

Immobilienstandort München



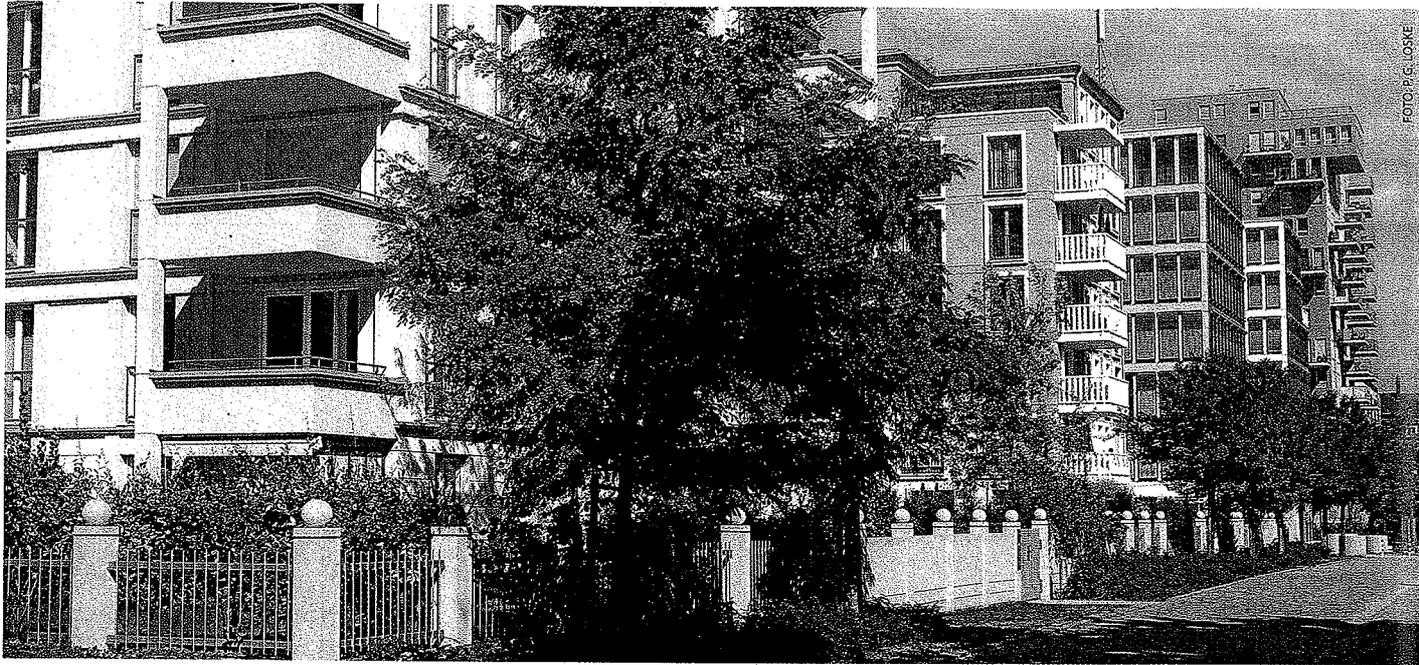
**Märkte
und Trends**



**Standorte
und Projekte**



**Köpfe und
Meinungen**



Ein Platz an der Sonne: Das Wohnraumangebot in München wächst.

Renaissance der Innenstadt



Selten wurden in der bayerischen Landeshauptstadt so viele neue Projekte innerhalb der Stadtmauern initiiert und realisiert wie in den vergangenen zwei Jahren. Nymphenburg Süd, der Hirschgarten, das alte Löwenbräuareal, der Ackermannbogen oder der Arnulfpark sind nur einige Adressen, die überwiegend im Münchener Westen in Zukunft für ein neues und attraktives Wohnraumangebot sorgen werden. Alle neuen Wohngebiete liegen im Innenstadtbereich. In der Peripherie bewegt sich hingegen nur wenig. > Von Dr. Jens Laub

Die Bevölkerung in München ist zwischen 1970 und 2006 zwar nur um rund 100.000 Einwohner gewachsen, hingegen ist aber die Zahl der Wohnungen in der gleichen Zeit von 500.000 auf über 750.000 Einheiten gestiegen. Das liegt an der Zahl der Haushalte, die sich rasant nach oben entwickelt hat: München ist die Hauptstadt der Singles. Die Nachfrage nach Neubauwohnungen wird somit gemäß einer Studie der LBS in der Region München bis 2010 bei 62.900 Einheiten liegen. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von 12.000 Wohnungen. Kommunale Studien gehen sogar davon aus, dass die Stadt in den kommenden Jahren einen Bedarf von rund 105.000 Wohnungen aufweist. Die Zahlen belegen, dass der Wohnraum-

bedarf in München weiterhin immens sein wird.

