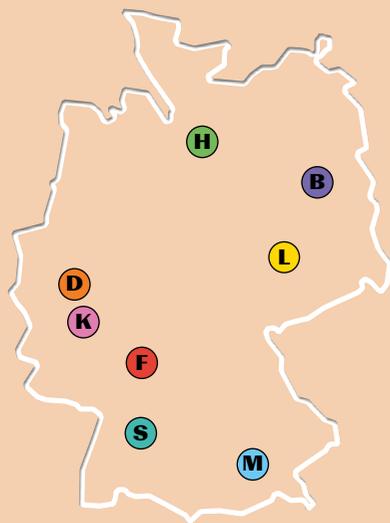




ZIEGERT



BERLIN
MÜNCHEN
HAMBURG
FRANKFURT
KÖLN
DÜSSELDORF
STUTTGART
LEIPZIG

Ziegert Report

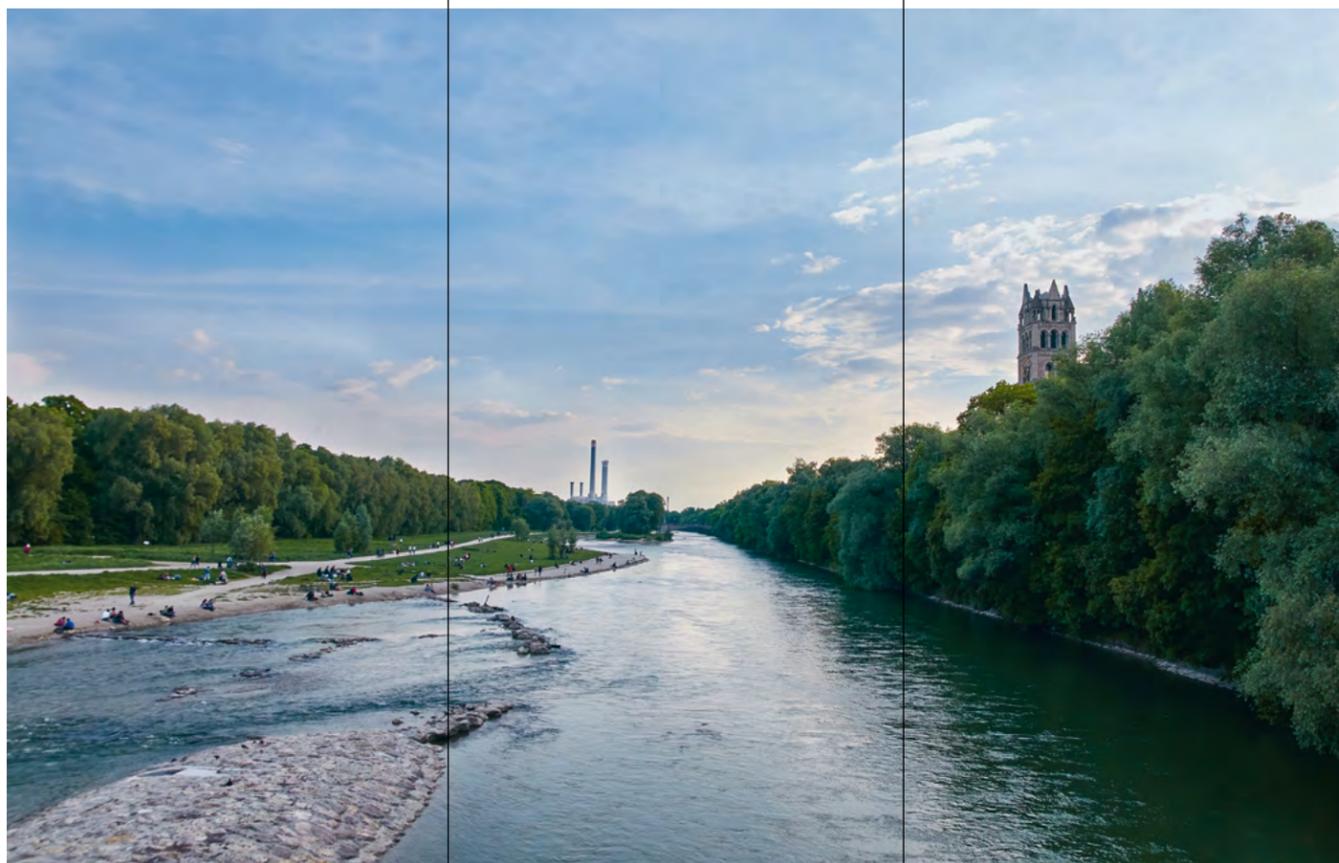
2018/19

Das Deutschland-Briefing
zum Wohneigentum

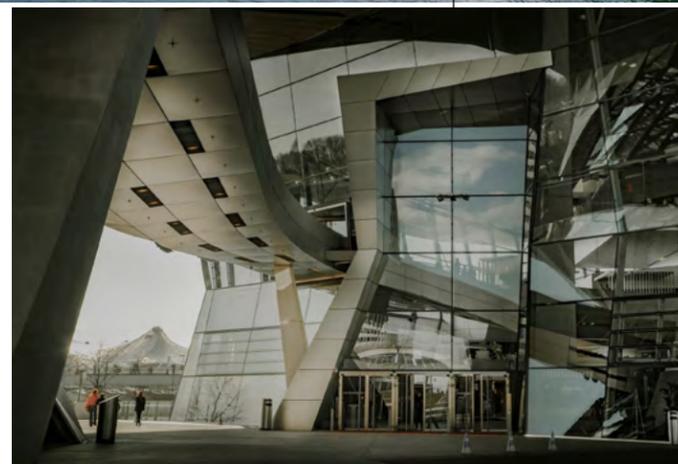
MÜNCHEN

Die Unfassbare

Zwischen urig und großspurig, Biotech und Biergarten: München verblüfft mit Gegensätzen wie kaum eine deutsche Metropole – und bleibt dabei auch noch so wahnsinnig entspannt.



➤ Alles ist im Fluss: Die Isar — Münchens wilde, sanfte Pulsschlagader



➤ Blick in die BMW Welt, Architekten: COOP Himmelb(l)au

An jedem beliebigen Morgen lässt sich auf dem Marienplatz ein besonderes Schauspiel beobachten. Zwischen acht und zehn Uhr knien oder liegen dort Menschen aus Fernost auf dem Boden. Sie gehen keinem religiösen Ritual nach, nein, sie versuchen sich gegenseitig so zu fotografieren, dass hinter dem Porträtierten drei große Sehenswürdigkeiten Münchens mit aufs Foto passen: die Mariensäule, der Turm des Neuen Rathauses, auf dessen Spitze in 85 Metern Höhe das Münchner Kindl seine Arme ausbreitet, und, weiter hinten, die Türme der Frauenkirche, knapp 100 Meter hoch. Da all diese Bauten so nah beieinanderstehen und so hoch in den weißblauen Himmel ragen, müssen die asiatischen Touristen, deren Stadtführungen morgens meist hier auf dem Marienplatz beginnen, schon zu Boden gehen.

Dabei lernen sie etwas, was jeder lernt, der nach München kommt: Die Stadt ist kaum zu fassen. Weder auf einem Foto, noch in ihrer Schönheit. Der Prunk der historischen Fassaden trifft auf die Weiten der grünen Oasen. Egal ob Englischer Garten samt Chinesischem Turm, ob urige Wirtschaftshäuser wie das **Fraunhofer im Glockenbachviertel** oder das **Bratwurstglöckl am Dom**. Egal, ob **Frühlingsanlagen an der Isar** oder **Stadtschloss und Nymphenburger Schloss** – all das ist so schön, so originell, so bayrisch, so groß, dass man es kaum fassen kann.

