

OPTIMA NACHRICHTEN

Baustart in den Nymphenburger Höfen nach Verkauf an die AMB Generali

Nachdem im ersten Quartal 2007 der Kaufvertrag für den Erwerb des 70.000 qm umfassenden Löwenbräuareals vollzogen werden konnte, wurde der Bürobereich des neuen Quartiers nur wenige Monate später als sogenannter Forward Deal an die AMB Generali Versicherung für einen dreistelligen Millionenbetrag veräußert.



An der Stelle, an der 1883 die Löwenbrauerei ihr Bier abgefüllt hat, wird in den kommenden vier Jahren „eine der größten innerstädtischen Baustellen Münchens entstehen“, wie Ruppert Hackl, Niederlassungsleiter der Eurohypo AG (Finanzierungspartner der Optima-Aegidius Firmengruppe) jüngst der Presse mitteilte.

Fortsetzung Seite 2

Editorial „Think global, act local“

Im Jahr 2005 erschienen nach fast 20 Jahren die Optima-Nachrichten erstmals wieder im neuen Ge-wand. Wir hatten angedeutet, dass im Rahmen der strategischen Ziele unserer Firmengruppe Veränderungen stattfinden werden. Damals konnten wir noch nicht ahnen, dass das Wachstum und der Umfang erfolgreicher An- und Verkäufe bereits nach 2 Jahren bei rund 600 Mio. ausläuft.

Beginnend mit den erfolgreichen Platzierungen unserer Spanieninvestments, über den Verkauf des Canada Portfolios und des Bayer Karree's in München bis zum Investmentboom in Berlin, konnte die Optima Aegidius Firmengruppe Marktopportunitäten wahrnehmen, die weit über den strategischen Zielen lagen.

Die Globalisierung der Finanzströme hat mit einer Geschwindigkeit in Deutschland Einzug gehalten, die alle Marktteilnehmer überrascht hat. Unter den Käufern sind amerikanische Unternehmen wie Blackstone, Morgan Stan-

ley und La Salle Investment, ebenso wie die spanische Zaphirgroup aus Madrid oder die dänische Taekker Group aus Kopenhagen. Unsere Joint Venture Partner kommen aus Irland oder Österreich und die Generali Versicherung als Käufer der Büros in den Nymphenburger Höfen steht unter italienischer Leitung.

Was aber mit den internationalen Investoren ebenso in Verbindung steht, ist eine Professionalisierung des Transaktionsgeschehens und ein gewaltiger Anstieg von Beratungsdienstleistungen und Control-linginstanzen. Makler, Anwälte, Techniker und auch unsere Mitarbeiter müssen heute höchsten Ansprüchen an Prüfungs- und Abwicklungsprozessen gerecht werden, die es vor 10 Jahren so nicht ansatzweise gegeben hat.

Dennoch überwiegen aber die Vorteile des von internationalen Kapitalsammelstellen getriebenen Investmentbooms, da dieser eine niemals zuvor da gewesene Breite des Marktgeschehens mit höheren Entwicklermargen und mehr Verkaufsvarianten zugelassen hat.

Ausgabe 3 der Optima-Nachrichten zeugt somit von rundum zufriedenstellenden Zahlen. Dies ist nicht zuletzt auch unseren Mitarbeitern vor Ort in München und Berlin zu verdanken, die sich täglich in den Dienst der Optima-Aegidius Firmengruppe stellen. Jeder Mitarbeiter in unserer Holding arbeitet mit hohem Engagement und einer anerkennungswürdigen Motivation mit daran, unsere Positionierung weiter auszubauen und zu verbessern. Wir sagen einfach Danke – allen Mitarbeitern, Partnern und auch unseren Aufsichtsräten, die die Entwicklungen der vergangenen Jahre mit einem durchwegs kritischen Augen verfolgt haben, aber dennoch jede unternehmerische Entscheidung konstruktiv mitgetragen haben.



Dr. Ulf D. Laub

Dr. Jens Laub



Innenhof Nymphenburger Höfe

Mit dem Abriss der Produktions- und Lagerhallen in den vergangenen sechs Monaten, bei dem 40.000 Tonnen Schutt entsorgt werden mussten, steht nun der Baubeginn der Nymphenburger Höfe mit über 400 Wohnungen und 30.000 qm Büro- und Einzelhandelsflächen kurz vor dem Start.

Die Büros, die vom Büro Steidle & Partner (Bürokomplex Nymphenburger Strasse) sowie SAI Scheller (Bürokomplex Dachauer Strasse) geplant wurden, sollen Mitte 2009 fertiggestellt sein. In der Dachauer Strasse werden unter anderem auch in Verbindung mit den Wohnungen des sozial geförderten Wohnungsbaus 3.000 qm Einzelhandelsflächen in einer eigenständigen Ladenzeile untergebracht.



Löwenbräukeller

Beim Verkauf der Büros an die AMB Generali Versicherung war das Immobilienkontor Schauer & Schöll/Colliers vermittelnd tätig.

Das zentrale Bürogebäude an der Nymphenburger Strasse erstreckt sich über neun Geschosse und wird mit großzügigen Dachterrassen in den Turmgeschossen einen grandiosen Blick über die Skyline Münchens von der Altstadt bis in die Alpen bieten. Der Claim „City Living und City Working“ wird hier mitten in der Stadt für ein Quartier Pate stehen, das, mit der U-Bahn vor der Tür und dem Königsplatz in Sichtweite, urbanes Wohnen und Arbeiten neu definiert.

Das Gesamtmarktvolumen der Nymphenburger Höfe liegt bei rund 250 Mio. Die 400 Wohnungen verteilen sich auf 25 Häuser, die sich um einen einzigartigen Innenhof mit rund 120 Meter Länge gruppieren. Das Architekturbüro realgrün unter der Leitung von Professor Klaus D. Neumann nimmt sich der Gestaltung der drei Höfe an, die die Anmutung einer italienischen Piazza erhalten werden.

Von großer Bedeutung für das neue Quartier ist selbstverständlich auch der Löwenbräukeller, der seit 1883 mit seinem markanten Spitzturm das weltweit bekannte Wahrzeichen der Brauerei darstellt. Hier wird im Zuge eines Pächterwechsels eine Sanierung des Restaurantbetriebs und eine Aufwertung des Biergartens erfolgen, der schon immer als Geheimtipp gegolten hat.

Geplant sind in dem neuen Quartier auch innovative Licht- und Kunstkonzepte, die das Wohnen und Arbeiten an der Schnittstelle zwischen der Maxvorstadt, Neuhausen und dem Münchener Altstadt kern ebenso prägen werden, wie Ateliers und loftartige Wohnstrukturen. In den obersten Etagen der Nymphenburger Höfe entstehen Penthouse-Maisonetten mit großzügigen Dachgärten, die einen ein-maligen Panoramablick bieten werden.

Das „Roofgarden“-Konzept wird den gesamten Flair der bayerischen Landeshauptstadt von der Altstadt bis in die Alpen widerspiegeln. Als Architekten sind im City Living-Bereich neben Steidle & Partner und Meier Neuberger aus München sowie das Büro Henchion/Reuter aus Berlin und Dublin eingebunden.

Eine Entscheidung darüber, ob die zukünftigen Wohnungen im Bestand des Eigentümerkonsortiums verbleiben, global veräußert werden, oder in den Einzelverkauf gehen, ist derzeit noch offen.

In jedem Fall werden die Nymphenburger Höfe als eines der letzten großen innerstädtischen Areale, mit einer kompakten, urbanen und grünen Bebauung für ein neues städtebauliches Bild am Stiglmaierplatz sorgen.



Foyer Nymphenburger Höfe



Vorfahrt Nymphenburger Höfe

Parkstadt Office Center Optima kauft in der Parkstadt Schwabing zu

Nach dem Ankauf des ersten Skanska-Grundstücks in der Parkstadt Schwabing Mitte 2006 und Veräußerung der Projektentwicklung als Forward Deal an La Salle Investment aus Chicago, wurde Ende 2006 das Nachbarareal hinzu erworben. Insgesamt entstehen nun gemeinsam mit dem Joint Venture Partner IKR rund 40.000 qm Büroflächen mit einem Marktvolumen von rund 100 Mio Euro.

