

Leiden auf hohem Niveau



Die Theresienhöhe mit ihrer verspielten Architektur erfreut sich bei Wohnungssuchenden großer Akzeptanz.

FOTO: PLETTEBERG

» Während die Münchener Wohnungsbauszene in den letzten Jahren fast immer guten Mutes war, ist die Stimmung mittlerweile verhalten. Zahlreiche Neubaumaßnahmen insbesondere in den städtebaulichen Entwicklungsgebieten lassen sich selbst nach Fertigstellung nicht ohne erhebliche Zugeständnisse bis zur letzten Einheit verkaufen. Die Margen sinken, Investoren üben Zurückhaltung.

> Von Dr. Jens Laub

Dass die Vermarktungsaktivitäten der Münchener Wohnungsbauträger erheblich zugenommen haben, sieht man nicht nur beim Aufschlagen der Süddeutschen Zeitung, sondern auch an der Teilnehmerzahl der insgesamt sehr erfolgreichen

Messe Eigentum & Wohnen (www.eigentum-wohnen.de) mit über 80 Ausstellern und rund 6000 Besuchern, die von Münchener Bauträgern ins Leben gerufen wurde. Hauptgrund für die verstärkten Marketingmaßnahmen ist nicht etwa ein

Angebotsüberhang, von dem nach wie vor in der Landeshauptstadt nicht die Rede sein kann, sondern das retardierte Kaufverhalten, das sich ungeachtet der guten Arbeitsmarktsituation wie ein grauer Schleier über die Projekte legt. Ein Novum am Münchener Wohnungsmarkt sind deshalb auch Kaufanreize wie kostenlose Küchen, Frühkäuferrabatte, Zinsstundungen, Gutscheine für Umzugskosten, Wellness-Wochenenden oder die Übernahme von Notarkosten, Grunderwerbssteuern oder den Verwaltergebühren für fünf Jahre.

Aus Sicht der Entwickler führt nicht zuletzt aber auch der fast vollständige Wegfall der klassischen Kapitalanleger zu weiteren Einbrüchen beim Verkauf. Erschwerend kommt hinzu, dass die fehlende Bereitschaft der Banken, in ausreichendem und entsprechend attraktivem Umfang Endfinanzierungen anzubieten, selbst kaufwilli-

gen aus den Jahren 1994 und 1995 erreicht. Dabei wären jährlich im Durchschnitt etwa 75000 neu gebaute Wohnungen in Bayern erforderlich, um den Bedarf langfristig zu decken. Davon entfallen etwa 60000 Wohnungen – dies entspricht etwa einem Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Bayern – auf den Ersatz ausfallender Wohnungen und der Rest auf den steigenden Bedarf an Wohnraum. Deshalb werden die Mieten nicht sinken – im Grunde genommen ein guter Nährboden für Kapitalanleger und institutionelle Investoren.

NEUE INTERESSENTEN

Dass Büro- und Gewerbeentwickler wieder vermehrt ihr Augenmerk auf den Wohnungsbau legen, war nahe liegend. Und da auch Fonds in Anbetracht ihrer teils erschreckenden Performance nun endlich auf die Idee kommen, ihre Portfolios mit Wohnungsbaumaßnahmen zu bereichern, kann der Wohnungsbau als Kapitalanlage selbst im hochpreisigen München nicht ganz so schlecht sein. Zumal in München auf Grund des insgesamt hohen Niveaus des Mieterklientels im Vergleich zu Städten wie Berlin der Managementaufwand für Wohnimmobilien wesentlich geringer ist.

Auch bisher nicht in der Landeshauptstadt tätige Entwickler und Makler zeigen demzufolge Interesse am Münchener Markt mit seinen Einzugsgebieten. So hat neuerdings die DB Immobilien (www.db-immobilien.de), Kooperationspartner der Deutschen Bank AG, ihr erstes Büro in der Landeshauptstadt eröffnet. Auch Planet Home, Tochterunternehmen der Hypo Vereinsbank AG, macht die besten Umsätze im Süden der Republik und zeichnet sich durch lokale Stärke in München aus. Wobei hier insbesondere der Wiederverkaufsmarkt eine wesentliche Rolle einnimmt.

Zunehmend entdecken auch internationale Investoren den Münchener Wohnungsmarkt und kooperieren mit lokalen Bauträgern. Ausgewiesene Bürospezialisten wechseln in den Wohnungsbau. Ganz so schlecht, wie es das verbreitete Stöhnen suggeriert, kann der Münchener Wohnungsmarkt denn doch nicht sein.