Allein vom Gestern kann jedoch keine Stadt leben. All die Ikonen Münchner Schönheit sind eben auch fertig, gesetzt, unantastbar. Wie gelingt es einer solchen Stadt, all ihren Menschen, neuen Wegen und anderen Ideen Raum zu bieten?

Der junge **Architekt Benedict Esche**, Jahrgang 1988, empfängt einen in einer Seitenstraße zwischen Hauptbahnhof und Stachus, unweit der Shopping-Achse Neuhauser Straße. Hier reißen sich Strip-Lokale, günstige Hotels und Shisha-Bars aneinander. Er stößt die Eisentüren zum Treppenhaus eines Parkhauses aus den frühen 70er Jahren auf. Im Fahrstuhl geht es auf das oberste Parkdeck. Dort hat er gemeinsam mit seinem **Büro Kollektiv A** eine Oase geschaffen: Wie das Baumhaus eines Robinson Crusoe hockt mitten auf dem Dach ein verwinkeltes Holzkonstrukt, das einen Garten mit Sommerbar beheimatet. Gebaut aus einfachsten Buchenholzplatten und zugeschnittenen Euro-Paletten, kann man hier Münchens Sommerabende mit guten Drinks ausklingen lassen. Gerade erst im Juli eröffnet, ist das Kleinod an einem Mittwochabend gut besucht. Kein Szene-Spot, sondern ein Dachgarten, der für jeden offen ist. Zwischen den Sitzinseln befinden sich Beete, in denen Stammgäste ihre eigenen Küchenkräuter aufziehen dürfen. Ein Bienenstock entsteht gerade. Der Ort ist ein gelungenes Beispiel für ein Refugium, das sich in der Dichte Münchens erschaffen lässt.

„Wir haben einfach von oben auf die Stadt geschaut“, sagt Esche, „auf Google Maps, und dort nach freien Flächen gesucht.“

Da fiel das Augenmerk auf das Dach der **Alpina-Parkgaragen** — nun spiegelt sich das fertige Projekt abendrot in der Glasfassade eines angrenzenden Bürogebäudes. Auch die Türme der Frauenkirche sind von hier oben zu sehen. Münchens Dichte ist ein Segen, wenn man von den kurzen Wegen profitiert, und ein Fluch, wenn es um die Erschließung neuer Räume geht. Vom Dach der Parkgarage zeigt Esche auf die Spitzböden umliegender Gründerzeithäuser. „Dort liegen große Potenziale der *Nachverdichtung*“, sagt Esche. Nachverdichtung: Architektendeutsch für noch zu erschließenden Wohnraum. Von bis zu 4,50 Meter hohen Böden und was man aus ihnen machen könne, schwärmt er, als wir inzwischen im **Bahnhofsviertel im Restaurant „Hindukusch“** sehr gute Aschak essen, afghanische Teigtaschen, mit Porree gefüllt. Auch in der Gastronomie ist München natürlich weit mehr als Schweinshaxe und Bratendl.

Keine andere Stadt Deutschlands hat eine höhere Lebensqualität zu bieten als die bayrische Landeshauptstadt. Das belegte zuletzt eine **Vergleichsstudie der Beratergesellschaft Mercer**, die über 450 Städte unter ökonomischen und sozialen Kriterien beurteilt. Die Wirtschaft boomt, der Technologie-Standort zieht internationale Fachkräfte an und München beheimatet mehr DAX-Unterneh-



➤ Wer braucht schon das Meer? Die bekannteste der Münchner „stehenden Wellen“ — die Eisbachwelle am Haus der Kunst

men als jede andere deutsche Stadt. Mit 28 Prozent hat München einen höheren Anteil an Ausländern als Berlin. Die Infrastruktur ist gut, gerade kam die neue ICE-Verbindung nach Berlin hinzu, dorthin gelangt man jetzt in nur vier Stunden, und der Bau zur Entlastung der S-Bahn-Stammstrecke ist in Arbeit. Ganz weit oben auf Münchens Habenseite steht die Natur — nicht nur mit **56 öffentlichen Parks** in der Stadt, mit Surfern auf der ewigen Eisbachwelle neben dem Haus der Kunst, sondern insbesondere dank der Nähe zu den Alpen.

„Wir sind die nördlichste Stadt Italiens“, sagt **Fredrik Werner**. Er empfängt in einem



➤ Glanzvolles Antlitz: Die Städtische Galerie im Lenbachhaus; Architekten: Foster+Partners

Gebäude in der **Maxvorstadt**, das ebenfalls für gelungene Umnutzung steht. Was einst eine Fabrik und Gärtnerei im Hinterhof war, ist heute das Zuhause des Architekturbüros Henn, für das Werner arbeitet und nun durch die Räume führt. Die Struktur eines der

ältesten Industriegebäude Münchens wurde erhalten. Die darin eingerichteten Büros dehnen sich teilweise in das Vorderhaus aus, einen Gründerzeitbau. Henn beschäftigt an den Standorten München, Berlin und Peking rund 350 Architekten und zählt zu den fünf größten Architekturbüros Deutschlands.

„Man hat in München lange nicht so viele Baustellen gesehen wie in diesen Tagen“, sagt Werner. Trotz der gewachsenen Struktur stehe München immer wieder vor der Aufgabe, sich zu erneuern. Er wünsche sich einen „neuen Mut, den die Stadt architektonisch an den Tag legen sollte“. Dann entstünden Orte wie der radikal moderne Anbau des **Lenbachhauses**, von dessen **Café Ella**, einem seiner Lieblingssorte, man auf den **Königsplatz** blickt,





der den Klassizismus Ludwigs I. zur Schau stellt. Eine der Stellen, an denen München mitten im Zentrum die große Weite bietet.

Münchens Offenheit trotz jedem Mia-san-mia-Klischee. Das lässt sich in der Zeit messen, die es dauert, bis neu Zugezogene sich eine Tracht zulegen. Dem Stadtbild eines jeden Wochenendes — weit über das Oktoberfest hinaus — ist das zu entnehmen. Etwa, wenn eine gutgelaunte Gruppe junger Frauen an einem Freitag gegen Mitternacht weinselig ein Sushi-Restaurant verlässt, in dem gemeinsam ein Jungesellinnenabschied gefeiert wurde — auf Russisch, in Dirndl, mit Blumen in den Haarkränzen.

