

Immobilienfakten 2011/2012

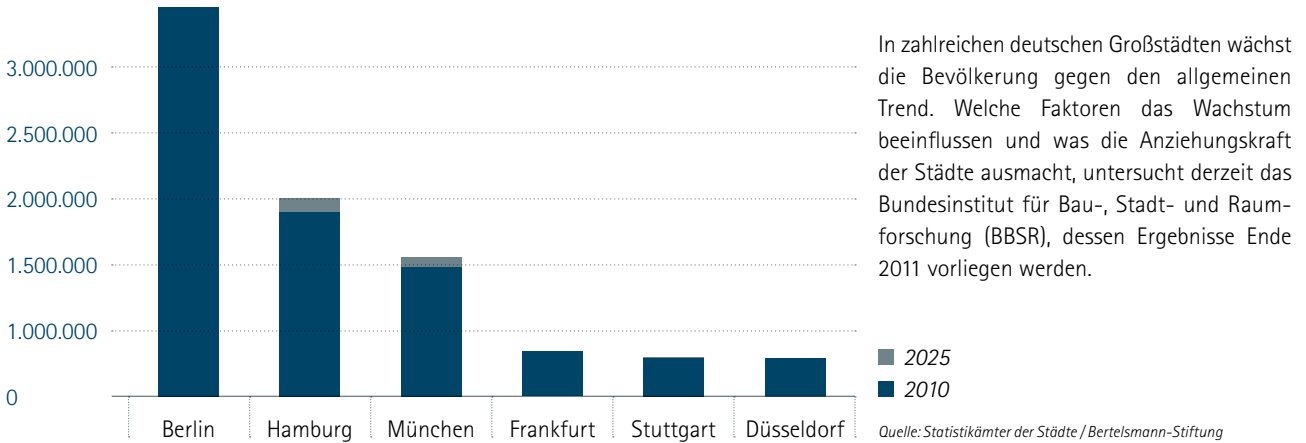
München

1	WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND	3
1.1	Gewerbeimmobilienmarkt fast auf Vorkrisenniveau	3
1.2	Einzelhandelsimmobilien wieder auf Erfolgskurs	4
1.3	Ausländische Akteure bringen Dynamik	4
1.4	Trotz besserer Aussichten: Labiler Büromietmarkt	4
2	STÄDTE IM VERGLEICH	5
2.1	Basis erfolgreichen Wirtschaftens: Industriebesatz & Sozialstruktur	5
2.2	Bevölkerung: Angebotsvielfalt sichert Stabilität und Wachstum	6
2.3	Beschäftigung: Strukturpersistenz auch bei besserer Konjunktur	7
2.4	Kaufkraft: Städte im Aufwind	8
2.5	Gewerbeimmobilien: Einzelhandel gefragt, Büroinvestments dominant	9
2.6	Vermietermarkt im Einzelhandel – Großvermietungen von Büros	10
2.7	Panorama: Deutschlands größte Städte	11
2.8	Fazit: Investitionsdruck kontra Nutzernachfrage	14
3	MÜNCHEN IM WANDEL	15
3.1	Investment: Mehr Büros, Einzelhandel steigt – Wohnungen ultra-knapp	15
3.2	Assetklassen: Wohnungen ausverkauft, Marktdifferenzierung bei Büros	17
3.3	Lagen: Starker Preisanstieg nur im Zentrum – Nachfrage folgt Angebot	19
3.4	Bürovermietung: Strukturelle Veränderungen und steigende Nachfrage	22
3.5	Industrie- und Lagerflächenvermietung: Neue Bauprojekte benötigt	23
3.6	Einzelhandel: Aufwertungsprozesse in vielen Stadtteillagen	23
3.7	Wohnen: Weitere attraktive Flächen noch im Planungsstadium	25
4	PERSPEKTIVEN FÜR INVESTOREN	27