Die Parkstadt Schwabing galt lange Zeit als „schlafender Riese“ im Münchener Büroimmobilienmarkt. Mehr als 200.000 qm genehmigungsfähiges Projektentwicklungsvolumen lag seit der Büromarktkrise 2003/2004 in biotopartigen Baugruben neben bereits fertiggestellten und teilweise bezogenen Gebäuden brach. Noch Anfang 2006 war hier keinerlei Anzeichen für



Designstudio Foyer

weitere zügige Entwicklungen zu erkennen. Mit dem Einzug von Roland Berger und Fujitsu Siemens in den sogenannten Highlight-Towers rückte die Parkstadt jedoch wieder in den Fokus der Investoren.

Die Optima Aegidius Firmengruppe nahm auf Vermittlung des Immobilienkontors Schauer & Schöll/Colliers (www.colliers-schauer.de) die Gelegenheit wahr, in das ehemals größte Entwicklungsgebiet Europas einzusteigen. Gemeinsam mit der Agentur Phase 4 (www.phase4.de) wurde das Marketingkonzept „be orange, be green, be blue“ entwickelt. Jedes der drei Gebäude erhält eine eigene Farbidentität, bei der die zukünftigen Mieter, in exponierter Lage direkt an der Autobahn Nürnberg, ihre Corporate Identity Vorgaben einbringen können. La Salle Investment (www.Lasalle.com) als Endinvestor

gehört mit einem Vermögensbestand von rund 47 Milliarden US \$ zu den weltweit größten Immobilienfonds.

Das gesamte Projekt wird auf der Finanzierungsseite von der Eurohypo AG begleitet. Die Vermietung des ersten Bauabschnitts steht unter der Regie von Colliers/Schauer & Schöll und Savills (www.savills.de) Die Mietansätze bewegen sich bei 16,- /m. Baubeginn des ersten Bauabschnitts war im Spätherbst 2006. Die Fertigstellung erfolgt Mitte 2008. Der zweite Bauabschnitt ist ebenfalls bereits im Bau und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2009 fertiggestellt.

Das städteplanerische Konzept für die Parkstadt Schwabing gewinnt mit den angeschobenen Baumassnahmen immer mehr Kontur. Gegenüber des Parkstadt Office Centers der Optima befindet sich der Squareparc von IVG/Frankonia mit rund 13.000 qm ebenfalls im Bau, und auch die Vertreter der Schörghuber Gruppe hatten anlässlich der Expo Real 2007 den Baubeginn des Skyline Towers mit rund 60.000 qm angekündigt. Ab Mitte 2008 wird die Parkstadt eines der interessantesten Ausweichquartiere für die Innenstadt sein. Schließlich gibt es kaum einen vergleichbaren Standort, der zeitgleich die Nähe zum Zentrum der bayerischen Metropole mit einer direkten Anbindung an den Flughafen München zu wettbewerbsfähigen Mieten verbindet. Dies haben nicht zuletzt auch Firmen wie der IDG Verlag und General Electric erkannt, die ihre Deutschlandzentralen bzw. Teile davon in die Parkstadt verlegt haben.



Optima-Aegidius Firmengruppe: 1968-2007: Kleiner Rückblick und Prognose 2008/2009

Die Optima Aegidius Firmengruppe wurde 1968 gegründet, d.h. das 40-jährige Firmenjubiläum rückt in greifbare Nähe. Zeit für eine kurze Retrospektive für unsere Geschäftspartner und Kunden in Verbindung mit einer Prognose als Vorgriff auf das anstehende Firmenjubiläum.



Zahara des los Atunes - Costa del Luz – ca. 120 Einheiten sind hier in Planung oder im Bau

Anfang der 70-er Jahre entstand auf Grundlage der sogenannten BerlinFörderung ein beträchtliches Immobilien- und Beteiligungsportfolio. Symbol der Entwicklungen der ersten Stunde sind heute noch das Optima-Center Charlottenburg mit dem Spree-Tower und der Spree-Residenz sowie der Bau von 868 Wohnungen in Markt Schwaben und in Unterhaching. Es folgten weitere Baumassnahmen in Nymphenburg, Laim, Baldham, Windach, Puchheim und in Solln am Malerwinkel.

Rasanten Wachstum in den ersten Jahren

Die Optima Firmengruppe hielt in der ersten Entwicklungsdekade aber auch bereits Beteiligungen an Automobilzulieferbetrieben, Fertigerichtherstellern (Zauberküche) und Schubschiffverbänden. Mit der großen Immobilienkrise Mitte der 70-er Jahre wurden zur Risikodiversifizierung erste Investitionen in die Schweiz (Engadin) sowie nach Nordamerika und Canada (Wilmington, Ontario, Toronto) unternommen. Auch führte die Ölkrise in Europa zu einem Ausflug in die Rohstoffförderung. Es wurden kurzzeitig Schürfrechte an Erdölfeldern in Canada erworben, deren zügige Wiederveräußerung auf Grund der hohen Explorationskosten in Canada und der fortan wieder sinkenden Ölpreise eine gute Entscheidung war.

Die zweite Immobilienkrise in Deutschland Mitte der 80-er Jahre hinterließ mit dem bereits etablierten Standbein in Canada weniger Probleme als bei manchem Konkurrenten, der bis dahin nur auf den deutschen Markt gesetzt hatte.

Generationenwechsel vollzogen

Anfang der 90-er Jahre leitete Dr. Wolfgang Laub den Generationenwechsel ein.

Die Geschäftsführung wurde sukzessive von Dr. Ulf D. Laub und zwei Jahre später von Dr. Jens Laub übernommen. In den neuen Bundesländern konnten zunächst im Zuge der Wiedervereinigung einige Projekte in Naumburg und in Leipzig in Angriff genommen werden. Gemeinsam wurde auch das Großprojekt an der Spree entwickelt und veräußert, das bereits Ende der 80-er Jahre in einem langwierigen Bebauungsplanverfahren initiiert worden war.

Außerdem wurde eine noch stärkere Fokussierung auf den Immobilienmarkt in Canada mit zahlreichen Käufen während der Immobilienkrise in Toronto und Montreal eingeleitet. Im Berliner Immobilienmarkt stand nach dem erfolgreichen Abschluss der Spree- und Brunnenresidenz mit rund 400 verkauften Wohneinheiten der Ausbau des Vermögensportfolios in guten Lagen im Vordergrund der Aktivitäten.

Rückkehr nach München

Zur Jahrtausendwende wurde eine Rückorientierung auf den Münchener Immobilienmarkt vollzogen. Über Revitalisierungen wie die Romanstrasse in Nymphenburg, die Augustenstrasse in der Maxvorstadt, die Bothmerstrasse in Neuhausen, das Bayer Karree und die Herzog-Wilhelm-Strasse in der Innenstadt, konnte das Engagement im Münchener

Immobilienmarkt sukzessive ausgebaut werden. Parallel hierzu wurde ein weiteres Standbein in Spanien an der Costa de la Luz aufgebaut. Hier entstehen in exponierten Strandlagen Ferienwohnungen und Golfvillen. Derzeit befinden sich rund 120 Einheiten zwischen Cadix und Tarifa im Bau oder in Planung.

Heute gehört die Optima-Aegidius Firmengruppe mit einem Entwicklungsvolumen von rund 125.000 qm Büro- und Wohnflächen zu den größeren Entwicklern. Das zwischen 2007 und 2008 im Bau befindliche Marktvolumen bewegt sich bei 370 Mio. € Die Firmengruppe weist maßgebliche Beteiligungen an 25 Firmen auf, unter anderem an dem Internetdienstleister Phase 4 Communications GmbH und der Mikrom GmbH, einem Hersteller von Mikrochips für HDTV Fernsehen mit Sitz in Berlin.

