



**Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment  
Marktreport 2013 /2014 • München**



# Wohn- und Geschäftshäuser München

## Residential Investment Munich

München bleibt unangefochten der teuerste Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Deutschland. Obwohl die Preise und Faktoren noch weiter gestiegen sind, ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Die Nachfrage wird zusätzlich durch die Ausrichtung von Private Offices oder Pensionskassen hin zur Wohnimmobilie forciert. Die Verkaufszahlen sind im Vergleich zu anderen Großstädten der Republik nach wie vor sehr gering. 2012 ging die Transaktionszahl um 16 % auf 171 zurück. Aufgrund des Preisanstiegs sank das Umsatzvolumen dagegen nur leicht um weniger als 4 % und liegt noch immer bei knapp mehr als 1 Mrd. EUR.

### Stetig steigender Durchschnittspreis

Der durchschnittliche Objektwert pro verkaufter Immobilie ist während der vergangenen Jahre stetig gestiegen. Lag der Mittelwert 2010 noch bei 4,2 Mio. EUR, wurde 2012 schon ein Durchschnittspreis von 5,9 Mio. EUR erreicht. Die meisten der gehandelten Objekte lagen in der Preisklasse zwischen 2 und 3 Mio. EUR. Gut 10 % der Wohn- und Geschäftshäuser wechselten jedoch für mehr als 10 Mio. EUR den Besitzer. Bei den Verkäufern sind es neben den privaten Eigentümern häufig auch Fonds und Versicherungen, die das hohe Preisniveau nutzen, um den Wertgewinn zu realisieren. Auf der Käuferseite wird das Marktgeschehen sowohl von lokal ansässigen Investoren als auch bundesweit orientierten Anlegern bestimmt. Dabei handelt es sich neben den Privatinvestoren mit lediglich einer Immobilie auch um kleinere Bestandshalter. Ausländische Käufer sind derzeit nur vereinzelt am Markt aktiv.

Munich is undisputedly the most expensive market for residential investment in Germany. Although the prices and multipliers have risen even further, the demand is considerably higher than the supply available. The demand is also accelerated by the concentration on residential property on the part of private offices or pension funds. In 2012, the sales figures are still very low in comparison with other cities in the Republic. The number of transactions fell by 16 % to 171. On the other hand, due to the rise in prices, the turnover volume only decreased slightly by less than 4 % and still lies just over 1 billion euros.

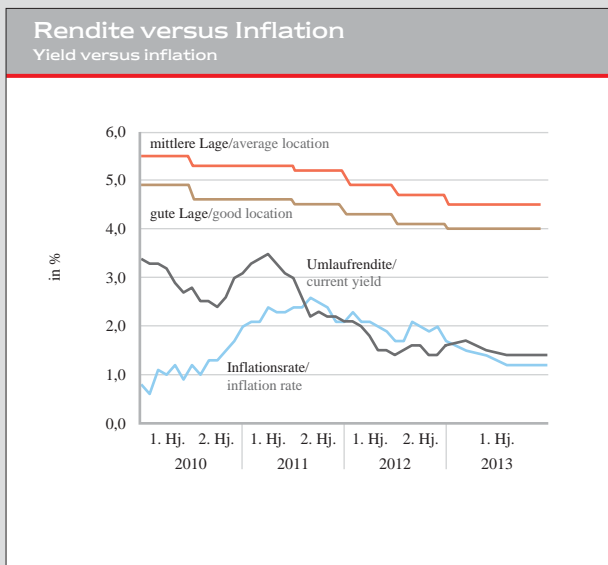
### Consistent rise in average price

The average value per sold property has risen continually during the past few years. Although the mean value in 2010 was still around 4.2 million euros, in 2012 an average price of 5.9 million euros was achieved. The majority of the traded properties could be allocated to the price category between 2.0 and 3.0 million euros. However, a good 10 % of the residential investments exchanged hands for more than 10 million euros. Apart from private owners, the sellers are often also funds and insurance companies who take advantage of the high price level in order to realise a profit. On the buyers' side the market activity is determined both by local investors and others who are orientated on a national level. Besides private investors with only one property, these also include smaller portfolio holders. Foreign buyers are only active on the market in isolated cases.

