

Immobilien im Fokus 09/2010

Informationen für Immobilieneigentümer, private und institutionelle Investoren, Nutzer sowie Projektentwickler



Verehrte Leserinnen und Leser,

das wichtigste gleich vorweg: Die Entwicklungen des Münchner Immobilienmarktes sind auf einem sehr guten Weg. Mit insgesamt rund 6,5 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen um 18 Prozent höher als im Vorjahr. Das geht aus den Erhebungen des aktuellen hauseigenen Immobilienmarktberichts ebenso hervor wie aus dem Marktbericht des Münchner Gutachterausschusses. Besonders die Anlage in Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen sowie Wohn- und Geschäftshäuser, bei der Zuwächse von 44 Prozent erzielt wurden, bestimmen die Investorennachfrage in der Landeshauptstadt. Gewerbeimmobilien mit einem nicht nachhaltigen Mietertrag, gelten den aktuellen Zahlen zufolge derzeit eher als unsicher. Für Investoren und Anleger sind die Zeiten besonders in einer attraktiven Metropole wie München, die sich durch eine gesunde Wirtschaftslage und eine hohe Kaufkraft auszeichnet, sehr günstig. Denn hier bestimmt auch weiterhin eine steigende Nachfrage nach Wohnungen bei gleichzeitig konstant hohen Mietpreisen die Marktsituation. Zudem hinkt der notwendige Bau von Miet-Neubauwohnungen dem aktuellen Bedarf hinterher. Dass man mit dem Kauf einer Immobilie auch gleichzeitig zum Unternehmer avanciert, ist ein wichtiger Aspekt, den viele Anleger nach wie vor unterschätzen. Denn die Höhe der Rendite hängt u. a. auch von der Objektqualität ab, die Ansprüche von Mietern wie Investoren in puncto Komfort und Ausstattung sind deutlich gestiegen. Daher ist es ratsam einen bestimmten Sockelbetrag der Nettokaltmieteinnahmen für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen einzuplanen. Insbesondere die letztgenannten Maßnahmen sind es, die häufig das Erben zum Konflikt machen. Hintergründe dazu lesen Sie in unserem Artikel über Erbengemeinschaften. Ans Herz legen möchte ich Ihnen neben anderen Themen auch die kleine Vorstellung unserer Sonderedition „Immobilienreport München – Altstadt und Lehel“. Ein spannender Streifzug durch die Kultur und Geschichte des heutigen Stadtbezirk 1 mit wichtigen Einblicken in die Struktur ihres Immobilienwesens.



Eine informative Lektüre wünscht Ihnen

Adrian Bosseler
Immobilienfachwirt,
Geschäftsführer

MÜNCHNER INVESTMENTMARKT

Trends und Entwicklungen

Der Münchner Gewerbeimmobilienmarkt hat sich im Quartalsvergleich erstmals seit 2007 leicht belebt. Dies belegen die im Vergleich zu 2008 und 2009 gestiegenen Verkaufszahlen, so das Ergebnis des Quartalsberichts 1/2010 des Münchner Gutachterausschusses. Demnach hat sich vor allem der Eigentumswohnungsmarkt weiterhin positiv entwickelt. Bei relativ stabilen Preisen bewegte er sich im ersten Quartal auf einem hohen Umsatzniveau. Ungebrochen ist daher auch die Nachfrage nach Wohn- und Anlageimmobilien in der bayerischen Landeshauptstadt, was die steigenden Zahlen bei den bebauten wie unbebauten Wohnbaugrundstücken verdeutlichen. Allein im ersten Quartal kam es auf dem Markt für unbebaute Grundstücke im Segment der Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleinen Eigentumswohnanlagen insgesamt zu einem Plus von 22 Prozent bei den Vertragsabschlüssen im Vergleich zum Vorjahr. Bei den bebauten Grundstücken desselben Sektors lag die Steigerung bei drei Prozent gegenüber 2009.

