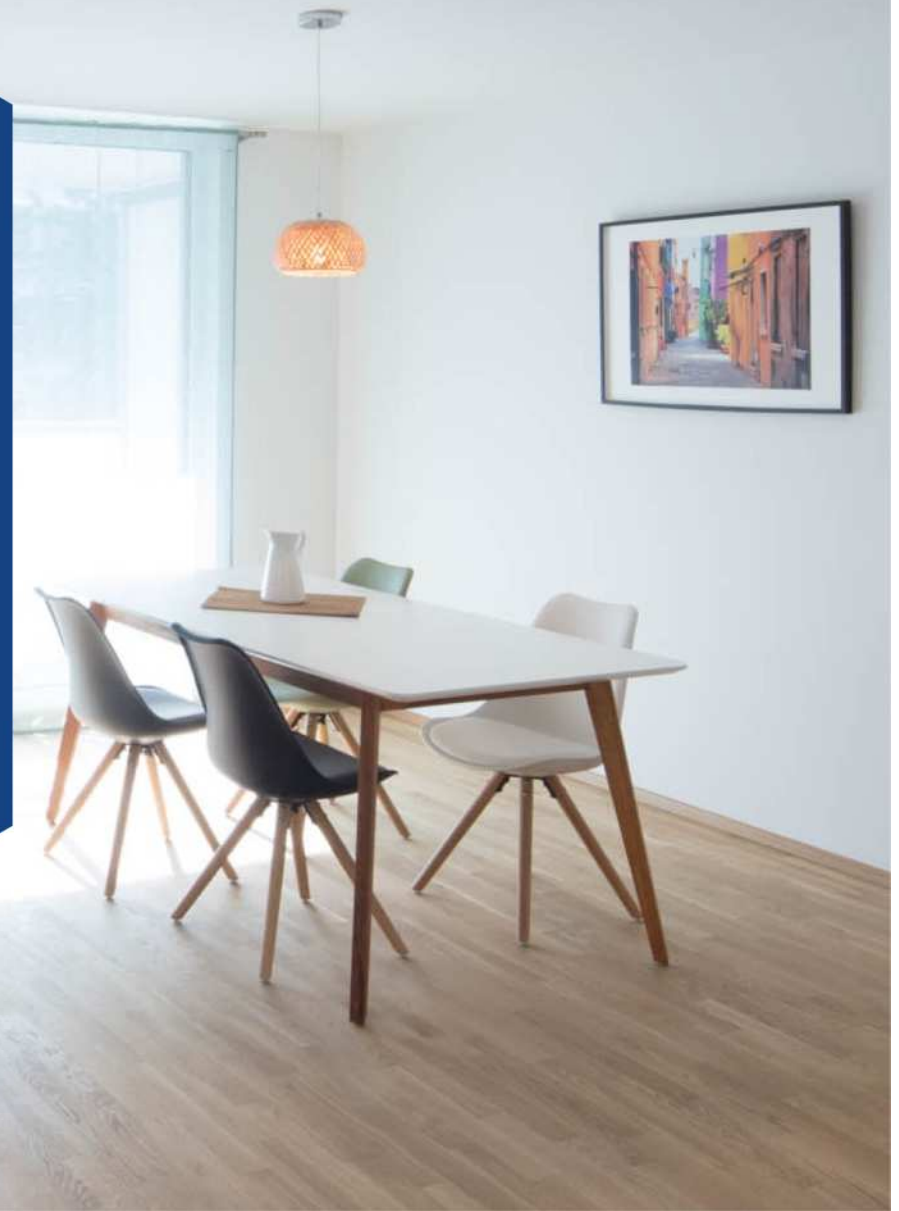


# 21. Münchner Tage für nachhaltiges Landmanagement

Wie und wo wird Wohnraum  
geschaffen – Impulsvortrag

Dr. Claus Lehner

20. März 2019



# Unternehmensprofil der Dawonia

(die GBW Gruppe heißt seit 15. Januar 2019 Dawonia)



BLUS: Brabanter-, Luxemburger-, Ungerer- und Stengelstraße, München



Rhein-/Mainzer Straße, München



Friedrich-Bauer-Straße, Erlangen



Seydlitzplatz, München (Visualisierung)



Ettenhoferstraße, Fürstenfeldbruck

# Unternehmensprofil der Dawonia

(die GBW Gruppe heißt seit 15. Januar 2019 Dawonia)