Man kann allerdings nicht behaupten, dass in München zu wenig Flächen ausgewiesen werden. Im Gegenteil: In den vergangenen Jahren zeichnete sich die Landeshauptstadt dadurch aus, dass neben den eigenen städtischen Arealen Alte Messe/Theresienhöhe auch die ehemaligen Kasernen Ackermannbogen und Panzerwiese sowie die zentralen Bahnflächen Arnulfpark, Hirschgarten, Schloßviertel, Pasing und Freiham in teilweise innerstädtischen Bestlagen zügig mit Baurecht versehen wurden.

Auch über einen Mangel an risikobereiten Projektentwicklern im Wohnungsbau kann man sich nicht beschweren. Es

strömen zunehmend auch auswärtige Investoren nach München, die den Platzhirschen das Leben schwerer machen. Firmen wie Premier, Hines, Bouwfonds, Frankonia und Pandion greifen vermehrt in das bisher beschauliche Münchener Bauträrgeschehen ein. Die Ausschreibungsverfahren der ehemaligen Bahntöchter Vivico und Aurelis für große Grundstücksareale treiben einerseits die Preise, andererseits tragen sie auch zu mehr Transparenz bei den Grundstücksverkäufen bei. Jeder – auch die bislang nicht Etablierten – darf mitspielen im Monopoly der Landeshauptstadt.

Die Einstandspreise liegen je nach Standort zwischen 800 und 1.250 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche,

was letztlich Endverkaufspreise von mindestens 3.300 Euro pro Quadratmeter für Bauträger erforderlich macht. Günstiger Wohnraum lässt sich so nicht schaffen. Die Stadt hält zwar mit dem so genannten Münchener Modell dagegen und fördert in allen großen Neubaugebieten den Wohnungsbau einkommensschwächerer Schichten, aber die Masse an günstigem Wohnraumbedarf ist so – auch für junge Familien – nicht abzudecken.

Neuer Preisschub?

Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten haben sich selbst in schwierigeren Zeiten die Preise immer auf hohem Niveau gehalten, lediglich die Mieten für Erstbezüge sind seit 2002 stetig vom Höchstpunkt mit 13,40 Euro pro Quadratmeter auf 11,59 Euro pro Quadratmeter in 2005 gesunken. Im Mietmarkt zeichnet sich jedoch seit 2006 erstmals wieder ein Anstieg ab. Gemäß einer Untersuchung der Empirica AG wird für den Neubaubereich in guten Lagen die 15-Euro-Schallmauer bald durchbrochen werden, was allerdings die meisten Marktexperten bezweifeln. Der mittlere Preis für neu erstellte Eigentumswohnungen pendelt in München um die 3.500 Euro pro Quadratmeter, wobei in guten bis sehr guten Wohnlagen Wohnungen unter 4.000 Euro pro Quadratmeter kaum zu haben sind. In Bestlagen wie Nymphenburg am Kanal, Gern, Altbogenhausen, Herzogpark oder in der Altstadt sind Preise bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter nach wie vor durchsetzbar.

Angebotsengpass ab 2007?

Schenkt man den Statistiken Glauben, steuert der Münchener Wohnungsmarkt im laufenden Jahr auf einen Angebotsengpass zu. Auch die Grundstücksbevorratung der Projektentwickler zeigt, dass man auf einen Zeithorizont von zehn Jahren mit guten bis sehr guten Geschäftschancen rechnet. Wann der Wohnungsmarkt die erhofften Impulse bekommt, ist allerdings noch offen. Immerhin führt der Wegfall der Eigenheimzulage, die Abschaffung der degressiven Afa im Mietwohnungsbau und die Erhöhung der Mehrwertsteuer zu erheblichen Einschnitten im Budget der potenziellen Investoren. Der lange Winter und die Weltmeis-

terschaft haben eindeutig dazu geführt, dass die meisten Bauträger in München aktuell im Verkauf bis zu 20 Prozent unter ihren Planzahlen liegen. Steigende Zinsen und Mieten sowie die konjunkturelle Erholung dürften aber für neue Nachfrageschübe sorgen, zumal die Qualität der angebotenen Projekte sehr attraktiv ist.

