

WOHNUNGSMARKT

KLAGEN AUF HOHEM NIVEAU

Die Münchener Wohnungsbauszene ist gespalten – einerseits kann man mit Blick auf andere deutsche Großstädte froh sein über die gesunde Angebots- und Nachfragesituation, andererseits verlief das Verkaufsjahr 2003 bislang nicht so positiv wie erhofft.

> Von Dr. Jens Laub



2001 und 2002 Genehmigungen für den Bau von rund 11 000 Wohnungen in München erteilt. Erstellt wurden in diesem Zeitraum jedoch nur knapp 6500 Einheiten. Das erklärte Ziel von Oberbürgermeister Christian Ude von 7000 neuen Einheiten pro Jahr wurde somit weit verfehlt. Die Fertigstellungszahlen korrespondieren mit den jüngsten Erkenntnissen des Sparkassenverbandes Bayern. Hier wird konstatiert, dass die Immobilienumsätze in 2002 um 6,3 Prozent auf 24,7 Milliarden Euro zurückgegangen sind. In München selbst betrug die Umsatzreduktion sogar 17 Prozent. Im ersten Quartal 2003 wurde beim Verkauf von Neubauwohnungen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Einbruch um 50 Prozent bei Neubauwohnungen verzeichnet. Alle Hoffnungen ruhen nun auf dem vierten Quartal, wobei viele Bauträger das Jahr 2003 bereits abgeschlossen haben und davon ausgehen, dass erst 2004 der Knoten platzt.

KEINE DYNAMIK

Selbst von den erwarteten Vorzieheffekten durch den geplanten Wegfall der Eigenheimzulage ging am Markt in den ersten drei Quartalen keine wirkliche Dynamik aus. Auch die Kapitalanleger, die in den vergangenen zwei Jahren in München wie ausgestorben schienen, werden keine Verkaufswelle losstrecken, zumal angesichts der restriktiven Finanzierungspolitik der Banken. In diesem Zusammenhang ist interessant, dass zunehmend österreichische Banken versuchen, sich Marktanteile in Münchens Wohnungsmarkt zu sichern.

Das gravierendste Problem am Münchener Grundstücksmarkt ist die auseinander klappende Schere zwischen den Preiserwartungen der Grundstückseigentümer und den Markteinschätzungen der Bauträger. Teilweise sind die kalkulierten Endverkaufspreise nur noch schwer durchsetzbar. So können die vorhandenen Baulandreserven nicht in dem erforderlichen Maß ausgeschöpft werden, wie es möglich wäre, da es Entwicklern immer schwerer fällt, auf die spekulativen Preiserwartungen institu-

tioneller Anbieter wie Freistaat, Stadt, Bahn und Post einzugehen.

NEUE QUARTIERE
ETABLIEREN SICH LANGSAM

Wer in München Wohnungseigentum im mittleren und hochpreisigen Segment erwerben will, kann wieder zahlreichen attraktiven Projekten in fast allen Stadtgebieten auswählen. Selbst über die Stadtgrenzen bekannt gewordene Entwicklungsquartiere wie die Theresienhöhe/Alte Messe, Parkstadt Schwabing oder der Ackermannbogen in Schwabing verkaufen sich nicht mehr von selbst.

Das wohl spannendste Einzelprojekt in München ist das Bürohochhaus von Hines, das mit 146 Metern Münchens höchstes Gebäude sein wird. In dem Umfeld entsteht – initiiert durch die Dawo-Planbau – das Wohnquartier „Living in uptown Munich“. Nicht unproblematisch für das im Bau befindliche Wohngebiet ist allerdings, dass zum einen für den Büroriesen derzeit keine Mieter in Sicht sind, zum anderen die Lage am Georg-Brauchle-Ring in München für anspruchsvollere Wohnungseigentümer vom sozialen Umfeld her als grenzwertig gilt. Wenn der Kapitalanleger an München wieder mehr Geschmack findet, lassen sich solche Großprojekte auch auf Grund der fairen Preise zwischen 2900 Euro und 4300 Euro pro Quadratmeter eleganter vermarkten, da die Vermietung von Wohnungen auch weiterhin unproblematisch erscheint.

MEDITERRANER NEUBAU

Im Areal um den Ackermannbogen verbunden mit der Schwere-Reiter-Straße entstehen rund 2200 Wohnungen, die im Preisbereich um die 3600 Euro pro Quadratmeter angeboten und nach Fertigstellung im Jahr 2005/2006 sicherlich zu den attraktivsten Neubauquartieren zählen werden, die München aufzuweisen hat.

