

2 Editorial

4 Michael Ehret, Stefan Klein
ehret+klein

6 Dr. Heike Piasecki
bulwiengesa

8 Management Summary

KAPITEL 1

18 Abgrenzung der Untersuchungsregion Greater Munich

KAPITEL 2

24 Einordnung Greater Munich im internationalen und nationalen Kontext

KAPITEL 3

44 Strukturdaten der Region Greater Munich auf aggregierter Ebene

48 Ausgewählte Städte im Fokus

68 Regionale Strukturen in Greater Munich

100 Jobmotor Umland

KAPITEL 4

138 Unter der Lupe Hot Spots mit Potenzialcharakter

140 METROPOLIXX-Index –
Scoringaufbau und -Berechnung

150 METROPOLIXX Greater Munich „Wohnen“

154 METROPOLIXX Greater Munich „Büro“

158 METROPOLIXX Greater Munich „Lebensmittel-Einzelhandel“

162 METROPOLIXX Greater Munich „Großflächiger Einzelhandel“

166 Zusammenfassung

175 Glossar

176 Impressum

Editorial

Michael Ehret Stefan Klein

ehret + klein



Stefan Klein, Michael Ehret

Sehr geehrte Landräte und Bürgermeister,
sehr geehrte Investoren, sehr geehrte Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren!

„Greater Munich“, das Gebiet der Metropolregion München, ist der Wirtschafts- und Lebensraum, der sich von Garmisch-Partenkirchen bis Eichstätt sowie von Dingolfing bis Augsburg erstreckt. Diese Region boomt wie keine andere im Land. Kein Wunder, hat doch Forbes kürzlich in seiner 12. Ausgabe des „Monocle - Quality of Life Survey“ München zur weltweit lebenswertesten Stadt gekürt – und das vor Tokio, Wien, Zürich, Kopenhagen, Berlin, Madrid und Melbourne. Ausschlaggebend waren Kriterien wie Work-Life Balance, glückliche Bewohner und ein effektives öffentliches Transportsystem. Für Platz 1 sprechen zudem die hohe Internationalität mit 18 Universitäten und ein höherer prozentualer Anteil an internationalen Bewohnern als Berlin. Die Stadt und ihre Region haben Strahl- und Anziehungskraft.

Nun halten Sie die Neuauflage des von ehret+klein initiierten Immobilienmarkt-Berichts in den Händen und erkennen sicher schnell: Der Bericht basiert auf einer deutlichen Weiterentwicklung unserer Erkenntnisse von 2016, dem Jahr, als der 1. Marktbericht erschienen ist. Zudem haben wir diesmal die bulwiengesa AG ins Boot geholt. Das große unabhängige Analyseunternehmen ist auf die Immobilienbranche spezialisiert, besitzt einen umfangreichen

Datenfundus und kennt sich ebenfalls bestens in der Region aus.

Aus der grundsätzlichen Motivation heraus, die Immobilienmärkte in der Metropolregion München zu betrachten, und im Hinblick auf Entwicklungspotenziale zu beleuchten, wollen wir mit dem neuen Marktbericht jetzt noch mehr Transparenz schaffen. Und zwar als Basis für die Lösung eines grundlegenden Problems: Wer bisher über die Stadtgrenzen von München hinaus blickte, fand so gut wie keine statistischen Daten, um Investitionen in der Metropolregion München außerhalb des Stadt- und Landkreises München überhaupt als aufstrebend und nutzbringend zu identifizieren. Und wenn Daten vorlagen, waren diese immer retrospektiv und oft veraltet.

Um jedoch nicht nur zurück, sondern perspektivisch nach vorn blicken zu können, bedarf es einer statistisch fundierten und gleichzeitig neutralen Beurteilung der aktuellen Gegebenheiten, um daraus mögliche Investitionsentscheidungen ableiten zu können. Also haben wir ein Scoring-Modell entwickelt, um Städte und Gemeinden ab 3.500 Einwohner entsprechend ihrer Zukunftsperspektive, ihren spezifischen „Begabungen“ und ihrer Gewichtung im Kontext zu München zu beurteilen.

Der eingängige Name des Scoring-Modells: METROPOLIXX. Dieses Standort-Attraktivitätsscoring für Investitionen wurde aufwändig von ehret+klein und der bulwiengesa AG entwickelt. Damit gelingt es uns, die interessanten TOP 40 Märkte außerhalb der Münchner City und des Landkreises München objektiv nachvollziehbar zu finden und zu indexieren, ohne die Bedeutung der etablierten Münchner Märkte außen vor zu lassen.

Der METROPOLIXX für Greater Munich zeigt: Mit Augsburg, Ingolstadt, Landshut und Rosenheim, Pfaffenhofen a. d. Ilm, Mühldorf a. Inn, Rottach-Egern oder Geretsried – um nur einige zu nennen – existieren herausragende Hot Spots auch außerhalb des direkten Münchner Umlandes. Natürlich sind dabei Unterschiede zwischen einzelnen Nutzungssegmenten vorhanden. Für die Segmente Wohnen, Büro, Lebensmittel-Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel wird dies in Kapitel 4 dieses Berichts jeweils genau dargestellt.

Dieser „etwas andere“ Marktbericht definiert nicht nur besonders interessante Märkte für Immobilieninvestitionen, er gibt auch Anregungen für zukünftige politische Entscheidungen: sei es für die Planung des öffentlichen

Verkehrs oder für gemeinsame Strategien zur Aktivierung von Baulandpotenzial.

Weiterhin ist uns wichtig, dass sich der METROPOLIXX auch auf andere Regionen übertragen lässt. Er soll wie ein offener Quellcode weiterentwickelt werden und zur Diskussion anregen. Passend dazu haben wir auf den folgenden Seiten wieder unsere Gedanken zur perspektivischen Verwendung der Daten mit einer Glühbirne markiert. So geben wir Ihnen Impulse zur Diskussion, worauf aus Sicht des Projektentwicklers geachtet werden sollte.

Nun wünschen wir Ihnen viel Informationsvergnügen und Erkenntnismehrwert beim Entdecken unseres zweiten Berichtes über den Immobilienmarkt von Greater Munich. Wir freuen uns auf anregende Gespräche und Projekte.

Michael Ehret
Geschäftsführende Gesellschafter, ehret+klein

Stefan Klein



Dr. Heike Piasecki

bulwiengesa AG



Sehr geehrte Leserinnen,
sehr geehrte Leser!

München hat sich als Deutschlands wirtschaftsstärkste und zukunftsfähigste Großstadt etabliert: Die bayerische Landeshauptstadt erreicht seit Jahren vor Hamburg und Frankfurt am Main den höchsten Scoring-Wert im Niveau-ranking von bulwiengesa, der 127 Städte deutschlandweit miteinander vergleicht.

Nicht nur München, sondern auch die Region um die Landeshauptstadt ist von wirtschaftlichem Erfolg geprägt. Eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, eine leistungsfähige industrielle Basis, eine ausgeprägte Forschungslandschaft, innovationsführende Unternehmen sowie hochqualifizierte Führungskräfte sichern die wirtschaftliche Stärke und die Zukunftsfähigkeit der Region. Stabile Immobilienpreise mit guten Aussichten auf weitere Wertzuwächse wecken zusätzlich das Interesse nationaler und internationaler Investoren an der Region.

Zu diesen Ergebnissen kam bereits der erste Immobilienmarkt-Bericht zur Region Greater Munich von ehret+klein (veröffentlicht 2016). Folgende Fragen standen bei der weiterführenden, zweiten Veröffentlichung im Fokus:

- Wo ist die Region Greater Munich im europäischen Vergleich einzuordnen? Wie sehen ihre herausragenden Merkmale aus?
- Welche Strukturen und „Begabungen“ weisen die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte innerhalb der Region Greater Munich auf?
- Und liegen die interessantesten Märkte für Investments in der Region Greater Munich immer „nur“ in direkter Nähe zu München? Oder gibt es auch in anderen Bereichen der Region Greater Munich hervorragende Investmentmärkte?

Die Antworten auf diese Fragen finden Sie auf den folgenden Seiten. In Kapitel 2 erfahren Sie, dass Greater Munich mit einigen besonderen Alleinstellungsmerkmalen (USPs) im europäischen Vergleich punkten kann. Lesen Sie außerdem in Kapitel 3, wie jeder Landkreis und natürlich auch jede kreisfreie Stadt – auch die „entfernter“ gelegenen – innerhalb der Region Greater Munich bzw. an deren Rand mit einer besonderen Begabung überzeugen. Das Schöne

ist: Diese Begabungen sind nicht unbedingt direkt mit der Landeshauptstadt München verknüpft. Es sind durchaus eigenständige Merkmale, die von ortsspezifischen Strukturen getragen werden. Die Landkreise und kreisfreien Städte profitieren zusätzlich von wirtschaftlichen und sozialen Spin-off-Effekten aus München.

Daran schließt sich das Ergebnis der dritten Frage an: Welche Investmentmärkte in Greater Munich sind besonders interessant? Der aktuelle Immobilienmarkt-Bericht beantwortet dies in transparenter Weise in Kapitel 4: Auch außerhalb des direkten Umlandes von München sind attraktive Investmentmärkte vorhanden.

Um diese sogenannten „Hot Spots“ zu identifizieren, haben wir auf Initiative und gemeinsam mit ehret+klein auf kommunaler Ebene für die Region Greater Munich ein Scoring-Modell konzipiert. Das Modell zeichnet sich durch ein iteratives Vorgehen aus. Neben rein numerischen Zahlen fließt Expertenwissen in die Bewertung mit ein. Das Ergebnis ist ein Attraktivitätsindex für Immobilieninvestitionen in Metropolregionen, den ehret+klein treffend als METRO-

POLIXX bezeichnet. Idealerweise kann dieser Index auch für andere Metropolregionen angewendet werden.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine interessante Lektüre und hoffe, dass Ihnen der vorliegende Immobilienmarkt-Bericht die Region Greater Munich und den METROPOLIXX spannend nahe bringt.

Dr. Heike Piasecki
Niederlassungsleiterin, Prokuristin, bulwiengesa AG

Management Summary

Management Summary

Bier gehört in Bayern sozusagen zu den „Grundnahrungsmitteln“. Es ist hier deshalb nicht ganz so teuer, wie in anderen Metropolen der Welt. Dafür muss man in München für ein Glas Wein mit am tiefsten in die Tasche greifen. Trotz der hohen Weinpreise zählt München zu den beliebtesten Städten der Welt. Das geht aus einem TOP 25-Städte-Ranking des Londoner Life-Magazins MONOCLE (Ausgabe Juli/August 2018) hervor. Mit München steht nach Jahren wieder eine deutsche Stadt an der Spitze des Rankings. Die bayerische Landeshauptstadt besticht mit viel Grün und sauberem ÖPNV. Auch die geringe Kriminalitätsrate zeichnet München aus. Eine hohe Lebensqualität und beste Gesundheitsversorgung sind zudem wichtige Kriterien, ebenso wie ein gutes Geschäftsklima und ein vielseitiges Gastronomie- bzw. Einzelhandelsangebot. Platz zwei geht an das andere Ende der Welt: Tokyo. Weitere deutsche Städte finden sich erst abgeschlagen auf Platz 6 (Berlin), 8 (Hamburg) und 18 (Düsseldorf). Die Datenerhebung folgt einer simplen aber zielführenden Methodik: Neben volkswirtschaftlichen und soziodemographischen Faktoren zählen unter anderem auch die Menge an recycelten Wertstoffen oder die Länge der innerstädtischen Fahrradsuren.



*München:
„Eine Stadt, in der alles läuft,
die alles bietet und die auch
noch Spaß macht!“*

Das Ranking zeigt Münchens nachhaltig hohe Attraktivität, die viele Gründe hat. Einer der wichtigsten ist Münchens starke Wirtschaftskraft, die auch in das nähere und weitere Münchner Umland ausstrahlt. Ein genauerer Blick auf diese Greater Munich-Region lohnt sich also.

Greater Munich¹ ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas. Mit 7 von 30 Dax Unternehmen, ca. 100.000 Handwerksbetrieben und ca. 525.000 Betrieben aus Industrie, Handel und Dienstleistung ist Greater Munich eine der prosperierendsten und innovativsten Wirtschaftsregionen in Europa. Abwechslungsreiche Landschaften, vielfältige kulturelle Angebote und beste Freizeitmöglichkeiten bieten ca. 6 Mio. Bewohnern höchste Lebensqualität.

Greater Munich – ein starker Markt im internationalen Vergleich

Greater Munich ist von einem starken, arbeitsmarktgenerierten Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Ein Beschäftigungshoch und die geringste Arbeitslosigkeit, im Vergleich zu anderen Metropolregionen Europas, zeichnen

die Metropolregion² Greater Munich aus. Weitere Indizien für deren wirtschaftliche Stärke und Innovationskraft sind, dass die Metropolregion München mit 63.900 US\$ das höchste BIP pro Kopf aller untersuchten nationalen und internationalen Metropolregionen aufweist. Hinzu kommt eine überdurchschnittlich hohe Zahl an Patentanmeldungen. Honoriert wird diese wirtschaftliche Kraft durch das hohe Investmentvolumen in die Region. 7 Mrd. Euro wurden 2016 von in- und ausländischen Investoren in der Metropolregion München angelegt.³ Damit steht München auf Platz fünf der analysierten deutschen und europäischen Metropolregionen (München, Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Wien, Paris, Mailand, Amsterdam, Stockholm und London).

Strukturdaten auf regionaler Ebene zeigen die Vielfaltigkeit in Greater Munich

Die Struktur von Greater Munich ist vom starken Gegensatz zwischen hoher Siedungsdichte und sehr dünn besiedelten Räumen geprägt. Um den polyzentralen Strukturen und der damit verbundenen Bedeutung der regionalen oder auch lokalen Wirtschaftseinheiten Rechnung zu tragen, wurden in der Studie die Städte und Landkreise von Greater Munich in unterschiedlicher Detailtiefe betrachtet. In der Gesamtschau zeigt sich, dass vor allem München und die angrenzenden Landkreise in der Vergangenheit und in den nächsten Jahren den höchsten Zuwachs an Einwohnern und Beschäftigten zu verzeichnen hatten bzw. haben. Auch sind die Immobilienpreise- und -mieten in diesen Städten und Gemeinden am stärksten angestiegen. Die verbleibenden Landkreise, die in der polyzentralen Aufgabenverteilung eine wichtige Rolle spielen, verzeichnen ebenfalls eine Zunahme der Einwohner und SVP-Beschäftigten, wenn auch teilweise mit geringerer Dynamik. Für jede der 32 untersuchten regionalen Einheiten ließ sich eine „Begabung“ identifizieren, die die Leistungsfähigkeit der Stadt bzw. des Landkreises unterstreicht. Dies reicht von der „Münchner Mischung“ über die „Hohe Lebensqualität und zukunftsorientierte Wirtschaft am grünen Rand der Region München (LK Ebersberg)“ bis zu „Ideal eingebunden und bestens erreichbar (LK Aichach-Friedberg)“.

¹ Greater Munich definiert die Untersuchungsregion des Marktberichtes und umfasst die kreisfreien Städte München, Augsburg, Ingolstadt, Landshut, Rosenheim, Kaufbeuren sowie die Landkreise München, Fürstfeldbruck, Dachau, Freising, Erding, Ebersberg, Starnberg, Landsberg a. Lech, Aichach-Friedberg, Neuburg-Schrobenhausen, Pfaffenhofen a. d. Ilm, Eichstätt, Kehlheim, Landshut, Dingolfing-Landau, Mühldorf a. Inn, Altötting, Traunstein, Rosenheim, Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen, Weilheim-Schongau, Garmisch-Partenkirchen, Ostallgäu, Landsberg a. Lech, Aichach-Friedberg, Augsburg, Donau-Ries.

² Nach OECD-Definition umfasst die Metropolregion München die Stadt München sowie die Landkreise München, Ebersberg, Freising, Dachau, Fürstfeldbruck, Starnberg sowie Teile der Landkreise Landsberg a. Lech, Landsberg a. Lech, Pfaffenhofen a. d. Ilm, Kehlheim, Erding, Mühldorf am Inn, Rosenheim, Miesbach, Weilheim-Schongau, Landsberg a. Lech und Aichach-Friedberg.

³ Real Capital Analytics (RCA), Datenstand: 2017, Auswertung und Darstellung: bulwiengesa

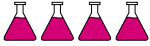
Der METROPOLIXX ist ein Standort-Attraktivitätsindex für Investitionen – entwickelt von ehret+klein und bulwiengesa

Greater Munich ist für sich genommen ein attraktiver Investitionsmarkt. Investitionen lassen hier im Vergleich zu vielen anderen Regionen in Deutschland oder Europa attraktive Risiko-Rendite-Profile erwarten. Dennoch stellen sich interessante Fragen: **Gibt es in Greater Munich besonders attraktive Märkte? Wo liegen diese? Welche Strukturen weisen sie auf?**

Bislang steht eine diesbezügliche, fundierte Datenanalyse für diesen Raum nur bedingt zur Verfügung. Eine Konsolidierung von Kennwerten der örtlichen Immobilienunternehmen verspricht deshalb nur mäßigen Erfolg. Es reicht auch nicht aus, als Filterkriterien einzelne Indikatoren wie Einwohnergröße, Bautätigkeit, Kaufkraft oder Preisniveau zu nutzen, um die besonders vielversprechenden Investmentpotenziale in der Region zu definieren.

Deshalb wurde für diesen Marktbericht ein detailliertes Scoring-Modell entwickelt. Dieser Attraktivitätsindex für Investitionen – METROPOLIXX genannt – definiert die Potenzialmärkte in Greater Munich. Ziel ist es, interessante Märkte (TOP 40) außerhalb der Landeshauptstadt München und des Landkreises München zu finden und zu indexieren, ohne die Bedeutung der etablierten Münchner Märkte außen vor zu lassen. Grundlage des segmentspezifischen Scorings (Büro, Wohnen, Handel) sind vier allgemeine Grundannahmen: Nähe zur Landeshauptstadt München, Standortautarkie, Wirtschaft und soziodemographische Situation. Für jedes Segment wurden zusätzlich ausgewählte Marktparameter als Indikatoren für Angebot- und Nachfragesituation, Marktvolumen und Marktsättigung ausgewählt und die vier Grundannahmen unterschiedlich stark berücksichtigt. Wo möglich und sinnvoll wurden Prognose-Parameter im Scoring verwendet. Eine Investitionssumme ab 10 Mio. Euro ist ein wichtiger Filter zu allen Annahmen. Er wurde allem als Ansatz vorangestellt, um sich nicht in der Suche nach kleinteiligen Investmentpotenzialen zu verlieren. Das Scoring richtet den Fokus ausschließlich auf Gemeinden ab 3.500 Einwohner.

Auf Basis dieser Annahmen wurde die Marktsituation für jedes der Immobilien-segmente angepasst bewertet. Das Ergebnis sind die TOP 40 Gemeinden und damit die Hot Spots in den vier Kategorien A, B, C und D:

- Kategorie A**  Standort mit dem höchsten Investmentpotenzial
- Kategorie B**  Standort mit lukrativem Investmentpotenzial
- Kategorie C**  Standort mit solidem Investmentpotenzial
- Kategorie D**  Standort mit Entwicklungspotenzial

Die räumliche Verteilung der METROPOLIXX Hot Spots für Greater Munich ist je nach Segment unterschiedlich:

- Im **Wohnsegment** sind in Greater Munich neben dem direkten Münchner Umland auch weitere Märkte sehr attraktiv. Sie profitieren von ihrem autarken Standort, ihrer Marktgröße oder von spezifischen wirtschaftlichen Merkmalen.
- Im **Bürosegment** spielt die Nähe zu München eine entscheidende Rolle. Weitere Märkte außerhalb des direkten Einzugsbereiches sind meist stark eigennutzerdominiert und von einer speziellen Branche abhängig.
- Die Münchner Umlandgemeinden gehören aufgrund ihres hohen Kaufkraftniveaus auch zu den Hot Spots. Sie sind vor allem im **Handelssegment** des Lebensmittel-Einzelhandels stark vertreten.
- **Großflächiger Einzelhandel** erfordert ein nachhaltiges Nachfragevolumen. Entsprechend erforderlich sind eine Mindestgröße der Gemeinde und ein weitreichender Einzugsbereich mit hoher Kaufkraft. Diese Hot Spots sind heterogen verteilt.

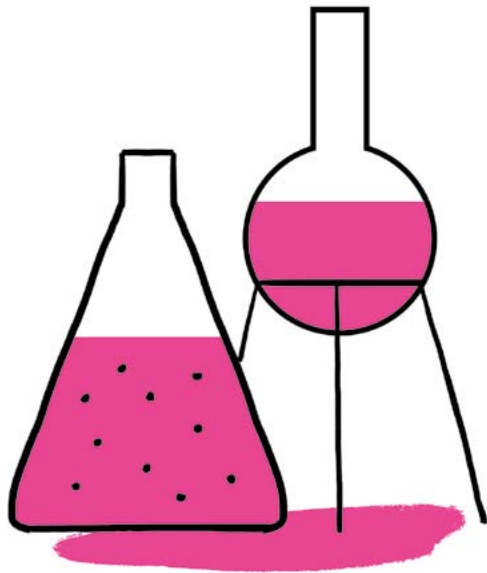
*Über den Tellerrand schauen!
Die Projektentwickler werden
interdisziplinärer, das eigentliche
Bauen rückt in den Hintergrund
und ist nur Mittel zum Zweck.*



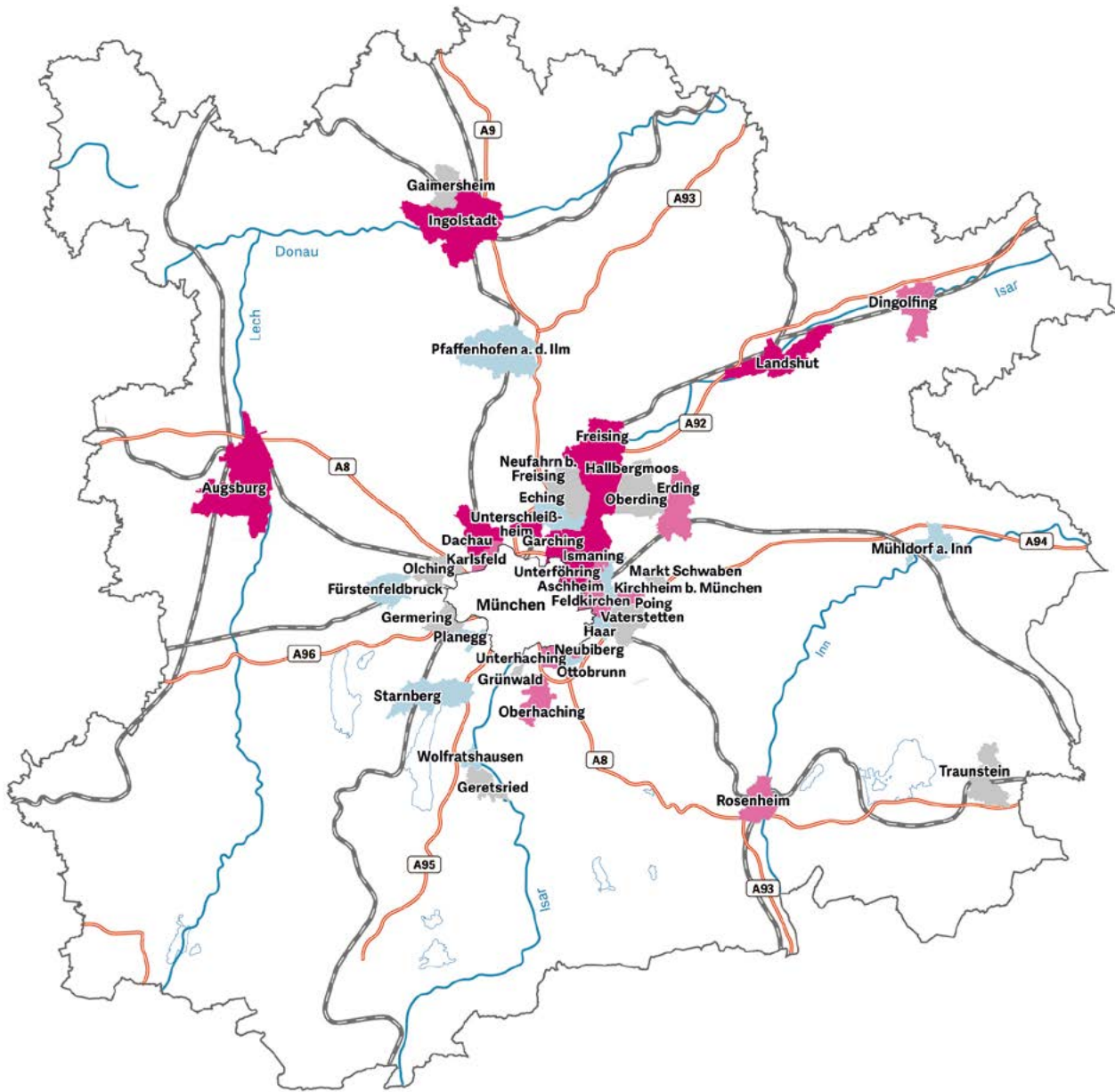
Aus diesen Segment-Scoring-Ergebnissen ergeben sich über alle Segmente hinweg die TOP 40 Märkte. Dabei entsteht ein besonders deutliches **räumliches Muster der Hot Spots:**

- Wie abzusehen sind einige direkte Münchner Umlandgemeinden Teil dieser TOP 40, bevorzugt im Nordosten (Flughafennähe), ebenso wie Dachau, Karlstfeld und östlich die Gegend um Aschheim und Poing. Im Münchner Süden gehören Neubiberg, Unterhaching, Ottobrunn und Oberhaching dazu.
- Außerdem ist mit Fürstenfeldbruck, Starnberg, Wolfratshausen auch der weitere Münchner Südwesten vertreten.
- Aber auch die großen Märkte im entfernten Umland sind in den TOP 40 zu finden, insbesondere Augsburg, Ingolstadt, Landshut, aber auch Rosenheim, Dingolfing, Pfaffenhofen a. d. Ilm sowie Mühldorf a. Inn.

Alle A- und ein Großteil der B-Standorte des Wohn- und des Bürosegments gehören zu den TOP 40 Märkten. Dafür werden in Kapitel 4 Kennwerte und Anmerkungen gelistet, die die Marktsituation umfassend darstellen. Zudem finden Sie weitere qualitative Infos, z. B. zu Planungen im öffentlichen Verkehr oder auch Flächenpotenziale.



TOP 40 Märkte über alle Segmente hinweg



- Kategorie A
- Kategorie B
- Kategorie C
- Kategorie D

Exkurs: Cityquartiere in Innenstädten erfahren eine Renaissance

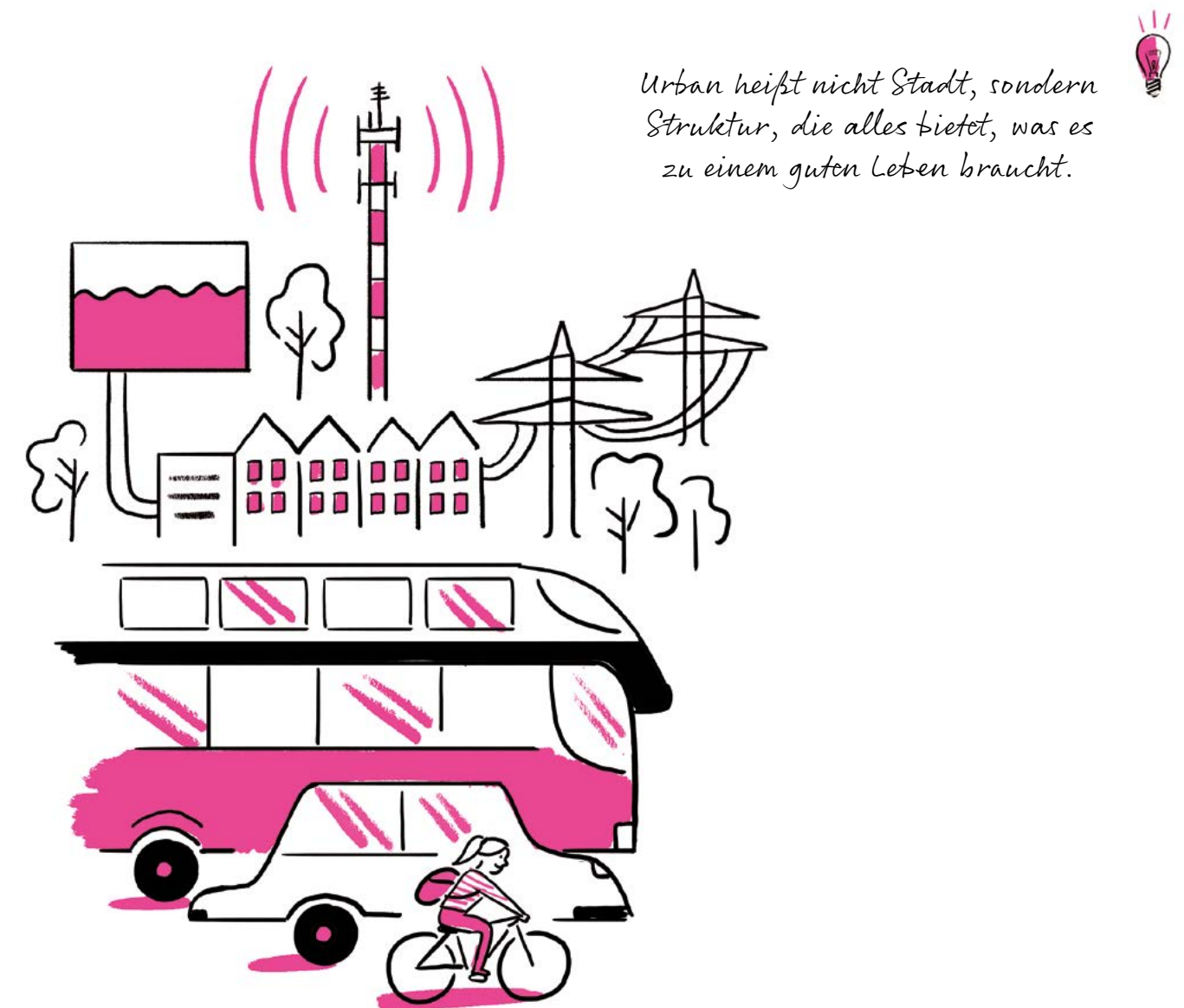
Gerade bei größeren Umnutzungsarealen, die auch in Greater Munich immer wieder einen wichtigen Anteil an der Bauflächenentwicklung einnehmen, ist eine innovative Lösung für eine erfolgreiche Projektentwicklung besonders wichtig. So können nicht nur die hier dargestellten Top Märkte erfolgreich angegangen werden, sondern vielleicht auch der ein oder andere Standort, der offiziell nicht unter die Hot Spots fällt. Das Quartier ist dann der perfekte Ort, um an der Schnittstelle von Stadtentwicklung, Bürgern, Unternehmen und Forschung, Innovationen in der Umsetzung zu erproben.

Große Projektentwicklungen in der Zukunft, die z. B. militärische oder gewerbliche Konversionsflächen durch Nachnutzung aufwerten, dürfen nicht als singuläre immobilienwirtschaftliche Entwicklungen betrachtet werden. Das ganzheitliche Herangehen an die Nutzungsmischungen von Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Freizeit/Kultur, Bildung und Versorgung ist in Quartieren umzusetzen. Dies hat sowohl in neuen städtebaulichen Ortserweiterungen – wie z. B. der Kommunikationszone in Garching bei München – zu erfolgen oder in Nachnutzungen – wie auf dem Areal *Am Papierbach*, der ehemaligen Pflugfabrik in Landsberg a. Lech.

In unseren Innenstädten ist bedingt durch die Entwicklungen im Einzelhandel (u. a. Shoppingcenter auf der grünen Wiese in der Vergangenheit, Online-Handel derzeit und in Zukunft) gegenwärtig eine Renaissance der Mitte zu beobachten: Offene Cityquartiere sind gefragt. Sie zeichnen sich städtebaulich meist durch eine Orientierung an traditionellen Gebäudestrukturen aus – entsprechend werden beispielsweise historische Gebäude integriert. Oder die Revitalisierung von Passagen orientiert sich an vorherrschende Blockstrukturen. Offene Cityquartiere bilden keine nach innen gerichteten Einheiten, sondern öffnen sich u. a. durch Schaufenster, Eingänge und Außengastronomie gegenüber der Umgebung. So entstehen neue Aufenthaltsflächen, die auch die Einzelhandelsimmobilie in das Wegenetz der Innenstadt integrieren. Monotone Strukturen werden in den Cityquartieren z. B. durch Gastronomie-Angebote verknüpft sowie mit anderen Nutzungen wie Wohnungen, Büros, Hotels oder kulturelle Einrichtungen ergänzt. Gute Beispiele in der Region sind die *Hofstatt* sowie die *Fünf Höfe* in München.

Cityquartiere erfüllen nicht nur höhere Ansprüche an städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität, sondern können auch für Immobilieninvestoren ein attraktives Investment sein. Denn die Nachfrage der Einzelhandelskunden ver-

schiebt sich weiter in zentrale, gut frequentierte Lagen. Im Rahmen des Revivals der Citykonzepte hin zu Cityquartieren lassen sich die Bedürfnisse der Kunden nach städtebaulicher Qualität, vitalem Umfeld, Nutzungsvielfalt und Urbanität erfüllen. Als Handelsformat haben sie gute Chancen, auch zukünftig einen – dringend notwendigen – Mehrwert gegenüber dem Online-Handel zu bieten.¹ Auch in den Hauptzentren und Mittelstädten der Region Greater Munich gibt es Potenzial, Innenstadtlagen durch angepasste Cityquartiere aufzuwerten und so stadttypische Unikate zu schaffen, die nachhaltig zur Aufwertung beitragen und investmentfähig sind.



¹ Nach Quantum FOCUS No. 24, Cityquartiere – ein neuer Impuls für die urbane Mitte; 2. Quartal 2017

Abgrenzung der Untersuchungsregion Greater Munich

Abgrenzung der Untersuchungsregion Greater Munich

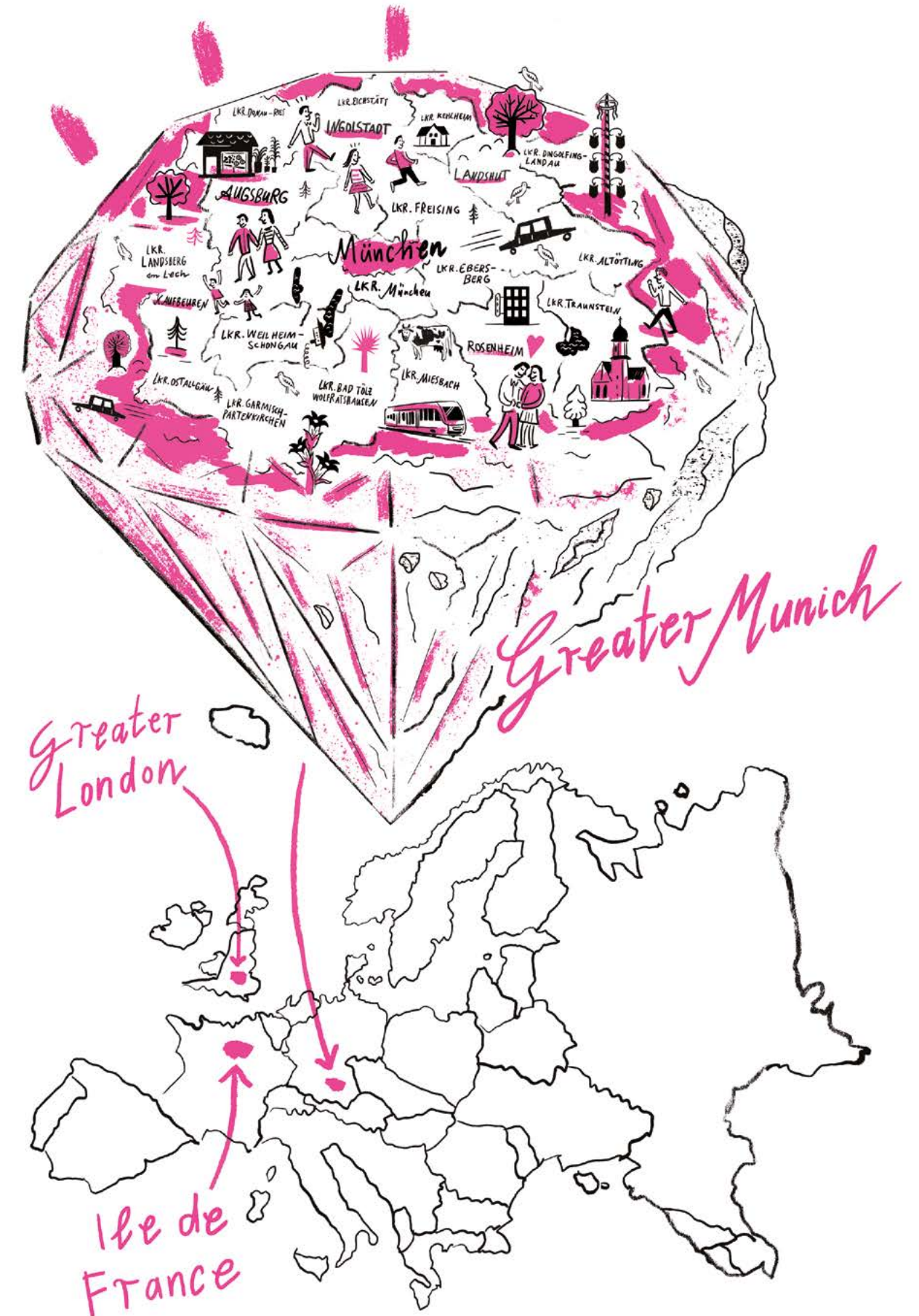
Greater Munich ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas mit weiterhin schnell wachsender Wirtschaft und Bevölkerung. Diese reicht von Eichstätt im Norden bis Garmisch-Partenkirchen im Süden und vom Landkreis Donau-Ries und dem Ostallgäu im Westen bis nach Altötting im Osten und umfasst somit weit mehr als das Münchner Umland. Die Region zeichnet sich durch eine einmalige polyzentrale Struktur aus. Auf einer Fläche von über 25.000 Quadratkilometern leben rund 6 Millionen Bürger in 31 Landkreisen und Städten – etwa jeder 14. Bundesbürger ist somit in Greater Munich zu Hause.

Mit sieben von 30 DAX-Unternehmen, rund 100.000 Handwerksbetrieben und etwa 525.000 Betrieben aus Industrie, Handel und Dienstleistung ist Greater Munich einer der prosperierendsten und innovativsten Wirtschaftsräume Europas. Jeder vierte deutsche Nobelpreisträger kommt aus dieser Region und 17 % aller deutschen Patente werden hier eingetragen.

- BIP je Erwerbstätigen (2014):
82.696 € (21 % über dem deutschen Durchschnittswert)
- Kaufkraft pro Kopf (2016):
25.790 € (17 % über dem deutschen Durchschnittswert)
- Beschäftigungswachstum der letzten 10 Jahre:
23,4 % (Vergleich Deutschland: 16 %)
- Arbeitslosenquote (2016): 3,4 % = Vollbeschäftigung
(Vergleich Deutschland: 6,1 %)



Die Metropolregion München ist modern und dynamisch. Ihre Bewohner arbeiten lokal, global und digital.



Die Struktur von Greater Munich ist geprägt von einem starken Gegensatz zwischen hoher Siedlungsdichte und sehr dünn besiedelten Räumen. In der Planungsregion¹ München leben fast die Hälfte aller Einwohner von Greater Munich. Die zukünftige Entwicklung geht von einem weiteren Wachstum um weitere 300.000 Einwohner bis 2035 aus (dies entspricht der Größe der Stadt Augsburg). Eine vergleichbar hohe Dynamik gibt es in Deutschland nur noch in den Regionen Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main.

Nicht nur die Einwohnerentwicklung, sondern auch die Zunahme der Beschäftigung führen in der Region zu einem überdurchschnittlichen Wachstum der Immobilienmärkte. Dem einen ist dieses Wachstum Freud, dem anderen Leid: Die Preise für Immobilien sind im Großraum München im besonderen Maße, aber auch in den übrigen Landkreisen in den vergangenen Jahren wiederholt gestiegen. Für Investoren ist der Immobilienerwerb vor allem im Großraum München nicht nur unter dem Aspekt der Rendite, sondern auch aufgrund des geringen Risikos gewinnbringend zu sehen. Für Nachfrager wird die Erschwinglichkeit einer Immobilie dagegen immer schwieriger. Im direkten Preisvergleich innerhalb Deutschlands ist München weiterhin die teuerste Stadt und auch im europäischen Vergleich liegt die Landeshauptstadt bei diesem Ranking in der Spitzengruppe. Eine Entspannung der Preissituation ist nicht in Sicht.

Diese hervorragende Entwicklung der Region bringt auch Herausforderungen mit sich. Die florierenden Unternehmen sind auf den Zuzug von Fachkräften angewiesen, die bezahlbaren Wohnraum vor Ort benötigen. Um ihr Wachstum langfristig zu sichern, brauchen die Unternehmen zudem genügend Expansionsflächen. Doch beides ist gerade im engeren Umfeld von München nur schwer umsetzbar. Darum sei die Frage berechtigt: Gibt es in Greater Munich besonders attraktive Märkte? Wo liegen sie? Welche Strukturen weisen diese auf?

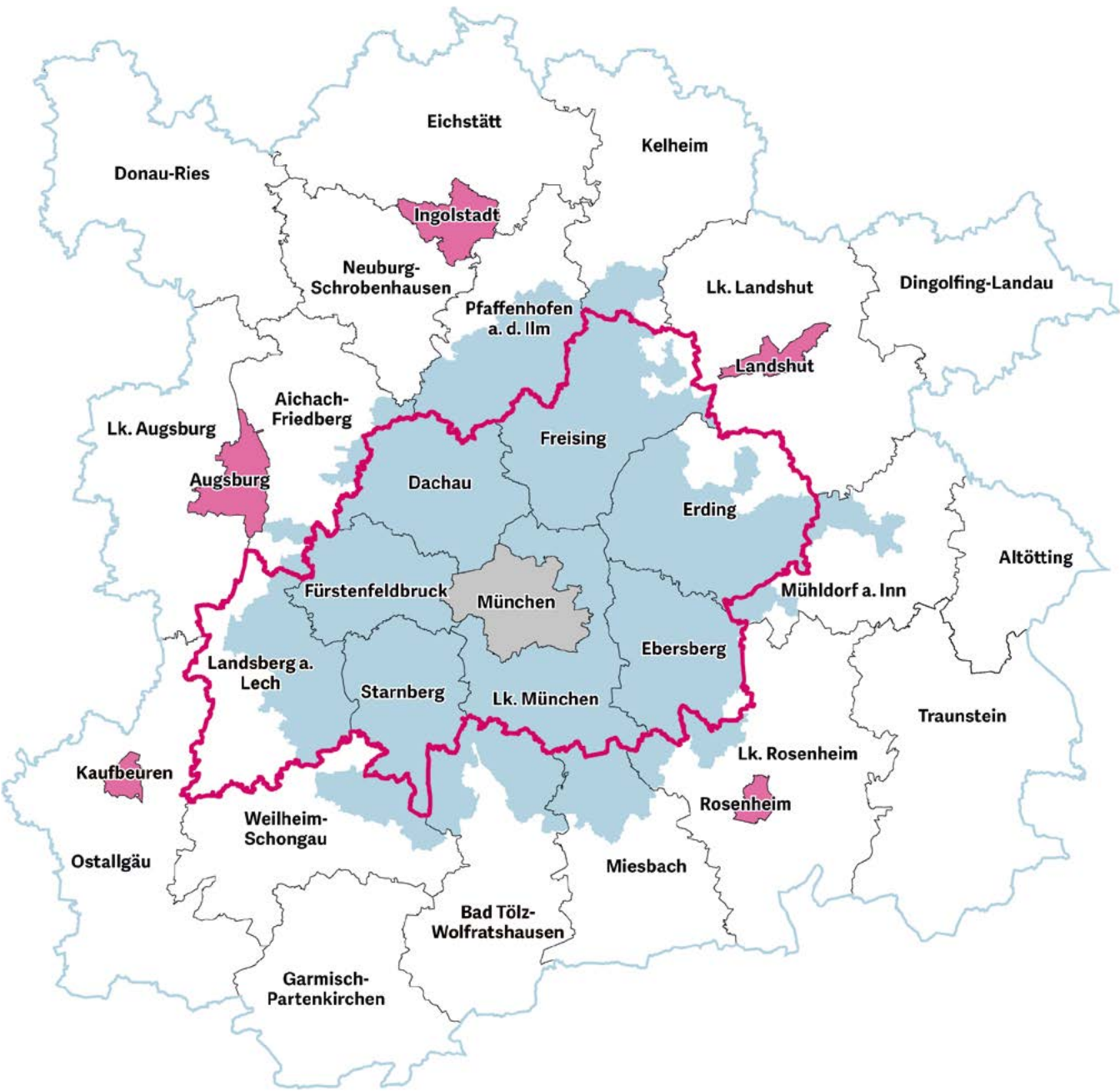


Auch Kleinstädte im Umland übernehmen – neben großstädtischen Hauptdarstellern – bedeutende Nebenrollen. Sie sind als Orte zum Wohnen, Leben und Arbeiten eine echte Alternative zu Großstädten.



¹ Definiert auf Rechtsgrundlage Art. 14 bis 18 sowie Art. 21 bis 23 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sowie auf Basis der Einteilung des Staatsgebiets in Regionen gemäß Art. 19 Abs. 2 Nr. 1. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG). Die Planungsregion München umfasst die Landeshauptstadt München mit den umgebenden Landkreisen Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg a. Lech, München und Starnberg.

Untersuchungsraum Greater Munich



- Hellblaue Linie: Untersuchungsraum Greater Munich
- Blaue Fläche: Metropolregion München nach OECD
- Pinke Linie: Planungsregion München gemäß bayerischem Landesplanungsgesetz
- Schwarze Linie: Landkreise in Greater Munich
- Rosa Fläche: Kreisfreie Städte in Greater Munich

Einordnung Greater Munich im internationalen und nationalen Kontext

Einordnung Greater Munich im internationalen und nationalen Kontext

Laut der Definition des Initiativkreises Europäische Metropolregionen in Deutschland (IMK) zeichnen sich Metropolregionen generell dadurch aus, dass sie einen gezielten Beitrag zur Erreichung von Wachstum und Innovation in einer Wissensgesellschaft leisten. Als große Wirtschaftsräume verfügen sie über einen oder mehrere städtische Kerne, welche über das Umland eng miteinander verflochten sind. Sie stellen Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung mit guter Erreichbarkeit und hoher Strahlkraft auf europäischer und internationaler Ebene dar. Die Stellung bzw. der Einfluss einer Metropolregion ist abhängig von drei übergeordneten Bestimmungsfaktoren. Dabei handelt es sich um die Entscheidungs- und Kontrollfunktion (Zahl und Bedeutung von Entscheidungszentren der öffentlichen Hand, der Wirtschaft und der Finanzwelt), die Innovations- und Wettbewerbsfunktion sowie die Gatewayfunktion (Einbindung der Metropolregion in nationale und internationale Waren-, Personen- und Informationsströme). Diese Bestimmungsfaktoren ermöglichen eine Analyse der Leistungsfähigkeit und der internationalen Einbindung der jeweiligen Metropolregion.

Die internationale Vergleichbarkeit unterliegt gewissen Einschränkungen. So verwenden Eurostat und die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) andere Daten zur geografischen Abgrenzung einer Metropolregion, als es die jeweiligen Länder tun. Dies kann zu landesspezifischen Abweichungen führen.

Die Metropolregion München entspricht nach Eurostat und OECD in etwa der Planungsregion München, welche sich wiederum aus der Landeshauptstadt München sowie den Landkreisen (LK) Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstentfeldbruck, Landsberg a. Lech, München und Starnberg sowie deren Städten und Gemeinden zusammensetzt. Das entspricht nur einem Teil der von uns betrachteten Region Greater Munich. Diese Abgrenzung wird für den statistischen Vergleich aufgrund der Datenverfügbarkeit eingesetzt, wohlwissend, dass es sich nur um einen Teil der betrachteten Region Greater Munich handelt.

Die zu vergleichenden Metropolregionen sind Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Wien, Paris, Mailand, Amsterdam, Stockholm und London.

Die Einwohnerzahl und deren Entwicklung sind wichtige Kriterien zur Einordnung einer Region im internationalen Kontext. Aufgrund exzellenter ökonomischer Rahmenbedingungen mit nahezu Vollbeschäftigung, einer sehr hohen Lebensqualität sowie einer hervorragenden Infrastruktur ist die Metropolregion München sowohl für Unternehmen als auch für die Bevölkerung überaus attraktiv. Das hierdurch bedingte starke Wachstum lässt Stadt und Umland immer mehr zusammenwachsen. Die Angebote hinsichtlich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen sich gegenseitig und eine immer besser werdende Infrastruktur sorgt für eine optimale Vernetzung der einzelnen Orte. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Globalisierung wichtig für die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes, da inzwischen nicht nur mehr einzelne Städte konkurrieren, sondern ganze Regionen.

Gemessen an der Einwohnerzahl ist die Metropolregion München mit rund 2,96 Mio. Einwohnern eine der größten

Metropolregionen innerhalb der Europäischen Union. Im Vergleich mit den schon genannten ausgewählten europäischen Metropolregionen konnte München außerdem, direkt nach London, den stärksten Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre verzeichnen (+15,4 % seit 2000). Damit hebt sich Greater Munich von anderen wichtigen europäischen Metropolregionen wie Paris, Wien oder Amsterdam ab.

Das hat ebenfalls Folgen für die Bevölkerungsdichte in München: 2014 lebten auf einem Quadratkilometer rund 474 Personen auf der insgesamt 6,3 Tsd. km² großen Fläche der Metropolregion München. Im Vergleich zu London (rund 1.792 Personen je km²), Mailand (rund 1.577 Personen je km²) und Paris (rund 996 Personen je km²) ist dies jedoch wenig. Das ist auf die ländlicheren Regionen im Umland der Landeshauptstadt München bzw. der Metropolregion zurückzuführen. Somit besteht ein hohes Nachverdichtungspotenzial in Abhängigkeit von der regionalen und kommunalen Siedlungspolitik.