Das konsolidierte Betriebsergebnis seit dem Jahr 2000 lag im Schnitt bei 5 Mio. € p.a. Die Bilanzsumme entwickelte sich von 145 Mio. € im Jahr 1994 auf derzeit 260 Mio. € Das Umsatzvolumen der vergangenen fünf Jahre lag ohne die Forward Deals in der Parkstadt Schwabing und in den Nymphenburger Höfen in der Regel zwischen 25 und 35 Mio. € p.a. Die Forward Deals, die 2006 und 2007 abgeschlossen wurden, umfassen je nach Vermietungsstand ein zusätzliches Umsatzvolumen von 200 bis 260 Mio.



King Street Toronto – 2005 an Blackstone verkauft

Der Kommentar zur Fördergebietsabschreibung 10 Jahre Spreeresidenz Charlottenburg

Kaum einer mag sich noch an die Zeiten erinnern, als man selbst in Westberlin die sogenannte Fördergebietsabschreibung für Neubauten erhalten hat. Rund 50% der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer Immobilie sowie ein Disagio auf die Finanzierung von 10% konnten sofort als steuerlich abzugsfähige Abschreibung deklariert werden. Der Boom der Ostimmobilien war geboren, selten zuvor wurde in Deutschland in so kurzer Zeit soviel moderner Wohnraum geschaffen. Von Dr. Jens Laub

Die Möglichkeiten der Fördergebietsabschreibung waren aus steuerlicher Sicht für Kapitalanleger einmalig, da im Regelfall rund 20-30% des Kaufpreises über die persönliche Steuererklärung vom Staat zurückgezahlt wurden.

Zu oft wurde jedoch mehr auf die Steuern als auf den Standort geachtet. Die meisten Investoren haben sich dabei insbesondere in den „echten“ neuen Bundesländern außerhalb Berlins die Finger verbrannt. Nur wer am richtigen Standort investiert hatte, konnte, nach dem Preisverfall, der folgte, seine Investition retten.



Keine ganz schlechte Investition – Spreeresidenz, 254 Wohnungen zwischen Spree und Landwehrkanal in Charlottenburg

Blühende Landschaften?

Für viele Kapitalanleger kamen, neben den nicht erfüllten Hoffnungen auf „blühende Landschaften“ negative Einflussfaktoren wie Bauträgerinsolvenzen und unerfüllbare Mietgarantien hinzu. Negative Presseberichte trugen zusätzlich zum schlechten Image der Ostimmobilie bei. In den Folgejahren betrachteten manche Banken ehemalige 100%-Finanzierungen nun als Risikofinanzierungen und führten drastische Bewertungsabschläge durch. Teils haben gerade die Kreditinstitute, die damals beim Vertrieb der Produkte mitgewirkt hatten – die Kapitalanleger nach Auslauf der Zinsbindung mit

erhöhten Eigenkapitalanforderungen konfrontiert und Ihnen sukzessive die Finanzierungsmöglichkeiten beschnitten. Aus heutiger Sicht konnte man – ungeachtet der damals gewährten Steuervorteile – nur in den seltensten Fällen mit einer Ostimmobilie eine gute Rendite erzielen.

Westberlin gibt Hoffnung

Daß es auch anders geht, zeigt das Beispiel der Spreeresidenz in Westberlin, die vor 10 Jahren an Käufer und Mieter übergeben werden konnte. Zwar kam es auch in Berlin zwischen 1995 und 2007 zu einem Preisverfall, mit dem seinerzeit keiner auch nur annähernd gerechnet hatte.

Zwischenzeitlich haben sich die Preise in der Bundeshauptstadt jedoch wieder stabilisiert und gute Lagen werden wieder stark nachgefragt. Zum einen kam der Wohnungsbau in den letzten fünf Jahren in Berlin praktisch zum Erliegen, zum anderen gewinnt die Hauptstadt als kultureller Schmelztiegel Europas zunehmend Konturen. Nach wie vor wachsen die Preise in der Bundeshauptstadt in den Himmel, aber am Beispiel der Spreeresidenz zeigt sich, dass eine ordentliche Verwaltung und ein guter Standort durchaus für Nachhaltigkeit einer Immobilieninvestition sorgen können, selbst wenn sich die Märkte nicht erwartungsgemäß entwickelt haben.

Eigenkapitalrendite bei 10-15% p.a.

Wer an der Spree zu rund 3.250,- Euro/m². in eine Wohnung mit Wasserblick investiert hat, zahlte nach Abzug des Barwerts der steuerlichen Abschreibung faktisch 2.350,- € bis 2.650,- € Euro/m². Wer diesen barwerten Vorteil nicht in risiko-

reiche Aktien, sondern beispielsweise in Renten oder Anleihen mit einer jährlichen Verzinsung von 5-7% investierte, konnte seinen Einstand durch die Zinserlöse sogar auf 1.850,- bis 2.250,- Euro/m². reduzieren.

Da nun die Vermietung in der Spreeresidenz – auch durch den kontinuierlichen Einsatz der Verwaltung vor Ort, die im übrigen mittlerweile rund 5.000 Mieterbesichtigungen durchgeführt hat – auch in schwierigen Jahren stets im Bereich um die 10,- Euro/m². lag und bei einer Vermietungsquote von 95 %, waren die meisten Kapitalanleger, auch auf Grund der günstigen Zinssituation, verhältnismäßig gut abgesichert.

Heute werden im Berliner Markt für gute Lagen und eine attraktive Architektur – wie die der Architekten Steinebach & Weber – wieder Preise gezahlt, die bei 2.600,- Euro/m² liegen.

Telekomaktien waren kostspieliger

Wer zum gleichen Zeitpunkt sein Geld in Telekom-Aktien investiert hatte, konnte zwischenzeitlich jedenfalls kaum einem besseren Schnitt machen (Emission zu 14,57 Euro je Aktie, Stand November 2007, 15,10 Euro je Aktie). Mit Telekom-Aktien hat jedoch mancher Anleger mehr Nerven gelassen als bei der Investition in eine solide Immobilie in Westberlin.

Wer seine damals erworbene Immobilie jetzt nicht verkaufen muß, sollte durchaus noch abwarten, denn die Preise könnten weiter steigen, zumal in guten Lagen in der Bundeshauptstadt. Dies wiederum prognostizieren aktuell allerdings auch immerhin 15 von 46 Analysen für die Telekom-Aktie.

Ausländischer Investmentboom führt zu „Verkaufswelle“ in Berlin

Der Druck ausländischer Investoren auf den Berliner Markt ist auch 2007 so groß gewesen, dass von Seiten der Optima-Aegidius Firmengruppe die Chance ergriffen wurde, weitere Objekte aus dem Bestand zu veräußern. Das Gesamtverkaufsvolumen in Berlin lag bei rund 30.000 qm Büro- und Wohnflächen.



Humboldt Palais II, Villenensemble in Berlin Grunewald verkauft an spanische Investoren

Kaum ein anderer regionaler Markt in Deutschland konnte in den vergangenen drei Jahren mit einer vergleichbar überraschenden Wende im Investmentmarkt aufwarten wie Berlin. Während die Banken vor fünf Jahren noch jeden antizyklischen Ankauf in der Bundeshauptstadt unnötig schwer gestalteten, haben sich die Preise für Bestandsgebäude durch den Druck ausländischen Kapitals an den guten Standorten Berlins verdoppelt. Teilweise ergaben sich sogar noch höhere Steigerungseffekte.

Ausländisches Kapital nicht zu bremsen

Aus Sicht der Investoren, die ihren Firmensitz in Madrid, Kopenhagen oder London haben, stellt sich der Berliner Markt mit Einstandspreisen um die 1.000,- Euro/m als einmalige Gelegenheit dar. Für Bestandshalter, die ebendiese Immobilien noch vor 5 Jahren für 500,- Euro/qm oder weniger eingekauft haben, können sich, bei einer Wertsteigerung von 100% und mehr, äußerst attraktive Verkaufsmöglichkeiten ergeben.

Wie sich der Markt in Berlin tatsächlich entwickeln wird, ist eine schwer zu beantwortende Frage. Die Einstandspreise sind günstig. Die soziodemografische Gesamtsituation zeigt jedoch, dass die Stadt zu 2/3 aus Leistungsempfängern besteht, die nicht eben für die Zukunftsfähigkeit des Standortes sprechen.

Eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ist, abgesehen vom Tourismus, leider bisher ebenfalls nicht abzusehen. Es gibt kaum eine europäische Hauptstadt, die einen vergleichbaren wirtschaftlichen Stillstand aufweist, vielmehr noch: einen wirtschafts- und standortpolitischen Totalausfall darstellt. Die aktuelle politische Elite Berlins ist ein wandelnder ökonomischer Kollateralschaden. Man gefällt sich in der Rolle einer launischen Diva, die keinerlei Anstalten macht, eine wettbewerbsfähige Wirtschaftsförderung zu betreiben, die über die Anwerbung von Film- und Medienfirmen hinausgeht. Firmen wie MTV sorgen zwar für ein großes mediales Spektakel, können



Paul Linke 41, 8.000 qm Lofts in Kreuzberg verkauft an dänische Investoren

aber in der Regel kaum mit mehr als 50 oder 100 Arbeitsplätzen aufwarten.

Sieben Objekte verkauft

Von Seiten der Optima Firmengruppe wurde deshalb in den vergangenen 24 Monaten eine Verkaufsstrategie eingeschlagen, bei der es galt, die Marktopportunitäten auszunutzen, bevor die Karawane der ausländischen Investoren weiterzieht. Die vorsichtige Einkaufspolitik der vergangenen Jahre mit nur ausgewählt guten Standorten in Charlottenburg, Prenzlauer Berg, Pankow und Kreuzberg erwies sich bei den jetzigen Verkaufsverhandlungen als Volltreffer.

Im Nachgang zur Verbriefung des Jugendstilensembles am Paul-Linke-Ufer 38, konnte so auch das Gewerbeloft-Areal am Paul-Linke-Ufer 41 an die dänische Taekker Group veräußert werden. Der Faktor lag hier beim 26-fachen der erzielten Mieteinnahmen. Das Gesamtvolumen bewegte sich bei rund 12.000 qm Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen.

Ausserdem wurden die zur Sanierung anstehenden Objekte Wenkebachstrasse in Tempelhof, Kastanienallee in

Prenzlauer Berg und Leberstrasse in Schöneberg mit rund 7.000 qm Wohnfläche verbrieft.

Im 4. Quartal 2007 konnte dann noch der zweite Bauabschnitt im Humboldt Palais als Paket an die spanische Gruppe Zaphir Investment veräußert werden. Hier war Jones Lang LaSalle vermittelnd tätig. Die Villenetagen sind mit im Schnitt 16,- €/qm vermietet. Der Verkaufspreis bewegte sich bei knapp unter 4.000,- €/qm. Obwohl dies weit unter der Zielmarke liegt, die 2001 zum Zeitpunkt der Projektentwicklung angestrebt worden war, wurde entschieden, diese Projektentwicklung mit einem entsprechenden Bilanzverlust abzuschließen, da die Erwartungen an einen hochpreisigen Einzelverkauf in Berlin sich beim Humboldt-Palais leider zu keinem Zeitpunkt erfüllt haben.

Das seit rund 30 Jahren im Besitz der Firmengruppe befindliche Objekt in der Nahariyastrasse in Lichtenrade mit 129 Wohnungen und knapp 10.000 qm Fläche, das dem sozialen Wohnungsbau zu-zuordnen war, soll ebenfalls noch bis zum Jahresende 2007 veräußert werden. Als Käufer wird ein Berliner Investor auftreten, der über die Deutsche Bank Immobilien vermittelt wurde.

Insgesamt konnten auf diesem Weg in Berlin rund 30 Mio. Euro Erlöst werden. Das Bestandsvolumen in Berlin liegt immerhin noch bei rund 42.835 qm bestehender und 13.000 qm genehmigter Wohn- und Büroflächen, wobei die Gutenberghöfe, das Optima-Center Charlottenburg und diverse Wohnensembles in Pankow, Charlottenburg und Mitte von möglichen weiteren Preissteigerungen insbesondere im Wohnungsbereich profitieren sollten, da es sich um überwiegend gute bis sehr gute Lagen handelt.



Gutenberghöfe: Gutenberghöfe mit 7.000 qm bleiben im Bestand



Soorstrasse: Wohnen am SFB mit 5.000 qm bleiben im Bestand

Optima investiert weiter im Umfeld des Münchener Hauptbahnhofs

Mit der erfolgreichen Umwandlung des ehemaligen Möbelhauses Strobl in das heutige Bayer-Karree und dessen Verkauf an Morgan Stanley, zeichnete sich bereits 2006 ab, dass weitere Gelegenheiten im Bereich zwischen Altstadttring, Hauptbahnhof und Arnulfpark wahrgenommen werden sollten.

Der Trend zur Aufwertung des alten südlichen Hauptbahnhofviertels ist ungebrochen. Das neu errichtete Dorint-Sofitel Hotel gilt als einer der erfolgreichsten Münchener Hotelentwicklungen der letzten Jahre. Auch die Fertigstellung des Europäischen Patentamtes, die rasanten Entwicklungen am Arnulfpark sowie der Baubeginn des zentralen Omnibusbahnhofs geben der Achse zwischen der Hackerbrücke und der Innenstadt ein völlig neues Image. Kommt der geplante Transrapid hinzu, entwickelt sich das Hauptbahnhofviertel in einigen Jahren zum verlängerten Arm eines der größten Flughäfen Europas.

Umso mehr wurde von Seiten der Optima Geschäftsführung das Augenmerk auf interessante Immobilien gelegt, die heute noch unter dem vermeintlichen „Schmuddelimage“ des Hauptbahnhofumfeldes leiden.



Herzog Wilhelm Strasse 26, Foyer

Bayerstrasse 89 wechselt den Eigentümer

Zunächst wurde das Eckgebäude Bayerstrasse 89 von der Kithan Vermögensverwaltung erworben. Der frühere Sitz der amerikanischen Internetagentur Sapient stand lange Zeit leer. Die insgesamt rund 3.500 qm Flächen werden nun aus dem Bestand heraus vermietet. Als Mieter konnten bisher die Immobilien-Unit der Phase 4 Communications, Spanair, IKR sowie der Betreiber einer großen Kindertagesstätte gewonnen werden. Weitere Mietverträge befinden sich derzeit in Verhandlung.

Hauptzollamt geht in die Projektentwicklung

Mit dem Auszug des DGB aus dem ehemaligen Hauptzollamt in der Schwanthaler Strasse 95 + 97 fällt noch im ersten Quartal 2008 der Startschuss für den Umbau der rund 4.000 qm umfassenden Immobilie, die vergangenes Jahr vom Bundesvermögensamt erworben wurde.

In welchem Umfang die Villa aus der Jahrhundertwende saniert wird, hängt von den Nutzungskonzepten ab. Zahlreiche Hotelbetreiber zeigen sich an dem Haus sehr interessiert. Offen-

sichtlich bietet der Standort in Verbindung mit dem nahe gelegenen Hauptbahnhof und der Festwiese ein interessantes Potenzial für Boutiquehotels. Die aktuellen Verhandlungen dürften im 1. Quartal 2008 zum Abschluß kommen.

HW26 vollvermietet

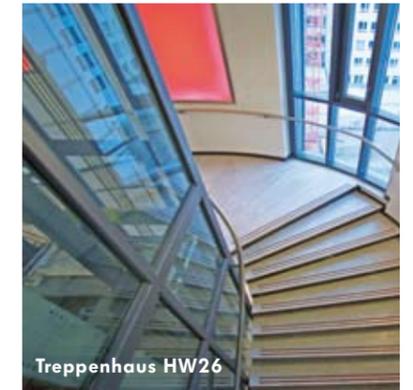


Dachterasse Bayerkarree

Zeitgleich mit dem Abschluss der Revitalisierung in der Herzog-Wilhelm-Strasse konnte die Vollvermietung erreicht werden. Der letzte Vertrag wurde jüngst für die Einzelhandelsflächen mit dem Designmöbelanbieter „arte interior“ abgeschlossen. Die Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes

der Barmer Ersatzkasse mit dem innovativen Foyerkonzept der iranischstämmigen Architektin Mitra Kashani ist letztlich, nach anfänglichen Schwierigkeiten, am Vermietungsmarkt auf eine große Resonanz gestossen. Mit der Alleinvermietung war Savills beauftragt. Die Vermietung der insgesamt rund 4.000 qm Büros erfolgte im Schnitt zu 18,- Euro/qm.

