauch – dem heutigen Golfhotel Kaiserin Elisabeth – Urlaub machte, eine spätklassizistische Villa erbaut, um diese an die Kaiserin von Österreich zu verkaufen. Stattdessen wurde Villa Rosa an der Seestraße von Adele Spitzeder erworben, eine Betrügerin, die 32.000 Anleger um 38 Millionen Gulden geprellt hatte, und kurz danach zu drei Jahre Gefängnis verurteilt wurde. Biersack errichtete später eine zweigeschossige Villa im Stil des Historismus für den Porzellanfabrikant Viktor Hutschenreuther. Unweit der Villa Rosa ließ sich 1901 der Lokomotivfabrikant und Bankier Hugo von Maffei, reichster Bürger des Königreichs Bayern, vom Stararchitekten Emanuel von Seidl ein Zweiflügelbau in einer Parkanlage errichten.

1898 erwarb die Heilmann´sche Immobilien-Gesellschaft den westlich der Seestraße gelegenen Teil des königlichen Schlossparks, um dort die Villenkolonie am Höhenberg zu errichten. Zu den Architekten der Villen zählten Carl Baierle, Max Littmann, Richard Riemerschmid und Eugen Drollinger – der an der Gestaltung von Schloss Neuschwanstein und Schloss Linderhof für König Ludwig II. beteiligt war. Entlang der Höhenbergstraße entstanden die Villen für den jüdischen Kunsthändler Otto Bernheimer, den Industriellen Sigmund Bergmann (Parkvilla), den Bankier Bernhard Wilhelm Schuler (Villa Waldberta), den Pharmaunternehmer Engelhorn (Boehringer Mannheim), und den Verleger Hans Carl.

In den 1930- und 1940er-Jahren entdeckten die Nationalsozialisten Feld-

Kirche St. Peter und Paul, Bahnhof Feldafing (G. Dollmann), Hotel Kaiserin Elisabeth (J. B. Biersack), Villa Maffei (E. v. Seidl), Villa Waldberta (C. Baierle), Villa Carl (R. Riemerschmid), Strandbad (E. Knittl), Siemens Global Leadership Center (A. Frühauf; Bilder von links oben im Uhrzeigersinn)

## Gemeinde in Zahlen

**Einwohner:** Die Gemeinde ist geprägt von wenigen Familien mit Kindern und einem hohen Anteil von im Ruhestand lebenden Personen.

**Infrastruktur:** Die Gemeinde ist über die S-Bahnline S 6 an Münchens ÖPNV-Netz angebunden. Einzelhändler und Gastronomie befinden sich entlang der Bahnhofstraße sowie an der Eugen-Friedl-Straße (Rewe), Freizeitmöglichkeiten bietet die Roseninsel, das nostalgische Strandbad Feldafing und der Golfplatz.

**Immobilien:** Aktuell gibt es keine Mietangebote außer im Ferienwohnungssegment. Außer den Neubauprojekten werden kaum Bestandsobjekte zum Kauf angeboten.

| | Feldafing | München |
|---|---|---|
| **Einwohner** | | |
| Einwohner | 4.289 | 1.562.128 |
| Durchschnittsalter | 48,3 Jahre | 41,3 Jahre |
| unter 6 Jahre | 4,1 % | 5,9 % |
| 6 bis unter 15 Jahre | 8,5 % | 7,1 % |
| 15 bis unter 18 Jahre | 3,3 % | 2,2 % |
| 18 bis unter 65 Jahre | 56,2 % | 67,6 % |
| 65 und älter | 27,8 % | 17,2 % |
| Ausländer | k. A. | 28,5 % |
| Einwohner/km2 | 469 | 5000 |
| Wanderung/1000 Einw. | 6,5 | 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 | k. A. | 19,60 €* |
| Bestandswohnung/m² | 8.051 € | 8.088 € |
| Neubauwohnung/m² | 13.700 € | 10.950 € |

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

Die unter König Maximilian II. zur Roseninsel umgestaltete ehemalige Insel Wörth

afing: 1934 wurde die Reichsschule Feldafing für nach einem Reichsauslese-verfahren ausgewählte Eliteschüler auf Initiative des SA-Chefs Ernst Röhm gegründet. Die Schule war zunächst in beschlagnahmten Villen, wie die Parkvilla von Otto Bernheimer, untergebracht, bis sie 1938 in einen von Alois Degano errichteten Neubau umzog. Absolvent der Reichsschule war auch Alfred Herrhausen, der 1989 von der RAF ermordete Vorstandssprecher der Deutschen Bank. Nach dem Ende des NS-Regimes diente das ehemalige Schulareal zunächst zur Unterbringung jüdischer „Displaced Persons“ und danach als Fernmeldeschule bzw. Schule der Informationstechnik der Bundeswehr. Nachdem 2001 der Bund angekündigt hatte, den Standort aufgeben zu wollen, plante Feldafing die Konversion in eine Wohnbebauung. Doch daraus wurde nichts: 2021 informierte das Bundesverteidigungsministerium den Feldafinger Bürgermeister Bernhard Sontheim, dass das 31,7 Hektar große Bundeswehrareal nun für die Unterbringung des Organisationsbereichs Cyber- und Informationsraum benötigt würde.

Andere Projekte wurden von den Bürgern verhindert. So wurde das Museum des Kunstsammlers Lothar-Günther Buchheim aufgrund eines Bürgerentscheides nicht in seiner Wahlheimat Feldafing, sondern in Bernried erbaut.

Als größeres Projekt steht aktuell der Ersatzbau des Tagungszentrums des DAX-Konzerns Siemens an. Gestaltet wird das „Global Leadership Center“ von dem Architekten Axel Frühauf des Architekturbüros Meck Architekten.