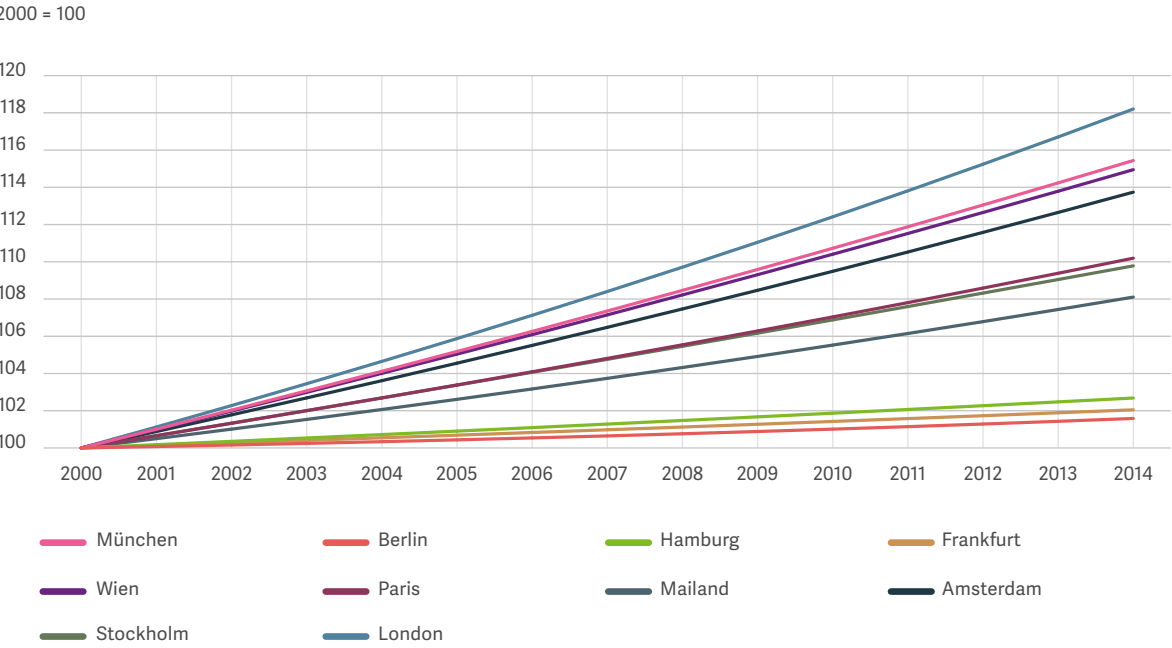


Die größten Agglomerationen in der Europäischen Union
(Metropolregionen nach Eurostat und OECD)

Name	Land	Mio. Einwohner
London	Großbritannien	14.040.163
Paris	Frankreich	12.142.802
Madrid	Spanien	6.424.275
Barcelona	Spanien	5.445.904
Berlin	Deutschland	5.143.049
Rom	Italien	4.340.474
Mailand	Italien	4.303.998
Athen	Griechenland	3.781.274
Warschau	Polen	3.347.101
Manchester	Großbritannien	3.267.512
Hamburg	Deutschland	3.243.171
Neapel	Italien	3.113.898
Marseille	Frankreich	3.079.565
Budapest	Ungarn	2.993.948
München	Deutschland	2.848.906
Lissabon	Portugal	2.812.678
Wien	Österreich	2.771.706
Stuttgart	Deutschland	2.735.425
Kattowitz	Polen	2.721.802
Amsterdam	Niederlande	2.705.385

Quelle: Eurostat, Stand 2016

Bevölkerungsentwicklung in den untersuchten Metropolregionen, indexiert



Quelle: OECD, Stand 2016

Beschäftigungshoch und geringste Arbeitslosigkeit in der Region München

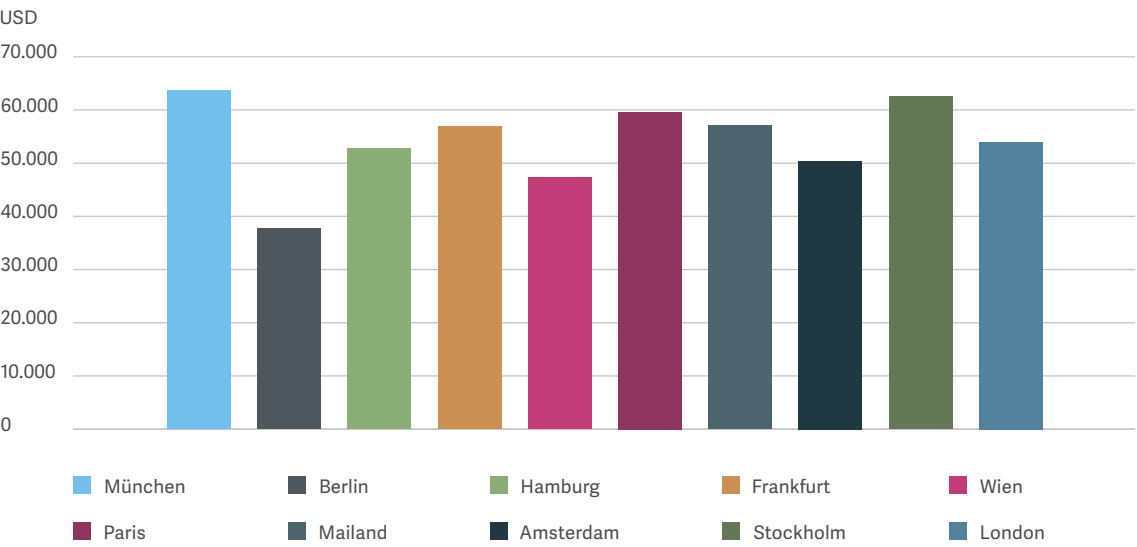
Im europäischen Vergleich waren in der Region München zuletzt rund 1,5 Mio. Personen beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil von 3,76 % an der Gesamtbeschäftigtenzahl in Deutschland. Dieser auf den ersten Blick niedrig anmutende Wert ist auf die Polyzentralität Deutschlands zurückzuführen. Während sich die Wirtschaft beispielsweise in Großbritannien auf London oder in Frankreich auf Paris konzentriert, verfügt Deutschland über mehrere Zentren von großer wirtschaftlicher Bedeutung.

Die Zahl der arbeitsfähigen Personen zwischen 15 und 64 Jahren beläuft sich auf rund 1,9 Mio. Personen im Betrachtungsraum München. Auf einen Einwohner innerhalb der Metropolregion München kommen etwa 0,51 Beschäftigte. Damit liegt München im Durchschnitt der anderen Metropolregionen.

Mit knapp 47.000 Arbeitslosen, also einem Anteil von 2,25 % an der gesamten Arbeitslosigkeit in Deutschland, wies die Metropolregion München im Vergleich mit den anderen untersuchten Regionen den mit Abstand niedrigsten Wert auf, was positive Rückschlüsse auf Bildungs-, Entwicklungs- und Berufsmöglichkeiten innerhalb der Metropolregion ermöglicht. Auf einen Einwohner innerhalb der Metropolregion München kommen im Schnitt gerade einmal 0,02 Arbeitslose. Das ist mit der niedrigste Wert der hier betrachteten Regionen und liegt deutlich unter dem Mittelwert von 0,035 Arbeitslosen je Einwohner.

Dank diesen außerordentlich guten Rahmenbedingungen weist die Metropolregion München mit rund 63.900 US-Dollar auch das höchste BIP pro Kopf im Vergleich zu den anderen Regionen auf.

BIP pro Kopf



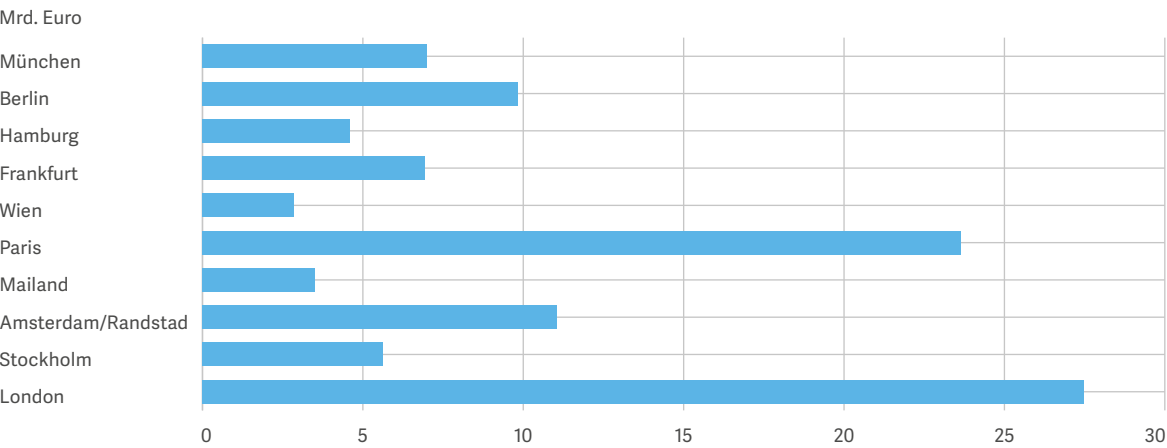
Quelle: OECD, Stand 2016

In- und Auslandsinvestitionen in der Region München unterstreichen den sicheren Hafen für Investments

Im Jahr 2016 wurden in der Metropolregion München über alle Immobiliensegmente (Büro, Handel, Gewerbe, Hotel, Wohnen) hinweg rund 7 Mrd. Euro investiert. Davon entfielen 63,43 % auf Inlands- und 36,57 % auf Auslandsinvestitionen. Die Inlandsinvestitionen haben in der Metropolregion München seit 2010 um rund 421 %, die Auslandsinvestitionen um etwa 193 % zugenommen. Insgesamt verzeichneten die Investitionen innerhalb der Metropolregion München ein Plus von 306 %. Verglichen mit den restlichen neun Metropolregionen, ist das die höchste prozentuale Zunahme.

Dies verdeutlicht ein gleichermaßen hohes und segmentübergreifendes Interesse, sowohl von inländischen als auch ausländischen Investoren an diesem Markt.

Gesamtinvestitionsvolumen

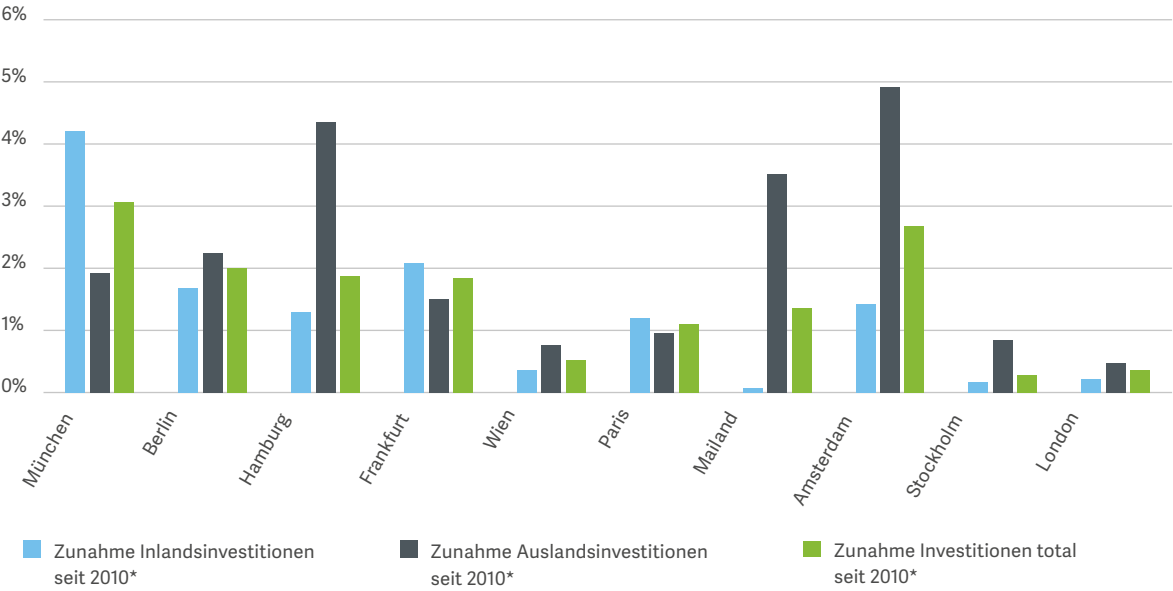


Quelle: Real Capital Analytics (RCA), Datenstand: 2017, eigene Auswertung und Darstellung

Für die Entwicklung gemischt genutzter, urbaner Quartiere ergeben sich neue Chancen und Perspektiven, sofern diese über die notwendige Flexibilität verfügen.



Zunahme der Investitionen seit 2010



Quelle: Real Capital Analytics (RCA), Datenstand: 2017, eigene Auswertung und Darstellung

Attraktivitätsvorteil München: 5 Gründe, die München im internationalen Vergleich sehr gut positionieren

1. Die Metropolregion München hebt sich von den anderen untersuchten europäischen Metropolregionen insbesondere durch eine sehr geringe Arbeitslosenzahl ab. Der Anteil der Arbeitslosigkeit am nationalen Wert liegt bei nur rd. 2,25 %.
2. Die Metropolregion München ist ein Arbeitsstandort mit einem heterogenen Wirtschaftsgefüge, das vielfältige Arbeitsmöglichkeiten bereithält. Weitere Indizien für die wirtschaftliche Stärke und Innovation der Metropolregion München sind das höchste BIP pro Kopf sowie die hohe Zahl der Patentanmeldungen.
3. Die Zunahme der In- und Auslandsinvestitionen in allen immobilienbezogenen Assetklassen unterstreicht ebenfalls die Attraktivität Münchens und der gesamten Metropolregion. Seit 2010 konnten die Investitionen insgesamt (in- und ausländische Investitionen) ein Plus von rd. 306 % verzeichnen, was der höchsten Zunahme aller untersuchten Metropolregionen entspricht.
4. Die Metropolregion München präsentiert sich damit als attraktiver Raum für Investoren. Steigende Einwohnerzahlen und neue Firmenansiedlungen bei gleichzeitig extrem knappem Wohnraum machen die Region insbesondere für Wohn- und Büroinvestments gleichermaßen interessant.
5. Mit seiner geringen Bevölkerungsdichte hat die Metropolregion München ein hohes Nachverdichtungspotenzial in Abhängigkeit von der regionalen und kommunalen Siedlungspolitik.

Größeren Metropolregionen wie London oder Paris kann die Metropolregion München in vielerlei Hinsicht die Stirn bieten.



Kennwerte ausgewählter europäischer Metropolregionen

Kriterium	Berlin	München	Hamburg	Frankfurt	Wien	Paris	Mailand	Amsterdam	Stockholm	London
Bevölkerung im Stadtgebiet (Personen) ¹	3.467.616	1.439.879	1.719.431	891.166	1.789.588	9.532.016	3.100.880	1.710.959	1.501.239	9.942.283
Bevölkerung im Einzugsgebiet (Personen) ¹	931.926	1.525.992	1.289.410	1.642.145	1.004.043	2.505.873	1.058.974	741.700	516.969	2.458.905
Gesamtbevölkerung Metropolregion (Personen) ¹	4.399.542	2.965.871	3.008.841	2.533.311	2.793.631	12.037.889	4.159.854	2.452.659	2.018.208	12.401.188
Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter; gesamt 15–64 Jahre (Personen) ¹	2.883.140	1.968.655	1.960.392	1.668.567	1.895.816	8.089.052	2.631.983	1.681.311	1.346.013	8.522.256
Bevölkerungsdichte (Personen je km²) ¹	712	474	522	652	307	996	1.577	870	284	1.792
Beschäftigung (Personen) ¹	2.247.896	1.498.385	1.565.576	1.274.784	1.290.337	5.187.047	1.849.852	1.218.644	1.158.244	6.090.107
Anteil der Beschäftigung innerhalb der Metropolregion am nationalen Wert (%) ¹	5,64	3,76	3,93	3,2	31,44	20,1	8,3	14,8	24,27	19,88
Arbeitslosigkeit (Personen) ¹	216.265	46.943	70.784	60.442	97.549	559.303	164.912	98.387	88.411	421.835
Anteil der Arbeitslosigkeit innerhalb der Metropolregion am nationalen Wert (%) ¹	10,35	2,25	3,39	2,89	42,17	19,67	5,1	14,91	21,44	21,14
BIP pro Kopf * (US Dollar) ²	37.701	63.592	52.749	56.828	47.307	59.611	57.074	50.410	62.464	53.976
BIP insgesamt (US Dollar, Millionen) ²	165.377	184.701	158.074	143.516	129.516	707.134	234.524	121.289	124.385	652.583
Patentanmeldungen ³ (Anzahl)	769	1.378	524	726	347	2.468	465	273	1.102	n. v.
Altenquotient ¹	33,13	30,27	33,06	30,97	26,45	20,16	35,23	20,56	23,57	18,39
Jugendquotient ¹	19,47	20,39	20,42	20,85	20,91	28,66	22,82	25,32	26,37	27,12
Beschäftigte je Einwohner in der Metropolregion ¹	0,5109	0,5052	0,5203	0,5032	0,4619	0,4309	0,4447	0,4969	0,5739	0,4911
Arbeitslose je Einwohner in der Metropolregion ¹	0,0492	0,0158	0,0235	0,0239	0,0349	0,0465	0,0396	0,0401	0,0438	0,0340
Anteil am nationalen BIP (%) ¹	4,92	5,49	4,70	4,27	35,60	30,74	11,65	16,30	31,05	28,29

Gesamtinvestitionsvolumen (Mio.) ⁴	9.833	6.996	4.602	6.942	2.844	23.660	3.516	11.048	5.636	27.474
Davon Inlandsinvestitionen (%) ⁴	38,31	63,43	65,17	61,01	51,78	63,48	28,29	42,35	77,13	36,31
Davon Auslandsinvestitionen (%) ⁴	61,69	36,57	34,83	38,99	48,22	36,52	71,71	57,65	22,87	63,69
Zunahme Inlandsinvestitionen seit 2010 (%) ⁴	168	421	130	209	36	120	7	143	17	21
Zunahme Auslandsinvestitionen seit 2010 (%) ⁴	225	193	435	151	76	95	352	491	85	47
Zunahme Investitionen total seit 2010 (%)	200	306	187	184	53	110	136	268	28	36

Quellen: 1)–3) OECD: Kennwerte beziehen sich auf: 1) 2014, 2) 2012, 3) 2008; 4) Real Capital Analytics (Kennwert bezieht sich auf 2016)
Währung in US-Dollar für internationale Vergleichbarkeit

* Werte unter den veröffentlichten Werten der einzelnen Länder; mind. 10–20 % Kursschwankung, evtl. andere Definition des BIP, evtl. andere Beschäftigtenrechnung

Auch im nationalen Vergleich ist München ein nachgefragter Investmentstandort mit durchgehend herausragenden Kennwerten

Um die immobilienwirtschaftliche Bedeutung des Marktes München innerhalb Deutschlands zu unterstreichen, lohnt sich ein Vergleich zu den deutschen A-Städten Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg. Im Folgenden werden die Kennziffern der Segmente Büro, Wohnen und Einzelhandel gegenübergestellt.

Nach Berlin zeigte München in der Vergangenheit das größte Wachstum bei den Bürobeschäftigten. Die Prognose geht für die kommenden fünf Jahre ebenfalls von einer Zunahme aus, wenn auch nicht mehr mit der gleichen Dynamik.

Entwicklung der Bürobeschäftigten

	2013 (Tsd.)	2017* (Tsd.)	Wachstum 2013-2017*	Wachstum 2017-2021*
München	487.085	535.555	10,0%	5,8%
Berlin	676.033	757.934	12,1%	7,4%
Frankfurt am Main	326.208	353.612	8,4%	4,8%
Hamburg	511.676	552.936	8,1%	6,0%
A-Städte	2.767.496	3.029.786	9,5%	6,0%
Deutschland	13,9 Mio.	14,7 Mio.	6,1%	3,0%

Quelle: RIWIS, bulwiengesa * Prognose

Mit einem Bürobeschäftigtenanteil von 35 % liegt München gemeinsam mit der einzig noch deutlicher von Bürobeschäftigten geprägten A-Stadt Frankfurt am Main über dem Durchschnittswert der A-Standorte. Die hohe Büroflächennachfrage und das zu geringe Büroflächenangebot spiegelt sich im sehr niedrigen Leerstand wider. In den nächsten ein bis zwei Jahren ist laut Prognose von bulwiengesa vom Herbst 2017 von einem weiteren Absinken der Leerstandsquote auszugehen. Auch im Umlandbüromarkt wird die Leerstandsquote von rund 5 % auf 3 % prognostiziert.

➔ Büromarkt München: überdurchschnittlich hoher Bürobeschäftigtenanteil, stark wachsende Bürobeschäftigtenzahl mit weiter prosperierenden Aussichten, niedriger Leerstandsquote und hohem Mietniveau.

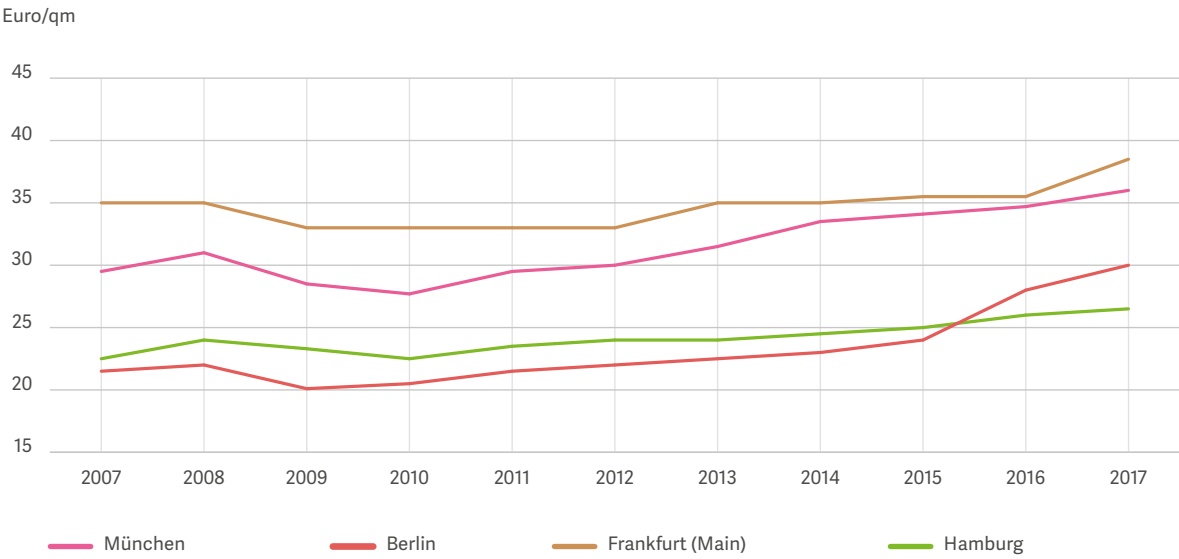
Struktur des Büromarktes 2017

	Büroflächenbestand MF-G (Mio. qm)	Leerstands- rate*	Einwohner (Mio.)	Anteil Büro- beschäftigte	Flächen pro Beschäftigtem (qm)
München	13,8	1,9%	1,5	35,1%	25,3
Berlin	19,0	2,4%	3,6	20,3%	24,5
Frankfurt am Main	10,3	9,2%	0,8	46,3%	26,3
Hamburg	13,7	4,4%	1,8	29,5%	23,7
7 A-Städte	80,0	4,1%	9,8	29,4%	25,3

Quelle: RIWIS, bulwiengesa * Prognose

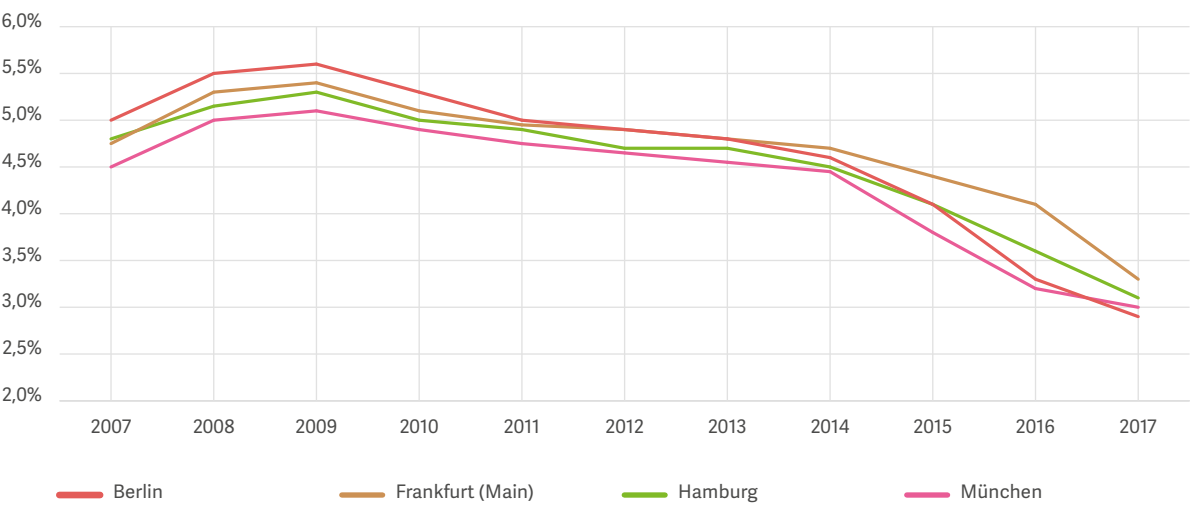
Diese niedrigen Leerstandszahlen führten in Folge – nicht nur in München – dazu, dass die Mieten bedingt durch den Nachfrageüberhang in der Vergangenheit gestiegen sind. Derzeit wird ein Rekordhoch bei den Mietniveaus erreicht. Von einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten als auch der Durchschnittsmieten ist mittelfristig auszugehen. Für das Jahr 2021 werden Spitzenmieten von rund 38 Euro/qm für München prognostiziert.

Spitzenmiete Büro zentrale Lagen (City)



Quelle: RIWIS, bulwiengesa

Nettoanfangsrendite Büro zentrale Lagen



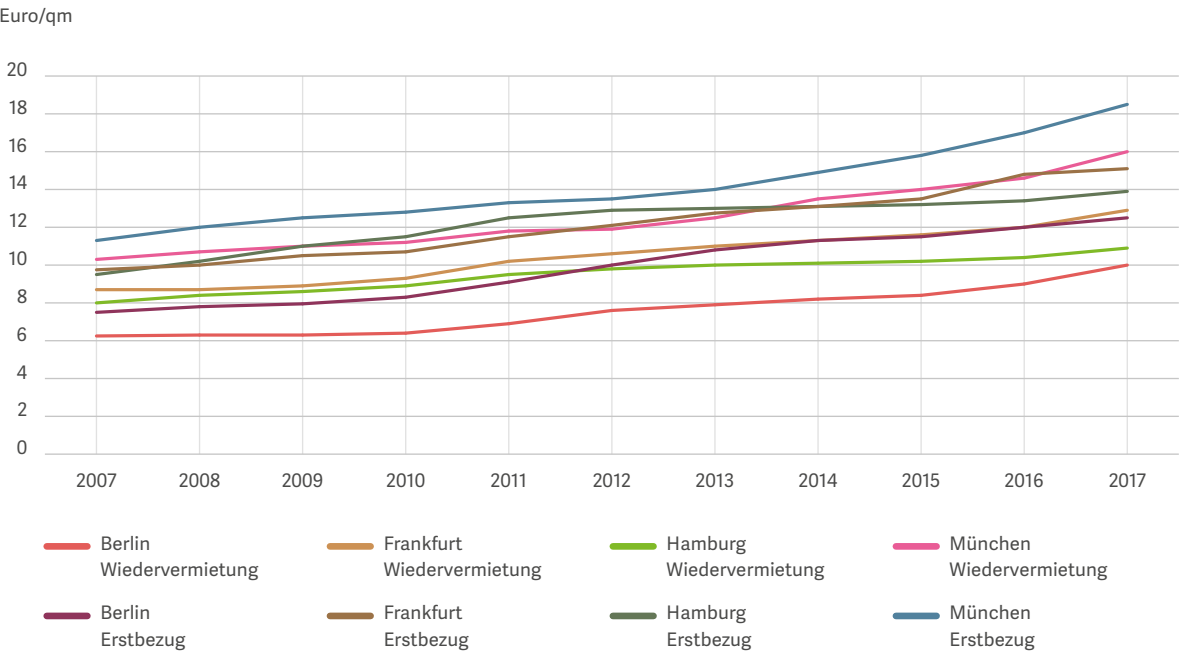
Quelle: RIWIS, bulwiengesa

In Folge des hohen Investoreninteresses und des geringen Angebotes sind die Renditen in den Top-Standorten weiter gesunken. Investitionen in Büroimmobilien bleiben in stabilen Büromärkten eine nachgefragte und nachhaltige Anlagemöglichkeit, selbst wenn die Risikoprämie, also die Differenz zwischen Nettoanfangsrendite und risikofreier Anlage (hier 10-Jahres-Staatsanleihen), im Bürosegment in den vergangenen Jahren erkennbar auf ein historisch niedriges Niveau geschrumpft ist. München war dabei immer einer oder sogar der teuerste Büromarkt in Deutschland.

Unter anderem bedingt durch die demografischen Treiber sind in den deutschen A-Städten Nachfrage und Angebot auf dem Wohnimmobilienmarkt in der Vergangenheit angestiegen. Trotz einer Erhöhung der Bautätigkeit ist von einem deutlichen Nachfrageüberhang auszugehen. In keiner der A-Städte wird annähernd bedarfsdeckend gebaut.

Die Mieten und Preise für Wohnen haben sich in Folge des Nachfrageüberhanges, guter Finanzierungsbedingungen und fehlender alternativer Anlagemöglichkeiten sowie steigender Bau- und Grundstückskosten stetig nach oben entwickelt. Für die nächsten fünf Jahre ist von einer stabilen bis leicht steigenden Entwicklung der Mieten und Preise auszugehen. Die in den nächsten ein bis zwei Jahren erwarteten Anstiege der Zinsen können sich preisdämpfend auswirken.

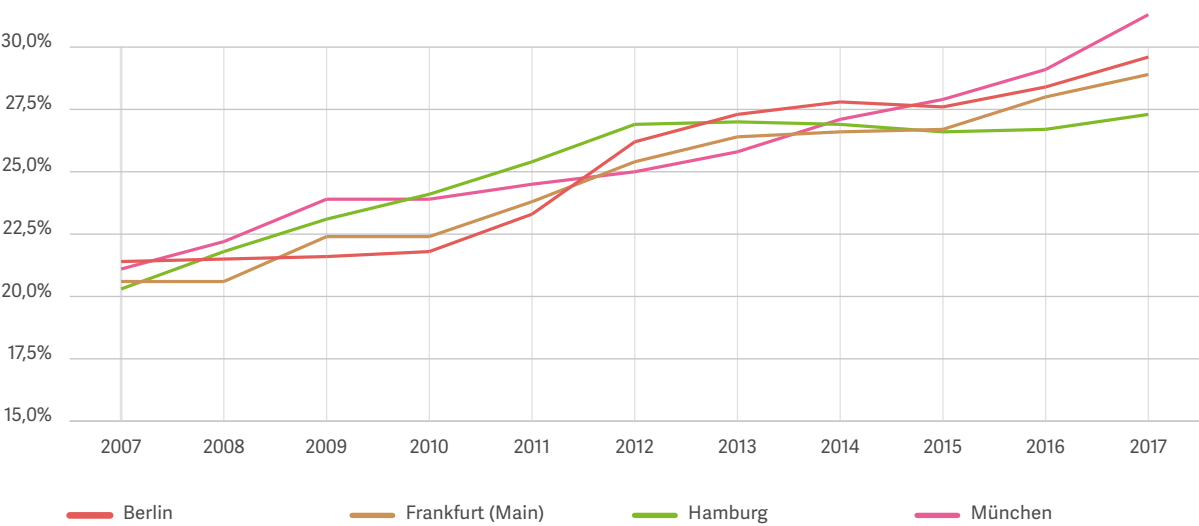
Mietentwicklung Durchschnittsmiete Wohnen



Quelle: RIWIS, bulwiengesa



Erschwinglichkeitsindex: Anteil der Miete (kalt) am Haushaltsnettoeinkommen

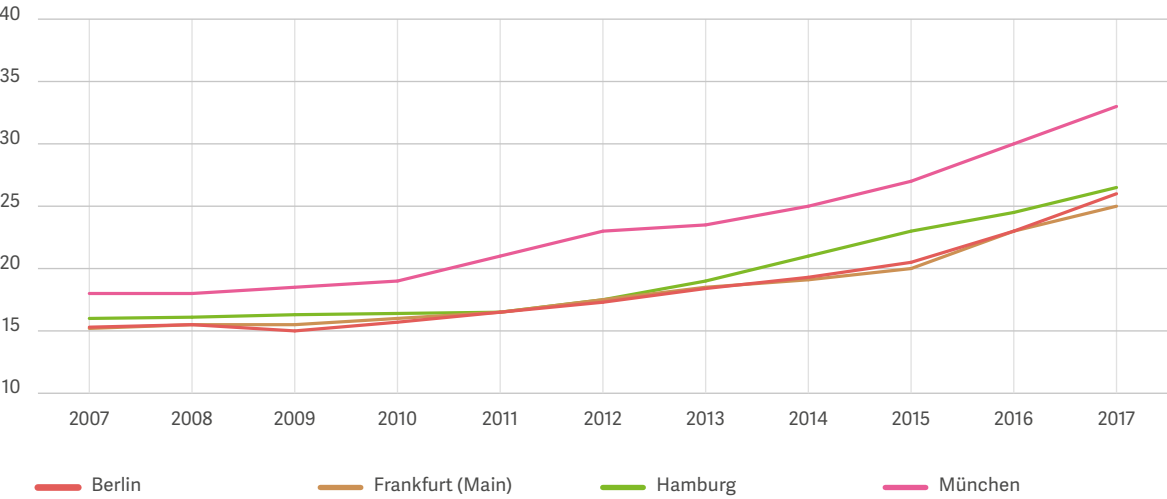


Quelle: RIWIS, bulwiengesa

Die Erschwinglichkeit des Gutes Wohnen hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Die Mieten und Preise sind in einem viel stärkeren Tempo gestiegen, als die verfügbaren Einkommen. Die Politik hat durch die Einführung der Mietpreiskappungsgrenze und der Mietpreisbremse regulierend in den Markt eingegriffen, bisher mit geringem Dämpfungserfolg. Zukünftig sind die wohnungswirtschaftlichen Investments stärker auf ihre langfristige Nachhaltigkeit zu überprüfen, denn für viele Haushalte ist ein „Preisrealismus“ und ein „Ende der Bezahlbarkeit“ erreicht. Immobilienentwicklungen sind an sich ändernde Nachfragestrukturen anzupassen (z. B. durch kleinere Wohneinheiten, „neue“ Wohnformen wie Mikroapartments, Boardinghouses).

Wohnimmobilien sind bei Investoren sehr begehrt, wie ein Blick auf die Entwicklungszahlen der Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser verrät. Diese steigen anhaltend auf ungewohnte Ausmaße. Die Risikoprämie ist dementsprechend, wie auch bei den Büroimmobilien, auf einem historischen Tiefstand. München etabliert sich seit einigen Jahren erkennbar als der teuerste Wohninvestmentmarkt.

Vervielfacher Mehrfamilienhaus



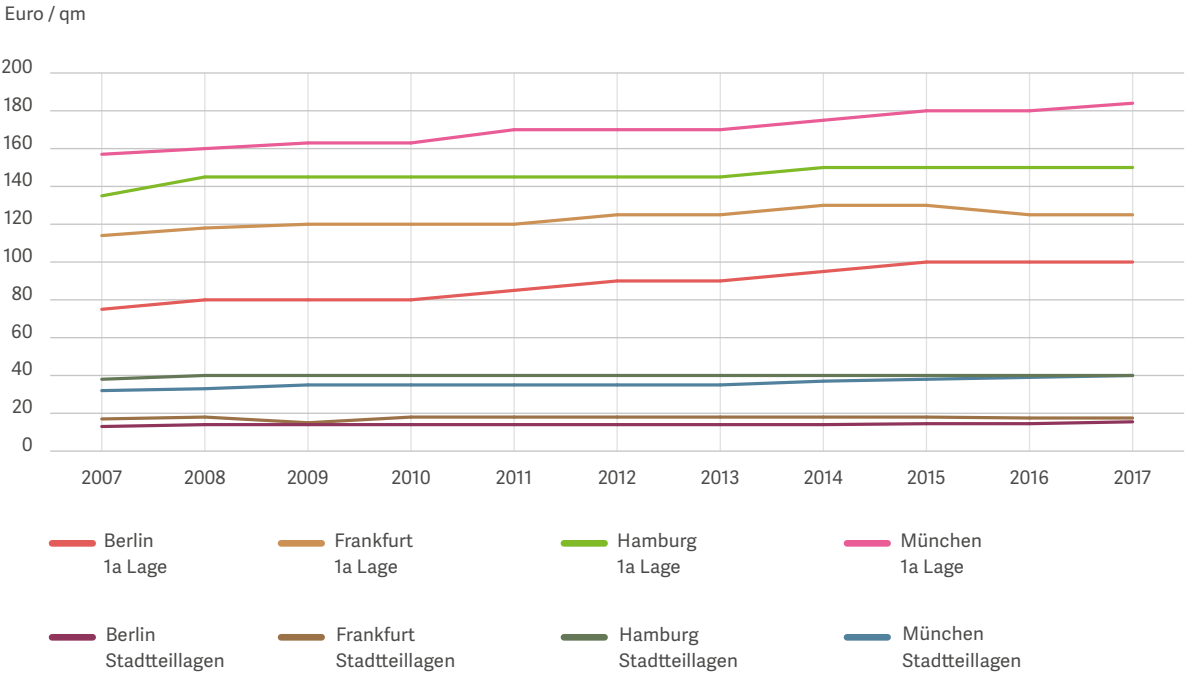
Quelle: RIWIS, bulwiengesa

Nach jahrelangen Mietsteigerungen in den 1a-Lagen der deutschen A-Städte, herrschen derzeit stabile Mietniveaus vor. In den Stadtteillagen verlief die Mietentwicklung geringer, da hier eine viel schwächere Nachfrage vorhanden ist, vor allem von zahlungskräftigen Filialisten. Münchens 1a-Lage ist der teuerste Einzelhandelsstandort in Deutschland.



München 1a-Lage: die teuersten Mieten Deutschlands.

Durchschnittsmiete in 1a- und Stadtteillagen

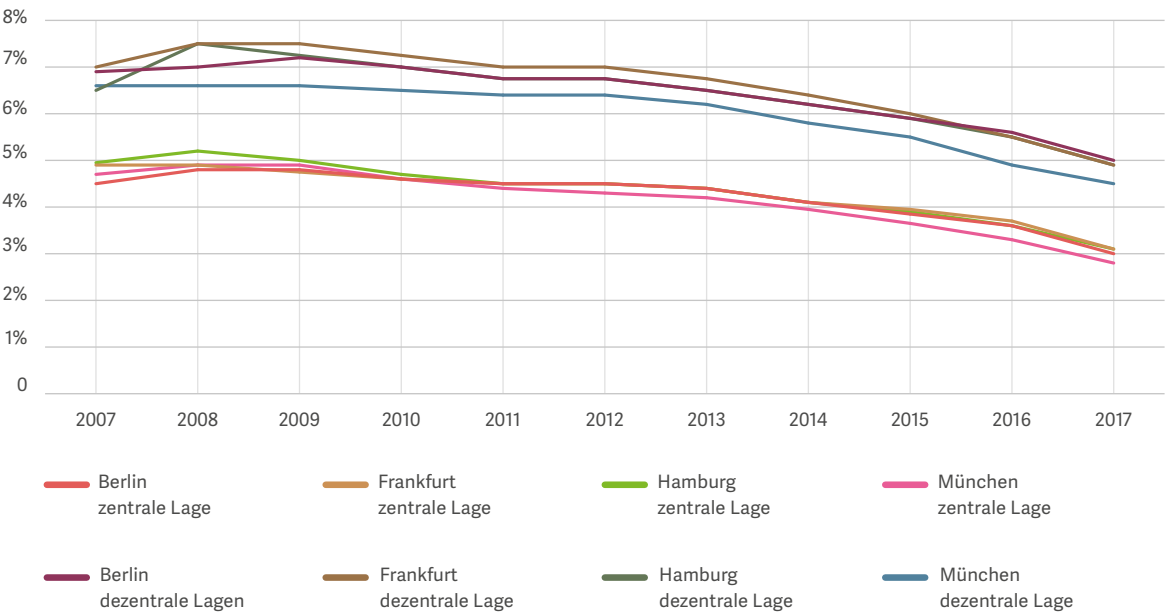


Quelle: RIWIS, bulwiengesa

In den ausgewählten Städten sind die Nettoanfangsrenditen sowohl in zentralen als auch in dezentralen Lagen kräftig zurückgegangen. Wie in allen Immobilien-segmenten ist auch bei Einzelhandelsimmobilien der Anlagedruck der Investoren deutlich spürbar. Vor allem die 1a-Lagen der Top-Städte haben bei Investoren einen hohen Stellenwert.

Allerdings führen die hohe Nachfrage und die geringe Verfügbarkeit von Objekten in 1a-Lagen gekoppelt mit den Trends im Einzelhandel zur Etablierung anderer Handelsformate am Investmentmarkt. In erster Linie sind hier Fachmarktzentren und Fachmärkte (Discounter, Supermärkte usw.) zu nennen, deren Anteil an den Einzelhandelsinvestments in den letzten Jahren stets die Spitzenposition eingenommen hat.

Nettoanfangsrendite Einzelhandel



Quelle: RIWIS, bulwiengesa



Wann ist ein Standort attraktiv? Den METROPOLIX fragen!



Strukturdaten der Region Greater Munich auf aggregierter Ebene

Strukturdaten der Region Greater Munich auf aggregierter Ebene

Makroüberblick

Nachdem Greater Munich im internationalen Kontext dargestellt und bewertet wurde, ist eine weitergehende Betrachtung sinnvoll, denn die Struktur von Greater Munich ist vom starken Gegensatz zwischen hoher Siedungsdichte und sehr dünnbesiedelten Räumen geprägt. Die Region hat außerdem eine polyzentrale Struktur.

Um dieser Heterogenität und der damit verbundenen Bedeutung der regionalen oder auch lokalen Wirtschaftseinheiten Rechnung zu tragen, werden in den nachfolgenden Kapiteln die Städte und Landkreise im Detail betrachtet: Für jede kreisfreie Stadt und jeden Landkreis wurden sowohl die soziodemographischen Rahmenbedingungen, als auch immobilienwirtschaftliche Kennziffern dargestellt.

Wirtschaftskraft ist wesentlich konzentriert in städtischen Zentren. Zuerst werden deshalb ausgewählte Städte in Greater Munich charakterisiert, inklusive München. Sie sind die zentralen Orte, mit ins Umland ausbreitender Wirtschaftskraft und Versorgungsaufgaben. Ein weiterer wirtschaftlicher Schwerpunkt ist im näheren Münchner Umland zu finden. In einem zweiten Schritt werden diese Landkreise fokussiert dargestellt. Das direkte Münchner Umland kann mit der Planungsregion München gut beschrieben werden. Die Planungsregion München setzt sich aus der Landeshauptstadt München sowie den Landkreisen Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg a. Lech, München und Starnberg zusammen. Abschließend werden alle weiteren Landkreise aus Greater Munich dargestellt.

Es zeigt sich dass, bedingt durch die wirtschaftliche, aber auch landschaftliche Vielfalt in Greater Munich, jede Stadt bzw. jeder Landkreis eine „Begabung“ aufweist und damit die Prosperität der gesamten Region unterstützt.



Die Metropolregion hat Unternehmen und Innovationen hervorgebracht, die aufzeigen, was durch den digitalen Wandel auf uns zukommt.



Ausgewählte Städte im Fokus

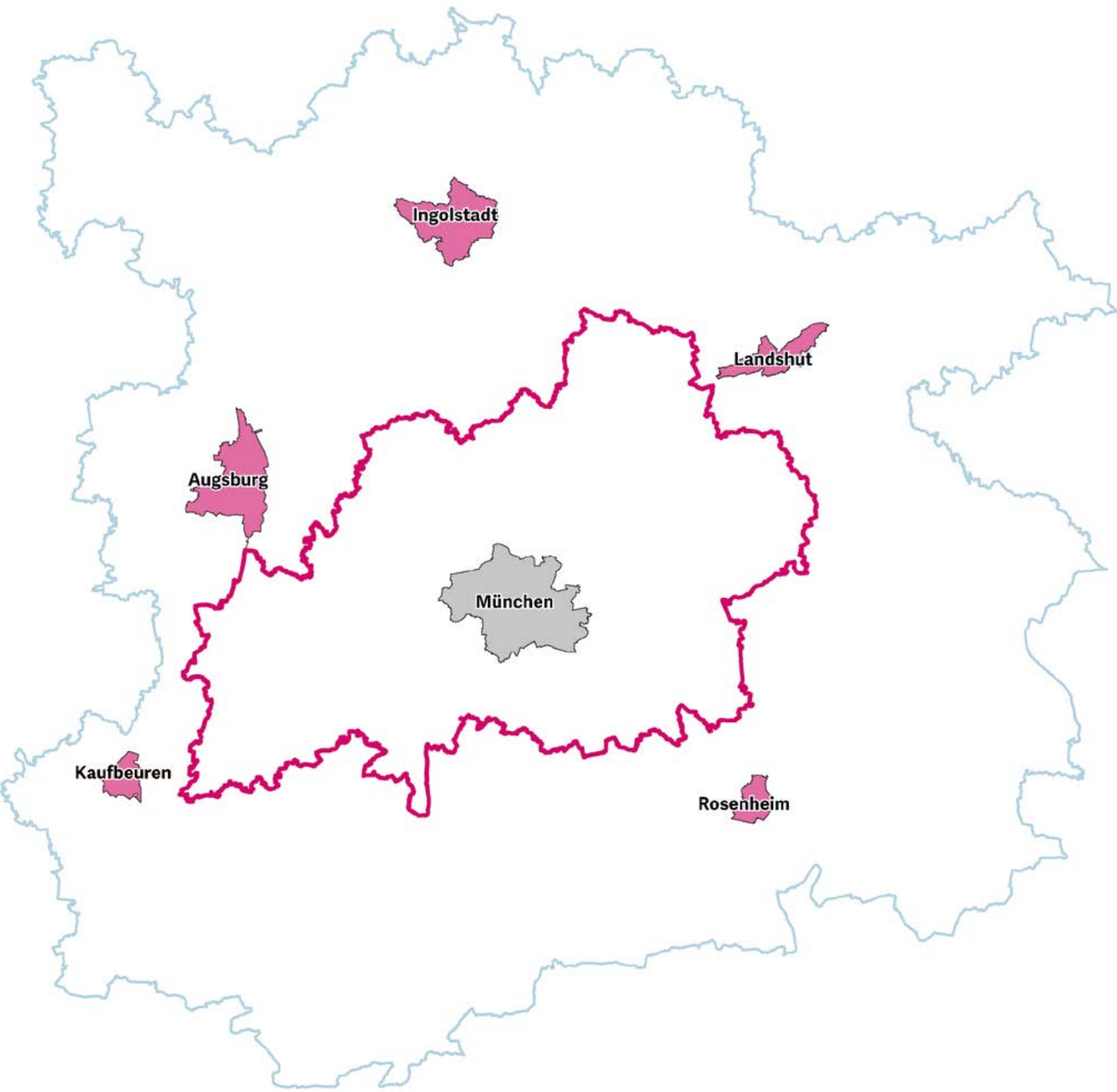
Innerhalb von Greater Munich gibt es die zwei Oberzentren München und Augsburg, die laut Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplans Bayern (März 2017) als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Diese Funktionen übernehmen München und Augsburg in beeindruckender Weise. Die soziodemographischen und -ökonomischen Faktoren, ebenso wie die immobilienwirtschaftlichen Kennziffern unterstreichen ihre Rolle als gefragte Investitionsstandorte. Die Oberzentren Ingolstadt, Kaufbeuren, Landshut und Rosenheim demonstrieren mit wirtschaftlicher Stärke ihre Bedeutung in der polyzentralen Entwicklung Bayerns. Allen genannten Städten ist gemein, dass sie ein enormes Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum bei gleichzeitigem hohen Wohnungsbedarf und Mangel an bebaubaren Grundstücken aufweisen.

Die folgenden Grafiken und Tabellen entstammen der Datenbank RIWIS (bulwiengesa). Darin enthalten sind Daten der Bundesagentur für Arbeit sowie der statistischen Landesämter (DESTATIS) und von MB Research. Die Kartengrundlagen (Geodaten) entstammen der Datenbank Open Street Map.



In allen 5 Städten in Greater Munich ist starkes Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum bei gleichzeitigem hohem Wohnungsbedarf und Mangel an bebaubaren Grundstücken anzutreffen.

Ausgewählte Städte in Greater Munich



- Blaue Linie: Untersuchungsraum Greater Munich
- Pinke Linie: Planungsregion München gemäß bayerischem Landesplanungsgesetz
- Pinke Fläche: Kreisfreie Städte in Greater Munich

München

Die Landeshauptstadt München ist das Zentrum der gleichnamigen Metropolregion sowie die größte Stadt Bayerns und die drittgrößte Stadt Deutschlands. 2016 betrug die Einwohnerzahl in München rd. 1,46 Millionen, was einem Wachstum von 7,3 % (99.381 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist auf konstant hohe Zuzüge sowie zunehmende Geburtenraten zurückzuführen. Im Landesvergleich weist München einen höheren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 39 Jahren auf. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 10,6 % (154.508 Personen) zu erwarten.

München ist einer der größten und stärksten Wirtschaftsräume Deutschlands und Europas mit einer sehr gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur. Der Flughafen München weist das zweithöchste Passagieraufkommen in Deutschland auf. Auch über die Schiene (zwei ICE-Bahnhöfe) und Straße (A 8, A 9, A 92, A 94, A 95, A 995, A 96, Umfahrung A 99) ist die Stadt sehr gut angebunden. Die Basis der Münchner Wirtschaftskraft ist eine ausgewogene Mischung aus internationalen Großunternehmen, Mittelständlern, kleinen Start-Ups sowie traditionellen Handwerksbetrieben. In München sind zahlreiche (inter-)nationale Großunterneh-

„Münchener Mischung“ –
Rezept für Zukunftsfähigkeit
und Wirtschaftstärke.

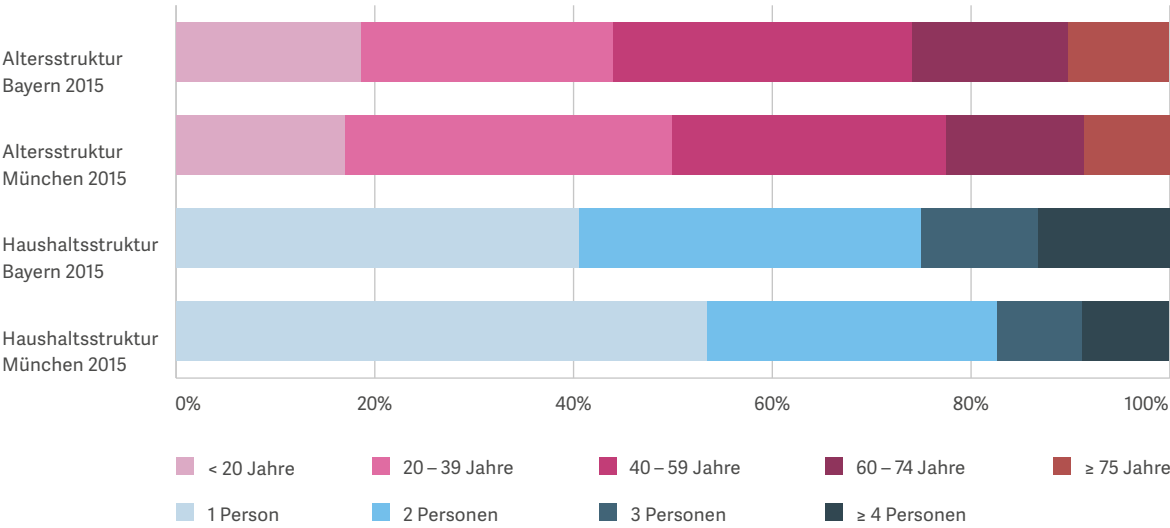


Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



München

Alters- und Haushaltsstruktur



men angesiedelt; zu den bekanntesten gehören die DAX 30-Konzerne Allianz SE, BMW AG, Linde AG, Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG, Siemens AG, sowie MAN SE, Knorr-Bremse AG und KraussMaffei Technologies GmbH. Die wichtigsten Branchen sind der Fahrzeug- und Maschinenbau, Elektrotechnik, IT/Software sowie der Tourismus. Die Messe München ist von internationaler Bedeutung. Aufgrund der Vielzahl an universitären Einrichtungen (Ludwig-Maximilians-Universität, Technische Universität etc.) ist die Stadt der wichtigste bayerische Hochschul- und Forschungsstandort mit rd. 120.000 Studenten im Wintersemester 2016/17.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) nahm seit 2012 um 15,6 % auf zuletzt rd. 850.400 zu, was die wirtschaftliche Stärke und die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt widerspiegelt. Mit einem weiteren Anstieg ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu rechnen. Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2012 noch 4,9 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 4,2 % gesunken. München liegt, wie für eine Großstadt üblich, über der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %.

Nach München pendeln rd. 194.800 mehr Beschäftigte ein als aus. Die Stadt München wird ihrer bedeutenden Rolle als zentraler Arbeitsort innerhalb Greater Munich gerecht.