Das gesamte Umfeld in der Herzog-Wilhelm-Strasse in Anknüpfung an die Sonnenstrasse wird derzeit einer städtebaulichen Aufwertung unterzogen, die vor fünf Jahren kaum zu erwarten gewesen wäre. Zahlreiche ehemalige Versicherungsgebäude wurden von kleineren und größeren Entwicklern erworben und mit innovativen und pfiffigen Konzepten versehen. LaSalle Investment, Jargonnant, Motel One und auch die Optima-Aegidius Firmengruppe haben gemeinsam in-



Treppenhaus HW26

nerhalb von nur zwei Jahren den „Hinterhof“ des Sendlinger Tors wiederbelebt.

Der Marktwert der „HW26“ dürfte nun bei rund 18 Mio. Euro liegen.



Luftbild Südliches Bahnhofsviertel

Der Münchner Wohnungsmarkt: Hochpreisig, aber nicht einfach

Der Münchner Wohnungsmarkt hat zwei Gesichter. Einerseits werden jährlich große Entwicklungsgebiete ausgewiesen, die ausreichend Platz für neuen Wohnungsbau bieten, andererseits handelt es sich nach wie vor um den mithin teuersten Immobilienmarkt in Deutschland.

„In München steigen die Grundstückspreise in Berlin nur die Grundsteuern“ spotten manche Marktbeobachter. Das stimmt so nicht ganz, denn auch die alteingesessenen Entwickler klagen zum Teil über schleppende Verkaufszahlen. Die Statistiker hingegen sprechen von einem Anspannungspfad, auf dem sich der Münchner Wohnungsmarkt befindet und an dessen Ende steigende Mieten und Preise stehen sollen. Für Projektentwickler stellen die unterschiedlichen Thesen stets eine Gratwanderung dar, denn bei den hohen Einstandspreisen in der Landeshauptstadt kann man sich schnell verkalkulieren – gerade auswärtige Investoren sind da auf lokales „Know How“ angewiesen. Zunächst zu den Prognosen: Nach demografischen Gesichtspunkten befinden sich unter den 15 deut-

schen Regionen mit dem höchsten Bevölkerungszuwachs neben dem Landkreis München auch fünf Umlandgemeinden im weiteren S-Bahnbereich (Erding, Freising, Ebersberg, Landsberg am Lech, Landshut). Bis 2040 geht man von 10% Bevölkerungswachstum aus, d.h. dass bei einer Basis von 2,4 Mio. Einwohnern zusätzlich 300.000 Einwohner in die sogenannte Metropolregion ziehen werden. Aus heutiger Sicht entspricht dies einem jährlichen Zuwachs von 9.000 Einwohnern. Da derzeit das Neubauvolumen bei rund 5.000 Wohnungen p.a. liegt, führt der Bevölkerungszuwachs einem Versorgungsdefizit von fast 50%. Hierbei sind noch nicht einmal die steigenden Haushaltszahl und der zusätzliche Wohnflächenbedarf berücksichtigt. Bedenkt man zudem,

dass die Baugenehmigungsrate gegenüber 2006 um rund 30% gesunken ist, dann sollte man alleine aus der Interpretation der Zahlen meinen, dass Wohnungsbau in München eine „g'mahde Wies'n“ ist, wie der Bayer eine todsichere Sache zu nennen pflegt. Doch diese Meinung hat schon so manchen Investor, der den Münchener Markt nicht ganz genau unter die Lupe genommen hat, ein böses Erwachen beschert.

Es ist sicherlich richtig, dass München für junge, hoch qualifizierte und gut bezahlte Beschäftigte der Medien-, Mikroelektronik- und Computerbranche eine große Anziehungskraft hat. Dennoch müssen hohe Grundstückseinstands- und steigende Baupreise auch von den Käufern angenommen werden.

Ein eigenwilliger Wohnungsmarkt

Wenn man die einschlägigen Berichte liest, könnte man meinen, dass im Münchner Miet- und Eigentumswohnungsmarkt eine Preisexplosion die nächste jagt. Doch die Realität sieht da etwas anders aus. Richtig ist, dass im Luxussegment teilweise m²-Preise erzielt werden, die jenseits der 10.000 €/Marke liegen und manche, kleinere Projekte an Spitzenstandorten fast schon unter der Hand verkauft werden. Richtig ist aber auch, dass von den insgesamt rund 11.000 verkauften Einheiten in München pro Jahr, keine 100-150 Wohnungen

also gerade einmal 1% im Preissegment über 6.500,- €/qm angesiedelt sind.

Es zeigt sich, dass in vielen größeren Projektentwicklungen die großen, teureren Penthouse-Wohnungen, in denen im Zweifel der Entwicklergewinn steckt, lange Verkaufszeiten haben oder gar zu Restanten werden.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig zu erkennen, dass alle großen Wohnungsbaumaßnahmen, neben den Leitlinien „kompakt, urban, grün“ um den

Aspekt „sozial“ ergänzt werden müssten. Denn in der Landeshauptstadt wird stringent das Prinzip der sozial gerechten Bodennutzung verfolgt. Das bedeutet, in allen relevanten Entwicklungs- und Bebauungsplangebiet wird mit großem Bedacht auf die soziale Durchmischung geachtet. Ob am Ackermannbogen, auf der Theresienhöhe, auf dem ehemaligen Löwenbräuareal, den Kasernengeländen oder den Bahnflächen, an allen Standorten wird bezahlbarem Wohnraum ausreichend Platz eingeräumt.

Wenn sich einerseits die Grundstückspreise für geförderte Wohnungen zwischen 220,- Euro/qm und 520,- Euro/qm bewegen, was festgesetzte (niedrige) Endverkaufspreise und Mieten nach sich zieht, und wenn andererseits die Preise für frei verkäufliche Wohnungsgrundstücke je nach Standort zwischen 900,- und bis zu 2.000 Euro/qm BGF liegen, ergibt sich automatisch zwar das erwünschte Preisgefälle, aber der Verkauf hochpreisiger Woh-

nungen wird dadurch nicht erleichtert. München bleibt einerseits die Stadt mit den höchsten Wohnungsmieten und Kaufpreisen für Eigentumswohnungen, andererseits werden die Preise kaum in den Himmel wachsen. Verhältnisse wie in Madrid, Mailand oder London können in der Landeshauptstadt so schon gar nicht Einzug nehmen. Es wird allerdings aber auch keinen maßgeblichen Preisverfall geben. Das Feri Institut geht davon aus, dass bis zum Jahr 2016 jährliche Mietpreisteigerungen von bis zu

2,5% realistisch sind. In München bedeutet dies ausgehend von einer Durchschnitts-Neubaumiete von netto kalt 13,- Euro/qm eine Miete in Höhe von 16,- Euro/qm im Jahr 2017. Der Durchschnittskaufpreis für Neubauwohnungen wird laut BulwienGesa Institut von derzeit 3.600,- Euro/qm auf 4.000,- Euro/qm in 2009 steigen. Die Preise für Bestandsimmobilien (EFH, RMH, DHH) sind in München im vergangenen Jahr nach einem mehrjährigen leichten Preisrückgang um rund 5% gestiegen.

Trendbezirke wechseln

Was die einzelnen Bezirke der Landeshauptstadt anbetrifft, ergeben sich gewisse Trendverlagerungen. Grünwald und Baldham – früher das Bungalow- und Villeneldorado für Reiche und solche, die sich dafür hielten - befindet sich auf einem nachhaltig absteigenden Ast. Die innenstadtnahen Bereiche wie Giesing, das Schlachthofviertel, Thalkirchen, Neuhausen und das Glockenbachviertel erzielen in der Spitze Verkaufspreise, die jenseits der 5.000,- Euro Marke liegen. In den Lenbachgärten wurden angeblich Preise über 10.000,- Euro/qm erzielt, obwohl das Areal zwar architektonisch sehr attraktiv, aber dicht bebaut ist - und die Penthäuser nicht einmal einen überragenden Blick bieten.

