

Liebe Leser,



Fukushima lässt die Münchner Haushalte nicht unberührt. Die Kehrtwende der Bundesregierung in der Atompolitik wird sich nicht nur auf die Sicherheit, sondern auch auf ihren Geldbeutel auswirken. Knapp zwei Drittel der bayerischen Stromerzeugung stammt aus Kernkraftwerken. Dieser Anteil liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt (26 Prozent) und auch über dem Atomstromanteil in Japan (29 Prozent). Der hohe Stellenrang der Kernkraftwerke in Bayern ist historisch begründet. 1957 wurde in Garching der erste Forschungsreaktor Deutschlands in Betrieb genommen. Unter der Ägide von Franz Josef Strauß wurde der Ausbau von Kernkraftwerken auch als Symbol des Übergangs Bayerns vom armen Agrarland zum Technologiestandort vorangetrieben. Nun soll der Reaktor Isar I bei Landshut, dessen Laufzeit die Bundeskanzlerin noch vor wenigen Monaten verlängert hatte, endgültig vom Netz genommen werden. „Bisher hat die Regierung gesagt, unsere Kernkraftwerke sind sicher. Daran hat sich doch nichts geändert“, meint Niederaichbachs Bürgermeister Josef Haselbeck. Es geht schließlich um 700 Arbeitsplätze der beiden Isar-Blöcke in seiner Gemeinde. Nun wird Ersatz für Stromerzeugung gesucht. Zwar wird der Stromverbrauch durch energetisches Bauen weiter zurückgehen (siehe Seite 07). Auch ist der Anteil der erneuerbaren Energien in Bayern mit 25 Prozent überdurchschnittlich hoch, doch lässt sich dies nicht einfach erhöhen. Für den Ausbau der alternativen Energieträger sind massive Investitionen in neue Stromleitungen und Pumpspeicherkraftwerke nötig. Und der wahrscheinliche Ausbau von Gaskraftwerken schafft neue Abhängigkeiten. Münchens Haushalte – ob Immobilienbesitzer oder Mieter – sollten sich schon mal auf höhere Nebenkostenabrechnungen einstellen.

Viel Spaß beim Lesen

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

Inhalt

wohnen

- 03 Studentenwohnungen:** Mangel und neue Anlage
- 05 Central & Park:** Jörg Scheufele über NY in MUC

gewerbe

- 06 Giesinger I:** Büschls Megaprojekt
- 07 Serie:** Umweltsiegel
- 08 iCU:** Gräfelfinger Richtfest
- Händler:** Mieten steigen

architektur

- 09 Giesinger II:** Hild und K's Wabenstruktur
- 10 Architektur & Fotografie**

service

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



Münchner Nachrichten

1 Am 15. März eröffnete die mfi Management für Immobilien den ersten Abschnitt der **Pasing Arcaden**. Im Mai wird mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen. Insgesamt hat das Projekt ein Investitionsvolumen von rund 300 Millionen Euro (siehe Seite 08).

2 Projektentwickler Jörg Scheufele von der aip hat den Gebäudekomplex Central & Park im **Arnulfpark** weitgehend fertiggestellt und zur Fassadenbesichtigung dem Wettbewerbsgremium vorgestellt. Im Mai sollen die ersten Wohnungen bezogen werden (siehe Interview Seite 05).

3 Die JK Wohnbau plant bis 166 Millionen Euro für die Neugestaltung des Diamant-Geländes in **Allach** zu investieren. Auf dem 71.000 Quadratmeter großen Areal an der Georg-Reismüller-Straße sollen in den kommenden Jahren Immobilien mit rund 60.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstehen. Es werden dabei in erster Linie Wohnungen errichtet. Die Deutsche Capital Management (DCM) war bereits seit mehreren Jahren auf der Suche nach Investoren für

das im Nordwesten der Stadt gelegene Gelände.

4 Die GBW AG in **Neuhausen** hat einen Gewinn von 17,3 Millionen Euro veröffentlicht. Das Ergebnis aus dem Verkauf von Wohnanlagen verringert sich durch die Halbierung der Zahl der verkauften Wohnungen, das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung konnte dagegen ausgebaut werden.

5 Die Stadt München erhält voraussichtlich bis zum Jahr 2013 in **Moosach** ein eigenes „IT-Rathaus“. Die Stadtwerke München will den 37.000 Quadratmeter großen Gebäudekomplex erbauen und dort ein Rechen- und Dienstleistungszentrum unterbringen.

6 In **Gräfelfing** feierte die Investa Immobiliengruppe mit ihrer Projektgesellschaft am 22. März die Fertigstellung des Rohbaus des „iCU - Intelligence Cube“. Das Gebäude wird künftig als Deutschland-Zentrale des Tabakkonzerns Philip Morris genutzt (siehe Seite 08).

index

UNTERNEHMEN

alpha invest Projekt (aip)	2, 5
AXA Investment Managers Deutschland	5
BNP Paribas Real Estate	8, 12
BulwienGesa	3
Büschl Unternehmensgruppe	6
CB Richard Ellis	12
Colliers Schauer & Schöll	12
Cushman & Wakefield	7
Dt. Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)	7
E & G Bridge Fonds	5
GBW	2
Globetrotter	8
Hahn Gruppe	8
HIH Hamburgische Immobilien Handlung	8
Hild und K	6
HypoVereinsbank (HVB)	8
Investa Immobiliengruppe	2, 8
ImmobilienScout	11
JK Wohnbau	2
Jones Lang LaSalle (JLL)	5, 12
Jost Vermögens- und Beteiligung	4
Lambert Holding	4
Lederer + Ragnarsdóttir + Oei	5
mfi management für immobilien	2, 8
Ott Investment	4
Park Immobilien	9
Philip Morris	2, 8
Rock Capital	8
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	2
Stadtwerke München (SWM)	2
Taylor Wessing	8
Vivico Real Estate	5
Youniq	4

PERSONEN

Bose, Mark	7	Kahlfeld, Paul	5
Büschl, Günter	6	Meisse, Maximilian	10
Döbele, Anne-Luise	6	Ott, Rainer	4
Eickhorst, Torsten	7	Ottl, Dionys	6, 9
Fahrenschon, Georg	8	Piasecki, Heike	3, 4
Hechenblaikner, Lois	10	Renger-Patzsch, Albert	10
Helten-Lexby, Martina	7	Scheufele, Jörg	2, 5
Heubisch, Wolfgang	3	Strauß, Franz Josef	1
Hild, Andreas	6, 9	Wachendorfer, Ingo	3
Jost, Jürgen	4	Will, Hartmut	5



Hier stürmen Studenten den Sportplatz. Die Plätze im neuen Wohnheim am Stiftsbogen sind aber auch sehr begehrt.

Ansturm der Studenten

Dieses Jahr wird in München eine Rekordnachfrage nach Studentenunterkünften erwartet. Die Folgen für Studenten und Investoren.

