



# WOHNEIGENTUM IN MÜNCHEN – MARKTENTWICKLUNG UND HERAUSFORDERUNGEN

Online-Pressekonferenz  
11.11.2020



RUECKER  
CONSULT

# DIE REFERENTEN

## WOHNEIGENTUM IN MÜNCHEN



**Dr. Heike Piasecki**

Niederlassungsleiterin/  
Prokuristin

bulwiengesa AG

**Thema:**

Marktüberblick



**Stefan Spilker**

Geschäftsführer

Becken Holding GmbH

**Thema:**

Projektentwicklerperspektive  
am Beispiel des Projektes  
HOCH DER ISAR

# AGENDA

## WOHNEIGENTUM MÜNCHEN

- 01 Begrüßung
- 02 Kurzvorträge der Referenten
- 03 Diskussion und Fragerunde

02

# KURZVORTRÄGE



# Wohnimmobilienmarkt München

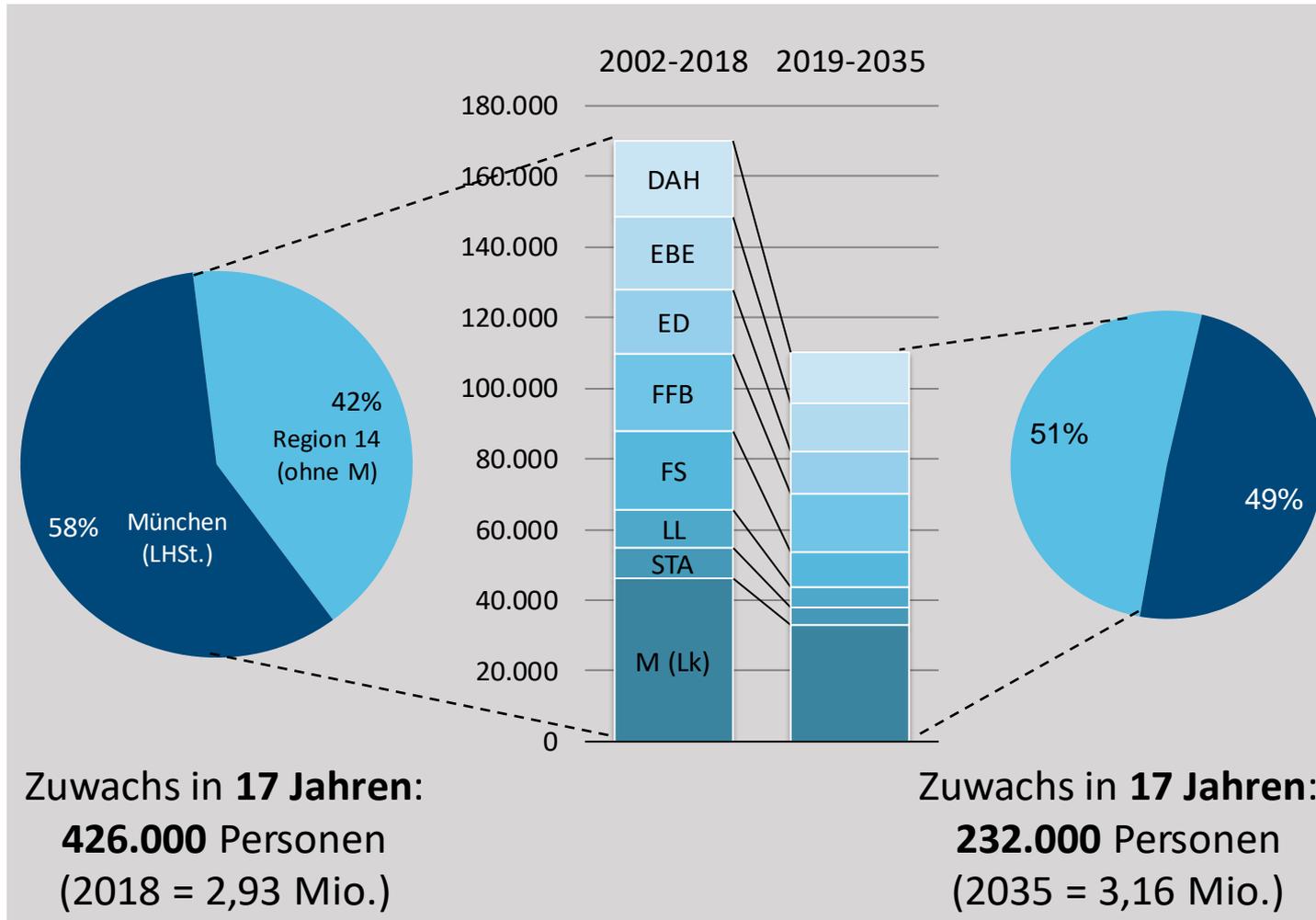
## Kurzeinschätzung

Quelle: pixabay.de



**Dr. Heike Piasecki**  
Pressekonferenz Wohneigentum in München  
München, den 11. November 2020

# Einwohnerentwicklung in München und Region

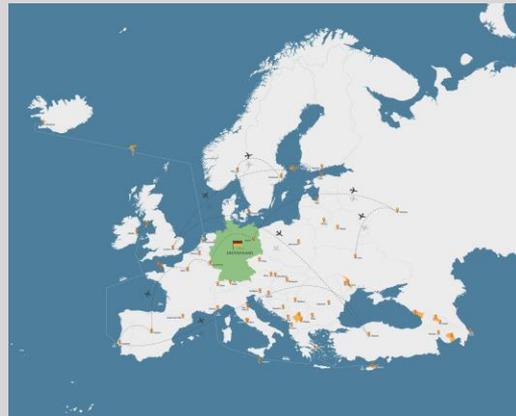


Demografische Treiber zeigen Handlungsbedarf

Einwohnerentwicklung in der Region gleich verteilt

Nachlassende Dynamik

# Wanderungssalden nach München (nach Herkunft)



Wanderungssaldo

	2005	2010	2015	2018
Oberbayern	-3.200	-4.200	-8.300	-9.900
Region 14	-3.300	-4.800	-7.400	-7.000
LK München	-510	-2.500	-2.500	-2.200
LK Fürstenfeldb.	-1.800	-1.100	-1.400	-1.900
Stadt Dachau	-44	-157	-274	-232
Stadt Augsburg	278	-291	-313	-171

Wanderungssaldo

	2005	2010	2015	2018
Gesamt	15.000	19.100	26.800	8.500
davon aus				
Bayern	-500	-1.900	-7.700	-10.100
BW	2.100	2.800	1.700	1.900
NRW	1.600	1.300	1.000	880
Sachsen	1.000	500	-60	10
aus				
Polen	2.700	2.100	1.600	600
Kroatien			3.900	1.900
Rumänien		2.500	2.800	1.800
Afrika	600	1.700	3.000	2.600

