



m

immobilienmanager

edition

Ausgabe 10 - 2012

entscheidend für Entscheider

**Engpass**

Neubaupipeline für  
Büros trocknet aus

**Heißes Pflaster**

Kapitalanleger befeuern  
den Wohnungsmarkt

MÜNCHEN

immobilien  
managerverlag



FOTO: OPTIMA AEGIDIUS FIRMENGRUPPE

Dr. Jens Laub

# Dornröschen und die Lemminge

**INVESTMENTMARKT** ■ Mit der Fokussierung auf Core-Immobilien und den Wohnungsbau verstellen sich vielen Investoren den Blick auf Alternativen.

Von Dr. Jens Laub

**P**eripherielagen bieten durchaus spannende Investmentperspektiven, denn aktuell liegt der Markt außerhalb der Stadtgrenzen im Dornröschenschlaf. Selbst neueste Gebäude mit ansprechender Architektur, langfristigen Mietverträgen und interessanten Preisen mit Spitzenrenditen von knapp unter sieben Prozent locken die Investoren nicht.

Im Grunde genommen ist es unverständlich, warum man gerade im stabilen Münchener Umfeld nicht auf einen Investmentmix zurückgreift. Unterschiedlichen Miethöhen und die Mieterstruktur sprechen eindeutig für einen Risikomix aus renditeschwachen Objekten im Zentrum und renditestarken Peripherielagen.

Analysiert man die Mietkennziffern der Vergangenheit, so zeigt sich, dass sich die Peripherie auch in schlechten wirtschaftlichen Zeiten auf der Vermietungsseite wacker geschlagen hat. Mieter, die sich im Umland von München meist aus gewerbesteuerlichen Gründen angesiedelt haben, sind bei der Standortverlagerung unabhängig von Mietvertragslaufzeiten wesentlich träger als Innenstadtm Mieter.

Es stellt sich die Frage, wer als ersten Stein in den Teich wirft und den Peripheriemarkt auf der Investmentseite reanimiert. In jedem Fall liegt hier ein typisches Marktumfeld für diejenigen Investoren, die nicht wie die Lemminge der Masse hinterherlaufen.

Während sich der Peripheriemarkt in einer regelrechten Paralyse befindet, setzen die lokalen Entwickler und Banken voll umfänglich auf zyklische Themen wie den Wohnungsbau.

Auf der Grundstücksseite für Wohnungsbauträger finden Bietergefechte statt, die alle bisher gekannten Dimensionen sprengen. Ausschreibungen für Areale mit Wohnungsbaupotenzial bewegen sich in Größenordnungen, von denen vor drei bis vier Jahren kein Eigentümer zu träumen gewagt hätte. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist so groß, dass Preise von 1.500 bis 2.000 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche ohne gesicherte Baugenehmigung in B-Lagen mittlerweile als selbstverständlich angesehen werden. Eines der großen Verfahren ist der Bereich Hofmannstrasse von Siemens, der von Jones Lang betreut wird. Markus Lütgering, Leiter Investment Deutschland, zeigt sich auch hier positiv überrascht sowohl von der Nachfrage als auch von der Preisbildung.

## Karnickelställe für Studenten

Angefacht wird der Preiswettbewerb auch durch die Tatsache, dass institutionelle Investoren im Wohnungsmarkt wieder eine spürbare Käuferpartei darstellen. Die Bauträger wiegen sich beim Grundstücksankauf in Sicherheit, da man 20 bis 30 Prozent der geplanten Wohnungen vor Baubeginn bei Banken

und Versicherungen platzieren kann. Die rechnerischen Renditen liegen bei Nettokaufpreisen um die 4.500 Euro pro Quadratmeter und Mieten von 15 Euro pro Quadratmeter bei unter vier Prozent. Dennoch boomt das Segment.

Was nicht in den klassischen Wohnungsbau gepresst werden kann, mündet im aktuellen Trendsegment Studentenwohnen. Die Karnickelställe mit in der Regel 20 Quadratmetern Wohnfläche für um die 7.000 Euro pro Quadratmeter werden in einer Anzahl in den Markt geschoben, dass man meinen könnte, das demografische Problem habe sich in Deutschland über Nacht in Luft aufgelöst. Das macht aber nichts. Die überzähligen und völlig überteuerten Studentenwohnheime kann man ja im Zweifel in zehn Jahren in Seniorenresidenzen umwandeln.

Ungeachtet des positiven Ausblicks sollte man auch den zunehmend kritischen Stimmen zum Investitionsklima in München mehr Gehör schenken. Insbesondere wenn man die Landeshauptstadt im internationalen Wettbewerb einordnet, zeigt sich ein hohes Maß an Provinzialität. Was in München hip zu sein scheint, ruft in London oder Paris nur ein müdes Lächeln hervor.

