

Pressemitteilung

Metropolregion München: Gute Investitionschancen außerhalb der bayerischen Landeshauptstadt

- Studie „Greater Munich Immobilienmarkt-Bericht 2016/2017“ von ehret+klein identifiziert Immobilieninvestmentpotenzial von 14 Städten und Landkreisen im Großraum München
- Münchener Flächenknappheit wirkt positiv auf Metropolregion
- Wohnungs- und Büromieten stiegen in den vergangenen zehn Jahren deutlich an
- Höchststände bei Beschäftigung, wachsende Einwohnerzahlen, sinkende Arbeitslosigkeit und höhere Einkommen treiben Immobiliennachfrage an
- e+k-Attraktivitätsmatrizen zeigen Investitionschancen für Wohn- und Büroimmobilien
- Durchmischte Quartiere mit kurzen Wegen bestimmen Zukunft

München, 29. November 2016 – Die Strahlkraft der bayerischen Landeshauptstadt München wirkt positiv auf die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in der gesamten Metropolregion und eröffnet damit Investoren alternative Investmentmöglichkeiten. Durch die Flächenknappheit und die hohen Immobilienpreise in München verlagert sich die Nachfrage in die attraktivsten Standorte der Region mit seinen umliegenden 26 Landkreisen sowie sechs kreisfreien Städten.

Das ergab der „Greater Munich Immobilienmarkt-Bericht 2016/2017“ der Projektentwicklungs- und Immobilienmanagementgesellschaft Ehret+Klein Real Estate Management GmbH, der in Zusammenarbeit mit DW Real Estate GmbH und der bulwiengesa AG erstellt wurde. Die 14 größten und wirtschaftsstärksten Standorte wurden im Immobilienmarkt-Bericht genauer auf ihre Wirtschaftsdaten und die Entwicklung ihrer Immobilienmärkte in den Segmenten Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien untersucht.

Münchener Umland für Immobilieninvestoren immer attraktiver

Das Ergebnis: Sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern bieten die untersuchten Standorte in Greater Munich eine Vielzahl von Investmentchancen. So finden sich außerhalb der Stadt München an vielen Standorten noch Wohn- und Büroobjekte mit Nettoanfangsrenditen von mehr als fünf Prozent – inklusive Wertsteigerungspotenzial durch steigende Mieten. Bei den größeren Standorten weiter entfernt von der Stadt München ist

Pressemitteilung

durch den dynamischen Preisanstieg von einer deutlichen Nachholbewegung auszugehen. „Der Blick über den Stadtrand München hinaus lohnt sich, sofern man sich als Investor nicht nur auf die Wirtschafts- und Immobilienmarktdaten verlässt, sondern auch auf das Zusammenspiel des Objekts mit den vorhandenen Immobilien und der Infrastruktur. Die Einbettung des Projekts in ein funktionierendes Quartier mit hoher Lebensqualität ist die beste Risikoabsicherung für Immobilieninvestments“, kommentiert Michael Ehret, Geschäftsführer von ehret+klein.

Um die „Investment-Hot-Spots“ in Greater Munich zu identifizieren, wurden für die Studie die e+k-Attraktivitätsmatrizen für die Bereiche Wohnen und Büro entwickelt. Für die ausgewählten Standorte wurden Cluster gebildet, in die unter anderem Lage, Verkehrsanbindungen, Marktprofile, Preise und Kosten einfließen. Zudem wurde bewertet, inwieweit sich die Flächenknappheit in München auf diese Standorte auswirkt. Je nach Rendite-Risiko-Profil des Investors ergibt sich dadurch eine Fülle von Investitionsmöglichkeiten. „Im Vergleich zu den Total-Return-Erwartungen im Stadtgebiet München bieten diese Standorte einen Aufschlag, der für Investoren im Niedrigzinsumfeld aus Rendite-Risiko-Sicht attraktiv ist“, erklärt Ehret und ergänzt: „Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass alle ausgewählten Standorte in Greater Munich aufgrund der Gesamtmarktentwicklung und des Nachfrageüberhanges im Münchner Zentrum das Potential für Preissteigerungen haben und sich der Trend der letzten Jahre fortsetzen sollte. Je kürzer die Wege nach München und umso urbaner bzw. größer die Standorte sind, desto attraktiver sind sie.“

Wohnungsmieten steigen in Metropolregion deutlich

So haben sich die Wohnungsmieten (Neubau und Bestand) an den unterschiedlichen Standorten in den letzten 10 Jahren bis zu 56 Prozent verteuert. In Landshut und Ingolstadt stiegen beispielsweise die Bestandsmieten mit 56 bzw. 47 Prozent deutlich stärker als in der Stadt München (44 Prozent). In Rosenheim und Augsburg erreichten die Steigerungsraten mit bis zu 38,9 Prozent eine ähnliche Dynamik wie in der Isarmetropole. Inzwischen werden für die monatliche Kaltmiete teils zwischen 10 Euro und 13 Euro pro Quadratmeter und Monat aufgerufen. „Das Miet- und Kaufpreisniveau fällt tendenziell mit der Entfernung zur Innenstadt, wobei sich in einzelnen Kommunen im Umland teilweise schon höhere durchschnittliche Mietpreise als in München erzielen lassen“, so Michael Ehret, Geschäftsführer von ehret+klein und ergänzt: „In allen betrachteten Märkten herrscht ein Nachfrageüberhang am Wohnimmobilienmarkt. Aufgrund der hohen Bevölkerungszunahme und der begrenzten

