

Führung / Kommunikation

## Gegen den Trend: Warum der Wohnungsmarkt Bestandshalter braucht. Alfred Hermann, Leiter Immobilien beim WAF, gibt Antworten

**Planen, Bauen, Halten.** Weil der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) mit seinem Wohnungsneubauprojekt im Münchner Westen einen langfristigen Ansatz verfolgt, behält der Bauherr die 193 Einheiten nach Fertigstellung im eigenen Bestand. Während der Großteil des Münchner Wohnungsbaus (65 Prozent) aktuell für den Verkauf entwickelt wird, gehen die Branchenexperten bulwiengesa und Empira von einer Trendwende in deutschen Städten aus. „Bestandshalter werden überwiegend mit kommunalen oder landeseigenen Wohnungsgesellschaften assoziiert. Privatwirtschaftliche Develop-and-hold-Strategien gewinnen allerdings zunehmend an Bedeutung“, sagt Alfred Hermann, Leiter Immobilien beim WAF. „Als Fonds können wir mit dem Ansatz gesellschaftliche Ziele verfolgen, indem wir dem angespannten Wohnungsmarkt dringend benötigte Mietwohnungen zuführen.“



Die WAF Immobilien GmbH realisiert für den Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) auf rund 22.500 Quadratmeter Grundstücksfläche 193 Mietwohnungen - Wohnquartier Lipperheidestraße – in München. Fertigstellung der fünf Gebäuderiegel ist für das zweite Quartal 2021 geplant.(c) Kupferschmidt Architekten, Visualisierung: Maximilian Illing. Mehr über das Projekt verfahren Sie per **KLICK** auf das Bild. Dann öffnet sich **München: Familiengerechter und barrierefreier, bezahlbarer Wohnraum - Parkanlage statt Grünanlage vom Wittelsbacher Ausgleichsfond** als PDF.

### Wer für den Eigenbestand entwickelt, plant für die nächste Generation

Die Art der Strategie hat direkten Einfluss auf die Planung und nicht zuletzt auf das Wohnprodukt. „Es macht einen Unterschied, ob ein Bauherr für den Verkauf oder für sich selbst entwickelt“, sagt Herrmann. Beim klassischen Trading Development plant der Bauherr einen Abverkauf an Dritte, nachdem der Neu-

bau fertiggestellt ist. Das Ziel sei, die Wohnungen möglichst schnell am Markt zu veräußern. Wegen des knappen Angebots absorbieren laut Herrmann Verkäufermärkte wie München selbst **Objekte mit niedrigen Standards**. Im Gegensatz dazu steht die Develop-and-hold-Strategie, sprich die Entwicklung für den eigenen Bestand. Weil Bestandhalter die Investitionen über einen langen Zeitraum refinanzieren, lassen sich Gewinne nur über **Langlebigkeit, Stabilität und Beständigkeit** in der Bewohnerschaft erwirtschaften.

## Qualität bei Grundrissen und Bausubstanz

Herrmann: „Unser Anspruch beim Wohnquartier an der Lipperheidestraße ist, eine Wohnanlage zu bauen, die sich von den gängigen Marktparametern abhebt und in aller erster Linie Qualität beinhalten muss, sowohl mit Blick auf die Grundrisse, die Gestaltung der Außenanlagen als auch die gesamte Bausubstanz betreffend. Für einen Bestandhalter lohnt es sich in vielerlei Hinsicht, nachhaltig zu bauen. **Längere Mietdauer, geringere Instandhaltungskosten und niedrigere Energiekosten kompensieren die anfänglich höheren Investitionskosten langfristig.**“ Herrmann zufolge haben sich die Planer dafür eingehend mit gesellschaftlichen Trends auseinandergesetzt, um etwa dem Thema Mobilität mit einem Inhouse-Carsharing-Angebot oder dem Thema E-Commerce mit Paketstationen im Eingangsbereich Rechnung zu tragen.

## Wirtschaftlichkeit über Langlebigkeit

Bestandhalter berücksichtigen bei der Planung bereits die künftigen Mieter. Weil häufige Mieterwechsel zur Folge haben, dass die Wohnungen häufiger renoviert werden müssen und damit die Instandhaltungskosten höher ausfallen, bemühen sich Bestandhalter um langfristige Mieter, die im besten Fall bis an ihr Lebensende in der Wohnung bleiben möchten.

Dass das Wohnquartier an der Lipperheidestraße nicht zuvorderst an der Vermarktung ausgerichtet ist, zeigt sich etwa auch daran, dass sehr kleine Wohnungen kaum projektiert werden, die sich am Markt üblicherweise besser veräußern lassen. Vielmehr wurde ein Wohnungsmix festgelegt. Der sichert von Anbeginn eine vielfältige Bewohnerschaft sowie eine klare Familienorientierung, die das Wohnquartier über Dekaden hinweg attraktiv und vital halten soll.

Das ist beim Wohnungsbauprojekt Lipperheidestraße der Fall. Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 14.100 Quadratmetern entsteht ein Wohnungsmix, in dem Ein- bis Vierzimmerwohnungen zwischen 34 und 125 Quadratmeter Wohnfläche realisiert werden. Einen Schwerpunkt bilden familiengerechte Wohnungen von drei und vier Zimmern. Sie machen mehr als die Hälfte aller Wohneinheiten aus. Zudem sind nahezu alle Wohnungen barrierefrei und mehrere rollstuhlgerecht geplant.

## Über das Wohnquartier an der Lipperheidestraße

Im Münchner Stadtteil Pasing-Obermenzing entsteht östlich der Lipperheidestraße auf einer rund sechs Hektar großen Fläche ein lebendiges Wohnquartier mit rund 340 Wohnungen sowie einer Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen. Eigentümer und Bauherren sind neben dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds die StadiBau GmbH, die Grandl GbR und die Landeshauptstadt München (Referat für Bildung und Sport). Es handelt sich ausschließlich um Mietwohnungen, darunter auch öffentlich geförderte Wohnungen, mit Schwerpunkt auf familiengerechten und barrierefreien Wohnraum.

Tristan Thaller



## Über den Wittelsbacher Ausgleichsfonds

Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) ist eine Stiftung des öffentlichen Rechts. Der Stiftungszweck des WAF ist, das ihm anvertraute kulturelle Erbe des Hauses Wittelsbach zu bewahren und das Stiftungsvermögen zu verwalten. Zu den Stiftungsbereichen gehören Immobilien, Land- und Forstwirtschaft, Finanzanlagen sowie Kunst, Schlösser und Museen.