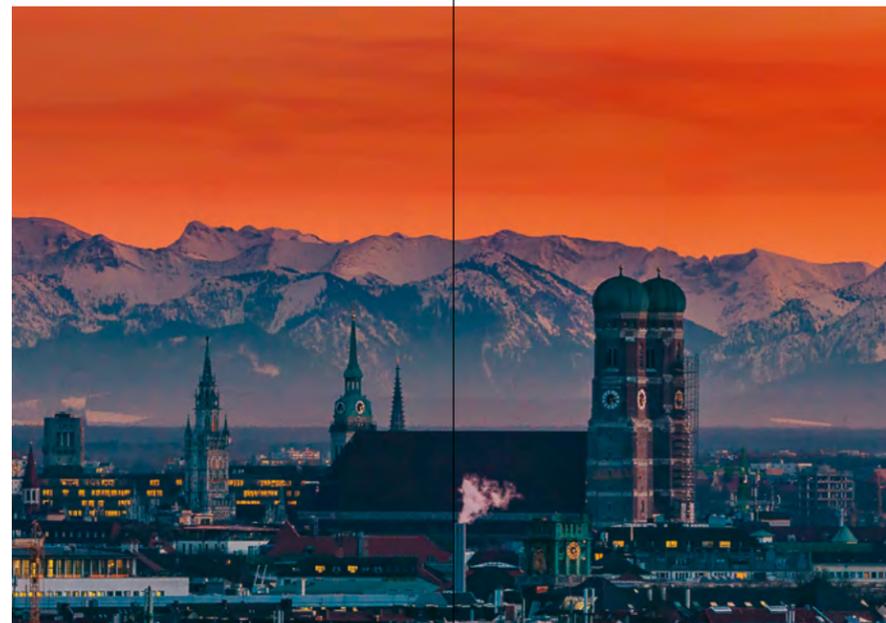
Die unberechenbaren Wechsel zwischen dem Urigen und dem Großspurigen, zwischen gestern und morgen, zwischen Hightech und „Pfiat di“, zwischen Lederhosen und Louis Vuitton — sie sind es, die die Stadt ebenso charakterstark machen wie seine zahllosen Figuren des öffentlichen Lebens. Egal, ob der oberste Barmann der Stadt, Charles Schumann, an dessen Lederschuhen sich immer ein wenig Staub aus dem Kiesbett des Hofgartens hinterm Schumann's hält, oder Bibiana Beglau, die Star-Schauspielerin des Residenztheaters, die auf ihrem Rennrad durch die Straßen sausend auch schon zum Stadtbild gehört. Wenn während des jährlichen Filmfestivals der Schauspieler Wolfgang Fierek an einem Samstagmorgen unweit des Bayerischen Hofes zum wiederholten Mal mit seiner Harley-Davidson vorfährt, johlen ihm Fotografen und Fans mit der gleichen Selbstverständlichkeit zu, mit der Hollywood-Regisseur Oliver Stone hier seinen „Snowden“-Film drehte oder Freddie Mercury sich Anfang der 80er München als sein Zuhause aussuchte. Blauweiß ist eigentlich nur der Himmel über München. Die Stadt selbst strahlt in vielen Farben.

München hat ein Licht, das es in anderen Städten nicht gibt. Es ist das Licht, das durch Baumkronen in Biergärten fällt. Vor weit über hundert Jahren spendeten die großen Blätter der Kastanien den Bierfässern Schatten. Der impressionistische Maler Max Liebermann hat dieses Licht 1884 in seinem Gemälde „Münchener Biergarten“ festgehalten. In der Neuen Pinakothek hängt es, als wolle es die ganze Stadt erklären.

Heute tummeln sich in diesem Licht alle, die es nach München schaffen. Kein Besucher und auch kein Münchner lässt sich entgehen, was für eine eigene Form des Miteinanders in Biergärten herrscht. „Es ist diese

Mischung aus bayrischer Gemütlichkeit, italienischer Genussfreude und einem leichten Snobismus, der irgendwo aus angelsächsischer Richtung her weht“, fasst Fredrik Werner zusammen. Und was ist mit den Grantlern, von denen München so viele haben soll? „Ach“, sagt der gebürtige Hamburger Benedict Esche während des Abendessens beim Afghanen, „das Granteln ist der bayrische Blues. Das ist eigentlich ganz schön.“

Wer morgens seinen Kaffee, frisch gepressten Saft oder Lebensmittel für den kommenden Tag auf dem **Viktualienmarkt** kauft, der wird dank der freundlichen Geschäftigkeit des Marktes ohnehin schon gutgelaunt sein. Wenn er dann aber ein paar Meter weiter auf dem **Marienplatz** asiatische Touristen liegend fotografieren sieht, wird er nicht nur daran erinnert, wie schwer es ist Münchens Schönheit zu fassen, sondern auch daran, in einer Stadt zu leben, in der andere Urlaub machen.



↑ Kitschig schön: Die Münchner Frauenkirche im Abendrot vor Alpenkulisse



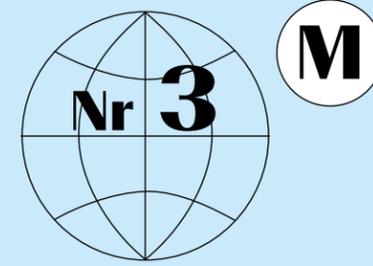
Ulf Pape/Autor

lebt in Hamburg und München, ist Kulturchef des Magazins GQ und schreibt als Autor für weitere Publikationen. Als Buch erschien zuletzt, gemeinsam mit dem Koch Fabio Haebel, „It's Market Day“.



↑ Das Museum Brandhorst: Vermittler zwischen geschäftiger Maxvorstadt und dem Münchner Kunstareal; Architekten: sauerbruch hutton

Mercer-Studie Quality of Living Ranking 2018



- Wien
Zürich
● **Platz 3: München**
Auckland
Vancouver
● **Platz 6: Düsseldorf**
● **Platz 7: Frankfurt**
Genf
Kopenhagen
Basel

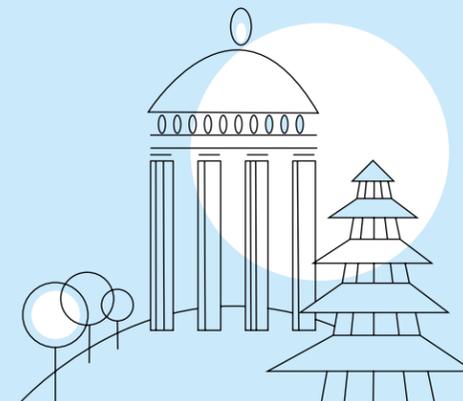
München
Platz 3

Angebotspreis

- (Erstbezug) Median 2017:
● **7.335 €/m²**

Angebotsmietpreis

- (Erstbezug) Median 2017:
● **19,55 €/m²**



Flächen

310,71

- Gesamtfläche in km²

davon:
13,3 %
Grünanlagen

1,3 %
Gewässer

4,1 %
Wald

ÖPNV

2.483

- Personenkilometer je Einwohner im Jahr 2016 im MVV-Gebiet München

Arbeitslosenquote

4,2 %
(Dezember 2016)

- Vergleich: **Deutschland 6,1%** (Gesamt 2016)

Feinstaubbelastung im städtischen Raum

21 µg/m³

(PM10¹; Ø Jahreswert 2013)

- Vergleich: **Onitsha (Nigeria)** 594 µg/m³; Ø Jahreswert 2009, die am stärksten durch Feinstaub belastete Stadt weltweit

DÜSSELDORF

Platz 6

Angebotspreis (Erstbezug)

Median 2017:
● **4.500 €/m²**

Angebotsmietpreis (Erstbezug)

Median 2017:
● **12,06 €/m²**

- Gesamtfläche: **217,41 km²**

Grünanlagen: **9,4 %**

Gewässer: **7,0 %**

Wald: **12,8 %**

- ÖPNV: **1.598**

Personenkilometer je Einwohner (im Jahr 2015)

- Arbeitslosenquote: **7,4 %** (im Jahr 2016)

- Feinstaubbelastung: **21 µg/m³** (PM10¹; Ø Jahreswert 2013)

Frankfurt

Platz 7

Angebotspreis (Erstbezug)

Median 2017:
● **5.500 €/m²**

Angebotsmietpreis (Erstbezug)

Median 2017:
● **14,75 €/m²**

- Gesamtfläche: **248,31 km²**

Grünanlagen: **7,5 %**

Gewässer: **2,1 %**

Wald: **14,7 %**

Sonstige Flächen im Grüngürtel:
24,3 %

- ÖPNV: **1.317**

Personenkilometer je Einwohner (im Jahr 2015)

- Arbeitslosenquote: **6,2 %** (im Jahr 2016)

- Feinstaubbelastung: **22 µg/m³** (PM10¹; Ø Jahreswert 2013)

CITY CHECK MÜNCHEN

Ⓢ Eine im innerdeutschen Vergleich überdurchschnittlich starke Wirtschaftskraft und die besonders hohe Lebensqualität sind nur zwei der Triebfedern, die erklären, warum Eigentumswohnungen hier das höchste Preisniveau aufweisen. Selbst das Münchner Umland liegt preislich über den anderen Städten der Top-8-ETW-Märkte.

