



Wohnungen mit Luxusstandard bietet das Max-Palais in den Lenbachgärten. Hier wurden Spitzenpreise erzielt.

Gratwanderung für Entwickler



Der Münchener Wohnungsmarkt hat zwei Gesichter: Einerseits werden jährlich große Entwicklungsgebiete ausgewiesen, die ausreichend Platz für neuen Wohnungsbau bieten. Doch andererseits handelt es sich nach wie vor um den teuersten Immobilienmarkt in Deutschland.

> Von Dr. Jens Laub

„In München steigen die Grundstückspreise, in Berlin nur die Grundsteuern“, spotten manche Marktbeobachter. Das stimmt so nicht ganz, denn auch die altingesessenen Entwickler klagen zum Teil über schleppende Verkaufszahlen. Die Statistiker hingegen sprechen von einem Anspannungspfad, auf dem sich der Münchener Wohnungsmarkt befindet und an dessen Ende steigende Mieten und Preise stehen sollen. Diese unterschiedlichen Thesen illustrieren, auf welche Gratwanderung sich Projektentwickler in München begeben, denn bei den hohen Einstandspreisen in der Landeshauptstadt

kann man sich schnell verkalkulieren. Gerade auswärtige Investoren sind da auf lokales Know-how angewiesen.

Zunächst zu den Prognosen: Nach demografischen Gesichtspunkten befinden sich unter den 15 deutschen Regionen mit dem höchsten Bevölkerungszuwachs neben dem Landkreis München auch fünf Umlandgemeinden im weiteren S-Bahnbereich (Erding, Freising, Ebersberg, Landsberg am Lech, Landslut). Bis 2040 geht man von zehn Prozent Bevölkerungswachstum aus. Auf einer Basis von 2,4 Millionen Einwohnern werden demnach zusätzlich 300.000 Menschen in die so-

genannte Metropolregion ziehen. Aus heutiger Sicht entspricht dies einem Zuwachs von 9.000 Einwohnern pro Jahr. Da derzeit das Neubauvolumen bei jährlich rund 5.000 Wohnungen liegt, führt der Bevölkerungszuwachs zu einem Versorgungsdefizit von fast 50 Prozent. Hierbei sind noch nicht einmal die steigenden Haushaltszahlen und der zusätzliche Wohnflächenbedarf berücksichtigt.

Bedenkt man zudem, dass die Baugenehmigungsrate gegenüber 2006 um rund 30 Prozent gesunken ist, dann sollte man alleine aus der Interpretation der Zahlen meinen, dass Wohnungsbau in München

eine „g'mahde Wies'n“ ist, wie der Bayer eine todsichere Sache zu nennen pflegt. Doch diese Meinung hat schon so mancher Investor, der den Münchener Markt nicht ganz genau unter die Lupe genommen hat, mit einer blutigen Nase bezahlt.

Es ist sicherlich richtig, dass München für junge, hoch qualifizierte und gut bezahlte Beschäftigte der Medien-, Mikroelektronik- und Computerbranche eine große Anziehungskraft hat. Dennoch müssen die hohen Grundstücks- und steigenden Baupreise auch von den Käufern angenommen werden.

Der Marktanteil der Luxuswohnungen ist minimal

Wenn man die einschlägigen Berichte liest, könnte man meinen, dass im Münchener Miet- und Eigentumswohnungsmarkt eine Preisexplosion die nächste jagt. Doch die Realität sieht da etwas anders aus. Richtig ist, dass im Luxussegment teilweise Quadratmeterpreise erzielt werden, die jenseits der 10.000-Euro-Marke liegen und manche kleinere Projekte an Spitzenstandorten fast schon unter der Hand verkauft werden. Richtig ist aber auch, dass von den insgesamt rund 11.000 verkauften Einheiten in München pro Jahr nur ein Bruchteil im Preissegment über 6.500 Euro angesiedelt ist: kaum 100 bis 150 Wohnungen, also gerade einmal ein Prozent der Verkäufe. Vielmehr zeigt sich,

dass in vielen größeren Projektentwicklungen die großen, teuren Penthousewohnungen, in denen im Zweifel der Entwicklungergewinn steckt, lange Verkaufszeiten haben oder gar zu Restanten werden.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig zu erkennen, dass alle großen Wohnungsbaumaßnahmen, neben den Leitlinien „kompakt, urban, grün“ um den Aspekt „sozial“ ergänzt werden müssen. Denn in der Landeshauptstadt wird stringent das Prinzip der sozial gerechten Bodennutzung verfolgt. Das heißt, dass in allen relevanten Entwicklungs- und Bauungsplangebietten sorgfältig auf die

soziale Durchmischung geachtet wird. Ob am Ackermannbogen, auf der Theresienhöhe, auf dem ehemaligen Löwenbräuareal, den Kasernengeländen oder den Bahnflächen – an allen Standorten wird bezahlbarem Wohnraum ausreichend Platz eingeräumt.

