

Ist München in einer Immobilienblase?

Trendumkehr in München-Stadt

Mehrere Studien warnten zuletzt vor dem Kollaps des Immobilienmarktes in der Region München und anderen Städten. Ein Blick auf die Mietpreiskarte zeigt: Die Kaufpreise sind mittlerweile in und um die Bayerische Landeshauptstadt auf über 50 Jahres-Nettokaltmieten gestiegen. Auch in anderen Städten — zum Beispiel Regensburg, Münster, Göttingen, Nürnberg, Aachen — sind die Kaufpreise relativ zu den Mieten (zu) hoch. Deutschlandweit sind die Mieten erneut schwächer gestiegen als die Kaufpreise. Interessanterweise setzt sich jedoch die Trendumkehr in der Stadt München auch im Juli weiter fort (Seite 2).

Die Karte spiegelt auch die unterschiedlichen Erwartungen wider. München gilt als Boomregion, mit hohem Wachstumspotential. Ob sich dieses Potential realisieren lassen wird, liegt nicht zuletzt daran, ob die Region auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen mit einer Ausweitung des Angebots reagieren wird. Andernfalls könnte die Situation kippen, wenn Firmen in

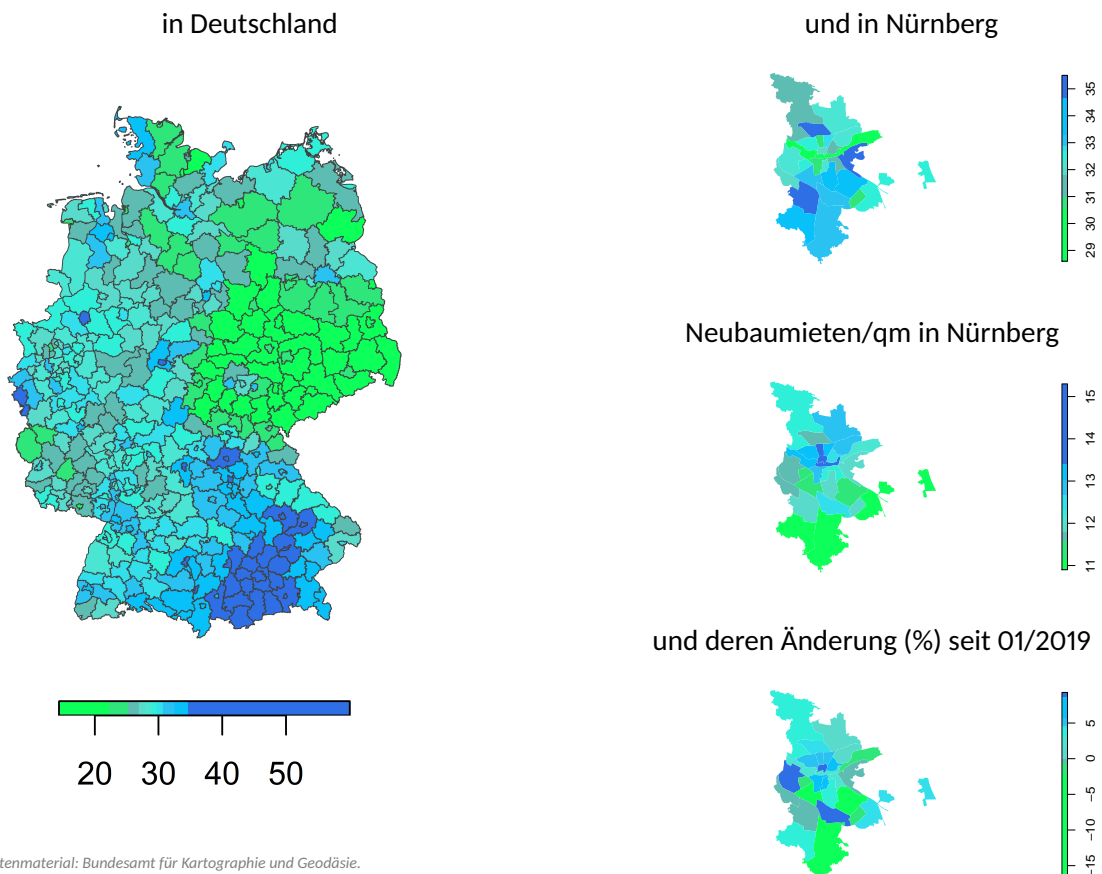
München kein adäquates Personal mehr finden und deshalb nach Leipzig oder Dresden abwandern. Dementsprechend erscheinen diese Regionen und die anderen wirtschaftlichen Zentren Deutschlands – Hamburg, Frankfurt, Stuttgart – momentan als die sinnvolleren Ziele für Investments in den Immobilienmarkt. Berlin wäre hier ebenfalls zu nennen, wäre da nicht Gefahr eines Mietenstopps.