Für Bayern ist die Aussetzung der Wehrpflicht von besonderer Brisanz“, stellte Wolfgang Heubisch (FDP), Wirtschaftsminister des Freistaates, kürzlich fest. Statt in die Kaserne, ziehen viele Abiturienten an den Campus. Und wegen der verkürzten Gymnasialzeit (G8) verlassen zudem 2011 auch gleich zwei Abiturjahrgänge die Schulen.

Der in den vergangenen Jahren beobachtete Anstieg der Studienanfänger wird deshalb einen deutlichen Sprung verzeichnen: Nach Prognosen von Heubischs Ministerium werden dieses Jahr in Bayern 79.000 Schulabgänger ein Studium beginnen – 17.500 Studienanfänger oder 28 Prozent mehr als im Jahr 2010.

Etwa 30 Prozent der bayerischen Studenten sind in München eingeschrieben. Zuletzt waren es 20.000 Erstsemester. Die Bayerische Landesbausparkasse (LBS) schätzt, dass in München zusätzliche 2000 Studienanfänger gegenüber dem Vorjahr Wohnraum benötigen werden. Andere Schätzungen gehen sogar von bis zu 10.000 zusätzlichen Studienanfängern aus. Für sie wird es schwer werden, günstige Unterkünfte zu finden.

Nach den aktuellsten Zahlen (WS 2009/2010) gab es in München 91.500 Studierende. Zwar ist die Landeshauptstadt der weitaus größte Wohnungsmarkt unter den bayerischen Hochschulstandorten, zugleich aber auch der teuerste. Studenten geben in München mit durchschnittlich 348 Euro bundesweit am meisten für Wohnen aus. Der Anteil der Studenten, die noch bei ihren Eltern wohnen, ist deshalb in München mit 28 Prozent deutlich höher als der Bundesdurchschnitt (23 Prozent).

Option Studentenwerk

Auch wenn dieser Anteil steigen könnte, wird der Großteil der Studienanfänger nicht im Hotel Mama übernachten. Die günstigste Unterkunft nach dem Zimmer daheim ist das Studentenwohnheim. Nach der Sozialerhebung des Studentenwerks München kostet ein Zimmer im Durchschnitt rund 268 Euro im Monat, die Spanne reicht von 170 bis 450 Euro.

„Wir haben zurzeit rund 10.500 Wohnplätze“, sagt Ingo Wachendorfer vom Studentenwerk München. Hinzu kommen Wohnheimplätze kirchlicher

und privater Träger. „Insgesamt gibt es in München etwa 12.300 Wohnheimplätze für Studenten“, schätzt Heike Piasecki, Niederlassungsleiterin München des Analysehaus BulwienGesa. Die Qualität der Einrichtungen ist heterogen. Neben Neubauten wie den Wohnheimen Felsennelkenanger und Stiftsbogen ist der Großteil der Gebäude in den 1960er- und 1970er- Jahren errichtet worden und weist oft diesen Standard auf: gemeinsame Küchen und Bäder auf den Etagen.

Durch die Sanierung der beiden Studenten-Hochhäuser im Olympiapark soll sich das Angebot zum Wintersemester 2011/12 um 435 Plätze erhöhen. „Zudem führen wir mit externen Wohnungsanbietern Verhandlungen für etwa 500 Wohnplätze“, sagt Wachendorfer vom Studentenwerk München.

Der Großteil der Studenten, etwa 60 Prozent, ist jedoch auf eine Unterkunft am freien Wohnungsmarkt angewiesen. Häufigste Variante ist eine Bleibe in einer Wohngemeinschaft. Bundesweit sind mehr als ein Viertel der Studenten in WGs untergebracht. Meist am teuersten ist dagegen der alleinige Bezug ►►

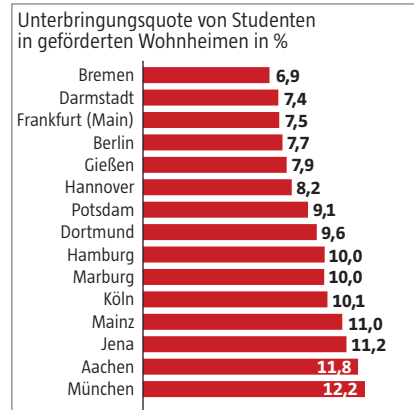
einer Mietwohnung. Einige Eltern kaufen gleich die Studentenbude: Bei einem Mietvertrag mit ihren Kindern können sie Finanzierungskosten und Abschreibung auch steuerlich geltend machen.

Anlage Luxus-Studentenbude

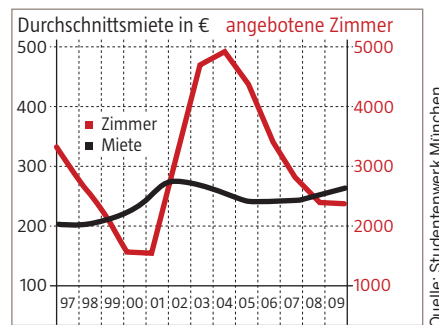
„In guten Lagen sind im Schnitt zwischen fünfeinhalb und sieben Prozent Rendite möglich. Bei anderen Wohnimmobilien sind es lediglich drei bis vier Prozent“, sagt Rainer Ott, Vorstand der Ott Investment AG in Schlüsselfeld, die sich auf die Vermittlung von Studentenwohnungen spezialisiert hat. Ein Grund für die hohe Mietrendite sei auch die relativ hohe Fluktuation der Mieter. Weil die Studenten in der Regel nur zwei bis vier Jahre wohnen bleiben, lässt sich bei Neuvermietung die Miete dann ohne Widerstand auch immer bis zum Niveau des örtlichen Mietspiegels anpassen.

Auch Projektentwickler reagieren auf die große Nachfrage nach Studentenwohnungen. So baut die Jost Vermögensverwaltungs- und Beteiligung in das Garching Living Center. Mit 21 Quadratmetern Wohnfläche weisen die Wohnungen zwar die übliche Größe von Studentenwohnungen auf, die Ausstattung ist aber alles andere als spartanisch: maßgefertigte Inneneinrichtung mit Flachbildschirm, gemeinsame Bibliothek, Fitness-Raum sowie Dachgarten mit Sauna. Für Anleger liegt der Preis

Relativ viel Wohnheime: Die Unterbringung in geförderten Wohnheimen ist bei Münchner Studenten hoch



Privatzimmer: Das Studentenwerk vermittelte 2009 auch 2400 Fremdzimmer. Durchschnittsmiete: 268 Euro



der Zimmer inklusive Möblierung bei 120.000 Euro. „In unserer Marktlücke bedienen wir eine kleine, aber äußerst

kaufkräftige Kundengruppe“, erläutert Jürgen Jost, Geschäftsführer der Jost Unternehmensgruppe. „Komfortwohnungen für Studenten gibt es im Großraum München praktisch nicht.“

Die Regensburger Lambert Holding baut mit dem „Studio M“ ebenfalls Studentenwohnungen: In der Knorrstraße am Petuelpark wird ein sechsstöckiges Gebäude errichtet, der Preis für die etwas einfacher ausgestatteten Zimmer liegt bei 110.000 Euro pro Apartment.