Imposant sind die Wohnbauentwicklungen an der Theresienhöhe. Hier ist ein neuer Standort mit zukünftig rund 1500 Wohnungen kreiert worden, der in

Experten erwarten, dass 2004 die Preise auf dem Wohnungsmarkt in München wieder steigen.

Selbst in einer wirtschaftlich betrachtet kerngesunden Stadt wie München wirken sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und gesetzliche Verschärfungen, insbesondere im Bauträger- und Mietrecht, negativ auf die Wohnungsbauentwicklungen aus.

Nach Angaben des Rings Deutscher Makler (RDM) wurden in den Jahren

Wohnimmobilienmarkt München: Die Mieten und Preise auf einen Blick				
Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Erstvermietung) Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ¹ zuzüglich Nebenkosten, kalt	12 – 18 →	10 – 14 →	9 – 12 →	8 – 10 →
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ¹	3.900 – 7.000 →	3.100 – 4.400 →	2.800 – 3.800 →	2.500 – 3.000 →
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) Bezugsfrei – Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ¹	12 – 18 →	10 – 14 →	9 – 12 →	9 – 12 →
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ² (in tausend Euro)	730 – 1.500	560 – 780	480 – 640	kein Angebot
Doppelhaushälften ³ (in tausend Euro)	550 – 740	470 – 570	420 – 480	kein Angebot
Reihenhäuser ⁴ (in tausend Euro)	430 – 520	370 – 440	330 – 390	kein Angebot
Bauland ⁵ (in Euro pro Quadratmeter)	950 – 1.600	650 – 1.000	550 – 780	480 – 600

¹ Die Miet- und Verkaufspreise beziehen sich auf eine Wohnung von rund 70 Quadratmeter Wohnfläche und einer der Lage entsprechenden Ausstattung. Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und die Preise erheblich differieren. Gleiches gilt für die Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes.
² mit etwa 140 Quadratmetern Wohnfläche und rund 450 Quadratmetern Grundstücksfläche
³ mit etwa 125 Quadratmetern Wohnfläche und rund 300 Quadratmetern Grundstücksfläche
⁴ mit etwa 115 Quadratmetern Wohnfläche und rund 200 Quadratmetern Grundstücksfläche
⁵ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 0,7
 → Trend

Quelle: HVB-Expertise Grafik: IMMOBILIEN MANAGER

mit Preisen jenseits der 5000 Euro pro Quadratmeter nach wie vor mehr Nachfragen gegenüber. Doppelhaushälften werden hier nicht unter einer Million Euro angeboten, freistehende Einfamilienhäuser gelten als Rarität. Im Herzogpark in Bogenhausen werden sogar für Erdgeschosswohnungen 6500 Euro pro Quadratmeter aufgerufen

EXKLUSIVER ALTBAU

Der Verkauf von freien, sanierten Altbauwohnungen fällt in München auf Grund der hohen Vermietungsauslastung kaum ins Gewicht. In Altschwabing zahlt man für eine sanierte Altbauwohnung rund 5000 Euro pro Quadratmeter, in Neuhausen liegen die Preise sogar noch darüber, wobei das geringe Angebot exklusiver Sanierungen hier das Geschehen prägt. Robert Anzenberger, Niederlassungsleiter von Planet Home, München, zeigt sich über die Entwicklungen insbesondere im Second-Hand-Markt überaus erfreut. Wachsende Verkaufszahlen auf hohem Preisniveau in fast allen Stadtgebieten registrieren die Makler der HypoVereinsbank Tochter.

„Günstiger“ Wohnraum ist in München nur in Regionen wie Milbertshofen, Moosach, Giesing oder Berg am Laim zu haben, wobei man deutlich sehen muss, dass hier auch die wenigen soziodemografisch abfallenden Bezirke Münchens liegen. Neubauwohnungen in Milbertshofen an

der Nordheide liegen bei 2500 Euro pro Quadratmeter.

Gemäß HVB-Expertise ist die Mietentwicklung für neu erstellte Wohnungen in guter Lage nach einem kontinuierlichen Anstieg seit 1996 ab 2002 auf einem weitgehend gleichbleibendem Niveau von knapp unter 13 Euro pro Quadratmeter stehen geblieben.

Geht man davon aus, dass München sich von der Konjunkturdelle schneller erholen wird als andere Standorte, und berücksichtigt man, dass man in naher Zukunft wieder mit einer Verknappung des Angebots rechnen muss, wären – bei einem leichten Bevölkerungszuwachs von 2,7 Prozent – steigende Mieten die Folge, zumal gegenüber 1996 die Fertigstellungsraten um mehr als ein Drittel zurückgehen. Experten prognostizieren für den Münchener Mietmarkt insbesondere in mittleren Lagen deshalb auch eine Steigerung von bis zu drei Prozent. Münchener kennen die Entwicklungen zur Genüge und können sich wieder auf Warteschlangen bei der Suche nach preisgünstigen Wohnungen einstellen.