Mittelmaß und Selbstgefälligkeit sind die meist zitierten Begriffe auf der Seite der Kritiker. Die Zukunftsfähigkeit einer Stadt misst sich eben auch an mutigen Projekten und innovativer Architektur. Hier kam in den vergange-

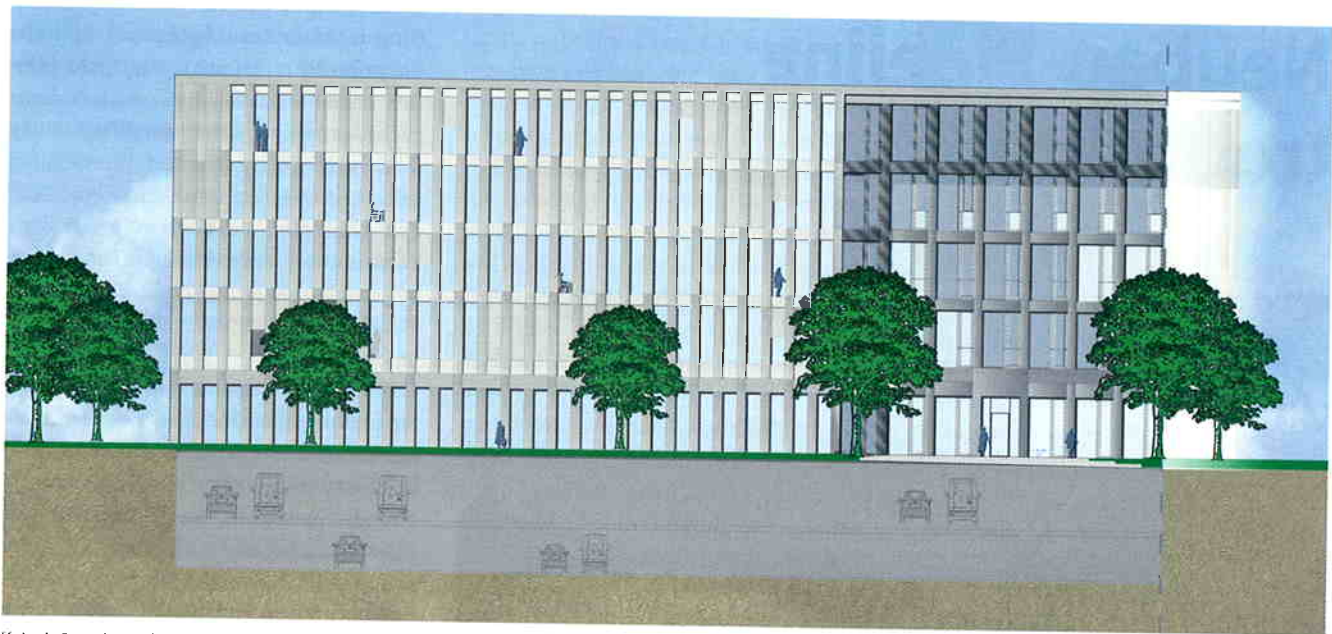


FOTO: TALANX

Kein A-Standort, aber ein renommierter Mieter: Das Take-off in Riem ist an Cap Gemini vermietet und wurde vom Talanx-Konzern erworben.

nen Jahren so gut wie kein relevantes Thema zum Tragen.

Beginnend bei der Transrapid-Diskussion über die gescheiterten Hochhausüberlegungen, den fehlenden S-Bahnausbau, das klägliche Scheitern der dritten Flughafenstartbahn bis zur müden Olympiabewerbung erweisen sich die Landeshauptstadt und ihre Bevölkerung als fette, satte Kater, die auf ihrem warmen Kaminsims sitzen und warten, bis die Mäuse vorbeikommen oder eben nicht. Was die Bevölkerung (20 Prozent Wahlbeteiligung bei sogenannten Volksabstimmungen) vorlebt, setzt sich bei den Investoren fort. An dieser Stelle muss die Frage erlaubt sein, wie viel mehr monolithische Putz- und Betonklötze wie im Arnulfpark, im Hirschgarten

oder in Nymphenburg Süd man zulassen will, die bis auf wenige Ausnahmen an Beliebigkeit kaum zu überbieten sind.

### Mutige Investoren gefragt

Wenn Architektenwettbewerbe ein Muster ohne Wert sind, verliert eine Stadt langsam ihr Gesicht. Berlin lässt – was Zukunftsorientierung und die Bereitschaft zu neuer Gestaltung anbetrifft – grüßen. Wenn Engstirnigkeit sich ungeachtet der erzielten Höchstpreise wie Mehltau auf die technischen Abteilungen vieler Projektentwickler legt, darf man sich nicht wundern, dass das Stadtbild nur noch wenige Spannungsbögen aufweist.

Mutige Stadtplanung erfordert eben auch mutige Investoren. Davon finden sich derzeit leider nur wenige Adressen in München. Gute Architektur ist der Vorreiter für ein spannendes Innovations- und Investmentklima. Dabei muss nicht erwähnt werden, dass der globale Städtewettbewerb zunimmt. Das gilt auch für München. Will man auch in 20 Jahren noch in der ersten Investmentliga spielen, müssen alle gemeinsam an einem Strang ziehen. Das heißt, dass man auch mal architektonische Wagnisse eingeht wie bei der Medienbrücke, beim alten Heizkraftwerk in der Müllerstraße oder in Thalkirchen. **ii**

Dr. Jens Laub ist Vorstand der Optima-Aegidius Firmengruppe.



**expo  
real**  
Building events

Willkommen am Stand A1.312  
Messe München  
8.–10. Oktober 2012

### Was kommt raus, wenn ein Bauträger und ein erfahrener Immobilienfinanzierer ihr Know-how zusammenwerfen?

Ganz einfach: eine durchdachte Wohnanlage. Solide finanziert. Für die Zukunft entwickelt. Nachhaltig gebaut.

► [www.bayernlb.de/immobilien](http://www.bayernlb.de/immobilien)