Gebaut werden in Feldafing auch Wohnhäuser. In der Wielinger Straße 23, nördlich vom Bahnhof, entstehen fünf Doppelhaushälften, die von Pienzenauer Immobilien pro Doppelhaushälfte für 1,5 bis zwei Millionen Euro mit etwa 150 Quadratmeter Wohnfläche angeboten werden (bis 13.690 Euro pro Quadratmter).

Ein ebenfalls im Bau befindliches Einfamilienhaus mit 316 Quadratmeter Wohnfläche offeriert Engel & Völkers für 7,9 Millionen Euro. Dabei erscheint das 1223 Quadratmeter große Grundstück im Vergleich zum schlossähnlichen Anwesen Engelhorns geradezu bescheiden. ■

mehr

links: Visualisierung des Quartier Annelies in Haar aus der Vogelperspektive (© ZIMA)

# Baustart für Anneliesquartier in Haar

Die österreichische ZIMA Projektentwicklung errichtet für 100 Millionen Euro 85 Wohneinheiten in der Gemeinde östlich von München.

Der symbolische Spatenstich für das aus vier Gebäude bestehende gemischt genutzte Quartier fand am 8. Juli im Beisein des Haarer Bürgermeisters Andreas Bukowski und dem Prokekt- und Bauteam statt. Auf einer Wiese zwischen Annelies-Kupper-Allee und Leibstraße entstehen in drei Gebäuden 85 Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern. Die Einheiten werden nach dem Haar Modell und frei finanziert als Eigentumswohnungen angeboten. Die Wohngebäude sollen bis Ende 2024 fertiggestellt sein. ■ mehr

# Stadt-Vorkaufsrecht nur bei Verstoß

München darf in Erhaltungssatzungsgebieten nicht Wohnungen übernehmen, wenn Vermieter die Abwendungserklärung verweigern.

Laut dem Baugesetzbuch (§ 172) darf eine Stadt Erhaltungssatzungsgebiete zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit oder zur Bevölkerungszusammensetzung die Vermieterrechte einschränken.

Die Stadt München hat diese Erhaltungssatzungsgebiete auf 36 Gebiete mit 202.700 Wohnungen und mit 350.700 Bewohner*innen exzessiv ausgeweitet und wiederholt die Eigentümerrechte beschränkt. Käufer, die Wohnhäuser dort erwerben, müssen eine Abwendungserklärung unterschreiben, in dem sie sich u. a. verpflichten, Mietwohnungen nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln, die Wohnungen nicht wegen Eigenbedarf selbst zu bewohnen, niedrigere als marktübliche Mieten zu erheben und keine (Luxus-) Sanierungen durchzuführen. Andernfalls kann die Stadt über ein Vorkaufsrecht das Wohnhaus übernehmen. Das Bundesverwaltungsgericht Berlin hat am 9.11.2021 (4 C 1.20) geurteilt, dass eine Stadt das Vorkaufsrecht nicht wahrnehmen darf, wenn sie erhaltungswidrige Nutzungsabsichten unterstellt. In einer von der Kanzlei Acconsis und dem Maklerunternehmen Aigner Immobilien organisierten Veranstaltung versicherte Dr. Inken Wuttke, Leiterin der Rechtsabteilung der Stadt München, das Urteil einzuhalten. Die Stadt würde das Vorkaufsrecht nicht mehr automatisch ausüben, wenn eine Abwendungserklärung nicht unterschrieben wurde, sondern nur, wenn gegen die Satzung nachweislich verstoßen würde. Der anwesende Rechtsanwalt Dr. Mark Butt riet Betroffenen, vergangene Abwendungserklärungen rechtlich zu prüfen bzw. dagegen zu klagen. ■ mehr

Anzeige

PRO
Finanzconsulting

## kurzmeldungen

**Ramersdorf: GEWOFAG-Siedlung soll klimaneutral werden**
Das von 1949 bis 1965 erbaute Quartier Ramersdorf Süd mit 916 Wohnungen zwischen Rosenheimer Straße und Claudius-Keller-Straße des städtischen Wohnungsunternehmens GEWOFAG soll umfangreich energetisch saniert werden. Ein Expertenteam wird ausarbeiten, wie durch Nutzung regenerativer Energien, Artenschutz, Wassermanagement und einem Mobilitätskonzept ein klimaneutrales Vorzeigequartier entstehen kann. Die Stadt will sich dadurch Subventionen des Förderprogramms KfW 432 vom Bund sichern. Das Konzept soll bis Ende dieses Jahres stehen.

**Schwabing: Eigentümer klagt auf Rückabwicklung des Verkaufs**
Weil die Stadt München für ein seit Jahren leerstehendes Haus in der Agnesstraße 48 über ihr Vorkaufsrecht (siehe Beitrag links) nur 22,7 Millionen Euro statt 35 Millionen Euro zahlen will, klagt der bisherige Eigentümer auf Rückabwicklung des Verkaufs.

**Landkreis Erding: 2021 wurden 950 Wohneinheiten gebaut**
Laut der Baugewerkschaft IG Bau im Bezirk Oberbayern wurden im vergangenen Jahr im Landkreis nordöstlich von München 950 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen für rund 300 Millionen Euro errichtet. Harald Wulf, Bezirksvorsitzender der IG Bau Oberbayern, sieht im Landkreis Erding ein hohes Potenzial für weitere Wohnungen durch Umbau und Aufstockung bestehender Gebäude.

**Deutschland: Bundeskanzler verspricht Wohngeld-Reform**
Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) hat angekündigt, mit einer Wohngeldreform Anfang 2023 mehr Menschen als die bisherigen Wohngeldempfänger zu entlasten. Die gestiegenen Energiekosten sollen durch einen Heizkostenzuschlag im Wohngeld abgemildert werden, das künftig auch mehr Rentner und Studierende erhalten sollen. mehr

Das Projekt Mäander in Gilching westlich von München wurde vom Spezialfonds Garbe Science and Technology Fund erworben

# Immobilienspezialfonds unter Zinsdruck

Über ein Jahrzehnt boomte das Geschäft mit Immobilienspezialfonds. Mit einem höheren Zinsniveau werden für institutionelle Investoren aber wieder Anleihen lukrativer.