Anleger sollten berücksichtigen, dass die Studentenzahlen nach dem G8-Sondereffekt wieder zurückgehen werden. „Der geringe Anteil an Unterkünften in Studentenwohnheimen spricht aber dafür, dass der Bedarf an günstigen Wohnungen für Studenten auch danach hoch bleibt“, beruhigt Heike Piasecki.

Ähnlich wie Spezialfonds in den USA und Großbritannien, offeriert die Frankfurter Young AG Studentenwohnungen in Deutschland für institutionelle Investoren. Da jedoch hier Erfahrungswerte fehlen, wird sich diese eigene Anlageklasse wohl nur langsam etablieren. In München beginnt sie dieses Jahr mit dem Hochbau von 80 Studentenwohnungen in Milbertshofen und von 123 Apartments in Freimann. Entworfen wurden die Apartments von dem Star designer Matteo Thun.

Informationen für Studenten
Informationen für Anleger



Wir bieten Zins-, Wohn- und Geschäftshäuser, Mehrfamilien- und Renditeimmobilien für den Großraum München. Wir suchen Objekte zur Vermittlung und haben qualifizierte Kaufanfragen für diese Region vorliegen.



Entwickelte das Central & Park: aip-Geschäftsführer Jörg Scheufele

Interview

Central Park bei Münchens Gleisanlagen

Jörg Scheufele ist Geschäftsführer und Gründer der alpha invest Projekt GmbH (aip). Bis 2005 war er Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau München.

immobilienreport: Herr Scheufele, Sie haben das Wohn- und Büroensemble Central & Park im Arnulfparks entwickelt. Die Gebäude sind nun fertiggestellt – wie ist der Vermietungsstand?

Jörg Scheufele: In den beiden Wohntürmen, die das Bürogebäude flankieren, sind rund 70 Prozent der Wohnflächen vermietet. In jedem der 44 Meter hohen Türme befinden sich 46 Wohnungen, die eine Fläche von 29 bis 205 Quadratmeter aufweisen. Ab Mai können die Mieter einziehen. Auch das Interesse an den Büroflächen, die wir ab 400 Quadratmetern anbieten, ist groß.

immobilienreport: Sie werden das Ensemble dem Besitzer, der AXA Investment Managers Deutschland, übergeben, der es vermietet. Welche Mieten werden für die Wohnungen verlangt?

Scheufele: Die Spanne reicht von elf Euro pro Quadratmeter im Erdgeschoss bis zu 17,50 Euro pro Quadratmeter in den obersten Stockwerken.

immobilienreport: Die Wohntürme befinden sich im Süden des Arnulfparks – bislang wurden dort entlang der Bahnanlagen nur Bürogebäude errichtet. Stört die Mietinteressenten nicht die Nähe zum Zugverkehr?

Scheufele: Nein. Wir hatten bereits mit der Wohnanlage CityLiving im Hirschgarten die Erfahrung gemacht, dass sich die Bewohner bei einem entsprechenden Lärmschutz in ihren Wohnungen nicht an der Nähe zu den Gleisen stören. Die Anlage, die vor zwei Jahren fertiggestellt wurde, ist komplett vermietet. Voraussetzung für den Bau der Central & Park war jedoch die Errichtung von Büroflächen an diesem Standort.

immobilienreport: Inspiriert wurde Central & Park vom New Yorker Central Park. Auch die Gestaltung mit seiner klassischen Natursteinfassade durch den Berliner Architekten Professor Paul Kahlfeld erinnert etwas an die Art Deco Gebäude. Ist das Vorbild für das ehemalige Containerbahnhof-Gelände aber nicht etwas ambitioniert?

Scheufele: Das Gelände befindet sich tatsächlich in einem früheren Glascherbenviertel. Durch die Entwicklung des Arnulfparks unter der Führung von Vivico Real Estate hat sich jedoch der Charakter des Gebiets völlig geändert. Der Landschaftspark mit seinen Rasenflächen, die vielfältige Architektur der Gebäude und der weite Ausblick von den oberen Wohntürmen der Panorama Towers erinnert schon etwas an den New Yorker Central Park. Der Name ergibt sich vor allem aber auch durch die zentrale Lage zum Hauptbahnhof mit Blick auf die Frauenkirche.

immobilienreport: Zwischen den beiden Wohntürmen befindet sich noch ein unbebautes Grundstück. Dies soll sich aber bald ändern?

Scheufele: Ja, als Projektentwickler wollen wir Ende dieses Jahres für die Eigentümer Vivico Real Estate und die E & G Bridge Equity Fonds GmbH & Co. KG mit dem Bau des Kontorhauses auf diesem Grundstück beginnen. Aktuell führen wir Gespräche mit Mietinteressenten, bei einem Vermietungsstand um 50 Prozent werden wir starten. Das anthrazitfarbene Gebäude der Architekten Lederer + Ragnarsdóttir + Oei, wird in Anlehnung an die Hamburger Kontorhäuser gestaltet sein und sich durch große Bögen in Richtung Arnulfpark auszeichnen. Mit seiner Ziegelfassade wird sich das Bürogebäude mit rund 24.500 Quadratmetern Fläche deutlich von den bestehenden Gebäuden unterscheiden. [mehr](#)

aufgesammelt

Machenschaften in Haar

„Merkur Online“ berichtet am 21.03.11 über die Festnahme dreier Immobilienhändler in Haar durch die sächsische Antikorruptionseinheit Ines. [mehr](#)

Angst um Wohnung im Alter

Nach der Trendstudie „Mietwohn-Index 2011“ des Verbands bayrischer Wohnungsunternehmen befürchten viele Großstädter, im Alter keine bezahlbaren und seniorengerechte Wohnungen zu finden. Dies schreibt die „SZ“ am 17.03.11. [mehr](#)

veranstaltungen

Baugenehmigungsverfahren - ein rechtlicher Leitfaden

RA Fabian Gerstner, 60 Euro
Bauzentrum Riem
24.03.11, 16 - 19 Uhr

Fortschritt bei Pelletsheizung

Hartmut Will, Dt. Gesellschaft für Sonnenenergie
Bauzentrum Riem
24.03.11, 18 Uhr

Die Energiesparverordnung

Werner Knöbl, Energieberater
Bauzentrum Riem
29.03.11, 18 Uhr

Sanierungsfehler der Gebäudehülle

Gerhard Adam, Zimmerermeister
Bauzentrum Riem
31.03.11, 18 Uhr

Münchner Solartage

Vorträge und Ausstellungen
Bauzentrum Riem
02.04.11 und 03.04.11, 9.30 bis 17.30 Uhr



Von dem Neubauprojekt Giesinger (rot) ist der Gewerbebau entlang der Tegernseer Landstraße bereits fertig. Dieses Jahr soll mit der Wohnbebauung begonnen werden.

