

Preisanstieg in Sicht

» In früheren Jahren wurde in München von allen Bauträgern über die fehlende Baulandausweisung Klage geführt. Heute können die Wohnungsbau-träger nicht mehr behaupten, dass es nicht ausreichend Angebote für Wohnungsbaumaßnahmen gibt. Vielmehr stellt sich für alle Marktteilnehmer die Frage, wann endlich der statistisch gesehen unwiderlegbare Nachfrageüberhang in einen Kaufboom mündet. *Von Dr. Jens Laub*

Man kann nicht behaupten, dass in München derzeit zu wenig Flächen ausgewiesen werden, die zügig für Genehmigungen mit Wohnbebauung zur Verfügung stehen. 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, Panzerwiese) und die zentralen Bahnflächen (Arnulfpark, Hirschgarten, Schloßviertel, Pasing) in teilweise innerstädtischen Best-lagen zügig geräumt wurden und in über-

schaubaren Zeitabschnitten Baurecht geschaffen wurde beziehungsweise wird. Alleine in Riem auf dem Areal des alten Flughafens sowie in Freiham im Westen der Stadt entstehen auf 350 Hektar Wohn- und Arbeitsraum für 30 000 Menschen. Die Frage ist nur, wann die zusätzliche Wohnraumversorgung vom Markt entsprechend zügig aufgenommen wird. Auch wenn aus Sicht der Wohnungsbau-träger kein Grund zur Sorge besteht, verweist Professor Stefan Kippes gemäß IVD anlässlich der IIR Tagung in München auf weiter rückläufige Immobilienumsätze

in Bayern. So mussten sich die Bau-träger in den vergangenen drei Jahren auch mit stagnierenden oder leicht rückläufigen Preisen zufrieden geben und akzeptieren, dass sich die Durchlaufzeiten der einzelnen Projekte teilweise stark erhöht haben.

Kommt ein neuer Preisschub?

Dennoch halten sich im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten die Preise immerhin auf hohem Niveau. Allein die Preisentwicklungen für Einfamilienhaus-grundstücke zeigen, dass sich hier seit einem Knick 2002 die Preise auf einem für Deutschland einmaligen Pegelstand von rund 400 000 Euro einpendeln. Lediglich im gesamt-bayerischen Raum sinken die Grundstückspreise noch leicht und bewegen sich zwischen 260 000 und 280 000 Euro. Bedingt durch die insgesamt hohen Preise für Einfamilienhäuser in München ergibt sich ein Zwang der potenziellen Käufer in Richtung Umland abzuwandern, oder in den Kauf von Doppelhaus-hälften oder den Geschosswohnungsbau auszuweichen.

Auch aus diesem Grund haben die Preise für Baugrund im Geschosswoh-nungsbau in München bei guter Wohn-lage nach einem Höhepunkt mit 975 Euro pro Quadratmeter in den späten 1990er Jahren seit dem Frühjahr 2003 mit 900 Euro pro Quadratmeter ihren Boden gefunden, wobei zum Leidwesen der Ent-wickler hier tendenziell wieder mit einem Anstieg zu rechnen ist. In Gesamt-bayern liegen die Preise seit 1999 im Korridor um die 390 Euro pro Quadratmeter.

Ausgehend von derart hohen Ein-standspreisen ist die Forderung nach preisgünstigem Wohnraum schlicht nicht zu erfüllen – zumal alle staatlichen und halbstaatlichen Verkäufer großer Grund-stücksareale ebenfalls einen maximalen Ertrag anstreben und mit entsprechenden Bieterverfahren auch großen Erfolg haben.

