

Anlagemarkt München Investment market Munich



München...Rekorde ohne Ende!

Rückblick 2011, 1. Halbjahr 2012

„Wohnen so teuer wie nie“, „Steigende Preise bei allen Objekttypen“, „Umland ähnlich begehrt wie Stadtlagen“, „keine Blase in Sicht“... all das sind Schlagzeilen, die wir seit Monaten immer wieder lesen.

Die Umsatzzahlen liegen nunmehr bereits seit 2009 auf höchstem Niveau. Nur dem geringen Angebot in allen Immobilien-Arten ist es geschuldet, dass die Anzahl der

Munich...endless records!

Review 2011 and 1st half-year of 2012

„Housing expensive like never before“, „Surging prices for all kinds of objects“, „Urban hinterland in demand like urban locations“, „no bubble in sight“... these are all headlines we had to read over and over for months.

Sales figures are on the highest level since 2009 already. Just owing to little supply of any type of real estate the number of contract conclusions is rather declining instead of growing. Turnover, however, has been on the historically highest level of 9.3 bn, Euro which is equivalent to an increase of 22% compared to 2010.

Historic may also be called the low-interest-situation we are observing for years now. This is reason enough to consider buying real estate, as purchasers may borrow loan capital practically for free, taking inflation into account.

Demand focuses – just like since the beginning of the financial crisis – predominantly on residential property, as the safety aspect is highest for this type of object (vacancy quota practically zero).

The main circle of investors is still formed by private investors, foundations and family offices (investment range mostly between 1 m. Euro and about 10 m. Euro), whereupon more and more insurance companies aim to increase their real estate portfolios.



Foto/ Photo: Fotilla

Vertragsabschlüsse nicht stetig wächst, sondern sogar rückläufig ist. Der Geldumsatz allerdings lag 2011 auf dem historisch höchsten Niveau von 9,3 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 22 % gegenüber 2010 entspricht. Historisch ist auch der treffende Begriff bzgl. der nun ebenfalls seit Jahren anhaltenden Niedrig-Zins-Situation. Allein dies ist Argument genug, sich mit dem Erwerb einer Immobilie zu beschäftigen, da Käufer sich inflationsbereinigt praktisch umsonst Fremdkapital leihen können. Die Haupt-Nachfrage besteht wie seit Ausbruch der Finanzkrise weiterhin vor allem nach Wohnimmobilien, da der Sicherheitsaspekt hier am höchsten ist (Leerstandsquote praktisch Null).

Der Haupt-Anlegerkreis setzt sich wie gehabt aus Privatinvestoren, Stiftungen und Family Offices zusammen (Investitionsspanne meist zwischen etwa 1 Mio. Euro und etwa 10 Mio. Euro), wobei auch immer mehr Versicherungen ihren Immobilienbestand erhöhen wollen.

Just like in 2010 project developers, real estate developers and privatizers are intensifying their activities, whereupon lots suitable for building are even scarcer than portfolio residential properties. Thus the standard land values, which have already seen a considerable increase since 2010, went up again by about 10%.

For the 1st half-year of 2012 we may report an unchanged high demand. Through this and not least through ever frequently asked for bidding processes we succeeded in obtaining sales prices of up 20 % above the actual market value.

Office and commercial buildings

With nearly the same sales figures (105 sales) turn-over exceeded the previous year's level by 640 m. Euro, admittedly mainly due to a major sale (PEP shopping center with 400 m. Euro). Most sales are ranging again between 1 m. Euro and 20 m. Euro.

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2011	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2011
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 30 %)*	→	1.900 – 6.050	18 – 26-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil > 30 %)*	→	1.900 – 4.750	18 – 22-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	→	2.300 – 3.850	14 – 16-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen

Wie schon 2010 verstärken auch Projektentwickler, Bauträger und Privatisierer ihre Aktivitäten, wobei frei bebaubare Grundstücke noch rarer gesät sind als wohnwirtschaftliche Bestandsimmobilien. Daher haben sich die bereits 2010 beträchtlich gestiegenen Bodenrichtwerte nochmals um etwa +10% entwickelt.

Für das 1. Halbjahr 2012 können wir von einer gleichbleibend hohen Nachfrage berichten. Hierdurch und nicht zuletzt durch immer häufiger gefragte Bieterverfahren ist es uns gelungen, Kaufpreise teilweise bis zu 20% über den eigentlichen Marktwerten zu erzielen.

Büro- und Geschäftshäuser

Bei nahezu gleichen Verkaufszahlen (105 Verkäufe) übertraf der Geldumsatz das Vorjahresniveau um 640 Mio. Euro, allerdings vor allem aufgrund eines Großumsatzes (PEP-Einkaufszentrum über 400 Mio. Euro). Die meisten Verkäufe bewegen sich wie gehabt im Bereich zwischen 1 Mio. Euro und 20 Mio. Euro.

