IMMOBILIEN-AUSBLICK 2014

„Zurück in die Stadt“

Wohnungen in der City werden kompakter und möglichst barrierefrei

Ralph Heim, H-i-M Villenbau. Foto: privat

Gerade erlebt die Immobilienbranche eine Trendwende. Aus der „Stadtflucht“ wird eine „Landflucht“. Hierzu sagt Ralph Heim, geschäftsführender Gesellschafter H-i-M Villenbau GmbH: „Der Nachfragetrend geht ganz klar zu Objekten im Stadtzentrum, und hierbei sind besonders gute und sehr gute Lagen gesucht. Die reinen Quadratmeterzahlen spielen dabei eine geringere Rolle als die Qualität des angebotenen Objekts. Besonderen Wert legen die Kunden auch auf eine sehr gute Verkehrsanbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für das Auto. Die Peripherie kommt meist nur dann infrage, wenn Objekte in Zentrumsnähe als zu teuer erscheinen. Im Hinblick auf die eigene Nutzung im Alter kommt dem Thema Barrierefreiheit eine immer stärkere Bedeutung zu und gilt neben einer hohen Energieeffizienz als der Garant für eine langfristige Wertbeständigkeit“.

Auch Andrea Herzer, Prokuristin, Leitung Vertrieb und Globalverkauf CONCEPT BAU GmbH, bestätigt diese Trends, sieht aber gleichzeitig auch Nachfrage nach Häusern in der Umgebung von München: „Der Nachfragetrend geht ganz klar in den innerstädtischen Bereich. Gerade im mittleren Segment werden die Wohnungen kompakter, um den absoluten Kaufpreis so gering wie möglich zu halten. Häuser suchen Familien dann im Umland, wenn die Infrastruktur und Verkehrsanbindung entsprechend gut ist. So können wir in unserem Projekt ‚Stadt und See Olching‘ eine entsprechend große Nachfrage von Familien verzeichnen, da die Gemeinde alle notwendigen Vorzüge bietet. Eigennutzer legen darüber hinaus noch besonderen Wert auf eine altersgerechte Gestaltung, um auch später noch ihre Wohnung entsprechend gut nutzen zu können“. Zentrumsnahe Wohnungen und Häuser übersteigen aber oft die finanziellen Möglichkeiten. Darüber hinaus wollen nicht nur Familien mit Kindern im Grünen leben.

Das Münchner Ambiente verzaubert.

Die notwendige Infrastruktur ist hierfür allerdings ein unverzichtbares Kriterium, wie Artur Riedl ausführt: „Ein großes Stichwort zu Trends am Wohnungsmarkt lautet Reurbanisierung. Natürlich beeinflusst der Trend „Zurück in die Stadt“ erheblich den Immobilienmarkt. Entscheidend ist dabei die gute Infrastruktur einer Stadt. Die Stadt lebt nicht alleine aus der eigenen Wirtschaftskraft, sondern auch von einem prosperierenden Umland. Daher ist großes Augenmerk auf die Bedürfnisse des Umlands zu richten, und an erster Stelle sehe ich hier den Ausbau des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV), um die Lebensqualität des Umlandes zu unterstreichen und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt zu genießen“.

Ähnlich sieht Christian Grabinger die Entwicklung: „Die höchste Nachfrage erleben wir bei Bauvorhaben innerhalb des Mittleren Rings, die allerdings auch das größte Kaufpreisniveau aufweisen. Insofern vergleichen unsere Kunden die Preise und entscheiden sich aufgrund des Preisdrucks auch gerne für unsere Immobilienangebote außerhalb des Mittleren Rings beziehungsweise im Speckgürtel Münchens. Den Nachfragern auf dem Münchner Immobilienmarkt können wir zumeist das gesamte Spektrum an Eigentumswohnungen anbieten und verzeichnen hier keine spezifische Fokussierung auf bestimmte Wohnungsgrößen. Vom 1-Zimmer-Appartment bis hin zur 5-Zimmer-Dachterrassenwohnung konnten wir alle Angebote platzieren.“

„Sicherer Hafen für Anlagen“

Investoren drängen verstärkt auf den Münchner Immobilienmarkt

Erik Nothhelfer, IVD-Süd. Foto: privat

Nach wie vor lässt sich eine anhaltend hohe Präsenz von institutionellen Anlegern am Münchner Immobilienmarkt verzeichnen. Einerseits verstärken sie natürlich deutlich die Nachfrage, andererseits aber bleibt diese Gruppe wichtiger Anbieter von dringend benötigten Mietwohnungen. „Investoren zieht es nach wie vor in die bayerische Landeshauptstadt. Bedingt durch das äußerst knappe Angebot müssen diese aber durch den Renditedruck teilweise auch auf B-Lagen oder sogar in die Randgebiete ausweichen. Dies könnte dann auch dort weiteren Druck auf das Angebot und damit die Preise zur Folge haben“, meint Erik Nothhelfer hierzu.