2.2 BEVÖLKERUNG: ANGEBOTSVIELFALT SICHERT STABILITÄT UND WACHSTUM

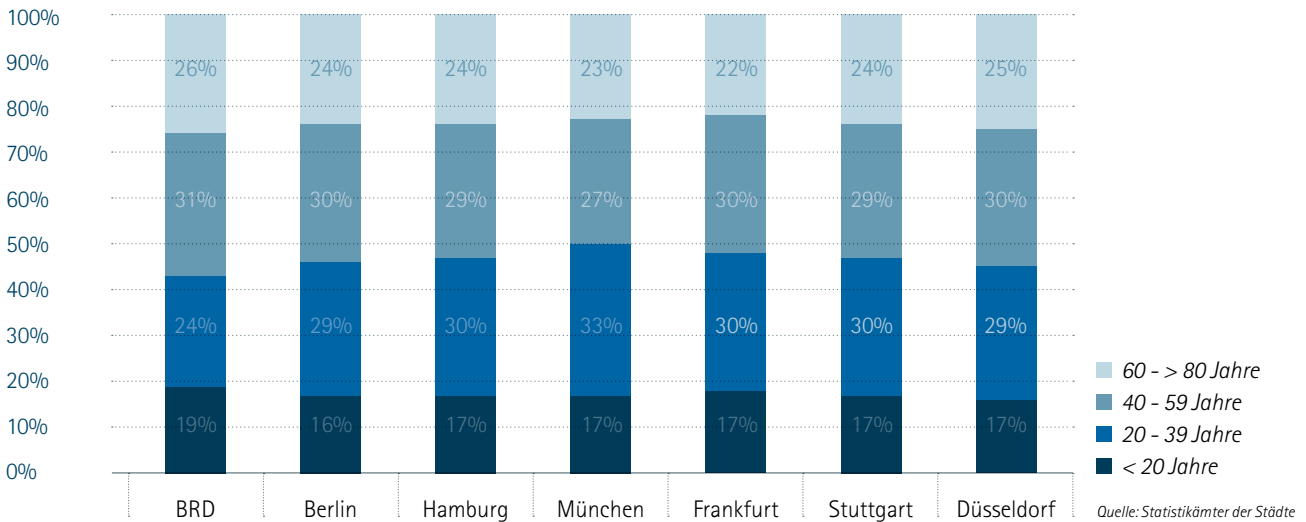
Am 31.12.2009 hatte Deutschland rund 81,8 Mio. Einwohner. Das waren 0,2% weniger als im Jahr davor. Seit der Wiedervereinigung nahm die Zahl der Einwohner zunächst jedes Jahr trotz negativen natürlichen Bevölkerungssaldos durch einen hohen Zuwanderungsüberschuss zu. Aber bereits ab 2002 konnte die Zuwanderung das Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen. In 2008 wurde dann erstmals seit 1989 ein negativer Wanderungssaldo ausgewiesen.

EINWOHNER 2010/2025



Einiges ließ sich jedoch bereits bestätigen: Ein lokaler Arbeitsmarkt, der sich positiv entwickelt, sowie Universitäten und Fachhochschulen beeinflussen vor allem den Zuzug junger Menschen, die den urbanen Charakter positiv prägen. Zur Stabilisierung der Einwohnerzahl ist aber in erster Linie das Verhalten von Familien und derjenigen ausschlaggebend, die eine dauerhafte berufliche Position anstreben.

ALTERSGRUPPEN 2009



Damit bleibt die Kehrseite des Bevölkerungswachstums der angespannte Wohnungsmarkt: In studentisch geprägten Quartieren steigen die Mieten, kleinere Einheiten werden knapp. Familien mit Kindern wägen immer stärker hohe Wohnkosten und das meist geringere Flächenangebot in der Stadt gegen die ebenfalls zunehmenden Kosten des Pendelns ab. In der Nacherwerbsphase bevorzugen Rentner häufig ein günstigeres Wohnen im Umland und verlassen nahezu zeitgleich ganze Quartiere. Aktive Kommunen steuern dem entgegen, indem sie gezielt Flächen für neuen Wohnraum möglichst in der inneren Stadt erschließen - etwa in Baulücken oder auf Industrie- und Verkehrsbrachen. Als wichtiger Attraktivitätsfaktor kristallisiert sich auch eine polyzentrische Stadtstruktur heraus, in der eine breite Infrastruktur an Bildungs- und Kulturangeboten, Betreuungs-, Gesundheits- und Serviceleistungen wohnortnah konzentriert und damit schnell erreichbar ist. Generell genießen Städte ohne allzu prägendes altindustrielles Erbe ein höheres Ansehen, daneben verstärken ein Image prägendes historisches Stadtbild sowie Natur- und Erholungsräume im Umland die Anziehungskraft der Stadt.