Der Wohnungsmarkt in München steht aufgrund der sozio-demografischen Struktur und den Standortvorteilen immer mehr unter Druck. Folglich sind die Mieten und Preise in den letzten Jahren stark gestiegen. Seit 2012 haben die Neubaumieten im Schnitt um rd. 37,0 % (2017: ø 18,50 Euro/qm) die Neubaukaufpreise um 62,5 % (2017: ø 7.800 Euro/qm) zugenommen. Im Bestand konnten deutliche Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Die aktuelle Bautätigkeit wird der Nachfrage nach Wohnraum bei Weitem nicht gerecht, Flächenpotenziale schrumpfen zunehmend, gleichzeitig ist ein Ende der positiven Bevölkerungsentwicklung nicht absehbar. Hieraus ergeben sich für die Stadt verschiedene Herausforderungen die in den kommenden Jahren bewältigt werden müssen. Wohneigentum in München zu erwerben, ist in Bezug auf die Einkommen vor Ort deutlich teurer als in vergleichbaren Städten. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 6.069 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 86,4 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen

München

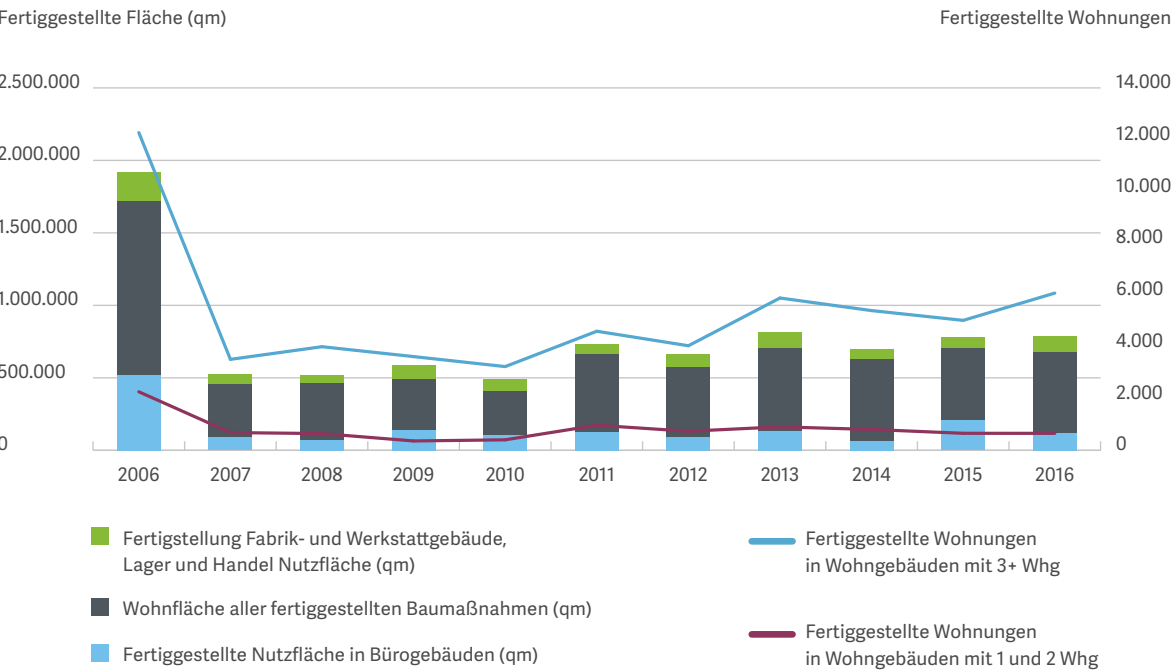
beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 6.473 Einheiten p. a., davon entfielen rd. 86,3 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Bis 2035 müssten jährlich 11.387 Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Gesamtbedarf von 227.740 Einheiten decken zu können.

Der Münchner Büromarkt verzeichnete 2017 mit 750.000 qm Mietflächen für gewerblichen Raum (MF-G) einen neuen Umsatzrekord und setzte sich zugleich an die Spitze der deutschen A-Städte. Dies ist zum einem auf eine weiterhin sehr gute Nachfragesituation zurückzuführen, zum anderen trieben großvolumige Eigennutzerbaustarts wie bspw. die der BMW AG in Freimann und Milbertshofen den Flächenumsatz auf ein neues Allzeithoch. Der positiven Bürobeschäftigtenentwicklung stand in den letzten Jahren angebotsseitig eine moderate Bautätigkeit gegenüber, die einen nachhaltigen Leerstandsabbau forcierte. Das Flächenangebot wurde dabei auch immer durch zahlreiche Umnutzungen bzw. Abrisse älterer, nicht mehr marktfähiger Objekte reduziert. Das Stadtgebiet bewegt sich damit aktuell nahe an der Vollvermietung. Der Entwicklungs-

schwerpunkt hat sich mittlerweile in den Münchner Osten verlagert (z. B. Werksviertel am Ostbahnhof, Bavaria Towers, Neo Quartier Baumkirchen). Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 508.235 Personen), welche seit 2010 um 12,7 % zugenommen haben, wird der Flächenbestand in der Stadt auf 10,2 Mio. qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und lag 2017 bei 9,70 Euro/qm. Die fertiggestellte Nutzfläche in Bürogebäuden seit 2006 lag im Mittel bei rd. 151.700 qm pro Jahr.

Hohe Kaufkraft (2017: 133,9), großer Einzugsbereich und viele Touristen: Der innerstädtische Einzelhandel in München profitiert von diesen Faktoren deutlich. Die 1a-Lage in der Innenstadt ist begehrtes Expansionsziel deutscher und internationaler Retailer, was zu den höchsten Spitzenmieten in Deutschland führt (2017: 345 Euro/qm). Auch in 1b-Lagen und Stadtteillagen haben die Preise angezogen. Im Rahmen verschiedener Projekte und Entwicklungen, wird die verfügbare Einzelhandelsfläche in den kommenden Jahren nochmals deutlich erweitert.

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Anmerkung: hoher Wert in 2006 beruht auf statistischen Bereinigungen der Vorjahre

Ingolstadt

Ingolstadt ist nach München die größte Stadt in Oberbayern und ein bedeutendes Oberzentrum im Herzen Bayerns. 2016 betrug die Einwohnerzahl in Ingolstadt rd. 133.600, was einem Wachstum von 6,0 % (7.563 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist auf die konstant hohen Zuzüge sowie positive Geburtenraten zurückzuführen. Im Landesvergleich weist Ingolstadt einen ähnlichen Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten auf, Einwohner bis 39 Jahre sind dagegen überrepräsentiert. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 5,6 % (7.475 Personen) zu erwarten.

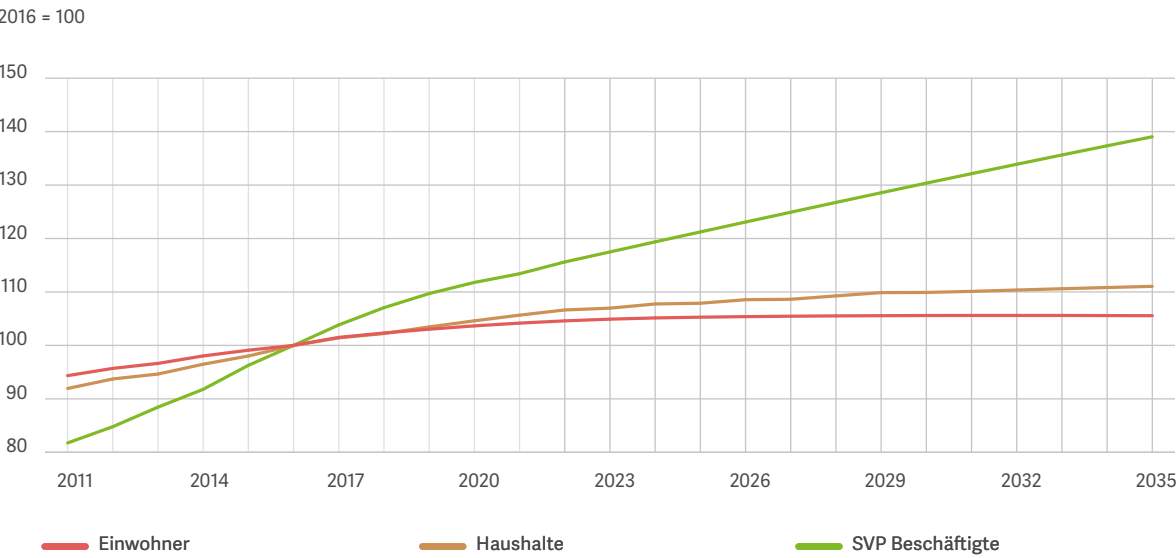
Der Automobilstandort Ingolstadt belegt aufgrund seiner sehr guten wirtschaftlichen Struktur regelmäßig vordere Plätze in einschlägigen Städterankings. Grundlage für die wirtschaftliche Stärke ist das produzierende Gewerbe mit der Automobilindustrie, welche von der Audi AG, die in Ingolstadt ihren Unternehmenssitz und auch größten Produktionsstandort hat, dominiert wird. Hieraus hat sich ein starker Mittelstand im Zuliefersegment gebildet. Weiterhin ist Ingolstadt durch die Raffinerien als Standort der Ölindustrie bekannt. Die Bekleidungsindustrie sowie Luftfahrtindustrie sind weitere wichtige Branchen. Zu den bekanntesten Unternehmen zählen neben der Audi AG und Media-Saturn-Holding GmbH auch Continental Automotive GmbH, Dräxlmaier Group, Edag Engineering Group AG,

INA Schaeffler KG, und Semcon Ingolstadt GmbH. Entsprechend gut ist der Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur. Ingolstadt verfügt über einen ICE-Halt und über die Bundesautobahn (BAB) A9 ist der Münchner Flughafen gut zu erreichen. Zudem stellt Ingolstadt mit rd. 6.300 Studenten im Wintersemester 2016/17 auch einen wichtigen regionalen Hochschulstandort dar.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 18,8 % auf zuletzt rd. 105.700 zu, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt widerspiegelt. Ein weiterer Anstieg ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenfalls absehbar. Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2012 noch 3,6 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 3,1 % gesunken und liegt damit unter der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %. Nach Ingolstadt pendeln rd. 44.140 mehr Beschäftigte ein als aus. Innerhalb Greater Munich ist die Landeshauptstadt München ein zentraler Arbeitsort.

Auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt herrscht eine hohe Dynamik. Aufgrund der guten konjunkturellen Lage, einem stark gestiegenen Arbeitsplatzangebots und einer wachsenden Studentenzahl haben die Mieten und Preise am Ingolstädter Wohnungsmarkt in den letzten Jahren stark

Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Ingolstadt

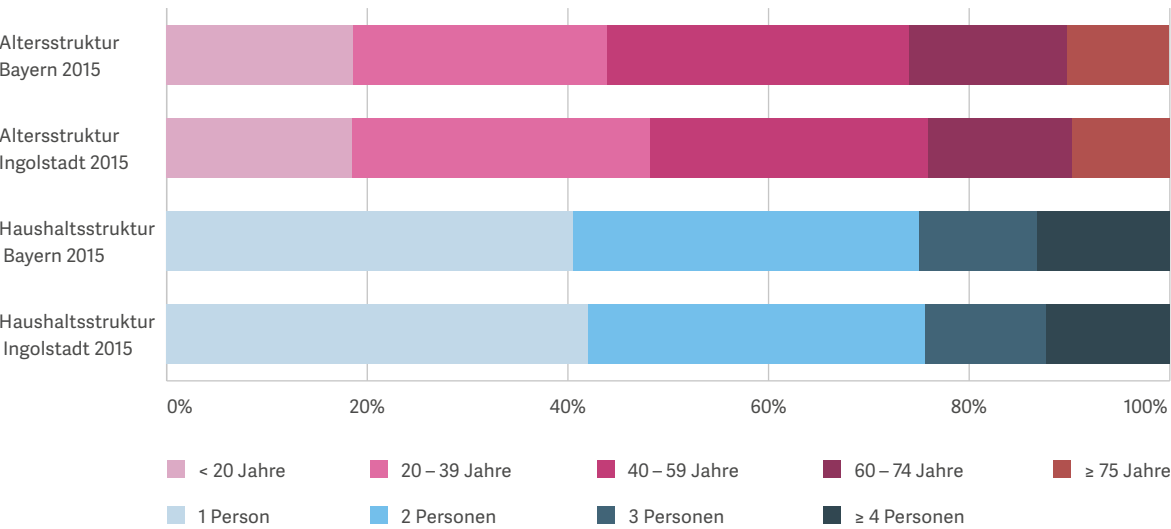
angezogen. Seit 2012 sind die Neubaumieten im Schnitt um rd. 28,4 % (2017: ø 12,20 Euro/qm) die Neubaukaufpreise um 58,3 % (2017: ø 4.750 Euro/qm) gestiegen. Auch im Bestand konnten deutliche Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Ein sehr hohes Interesse am Wohnungsmarkt Ingolstadt ist durch die Zahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen (8,53 je 1.000 Einwohner) dokumentiert, die oberhalb von vergleichbaren Städten liegt. Wohneigentum in Ingolstadt zu erwerben, ist in Bezug auf die Einkommen vor Ort deutlich teurer als in vergleichbaren Städten. In den letzten zehn

Jahren wurden im Mittel 767 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 66,2 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 965 Einheiten p. a., davon entfielen rd. 71,9 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Bis 2035 müssten jährlich 685 Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Gesamtbedarf von 13.700 Einheiten decken zu können. Bei gleichbleibenden Fertigstellungsraten käme es in Ingolstadt zu einem Deckungsüberhang.

Wirtschaftestärke
Automobilstadt in Greater
Munich.

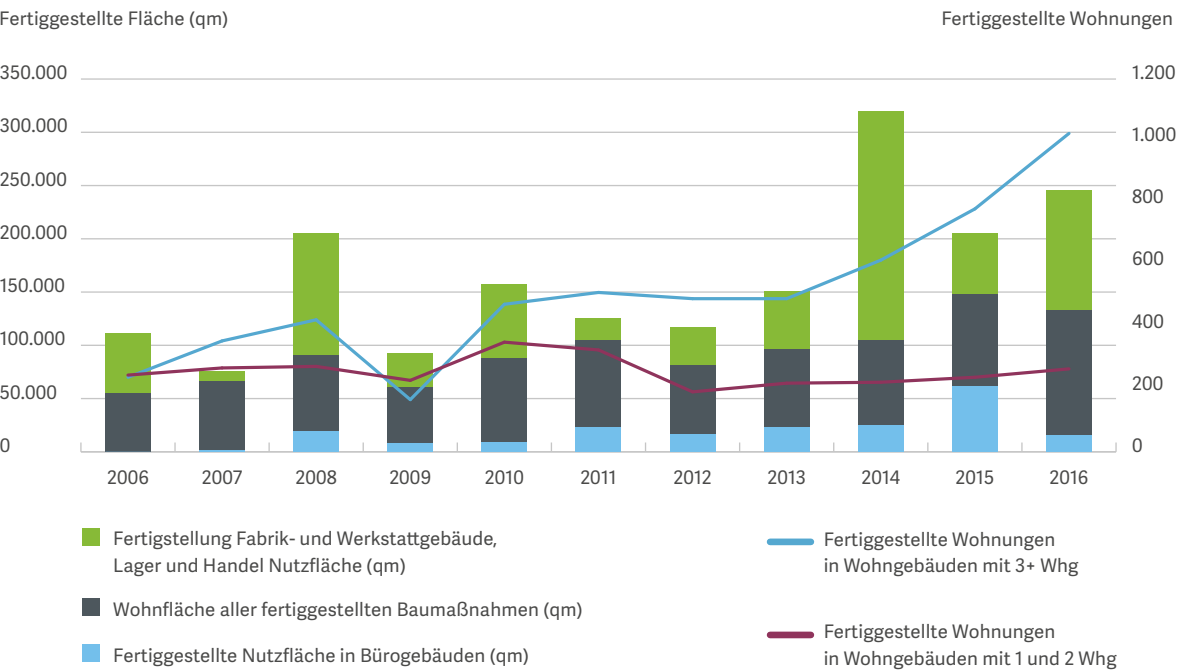


Alters- und Haushaltsstruktur



Ingolstadt

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



In der Funktion als traditioneller Industriestandort wird der Büromarkt in Ingolstadt deutlich von den Verwaltungsfunktionen der Industrie bestimmt. Mehr als 38 % der Bürobeschäftigten können direkt dem produzierenden Gewerbe zugeordnet werden. Hier zeigt sich die Bedeutung des Automobilsektors. Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre ist insbesondere auf Neubauten der Audi AG zurückzuführen, es häuften sich neben diesen Großprojekten aber auch kleinteilige Entwicklungen und Anmietungen. Die insgesamt gestiegene Nachfrage nach Büroflächen ließ folglich auch die Spitzenmiete jüngst über 13,00 Euro/qm (+17,7 % ggü. 2017) ansteigen. Weitere Maßnahmen sind in naher Zukunft in größeren Entwicklungsarealen (u.a. Gießerei-Gelände, ehem. Pionierkaserne) zu erwarten, die in weiteren, moderaten Steigerungen des Spitzenmietniveaus resultieren werden. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 38.923 Personen), welche seit 2010 um 24,2 % zugenommen haben, wird der Flächenbestand in der Stadt auf 778.500 qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete ist ggü. dem Vorjahr gestiegen und lag 2017 bei 9,70 Euro/qm. Die fertiggestellte Nutzfläche in Bürogebäuden seit 2006 lag im Mittel bei rd. 18.300 qm pro Jahr.

Ingolstadt bildet für die umliegende Region einen bedeutenden und attraktiven Einzelhandelsstandort ab. Dieses kommt in einer überdurchschnittlich hohen Zentralität (2017: 148,2) zum Ausdruck. Als Einzelhandelsstandort ist Ingolstadt durch die Realisierung diverser Einkaufszentren und Fachmärkte seit den 1990er Jahren deutlich aufgewertet worden. Mit der im Bau befindlichen Neustrukturierung der City Arcaden oder den Ansiedlungsbestrebungen von IKEA wird dieser Prozess fortgesetzt. Die positive Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung hält die Kaufkraft (2017: 112,7) weiterhin auf überdurchschnittlichem Niveau. Das Marktgeschehen schlägt sich jedoch nicht zwangsläufig in steigenden Spitzenmieten nieder, da viele der aktuellen Projekte für eine Angebotserweiterung außerhalb des Stadtzentrums sorgen. Dieses wachsende Angebot in der Peripherie führte zu leicht sinkenden Spitzenmieten, die aber immer noch über 80 Euro/qm liegen (2017: 82,00 Euro/qm).

Augsburg

Augsburg ist nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt Bayerns und gleichzeitig eine der ältesten. 2016 betrug die Einwohnerzahl in Augsburg rd. 298.600, was einem Wachstum von 7,5 % (20.182 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist insbesondere auf einen konstant hohen Wanderungssaldo zurückzuführen. Im Landesvergleich weist Augsburg einen höheren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 39 Jahren auf. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 3,8 % (11.362 Personen) zu erwarten.

Die Fuggerstadt Augsburg ist ein wichtiger Industriestandort Süddeutschlands. Entsprechend gut ist der Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur. Neben dem direkten Zugang zur BAB A 8 verfügt die Stadt über einen ICE-Halt. Die Wirtschaftsstruktur der ehemaligen Welthauptstadt der Textilindustrie ist noch immer industriell geprägt. Tragende Branchen sind Faserverbund, Umwelt, IT & Kommunikation, Mechatronik & Automation, Logistik sowie Kultur & Kreativwirtschaft. Zudem ist Augsburg durch die Fugger auch für das Finanzwesen bekannt. Die Fürst Fugger Privatbank entstand aus dem Handelshaus Fugger, die als eine der wichtigsten Bankiers ihrer Zeit gelten. Die bekanntesten Unternehmen vor Ort sind Fujitsu Technology Solutions GmbH, MAN Diesel SE, manroland AG, MT Aerospace AG, Osram GmbH, Premium Aerotech GmbH, Renk AG, Siemens AG oder UPM-Kymmene GmbH. Zudem ist Augsburg seit den 1970er Jahren eine wichtige Universitätsstadt. Im Wintersemester 2016/17 waren rd. 26.100 Studenten an Universität und Hochschule in einem der insgesamt 130 unterschiedlichen Studiengängen eingeschrieben. Die Universität und die Hochschule kooperieren eng mit der Augsburger Wirtschaft. Projektgruppen, Institute, wie das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt und die Fraunhofer-Einrichtungen, treiben Innovationen voran und setzen Theorie erfolgreich in die Praxis um. Zudem haben sich Kompetenznetzwerke wie der Cluster Mechatronik & Automation oder der Umweltcluster Bayern gebildet. Mit dem zukünftigen Universitätsklinikum wird ein weiterer Schwerpunkt gesetzt.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 8,8 % auf zuletzt rd. 143.200 zu, was die Rolle als Wirtschaftsstandort mit einem dynamischen Arbeitsmarkt unterstreicht. Ein weiterer Anstieg ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eben-

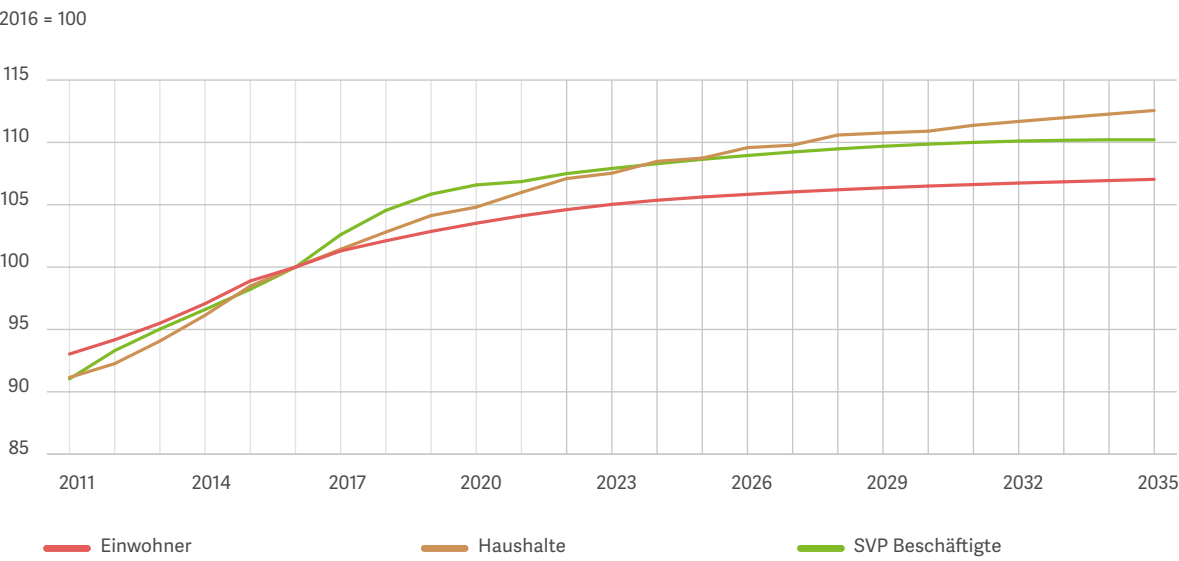
falls sicher. Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2012 noch 6,4 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 5,4 % gesunken. Augsburg liegt dennoch über der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %. Nach Augsburg pendeln rd. 27.300 mehr Beschäftigte ein als aus.

Die steigende Bevölkerungszahl führt auch in Augsburg zu einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum, allerdings mit einer geringeren Dynamik als in München oder im Großraum München. In der Folge sind die Mieten und Preise am Augsburger Wohnungsmarkt in den letzten Jahren stark gestiegen. Seit 2012 haben die Neubaumieten im Schnitt um rd. 37,5 % (2017: ø 11,00 Euro/qm), die Neubaukaufpreise um 64,3 % (2017: ø 4.600 Euro/qm) zugenommen. Auch im Bestand konnten deutliche Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Ein sehr hohes Interesse am Wohnungsmarkt Augsburg ist durch die Zahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen (8,19 je 1.000 Einwohner) dokumentiert, die oberhalb von vergleichbaren Städten liegt. Wohneigentum in Augsburg zu erwerben, ist in Bezug auf die Einkommen vor Ort teurer als in vergleichbaren Städten. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 893 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 79,8 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 1.032 Einheiten p. a., davon entfielen rd. 81,9 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen.

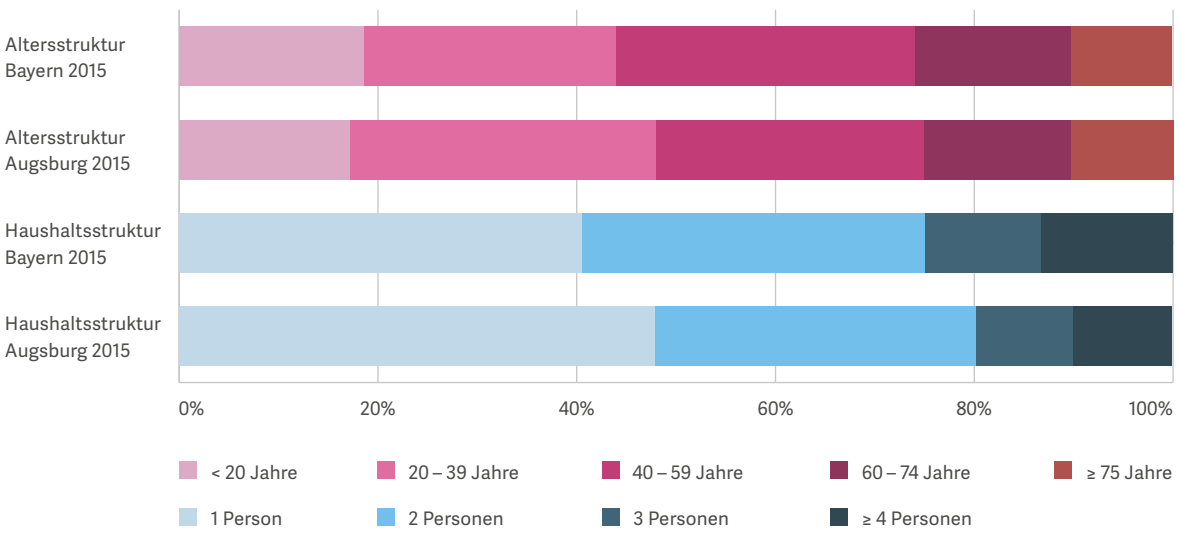
Trotz seiner Nähe zum international relevanten Büromarkt München hat sich der Büromarkt Augsburg in der Vergangenheit weitgehend autark mit deutlich regional geprägter Nachfrage entwickelt. Augsburg positioniert sich selbst als interessanter Standort für Eigennutzer und Unternehmen aus dem High-Tech Bereich. Die Stadt wirbt mit der großen Flächenverfügbarkeit, die sich aus der Umstrukturierung des Textilviertels, aus verschiedenen Kasernenarealen aber auch aus Neubauprojekten am Stadtrand oder dem Freiwerden von Flächen in bestehenden Unternehmensansiedlungen ergibt. Zudem existiert mit dem Augsburger Innovationspark ein Projekt der Stadt Augsburg und des Freistaates Bayern, welches zur Stärkung des Standorts Augsburg im Bereich der Hochtechnologie sowie zur Sicherung einer wirksamen Vernetzung zwischen Universität, Forschungseinrichtungen und Unternehmen realisiert wurde. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 65.657 Personen), welche seit 2010 um 9,4 %

Augsburg

Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Alters- und Haushaltsstruktur



Augsburg

zugenommen haben, wird der Flächenbestand in der Stadt auf 1,3 Mio. qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete ist ggü. dem Vorjahr leicht gestiegen und lag 2016 bei 8,00 Euro/qm. Die fertiggestellte Nutzfläche in Bürogebäuden seit 2006 lag im Mittel bei rd. 9.100 qm pro Jahr.

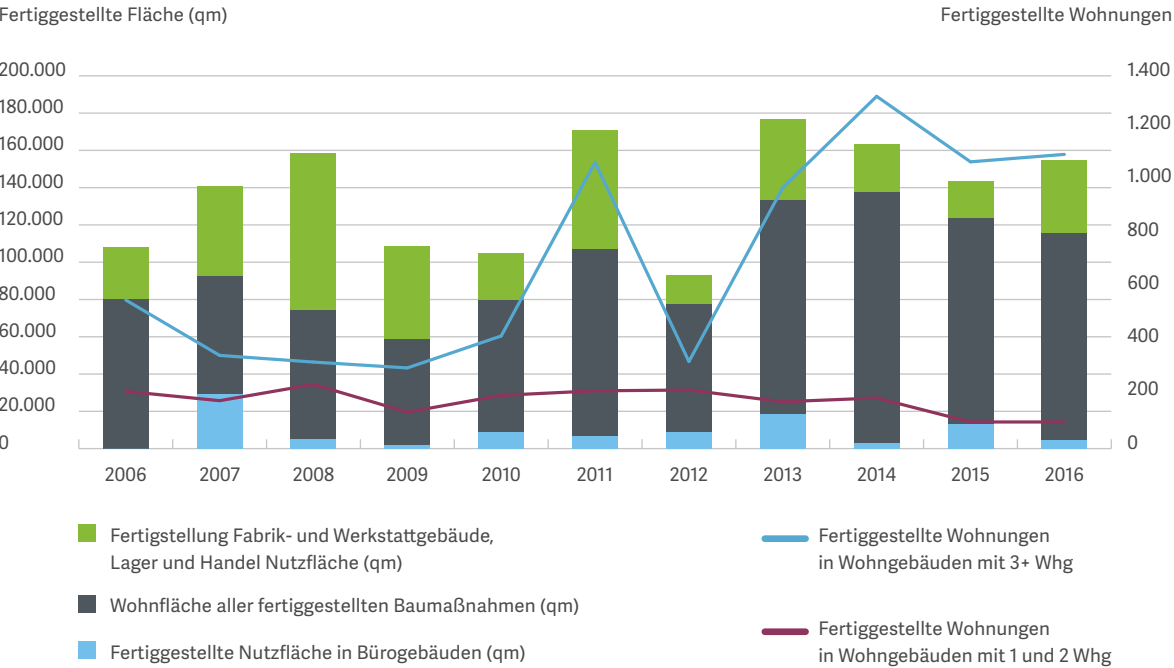
Während die Kaufkraft (2017: 96,0) in Augsburg leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt, ist die Zentralität (2017: 124,2) der Stadt überdurchschnittlich, reicht aller-

dings nicht an die Werte der umliegenden Städte (Ulm, Ingolstadt, Kempten) heran. Die Einzelhandelsmieten in der Augsburger Innenstadt (1a-Lage) zeigten in der Vergangenheit eine weitgehend stabile Entwicklung und lagen zuletzt bei 115 Euro/qm (+ 4,5 % ggü 2012). Auch in 1b-Lagen und Stadtteillagen haben die Preise nur moderat angezogen. Durch innerstädtische Vorhaben im Rahmen der Projekt Augsburg Initiative ist zukünftig wieder mehr Bewegung bei der Mietentwicklung zu erwarten.



Starker Produktionsstandort mit eigenem Profil und Technologicausrichtung.

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Rosenheim

Rosenheim ist nach München und Ingolstadt das wichtigste Oberzentrum in Oberbayern. 2016 betrug die Einwohnerzahl in Rosenheim rd. 62.700, was einem Wachstum von 5,3 % (3.129 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist auf einen konstant positiven Wanderungssaldo sowie eine zunehmende Geburtenrate zurückzuführen. Im Landesvergleich weist Rosenheim einen höheren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 39 Jahren auf. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 3,1 % (1.964 Personen) zu erwarten.

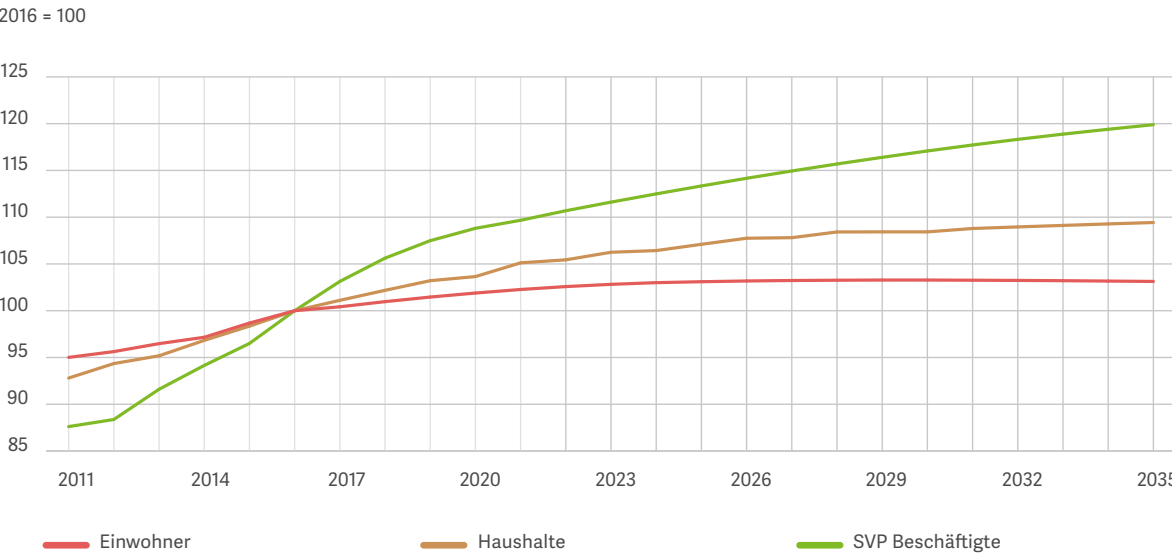
Der Hochschulstandort Rosenheim ist das wirtschaftliche Zentrum im südostbayerischen Raum. Der Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur ist gut. Neben zwei BAB (A 8, 93) verfügt die Stadt über einen ICE-Halt. Die Wirtschaftsstruktur Rosenheims ist mittelständisch geprägt, wobei der Fokus auf der Holzverarbeitung liegt. Auch die Fachhochschule hat hier einen ihrer Schwerpunkte. Weitere tragende Branchen sind die Informations- und Kommunikationstechnologie, Softwareentwicklung sowie IT-Dienstleistungen/ Consulting. Zu den bekanntesten Unternehmen Rosenheims, welche teilweise auch international tätig sind,

zählen Gabor Shoes AG, Hamberger Industrierwerke GmbH, Kathrein-Werke KG, Klepper Faltbootwerft AG und Schattdecor AG. Aufgrund der zentralen Lage ist Rosenheim als Oberzentrum ein wichtiger Einkaufsstandort für die Region Südostbayern. Im Wintersemester 2016/17 waren rd. 5.900 Studenten an der Fachhochschule Rosenheim eingeschrieben. Durch die Nähe zum Chiemsee und den Alpen verfügt Rosenheim über einen sehr hohen Freizeitwert.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 13,4 % auf zuletzt rd. 35.440 zu, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt unterstreicht. Ein weiterer Anstieg ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenfalls absehbar. Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2012 noch 4,9 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 4,6 % gesunken, liegt damit dennoch über der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %.

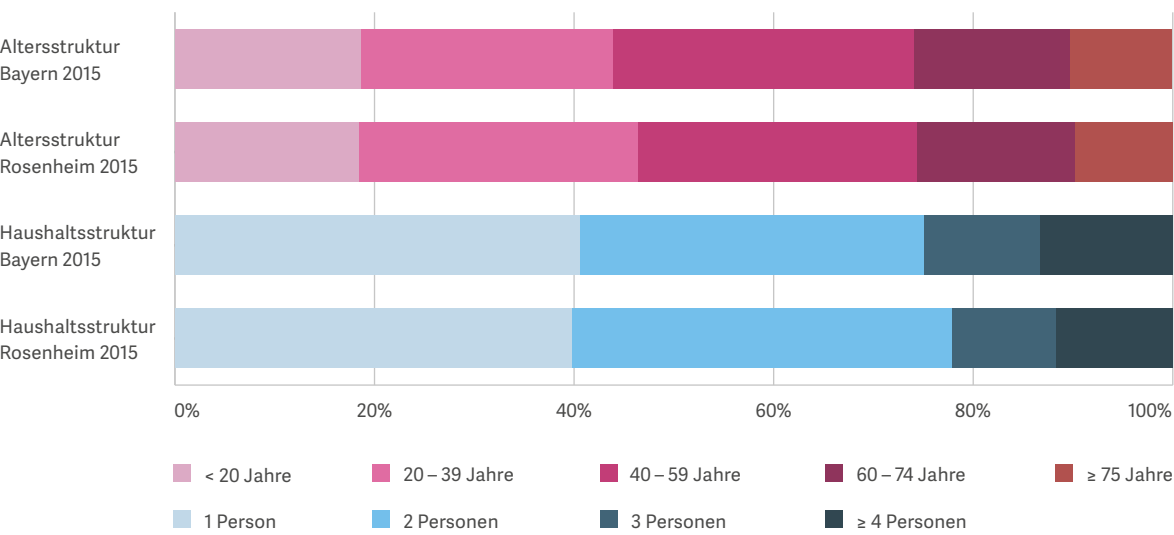
Nach Rosenheim pendeln rd. 10.600 mehr Beschäftigte ein als aus. Rosenheim unterstreicht als wichtiger Arbeitsstandort innerhalb Greater Munich die polyzentrale Ausrichtung.

Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Rosenheim

Alters- und Haushaltsstruktur



Die Mieten und Preise am Rosenheimer Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Seit 2012 haben die Neubaumieten im Schnitt um rd. 22,2 % (2017: ø 11,00 Euro/qm) und die Neubaukaufpreise um 50,0 % (2017: ø 4.500 Euro/qm) zugenommen. Auch im Bestand konnten Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Ein sehr hohes Interesse am Wohnungsmarkt Rosenheim ist durch die Zahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen (12,1 je 1.000 Einwohner) dokumentiert, die oberhalb von vergleichbaren Städten liegt. Wohneigentum in Rosenheim zu erwerben, ist in Bezug auf die Einkommen vor Ort deutlich teurer als in vergleichbaren Städten. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 162 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 60,5 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 189 Einheiten p. a., davon entfielen rd. 63,0 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen.

Das Büromarktgeschehen wird wesentlich von der öffentlichen Verwaltung, den Dienstleistungen im Finanzwesen und den Verwaltungsfunktionen der Industrie bestimmt. Seit der Jahrtausendwende ist ein ruhiges, kleinteilig geprägtes Marktgeschehen mit Einzelprojekten schwerpunktmäßig aus dem Dienstleistungs- und Verwaltungsbereich festzustellen. Weitere Einzelmaßnahmen entstehen auf

dem Bahngelände-Nord in der Nähe des Bahnhofes. Das ruhige Marktgeschehen sorgte für eine stabile Entwicklung bei den Mieten. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 16.588 Personen), welche seit 2010 um 9,2 % zugenommen hat, wird der Flächenbestand in der Stadt auf 331.800 qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete ist ggü. dem Vorjahr leicht gestiegen und lag 2017 bei 9,00 Euro/qm. Die fertiggestellte Nutzfläche in Bürogebäuden seit 2006 lag im Mittel bei rd. 2.100 qm pro Jahr.

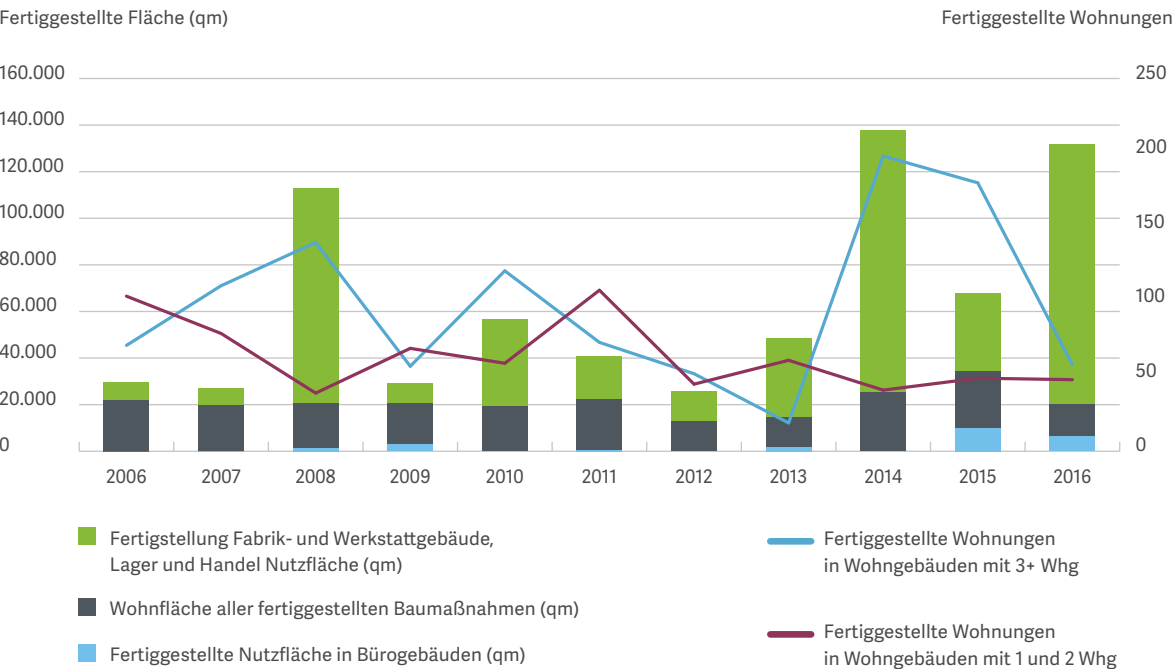
Rosenheim stellt einen bedeutenden Einzelhandelsstandort in Oberbayern dar. Die Stadt weist eine überdurchschnittlich hohe Zentralität (2017: 180,4) auf, auch die Kaufkraft 106,7 liegt über dem Durchschnitt. Mit diesem hohen Zentralitätswert rangiert Rosenheim deutschlandweit auf Platz acht. Das verweist auf einen großen Einzugsbereich, der bis nach Österreich hineinreicht. Rosenheim verfügt mit der Fußgängerzone in der Innenstadt sowie mit mehreren Fachmarktstandorten über eine hohe Attraktivität als Einzelhandelsstandort. Die Ansiedlung zahlreicher Kaufhäuser und Fachmärkte seit Ende der 1990er Jahre haben den Einzelhandelsstandort weiter aufgewertet und die Attraktivität deutlich erhöht. Die geplanten Maßnahmen im Bereich des Bahngeländes Nord tragen zu einer zusätzlichen Aufwertung bei. Allerdings verfolgt die Stadt

Rosenheim

das Ziel, neben der Ansiedlung von großflächigem Handel in den peripheren Lagen, gleichzeitig den innerstädtisch gewachsenen, kleinteiligen, von lokalen Traditionsunternehmen geprägten Handel nicht zu gefährden. Die Lage des innerstädtischen Einzelhandels weist aufgrund seiner hohen Attraktivität eine günstige Entwicklung mit steigenden Mieten bis zu 100 Euro/qm in den 1a-Lagen auf. In den 1b- und Stadteillagen haben sich die Preise in den letzten Jahren stabil entwickelt.



Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Landshut

Das Oberzentrum Landshut mit dem niederbayerischen Regierungssitz bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Niederbayerns. 2016 betrug die Einwohnerzahl in Landshut rd. 70.000, was einem Wachstum von 8,9 % (5.748 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist vor allem auf einen konstant hohen Wanderungssaldo zurückzuführen. Im Landesvergleich weist Landshut einen höheren Anteil von 1- und 2- Personenhaushalten auf, während die Altersstruktur der des Landes entspricht. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 10,5 % (7.363 Personen) zu erwarten.

Landshut ist für den ostbayerischen Raum das wichtigste Wirtschaftszentrum. Der Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur ist sehr gut, die BAB 92 tangiert die Stadt. Zudem verfügt die Stadt über einen Regional-Express-Halt und der Flughafen München ist nur rund 40 km entfernt. Prägende Branchen sind Automotive, Nahrungsmittelindustrie, Elektrotechnik, Maschinenbau und Textilindustrie. Die bekanntesten Unternehmen sind Brandt Zwieback-Schokoladen GmbH & Co. KG, ebm-papst Landshut GmbH, E.ON Kundenservice GmbH, Klamm Verpackungen GmbH & Co. KG, Schott Electronics GmbH und Vishay Electronic GmbH. Daneben stellt die Hochschule Landshut ein breites Angebot an Studiengängen in den Bereichen Informatik, Betriebswirtschaft, Elektrotechnik/Wirtschaftsingenieurs-

wissenschaften, Maschinenbau und Soziale Arbeit zur Verfügung und ist damit ein wichtiger Wissenschaftsstandort in Ostbayern. Im Wintersemester 2016/17 waren rd. 5.100 Studenten an der Fachhochschule Landshut eingeschrieben.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 14,2 % auf zuletzt rd. 38.400 zu, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt sowie die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte widerspiegelt. Ein weiterer Anstieg ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenfalls absehbar. Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2012 noch 4,7 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 4,2 % gesunken. Landshut liegt dennoch über der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %.

Nach Landshut pendeln rd. 9.800 mehr Beschäftigte ein als aus.

Die Mieten und Preise am Landshuter Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahren gestiegen. Seit 2012 haben die Neubaumieten im Schnitt um rd. 33,8 % (2017: ø 10,70 Euro/qm) die Neubaukaufpreise um 42,9 % (2017: ø 4.000 Euro/qm) zugenommen. Auch im Bestand konnten Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Ein sehr hohes Interesse am Woh-

nungsmarkt Landshut ist durch die Zahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen (8,7 je 1.000 Einwohner) dokumentiert, die oberhalb von vergleichbaren Städten liegt. Wohneigentum in Landshut zu erwerben, ist in Bezug auf die Einkommen vor Ort teurer als in vergleichbaren Städten. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 379 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 65,4 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 458 Einheiten p. a., davon entfielen rd. 69,4 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen.

Das Büromarktgeschehen in Landshut erfährt seine Prägung vornehmlich durch die öffentliche Verwaltung sowie in geringerem Umfang von den Verwaltungsfunktionen der technischen und den unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Das Marktgeschehen der vergangenen Jahre wurde deutlich bestimmt von den Maßnahmen der E.ON Bayern AG im neu geschaffenen „Büropark Am Messegelände“. Zukünftige Potenziale sind im beschränkten Umfang auf dem Gelände der alten Maschinenfabrik (Karlstraße) vorhanden. Diese Maßnahme soll bis Ende 2018 abgeschlossen werden, die Vermietung läuft bereits. Insgesamt lässt sich ein kleinteiliger, auf Eigennutzer ausgerichteter Markt feststellen. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 18.940 Personen), welche seit 2010 um 10,3 % zugenommen haben, wird der Flächenbestand in der Stadt auf

378.800 qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete ist ggü. dem Vorjahr nicht gestiegen und stagnierte 2017 weiterhin bei 8,70 Euro/qm. Die fertiggestellte Nutzfläche in Bürogebäuden seit 2006 lag im Mittel bei rd. 2.900 qm pro Jahr.

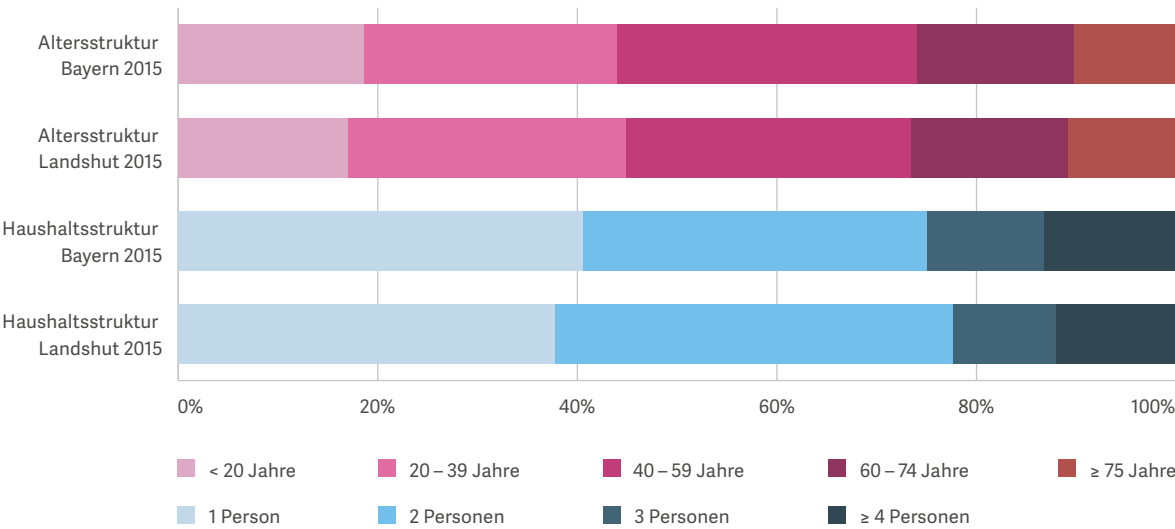
Mit der historischen Altstadt und ihren attraktiven Geschäftslagen genießt Landshut im ostbayerischen Raum eine große Beliebtheit als Einkaufsstadt. Landshut ist der zentrale Einzelhandelsstandort im Regierungsbezirk Niederbayern, entsprechend wird eine überdurchschnittlich hohe Zentralität (2017: 158,7) sowie eine überdurchschnittliche Kaufkraft (2017: 113,1) ausgewiesen. Die Nähe zum Ballungsraum München und dem Flughafen mit positiven Beschäftigungseffekten bedingt ein Kaufkraftniveau über dem Landesdurchschnitt. Die Ansiedlung zahlreicher Fachmärkte (FMZ Landshut Park/FMZ Schönbrunn) sowie des City-Center Landshut (CCL) seit Ende der 1990er Jahre haben die Attraktivität als Einzelhandelsstandort deutlich erhöht. Aus diesen Aufwertungsmaßnahmen resultieren stabile Mieten von 55 Euro/qm in den zentralen Einkaufslagen. In den 1b- und Stadtteillagen haben sich die Preise in den letzten Jahren stabil entwickelt.

Sozioökonomische Rahmendaten, indiziert



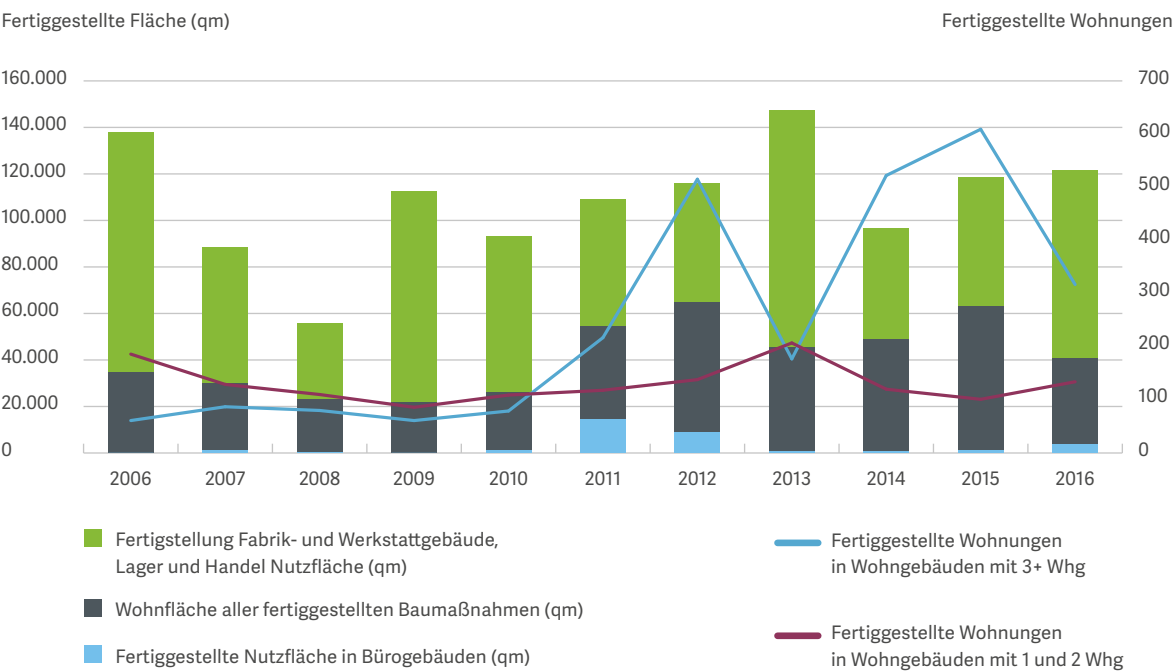
Landshut

Alters- und Haushaltsstruktur

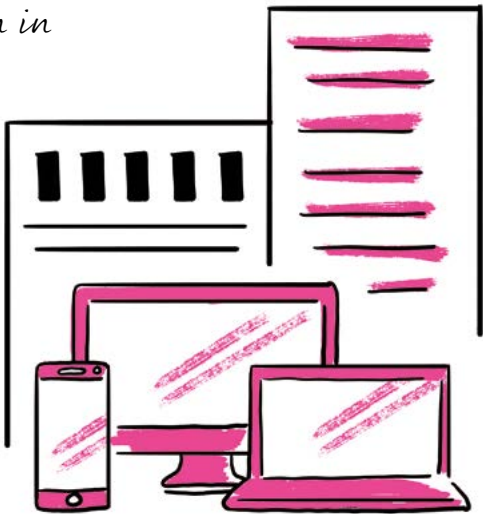


Landshut

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Leistungsfähiger und zukunftsorientierter Investitionsraum mitten in Bayern.



Kaufbeuren

Spannungsfreies Sozialgefüge, reizvolle Umgebung und abwechslungsreiches Kulturangebot.