Ende Dezember 2021 betrug laut der Bundesbank-Statistik das Vermögen der 520 Offenen Immobilienspezialfonds 153 Milliarden Euro. Im vergangenen Jahrzehnts hat sich das Volumen mehr als verdoppelt.

Von 2010 bis 2020 wurde dieses Anlagevehikel vor allem von Altersvorsorgeeinrichtungen wie berufständische Versorgungswerke und Pensionsfonds, aber auch Versicherungen genutzt. Die Altersvorsorgeeinrichtungen erhöhten in diesem Zeitraum diese Anlagen um 31,4 Milliarden Euro, die Versicherungen um 24 Milliarden Euro. Aber auch Kreditinstitute (plus 18,6 Milliarden Euro), sonstige Finanzintermediäre (plus 10,9 Milliarden Euro), nicht finanzielle Kapitalgesellschaften (plus 4,3 Milliarden Euro) und private Organisationen ohne Erwerbszweck (plus 3,5 Milliarden Euro) investierten viel neues Kapital in Immobilienspezialvermögen (siehe Grafik Seite 12 oben links). „Diese starke Entwicklung scheint eine reziproke Funktion von der Entwicklung des Zinsniveaus der letzten Dekade zu sein. Institutionelle Investoren suchen mit Immobilienspezialfonds stabile unkorrelierte Renditen in auskömmlicher Höhe“, heißt es in der Studie „Immobilien-Spezialfonds 2021“ der Beratungsgesellschaft Kommalpha in Isernhagen. Doch mit dem starken Anstieg der Verbraucherpreise seit Mitte 2021 und der Inflationsbekämpfung durch Leitzinserhöhungen vieler Notenbanken verlieren Immobilienspezialfonds ihren Renditevorsprung gegenüber Anleihen.

„Im ersten Halbjahr 2022 sind die Unsicherheiten in allen Wirtschaftsbereichen deutlich gestiegen. Dem kann sich auch das Immobiliensegment nicht entziehen“, bestätigt Michael Schneider, Geschäftsführer der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (IntReal), Deutschlands führende Service-KVG im Immobilienbereich. IntReal bietet für Fondsinitiatoren wie AIF Capital, Apleona, BEOS, Captiva, Competo Capital Partners, Credit Suisse, Garbe, Hanse Merkur ILG, LIP Invest, Proximus Invest, Swiss Life oder Wertgrund die rechtlich notwendige Administration der Spezialfonds an. Die Immobilienspezialisten und Projektentwickler eröffnen sich so den Markt institutioneller Investoren, ohne dass sie für rechtliche und administrative Belange der Spezialimmobilienfonds ein umfangreiches Mitarbeiterkontigent vorhalten müssen. Im Raum München hat beispielsweise Garbe Institutional für seinen gemeinsam mit IntReal aufgelegten Garbe Science and Technology Real Estate Fund 1 im April die Projektentwicklung Mäander in Gilching erworben. Trotz Inflation, Zinsanstieg und Energiekrise konnte die IntReal im ersten Halbjahr 2022 die Assets under Administration (AuA) um rund sechs Milliarden Euro beziehungsweise um 11,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum ausbauen. Doch der Zuwachs resultiert noch von der guten Situation im Vorjahr und dem zeitlichen Vorlauf für die Konzeption und Auflage der Spezialfonds. „Weil viele Fonds und Transaktionen eingegangen sind, die wir mit unseren Fondspartnern noch im Jahr 2021 auf den Weg gebracht haben, profitieren wir von einem gewissen Rückenwind aus dem Vorjahr“, erklärt IntReal-Chef Schneider. Für das zweite Halbjahr rechnet er mit einer Verlangsamung des Wachstums und beobachtet eine sinkende Transaktionszahl.

**Anbieter der Spezialfonds.** Zu den großen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) der Immobilienspezialfonds (siehe Tabelle Seite 07) gehört die ursprünglich von deutschen Privatbanken gegründete und seit 2017 im Besitz der britischen Beteiligungsgesellschaft Montagu Private Equity befindliche Universal Investment Gruppe in Frankfurt am Main. Auch die Augsburger Patrizia AG verwaltet für institutionelle Investoren über Spezialfonds große Immobilienvermögen. Unter den Anbietern großer Offener Publikums-Immobilienfonds nehmen vor allem bei der Union Investment Gruppe der genossenschaftlichen FinanzGruppe der Volks- und Raiffeisenbanken Immobilien-Spezialfonds

Fonds mit verschiedenen Immobilien-Nutzungsarten: Pflegeheim in Barth (Bild oben links) der AIF Capital Group und eine Mikroapartmentanlage in Nürnberg (Bild rechts) der Catella Real Estate

ebenfalls einen bedeutenden Anteil ein, während bei der Deka Gruppe der Sparkassen, der Commerz Real Estate und der DWS das Geschäft mit den Immobilienspezialfonds im Vergleich zu ihren Offenen Publikums-Immobilienfonds eher einen geringeren Anteil einnimmt. Einige Versicherungsunternehmen, wie AXA, Munich Re oder Swiss Life halten sich eigene KVGs, deren Fonds zum Teil auch für externe Investoren offenstehen.