Die Stadt achtet sorgfältig auf die soziale Durchmischung

Wenn sich einerseits die Grundstückspreise für geförderte Wohnungen zwischen 220 und 520 Euro pro Quadratmeter bewegen, was festgesetzte Endverkaufspreise und Mieten nach sich zieht, und andererseits die Preise für frei verkäufliche Wohnungsgrundstücke je nach Standort zwischen 900 und bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche liegen, ergibt sich automatisch das erwünschte Preisgefälle.

Im frei finanzierten Marktsegment müssen in jedem Fall Endverkaufspreise von mindestens 3.500 Euro bis 5.000 Euro angesetzt werden, wobei dann der Be-



Obermenzing gehört zu den Hochpreislagen in München, wo sogar Mehrfamilienhäuser im Villenstil errichtet werden.



Nah der Theresienwiese im Westend liegen die Hackerhöfe.

wohner einer Penthousewohnung für eine Million Euro im Zweifel die gleiche Tiefgarage benutzt wie der Mieter einer Wohnung für neun Euro pro Quadratmeter. Damit erreicht die Landeshauptstadt das erwünschte Ziel der sozialen Durchmischung. Die Bauträger sind damit aber auch angehalten, preislich vertretbare „Durchschnittsprodukte“ zu entwickeln. Für architektonische Extravaganzen bleibt da wenig Raum. Der wirklich vermögende Kunde zieht sich nach Bogenhausen oder Nymphenburg zurück.

München bleibt insofern einerseits die Stadt mit den höchsten Wohnungsmieten und Kaufpreisen für Eigentumswohnungen, andererseits werden die Preise kaum in den Himmel wachsen. Verhältnisse wie in Madrid, Mailand oder London können in der Landeshauptstadt so schon gar nicht Einzug halten. Es wird allerdings auch keinen maßgeblichen Preisverfall geben.

Das Feri Institut geht davon aus, dass bis zum Jahr 2016 jährliche Mietpreiserhöhungen von bis zu 2,5 Prozent realistisch sind. In München bedeutet dies: Da die Durchschnittsneubaumiete heute netto kalt 13 Euro beträgt, erreicht sie bis zum Jahr 2017 die Höhe von 16 Euro. Der Durchschnittskaufpreis für Neubauwohnungen wird laut BulwienGesa Institut von derzeit 3.600 Euro auf 4.000 Euro ab

FOTO: BAYERISCHE HAUSBÄU



Im Münchener Osten, im Bild der Bajuwarenpark in Trudering, entstehen viele Wohnprojekte für Familien.

2009 steigen. Die Preise für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser aus dem Bestand sind in München im vergangenen Jahr nach einem mehrjährigen leichten Preisrückgang um rund fünf Prozent gestiegen.

Villenviertel auf dem absteigenden Ast

Was die einzelnen Bezirke der Landeshauptstadt anbetrifft, ergeben sich gewisse Trendverlagerungen. Grünwald und Baldham – früher Bungalow- und Vil-

leneldorados für Reiche und solche, die sich dafür hielten – befindet sich auf einem nachhaltig absteigenden Ast. Die innenstadtnahen Bereiche wie Giesing, das Schlachthofviertel, Thalkirchen, Neuhausen und das Glockenbachviertel erreichen in der Spitze Verkaufspreise, die jenseits der 5.000-Euro-Marke liegen. In den Lenbachgärten wurden angeblich Preise von mehr als 10.000 Euro erzielt. Obwohl das Areal architektonisch attraktiv ist, bieten die eng gestaffelten Penthäuser nicht einmal einen überragenden Blick.

In Nymphenburg explodieren die Preise. Reihenhäuser bewegen sich bei 1,5 bis zwei Millionen Euro. Einfamilienhäuser sind unter 2,5 Millionen Euro nicht zu haben, und Eigentumswohnungen liegen jenseits der 7.000-Euro-Marke pro Quadratmeter, sofern sie etwas Besonderes bieten. Die neuen Baugebiete entlang der Bahnachse wie etwa Nymphenburg Süd und die Wohngebiete am Hirschgarten mit insgesamt rund 200.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche für Wohnungen werden mit Kaufpreisen um die 4.000 Euro angeboten, was bei einer weiter positiven Wirtschaftsdynamik in einigen Jahren, wenn die Gebiete endgültig erschlossen sind, als günstiger Einstandspreis betrachtet werden dürfte. Der Ackermannbogen, der Arnulfpark und die Pro-

FOTO: EURYTOS



In Nymphenburg explodieren die Preise für Wohnraum. Davon wollen auch die Entwickler des Schlossviertels profitieren.

jekte an der Theresienhöhe sind in der Regel ordentlich verkauft worden und geben den jeweiligen Bezirken ein völlig neues Gesicht, wobei die architektonische Umsetzung zum Teil durchaus kritikwürdig ist. Die dichte Bebauung in den großen Planungsgebieten ist für viele Nicht-Münchner allerdings gewöhnungsbedürftig. Etwas mehr Sinnlichkeit in der Architektur würde der Stadt nicht schaden.

