

## Wohnungswirtschaftlicher Arbeitskreis in Bayern 2010 Olympia 2018: München wird zu 99,99% Austragungsort der olympischen Winterspiele

**(München, 18. Juni 2010). Diese herausragend guten Aussichten für die Region München und Garmisch-Partenkirchen als Austragungsort für die olympischen Winterspiele ausgewählt zu werden, sind das Ergebnis neuester statistischer Auswertungen, die Prof. Wolfgang Maennig beim heutigen „Wohnungswirtschaftlichen Arbeitskreis“ in München präsentierte. Der Hamburger Professor, der die Bewerbungsgesellschaft auch in Finanzierungsfragen berät, hält diese Zahl zwar selbst für „möglicherweise etwas zu optimistisch“, rechnet München aber durchaus reelle Chancen aus.**

Auch in diesem Jahr setzte sich der Arbeitskreis wieder aus zahlreichen Vertretern der Immobilienwirtschaft, Repräsentanten von Banken, Verbänden sowie der öffentlichen Bauverwaltung zusammen. Dr. Matthias Ottmann, Geschäftsführer des Münchner Immobilienunternehmens Südhausbau und Gastgeber des Arbeitskreises, hat in diesem Jahr ganz bewusst mit der Tradition von Politikern als Referenten gebrochen und einen Wirtschaftswissenschaftler als Vortragenden zum Thema „Olympia 2018: Chancen der Bewerbung, Wirkung auf die Immobilienwirtschaft“ eingeladen. „Ich wollte meinen Gästen die bei Politikern doch oft wiederkehrenden Textbausteine ersparen und neue Denkansätze als Diskussionsgrundlage anbieten“, erklärt Ottmann seine Entscheidung.

Die Idee der neuen Ansätze scheint auch gelungen zu sein: Wie man erfahren konnte, spielen neben Bevölkerungszahlen und Arbeitslosenquote, erstaunlicherweise auch Werte wie Niederschlagshäufigkeit, Wetterlage, Korruptionsneigung und die Lebenserwartung im Bewerberland eine entscheidende Rolle bei der Auswertung von Daten zur Berechnung der Auswahlwahrscheinlichkeit einer Region für die Winterspiele. So unglaublich dies für den Laien klingen mag, die Vergangenheit gibt Maennig und seinen Statistiken recht. Bis auf eine Ausnahme lagen die Berechnungen in der Vergangenheit immer richtig: Die Winterspiele 2002 hätten nach der Statistik in Graz stattfinden sollen, nicht in Salt Lake City. Vor dem Hintergrund des damaligen Korruptionsskandals, hatte aber wahrscheinlich auch damals die Statistik recht.

### **Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft**

Insgesamt sieht die Planung der olympischen Winterspiele für den Ausbau der Infrastruktur sowie die Erhöhung der Hotelkapazitäten eher geringere Aufwendungen vor. So fallen in München zusätzliche 8 000 Hotelbetten bei derzeit bereits 52 000 vorhandenen Betten eher gering ins Gewicht. Die

größten Summen müssen für die Errichtung der Sportstätten und der olympischen Dörfer für die Athleten und Journalisten aufgewendet werden.

Bei der Errichtung der Sportler- und Mediendörfer soll der ökologische Aspekt im Vordergrund stehen. Die Häuser sollen alle im Energie-Plus-Standard errichtet werden, so Boris Schwartz, Münchner Stadtrat für Die Grünen und Leiter Umweltangelegenheiten der Bewerbergesellschaft. Das bedeutet, dass sie übers Jahr gesehen mehr Energie produzieren, als sie selbst verbrauchen.

Geplant sind insgesamt 1 170 Wohnungen für Sportler und Medienvertreter verteilt auf zwei Standorte, welche nach den Spielen für die chronisch an Wohnungsnot leidende Stadt München zur Verfügung stehen würden. Inwieweit die olympischen Spiele Auswirkungen auf die Immobilienpreise haben werden, darauf lässt sich Maennig nicht festlegen. Hier spielen viele andere Faktoren, die nichts mit den Spielen zu tun haben, wie z.B. die Bevölkerungswanderung oder die demographische Entwicklung, eine Rolle, so Maennig.

### **Diskussion um die Grundstücksfrage**

Im Gegensatz zur Landeshauptstadt, die zusätzlichen Wohnraum gut gebrauchen kann, scheint man in Garmisch-Partenkirchen allerdings angesichts der einhundert dort zusätzlich geplanten Wohnungen den Preisverfall auf dem Immobilienmarkt zu fürchten. So gibt es dort einige Grundstückseigentümer, die derzeit nicht gewillt sind, ihre Grundstücke zu verkaufen und somit eine dauerhafte Investition blockieren würden. Zusätzlich erschwerend wirkt eine Regelung des IOC, wonach die Kommune für die Umsetzung geplanter olympischer Projekte Garantien übernehmen muss – auch für die privaten Investoren. Angesichts der mauen Finanzlage in vielen Kommunen eine echte Herausforderung.

### **Geld oder Liebe**

Die Frage nach Gewinn oder wirtschaftlichen Effekten sollte bei einer Bewerbung um den Austragungsort nicht im Vordergrund stehen, so Maennig. Wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat, sind die wirtschaftlichen Auswirkungen während und nach Sportgroßereignissen eher zu vernachlässigen. Vielmehr sind es die sogenannten Feelgood und Imageeffekte, die nachweislich - so zum Beispiel auch nach der WM 2006 - belegt werden können. Die internationale Wahrnehmung Deutschlands hat sich nach den Spielen sehr zum Positiven verändert.

Trotz der oben erwähnten herausragenden Chancen für die Region München das Internationale Olympische Komitee mit seiner Bewerbung zu überzeugen, ist dies bei der Bevölkerung noch nicht angekommen. Hier gilt es noch einige Überzeugungsarbeit zu leisten. „Die Stimmung ist verbesserungswürdig, ansonsten ist München olympiareif“, so Maennigs Fazit.

Maennig, Olympiasieger 1988 im Deutschland-Achter und heute Professor an der Universität Hamburg, ist ein international anerkannter Immobilienökonom und Experte für Finanzierungsfragen sowie wirtschaftliche Effekte von Sportgroßveranstaltungen. Er hat die Olympia-Bewerberstädte Berlin (2000), Hamburg (2012) und Leipzig (2012) beraten und erarbeitet zurzeit die Finanzierung der Olympischen Winterspiele 2018 in München.