In München, wo das Transaktionsvolumen in Gewerbeimmobilien im zweiten Quartal 2022 das niedrigste Quartalsvolumen seit dem ersten Quartal 2011 erreicht hat, erwarten die Experten für die kommenden Monate weiterhin eine deutliche Zurückhaltung. „Die Immobilienfonds haben eine hohe Liquidität, halten ihr Pulver aber trocken“, erläutert Manuel Aller, Senior Director Capital Markets München beim Gewerbeimmobilien-Dienstleister Colliers. Viele Investoren beobachten die Zinsentwicklung, etwa wie hoch die Europäische Zentralbank (EZB) im Konflikt zwischen der Rekordinflation und einer sich abschwächenden Konjunktur die Leitzinsen erhöhen. Bereits Mitte dieses Jahres hat sich – noch vor der ersten Leitzinserhöhung der EZB – der Abstand zwischen der Spitzenrendite von Büroimmobilien und der Rendite der Bundesanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit seit Ende 2021 von drei Prozent auf ein Prozent gedrittelt.

**Verkaufsdruck auf Spezialfonds.** Bei weiteren Zinserhöhungen verlieren Immobilien im Vergleich zu Anleihen zunehmend ihren Renditevorteil. Immobilien sind daher als Anlageklasse für Investoren weniger attraktiv. Der Anlegerrmarkt erhöht den Druck auf Immobilien, die Renditen durch steigende Mieten oder durch sinkende Preise zu erhöhen. Sinken die Preise, verlieren aber auch die Anteile der Immobilienspezialfonds an Wert. Laut dem REAX-Trendbarometer aufgrund von Umfragen des Sekundärmarktexperten RealExchange (REAX) ist im zweiten Quartal 2022 bei 35 Prozent der Investoren das Verkaufsinteresse und bei 29 Prozent das Rückgabeinteresse von Fondsanteilen gestiegen – gegenüber dem ersten Quartal 2022 eine deutlicher Anstieg. Als Grund für den Verkauf von Fondsanteilen gaben 60 Prozent der Befragten Portfolioumschichtungen und die generelle Reduzierung der Immobilienfondsquote an. 43 Prozent verkauften ihre Fondsanteile, weil sie mit der Fondsperformance oder dem Fondsmanagement unzufrieden sind und 30 Prozent, weil sie Gewinne mitnehmen wollten.

Solange die Zinsen weiter steigen, wird es für die Fondsmanager unangenehm: Von den Investoren müssen sie mit weiteren Kapitalabflüssen rechnen. Für ihre Immobilien müssen sie gegenüber ihren Mietern steigende Mieten durchsetzen und gleichzeitig sinkende Preise befürchten. Der Boom der Immobilienspezialfonds geht zu Ende. ■ mehr

## Fondsvermögen von Sachwerteproduktanbieter

| Fondsgesellschaft/ Gruppe | Offene Fonds in Mio. € | | Geschlossene Fonds in Mio € | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Spezialfonds | Publikumsfonds | Spezialfonds | Publikumsfonds | Mandate |
| **Intreal Internat. Real Estate KVG** | 18.752 | 1.084 | 1798 | 87 | – |
| **Universal Investment Gruppe** | 17.750 | – | 4.016 | – | – |
| **Patrizia** | 17.500 | 199 | 44 | 775 | – |
| **Union Investment Gruppe** | 12.487 | 42.226 | 721 | 575 | – |
| **Hansainvest Gruppe** | 11.382 | – | 939 | 393 | 0 |
| **HIH Invest Real Estate** | 9.329 | 2 | 4.574 | – | – |
| **Art-Invest Real Estate Funds** | 5.374 | – | 558 | – | – |
| **DWS Gruppe** | 5.121 | 15.088 | – | – | 376 |
| **Deka Gruppe** | 4.987 | 38.651 | – | – | 92 |
| **BNP Paribas Real Estate** | 4.253 | 156 | – | – | – |
| **Aberdeen Standard AM Gruppe** | 3.860 | – | 457 | – | – |
| **Aachner Grundvermögen KVG** | 3.796 | 1.928 | – | – | – |
| **Quantum Immobilien KVG** | 3.211 | – | – | – | – |
| **AXA IM Gruppe** | 3.037 | 307 | – | – | – |
| **aik Immobilien-Investmentg.** | 2.977 | – | – | – | – |
| **MEAG Gruppe** | 2.683 | – | – | – | – |
| **Catella Real Estate** | 2.045 | 4.012 | 31 | – | – |
| **Ampega Investment** | 1.577 | – | – | – | – |
| **Schroder Real Estate KVG** | 1.179 | 56 | – | – | – |
| **Deutsche Investment KVG** | 1.128 | – | – | – | – |
| **Principal Real Estate Spezialf.** | 920 | – | – | – | – |
| **Savills Fund Management** | 886 | – | – | – | – |
| **Commerz Real Estate Gruppe** | 497 | 17.090 | 314 | 62 | – |
| **UBS Gruppe** | 488 | 493 | – | – | – |
| **Hamburg Trust REIM** | 192 | – | 58 | 38 | – |
| **Adepa Asset Management** | 113 | – | – | – | – |
| **WohnSelect KVG** | 8 | 434 | – | – | – |
| **Portfolios in Abwicklung** | 9 | 795 | – | – | – |
| **Swiss Life KVG** | – | 1.734 | – | – | – |
| **KanAm Grund Gruppe** | – | 934 | – | – | – |
| **Project Investment** | – | 50 | 188 | 474 | – |
| **Jamestown US-Immobilien** | – | – | – | 653 | – |
| **SUMME** | 135.509 | 125.238 | 13.697 | 3.056 | 468 |

Anmerkungen: geordnet nach Offene Spezialfonds, dann nach Offene Publikumsfonds; Quelle: BVI; Stichtag 31.12.2021

Das Büro- und Gewerbeareal Sperber Park am Frankfurter Ring

# Jointventure erwirbt Sperber Park

Art-Invest, Pegasus und Real Asset planen das 10.200 Quadratmeter großes Areal in Freimann zu entwickeln.