Im Bereich der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser auf bebauten Grundstücken konnte ein Anstieg der Kauffälle um 36 Prozent verbucht werden. Leichter Zuwachs auch bei den unbebauten Grundstücken für mehrgeschossige Miethäuser, vor allem stieg hier der Geldumsatz um das knapp dreifache, der Flächenumsatz wuchs um 33 Prozent. Auch die Eigentumswohnungen und Teileigentums-Objekte verzeichneten einen deutlichen Zuwachs von rund 14 Prozent und übertrafen damit das ohnehin hohe Niveau der beiden Vorjahre. Insgesamt prognostizieren die Immobilien-Fachleute in ihrem aktuellen Marktbericht für München einen anhaltenden Trend in Richtung Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Miethäusern zur soliden Kapitalanlage. www.gutachterausschuss-muenchen.de

BEBAUTE GRÜNDSTÜCKE – ANZAHL DER VERTRÄGE

1. Quartal 2002 bis 2010 – Geschosswohnungsbau (inkl. öff. gef. Wohnungsbau)



„IMMOBILIENREPORT MÜNCHEN“

Stadtviertel mit Tradition



Wo Leben, Shoppen, Arbeiten und Freizeit genießen ganz nah beieinander liegen, befindet sich der Münchner Stadtbezirk 1 – die Altstadt und das Lehel, einer von insgesamt 25 in der bayerischen Metropole. Nach dem ersten Band über Schwabing, liegt nun der zweite Band des Immobilienreports München mit den Stadtvierteln Altstadt und Lehel vor. Auf knapp 50 Seiten ordnet die limitierte Sonderausgabe den Stadtbezirk in das Gesamtgefüge der Landeshauptstadt ein und beschreibt neben Kultur und Geschichte der beiden Viertel auch detailliert die Struktur ihres Immobilienwesens. Aussagekräftige Fotos von Gebäuden und Straßenzügen sowie illustrative Stadtplanausschnitte bringen dem Leser die Stadtteile auch optisch näher.

Lehel ist Münchens Top-Adresse

Nach einer einführenden Darstellung wichtiger ökonomischer Daten und Fakten zur Isarmetropole, nennt die Edition die prägensten Zahlen sowie die Zusammensetzung kultureller und sozialer Einrichtungen in Altstadt und Lehel. Um dann die Vorteile des Lehel als Immobilienstandort hervorzuheben. So gilt das Lehel mit seinen 19.500 Bewohnern im Gegensatz zur Einkaufsmeile Altstadt eher als typisches Wohnquartier, das längst zur Top-Adresse Münchens avanciert ist. Die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zu den Erholungsgebieten Englischer Garten und Isarauen, machen das Viertel so begehrt. Der Band führt die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie die Kaltmietpreise auf. Erwähnt auch, dass die Hälfte der Wohnhäuser im Lehel noch vor 1919 erbaut wurde und aufwändige Sanierungsmaßnahmen diese in den vergangenen Jahren stark aufgewertet haben. Quadratmeterpreise von 5.000 Euro gehören hier zum Alltag. Im einzelnen werden die jeweiligen Straßen und Plätze in den Vierteln vorgestellt und ihre besonderen Eigenschaften hervorgehoben. So spannt sich ein Bogen von der Kaufingerstraße, Deutschlands Top-Einkaufsmeile, die mit der Neuhauserstraße die Ost-West-Achse der historischen Altstadt bildet, über die Wein- und Theatinerstraße, bis hin zur Prinzregentenstraße, der Museumsmeile mit seinen links und rechts davon liegenden Wohngebieten. Ein Buch, das mit dem Kapitel „München im Trend – Trends in München“ überdies deutlich macht, dass München im Jahr 2010 als Standort für Immobilieninvestment klar die Nummer eins unter den Europäischen Metropolen bildet.