In Nymphenburg explodieren die Preise. Reihenhäuser bewegen sich bei 1,5 bis 2 Mio Euro.

Einfamilienhäuser sind unter 2,5 Mio. Euro nicht zu haben und Eigentumswohnungen liegen jenseits der 7.000,- Euro Marke je qm, sofern sie etwas Besonderes bieten. Die neuen Baugebiete entlang der Bahnachse wie etwa Nymphenburg Süd und die Wohngebiete am Hirschgarten mit insgesamt rund 200.000 qm BGF für Wohnungen werden mit Kaufpreisen um die 4.000,- Euro/qm angeboten, was bei einer weiter positiven Wirtschaftsdynamik in einigen Jahren, wenn die Gebiete endgültig erschlossen sind, als günstiger Einstandspreis

betrachtet werden dürfte. Der Ackermannbogen, der Arnulfpark und die Projekte an der Theresienhöhe sind in der Regel ordentlich verkauft worden und geben den jeweiligen Bezirken ein völlig neues Gesicht, wobei die architektonische Umsetzung zum Teil durchaus kritikwürdig ist. Die standortspezifisch dichte Bebauung in den großen Planungsgebieten ist für viele Nicht-Münchener gewöhnungsbedürftig. Etwas mehr Sinnlichkeit in der Architektur würde der Stadt nicht schaden.



Investmentmarkt belebt sich

Obwohl die Einstandspreise hoch sind, kehren vermehrt Investorengruppen als Kapitalanleger in den Münchner Markt zurück, die für ihre Fonds Neubau-Wohnungspakete in guten Lagen beimischen. So kaufte die KGAL jüngst von der Bayerischen Hausbau ein Wohnungsprojekt in den Hackerhöfen ab und die Ärzteversorgung Niedersachsen hat sich den maßgeblichen Anteil des Renommierprojektes Nymphenburg Süd über die Eurytos gesichert. Bei Mieten um die 14,- Euro und unter Berücksichtigung der zum Teil hohen Grundstückseinstandskosten sind solche Investments im Münchener Markt kaum zu einer höheren Nettorendite als 4% darstellbar. Dennoch setzen große Pensionskassen und Fonds auf das Wertwachstum und neh-

men die wahrlich verschlechterten gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau dabei in Kauf.

Klassische Miethäuser sind selten im Angebot und werden überwiegend von Bauträgern zum Zwecke der Sanierung und Aufteilung nachgefragt. Das sogenannte Aufteilergeschäft ist in einem engen Mietmarkt jedoch nicht ganz so einfach, wie es zunächst erscheint, denn die Mieter lassen sich in München aus gutem Grund nicht immer gegen Abstandszahlungen aus den Objekten kaufen. Sollten Wohnungen allerdings freigezogen sein, finden diese – insbesondere in Neuhausen und Schwabing – nach Sanierung zu Preisen zwischen 4.000,- und 6.000,- Euro/m² immer ihre Abnehmer. Die Ein-

standspreise für Altbauten in guten Lagen liegen aber auch bei 2.000 bis 2.500 Euro/m². Da gute Sanierungsqualität nicht unter 1.500 bis 2.000 Euro/m² umgesetzt werden kann, relativieren sich auch die scheinbar hohen Endverkaufspreise.

Infos unter:
www.muenchen.de
www.bayern.de
www.immo-muenchen.de (ivd)
www.immonet.de
www.immoscout24.de

Dr. Jens Laub (Auszüge eines Beitrags aus dem Immobilien Manager Ausgabe 10/2007)

München: Metropolregion mit europäischem Führungsanspruch

In der Münchner Projektentwicklerszene herrschte 2007 eine Aufbruchstimmung, wie sie zuletzt zur Jahrtausendwende, als die Leerstandsrate die Null-Prozent-Linie streifte, zu vernehmen war. Selten zuvor wurden so viele Projekte zeitgleich angeschoben. Die große Frage ist, ob der Vermietungsmarkt das Volumen der kommenden Jahre abbildet oder ob die zahlreichen Forward Deals als spekulative Ankäufe einen zu starken Hype ausgelöst haben.

Bricht man die insgesamt noch guten Wirtschaftsdaten auf das lokale Marktgeschehen herunter, zeigt sich, daß die bayerische Metropolregion in fast allen wirtschaftlichen Bereichen führend in Deutschland ist. Die Metropolregion „Greater Munich“ – wie sie von der Landeshauptstadt selbst neuerdings tituliert wird – gilt laut CB Richard Ellis als eine der leistungsfähigsten und innovativsten Wirtschaftsräume Europas. Die Wirtschaftsleistung der Landeshauptstadt soll in den kommenden fünf Jahren um rund 25% wachsen. Gemäß einer Untersuchung des Forschungsinstituts Feri werden so rund 56.000 neue Arbeitsplätze entstehen, was alleine einem zusätzlichen Bedarf von rund 1-1,5 Mio. qm Büroflächen entspricht.

Gestützt werden diese Prognosen durch die Erfolgsmeldungen über Neuansiedlungen und die Konzentration von Firmensitzen. So entstehen in ohnehin schon wirtschaftlich starken Räumen weitere Netzwerke aus Führungskräften und Forschern, die sich gegenseitig fördern und eine positive Stimmung verbreiten. Ausserdem bietet die bayerische Metropolregion den Nährboden für ein gesundes Gründerklima, das gestärkt wird durch eine ausgeprägte Venture Capital Szene.

Die guten Rahmendaten führen zunächst zu einer konstanten Vermietungsleistung, die per Ende 2007 bei rund 650.000 qm liegen dürfte und sich mit dem Vorjahresniveau messen kann. Der Gesamtleerstand ist jedoch nach wie vor differenziert

zu betrachten. Während in der Innenstadt die Verknappung großer zusammenhängender Flächen zunimmt, stagniert der Anteil unvermieteter Büroflächen in der Peripherie weiter auf hohem Niveau. Dieser Zustand wird sich auch auf absehbare Zeit nicht bessern. Im Gegenteil: Die Vermietungsleistung in der Peripherie gegenüber der Innenstadt hat sich in den vergangenen 12 Monaten sogar halbiert. Insgesamt aber wird die Perspektive für den Vermietungsmarkt vom Marktexperten Achim Degen, Geschäftsführer bei Colliers Schauer und Schöll, damit umschrieben, dass zwar „...keine Euphorie, aber gesunder Optimismus...“ in den Maklerhäusern Einzug nimmt. Insofern sollen also neue Projektentwicklungen unter guten Vorzeichen stehen

Mietgesuche und Mietpreise ziehen wieder an

Aktuell ziehen laut Aussage von Peter Bigelmaier, Geschäftsführer des Immobilienkontors Colliers Schauer und Schöll auch die Gesuche deutlich an. Erfreulich ist dabei, dass sich die positive Neuanfrageentwicklung neben den klassischen Bereichen wie Beratung, EDV und Medien auf Grund der gesunden Wirtschaftsstruktur homogen über alle Branchen verteilt. Dies führt auch dazu, dass die Anzahl der Abschlüsse bis 500 qm bei 400-500 Verträgen p.a. hoch ist, was immerhin einen Marktanteil von 25-30 % ausmacht und die Abhängigkeiten von Großvermietungen deutlich reduziert.

Der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2007 liegt allerdings noch - bereinigt um die Eigennutzerflächen von 74.000 qm (hiervon alleine 60.000 qm für den ADAC Neubau) - hinter dem Vorjahr zurück. Hier hat man im Rahmen der angeschobenen Projekte sicherlich in manchen Maklerhäusern mehr Abschlussvolumen erwartet. Tim Wiesener, Geschäftsführer von Savills München, geht jedoch davon aus, dass die Vorjah-

resmarke im zweiten Halbjahr noch gerissen oder überboten wird. Schließlich sind derzeit mehrere Großgesuche in Verhandlung, die noch mal rund 50.000 bis 70.000 qm Abschlussvolumen produzieren könnten.