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren am nordöstlichen Rand des bayerischen Allgäus ist die fünftgrößte Stadt im Regierungsbezirk Schwaben. 2016 betrug die Einwohnerzahl in Kaufbeuren rd. 43.100, was einem Wachstum von 4,0 % (1.674 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist insbesondere auf die deutlich steigenden Zuzüge in den letzten Jahren zurückzuführen. Im Landesvergleich weist Kaufbeuren einen ähnlichen Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten auf, Einwohner bis 39 Jahre sind dagegen überrepräsentiert. Zukünftig ist weiterhin ein leicht positiver Bevölkerungstrend zu erwarten. Bis 2035 ist von einem weiteren Anstieg um 1,2 % auszugehen.

Das traditionelle Braugewerbe bildet in Kaufbeuren einen regionalen Wirtschaftsfaktor, auch wenn nur noch die Aktienbrauerei existiert. Mit Hans Kolb Papierfabrik GmbH & Co. KG und HAWE Hydraulik SE haben zwei international agierende Familienunternehmen eine Niederlassung bzw. ein Werk in Kaufbeuren. Weitere wichtige Arbeitgeber sind Sensor-Technik Wiedemann GmbH sowie der öffentliche Dienst, letzterer vor allem vertreten durch das technische Ausbildungszentrum der Luftwaffe auf dem Gelände des Fliegerhorst Kaufbeuren. Die Vertriebenengemeinde Neugablonz (zweitgrößter Ortsteil Kaufbeurens) ist ein Zentrum der Modeschmuck- und Glasindustrie. Die Bundesstraßen B 12 und B 16 sorgen für eine gute regionale Verkehrsanbin-

dung. Kaufbeuren verfügt jedoch nicht über einen direkten Autobahnanschluss. Die Stadt hat einen IC-Halt und bietet Anschluss an das überregionale Schienenverkehrsnetz. Die nächstliegenden Verkehrsflughäfen sind der Flughafen Memmingen (40 min) bzw. der Flughafen München (80 min).

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 11,3 % auf zuletzt rd. 18.100 zu, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt, trotz der vergleichsweise geringen Größe widerspiegelt. Kurzfristig ist mit einem weiteren Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu rechnen. Mittel- bis langfristig ist jedoch aufgrund der demographischen Entwicklung (Überalterung) von einer deutlichen Abnahme auszugehen. Die Arbeitslosenquote ging in den letzten Jahren zurück, während sie 2012 noch 5,7 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 4,6 % gesunken. Sie liegt jedoch über der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %.

Nach Kaufbeuren pendeln rund 750 mehr Beschäftigte ein als aus. Kaufbeuren wird eine regionale Rolle als Arbeitsort innerhalb der Greater Munich zuteil. Allerdings weist die Stadt u. a. im Gewerbepark Kaufbeuren und im Gewerbegebiet Innovapark durchaus Potenziale für künftige Unternehmensansiedlungen auf, wodurch Kaufbeuren als Arbeitsort eine Aufwertung erfahren könnte.

Kaufbeuren

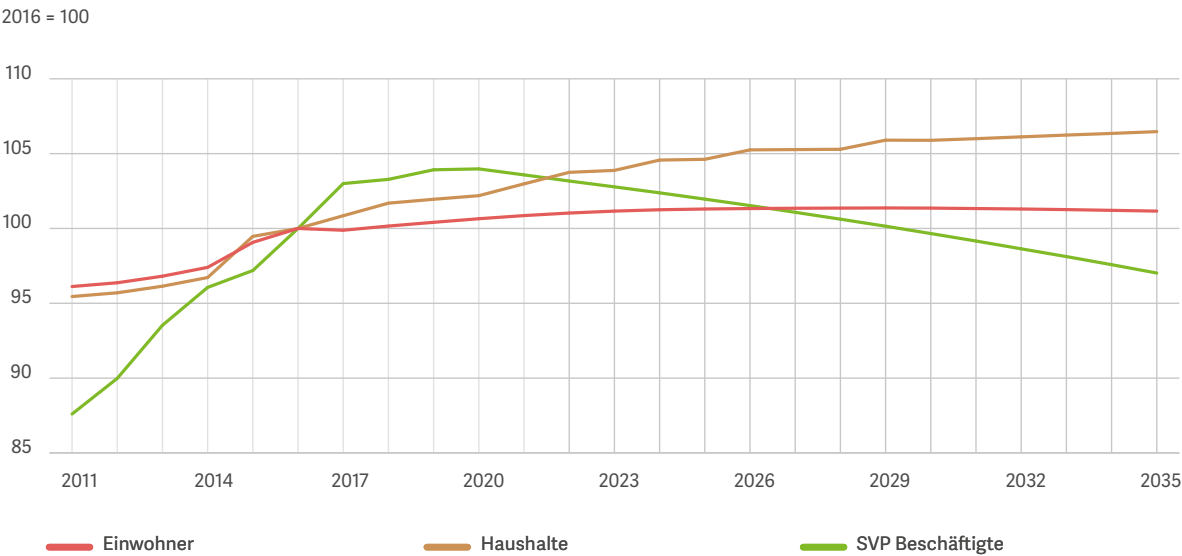
Die Mieten und Preise am Wohnungsmarkt Kaufbeuren sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Seit 2012 haben die Neubaumieten im Schnitt um rd. 46,2 % (2017: ø 9,50 Euro/qm), die Neubaukaufpreise um 59,1 % (2017: ø 3.500 Euro/qm) zugenommen. Auch im Bestand konnten deutliche Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubau-segment, festgestellt werden. Wohneigentum in Kaufbeuren zu erwerben, ist in Bezug auf die Einkommen vor Ort günstiger als in vergleichbaren Städten. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 73 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 39,7 % Mehrfamilienhäuser. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 120 Einheiten p. a., davon entfielen rd. 59,2 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen.

Im Vergleich zu den kreisfreien Städten in Greater Munich verfügt Kaufbeuren über einen kleinen Büromarkt. Die Stadt ist kein klassischer Bürostandort. Der Büromarkt wird v. a. durch Verwaltungsfunktionen (Bundeswehr) sowie durch Eigennutzer geprägt. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 8.076 Personen), welche seit 2010 um

9,9 % zugenommen hat, wird der Flächenbestand in der Stadt auf 161.500 qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete lag 2016 bei 6,50 Euro/qm und ist ggü. dem Vorjahr leicht gestiegen. Die fertiggestellte Nutzfläche in Bürogebäuden seit 2006 lag im Mittel bei rd. 800 qm pro Jahr.

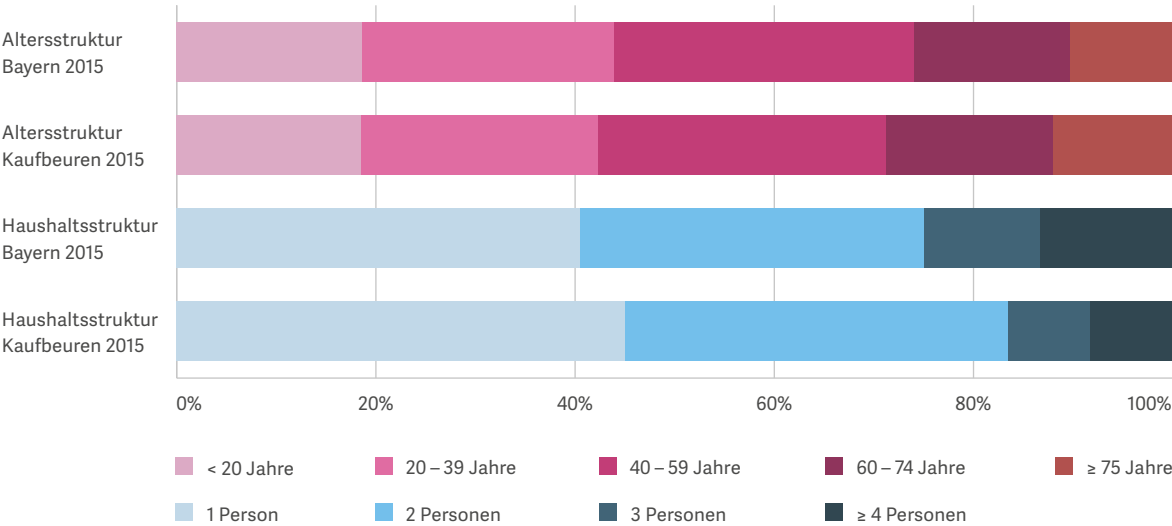
Kaufbeuren stellt für die umliegende Region einen bedeutenden und attraktiven Einzelhandelsstandort dar. Dieses kommt in einer überdurchschnittlich hohen Zentralitätskennziffer (2017: 139,9) zum Ausdruck. Mit der Realisierung diverser Einkaufszentren und Fachmärkte (z. B. Buron Center, Innovapark) erfuhr Kaufbeuren als Einzelhandelsstandort eine deutliche Aufwertung. Das in Kürze fertiggestellte Einkaufszentrum „Märzenpark“ erweitert das bereits bestehende, sehr breite Angebot nochmals. Die Kaufkraft (2017: 98,6) lag in den letzten Jahren konstant auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. 2017 lag die Spitzenmiete in der Innenstadt Kaufbeurens bei ca. 27 Euro/qm. Im Lebensmittel-Einzelhandel konnten zwischen 8,90 und 13,30 Euro/qm erzielt werden.

Sozioökonomische Rahmendaten, indiziert

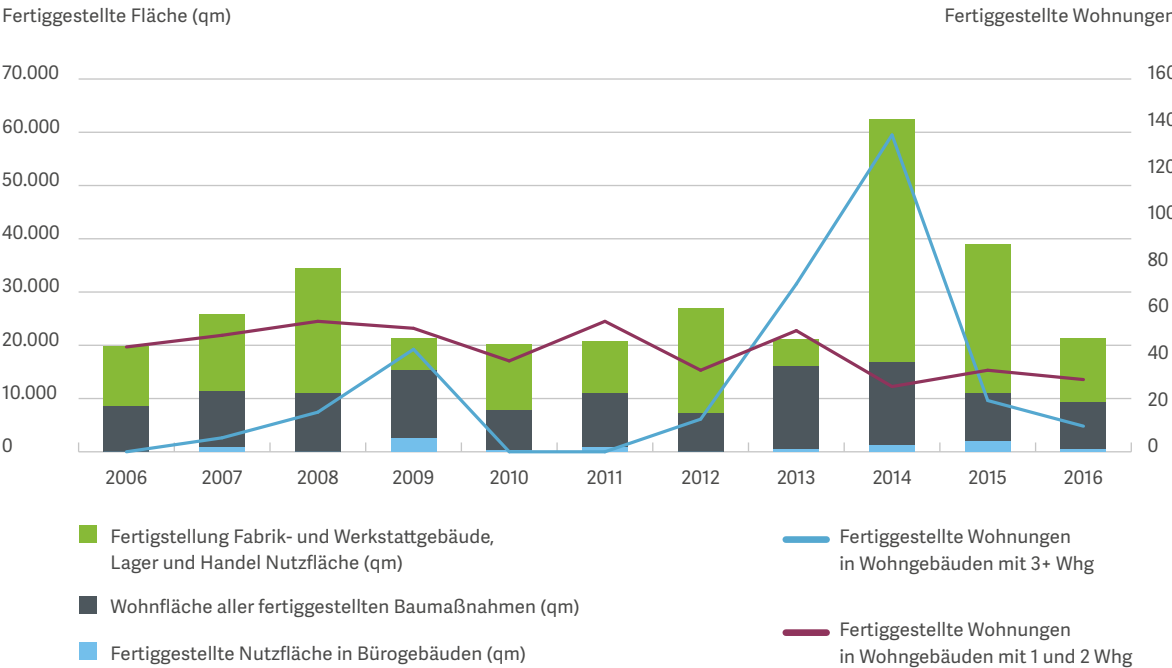


Kaufbeuren

Alters- und Haushaltsstruktur



Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Jobmotor Umland

Landkreise der Planungsregion München

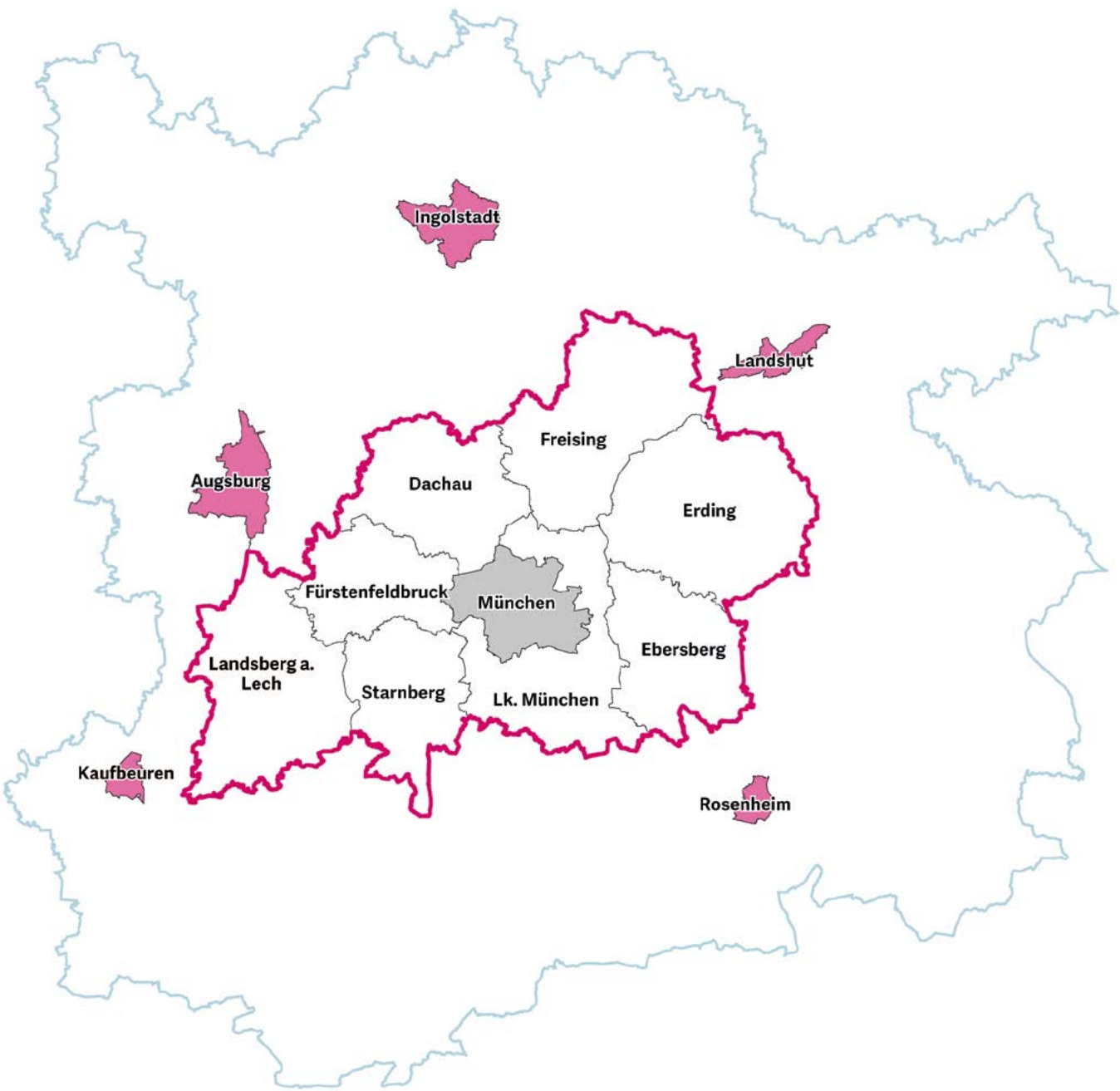
Laut dem Planungsverband München liegen in der Planungsregion München 1,37 Mio. Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes stiegen Miet- und Kaufpreise in den vergangenen Jahren stark an und der Wohnungsbau kam nur schleppend voran.

Die Landeshauptstadt München ist von wirtschaftlich starken Landkreisen umgeben. Diese können in ihrer Entwicklung sowohl auf endogenes Potenzial, aber auch auf exogene Zuflüsse bauen. Die Verflechtungen mit der Landeshauptstadt sind mannigfaltig. Der Auspendleranteil aus München ins Umland ist von 2010 bis 2017 um rund 32 % gestiegen. So pendeln seit Jahren zum Beispiel mehr Beschäftigte aus der Stadt München in den Landkreis München zum Arbeiten (78.000 in 2017) als umgekehrt (64.500 in 2017). Eine Vielzahl von Unternehmen aus München hat sich u. a. bedingt durch die Flächenknappheit, aber auch durch höhere Kostenstrukturen (Mieten, Gewerbesteuer etc.) in das nähere Umland verlagert. Um die wirtschaftliche Prosperität insbesondere dieser Region, aber auch der anderen Kreise in Greater Munich zu erhalten, ist die Bereitstellung von leistungsfähigen Mobilitätsstrukturen, wie öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Individualverkehr (IV), von existenzieller Bedeutung und weist einen erheblichen Handlungsbedarf auf.



Wirtschaftlich starke Landkreise im direkten Münchner Umland mit starken Verflechtungen nach München.

Landkreise der Planungsregion München



Blaue Linie: Untersuchungsraum Greater Munich
Pinke Linie: Planungsregion München gemäß bayerischem Landesplanungsgesetz
Rosa Fläche: Kreisfreie Städte in Greater Munich

Landkreis Erding

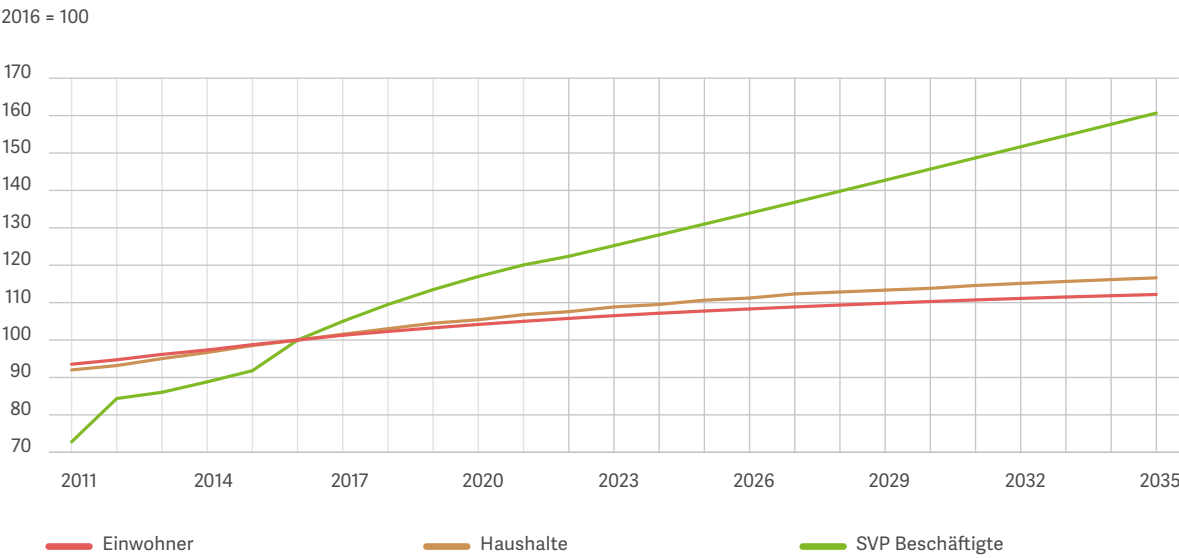
Der Landkreis Erding mit der Großen Kreisstadt Erding und Dörfern sowie 24 Gemeinden liegt im nordöstlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern, knapp 20 km vom Münchener Zentrum entfernt. 2016 lebten im Landkreis rd. 135.400 Personen, was einem Wachstum von 6,9 % (8.753 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist auf steigende Zuzugszahlen sowie konstant hohe Geburtenraten in den letzten Jahren zurückzuführen. Im Landesvergleich weist der Landkreis Erding einen niedrigeren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten auf, während die Einwohner bis 39 Jahren überproportional vertreten sind. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 12,2 % (16.492 Personen) zu erwarten.

Der Landkreis Erding verfügt über eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Während die A 92 den Kreis im Norden schneidet, kreuzen die Bundesstraßen B 15 und B 388 den Landkreis. Es besteht zudem Anschluss an das S-Bahnnetz der Stadt München. Insgesamt ist eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gesichert. Der Flughafen München ist mit dem Pkw in wenigen Minuten zu erreichen. Drei Gymnasien und vier Realschulen sowie je eine Fachober- und Berufsoberschule sorgen für ein gutes, von München losgelöstes Bildungsumfeld. Der Landkreis Erding zeigt heute noch ein vorwiegend ländliches Bild, in dem sich

Landwirtschaft, Handwerk und gewerblicher Mittelstand ergänzen. Im Wirtschaftsraum Landkreis Erding dominieren v. a. der Handel (2017: 17,9 %), das Erziehungs- und Gesundheitswesen (2017: 16,2 %) sowie der Verkehr (2017: 13,8 %). Zu den bekanntesten Unternehmen mit Sitz im Landkreis Erding gehören Bucher Hydraulics Erding GmbH, Erdinger Weißbräu GmbH, Gewo Feinmechanik GmbH, Himolla Polstermöbel GmbH sowie Spetec Gesellschaft für Labor- und Reinraumtechnik mbH. Als wichtigster Arbeitgeber der Region zählt jedoch der Flughafen München, welcher etwa zur Hälfte auf Erdinger Kreisgebiet liegt und maßgeblich für das Anwachsen der Bevölkerung sowie die Ansiedlung neuer Betriebe verantwortlich ist. Abgesehen vom Flughafen entwickelt sich auch der Tourismus zu einem immer bedeutenderen Wirtschaftsfaktor. Neben der Therme Erding (die weltweit größte) verfügt der Landkreis über ein großes Angebot an Museen, Schlössern, Kirchen sowie ein ausgedehntes Rad- und Wandernetz.

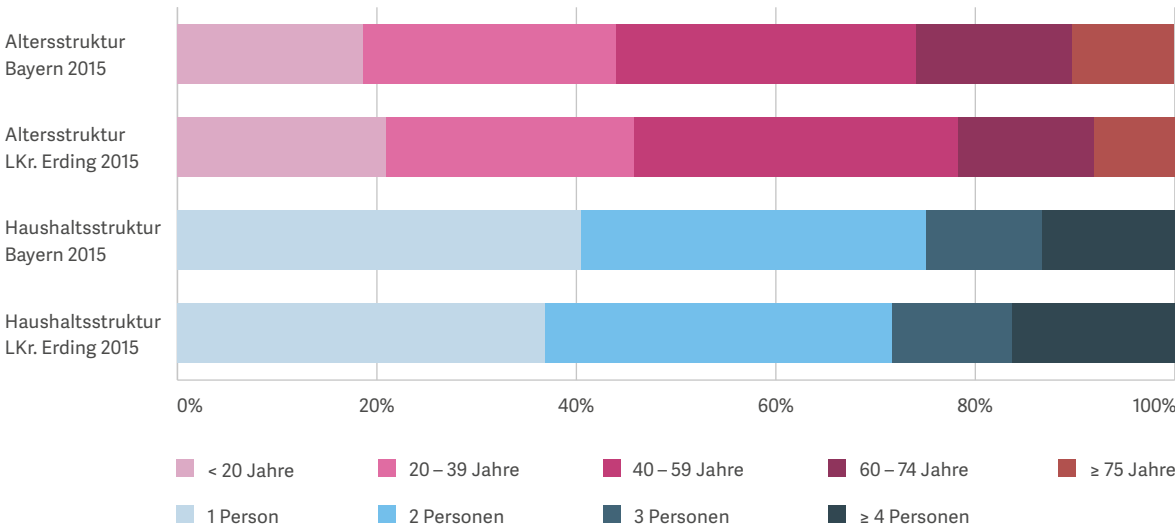
Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 19,7 % auf zuletzt rd. 43.900 zu, was die ökonomische Stärke des Arbeitsmarktes im Landkreis widerspiegelt. Bedingt durch den Jobmotor am nahegelegenen Flughafen Franz-Joseph-Strauß hat kein anderer Landkreis in der Region ein stärkeres Wachstum hinsichtlich der Beschäftigung zu verzeichnen. Während die Ar-

Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Erding

Alters- und Haushaltsstruktur



beitslosenquote im Jahr 2012 noch 2,0 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 1,8 % gesunken. Damit liegt der Landkreis Erding unter der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 % und führt weiterhin das Ranking der Landkreise mit den niedrigsten Arbeitslosenzahlen an. Die Pendlerzahlen nehmen seit Jahren zu, wobei die Auspendler stets überwiegen. 2016 pendelten rd. 19.300 Beschäftigte in den Landkreis ein, während rd. 35.400 Beschäftigte ihn verließen.

Durch die positive Bevölkerungsentwicklung hat die Nachfrage nach Wohnraum deutlich zugenommen. Folglich sind die Mieten und Preise am Wohnungsmarkt im Landkreis Erding in den letzten Jahren gestiegen. Seit 2012 nahmen die Neubaumieten im Schnitt um rd. 23,6 % (2017: ø 11,00 Euro/qm), die Neubaukaufpreise um 37,9 % (2017: ø 4.000 Euro/qm) zu. Auch im Bestand konnten Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Die Preise für Einfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum um 52,6 % (2017: ø 580.000 Euro) gestiegen. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 552 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 34,2 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 620 Einheiten p. a., davon entfielen 37,4 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. 2016 konnten die Genehmigun-

gen mit 744 einen neuen Höchstwert erreichen, folglich ist kurz- bis mittelfristig mit höheren Fertigstellungszahlen zu rechnen, um den Nachfragedruck zu entschärfen. Bis 2035 müssten pro Jahr 1.107 Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Gesamtbedarf von 22.130 Wohnungen decken zu können.

Trotz der starken Entwicklung der Bürobeschäftigten, welche seit 2010 ein Plus von 21,3 % (2015: 18.234) verzeichnen konnten, fiel das Neubauvolumen zwischen 2006 und 2016 mit durchschnittlich rd. 1.400 qm Nutzfläche pro Jahr in Bürogebäuden verhältnismäßig gering aus. Lediglich in den Rekordjahren 2013 und 2015 wurde mit 4.380 qm bzw. 3.759 qm wesentlich mehr Fläche realisiert. Die Büromarktaktivität im Landkreis Erding konzentriert sich auf die große Kreisstadt Erding. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 364.700 qm geschätzt. Die Büromiete ist ggü. dem Vorjahr leicht gesunken und lag 2016 bei 8,30 Euro/qm. Der Büromarkt ist insbesondere für Eigennutzer von Interesse.

Die positive Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung wird die Kaufkraft (2017: 112,3) auch weiterhin auf überdurchschnittlichem Niveau halten. Aufgrund der Nähe zu München, der guten Erreichbarkeit und dem reichhaltigen

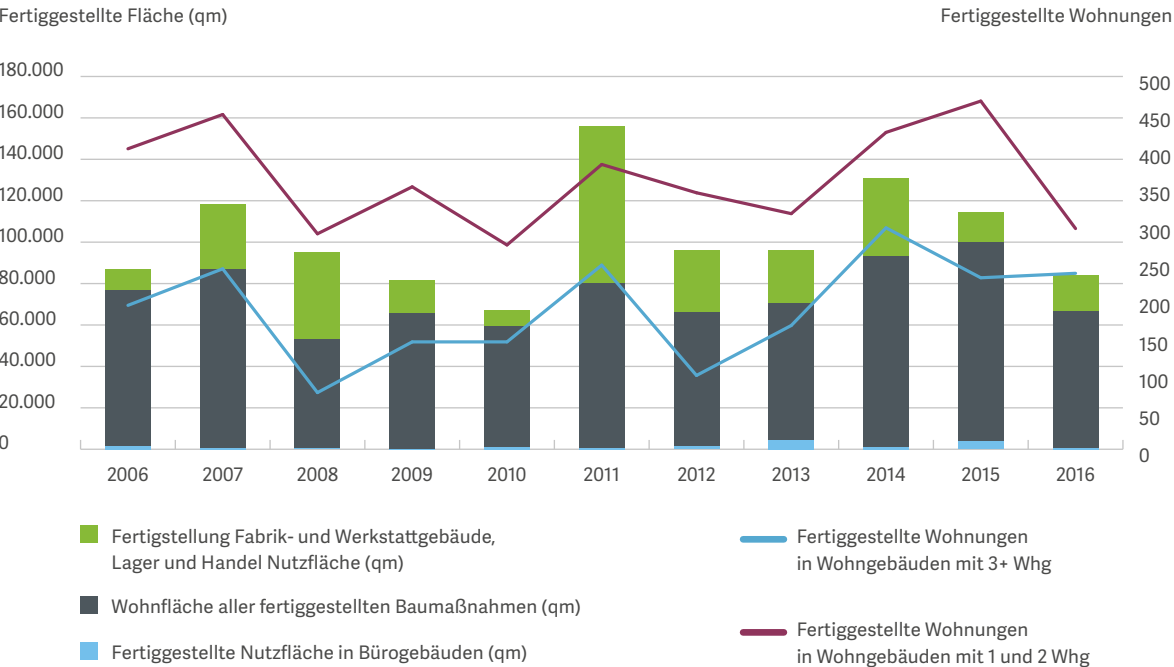
Landkreis Erding

Angebot ist die Zentralität (2017: 93,0) in den letzten Jahren dagegen immer weiter gesunken. 2017 lag die erzielbare Spitzenmiete in der Großen Kreisstadt Erding bei ca. 32,50 Euro/qm. Im Lebensmittel-Einzelhandel konnten im Landkreis zwischen 9,00 und 13,50 Euro/qm erzielt werden.



„Jobmotor Flughafen“ – Attraktiver und starker Wirtschaftstandort mit niedrigster Arbeitslosenquote.

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Landkreis Ebersberg

Der Landkreis Ebersberg mit den Städten Ebersberg und Grafing sowie 19 Gemeinden liegt knapp 14 km östlich der Münchener Innenstadt im Regierungsbezirk Oberbayern. 2016 lebten im Landkreis rd. 139.000 Personen, was einem Wachstum von 7,9 % (10.146 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist sowohl auf ein konstant hohes Wanderungssaldo als auch auf positive Geburtenraten zurückzuführen. Im Landesvergleich weist der Landkreis Ebersberg einen geringeren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten auf, Einwohner bis 39 Jahre sind dagegen geringfügig stärker vertreten. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 13,6 % (18.905 Personen) zu erwarten. Damit rangiert der Landkreis hinsichtlich der prognostizierten Wachstumsraten der Umlandkreise auf Platz zwei.

Der Landkreis Ebersberg verbindet durch seine Lage das Alpenvorland mit dem dynamischen Wirtschaftsraum rund um München. Die Verkehrsinfrastruktur ist durch die A 94, die B 12 und B 304, welche jeweils durch den Landkreis verlaufen sowie durch die westlich anschließende A 99 gut ausgebaut. Der Landkreis ist über drei Linien an das S-Bahnnetz der Stadt München angeschlossen. Insgesamt ist eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gesichert. Vier Gymnasien und Realschulen sorgen für ein gutes Bildungsumfeld ohne von der Stadt München abhängig zu sein.

Ein solider Mix aus kleineren Betrieben, einem starken Mittelstand und Global Playern bildet das wirtschaftliche

Rückgrat des Landkreises. Hinsichtlich der Beschäftigung dominieren v. a. der Handel (2017: 24,6 %), das Erziehungs- und Gesundheitswesen (2017: 17,0 %) sowie das verarbeitende Gewerbe (2017: 16,5 %). Die beiden größten Arbeitgeber und Ausbildungsbetriebe sind AVNET EMG GmbH und Océ Printing Systems GmbH & Co. KG mit Sitz in Poing. Weitere wichtige Unternehmen sind MWG-Biotech Gesellschaft für angewandte Biotechnologie mbH, Noax Technologies AG und PFUHL GmbH. In deutschlandweiten Ranglisten erreicht der Landkreis Ebersberg, dank seiner hohen Lebensqualität, stets einen der vorderen Plätze. Er gilt als natürlicher, familienfreundlicher und bildungsorientierter Lebensort mit dem größten intakten, nichtalpinen Waldgebiet Süddeutschlands sowie anderen Natur- und Erholungsräumen.

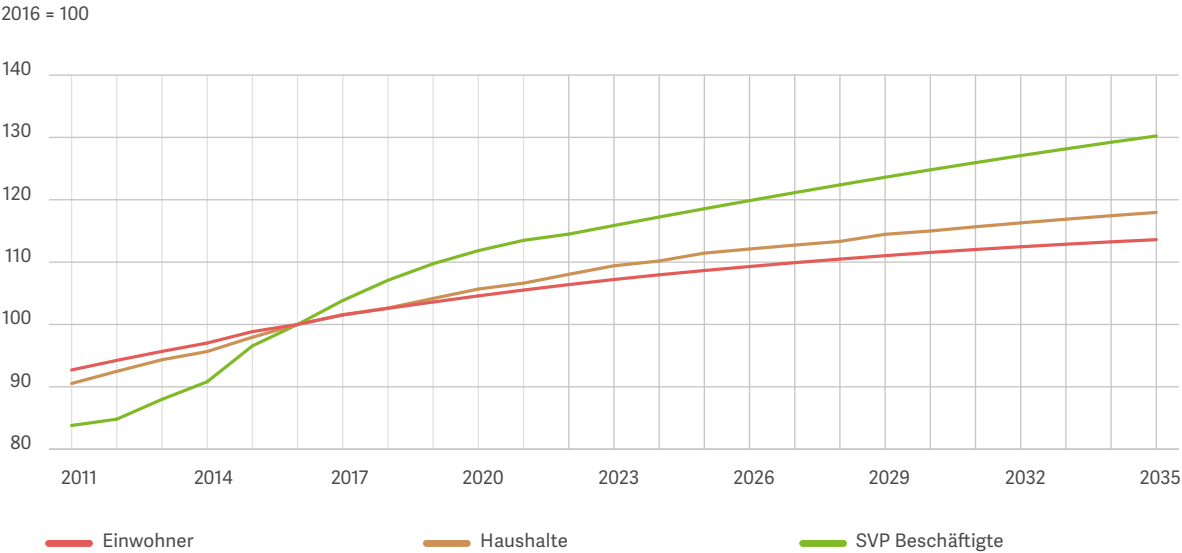
Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 18,4 % auf zuletzt rd. 39.800 zu, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt des Landkreises widerspiegelt. Ein weiterer Anstieg ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenfalls absehbar. Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2012 noch 2,3 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 2,0 % gesunken und liegt damit unter der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %. Die Pendlerzahlen nehmen seit Jahren zu, wobei die Auspendler stets deutlich überwiegen. 2016 pendelten rd. 21.600 Beschäftigte in den Landkreis ein, während rd. 39.100 Beschäftigte ihn verließen. Der Landkreis wird somit besonders als Wohnstandort geschätzt.



Hohe Lebensqualität und zukunftsorientierte Wirtschaft am grünen Rand der Region München.

Landkreis Ebersberg

Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch im Landkreis Ebersberg hoch und das Angebot knapp, da nur wenige Bau-gebiete ausgewiesen werden. Folglich haben Mieten und Preise am Wohnungsmarkt im Landkreis Ebersberg in den letzten Jahren deutlich angezogen. Seit 2012 haben die Neu-baumieten im Schnitt um rd. 24,8 % (2017: ø 12,60 Euro/qm) die Neubaukaufpreise um 69,8 % (2017: ø 5.900 Euro/qm) zugenommen. Im Bestand konnten Miet- und Preiszunah-men, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Die Preise für Einfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum um 73,5 % (2017: ø 980.000 Euro) gestiegen. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 515 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 37,7 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 550 Einheiten p. a., davon entfielen 39,8 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. 2016 konnten die Genehmigun-gen mit 801 einen neuen Höchstwert erreichen, folglich ist kurz- bis mittelfristig mit höheren Fertigstellungszahlen zu rechnen, um den Nachfragedruck zu entschärfen. Der bis 2035 prognostizierte Gesamtbedarf liegt bei 25.076 Woh-nungen. Um diesen decken zu können, müssten pro Jahr 1.254 Wohnungen entstehen.

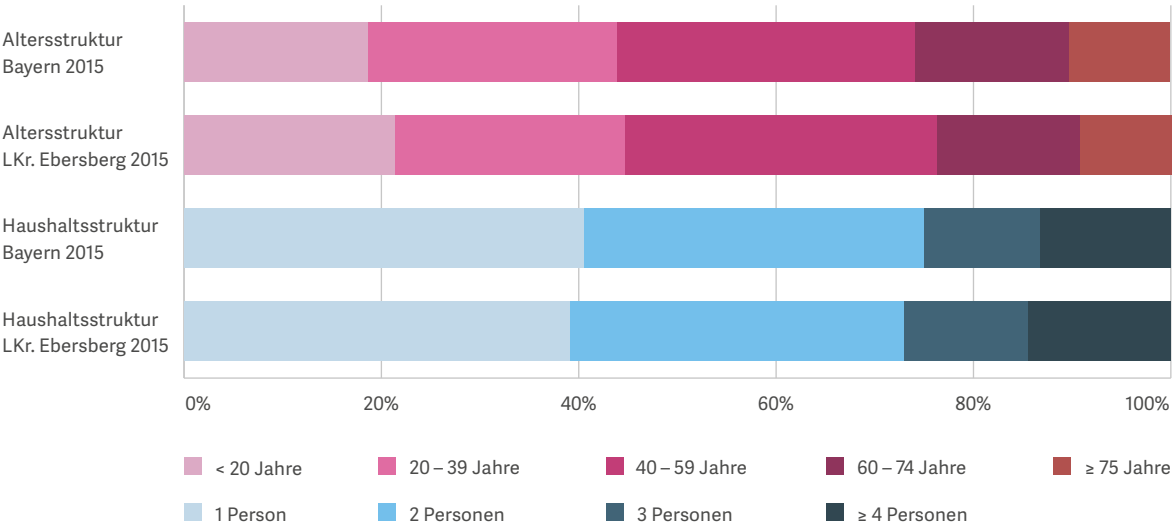
Im Landkreis Ebersberg gibt es vor allem einen lokalen Bü-romarkt. Die vorhandene Büromarktaktivität konzentriert sich v. a. auf die Gemeinde Vaterstetten und vereinzelte

Ortskerne anderer Gemeinden. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 16.620 Personen), welche seit 2010 um 11,7 % gestiegen ist, wird der Flächenbestand im Landkreis auf 332.400 qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete ist ggü. dem Vorjahr leicht gestiegen und lag 2016 bei 8,60 Euro/qm. Der bestehende Büromarkt ist ins-besondere durch Eigennutzer geprägt. Die fertiggestellte Nutzfläche in Bürogebäuden seit 2006 lag im Mittel bei rd. 1.700 qm pro Jahr.

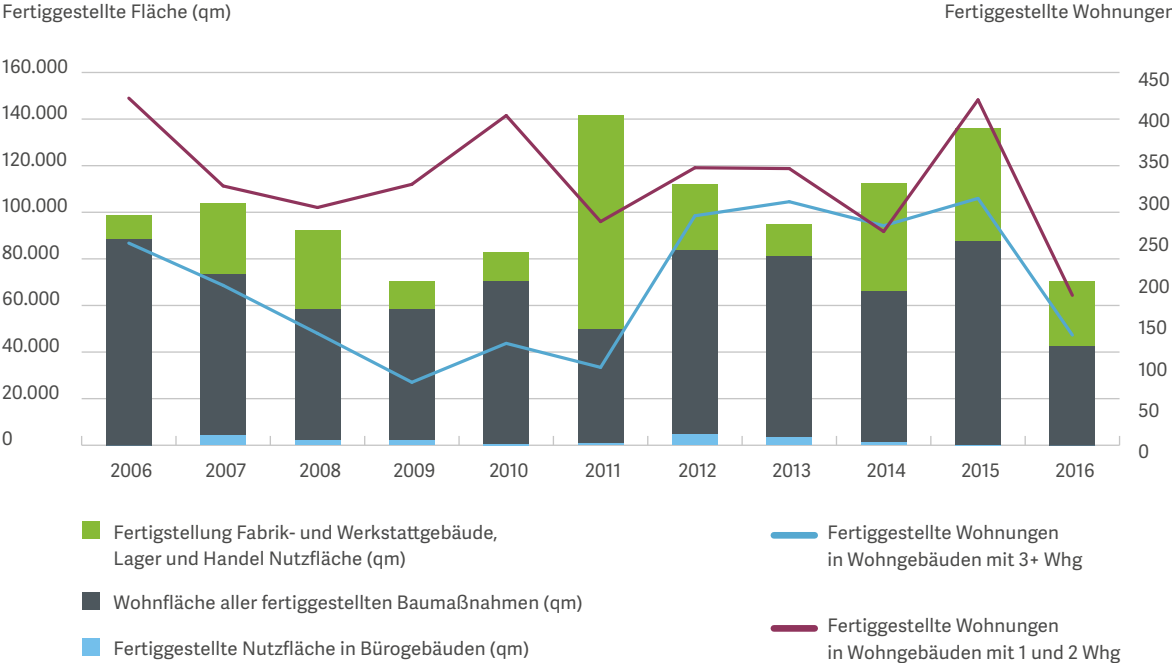
Der Landkreis Ebersberg weist eine überdurchschnittliche Kaufkraft (2017: 129,3) auf, was u. a. auf die positive Bevölke-rungs- und Beschäftigtenentwicklung zurückzuführen ist. Obwohl diese im Vergleich zu den Vorjahren leicht gesunken ist, liegt sie noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Durch die Nähe zu München, der guten Erreichbarkeit der Stadt und dem reichhaltigen Angebot ist die Zentralität (2017: 95,9) auch im Landkreis Ebersberg in den letzten Jahren gesunken. In der Gemeinde Vaterstetten konnte, u. a. durch das Möbelhaus Segmüller oder das Outlet-Center „Parsdorf City“ jedoch eine stark überdurchschnittliche Zentralität (2017: 203,6) festgestellt werden. 2017 lag die erzielbare Spitzenmiete hier bei ca. 26,50 Euro/qm. Im Le-bensmittel-Einzelhandel konnten im Landkreis zwischen 9,10 und 13,60 Euro/qm erzielt werden.

Landkreis Ebersberg

Alters- und Haushaltsstruktur



Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Landkreis Freising

Der Landkreis Freising mit der gleichnamigen Großen Kreisstadt und Moosburg a. d. Isar sowie 22 Gemeinden liegt im Nordosten des Regierungsbezirkes Oberbayern, knapp 15 km von der Münchener Innenstadt entfernt. 2016 lebten im Landkreis rd. 175.800 Personen, was einem Wachstum von 7,1 % (11.573 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist sowohl auf einen positiven Wanderungssaldo als auch steigende Geburtenzahlen zurückzuführen. Im Landesvergleich weist der Landkreis Freising einen geringeren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten auf, Einwohner bis 39 Jahre sind dagegen überrepräsentiert. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 8,3 % (14.520 Personen) zu erwarten.

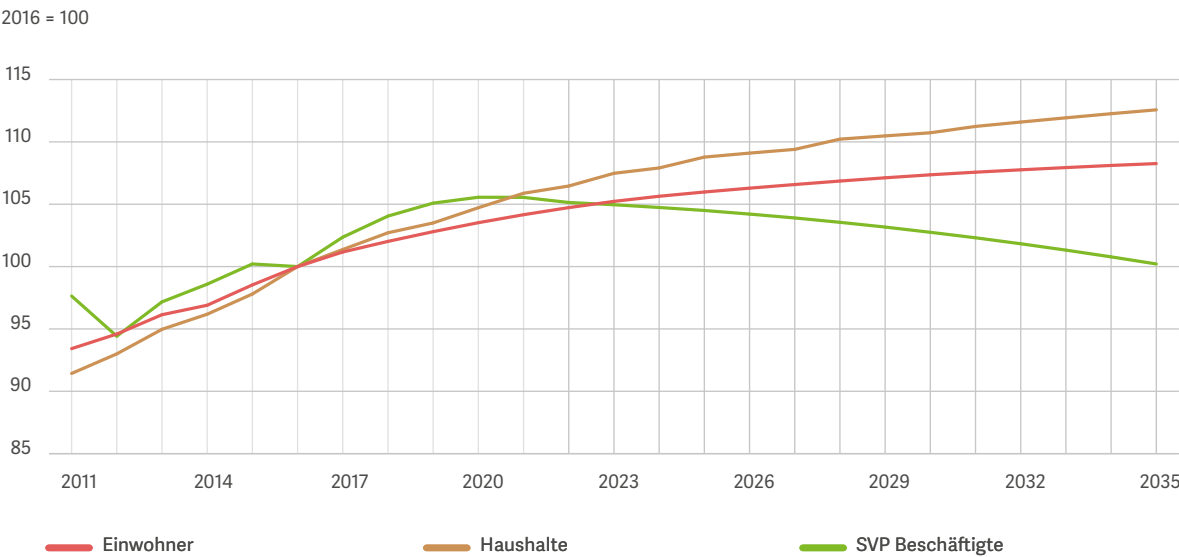
Der Landkreis Freising erstreckt sich von der Isar im Süden bis zum weltweit größten Hopfenanbaugebiet, der Hallertau, im Norden. Die Verkehrsinfrastruktur ist durch die A 9, die A 92 und B 301, welche jeweils durch den Landkreis verlaufen, sehr gut ausgebaut. Der Landkreis ist zudem an das S-Bahnnetz der Stadt München angeschlossen. Insgesamt ist eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Vier Gymnasien und Realschulen sorgen für ein unabhängiges Bildungsumfeld. Daneben bietet die Hochschule

Weihenstephan-Triesdorf in der Kreisstadt Freising verschiedene Bachelor- und Masterstudiengänge an. Eine gesunde Mischung aus leistungsfähigen Handwerksbetrieben, innovativem Mittelstand und weltweit agierenden Großunternehmen zeichnet die Wirtschaft im Landkreis Freising aus. Darüber hinaus zählt die Region in den Bereichen Biotechnologie und Logistik zu den Spitzenstandorten in Deutschland. Hinsichtlich der Beschäftigung dominiert, aufgrund der Nähe zum Flughafen, der Verkehrssektor (2017: 35,4 %). Ebenfalls stark vertreten sind das verarbeitende Gewerbe (2017:15,2 %) und der Handel (2017: 12,5 %). Die größten Arbeitgeber im Landkreis sind neben dem Flughafen München u. a. Franz Josef Haslberger Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG und Texas Instruments Deutschland GmbH. Weitere wichtige Unternehmen sind Molkerei Weihenstephan GmbH & Co. KG, Eurotrade Flughafen München Handels GmbH und Yaskawa Europe GmbH. Verschiedene Kirchen und Kapellen sowie die mittelalterlichen Altstädte Freising oder Moosburg machen die Region auch für Touristen interessant.

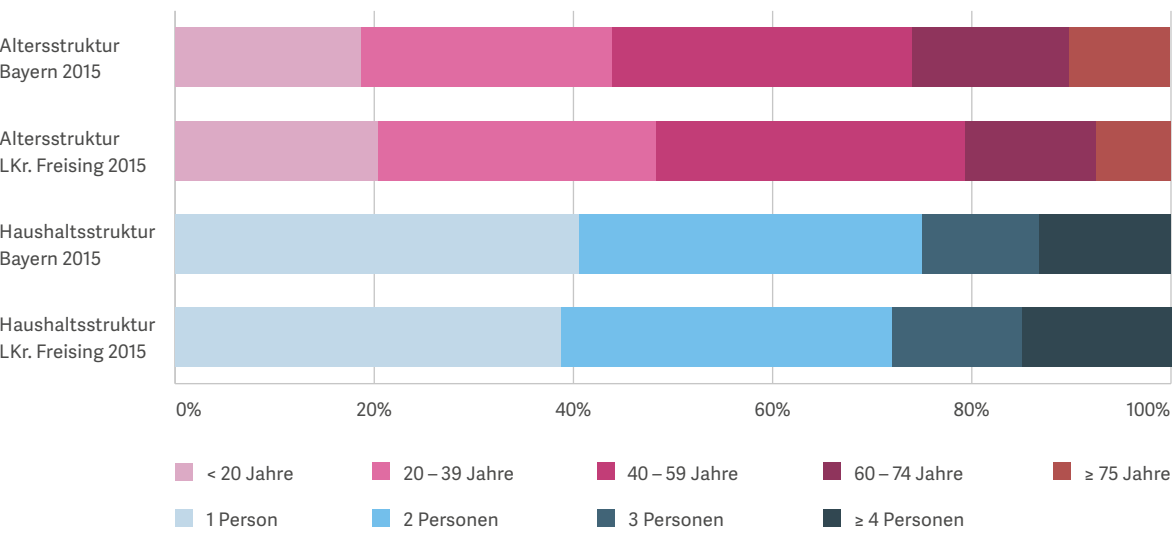
Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 8,4 % auf zuletzt rd. 88.800 zu, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt des Landkreises widerspiegelt. Für die nächsten Jahre wird zunächst

Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Freising

Alters- und Haushaltsstruktur



ein weiterer Anstieg prognostiziert, mittel- bis langfristig ist jedoch trotz der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aufgrund der demographischen Überalterung, von einer Abnahme auszugehen. Die Arbeitslosenquote ging in den letzten Jahren zurück, während sie 2012 noch 2,3 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 2,1 % gesunken. Die Pendlerzahlen nehmen seit Jahren zu, wobei die Zahl der Einpendler bis 2015 stets höher war als die der Auspendler. 2016 lag die Zahl der Auspendler mit rd. 43.500 erstmals auf dem Niveau der Einpendler, was auf eine zunehmende Bedeutung des Landkreises Freising als Wohn- und Arbeitsstandort hinweist.

Im Landkreis Freising trifft eine hohe Nachfrage auf ein beschränktes Angebot und führt in den letzten Jahren zu steigenden Mieten und Preisen am Wohnungsmarkt. Seit 2012 haben die Neubaumieten im Schnitt um rd. 26,1 % (2017: ø 11,60 Euro/qm) die Neubaukaufpreise um 45,2 % (2017: ø 4.500 Euro/qm) zugenommen. Auch im Bestand konnten Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Die Preise für Einfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum um 44,6 % (2017: ø 600.000 Euro) gestiegen. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 731 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 47,6 % in

Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 815 Einheiten p. a., davon entfielen 50,9 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Bis 2035 müssten pro Jahr 949 Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Gesamtbedarf von 18.978 Wohnungen decken zu können. Die hohen Genehmigungszahlen der letzten drei Jahre (ø 1.090 Einheiten p. a.) lassen eine langfristige Bedarfsdeckung, bei entsprechender Umsetzung nicht unrealistisch erscheinen.

Mit dem Büromarkt in Hallbergmoos (ca. 220.000 qm) ist in der Vergangenheit einer der größeren Bürozentren im Umland von München entstanden. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 28.935 Personen), welche seit 2010 lediglich um 1,7 % zugenommen haben, wird der Flächenbestand im Landkreis auf 578.700 qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete ist ggü. dem Vorjahr leicht gestiegen und lag 2016 bei 8,20 Euro/qm. Die fertiggestellte Nutzfläche in Bürogebäuden seit 2006 lag im Mittel bei rd. 6.800 qm pro Jahr.

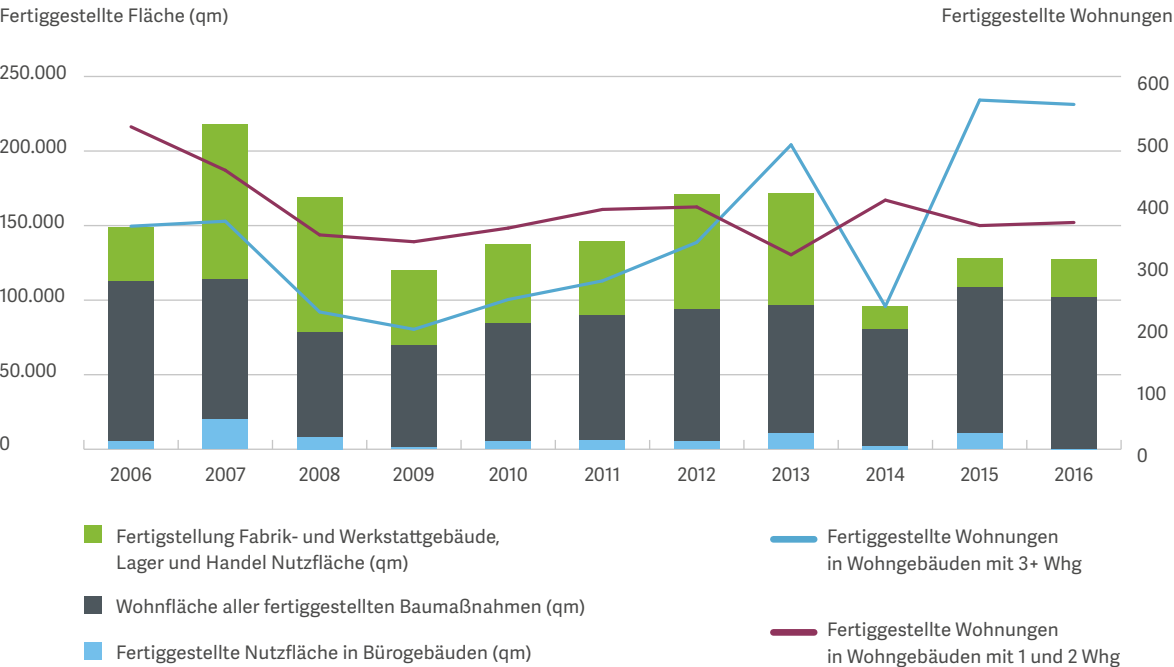
Sowohl Kaufkraft (2017: 114,5) als auch Zentralität (2017: 93,2) haben im Landkreis in den letzten Jahren leicht abgenommen. Während die Kaufkraft immer noch über dem

Landkreis Freising

deutschen Mittel liegt, ist die Zentralität insbesondere aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt München unterdurchschnittlich. Eine Ausnahme bildet hier, aufgrund des großen Gewerbegebiets, die Gemeinde Eching, welche eine außerordentlich hohe Zentralität (2017: 281,9) aufweist. 2017 lag die erzielbare Spitzenmiete in der Gemeinde Eching und der Großen Kreisstadt Freising bei ca. 38,00 Euro/qm. Im Lebensmittel-Einzelhandel konnten im Landkreis zwischen 9,00 und 13,50 Euro/qm erzielt werden.



Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Landkreis Fürstenfeldbruck

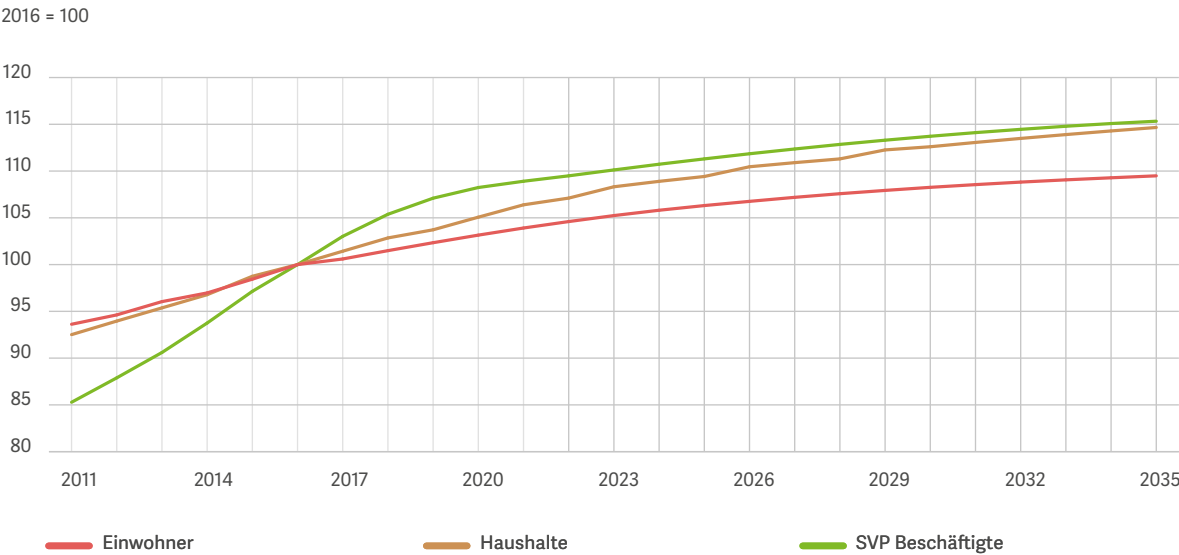
Der Landkreis Fürstenfeldbruck mit den Städten Fürstenfeldbruck, Germering, Olching, Puchheim sowie 19 Gemeinden liegt im Westen des Regierungsbezirkes Oberbayern, rd. 14 km von der Münchener Innenstadt entfernt und grenzt direkt an den neuen Münchener Stadtteil Freiam. 2016 lebten im Landkreis rd. 219.500 Personen, was einem Wachstum von 6,8 % (13.828 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Dies ist v. a. auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Im Landesvergleich weist der Landkreis Fürstenfeldbruck einen ähnlichen Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten auf, Einwohner bis 39 Jahre sind dagegen unterrepräsentiert. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 9,5 % (20.577 Personen) zu erwarten.

Der Landkreis Fürstenfeldbruck liegt zwischen den wichtigen Verkehrs- und Handelszentren München und Augsburg und ist der am zweitdichtesten besiedelte Landkreis Bayerns. Während der Osten des Kreisgebietes eine städtische Struktur aufweist, ist der Westen größtenteils ländlich geprägt. Ideale Verkehrsanbindung ist durch die A 8, die A 96 und B 99 sowie die B 2 gegeben, welche jeweils durch den Landkreis verlaufen bzw. ihn schneiden. Der Landkreis ist zudem über drei Linien an das S-Bahnnetz der Stadt München angeschlossen. Sieben Gymnasien, drei Realschulen und je eine Fachober- bzw. Berufsoberschule sorgen für ein unabhängiges, breit gefächertes Bildungsumfeld mit guten

Zukunftschancen. Vor allem kleine und mittelständische Unternehmen, besonders im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungssektor, beweisen mit innovativen Ansätzen und hohem technischem Niveau auch international die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit des Landkreises. Hinsichtlich der Beschäftigung dominieren v. a. der Handel (2017: 22,1 %), das Erziehungs- und Gesundheitswesen (2017: 16,7 %) sowie das verarbeitende Gewerbe (2017: 15,9 %). Zu den wichtigsten Unternehmen vor Ort gehören u. a. Coca-Cola European Partners Deutschland GmbH, Güntner GmbH & Co. KG, König Ludwig GmbH & Co. KG, Schleifring GmbH und Winthrop Arzneimittel GmbH. Ein breites Spektrum an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten, wie der Freizeitpark Mammendorf oder die Klosteranlage Fürstenfeld sowie Naherholungsgebiete in intakten Naturlandschaften, sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 15,8 % auf zuletzt rd. 49.500 zu, was auf eine vorhandene wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt des Landkreises hinweist. Ein weiterer, wenn auch moderater Anstieg ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen absehbar. Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2012 noch 3,1 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 2,6 % gesunken und liegt damit unter der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %.

Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Fürstentfeldbruck

Die Pendlerzahlen nehmen seit Jahren zu, wobei die Auspendler stets deutlich überwiegen. 2016 pendelten rd. 20.500 Beschäftigte in den Landkreis ein, während rd. 57.000 Beschäftigte ihn verließen. Der daraus resultierende negative Pendlersaldo von rd. 36.500 ist der höchste verglichen mit den anderen Umlandkreisen und unterstreicht die Wohnfunktion in der Region München.

Wie auch in anderen untersuchten Landkreisen ist die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen, folglich haben auch die Mieten und Preise am Wohnungsmarkt im Landkreis zugelegt. Seit 2012 nahmen die Neubaumieten im Schnitt um rd. 32,0 % (2017: ø 12,80 Euro/qm), die Neubaukaufpreise um 70,0 % (2017: ø 5.100 Euro/qm) zu. Auch im Bestand konnten deutliche Miet- und Preiszunahmen festgestellt werden. Die Preise für Einfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum um 60,0 % (2017: ø 800.000 Euro) gestiegen. Entlang der S-Bahnhaltestellen befinden sich die begehrtesten Wohnlagen mit den entsprechend höchsten Preisen.

In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 780 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 48,5 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 824 Einheiten p. a., davon entfielen 48,5 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Bis 2035 müssten pro Jahr 1.754 Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Gesamtbedarf von 35.079 Wohnungen decken zu können.

Im Landkreis Fürstentfeldbruck gibt es keinen dominanten Büromarkt. Die vorhandene Büromarktaktivität im Landkreis konzentriert sich auf die Großen Kreisstädte Fürstentfeldbruck und Germering und ist durch öffentliche Behörden, Verwaltungen und Eigennutzer geprägt. Der Großteil der Unternehmen hat sich in den östlich, direkt an München angrenzenden Kommunen angesiedelt. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 24.242 Personen) wird der Flächenbestand im Landkreis auf 484.840 qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete ist ggü. dem Vorjahr leicht gestiegen und lag 2016 bei 8,80 Euro/qm. Seit 2006 wurden im Mittel rd. 3.900 qm p. a. Nutzfläche in Bürogebäuden realisiert.

Die hohe Kaufkraft (2017: 122,4) im Landkreis Fürstentfeldbruck ist eine wichtige Voraussetzung für den lokalen Einzelhandel und den Einzelhandelsimmobilienmarkt. Jedoch können die meisten Gemeinden im Landkreis durch die direkte Nähe zu München hiervon nicht direkt profitieren, was sich in einer unterdurchschnittlichen Zentralität (2017: 70,8) widerspiegelt. Lediglich die Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck weist eine überdurchschnittlich hohe Zentralität (2017: 112,6) auf.

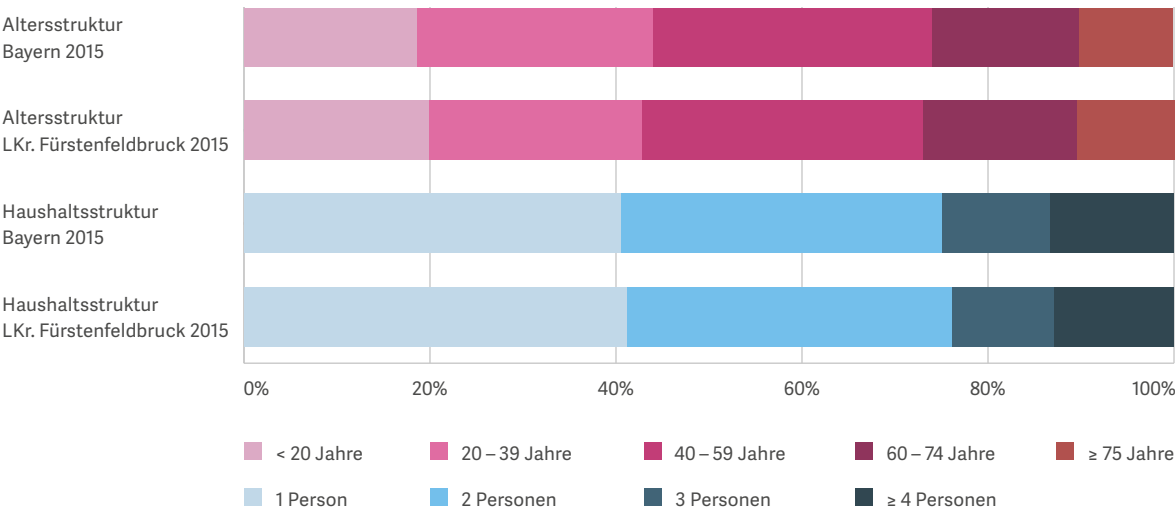
2017 lag die erzielbare Spitzenmiete in der Großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck bei ca. 27,40 Euro/qm. Im Lebensmittel-Einzelhandel konnten im Landkreis zwischen 9,10 und 13,50 Euro/qm erzielt werden.



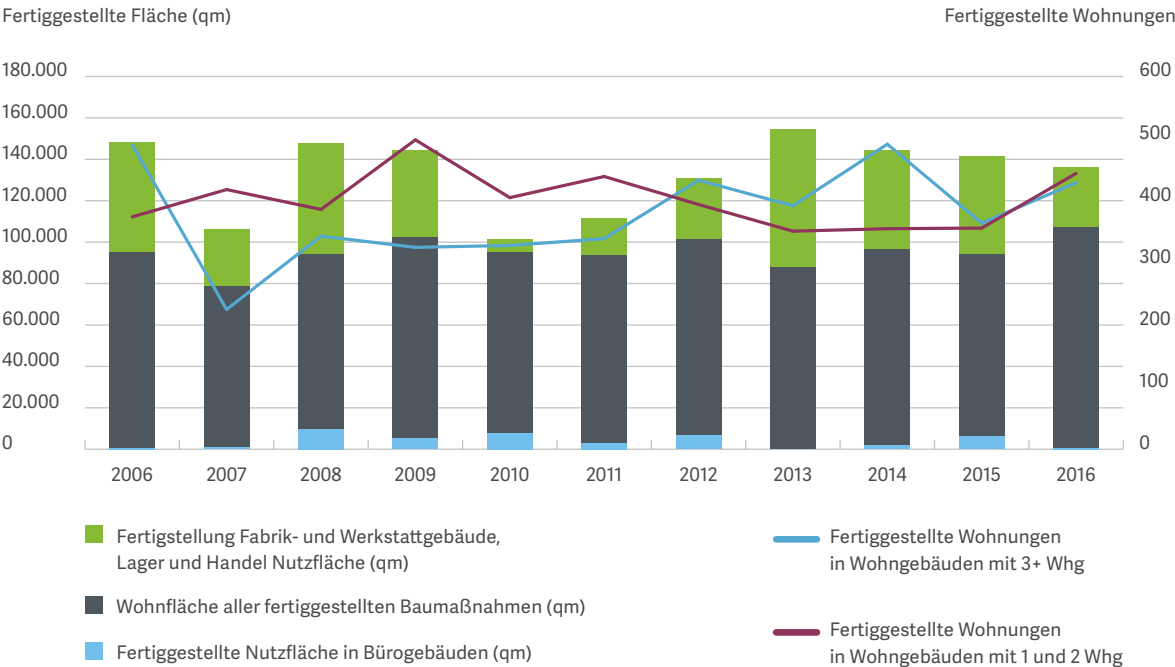
Attraktiver Wirtschafts-, Kultur- und Lebensraum zwischen der Landeshauptstadt und der Schwabenmetropole.

Landkreis Fürstentfeldbruck

Alters- und Haushaltsstruktur



Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Landkreis Dachau

Der Landkreis Dachau mit der gleichnamigen Großen Kreisstadt sowie 16 Gemeinden liegt im Nordwesten des Regierungsbezirkes Oberbayern, rd. 13 km von der Münchener Innenstadt entfernt. 2016 lebten im Landkreis rd. 150.800 Personen, was einem Wachstum von 7,8 % (10.900 Personen) gegenüber 2011 entspricht und den Standort somit zum viertgrößten im Großraum München macht. Im Landesvergleich weist der Landkreis Dachau einen geringeren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten auf, Einwohner bis 39 Jahre sind dagegen überrepräsentiert. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen. Bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 14,0 % (21.158 Personen) zu erwarten. Damit rangiert der Landkreis hinsichtlich der prognostizierten Wachstumsraten der Umlandkreise auf Platz eins.

Die verkehrsgeographische Lage des Landkreises, eingebettet zwischen A 8, A 9, A 92 und A 99, ist sehr gut und einer der Gründe für den wirtschaftlichen Aufschwung der Region. Da die Autobahnen den Landkreis nur touchieren, kommt den knapp 800 km Gemeindestraßen eine besondere Bedeutung zu. Der Landkreis ist zudem an das S-Bahnnetz der Stadt München angeschlossen. Drei Gymnasien, vier Realschulen und je eine Fachober- bzw. Berufsober- schule sorgen für ein unabhängiges, breit gefächertes Bildungsumfeld. Das Dachauer Land ist ein Standort, geprägt von mittelständischen, oft inhabergeführten Unternehmen. Global agierende und hochinnovative HighTech-Betriebe finden sich neben wachstumsstarken Startups, zahlreichen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie unternehmens-

nahen Dienstleistern unterschiedlichster Art. Hinsichtlich der Beschäftigung dominieren v. a. das Erziehungs- und Gesundheitswesen (2017: 20,0 %), der Handel (2017: 18,7 %) sowie das verarbeitende Gewerbe (2017: 18,2 %). Zu den wichtigsten Arbeitgebern vor Ort gehören u. a. Amper Kliniken AG, ECOM Electronic Components Trading GmbH, LUDWIG MEISTER GmbH & Co. KG, Neuburger Anlagen AG, S.I.S. Gruppe und Sumitomo (SHI), Cyclo Drive Germany GmbH. Das Dachauer Hügelland am Rande der Münchener Schotterebene bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Burgen, Schlössern und Kirchen im Dachauer Land.

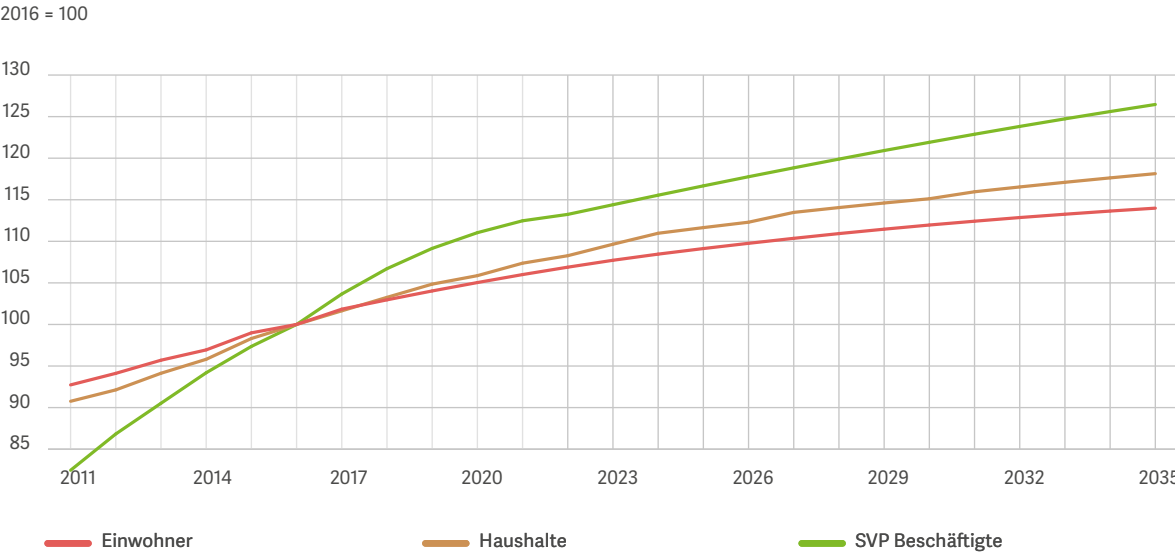
Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 18,1 % auf zuletzt rd. 41.100 zu, was die wirtschaftliche Stärke des Landkreises widerspiegelt. Ein weiterer Anstieg ist hinsichtlich der vorherrschenden Rahmenbedingungen ebenfalls absehbar. Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2012 noch 2,5 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 2,2 % gesunken und liegt damit unter der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %. Die Pendlerzahlen nehmen seit Jahren zu, wobei die Auspendler stets deutlich überwiegen. 2016 pendelten rd. 17.400 Beschäftigte in den Landkreis ein, während rd. 42.900 Beschäftigte ihn verließen. Der Landkreis ist folglich beliebter Wohnstandort für Beschäftigte in München, Augsburg oder anderen Umlandkreisen. Die Stadt Dachau erreicht mit ca. 9.000 Auspendlern nach München den höchsten Einzelwert einer Kommune.



Spannweite zwischen urbanen und sehr ländlichen Strukturen.

Landkreis Dachau

Sozioökonomische Rahmendaten



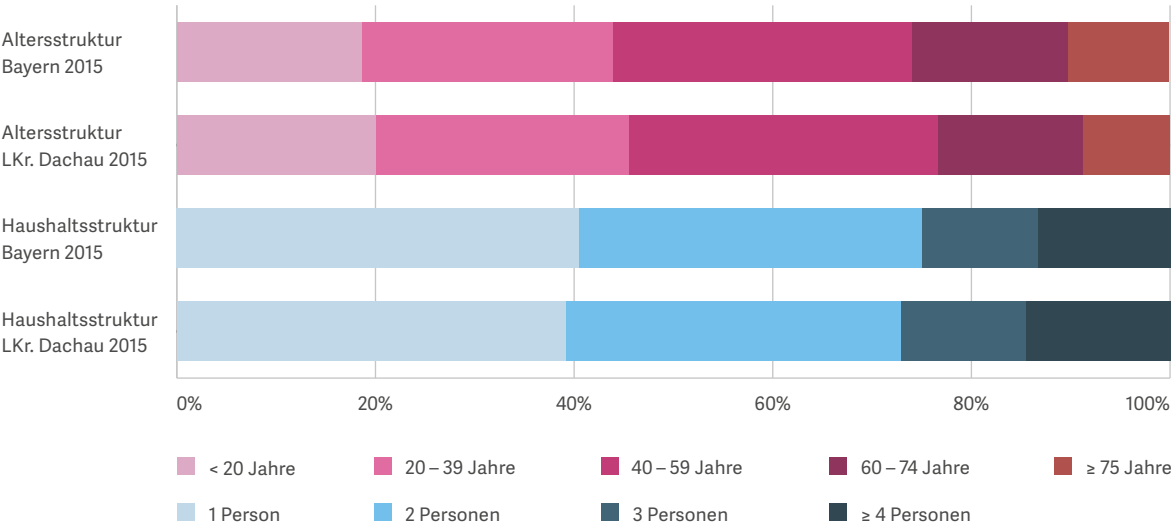
Im Landkreis Dachau hat der Wohnimmobilienmarkt eine übergeordnete Bedeutung, da hier viele Menschen wohnen und in München oder der Umgebung arbeiten. Durch den starken Zuzug in die Region ist auch im Landkreis Dachau die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen. Folglich haben auch die Mieten und Preise am Wohnungsmarkt im Landkreis in den letzten Jahren zugenommen. Seit 2012 ist bei den Neubaumieten im Schnitt ein Anstieg von rd. 33,0 % (2017: ø 13,30 Euro/qm), bei den Neubaukaufpreisen um 34,3 % (2017: ø 4.700 Euro/qm) zu verzeichnen. Auch im Bestand konnten deutliche Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Die Preise für Einfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum um 53,3 % (2017: ø 690.000 Euro) gestiegen. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 632 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 41,6 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 705 Einheiten p. a., davon entfielen 42,4 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Bis 2035 müssten pro Jahr 1.364 Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Gesamtbedarf von 27.286 Wohnungen decken zu können.

Die vorhandene Büromarkttätigkeit konzentriert sich in erster Linie auf die Große Kreisstadt Dachau, wo neue Bürobauten größtenteils von Eigennutzern in den zahlreichen Gewerbegebieten realisiert werden. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten (2015: 17.480 Personen) wird der Flächenbestand im Landkreis auf 349.600 qm geschätzt. Die durchschnittliche Büromiete ist ggü. dem Vorjahr leicht gestiegen und lag 2016 bei 8,70 Euro/qm. Seit 2006 wurden im Schnitt rd. 3.700 qm p. a. Nutzfläche in Bürogebäuden realisiert. 2016 wurde mit 8.134 qm nach den Hochs 2008 und 2010 erstmals wieder mehr Fläche geschaffen als im langjährigen Mittel.

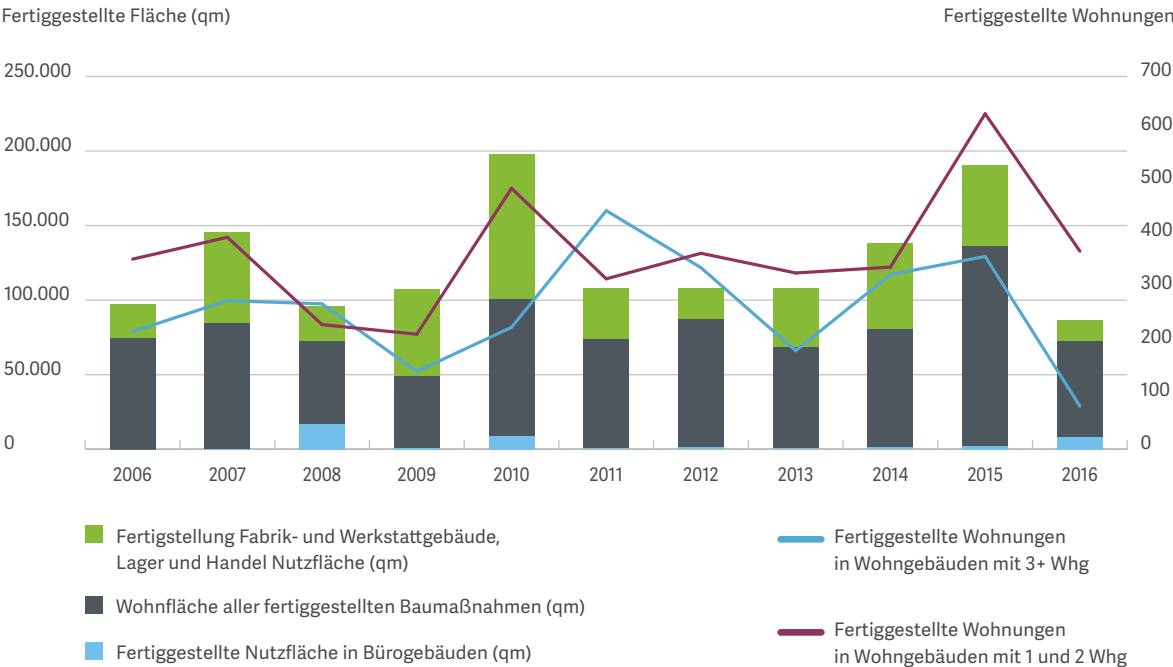
Im gesamten Landkreis hat sich der Einzelhandel von den Ortskernen in die Gewerbegebiete an den Ortsrändern verlagert. Die Kaufkraft (2017: 119,3) ist überdurchschnittlich, während die Zentralität (2017: 71,5) einen stark unterdurchschnittlichen Wert aufweist. Letzteres ist v. a. durch die direkte Nähe zu München bedingt. 2017 lag die erzielbare Spitzenmiete in der Großen Kreisstadt Dachau bei ca. 29,10 Euro/qm. Im Lebensmittel-Einzelhandel konnten im Landkreis zwischen 9,10 und 13,40 Euro/qm erzielt werden.

Landkreis Dachau

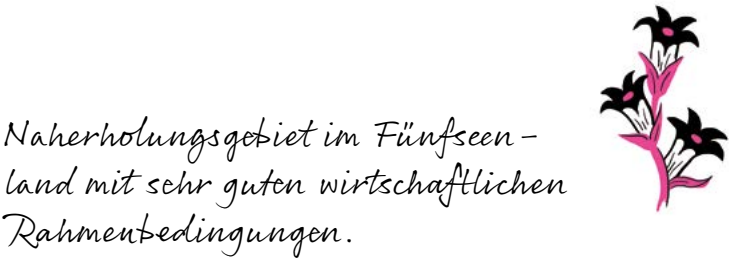
Alters- und Haushaltsstruktur



Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Landkreis Starnberg



Der Landkreis Starnberg mit der gleichnamigen Kreisstadt sowie 13 Gemeinden liegt im Südwesten des Regierungsbezirkes Oberbayern, rd. 12 km von der Münchener Innenstadt entfernt. 2016 lebten im Landkreis rd. 134.700 Personen, was einem Wachstum von 5,2 % (10.900 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Damit erfährt Starnberg eine langsamere Wachstumsdynamik als die anderen Landkreise in der Planungsregion München. Im Landesvergleich weist der Landkreis Starnberg einen geringeren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten auf, auch die Einwohner bis 39 Jahre sind unterrepräsentiert. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 6,1 % (8.268 Personen) zu erwarten.

Der Landkreis Starnberg ist besonders für seine Natur und die in eine hügelige Moränenlandschaft eingebetteten Seen bekannt. So erfüllt der Landkreis eine besondere Funktion als Naherholungsgebiet sowohl für die Münchener Stadtbevölkerung, als auch für In- und Auslandstouristen. Ideale Verkehrsanbindung ist durch die A 95, A 96, A 952 sowie die B 2 gegeben, welche jeweils durch den Landkreis verlaufen. Die Gemeinden im Landkreis sind größtenteils über zwei Linien an das S-Bahnnetz der Stadt München angeschlossen. Fünf Gymnasien, drei Realschulen, je eine Fachober- bzw. Berufsoberschule sowie weitere Bildungszentren sorgen für ein örtliches, von München losgelöstes Bildungsumfeld. Der Landkreis Starnberg ist geprägt von einem starken Mittelstand sowie vielen Global Playern insbesondere in den Bereichen Health-Care, Luft- und Raumfahrt und Au-

tomotive. Hinsichtlich der Beschäftigung dominieren v. a. das verarbeitende Gewerbe (2017: 24,3 %), das Erziehungs- und Gesundheitswesen (2017: 17,7 %) sowie Unternehmensdienstleistungen (2017: 15,8 %). Die Liste der umsatzstarken Unternehmen ist lang. Hierzu zählen u. a. Aenova Holding GmbH, Apollo 5 GmbH, Apparatebau Gauting GmbH, PARItec GmbH, Pulmoflow GmbH, RUAG Aerospace Structures GmbH und Webasto Thermo & Comfort SE. Der gesamte Landkreis Starnberg weist durch seine beeindruckende Landschaft, die Alpennähe und vielfältige Sportmöglichkeiten zu Land und zu Wasser einen sehr hohen Freizeitwert auf und macht ihn insbesondere bei Familien beliebt.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 16,6 % auf zuletzt rd. 48.900 zu, damit präsentiert sich die Wirtschaft im Landkreis Starnberg nach wie vor in Bestform. Ein weiterer Anstieg ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen absehbar, denn Fachkräfte werden weiterhin dringend gesucht. Die Arbeitslosenquote entwickelte sich stabil und lag Ende 2017 bei 2,8 %. Sie liegt damit unter der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %. Die Pendlerzahlen nehmen seit Jahren zu, wobei die Einpendler im Vergleich zu den anderen Landkreisen seit einigen Jahren leicht überwiegen. 2016 pendelten rd. 29.700 Beschäftigte in den Landkreis ein, während rd. 28.400 Beschäftigte ihn verließen. Dies ist u. a. auf die breite wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Oberpfaffenhofen zurückzuführen.

Landkreis Starnberg

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des robusten Arbeitsmarktes ist die Nachfrage nach Wohnraum im Fünf-Seen-Land ungebrochen hoch. Folglich sind die Mieten und Preise am Wohnungsmarkt im Landkreis Starnberg in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Seit 2012 haben die Neubaumieten im Schnitt um rd. 32,0 % (2017: ø 13,60 Euro/qm), die Neubaukaufpreise um 71,4 % (2017: ø 6.600 Euro/qm) zugenommen. Auch im Bestand konnten deutliche Miet- und Preiszunahmen festgestellt werden. Die Preise für Einfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum um 54,8 % (2017: ø 1.200.000 Euro) gestiegen. Die Wohnlagen rund um die fünf Seen sind besonders begehrt, was sich in sehr hohen Preisen niederschlägt. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 394 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 40,1 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 493 Einheiten p. a., davon entfielen 41,4 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Bis 2035 müssten pro Jahr 690 Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Gesamtbedarf von 13.793 Wohnungen decken zu können.

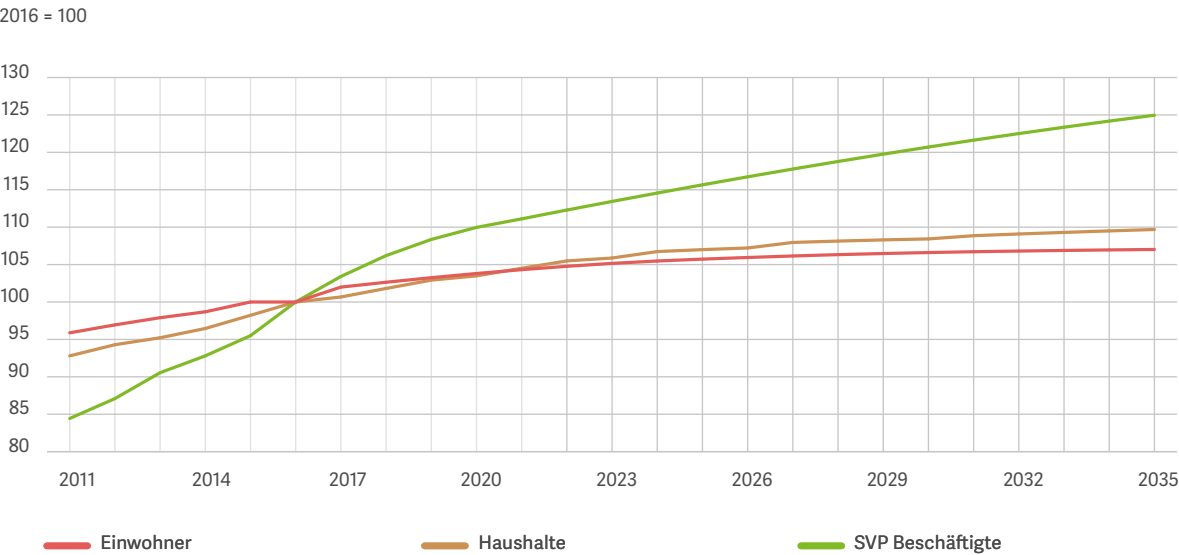
Im Landkreis Starnberg gibt es – im Gegensatz zu den meisten anderen Umlandkreisen – einen kleinen, aber dennoch dynamischen Büromarkt. Die via ÖPNV gut angebundenen Gemeinden stellen für Unternehmen eine attraktive Alter-

native zu München dar. Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich dabei in erster Linie auf die Kreisstadt Starnberg, Gilching und Tutzing. Die Zahl der Bürobeschäftigten konnte seit 2010 ein Plus von 11,8 % verzeichnen (2015: 22.649 Personen), woraus sich ein geschätzter Flächenbestand von ca. 453.000 qm ergibt. Die durchschnittliche Büromiete entwickelte sich in den letzten Jahren konstant und lag 2016 bei 10,80 Euro/qm. Seit 2006 wurden im Schnitt rd. 6.499 qm p. a. Nutzfläche in Bürogebäuden realisiert. Auch hinsichtlich der Bautätigkeit im Bürosegment hebt sich der Landkreis Starnberg von den anderen Landkreisen ab, was die Attraktivität für Unternehmen zusätzlich unterstreicht.

Der Landkreis und die Kreisstadt Starnberg verfügen über die höchste Kaufkraft (2017: 145,8) in Greater Munich. Allerdings profitiert der Starnberger Einzelhandel davon bisher nicht angemessen. Käufe werden größtenteils in München getätigt. Entsprechend unterdurchschnittlich ist die Zentralität (2017: 67,3). Im Hinblick auf das verfügbare Einkommen pro Kopf führt der Landkreis Starnberg das Feld innerhalb Greater Munich an.

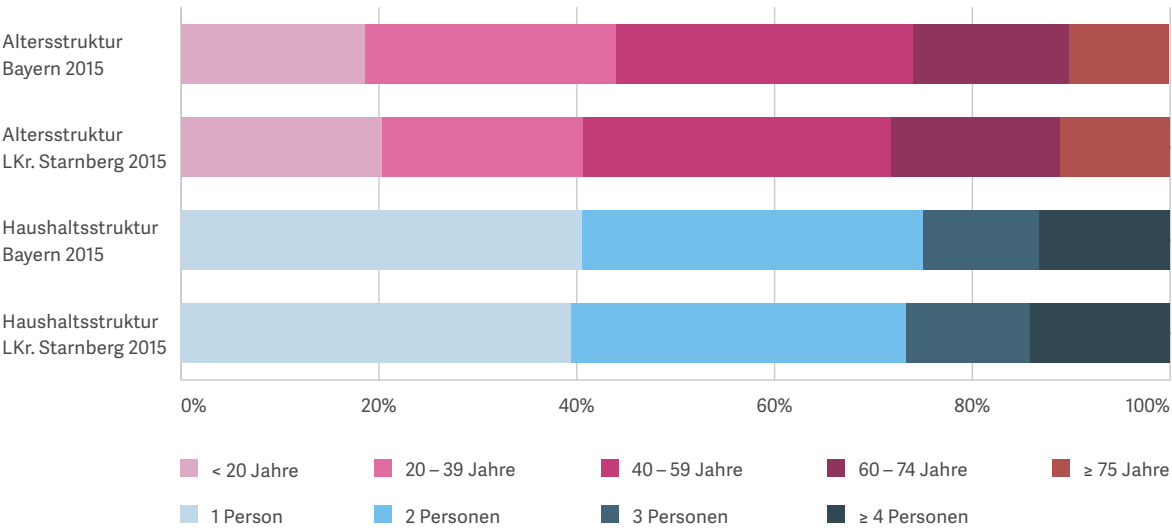
2017 lag die erzielbare Spitzenmiete in der Kreisstadt Starnberg und in Gilching bei ca. 21,80 Euro/qm. Im Lebensmittel-Einzelhandel konnten im Landkreis zwischen 9,20 und 13,60 Euro/qm erzielt werden.

Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert

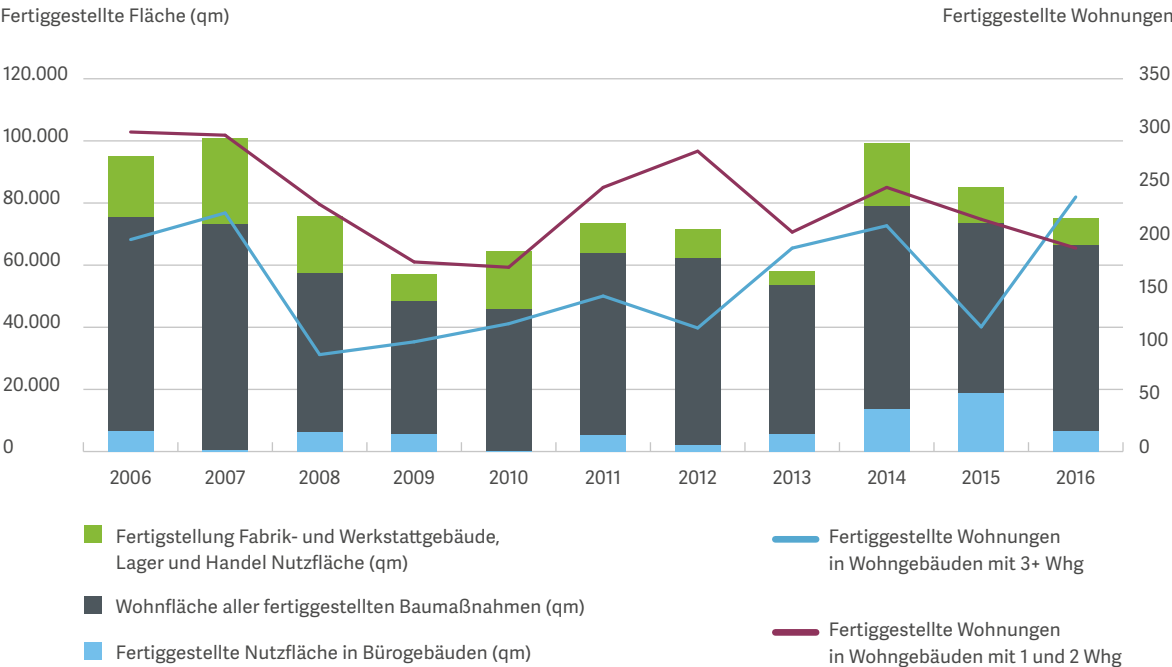


Landkreis Starnberg

Alters- und Haushaltsstruktur



Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



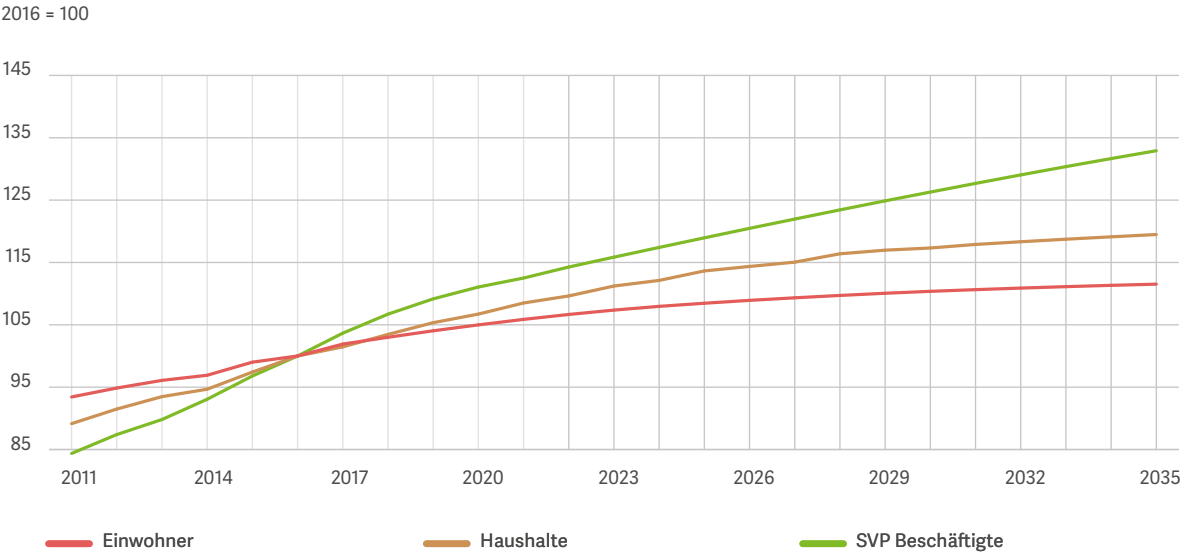
Landkreis München

Der Landkreis München mit den Städten Garching bei München und Unterschleißheim sowie 27 Gemeinden liegt in der Mitte des Regierungsbezirkes Oberbayern und umschließt die Landeshauptstadt wie ein Hufeisen von Nord über Ost nach Süd. Der Verwaltungssitz befindet sich nicht im Landkreis, sondern in der Stadt München. 2016 lebten im Landkreis rd. 343.400 Personen, was einem Wachstum von 7,0 % (22.550 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Damit ist der Landkreis München der einwohnerstärkste in Bayern und weist im Vergleich zu den anderen Umlandkreisen eine deutlich höhere Bevölkerungsdichte auf. Im Landesvergleich ist der Landkreis von einem ähnlichen Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte sowie Einwohnern bis 39 Jahre geprägt. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 11,5 % (39.575 Personen) zu erwarten.

Der Landkreis München ist ein Mosaik aus modernen, urbanen Kommunen und ländlich geprägten Räumen. Diese Zusammensetzung führt zu einer einzigartigen kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt sowie einem Attraktivitätsvorsprung. Ideale Verkehrsanbindung ist durch acht Autobahnen, einen effizienten öffentlichen Nahverkehr und unmittelbare Flughafennähe voll umfänglich gegeben.

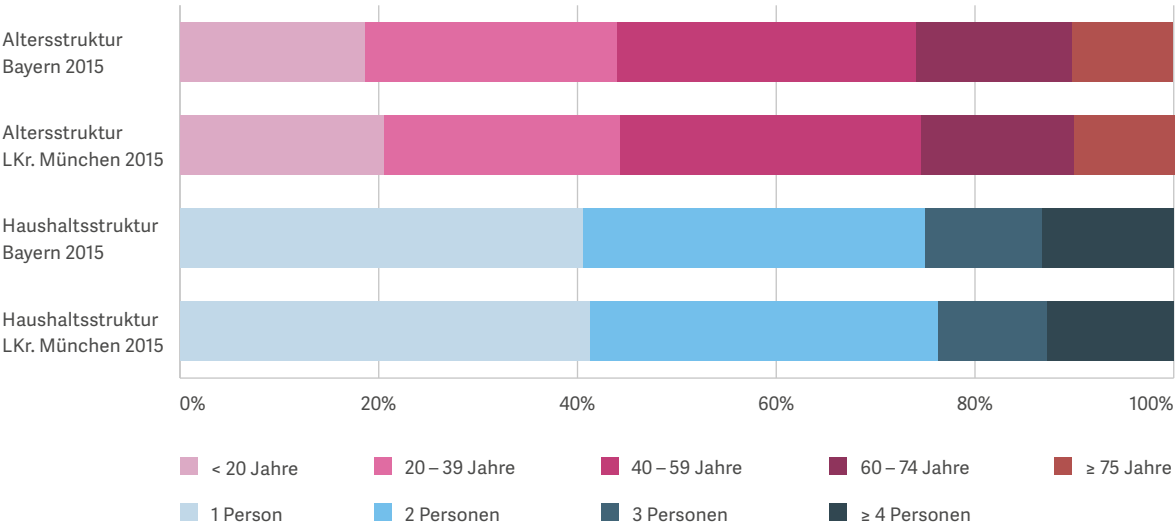
Eine große Anzahl Schulen verschiedener Bildungszweige sowie diverse Universitätsstandorte ermöglichen eine optimale Aus- und Weiterbildung. Führende Unternehmen der Branchen Medien, Informations- und Kommunikationstechnologie, Biotechnologie, Luft- und Raumfahrt, Gesundheit und Medizin sowie Finanzdienstleistungen haben sich im Landkreis angesiedelt und bauen von hier aus ihre Stellung als Global Player weiter aus. Besonders prägend sind für den Landkreis der Biotechnologiecluster in Planegg-Martinsried, der Luft- und Raumfahrtcluster in Ottobrunn/Taufkirchen, der Mediencluster in Ismaning/Unterföhring und der Technologiecluster in Garching. Hinsichtlich der Beschäftigung dominieren Unternehmensdienstleistungen (2017: 20,0 %), der Verkehr (2017: 17,6 %) sowie das verarbeitende Gewerbe (2017: 17,2 %). Die Liste der wichtigen Unternehmen ist sehr lang. Hierzu zählen u. a. die drei DAX notierten Unternehmen Allianz SE, Infineon Technologies AG und ProSiebenSat.1 Media SE sowie unzählige weitere global agierende Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Die vielfältige Landschaft des Landkreises, nicht nur entlang der Isar, schafft die Basis für unzählige Freizeitmöglichkeiten von Wasserskifahren über Klettern im Hochseilgarten bis hin zu den Bavaria Filmstudios.

Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis München

Alters- und Haushaltsstruktur



Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 18,2 % auf zuletzt rd. 224.500 zu, was auf die prosperierende Wirtschaft im „Münchener Silicon Valley“ zurückzuführen ist. Ein weiterer Anstieg ist hinsichtlich der optimalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenfalls sicher. Die Verknüpfung von Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung lockt jedes Jahr mehr potenzielle Arbeitnehmer in die Region. Dem sich verschärfenden Fachkräftemangel soll zudem mit verschiedenen kommunalpolitischen Strategien entgegengewirkt werden. Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2012 noch 2,9 % betrug, ist sie bis Ende 2017 auf 2,6 % gesunken und liegt damit unter der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %. Die Pendlerzahlen nehmen seit Jahren zu, wobei die Einpendler im Vergleich zu den anderen Landkreisen stets deutlich überwiegen. 2016 pendelten rd. 175.500 Beschäftigte in den Landkreis ein, während rd. 88.000 Beschäftigte ihn verließen.

Der Landkreis folgt dem Trend der Landeshauptstadt, folglich sind die Mieten und Preise am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Seit 2012 haben die Neubaumieten im Schnitt um rd. 27,0 % (2017: ø 14,60 Euro/qm), die Neubaukaufpreise um 59,0 % (2017: ø 6.200 Euro/qm) zu-

genommen. Auch im Bestand konnten deutliche Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Die Preise für Einfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum um 57,1 % (2017: ø 1.225.000 Euro) gestiegen. Die höchsten Quadratmeterpreise werden in der Gemeinde Grünwald im Münchener Süden erzielt. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 1.411 Wohnungen p. a. fertiggestellt, davon rd. 57,8 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 1.504 Einheiten p. a., davon entfielen 57,8 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Bis 2035 müssten pro Jahr 2.859 Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Gesamtbedarf von 57.182 Wohnungen decken zu können.

Der Landkreis München zählt mit seinem Out-Of-Town-Markt als gut entwickelter Büroimmobilienmarkt. Die Büromarktaktivität konzentriert sich dabei in erster Linie auf die stadtnahen Gemeinden bzw. Gemeinden mit überregionaler Bedeutung wie Unterföhring (480.000 qm), Garching (390.000 qm) oder Ismaning (340.000 qm). Die Zahl der Bürobeschäftigten konnte seit 2010 ein Plus von 18,4 % verzeichnen (2015: 107.900 Personen), woraus sich ein geschätzter Flächenbestand von ca. 2,2 Mio. qm ergibt. Die durchschnittliche Büromiete entwickelte sich in den letzten

Landkreis München

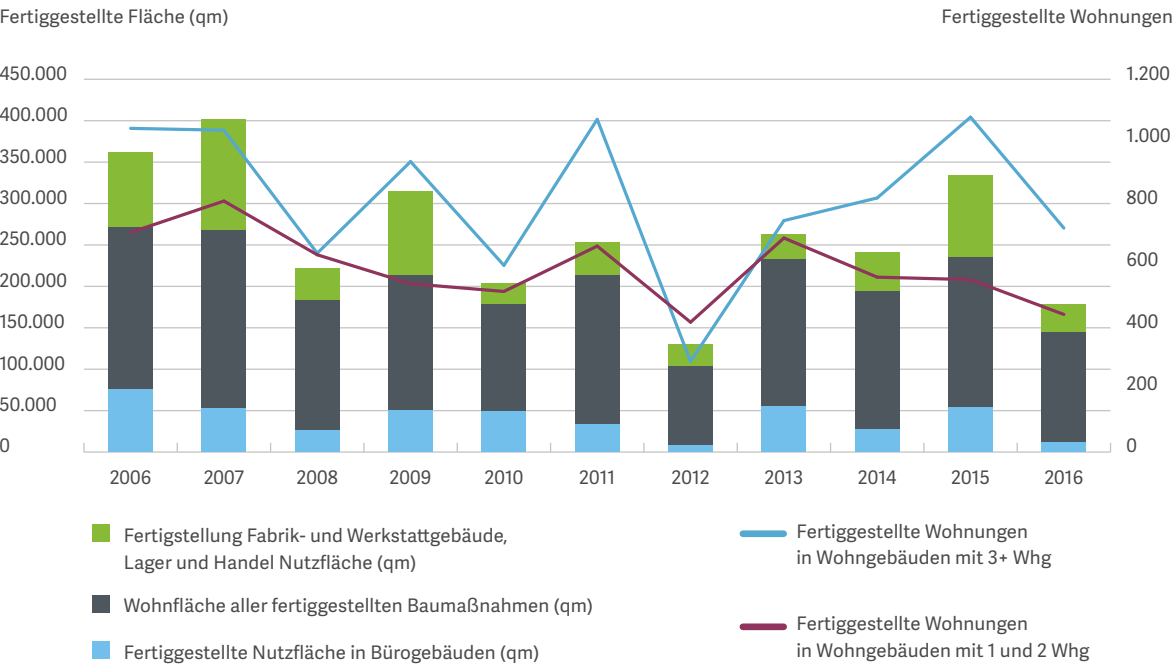
Jahren konstant und lag 2016 bei 10,10 Euro/qm. Seit 2006 wurden im Schnitt rd. 40.000 qm p. a. Nutzfläche in Bürogebäuden realisiert. Damit stellt der Landkreis München im Vergleich zu den Umlandkreisen den Spitzenreiter dar. Der Einzelhandelsmarkt im Landkreis München ist nicht einheitlich. Viele Bewohner nutzen das große Einkaufsangebot der Stadt München, was sich in einer unterdurchschnittlichen Zentralität widerspiegelt (2017: 85,4). Die Stadt absorbiert damit einen Teil der hohen Kaufkraft (2017: 137,8). Hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur gibt es signifikante Unterschiede zwischen den dichtbesiedelten Gemeinden und den ländlichen Gegenden.

2017 lag die erzielbare Spitzenmiete im Landkreis bei ca. 27,40 Euro/qm. Im Lebensmittel-Einzelhandel konnten im Landkreis zwischen 9,20 und 13,80 Euro/qm erzielt werden.



„Leistung.Innovation.
Tradition“ – Attraktiver
Lebensraum und starker
Wirtschaftsstandort.