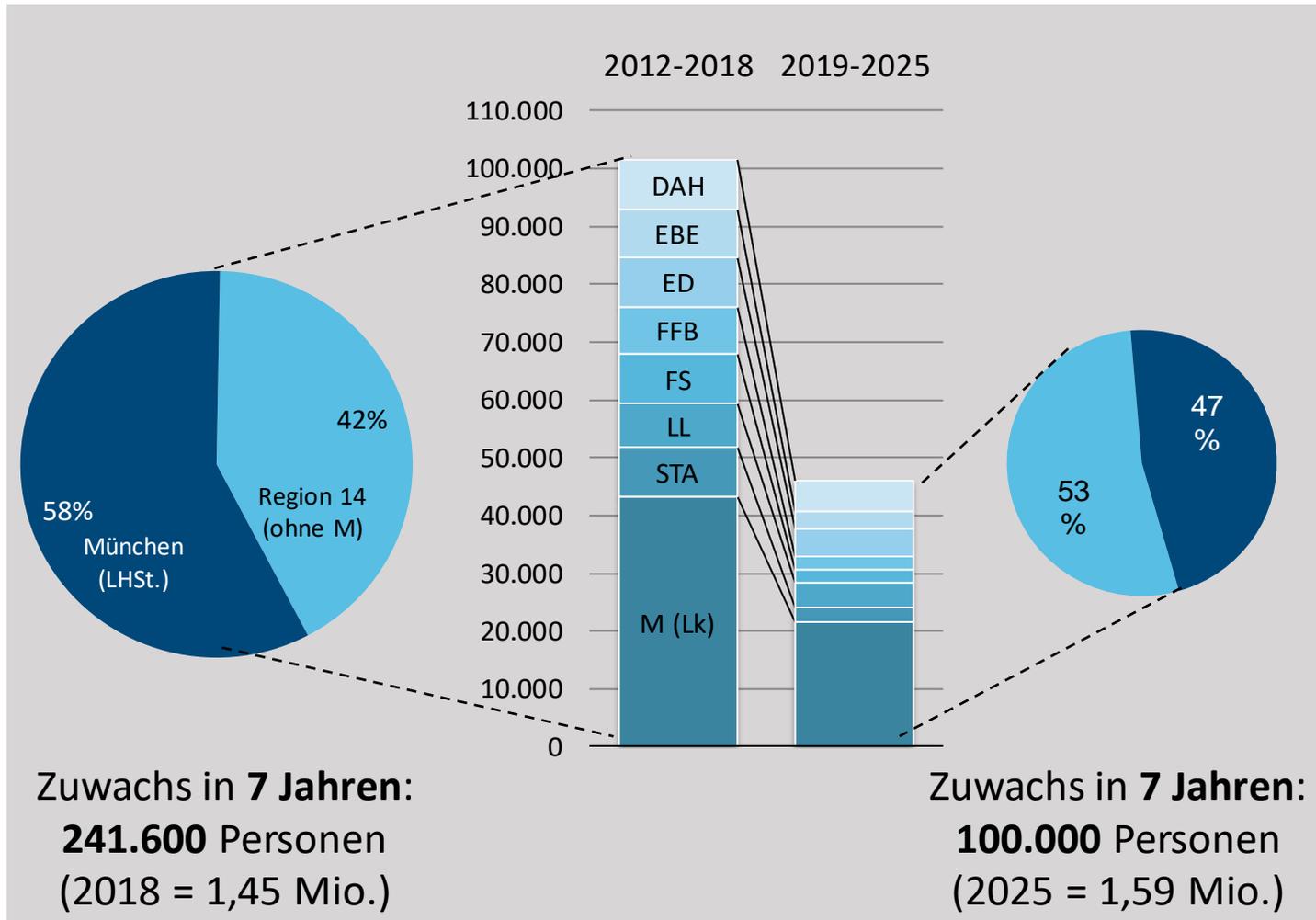


Hohe Volatilität bei den Wanderungssalden nach München

Verluste in die Region nehmen deutlich zu

Seit **2013** nur noch Wanderungsgewinne durch Zuzug aus dem Ausland

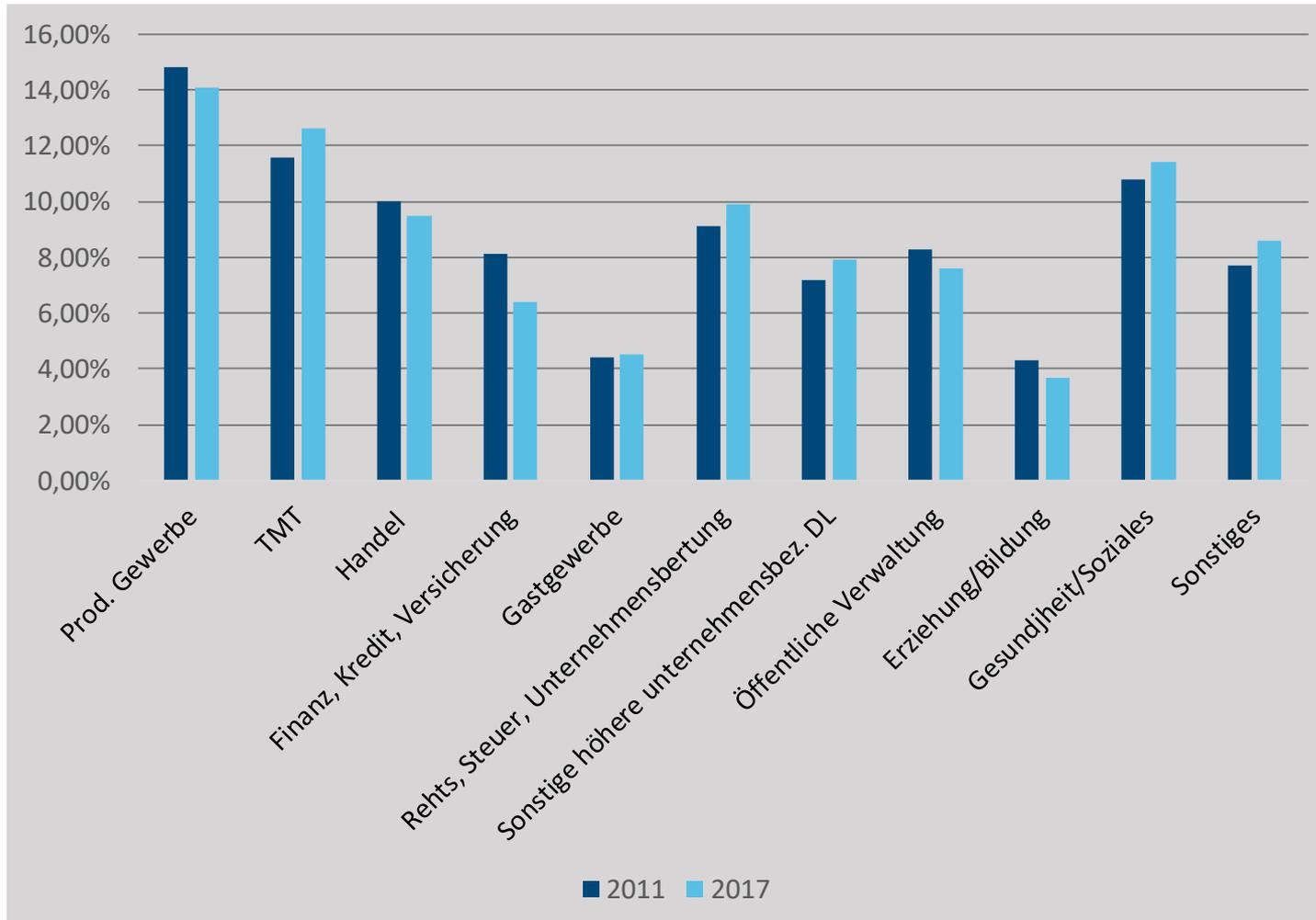
# SVP-Beschäftigte in München und Region



SVP-  
Entwicklung  
und Prognose  
stärken die  
Region 14

Deutliches  
Beschäftigten-  
wachstum auch  
außerhalb der  
Landeshaupt-  
stadt