Bei Einstandspreisen von 1100 Euro pro Quadratmeter inklusive Nebenkosten, Baukosten von 1800 Euro pro Qua-dratmeter und Vertriebs- und Finanzierungsanteilen von 300 Euro pro Quadratmeter, liegt der Auslauf einer klassischen Projektentwicklung bereits bei 3200 Euro pro Quadratmeter. Da bleibt wenig Spiel-raum für günstigen Wohnraum. Lediglich das München Modell bietet einigen wenigen spezialisierten Bau-trägern die Mög-lichkeit günstiger einzukaufen, sofern sie



In der Maxvorstadt entstehen für München außergewöhnliche Wohngebäude und -konzepte – allerdings zu vergleichsweise hohen Preisen.

sich dann an Auflagen hinsichtlich Käufer-schichten und Kaufpreisen halten.

Dass günstiger Wohnraum in München schwer durchzusetzen ist, zeigt auch die Preisreihe des IVD für Geschosswohnungsbauten im Bestand. Ausgehend von Höchstpreisen im Frühjahr 1998 mit durchschnittlich 2840 Euro pro Quadratmeter, liegen die Preise für Bestandswohnungen bei gutem Wohnwert im Bereich um die 2500 Euro pro Quadratmeter. Die Einwertung differiert von einfachen Lagen (Milbertshofen/Hart) mit 1500 Euro pro Quadratmeter bis sehr guten Lagen mit 3400 Euro pro Quadratmeter (Nymphenburg/Bogenhausen), wobei insbesondere in den Spitzenlagen (Nymphenburger Kanal/Herzogpark) nach wie vor Kaufpreise von 5500 bis 6500 Euro pro Quadratmeter erzielt werden können.

Angebotsengpass ab 2006?

Derzeit befinden sich rund 70 Bauträgermaßnahmen im Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet im Bau, die einen Preiskorridor von 2600 Euro pro Quadratmeter bis 7900 Euro pro Quadratmeter

aufweisen, wobei der mittlere Münchener Angebotspreis für Neubaumaßnahmen in guten Lagen bei 3500 Euro pro Quadratmeter liegt.

Schenkt man den Statistiken Glauben, müsste der Münchener Wohnungsmarkt spätestens 2006 auf einen Angebotsengpass zusteuern. Auch die Grundstücksbevorratung der Projektentwickler zeigt, dass man auf einen Zeithorizont von zehn Jahren mit guten bis sehr guten Geschäftschancen rechnet.

Nimmt man außerdem die Zahl der erteilten Baugenehmigungen der letzten drei Jahre und berücksichtigt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen, so ergibt sich grob geschätzt, dass die Münchener Bestandhalter und Projektentwickler auf rund 7000 Genehmigungen sitzen, die sofort in Baumaßnahmen umgesetzt werden könnten, sofern man die entsprechenden Marktchancen sieht.

Während 1987 noch rund 7000 Wohnungen fertig gestellt wurden, bewegt sich diese Zahl seit dem Jahr 2000 kontinuierlich bei knapp 4000 Einheiten. Raymund Trotz, Chefgutachter der HVB Group, verweist in diese Zusammenhang darauf, dass der Wohnungsbestand kontinuierlich

sinkt, hingegen die Einwohnerentwicklung und die Haushaltszahl der Landeshauptstadt weiter ansteigt. Die Entwicklung der Haushaltszahlen mit rund 591 000 im Jahr 1971 gegenüber 791 000 im Jahr 2004 zeigt, dass hier ein Zusatzbedarf an neuem Wohnraum alleine durch jährlich 6000 neue Haushalte gegeben ist. Extrapoliert man das reine Zahlenmaterial, so bewegt sich München auf einen so genannten Anspannungspfad zu, der einen Anstieg der Preise und Mieten ab 2006 zwangsläufig impliziert.