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Landkreis Landsberg a. Lech

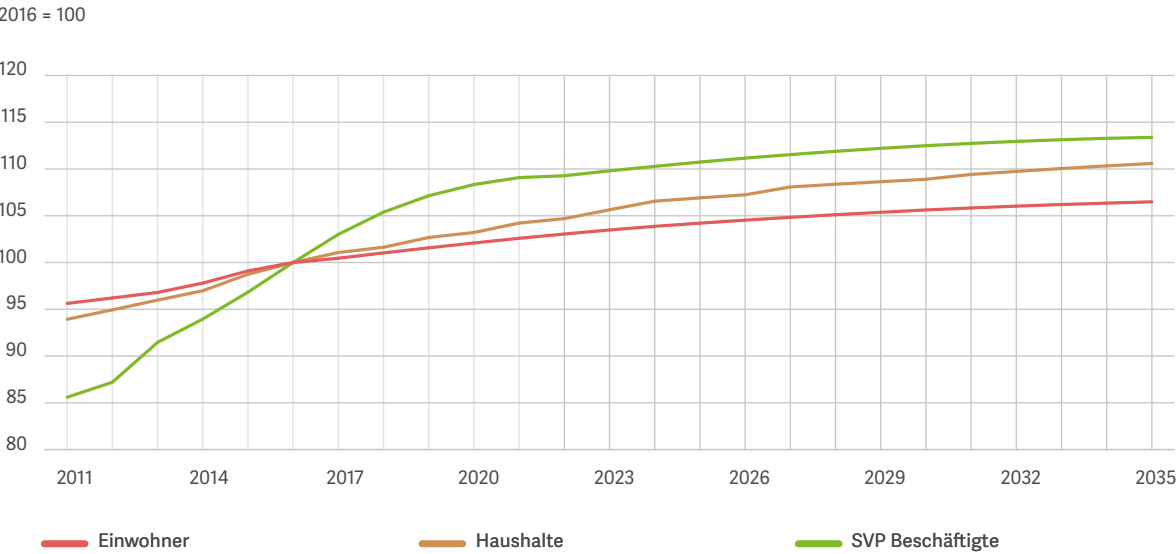
Der Landkreis Landsberg a. Lech mit der gleichnamigen Kreisstadt sowie 13 Gemeinden liegt im Westen des Regierungsbezirkes Oberbayern, rd. 33 km von der Münchener Innenstadt entfernt. 2016 lebten im Landkreis rd. 118.700 Personen, was einem Wachstum von 4,6 % (10.900 Personen) gegenüber 2011 entspricht. Damit weist der Landkreis Landsberg a. Lech eine schwächere Wachstumsdynamik auf als die anderen Umlandkreise in der Planungsregion München. Im Landesvergleich liegt ein geringerer Anteil an 1- und 2-Personenhaushalten vor, auch die Einwohner bis 39 Jahre sind unterrepräsentiert. Der positive Bevölkerungstrend wird sich auch künftig fortsetzen, bis 2035 ist ein weiterer Anstieg um 6,5 % (7.700 Personen) zu erwarten.

Der Landkreis verfügt, zwischen Ammersee und Lech gelegen, über eine intakte Landschaft mit Hügeln, Feldern, Wäldern, Auen und Mooren und gilt als Naherholungsgebiet. Die Verkehrsanbindung ist durch die A 96 und B 17, welche jeweils durch den Landkreis verlaufen, gesichert. Der Anschluss an das Münchener S-Bahnnetz ist unzureichend, lediglich die Gemeinde Geltendorf verfügt über einen entsprechenden Haltepunkt, woraus ein deutliches Entwicklungspotenzial resultiert. Vier Gymnasien, vier Realschulen,

je eine Fachober- bzw. Berufsoberschule sowie weitere Bildungszentren sorgen für ein unabhängiges Bildungsumfeld. Der Landkreis Landsberg a. Lech ist geprägt von kleinen landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben, einem breit gefächerten Mittelstand sowie einigen international renommierten Firmen. Hinsichtlich der Beschäftigung dominieren v. a. das verarbeitende Gewerbe (2017: 26,2 %), der Handel (2017: 19,3 %) sowie das Erziehungs- und Gesundheitswesen (2017: 18,2 %). Zu den wichtigsten Arbeitgebern zählen u. a. Igepa Großhandel GmbH, Hilti Deutschland AG, MÄC GEIZ Handelsgesellschaft mbH und Rational AG. Der Landkreis Landsberg a. Lech bietet viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die von sportlichen Aktivitäten über die Besichtigung von kulturellem Erbe reichen.

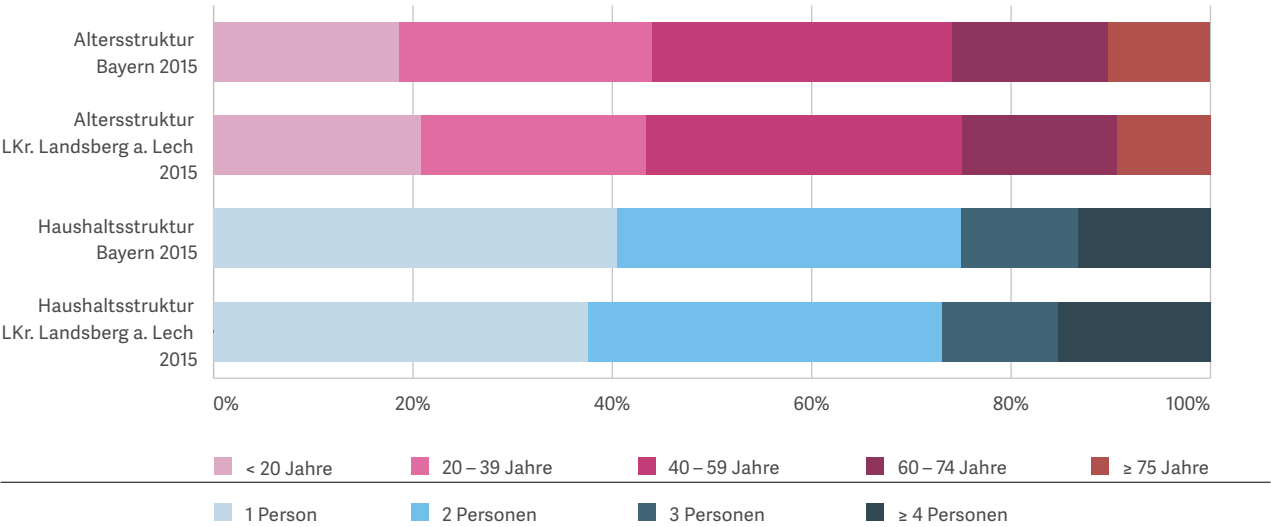
Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm seit 2012 um 16,1 % auf zuletzt rd. 37.100 zu, was die Position als starker Wirtschaftsraum unterstreicht. In Prognosen und Rankings kann der Landkreis Landsberg a. Lech regelmäßig vordere Plätze einnehmen und gilt zudem als Wirtschaftsraum der Zukunft. Die Arbeitslosenquote entwickelte sich stabil und lag Ende 2017 bei 2,7 % und damit unter der Arbeitslosenquote in Bayern von 3,2 %.

Sozioökonomische Rahmendaten, indiziert



Landkreis Landsberg a. Lech

Alters- und Haushaltsstruktur



Die Pendlerzahlen nehmen seit Jahren zu, wobei die Auspendler stets deutlich überwiegen. 2016 pendelten rd. 14.800 Beschäftigte in den Landkreis ein, während rd. 23.700 Beschäftigte ihn verließen.

Der Landkreis Landsberg a. Lech ist eine beliebte Wohnregion im Münchener Umland, entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum. Folglich sind die Mieten und Preise am Wohnungsmarkt im Landkreis in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Seit 2012 haben die Neubaumieten im Schnitt um rd. 33,3 % (2017: ø 10,40 Euro/qm), die Neubaukaufpreise um 70,8 % (2017: ø 4.100 Euro/qm) zugenommen. Auch im Bestand konnten deutliche Miet- und Preiszunahmen, teilweise stärker als im Neubausegment, festgestellt werden. Die Preise für Einfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum um 51,2 % (2017: ø 560.000 Euro) gestiegen. Exponierte Wohnlagen am Ammersee oder in Lechnähe sind besonders begehrt, was sich in sehr hohen Preisen niederschlägt. Trotzdem ist der Preisunterschied zur Landeshauptstadt noch enorm. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel 440 Wohnungen p. a. fertiggestellt,

davon rd. 26,6 % in Mehrfamilienhäusern. Die Genehmigungen beliefen sich im gleichen Zeitraum auf 434 Einheiten p. a., davon entfielen 27,8 % auf Häuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Bis 2035 müssten pro Jahr 725 Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Gesamtbedarf von 14.496 Wohnungen decken zu können.

Im Landkreis Landsberg a. Lech gibt es keinen bedeutenden Büromarkt. Dies zeigt sich u. a. in hohen Auspendlerzahlen, dem unzureichenden Anschluss an das Münchener S-Bahnnetz und nicht zuletzt an der seit 2010 mit 5,7 % vergleichsweise niedrigen Zunahme der Bürobeschäftigten (2015: 16.065). Die vorhandene Büromarktaktivität konzentriert sich in erster Linie auf die Große Kreisstadt Landsberg a. Lech. Der Büroflächenbestand wird auf 321.300 qm geschätzt. Trotz den mittelmäßigen Rahmenbedingungen ist die durchschnittliche Büromiete ggü. den Vorjahren gestiegen und lag 2016 bei 8,70 Euro/qm. Seit 2006 wurden im Schnitt 1.304 qm p. a. Nutzfläche in Bürogebäuden realisiert. Damit belegt der Landkreis hinsichtlich der Bautätigkeit im Bürosegment den vorletzten Platz innerhalb der Planungsregion München.

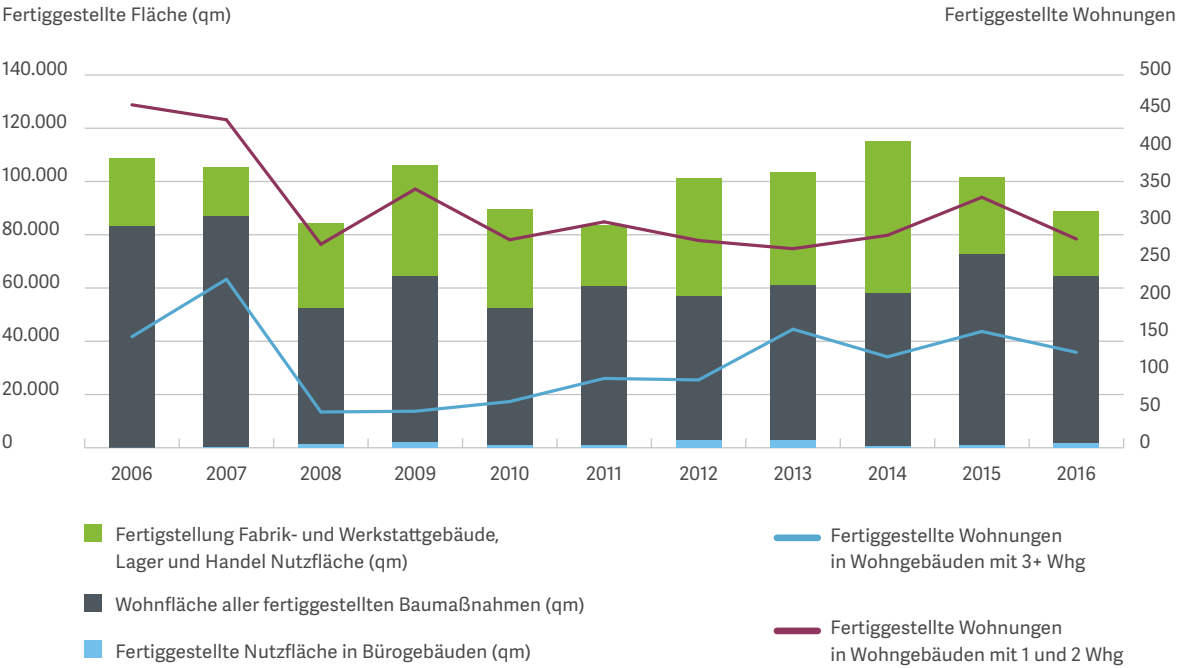
Landkreis Landsberg a. Lech

Die Kaufkraft (2017: 112,7) im Landkreis ist überdurchschnittlich, was generell positiv für den Einzelhandel ist. Wie in den anderen Umlandkreisen auch, ist die Zentralität (2017: 79,5) unterdurchschnittlich. In der Kreisstadt Landsberg a. Lech kann eine stark überproportionale Kaufkraft (2017: 186,6) festgestellt werden, die auf eine hohe Anziehungskraft der Umlandkommunen hindeutet. Ein Teil der hohen Kaufkraft wird hier folglich aufgrund der längeren Wegstrecke in die Landeshauptstadt, absorbiert und bleibt im Landkreis, was sich wiederum in vergleichsweise hohen Spitzenmieten niederschlägt. 2017 lag die erzielbare Spitzenmiete im Landkreis bei ca. 30,80 Euro/qm. Im Lebensmittel-Einzelhandel konnten im Landkreis zwischen 8,90 und 13,40 Euro/qm erzielt werden.

Ländlich geprägter Wirtschaftsraum mit Zukunft.



Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Soziodemographische und -ökonomische Kennziffern

Indkator	Städte							Landkreise								Σ Städte	Σ Landkreise	Planungsregion München Plus
	München	Ingolstadt	Augsburg	Rosenheim	Landshut	Kaufbeuren		Erding	Ebersberg	Freising	Fürsten- feldbruck	Dachau	Starnberg	München	Landsberg a. Lech			
	BEVÖLKERUNG							BEVÖLKERUNG										
2016 absolut	1.464.301	133.639	289.584	62.672	70.025	43.134		135.429	139.016	175.803	216.857	150.839	134.732	343.405	118.725	2.063.355	1.414.806	3.478.161
Veränderung 2011–2016 absolut	99.381	7.563	20.182	3.129	5.748	1.674		8.753	10.146	11.571	13.828	10.918	6.621	22.550	5.186	137.677	89.573	227.250
Veränderung 2011–2016 (%)	7,3	6,0	7,5	5,3	8,9	4,0		6,9	7,9	7,0	6,8	7,8	5,2	7,0	4,6	7,15	6,77	7,00
Veränderung 2016–2035 (Prognose) absolut	154.508	7.436	20.378	1.964	7.363	500		16.492	18.905	14.520	20.577	21.158	8.268	39.575	7.700	192.148	147.195	339.343
Veränderung 2016–2035 (Prognose) (%)	10,6	5,6	7,0	3,1	10,5	1,2		12,2	13,6	8,3	9,5	14,0	6,1	11,5	6,5	9,4	10,5	9,8
	NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SALDO							NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SALDO										
2000–2015 absolut (Summe)	52.339	1.617	-7.794	159	-2.932	-2.318		4.439	3.015	8.311	1.786	1.325	1.196	3.983	1.154	41.071	25.209	66.280
2000–2015 Durchschnitt	3.271	101	-487	10	-183	-145		277	188	519	112	83	75	249	72	2.567	1.576	4.143
	WANDERUNGSSALDO							WANDERUNGSSALDO										
2000–2015 absolut (Summe)	215.919	16.195	35.968	4.765	13.541	3.350		17.292	19.719	18.787	24.075	20.217	14.930	53.116	13.916	289.738	182.052	471.790
2000–2015 Durchschnitt	13.495	1.012	2.248	298	846	209		1.081	1.232	1.174	1.505	1.264	933	3.320	870	18.109	11.378	29.487
	ALTERSSTRUKTUR (STAND 2015)							ALTERSSTRUKTUR (STAND 2015)										
<15 Jahre (%)	13,0	13,6	12,5	13,3	12,4	13,1		15,0	15,4	14,6	14,5	14,5	14,7	15,3	14,4	12,9	14,8	13,7
15-<25 Jahre (%)	10,2	10,8	12,1	11,5	11,3	10,9		11,7	11,4	12,5	10,5	11,4	10,6	10,7	11,9	10,6	11,2	10,9
25-<60 Jahre (%)	54,2	51,5	50,4	49,5	49,7	47,1		51,5	49,4	52,3	48,0	50,7	46,5	48,5	48,6	53,1	49,3	51,5
60-<75 Jahre (%)	13,9	14,3	14,8	15,9	15,7	16,7		13,7	14,4	13,1	16,5	14,6	17,1	15,4	15,6	14,2	15,1	14,6
≥75 Jahre (%)	8,7	9,8	10,4	9,8	10,8	12,1		8,1	9,4	7,6	10,6	8,8	11,2	10,2	9,4	9,2	9,5	9,3
	ALTERSSTRUKTUR (PROGNOSE 2035)							ALTERSSTRUKTUR (PROGNOSE 2035)										
<15 Jahre (%)	13,6	13,8	12,5	13,4	12,5	12,6		14,1	15,8	14,0	14,9	14,5	14,5	15,5	14,2	13,4	14,8	14,0
15-<25 Jahre (%)	9,9	9,8	10,7	10,2	9,6	9,3		9,7	10,3	10,6	10,1	10,0	9,9	10,4	9,4	10,0	10,1	10,1
25-<60 Jahre (%)	51,6	48,7	47,8	46,7	45,5	43,0		45,5	44,5	46,8	44,1	45,7	42,2	44,8	42,4	50,4	44,6	48,0
60-<75 Jahre (%)	15,5	16,6	17,5	18,1	19,3	20,6		20,0	18,6	18,4	18,8	18,7	20,3	17,8	21,3	16,2	18,9	17,3
≥75 Jahre (%)	9,3	11,1	11,5	11,6	13,1	14,5		10,8	10,8	10,1	12,2	11,1	13,2	11,5	12,9	10,0	11,5	10,6
	HAUSHALTE							HAUSHALTE										
absolut (Stand 2016)	854.233	67.218	158.907	31.921	36.017	23.866		64.333	68.109	83.551	109.735	74.115	66.689	176.531	57.290	1.172.162	700.353	1.872.515
Veränderung 2011–2016 (%)	10,1	8,8	9,7	7,8	13,2	4,8		8,7	10,5	9,4	8,1	10,2	7,8	10,0	6,5	9,9	9,1	9,6
Veränderung 2016–2035 (Prognose) (%)	12,8	11,1	12,6	9,4	16,2	6,5		16,6	18,0	12,6	14,7	18,1	9,7	15,1	10,6	12,6	14,6	13,4

Quelle der S.94–99: RIWIS, bulwiengesa (Destatis, Agentur für Arbeit, MB Research, eigene Berechnungen)

Hinweis: Summen, Mittelwerte oder gewichtete Mittelwerte der Planungsregion München Plus, welche neben der Planungsregion München zusätzlich die Städte Ingolstadt, Augsburg, Rosenheim, Landshut und Kaufbeuren umfasst.

Immobilienmarkt-Kennziffern (I)

Indkator	Städte							Landkreise								Σ Städte	Σ Landkreise	Planungsregion München Plus
	München	Ingolstadt	Augsburg	Rosenheim	Landshut	Kaufbeuren		Erding	Ebersberg	Freising	Fürstenfeldbruck	Dachau	Starnberg	München	Landsberg a. Lech			
	FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN NEUBAU (Ø P. A. 2006-2016)							FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN NEUBAU (Ø P. A. 2006-2016)										
gesamt	6.069	767	893	162	379	73		552	515	731	780	632	394	1.411	440	8.343	5.455	13.798
WE pro 1.000 EW	4,40	5,90	3,30	2,70	5,70	1,70		4,30	3,90	4,40	3,80	4,60	3,00	4,40	3,80	3,95	4,03	3,99
in EFH/ZFH	827	259	180	64	131	44		363	321	383	402	369	234	595	323	1.505	2.990	4.495
in MFH	5.242	508	713	98	248	29		189	194	348	378	263	160	816	117	6.838	2.465	9.303
	GENEHMIGTE WOHNUNGEN NEUBAU (Ø P. A. 2006-2016)							GENEHMIGTE WOHNUNGEN NEUBAU (Ø P. A. 2006-2016)										
gesamt	6.473	965	1.032	189	458	120		620	550	815	824	705	493	1.504	434	9.237	5.945	15.182
WE pro 1.000 EW	4,7	7,5	3,8	3,1	7,0	2,8		4,8	4,2	4,9	4,0	5,0	3,8	4,6	3,9	4,8	4,4	4,6
in EFH/ZFH	887	271	187	70	140	49		388	331	401	424	406	289	635	313	1.604	3.187	4.791
in MFH	5.586	694	845	119	318	71		232	219	415	400	299	204	869	121	7.633	2.759	10.392
	WOHNUNGSBEDARF GESAMT (WOHNEINHEITEN, BASIS JAHR 2015)							WOHNUNGSBEDARF GESAMT (WOHNEINHEITEN, BASISJAHR 2015)										
gesamt bis 2035	227.740	13.700	38.394	6.005	9.357	5.977		22.130	25.076	18.978	35.079	27.286	13.793	57.182	14.496	301.173	214.020	515.193
p.a. bis 2035	11.387	685	1.920	300	468	299		1.107	1.254	949	1.754	1.364	690	2.859	725	15.059	10.701	25.760
	EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS							EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS										
Euro/qm absolut in 2017	7.800	4.750	4.600	4.500	4.000	3.500		4.000	5.900	4.500	5.100	4.700	6.600	6.200	4.100	4.858	5.138	5.018
2012-2017 Veränderung (%)	62,5	58,3	64,3	50,0	42,9	59,1		37,9	69,8	45,2	70,0	34,3	71,4	59,0	70,8	56,18	57,30	56,82
	EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS							EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS										
Euro/qm absolut in 2017	6.600	3.900	2.900	3.400	3.350	2.300		3.800	4.400	3.950	4.150	4.400	4.900	5.000	3.600	3.742	4.275	4.046
2012-2017 Veränderung (%)	78,4	77,3	75,8	61,9	97,1	76,9		67,0	69,2	71,7	59,6	79,6	63,3	61,3	75,6	77,9	68,4	72,5
	MIETEN NEUBAU, DURCHSCHNITTLICHE MIETE							MIETEN NEUBAU, DURCHSCHNITTLICHE MIETE										
Euro/qm absolut in 2017	18,50	12,20	11,00	11,00	10,70	9,50		11,00	12,60	11,60	12,80	13,30	13,60	14,60	10,40	12,15	12,49	12,34
2012-2017 Veränderung (%)	37,0	28,4	37,5	22,2	33,8	46,2		23,6	24,8	26,1	32,0	33,0	32,0	27,0	33,3	34,2	29,0	31,2
	MIETEN BESTAND, DURCHSCHNITTLICHE MIETE							MIETEN BESTAND, DURCHSCHNITTLICHE MIETE										
Euro/qm absolut in 2017	16,00	10,80	9,80	9,30	9,20	7,50		9,90	11,20	10,40	11,50	11,10	12,20	13,40	9,00	10,43	11,09	10,81
2012-2017 Veränderung (%)	34,5	31,7	40,0	16,3	35,3	36,4		23,8	25,8	26,8	25,0	26,1	20,8	26,4	21,6	32,4	24,5	27,9
	VERVIELFACHER MEHRFAMILIENHAUS BESTAND, DURCHSCHNITTSWERT							VERVIELFACHER MEHRFAMILIENHAUS BESTAND, DURCHSCHNITTSWERT										
Faktor in 2017	33,0	24,5	22,5	25,0	23,5	19,0		21,0	25,5	24,5	25,0	23,5	27,0	29,0	23,0	24,6	24,8	24,7
	EINFAMILIENHAUS NEUBAU, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS							EINFAMILIENHAUS NEUBAU, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS										
Euro/qm absolut in 2017	1.250.000	720.000	550.000	650.000	590.000	410.000		580.000	980.000	600.000	800.000	690.000	1.200.000	1.225.000	560.000	695.000	829.375	771.786
2012-2017 Veränderung (%)	38,9	75,6	37,5	35,4	47,5	34,4		52,6	73,5	44,6	60,0	53,3	54,8	57,1	51,2	44,9	55,9	51,2
	REIHENHAUS NEUBAU, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS							REIHENHAUS NEUBAU, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS										
Euro/qm absolut in 2017	870.000	470.000	460.000	480.000	390.000	290.000		470.000	525.000	480.000	530.000	540.000	680.000	640.000	400.000	493.333	533.125	516.071

Immobilienmarkt-Kennziffern (II)

Indkator	Städte							Landkreise								Σ Städte	Σ Landkreise	Planungsregion München Plus
	München	Ingolstadt	Augsburg	Rosenheim	Landshut	Kaufbeuren		Erding	Ebersberg	Freising	Fürstenfeldbruck	Dachau	Starnberg	München	Landsberg a. Lech			
2012-2017 Veränderung (%)	74,0	62,1	53,3	37,1	56,0	28,9		46,9	45,8	37,1	41,3	50,0	44,7	45,5	60,0	51,9	46,4	48,8
	REIHENHAUS BESTAND, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS							REIHENHAUS BESTAND, DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS										
Euro/qm absolut in 2017	750.000	400.000	360.000	400.000	350.000	250.000		400.000	500.000	420.000	480.000	480.000	550.000	600.000	380.000	418.333	476.250	451.429
2012-2017 Veränderung (%)	56,3	73,9	67,4	42,9	52,2	40,8		40,4	49,3	33,3	41,2	45,5	41,0	51,9	55,1	55,6	44,7	49,4
	GRUNDSTÜCKSPREISE, EINFAMILIENHÄUSER, DURCHSCHNITTSKAUFPREIS							GRUNDSTÜCKSPREISE, EINFAMILIENHÄUSER, DURCHSCHNITTSKAUFPREIS										
Euro/qm absolut in 2017	1.200	480	400	450	300	200		500	1.000	470	950	800	1.100	1.400	380	505	825	688
2012-2017 Veränderung (%)	100,0	77,7	66,7	50,0	30,4	25,0		85,2	127,3	84,3	126,2	142,4	69,2	79,5	81,0	58,3	99,4	81,8
	GRUNDSTÜCKSPREISE, MEHRFAMILIANHÄUSER, DURCHSCHNITTSKAUFPREIS							GRUNDSTÜCKSPREISE, MEHRFAMILIANHÄUSER, DURCHSCHNITTSKAUFPREIS										
Euro/qm absolut in 2017	3.000	820	700	750	540	–		–	–	–	–	–	–	–	–	1.162	–	1.162
2012-2017 Veränderung (%)	100,0	95,2	66,7	56,3	35,0	–		–	–	–	–	–	–	–	–	70,6	–	70,6
	WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER (WOHNFLÄCHENBESTAND 2016)							WOHNFLÄCHE JE EW (WOHNFLÄCHENBESTAND 2016)										
Wfl. je EW	38,7	43,5	39,7	41,9	45,6	43,4		46,9	45,8	45,3	44,7	44,1	51,4	45,5	49,8	42,1	46,7	44,7
Wfl. absolut (qm)	56.690.459	5.806.777	11.486.342	2.623.639	3.190.766	1.870.212		6.347.112	6.367.745	7.970.290	9.683.826	6.645.059	6.927.919	15.636.396	5.911.373	81.668.195,0	65.489.720	147.157.915
EW absolut	1.464.301	133.639	289.584	62.672	70.025	43.134		135.429	139.016	175.803	216.857	150.839	134.732	343.405	118.725	2.063.355	1.414.806	3.478.161
	WOHNFLÄCHE ALLER FERTIGGESTELLTEN BAUMASSNAHMEN(2006–2016)							WOHNFLÄCHE ALLER FERTIGGESTELLTEN BAUMASSNAHMEN (2006–2016)										
Flächen (qm) absolut	5.808.976	826.163	977.919	208.384	421.475	116.590		802.499	742.150	958.029	1.003.931	858.010	626.986	1.798.312	699.097	8.359.507	7.489.014	15.848.521
Flächen (qm) p.a.	528.089	75.106	88.902	18.944	38.316	10.599		72.954	67.468	87.094	91.266	78.001	56.999	163.483	63.554	759.955	680.819	1.440.775
	FERTIGGESTELLTE NUTZFLÄCHE IN BÜROGEBÄUDEN (2006–2016)							FERTIGGESTELLTE NUTZFLÄCHE IN BÜROGEBÄUDEN (2006–2016)										
Flächen (qm) absolut	1.668.770	201.802	99.750	22.957	31.543	8.567		15.687	18.434	75.033	42.420	40.439	71.487	440.269	14.343	2.033.389	718.112	2.751.501
Flächen (qm) p.a.	151.706	18.346	9.068	2.087	2.868	779		1.426	1.676	6.821	3.856	3.676	6.499	40.024	1.304	184.854	65.283	250.136
	DURCHNITTLICHE BÜROMIETEN IM STADTGEBIET							DURCHNITTLICHE BÜROMIETEN IM STADTGEBIET										
Euro/qm absolut in 2017	25,00	9,70	8,00	9,00	8,70	6,50		8,30	8,60	8,20	8,80	8,70	10,80	10,10	8,70	11,15	9,03	9,94
	FERTIGGESTELLTE NUTZFLÄCHE HANDEL/LAGER (2006–2016)							FERTIGGESTELLTE NUTZFLÄCHE HANDEL/LAGER (2006–2016)										
Flächen (qm) absolut	710.401	468.215	239.059	46.938	99.769	104.498		209.742	287.632	458.085	326.521	334.845	80.809	395.575	222.513	1.668.880	2.315.722	3.984.602
Flächen (qm) p.a.	64.582	42.565	21.733	4.267	9.070	9.500		19.067	26.148	41.644	29.684	30.440	7.346	35.961	20.228	151.716	210.520	362.237
	MIETEN FÜR EINZELHANDELSFLÄCHEN 2017 IN EURO/ QM							MIETEN FÜR EINZELHANDELSFLÄCHEN 2017 IN EURO/ QM										
Spitzenmiete (City, 1a-Lage)	345,00	85,00	115,00	100,00	55,00	27,00		32,50	26,50	38,00	27,40	29,10	21,80	27,40	30,80	121,17	29,19	68,61
Lebensmittel-Einzelhandel, im Mittel	23,75	11,40	13,10	11,35	11,30	11,10		11,25	11,35	11,25	11,30	11,25	11,40	11,50	11,15	13,67	11,31	12,32

Regionale Strukturen in Greater Munich

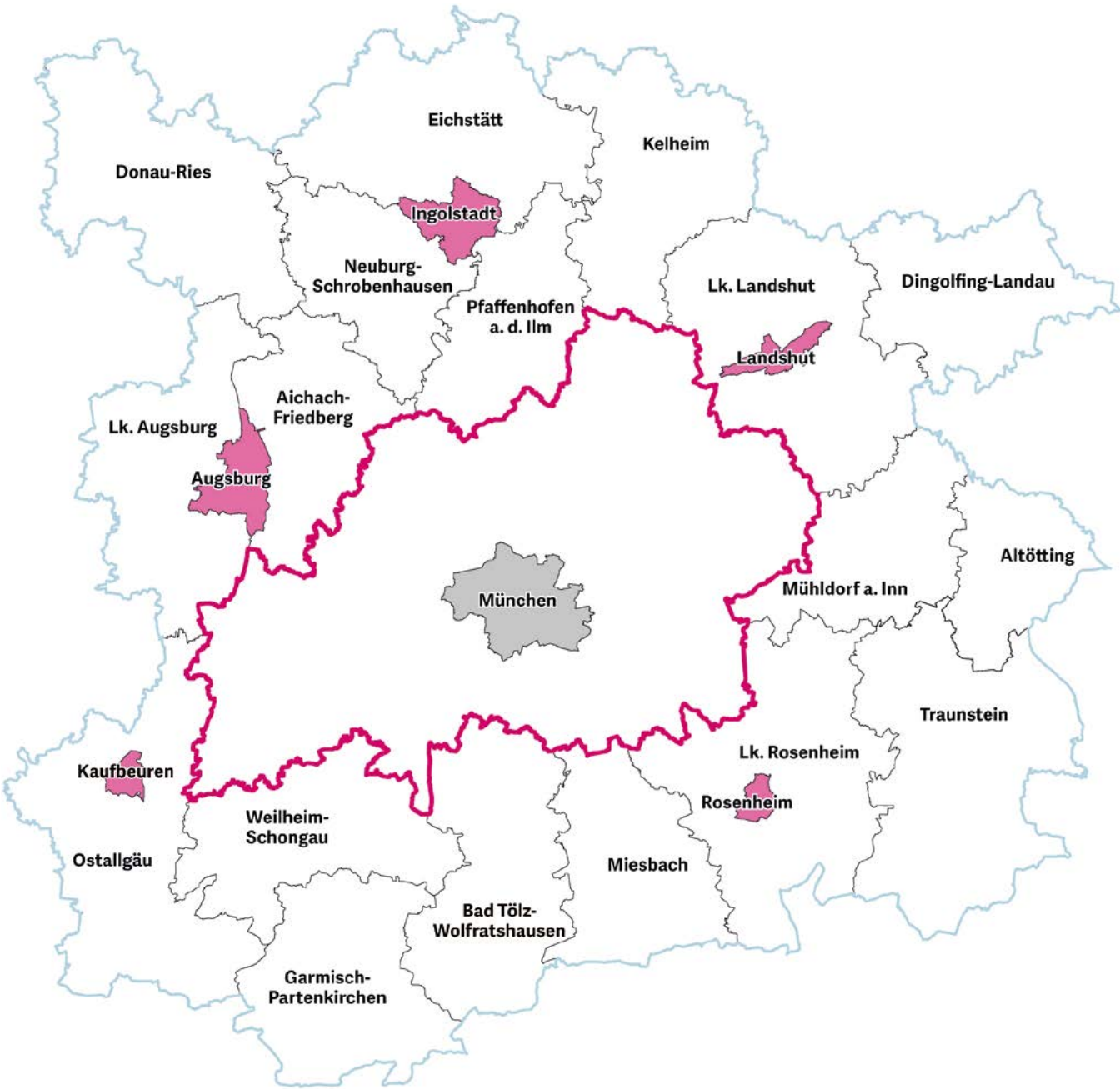
Landkreise in polyzentraler Aufgabenteilung

Greater Munich ist durch seine Vielfaltigkeit gekennzeichnet: von versteckten Schönheiten in der Peripherie bis hin zu populären Standorten mit einer überregionalen naturräumlichen Bedeutung. Die weiteren zu Greater Munich gehörenden Landkreise unterstreichen ihre Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandorte für die Region. In ihrer Entwicklungsdynamik weisen sie ebenfalls Zunahmen bei den Einwohner- und Beschäftigtenzahlen auf, wenn auch teilweise mit etwas geringerer Intensität. Dies trifft auch auf die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Kennziffern zu. Die Entwicklung der Mieten und Preise seit 2006 verlief regional differenziert, nordwestlich von -36 % im Landkreis Donau-Ries bis +100 % im Landkreis Miesbach im Süden. Ebenso war auch die Wohn- und Gewerbebautätigkeit in den restlichen Landkreisen deutlich volatiler als im direkten Umland von München.



Weitere periphere Landkreise von Greater Munich: Volatiler in der Miete aber ebenfalls Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs.

Landkreise Greater Munich außerhalb der Planungsregion München



- Hellblaue Linie: Untersuchungsraum Greater Munich
- Pinke Linie: Planungsregion München gemäß bayerischem Landesplanungsgesetz
- Schwarze Linie: Landkreise in Greater Munich
- Rosa Fläche: Kreisfreie Städte in Greater Munich

Landkreis Aichach-Friedberg

Der Landkreis Aichach-Friedberg mit den Städten Aichach und Friedberg sowie 22 Gemeinden liegt zentral und bestens erreichbar zwischen München, Augsburg und Ingolstadt. 2016 lebten im Landkreis 131.400 Personen. Mit einem Wachstum von 3,7 % seit 2011 folgt die Bevölkerungszahl dem Trend der Region und wird bis 2035 voraussichtlich auf 139.500 Einwohner ansteigen. Auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 12,4 % zu. Der Landkreis profitiert stark von der Nähe zum Hochschulstandort Augsburg mit Unternehmen wie Fujitsu Technologie Solutions GmbH, MAN Diesel SE oder manroland AG. Der Pendlersaldo ist negativ und verdeutlicht die Position als Wohnstandort.

Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich auf Friedberg. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 287.500 qm geschätzt. Die Büromiete lag 2016, wie in den Jahren davor, bei 7,00 Euro/qm.

Der Landkreis Aichach-Friedberg weist mit einem Wert von derzeit 107,6 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist mit 102,8 dagegen durchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Friedberg und Aichach bei 28,00 Euro/qm.

*Sehr eingebunden
und bestens erreichbar.*

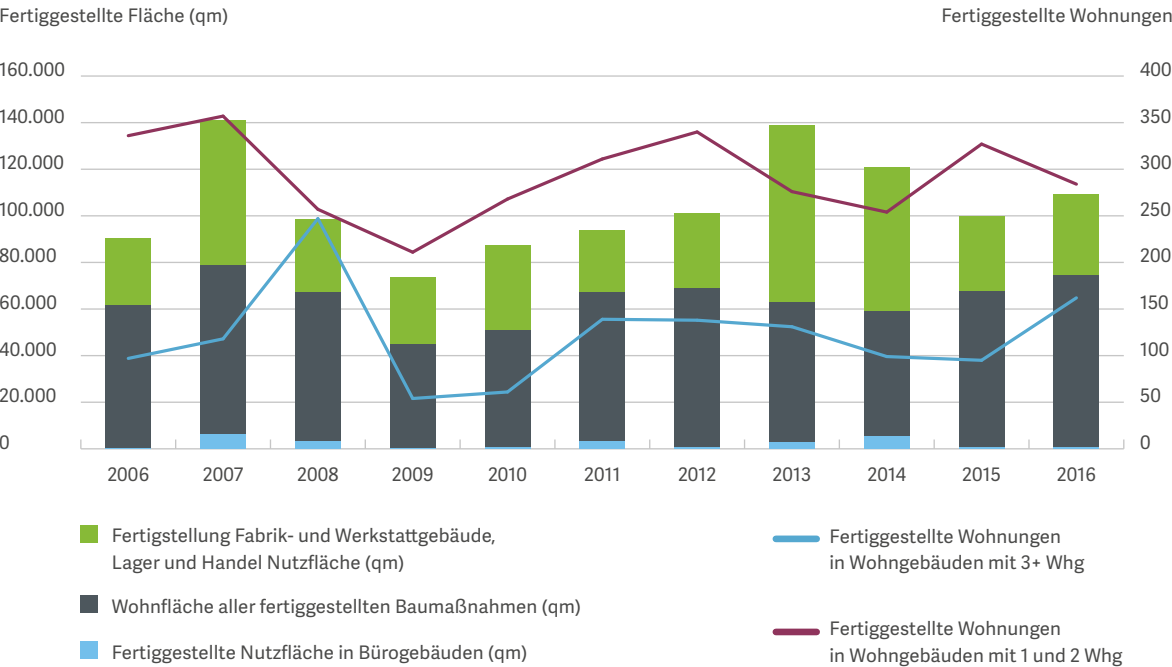


Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Aichach-Friedberg 2016

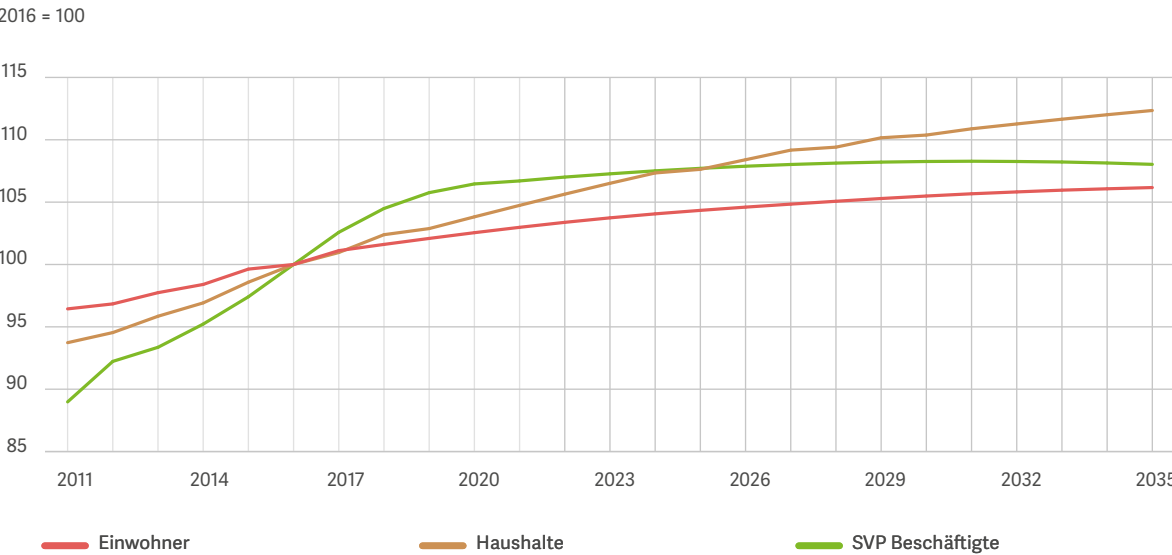
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	8,80	+35 %
Wohnungsmiete Bestand	8,00	+33 %
Kaufpreise ETW Neubau*	3.600	+57 %
Kaufpreise ETW Bestand	2.650	+77 %
Kaufpreise Grundstücke	250	+32 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Altötting

Knapp 80 km von München entfernt liegt der Landkreis Altötting in direkter Nähe zu Österreich. Die wichtigsten Städte sind Altötting, Neuötting und Burghausen. 2016 lebten im Landkreis 109.400 Personen. Das Wachstum seit 2011 betrug 2,9 %, bis 2035 wird sich die Einwohnerzahl nach einem kurzzeitigen Anstieg wieder bei 109.800 einpendeln. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs im gleichen Zeitraum um 6,9 %, weist ab 2020 jedoch demographisch bedingt rückläufige Tendenzen auf.

Der Pendlersaldo ist positiv und unterstreicht die Position als Wirtschaftsstandort mit einer Vielzahl bedeutender Arbeitgeber, wie Wacker Chemie AG oder OMV Deutschland GmbH. Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich vor allem auf Burghausen. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 327.000 qm geschätzt. Die Büromiete ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und lag 2016 bei 6,00 Euro/qm.

Mit einem Wert von aktuell 103,0 liegt die Kaufkraft über dem Durchschnitt, während die Zentralität mit 100,1 in etwa dem Bundesdurchschnitt entspricht. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Burghausen und Altötting bei 23,30 Euro/qm.



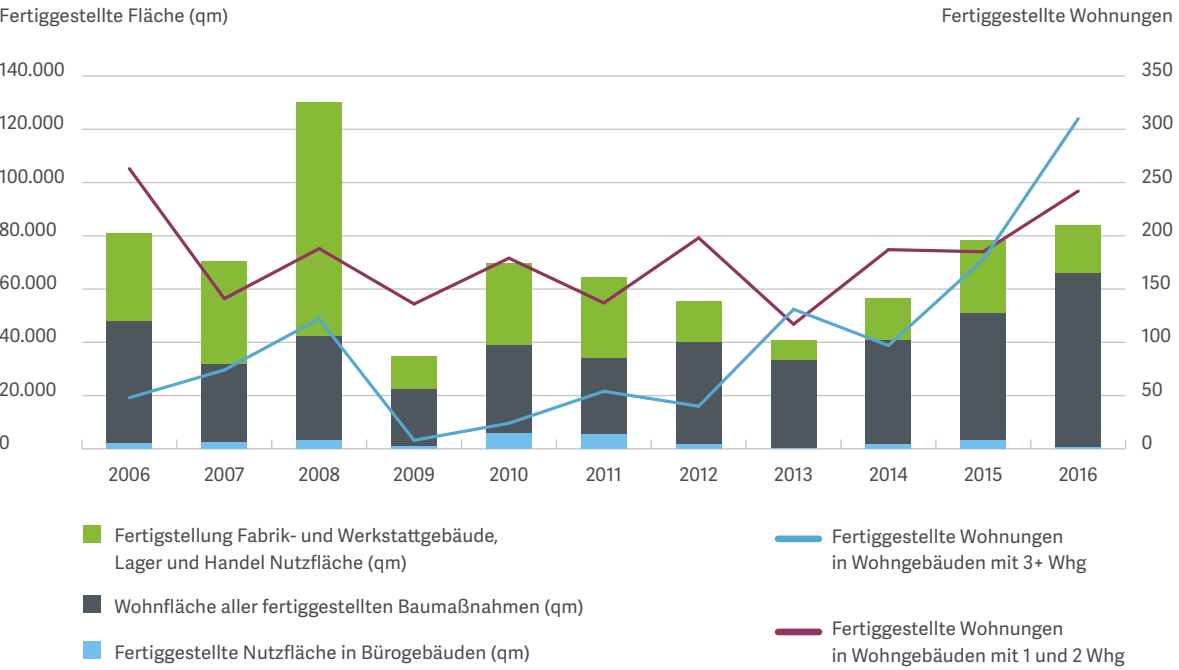
Hightech – Region mit weltweit anerkanntem Know – how .

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Altötting 2016

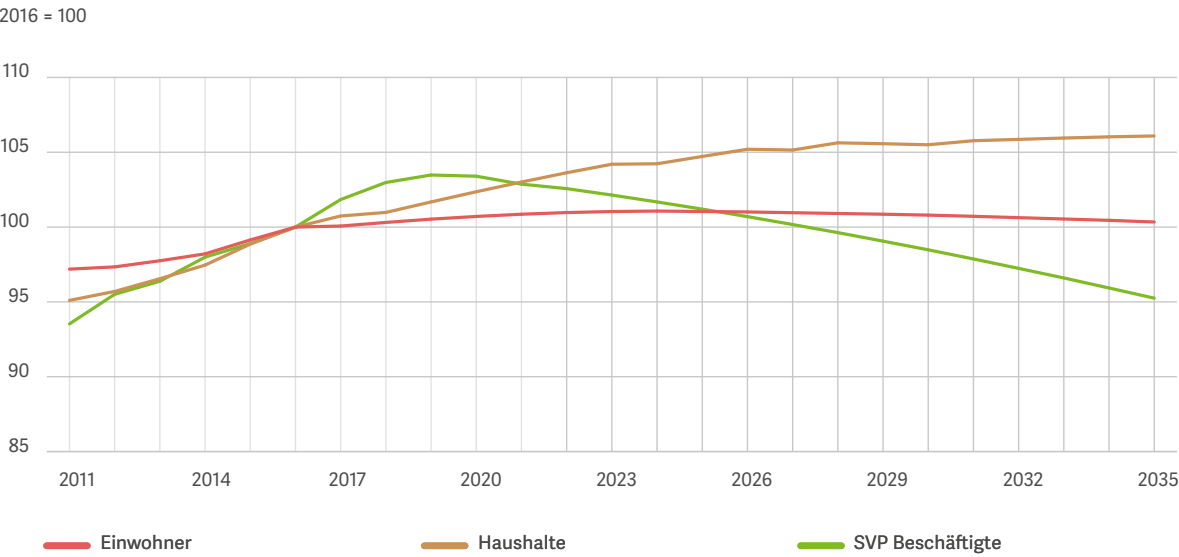
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	6,60	+10 %
Wohnungsmiete Bestand	6,20	+24 %
Kaufpreise ETW Neubau*	2.200	+19 %
Kaufpreise ETW Bestand	1.700	+42 %
Kaufpreise Grundstücke	145	+4 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Augsburg

Der Landkreis Augsburg ist mit 6 Städten und 40 Gemeinden der drittgrößte Landkreis in Bayern. 2016 lebten hier 247.500 Personen. Mit einem Wachstum von 4,1 % seit 2011 folgt die Bevölkerungszahl im Landkreis dem Trend der Region und wird bis 2035 voraussichtlich auf 262.500 Einwohner ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 18,3 % zu. Ein negativer Pendlersaldo verdeutlicht den Stellenwert als Wohnstandort. Großunternehmen wie Amazon, Lidl oder Hermes verfügen über Logistikstandorte im Landkreis. Wichtige Arbeitgeber sind Ampack GmbH und Schöffel GmbH sowie weitere Betriebe im produzierenden Gewerbe.

Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich auf Königsbrunn und Gersthofen. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 567.000 qm geschätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren leicht gestiegen und lag 2016 bei 6,60 Euro/qm.

Der Landkreis Augsburg weist mit einem Wert von derzeit 106,5 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist mit 84,4 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Königsbrunn und Neusäß bei 28,30 Euro/qm.

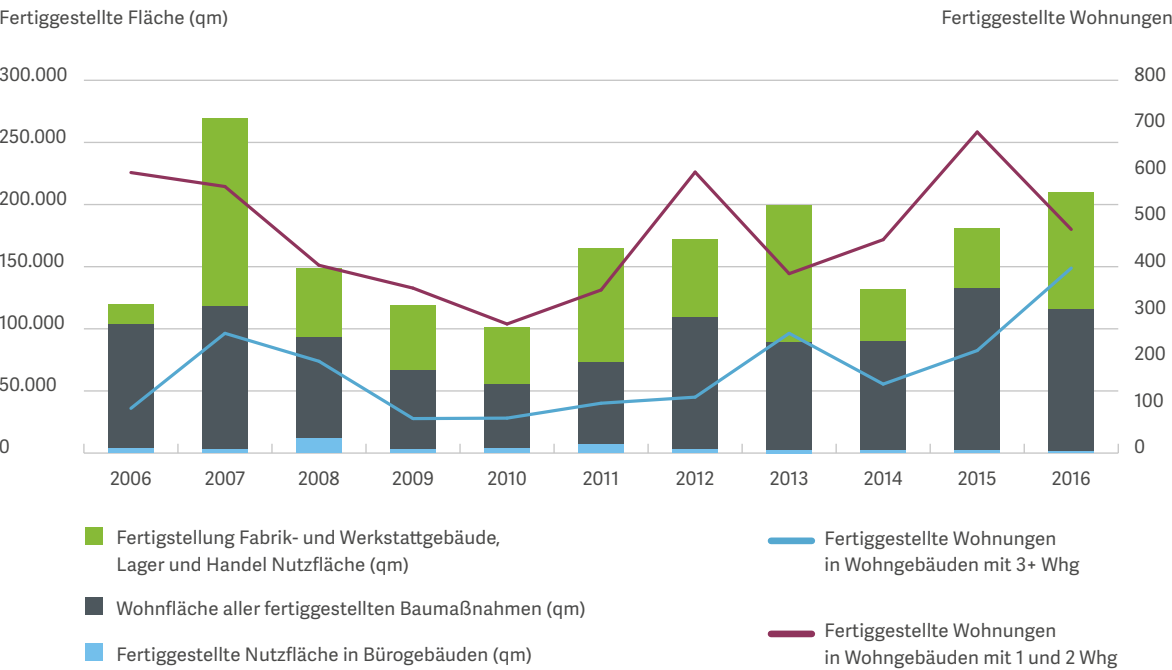


Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Augsburg 2016

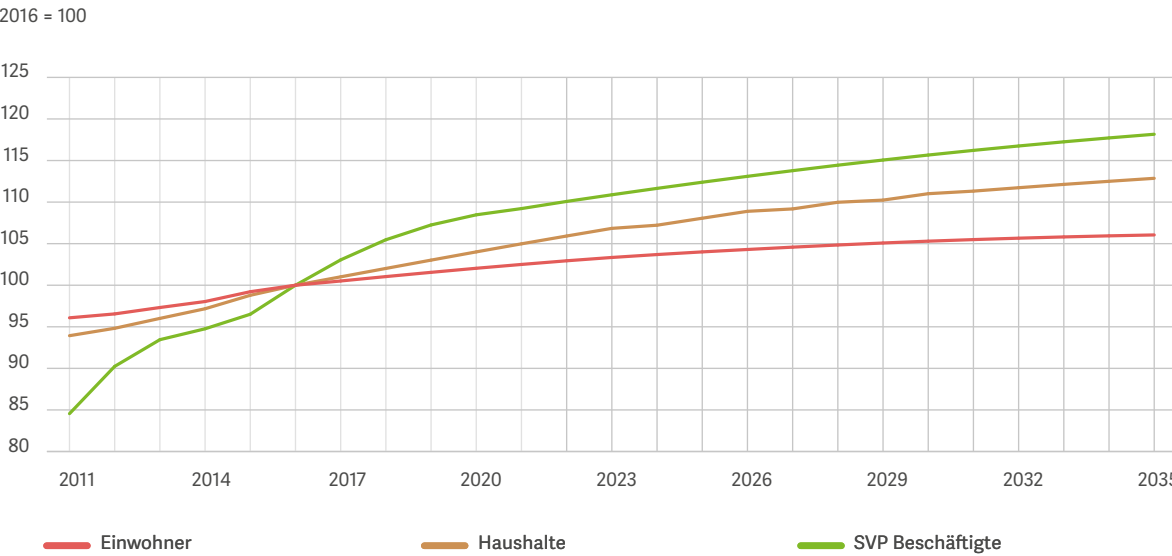
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	9,00	+43 %
Wohnungsmiete Bestand	7,70	+31 %
Kaufpreise ETW Neubau	3.200	+60 %
Kaufpreise ETW Bestand	2.400	+60 %
Kaufpreise Grundstücke	250	+43 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen im Süden des Regierungsbezirks Oberbayern umfasst rd. 500 Ortschaften, zusammengefasst in 3 Städten und 18 Gemeinden. Die wichtigsten Städte sind Geretsried, Bad Tölz und Wolfratshausen. 2016 lebten im Landkreis 125.700 Personen. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 4,9 %. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 134.480 ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs im gleichen Zeitraum um 8,7 %, weist ab 2020 jedoch demographisch bedingt rückläufige Tendenzen auf.

