



Foto: Fiduciary Capital

Mehr als 800 Zimmer umfasst die Apartmentanlage, die Fiduciary Capital in Obersendling entwickelt.

Wohnung statt Kind

Der Wohnungsmarkt in München ist enger denn je. Gegen die Not sind neue Stadtteile in Planung.

Von Ines Rákóczy

Jedes Jahr eine neue Preisexplosion: Wohneigentum in München 141 Prozent teurer als vor zehn Jahren, meldete Immowelt im Juli. Mussten Wohnungskäufer 2008 rund 2.930 Euro pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung bezahlen, sind es heute 7.070 Euro. Ähnliche Zahlen melden andere Maklerhäuser und Finanzdienstleister. „Der Markt scheint von Gier und Angst getrieben, jährliche Steigerungsraten von 20 bis 25 Prozent sind schon normale Erwartung“, warnt Helmut Thiele, bis 2017 Vorsitzender des Münchener Gutachterausschusses.

Nicht nur die Kaufpreise, auch die Mieten haben in den vergangenen Jahren eine rasante Fahrt nach oben genommen. „Sie stiegen im Durchschnitt für eine neuwertige Wohnung seit 2011 jährlich um 4,5 Prozent auf heute mehr als 18 Euro pro Quadratmeter“, hat die Hypo Vereinsbank ausgerechnet und findet diese Entwicklung ebenfalls alarmierend. „Der Wohnungsmarkt in München erlebt eine nie dagewesene Boomphase mit großen Engpässen in allen Segmenten und flächendeckend stark steigende Miet- und Kaufpreise“, sagt Markus Gröbel, Regionalbereichsleiter für das Privatkundengeschäft der Hypo Vereinsbank in München, und verweist auf den viel zu geringen Neubau in den vergangenen zehn Jahren. Dennoch sehen die Experten Licht am Ende des Tunnels.

„Der für den Bedarf bisher viel zu geringe Neubau und die Niedrigzinssituation werden die Miet- und Preisentwicklung zunächst weiter vorantreiben“, sagt Thomas Sattler, Experte für private Immobilienfinanzierung im Privatkundengeschäft der Hypo Vereinsbank in München. Langfristig würde die Realisierung großer Bauvorhaben und die Entwicklung neuer Stadtteile für Entspannung sorgen. Bis es soweit ist, sieht er Nachverdichtung und deutlich höhere Baudichten sowie den Bau von Wohnhochhäusern als eine Möglichkeit, einen Teil des Mangels zu bekämpfen.

Überbelegte Wohnungen

„In München geraten immer mehr Menschen in Wohnungsnot, weil sie auf dem angespannten Markt nichts finden“, beschreibt die Soziologin Saskia Gränitz die Auswirkungen des Mangels. In ihrer Doktorarbeit untersucht sie empirisch den Zusammenhang von Wohnungslosigkeit und Wohnungskrise in München und Leipzig und warnt vor Überbelegungen, die zu dramatischen Auswirkungen führen: „Es gibt zahlreiche Paare, die erst einmal in die Einzimmerwohnung des Partners ziehen, um sich von dort eine größere Wohnung zu suchen, aber keine finden.“ Damit würde aus der Übergangslösung ein dauerhaftes Problem, auch für die Beziehung. „Ich habe mit Personen gesprochen, die ihren Kinderwunsch auf Grund der schwierigen Wohnsituation ernsthaft in Frage stellen“, erklärte sie in einem Interview mit der Süddeutschen Zeitung.



Foto: ABG-Unternehmensgruppe

In Trudering lässt die ABG-Unternehmensgruppe gut 150 Wohnungen im Projekt Truliving errichten.

Alarm auch bei Münchens Stadtbaurätin Elisabeth Merk. Als Preistreiber hat sie einerseits die enorm gestiegenen Grundstückspreise ausgemacht, die sich seit 2007 verdoppelt hätten, andererseits Baukosten, die um 25 Prozent gestiegen seien. Trotz der Verpflichtung, bei Neubauvorhaben 30 Prozent geförderte Wohnungen und zehn Prozent preisgedämpfte Wohnungen zu bauen, galoppierten die Preise für die restlichen 60 Prozent der Wohnungen davon. Schuld seien nicht goldene Wasserhähne, sondern die Bodenpreise. Denen sei nur beizukommen, wenn man eine Art der Bodenbesteuerung einführe, wie sie Alt-Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel bereits vor Jahrzehnten vorgeschlagen habe.