Die Prognosen aller Marktteilnehmer und Forschungsinstitute ergeben ungeachtet der leichten Nachfrageschwäche, dass nach den leicht rückläufigen Preisen in den vergangenen fünf Jahren schon ab 2007 wieder Höchststände denkbar sind.

Dies hängt auch nicht zuletzt mit den insgesamt geringen Fertigstellungsraten zusammen. Während zum Beispiel 1995 noch 38.000 Eigentumswohnungen in Bayern fertiggestellt wurden, waren dies 2005 gerade noch 9.746 Einheiten. Obschon die Baugenehmigungsrate 2005 in München auf

7.719 Genehmigungen gestiegen ist, kann bei einer Fertigstellungsquote von 4.655 Einheiten kaum von einem Bauboom die Rede sein.

Die Wohnqualität in München kann im Allgemeinen als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Allenfalls in Gebieten

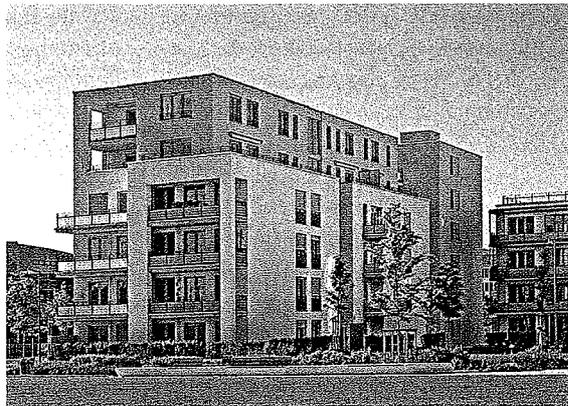


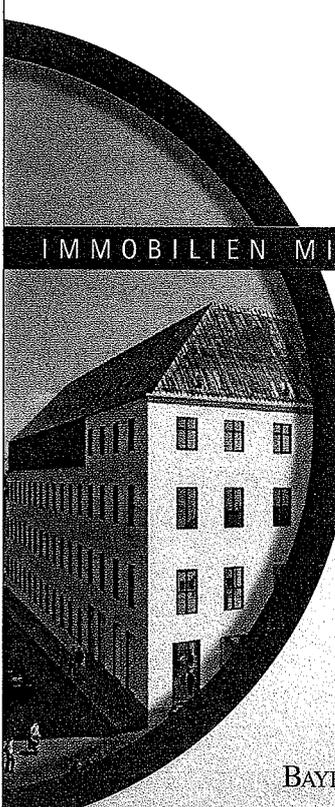
FOTO: BAYERISCHE HAUSBAU

Neue Wohnungsbauprojekte waren in den vergangenen Jahren in München eher selten.

mit Erhaltungssatzungen gibt es Wohnungen mit ungenügender Ausstattung. Dies betrifft derzeit 125.000 Wohnungen beispielsweise in Haidhausen oder Maxvorstadt. Häuser ohne Innen-WCs oder

Residenz gesucht?

IMMOBILIEN MIT GESICHT



Werden Sie Thronfolger – mit einem Büro in der ehemaligen Kaiserresidenz. Das Büro-Ensemble Alter Hof ist Münchens erste Adresse: direkt am Marienhof, neben dem weltberühmten Dallmayr stehen ab sofort wahrhaft exklusive Büroflächen von ca. 740 m² bis ca. 7.470 m² zur Verfügung. Sichern Sie sich jetzt diese einzigartige Chance auf topmoderne Büros in historischem Ambiente!

München/Altstadt

P U S H

ALTER HOF
Dienenstraße/Hofgraben
Pfisterstraße/
Sparkassenstraße

Provisionsfrei
Bezugsfertig



BAYERISCHE IMMOBILIEN GRUPPE
IMMOBILIEN MIT GESICHT
SCHÖRGHUBER UNTERNEHMENSGRUPPE

Telefon 0 89/9 238 238
vermietung@bayerische-immobilien.de · www.bayerische-immobilien.de

ohne Zentralheizung sind selten. Beliebte Zuzugsbereiche sind der Süden, das Westend, das Glockenbachviertel und die Neubaugebiete der „Neuen Münchener Adressen“. Während die oberen Mietbereiche sich im Süden beiderseits der Isar erstrecken, sind die Straßen entlang des Nymphenburger Kanals, am Englischen Garten sowie in den Villenkolonien Pasings und Obermenzings die beliebtesten Quartiere. Bevorzugt werden nach wie vor auch Schwabing und Neuhausen/Maxvorstadt. „Absteiger“ lassen sich nicht ausmachen, denn selbst das negative Image von Milbertshofen wird mittelfristig durch zahlreiche Neubaumaßnahmen wie an der „Alten Heide“ verbessert.