Ralph Heim nennt Gründe, die München für Anleger attraktiv machen: „Investoren, auch aus dem Ausland, haben München verstärkt im Visier. Deutschland gilt als sicherer Hafen für Anlagen in Immobilien, und München bietet aus deren Sicht besonders viele Vorzüge. Dazu gehören der hohe Sicherheitsstandard durch die äußerst niedrige Kriminalitätsrate, das breite Kultur- und Bildungsangebot sowie der hohe Freizeitwert durch Berge, Seen und vieles mehr. Das hervorragende wirtschaftliche Umfeld garantiert ein stetiges Bevölkerungswachstum und gute Einkommen der Bewohner“. Andrea Herzer sieht dagegen ein verstärktes Interesse von Anlegern an Bestandsimmobilien: „Trotz teilweise gesunkener Renditen ist nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage von institutionellen Kapitalanlegern zu verzeichnen. Da die Bauträger aber für diese Interessengruppe mit deutlichen Preisabschlägen verkaufen müssen, setzen sie ihre Neubau-Wohnungen mittlerweile bevorzugt sukzessive im privaten Bereich ab. So werden sich institutionelle Anleger verstärkt auf den Bereich der Bestandsimmobilien konzentrieren, da hier bessere Renditen zu erwarten sind“.

Christian Grabinger sagt dazu: „Aus unserer Sicht ist die hier ein klarer Nachfrageüberhang vorhanden, und wir glauben, dass die Investoren mangels Anlagealternativen und einer guten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland weiterhin zunehmen. Die Wirkung auf den Immobilienmarkt wird sein, dass insgesamt höhere Preise durchsetzbar sind.“

Für Thomas Wagner ist „das Angebot für institutionelle Investoren heute praktisch kaum mehr vorhanden. Der Trend bei klassischen Kapitalanlegern ist hin zu Zwei- und kompakten Drei-Zimmer-Wohnungen. Dies wirkt sich positiv auf den sehr angespannten Mietmarkt aus.“

Münchens italienisches Flair zieht auch zahlreiche Investoren an. Foto: Landmann

IMMOBILIEN-AUSBLICK 2014

Kreative Lösungen

Bauträger fordern Politik und Kommunen zum Handeln auf, um der Wohnungsnot zu begegnen

Andrea Herzer, CONCEPT BAU, Thomas Aigner, Aigner Immobilien

Um dem Problem des knappen Wohnraums zu begegnen und damit der Preisexplosion entgegen zu wirken, gibt es eine große Vielfalt von Ansätzen. Gefordert sind konzertierte Aktionen sowohl von kommunaler Seite als auch vom Bund. Hier dazu einige Statements.

Artur Riedl: „Das Umland in die Wohnraumbeschaffung einzubeziehen, ist mehr als angemessen. Um dieses Ziel zu erreichen, kann aus meiner Sicht nur ein Anreizsystem weiter helfen. Dazu gehören der Ausbau des ÖPNV sowie eine Umlage zugunsten der Gemeinden, vergleichbar den Regularien der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN), wie sie in München vorbildlich praktiziert werden. Auf diese Weise wird der Investor maßvoll an den Kosten der Schaffung einer weiteren Infrastruktur innerhalb der Gemeinde beteiligt. Im nächsten Schritt sehe ich das Thema Bürgerbeteiligung. Die oberste Baubehörde respektive der Freistaat Bayern sollten in den Flächennutzungsplänen bereits Planungsziele festschreiben. Dadurch gäbe es für Gemeinden bereits Anhaltspunkte für ein maßvolles Bauen sowie die Art der Bebauung samt Nutzung. Mit diesem ersten Anstoß könnte die Gemeinde in rechtssicherem Raum den einen oder anderen Bebauungsplan gemeinsam mit ihren Bürgern entwickeln".