# Verteilung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen



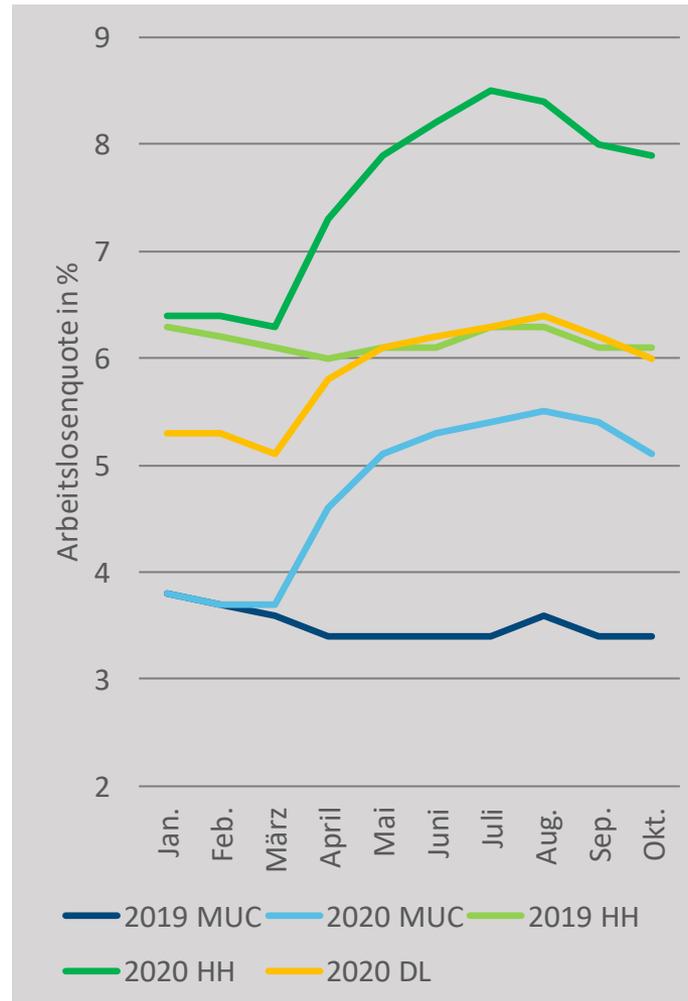
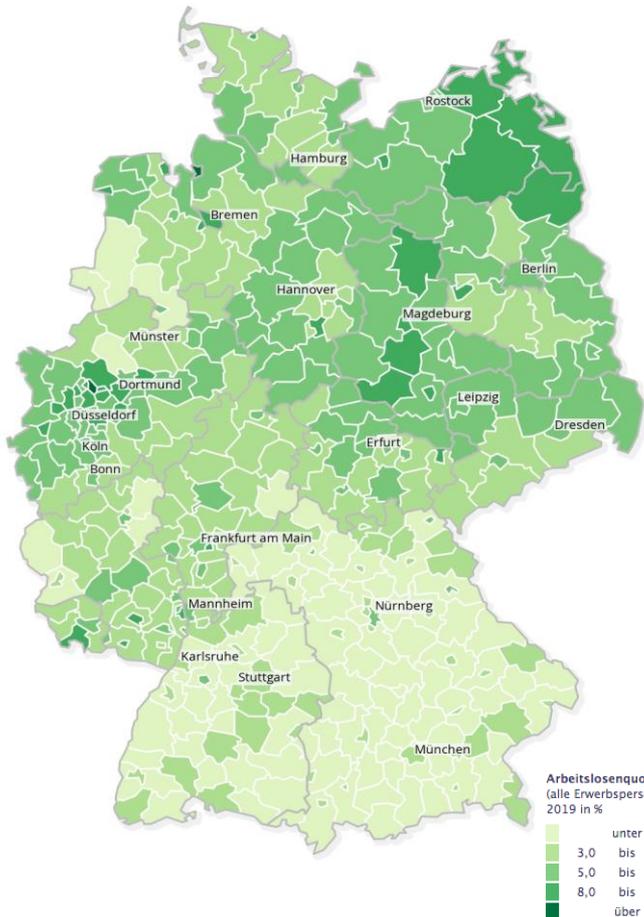
**850.000**

SVP-  
Beschäftigte in  
München



Gegenüber  
2010 eine  
Steigerung um  
**rd. 22 %**

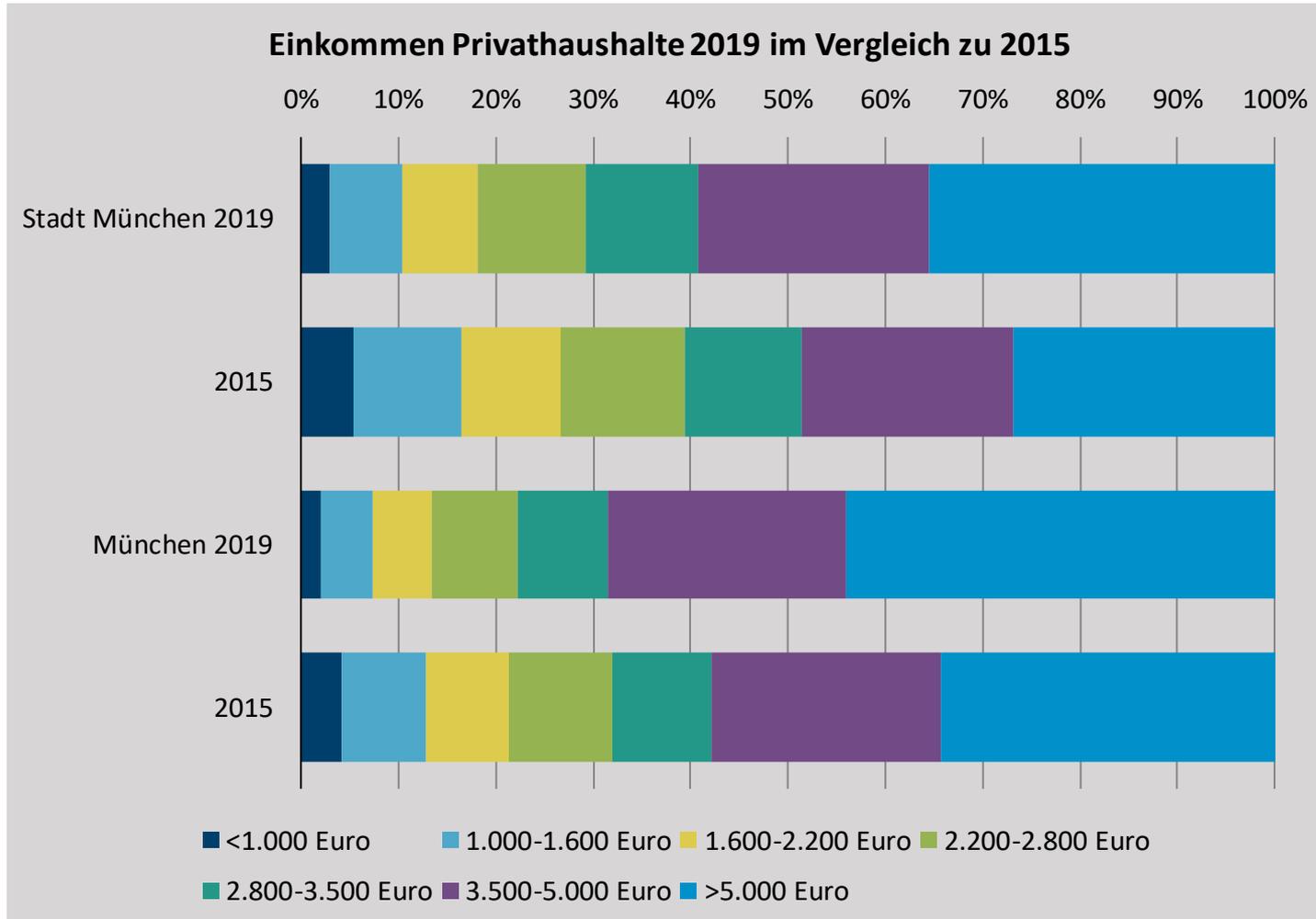
# Anstieg der Arbeitslosenquote durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie



Anstieg um **ca. 116.000 Arbeitslose** in **München** in 1-10/2020 gegenüber 1-10/2019

