

# DER MÜNCHNER IMMOBILIENMARKT IM FOKUS: HOCH HINAUS. UND DANACH?

**MÜNCHEN, 23. JUNI 2015** – „Hoch hinaus. Und danach?“ – Unter dieser Überschrift standen Gegenwart und Zukunft des Münchner Immobilienmarkts im Vordergrund des 17. IIR Immobilienstandorts München 2015. Die Experten der Branche beschäftigten sich mit der Fragestellung, wie die zukünftige Entwicklung des Immobilienstandorts aussieht. Wird München den Wettbewerb der Städte weiterhin anführen? Überholen attraktive Standorte wie Berlin den Münchner Wohnimmobilienmarkt? Und wird das Interesse ausländischer Investoren an der bayerischen Metropole weiter anhalten?

Zahlreiche Einflüsse prägen derzeit den regionalen Wohnungsmarkt: rasches Bevölkerungswachstum in der Stadt, Engpässe bei Mobilität und Flächenversorgung, steigende Grundstückspreise, sinkende Renditen, härterer Wettbewerb zwischen den Marktteilnehmern und eine anspruchsvolle Klientel, die nicht um jeden Preis kaufen will. Gleichzeitig ist eine Verdrängung von Familien und Personenhaushalten mit nur einem Einkommen aus den zentralen Stadtlagen unter dem Stichwort „Gentrifizierung“ beobachtbar. Projektentwickler und Investoren müssen sich diesen Herausforderungen stellen. Laut Experten befindet sich München am Scheideweg. Dennoch bleiben die Erwartungen an die Zukunft positiv. Ein Kollaps steht nicht bevor. Auch wird der Standort trotz der genannten Herausforderungen besonders im internationalen Kontext weiterhin durch seine hohe Attraktivität und Stabilität überzeugen. Auf die Frage, ob München international den Anschluss verliert, resümiert Jürgen Schorn, Geschäftsführer der Bauwerk Capital GmbH und Diskussionssteilnehmer beim 17. IIR Immobilienstandort, wie folgt: „Ich bin überzeugt davon, dass sich aufgrund des Wettbewerbs der Städte verstärkt wahre Qualität in Konzeption, Architektur, Ausstattung kombiniert mit guter Beratung langfristig durchsetzen wird. Und das, auch wenn das Preisniveau in München sehr hoch ist. Attraktive Kapitalanlagen bietet der Markt nach wie vor. Es lohnt aber, genau zu prüfen bevor man sich entscheidet. Den Anschluss wird München auf keinen Fall verpassen.“

Qualität ist auch das entscheidende Stichwort, gerade wenn es um internationale Investoren geht, weiß Jürgen Schorn: „Deren Ansprüche an Service und Produkt sind oft auf sehr hohem Niveau. Sie kennen verschiedene globale Märkte und haben genaue Vorstellungen für ihr Investment.“ Um Service und Produkt weiterhin attraktiv zu halten, wird es in München Zeit für Innovationen, die den Immobilienmarkt bereichern. „Wir sprechen hier nicht von spontanen Ideen, sondern von echten Innovationen, d.h. nachhaltigen Ansätzen mit einem ernst zu nehmenden Lebenszyklus, die kurz- sowie langfristig positive Effekte für den Standort bringen“, erklärt Schorn. In Sachen Service gewinnt aus seiner Sicht das Aufgreifen der weltweit boomenden Sharing-Trends eine immer größere Bedeutung. Von Gartenflächen über Kochlounges, Medien- und Musikräume bis hin zu Wellness- und Sporteinrichtungen – das Prinzip lässt sich auf eine vielfältige Palette an Angeboten, die ganzen Hausgemeinschaften zur Verfügung gestellt werden, übertragen. Bei den Produktinnovationen stehen für Jürgen Schorn neben Gesichtspunkten der Ökologie und des Umweltbewusstseins smarte Gebäudelösungen und flexible Grundrisse im Vordergrund. Nur so lassen sich Wohngebäude anpassungsfähig an unterschiedliche Lebensmodelle und -phasen der Bewohner machen.

Neben diesen produkt- und servicebezogenen Anforderungen stehen Standortfaktoren für nationale und internationale Investoren weiterhin im Fokus des Interesses. Dazu zählen die politische und soziale Stabilität, eine geringe Volatilität der Märkte, gesicherte Renditen und eine hohe Lebensqualität. In diesen Punkten ist München deutschlandweit weit vorne zu finden. Insbesondere in Sachen Lebensqualität scheint die bayerische Landeshauptstadt eine Sonderposition einzunehmen: „Gefragt nach ihren Motiven für einen Wohnungskauf oder ein Investment in München, führen vor allem unsere internationalen Kunden oft den unverwechselbaren Charakter der Stadt an, für den München bekannt ist“, spricht Schorn aus Erfahrung.

Der gelernte Bankkaufmann Jürgen Schorn gründete 2002 mit dem Architekt Christoph Lemp das Münchner Beratungsunternehmen Bauwerk Capital GmbH & Co. KG. Das Unternehmen ist auf das Design und die Vermarktung hochwertiger und moderner Architekturprodukte spezialisiert. Im Unterschied zu reinen Immobilienanbietern ist Bauwerk Capital nicht nur für den Absatz verantwortlich: das Unternehmen agiert als Berater, Projektsteuerer, Produktdesigner und als kundenorientierter Vermarkter für die Objekte. Jürgen Schorn ist Dozent an der Bayerischen Akademie für Werbung und Marketing und hält dort Vorlesungen zum Thema „Ethik im Vertrieb“.