Nürnberg: Mieten stagnieren.

In Nürnberg gibt es traditionell ein Mietengefälle zwischen dem reichen Norden der Stadt und den südlichen Stadtteilen. Diese Schere hat sich zuletzt weiter aufgespreizt. Wohingegen im Süden die Neubaumieten etwas fielen, stiegen sie in Teilen der Innenstadt und in der Nordstadt weiter an.

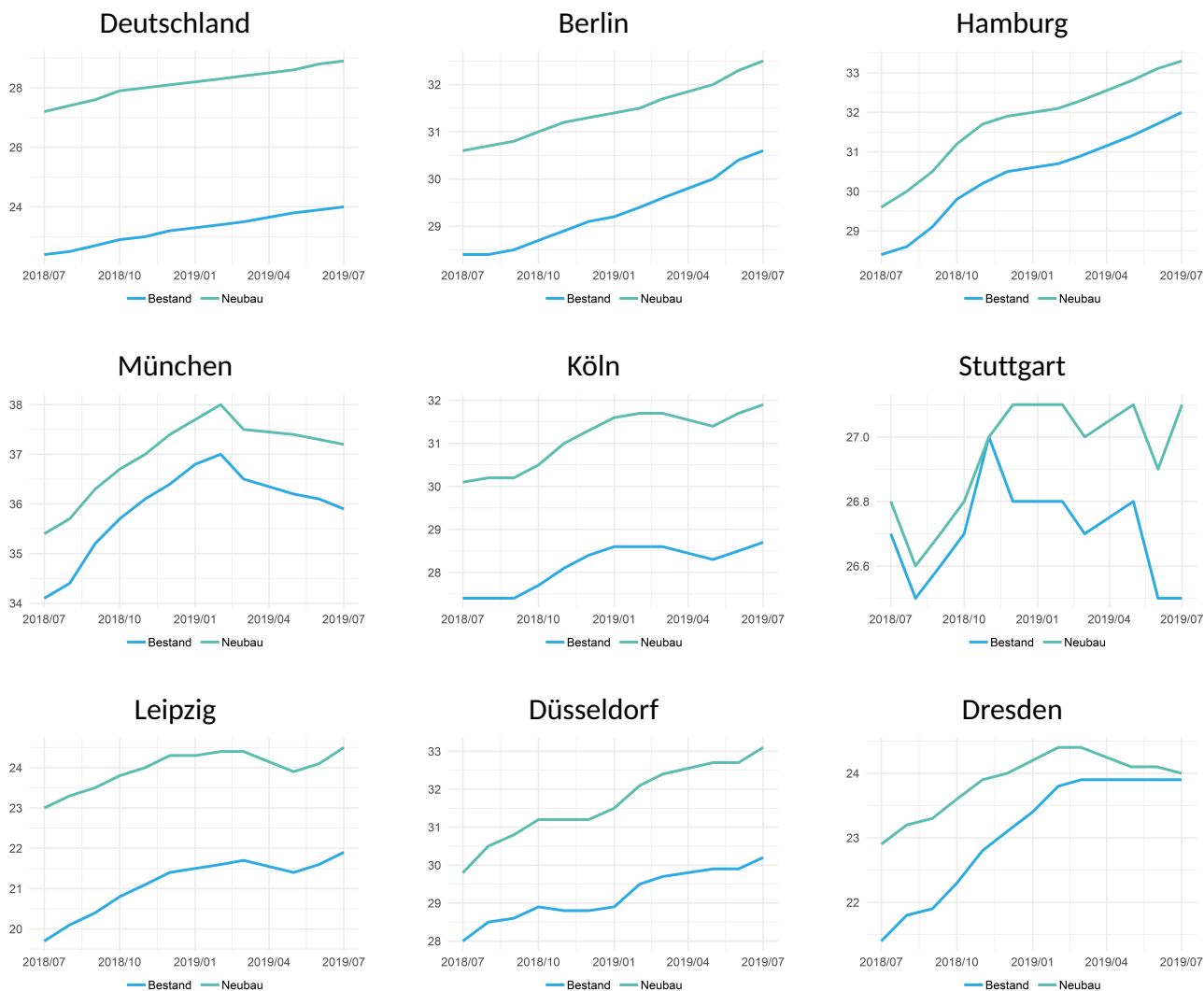
Betrachtet man die Neubaupreise im Verhältnis zu den Mieten, so erscheinen Nordstadt und Zentrum merklich attraktiver. Für Neubauobjekte in den südlichen Stadtvierteln werden momentan nur geringfügig niedrigere Preise abgerufen wie für vergleichbare Objekte im Norden — bei deutlich niedrigerer Mietrendite.