Bruttoarbeitsentgelte

Median* der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten



SOZIODEMOGRAFIE

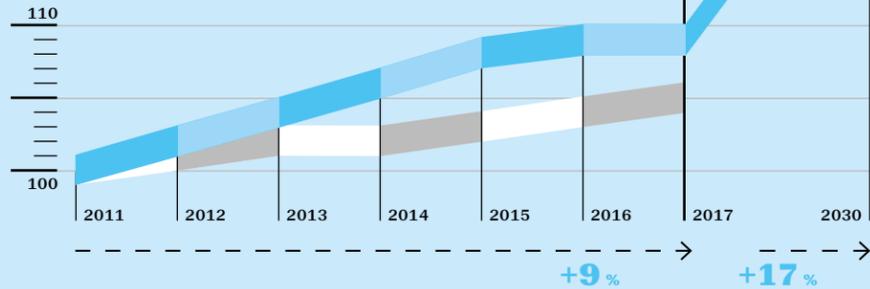
Der Bevölkerungsboom geht weiter: Laut Prognose soll München bis 2030 um knapp ein Fünftel wachsen. Ein Grund für den enormen Zuzug ist die hohe Lebensqualität Münchens, die laut Mercer-Studie die höchste unter den Top-8-Städten ist.



Wohnungsbestand **794.628**
Bevölkerung **1.543.938**

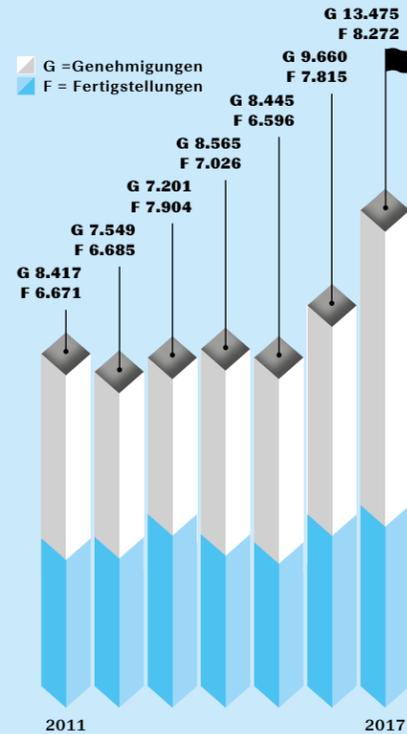
Bevölkerungs-entwicklung und Wohnungsbestand

Indexierte Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsbestands; 2011 = 100



BAUWIRTSCHAFT

Um des starken Bevölkerungswachstums Herr zu werden, hat München seine Verwaltungsstruktur verbessert. Resultat: Rekord bei den Baugenehmigungen 2017.



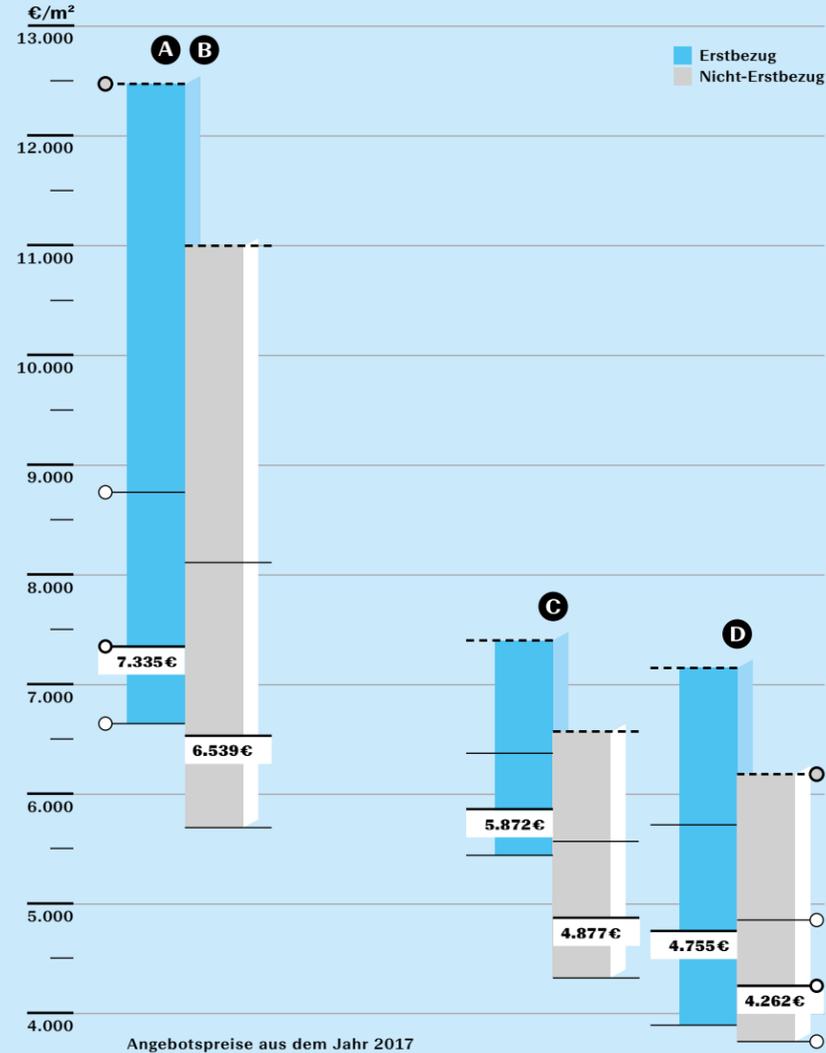
Wohnungen einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

ANGEBOTSPREISE NACH LAGE

Höchstes Preisniveau unter den Top-8-Städten: Selbst der Medianpreis* im Ergänzungsgebiet Münchens liegt immer noch über dem Medianpreis der anderen Top-Städte.



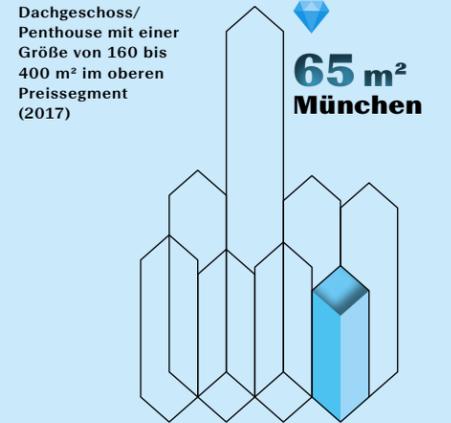
- A Stadt
 - B Kernstadt = Stadt
 - C Ergänzungsgebiet* zur Kernstadt
 - D Engerer Verflechtungsraum*
- 0,95-Quantil* --○
0,75-Quantil ○
0,50-Quantil ○
0,25-Quantil ○



PRIME-MARKT

München ist mit Abstand der teuerste ETW-Markt Deutschlands. Die Stadt ist Spitzenreiter, sowohl bei der Anzahl verkaufter ETW über 1 Mio.€ als auch beim erzielten Maximalkaufpreis je m².

Wie viel Penthouse-Fläche ist für 1 Mio. € erhältlich?