	Obergiesing	München
Bevölkerungsverteilung		
Einwohner	39.806	1.364.194
Durchschnittsalter	41,2 Jahre	42,1 Jahre*
unter 6 Jahre	4,92 %	5,50 %
6 bis unter 15 Jahre	5,02 %	6,70 %
15 bis unter 45 Jahre	49,70 %	46,90 %
45 bis unter 65 Jahre	23,58 %	23,00 %
65 und älter	16,75 %	17,90 %
Ausländer	30,60 %	22,60 %
Einwohner/km ²	13.139	4320
Wanderungssaldo	0,03 %	-0,01 %
Haushalte (HH)		
1 Personen-HH	53,70 %	53,70 %
2 Personen-HH	29,60 %	24,51 %
3 Personen-HH	8,50 %	11,34 %
4 Personen-HH	6,40 %	7,46 %
5/mehr Personen-HH	1,90 %	2,99 %
Immobilienangebot		
Durchschnittsmiete/m²	11 €*	11€
Bestandswohnung/m ²	2400 €	2800 €
Neubauwohnung/m ²	3611 €	3900 €

Quellen: Statistisches Amt München, immobilienScout24, Angaben für 2009

Giesinger Verwandlung

Auf dem ehemaligen Agfa-Grundstück steht seit vergangenem Jahres ein neues Büroquartier. Als nächster Entwicklungsschritt ist der Bau von 1000 Wohnungen geplant.

Vielen Autofahrern am südlichen Abschnitt des Mittleren Rings ist es längst aufgefallen: Seit Ende vergangenen Jahres steht an der Tegernseer Landstraße ein neues Bürogebäude mit einer unverwechselbaren Fassade: Wie eine Mischung aus einer Bienenwabe und Lego-Bausteinen erhebt sich ein weißer und brauner Gewerberiegel.

Gestaltet wurde die Fassade des „Giesinger“ von den Münchner Hild und K Architekten (siehe architektur Seite 9). „Das Flechtwerk erschließt sich“, so die Erläuterung der Architekten Andreas Hild und Dionys Ottl, „aus dem schnell vorbeifahrenden Auto betrachtet, als rhythmischer Aufbau.“ Die Architektur des Gebäudes geht allerdings auf eigene Architekten des Projektentwicklers, der Münchner Büschl Unternehmensgruppe, zurück. Das Unternehmen wurde schließlich 1963 ursprünglich als Archi-

tekturbüro von Günter Büschl gegründet, auch wenn die Firmengruppe mittlerweile ein wesentlich breiteres Immobilien-Dienstleistungsspektrum abdeckt.

Drei Jahre zuvor hatten 15.000 Menschen beobachtet, wie Sprengmeister Eduard Riesch mit 150 Kilogramm Sprengstoff dem Vorgängergebäude, das alte Agfa-Hochhaus, den Garaus machte. Der vor Kurzem fertiggestellte Gewerberiegel ist nun zu etwa 60 Prozent vermietet. „Neben Agfa zählen zu den Mietern der Autovermieter Sixt, das Rechenzentrum IGN und Motel One“, erläutert Anne-Luise Döbele von der Büschl Unternehmensgruppe. „Bezüglich des 15 stöckigen Büroturms stehen wir derzeit mit verschiedenen Großmietern in Verhandlungen.“

Der riesige Gewerbeneubau mit seinen knapp 40.000 Quadratmetern Geschossfläche ist allerdings nur ein Bestandteil dieses großen Projektent-

wicklungsareals in München. Das ehemalige Fabrikgelände der 2005 in Insolvenz gegangenen und neu strukturierten Agfa bietet zudem Platz für eine große Wohnbebauung. Die Grundsteinlegung für diesen Bauabschnitt mit etwa 1000 Wohnungen ist für Mai geplant. „Baubeginn wird dann noch in diesem Jahr sein, weshalb wir mit der Fertigstellung der Wohnungen voraussichtlich nicht vor 2014 rechnen“, sagt Döbele.

Wohnen im Grünen. Der Gewerberiegel wird dabei die künftigen Bewohner vom Verkehrslärm des Mittleren Rings abschirmen. Ein öffentlicher Park im Zentrum der Wohnanlage soll zusammen mit dem Baumbestand einen hohen Grünflächenanteil von etwa 30 Quadratmeter pro Bewohner gewährleisten. Die Wohnungen des Giesinger sollen noch im mittleren Preis- und Mietniveau angeboten werden. ■



Büroneubauten in München haben oft Nachhaltigkeits-Siegel: das Auron hat DGNB-Silber (links), ICADE das LEED-Platin

Nachhaltigkeits-Siegel im Wettbewerb

Immer häufiger wird die Nachhaltigkeit von gewerblichen Neubauten in München teuer zertifiziert. Doch welche Zertifikate sind auch kosteneffizient?

Of t wird bereits die Planungsphase an die Vergabe von Nachhaltigkeitssiegeln wie BREEAM, DGNB oder LEED ausgerichtet. Doch steht das aufwendige Verfahren immer im richtigen Kosten-Nutzen-Verhältnis?

„Nicht das Objekt mit der höchsten Zertifizierungsbewertung erzielt die höchste Performance“, warnt Martina Helten-Lexby, von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). „Nach einer neuen RICS-Studie sind die Spitzenrenditen bereits bei 75 Prozent eines LEED-Ratings erreicht, bei den erzielten Transaktionen liegt das Optimum bereits bei 60 Prozent der LEED-Punkte.“

Nach Piet Eichholtz und Nils Kok (Maastricht Universität) sowie John Quigley (Berkeley) sind zertifizierte Gebäude in den USA zwar wertbeständiger, doch amortisieren sich die Konstruktionskosten für Platin-Siegel (Höchstauszeichnung) oft nicht.

Nach Torsten Eickhorst, Berater bei Cushman & Wakefield (C&W), Frankfurt, liegt München bei den Siegeln vorn. Was steckt hinter den Kürzeln und wie unterscheiden sich die Siegel?

DGNB

Das Kürzel steht für Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V., der vor vier Jahren von Architekten, Ingenieuren, Investoren und Vertretern

der Bauindustrie gegründet wurde. Der DGNB-Katalog umfasst ökologische, ökonomische und sozial-kulturelle Aspekte, an denen die Gebäudequalität gemessen wird. 49 Kriterien fließen in die Bewertung ein. Das System wird durch neue Kriterien erweitert: Mit der Kennzeichnung Jahr/Tag können die Siegel-Versionen unterschieden werden.

In der Öffentlichkeit tritt vor allem Mark Bose, Geschäftsführer von Masterplan Informationsmanagement GmbH, als Befürworter von DGNB auf. Kein Wunder – das Berliner Unternehmen bietet Beratung und Schulungen dazu an.

DGNB ist mit 129 Zertifikaten laut C&W in Deutschland am verbreitetsten. In München haben es beispielsweise das Auron in Laim (Silber) und das iCU in Gräfelfing (vorzertifiziert, siehe Seite 8).