Ein negativer Pendlersaldo verdeutlicht den Stellenwert als Wohnstandort. Die Wirtschaft ist mittelständisch geprägt, wobei die Unternehmensvielfalt von familiären Handwerksbetrieben bis zu Global Playern wie Shvabe München GmbH reicht.

Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich auf Bad Tölz und Wolfratshausen. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 311.200 qm geschätzt. Die Büromiete lag 2016, wie im Jahr zuvor, bei 8,50 Euro/qm. Mit einem Wert von derzeit 115,5 liegt die Kaufkraft über dem Durchschnitt, die Zentralität ist mit 88,8 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Geretsried und Bad Tölz bei 22,10 Euro/qm.



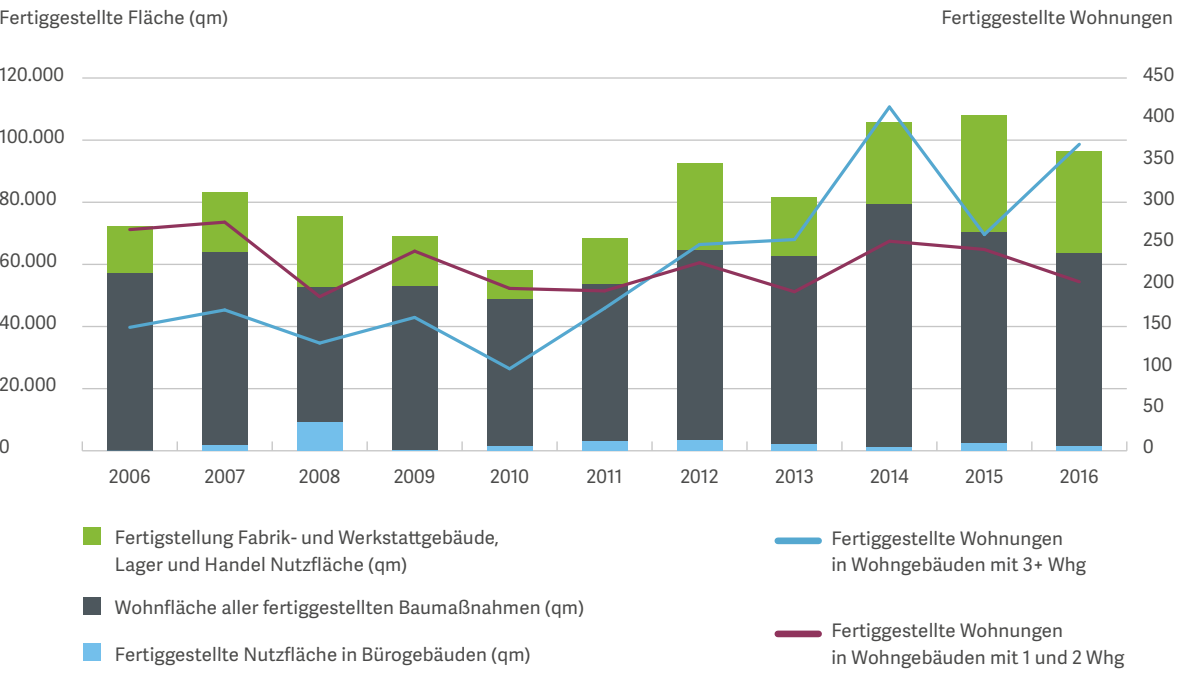
Attraktiver Standort für
Unternehmensansiedlungen
im Großraum München.

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen 2016

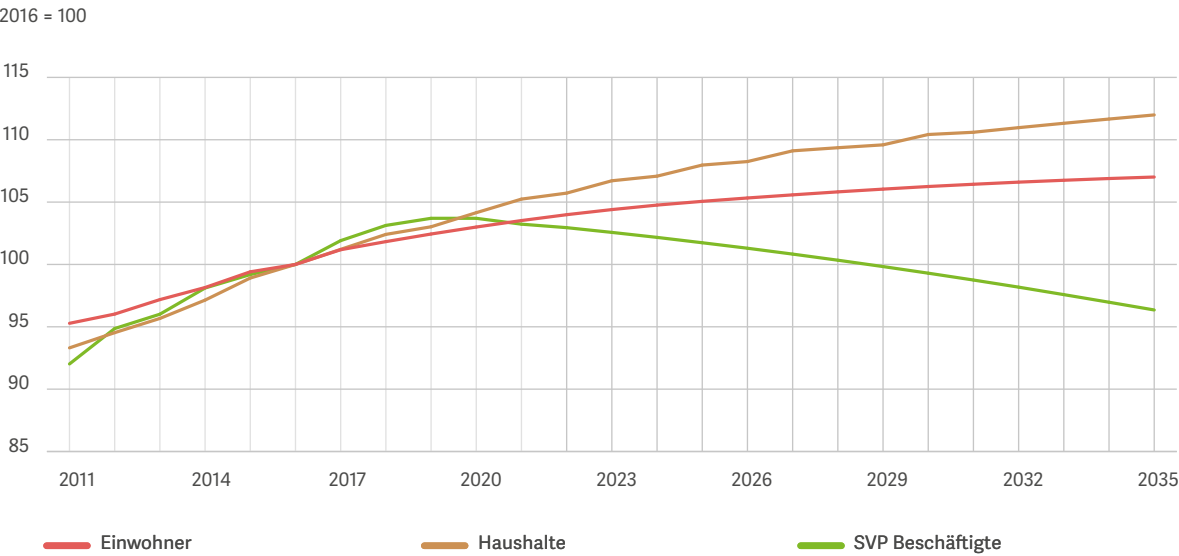
Kennzahl	Durchschnitt Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau	11,20	+35 %
Wohnungsmiete Bestand	9,70	+18 %
Kaufpreise ETW Neubau*	4.500	+50 %
Kaufpreise ETW Bestand	3.300	+47 %
Kaufpreise Grundstücke	600	+50 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Dingolfing-Landau

Der Landkreis Dingolfing-Landau in der westlichen Mitte des Regierungsbezirks Niederbayern besteht aus 2 Städten und 13 Gemeinden. Die größte Stadt ist die Kreisstadt Dingolfing. 2016 lebten im Landkreis 95.000 Personen.

Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 4,9 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 98.480 ansteigen. Auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 14,3 % zu. Der Pendlersaldo ist positiv und verdeutlicht die Position als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Neben der Landwirtschaft hat vor allem der Fahrzeugbau eine tragende Rolle im Wirtschaftsgefüge des Landkreises. Die BMW AG, Mann+Hummel GmbH und Viseon GmbH betreiben hier Werke mit über 21.000 Arbeitsplätzen.

Der Büromarkt konzentriert sich auf die Kreisstadt Dingolfing. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 363.800 qm geschätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und lag 2016 bei 6,80 Euro/qm.

Der Landkreis weist mit einem Wert von derzeit 102,4 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist mit 81,5 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Dingolfing bei 21,70 Euro/qm.

Hightechindustrie trifft auf Landwirtschaft.

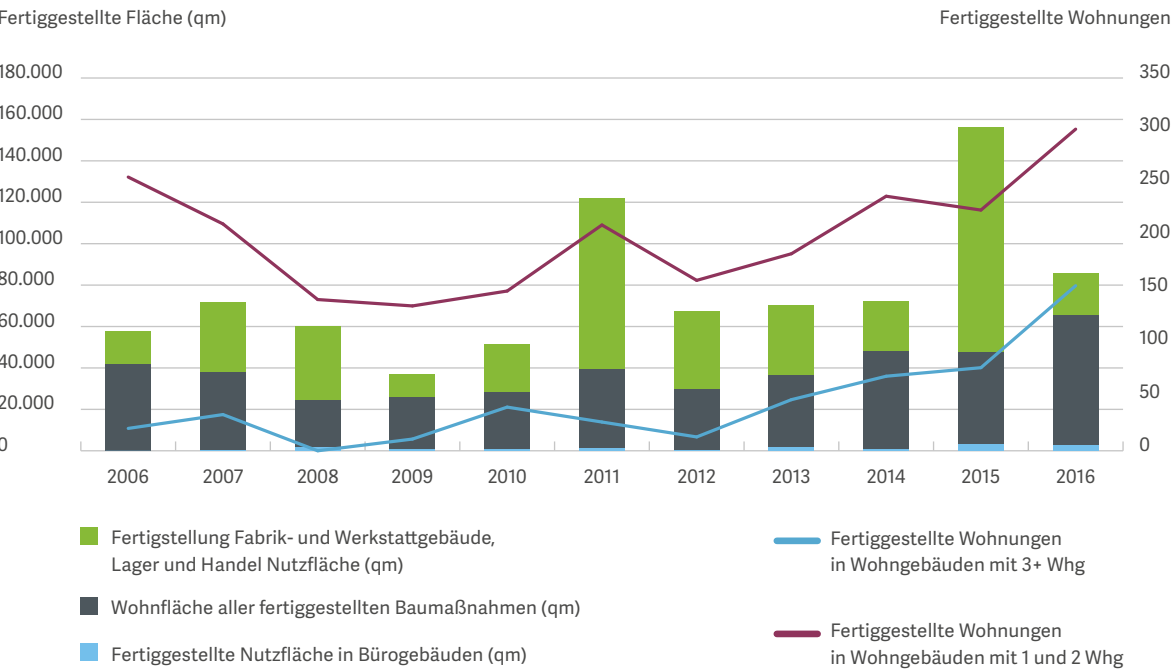


Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Dingolfing-Landau 2016

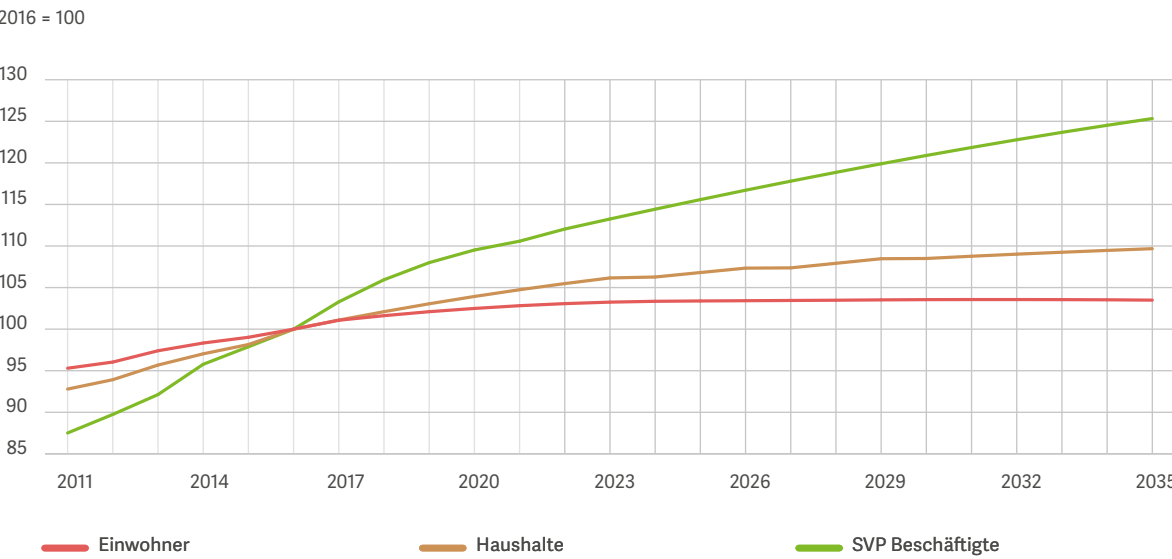
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	7,00	+25 %
Wohnungsmiete Bestand	6,00	+22 %
Kaufpreise ETW Neubau*	2.300	+21 %
Kaufpreise ETW Bestand*	1.850	+20 %
Kaufpreise Grundstücke	95	+27 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Donau-Ries

Der nördlichste Landkreis des Regierungsbezirks Schwaben umfasst 7 Städte und 37 Gemeinden. Die größten Städte sind Nördlingen und Donauwörth. 2016 lebten im Landkreis 132.300 Personen. Das Wachstum seit 2011 betrug 3,3 %. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 134.800 ansteigen. Auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 10,4 % zu. Der Pendlersaldo ist positiv und unterstreicht die Position als Wirtschaftsstandort, welcher durch Produktions- und Dienstleistungsbetriebe geprägt ist. Zu den wichtigsten Unternehmen gehören Airbus Helicopters Deutschland GmbH, TIGRA GmbH und GEDA-Dechenreiter GmbH & Co. KG. Der Büromarkt konzentriert sich vor allem auf Nördlingen und Donauwörth. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 469.300 qm geschätzt. Die Büromiete lag 2016, wie in den Jahren zuvor bei 6,00 Euro/qm. Mit einem Wert von derzeit 102,3 liegt die Kaufkraft über dem Durchschnitt, die Zentralität ist mit 94,2 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Nördlingen und Donauwörth bei 22,10 Euro/qm.



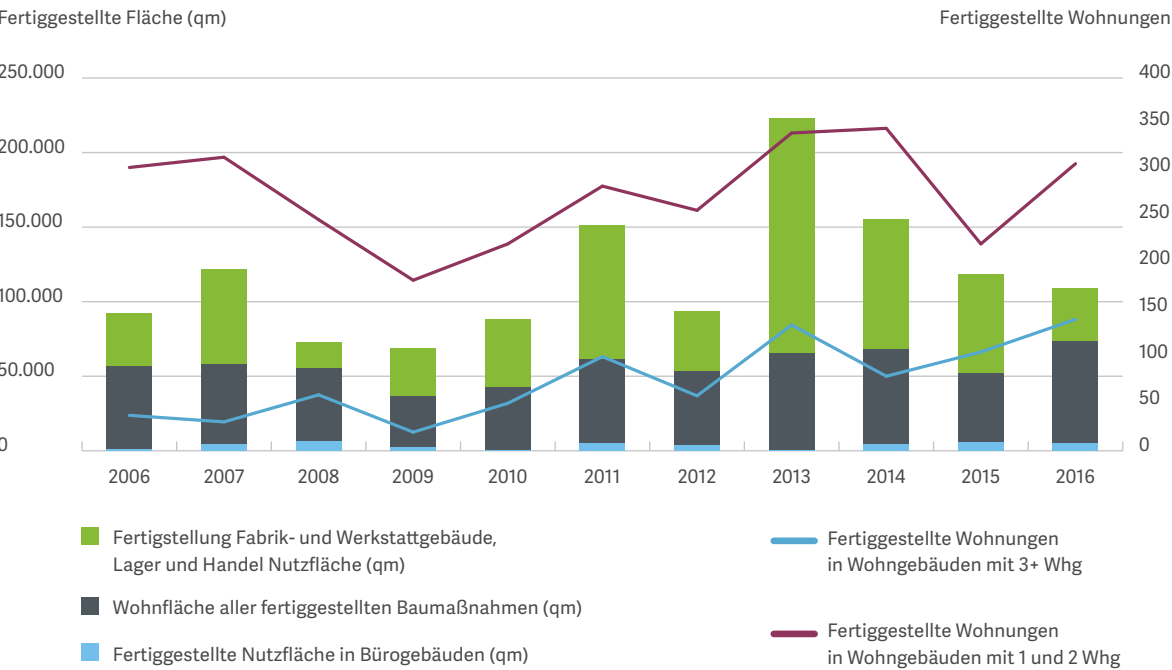
Stabile Wirtschaftsstruktur
durch gesunden
Branchenmix.

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt Landkreis Donau-Ries 2016

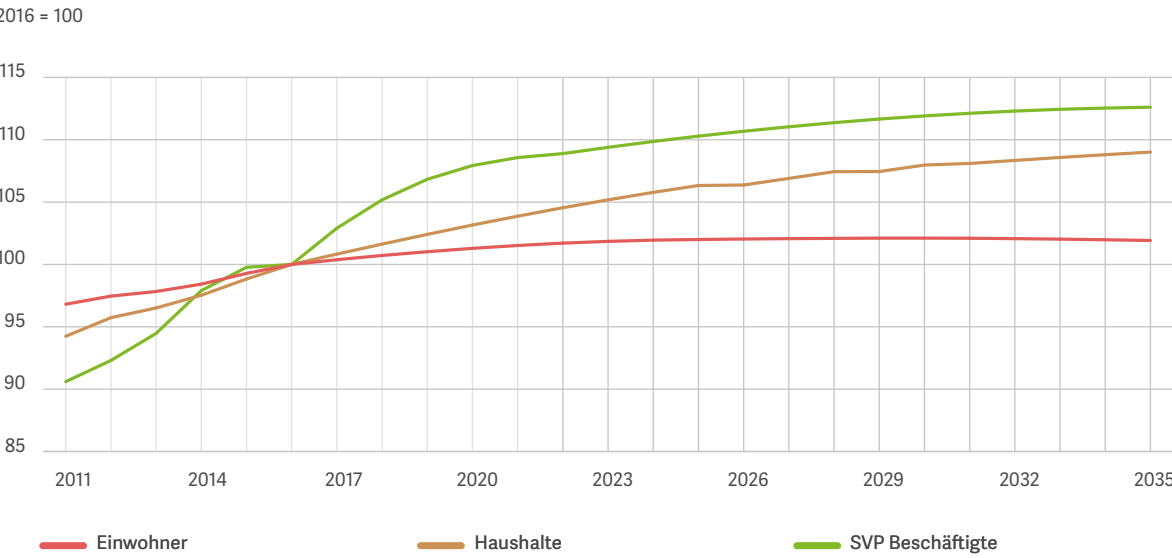
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	7,70	+28 %
Wohnungsmiete Bestand	6,60	+32 %
Kaufpreise ETW Neubau*	2.700	+47 %
Kaufpreise ETW Bestand	1.775	+42 %
Kaufpreise Grundstücke	70	-36 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Eichstätt

Der Landkreis Eichstätt liegt im Naturpark Altmühltal zwischen Nürnberg und München und besteht aus 2 Städten und 28 Gemeinden. 2016 lebten 130.800 Personen im Landkreis.

Das Wachstum seit 2011 betrug 5,5 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 138.052 ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 22,1 % zu. Bis 2035 wird ein weiterer deutlicher Anstieg erwartet, was die Position als erfolgreicher Wirtschaftsstandort unterstreicht. Ein negativer Pendlersaldo verdeutlicht den Stellenwert als Wohnstandort. Der Landkreis profitiert zudem stark von der Nähe zu Ingolstadt mit Unternehmen wie Audi oder MediaSaturn. Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich auf Eichstätt und Gaimersheim. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 316.000 qm geschätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und lag 2016 bei 8,00 Euro/qm.

Der Landkreis Eichstätt weist mit einem Wert von derzeit 107,5 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist durch die Nähe zu Ingolstadt mit 65,5 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in der Kreisstadt Eichstätt bei 23,30 Euro/qm.

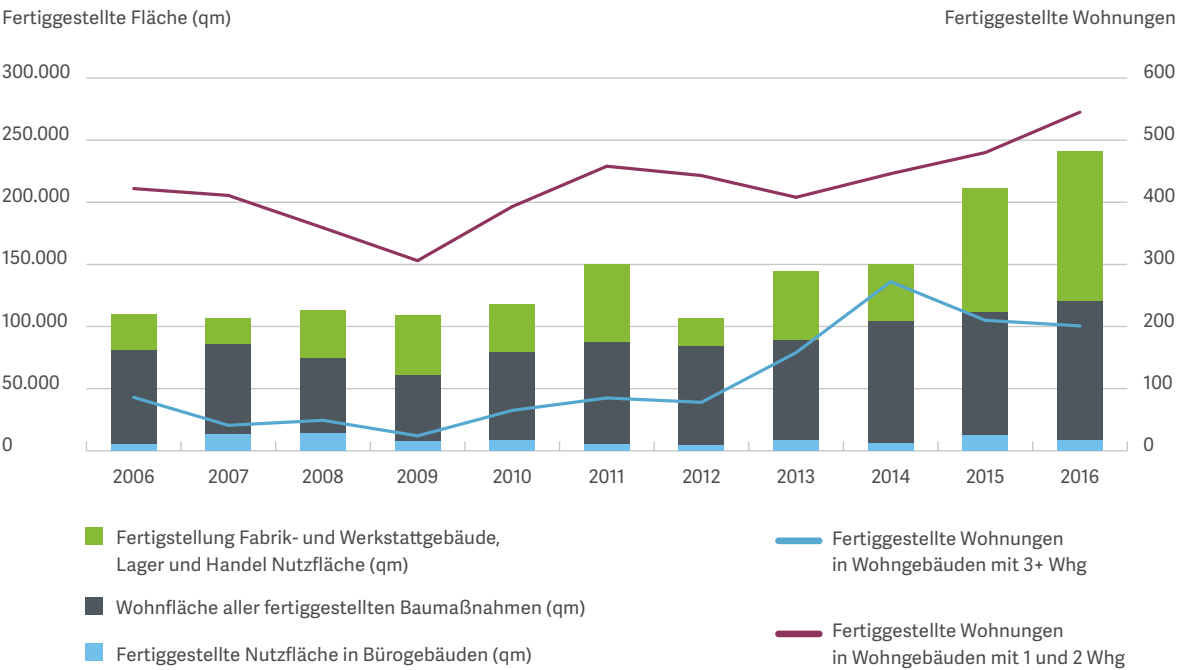


Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Eichstätt 2016

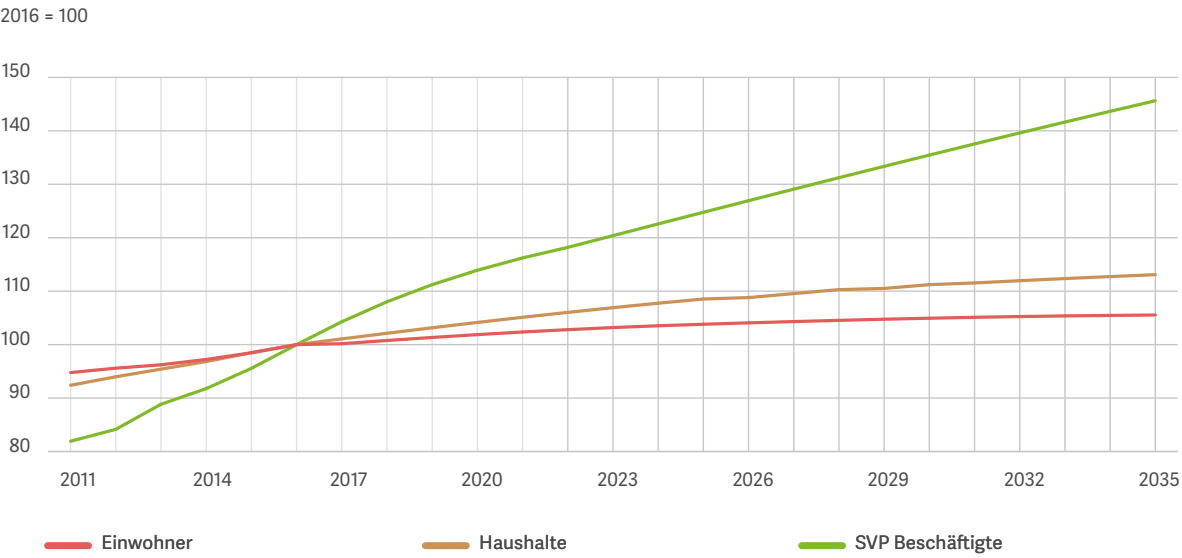
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	10,10	+46 %
Wohnungsmiete Bestand	9,50	+56 %
Kaufpreise ETW Neubau*	3.600	+57 %
Kaufpreise ETW Bestand	2.900	+57 %
Kaufpreise Grundstücke	280	+47 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Der im Süden von Greater Munich liegende Landkreis Garmisch-Partenkirchen besteht aus 22 Gemeinden. 2016 lebten 87.900 Personen im Landkreis. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 4,3 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 89.900 ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs im gleichen Zeitraum um 11,9 %, weist ab 2020 jedoch demographisch bedingt rückläufige Tendenzen auf. Neben der Tourismus- und Gesundheitsbranche sind auch spezialisierte Technologieunternehmen vertreten wie Geiger Automotive oder LIC Langmatz.

Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich auf die Kreisstadt Garmisch-Partenkirchen. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 244.600 qm geschätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und lag 2016 bei 9,50 Euro/qm. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen weist mit einem Wert von derzeit 103,8 bzw. 113,1 sowohl eine überdurchschnittliche Kaufkraft- als auch Zentralitätskennziffer auf. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt, dank des Tourismus, in der Kreisstadt Garmisch-Partenkirchen bei 60,00 Euro/qm.



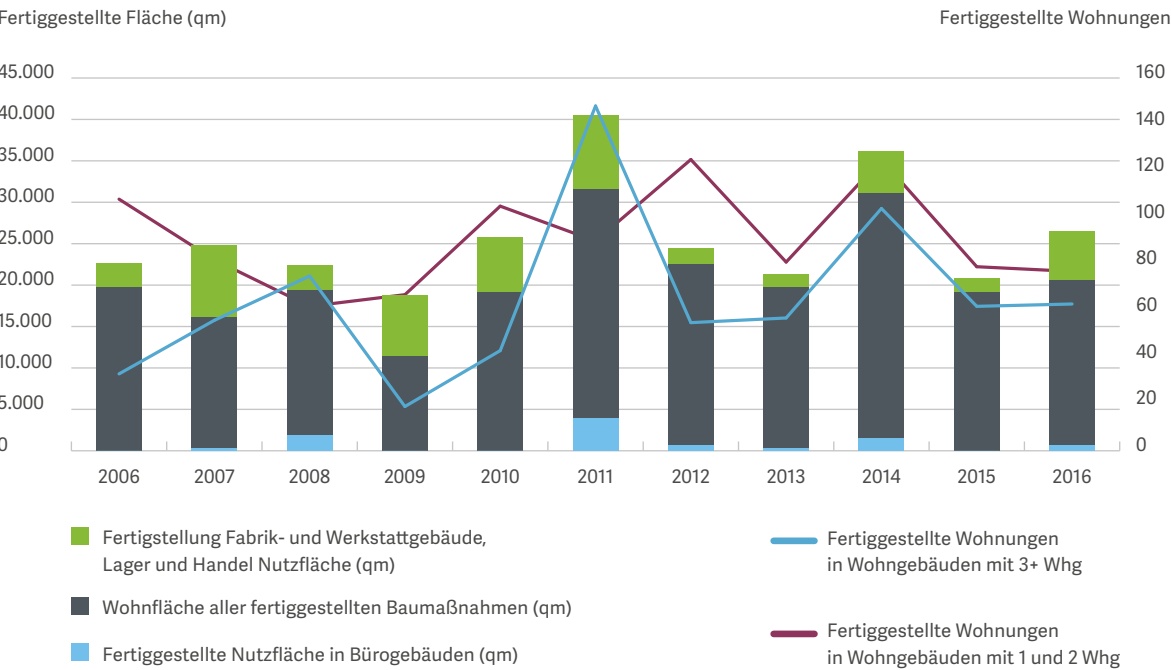
*Tourismus geprägter
Gesundheits- und
Wirtschaftsstandort.*

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Garm.-Partenkirchen 2016

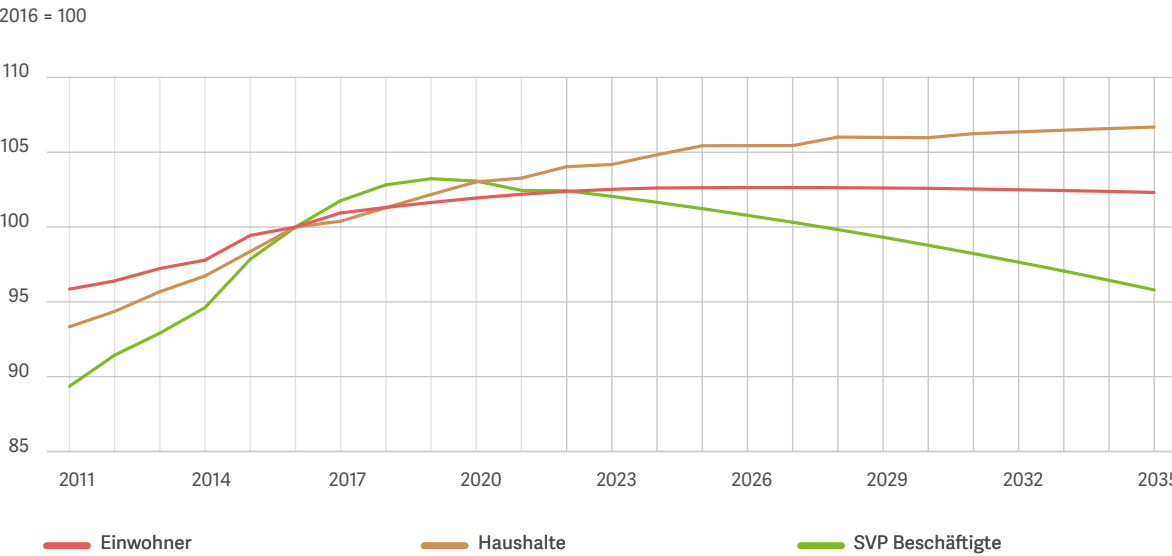
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau	10,30	+32 %
Wohnungsmiete Bestand	8,70	+16 %
Kaufpreise ETW Neubau*	4.850	+52 %
Kaufpreise ETW Bestand	3.500	+49 %
Kaufpreise Grundstücke	450	+27 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Kelheim

Der Landkreis Kelheim in der geografischen Mitte Bayerns und in direkter Nähe zu Regensburg und Ingolstadt besteht aus 5 Städten und 19 Gemeinden. 2016 lebten im Landkreis 120.000 Personen. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 5,9 %. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 127.500 ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten wuchs im gleichen Zeitraum um 10,4 %, weist ab 2020 jedoch demographisch bedingt rück-läufige Tendenzen auf. Als Wirtschaftsstandort verfügt der Landkreis über eine mittelständisch geprägte Struktur mit Betrieben verschiedenster Branchen und profitiert von der günstigen Verkehrsanbindung. Zu den wichtigsten Unter-nehmen gehören Kelheim Fibres GmbH und Heidrive GmbH.

Die Büromarktaktivität konzentriert sich auf die Kreisstadt Kelheim. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 292.800 qm ge-schätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und lag 2016 bei 6,40 Euro/qm. Mit einem Wert von derzeit 101,3 liegt die Kaufkraft über dem Durchschnitt, die Zentralität ist mit 85,7 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in der Kreisstadt Kelheim und in Abensberg bei 21,40 Euro/qm.

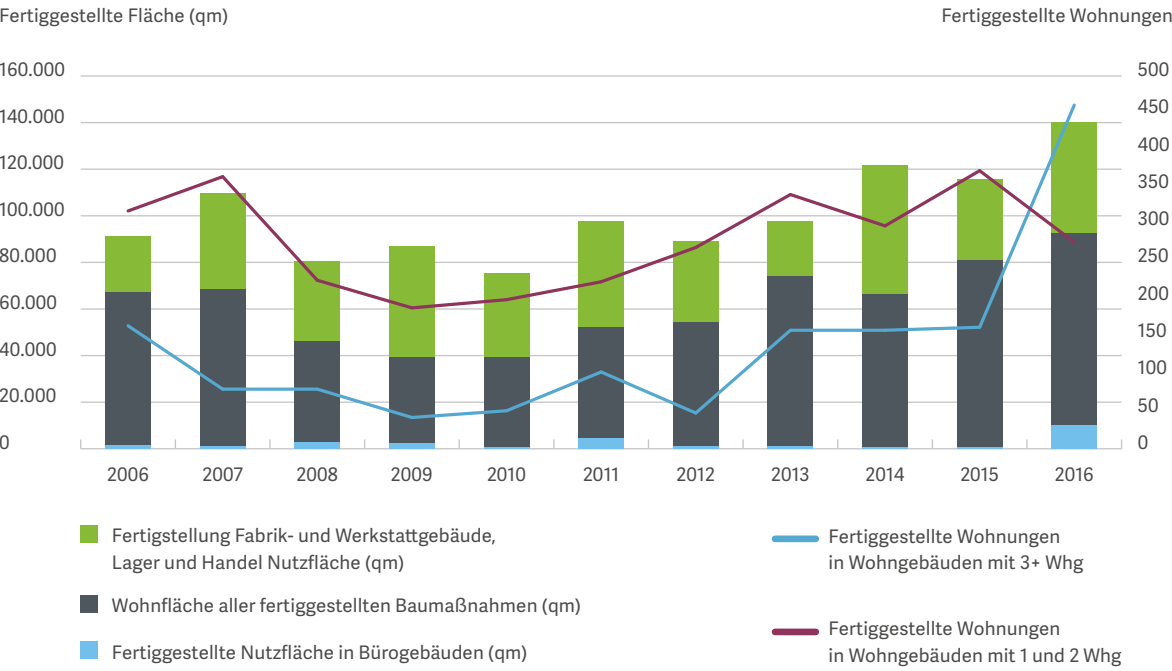
Günstige Lage inmitten wirtschaftlich pulsierender Oberzentren.

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Kelheim 2016

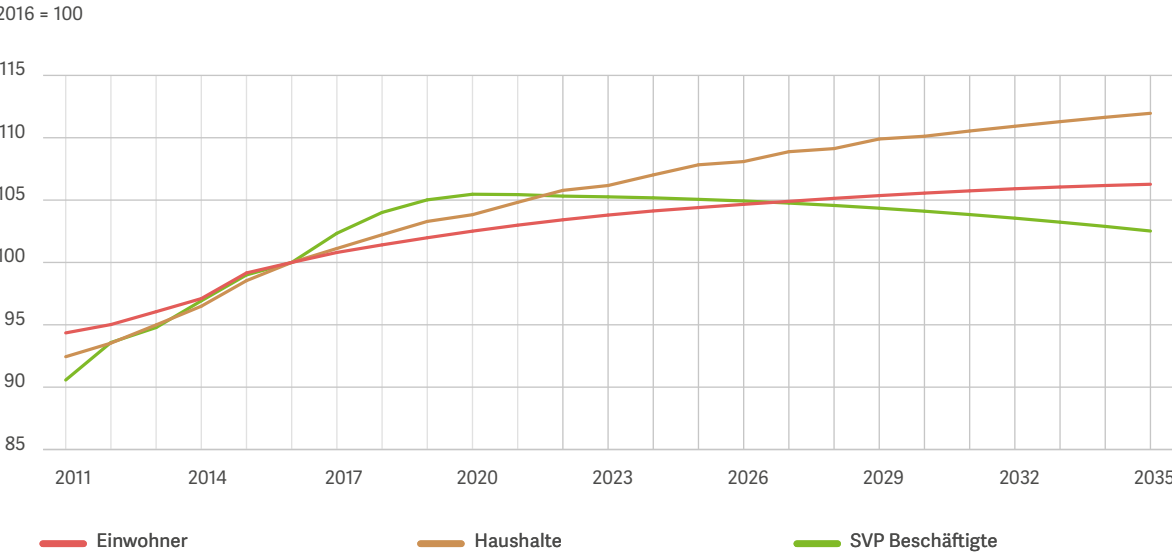
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	8,30	+26 %
Wohnungsmiete Bestand	7,50	+27 %
Kaufpreise ETW Neubau	2.800	+37 %
Kaufpreise ETW Bestand	2.200	+38 %
Kaufpreise Grundstücke	150	+20 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Landshut

Der Landkreis Landshut im Herzen Altbayerns umfasst 2 Städte und 33 Gemeinden. 2016 lebten im Landkreis 155.400 Personen. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 5,2 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 167.900 ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 18,3 % zu. Ein negativer Pendlersaldo verdeutlicht den Stellenwert als Wohnstandort. Neben Mittelstand, Handwerk und Handel bilden vor allem die IT-, Logistik- und Automobilbranche das wirtschaftliche Rückgrat des Landkreises.

Die Büromarktaktivität konzentriert sich auf Vilsbiburg und Ergolding. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 362.900 qm geschätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und lag 2016 bei 6,80 Euro/qm.

Der Landkreis Landshut weist mit einem Wert von derzeit 103,8 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist mit 72,5 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Vilsbiburg und Ergolding bei 17,50 Euro/qm.

*Bayern im Kleinformat –
modern, wirtschaftlich stark
und dennoch traditionell.*

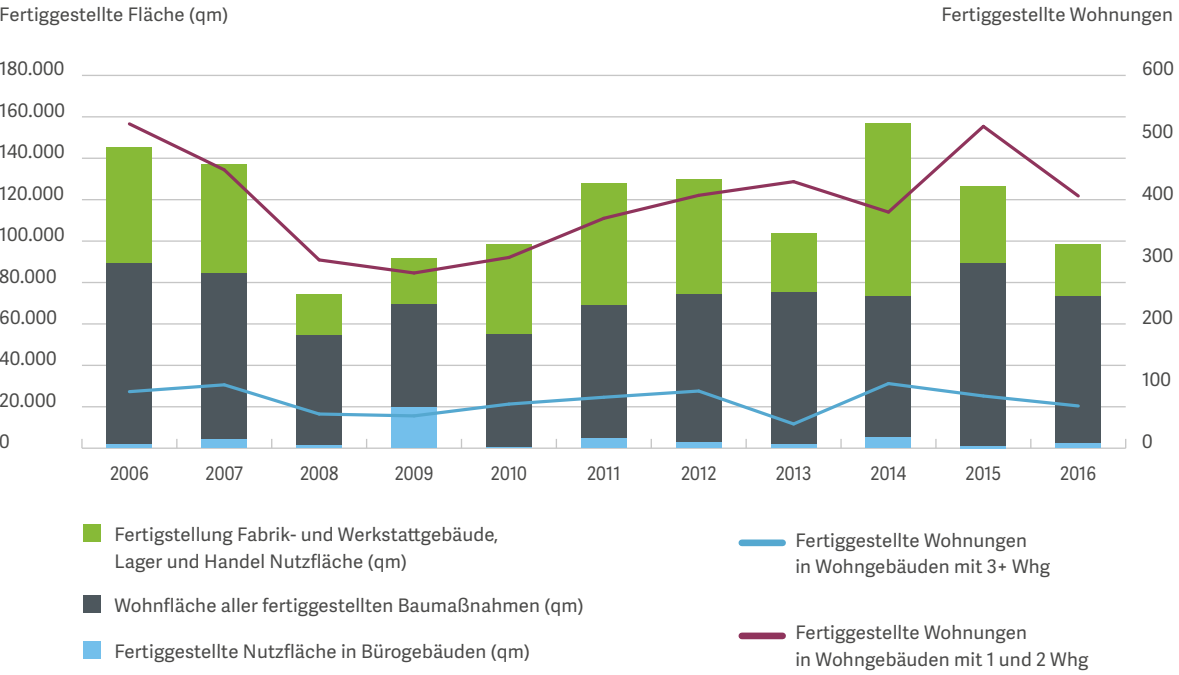


Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Landshut 2016

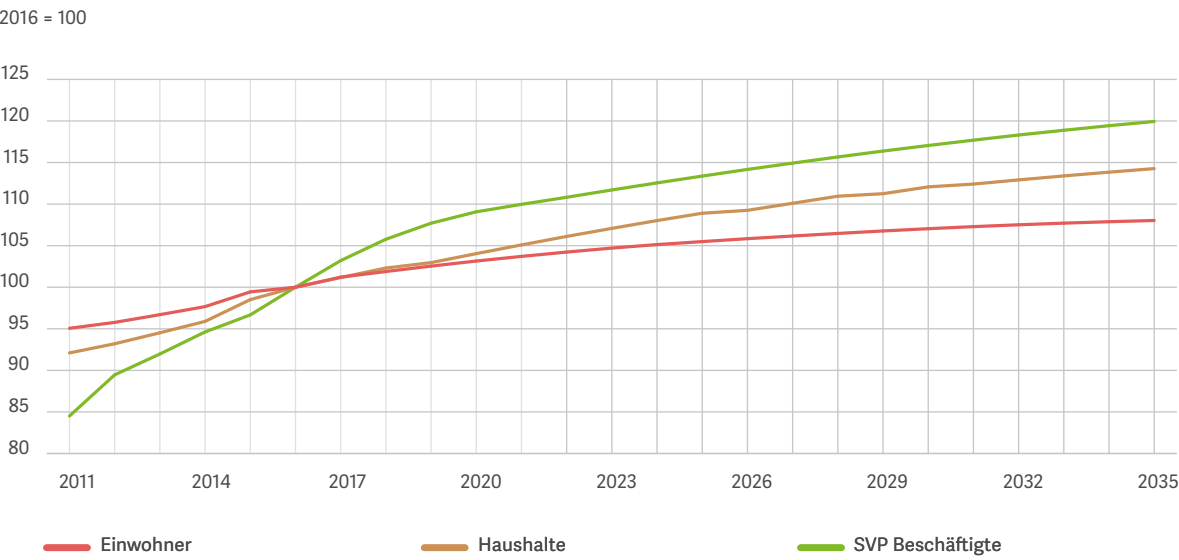
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	8,30	+43 %
Wohnungsmiete Bestand	6,90	+31 %
Kaufpreise ETW Neubau*	3.100	+60 %
Kaufpreise ETW Bestand	2.050	+60 %
Kaufpreise Grundstücke	160	+43 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Miesbach

Der Landkreis Miesbach im Süden des Regierungsbezirks Oberbayern umfasst 2 Städte und 15 Gemeinden. 2016 lebten im Landkreis 98.828 Personen. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 5,2 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 105.200 ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 15,6 % zu. Ein negativer Pendlersaldo verdeutlicht den Stellenwert als Wohnstandort. Neben klein- und mittelständischen Betrieben sind aufgrund der landschaftlichen Vielfalt vor allem der Tourismus sowie die Öko-Landwirtschaft (27% Bio-Bauern) wichtige wirtschaftliche Standbeine des Landkreises. Zu den größten Arbeitgebern zählen Acino AG, Isartaler Holzhaus GmbH sowie LTN Servotechnik GmbH.

Die Büromarktaktivität konzentriert sich auf Holzkirchen. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 272.500 qm geschätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und lag 2016 bei 9,10 Euro/qm.

Der Landkreis Miesbach weist mit einem Wert von derzeit 119,5 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist mit 88,7 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Miesbach bei 21,00 Euro/qm.

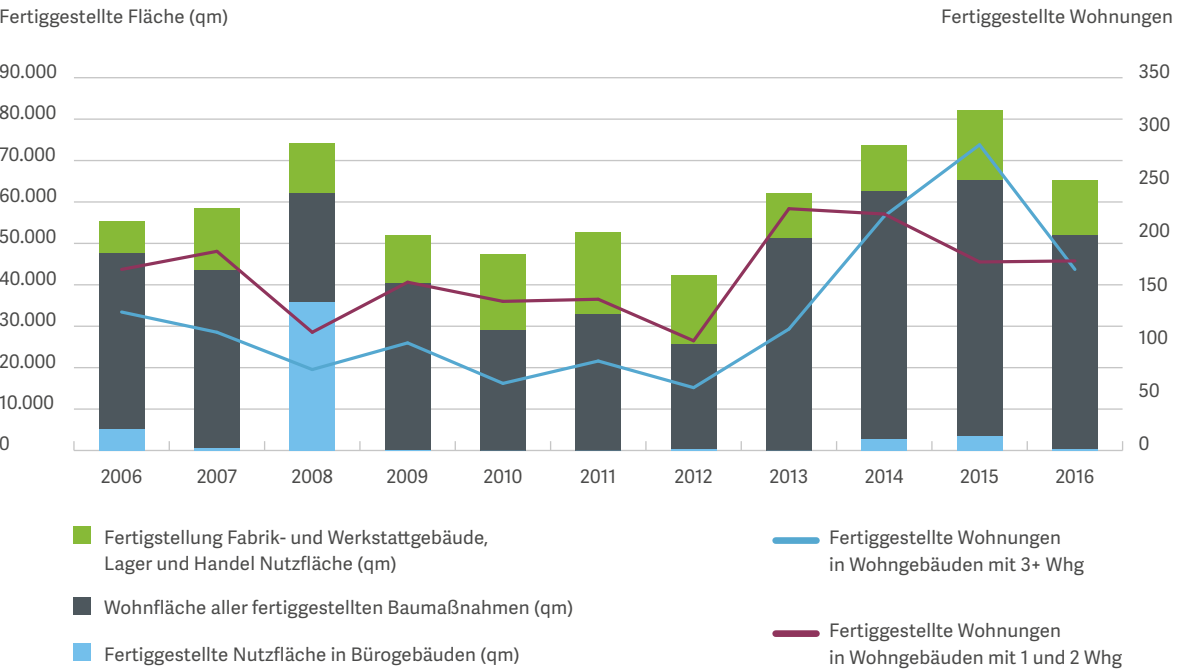


Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Miesbach 2016

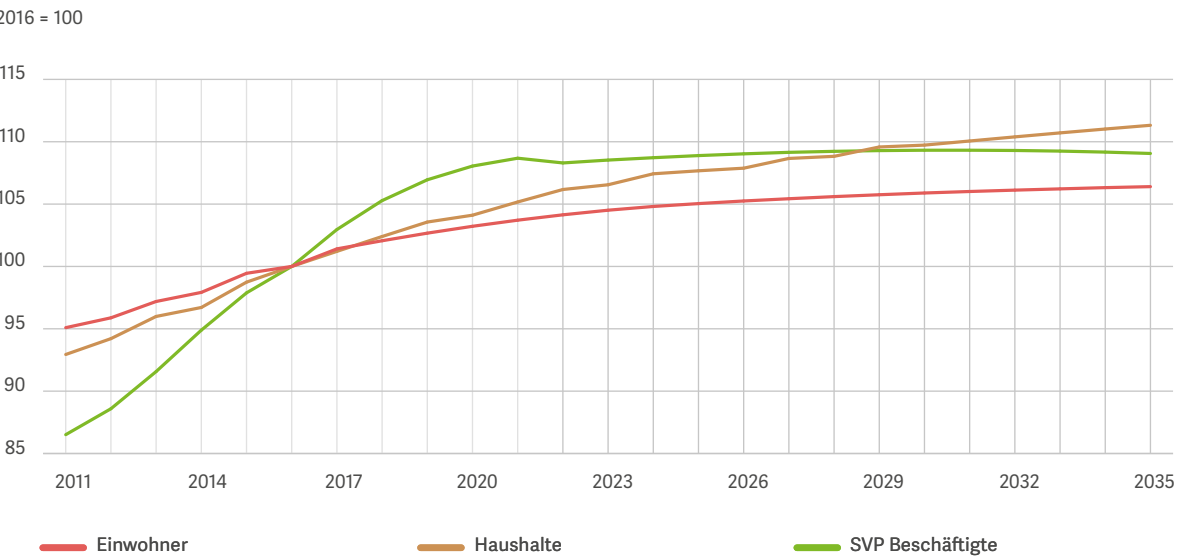
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	11,60	+27 %
Wohnungsmiete Bestand	10,10	+20 %
Kaufpreise ETW Neubau	5.000	+59 %
Kaufpreise ETW Bestand	4.000	+57 %
Kaufpreise Grundstücke	700	+100 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Mühldorf a. Inn

Der Landkreis Mühldorf a. Inn im östlichen Bereich in Gre-ater Munich umfasst 3 Städte und 28 Gemeinden. 2016 lebten im Landkreis 113.900 Personen. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 6,0 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 119.300 ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 15,9 % zu. Ein negativer Pendlersaldo verdeutlicht den Stellenwert als Wohnstandort. Bedingt durch die Lage im bayerischen Chemiesiedeldreieck ist die Wirtschaft geprägt durch Chemie und Kunststoffverarbeitung. Es siedeln sich jedoch vermehrt innovative Betriebe aus Maschinen- und Anlagebau sowie Elektro- und Medizintechnik an.

Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich auf Waldkraiburg und die Kreisstadt Mühldorf a. Inn. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 302.800 qm geschätzt. Die Büromiete lag 2016, wie in den Jahren zuvor, bei 6,30 Euro/qm. Mit einem Wert von derzeit 100,4 liegt die Kaufkraft leicht über, die Zentralität mit 99,8 dagegen leicht unter dem Durchschnitt. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn bei 19,70 Euro/qm.

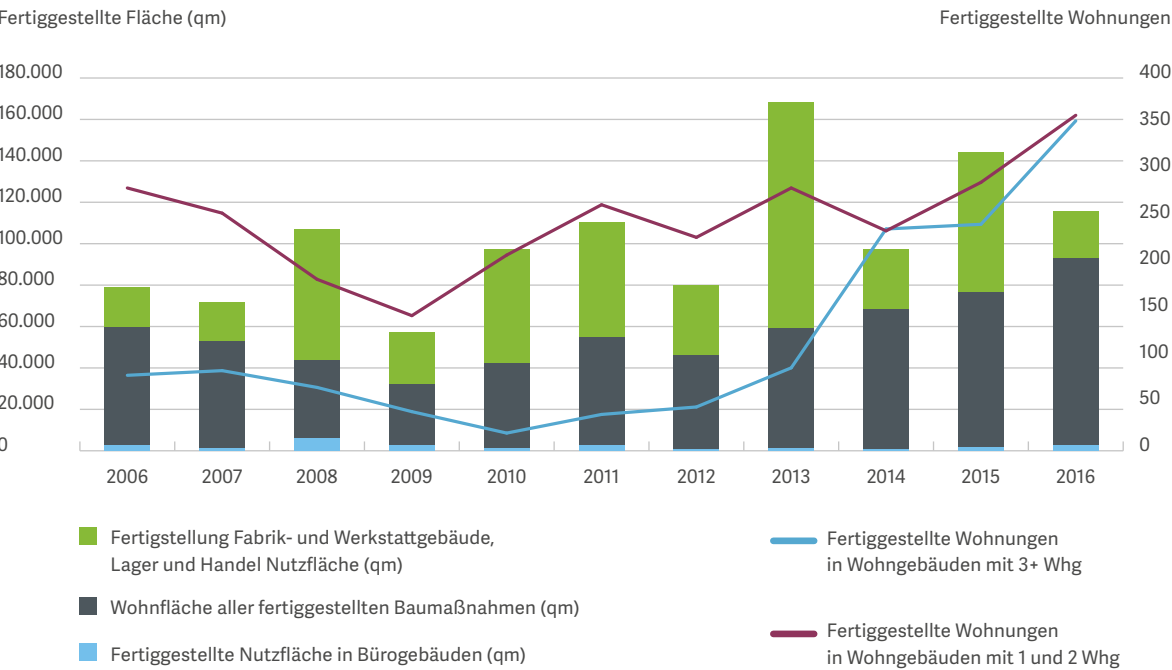


Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Mühldorf a. Inn 2016

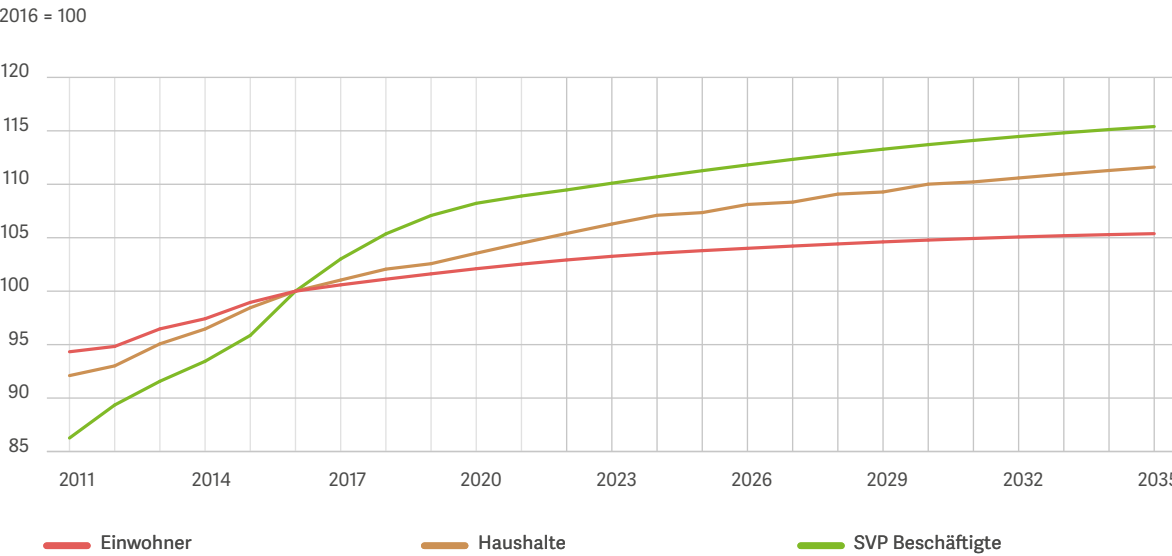
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	8,00	+43 %
Wohnungsmiete Bestand	6,60	+27 %
Kaufpreise ETW Neubau*	2.800	+33 %
Kaufpreise ETW Bestand	1.800	+39 %
Kaufpreise Grundstücke	170	+13 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, eingebettet in die prosperierende Region um Ingolstadt, besteht aus 2 Städten und 16 Gemeinden. 2016 lebten im Landkreis 95.800 Personen. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 5,3 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 102.300 ansteigen. Auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 11,6 % zu. Der Pendlersaldo ist negativ und verdeutlicht die Position als Wohnstandort. Die Wirtschaft ist geprägt von einer mittelständischen Basis. Insbesondere das Handwerk ist Rückgrat der Wirtschaftskraft. Wichtige Unternehmen sind die Hoffman Unternehmensgruppe, MBDA GmbH und Saint-Gobain Oberland AG. Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich auf Neuburg a.d. Donau und Schrobenhausen. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 277.600 qm geschätzt. Die Büromiete ist zuletzt leicht gestiegen und lag 2016 bei 6,70 Euro/qm. Der Landkreis weist mit einem Wert von derzeit 102,9 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist mit 88,7 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Schrobenhausen und Neuburg a.d. Donau bei 27,50 Euro/qm.