In jedem Fall ist so genannter preisgünstiger Wohnraum bis 2.500 Euro pro Quadratmeter auch in Zukunft in der Landeshauptstadt nicht darstellbar. Auch im Umland ist günstiger Wohnraum rar.

Zahlungskräftige Fachkräfte fokussieren ihre Wohnungssuche insbesondere auf die Gemeinden Ottobrunn und Unterhaching im Süden und Ismaning im Norden der Landeshauptstadt. Die jungen Erwachsenen wohnen in Maxvorstadt, Schwabing, der Ludwigs- und der Isarvorstadt, aber auch in der Nähe des Biotechnologiezentrums Martinsried und des Großklinikums Großhadern. Allerdings leben nur noch in jedem siebten Haushalt Kinder, dies ist die geringste Quote aller deutschen Großstädte. Der Großteil der kinderreichen Familien wohnt in den Gebieten des sozialen Wohnungsbaus, also in Neuperlach, Hasenberg und Riem. Die kinderreichen Ausländerfamilien konzentrieren sich auf die Schwanthalerhöhe und das Schlachthofviertel. In diesen Bezirken sind Neubauwohnungen gelegentlich noch unter 3.000 Euro pro Quadratmeter im Angebot.

Die attraktiven neuen Wohngebiete befinden sich überwiegend im Westen der Stadt. Entlang der Bahntrasse vom Arnulfpark über den Hirschgarten zum Nymphenburger Schloß entstehen Wohnquartiere, die das Marktgeschehen bis weit über das Jahr 2010 hinaus prägen werden. Zudem sind in den Nymphenburger Höfen auf dem ehemaligen Löwenbräuareal am Stiglmaierplatz knapp 450 Wohnungen in bester Innenstadtlage geplant.

Zurück in die City

Es ist aber auch ein genereller Trend zurück in die Innenstadt zu spüren.

Bei noch akzeptablen Durchschnittspreisen von 3.600 bis 3.900 Euro pro Quadratmeter für eine Neubauwohnung wird die Distanz zum Arbeitsplatz zunehmend abgebaut. Neben zahlreichen positiven Abstrahlungseffekten des innerstädtischen Wohnens im Vergleich zum Umland wohnen erhöht sich die Attraktivität einer Innenstadtwohnung seit 2006 auch durch die Abschaffung der Pendlerpauschale.

Kleinere Baulträgermaßnahmen in so genannten Stadtvillen oder Altbausanierungen innerhalb des Mittleren Rings können durchaus die 5.000-Euro-Marke sprengen. Eine spürbare Entspannung der Preise ist erst außerhalb des Speckgürtels in Richtung Norden (Dachau, Schleißheim, Freising) und Osten (Riem, Haar, Ebersberg, Grafing, Markt Schwaben) festzustellen, wobei auch hier selten Wohnungen unter 3.000 Euro pro Quadratmeter im Angebot sind.

Generell gilt Wohnbauland in und um München als das teuerste in ganz Deutschland. Da kaum kleinere Grundstücke veräußert werden, ist der klassische Einfamilienhausbau aus privater Hand in München äußerst selten. Jedes Grundstück ab



Die Münchener wohnen nach wie vor gerne in Schwabing.

einer Größe von rund 1.500 Quadratmeter steht im Interesse von Bauträgern, die Doppelhaushälften oder Geschosswohnungen errichten wollen. Private Investoren können da kaum noch mithalten. Der Durchschnittspreis für Baugrund für ein 700 Quadratmeter großes Grundstück liegt in München bei 430.000 Euro.

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau liegen je nach Lage zwischen 600 Euro (Milbertshofen/Hasenberg) und 3.000 Euro (Bestlagen von Nymphenburg/Bogenhausen) für den Quadratmeter Baufläche.

Mehrfamilienhäuser sind gefragt

Die Renditen für Mehrfamilienhäuser liegen nach wie vor mit 4,5 bis 5,5 Prozent unter dem Durchschnitt anderer deutscher Großstädte. Investoren, die auf langfristige Renditen abzielen, finden in München aber einen soliden und nachhaltig ertragsreichen Markt vor.