→ Zu erwerben für 14,90 Euro incl. Versand + MwSt. bei Bosseler & Abeking

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2010

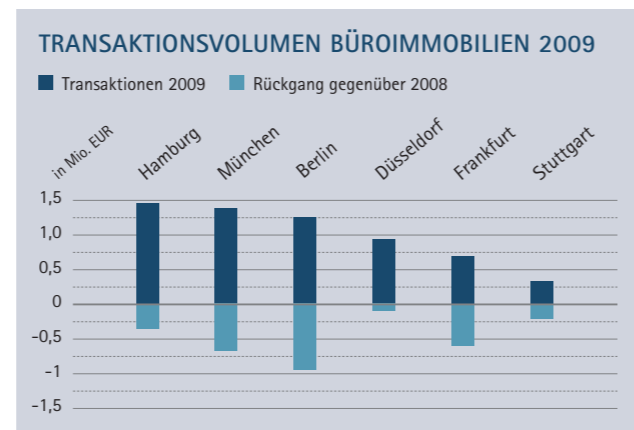
Neueste Daten und Fakten

Mit erfreulichen Ergebnissen wartet der aktuelle Immobilienmarktbericht 2010 auf, den das Makler- und Beratungsunternehmen Bosseler & Abeking über den Immobilienmarkt in Deutschland und München im besonderen erstellt. Er zeigt deutlich: Der Tiefpunkt auf den Immobilienmärkten wurde Mitte des Jahres 2009 durchschritten, das gesamte Transaktionsvolumen entsprach in etwa dem vor den Boomjahren 2006/2007. Im zweiten Halbjahr 2009 belebte sich der Markt deutlich, für das laufende Jahr wird mit einem weiteren Anstieg der Transaktionen um bis zu 20 Prozent gerechnet. In der bayerischen Landeshauptstadt lag das Transaktionsvolumen in 2009 mit insgesamt rund 6,5 Mrd. Euro gar um 18 Prozent höher als im Vorjahr. Dabei verlagerte sich die Investorennachfrage dem Trend folgend auch in München weg von den als unsicher geltenden Gewerbeimmobilien, hin zur Anlage in Mehrfamilienhäuser. Auf diesem Sektor wuchs der Umsatz teils um 44 Prozent. Mit rund 1,3 Mrd. Euro lag das investierte Umsatzvolumen bei den Gewerbeimmobilien in 2009 um ein knappes Drittel niedriger als im Vorjahr, stabilisierte sich aber auf einem höheren Niveau. Besonders betroffen von der Wirtschaftskrise waren die reinen Bürogebäude. Sie machen zwar nach wie vor mehr als die Hälfte der Transaktionen aus, es wurden jedoch in erster Linie voll vermietete Objekte gehandelt.

Spitzenmieten in der City

Im Einzelhandel kann sich München weiterhin als attraktivste Innenstadt Deutschlands behaupten. Verglichen mit anderen deutschen Innenstädten werden hier nach wie vor Spitzenmieten von bis zu 310 Euro pro Quadratmeter erzielt. Das gilt auch für den Münchner Wohnungsmietmarkt. Die Situation einer anhaltend hohen Nachfrage bei zugleich knappem Angebot nicht nur nach fertigen Wohnungen sondern auch nach Wohnbaugrundstücken führt dazu, dass sich die Mieten aktuell bei durchschnittlich 6,50 bis 9,80 pro Quadratmeter in einfachen Lagen und zwischen 15 und 22 Euro in sehr guten Lagen bewegen. Im mittleren Segment liegt der Preis zwischen neun und 13,50 Euro pro Quadratmeter. Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt der Isarmetropole ist vorerst nicht in Sicht, zumal es praktisch keinen Wohnungsleerstand gibt.

Bosseler & Abeking liefert mit dem regelmäßig erscheinenden Immobilienmarktbericht wichtige Informationen für jede Investitionsentscheidung. → zum download unter: www.bosselerabeking.de



ERBENGEMEINSCHAFTEN

Erben birgt Konflikte

Nach offiziellen Schätzungen werden in den kommenden Jahren rund drei Millionen Anlageimmobilien, sowie Eigenheime und Eigentumswohnungen in Deutschland vererbt. Und dies nicht etwa nur in friedlicher Harmonie. Streit unter den neuen Eigentümern ist die Regel. „Übernehmen Erbgemeinschaften eine Immobilie, sind Konflikte programmiert“, bringt es der Deutsche Anwaltverein auf den Punkt. Hintergrund sind die meist unterschiedlichen Interessen der jeweiligen Bedachten. Das kann schon damit anfangen, dass sich zwei Geschwister, die ein Haus erben, nicht darüber einigen können, ob es behalten oder verkauft werden soll.