RÜCKKEHR DER INVESTOREN

Derartige Prognosen reichen allerdings bislang offensichtlich nicht aus, um dem klassischen Mietwohnungsbau in München Vorschub zu leisten, obschon bei steigenden Haushaltszahlen und Mieten in München zeitverzögert auch der Kapitalanleger wieder auf den Investitionszug springen sollte. In keiner an-

deren Stadt Deutschlands ist die Wahrscheinlichkeit einer nachhaltigen Wohnungsvermietbarkeit höher als in München, selbst wenn die Renditen mit weniger als fünf Prozent nicht attraktiv wirken.


ZUKUNFTSCHANCEN

Der Münchener Wohnungsmarkt wird weiter geprägt von hohen Einstandpreisen für Grundstücke, die mittlerweile vom Bodenwertanteil je Quadratmeter Wohnfläche auf dem Niveau der Baukosten liegen. Um die Angebotsituation zu verbessern, könnte die Stadt Baulandausweisungen und Grundstücksverkäufe zu günstigeren Einständen ausweiten, was angesichts der angespannten kommunalen Haushaltslage allerdings unwahrscheinlich erscheint.

Obschon sich im Verlauf des Jahres 2003 auf dem hohen Preisniveau eine verhältnismäßig starke Kaufzurückhaltung abgezeichnet hat, ist die Preiselastizität der Bauträger auf Grund der vorgenannten Parameter verhältnismäßig gering. Nur wer über eine etablierte und eingeführte Vertriebsstruktur verfügt, kann im Münchener Wohnungsbau punkten. Auf der Entwicklerseite zeichnen sich vermehrt Kooperationen ab, um die Risiken zu teilen oder beim Grundstückseinkauf die Preise nicht unnötig in die Höhe zu treiben. Büro- und Gewerbeentwickler legen wieder vermehrt ihr Augenmerk auf den Wohnungsbau.

BEQUEMES AUSSITZEN

Wohnungsbestände von Großunternehmen und Kommunen werden in erheblichem Umfang dem Markt zugeführt und bieten Potenziale in der Altbauanierung und für Aufteiler. Die Banken suchen sich ihre Partner auch in München zunehmend nach restriktiveren Kriterien aus. Nur professionelle Entwickler mit guten Referenzen erhalten, insbesondere nach der Restrukturierung der großen Geldhäuser, noch Finanzierungen ohne Vorverkaufsaufgaben.

Nimmt man den Querschnitt der Aussagen der Münchener Wohnungsbau-träger, so kommt man dennoch zu dem Schluss, dass hier im Vergleich zu Städten wie Berlin zumindest auf hohem Niveau geklagt wird und die Mehrzahl der Entwickler ihre Preisvorstellungen auch bei stagnierenden Verkaufsphasen weitgehend aussitzen können. 

Dr. Jens Laub ist Vorstand der Optima-Aegidius Firmengruppe und Autor des Plötz Immobilienführers München.



FOTO: VITERBA

Das so genannte „München Modell“ fördert junge Familien mit mittleren Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum. Im Schwabinger Ackermannbogen konnte Oberbürgermeister Christian Ude jüngst die tausendste geförderte Wohnung übergeben.

München vom Ausblick, Verkehrsanbindung und Grünzonengestaltung her seinesgleichen sucht. Die Preise für die mediterran gehaltenen Gebäude starteten bei 3900 Euro pro Quadratmeter, wobei das Angebot einer Penthousewohnung im ParkPlaza mit 89 Quadratmetern Wohnfläche und 63 Quadratmetern Dachterrasse für 917 258 Euro mutig erscheint. Insgesamt zeigen sich die Investoren wie Concept Bau, Wowobau, Investa, Baywobau und Bayerische Hausbau mit der Verkaufsentwicklung an der Theresienhöhe aber sehr zufrieden.

Symptomatisch für die schwierigere Marktentwicklung ist die Parkstadt Schwabing. Obschon die fertig gestellten Wohnquartiere neben den Bürogebäuden langsam Konturen annehmen und mittlerweile rund 2000 Menschen hier leben, trüben die Grundstücke, bei denen ohne Vorvermietung kein Spatenstich erfolgen wird, das Gesamtbild der Parkstadt. Für ein Projekt, das immerhin die Größenordnung des Potsdamer Platzes in Berlin hat, ist es kein Aushängeschild, wenn die größten Grundstücke entlang der Autobahn München-Nürnberg derzeit noch unbebaut bleiben. Wenn allerdings sowohl die Verkehrsanbindung optimiert ist als auch weitere Wohngebäude für 2500 Anwohner bezogen sind, dürfte sich der Slogan „Münchens neue Adressen“ insbesondere in der Parkstadt in Zukunft einmal bewahrheiten.

