

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Münchens neue Stadtquartiere

Preisexplosion im Wohnungsbau – Renditevorsprung für das Büro?

Erika Schindecker, München

Unter diesem Thema veranstaltete die Heuer Dialog GmbH den diesjährigen Standort-Dialog in München. In München ist Wohnen nach wie vor der Favorit. „Mit einem Einwohnerzuwachs von rund 8.000 Personen pro Jahr und einem jährlichen Bedarf von ca. 7.000 Wohnungen“, so Walter Buser vom Planungsreferat, „strapazieren die Immobilienpreise den sozialen Ausgleich bis an die äußerste Grenze.“



Experten sehen im Wohnungsmarkt von München bessere Investmentchancen als in anderen Nutzungssegmenten.

Von den rund 750.000 Wohnungen sind nur 10 Prozent Sozialwohnungen mit Belegungsrechten – 11.000 Personen stehen derzeit auf der Warteliste. Lediglich 20 Prozent der Neubauwohnungen werden dem Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt. Die Preise für Doppelhäuser sind um 80 Prozent und die der Reihenhäuser um 70 Prozent gestiegen.

Walter Buser bestätigt, dass sich die Grundstückspreise am Wohnquartier „Ackermannbogen“ seit 2004 beispielsweise von 800 auf 1.070 Euro/m² Geschossfläche, im Jahre 2011 von 905 bis auf 1.890 Euro/m² Geschossfläche erhöht haben. „Durch die Preisexplosion am Mietwohnungsmarkt gilt es“, so Bu-

ser, „eine langfristige Siedlungsentwicklung zu starten, die die Prüfung möglicher Nachverdichtungen, die Umstrukturierung von Gewerbeflächen und die Stadtrandbebauung zum Ziel hat.“

Das Programm „Wohnen in München V“, das 2012 startet, soll Baugruppen und Genossenschaften stärken, die Energieeffizienz fördern und auch Belegungsrechte im Bestand vergeben.

Münchens Bauquartiere für die notwendige Wachstumsdynamik sind die SÜDSEITE in Obersendling mit rund 1.000 Wohneinheiten (davon 126 städtisch gefördert), die Hofstatt mit 69 Wohneinheiten, das ehemalige Rodenstockareal mit 285 Wohneinheiten, die Funkkaserne mit 1.600 Wohneinheiten, das ehemalige Agfa-Gelände mit 900 Wohneinheiten, die Prinz-Eugen-Kaserne, sowie Freiham Nord (ab 2014) mit rund 18.000 bis 20.000 Wohneinheiten.

Andreas Vater von der empirica AG präsentierte einen stadtteilbezogenen Metropolenvergleich beim Wohnen, aus dem ersichtlich ist, dass sich der Münchner Wohnungsmarkt zu einer „Plateaustadt“ entwickelt, wo Wohnen überall gleich teuer ist.



Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

„Ganz anders ist die Entwicklung in Berlin und Hamburg“, so Vater. Vorbei sind in München die Zeiten der „Kirchturnmstadt“ in denen es ein teures Zentrum mit nach außen stark abfallenden Mietpreisen gab.

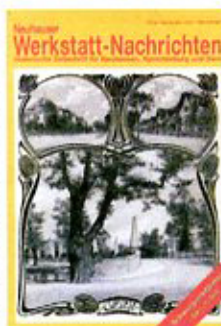
Laut ULI Emerging Trends sehen die befragten Investoren auch in München bessere Investmentchancen am Wohnungsmarkt als in andere Nutzungssegmenten wie Büros oder Hotels.

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/IV, 80331 München, Telefon 089 - 260 35 66, Fax 089 - 260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info

NEUHAUSER WERKSTATT-NACHRICHTEN

Gern (1. Teil)

Neu erschienen ist das Heft 26 der „Neuhaus-Werkstatt-Nachrichten“. Das Schwerpunktthema lautet diesmal „Gern“, wobei es um Alt-Gern und die Villenkolonie geht. Die Entwicklung des Dorfwiebers mit nur vier Bauernhöfen, die sich in klösterlichem Besitz befanden, über den Bau der Villen- und Künstlerkolonie in den Jahren zwischen 1892 und



1914, dazu das „Bad Gern“ und die Gaststätten und weiter bis in die Nachkriegszeit führen die Beiträge im Heft. In späteren Ausgaben werden „Gern Ost“ und die „Gerner Brauerei“ behandelt.

82 Seiten, zahlreiche Abbildungen, Preis: 6 Euro. Das Heft ist erhältlich bei der Geschichtswerkstatt Neuhausen, Telefon 089/139 99 689.

BIG
HAUSVERWALTUNG GMBH
IMMOBILIEN VERWALTUNG • FACILITY MANAGEMENT
MÜNCHEN • HERRSCHING • AUGSBURG



Für Freude am Immobilienbesitz
und wirtschaftlichen Erfolg auch im
schwierigen Umfeld des Mietrechts
und der aktuellen BGH-Rechtsprechung



Bahnhofstr. 20 • 82211 Herrsching • Kobellstraße 1 • 80336 München • Tel: 0700/837 925 837 (=0700/Verwalter) • Mail: info@big-hausverwaltung.de • Web: www.big-hausverwaltung.de