Dass es mit Bauen allein getan ist, der Not zu begegnen, glaubt die studierte Architektin nicht mehr. „Wir bebauen ja quasi alles, was uns in die Finger kommt, aber natürlich rennen wir täglich hinterher“, sagt sie. Dennoch gäbe es Flächen wie das Bundeswehrverwaltungszentrum am Olympiapark oder Land außerhalb der Stadtgrenzen: etwa die Kasernengelände in Landsberg oder Fürstenfeldbruck. Nur müsse der Bund sie den Städten günstig zur Verfügung stellen.

„Wir bebauen alles, was uns in die Finger kommt.“

Stadtbaurätin Elisabeth Merk

Protest gegen Entwicklung im Norden

Und dann ist da das riesige Planungsgebiet Feldmoching-Hasenberg, 900 Hektar Äcker und Wälder zwischen Feldmoching und Ludwigsfeld im Norden der Stadt. Eigentlich perfekt für eine sogenannten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM). Wären da die Proteste der Bürger und Bauern nicht, die sich überumpelt fühlten. So vehement waren sie dagegen, dass die Stadt klein beigab und das Ende der SEM erklärte. Ein neuer Stadtteil soll trotzdem entstehen. Nun gelte es, mit anderen Instrumenten Bodenspekulanten vorzubeugen, heißt es aus dem Planungsreferat. Bestes Mittel sei die Planungshoheit.

Im Nordosten, zwischen Daglfing und Johanneskirchen, geht die Entwicklung von 600 Hektar Land dagegen weiter. Der Stadtrat möchte einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb durchführen. Anfang 2019 soll beschlossen werden, welche Eckdaten in das Wettbewerbsverfahren einfließen. Im Osten der Stadt stehen 13 Hektar bereit für ein neues Stadtquartier für 3.000 Menschen. Aus einer ehemaligen Kiesgrube, dem Piedersdorfer Areal zwischen Neuperlach und Trudering, soll bis 2028 auf einer Fläche von 13 Hektar ein Wohnquartier mit 1.350 Wohnungen, sozialen Einrichtungen, Kitas und Einzelhandelsflächen werden. Eigentümer einer der letzten großen Brachflächen Münchens ist die Demos Wohnbau GmbH, entwickelt wird das Areal von der Büschl Unternehmensgruppe. Geplant sind Wohnblöcke mit grünen Innenhöfen und gestaffelten Höhen. Je ein Hochhaus im Zentrum und eines am Quartierseingang im Südwesten sollen das Gebiet schon von weitem sichtbar machen.

Schneller Verkauf trotz gut 12.000 Euro pro Quadratmeter

Viel vorgenommen hat sich auch die ABG-Unternehmensgruppe, die im Juli den Grundstein für ihr Wohnbauprojekt „Truliving“ gelegt hat. Zwischen Trudering-Zentrum und südlich der Wasserburger Landstraße wird ABG 151 Eineinhalb- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen errichten, teilweise gefördert. Im Außenbereich ist eine 3.500 Quadratmeter große Grünfläche geplant. Das ehemals nur privat zugängliche Grundstück wird damit künftig zum Bindeglied zwischen Quartierszentrum und Bürgerzentrum.

Es ist nicht ihr einziges großes Projekt. Derzeit entwickelt das Unternehmen zusammen mit der Büschl Gruppe auf dem 32.000 Quadratmeter großen ehemaligen Osram-Gelände in Untergiesing unter dem Namen „Living Isar“ ein neues Quartier mit 370 Eigentums-, 70 Miet-Wohnungen, zwei Kitas und Gewerbeeinheiten. Ein komplett neues Quartier plant die Bayerische Hausbau an der Freisinger Landstraße. Insgesamt sollen 640 Wohnungen für Familien, Paare und Singles mit unterschiedlichem Einkommen entstehen, 30 Prozent der Wohnungen werden gefördert. Während zunächst nur der südliche Teil geplant wurde, ist mittlerweile auch der nördliche einbezogen. „Damit ergibt sich die einzigartige Chance, ein in seinen Strukturen differenziertes, in die Umgebung angepasstes, zusammenhängendes Wohnquartier zu planen und zu realisieren“, freut sich Dr. Jürgen Büllesbach, Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau.