LEED

Dabei handelt es sich um ein Programm des US-amerikanischen Green Building Council. LEED lässt sich bei neuen, aber auch bei bereits bestehenden Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie auch für große Wohngebäuden anwenden. Berücksichtigt werden bei der Bewertung energetische und ökologische Grundsätze. Zertifiziert werden die Auswirkungen auf die Umwelt über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Die Bewertung erfolgt durch eine Punktevergabe

der einzelnen Kriterien – die Summe entscheidet, ob ein Silber-, Gold- oder Platin-Siegel vergeben wird.

In Deutschland gibt es 103 LEED-Gebäude. Da es das weltweit verbreitetste Siegel ist, wird es vor allem von internationalen Konzernen präferiert. In München gehören zu den LEED-Gebäuden der IVG-Bau „An den Brücken“ und das ICADE Quartier im Arnulfpark.

BREEAM

Ebenfalls international bekannt und verbreitet ist das britische Siegel nach der Building Research Establishment Environmental Assessment Method, kurz BREEAM genannt. Bewertet werden nach einem Punktesystem auf globaler und lokaler Ebene sowie auf Innenebene der Energie- und Ressourceneinsatz, die Raumluftqualität sowie die Durchführung und Organisation der Bautätigkeit. In Deutschland gibt es elf Gebäude mit BREEAM-Siegel, darunter der Campus Business Park „Am Moosfeld“ im Osten Münchens.

Die nächsten Themen der Serie:

- Problem Bestandsgebäude (08/11)
- Worauf Mieter achten (10/11)
- Bedeutung für Investoren (12/11)
- Technologische Revolution (14/11)
- Bedeutung für Investoren (12/11)



deals & co

Richtfest in Gräfelfing

Rohbau des Deutschland-Sitzs von Philip Morris fertig gestellt.

Mit ihren Gästen, darunter der bayerische Finanzminister Georg Fahrenschon, Gräfelfings Bürgermeister Christoph Göbel und Architekt Hubert Gruner (GSP Architekten), feierte die Investa Immobiliengruppe mit ihrer Projektgesellschaft die Fertigstellung des Rohbaus des „iCU - Intelligence Cube“.

Das sechsgeschossige Bauwerk wurde bereits als „Green Building“ für das DGNB-Siegel vorzertifiziert. Die Fer-

tigstellung des Bürogebäudes mit einer Bruttogeschossfläche von 13.782 Quadratmeter wird für Herbst dieses Jahres erwartet. Mit Philip Morris steht auch schon der Ankermieter fest (immobilienreport 05/2011). Der Tabakkonzern wird eine Fläche von 11.000 Quadratmeter für sein neues Deutschland-Headquarter anmieten. Die noch vermietbare Bürofläche mit 2600 Quadratmetern befinden sich im vierten und fünften Obergeschoss des Gebäudes.

Händler erwarten höhere Mieten

Mieter und Investoren sind für 2011 optimistisch. Dies zeigt eine Umfrage unter Experten durch die Hahn Gruppe.

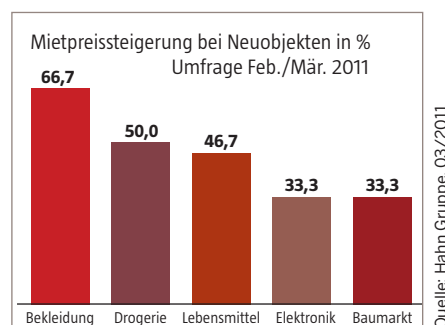
Die Stimmung im Einzelhandel hat sich im März 2011 verbessert: 77,5 Prozent der befragten Händler rechnen mit steigenden Umsätzen, im Vorjahr waren es lediglich 30 Prozent.

Vertreter aller Branchen gehen davon aus, höhere Preise durchsetzen zu können und bei Standorten und Ladenflächen zu expandieren. Bevorzugt werden Innenstädte (60 Prozent), gefolgt von Stadtteilzentren und City-Randlagen (jeweils 42,5 Prozent). Allerdings erwarten die Händler – vor allem aus der Bekleidungsbranche und von Drogerien (siehe Grafik) – einen Mietanstieg.

Entsprechend sind auch die Investoren optimistisch: Drei Viertel rechnen

mit höheren Umsätzen. International ist Deutschland aufgrund der Stabilität beliebt. Vor allem Fachmarktzentren und Shoppingcenter sind gesucht.

Erwartung nach Branche: Händler, die mit steigenden Mieten rechnen.



Eröffnung Pasing Arcaden

Am 15. März eröffnete die mfi Management für Immobilien den ersten Bauabschnitt des Shoppingcenters Pasing Arcaden (siehe dazu immobilienreport 05/2011). Für den zweiten Bauabschnitt mit weiteren 7000 Quadratmetern Fläche für 40 Geschäfte wird im Mai mit bauvorbereitenden Arbeiten begonnen. Die Fertigstellung ist für 2013 vorgesehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird auf rund 300 Millionen Euro beziffert.

HHH vermietet im Skygate

Die Hamburgische Immobilien Handlung GmbH hat rund 1400 Quadratmeter Bürofläche des aus zwei Gebäuden bestehenden Ensembles im Munich Airport Business Park an eine Unternehmensberatung vermietet. Weiterer Mieter des im Besitz der Deutschland Fonds Nr. 1 der Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH befindlichen Skygate ist die Avon Cosmetics. BNP Paribas Real Estate war bei der Vermietung beratend tätig.

HVB saniert Hypo-Turm

Rund 200 Millionen Euro will die Bank in die energetische Sanierung des Münchner Hypo-Turms investieren. Die Bauarbeiten an dem 1978 errichteten Hochhaus sollen Mitte 2013 beginnen und bis 2017 abgeschlossen sein und den Konzernvorstand aufnehmen. Von der bisherigen Konzernzentrale sowie dem Parkhaus in der Kardinal-Faulhaber-Straße will sich die Bank trennen.

Rock Capital kauft Teil des ehemaligen Rieger City

Die private Vermögensverwaltung hat die fünf Häuser mit 70 Wohn- und Ladeneinheiten sowie einer viergeschossigen Tiefgarage am Isartor von einer amerikanischen Investmentgesellschaft erworben. Der umgebaute gewerbliche Teil mit dem Outdoor-Ausstatter Globetrotter sowie der Anwaltskanzlei Taylor Wessing als Mieter bleibt im Bestand der US-Investmentgesellschaft.

Anzeige

PRO
Finanzconsulting



Das Giesinger von der viel befahrenen Tegernseer Landstraße.

Waben für fleißige Bürobieenen

Hild und K Architekten haben das „Giesinger“ in einer Struktur aus Beton und Metall eingeflochten. Es ist nicht die erste Fassade, mit der die Münchner Aufmerksamkeit erregen.

Weil die Landeshauptstadt München nicht so recht glücklich mit einer Errichtung des „Giesinger“ ohne Bebauungsplan war, schrieb der Investor Park Immobilien GmbH & Co. KG einen Wettbewerb für die Fassade des Büroriegels an der Tegernseer Landstraße aus. Den realisierten Siegerentwurf von Hild und K Architekten können seit vergangenen Jahr nun die Autofahrer des Mittleren Rings bestaunen.