In 2012 stieg durch den Verkauf einiger größerer Geschäftshäuser der Geldumsatz trotz 32% weniger Vertragszahlen. Als Käufer traten nicht nur Versicherungen und Immobilienfonds sondern, bevorzugt natürlich in innerstädtischen Lagen, ebenso Privatinvestoren auf. Auch der Mietmarkt zeigt verhaltene Erholungstendenzen.

Ausblick: Einschätzung für 2012 unverändert positiv Büro- und Geschäftshäuser

Die geschilderte positive Entwicklung entsprach unserer Prognose. Allerdings sollte man speziell in diesem Marktsegment etwas vorsichtiger agieren, da dieses untrennbar mit der schwer einschätzbaren Gesamtkonjunktur verbunden ist. Weiterhin finden sich auch in attraktiven Lagen nicht unerhebliche Leerstände in fertiggestellten Anwesen wie auch nicht vermarktete unbebaute Grundstücke.

2012 ist bisher ein gemächlicher Aufwärtstrend vor allem bei den Gewerbevermietungen feststellbar. Der relativ geringe Umsatz im Münchner Umland und die gute

In 2012 turnover increased due to the sale of few major commercial buildings, although 32% less contracts have been signed. Purchasers have not only been insurance companies and real estate funds, but also – especially in city center locations – private investors. The rental market is also on the mend.

Prospects: Evaluation for 2012 still positive Office and commercial buildings

The positive development described complied with our prospects. Especially in this market segment one should, however, act a little more careful, as it is inseparably connected with the unpredictable entire economic situation. Even in attractive locations there is still a serious number of vacancies in completed real estates as well as there are non-marketed undeveloped real estates.

In 2012 an unhurried upward trend may be noticed for commercial tenancies mainly. The relatively narrow market in the Munich hinterland and the strong demand for city center locations lead to an increase of the average rent by just under 3%.

The established factors, first of all the pan-European situation, do, however, not allow for a reliable prediction. At least for 2012 we do expect a similarly positive result as in the previous year.

Apartment buildings, combined residential and commercial buildings

The market has been, still is and will remain swept empty. A slow-down is still missing.

Munich survived the global crisis successfully. It is and will remain the economically strongest city in Germany.

There are currently some development areas within the city (e.g. the district of Freiham, barracks etc.). As this supply is limited and Munich is showing a traditional shortage of apartments, an end of demand and of influx remains to be seen.

Due to the facts mentioned we are not afraid to repeat ourselves: Munich did not only strengthen its historic position as No. 1 location in Germany, but will also strengthen its attractive development for years to come.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2011	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2011
Kind of building			
Residential buildings (commercial percentage 0–30%)*	→	1,900 – 6,050	18 – 26-fold
Residential buildings (commercial percentage > 30%)*	→	1,900 – 4,750	18 – 22-fold
Office and commercial buildings**	→	2,300 – 3,850	14 – 16-fold

* stock ** without class 1a-adresses



Nachfrage nach innerstädtischen Zentrumsanlagen haben die Durchschnittsmiete um knapp 3% erhöht. Die bekannten Faktoren, allen voran die gesamteuropäische Situation lassen jedoch keine verlässliche Prognose zu. Wir rechnen jedoch zumindest in 2012 mit einem ähnlich positiven Ergebnis wie im Vorjahr.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Der Markt war, ist und bleibt leergefegt. Eine Marktberuhigung blieb bisher aus. München hat die globale Krise erfolgreich überstanden und ist und bleibt die wirtschaftsstärkste Stadt Deutschlands. Aktuell gibt es noch einige Entwicklungsflächen im Stadtbereich (z.B. Freiham, Kasernen etc.). Da dieser Vorrat jedoch begrenzt ist und München traditionell eine Unterdeckung an Wohnungen aufweist, ist ein Ende der Nachfrage und des Zuzugs nicht in Sicht.

Aufgrund der genannten Fakten wiederholen wir uns gerne: München hat seine historische Stellung als Nr. 1 – Standort Deutschlands nicht nur weiter gefestigt, sondern verstärkt auch seine attraktive Entwicklung auf Jahre hinaus.

Ihr Partner in München
Your partner in Munich

ROHRER ivd

IMMOBILIEN SEIT 1919
MÜNCHEN • NÜRNBERG • FRANKFURT • BERLIN

ROHRER Immobilien GmbH
Lessingstrasse 9
80336 München

Telefon: +49 (0)89 / 543 04-0
Fax: +49 (0)89 / 543 04-200
E-Mail: info@rohrer-immobilien.de
Website: www.dave-net.de