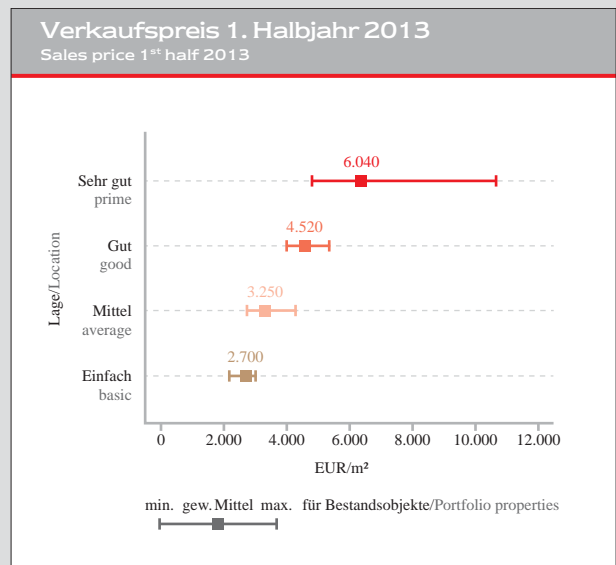
Bevölkerung und private Haushalte Population and private households		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		1.311,6	1.326,8	1.330,4	1.353,2	1.364,9	1.374,9	1.380,5	1.399,0
Priv. Haushalte Tsd. Priv. households, in '000s		754,6	763,5	765,3	778,4	784,4	790,2	793,4	805,4
Ø Haushaltgröße Av. size of household		1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74

Quelle:/Source: Destatis, Zensus (ab 2011), BBR, Engel & Völkers Commercial

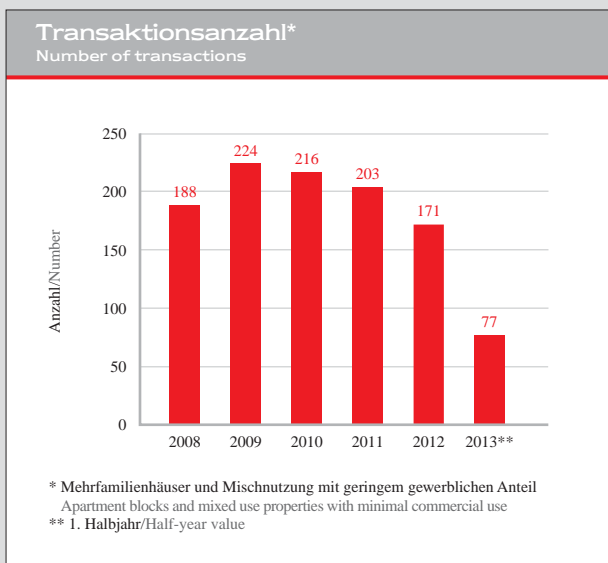




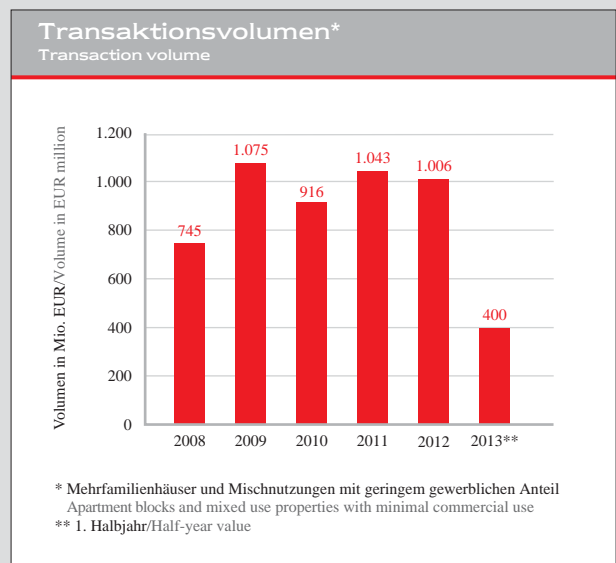
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Gutachterausschuss München, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Gutachterausschuss München, Engel & Völkers Commercial

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Faktoreangaben auf den Rohertragsfaktor/-vervielfältiger und die Renditeangaben auf die Bruttoanfagsrendite.  
If not otherwise indicated, the factor information refers to the gross yield factor/multiplier and the returns information refers to the gross initial rate of return.

Viele Investoren sind aufgrund des niedrigen Zinsniveaus auch bereit, weiterhin höhere Preise zu zahlen. Dies gilt auch deshalb, weil ihnen die Anlagealternativen fehlen, die zumindest einen nachhaltigen Inflationsausgleich gewährleisten könnten.

### **Äußerst niedriger Leerstand**

Die in vielen bayerischen Kommunen eingeführte Begrenzung der Mietsteigerung auf 15 % innerhalb von drei Jahren (bisher 20 %), die dem Schutz von Mietern in Städten mit Wohnungsmangel dienen soll, hat in München bislang nur marginale Auswirkungen auf die Nachfrage. Die Attraktivität der Landeshauptstadt ist ungebrochen. Die Einwohner- und Haushaltszahlen nehmen weiter zu und so steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum weiter an. Der Leerstand liegt laut Zensus mit weniger als 2,1 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 4,4 %. Aufgrund nicht ausreichender Neubauzahlen hält der Druck auf die stetig anziehenden Mieten weiter an.