Es ist nicht das erste Gebäude der Münchner Architekten Andreas Hild und Dionys Ottl, das durch seine eigenartige Fassadenstruktur auffällt. So verpassten sie dem Sportinstitut am Olympischen Dorf ein farbiges Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) und dem Hotel Luis am Viktualienmarkt profilierte Laibungen mit einem in den Verputz eingelassenen Schriftzug. Dabei überrascht die Vielseitigkeit und Funktionalität in Gestaltung und Materialeinsatz. „Jedes Material, jedes System hat eine ihm innewohnende Logik“, erläutert Andreas Hild in der aktuellen Ausgabe des „Baumeister“. „Als Architekt habe ich die

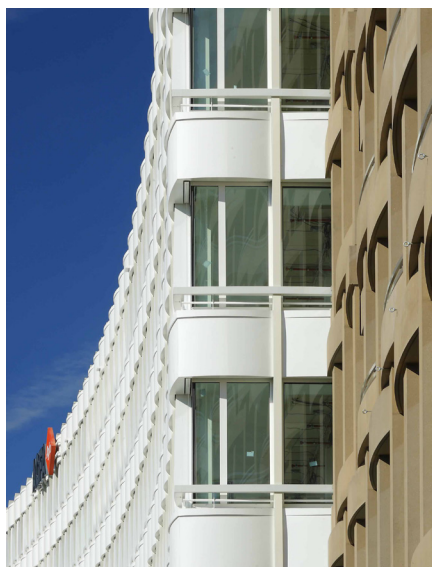
Aufgabe, diese Logik zu finden – zumindest die Möglichkeiten auszuloten und ihre Grenzen zu erforschen.“

Für die Fassade des fast 300 Meter langen Bauriegels des Giesinger setzten Hild und K auf das Material gegossener Betonteile und Metall, die sie – ähnlich den Bändern eines Korbs – miteinander verflochten. Nach dieser Logik des

Flechtens wurden Einzelelemente wie Brüstung, Sonnenschutz, Pfeiler und Tragwerk in eine reduzierte Gesamtstruktur integriert und verwoben.

Über einem zweigeschossigen braunen Betonsockel, wurde ein darüberkragender schneeweißer Gebäudeteil gesetzt. Davon grenzt sich der braune Gebäudequader ab, in dem unter anderem das Motel One untergebracht ist. Die braune Farbe des gesäuerten Betons wurde durch die Zugabe von Sand und Pigmenten erzeugt. Die strahlend weiße Fassade ergibt sich durch die Verkleidung mit in unterschiedlichen Weißtönen pulverbeschichteten Aluminiumblechen.

Auch an die Nutzer der Waben wurde gedacht: Eine Isolierverglasung sorgt für hohe Schalldämmwerte, eine außen liegende Jalousie für Sonnenschutz. ■



Weitere Informationen zu Hild und K und zum Giesinger: [mehr](#)

Das Fassadendetail zeigt das komplexe Flechtwerk des Giesinger.



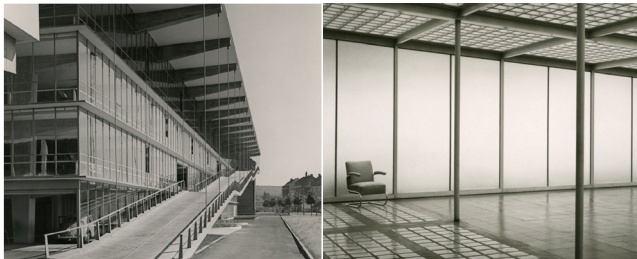
Flugsteig I, C-Print, im Original 200 x 133 cm

Meisses Tempelhof

Die Henn Galerie zeigt die Fotoarbeiten Maximilian Meisses von dem nun geschlossenen Berliner Flughafens.

Nach dem Abschluss von Ernst Sagebiels Erweiterung 1941 war das Flughafengebäude Tempelhof flächenmäßig das größte Gebäude der Welt. Fast noch eindrucksvoller als die von den Nationalsozialisten geschätzte Monumentalität sind die Details des später von den Amerikanern genutzten kafkaesken Gebäudes. Meisses Bilder, kurz vor der endgültigen Schließung des Flughafens im

August 2008 aufgenommen, zeigen die verlassene Schalterhalle, riesige Hangars und gebogene, ins Endlose verschwindende Gänge, aber auch jahrzehntelang verschlossene Räume: Lounges, Hotelzimmer mit Spiegelschränken, geheime Treppenaufgänge, den Eichensaal, die Basketballhalle und die Sauna der Amerikaner, das riesige Heizkraftwerk und das Labyrinth der Luftschutzbunker. [mehr](#)



Renger-Patzschs Foto der Haniel-Garage (links) und das Haus der Glasindustrie von Schmölz

Faszination der Sachlichkeit

Das Architekturmuseum zeigt seine fotografischen Schätze. Sie dokumentieren das Zusammenspiel von Fotograf und Architekt.

Wie die Wahrnehmung der Architektur durch die Fotografie geprägt wurde, zeigen die historischen Bestände des Museums. Bereits die Pioniere der französischen Fotografie im 19. Jahrhundert, die Brüder Bisson („Bisson frère“), versuchten Landschaft und Architektur durch detailgenaue und sachgerechte Abbildung zu entmystifizieren.

Der endgültige Durchbruch dieser Sichtweise kam durch die Gegner der Kunstfotografie. Als bedeutendster Fo-

tograf der Neuen Sachlichkeit gilt Albert Renger-Patzsch, der nach dem Zweiten Weltkrieg mit den Bildern der gläsernen Haniel-Garage den Architekten Paul Schneider-Esleben berühmt machte.

Ähnliches gilt für den Fotografen Karl-Hugo Schmölz mit seiner Darstellung von Bernhard Pfau's Haus der Glasindustrie. Das mit einer Großbildkamera aufgenommene Bild zeigte den Innenraum, in einer eindringlichen Schlichtheit, die an die Aufnahme eines japanischen Klosters erinnert.

ausstellungen

Tempelhof

Fotografien von Maximilian Meisse
Henn Galerie, Augustenstraße 54,
(Besprechung links)

bis 10.05.2011 [mehr](#)

Fotografie für Architekten

Die Fotosammlung der TU München
Architekturmuseum, Pinakothek der
Moderne (Besprechung links unten)

31.03.2011 - 19.06.2011 [mehr](#)

Die Alpenfabrik

Fotografische Erforschung des Tourismus durch Lois Hechenblaikner
Filser & Gräf, Tattenbachstr. 18

bis 30.04.2011 [mehr](#)

Planen für München 2018

(Besprechung in Ausgabe 04/11)
Plantreff, Städtisches Hochhaus,
Blumenstraße 19, 28b und 31

bis 29.04.2011 [mehr](#)