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

Im Interview: Josef Kastenberger

„Bedarfsgerechte Förderung“

In München zur Miete wohnen ist teuer, der Erwerb der eigenen vier Wände für Familien mit mittlerem Einkommen fast unmöglich. Eine modifizierte Form der Eigenheimzulage könnte hier und in vergleichbaren Ballungsräumen Abhilfe schaffen. Über dieses Thema sprach IMMOBILIEN MANAGER mit Josef Kastenberger, dem Vorsitzenden des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V.

Die Bundesregierung möchte die Eigenheimzulage abschaffen. Warum plädieren Sie für ihren Erhalt?

Josef Kastenberger: Weil von einer Streichung der Eigenheimzulage vor allem junge Familien mit Kindern betroffen wären. Wir schlagen eine modifizierte Form der Eigenheimzulage vor, bei der allerdings das Gesamtvolumen der Förderung erhalten bleiben sollte.

Ist damit die auch von Münchens Oberbürgermeister Christian Ude geforderte, am Bedarf orientierte Regionalisierung der Eigenheimzulage gemeint?

Josef Kastenberger: Ja. Die Eigenheimzulage sollte nicht mehr nach dem Gießkannenprinzip über das ganze Land verteilt werden. Das führt zu absurden Zuständen – neue, geförderte Eigenheime entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Plattenbauten, die gerade ebenfalls mit Hilfe öffentlicher Mittel abgerissen werden. Gleichzeitig herrscht in florierenden Ballungsräumen Wohnungsnot. Eine am Bedarf orientierte Förderung würde dieses Dilemma lösen. Außerdem wäre dann das Argument, die Eigenheimzulage befördere Stadtfucht und Zersiedelung der Landschaft, entkräftet.

Bundesbauminister Dr. Manfred Stolpe hat sich ausdrücklich gegen eine Regionalisierung der Eigenheimzulage gewandt, weil dies zu einer Ungleichbehandlung führen und vor allem die neuen Bundesländer benachteiligen würde.

Josef Kastenberger: Dieses Argument ist nicht schlüssig. Es gibt eine ganze Reihe von regional bezogenen Subventionen, allen voran der Solidaritätszuschlag. Subventionen sollten immer nur dort eingesetzt werden, wo sie benötigt werden. Und wirtschaftlich starke Bal-



Neben seiner Tätigkeit für den Landesverband ist Josef Kastenberger Geschäftsführender Gesellschafter der JK Wohnungsbaugesellschaft München. Das Gespräch führte Christof Hardebusch.

lungszentren brauchen kontinuierlich neue Wohnungen. Die Städte, in denen Arbeitsplätze verfügbar sind, werden weiterhin Zuzug haben. Es macht allerdings wenig Sinn, neue Arbeitsplätze zu schaffen, wenn kein bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Nach welchen Kriterien soll bestimmt werden, welche Regionen förderungswürdig sind und welche nicht?

Josef Kastenberger: Zur regionalen Differenzierung der Wohnungsmärkte existieren bereits zahlreiche Untersuchungen, da sehe ich keine Probleme. Förderfähig sollte der Bau oder Erwerb von Wohneigentum dort sein, wo über längere Zeiträume Wohnungsknappheit nachgewiesen werden kann. In München ist dies beispielsweise der Fall. Trotz des guten städtischen Förderprogramms kommen wir hier seit langem schon nicht mehr auf die erforderlichen Neubauzahlen. Ich selbst leite ein Wohnungsunternehmen und verweise dabei auf die Situation im Jahre 2001, als 80 bis 100 Bewerber auf eine Mietwohnung kamen. Ein solches Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage wollen auch wir Unternehmer nicht.



FOTO: BAYERISCHE HAUSBAU/PLETTENBERG

So soll er einmal aussehen (links), und so sieht er derzeit aus (rechts): der Alte Hof. Hier entstehen die kostspieligsten Wohnungen Münchens.

planten Wohnungen bei Preisen um die 2650 Euro pro Quadratmeter jährlich neue Tranchen fertig. Mit Eröffnung der Riem Arkaden (www.mfi.de), die bereits weitgehend vermietet sind, und nun zu den größten Einkaufszentren der Landeshauptstadt zählen, gewinnt dieser Standort nach einer langen Durststrecke zunehmend an Attraktivität. Von gewachsenen Strukturen kann allerdings noch auf Jahre keine Rede sein. Auch hier stören die leeren Büroflächen und verwaisten Wiesen zwischen einzelnen Gebäuden das Gesamtbild des insgesamt gelungenen Messeareals.