### **Extrem hohe Faktoren**

Der deutliche Anstieg der Faktoren während der vergangenen zwei Jahre hat sich allerdings abgeschwächt. Gleichwohl gibt es in den wenigen einfachen Lagen und entlang der viel befahrenen Ausfallstraßen nur noch theoretisch Objekte, die für weniger als einen Faktor von 20 verkauft werden. In den sehr guten zentrumsnahen Lagen wird für Wohn- und Geschäftshäuser im Mittel der Faktor 30 nicht unterschritten. Dies spiegelt sich auch in den hohen Preisen wider, die sonst in vergleichbaren Lagen anderer Großstädte nur ausnahmsweise erreicht werden. So werden in den guten Lagen im Schnitt 4.520 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt. Selbst in einfachen Lagen werden für ein normales 70er-Jahre-Objekt ohne größeren Sanierungsstau im Mittel 2.700 EUR/m<sup>2</sup> erzielt. Diese Marktsituation endet bereits ganz markant an den Stadtgrenzen. Außerhalb des Autobahnringes A99 und der S-Bahn-Stationen sind das Kaufinteresse und auch die Preise um ein Vielfaches geringer. Gegenwärtig zeichnet sich jedoch auch in München selbst eine deutliche Verlangsamung des Preisanstiegs, teilweise sogar eine Stagnation ab.

### **Anhaltende Verkaufszurückhaltung**

In München unterstreichen die Verkaufszahlen der ersten Monate des Jahres 2013 die weiter anhaltende Verkaufszurückhaltung der Eigentümer. Wir erwarten deshalb für das Gesamtjahr eine ähnliche Transaktionszahl wie 2012.

Due to the low interest rate many investors are also prepared to pay higher prices. This also applies because there is a lack of investment alternatives that could at least guarantee a sustainable compensation for inflation.

### **Extremely low vacancy rate**

The restriction of rent increases to 15 % within three years (up to now 20 %) introduced in many Bavarian communes, which was intended to protect tenants in cities with a housing shortage. This has only had a marginal impact so far on the demand in Munich. The attractiveness of the regional capital is still unbroken. The population and household figures continue to increase and thus the demand for housing also. According to the census the vacancy rate of less than 2.1 % lies well below the federal average of 4.4 %. Due to an insufficient number of new constructions, there is growing pressure on the continually rising rents.