Verkäuferin des vollvermieteten Gewerbe- und Büroensemble mist insgesamt 9000 Quadratmeter Mietfläche am Frankfurter Ring 150 ist eine private Eigentümergesellschaft. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Das Joint Venture aus Art-Invest Real Estate, Real Asset und Pegasus Capital Partners plant eine mittelfristige Aufwertung und Neupositionierung des Areals. „Der Sperber Park besticht durch seine gute Lage. Gemeinsam mit unseren Partnern werden wir die Potentiale, die das Areal im Zuge der künftigen Stadtentwicklung bietet, heben“, sagt Tobias Wilhelm, Partner der Art-Invest Real Estate. Die Rechtsberatung für die Käufer führten GSK Stockmann, für die Verkäuferin Dr. Weigl Augustinowski Treuconsult durch. Die Helaba Landesbank Hessen-Thüringen und ein von Kingstone Debt Advisory beratender Kreditfonds finanzierten den Kauf. ■ mehr

# Grünes Licht für neue BVK-Zentrale

Nach dem Satzungsbeschluss des Stadtrats kann der Bau des Neubaukomplex mit 75.000 Quadratmeter Bürofläche gestartet werden

Nach vier Jahren wurde damit das Bebauungsplanverfahren mit dem Planungsreferat München abgeschlossen. Auf dem ehemaligen Siemens-Areal an der Richard-Strauss-Straße 76 am Arabellapark in Bogenhausen lässt sich der Konzern Bayerische Versorgungskammer (BVK) ab 2022 eines der größten Bürogebäude in Holzhybrid-Bauweise in Deutschland errichten.

Die Architektur der Immobilie nach geplantem DGNB-Gold-Standard stammt von David Chipperfield Architects, die Landschaftsgestaltung von Atelier Loidl. Gesamtentwicklerin der drei Baukörper ist die Strabag Real Estate (SRE). Ein Teil der Büroflächen soll anfänglich auch für externe Mieter zur Verfügung stehen. Die Gebäudeteile sollen zum Jahreswechsel 2026 / 2027 fertiggestellt werden. ■ mehr

# Baubranche nähert sich Rezession

Laut der Konjunkturumfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln schrumpft der Personalbestand im Bausektor.

Die Bauwirtschaft droht ein Einbruch. Lag nach der Umfrage des IW Köln der Anteil der negativ gestimmten Unternehmen Ende 2021 bei 20 Prozent, liegt der Anteil der Pessimisten im Sommer 2022 nun bereits bei 33 Prozent. Nur 25 Prozent der Unternehmen der Baubranche sind noch optimistisch gestimmt. Die Gründe für die negative Grundstimmung: Fehlendes Material, Rohstoffe und Energie treiben extrem die Kosten, auch gibt es kaum noch Personal.

Dabei haben laut der Umfrage Unternehmen aus Bayern und dem Südwesten im regionalen Vergleich noch die besten Erwartungen. Sorgen bereitet den IW-Forschern aber auch die Investitionspläne der Unternehmen. Zwar will die Mehrheit der insgesamt rund 2300 befragten deutschen Unternehmen in diesem Jahr mehr investieren, doch geht der Anteil stetig zurück. In der Bauwirtschaft rechnen 34 Prozent mit einem Investitionsrückgang. ■ mehr

## deals & co

**Neuhausen: Restaurant Dean & David mietet am Rotkreuzplatz**
Die P&P Group hat 500 Quadratmeter Erdgeschossfläche in einem Wohn- und Geschäftshaus in der Nymphenburger Straße Nähe Rotkreuzplatz vermietet. Aktuell befindet sich das Gebäude durch den Einbau bodentiefer Fenster und der Modernisierung der Außenflächen im Umbau. Außer Dean & David ist der Betreiber von Pommes Freunde neuer Mieter der Gastronomieflächen. Die Eröffnung ist im Winter 2022 geplant.

**Ludwigsvorstadt: IPH vermietet Handelsflächen im Königshof**
In dem von der Familie Dr. Hans Inselkammer erworbenen Hotelprojekt am Karlsplatz stehen neben den eigentlichen Hotelflächen für den Betreiber mhp Munich Hotel Partner unter der Marke JW Marriott 681 Quadratmeter Mietflächen für Einzelhandel und Gastronomie zur Verfügung. Das Mandat zur Vermietung wurde nun der IPH Handelsimmobilien übertragen. Das Gebäude soll im dritten Quartal 2023 fertiggestellt sein.

**Aubing: Mynaric im Triebwerk**
Das Luft- und Raumfahrtunternehmen mietet die mehr als 115 Jahre alte denkmalgeschützte Werkhalle 3 im Quartier Triebwerk als neuen Firmensitz. Vermieterin Aurelis Real Estate vermietet die 11.000 Quadratmeter Innenfläche ab 2023. mehr

**Ascheim: GEMA im „vünf“**
Barings hat 3360 Quadratmeter Bürofläche im Büropark „vünf“ am Einsteinring 31 - 39 im Gewerbegebiet der Gemeinde östlich von München vermietet. Die Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte – kurz GEMA – wird die Flächen im Dezember beziehen.