KEIN DUMPING

Insgesamt lässt sich feststellen, dass es in München schon lange nicht mehr so zahlreiche attraktive Wohnungsbaumaßnahmen in innerstädtischen Bestlagen gab. Obwohl die Auswahl für potenzielle Kaufinteressenten groß ist und der Wettbewerb sich verschärft, bleibt die Landeshauptstadt dennoch der Standort mit den stolzesten Preisen in Deutschland.

Denn ungeachtet der unerträglichen „Geiz ist geil“-Kampagnen versuchen die Münchener Projektentwickler weitgehend ihr Preisniveau zu halten. Und sie tun gut daran, sich nicht gegenseitig unterbieten zu wollen – schließlich führen Dumpingangebote langfristig häufig zu Einbußen bei der Qualität.

So bleibt das Preisniveau stattlich. An der Königinnenstraße werden Wohnungen mit Blick in den englischen Garten zu Preisen um die 6000 Euro pro Quadratmeter angeboten (www.eurytos.de), im Lehel werden Lofts zu 4500 Euro angeboten (www.baubecon.de) und in Neuhausen sind sanierte Altbauten nicht unter 5000 Euro pro Quadratmeter zu haben. Beim Umbau des Alten Hofes in der ehemaligen Kaiserresidenz werden die aktuellen Rekordpreise aufgerufen. Für 10000 Euro pro Quadratmeter erhalten die Käufer Luxuswohnungen, die selbst das Münchener Preisgefüge übersteigen. Die zukünftige Residenzbewohner werden nicht etwa als Eigentümer eingetragen, sondern erkaufen sich ein Wohnrecht im Erbbauverfahren (www.hausbau.de).

Das spektakulärste Neubauprojekt der kommenden Jahre dürften die Lenbachgärten auf dem Areal der Alten Chemie an der Karlstraße vis-à-vis vom alten botanischen Garten sein. Wohnungen und Hotels auf höchstem Niveau sollen hier von Seiten Frankonia/Eurobau mit exklusiven Conciergekonzerten entstehen und dürfen in München ab 2007 neue Wohn- und Preismaßstäbe setzen.

Auch die bevorzugten Wohnlagen in Nymphenburg und Bogenhausen halten sich auf hohem Niveau, mit Preisen um die 6000 Euro pro Quadratmeter im Geschosswohnungsbau. Freistehende Einfamilienhäuser wechseln hier in der Regel ohne größere Marktpräsenz die Eigentümer.

Am unteren Ende der Preisskala sind Angebote für Neubauten unter 2500 Euro pro Quadratmeter insofern beachtlich, da angesichts der Grundstückspreise und der insgesamt in München immer schon hohen Baupreisen hierbei kaum noch vertretbare Margen für Entwickler gegeben sein dürften.

Milbertshofen, Moosach, Giesing oder Berg am Laim liegen in dieser Preisklasse, wobei außer Frage steht, dass hier auch die wenigen soziodemografisch deutlich abfallenden Bezirke Münchens liegen. Neubaumaßnahmen wie an der Nordheide in Milbertshofen führen zwar zu einer beachtlichen Aufwertung des Bezirks. Das schlechte Image des Münchener Nordens wird aber dennoch etliche Jahre vorhalten und den Wiederverkauf von Wohnungen nicht erleichtern.

Frappierend ist, dass in München auf Grund der hohen Grundstückspreise so gut wie keine Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden. Mit knapp 700 erstellten Eigenheimen im Jahr dürfte die Landeshauptstadt hier das Schlusslicht aller deutschen Metropolen darstellen. Allerdings kostet ein Reihenhaus in München in mittlerer Lage bereits 400000 Euro, in Nymphenburg oder Bogenhausen zahlt man für solche Objekte sogar bis zu 1,5 Millionen Euro.