Uneins bei Pflichten und Modernisierungen

Jeder Miterbe kann auch aus der Erbgemeinschaft austreten und sich auszahlen lassen. Fehlt aber den Miterben das Geld, könnte der aussteigende Erbe eine Zwangsversteigerung einleiten. Die Vermögenswerte müssten bei einer Trennung nach den jeweiligen Erbquoten aufgeteilt werden. Reichlich Konfliktpotenzial bergen oft auch die Pflichten rund um die Immobilie. Denn die Erbgemeinschaft muss zusammen Grundsteuer, Müll-, Wasser- und Abwassergebühren tragen, so die gesetzliche Regelung. Kann oder will ein Mitglied nicht zahlen, müssen die übrigen Erben eintreten. Erbgemeinschaften sind juristisch gesehen Gesellschaften bürgerlichen Rechts, bei denen jedes Mitglied mit seinem ganzen Privatvermögen für die Verbindlichkeiten der übrigen Gesellschafter haftet, so die juristische Situation. Häufiger Gegenstand von Auseinandersetzungen sind Modernisierungen: In diesem Fall müssen Erbgemeinschaften ihre Beschlüsse nicht einstimmig fassen, es reicht die einfache Mehrheit. Beschließt die Mehrheit eine teure Sanierung, müssen sich unterlegene Mitglieder aber nicht immer daran beteiligen: Der Beschluss ist für die Überstimmten nur bindend, wenn die Maßnahme der „ordnungsgemäßen Verwaltung“ dient. Dazu zählen nur Instandhaltungen, die für den Erhalt der Immobilie nötig sind. So müssen etwa die Kosten für den Ersatz maroder Fenster auch unterlegene Mitglieder mittragen, nicht jedoch eine Luxus-sanierung im Bad. Beteiligt sich die Minderheit nicht an Schönheitsmaßnahmen, schmälert dies nicht ihren Anteil an der Immobilie und deren Erträgen. Ihr Anspruch Mieteneinnahmen und den Veräußerungserlös bleibt voll erhalten.

Stichhaltiges Testament als Lösung

In den meisten Fällen lassen sich Streitigkeiten am besten durch ein exakt formuliertes Testament vermeiden: In vielen Testamenten wird nur festgelegt, welchen Anteil die Bedachten am Gesamterbe erhalten sollen, somit sind alle Erben anteilig am Haus beteiligt. Stattdessen könnte das Vermögen auch so aufgeteilt werden, dass die Immobilie Erben übertragen wird, die dafür tatsächlich Verwendung haben. Und das restliche Vermögen würde unter den übrigen Erben verteilt. Bewährt hat sich auch der Abschluss eines einvernehmlich geschlossenen Auseinandersetzungsvertrages zwischen allen Miterben. Die Auseinandersetzung einer Erbgemeinschaft sollte im Interesse aller Beteiligten rasch und fair abgewickelt werden. Zwangsversteigerungen sollten deshalb vermieden werden, weil sie ökonomisch nachteilig sind. Der Abschluss eines Auseinandersetzungsvertrages setzt die Einigung aller Erben über die Verteilung des Nachlasses voraus.

FAMILIEN-IMMOBILIENMANAGEMENT

Potenzial bleibt ungenutzt

Bei unternehmerischen Entscheidungen hat die Familie ebenso das Sagen wie beim Management familieneigener Immobilien. Die Folge: Das wirtschaftliche Potenzial der Immobilienverwaltung bei Familienunternehmen wird nicht voll ausgeschöpft. Das operative Geschäft steht weit höher im Kurs. Externe Dienstleister mit ins Boot zu nehmen, ist kaum verbreitet. So das Resultat einer Studie des Instituts für Entrepreneurship, Mittelstand und Familienunternehmen (EMF) der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin, das ausgewählten Familienunternehmen mit 50 bis 499 Mitarbeitern befragte.

In dieses Bild passt auch, dass sich das Immobilienvermögen von Familien weniger aus strategischen Entscheidungen zusammensetzt, sondern historisch gewachsen ist, wie die Studie belegt. Es sind mit knapp 76 Prozent Wohnimmobilien, die sich im privaten Familienbesitz befinden, es folgen mit rund 60 Prozent Büro- und Produktionsimmobilien.