**Hallbergmoos: Zeta-Gruppe mietet im Skygate**
Das auf das Design biopharmazeutischer Anlagen spezialisierte Unternehmen mietet 3400 Quadratmeter Büro- und Laborflächen in dem Gebäude der Rock Capital Group in der Zeppelinstraße 1 - 3 in der Gemeinde am Flughafen München. mehr

Euroboden-Projekt im Kreativquartier: Viel Holz, Grün sowie günstige Mieten sollen für eine gute Bewertung nach den für Investoren wichtigen ESG-Kriterien (englisch Ecological, Social, Governance - kurz: ESG) sorgen (Bild oben/unten: © Eurobo-

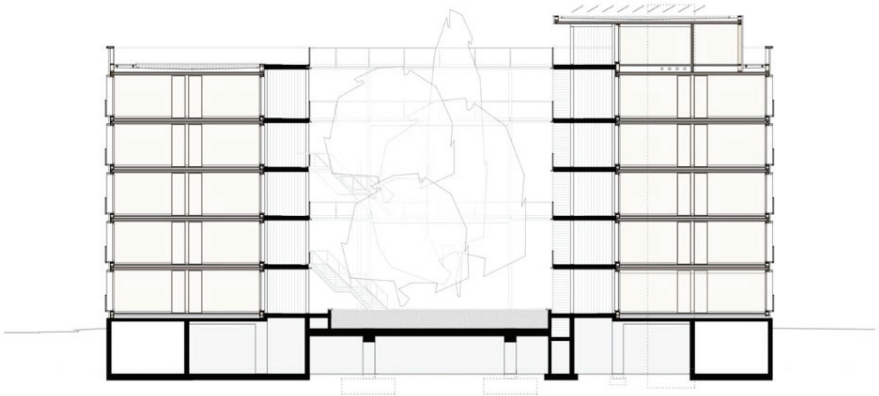
# Einfach Bauen für einfache Mieter

Der Architekt Florian Nagler plant für den Bauträger Euroboden im Kreativquartier eine nachhaltige Wohnanlage. Zwei Baukörper mit wenig Technik sollen günstige Mieten ermöglichen.

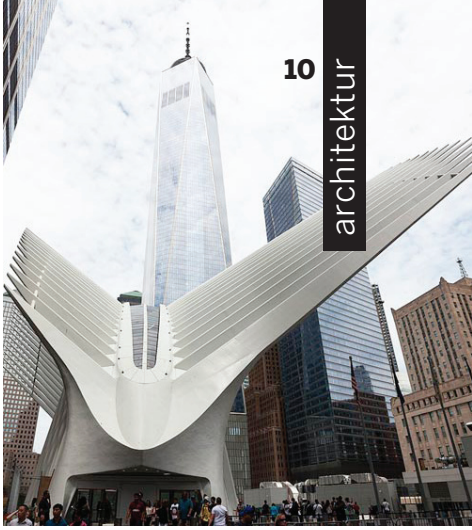
Stefan Höglmaier, Geschäftsführer des Münchner Bauträgers Euroboden, ist ein Marketinggenie. Während Projektentwickler und Vermieter von der „Süddeutschen Zeitung“ oder „Abendzeitung“ häufig als Miethaie angeprangert werden, erhält er trotz seiner Luxusprojekte mit avantgardistischer Architektur regelmäßig positive Berichterstattung.

Dies gilt umso mehr für das neueste-Euroboden-Projekt. Denn statt Eigentumswohnungen für Millionäre und Spitzenverdiener im Herzogpark sollen im Kreativquartier Mietwohnungen für Krankenpfleger und Polizistinnen für eine Discountmiete von 9,99 Euro pro Quadratmeter entstehen. Möglich wird dies durch ein Erbbaurechtsmodell der Stadt München in Verbindung mit der „Lowtech-Bauweise“ des Architekten Florian Nagler. Der Professor an der Technischen Universität München hat sich mit drei Modellbauten in Bad Aibling intensiv mit der Einfachbauweise und mit Parkplatzüberbauungen am Dantebad mit preiswerten Wohnungsbau beschäftigt. Im Kreativquartier an der Heßstraße plant Nagler zwei durch Laubengänge und Brücken verbundene Baukörper mit rund 40 Wohnungen. Mit preiswerten und standardisierten Materialien wie poliertem Estrich, Einheitsbad und sparsamer Anordnung der Versorgungsleitungen sollen Kosten gespart werden. Die mit Photovoltaik ausgestattete „ESG-Trophy-Immobilie“ will Höglmaier an Investoren verkaufen. ■ mehr

oben: Visualisierung der Fassade



Grafische Darstellung: Schnitt (links oben) und Grundriss (rechts) verdeutlichen die Bauanordnung mit Innenhof.



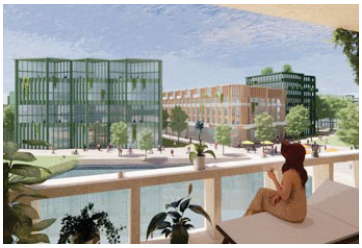
Werke von Santiago Calatrava: Aquarell eines antiken Torsos und das Wohnhochhaus Turning Torso in Malmö, Skulptur aus Schmiedeeisen und die U-Bahn-Station Oculus mit dem One World Trade Center in New York (Bilder von links nach rechts: © Glyptothek / Calatrava, © Foto Kurt Stabl; © Glyptothek / Calatrava © Foto: Marco Almbauer).

# Der Architekt als Bildhauer

Die Glyptothek zeigt das bildhauerische und malerische Werk des spanisch-schweizerischen Stararchitekten Santiago Calatrava.

Die Station World Trade Center in New York ist die teuerste U-Bahn-Station der Welt. Als Zeichen des unzerstörbaren Optimismus beauftragte die Port Authority Trans-Hudson (PATH) nach dem Terroranschlag 9/11 auf die World Trade Towers für den Bahnhofsneubau Santiago Calatrava. Die PATH-Station Oculus sprengte mit vier Milliarden US-Dollar selbst das großzügig bemessene Budget um das Doppelte. Seither erhält Calatrava in den USA keine Aufträge mehr.