Anzahl verkaufter ETW > 1 Mio. €



Erzielter Maximalpreis



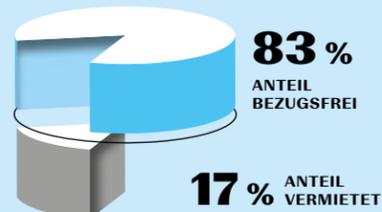
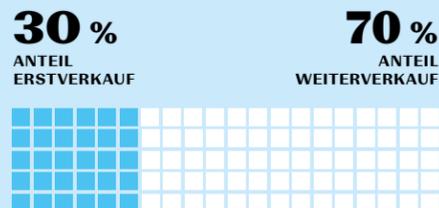
MARKT

Nach Berlin zweitgrößter Markt für Eigentumswohnungen in Deutschland. Der Anteil an vermieteten Einheiten ist im Vergleich zu den anderen Top-8-Städten verhältnismäßig gering.

ETW-Verkäufe 2017



Davon anteilig in München ...

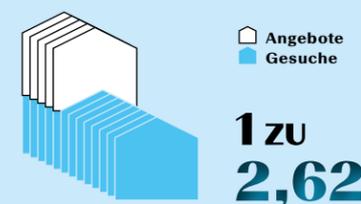


ANGEBOT UND NACHFRAGE

Im Preissegment unter 4.500€ gibt es keine Marktbewegungen. Die Hälfte der Gesuche entfällt auf den Preisbereich ab 9.000€/m².

Verhältnis

Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen im Verhältnis zur Anzahl der Gesuche (2017)
¹ Alle Angebote und Gesuche



Preissegmente nach Anteilen

Angebote und Gesuche nach Eigentumswohnungen (2017)
² Angebote und Gesuche mit Preisangabe



*Erläuterungen/Quellenangaben S.91

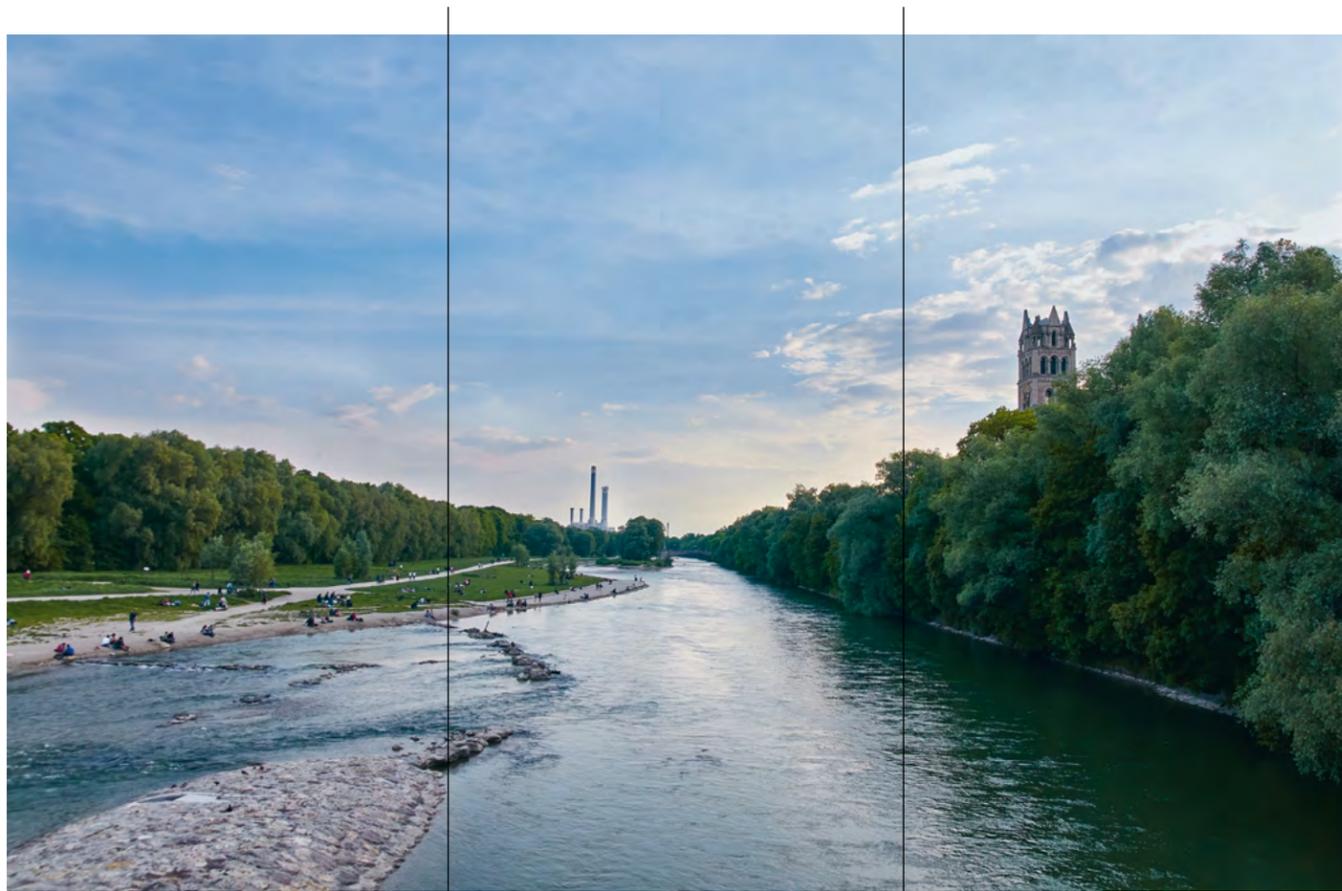




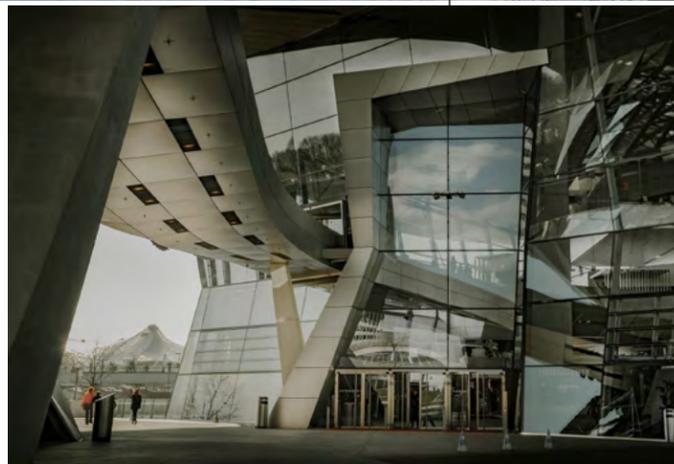
MUNICH

The elusive city

Somewhere between rustic and grandiose, biotech and beer garden: Munich confounds with contradictions as hardly any other German city can—and yet manages to stay so incredibly relaxed.



➤ The river flows ever on: The Isar—Munich's gentle artery never ceases to captivate.



➤ A view of the BMW World
Architects: COOP Himmelb(l)au

On any given morning there's a remarkable spectacle to be witnessed on the Marienplatz square. Between eight and ten o'clock you can see people from the Far East kneeling or lying on the ground. No, they're not engaging in a religious ritual, but rather they're trying to photograph each other in such a way that Munich's three major sights all fit in the frame behind the person being photographed: the Mariensäule column, the New Town Hall tower at the top of which the Münchner Kindl stands 85 metres up in the air with arms outstretched, and, behind that, the steeples of the Frauenkirche church, almost 100 metres tall. The fact that all these buildings stand so close together and reach so high into the blue and white sky instantly floors these Asian tourists—whose city tours usually start in the morning here on the Marienplatz.