Rentabilität der Immobilien kommt zu kurz

In der Regel führen Familienmitglieder, die auch das Kerngeschäft leiten, die Immobilienverwaltung. Somit hängt das Management der Immobilien stark von den Einzelinteressen der jeweils Verantwortlichen ab und folgt damit weniger ökonomisch-rationalen Kompetenzkri-

75,9% der Wohnimmobilien befinden sich in Familienbesitz. **60%** sind Büro- und Produktionsimmobilien des Kerngeschäfts. **10%** der Familienunternehmen beauftragen externe Dienstleister für ihre Immobilienverwaltung.

Die aktuelle Studie belegt: Familienunternehmen managen die Immobilienverwaltung meist familienintern – professionelle Handhabung könnte Potenziale nutzen.

terien. Dass nur etwa zehn Prozent der in der Erhebung befragten mit externen Beratern zusammenarbeiten, zeigt umso deutlicher, wie gering das Interesse ist, die Rentabilität des Immobilienbestandes zu steigern. Die meisten Unternehmen ziehen eine Kooperation in den Bereichen Facility Management (knapp 35 Prozent) und Property Management (ca. 23 Prozent) vor.

Selbst in Zeiten der Wirtschaftskrise und dem Bestreben der meisten befragten Unternehmen, möglichst unabhängig von den Banken zu sein, ist nur etwa ein Drittel der Familienunternehmen bereit, ihre Immobilien als Sicherheit einzusetzen. Aus ihrer Sicht stellt das Immobilienvermögen die Basis für das Kerngeschäft dar und fungiert als Schutz vor der Inflation.

Dennoch scheint eine Veränderung in Richtung eines professionelleren Umgangs mit Familienimmobilien künftig möglich. Immerhin erwartet die Hälfte der in der Studie befragten eine Verlagerung des emotionalen Wertes von Immobilien. Im Zuge dieses Prozesses könnte auch die Einbindung externer Dienstleister verstärkt in Betracht kommen. Vorausgesetzt die besonderen Charakteristiken eines Familienunternehmens werden wahrgenommen und berücksichtigt.

BOSSALER & ABEKING STIFTUNG

Neues Engagement im Visier

Nachdem die Bosseler & Abeking Stiftung zuletzt mit einer Spende die Münchner Sportjugend unterstützt hat, um somit sozial benachteiligten Kindern die Möglichkeit einzuräumen, dauerhaft eine Sportart in einem Verein auszuüben, beabsichtigt die Stiftung diesmal ein neues Projekt in Afrika zu fördern. „Wir müssen alle Möglichkeiten genau eruieren, um die Gelder auch zweckgebunden einsetzen zu können“, bestätigt Adrian Bosseler die aktuellen Bemühungen. Sicher ist, dass das neue Engagement die Philosophie der Stiftung beherzigt, Kindern in Armut oder Not dauerhaft zu helfen. Wie bereits zuvor bei der Initiative für tibetische Kinder in nepalesischen Dolpo-Region. Oder

bei der Unterstützung schwerbehinderter Kinder durch eine Delphin-Therapie. Dazu zählt auch die Förderung der Münchner Drogenberatung Condrops, die sich dafür einsetzt, Kinder suchtkranker Eltern zu betreuen. Ebenso die Übernahme von Patenschaften für Kinder, die über die Organisation Plan International hergestellt wurden, gehört in das breite Portfolio von Initiativen mit dem Ziel Kindern und Jugendlichen eine Grundbildung zu ermöglichen und ihnen Fertigkeiten zu vermitteln, die für ihr weiteres Leben überlebenswichtig sind. Auf das neue Engagement darf man bereits gespannt sein – mehr dazu in der nächsten Ausgabe von Immobilien im Fokus.

Aktuell vermittelte Objekte

Wohnanlage in München-Giesing

Bosseler & Abeking hat eine Wohnanlage in München-Giesing vermittelt. Die Immobilie in der Tegernseer Landstraße mit sehr guter Infrastruktur wurde im Jahr 1971 in Massivbauweise errichtet und gliedert sich in sechs Gebäudekomplexe auf. Das Objekt befindet sich auf einem Grundstück von rund 2.700 Quadratmetern Fläche. Die sechsgeschossige Wohnanlage ist mit zwei Untergeschossen voll unterkellert und verfügt über 145 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 7.500 Quadratmetern. Eine Vermietungsquote von 100 Prozent ist stets gegeben.



