

DAVE MÜNCHEN

AUSGABE N°2 — 2014 / 2015

SEIT 2009 HISTORISCHE REKORDE!

EIN RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2013
UND DAS 1. HALBJAHR 2014

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

SEIT 2009 HISTORISCHE REKORDE!

EIN RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2013 UND DAS 1. HALBJAHR 2014



Frau und Herr Keussen: „Do samma dahoam“

Seit 2009 hält die enorme Preisentwicklung in ganz Deutschland weiter an. Traditionell bleibt München dabei weiterhin Spitzenreiter bei Nachfrage und Preisen, vor allem im wohnwirtschaftlichen Segment. Der Geldumsatz in 2013 ist vor allem aufgrund großvolumiger Verkäufe von Büro- und Geschäftshäusern um 8% auf € 10,7 Milliarden gestiegen.

Im Gegensatz dazu sank die Anzahl der Beurkundungen um 11% - ein Beweis nicht nur für hohe Transaktionsvolumina, sondern auch für weiter angestiegene Kaufpreise bei bzw. aufgrund geringem Angebot.

Bereits im 1. Quartal 2014 gab es im Vergleich zum Vorjahresquartal eine weitere Geldumsatzsteigerung von 30%, resultierend aus Preissteigerungen.

Im Gegensatz zum mangels Angebot stagnierenden Wohnimmobilienumsatz stieg der Bürohausumsatz weiter an.

Angesichts der hohen Kaufpreisentwicklungen und des geringen Angebots verstärkten Investoren den Blick auf den Landkreis und die weitere Peripherie. Auch hier gilt zwar eine ähnliche Bevölkerungsprognose wie im Stadtbereich, jedoch gibt es hier zumindest tlw. mehr Angebote bzw. attraktivere Renditen.

Weiterhin bleibt die historische Zinssituation ein entscheidender Faktor für den Anleger und den Anlage-druck. Eine wesentliche Zinserhöhung erscheint unserer Ansicht nach mittelfristig unwahrscheinlich, was für eine gleichbleibende Marktsituation spricht.

**AUSBLICK:
ENTSPANNUNG NICHT IN SICHT
ES BLEIBT EIN VERKÄUFERMARKT.**

Dafür sprechen nicht nur die langfristig bestehenden Standortvorteile sondern auch sämtliche Standort-Prognosen für die kommenden 10-15 Jahre.

Bereits in 2013 gelang es uns, ein historisches Wohn- und Geschäftsgebäude in einmaliger Lage zum 47-fachen zu veräußern. In 2014 wurde dies noch getoppt. In zwar guter, aber nicht einmaliger Lage konnten wir ein Mehrfamilienhaus (50er-Jahre, 2010 überwiegend saniert) zum Faktor 50 verkaufen! Unglaublich aber wahr: Die Stadt übte trotz Abraten des Kommunalreferats ihr Vorkaufsrecht aus!

Aktuelle Umsatz- und Preisrekorde bestätigen den anhaltenden Markttrend.

1,6 Mio. Menschen werden bis 2020 in München leben (aktuell etwa 1,4 Mio.)! Hierfür werden rund 80.000 neue Wohnungen benötigt, wobei nur etwa 50.000 Einheiten zur Verfügung stehen werden.

Die Konsequenz ist ein weiterer Anstieg der bereits allseits beklagten Wohnraum-Mietpreise.

Die geplanten Gesetzesänderungen (Mietpreibremse etc.) bewirken unserer Ansicht nach keine Beruhigung des Mietmarktes, erst Recht nicht, solange keine steuerliche Begünstigung für Neubau erfolgt. – diese wurde ersatzlos aus dem Koalitionsvertrag gestrichen.

Ob der Gewerbeimmobilienmarkt die im vergangenen Jahr gezeigte Entwicklung fortsetzt, hängt auch von der Situation in ganz Europa ab. Allerdings deuten die in 2014 bereits abgeschlossene Großvermietungen und -verkäufe und sinkende Leerstandsquoten darauf hin, dass auch hier ein gleichbleibend guter Markt oder sogar eine positive Entwicklung zu erwarten ist.

Wie wir bereits in unserem letzten Bericht prognostizierten, kann aufgrund der genannten Faktoren weiterhin nicht von einer Überhitzung des Marktes oder einer „Blasenbildung“ gesprochen werden.

Ihr Rohrer-Fazit: Ein 6. Rekordjahr ist in Sicht!

SVEN KEUSSEN, GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER
ROHRER IMMOBILIEN, MÜNCHEN

RENDITEOBJEKTE

[OHNE EXTREMWERTE]

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER (BESTAND, GEWERBEANTEIL 0-30%)	2.550 – 6.950	20 – 38-FACH
WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER (BESTAND, GEWERBEANTEIL >30%)	4.050 – 6.300	22 – 35-FACH
BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER (OHNE 1A-LAGEN)	2.400 – 6.450	16 – 22-FACH

KAUFPREISE €/m² 2013
KAUFPREISE ALS VIELFACHES
DES JAHRESROHTRAGES 2013

MIETPREIS-TENDENZEN

[ALLE WOHN-/NUTZWERTE IN €/m²]

WOHNEN	11-14*	13-17**	17-28***
BÜRO	10-14	15-19	20-38
EINZELHANDEL	13-25	26-50	50-350

*MITTLERER WOHN-/ NUTZWERTE
**GUTER WOHN-/ NUTZWERTE
***SEHR GUTER WOHN-/ NUTZWERTE

ANLAGEMARKT MÜNCHEN 2014 – 2015





DAVE MÜNCHEN WIRD VERTRETEN DURCH:

ROHRER
IMMOBILIEN SEIT 1919

ROHRER IMMOBILIEN GMBH • NIEDERLASSUNG MÜNCHEN • SVEN KEUSSEN • LESSINGSTRASSE 9 • 80336 MÜNCHEN
TEL.: 089 5 43 04-0 • E-MAIL: KEUSSEN@ROHRER-IMMOBILIEN.DE • WWW.ROHRER-IMMOBILIEN.DE