In **Hamburg** **ca. 153.000 Arbeitslose** mehr im Vergleichszeitraum

# Verfügbares Netto-Einkommen privater Haushalte in der Region München 2019 auf hohem Niveau



## München

**135**

Kaufkraft

**31.790 €**

Kaufkraft je EW

## LK München

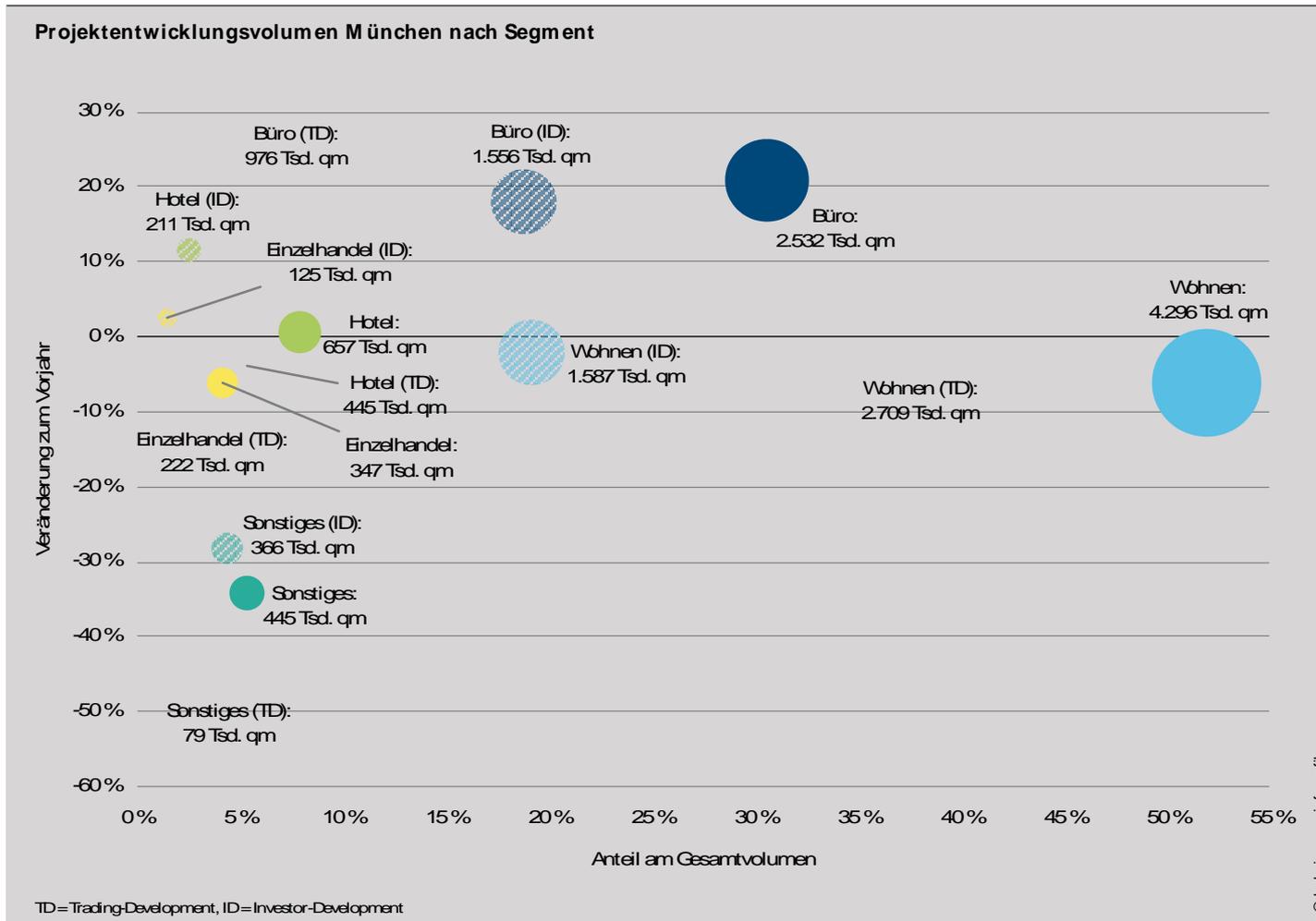
**139**

Kaufkraft

**32.803 €**

Kaufkraft je EW

# München: Der Markt für Projektentwickler 2019

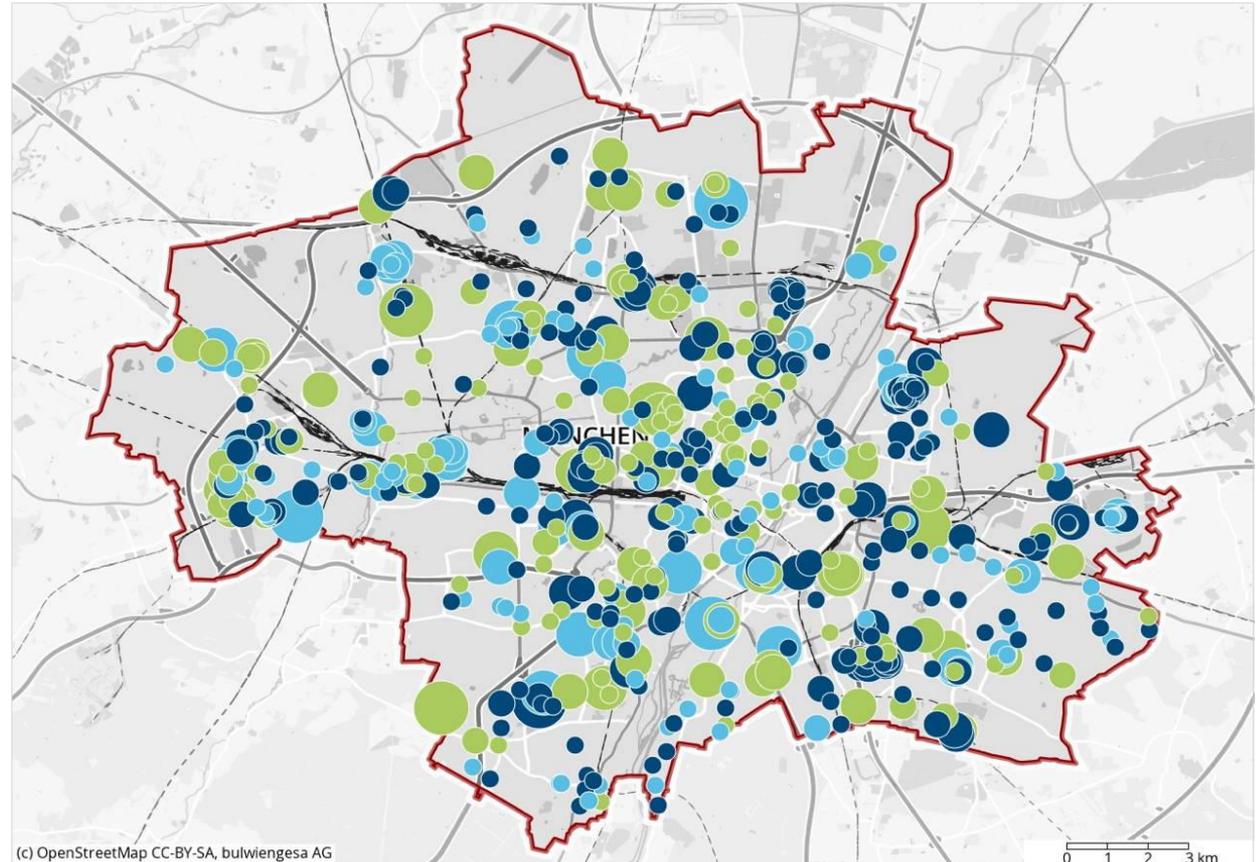
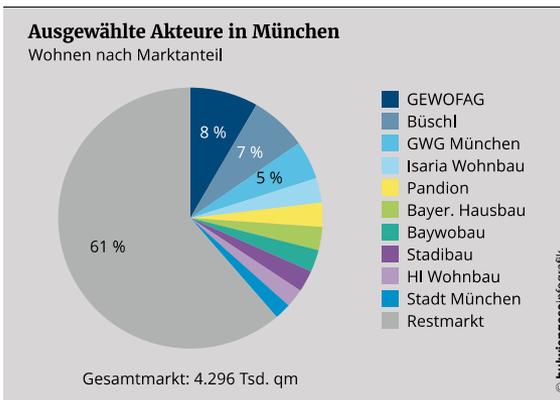
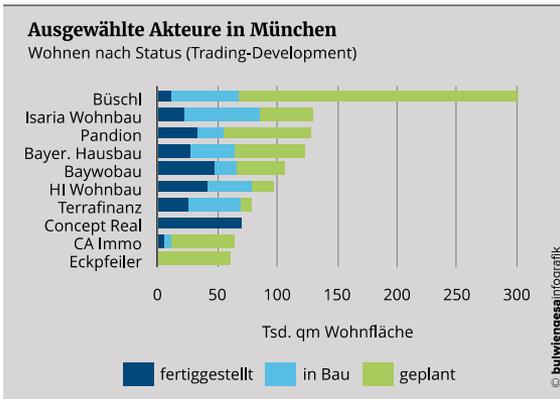