## Überblick

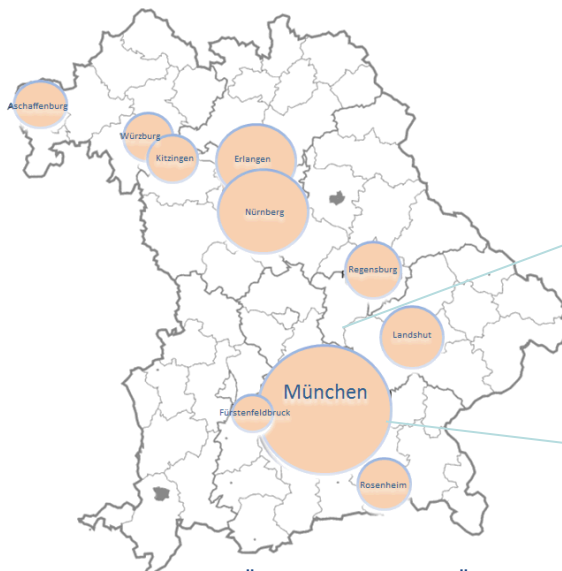
- Ca. 30.000 Wohnungen in Bayern
  - Davon ~ 8.000 in München
  - 60% in den Ballungsgebieten München & Umland, Nürnberg/Erlangen, Regensburg, Würzburg und Aschaffenburg
- Hauptsitz in Grünwald; Geschäftsstellen in München, Würzburg, Nürnberg und Regensburg
- Ca. 300 Mitarbeiter

## Tätigkeitsfelder

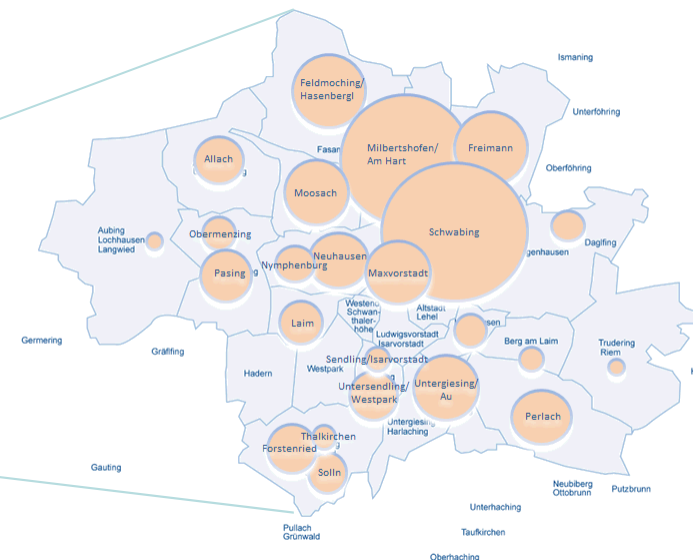
- Bewirtschaftung von Immobilien und aktive Bestandsentwicklung
- Sozial orientiert (jede 3. Wohnung gefördert)
- Projektentwicklung
- Immobilienhandel

## Ausweitung von Bayern auf Süddeutschland

## TOP 10 Standorte in Bayern



## Standorte in München



# Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte je m<sup>2</sup> für baureifes Land

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Mittlere jährliche Steigerung der letzten 5 Jahre	2018e*	2019e*
Augsburg	Preis	315,27 €	306,12 €	299,08 €	489,57 €	469,48 €	494,84€	641,94 €	681,38 €		818,83 €	984,00 €
	Steigerung p.a.		-2,9%	-2,3%	63,7%	-4,1%	5,4%	29,7%	6,1%	<b>20,2%</b>		
München	Preis	1.115,82 €	1.154,51 €	1.444,78 €	1.469,23 €	1.727,63 €	1.963,38 €	2.099,81 €	2.737,76 €		3.122,45 €	3.561,9 €
	Steigerung p.a.		3,5%	25,1%	1,7%	17,6%	13,6%	6,9%	30,4%	<b>14,1%</b>		
Nürnberg	Preis	361,72 €	366,97 €	372,69 €	428,58 €	455,74 €	570,74€	674,51 €	839,19 €		988,84 €	1.165,18 €
	Steigerung p.a.		1,5%	1,6%	15,0%	6,3%	25,2%	18,2%	24,4%	<b>17,8%</b>		
Würzburg	Preis	221,23 €	326,12 €	276,27 €	295,50 €	253,10 €	423,28€	493,62 €	411,06 €		460,18 €	515,16 €
	Steigerung p.a.		47,4%	-15,3%	7,0%	-14,3%	67,2%	16,6%	-16,7%	<b>11,9%</b>		

Quelle: regionalstatistik.de (Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

\*Anmerkungen: 2018 und 2019 geschätzt anhand der durchschnittlichen jährlichen Steigerung der letzten 5 Jahre

# Ermittlung der notwendigen Zielmieten / Benchmark Marktmieten

## Annahmen

Baukosten	3.500 €/m <sup>2</sup>
Zielrendite:	4,00 %

## Errechnete Zielmieten

Augsburg	14,95 €/m <sup>2</sup>
München	23,54 €/m <sup>2</sup>
Nürnberg	15,55 €/m <sup>2</sup>
Würzburg	13,38 €/m <sup>2</sup>

