

# In München wird's eng

Der Wohnraum in der bayrischen Hauptstadt wird knapp. Können Investoren von dieser Entwicklung profitieren?

„Werkwohnungen gegen die Wohnungsnot!“ Auf diese Formel brachte die „Süddeutsche Zeitung“ kürzlich die Pläne der Stadtwerke München. Bis 2020 wollen die Stadtwerke für insgesamt 80 Mio. Euro 500 Werkwohnungen bauen. Die Immobilien sollen dabei helfen, Fachkräfte in die bayrische Landeshauptstadt zu locken. Dies gestaltete sich angesichts des dort herrschenden Wohnungsmangels bisher als schwierig. Laut einer aktuellen Studie des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) lebten Ende 2011 rund 1,4 Mio. Menschen in der Stadt, fast 6,5 % mehr als noch vor fünf Jahren. **Im Jahr 2012 ist die Stadt um weitere 30.000 Einwohner gewachsen. Der Wohnungsleerstand liegt unter dem als gesund angesehenen notwendigen Fluktuationsleerstand von rund 2 %.** Für Wohnungssuchende ist das eine schlechte Nachricht, für Investoren möglicherweise eine gute.

„Der Immobilienmarkt in München boomt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß, die Zinsen sind auf einem historischen Tief“, sagt **Martin Greppmair**, Leiter Projektentwicklung bei der Euro Grundinvest Objekt Holding GmbH & Co. KG. **Das Unternehmen hat im Januar den geschlossenen Fonds „Euro Grundinvest Deutschland 18“ gestartet. Wie schon bei den vorherigen Beteiligungen setzt Euro Grundinvest dabei auf Stadtentwicklung in München.** „Beschäftigt man sich mit den Indikatoren der Weltwirtschaft, dem Immobilienmarkt in Deutschland und insbesondere in München, so erkennt man mehrere Anzeichen, dass diese Situation wahrscheinlich noch einige Jahre anhalten wird“, erwartet er. Auch JLL-Analyst **Roman Heidrich** hält München derzeit für einen stabilen Markt, allerdings mit niedrigen Renditen unter 4,5 %: „Selbst Versicherungen und Pensionskassen, also konservative Core-Anleger, die mit vergleichsweise gerin-



## Fakten

Zwar ist die Zahl der Baugenehmigungen in München zuletzt gestiegen – sie lag 2011 mit rund 7.400 Wohnungen so hoch wie zuletzt vor fünf Jahren – doch nach Einschätzung von JLL ist das Neubauvolumen weiterhin zu gering. Nachdem die Baufertigstellungen 2010 mit weniger als 3.700 Wohnungen auf ein nahezu historisches Tief gefallen sind, wurden 2011 fast 50 % mehr neue Wohnungen am Markt platziert. Die Stadt selbst schätzt ihren aktuellen Bedarf auf durchschnittlich rund 7.000 neue Wohnungen pro Jahr. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht sogar von einem jährlichen Bedarf von rund 8.000 Wohnungen bis 2025 aus.

München ist derzeit ein stabiler Markt für Investoren. Mieten und Kaufpreise werden weiter steigen, eine Preisblase ist nicht in Sicht. Die Renditeaussichten sind derzeit allerdings eher überschaubar, weil Wohnungen häufig zu teuer angekauft werden.

gen Renditeerwartungen investieren, suchen Alternativen zum oftmals im Ankauf zu teuren Wohnungsbestand in München.“ Der Wohnungsmarkt an der Isar sei zwar weiterhin für Projektentwickler interessant, jedoch sei der Marktzugang ohne heimische Partner schwierig. „Die Renditen im Eigentumswohnungsmarkt sind mit maximal 3,8 % ebenfalls niedrig, aber durch teilweise hohes Eigenkapital der Anleger und fehlende Alternativen für eine sichere Anlage weiterhin für viele interessant“, so Heidrich.

Weil sie bereits ein hohes Preisniveau aufweisen, gelten Städte wie München und Hamburg allerdings als besonders gefährdet, was die Bildung einer Preisblase betrifft.

Eine konkrete Gefahr für München sieht Heidrich aber nicht. „In einzelnen Segmenten mag es zu ‚Liebhaber-Preisen‘ für Eigentumswohnungen kommen, aber die Anzahl der Nachfrager übersteigt zurzeit das Angebot, so dass bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht von einer Preisblase gesprochen werden kann“, sagt er. „Sicherlich sind Preise für Eigentumswohnungen, die deutlich über 6.000 Euro/Quadratmeter liegen, nicht an allen Standorten durch die Miete finanzierbar. Allerdings sind die teuren Lagen nicht vermehrbar und das Angebot steht langfristig einer hohen Nachfrage gegenüber, was gegen eine Preisblase spricht“, so Heidrich weiter. Nach Einschätzung von Greppmair sind die Preissteigerungen in München nicht auf wilde Spekulationen zurückzuführen: „Sie beruhen schlicht und ergreifend auf der Tatsache, dass das Angebot deutlich unter der Nachfrage liegt. Solange die Stadt die Baugenehmigungen reguliert und deutlich unter dem echten Bedarf gebaut wird, wird sich daran kaum etwas ändern.“

**Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat dafür gesorgt, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten im Jahresverlauf 2012 um 9 % auf 13,8 Euro/Quadratmeter stiegen.** Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen kletterten im gleichen Zeitraum um 17,2 %. Heidrich erwartet, dass Mieten und Kaufpreise weiter steigen werden, wobei die Entwicklung eng an das wirtschaftliche Umfeld geknüpft ist. „Sollte die Wirtschaft weiter anziehen, wird der Aufschwung in ähnlichem Tempo weitergehen. Sollten die Einkommen hingegen stagnieren und die Arbeitslosigkeit nachhaltig steigen, wäre auch ein vorübergehender Rückgang der Mieten und Preise



**Martin Greppmair**

Leiter Projektentwicklung

Euro Grundinvest Objekt Holding GmbH & Co. KG

möglich, wie schon in den Jahren nach dem Platzen der ‚New Economy‘-Blase in München zu beobachten war“, sagt er. Allerdings zählt München laut Heidrich zu den Märkten mit kürzeren Abschwüngen und längeren Aufwärtsphasen, so dass die Isar-Metropole im Vergleich zu anderen Städten stets gestärkt aus einer Preisflaute hervorging. Für Greppmair sind die Preissteigerungen das Resultat einer kontinuierlichen Entwicklung über 40 Jahre: „Im Jahr 1971 stiegen die Grundstückspreise in München im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt um 21 %. Seitdem haben sich die Grundstückspreise um etwa 1.500 % erhöht.“ Sein Fazit: „Die größten Gewinner sind diejenigen, die vor 20 Jahren eine Immobilie in München gekauft haben. Der beste Zeitpunkt war damals, der zweitbeste ist heute.“

## Fazit

München ist derzeit ein stabiler Markt für Investoren. Mieten und Kaufpreise werden weiter steigen, eine Preisblase ist nicht in Sicht. Die Renditeaussichten sind derzeit allerdings eher überschaubar, weil Wohnungen häufig zu teuer angekauft werden.

Kim Brodtmann

Foto: © The Photos - Fotolia.com