Leicht rückläufiges Projektentwicklungsvolumen (-1,1 %, -94 Tsd. qm)

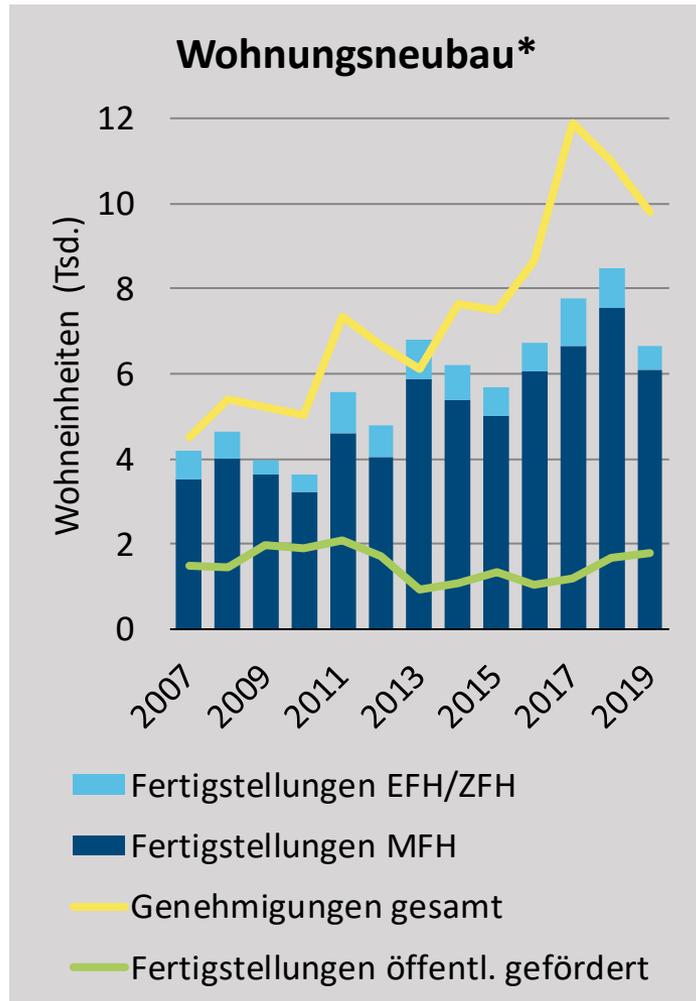


Investor-Development wächst um +2,3 %, Trading-Development sinkt um 3,9 %

# Zehn Akteure tragen ca. 40 % der Wohnentwicklungen



# Bautätigkeit in München reicht bei weitem nicht aus



- Etwa 55 % Eigentumswohnungen
- 10 % freifinanzierter Mietwohnungsbau
- 20 % sozialer Wohnungsbau,
- 15 % Ein- und Zweifamilienhäuser



Gesetzte Ziele der Bautätigkeit seit Jahren nicht erreicht!

Ziele aus „Wohnen in München VI“:



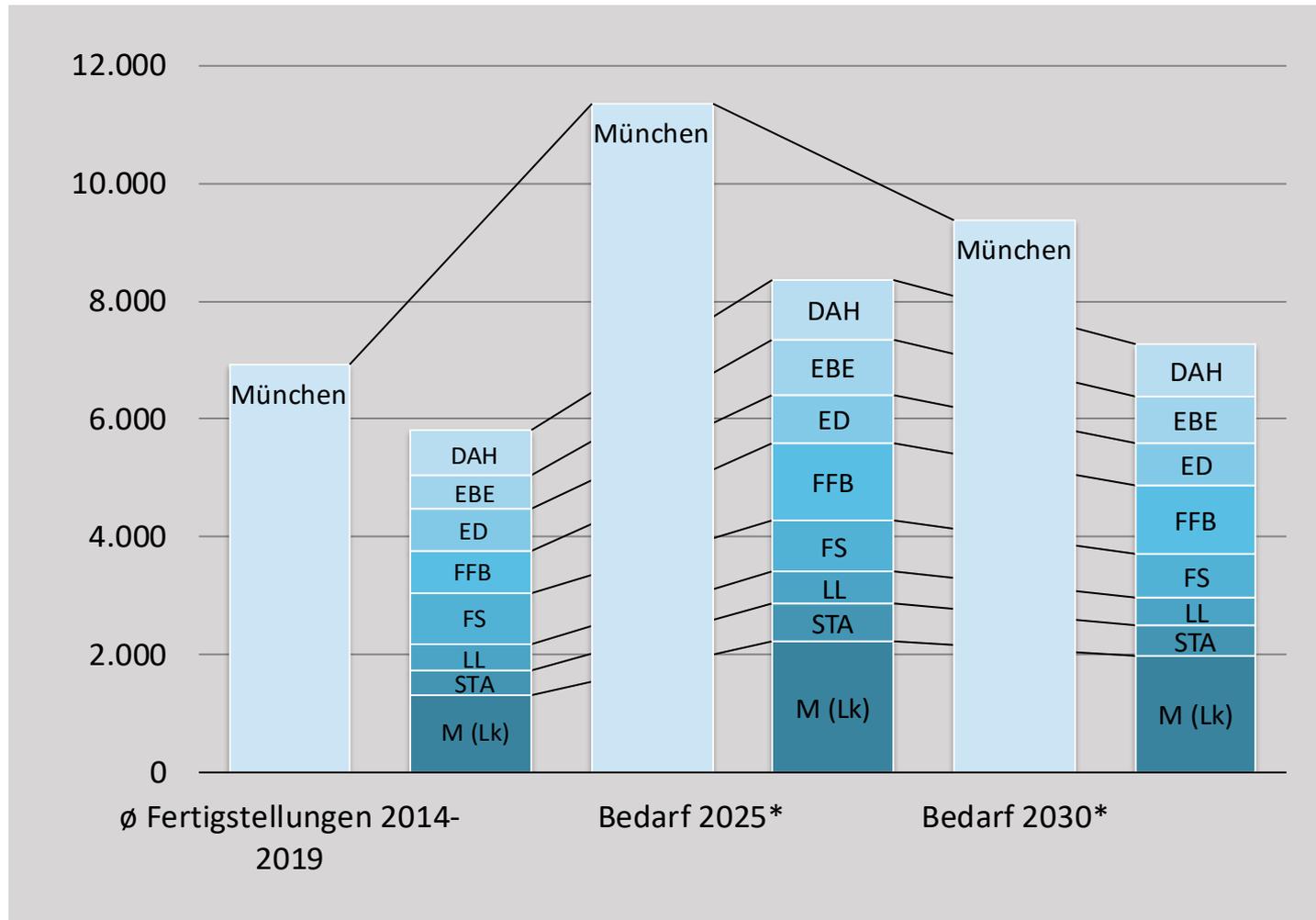
- Baurechtschaffung von 4.500 WE p. a. (ohne Bautätigkeit nach §34)
- Geplante Fertigstellung: 8.500 WE p. a.
- Wohnbaupotenzial für die nächsten 20 Jahre: ca. 72.500 WE
- Zielzahl im geförderten/preisgedämpften Wohnungsbau: 2.000 WE p. a. (ca. 1.400 WE p.a. \*\*)