Architekturwettbewerbe in Bayern: 2006-2009

Oberste Baubehörde, Forum 4

bis 31.03.2011 [mehr](#)

ausschreibungen

Plinganserstraße 28: Umbau der Grundschule und Kita

Wettbewerb mit Bewerbungsverfahren: Architekten, Ingenieure
Auslober: LHS München

Bewerbung bis 05.04.2011, 14 Uhr

München: Neubau Forschungszentrum BioSys

Wettbewerb im Bewerbungsverfahren: Architekten, Ingenieure
Auslober: Staatl. Bauamt München

Unterlagen bis 08.04.2011, 11 Uhr; Bewerbung bis 11.04.2011, 12 Uhr

Altstadtring: Abschnitt Nordwest mit Altstadtringtunnel

Wettbewerb mit Bewerbungsverfahren: Architekten, Ingenieure
Auslober: München, Baureferat

Bewerbung bis 12.04.2011, 14 Uhr

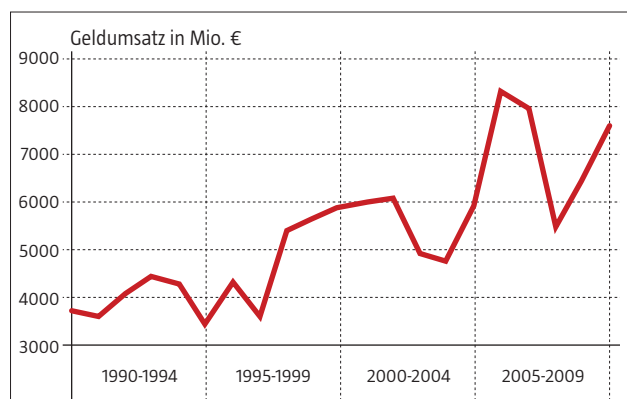
fakten: Wohnungsmarkt

Statistik-News

Eigentumswohnungsmarkt: Der Geldumsatz stieg nach Angaben des Gutachterausschusses München 2010 gegenüber 2009 um 15 Prozent an und erreichte das Rekordniveau von 445 Millionen Euro.

Mehrfamilienhäuser: Trotz Nachfrage sank 2010 gegenüber 2009 wegen geringem Angebot der Geldumsatz um 15 Prozent, für unbebaute Grundstücke stieg er jedoch um 46 Prozent (Gutachterausschuss).

Gesamter Immobilienumsatz: 2010 stieg nach Angaben des Gutachterausschusses der Geldumsatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien in München gegenüber 2009 um 18 Prozent auf 7,6 Milliarden Euro.



Impressum

immobilienreport münchen

Herausgeber: Ulrich Lohrer (Verantwortlich iSd § 55 Abs.2 RStV:

Ulrich Lohrer, Thalkirchner Straße 47e, 80337 München)

Redaktion: Thalkirchner Straße. 47e | 80337 München;

Telefon: 089/76 70 20 49 | **Telefax:** 089/76 70 20 50

E-Mail: ulrich.lohrer@immobilienreport.de

Internet: www.immobilienreport.de

Grafik: Klaus Schütt

Bilder: Veronika Plajer, Seite 1; , Heinz von Heydenaber, 5; 8; Büschl-Gruppe 9; , Maximilian Meisse, 10 oben; Albert Renger-Patzsch und Karl-Hugo Schmölz, 10 unten; sonstige, Ulrich Lohrer

Schlussredaktion: Carola Zierer

Anzeigen: M. Fiedler, Tel.: 08806/92 41 69

Mediadaten: www.immobilienreport.de

Erscheinungsweise: 2 x im Monat

Erstellungsort: München

Hinweis: Trotz sorgfältiger Auswahl der Quellen kann für Informationsfehler – einschließlich der angegebenen Internetlinks – keine Haftung übernommen werden. Der immobilienreport münchen macht sich die Inhalte der über die angegebenen Internetlinks erreichbaren Internetseiten nicht zu eigen. Die im immobilienreport münchen gemachten Angaben dienen der Unterrichtung und sind keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Immobilien. Die von der Redaktion befragten Experten können in Institutionen tätig sein, die bezüglich der besprochenen Anlagen beteiligt sind.

Der immobilienreport münchen kann die persönliche Beratung nicht ersetzen.

Indizes

Immobilienpreis-Index	Indexpunkte	Veränderung in %		Stand
		Vormonat	Vorjahr	
Deutschland				
Gesamt (HPX Gesamt) ¹	100,53	0,5 %	4,5 %	Feb. 11
Appartement (HPX) ¹	100,13	0,5 %	2,6 %	Feb. 11
existinghome (HPX) ¹	93,02	0,8 %	7,4 %	Feb. 11
newhome (HPX) ¹	108,43	0,2 %	3,8 %	Feb. 11
Wohnungen, Bestand (IMX) ²	101,6	0,3 %	2,5 %	Jan. 11
Wohnungen, Neubau (IMX) ²	111,3	0,6 %	3,5 %	Jan. 11
Häuser, Bestand (IMX) ²	97,6	0,1 %	1,5 %	Jan. 11
Häuser, Neubau (IMX) ²	106,6	0,0 %	5,6 %	Jan. 11
München				
Wohnungen, Bestand (IMX) ²	119,1	0,0 %	7,9 %	Jan. 11
Wohnungen, Neubau (IMX) ²	115,1	1,1 %	7,9 %	Jan. 11
Häuser, Bestand (IMX) ²	109,4	0,6 %	5,0 %	Jan. 11
Häuser, Neubau (IMX) ²	109,1	0,4 %	6,4 %	Jan. 11

Einwohner

Statistische Einheit	Anzahl	Veränderung in %		Stand
		Vormonat	Vorjahr	
Bevölkerung	1.381.612	0,2 %	1,3 %	Nov. 10
Zuzüge minus Wegzüge	2279	- 53,1 %	1078,0 %	Nov. 10
Geburten minus Sterbefälle	276	-100,3 %	27,1 %	Nov. 10
Arbeitslosenquote Stadt	5,8 %	9,4 %	- 7,6 %	Jan. 11