Als echten Bonus der regionalisierten Wohnraumförderung kann man das Münchener Modell bezeichnen, das gezielt bei mittleren Einkommensklassen

Wohnungsmarkt München im Überblick

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung) ¹				
Euro pro m ² Wohnfläche zzgl. Nebenkosten	12,50 – 17	10 – 13	9 – 11,50	8 – 9,50
Trend	↔	↔	↔	↔
Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ²				
Euro pro m ² Wohnfläche	3.900 – 6.500	3.100 – 4.200	2.800 – 3.600	2.500 – 3.000
Trend	↔	↔	↔	↔
Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ³				
Bezugsfrei – Preis pro m ² Wohnfläche	3.200 – 5.000	2.500 – 3.900	1.900 – 3.200	1.700 – 2.300
Trend	↔	↔	↔	↔
Kaufpreise für Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ⁴ (in Tsd. €)	730 – 1.050	560 – 780	480 – 640	kein Angebot
Doppelhaushälften ⁵ (in Tsd. €)	550 – 750	470 – 600	420 – 480	kein Angebot
Reihenhäuser ⁶ (in Tsd. €)	450 – 550	390 – 450	330 – 390	kein Angebot
Bauland ⁷ (in €/m ²)	950 – 1.600	650 – 1.000	550 – 780	480 – 600

Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit rund 70 m² Wohnfläche. ² Neubau mit rund 70 m² Wohnfläche. ³ Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit rund 70 m² Wohnfläche.

⁴ mit ca. 140 m² Wohnfläche. ⁵ mit ca. 125 m² Wohnfläche. ⁶ mit ca. 115 m² Wohnfläche. ⁷ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,4 bis 0,7.

Quelle: HVB Expertise

Hilfestellungen für den Wohnungserwerb leistet. Durch die Bereitstellung subventionierter Grundstücke in guten Lagen lassen sich Kaufpreise von maximal 2870 Euro pro Quadratmeter darstellen – allerdings nur bei kompetenter Entwicklung und stringentem Kostenmanagement.

MIETEN HALTEN NIVEAU

Die Mieten liegen bei zwölf bis 14 Euro pro Quadratmeter für Neubauten in attraktiven Lagen, was den möglichen Schaden für manchen Entwickler bei der

Übernahme von Restanten in einem überschaubaren Rahmen hält.

Gemäß HVB Expertise (www.hvbexpertise.de) werden in sehr guten Lagen sogar bis zu 17 Euro Netto kalt erzielt, in den wenigen einfachen Lagen liegen die günstigsten Mieten bei acht Euro, wobei das Angebot hier absolut überschaubar ist. Der mittlere Mietwert bewegt sich um die 13 Euro und nimmt somit wieder eine Spitzenstelle in Deutschland ein. Bei einer Eigentumsquote in der Landeshauptstadt von unter 25 Prozent verwundert es nicht, dass die Mieten nicht sinken. Zumal der Konkurrenzkampf um

den knappen Mietraum sich umgehend wieder entfacht, sobald nur leichte konjunkturelle Erholungszeichen aufkommen und die Landeshauptstadt durch einen stärkeren Zuzug glänzt.

Schließlich sind gemäß RDM-Bayern (www.rdm-bayern.de) bezogen auf den gesamten bayerischen Raum die Fertigstellungen im Wohnungsbau in Bayern schon im neunten Jahr in Folge gesunken – von mehr als 113.000 Einheiten im Jahr 1994 auf nicht einmal mehr 52.000 im vergangenen Jahr. Im Mietwohnungsbau wurden mit knapp 15.000 Wohnungen nur noch etwa 25 Prozent der Fertigstellungen



[BEI IMMOBILIEN DER BESONDEREN ART HABEN WIR KOSTEN, TERMINE UND QUALITÄTEN IM GRIFF – MIT ERFAHRENER BERATUNG UND GANZHEITLICHEM MANAGEMENT.]

Drees & Sommer GmbH
Projektmanagement und
bautechnische Beratung
81379 München
www.dreso.com

DREES & SOMMER
Management for Success

ge Interessenten mit guten Kreditauskünften von einer Investitionsentscheidung regelrecht abschreckt.

Um preislich auf konkurrenzfähigem Niveau zu agieren, gehen immer mehr Münchener Entwickler zu Erbbau-rechtsmaßnahmen über, die den Interessenten günstigere Einstiegsniveaus suggerieren als der Immobilienkauf.

WARTEN AUF BESSERE ZEITEN

Die verhaltene Marktentwicklung ist umso weniger zu verstehen, als München nach wie vor durch einen jährlichen Zuzug von rund 5000 Einwohnern glänzt und die Zahl der Single-Haushalte stetig zunimmt. Zwar verfolgt Oberbürgermeister Christian Ude mit der Durchsetzung zügiger Genehmigungsverfahren unbeirrt sein Ziel, jährlich 7000 neue Wohnungen bauen zu lassen, allerdings werden davon derzeit nur knapp die Hälfte umgesetzt. Deshalb ist gerade für auswärtige Entwickler bei der Marktanalyse der Landeshauptstadt Vorsicht geboten, denn zahlreiche Eigentümer sitzen auf ihren Genehmigungsreserven und warten auf bessere Zeiten.

