

Information für die Presse

Hamburg, den 23. November 2011

DG HYP-Studie Immobilienmarkt Bayern:

Steigende Nachfrage auf gewerblichen Immobilienmärkten

Laut einer aktuellen Studie der DG HYP werden sich die gewerblichen Immobilienmärkte an zentralen Standorten in Bayern weiterhin positiv entwickeln. Im Wohnungsmarkt führen wachsende Haushaltszahlen und zunehmender Raumbedarf zu spürbar steigender Nachfrage. Die Büromärkte erweisen sich als stabil mit positiver Mietentwicklung und leicht abnehmender Leerstandsquote. Im Handel sind aufgrund überdurchschnittlich steigender Kaufkraftentwicklung viele neue Verkaufsflächen entstanden.

Bayern hat einen ausgesprochen erfolgreichen Wandel vom Agrarland zum Hightech-Standort vollzogen. Die wirtschaftlichen Erfolge zeigen sich deutlich am Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote ist die niedrigste in der Bundesrepublik. „Bayern ist aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke Beschäftigungsmotor unter den Flächenländern Deutschlands“, erläutert Dr. René Beckert, Leiter Immobilienzentren München der DG HYP. „Mit einem guten Bildungssystem, attraktiven Arbeitsplätzen und stabiler Zuwanderung bieten die bayerischen Immobilienmärkte gute Voraussetzungen für Wachstum auch in den kommenden Jahren.“ Von dieser Entwicklung profitieren die in der Studie analysierten Städte mit über 100.000 Einwohnern. Gegenstand der umfassenden Analyse sind damit neben Augsburg, Fürth, Nürnberg und Würzburg die besonders dynamisch wachsenden Städte Ingolstadt, München und Regensburg.

Hohe Nachfrage treibt Wohnungsmieten

Seit dem Jahr 2000 sind die Wohnungsmieten in allen betrachteten Standorten um mindestens 10 Prozent gestiegen. Am stärksten war der Anstieg – bezogen auf Neubauten in durchschnittlichen Lagen – in

Würzburg mit 27 Prozent und am geringsten in Fürth mit 10 Prozent. Trotz dieses sehr unterschiedlichen Verlaufs liegt die Miethöhe mit Ausnahme von München mit 13 Euro pro Quadratmeter in der Stadt sowie 12 Euro pro Quadratmeter im Landkreis an allen untersuchten bayerischen Standorten mit rund 9 Euro dicht beieinander.

Bei längerfristiger Betrachtung zeigt sich jedoch, dass die Mieten heute nur marginal über dem Niveau von vor zwanzig Jahren liegen. Der durchschnittliche Anstieg liegt bei weniger als einem halben Prozent pro Jahr. Somit ist das reale Mietniveau seit Anfang der 1990er Jahre deutlich gefallen. Wenn das Mietniveau heute dennoch oft als hoch empfunden wird, ist das auch auf höhere Wohnnebenkosten und auf den deutlich gestiegenen Wohnflächenverbrauch pro Kopf zurückzuführen.

2011 sind die Mieten aufgrund des überwiegend knappen Wohnraumangebots und der aktuell noch günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spürbar angezogen. 2012 dürfte der Nachfragedruck etwas nachlassen.

Büromieten an zentralen Standorten auf einem Niveau

Die Wirtschaftskrise 2009 hat sich kaum auf die Büromieten der zentralen Standorte ausgewirkt. Vergleichsweise stark ist allerdings der Rückgang in München ausgefallen. Dort sind die Mieten 2009 und 2010 sogar noch etwas stärker zurückgegangen, als an den anderen deutschen Top-Bürostandorten. Allerdings ist das Mietniveau in den Jahren davor in München auch relativ kräftig angestiegen. Unter den kleineren in der Studie betrachteten Standorten kam es lediglich in Augsburg und Regensburg zu einem Rückgang der Spitzenmiete. In Ingolstadt sind die Mieten trotz des heftigen Rückgangs der Wirtschaftsleistung sowohl 2009 als auch 2010 gestiegen.

Mit 8 bis 11 Euro liegen die Bürospitzenmieten an den zentralen Standorten – mit Ausnahme von München Stadt und Land – in etwa auf einem Niveau. Zudem hat sich die Miethöhe im vergangenen Jahrzehnt

insgesamt betrachtet kaum verändert. Lediglich in München liegt das Mietniveau heute noch rund 20 Prozent unterhalb des Niveaus zu Zeiten der Dotcom-Blase.

Neue Handelsflächen dämpfen Mietentwicklung

Fast alle Standorte können entsprechend der guten Beschäftigungssituation in Bayern von einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung profitieren. Hinzu kommt, dass dem Einzelhandel in einigen der untersuchten Städte durch die hohe touristische Anziehungskraft – insbesondere in München, Nürnberg, Regensburg und Würzburg – ein zusätzliches Kundenpotenzial zur Verfügung steht. Der schwächste Einzelhandelsstandort ist Fürth. Allerdings sind hier die Voraussetzungen für einen vitalen innerstädtischen Einzelhandel angesichts der direkt angrenzenden Stadt Nürnberg auch denkbar ungünstig.

Von den guten Rahmenbedingungen konnte das Mietniveau aber nur in München nachhaltig profitieren. In der bayerischen Landeshauptstadt haben sich die Einzelhandelsmieten in den besten Lagen seit 2000 um fast 50 Prozent auf inzwischen 285 Euro je Quadratmeter ausgeweitet. In den anderen untersuchten Städten bewegen sich die Mieten in den sehr guten Lagen der Innenstädte mehr oder weniger auf dem Niveau von vor zehn Jahren. Die Mietentwicklung wurde hier aufgrund starker Ausweitung der Handelsflächen mit neu eröffneten Einkaufszentren gedämpft. Mit Nürnberg, Würzburg und Augsburg erreichen die Top-Lagen dreier Städte eine Miethöhe von mehr als 100 Euro je Quadratmeter. Die Bandbreite des Mietniveaus ist dabei recht groß, sie reicht von 30 Euro je Quadratmeter in Fürth bis zu 120 Euro je Quadratmeter in Nürnberg.

Angesichts der günstigen Rahmenbedingungen wird erwartet, dass die Mieten 2012 weiter anziehen. Im Vergleich zu diesem Jahr wird die Aufwärtsdynamik allerdings nachlassen.

Die DG HYP analysiert regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem DZ BANK Research die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Bayern 2011/2012“ steht im Internet unter www.dghyp.de zum Download bereit oder kann bei uns angefordert werden. Grafiken werden bei Bedarf gerne zur Verfügung gestellt.

Über die DG HYP:

Die DG HYP ist eine der führenden Immobilienbanken in Deutschland und Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen der genossenschaftlichen FinanzGruppe. Die Kernkompetenz des 100%igen Tochterunternehmens der DZ BANK AG ist die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung betreibt die DG HYP mit Investoren und als Partner der rund 1.100 Volksbanken und Raiffeisenbanken. Im Fokus stehen die Kernsegmente Büro, Wohnungsbau und Handel. Weitere Informationen können im Internet unter www.dghyp.de abgerufen werden.

Pressekontakt DG HYP:

Uwe Kirchner
DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon: +49 (0) 40 33 34 23 18
E-Mail: uwe.kirchner@dghyp.de