In doing so they realise something that everyone who comes to Munich realises: the city is almost impossible to grasp. Whether that's with a camera or in its beauty. The splendour of the historic façades meets expansive oases of green. It doesn't matter whether it's the Englischer Garten with its Chinese Tower, or the rustic taverns like the **Fraunhofer in the Glockenbachviertel** district or **Bratwurstglöckl am Dom**. It doesn't matter whether it's the **Frühlingsanlagen park along the Isar river** or the **City Palace and Nymphenburg Palace**—it's all so beautiful, so quaint, so Bavarian, so great, that it's almost impossible to grasp.

However, no city can live solely on its yesterdays. All icons of Munich's beauty are just so finished, so settled, so untouchable. How does a city like this manage to provide space for all its people, for fresh ground and new ideas?

I meet young architect **Benedict Esche**, born in 1988, in a side street between the main station and Stachus square, not far from the central shopping street Neuhauser Strasse. Here we find a string of strip joints, cheap hotels and hookah bars. He pushes open iron doors that open onto the stairwell of a multi-storey car park from the early seventies. We take the lift up to the top parking level. Here, together with his practice **Kollektiv A**, he has created an oasis: reminiscent of a Robinson Crusoe treehouse and riddled with nooks and crannies, this wooden construction perches in the middle of the roof and is home to a garden and open-air bar. Built from the most rudimentary beechwood slats and Euro pallets, it's the perfect place to wind down a summer's evening in Munich over some fine beverages. Although it only opened in July, this jewel of a place is already busy enough on a Wednesday evening. This is no hipster venue but a roof garden open to all. Between the islands of seating there are raised beds where regulars are welcome to grow their own herbs for cooking. A beehive is currently in the making. This place is a successful example of the kind of refuge that can be carved out in Munich's urban density.

"We just looked at the city from above," says Esche, "on Google Maps, and searched for vacant spaces." In doing so the roof of the **Alpina multi-storey car park** caught their eye—and now the finished product is reflected in sunset red in the glass fronting of a neighbouring office building. From up here you can even see the steeples of the Frauenkirche. Munich's density is a blessing when you benefit from the short distances, and a curse when it comes to opening up new spaces. From the roof of the car park, Esche points to the hidden attics of the surrounding pitch-roofed Wilhelminian-era houses. "There's huge potential for densification right there," says Esche. Densification: architect-speak for living space still to be tapped. He enthuses about the 4.5-metre-high attic spaces and what could be made of them, as we now sit in the "**Hindu Kush**" restaurant near the main station tucking into excellent ashak, Afghan dumplings stuffed with leeks. In terms of cuisine Munich has of course also much more to offer than just knuckle of pork and roast chicken.

No other city in Germany offers a higher quality of life than the Bavarian state capital. This was demonstrated recently in a **comparative study by the consulting firm Mercer**, which rated more than 450 cities according to economic and social criteria.



➤ So who needs the ocean? The most well known of Munich's "standing waves" – the Eisbach wave at the Haus der Kunst

The economy is booming, the tech base attracts international professionals and Munich is home to more DAX companies than any other German city. At 28 percent, Munich's proportion of foreign nationals is higher than Berlin's. The infrastructure is good, a new high-speed ICE train connection to Berlin of less than 4 hours was recently opened and construction work to relieve pressure on the S-Bahn rail system's core line is underway. With 56 public parks, surfing on the 'eternal' Eisbach wave alongside the Haus der Kunst art museum and the Alps right on your doorstep, there are few places better than Munich to enjoy yourself outdoors.



➤ Like a shining star: the Lenbachhaus Städtische Galerie, Architects: Foster+Partners

"We are Italy's northernmost city," says **Fredrik Werner**. He meets me in the **Maxvorstadt** district, in a building that also stands for successful repurposing. What was once a factory and garden centre in the back courtyard is now home to Henn architectural office where

Werner works and around which he now leads me. The structure of one of Munich's oldest industrial buildings was retained. The offices housed inside it extend partly into the front building, a Wilhelminian-era construction. Henn employs around 350 architects at its offices in Munich, Berlin and Peking and ranks among the five largest architectural offices in Germany.

"There haven't been as many building sites in Munich for a very long time as there are now," Werner says. Despite its expanded structure, he feels, Munich time and again faces the task of self-regeneration. He would like the city to show "fresh architectural courage." This would, he says, create places like the radically modern **Lenbachhaus** museum annex, home





to one of his favourite places, **Café Ella**. This overlooks the **Königsplatz**, a showcase for the classicism of Ludwig I. One of many locations where Munich offers an expanse of space at the heart of the city.

Munich's openness flies in the face of all the "mia san mia" (we are who we are) clichés. This can be measured in the time it takes for newcomers to get themselves a traditional costume. As is apparent from a view of the city on any given weekend—way beyond the Oktoberfest. For example, on a Friday around midnight when a high-spirited group of young women merry with wine leaves a sushi restaurant where a hen party has been underway – in Russian, in Dirndls, with flowers woven into their coiled plaits.

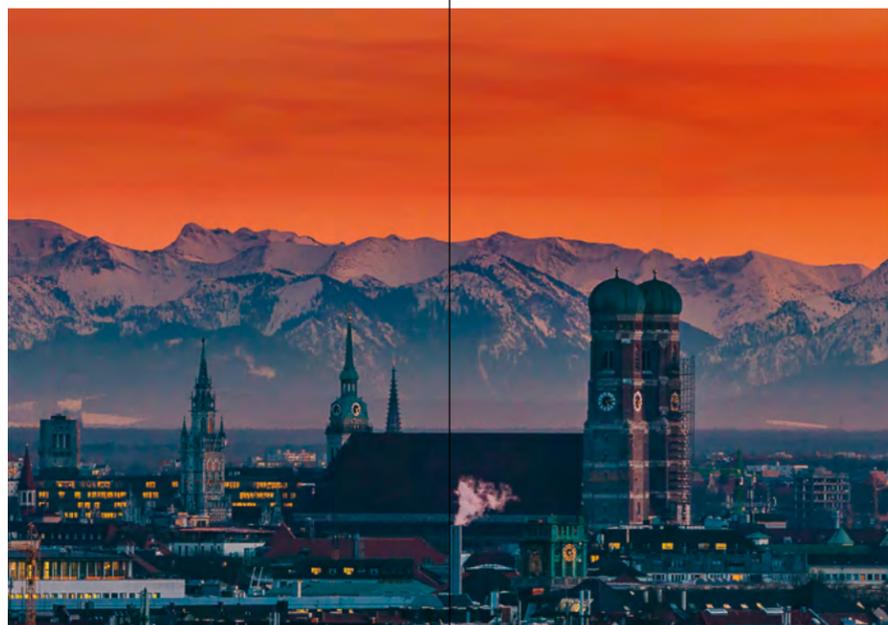
The unpredictable shifts between the rustic and the grandiose, the past and the future, between high-tech and "Pfiat di" (Godspeed), between lederhosen and Louis Vuitton—it is these that make the city as characterful as its countless public figures. Whether it's the city's chief bartender Charles Schumann, who always has dust clinging to his leather shoes from the gravel in the Hofgarten behind Schumann's bar, or Bibiana Beglau, the leading lady of the Residence Theatre, already a fixture of the townscape as she dashes around on her racing bike. When on a Saturday morning during the annual film festival the actor Wolfgang Fierek drives up near the Bayerischer Hof hotel on his Harley Davidson for the umpteenth time, photographers and fans call out to him as naturally as Hollywood director Oliver Stone shooting his film "Snowden" here or Freddie Mercury picking Munich as his home in the early 80s. The only thing that's blue and white is the sky over Munich. The city itself shines in many different colours.