Der schwieriger gewordene Abverkauf von Wohneinheiten senkt die Investitionsbereitschaft der Entwickler und Bauträger. Von Vorteil ist in der aktuellen Situation allerdings, dass sich auf der Einkaufsseite eine für die Landeshauptstadt gesunde Marktberreinigung abzeichnet. Das Grundstücksangebot für Entwickler hat sich im Laufe des Jahres 2004 erheblich ausgeweitet und die Preisvorstellungen der Verkäuferseite bewegen sich seitwärts oder abwärts. Auch sind nicht mehr so viele Entwickler im Markt aktiv, die die früher übliche Preistreiberei der Eigentümer forcierten. Immerhin hatten sich die Preise für Bauland seit 1980 mehr als verdoppelt. Und günstigere Einstandspreise erleichtern es der Stadt schließlich auch, die von Oberbürgermeister Christian Ude abgesteckten ehrgeizigen Wohnungsbauziele zu erreichen.

Ungeachtet des schwieriger werdenden Absatzmarktes stehen zunehmend attraktive Ausweisungen neuer Wohngebiete in guten innerstädtischen Lagen zur Verfügung. Insbesondere entlang der Bahnachse Hackerbrücke/Pasing sind bereits die ersten Wohnungen der 40000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche am

Arnulfpark im Bau (www.arnulfpark.de). In den Verlängerungsachsen Birketweg, Hirschgarten, Nymphenburger Schloß sollen zügig weitere Baurechte geschaffen werden.

Solange aber in den früheren Entwicklungsquartieren wie Theresienhöhe/Alte Messe, Parkstadt Schwabing und auch im Ackermannbogen in Schwabing bis zu zwei Jahre nach Fertigstellung noch Res-

schmackliche Herausforderung dar. Lediglich die Südhausbau und die DAWO Bau zeichnen sich durch luftigere und innovativere Konzepte an diesem exponierten Standort zwischen dem Olympiaberg und dem klassischen Schwabing aus.

Die Parkstadt Schwabing ist eines der attraktivsten Neubaugebiete der Landeshauptstadt und profitiert immens vom internationalen Imageeffekt, den die un-



Ein Vermarktungserfolg sind Wohnungen in der Parkstadt Schwabing.

FOTO: PLETTENBERG

stanten vorhanden sind, muss sich auch die Verkäuferseite – und damit unter anderem die Stadt, das Land, die Deutsche Bahn AG und die Deutsche Post – auf Preiszugeständnisse bei den Grundstücksentwicklungen großer Areale einstellen.

GESCHMACKLICHE HERAUSFORDERUNGEN

Hinzu kommt, dass anspruchsvolle und lebensnahe Architektur die Grundvoraussetzung für die Projekterfolge ist. Hier haben sich die Akteure in München in der Vergangenheit nicht immer mit Ruhm bekleckert. Während die Theresienhöhe mit ihrer verspielten Architektur weitgehend akzeptiert und bereits bewohnt ist, stellt die architektonische Umsetzung des Ackermannbogens mit Betonkuben im Stile des sozialen Wohnungsbaus der 1970er Jahre eine echte ge-

mittelbare Nähe zur neuen Allianz Arena dem Quartier verschafft. Die Arena öffnet bereits 2005 ihre Tore. Das Areal befindet sich allerdings derzeit bedauerlicherweise im Sog des Nachfragerückgangs seitens der Büronutzer. Still ruht der See hier im wahrsten Sinne des Wortes. Der weitere Bürobau ist zurückgestellt, was an den teilweise sogar in der Baugrube unterbrochenen Baumaßnahmen mancher Eigentümer zu erkennen ist. Während die Wohnquartiere bezogen sind und die bereits fertig gestellten Bürogebäude durchaus zeigen, welche Potenziale in der Parkstadt stecken, hinterlassen die Baugruben und leeren Grundstücke an einer der meist befahrenen Autobahnen Deutschlands ein unschönes Bild. Der Standort hat in jedem Fall Zukunft, der Zeitverzug bis zur endgültigen Fertigstellung des Areals dürfte jedoch über das Jahr 2010 hinausreichen.

Auch Im Bereich der Neuen Messe Riem werden von den 7500 bis 2012 ge-