Gesamtfertigstellungen rund 7.060 WE p. a.\*\*  
9.800 Genehmigungen p. a.\*\*



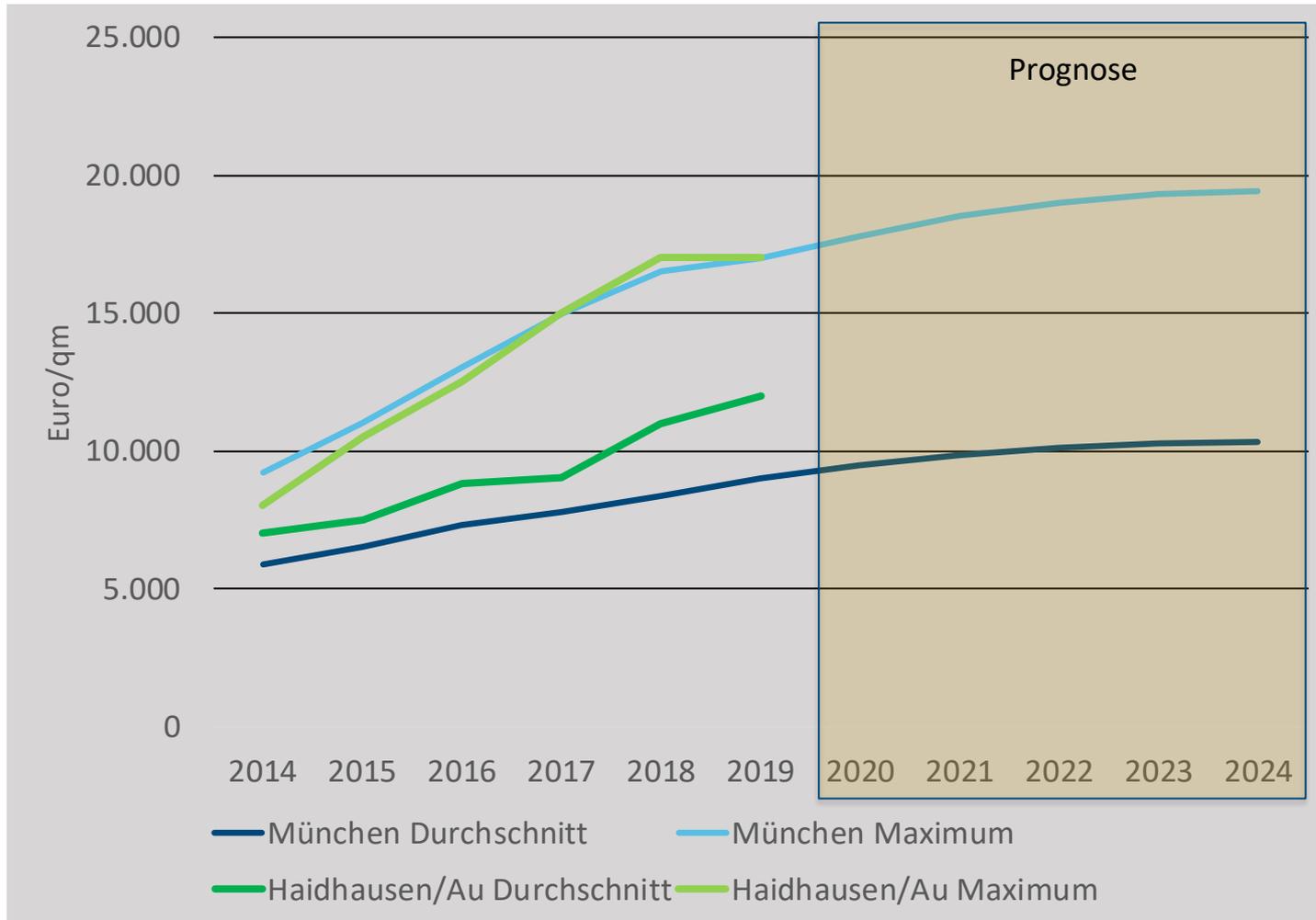
Wohnungsbedarf in 2025 ca. 10.800 WE p.a. (nur Ersatz+Zusatzbedarf)

# Wohnungsbedarf in der Region 14



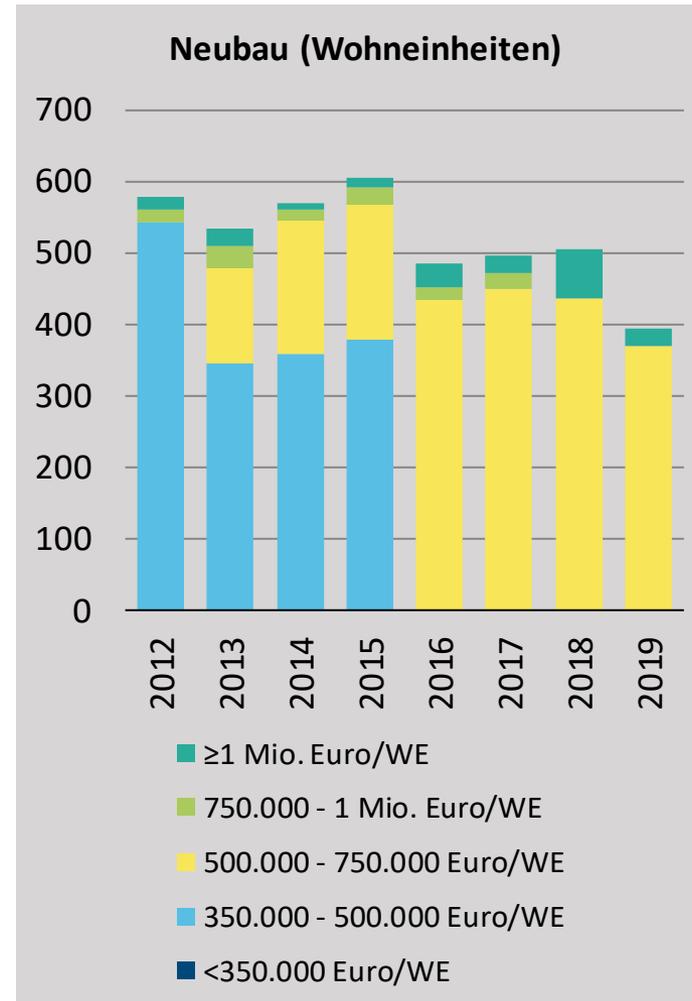
Fertigstellungen decken nicht die Bedarfe, Unterversorgung wird anhalten

# Preise für Neubaueigentumswohnungen



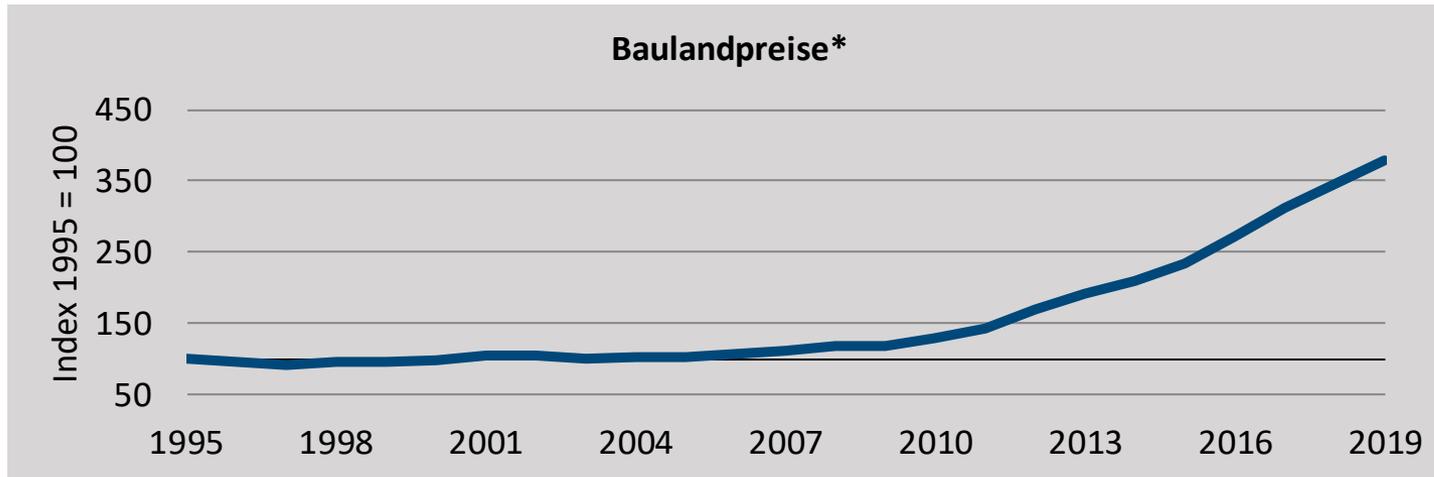
Teilraum  
Haidhausen/Au  
bestimmt das  
hohe Niveau in  
München mit