Erik Nothhelfer: „Zu den Hauptanliegen des IVD zählen besonders die schnellere Bearbeitung von Bauanträgen, die Umwidmung nicht genutzter Gewerbeflächen sowie eine bessere und trotzdem sozialverträgliche Regulierung der Nachverdichtung. Darüber hinaus müssen eine bessere Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Kommunen außerhalb erfolgen und diese durch Erweiterungen im ÖPNV besser an die Stadt angebunden werden. Des Weiteren sind wir beim IVD der Meinung, dass die Politik die Förderung neuen Wohnraums, beispielsweise durch günstigere Abschreibungsmöglichkeiten, deutlich verbessern müsste. Schließlich führt eine erhöhte Bautätigkeit letztendlich dann auch wieder zu erhöhten Steuereinnahmen, sodass der Großteil der eingesetzten Mittel wieder zurückfließen wird. Auch die im Koalitionsvertrag vereinbarte zeitliche Begrenzung der Anpassung der Miete bei energetischer Sanierung und Modernisierungen könnte sich als stark kontraproduktiv erweisen. Dies sollte nochmals deutlich überdacht werden und letztendlich die tatsächlichen Marktgegebenheiten widerspiegeln, um hier bremsende Auswirkungen zu vermeiden".

Ralph Heim: „Größtes Problem der Bauträger bleibt nach wie vor die Grundstücksbeschaffung. Der hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht verlangt neue Ansätze. Eine Möglichkeit wäre, dass die Stadt bestimmte Grundstücke zu Sonderkonditionen an Bauträger oder Investoren verkauft, dafür aber verbindliche Miet- und Preisobergrenzen festgelegt werden. Auch verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten für Käufer könnten hier hilfreich sein, da dies auch Käufe mit weniger Eigenkapitalanteil möglich machen würde. Die derzeit diskutierte Mietpreisbremse halten wir für nicht geeignet, da dann die Rendite der Anleger nicht mehr stimmen würde, was letztendlich zu weniger neuem Wohnraum führen würde".

Thomas Aigner: „In der heutigen Situation besteht für die Umlandgemeinden wenig Motivation, für München neues Bauland auszuweisen. Hier müssen entsprechende Strukturen geschaffen werden, und eine langfristige Planung muss sicherstellen, zukünftig vernünftige Entwicklungen gewährleisten zu können. Städte wie München werden weiter stark wachsen, weil die Menschen dorthin ziehen, wo sie Arbeitsplätze vorfinden. So müssen heute unbedingt die Weichen gestellt werden, um für die Zukunft richtig aufgestellt zu sein. Eine einfache Möglichkeit, Bauland unkompliziert zu schaffen wäre es, die immer noch innerhalb des Stadtgebietes ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen entsprechend umzuwandeln. Auch die Stadtplanung muss ganz neu überdacht werden. So könnte man relativ einfach neue Sub-Zentren bilden, die verkehrstechnisch bestens untereinander vernetzt werden. Hier könnte München viel von Paris oder Berlin lernen – Städten, die eigentlich kein reines Stadtzentrum mehr haben. In München können wir eine solche Entwicklung in Pasing beobachten, das sich tatsächlich gerade zu einer Art „Stadt in der Stadt" entwickelt. Die Politik darf nicht nur für die bereits ansässigen Bewohner gemacht werden, sondern muss zukunftsorientiert ausgerichtet werden. In der jetzigen Konstellation haben die Umlandgemeinden nichts vom Zuzug, da die wirtschaftliche Leistung in der Stadt erbracht wird und sie somit nur die Kosten für die Infrastruktur zu tragen haben, ohne wirklich am Steueraufkommen beteiligt zu sein. Heute Politik für den Erhalt des Bestehenden zu machen, ohne die notwendigen Gegebenheiten für kommende Jahre zu berücksichtigen, mag vielleicht kurzfristige Wahlerfolge bringen, führt aber zu keinen zukunftsfähigen Lösungen".