Deutlich günstiger können die Besucher der Glyptothek Calatravas Werke bewundern: In der Ausstellung „Jenseits von Hellas“ werden in dem Münchner Skulpturenmuseum am Königsplatz erstmals die bildhauerische Arbeiten und Malereien des in Valencia geborenen Architekturprofessors an der ETH Zürich gezeigt. Vor zwei Jahrzehnten war er von einem Besuch in der Glyptothek von den antiken Plastiken des Ägina-Tempels begeistert. Seine 14 großformatigen Skulpturen aus Schmiedeeisen und Eichenholz sowie 30 Zeichnungen und Aqurelle der Ausstellung bezeugen den Einfluss. Architekturkritiker sehen Calatravas Bauten, wie das Wohnhaus Turning Torso in Malmö, von antiken Plastiken, seine TGV-Bahnhöfe und die Kongresshalle in Teneriffa von griechischen Helmen inspiriert. Die Station Oculus erinnert an den von Herodot überlieferte Mythos des Vogels Phoenix, der verbrannt aus seiner Asche neu entstand. ■ mehr



Bilder der Entwürfe der Architekturbüros Studo Wessendorf/Atelier Loidl, 03 Architekten / Studio Vulkan und De Zwarte Hond / RMP Stephan Lenzen

# Drei Entwürfe für die Messestadt

Für den fünften Bauabschnitt mit rund 2500 Wohnungen in der Messestadt Riem wurden Ende Juli drei Entwürfe ausgezeichnet.

Für den fünften Bauabschnitt der Messestadt Riem bei Kirchtrudering wurden von der Jury die besten Entwürfe ausgezeichnet. Der Siegerentwurf stammt von dem Münchner Architekturbüro 03 Architekten mit Studio Vulkan und sieht zwei Baugebietet mit Quartierszentren entlang einer neuen Entlastungsstraße vor. Zwei zweite Preise wurden an das Kölner Büro De Zwarte Hond mit RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten sowie an das Berliner Studio Wessendorf mit Atelier Loidl vergeben. Nach Überarbeitung entscheidet sich, welcher Entwurf verwirklicht wird. ■ mehr

## ausstellungen

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

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

**Jenseits von Hellas: Santiago Calatrava in der Glyptothek**
Glyptothek, Königsplatz, München
**bis 23.10.2022**

**Circular Construction: Material Loops**
Architekturgalerie im Bunker, Blumenstraße 22, München
**bis 27.07.2022**

## meldungen

**Ingolstadt: Bürger stoppen Kammerspiele von Staab Architekten**
Gegen das vom Ingolstädter Stadtrat mit drei Viertel Stimmenmehrheit beschlossene Zweithauses der Kammerspiele mit einer Schule nach Plänen der Staab Architekten hat sich Ende Juli ein Bürgerentscheid durchgesetzt. 60 Prozent stimmten bei einer Wahlbeteiligung von 25 Prozent gegen das Kulturprojekt. Iniitiert wurde der Bürgerentscheid vom Ex-CSU-Stadtrat Ralf Bauernfeind und den Freien Wählern, die das Projekt als zu großen Palast mit schlechter Umweltbilanz und den Verlust von Parkplätzen kritisierten.

**Starnberg: Stadtrat billigt Neubauquartier Moosaik**
Am 21. Juli 2022 stimmte der Bauausschuss des Starnberger Stadtrats für das städtebauliche Konzept eines neuen gemischt genutzten Quartiers. Neben Steidle Architekten hat die Initiatorengruppe dafür mit Maier Neuberger und Riepl Bammer Architekten zwei weitere Büros hinzugezogen. mehr

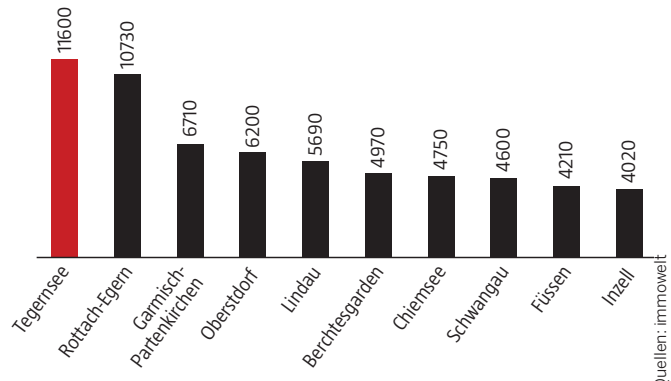
# fakten: Wohnungsmarkt

## Statistik-News

**Preiskorrekturen in Großstädten:** Der Zinsanstieg setzt in den Großstädten die Kaufpreise unter Druck. Laut dem Kreditvermittlerportal interhyp haben sich im 2. Quartal 2022 die durchschnittliche Kaufpreise von Wohnimmobilien inklusive Nebenkosten gegenüber dem 1. Quartal 2022 wie folgt verändert: München 894.000 Euro (-1,1 %), Frankfurt 749.000 Euro (+ 0,3 %), Hamburg (- 0,4 %), Berlin 579.000 Euro (-1,0), Köln 568.000 Euro (- 6,9 %) und Leipzig 350.000 Euro (-7,2 %).

**Teuer am Tegernsee:** Mit durchschnittlich 11.560 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche werden in der Stadt Tegernsee laut dem Portal immowelt die höchsten Preise in Bayerns Ferienregionen gezahlt. An zweiter Stelle folgt die Nachbargemeinde Rottach-Egern. Deutlich niedriger sind die Wohnungspreise in den ostallgäuischen Feriorte Schwangau und Füssen. Am teuersten sind die Preise aber auf den Nordseeinseln Sylt und Norderney.