Munich has a quality of light that you don't get in other cities. It's the light that falls through treetops onto a beer garden. A hundred years ago and more, the broad leaves of the chestnut trees provided shade for beer kegs. The Impressionist painter Max Liebermann captured this light in his 1884 painting "Münchner Biergarten". It hangs in the Neue Pinakothek art museum as though it means to explain the whole city.

Nowadays everyone who makes it to Munich ambles around in this light. No visitor or indeed any Munich native would miss out on the unique sense of togetherness prevailing in the city's beer gardens. "It's this combination of Bavarian 'Gemütlichkeit'

(warmth and good cheer), *the Italian pursuit of pleasure and a gentle snobbery blowing in from a vaguely Anglo-Saxon direction,*" Fredrik Werner encapsulates. And what about all those curmudgeons of which Munich is supposed to have so many? "Oh them," says the Hamburg-born Benedict Esche over our Afghani dinner, "that kind of grumpiness is just the Bavarian blues. It's actually really nice."

Anyone on the **Viktualienmarkt** picking up a coffee, freshly squeezed juice or food for the day ahead will in any case be feeling cheerful thanks to the market's friendly bustle. But when they continue just a few steps on to the **Marienplatz**, the sight of Asian tourists lying on the ground taking photographs will remind them not only how hard it is to grasp the beauty of Munich but also that they live in a city where other people come on holiday.



↑ Kitschy but breathtaking: Munich's Frauenkirche in the glow of sunset against the backdrop of the Alps



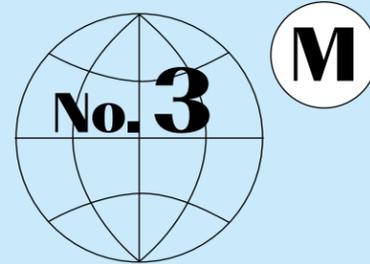
Ulf Pape/Author

Lives in Hamburg and Munich, is Cultural Editor for the GQ Magazine and also writes for other publications. His most recent book, "It's Market Day", written together with the chef Fabio Haebel, has just been published.



↑ The Brandhorst Museum: Mediator between the busy Maxvorstadt and Munich's Kunstareal, Architects: Sauerbruch Hutton

Mercer survey Quality of Living Ranking 2018



- Vienna
Zurich
- **3rd place: Munich**
Auckland
Vancouver
 - **6th place: Düsseldorf**
 - **7th place: Frankfurt**
Geneva
Copenhagen
Basel

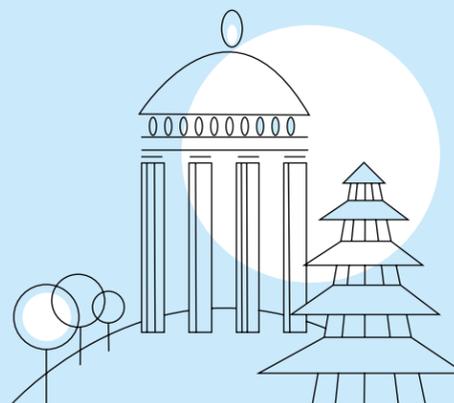
Munich
3rd place

Asking price

- (refurbished) median 2017:
- € 7,335/m²

Asking rental price

- (refurbished) median 2017:
- € 19.55/m²



Area data

310.71

- total area in km²

of which:
13.3 %
green space

1.3 %
water

4.1 %
forest

Public transport

2,483

- Passenger kilometres per inhabitant in 2016 for the Munich transport association (MVG) area

Unemployment rate

4.2 %

(December 2016)

- Comparison: Germany 6.1% (2016 total)

Particulate matter pollution in urban areas

21 µg/m³

(PM10¹; avg. annual value 2013)

- Comparison: Onitsha (Nigeria) 594 µg/m³; avg. annual value 2009 city most polluted by particulate matter worldwide

DÜSSELDORF

6th place

Asking price (refurbished)
median 2017:

- € 4,500/m²

Asking rental price (refurbished)
median 2017:

- € 12.06/m²

- Total area: **217.41 km²**

Green space: **9.4 %**

Water: **7.0 %**

Forest: **12.8 %**

- Public transport: **1,598** passenger kilometres per inhabitant (in 2015)

- Unemployment rate: **7.4 %** (in 2016)

- Particulate matter pollution: **21 µg/m³** (PM10¹; avg. annual value 2013)

Frankfurt

7th place

Asking price (refurbished)
median 2017:

- € 5,500/m²

Asking rental price (refurbished)
median 2017:

- € 14.75/m²

- Total area: **248.31 km²**

Green space: **7.5 %**

Water: **2.1 %**

Forest: **14.7 %**

Other spaces in green belt:
24,3 %

- Public transport: **1,317** passenger kilometres per inhabitant (in 2015)

- Unemployment rate **6.2 %** (in 2016)

- Particulate matter pollution: **22 µg/m³** (PM10¹; avg. annual value 2013)





CITY CHECK MUNICH

Munich is an economic powerhouse within Germany and offers an outstanding quality of life. Both factors go a long way to explain why the level of condominium prices in Munich is the highest in all of Germany. Even the surrounding area of Munich commands higher prices than the other cities in the top 8 condominium markets.

Gross wages

Median* of monthly gross wages of full-time employees subject to social insurance contributions



SOCIO-DEMOGRAPHICS

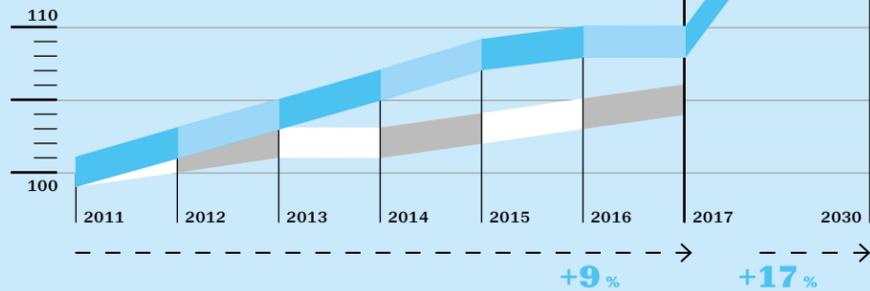
The population boom continues: Munich is forecast to grow by almost one-fifth by 2030. One reason for this huge influx is Munich's high quality of life, which, according to a study conducted by Mercer, is the highest among the top 8 cities.



Housing stock
794,628
Population
1,543,938

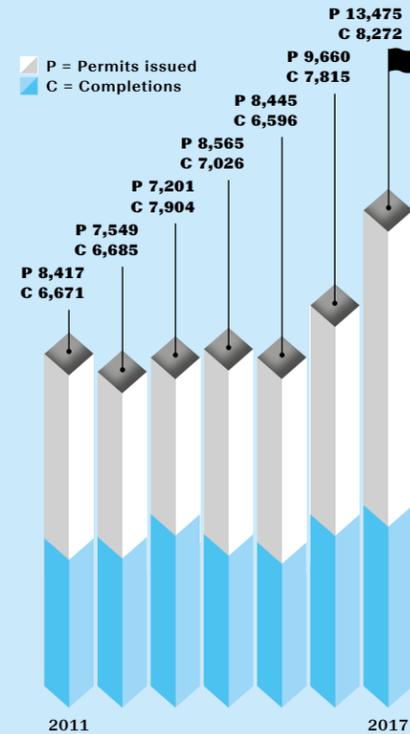
Population development and housing stock

Indexed development of population and housing stock; 2011 = 100



CONSTRUCTION INDUSTRY

Munich has improved its administration to cope with its high population growth. The result: record number of building permits in 2017.