Nicht zu vergessen, dass der Mietwohnungsbau für Kapitalanleger zwischenzeitlich gänzlich weggebrochen ist und kaum gezielt neuer Wohnraum zur Vermietung in den Markt gegeben wird. Auch von politischer Seite werden derzeit keine Anstalten gemacht, dem Mietwohnungsbau in Zukunft wieder Vorfahrt zu gewähren. Dennoch könnten aber Mietwohnungen in München durchaus nachhaltige Renditen von fünf bis sieben Prozent erwirtschaften, was bei einer Verknappung des Angebots und einem Anziehen der Mieten durchaus attraktiv werden kann. Hohe und nachhaltige Wohnungsmieten auf der Basis stagnierender Kaufpreise in Zuzugsregionen



busy working // easy living im Herzen von München

Rund um den Oberanger zeigt sich die Stadt von ihrer typisch münchenerischen Seite. Direkt am neu gestalteten St.-Jakobs-Platz entsteht „Der Angerhof“ in einem einzigartigen kulturellen Umfeld, das eine weltoffene Atmosphäre verspricht.

14.000 qm beste Büroflächen, abgerundet mit einem Mix aus Conferencing & Catering, und 4.000 qm Penthouse Wohnen mit großzügigen Dachterrassen ergänzen sich zum perfekten Stadthaus.



DER ANGERHOF
busy working // easy living

520 Komfortparkplätze in Tief- und Hochgarage garantieren bequeme Erreichbarkeit. Den Freiraum zur Erholung innerhalb des geschäftigen Stadtzentrums bietet der als grüne Stadtoase angelegte Innenhof – eine außergewöhnliche Location für Inspiration und Events.

Ausführliche Informationen erhalten Sie mit einem Klick auf www.derangerhof.de oder Sie rufen uns einfach an.

WÖHR + BAUER GmbH . Telefon ++49/89/92 20 90-0 . muenchen@woehrbauer.de . www.woehrbauer.de



wie München rechnen sich immerhin mit oder ohne Abschreibung besser als jede Staatsanleihe. Geht man zudem davon aus, dass man in der Landeshauptstadt in den kommenden Jahren wieder mit Wertsteigerungen rechnen kann, so stellt sich der Kauf einer Wohnung als Kapitalanlage im Vergleich zu anderen deutschen Städten allemal als interessant dar. Erstaunlich ist, dass die Bauträger nicht mehr mit einem neuen Käuferschub von der Kapitalanlegerfront rechnen, was eine Fehleinschätzung sein könnte.

Aus Investoren- und Projektentwicklersicht stellt sich die Frage, warum sich die aktuellen Neubaumaßnahmen schwerer verkaufen lassen als erwartet. Die Antwort kann insbesondere unter Berücksichtigung der niedrigen Zinsen nur darin liegen, dass selbst in München mit unverhältnismäßig stabilen Beschäftigtenzahlen die Verunsicherung der potenziellen Zielgruppen außerordentlich hoch ist.

Obwohl München die einzige Stadt in Deutschland ist, in der man durchschnittlich höhere Mieten zahlt als man Zinsen für den Kauf einer neuen Wohnung bereitstellen müsste, kann von einem Kaufboom noch nicht die Rede sein.

Die Durchschnittsmieten für Neubauten bewegen sich im Bereich zwischen elf und 13 Euro pro Quadratmeter netto kalt, die Mieten für Bestandswohnungen in ordentlichen Lagen liegen bei zehn Euro pro Quadratmeter. Unter Berücksichtigung des aktuellen Zinsniveaus würde der Durchschnitts-Münchener bereits mit seiner Mietzahlung bei einer Wohnung für 3500 Euro pro Quadratmeter Zins und Tilgung begleichen können. Da 70 Prozent aller Angebote in diesem Preissegment zu finden sind, dürfte es also nur eine Frage der Zeit sein, dass der psychologische Knoten platzt und die Verkaufsziffern im kommenden Jahr massiv ansteigen. Unterstrichen wird diese Annahme dadurch, dass gemäß IVD die verfügbaren Einkommen im Verhältnis zu den Einfamilienhauspreisen sich in den vergangenen Jahren angeglichen haben.

