Immobilienmarkt München: Mit der Gesamtsituation mehr als zufrieden

scrivo PublicRelations befragt im Vorfeld der Expo Real Entscheider führender Bauträger und Projektentwickler zum Münchner Markt für Wohnimmobilien

(Mynewsdesk) München, 25. September 2014. Trotz steigender Immobilienpreise, abnehmender Margen und kleiner werdender Käufergruppen bewertet die Mehrheit der Münchner Immobilienschaffenden die Lage in und um die bayerische Landeshauptstadt als gut. Das zeigt eine Umfrage von scrivo PublicRelations, einer der führenden PR-Agenturen im Immobiliensektor. Im Vorfeld der Immobilienmesse Expo Real hat die Agentur Entscheider von Münchner Immobilienexperten um deren Einschätzung zum Münchner Wohnimmobilienmarkt gebeten. ?Die Stimmung ist anhaltend gut, gleichwohl die Ansprüche an die Objekte und deren Vermarktung weiter steigen?, sagt Nadine Anschütz, Geschäftsführerin von scrivo PublicRelations.

Welche Trends beobachten Sie?

Jürgen Schorn, Bauwerk Capital: ?Wir haben beobachtet, dass bei Kapitalanlegern Wohneinheiten mit kleineren Grundrissen zunehmend beliebter werden. Grund hierfür ist, dass die Quadratmeterpreise für Wohneigentum besonders in Metropolen wie München, Berlin oder Hamburg deutlich gestiegen sind. Viele Kapitalanleger und Eigennutzer haben ein Maximalbudget, das sie mit Blick auf ihr Eigenkapital nicht überschreiten wollen. Die Folge ist, dass die Wohneinheiten kleiner und effizienter sein müssen. Ein interessantes Beispiel, mit dieser Herausforderung umzugehen, sind die beiden Wohntürme des Immobilienprojektes FRIENDS. Hier gibt es Gemeinschaftsflächen, die die Auslagerung gewisser Funktionen aus der eigenen Wohnung ermöglichen. So bleiben die Wohnungen bezahlbar ? ohne dass Bewohner auf etwas verzichten müssen.?

Claus Kiermaier, eigenwert: ?Wir sehen einen klaren Trend zu kompakten Grundrissen. Auch beobachten wir, dass die Immobilienprojekte immer genauer auf die Zielgruppen zugeschnitten werden. Interessant ist sicher auch der Trend hin zu möblierten Wohnobjekten. Durch die höheren Immobilienpreise sinkt seit Jahren die Rendite. Anleger vermieten daher hochwertig eingerichtete Wohnungen, die eine höhere Miete erlauben und die Objekte weniger vergleichbar machen. Durch komplett ausgestattete Apartments können Kapitalanleger zudem die Mitpreisbremse umgehen.?

Andrea Herzer, CONCEPT BAU: ?Ein großes Problem in München ist fehlender Baugrund. Wir sehen in der Umwidmung von Gewerbeflächen hin zu Wohnraum beziehungsweise im Umbau entsprechender Objekte zu Wohnimmobilien einen anhaltenden Trend. 75 Prozent unserer aktuellen Immobilienprojekte waren ursprünglich gewerblicher Natur.?

Marc K. Thiel, Soravia Capital: ?Gerade bei den Kapitalanlegern hören wir immer öfter aus Gesprächen heraus, dass allein der Werterhalt als Anlagegrund nicht reicht. Durch die hohen Kaufpreise empfinden viele Investoren die realisierbaren Renditen als zu gering. Wir beobachten, dass qualifizierte Investoren und Kapitalanleger nach Alternativen suchen. Besonders Investoren ? auch institutionelle ? aus dem süddeutschen Raum blicken zunehmend nach Wien. Die Metropole ist deutlich heterogener. Die Preisunterschiede und verschiedenen Lagen erlauben ebenso sichere wie chancenreichere Direktanlagen.?

Alexander Rupp, Palais an der Oper: ?Wir sehen eine anhaltend starke Nachfrage nach hochwertigem und luxuriösem Wohnraum in Toplagen. Hier genießt München international gesehen einen hervorragenden Ruf. Darüber hinaus profitiert die Stadt von der hohen Dichte an finanzkräftigen und kapitalmarktgelisteten Konzernen. Die Wirtschaftselite will exzellent wohnen. Anbieter entsprechender Flächen müssen jedoch ihre Zielgruppen genau kennen und auch den Service und die Qualität entsprechend hoch ansetzen und ausführen.?

Wie beurteilen Sie die Lage auf dem Münchner Immobilienmarkt?