An Menschen mit gut gefülltem Portemonnaie richtet sich das Angebot von Projektentwickler Becken. Im Stadtteil Nymphenburg errichten die Hamburger derzeit den „Romanpark“ – 34 hochwertige Eigentumswohnungen mit 36 Stellplätzen. Lange vor Fertigstellung waren 82 Prozent der 32 bis 175 Quadratmeter großen Wohnungen verkauft. Trotz Quadratmeterpreisen um die 12.715 Euro. →

Entwicklung des Kaufpreisfaktors für Mehrfamilienhäuser in München *

Jahr	Kaufpreisfaktor	durchschnittlicher Preis/qm
2013	26	3.650
2014	28	4.050
2015	34	4.700
2016	34	4.750
2017	40	6.150

* mit 0-30 % Gewerbeanteil

Quellen: Immoverkauf24, Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses München, immobilienmanager



■ Kaufpreisfaktor
■ durchschnittlicher Preis/qm

Blühender Markt für Mikro-Apartments

Natürlich sind auch sie in München besonders beliebt: Mikro-Apartments. Für Studenten, Berufseinsteiger, Pendler und Menschen, die sich zwei oder mehr Zimmer nicht leisten können.

In München-Obersendling baut Fiduciary Capital derzeit den ehemaligen Bürostandort an der Gmunder Straße in eine Apartmentanlage mit 800 Zimmern um. Im Sommer 2019 soll der erste Bauabschnitt mit 400 möblierten Mezzanine-Apartments zwischen 18 und 54 Quadratmetern und 3,50 Meter hohen Decken fertig sein. Ein Pool, ein großer Dachgarten und Gastroflächen sollen trotz kleiner Einheiten dafür sorgen, dass sich die Bewohner in ihrem neuen Zuhause wohl fühlen. In derselben Größenordnung liegen Magna Real Estate und CV Projektentwicklung, die in der Zamilastraße am S-Bahnhof Berg am Laim 850 Kleinwohnungen als Serviced Apartments errichten wollen. Ebenfalls auf reduzierten Platzbedarf setzt die Bel Form GmbH & Co. KG. In Schwabing hat sie im Sommer 43 Apartments zwischen 23 und 36 Quadratmetern fertiggestellt, weitere 96 sollen folgen. Sie alle sind Teil des Neubauviertels Leopold Carré an der Leopoldstraße. Alle Apartments waren innerhalb von fünf Wochen vergeben. „Einige der Wohnungen sind sogar direkt aus dem Ausland und ohne Besichtigung gemietet worden“, berichtet Bel-Form-Mitgründer Benjamin Oeckl. Ganz in der Nähe der U-Bahn-Station Theresienwiese, an der Landwehrstraße, legte die International Campus AG am 13. September den Grundstein für ihr Boardinghaus. Unter dem neuen Namen „The Fizz Short Stay“ werden 160 Apartments und 41 Stellplätze errichtet. Zielgruppe auch hier: Young Professionals, Berufspendler, Unternehmensberater, Expatriates und Berufstätige, die eine voll ausgestattete Bleibe auf Zeit suchen. Für den Wohlfühl-Effekt sollen eine Skylounge und Fitnessflächen sorgen. Die Projektentwicklung wurde an die Württembergische Lebensversicherung AG verkauft, die zugleich mit International Campus einen 15-jährigen Generalmietvertrag abgeschlossen hat.

Nicht lange auf einen Käufer warten musste das Studenten-Apartmenthaus „Reserl“. Die Corestate Capital Holding S.A. hat das Gebäude mit 271 Einheiten und Bio-Supermarkt im Erdgeschoss erworben. „Beim Verkauf haben wir von dem angespannten Münchener Wohnungsmarkt und der zentralen Lage ebenso profitiert wie von der Entwicklung eines modernen Wohnkonzeptes“, freut sich Rainer M. Schäfer, Geschäftsführer der Strabag Real Estate, die das Reserl entwickelt hat. Das Gebäude liegt direkt an der U-Bahn-Station Brudermühlstraße. Sowohl die Innenstadt als auch die Ludwig-Maximilians-Universität sind in 15 Minuten erreichbar. Ob Mikroapartment-Anlage oder neues Stadtquartier – was derzeit in der Isarmetropole und Umgebung gebaut wird, wird für den erwarteten Zuwachs um 285.000 Menschen bis 2035 nicht reichen. „Der immense Wohnraumbedarf wird das Ungleichgewicht zwischen geplanten und tatsächlich gebauten Wohnungen immer größer werden lassen. Mit einer Baurechtschaffung durch neue Flächenausweisung für insgesamt noch rund 61.000 Wohnungen ist die Flächenreserve in der bayerischen Landeshauptstadt begrenzt, mit 6.200 Einheiten pro Jahr wird gerade einmal die Hälfte des Bedarfs realisiert“, warnte Dr. Heike Piasecki, Prokuristin bei Bulwiengesa, auf dem Münchener Immobilien Fokus von Aigner Immobilien. Höher bauen, verdichten und multifunktionale, flexible Wohnkonzepte, die auf den Trend der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte ausgerichtet seien, all dies könnte zur Lösung beitragen. ■