Immobilienstandort München

Der Markt ist und bleibt attraktiv | Von Erika Schindecker

Unter Vorsitz und fachlicher Leitung von Prof. Stephan Kippes (Spezialtag Wohnen) und Hartmut Bulwien (Konferenztag Gewerbe) waren sich die Teilnehmer der 11. IIR-Immobilienkonferenz einig, dass trotz Wirtschaftskrise die Nachfrage nach Wohnungen steigt und der Markt für Verkaufsstätten – wie Bürovermietungen weitgehend stabil ist.

„Die Folgen der Finanzmarktkrise und der Anstieg des Wohnflächenbedarfes von 0,3 qm/Jahr" so Prof. Kippes, „beschere München in zwei Jahren ein Defizit an Wohnraum. Aufgrund der rückgestauten Nachfrage am Mietwohnungsmarkt ist die Neubautätigkeit zu forcieren." Die Baugrundpreise für Einfamilienhäuser sanken im ersten Quartal 2009 auf € 690,00/qm in Oberbayern und Bayern, in München erhöhten sich die Preise auf € 750,00/qm mit steigender Tendenz bei gutem Wohnwert. Für Eigentumswohnungen im Bestand werden durchschnittlich € 2.670,00/qm bezahlt. Projektentwickler klagen jedoch über die strenge Kreditpolitik der Banken für Finanzierungen über 20 Millionen Euro Investitionsvolumen.

„Die Nachfrage von Käufern ist in München hoch", sagte Heike Piasecki, Niederlassungsleiterin der BulwienGesa AG, „die Münchner Mischung stimmt." Der steigende Bedarf in München liegt bei etwa 7.300 Wohnungen pro Jahr durch Zunahme der Haushalte bei geringerer Bautätigkeit, reduziertem Leerstand, hohem Umzugspotential und Mietnachfrage bei niedrigerer städtischer Eigentumsquote. Durchschnittliche Renditen bei vergleichsweise niedrigem Vermietungs- und Verkaufsrisiko sichern langfristig Investments. Attraktiv ist insbesondere der private Wohnungsmarkt im mittleren bis guten Segment, im Luxussegment ist die Nachfrage zwischenzeitlich etwas abgeschwächt. Nach einer Studie von BulwienGesa beträgt das Projektvolumen 2009 rund 1.873.000 qm Wohnfläche gleichmäßig verteilt auf Projekte, die fertiggestellt (643.000 qm), im Bau befindlich (613.000 qm) und in Planung (617.000 qm) sind.

Erika Schindecker

Trotz zunehmender Flächenverknappung will die Stadt jedoch zahlreiche Projekte realisieren. Thomas Rehn, leitender Baudirektor im Planungsreferat der Landeshauptstadt München erläutert am Projektbeispiel Freiham die Entstehung eines neuen Stadtteils, der in Realisierungsabschnitten vorgesehen ist. Das Strukturkonzept beinhaltet 190 ha Fläche mit ca. 18 – 20.000 Einwohnern, rund 7.500 Arbeitsplätzen in einem Entwicklungszeitraum von 35 Jahren, Freiflächengesamtkonzept, Lärmschutzproblematik sowie die strukturelle Verknüpfung mit der Umgebung. Die Förderquote für den Wohnungsbau liegt bei 50 Prozent (30 Prozent einkommensorientierte Förderung, 20 Prozent München Modell); 50 Prozent werden freifinanziert.

Ebenso sollen, so versprach Gertraud Hautum, Stadtdirektorin im Münchner Planungsreferat die nächsten jeweils 4. Abschnitte in der Messestadt Riem und am Ackermannbogen zügig vorangetrieben werden. Mit der Ausschreibung der Funkkaserne wird im kommenden Jahr begonnen.

Der Gastvortrag von Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk signalisiert für München noch ein Baurechtspotential von ca. 580 ha für Wohnen (ca. 55.000 Wohneinheiten), ca. 130 ha für Büro (ca. 1,82 Millionen Bruttogeschossfläche) und ca. 225 ha für Gewerbe- und Industrieflächen.

Der Druck, der derzeit durch die zunehmende Flächenknappheit noch auf der Landeshauptstadt lastet wird in zwei bis vier Jahren durch die Realisierung zahlreicher Projekte etwas nachgeben. ■