



FOTO: BÜSCHL-GRUPPE

Auf dem ehemaligen Agfa-Gelände in Oberging entstehen 1.100 Wohnungen.

Ungleiches Wachstum

WOHNIMMOBILIENMARKT ■ Die Kaufpreise setzen ihren Höhenflug fort. Die Mieten halten allerdings nicht Schritt.

Von Roswitha Loibl

Wer auf dem Münchener Markt eine Wohnung kaufen will, benötigt eine Menge Geld. Das ist sicher. Ob am Ende bei dieser Anlage auch eine nennenswerte Rendite herauspringt, darauf kann man sich weniger verlassen. Daher sind neben Eigennutzern verstärkt Menschen und Institutionen als Käufer unterwegs, die – in feiner Unterscheidung – nicht Kapitalanleger genannt werden, sondern Vermögensanleger. Bei ihnen stehen Renditeaspekte hinten. Sie suchen vor allem einen sicheren Hafen für ihr Geld.

München war immer schon eine verhältnismäßig teure Stadt zum Wohnen.

Mit ihren Lenbachgärten, die im Jahr 2007 fertiggestellt wurden, setzte die Frankonia damals einen neuen Gipfelpunkt von 14.000 Euro pro Quadratmeter. 2010 lag die Spitzenmarke dann schon bei 20.000 Euro – allerdings für ein absolutes Liehaberobjekt, die Penthaus-Wohnung im Turm von „The Seven“ von Alpha Invest und LBBW Immobilien, dem ehemaligen Heizkraftwerk in der Müllerstraße.

Das ist ein Sonderfall, doch innerhalb des Mittleren Rings ist die Marke von 10.000 Euro pro Quadratmeter geknackt, sagt Jürgen Schorn, geschäftsführender Gesellschafter von Bauwerk Capital. Es

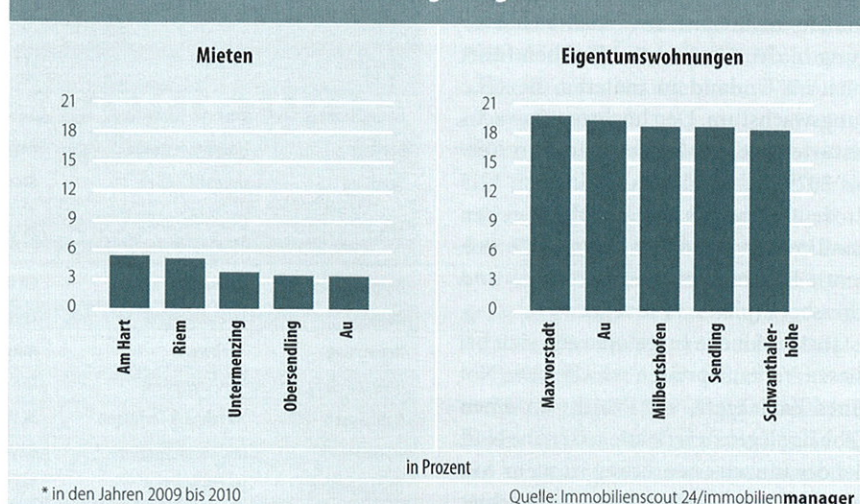
gehen nicht mehr nur einzelne Wohnungen zu diesem Preis weg, sondern auch mehrere innerhalb eines Projektes. Luxuswohnungen in München sind teurer als in jeder anderen deutschen Stadt: Im Schnitt kosten sie 9.050 Euro pro Quadratmeter. Allerdings ist ihr Marktanteil relativ gering: Nur 2,9 Prozent der Neubaueinheiten können sich mit dem Etikett Luxus schmücken, so eine Untersuchung von Bulwien Gesa.

Die Luft im Preissegment über 8.000 Euro ist jedoch dünn. Bauträger mussten erfahren, dass die Vermarktungszeiten für solche Appartements wesentlich länger sind als für Objekte, deren Quadratmeterpreis darunter liegt. Was 6.000 Euro und weniger kostet, ist – wenn die Lage stimmt – meist innerhalb weniger Monate nach Vertriebsbeginn verkauft, ohne dass auch nur eine Mauer stehen würde. „Früher dauerte das zwei bis drei

Jahre“, berichtet der Makler Stefan-Martin Walser. Laut dem Patrizia Wohninvestment-Kompass liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen – Neubau und Bestand – bei 3.850 Euro pro Quadratmeter.

Der Nachfragedruck hält an. Waren früher pro Jahr 6.000 bis 8.000 Wohnungen auf dem Markt, so sind es zurzeit nur 2.000 bis 3.000, sagt Walser. Er sieht diese Entwicklung – vor allem in den Top-Lagen – mit Skepsis: „Heute laufen auch deutlich überteuerte Objekte. Das ist ein schlechtes Zeichen.“ Bauträger und Banker sind da weniger sorgenvoll. Georg Jewgrafow, Bereichsleiter Immobilien bei der Bayern LB, sieht keine Preisblase, die er so definiert: „Eine hohe Preissteigerung in kurzer Zeit, durch die Spekulanten angelockt werden, die nur in diese Asset-Klasse investieren, um während der Anstiegsphase wieder zu verkaufen.“ Das ist in München aber nicht üblich. Wer hier Wohnungen kauft, tut es, um sie langfristig zu besitzen. Bei bebaubaren Grundstücken sieht es anders aus. Sie wechseln häufiger den Eigentümer – und jedes Mal werden sie teurer. Das lässt die

Stadtteile mit der höchsten Preissteigerung*



Bauträger stöhnen. „Einstandspreise um die 1.500 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche erfordern ein hohes Maß an technischer Professionalität, um auskömmlich zu arbeiten“, sagt Dr. Jens Laub, geschäftsführender Gesellschafter der Optima Aegidius Gruppe.