Claus Kiermaier, eigenwert: ?Als solider Frühindikator für künftige Preisentwicklungen gilt der Grundstücksmarkt. Die Preise haben in den vergangenen fünf Jahren weiter angezogen und machen mittlerweile einen sehr hohen Anteil am späteren Verkaufspreis aus. Ursache sind mangelnde Flächen in Verbindung mit einer starken Nachfrage. Die Preissteigerungen der vergangenen Jahre klingen immens, müssen aber vor allem vor dem Hintergrund des jahrelangen Stillstands bei der Preisentwicklung betrachtet werden. Zudem kennen wir die Finanzierungsseite. Immobilienkäufer bringen bei Investments in München mehr Eigenkapital ein als je zuvor. Der Preisanstieg liegt also nicht im billigen Geld allein begründet.?

Marc K. Thiel, Soravia Capital: ?Wir denken, dass neben den lokalen Faktoren die Großwetterlage entscheidend ist. Die Immobilienmärkte befinden sich europaweit im Aufwind. Die Preise steigen entsprechend. Wer gewinnbringend investieren will, schaut daher auch immer mehr auf die Rendite. Vergleichen wir München hierbei mit Wien, ist Wien deutlich überlegen: Während Investoren in Münchner Innenstadtlagen lediglich Mietrenditen von ein bis zwei Prozent erzielen können, sind bei Wohnimmobilien in der österreichischen Hauptstadt nach Berechnungen der Soravia Group Renditen zwischen drei bis fünf Prozent realistisch und realisierbar.?

Andrea Herzer, CONCEPT BAU: ?Nachdem die Preise für Neubauimmobilien in München in den vergangenen fünf Jahren um rund 60 Prozent zugelegt haben, zeichnet sich nun ein moderaterer Anstieg ab. Die Nachfrage ist auch im ersten Halbjahr 2014 hoch, führt jedoch nicht mehr zu so schnellen Preisanstiegen. Die Nachfrage nach Immobilieneigentum geht gleichermaßen von Eigennutzern wie auch von Kapitalanlegern aus. Immer stärker rückt München zudem in den Fokus ausländischer Privatanleger. Investoren sprechen dem Betongold in München weiterhin eine hohe Wertstabilität zu, wofür sie gerne auch Abstriche bei der Rendite in Kauf nehmen.?

Alexander Rupp, Palais an der Oper: ?Der Markt lässt sich zweiteilen. Es gibt jene Mieter und Käufer, die nahezu jede Lage und jedes Objekt akzeptieren, solange bestimmte Preisgrenzen nicht überschritten werden. Wir sind im Premiumbereich aufgestellt und würden die Lage auf dem Markt als ausgesprochen anspruchsvoll beschreiben. Die Nachfrage nach Topflächen ist vorhanden. Dort muss jedoch alles passen. Wir sehen besonders den Luxusbereich weiter sehr stark im Kommen. In deutschen Metropolen wie Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wurden nach einer im Dezember 2013 veröffentlichten Auswertung im Jahr 2012 insgesamt mehr als 2.100 Wohnimmobilien über 750.000 Euro verkauft. München führt nach dieser Auswertung die Tabelle in Deutschland an. Hier wurden 17 Prozent mehr verkauft. Doch nicht nur im Deutschlandvergleich schneidet München extrem gut ab. Nach einer anderen Analyse kann die Bayernmetropole auch weltweit mithalten. Die Preise für Luxusimmobilien sind demnach in 80 Top-Städten im Jahr 2012 weltweit um rund 0,3 Prozent gestiegen. Mit einer Steigerung von 9,3 Prozent bei Luxusobjekten schaffte es München weltweit auf Platz 15.?

Jürgen Schorn, Bauwerk Capital: ?Als sehr spannend. Wir haben uns seit jeher auf die Vermarktung außergewöhnlicher Immobilien spezialisiert. Jetzt beobachten wir, dass auch andere Anbieter diesen Weg zu gehen versuchen. Der Grund ist klar: Mit den Preisen für Wohneigentum sind die Ansprüche

an die Objekte merklich gestiegen. Auf dem Markt wird jedoch nicht mehr um jeden Preis gekauft. Aber wenn die Qualität und der Kundenservice stimmen, dann sind Käufer bereit, einen adäquaten Preis dafür zu bezahlen.?

Was sind die drei Münchner Stadtteile
mit dem größten Potenzial?