2.8 FAZIT: INVESTITIONSDRUCK KONTRA NUTZERNACHFRAGE

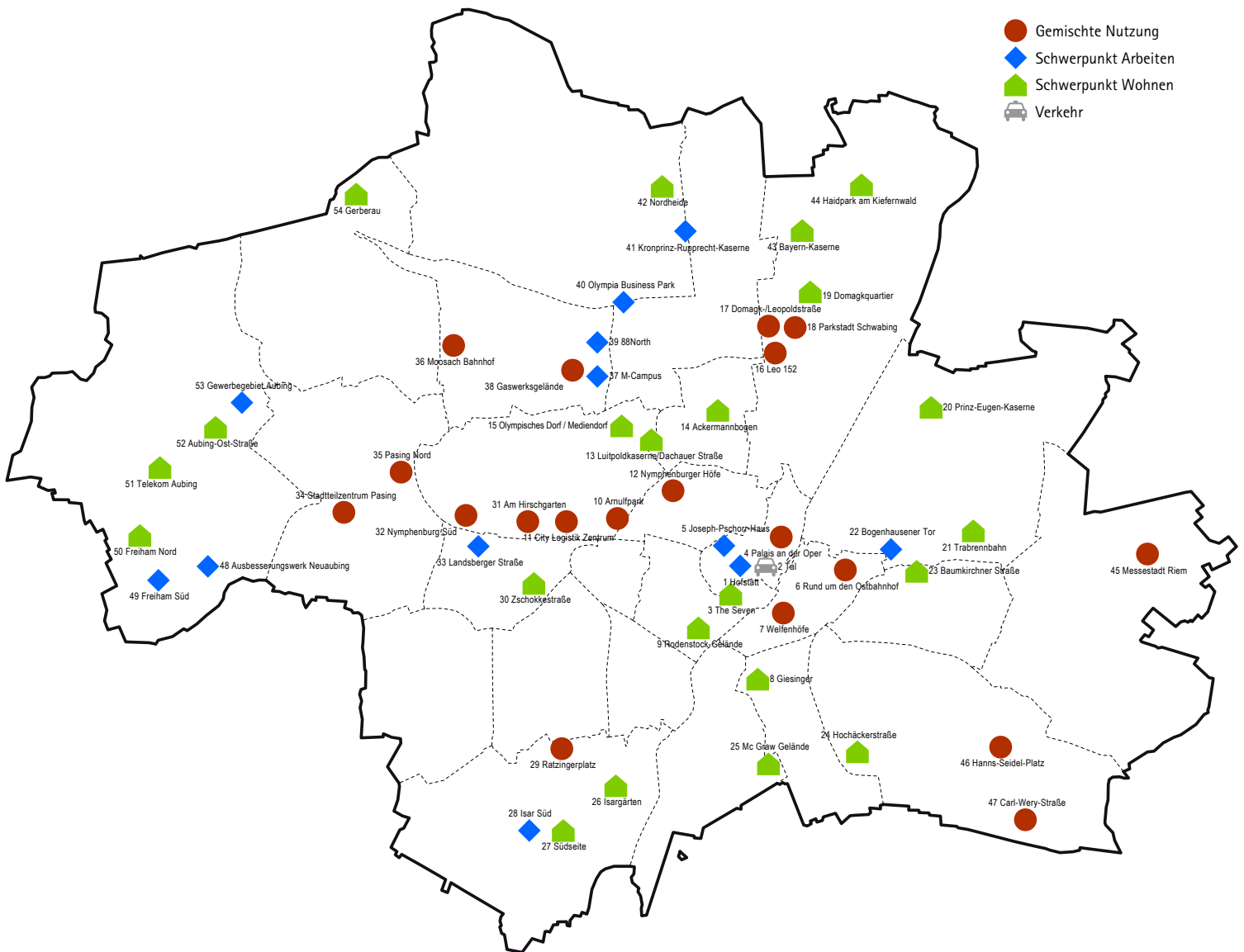
Die sehr unterschiedliche Entwicklung der Immobilienmärkte in den größten deutschen Metropolen war nicht nur vom verschiedenen großen Angebot an Neubauf Flächen geprägt, sondern auch von einem abweichenden Verhalten der Büroflächenmieter. Während größere Betriebe in den meisten Städten bei einem begrenzten Angebot an großen Flächen ihre Verbesserungschancen noch in 2010 nutzten, hat die breite Basis der Interessenten offenbar länger abgewartet, bis sie sich 2011 wieder auf wirtschaftlich solidem Fundament wähnten.