Pressemitteilung

Neubaumöglichkeiten in Greater Munich gehen wir davon aus, dass sich das Mietniveau in der gesamten Metropolregion zukünftig in der Breite deutlich erhöht. Dies dürfte auf nahezu alle größeren Standorte zutreffen.“

Büromieter weichen auf andere Standorte aus

Die Nachfrage nach Büroflächen hat in München ebenfalls stark zugelegt. Die Leerstände sind zuletzt auf unter vier Prozent gesunken. Die mit plus 46 Prozent von 2005 bis 2015 stark gestiegenen durchschnittlichen Büromieten (24,5 Euro pro Quadratmeter) veranlassen die Nachfrager dazu, auf andere Standorte in Greater Munich auszuweichen. Das zeigt auch der Anstieg der Spitzenmieten: Auch wenn 2015 das Mietniveau in München mit rund 34 Euro mit Abstand am höchsten lag, konnten Städte wie Augsburg und Ingolstadt zwischen 2005 und 2015 Steigerungsraten von rund 36 Prozent verzeichnen – allerdings liegt das Niveau der Spitzenmieten mit zwölf bzw. 13 Euro den Quadratmeter noch deutlich hinter der bayerischen Metropole. „Wir gehen in den kommenden Jahren von einem stärkeren Wachstum auch im Münchner Umland aus, da diese Lagen von der begrenzten Flächenkapazität im Stadtbereich profitieren werden“, kommentiert Ehret und resümiert: „Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Umlandgemeinden im Landkreis München aufgrund der komparativen Verkehrsanbindung, der Nähe zu München und dem Flughafen gute Chancen auf eine hohe Immobiliennachfrage haben.“

Deutliche bessere Beschäftigungssituation und höhere Einkommen

Die Wirtschaftskraft hat in der Metropolregion von 2005 bis 2015 ebenfalls deutlich zugelegt. Die Arbeitslosenquote ist teils unter drei Prozent gesunken, das Pro-Kopf-Einkommen ist in den Landkreisen Landsberg am Lech, Starnberg, Erding und Freising mit Zuwachsraten bis deutlich über 30 Prozent stärker gestiegen als in der Stadt München (21 Prozent) und im Landkreis München (21 Prozent) – Tendenz weiter steigend. Laut aktueller Prognosen soll das Pro-Kopf-Einkommen bis 2019 in den 14 größten und wirtschaftsstärksten Standorten zwischen sechs und 13 Prozent weiter wachsen.

Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SVP-Beschäftigten) zu erkennen. In den vergangenen zehn Jahren stieg in den untersuchten Standorten die Anzahl stark an und befindet sich aktuell auf einem Höchststand. In den Landkreisen Erding, Dachau, Landsberg am Lech und der Stadt Ingolstadt erhöhten sich die SVP-Beschäftigten zwischen 30 und 50 Prozent. Laut aktueller Prognosen soll diese

Pressemitteilung

Entwicklung an den untersuchten Standorten nicht an Dynamik verlieren. So wird etwa in den Landkreisen Erdingen und Dachau ein Anstieg von bis zu zehn Prozent prognostiziert.

Positive Bevölkerungsentwicklung erwartet

Dass die Zeichen weiter auf Wachstum stehen, zeigen auch die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung: In der Region Greater Munich leben circa sechs Millionen Einwohner, im Großraum München (Landeshauptstadt München und die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg) rund 2,8 Millionen und in der Stadt München circa 1,5 Millionen Einwohner. Laut Prognosen wird die Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren in allen drei Betrachtungsräumen stark wachsen. „Die Bevölkerungsprognosen gehen von einem Zuwachs von mehr als 500.000 Einwohner bis 2034 in Greater Munich aus – dies entspricht der Größe einer Stadt wie Hannover oder Leipzig und verdeutlicht den zu erwartenden Bedeutungsgewinn der Region“, kommentiert Michael Ehret.

Die Studie „Greater Munich Immobilienmarkt-Bericht 2016/2017“ können Sie unter presse@ehret-klein.de anfordern.

Kontakt:

Anke Witzel | Telefon: 08151 65 22 5-122
ehret+klein | Würmstr. 4 | 82319 Starnberg | presse@ehret-klein.de | www.ehret-klein.de

ehret + klein: *ehret + klein ist ein inhabergeführtes Unternehmen, das zwei Disziplinen verbindet: Für Kunden steuert, revitalisiert und optimiert es Einzelobjekte und Immobilienportfolios. Für Investoren kreiert, plant, baut und vermarktet es Immobilien und Quartiere. Durch die Verknüpfung dieser zwei Disziplinen bietet ehret + klein nicht nur das komplette Leistungsspektrum für den Lebenszyklus einer Immobilie an, sondern wartet auch mit deutlich verbesserten und praxiserprobten Lösungen auf. Denn mit dem Schulterblick der jeweils anderen Disziplin bildet sich eine fundierte und belastbare Kompetenz. Für das bundesweit tätige Unternehmen mit Sitz in Starnberg arbeitet ein Team von 40 Ingenieuren, Kaufleuten, Projektentwicklern und Spezialisten. Zu den anspruchsvollen Kunden gehören verschiedene europäische Family Offices und institutionelle Investoren.*