STADT IN DER STADT

Im Bereich der neuen Messe Riem befinden sich bereits 1200 Wohnungen in der Fertigstellung, 7500 sollen es bis zum Jahr 2012 werden. Hier entsteht

eine Stadt in der Stadt mit eigenen Nahversorgungszentren, U-Bahnhöfen und Freizeiteinrichtungen inklusive Badesees und Rodelberg.

Ausschreibungen für neue Großprojekte wie den Arnulfpark der Vivico zwischen Donnersberger Brücke und

Hackerbrücke mit geplanten 8500 Wohneinheiten erfreuen sich zwar nach wie vor einer regen Beteiligung, aber die Volatilität der gebotenen Preise für die Grundstücke zeigt, wie verunsichert die Marktteilnehmer derzeit wirklich sind.

Wohnbebauungen im innerstädtischen Bereich wie die Karlshöfe von der Bayerischen Hausbau in der Luisenstraße, die Theresienhöfe in Schwabing oder das Arcis 50 vis-à-vis vom alten Schwabinger Friedhof liegen mit Verkaufspreisen zwischen 4000 und 5000 Euro pro Quadratmeter in einem Preissegment, das sich nicht viele Münchener leisten können.

LUXUSWOHNUNGEN IN DER KAISERRESIDENZ

Eines der hochwertigsten Projekte dürfte dabei derzeit der Umbau des Alten Hofes in Herzen der Stadt sein. In der ehemaligen Kaiserresidenz entstehen Luxuswohnungen, die Anfang 2004 in die Vermarktung gehen sollen und in der Preisgestaltung bisherige Münchener Spitzenwerte übersteigen werden.

In den bevorzugten Wohnlagen wie in Nymphenburg und Bogenhausen stehen dem eingeschränkten Angebot

DEUTSCHE SPITZENPREISE

■ Eine „Stabilisierung auf hohem Preisniveau“, stellt Robert Anzenberger, Leiter Immobilienvertrieb München und Bayern Nord bei der PlanetHome AG, für die Entwicklung des Immobilienstandortes München am Ende dieses Jahres fest. Mit durchschnittlich 480.000 Euro für ein Einfamilien- und 360.000 Euro für ein Reihenhäuser liegt die bayerische Landeshauptstadt bundesweit klar an der Preisspitze. Gerade in diesem Segment habe es, so Anzenberger, in diesem Jahr einen „gewissen Rückgang“ gegeben; insgesamt übersteige aber schon heute die Anzahl der verkauften Objekte das Ergebnis von 2002. Gewinner sind Eigentumswohnungen im Zentrum und Einfamilienhäuser/Reihenhäuser im Umland.

Eigentumswohnungen in bevorzugten Wohngebieten und beliebte Objekte wie sanierte Altbauwohnungen im Isar-nahen, traditionellen Stadtviertel „Lehel“ liegen deutlich über dem Schnitt von 2680 Euro. Für eine 125-Quadratmeter-Altbauwohnung muss bis zu 595.000 Euro gezahlt werden. In Schwabing werden ebenfalls Preise von mehr als einer halben Million erzielt, so kostet etwa

eine Wohnung Baujahr 1999 mit 101 Quadratmetern 515.000 Euro. Eine 110 Quadratmeter große Wohnung im Olympischen Dorf ist mit 215.000 Euro vergleichsweise günstig zu haben. Aufsteiger ist zum Beispiel der Stadtteil Trudering im Westen: Hier kostete eine 70 Quadratmeter große Eigentumswohnung mit drei Zimmern vor zwei Jahren noch 170.000 Euro. Jetzt ist sie nicht mehr unter 185.000 Euro zu haben.

Einfamilienhäuser im Münchener Umland rücken ins Blickfeld der Interessenten. Mit Kaufpreisen um die 500.000 Euro für ein etwa 15 Jahre altes Haus mit 140 Quadratmetern Wohnfläche und normaler Grundstücksgröße ist das Eigenheim hier durchschnittlich 100.000 Euro günstiger als vergleichbare Objekte im Stadtzentrum und ebenfalls um bis zu 100.000 Euro günstiger im Vergleich zu Häusern in direkten Südlagen wie Starnberg.

Mittlerweile kommen rund 30 Prozent der Immobilienkäufer bei PlanetHome über das Internet. Die Vermarktungszeit, bezogen auf München, hat sich – entgegen dem Bundes-Trend – verringert. (PZ)