Der festgestellte Run auf Berlin kann durch die aktuellen wirtschaftlichen Kennzahlen und Prognosen nicht wirklich als abgesichert angesehen werden. Ob der Hauptstadt-Sog auf lange Sicht auch in eine weitere Konzentration von Konzern- und Deutschlandzentralen mündet, bleibt abzuwarten. Die für ausländische Akteure interessantesten Städte waren in 2010 zwar Berlin und Frankfurt, jedoch flossen zusätzliche Nettoinvestitionen von dieser Seite nur nach Frankfurt und München.

Der Investitionsdruck ist angesichts der Unsicherheiten auf den Aktien- und Kapitalmärkten wie der Inflationsprognosen auch in 2011 hoch. Das Angebot an gut vermieteten Büroneubauobjekten steigt zwar bei erhöhtem Flächenumsatz, bleibt aber vor dem Hintergrund einer im kurzen Zeithorizont nur eingeschränkt umlenkbaren oder gar steigerungsfähigen Nutzernachfrage begrenzt. Zudem kann die Verfügbarkeit von Flächen für Neubauten in guten Lagen in vielen Metropolen auf einige Jahre unter anderem durch die Umwidmung von weiteren Industrie-, Bahn- und Militärf lächen als gesichert gelten, so dass die Bewertungsmaßstäbe bei anhaltendem Überangebot an Büroflächen wie durch die Erschließung weiterer funktional herausragender Standorte abseits der Cities durchaus einem schleichenden Veränderungsdruck unterliegen. Zudem verstärken sich die komparativen Nachteile für durchschnittlich ausgestattete Bürobestandsobjekte weiter, mit entsprechenden Folgen für deren Wertigkeit. Zunehmend lohnt der objektive Blick auf die Standortstrukturen innerhalb der Städte sowie die differenzierte Einzelprüfung von Spezial- und Bestandsimmobilien, mischgenutzten Objekten und Wohngebäuden. Eine sichere Anlageperspektive besteht bis auf weiteres durch die Tendenzen zur Ausweitung der innerstädtischen Einkaufslagen und die anhaltend steigende Nachfrage nach Wohnraum.



4 PERSPEKTIVEN FÜR INVESTOREN



1 „MITTEN IN MÜNCHEN – QUARTIER HOFSTATT“, ALTSTADT-LEHEL

Nach dem Abschluss der Abrissarbeiten und der archäologischen Untersuchungen auf den 11 ha der bisher von Süddeutscher Zeitung und Abendzeitung genutzten „Hofstatt“ an der Sendlinger Straße sollen bis Jahresende 2011 die Rohbauarbeiten an den verschiedenen Gebäudeteilen abgeschlossen sein. Das denkmalgeschützte Druckereigebäude wird saniert und mit seinem historischen Lichtofen in das dreiarmlige Passagenkonzept integriert. Die Kombination vorhandener Bausubstanz mit Neubauten für Wohnen, Einzelhandel und repräsentativen Büros mit öffentlichen und privaten Innenhöfen sowie einer Tiefgarage stellt eine gestalterische Herausforderung dar. Die ersten Wohnungen sind voraussichtlich Mitte 2012 bezugsfertig. Die Eröffnung der Passage soll spätestens Anfang 2013 erfolgen. Die Fußgängerzone wird bis hierhin erweitert.

2 TAL, ALTSTADT-LEHEL

Die Dominanz des privaten Auto-, Bus- und Taxiverkehrs zwischen dem Isartor und dem Alten Rathaus soll durch schmalere Fahrbahnen in optischer Einheit mit breiteren Gehwegen, 16 Bänke und Schatten spendende Bäume zurück gedrängt und so ein Anschluss zur Fußgängerzone geschaffen werden. Eine Tiefgarage am Thomas-Wimmer-Ring wird Ersatz für die wegfallenden Stellplätze bieten.

3 „THE SEVEN“, LUDWIGSVORSTADT-ISARVORSTADT

Auf dem 14 ha großen Grundstück des ehemaligen Fernheizkraftwerks in der Müllerstraße 7 werden bis Ende 2012 drei Gebäude stehen. Ein viergeschossiges Atrium mit gut 80 Wohnungen, ein Büro- und Gewerbekomplex mit einer Tiefgarage und als Kernstück der 56 Meter hohe Turm des ehemaligen Heizkraftwerks mit etwa 25 Wohnungen des obersten Preissegments. Umgeben werden sie von rund 6.000 Quadratmeter Grünfläche, darunter ein von Kolonnaden umsäumter Atriumhof mit Wassergarten und ein Gartenpark.