Was die Preisgestaltung anbetrifft, hat die Sensibilität hinsichtlich der Miethöhen in den letzten 12 Monaten sukzessive abgenommen. Vielmehr zeigt sich, dass unrenovierte Flächen im „Billigsegment“ kaum mehr auf eine große Nachfrage stoßen. Achim Degen hat anlässlich des IIR München Kongresses im Meridien Hotel herausgestellt, dass der Preis kein Steuerungsinstrument mehr ist. Was zählt, sind Produktqualität und Individualität. Architektonisch attraktive Gebäude an guten Standorten werden auch entsprechend bezahlt, zumal das Thema „Personal Akquise“ in Wachstumszeiten wieder mehr im Vordergrund steht, und da rekrutieren sich qualifizierte Mitarbeiter für ein Büro im Arnulfpark oder in der Parkstadt Schwabing leichter als in Dornach oder in Hallbergmoos.

Die durchschnittliche Preisbildung bewegt sich derzeit bei 15,60 Euro/m². Mit 31,- Euro/m² in der Spitze bei nach wie vor immerhin 1,6 Mio. m² Leerstand deutet die Preisobergrenze auf einen recht gesunden Markt hin, wenn man bedenkt, daß die Höchstmiete 2001 bei 35,80 Euro/m² gelegen hat und aus einem leergefegten Markt resultierte. Der Durchschnittspreis für Neubauobjekte in zentraler Lage liegt bei 17,70 Euro/m², wobei man nicht aus dem Auge verlieren darf, dass der Umsatzschwerpunkt in München zwischen 12,50,- Euro/m² und 15,- Euro/m² liegt. Im europäischen Vergleichsmaßstab und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Stärke der Region sowie der makroökonomischen Rahmendaten sind das immer noch „Schnäppchenpreise“.

Die Mietpreisspannen im Zentrum liegen je nach Ausstattungsgang zwischen 15,- Euro/m² und 25,- Euro/m². Außerhalb des Mittleren Rings beginnen die Preise deutlich zu bröckeln. Mietangebote in der Peripherie ab 7,50 Euro/m²

Top-Wohnlagen	Nymphenburg, Gern, Altstadt-Lehel, Schwabing-West, Bogenhausen-Herzogpark, Neuhausen, Harlaching-Menterschwaige, Solln, Grünwald, Gräfelfing, Deisenhofen			
Aufsteiger	Glockenbach, Schlachthofviertel, Thalkirchen, Maxvorstadt			
Durchschnittswohnpreise (€/qm)				
Bayern Neubauwohnungen	2.300			
Bestand Bayern	1.600 - 1800			
S-Bahnbereich München	3.000 (Haar) - 3.900 (Tutzing)			
München Neubauwohnungen	3.700			
München Bestand				
guter Wohnwert	2.900			
Höchstpreis Bestlage Neubau	16.000			
Höchstpreis Bestlage Altbau	8.500			
Wohnungen Neubau	4.000 (ab 2010)			
Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise Neuvermietung	12 - 16,50	10,50 - 13	9 - 11,50	8 - 9,50
Kaufpreise ETW Neu	5.000 - 10.000	4.100 - 5.000	3.100 - 4.000	2.400 - 3.200
Gebrauchtwohnungen	4.000 - 7.000	3.200 - 4.000	2.300 - 3.200	1.700 - 2.300

sind keine Seltenheit. Die Projektgebiete der sogenannten „Neuen Münchener Ad-ressen“, also die Theresienhöhe und die Parkstadt Schwabing bilden mit einer Spanne zwischen 14,- und 18,- Euro/m² ein eigenes Marktsegment ab. Auch die Messe Riem konnte seit Eröffnung des Einkaufszentrums den zwischenzeitlichen Mietpreisverfall aufhalten und bewegt sich nun im Bereich zwischen 11,- und 13,- Euro/m².

Neue Bürogebiete etablieren sich

Kritischen Stimmen zum Trotz, haben die Erfolge der Lenbachgärten (Entwickler: Frankonia euroboden), die nun mit den Hauptmietern MC Kinsey und Conde Nast Verlag der Fertigstellung entgegenstreben, und des Altstadt Palais (Entwickler: accumulata), das mit Vermietungen jenseits der 25,- Euro Marke brillierte, über die Grenzen Münchens hinaus für Furore gesorgt. Aber auch die Angerhöfe (Entwickler: Wöhr und Bauer), die in Zukunft als Hauptsitz der Linde AG fungieren, geben den nun kommenden innenstadtnahen Projekt-

Wenn also die großen Maklerhäuser darüber berichten, dass das Neuanfragevolumen um 20% und mehr gestiegen ist, so stellt sich die Frage, wo die Mietinteressenten letztendlich hinwollen. Da zu meist eine deutliche Standort- und Qualitätsverbesserung angestrebt wird, gewinnt der Münchner Markt mehr noch, als in den Jahren zuvor, von innen nach außen an Attraktivität. Ferdinand Rock, Leiter der Vermietung von Jones

entwicklungen den durchaus berechtigten Anlass zur Hoffnung auf eine positive Nachfrage- und Mietpreisentwicklung.

Größter Gewinner der sich füllenden Innenstadtbauwerke sind derzeit im Bau befindliche oder zügig lieferbare Projekte wie der Arnulfpark, wo bereits der erste große Bürokomplex im Bau ist und mit Bristol Myers Squibb über einen renommierten Ankermieter verfügt, der knapp 50% der insgesamt 27.000 m² Büroflächen Ende 2008 beziehen wird. Das nächste zentrale Büroprojekt mit Baube-

Lang LaSalle Deutschland drückt es noch drastischer aus: „Es gibt in den kommenden 1 1/2 Jahren keine Flächenreserven in Top-Innenstadtlagen. Mieter, die in Größenordnungen ab 4.000 qm suchen, werden in die citynahen Lagen ziehen.“ Dies bedeutet aber auch, dass hier die Preise tendenziell steigen werden, sofern das Nachfrageverhalten weiter wächst.

ginn noch im Jahr 2007 sind die Nymphenburger Höfe auf dem ehemaligen Areal der Löwenbrauerei (Entwickler: Optima, Embassy, IKR) am Stiglmaierplatz. Mit den zwei 30.000 m² umfassenden Bürogebäuden vis a vis vom Königsplatz wird der westliche Teil der Maxvorstadt zu einem immer attraktiveren Bürostandort, der als echte Alternative zur Innenstadt angesehen werden kann. Die Mieten in den innenstadtnahen Lagen dürften sich in Zukunft um die 20,- Euro/m² einpendeln.

den Auszug großer Firmen regelmäßig neuen Nachschub bekommen. Mietinteressenten werden in solche Objekte in der Regel mit Mietansätzen gelockt, die rund 10-20% unter den Neubauflächen im unmittelbaren Umfeld liegen. Lediglich nicht mehr zeitgemäße Gebäude in 2b Lagen werden noch mehr als in der Vergangenheit das Nachsehen haben. Diese Gebäude prägen auch einen Großteil der hartnäckigen Leerstandsrate. Der Anteil leerer, nicht revitalisierter bzw. nicht sanierbarer Gebäude in mäßigen bis schlechten Lagen dürfte durchaus bei 30-40% des gesamten Marktvolumens liegen, was somit das vordergründig hohe Leerstandsvolumen relativiert.

Arbeit und Wirtschaft, www.standort-muenchen.info, Tel. 089-233-26351

Weiterführende Informationen:

www.standort-muenchen.info
www.schauer-immobilien.de
www.floersch.com
www.hvbexpertise.de
www.catella.com
www.cbre.de

Phase 4 Communications Immobilien Unit mit neuen Kunden

Phase 4 Communications GmbH, eine Beteiligung der Optima-Aegidius Firmengruppe hat nun seit bereits knapp 12 Jahren als Internetdienstleister alle Höhen und Tiefen des Internetbooms durchlaufen. Derzeit sind rund 50 Mitarbeiter in der Agentur beschäftigt.