**Kaufpreise für Ferienwohnungen pro m² in Euro**




Quellen: immowelt

## 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;© Meck Architekten, 4; © ZIMA, 5; © Garbe, 6; © AIF Capital, © Catella Real Estate, 7, © Art-Invest Real Estate / Pegasus Capital Partners, 8; © Euroboden / Florian Nagler Architekten, 9; © Glyptothek / Santiago Calatrava © Kurt Stabl, © Marco Almbauer (oben), © Studio Wessendorf /Atelier Loidl, © 03 Architekten / Studio Vulkan, © De Zwarte Hond / RMP Stephan Lenzen (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: 14. September 2022**

## Indizes

| Immobilienpreis-Index | Index-punkte | Veränderung in % Vormonat | Veränderung in % Vorjahr | Stand |
|---|---|---|---|---|
| **Deutschland** | | | | |
| **Gesamt (EPX Gesamt)[1]** | 223,5 | - 0,1 % | 12,3 % | Jul 22 |
| **Eigentumswohnungen (EPX)[1]** | 228,7 | - 0,1 % | 11,0 % | Jul 22 |
| **Bestandshäuser (EPX)[1]** | 215,6 | - 0,1 % | 13,0 % | Jul 22 |
| **Neue Häuser (EPX) [1]** | 226,3 | 0,0 % | 13,3 % | Jul 22 |
| **Eigentumswohnungen (VDP)[2]** | 201,2 | k. A. | 9,8 % | 2. Q. 22 |
| **Einfamilienhaus (VDP)[2]** | 197,5 | k. A. | 12,1 % | 2. Q. 22 |
| **Neuvertragsmieten (VDP)[2]** | 154,9 | k. A. | 4,4 % | 2. Q. 22 |
| **Liegenschaftszinssatz (VDP)[2]** | 71,4 | k. A. | - 3,9 % | 2. 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** | 1.583.149 | 0,08 | 1,40 | Juni 22 |
| **Arbeitslosenquote Stadt** | 4,5 % | + 0,2 | - 0,3 | Juli 22 |

Quellen: Statistisches Amt LH München; Bundesagentur für Arbeit

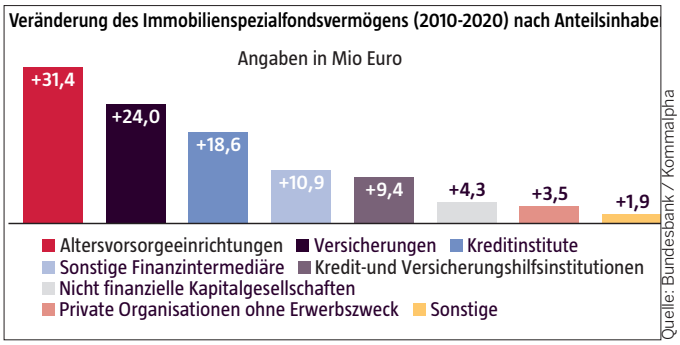
## Bestandswohnungen: Preise und Mieten

| 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

**Immobilienspezialfonds:** Im vergangenen Jahrzehnt haben institutionelle Investoren das Volumen von Immobilienspezialfonds mehr als verdoppelt. Hauptanleger sind Altersvorsorgeeinrichtungen wie Versorgungswerke und Lebensversicherer.




## 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 |

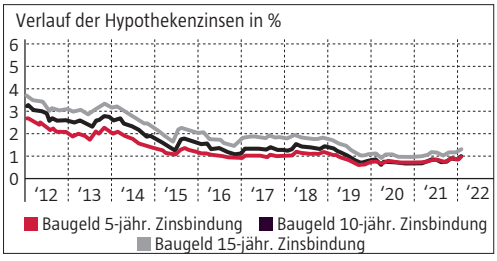
Quellen: Höchstmiete, Filialisierungsgrad (Anteil der Filialläden an allen Einzelhandelsläden): JLL; Passantenfrequenz (28.11.2020): hystreet.com

## Investmentmarkt

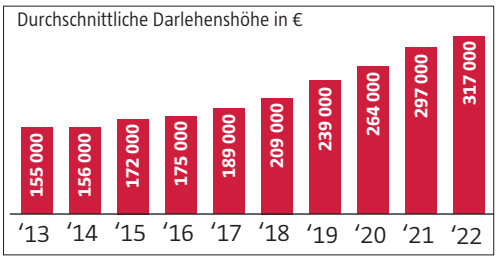
| Immobilieninvestment | Liegenschaftszinssätze von.. | ..bis | Mittelwert | Standard-abweichung |
|---|---|---|---|---|
| **Wohnhaus, alle Lagen, Bestand** | 1,1 % | 2,9 % | 1,8 % | +/- 0,5 |
| **Wohnhaus, Zentrum, Bestand** | 1,4% | 1,7 % | 1,6 % | +/- 0,2 |
| **Wohnhaus, alle Lagen, neu** | 1,8 % | 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 Vergleich zu Anfang Juli sanken bis Mitte August die Zinsen aufgrund der wirtschaftlichen Stagnation über alle Zinsbindungsfristen um 0,5 und mehr Prozentpunkte.

| Günstigste Anbieter | Internet: www. | Effektivzins für Zinsbindungsdauer 5 Jahre | 10 Jahre | 15 Jahre | 20 Jahre | 30 Jahre | Sondertilgung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sofortdarlehen*)** | | | | | | | |
| **Dr. Klein** | drklein.de | 2,45 % | 2,62 % | 2,85 % | 3,07 % | 3,59 % | 5 Prozent |
| **DTW- Immobilienfin.** | immobilienfinanzierung.de | 2,54 % | 2,60 % | 2,85 % | 3,07 % | 3,59 % | 5 Prozent |
| **Interhyp** | interhyp.de | 2,30 % | 2,55 % | 2,71 % | 2,97 % | 3,49 % | 5 Prozent |
| **Enderlein** | enderlein.com | 2,54 % | 2,62 % | 2,91 % | 3,07 % | 3,59 % | 5 Prozent |
| **Accedo** | accedo.de | 2,54 % | 2,62 % | 2,90 % | 2,97 % | 3,49 % | 5 Prozent |
| **Creditweb** | creditweb.de | 2,54 % | 2,62 % | 2,91 % | 3,07 % | 3,59 % | 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: 12.08.2022

mehr