

08.04.2013 - 19:25 Uhr

Ein spezieller Goldstandard, Kommentar zum Verkauf der GBW-Mehrheit durch die BayernLB an Patrizia, von Michael Flämig.

Frankfurt (ots) -

Immobilien sind der Goldstandard in der andauernden Niedrigzinsphase. Dies dokumentiert der Verkauf der GBW-Mehrheit samt 32000 Wohnungen durch die BayernLB. Immerhin ist dies der größte Wohnungsdeal in Deutschland in den vergangenen fünf Jahren. Obwohl der Immobilienspezialist Patrizia also ein enormes Volumen schultert, hätte er sogar locker den Erwerb der doppelten Wohnungszahl finanzieren können. Deutsche Investoren boten den Augsburgern 1,7 Mrd. Euro Kapital an, benötigt wurde für den puren Kaufpreis des BayernLB-Anteils nur die Hälfte.

Nach Immobilien drängt, an Immobilien hängt eben alles in diesen Jahren der finanziellen Repression. Kein Wunder. Schließlich rechnet Patrizia eine jährliche Rendite von 4% bis 5% vor - und kann die Prognosen durch eine entsprechende Historie des bisherigen Portfolios untermauern. Derartige Verzinsungen sind im deutschen Anlageuniversum selten geworden. Zudem liegt die Hälfte des GBW-Verkehrswertes im Großraum München, das Downside-Risiko scheint gering. Für Investoren ist dies so verlockend, dass Patrizia sich den Luxus leisten kann, auch zur Beruhigung der Mieter auf die Berücksichtigung ausländischer Investoren fast komplett zu verzichten.

Angesichts der Investoren-Euphorie und der jüngsten Entwicklung am Immobilienmarkt verblüfft, dass die BayernLB keinen höheren Verkaufspreis erzielen konnte. Denn 882 Mill. Euro sind rund 5% weniger als der anteilige, zuletzt allerdings gestiegene Nettovermögenswert des Portfolios. Es werden nur 1300 Euro pro Quadratmeter fällig. Für diesen Betrag lassen sich auf dem freien Markt kaum Wohnungen im Großraum München finden.

Die Landesbank hatte aber keine Wahl. Schließlich boten die Kommunen als Zweitplatzierte in dem Bieterverfahren am Schluss deutlich weniger als Patrizia. Mit Fug und Recht darf man an der Entschlossenheit der Bürgermeister zweifeln, die GBW jenseits des Wahlkampfgeschreis wirklich besitzen zu wollen. Schließlich hätten sie mit einem Kauf rund 1 Mrd. Euro Kapital in schon vermietete Wohnungen gesteckt. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Geld aber in Neubauten viel besser investiert.

Letztlich gilt auch: Immobilien sind eben doch kein Gold, weil man sie nach dem Kauf nicht einfach in den Safe legen kann. Wohnungen sind auch ein wichtiges gesellschaftliches Gut. Patrizia hat in den vergangenen Jahren bewiesen, weitgehend sensibel mit den Mieterinteressen umgehen zu können. Dies zahlt sich nun aus - auch ökonomisch, wie der Sprung des Aktienkurses um 7% beweist.

(Börsen-Zeitung, 9.4.2013)

Kontakt:

Börsen-Zeitung
Redaktion

Telefon: 069--2732-0
www.boersen-zeitung.de

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100014783/100735857> abgerufen werden.