Investoren nehmen geringere Renditen in Kauf

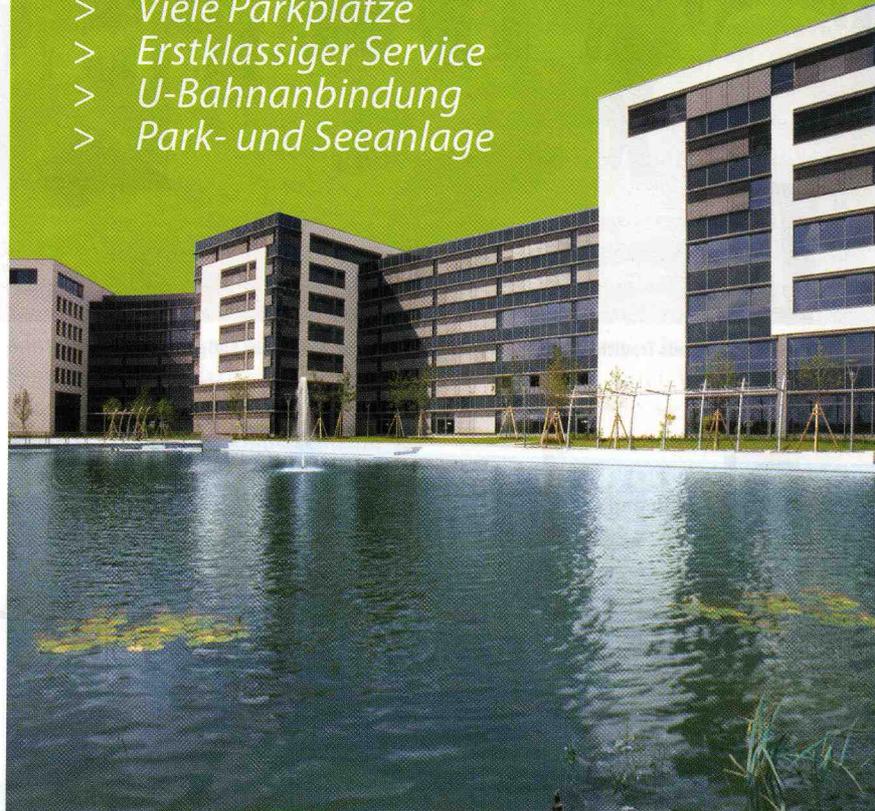
Obwohl die Einstandspreise hoch sind, kehren vermehrt Investorengruppen als Kapitalanleger in den Münchener Markt zurück, die ihren Fonds Neubau-Wohnungspakete in guten Lagen beimischen. So kaufte die KGAL jüngst der Bayerischen Hausbau ein Wohnungsprojekt in den Hackerhöfen ab, und die Ärzteversorgung Niedersachsen hat sich den maßgeblichen Anteil des Renommierprojektes Nymphenburg Süd über die Eurytos gesichert. Bei Mieten um 14 Euro und unter Berücksichtigung der zum Teil hohen Grundstückseinstandskosten sind solche Investments im Münchener Markt kaum zu einer höheren Nettorendite als vier Prozent darstellbar. Dennoch setzen große Pensionskassen und Fonds auf das Wertwachstum und nehmen die wahrlich verschlechterten gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau dabei in Kauf.

Klassische Mietshäuser sind selten im Angebot und werden überwiegend von Bauträgern zum Zwecke der Sanierung und Aufteilung nachgefragt. Das sogenannte Aufteilergeschäft ist in dem engen Mietmarkt jedoch nicht ganz so einfach, wie es zunächst erscheint, denn die Mieter lassen sich in München aus gutem Grund nicht immer gegen Abstandszahlungen aus den Objekten kaufen.

Sollten Wohnungen allerdings frei werden, finden diese – insbesondere in den Vierteln Neuhausen und Schwabing – nach Sanierung zu Preisen zwischen 4.000 und 6.000 Euro immer ihre Abnehmer. Die Einstandspreise für Altbauten in guten Lagen liegen aber auch bei 2.000 bis 2.500 Euro, und gute Sanierungen können nicht unter 1.500 bis 2.000 Euro umgesetzt werden. Dadurch relativieren sich auch die scheinbar hohen Endverkaufspreise. 

Wer sagt denn, dass man nicht alles haben kann?

- > Attraktive Mieten
- > Niedrigere Gewerbesteuer
- > Staufreie Anfahrt
- > Viele Parkplätze
- > Erstklassiger Service
- > U-Bahnanbindung
- > Park- und Seeanlage



Die Gewerbeimmobilie mit den Vorzügen von München und der Wirtschaftlichkeit von Garching! Noch Fragen?

Telefon: 089/30 90 99 90

E-Mail: m.blaschek@businesscampus.net

www.businesscampus.net

Business Campus
München : Garching