Wohnungspreise

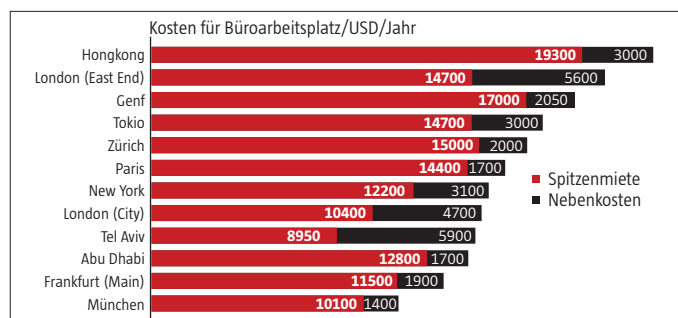
Stadtbezirk	Angebotspreise/m ²			
	Wohnung Bestand	Wohnung Neubau	Haus Bestand	Haus Neubau
Altstadt	5667 €	5812 €	k. A.	k. A.
Au	3277 €	5645 €	4173 €	k. A.
Aubing	2371 €	3199 €	3020 €	3368 €
Berg am Laim	2586 €	3534 €	3030 €	3409 €
Bogenhausen	3185 €	4095 €	4104 €	4492 €
Feldmoching	2527 €	3258 €	3355 €	3194 €
Hadern	2893 €	3786 €	3712 €	3406 €
Haidhausen	3906 €	4596 €	4570 €	5427 €
Harlaching	3667 €	6287 €	4949 €	4514 €
Laim	2554 €	3638 €	3758 €	5100 €
Lehel	5330 €	6194 €	7459 €	k. A.
Ludwigs-/Isarvorstadt	4561 €	4938 €	4053 €	4603 €
Maxvorstadt	3766 €	5359 €	4677 €	6164 €
Moosach	2655 €	3241 €	3361 €	3286 €
Neuhausen	3422 €	5309 €	5731 €	6545 €
Nymphenburg	3357 €	5253 €	5186 €	8765 €
Obergiesing	2784 €	3135 €	2852 €	3314 €
Obermenzing	2928 €	4157 €	3806 €	4051 €
Obersendling	2646 €	3478 €	3603 €	4647 €
Pasing	2750 €	3780 €	3978 €	3790 €
Perlach	2439 €	3596 €	3400 €	3802 €
Riem	2903 €	3178 €	3167 €	3297 €
Schwabing	3741 €	4362 €	5923 €	8831 €
Schwabing-West	3540 €	4083 €	2956 €	6289 €
Schwanthalerhöhe	3231 €	4083 €	2895 €	k. A.
Sendling	2833 €	3692 €	2782 €	k. A.
Sendling-Westpark	2667 €	3497 €	3697 €	3255 €
Solln	3116 €	4342 €	4499 €	4026 €
Thalkirchen	3828 €	5263 €	3492 €	5273 €
Trudering	3136 €	3597 €	3366 €	3643 €

¹ HPX 100 = 08/2005; ² IMX 100 = 01/2007 Quellen: Landeshauptstadt München, Bundesagentur für Arbeit, Hypoport, Immobilienscout 24

Nächste Ausgabe: 06. April 2011

fakten: Gewerbe- und Kreditmarkt

Bürokosten: Mit plus 2,8 Prozent erhöhten sich die Raumkosten in München 2010 gegenüber 2009 stark. Pro Arbeitsplatz sind die Kosten in Hongkong und London aber Spitze.



Quelle: DTZ, 2011

Büro

Stadtbezirk	Leerstandsquote	Monatsmiete pro m²			Stand
		von	bis	Durchschnitt	
München gesamt	8,8 %	7,00 €	35,00 €	14,24 €	Dez. 10
Zentrum	3,1 %	11,00 €	35,00 €	20,77 €	Okt. 10
City Nord-West	7,4 %	10,00 €	24,00 €	16,95 €	Okt. 10
City Nord-Ost	6,8 %	10,00 €	28,00 €	19,54 €	Okt. 10
City Süd-Ost	11,3 %	9,50 €	16,00 €	12,57 €	Okt. 10
City Süd-West	5,0 %	8,50 €	22,50 €	14,58 €	Okt. 10
Stadtgebiet Nord-West	5,3 %	8,50 €	18,00 €	13,81 €	Okt. 10
Stadtgebiet Nord-Ost	10,8 %	9,50 €	20,50 €	13,70 €	Okt. 10
Stadtgebiet Süd-Ost	9,9 %	7,00 €	14,00 €	11,80 €	Okt. 10
Stadtgebiet Süd-West	9,6 %	8,50 €	16,00 €	12,91 €	Okt. 10
Umland Nord-West	5,9 %	6,50 €	11,00 €	8,92 €	Okt. 10
Umland Nord-Ost	9,7 %	7,00 €	16,00 €	10,10 €	Okt. 10
Umland Süd-Ost	10,4 %	7,00 €	15,00 €	10,60 €	Okt. 10
Umland Süd-West	5,7 %	7,00 €	12,50 €	11,50 €	Okt. 10

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

Logistik

Stadtbezirk	Leerstandsquote	Monatsmiete pro m²			Stand
		von	bis	Durchschnitt	
hochwertige Logistik	ca. 3 %	5,65 €	6,30 €	k. A.	Jan. 11
funktionale Bestand	k. A.	5,00 €	5,90 €	5,30 €	Jan. 11
einfache Hallenflächen	k. A.	3,50 €	4,50 €	k. A.	Jan. 11
Produktionsflächen-Stadt	k. A.	k. A.	9,00 €	6,20 €	Jan. 11
Produktionsflächen-Umland	k. A.	k. A.	6,50 €	5,75 €	Jan. 11

Quelle: Realogis, Colliers Schauer & Schöll

Einzelhandel

Lage	Monatliche Spitzenmiete pro m² nach Ladenfläche				Stand
	60-120 m²	150-200 m²	350-400 m²	1200-1500 m²	
Innenstadt					
Kaufingerstr./Marienplatz	310 €	280 €	260 €	140 €	Jan. 11
Maximilianstraße/Perusastr.	250 €	210 €	190 €	120 €	Jan. 11
Rosenstraße/Rindermarkt	210 €	180 €	160 €	90 €	Jan. 11
Sendlingerstraße	190 €	175 €	120 €	60 €	Jan. 11
Sonnenstraße	80 €	60 €	40 €	20 €	Jan. 11
Tal	110 €	90 €	70 €	40 €	Jan. 11
Theaterstr./Briennerstr.	190 €	160 €	130 €	85 €	Jan. 11
Schwabing					
Hohenzollernstraße	110 €	100 €	70 €	35 €	Jan. 11
Leopoldstraße	150 €	130 €	70 €	35 €	Jan. 11

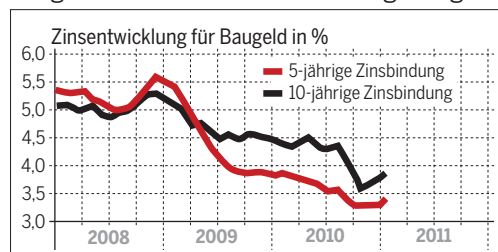
Quelle: Bossler Abeking, Jones Lang LaSalle

Investmentmarkt

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

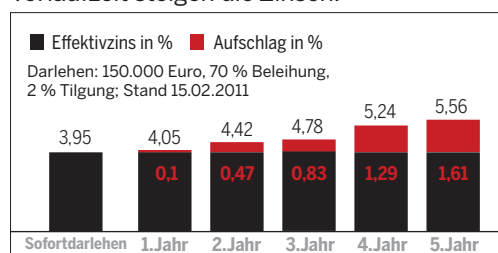
Quellen: Colliers Schauer & Schöll, Jones Lang LaSalle, Eurohypo Rac Research, Knight Frank

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



Quelle: Bundesbank

Forwarddarlehen: Mit zunehmender Vorlaufzeit steigen die Zinsen.



Quelle: Anbieter

Kreditzinsen

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

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

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

Quelle: Anbieter, Stand 08.03.2011