Die sechsgeschossige Wohnanlage ist mit zwei Untergeschossen voll unterkellert und verfügt über 145 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 7.500 Quadratmetern. Eine Vermietungsquote von 100 Prozent ist stets gegeben.

Wohn- und Geschäftshaus in München-Haidhausen

Bosseler & Abeking hat auch ein Wohn- und Geschäftshaus in der Auerfeldstraße in München-Haidhausen vermittelt. Das Objekt wurde im Jahr 1912 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine reich gegliederte Doppelerkerfront. Die denkmalgeschützte Immobilie wurde in den vergangenen Jahren komplett renoviert und saniert, das Dachgeschoß wurde zur Hofseite hin ausgebaut. Die Gesamtnutzfläche des Anwesens beträgt ohne Lagerflächen ca. 1.800 Quadratmeter, darin enthalten sind 18 Wohneinheiten mit Balkonen sowie zwei Laden- /Büroeinheiten. Die Mieteinnahmen befinden sich auf einem marktüblichen Niveau.



Das Objekt wurde im Jahr 1912 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine reich gegliederte Doppelerkerfront. Die denkmalgeschützte Immobilie wurde in den vergangenen Jahren komplett renoviert und saniert, das Dachgeschoß wurde zur Hofseite hin ausgebaut. Die Gesamtnutzfläche des Anwesens beträgt ohne Lagerflächen ca. 1.800 Quadratmeter, darin enthalten sind 18 Wohneinheiten mit Balkonen sowie zwei Laden- /Büroeinheiten. Die Mieteinnahmen befinden sich auf einem marktüblichen Niveau.

Wohn und Bürohaus in Isarnähe

Ein Wohn- und Bürohaus in Bereiteranger in zentraler Lage nahe der Isar wurde von Bosseler & Abeking vermittelt. Das dreigeschossige Objekt wurde um 1880 in Massivbauweise errichtet und teilt sich in Vorder- und Seitengebäude (ca.1.300 Quadratmeter) sowie in drei Nebengebäude (ca. 1.400 Quadratmeter) mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 2.700 Quadratmeter. Diese wird zu 70 Prozent gewerblich und zu 30 Prozent wohnwirtschaftlich genutzt. Im Innenhof des Anwesens stehen Stellplätze zur Verfügung. Das Objekt unterliegt nicht dem Denkmalschutz und seine gewerblichen Mietverträge weisen eine kurze Laufzeit auf.



Das dreigeschossige Objekt wurde um 1880 in Massivbauweise errichtet und teilt sich in Vorder- und Seitengebäude (ca.1.300 Quadratmeter) sowie in drei Nebengebäude (ca. 1.400 Quadratmeter) mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 2.700 Quadratmeter. Diese wird zu 70 Prozent gewerblich und zu 30 Prozent wohnwirtschaftlich genutzt. Im Innenhof des Anwesens stehen Stellplätze zur Verfügung. Das Objekt unterliegt nicht dem Denkmalschutz und seine gewerblichen Mietverträge weisen eine kurze Laufzeit auf.

Appartmenthaus in München-Schwabing

Vermittelt hat Bosseler & Abeking ein Appartmenthaus in der Belgradstraße in München-Schwabing. Es entstand im Jahr 1962 in Massivbauweise und ist mit einem Kellergeschoss und einer Tiefgarage für ca. 123 Stellplätze unterkellert. Das Objekt in zentraler Lage mit guter Infrastruktur liegt auf einem Grundstück von 4.400



Quadratmetern Fläche, die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 4.700 Quadratmeter. Die viergeschossige Liegenschaft ist global an die Landeshauptstadt München vermietet. Das Grundstück verfügt über ein Baurechtspotenzial.

Alle Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie stellen keine Beratung oder Empfehlung dar. Eine Haftung wird ausgeschlossen.