Andrea Herzer, CONCEPT BAU: ?In den vergangenen Jahren hat zum Beispiel Pasing eine große Aufwertung erfahren. Von der Neugestaltung haben Bestandsimmobilien und Neubauvorhaben gleichermaßen profitiert. Pasing ist ein schönes Beispiel, dass sich Eigennutzer und Investoren schon heute mit der Entwicklung von Grundstücken und Stadtteilen in der Zukunft beschäftigen müssen. Stadtteile, die heute noch nicht, aber in Zukunft gefragter sind, bieten die besten Chancen auf eine gute Wertentwicklung bei Objekten. Grundsätzlich sehen wir für den gesamten Innenstadtbereich trotz des bereits hohen Niveaus weiter Luft nach oben. Der Platz ist so knapp, dass es künftig immer weniger Neubauprojekte gibt, wodurch die Preise weiter steigen. Durch die hohen Preise beobachten wir jedoch auch, dass gerade Familien zunehmend nach Alternativen vor den Toren Münchens suchen. Wo es einen guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gibt, gibt es auch Potenzial.?

Jürgen Schorn, Bauwerk Capital: ?Eine pauschale Antwort gibt es unserer Meinung nach nicht. Wir sehen hier eher eine zweigeteilte Entwicklung. Großes Potenzial haben einerseits Standorte, die umfassende innerstädtische Areale zur Umwidmung und zur Neubebauung bieten. Hier entstehen neue lebenswerte Quartiere, die sich in die gewachsene Struktur einbetten. Andererseits bieten auch die urbanen Stadtteile innerhalb des Mittleren Rings sowie begehrte Lagen in den bekannten Münchner Stadtteilen enorme Potenziale. Selten geschieht es, dass sich hier noch Möglichkeiten der Nachverdichtung bieten. Umso wertvoller ist es, wenn in genau diesen Lagen ein Neubau entsteht und die Wohnlage zum absoluten Alleinstellungsmerkmal wird. Dennoch kommt es tatsächlich auf die Mikrolage an, da jeder Stadtteil sehr heterogen ist. So ist Bogenhausen zum Beispiel nicht gleich Bogenhausen.?

Alexander Rupp, Palais an der Oper: ?In meinen Augen bleiben die Klassiker stark, weil sie durch ihre Geschichte geprägt sind. München wird seit Jahrzehnten mit der Innenstadt und mit Schwabing gleichgesetzt. Vor allem ausländische Investoren und Mieter sind absolut lagegetrieben. Entscheidend ist das aktuelle Umfeld und Image eines Stadtteils. Und hier bleiben etwa Innenstadt, Altstadt und Lehel, sowie das Glockenbachviertel mit ihrer hohen Konzentration an Boutiquen absolut tonangebend. Wie die 5the Avenue in New York oder die Via Montenapoleone in Mailand ist die Maximilianstraße in München weltweit ein Begriff.?

Claus Kiermaier, eigenwert: ?Nach einer Erhebung unseres Hauses wird über die Hälfte aller aktuellen und geplanten Neubauvorhaben in München in außenliegenden Stadtteilen umgesetzt. Lediglich rund 20 Prozent der 143 untersuchten Neubauprojekte werden innerhalb des Mittleren Rings entstehen. Die Münchner Randgebiete sind bei Bauträgern wie auch Investoren zwangsläufig weiter im Kommen. Beflügelt wird der Trend von den Preisunterschieden sowie überhaupt von der Verfügbarkeit von Flächen. Die Frage nach dem Potenzial ist nicht so einfach zu beantworten. Gemessen am Einstiegspreis können Bauvorhaben in Randgebieten ein gutes Wertsteigerungspotenzial bieten. Ob ein Stadtteil Potenzial hat, hängt von vielen Faktoren ab.?

Marc K. Thiel, Soravia Capital: ?Da wir bislang vor allem auf dem österreichischen und speziell Wiener Markt tätig sind, kann ich noch keine fundierten Aussagen treffen. Persönlich aber halte ich als Neu-Münchner die Schwanthaler Höhe und das Westend für zwei sehr attraktive, sich im Umbruch befindliche Stadtteile.?

Pressekontakt
scrivo PublicRelations
Ansprechpartner: Simon Federle
Elvirastraße 4, Rgb.
D-80636 München

tel: +49 89 45 23 508 14
fax: +49 89 45 23 508 20
e-mail: simon.federle@scrivo-pr.de
internet: www.scrivo-pr.de

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:
http://shortpr.com/a30je0

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:
http://www.themenportal.de/wirtschaft/immobilienmarkt-muenchen-mit-der-gesamtsituation-mehr-als-zufrieden-70837

Pressekontakt

scrivo PublicRelations

Herr Simon Federle
Elvirastraße , Rgb. 4
80636 München

simon.federle@scrivo-pr.de

Firmenkontakt

scrivo PublicRelations

Herr Simon Federle
Elvirastraße , Rgb. 4
80636 München

scrivo-pr.de
simon.federle@scrivo-pr.de

-