Ziel war es in 2007 die Immobilie Unit der Agentur zu stärken. Der Immobilienbereich konnte in der Tat einige Etatgewinne feiern, die nun in 2008 ausgebaut und weiter gepflegt werden sollten. Neben dem Internetauftritt für das weltweit tätige Maklerunternehmen Colliers Schauer & Schöll, konnte der Etat der Hamburgischen Immobilienhandlung HIH vom Unit Leiter Dipl. Ing. Thilo Stumpf gewonnen werden. Das Münchener Unternehmen Jargonant steht mittlerweile ebenso auf der Kundenliste wie das

Immobilienkontor Flörsch & Partner, Dr. Lübke Immobilien und die HVB Expertise.

Neben dem Ausbau des Immobilienbereichs konnten aber auch große Etats deutscher Dax-Unternehmen gesichert werden. So wird Phase 4 weitere zwei Jahre Leadagentur der BMW AG im Bereich Sportmarketing sein. Verantwortlich zeichnet Phase 4 hier für den Motorsport, BMW Sauber Formel 1, sowie den Yacht und Golfsport. In Zusammenarbeit mit BMW wurden auch

Auszeichnungen beim Deutschen Designer Club und im Jahrbuch der Werbung gewonnen. Weitere Kunden des Jahres 2007 waren der Burda Verlag, das Bayerische Finanzzentrum, der IDG Verlag, das Europäische Patentamt und der Allianz Konzern. Die beiden Beteiligungen Phase 4 und Mikrom in Berlin erwirtschafteten zusammengenommen rund 8 Mio. Euro Umsatz. Die Optima hält jeweils 50% und 20% an den beiden Wachstumsunternehmen, die sich insgesamt recht erfreulich entwickeln.

Optima im Spiegel der Presse 2006:

Bedingt durch die Großprojekte der letzten 12 Monate hat sich die Aufmerksamkeit der Presse vermehrt auch auf die Tätigkeiten der Optima Aegidius Gruppe und ihrer Joint Venture Partner gerichtet. Insgesamt ergaben sich rund 50 Veröffentlichungen unter anderem in Süddeutschen Zeitung, dem Münchener Merkur, der TZ, FAZ am Sonntag, der Bildzeitung und der Immobilienzeitung.

Alle Beiträge sind als PDF Dateien abrufbar unter: www.optima-firmengruppe.de

Revitalisierungen als Marktnische

Während alle Augen auf die aktuellen Neubaumassnahmen gerichtet sind, etabliert sich ein kleiner Kreis spezialisierter Revitalisierungsentwickler, die den Neubaubüroprojekten durchaus Konkurrenz machen. Sowohl vom Größenvolumen, aber auch von der Attraktivität her bieten Revitalisierungen interessante Alternativen für Entwickler und Mieter.

Ob in der Innenstadt die ehemaligen Versicherungsgebäude im Umfeld der Sonnenstrasse, von denen sich derzeit rund 30.000 qm in der Sanierung befinden oder das alte Infineongelände in der Balanstrasse (www.neuebalan.de) mit

rund 100.000 qm; ob das ehemalige Telekom Areal in der Infanteriestrasse oder das alte Postgebäude in der Arnulfstrasse mit 37.000 m², das unter dem Namen „Art Deco Palais“ (www.art-deco-palais.de) von Orlando Real Estate vermarktet wird, oder die Revitalisierung der Desouchestrasse in Schwabing mit 11.000 qm Fläche unter dem Titel „Tagwerk“-allen Projekten ist eines gemeinsam: Sie befinden sich an interessanten Standorten und gleichen teilweise mangelnde Flächeneffizienz durch einen ganz eigenen Flair und ein eigenständiges Konzept aus. Insgesamt handelt es sich dabei um 200.000 bis 300.000 qm interessante Flächen, die auch durch

Investmentmarkt bleibt auf hohem Niveau

Der Münchner Investmentmarkt wird also zu Recht hoch gehandelt. Geht man nach der Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle, dann befindet sich die bayerische Metropole erst am Beginn einer dynamischen Mietpreisentwicklung. Insofern erklären sich auch die spekulativen Leerankäufe, die in der Regel Mietansätzen zwischen dem 16-fachen und dem 18,5-fachen Faktor auslaufen. Revitalisie-

rungen, die auf einem modernen technischen Standard aufsetzen und nicht über dem Markt vermietet wurden, können durchaus Faktoren zwischen dem 17-fachen und dem 20-fachen erzielen.

Dr. Jens Laub (Auszüge eines Beitrags aus dem Immobilien Manager Ausgabe 10/2007)

Infos:

Bürostandorte in München, hrsgg. Von der Landeshauptstadt München, Ref. f.

Veröffentlichungen & Veranstaltungen

Auch das Jahr 2008 war wieder von zahlreichen Veröffentlichungen, Podiumsdiskussionen, Experten-foren und Beiträgen geprägt, bei denen unter anderem die Vorstände Dr. Ulf D. Laub und Dr. Jens Laub teilgenommen haben oder als Verfasser mitwirkten.

Zunächst wurde auf Wunsch des Immobilien Manager Verlags auch der vierte Plötz Immobilienführer München 2008/2009 von Dr. Jens Laub verfasst. Das Buch, das eine Analyse des Münchner Immobilienmarktes in allen Bezirken und Umlandgemeinden umfasst, sowie eine Bewertung aller Strassennamen der Landeshauptstadt anbietet, wird bereits in der 6. Auflage herausgegeben. Ausserdem wurde zum dritten mal anlässlich der Expo Real in München für den Immobilienmanager der City Report München mit den Beiträgen zum Thema Büro- und Wohnungsmarkt in München verfasst. Dr. Ulf D. Laub nahm für den Immobilienmanager an der Expertenrunde unter der Regie von Chefredakteur Christof Hardebusch teil. Optima war außerdem erstmals als Standpartner der Landeshauptstadt München auf der Messe vertreten.

Hier beteiligte sich die Optima an einer Podiumsdiskussion, die gemeinsam mit Dr. Reinhard Wiczorek dem Wirtschaftsreferenten der Landeshauptstadt München und anderen Marktteilnehmern durchgeführt wurde. Im Juli wurde ausserdem anlässlich des IIR Kongresses zum Standort München ein Vortrag zu den Nymphenburger Höfen im Münchner Meridien Hotel gehalten sowie eine Podiumsdiskussion mit verschiedenen Marktteilnehmern durchgeführt. Sowohl der IIR Kongress wie auch die Messebeteiligung auf der Expo sind der Auftakt für eine Vielzahl weiterer Events, die für das kommende Jahr geplant sind.



Zahlen & Fakten:

	2005	2006	2007 (Plan)
Bruttomieteinnahmen	12 Mio. €	9 Mio. €	8,5 Mio. €
Umsatz inkl. Beteiligungen	37 Mio. €	44 Mio. €	49 Mio. €
Bestandsflächen	129.00 qm	94.000 qm	77.000 qm
Objektbestand			
Entwicklungsflächen anteilig	14.000 qm	48.000 qm	54.500 qm
Gesamteinheiten unter Management	2.404 Stck	2.337 Stck	2.200
Bilanzsumme			
Nominales Eigenkapital	231 Mio. €	300 Mio. €	260 Mio. €

Impressum:

Herausgeber:
Nymphenburger Beteiligungs AG
Verantwortlich i.S.d. Pressegesetzes:
Dr. Jens Laub, Dr. Ulf D. Laub
Adresse:
Bayerstraße 83, 80335 München
Telefon: 089-55 25 03-0
Telefax: 089-55 02 656
Umsetzung: Phase 4 Communications GmbH
(www.phase4.de)
Auflage: 4.000 Exemplare
E-Mail: jens.laub@optima-firmengruppe.de
ulf.laub@optima-firmengruppe.de
Internet: www.optima-firmengruppe.de
Druck: Meox Druck, München
Realisation: Phase 4 Communications,
www.phase4.de