Die Bevölkerungsprognosen deuten darauf hin, dass München eine sehr ge-

fragte Stadt bleibt. Das städtische Statistikkamt sagt einen jährlichen Anstieg von 7.000 Einwohnern bis 2030 voraus, so dass dann 1,54 Millionen Menschen in der Stadt wohnen werden. Dazu kommt die wachsende Zahl der Singlehaushalte. Das Referat für Stadtplanung rechnet daher bis 2020 mit einem zusätzlichen Bedarf von 40.000 Wohnungen. Im ersten

plötzimmobilienführer. perfekt bewertet.

Berlin, Potsdam und Umland 2011/2012

Berlins Immobilienmarkt zeigt sich nach der Krise von vielen starken Seiten und bleibt interessant für Investoren. Der Berliner Transaktionsmarkt ist der größte Deutschlands. Der brandneue Plötz Immobilienführer Berlin, Potsdam und Umland 2011/2012 beschreibt und bewertet alle Bezirke der Hauptstadt und sämtliche Stadt- und Ortsteile.

Aus dem Inhalt:

- Beschreibung und Bewertung sämtlicher Wohnquartiere und Gewerbelagen
- aktuelle Trends und Entwicklungen, Bauplanungen und Objekte
- Straßenverzeichnis und -bewertung für rund 13.000 Berliner Straßen
- Mieten und Preise, Renditen, Markttrends
- aktuelle Immobilienangebote
- Sonderkapitel über Bewertungs- und Steuerfragen

NEU ab dieser Ausgabe: **iPhone-APP**

Senden Sie uns Informationen. Wir kümmern uns um Ihre Objekte.

Frau Manuela Boeger • Herausgeberin Plötz Immobilienführer • Tel.: 030.7723650 • Fax: 030.77059840
E-Mail: Pressebuero.Boeger@t-online.de • Auf Anfrage senden wir Ihnen gern unsere Media-Unterlagen zu.

Plötz Immobilienführer Berlin, Potsdam und Umland 2011/2012: 16., aktualisierte Ausgabe. 2011. 774 Seiten. 11,5 x 20,5 cm. Kartoniert. Inkl. Onlinezugang für ein Jahr. ISBN 978-3-89984-270-8. Preis € 39,-.

Bestellhotline: Tel. +49 (0) 221-5497-169 • Fax +49 (0) 221-5497-130
service@immobilienmanager.de • www.immobilienmanager.de

immobilienmanagerverLAG
entscheidend für entscheidend



NEU zur
EXPO REAL
2011

Halbjahr 2011 wurden 3.372 Wohneinheiten neu genehmigt – das reicht bei weitem nicht aus. Die Ausweichbewegung in den Großraum München führt auch im Umland zu weiterem Bevölkerungswachstum. Den höchsten Zuwachs erwartet laut IVD im Zeitraum von 2009 bis 2029 der Landkreis Erding mit 12,5 Prozent mehr Bürgern, gefolgt von den Landkreisen München (plus 10,7 Prozent), Freising (plus 9,8 Prozent) und Ebersberg (plus 9,3 Prozent).

Institutionelle Investoren tun sich bei diesen Verkaufspreisen schwer. „Die Not eines Bauträgers, ein Projekt an einen Globalanleger zu verkaufen, ist nahe Null. Bei der Einzelvermarktung ist mehr Musik drin“, hat Makler Walser beobachtet. Daher überlegen sie sich eigene Strategien, wie sie zum Zuge und auf die nötige Rendite kommen, die in einer Größenordnung von vier Prozent liegt. Die Versicherungskammer Bayern bietet Bauträgern eine Zahlung nach Baufortschritt an. Und sie erwirbt Projekte, die neben Wohnungen einen Anteil Nahversorgung umfassen. Das mag nicht jeder Anleger, weil vielen dazu die Managementkompetenz fehlt. Die Patrizia AG setzt derweil nicht nur auf Projektentwicklungen, sondern erwirbt auch Bestandsobjekte, die Sanierungsbedarf haben dürfen. Dabei spielt das Steigerungspotenzial der Mietrendite eine Rolle, wie es sich etwa in einer unsanierten 1950er-Jahre-Siedlung wie Ludwigsfeld zeigt, wo nur zwei Euro Miete pro Quadratmeter verlangt werden.