# Preisklassen für Eigentumswohnungen in München



Deutliche Verschiebungen in den Neubau- und Bestandspreisklassen:  
„Preisgünstige“ Angebotskategorien verschwinden

# Wohnbaulandpreise in München zeigen „himmelwärts“



**8 %**

durchschnittliche Preissteigerungsrate **2019** bei Wohnbaugrundstücken

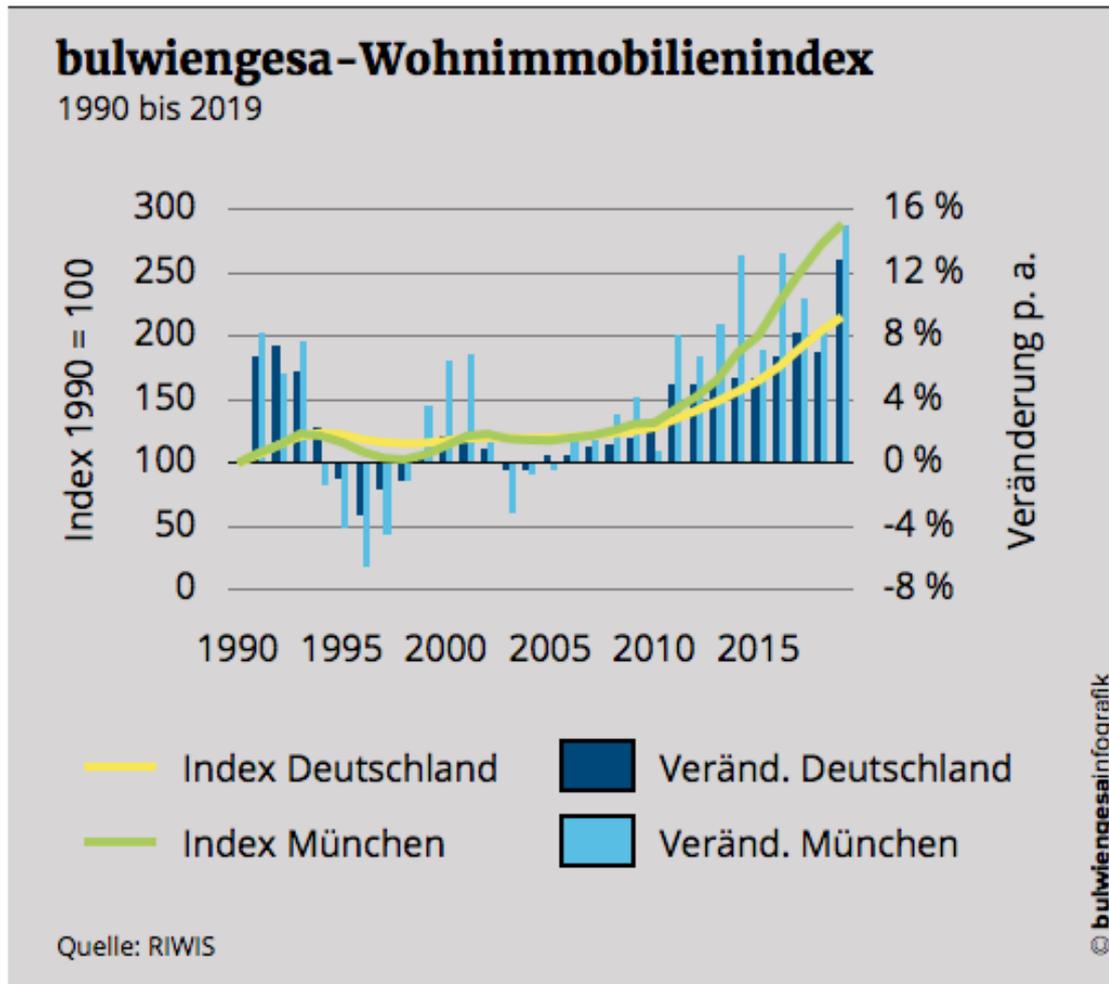
Hohe Baulandpreise in München sind eine der Hauptursachen für die Preissprünge beim Wohnen in der Vergangenheit

## Durchschnittliches Bauland 2019\*

Wohnlage	EFH	DH/RH	Geschossbau
	WGFZ 0,6	WGFZ 0,6	WGFZ 1,0
Durchschnittlich	2.050 (28) 1.500-3.400	2.300 (40) 1.600-3.250	3.400 (4) 3.100-3.900
Gut	2.600 (39) 1.600-4.450	2.750 (25) 1.900-4.300	4.200**
Beste	5.900 (11) 3.750-10.000		

Quelle: Gutachterausschuss München, Immobilienmarktbericht 2019; \* ohne Innenstadtlagen \*\* Da die Stichprobe aus 2018 nicht repräsentativ genug ist, wurden zur Preisableitung Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 mit herangezogen. \*\*\* Gute zentrale Lage

# Marktschwankungen im Rückblick – Beispiel München



Rückblickend war der **Münchner Wohnungsmarkt** auch in den letzten Krisen **stabil** bzw. erholte sich schnell





Quelle: pixabay.de



**bulwiengesa AG**  
Nymphenburger Straße 5  
80335 München  
Telefon +49 89 232376-0  
Fax +49 89 232376-76  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de



**BECKEN**  
EST. 1978

Online-Pressekonferenz Wohneigentummarkt München, 11. November 2020



## Wer ist Becken?

- **Deutschlandweit tätiger Projektentwickler**, Erfahrung seit 1978
- **Fokus auf Wohn- und Büroimmobilien, neuer Bereich Retail**
- **Niederlassungen** in Hamburg, Berlin, Frankfurt und München
- **Aktuelle Projektentwicklungspipeline** von rund 1,5 Milliarden Euro für die nächsten 3 bis 4 Jahre
- **2 Wohnimmobilienprojekte in München:**  
ROMANPARK in Nymphenburg (2019 fertiggestellt)  
HOCH DER ISAR in Au-Haidhausen (im Bau)