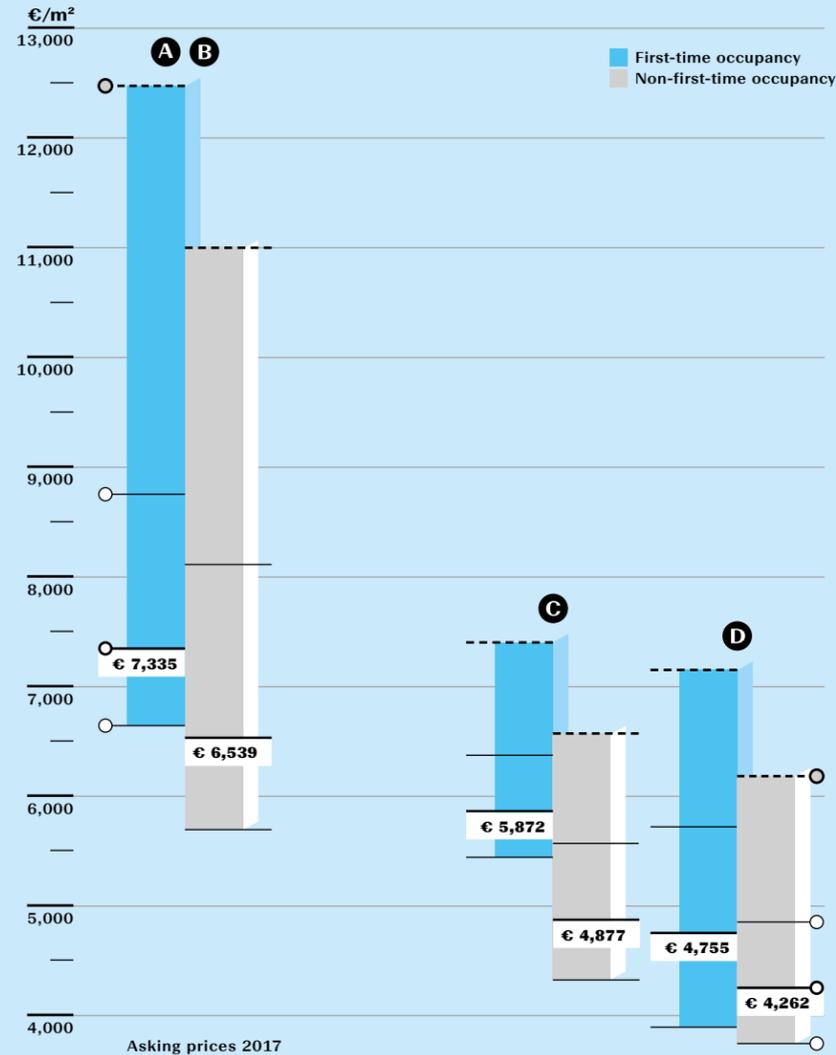
Apartments including work on existing buildings

ASKING PRICES BY LOCATION

Highest price level among the top 8 cities: Even the median price* in Munich's suburban areas is above that of the other top cities.



- A City
 - B Core city = city
 - C Suburban areas* of the core city
 - D Larger urban area*
- 0.95-quantile* --○
0.75-quantile ○
0.50-quantile ○
0.25-quantile ○

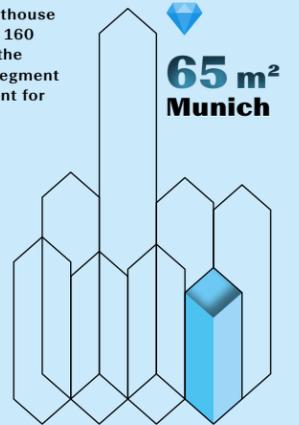


PRIME MARKET

Condominium prices in Munich are by far the highest in Germany. The city leads the field both with regard to the number of condominiums sold at over 1 million euros and the highest highest sales price per square meter achieved.

How many sqm of penthouse can you get for €1 million?

Top floor penthouse with a size of 160 to 400 m² in the upper price segment (figures current for 2017)



Number of condos sold at over €1 million



Achieved maximum price



PROPERTY MARKET

Germany's second-largest market for condominiums after Berlin. The proportion of let units is lower than in the other top 8 cities.

Condominium sales 2017

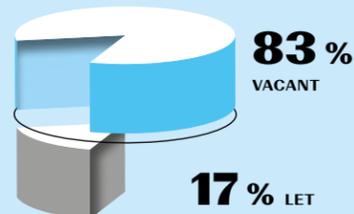


Percentage breakdown of sales in Munich

30% SHARE OF NEW-BUILD SALES



70% SHARE OF REALES

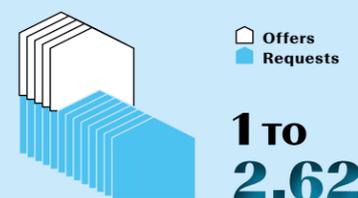


SUPPLY AND DEMAND

There are virtually no sales in the price segment below € 4,500/m². Half of the requests are in the price range from € 9,000/m².

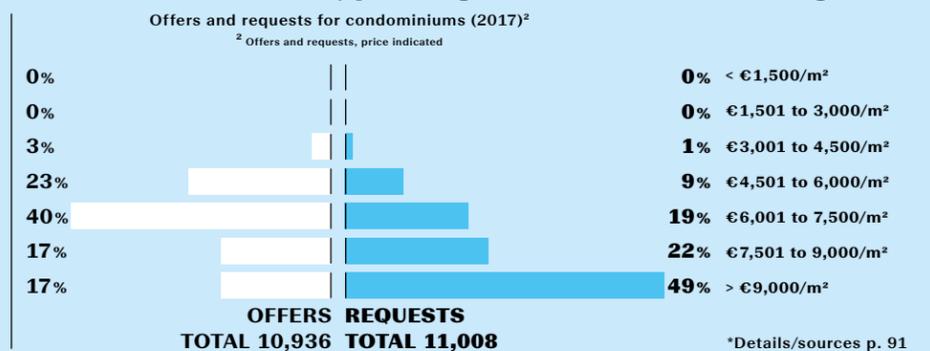
Ratio

Ratio of condominiums offered to number of requests (2017)¹



Market share by price segment

Offers and requests for condominiums (2017)²

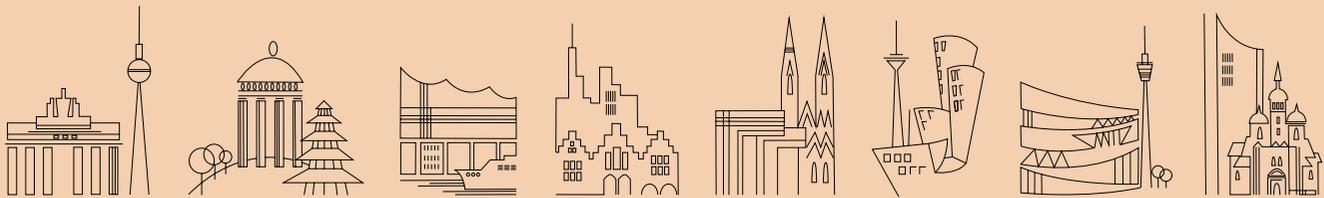


*Details/sources p. 91





ZIEGERT



ZIEGERT — Bank- und Immobilienconsulting GmbH
Berlin | Frankfurt | Leipzig

www.ziegert-immobilien.de