München mit stärkster Mietsteigerung

Der Preisturbo läuft in der gesamten Stadt auf Hochtouren – einzige Ausnahmen sind die weniger gut beleumundeten Viertel Hasenberg und Neuperlach Süd. Der Gutachterausschuss hat für das erste Quartal 2011 einen Durchschnittspreis von 4.300 Euro pro Quadratmeter für Neubauten ermittelt. Vor zwei Jahren lag der Wert noch bei 3.700 Euro. Nicht nur in den Top-Lagen ging es noch heftiger nach oben. So verzeichnete Moosach innerhalb von zwei Jahren einen Anstieg um ein Drittel auf heute rund 4.000 Euro pro Quadratmeter. Für Eigentumswohnungen im Bestand, mittlerer Wohnwert, werden zurzeit im Schnitt 2.200 Euro bezahlt, hat der Maklerverband IVD fest-

Aktuelle Wohnprojekte in München (Auswahl)				
Stadtteil	Name	Entwickler / Investor	Zahl der Wohnungen	Fertigstellung
Obergiesing	Parkviertel Giesing	Büschl Gruppe	1.100	Ende 2013
Perlach	Hochäckerstraße	Bayerische Hausbau	1.000	k. A.
Sendling	Drygalski-Allee	Accumulata	1.000	k. A.
Allach	Georg-Reismüller-Straße	JK Wohnbau	rund 520	k. A.
Berg am Laim	Baumkirchen Mitte	CA Immo	470	k. A.
Aubing	Telekom-Areal	Corpus Sireo / Telekom	430	k. A.
Neuaubing	Triebwerk	Aurelis	350	k. A.
Obersendling	MUC Campus V	LSR Europe / Grundkontor	346	Ende 2012
Neuhausen	Hirschpark Terrassen	JK Wohnbau/Corpus Sireo	310	2013
Isarvorstadt	Rodenstockgarten	Baywobau	300	2013
Obersendling	Isar Tower Süd	Terrafinanz / Baywobau	290	Ende 2012
Moosach	Park Living	Evoreal	265	Ende 2012

Quelle: immobilienmanager

gestellt. Das sind rund zehn Prozent mehr als vor fünf Jahren.


Der Stadtteil Moosach im Norden Münchens zählt zu denjenigen, die in den vergangenen Jahren stark aufgewertet wurden. Moosach verdankt dies dem Anschluss an die U-Bahn im Dezember 2010. Andere Viertel wie Zamdorf profitieren von der Ausstrahlung beliebter Wohnlagen wie Bogenhausen.

Der Preisdruck ist vor allem bei Eigentumswohnungen stark. Aber auch die Münchener Mieten sind nicht niedrig. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen aus dem Bestand lag im Frühjahr 2011 laut IVD bei 12,50 Euro pro Quadratmeter, für Neubauten wurden 13,80 Euro verlangt. Das liegt weit unter dem Spitzenpreis, den Münchener Marktteilnehmer gerne nennen: 24 Euro pro Quadratmeter. Solche Summen werden nur in der Innenstadt bezahlt, beispielsweise am Viktualienmarkt, mit Aufzug, Tiefgarage und einer Wohnfläche von maximal 80 Quadratmetern. Der IVD stellte dennoch fest: München ist die deutsche Stadt, deren Wohnungsmieten zwischen 1977 und 2010 am stärksten stiegen. Um 323 Prozent ging es nach oben.

„Das Wohnungsangebot geht vor allem immer weiter an den Bedürfnissen der mittleren und unteren Bevölkerungsschicht vorbei“, konstatiert Artur Riedl, Leiter Vertrieb Wohnen der Bayerischen Hausbau, in einem Thesenpapier. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und Gewofag vermieten zwar zusammen fast 53.000 Wohnungen, und es gibt städtische Vorgaben an Bau-

träger zur Erstellung geförderten Wohnraums. Doch das hilft Durchschnittsverdienern nicht.

Nicht besonders erfreut über die Mieten sind auch die Investoren – allerdings aus ganz anderen Gründen. Immoscout24 untersuchte die einzelnen Stadtviertel und stellte fest: Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden von 2009 auf 2010 um maximal 19,1 Prozent teurer. Bei den Wohnungsmieten betrug die Steigerungen aber nur höchstens 5,6 Prozent. Eigentümer müssen also Abstriche bei ihren Rendite- und Preisvorstellungen machen.

Münchens größte Wohnbauprojekte sind breit über die Stadt verteilt. In Pasching entstehen bis 2015 auf ehemaligen Bahnflächen der Aurelis 2.000 Wohneinheiten. In Perlach plant die Bayerische Hausbau ein neues Stadtquartier mit 1.000 Wohneinheiten. 1.000 Wohnungen will Accumulata in Sendling auf dem ehemaligen Eon-Areal bauen. Die „Südseite“ in Obersendling wird etwa 900 Wohnungen bieten (siehe auch Seite 17). Auf dem Agfa-Gelände in Giesing baut die Büschl-Gruppe 1.100 Wohnungen. Und in Allach investiert die JK Wohnbau in rund 520 Wohneinheiten auf einem 71 Hektar großen Grundstück. 

im.extra 

Eine ausführliche Tabelle der Wohnprojekte finden Sie online unter www.immobilienmanager.de in der Rubrik im.extra.