Neubau: Verhältnis von Kaufpreis zu Jahres-Nettokaltmiete 07/2019



Entwicklung des Preis-Jahresmiete-Verhältnis

— Deutschland und ausgewählte Großstädte —



Über Mietpreischeck.de

Die Bewertungsplattform Mietcheck.de berechnet mithilfe von Machine-Learning-Algorithmen objektive Angebotspreise und -mieten von Wohnimmobilien. Die Grundlage dafür bilden Millionen realer aktueller und historischer Objekt- und Marktdaten. Das Big-Data-Startup schafft mit seiner granulareren Standortanalyse eine Möglichkeit der objektiven und transparenten Preisfindung im oft undurchsichtigen Immobilienmarkt. Die Immobilienbewertung steht End- und Firmenkunden über mietcheck.de sowie als API-Lösung zur Verfügung. Neben der Objektbewertung bietet Mietcheck.de auch maßgeschneiderte Analysen für Firmen aus der Immobilienbranche und aus anderen Bereichen, in denen Big Data relevant ist.

Das Unternehmen mietpreischeck.de wurde im Jahr 2017 von Experten für Machine Learning, Big Data und für den deutschen Wohnungsmarkt gegründet – Dr. Benedikt Mangold und Dr. Andreas Mense. Der dritte Gründer und Geschäftsführer des Unternehmens ist Steffen Seel, der langjährige Erfahrung im Bereich der Unternehmensführung, Markenbildung, und digitalem Produktmanagement aus E-Commerce-Unternehmen mitbringt.

Kontakt

Steffen Seel
 Tel: 0911/47715302
 Mail: presse@mietpreischeck.de
 Web: https://mietcheck.de
 Mietpreischeck.de UG (haftungsbeschränkt)
 Finkenstraße 6 – 90762 Fürth – Deutschland

Haftungsausschluss

Die hier präsentierten Grafiken und Zahlen beruhen auf Analysen von Daten aus der Mietcheck.de-Datenbank. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung der Grafiken und beim Sammeln der in diesem Dokument beschriebenen Informationen kann Mietpreischeck.de UG keine Haftung für etwaige Fehler übernehmen. Leser dieses Monatsberichts sind daher dazu angehalten, die hier wiedergegebenen Informationen kritisch zu prüfen.