### **Extremely high multipliers**

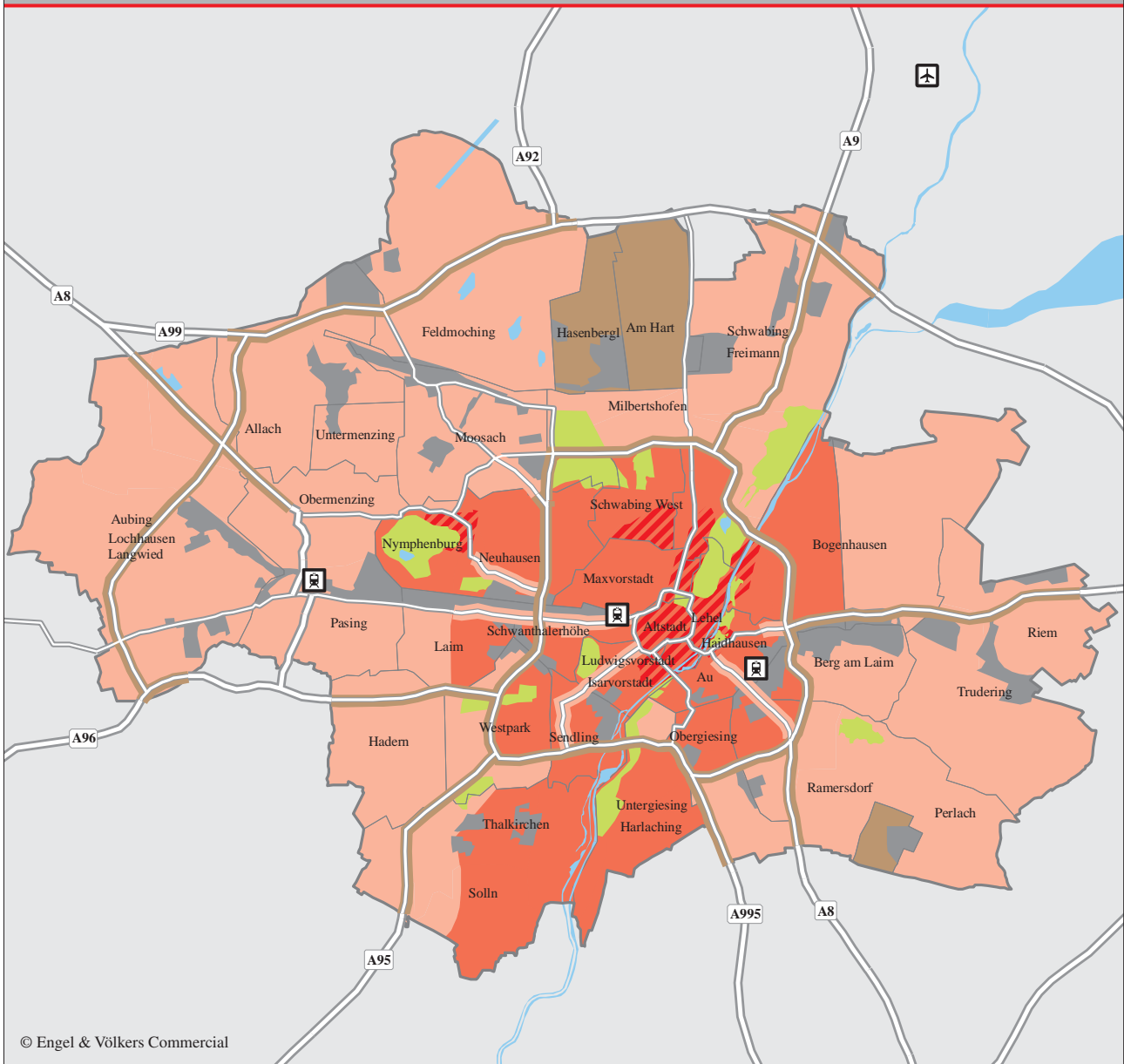
The distinct rise in multipliers during the past two years has weakened off. Nevertheless, in the few basic locations and along the busy arterial roads there are only theoretically properties that are sold for less than a multiplier of 20. In the very good, central locations no properties are sold at all with a multiplier of less than 30. This is also reflected in the high prices that are otherwise only reached in exceptional cases in comparable locations of other cities. For instance, an average of 4,520 euros/m<sup>2</sup> is paid for properties in good locations. Even in basic locations, 2,700 euros/m<sup>2</sup> are achieved on average for ordinary 1970s properties without considerable refurbishment backlog. The market situation already ends very abruptly on the city boundaries. Beyond the motorway ring A99 and the city rail stations, the buying interest and also the prices are much lower. At present, however, even in Munich itself there is a noticeable deceleration of the price rise, partly even stagnation.

### **Continued reluctance to sell**

The sales figures in Munich in the first months of 2013 underline the continued selling reluctance of the owners. We therefore expect a similar number of transactions as in 2012 for the whole year.

# München - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

## Munich - Residential Investment locations



- Sehr gute Lage**  
Prime location
- Gute Lage**  
Good location
- Mittlere Lage**  
Average location
- Einfache Lage**  
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**  
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**  
Green area
- Gewässer**  
Waters

Indikator		2010	2011	2012	2013	Trend
<b>Faktor</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></span>	21,7 - 26,3	23,3 - 26,5	25,0 - 30,0	27,0 - 33,0	➔
<b>Multiplikator</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange;"></span>	18,5 - 22,2	20,0 - 23,3	21,0 - 25,0	23,0 - 27,0	➔
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange;"></span>	16,7 - 20,0	17,5 - 20,0	18,7 - 22,3	20,5 - 24,0	➔
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown;"></span>	12,5 - 14,3	14,9 - 16,6	16,8 - 19,6	18,5 - 20,5	➔
<b>Whg.-Mieten in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></span>	14,50 - 21,00	14,00 - 21,00	15,00 - 25,00	15,00 - 27,00	↗
<b>Residential rents in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange;"></span>	13,00 - 15,50	13,00 - 15,50	14,00 - 16,50	14,50 - 16,50	➔
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange;"></span>	9,00 - 13,00	9,00 - 13,00	9,50 - 14,00	10,20 - 14,80	➔
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown;"></span>	6,50 - 9,50	6,50 - 10,00	7,50 - 11,00	8,00 - 11,30	➔

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2013. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2013. Source: Engel & Völkers

---

**Engel & Völkers Gewerbe München GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Sonnenstraße 11 · 80331 München**  
**Tel.: +49-(0)89-210 19 20 · [MuenchenCommercial@engelvoelkers.com](mailto:MuenchenCommercial@engelvoelkers.com)**

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**