### Investitionsstandorte in Deutschland





BECKEN



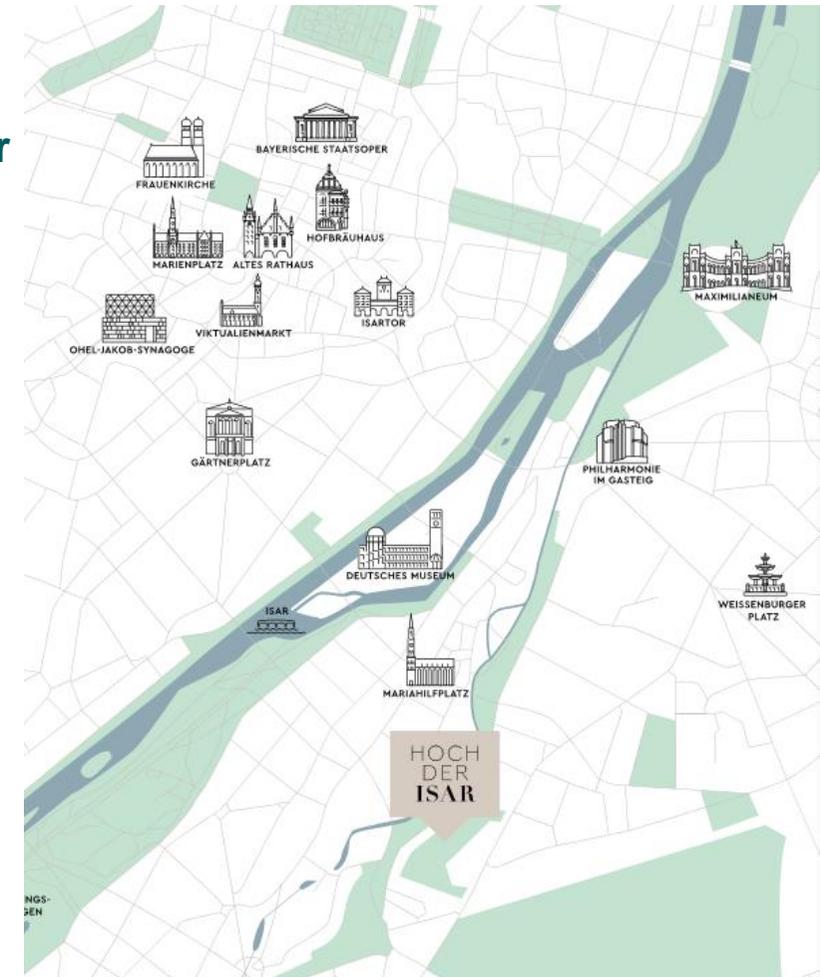
HOCH  
DER  
ISAR

Baukunst für anspruchsvolles Wohnen



## Wohnensemble HOCH DER ISAR

- Freiwillige Durchführung eines **Werkstattverfahrens gemeinsam mit der Stadt München zur Auswahl der drei Architekturbüros**
- **13 Häuser** mit jeweils individueller und abwechslungsreicher Architektur
- **185 hochwertige Eigentumswohnungen** mit Größen von ca. 33 bis 330 Quadratmeter, überwiegend mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- **Öffentliche Grünanlagen, eigener parkähnlicher Innenhof**; autofreie Durchwegung, 2 Kindertagesstätten im B-Plan des Quartiers
- **Aktueller Stand:** Hochbauarbeiten haben begonnen, Baufertigstellung ist für den Jahreswechsel 2022/2023 geplant







## 13 unterschiedliche Häuser

- **185 Wohneinheiten:**
  - **11 Penthouse-Wohnungen** mit Terrassen und Dachterrassen
  - **88 City Studios und Culture Apartments**
  - **72 großzügige Stadtwohnungen** (Town Residences) mit individuellen Grundrissen
  - **11 Gartenwohnungen** (Garden Residences) im Hochparterre mit direktem Zugang zum parkähnlichen Innenhof und zusätzlichen, großzügigen privaten Nutzflächen im Souterrain
  - **3 Townhouses** mit eigenen Eingangsbereichen



Visualisierung Innenhof



## 13 unterschiedliche Häuser

- **Verwendung hochwertiger Materialien** im Bau sowie in der Ausgestaltung der Wohnungen (3 verschiedene Stylewelten)
- **Lichte Raumhöhen** von 2,60 bis 3,00 Meter und teilweise höher
- **193 Tiefgaragenstellplätze** mit jeweils direktem Zugang zu den Aufzügen
- **408 Fahrradstellplätze** in der Tiefgarage
- Gemeinschaftliche Nutzung zweier Dachterrassen sowie eines Sportraumes
- Lobby mit Concierge Service und myRenz Paketboxen
- **Hochwertige Gartengestaltung**
- **Quartiers-App** für individuelle und gemeinschaftliche Anliegen
- **Infrastruktur für Elektromobilität**



Visualisierung Gemeinschaftsdachterrasse



Visualisierung Lobby



## Impressionen ausgewählter Fassaden



Haus 1



Haus 8



Haus 10



Haus 12



## Impressionen Innenarchitektur



Ausblick mittlere Wohnung, Town Residence



City Studio



Townhouse Wohnbereich



Garden Residence Wohnbereich



## Impressionen Innenarchitektur



Penthouse Haus 11



Penthouse Badezimmer



Penthouse Wohnbereich



## Aktueller Stand Vertrieb

- **Vertriebsstart** Ende 2019
- **Stand heute sind knapp 28% Prozent der Wohnungen verkauf bzw. reserviert.**
  - Darunter sind alle Wohnungstypen vertreten.
  - Haus 1 ist vollständig verkauft
- **Das Wohnungsangebot ist auf Selbstnutzer ausgerichtet:** 100 der 185 Wohnungen richten sich an Eigennutzer aus München bzw. Süddeutschland. 85 Wohnungen eignen sich aufgrund ihrer Größe (1,5 und 2-Zimmer) auch zur Kapitalanlage.
- Diese Ausrichtung bestätigt sich im Verkauf: Das Gros der Käufer stammt aus München bzw. Süddeutschland und ist Selbstnutzer. Wir rechnen am Ende mit einem Selbstnutzeranteil von zwei Drittel aller Käufer.
- **Preise bleiben unverändert**, Preisrahmen zwischen 10.000 € und 27.000 € pro Quadratmeter



# Auswirkungen von COVID-19 auf HOCH DER ISAR

## In puncto Bau:

- **Baufortschritt zu Beginn der Pandemie im Zeitplan:** Bautätigkeit konnte auch im Shutdown im März und April 2020 aufrecht erhalten werden. Dadurch sind nur geringe Einschränkungen im Baubetrieb, wie zeitweise Lieferengpässe von Baumaterialien, entstanden.
- **Coronabedingte Pause des Baustellenbetriebs in der ersten Novemberhälfte** aufgrund einiger weniger Erkrankungen der Baustellenmitarbeiter. => **Der Fertigstellungstermin bleibt davon unberührt.**
- **Allerdings:** Das Risiko eines coronabedingten Personalausfalls auf der Baustelle bleibt auch weiterhin bestehen. Entscheidend ist der Pandemieverlauf der nächsten Monate.



# Auswirkungen von COVID-19 auf HOCH DER ISAR

## In puncto Vertrieb:

- **Das Interesse an Wohneigentum ist weiterhin vorhanden**, allerdings nehmen sich Käufer mehr Zeit für die Entscheidung
- **Banken benötigen mehr Zeit:** Potentielle Käufer (Endverbraucher) berichten davon, dass die Bearbeitungszeiten bei Banken deutlich länger als vor der Krise andauern. Grund dafür ist auch der Personalmangel während des Shutdowns
- Dadurch verlängerte Verkaufsprozesse von 4 – 6 Wochen
- Im Vertrieb führt dies zu längeren Reservierungszeiten und Verschiebungen bei Notarterminen
- **Zukunftsfähigkeit von Wohninvestments** Wir erleben aber auch, dass Käufer, die im Zuge der ersten Pandemiewelle abgesprungen sind, jetzt gekauft haben.

BECKEN

# Vielen Dank!

## Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH  
Susanne Franz  
Wallstraße 16, 10179 Berlin  
+49 (0) 30 28 44 987-64  
becken@rueckerconsult.de

# 03

## DISKUSSION & FRAGEN

# ZEIT FÜR IHRE FRAGEN

## DIE REFERENTEN



**Dr. Heike Piasecki**

Niederlassungsleiterin/  
Prokuristin

bulwiengesa AG

**Thema:**

Marktüberblick



**Stefan Spilker**

Geschäftsführer

Becken Holding GmbH

**Thema:**

Projektentwicklerperspektive  
am Beispiel des Projektes  
HOCH DER ISAR

**HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!  
FÜR WEITERE FRAGEN STEHEN WIR IHNEN  
GERNE ZUR VERFÜGUNG!**



Susanne Franz



[franz@rueckerconsult.de](mailto:franz@rueckerconsult.de)



T +49 (0)30 28 44 987 - 64  
M +49 151 276 165 64



[www.rueckerconsult.de](http://www.rueckerconsult.de)