Andrea Herzer: „Effektive Möglichkeiten wären unter anderem die Verbesserung der Nachverdichtung bei Bestandsimmobilien, beispielsweise über den Dachausbau oder eine großzügigere Gestaltung des Baurechts. Baugenehmigungen dauern immer noch viel zu lange, vor allem auch im europäischen Vergleich, und auch die Entwicklung von Bauland müsste deutlich schneller vorangehen. Obwohl hier viel guter Wille seitens der Kommune zu erkennen ist, besteht doch noch ein sehr großer Handlungsbedarf. Wobei wir bei CONCEPT BAU auch ganz klar sagen können, dass sich das Entgegenkommen der Stadt deutlich verbessert hat. Bei der Schließung einer jahrzehntelangen Baulücke in unserem Projekt ‚Glockenbachsuiten' an der Reichenbachbrücke oder der Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen, beispielsweise in Nymphenburg, Bogenhausen und Maxvorstadt haben wir eine großartige Zusammenarbeit mit der Stadt erlebt. Möglichkeiten wie diese sind ideale Maßnahmen, dem knappen Gut Boden in München entgegenzuwirken".

Christian Grabinger: „Die Ausweisung von Bauland in den Gemeinden und Städten im Speckgürtel könnte den Immobilienmarkt etwas entspannen."

Heimkehr in die Hofstatt

Die Shoppingmall ist die Attraktion der Sendlinger Straße und des Hackenviertels

Dort, wo früher die Süddeutsche Zeitung und die Abendzeitung publiziert wurden, verbindet jetzt eine außergewöhnliche Einkaufspassage die Sendlinger Straße, die Hackenstraße und den Färbergraben miteinander. Jetzt trifft man sich dort auf einen Cappuccino und geht anschließend shoppen. In den Fensterscheiben des italienischen Restaurants „OhJulia" spiegelt sich die historische Fassade des denkmalgeschützten Druckereigebäudes der SZ wieder, auf der Terrasse im Innenhof der „Hofstatt" stehen Zitronenbäumchen, die südliches Flair vermitteln. Pablo Rodriguez Villalobos, der freundliche Pizzabäcker, hat seinen Arbeitsplatz genau da, wo früher die SZ-Autoflotte parkte. Wer das alles weiß? Zwei ehemalige Mitarbeiterinnen der Tageszeitung, die hier jahrzehntelang ihre Heimat hatte. Sie sind hochzufrieden mit der neuen Hofstatt. Hier sei Shoppen und Relaxen ideal kombiniert, sagen sie. Und sind ein bisschen neidisch auf die Menschen, die hier auch noch wohnen können.

Die neue Hofstatt wertet besonders die Sendlinger Straße, aber auch die gesamte Innenstadt auf. Foto: Landmann

Passanten flanieren durch die mit hellgrauem Steinboden ausgelegte Shoppingmall. Die individuellen Leuchten in Verbindung mit den schwarzen Fassaden verleihen der Hofstatt ein elegantes Raumgefühl. Die Verbindung von trendigen Shops und exquisiten Boutiquen zieht Menschen aller Altersklassen an. Auch Bella und Flo aus München machen spontan einen Schaufensterbummel durch die 18.000 Quadratmeter große „Hofstatt". „Wir wollen mal schauen, was es hier so gibt" sagen sie. Die Auslage von „DEPOT" hat es dem Pärchen besonders angetan. Im Untergeschoss gibt es eine dm-Drogerie mit einem umfangreichen Sortiment an Drogerieartikeln und den Biomarkt „denn's", der den täglichen Bedarf an frischen und hochwertigen Bio-Produkten der Anwohner deckt. Sonne, Strand und Meer – das verspricht der Hollister California Shop. Sportliche Boys surfen auf ihren Brettern am Eingang Färbergraben fortwährend durchs blaue Meer. Auch das Innere von Hollister beherrschen Meer und Wellen. Kein Wunder, denn hier gibt es Mode im Surfer-Stil zu kaufen. Zur Sendlinger Straße hin hat der Calzedonia Flagshipstore Dessous und Bademode dekoriert. In der Filiale von Adidas bekommt man Sportbekleidung, Sportschuhe und Accessoires. Stores wie J.Lindeberg, Tom Tailor, H.E.by MANGO, Only, LI-LA-LO Jewels oder Schuhgeschäfte wie „Thomas" oder „Humanic" sorgen für die richtige Mischung, um Kunden mit den unterschiedlichsten Einkaufswünschen anzulocken. Die Rechnung geht auf. Die Sendlinger Straße hat durch den neuen Konsumtempel an Attraktivität gewonnen. Sie ist ein Stück weit lebendiger geworden, ohne ihren Charme zu verlieren. Das hört man immer wieder.