Neue Planungsgebiete müssen sich noch etablieren

Neuland hat hier zum Beispiel die Frankonia Eurobau aus Nettetal betreten, die als Newcomer auf dem Münchener Wohnungsmarkt mit den Lenbachgärten, dem größten innerstädtischen Baupro-



FOTO: WIVICO

Auf dem „Arnulfpark“ der Vivico entstehen unter anderem Wohngebäude – allerdings trägt die Architektur nicht zur schnellen Vermarktung bei.

jekt, durch überraschend ungewöhnliche Architektur für Münchener Verhältnisse reüssiert. Allerdings muss sich hier erst noch beweisen, ob man mit den avisierten Kaufpreisen für die ausstehenden Wohnquartiere das bisherige Preisniveau von maximal 3500 bis 4000 Euro pro Quadratmeter in Maxvorstadt mit wesentlich höheren Preisen Lügen strafen kann. Die Lenbachgärten setzen darauf, dass der Imagetransfer Richtung Innenstadt und Königsplatz im Sinne eines klassischen Aufwertungsprozesses mit Doorman-Konzepten und innovativer Dienstleistungen gelingt.

Die Stadt verbindet mit allen großen Planungsgebieten auch ihr Modell der Eigenheimförderung für mittlere Einkommensklassen. Während das München Modell in den Innenstadtbereichen als positives Vorzeigebispiel für regionale Eigentumsförderung gilt, hat man sich im Entwicklungsgebiet der Messestadt Riem auf Grund der bisher starren Kriterien völlig verschätzt. 200 Wohnungen standen hier leer, Mieten von 9,50 Euro pro Quadratmeter netto kalt sind auf Grund der dichten Bebauung mit insgesamt 6300 Wohnungen nicht marktgängig. Mit Nachbesserungen versucht man nun das Quartier zu füllen.

Man darf sich allerdings über schlepende Verkaufszahlen auch in anderen Quartieren dann nicht wundern, wenn wie am Ackermannbogen zumindest im Frontbereich städtebauliche Architekturkatastrophen auf dem Niveau des sozialen Wohnungsbaus der 1970er Jahre realisiert worden sind oder wie in Riem unter dem

Stichwort autofreie Stadt Verkehrskonzepte im Vordergrund der Planer stehen, die einer mobilen Gesellschaft nicht gerecht werden und keine Rücksicht auf die Bedürfnisse der Anwohner nehmen.

Auch der Arnulfpark zeichnet sich nicht eben durch gefällige Architektur aus. Nicht ohne Grund liegen hier die Verkaufszahlen kurz vor Fertigstellung der ersten Wohnblöcke bei unter 50 Prozent. Lediglich die Wohnbebauungen an der Theresienhöhe bestechen durch eine aufgelockerte, mediterran angehauchte Architektur, die dann auch trotz Höchstpreisen, ihre Abnehmer gefunden hat. Auch das ehemalige Telekomgelände in Haidhausen rund um die Orleanstraße, das von der Baywobau und JK Bau bebaut wird, scheint architektonisch gut anzukommen. Wie man hört, sind große Teile der ersten Bauabschnitte bereits bei der Grundsteinlegung verkauft worden.

Am spannendsten jedoch ist derzeit die Vergabe des größten laufenden Projektes der Vivico, dem Schlossviertel Nymphenburg. Hier sollen ab 2007 auf 160 000 Quadratmetern rund 700 Wohnungen, Büros, Einzelhandelsflächen, Schulen und Kindertagesstätten entlang der Bahngleise zwischen der Laimer Unterführung und dem Nymphenburger Schlosspark entstehen. Das Bieterverfahren stieß auf eine unerwartet hohe Resonanz an diesem exponierten, städtebaulich sensiblen Areal. 

Dr. Jens Laub ist Autor der Plötz Immobilienführer München, Mitherausgeber des Buchs Die Immobilie und Geschäftsführer der Optima-Aegidius-Firmengruppe.