

Immobilienstandort München: Wohnungsmarkt erlebt Höhenflüge

Unter Vorsitz und fachlicher Leitung von Prof. Stephan Kippes (Spezialtag Wohnen) und Hartmut Bulwien (Konferenztag Gewerbe) waren sich die Teilnehmer der 12. IIR-Immobilienkonferenz einig, dass trotz der bisher größten Wirtschafts- und Finanzmarktkrise die Nachfrage im ersten Halbjahr für Wohnimmobilien in München groß und das Angebot rar war. Käufer zahlen Rekordpreise, da die Wachstumsaussichten gut und die Märkte stabil sind.



Bei den Immobilienumsätzen, so Kippes, liegt Bayern bundesweit auf Platz 2, hinter Hamburg, der den Stadtstaateffekt genießt. Bundesweit lagen die Immobilienumsätze, über die Grunderwerbsteuer hoch gerechnet, im Jahre 2007 bei 194 Milliarden Euro und im Jahre 2009 deutlich abgedehnt bei 136 Milliarden Euro.

Wie lange sich die positive Entwicklung und die Umschichtungswelle in München fortsetzen wird, darüber waren sich die Experten

auf dem Immobilienkongress nicht einig. „Viele Anleger haben vor dem Investment Gold und Schiffsanteilen“, so Stephan Kippes, „einen sicheren Hafen im Immobilienmarkt gesucht.“ Nach der Lehmann-Pleite im September 2008 waren vielen Anlegern Wertpapiere, Aktien und Derivate zu riskant. Anzunehmen ist, dass die Nachfrage der Kapitalanleger abflauen wird.

Unklar, so IVD-Vorstandsmitglied Sven Keussen, ist die Rolle der Eigennutzer, da die niedrigen Wohnungsbauzahlen insbesondere bei der anspringenden Konjunktur zum Problem werden wird. Viele haben den Erwerb einer Immobilie wegen der Sorge um den Arbeitsplatz zurückgestellt, doch nunmehr gehen die Arbeitslosen- und Kurzarbeiterzahlen zurück und die Firmen haben wieder gute Werte.

Für eine Neubauwohnung in München im mittleren Wohnwert müssen Käufer im Schnitt 3.900,00 Euro pro Quadratmeter zahlen; die Preise für Baugrundstücke in guter Wohnlage liegen bei Einfamilienhäusern bei 700,00 Euro pro Quadratmeter und im Geschosswohnungsbau bei 1.190,00 Euro pro Quadratmeter im mittleren Wohnwertsegment.

Für Käufer ist der Markt in manchen Segmenten nahezu leergefegt. Vor allem Wohnungen mit Verkaufspreisen zwischen 300.000,00 Euro bis zu einer halben Million Euro sind rar und dies treibt den Preis weiter nach oben, da diese Objekte in München fehlen.

Die Zahl der Baugenehmigungen und die Fertigstellung von Wohnungen in Bayern ist auf dem niedrigsten Stand seit Kriegsende.

Einige Bauträger stellen im Luxussegment ein reduziertes Angebot fest, andere sehen

in diesem Bereich bereits eine Entspannung. Jürgen Schorn, geschäftsführender Gesellschafter von Bauwert Capital GmbH bestätigt, „dass der Eigennutzer im Segment ab 700.000,00 Euro eine größere Auswahl hat und es kaum mehr Wohnungen unter 500.000 Euro gibt.“

„Die Stadt München hat sich zum Ziel gesetzt, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen“, so Stadtbaurätin Elisabeth Merk. Strategien der langfristigen Siedlungsentwicklung sind die Umstrukturierung von Kasernenflächen (ca. 650 ha Konversionsflächen) und Betriebsumsiedlungen, die Nachverdichtung im Stadtgebiet und ein ausgeprägtes Flächenmanagement „Stadtrand/Landschaft“ gemeinsam mit den Umlandgemeinden.

Trotz zunehmender Flächenverknappung stehen der Stadtbaurätin zufolge derzeit noch 2.000 ha Bauland zur Verfügung (580 ha davon für den Wohnungsbau); im Jahre 2020 werden es nur noch 920 ha und im Jahre 2025 nur noch 250 ha sein. „In diesem Zusammenhang gilt es“, so Merk, „neue Wohnkonzepte zu entwickeln, Dachlandschaften zu entdecken und ganz bewusst Dachgärten einzufordern.“

Der Druck, der derzeit durch die Flächenknappheit noch auf der Landeshauptstadt lastet, wird durch die Realisierung zahlreicher Projekte (Riem, Ackermannbogen, Freiham, Hirschgarten) etwas nachgeben.

Als Beispiel sei angeführt das Projekt in München-Neuhausen von JK Wohnbau und CORPUS SIREO „Die neuen Hirschgartenterrassen – Wohneigentum für Andersdenker“ mit insgesamt 104 Wohnungen in drei Bauabschnitten. Die Architektur dieses Projektes ist überraschend. Überraschend anders. Ihre Eigenart nimmt jeden für sich ein, der offen ist für das Besondere. Schor die Fassade mit ihrer dynamischen Formensprache erhebt sich über jeden Standard. Die ausdrucksstarke Gestaltung macht der Weg frei für individuelle Wohnräume. Damit schaffen JK Wohnbau und Corpus Sireo einen Höhepunkt urbanen Lebens im Grünen, mitten in München.

Erika Schindecke