Klassische Mietshäuser sind selten im Angebot und werden überwiegend von Bauträgern und institutionellen Investoren zum Zwecke der Sanierung und Aufteilung nachgefragt. Das so genannte Aufteilergeschäft ist hingegen nicht ganz so einfach, wie es zunächst erscheint. Bedingt durch den engen Mietmarkt lassen sich Mieter aus gutem Grund nicht immer gegen Abstands Zahlungen aus den Objekten kaufen. Skandale von skrupellosen Entmietern häufen sich in jüngster Vergangenheit und fördern das Image der Branche nicht.

Wohnen in München

Wohnungspreise (in Euro pro Quadratmeter)	Bestand	Neubau
Einfacher Wohnwert	1.600	—
Mittlerer Wohnwert	2.000	3.000
Guter Wohnwert	2.550 bis 2.900	3.500
Sehr guter Wohnwert	3.300 bis 3.900	4.500

Durchschnittspreise (in Euro pro Quadratmeter)

Bayern	1.660	2.311
S-Bahnbereich (Haar)		3.000
S-Bahnbereich (Tutzing)		3.900

Quelle: IVD, eigene Recherchen, Empirica

Sollten Wohnungen allerdings freigezogen sein, finden Altbauwohnungen – insbesondere in Neuhausen und Schwabing – nach Sanierung zu Preisen um die 4.000 Euro pro Quadratmeter immer wieder ihre Abnehmer. Die Einstandspreise für Altbauten in guten Lagen liegen jedoch bei 2.000 bis 2.500 Euro pro Quadratmeter. Gute Sanierungen können nicht unter 1.500 bis 2.000 Euro pro Quadratmeter umgesetzt werden, dadurch relativieren sich die scheinbar hohen Endverkaufpreise.

Der Nettomietwertfaktor bewegt sich üblicherweise bei Häusern, die als klassische Altbauten anerkannt werden, im Bereich des 18-fachen der Jahresnetto-

kaltmiete. Gebäude, die nach 1950 erstellt wurden, erzielen etwa das 16,5-fache. City-Objekte in München mit Neubausstandard gehen auch über den 20-fachen Faktor.

Die derzeit in München angebotenen Entwicklungsgebiete bieten einen hochattraktiven Markt für Eigentumswohnungen. Alleine die Maßnahmen der Vivico und der Aurelis auf ehemaligen Bahnbrachen sind ein städtebaupolitisches Meisterstück, wenn man bedenkt wie lange hier Gebrauchtwagenhändler Bestflächen in einer der am höchsten verdichteten Städte Deutschlands „mißbraucht“ haben. Der Markt wird in den kommenden Jahren mit Wohnungen in Innen-

stadtnähe versorgt wie selten zuvor. Lediglich die Käufer müssen endlich wieder Vertrauen fassen und die Chance zum Erwerb stadtnaher Wohnungen ergreifen. Im europäischen Vergleich ist das Wohnungsangebot innerhalb des Mittleren Rings geradezu günstig, bedenkt man, dass in Madrid, Dublin oder Kopenhagen mittlerweile Preise von 5.000 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter als selbstverständlich hingenommen werden. 

Dr. Jens Laub ist Autor des Plötz Immobilienführers München und Mitherausgeber des Buchs „Die Immobilie“. Außerdem ist er geschäftsführender Gesellschafter der Optima Aegidius Firmengruppe.

WHERE THE NEW EUROPE IS BUILT.



23-25 MAY 2007

MESSEZENTRUMWIENNEU

VIENNA, AUSTRIA

WWW.REALVIENNA.COM

Infoline:

T: +43 (0)1 727 20-376

E: realvienna@reedexpo.at

- ▶ Präsentation von Immobilien-Projekten aus über 20 Ländern
- ▶ Eigener Themenpark „Local Developers“ aus CEE/SEE
- ▶ Umfassende Information über den CEE/SEE Immobilienmarkt auf 3 Themenbühnen:
 - “Cities & Regions”
 - “Investments & Services”
 - “Projects & Special Markets”
- ▶ Fachbesucher aus mehr als 40 Ländern
- ▶ Zahlreiche externe “Networking Events” begleiten die Real Vienna

Organised by
Reed Exhibitions
Messe Wien

Supported by:
City of Vienna

GEWINN

Austrian
Official Carrier 