## Benchmark Marktmieten

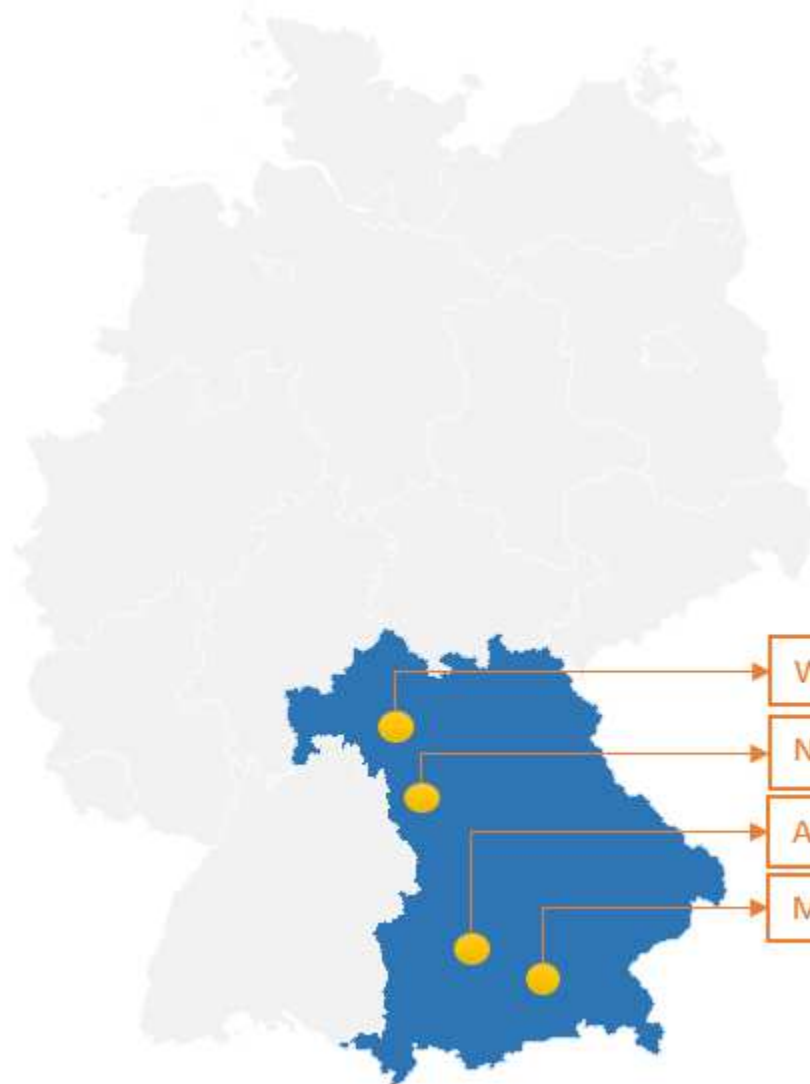
		Augsburg	München	Nürnberg	Würzburg
m <sup>2</sup> -Miete	mittlere Lage	11,74 €	18,41 €	11,83 €	12,01 €
	gute Lage	13,74 €	20,50 €	12,91 €	13,34 €
	sehr gute Lage	16,74 €	25,00 €	14,44 €	15,35 €
	<b>Mittelwert</b>	<b>14,07 €</b>	<b>21,30 €</b>	<b>13,06 €</b>	<b>13,57 €</b>

Quelle: Studie "Wohninvestments in Bayern - Risiko-Rendite-Ranking" von Dr. Lübke & Kelber

## Fazit:

- Zielrendite (Bruttorendite) von 4,00 % schon sehr gering für das riskante Projektentwicklungsgeschäft
- Noch nicht betrachtet sind Finanzierungs- sowie interne Personalkosten
- Die ausgewiesenen Grundstückspreise spiegeln Durchschnittswerte wider; für attraktive Innenstadtlagen liegen die Preise sicherlich noch höher

# Bezahlbarer Wohnraum - Mission Impossible?



Errechnete Zielmiete	Benchmark Marktmiete (Mittelwert)	Delta Zielmiete/ Marktmiete
13,38 €/m <sup>2</sup>	13,57 €/m <sup>2</sup>	+ 0,19 €/m <sup>2</sup>
15,55 €/m <sup>2</sup>	13,06 €/m <sup>2</sup>	- 2,49 €/m <sup>2</sup>
14,95 €/m <sup>2</sup>	14,07 €/m <sup>2</sup>	- 0,88 €/m <sup>2</sup>
23,54 €/m <sup>2</sup>	21,30 €/m <sup>2</sup>	- 2,24 €/m <sup>2</sup>

Unterstützt von Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Wikipedia



- Nachverdichtung
- Dachgeschossausbau
- Förderprogramme
- Attraktivität der ländlichen Gebiete erhöhen (z. B. durch Breitbandkabel, ÖPNV)
- Steuerliche Anreize schaffen (z.B. durch AfA)
- Starke Verzahnung zwischen Bund, Land, Kommune und Wohnungsunternehmen notwendig
- Schaffung von Anreizsystemen für Investitionen in den Wohnungsneubau
- Verkürzung der Durchlaufzeiten für Baugenehmigungen
- Lockerung bzw. keine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung
- Schaffung eines investitionsfreundlichen Mietrechts