

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern · aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim



Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern · aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern

- **Büroimmobilien:** geringe Transaktionsvolumina v.a. auf dem Investmentmarkt sowie Probleme bei der Vermietung; durchschnittliche Büromieten geben leicht nach; nur bei einem gutem Nutzungswert sowie 1a-Lagen bleiben sie konstant
- **Einzelhandelsimmobilien:** hohe Zentralitäten sowie überdurchschnittlich hohe Kaufkraft; geringer Filialisierungsgrad → hoher Nachfragedruck in den Innenstädten durch international tätige Filialisten; in Nebenlagen wird die Vermarktung aber problematischer; München teuerster Einzelhandelsstandort
- **Produktions- und Logistikimmobilien:** hohe Bedeutung für die regionale Distribution (hohe Kaufkraft und Einwohnerdichte) sowie zur Versorgung der stark diversifizierten und erfolgreichen Industrie; Containerterminal München-Riem und Flughafen für den Import sowie Europäischen Gateways zur zentralen Distribution bedeutend → ... starker Rückgang des Flächenumsatzes (bis zu -50%), leicht sinkende Preise im Umland, aber relativ stabile Preise in München

Auftraggeber:



Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern

- **Büroimmobilien:** geringe Transaktionsvolumina v.a. auf dem Investmentmarkt sowie Probleme bei der Vermietung; durchschnittliche Büromieten geben leicht nach; nur bei einem gutem Nutzungswert sowie 1a-Lagen bleiben sie konstant
- **Einzelhandelsimmobilien:** hohe Zentralitäten sowie überdurchschnittlich hohe Kaufkraft; geringer Filialisierungsgrad → hoher Nachfragedruck in den Innenstädten durch international tätige Filialisten; in Nebenlagen wird die Vermarktung aber problematischer; München teuerster Einzelhandelsstandort
- **Produktions- und Logistikimmobilien:** hohe Bedeutung für die regionale Distribution (hohe Kaufkraft und Einwohnerdichte) sowie zur Versorgung der stark diversifizierten und erfolgreichen Industrie; Containerterminal München-Riem und Flughafen für den Import sowie Europäischen Gateways zur zentralen Distribution bedeutend → ... starker Rückgang des Flächenumsatzes (bis zu -50%), leicht sinkende Preise im Umland, aber relativ stabile Preise in München



Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Gewerbeimmobilien in München

- Umsatzstärkster **Büromarkt** Deutschlands trotz des starken Nachfragerückgangs (ca. 33%) auf das Niveau vor 2006 → erste positive Signale der Erholung
- Hohe Preissensibilität → Mietpreis einer der wichtigsten Entscheidungsfaktoren
- Objekte mit geringerer Qualität oder an ungünstigen Standorten sowie Bestandsmieten stehen weiter unter Druck
- Verschiebung des Marktgeschehens aus der Altstadt sowie Zuzug aus peripheren Lagen in die Zentrumslagen innerhalb des Mittleren Rings
- Größte **Logistikstandort** Süddeutschlands und bundesweit einer der fünf führenden Märkte
- Gefragt sind vorrangig moderne multifunktionale Logistikimmobilien im nordöstlichen Umland



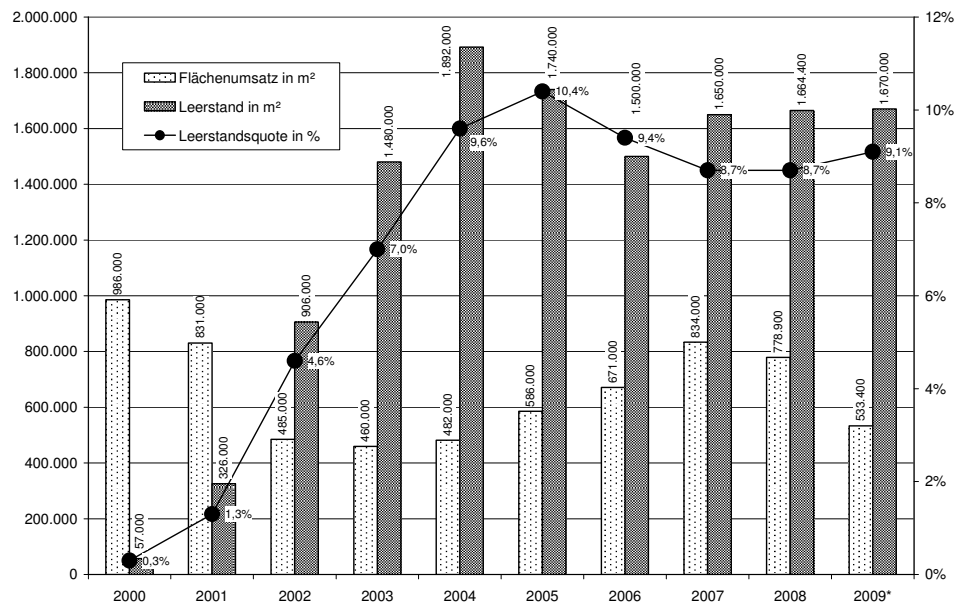
Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern · aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Gewerbeimmobilien in München



Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern · aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Gewerbeimmobilien in München

- Wirtschaftskrise hat nur begrenzt Auswirkungen auf den Vermietungsmarkt für **Einzelhandelsimmobilien**
- Attraktivster Einzelhandelsmarkt Deutschlands; feste Größe bei nationalen und internationalen Einzelhändlern
- Nachfrage nach Einzelhandelsflächen ist unverändert hoch und weist insbesondere für gut positionierte Lagen (z.B. Stadtzentrum) einen Überhang auf
- Preisschere zwischen den Teilmärkten öffnet sich: Hohe und stabile Mieten der innerstädtischen Lagen; in einzelnen Nebenlagen ist ein zunehmender Druck auf die Mieten nicht auszuschließen



Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

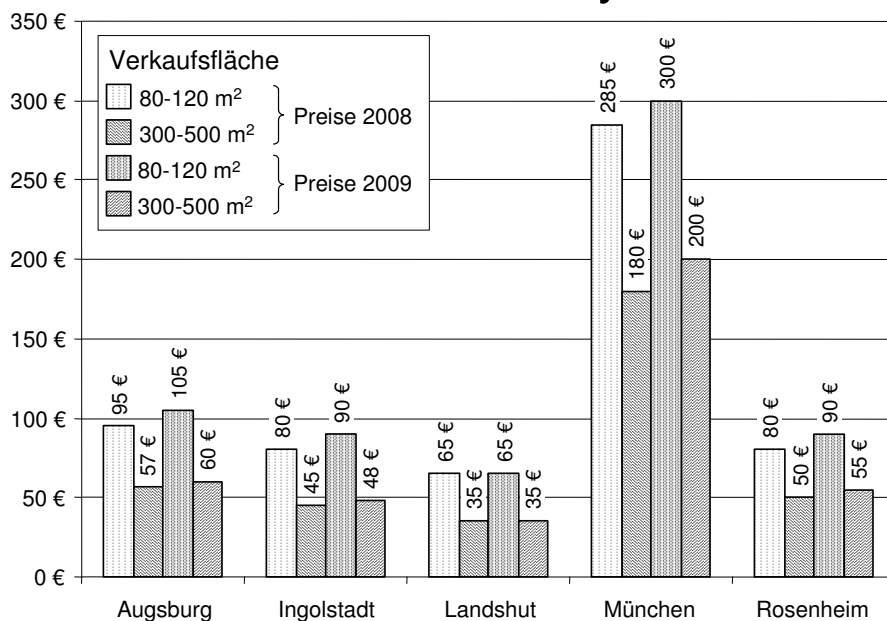
Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern



Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Gewerbeimmobilien in Ingolstadt

- Hohe Industriedichte, **Zentrum der bayerischen Automobilindustrie und Energiewirtschaft**; hohe logistische Zentralität (Lage, A9, ICE, Flughafen)
- DEGI (Investitions) Immobilienstandort-Scoring : Deutschlandweit Platz 21 von 67
- Büroarbeitsplätze an große Standorte anderer Branchen gebunden; Markt für **Büroimmobilien** in Relation zu der ansässigen Wirtschaftskraft daher eher klein ... aber wachsende Bedeutung des tertiären Sektors
- Vielfältiges und flexibles Angebot an freien Gewerbeflächen für Produktion und Logistik, wie z.B. das **Güterverkehrszentrum** für den kombinierten Verkehr
- **Oberzentrum** (Kaufkraftkennziffer 110,6) mit 1/2 Mio. Einwohnern im Großraum; hohe Zentralität als Einkaufs- und Freizeitmittelpunkt → hoher Kaufkraftzufluss; attraktive und beliebte Innenstadt als gefragter Standort für Filialisten
- **Überregionaler Marktzugang**: Umkreis von 100 km ein Einzugsgebiet mit 8 Mio. Verbrauchern (Ballungsräume München und Nürnberg) → Ingolstadt Village



Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Gewerbeimmobilien in Rosenheim

- Oberzentrum und **wirtschaftliche Zentrum des Chiemgaus** (ca. 600.000 Ew.) mit idealen Anbindungen (Schiene/Straße) an die europäischen Hauptverkehrsachsen sowie an die Flughäfen München und Salzburg
- Mittelständisch geprägte Wirtschaft; bayerische Cluster für Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Holztechnik
- Relativ kleine Stadtfläche → ausgeprägter „**Speckgürtel**“
- Der **Bürostandort** ist durch ein niedriges Angebotsvolumen bei gleichzeitig relativ starker Nachfrage geprägt → spezialisierte Standorte
- **Einzelhandel**: verhältnismäßig geringer Filialisierungsgrad, gute Kaufkraftkennziffer (106,3) und sehr hohe Zentralität sowie geringer Leerstand (60% der Einzelhandelsflächen im Zentrum) → hohe Mietpreise
- ... aber **Konkurrenz** durch die attraktive Altstadt von Salzburg sowie das Shopping Center Europapark und das Salzburg Designer Outlet



Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Büroimmobilien

- Analyse von 6.750 Immobilienangeboten
- Durchschnittliche Mietpreise in München (12,50 €/m²), Ingolstadt (9,00 €/m²) und Rosenheim (7,33 €/m²)
- Im Vergleich zu 2008 leicht sinkende Werte; 2006 und 2007 noch steigende Mieten

Standort	Innenstadt*			Andere Lagen		
	N	Median	PS	N	Median	PS
Ohne zusätzliche Qualitätsmerkmale	2	8,73	8,00 – 9,50	42	8,70	3,80 – 11,80
Mit einem zusätzlichen Qualitätsmerkmal	83	12,75	3,80 – 26,50	156	9,00	4,20 – 38,00
Mit zwei und mehr zusätzlichen Qualitätsmerkmalen	838	15,00	3,30 – 39,00	1 262	10,00	2,50 – 24,80



Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Einzelhandelsimmobilien

- Durchschnittliche Mietpreise in München (14,00 €/m²), Ingolstadt (11,11 €/m²) und Rosenheim (9,00 €/m²)
- Preisniveau stagniert für den Großraum München und ist in Ingolstadt und Rosenheim gesunken

Standort	City-Lage			Nebenlage			Umland		
	N	Median	PS	N	Median	PS	N	Median	PS
Ohne zusätzliche Qualitätsmerkmale	93	15,70	5,40 – 95,00	151	12,25	5,20 – 106,30	13	9,40	4,50 – 19,30
Mit zusätzlichen Qualitätsmerkmalen	90	16,80	3,20 – 105,10	183	12,80	4,30 – 108,30	59	9,60	3,90 – 30,00

Größe	City-Lage			Nebenlage			Umland		
	N	Median	PS	N	Median	PS	N	Median	PS
bis 59 m ²	41	23,27	9,80 – 105,10	56	18,50	5,00 – 78,00	8	13,78	5,80 – 27,70
60 m ² und mehr	178	15,75	3,20 – 117,30	307	11,67	2,49 – 108,30	71	9,21	3,90 – 30,00



Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Produktions- und Logistikimmobilien

- Durchschnittliche Mietpreise in München (5,95 €/m²), Ingolstadt (3,78 €/m²; hohes Flächenangebot!) und Rosenheim (4,70 €/m²)
- Bereits seit 2008 ist ein leichter Rückgang des Preisniveaus auszumachen

	arithm. Mittel	Median	Standardabweichung	Preisspanne ^{a)}	N
Ohne zusätzliche Qualitätsmerkmale	6,41	6,00	3,01	1,10 bis 23,20	299
Mit einem zusätzlichen Qualitätsmerkmal	5,72	5,50	1,64	2,00 bis 13,60	173
Mit zwei und mehr zusätzlichen Qualitätsmerkmalen	5,51	5,50	1,40	2,50 bis 10,00	48



Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Weitere
Informationen ...

Seien Sie anspruchsvoll.

Süddeutsche Zeitung

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern

Einzelhandels-, Büro-, Industrie- und Lagerflächen
für die Großräume München, Ingolstadt, Rosenheim
und Landshut

Oktober 2009



Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober

Gewerbeimmobilienmarkt Oberbayern ·

aktuelle Marktsituation in München, Ingolstadt und Rosenheim

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



Süddeutsche Zeitung sueddeutsche.de

Dr. Dieter Schlesinger | WiGeo München e.V.

EXPO REAL 2009 | 6. Oktober