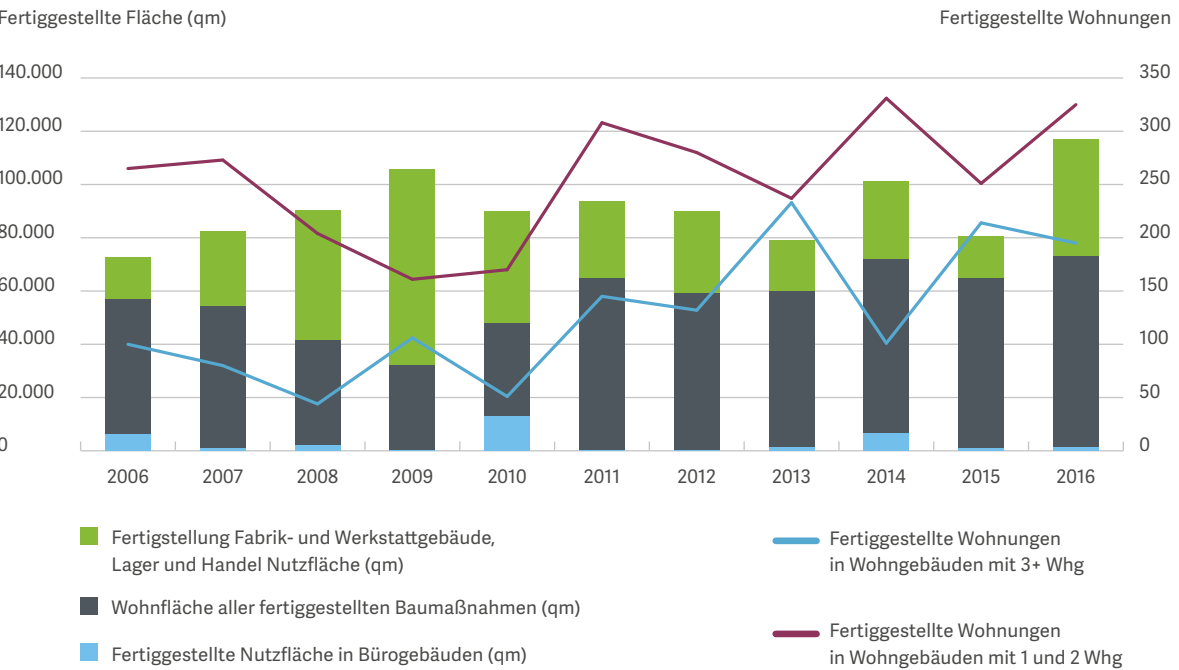
Dynamischer
Wirtschaftsraum zwischen
Donau und Paar.

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen 2016

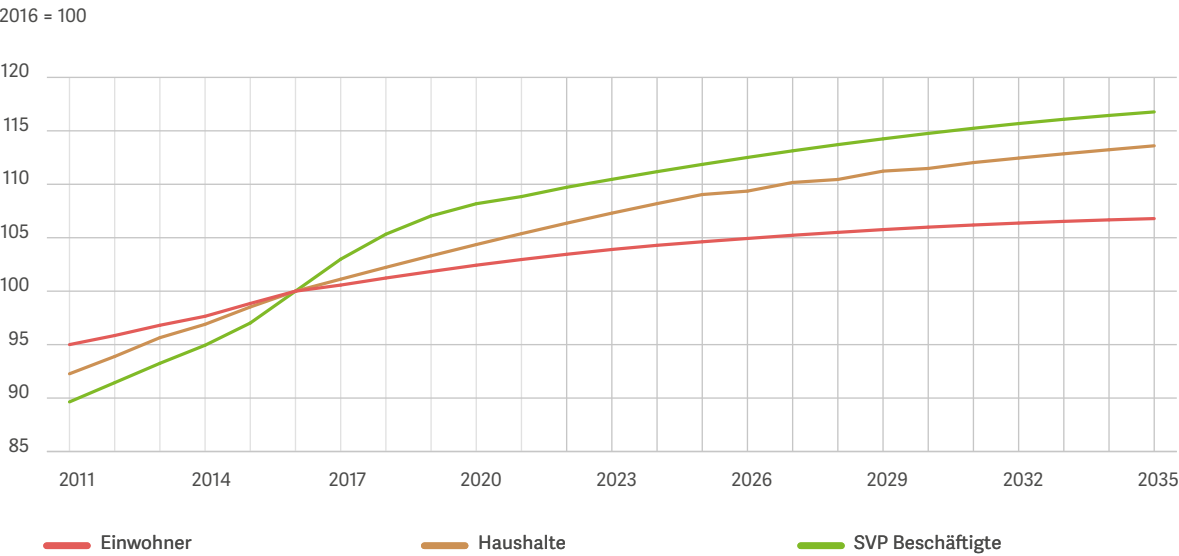
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	9,00	+38 %
Wohnungsmiete Bestand	7,90	+30 %
Kaufpreise ETW Neubau*	2.900	+38 %
Kaufpreise ETW Bestand*	2.500	+56 %
Kaufpreise Grundstücke	170	+36 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Ostallgäu

Der Landkreis Ostallgäu im Südosten des Regierungsbezirks Schwaben umfasst 3 Städte und 42 Gemeinden. 2016 lebten im Landkreis Ostallgäu 138.300 Personen. Das Wachstum seit 2011 betrug 3,5 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 142.200 ansteigen. Auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 14,4 % zu. Der Pendlersaldo ist negativ und unterstreicht die Position als Wohnstandort. Neben dem produzierenden Sektor bilden ein breites Spektrum an Dienstleistern sowie die Landwirtschaft das Fundament für den wirtschaftlichen Erfolg der Region. Zu den größten Unternehmen gehören AGCO-Fendt GmbH, Deckel Maho Pfronten GmbH und Huhtamaki Deutschland GmbH. Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich auf Marktoberdorf. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 366.300 qm geschätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und lag 2016 bei 6,70 Euro/qm. Mit einem Wert von derzeit 99,9 entspricht die Kaufkraft etwa dem Durchschnitt, die Zentralität ist mit 82,7 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Füssen und Marktoberdorf bei 19,80 Euro/qm.



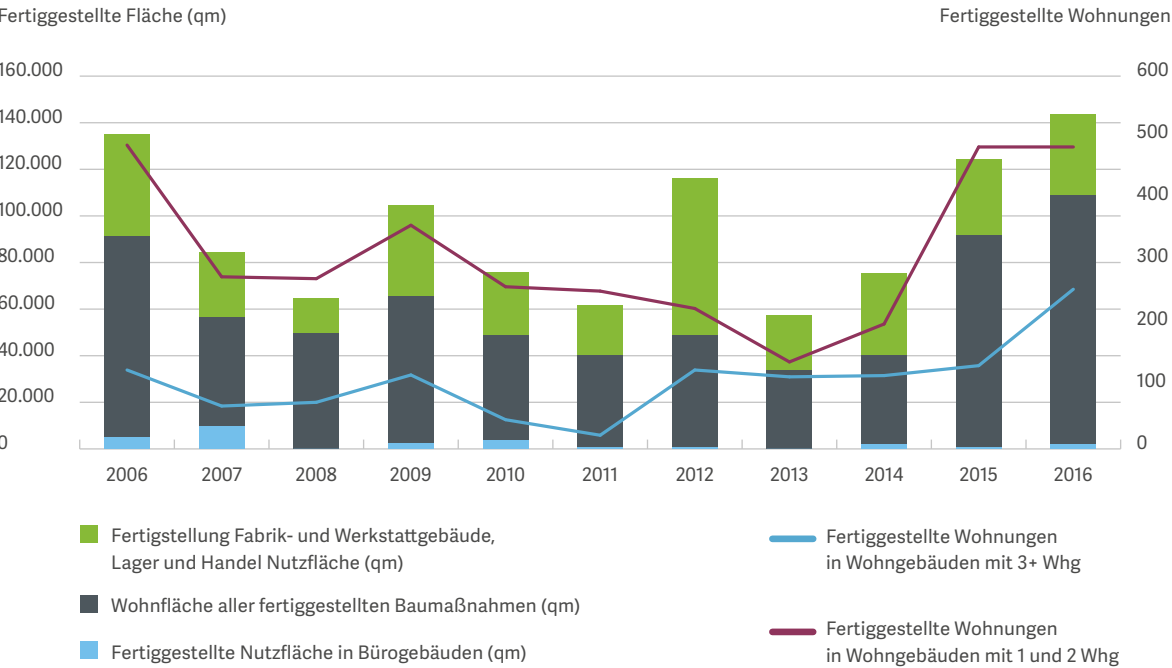
Wirtschaftsregion mit
entwicklungsstarker
Industrie- und
Tourismusstruktur.

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Ostallgäu 2016

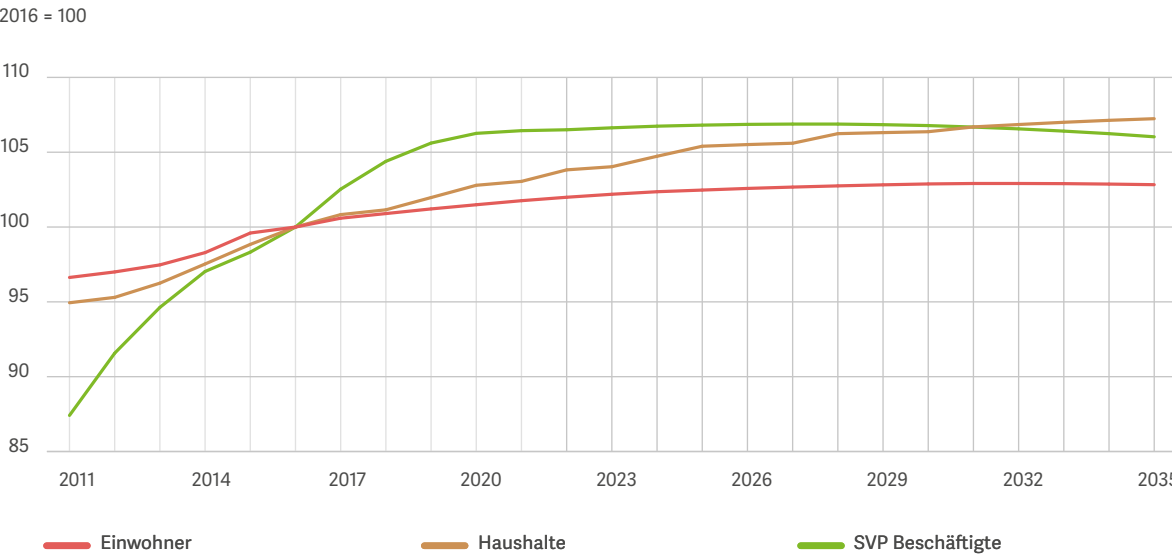
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	8,00	+33 %
Wohnungsmiete Bestand	7,10	+25 %
Kaufpreise ETW Neubau*	3.000	+36 %
Kaufpreise ETW Bestand	2.350	+57 %
Kaufpreise Grundstücke	190	+2,7 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Rosenheim

Der Landkreis Rosenheim, der zweitgrößte Kreis in Bayern, im Zentrum des Dreiecks München-Salzburg-Innsbruck, besteht aus 3 Städten und 43 Gemeinden. 2016 lebten 257.700 Personen im Landkreis.

Das Wachstum seit 2011 betrug 5,1 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 275.000 ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 15,7 % zu. Der Pendlersaldo ist negativ und unterstreicht die Position als Wohnstandort. Im Landkreis sind Unternehmen unterschiedlichster Branchen mit Erfolg tätig. Durch die Ansiedlung zahlreicher Firmen konnte die wirtschaftliche Entwicklung entscheidend vorangebracht werden. Der Landkreis profitiert zudem stark von der Nähe zum Hochschulstandort Rosenheim.

Die Büromarktaktivität konzentriert sich auf Wasserburg a. Inn. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 650.000 qm geschätzt. Die Büromiete lag 2016, wie im Jahr zuvor, bei 8,40 Euro/qm. Der Landkreis Rosenheim weist mit einem Wert von derzeit 108,2 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist durch die Nähe zu Rosenheim mit 81,3 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Wasserburg a. Inn und Prien a. Chiemsee bei 21,30 Euro/qm.

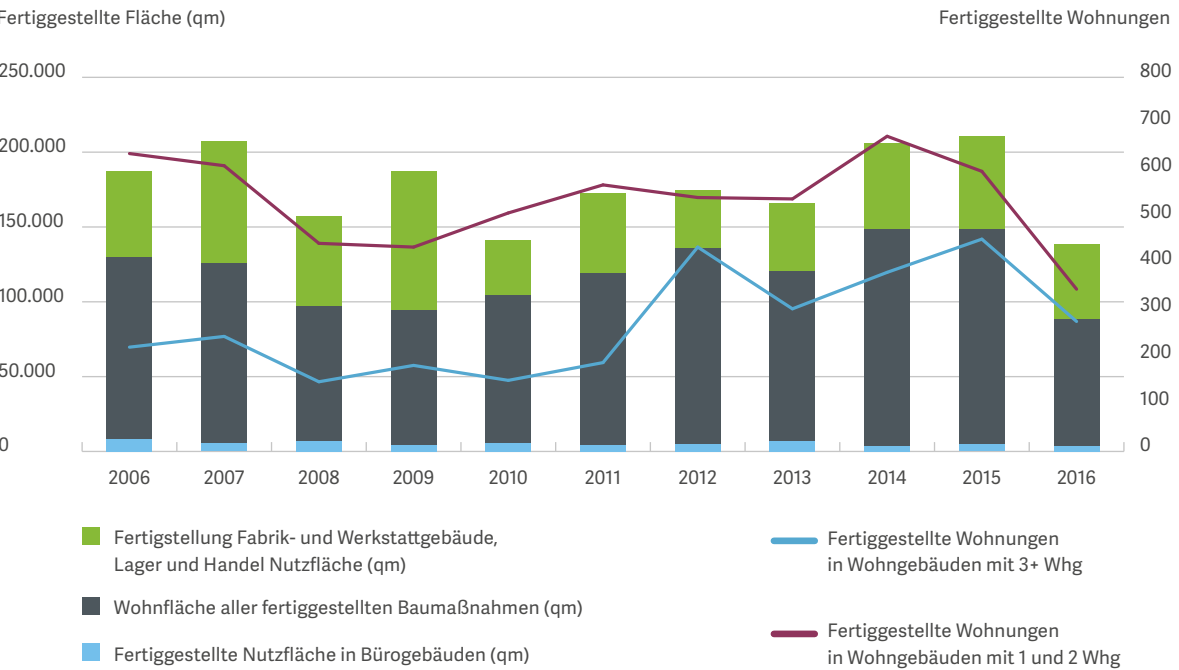
Natur und Ökonomie
schließen sich
gegenseitig nicht aus.

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt Landkreis Rosenheim 2016

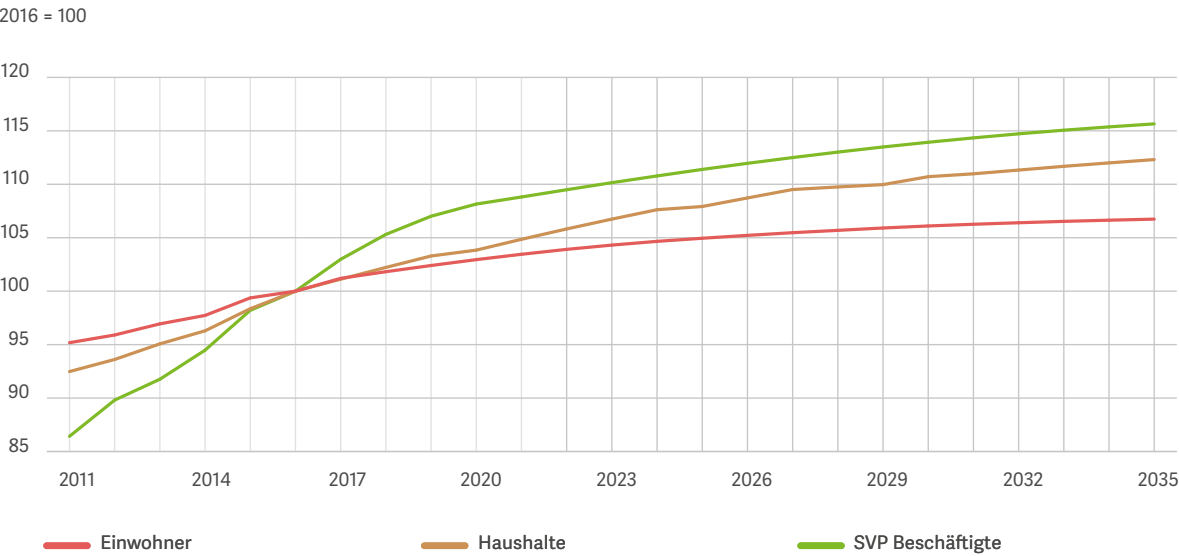
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau	10,50	+46 %
Wohnungsmiete Bestand	8,50	+27 %
Kaufpreise ETW Neubau*	4.100	+64 %
Kaufpreise ETW Bestand	3.000	+54 %
Kaufpreise Grundstücke	440	+63 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Traunstein

Der Landkreis Traunstein in der Voralpenregion im südöstlichen Oberbayern besteht aus 4 Städten und 31 Gemeinden. 2016 lebten 175.400 Personen im Landkreis. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 3,9 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 180.700 ansteigen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs im gleichen Zeitraum um 13,8 %. Neben der Tourismusbranche und der Chemieindustrie ist der Ernährungssektor ein weiteres Standbein der Wirtschaft. Die wichtigsten Unternehmen sind BASF GmbH, AlzChem Trostberg AG und Linde AG.

Die Büromarkttaktivität konzentriert sich auf die Kreisstadt Traunstein und auf Traunreut. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 553.000 qm geschätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und lag 2016 bei 7,20 Euro/qm. Der Landkreis weist mit einem Wert von derzeit 102,0 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist mit 98,1 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in Traunstein bei 22,50 Euro/qm.

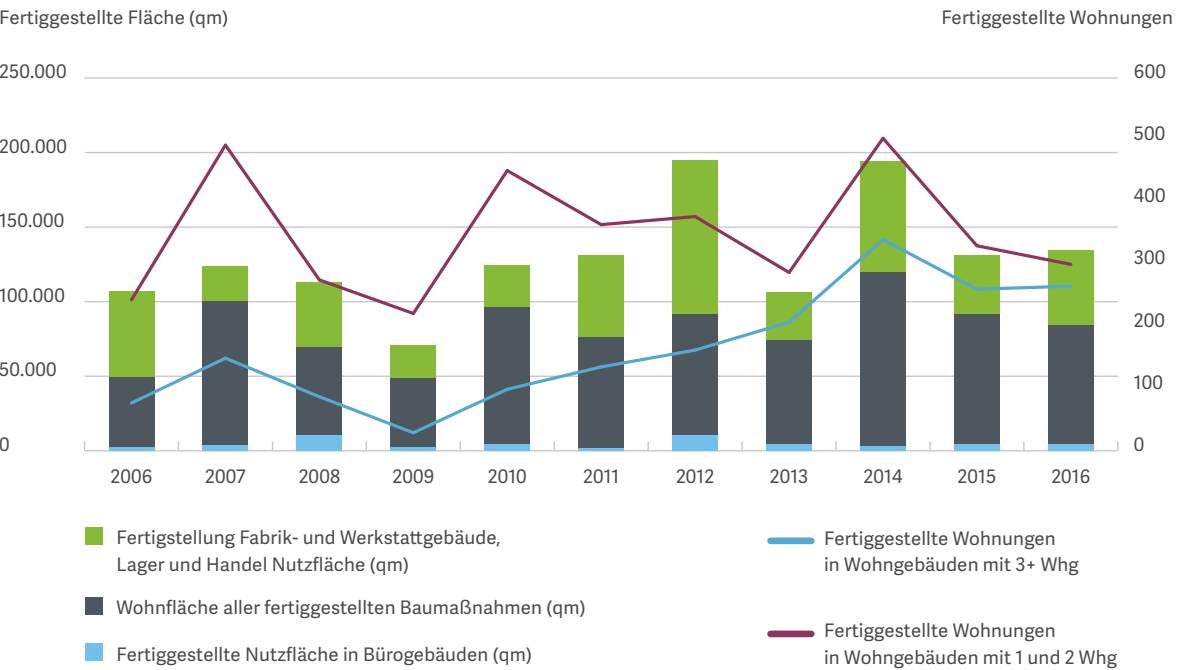
Lebensqualität und Wirtschaftskraft eng vereint.

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Traunstein 2016

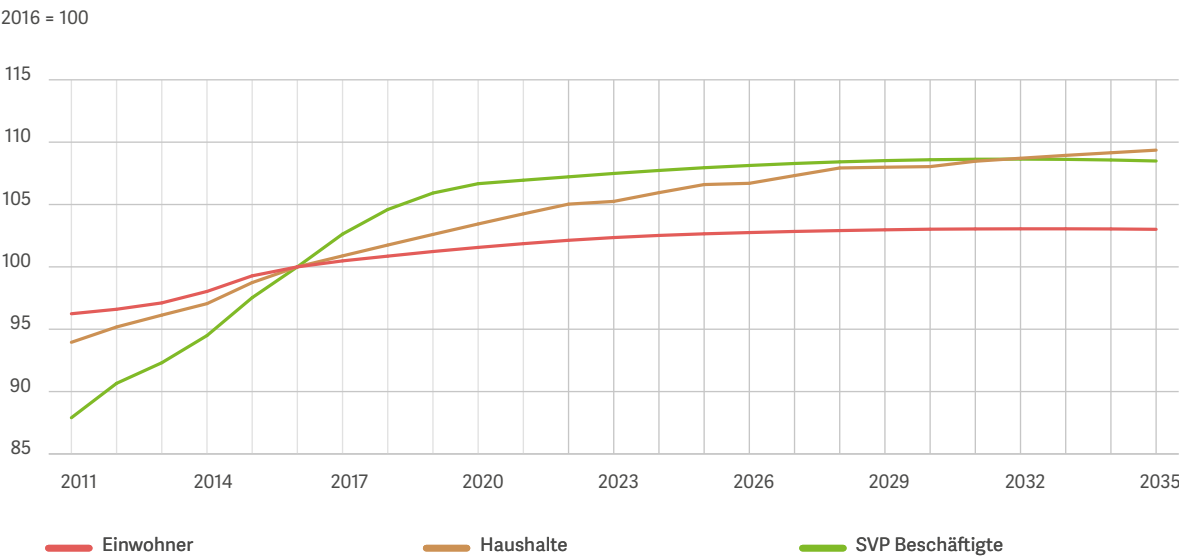
Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau	9,10	+36 %
Wohnungsmiete Bestand	7,90	+32 %
Kaufpreise ETW Neubau*	3.200	+39 %
Kaufpreise ETW Bestand	2.300	+39 %
Kaufpreise Grundstücke	250	+14 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm in Bayerns Mitte, zwischen den Großstädten München und Nürnberg gelegen, besteht aus 3 Städten und 16 Gemeinden. 2016 lebten im Landkreis 125.100 Personen. Mit einem Wachstum von 6,9 % seit 2011 folgt die Bevölkerungszahl dem Trend der Region und wird bis 2035 voraussichtlich auf 138.800 Einwohner ansteigen. Auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 17,6 % zu. Der Pendlersaldo ist negativ und unterstreicht die Position als Wohnstandort. Ein Mix aus innovativen, mittelständischen Betrieben und international agierenden Großunternehmen bildet die Branchenvielfalt im Landkreis ab. Zu den wichtigsten Unternehmen gehören Airbus Defence and Space GmbH und Hipp Holding AG.

Die Büromarktaktivität konzentriert sich auf die Kreisstadt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 310.400 qm geschätzt. Die Büromiete ist in den letzten Jahren konstant gestiegen und lag 2016 bei 7,20 Euro/qm. Der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm weist mit einem Wert von derzeit 111,7 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist mit 72,2 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in der Kreisstadt Pfaffenhofen a. d. Ilm bei 30,30 Euro/qm.



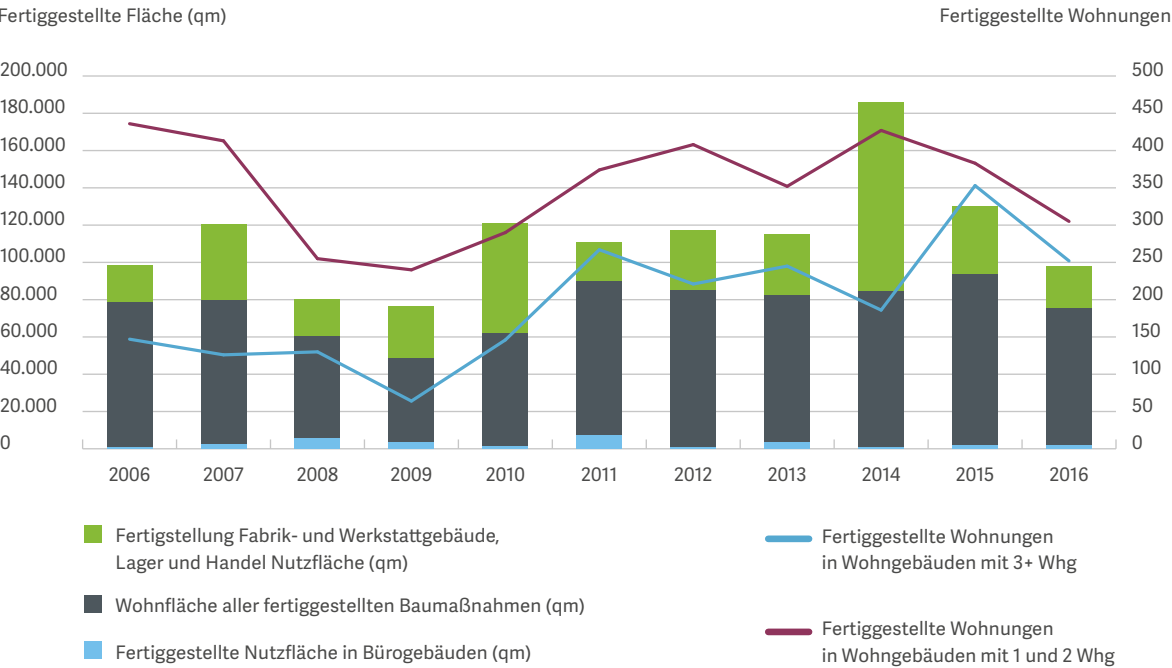
Aufstrebender
Wirtschaftsstandort der
Wachstumsachse München-
Nürnberg

Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm 2016

Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	9,40	+45 %
Wohnungsmiete Bestand	8,50	+37 %
Kaufpreise ETW Neubau*	3.500	+59 %
Kaufpreise ETW Bestand	2.900	+53 %
Kaufpreise Grundstücke	280	+47 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Landkreis Weilheim-Schongau

Der Landkreis Weilheim-Schongau am westlichen Rand Oberbayerns besteht aus 3 Städten und 31 Gemeinden. 2016 lebten im Landkreis 133.900 Personen. Das Bevölkerungswachstum seit 2011 betrug 3,7 %, bis 2035 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich auf 139.900 ansteigen. Auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 11,5 % zu. Der Pendlersaldo ist negativ und unterstreicht die Position als Wohnstandort. Als Wirtschaftsstandort verfügt der Landkreis über einen breiten Branchenmix, der von Maschinenbau über Automobilzulieferer bis hin zur medizinischen Forschung und Entwicklung reicht. Roche Diagnostics GmbH stellt mit über 5.000 Mitarbeitern einen der wichtigsten Arbeitgeber in der Region dar.

Die Büromarkttätigkeit konzentriert sich auf die Kreisstadt Weilheim. Basierend auf der Anzahl der Bürobeschäftigten wird der Flächenbestand im Landkreis auf 383.900 qm geschätzt. Die Büromiete lag 2016, wie im Jahr zuvor, bei 7,50 Euro/qm.

Der Landkreis Weilheim-Schongau weist mit einem Wert von derzeit 106,9 eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf, die Zentralität ist mit 97,2 dagegen unterdurchschnittlich. Die erzielbare Spitzenmiete im Einzelhandel liegt in der Kreisstadt Weilheim und in Schongau bei 23,80 Euro/qm.

Vom ländlich geprägten
Bergwerkstandort zum
modernen Wirtschaftsstandort.

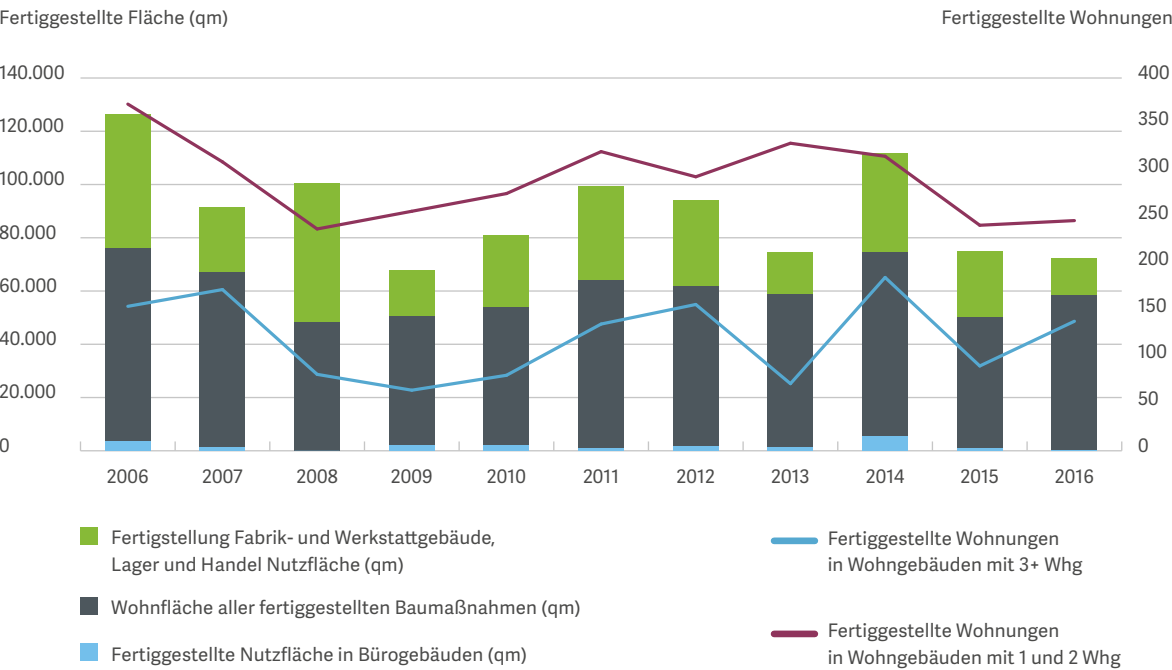


Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt
Landkreis Weilheim-Schongau 2016

Kennzahl	Ø Euro/qm	Entwicklung Ø 2006–2016
Wohnungsmiete Neubau*	10,50	+38%
Wohnungsmiete Bestand	8,80	+24 %
Kaufpreise ETW Neubau*	3.500	+37 %
Kaufpreise ETW Bestand	2.800	+47 %
Kaufpreise Grundstücke	350	+40 %

*geringes Marktvolumen

Fertigstellung von Wohn- und Gewerbeflächen



Sozioökonomische Rahmendaten, indexiert



Unter der Lupe

Hot Spots mit
Potenzialcharakter

Der Standort-Attraktivitätsindex METROPOLIXX für Investitionen

Scoring-Aufbau und -Berechnung

Der positive wirtschaftliche Einfluss Münchens wirkt sich direkt auf die Immobiliennachfrage aus. Das Angebot, insbesondere in Top-Lagen, ist dabei geringer als die Nachfrage. Projektentwickler und Bestandshalter suchen händeringend in allen Immobiliensegmenten nach geeigneten Grundstücken und lukrativen Objekten. In Zeiten der Eurokrise, mangelnder Alternativen und niedriger Zinsen, verspricht das Real-Estate-Investment dabei langfristigen Cash-Flow. Angstgetriebene Investoren und Kleinanleger treiben die Preise im Segment der Eigentumswohnungen in München allerdings um mehr als das 30-fache der Jahresmiete in die Höhe.

Greater Munich ist deshalb für sich genommen ein attraktiver Investitionsmarkt, in dem – verglichen mit anderen Regionen in Deutschland oder Europa – attraktive Risiko-Rendite-Profile zu erwarten sind. Dennoch stellen sich auch hier interessante Fragen: **Gibt es in Greater Munich besonders attraktive Märkte? Wo liegen diese? Welche Strukturen weisen sie auf?**

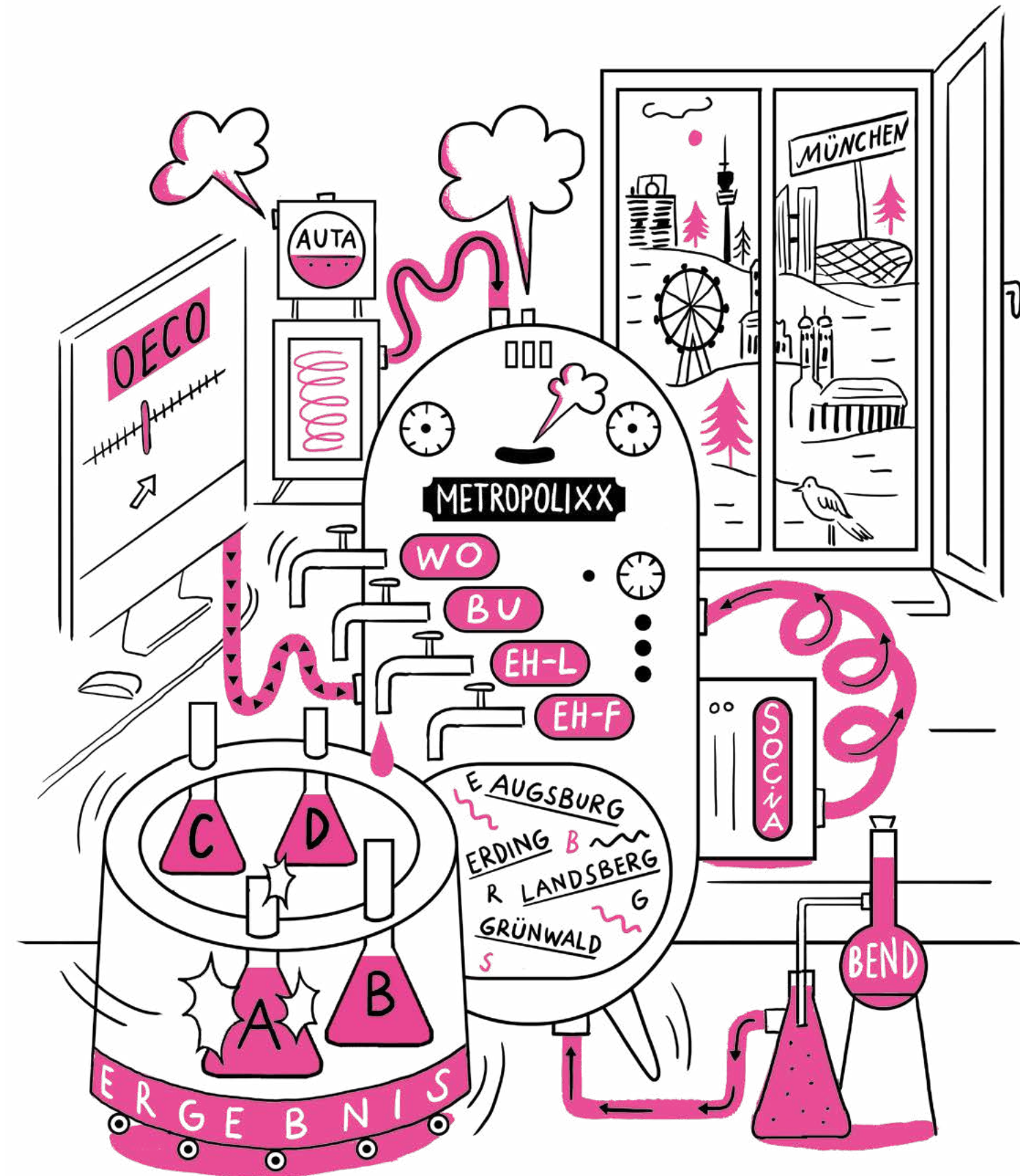
Diese attraktiven Märkte kann man auch als ‚Hot Spot‘ oder – analog zur geologischen Definition – als „heiße Bereiche“ bezeichnen. Aufgrund ihrer erhöhten Marktaktivitäten und -potenziale ragen sie aus dem übrigen Umfeld deutlich he-

raus und sind gerade für strategische Investments interessant. Gleichzeitig haben solche Hot Spots nicht nur für wirtschaftliche, sondern auch für politische Akteure eine Signalwirkung. Sie zeigen Potenziale auf und sind hilfreich bei der Ableitung von Handlungsmaßnahmen.

Für den Immobilienmarkt-Bericht Greater Munich 2017/2018 entwickelte **ehret+klein** mit der Unterstützung von **bulwiengesa** ein Scoring-Modell, das die Potenzialmärkte in Greater Munich mittels des Standort-Attraktivitätsindex METROPOLIXX als Ergebnis definiert. Das mathematische Konzept dieses Scoring-Modells funktioniert nicht nur für Greater Munich, sondern kann auch auf andere Metropolen bei der Suche nach Potenzialmärkten angewendet werden. Für den deutschen Markt – ein Markt mit zahlreichen Immobilienzentren – ist der Fokus dabei auf die individuelle Situation der Referenz-Region, der Metropolregion zu richten.

Die Immobilie als standortgebundene Kapitalanlage weist eine lokale Prägung mit unterschiedlichen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen und Zyklen auf. Die Wertentwicklung ist weiterhin stark durch das infrastrukturelle und gesellschaftliche Umfeld geprägt. Die richtige Analyse der Angebots- und Nachfrage-Entwicklung am Standort ist ein bedeutender Erfolgsfaktor.

Der METROPOLIXX als Ergebnis einer umfassenden Auswertung kleinteiliger Daten.



Der Index METROPOLIXX generiert aus der statistischen Datenerhebung eine Bewertung der analysierten Teilmärkte und macht deutlich, ob in den Segmenten räumliche Muster vorherrschen. Ziel ist es, interessante Märkte in der Region Greater Munich auch außerhalb der Landeshauptstadt München und des Landkreises zu finden und zu indexieren, ohne jedoch die Bedeutung der etablierten Münchner Märkte zu ignorieren. Die im Scoring genutzten Kennwerte helfen, Märkte hinsichtlich der Investmentfähigkeit für einzelne Immobiliensegmente zu charakterisieren.

Die Methodik des METROPOLIXX stützt sich auf detailliert differenzierte lokale Daten, sodass gute regionale Diversifikationsansätze abgeleitet werden können. Für die METROPOLIXX-Indexierung sind vier volkswirtschaftliche Grundannahmen zu treffen: Ausprägung der wirtschaftlichen sowie soziodemografischen Situation, Umfang der Standortautarkie und Intensität der Bindung an München.

- **OEEO = wirtschaftliche Situation**
(u. a. Beschäftigtenentwicklung, -prognose, Steuereinnahmen)
- **SOCIA = soziodemografische Situation**
(z. B. Einwohnerentwicklung, -prognose, -struktur, Arbeitslosigkeit)
- **AUTA = Standortautarkie**
(z. B. Größe, Funktion der Gemeinde, Pendlerströme in die Gemeinde)
- **BEND = Bindung an München**
(u. a. über Erreichbarkeiten und Pendlerströme nach München)

*Zeitersparnis, Bequemlichkeit
und Erlebniswert werden zu
Triebfedern multioptionaler Orte.*



Für jedes Segment wurden diese vier Grundannahmen berücksichtigt, wobei die Gewichtungen je Segment unterschiedlich ausfallen. Zusätzlich wurden Marktparameter als Indikatoren für Angebot- und Nachfragesituation, Marktvolumen und Marktsättigung ausgewählt. Wo möglich und sinnvoll wurden Prognoseparameter im Scoring verwendet.

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie des ehret+klein Immobilienfonds „Greater Munich“, der sich als erster AIF-Fond auf die Datenanalyse und Forecasts des METROPOLIXX stützt, ist die Annahme von Einzeltransaktionen mit einem Volumen von mindestens 10 Mio. Euro ein wichtiger Filter der Scoring-Analyse. Diese Annahme wurde allem als Ansatz vorangestellt, um sich nicht in der Suche nach kleinteiligen Investmentpotenzialen zu verlieren. Aus demselben Grund richtet das Scoring den Fokus ausschließlich auf Gemeinden ab 3.500 Einwohner. Weiter wird davon ausgegangen, dass die geplanten Investments sicherheitsorientiert sind, mit der Suche nach der einen oder anderen renditestarken „Investment-Perle“. Aus diesem Grund wird im Scoring der Einfluss der Metropolkernstadt München auf das Scoring bewusst schwach gehalten. Ziel ist es vielmehr, anhand der verfügbaren Daten Hot Spots zu finden, die auch ohne den Metropolkern besonders attraktiv für Investments sind.

Zu den ausgewählten Segmenten wurden vorab weitere Kriterien definiert:

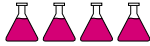
- **Wohnen (WO)**
Investments im mittleren bis oberen Preissegment (kein Luxussegment), in etablierten Wohnlagen, mit eher „klassischen“ Wohneinheiten (60 bis 100 qm Wohnfläche)
- **Büro (BU)**
Investments in Projekte in etablierten, büromarkt-relevanten Gemeinden/Lagen

Für das Segment Einzelhandel wurde die Analyse gesplittet:

- **Investitionen im Lebensmittel-Einzelhandel (EH-L)**
Objekte/Projekte in etablierter Lage, die marktdäquat sind und als Portfolio-Kauf bzw. als Ankermieter eines größeren, gemischt genutzten Objektes dem Fonds zur Verfügung stehen können.
- **Investitionen in den Großflächigen Einzelhandel (EH-F)**
Diese sollen nachhaltig sein und deshalb in Gemeinden ab 10.000 Einwohner liegen.

Im Ergebnis des METROPOLIXX-Scoring für Greater Munich wurden die TOP 40 Gemeinden als Hot Spots den Kategorien A, B, C und D zugeordnet. Die Kategorie A hebt dabei die Gemeinden mit hervorragenden Investment-Chancen hervor (vier Reagenzgläser). Kategorie B, nicht weniger attraktiv im Vergleich zur Primär-Investition aus Kategorie A, identifiziert Standorte für das Alternativ-Investment zur Risikoverteilung in Portfolios (drei Reagenzgläser). Neben der Alternativ-Investition (B) listet Kategorie C die Standorte mit soliden Teilmärkten auf, die trotz Einschränkungen gute Optionen versprechen (zwei Reagenzgläser). Die nächsten 10 Gemeinden mit Entwicklungspotenzial werden in Kategorie D (ein Reagenzglas) gebündelt.

- Kategorie A



Standort mit dem höchsten Investmentpotenzial
- Kategorie B



Standort mit lukrativem Investmentpotenzial
- Kategorie C



Standort mit solidem Investmentpotenzial
- Kategorie D

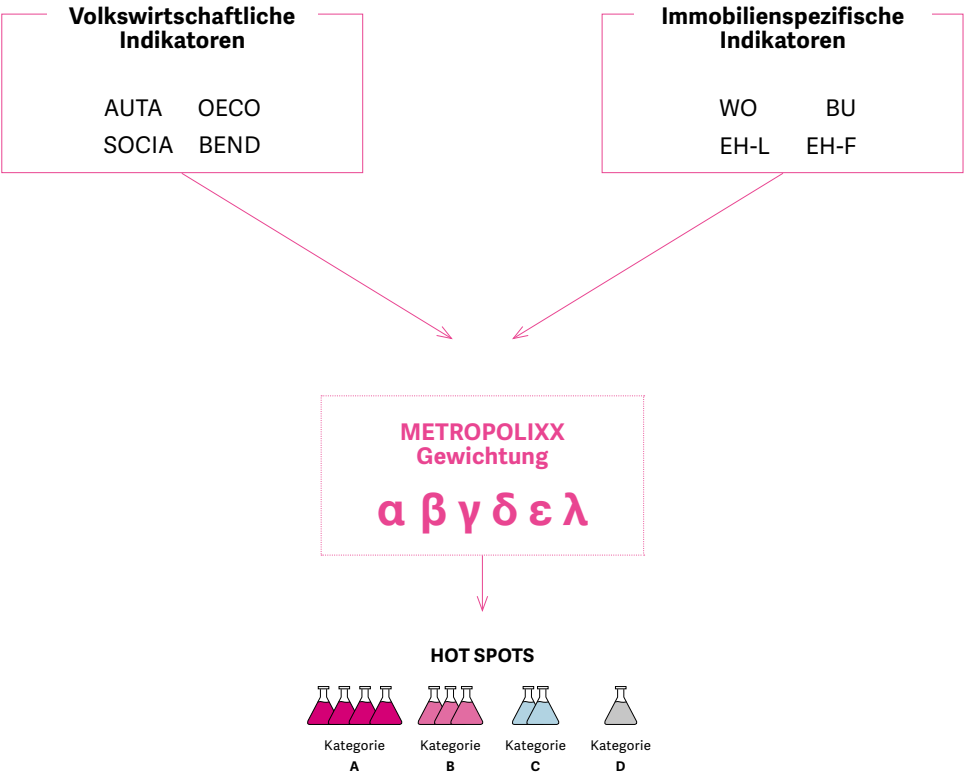


Standort mit Entwicklungspotenzial



Mit offenen Augen
Entwicklungspotenziale entdecken!
Die Statistik kann nur als
Anhaltspunkt dienen.

METROPOLIXX – Scoring-Aufbau



Der METROPOLIXX dreht an den richtigen Stellschrauben

Das Scoring-Modell des METROPOLIXX reduziert die Korrelation zur einflussstarken Metropole München, um auf Potenzialstandorte aufmerksam zu machen. Ausgewählte strukturelle Rahmenparameter zu den fundamentalen wirtschaftlichen und demographischen „Treibern“, sowie zu Autarkie und Bindung des Marktes an München, werden unterschiedlich gewichtet und definieren so die vier Grundannahmen.

Hinter der Auswahl der gewichteten Kennwerte stehen Theorien, die den Einfluss dieser Merkmale gegenüber dem jeweiligen Immobilienmarkt betreffen. So ist z. B. eine niedrige Arbeitslosenquote ebenso investmentfördernd, wie eine niedrige Umsatz- und Gewerbesteuer vor Ort. Diese beiden Kennwerte sind Teil der Annahmen zur wirtschaftlichen Situation des Marktes. Die Gewichtung der Kennwerte wurde über ein sich wiederholendes Verfahren optimiert. Dazu gehörte die regelmäßige kritische Analyse der Ergebnisse und eine entsprechende Anpassung der Gewichtungen.

Die vier volkswirtschaftlichen Grundannahmen für den METROPOLIXX Greater Munich-Index und die Gewichtung der Kennwerte

Ökonomie – OEEO	Faktor	Gewichtung
SVP-Beschäftigte am Wohnort (2016)	a	0,5
Gewerbesteuer-Hebesatz (2015)	b	0,5
SVP-Beschäftigte am Wohnort je Einwohner (2015)	c	0,2
Umsatz und Gewerbesteuer (2014)	d	1,0
Diversifizierungsindex (LK-Ebene)	e	0,2
Erreichbarkeitsindex Autobahn	f	1,0
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort (Prognose 2016–2021)	g	1,0
$a \cdot \gamma + b \cdot \gamma + c \cdot \alpha + d \cdot \delta + e \cdot \alpha + f \cdot \delta + g \cdot \delta$		
Soziodemografie – SOCIA	Faktor	Gewichtung
Einwohner (Prognose 2016–2030)	a	3,0
Anteil Einwohner 25–50 Jahre (2015)	b	1,0
Arbeitslosenquote (2014)	c	0,5
Zuzugsrate (2014)	d	1,0
Einkommenssteuer je Einwohner (2014)	e	1,0
$a \cdot \lambda + b \cdot \delta + c \cdot \gamma + d \cdot \delta + e \cdot \delta$		
Standortautarkie – AUTA	Faktor	Gewichtung
Zentrale Orte Niveau nach LEP2	a	1,0
Einpendler-Überschuss (Diff. zw. Ein- u. Auspendlern)	b	0,5
SVP-Beschäftigte am Wohnort je Einwohner (2015)	c	0,5
Einwohnerzahl (2015)	d	0,5
$a \cdot \delta + b \cdot \gamma + c \cdot \gamma + d \cdot \gamma$		
Bindung an Metropole – BEND	Faktor	Gewichtung
Ring-Zugehörigkeit (2017)	a	0,5
Pendlersumme München (2016)	b	1,0
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (2017)	c	2,0
$a \cdot \gamma + b \cdot \delta + c \cdot \epsilon$		

Gewichtung

$\alpha: 0,2; \beta: 0,3; \gamma: 0,5; \delta: 1; \epsilon: 2; \lambda: 3$

Durch wiederholtes Vorgehen wird die Gewichtung optimiert.

Analog zur Gewichtung der volkswirtschaftlichen Kennwerte wurden auch für das Scoring je Immobiliensegment Gewichtungen durchgeführt. Ebenfalls wurde hier über ein sich wiederholendes Verfahren die Gewichtung optimiert: Die Ergebnisse wurden jeweils in Expertengesprächen sowie in einem Workshop¹ generiert und entsprechend dem Feedback angepasst.

Dabei wurden auch die schon kalkulierten volkswirtschaftlichen Grundannahmen mit jeweils passender Gewichtung berücksichtigt. Für ein Investment im Bürosegment ist die wirtschaftliche Situation z. B. relevanter – und damit stärker gewichtet – als für ein Investment im Wohnsegment. Die immobilienpezifischen Kennwerte decken zusätzlich – soweit möglich und sinnvoll – die Themen Marktliquidität,

Angebot und Nachfrage-Entwicklung sowie das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage ab. Letzteres meist über Miet- oder Preisniveaus.

Kennwerte, die sich negativ auf das Scoring auswirken, gehen umgekehrt in das Scoring ein. Die Fertigstellung von Wohnfläche je Einwohner ist typisch für einen klassisch umgekehrten Kennwert: je kleiner, desto besser aus Investorensicht. Manche Kennwerte werden in ihrer Entwicklung analysiert, andere in ihrer Höhe (im Vergleich zum Durchschnittswert der Region Greater Munich). Wiesen Kennwerte eine starke Korrelation zu einem anderen Kennwert auf, oder zeigten einzelne Kennwerte keine Wirkung auf das Gesamtergebnis, wurden diese aus dem Modell entfernt.

Die Ergebnisse des METROPOLIXX Greater Munich-Index geben einen Überblick zur Marktsituation in Greater Munich.



¹ Werkstattgespräch Entwicklungen in der Region München, u. a. mit der Diskussion der vorläufigen Ergebnisse der Hot Spot-Analyse am 1. Februar 2018

Die vier Segment-Scorings für den METROPOLIXX Greater Munich-Index

Wohnen – WO	Faktor	Gewichtung
Durchschnittsmiete Bestand (2016)	a	1,0
Mietentwicklung (2010–2016)	b	0,5
Einwohner gesamt (2015)	c	1,0
Fertigstellung Geschosswohnungsbau je Einwohner (Durchschnitt 2011–2015)	d	2,0
$ECO*\epsilon + SOCIA*\delta + AUT*\epsilon + a*\delta + b*\gamma + c*\delta + d*\epsilon$		

Büro – BU	Faktor	Gewichtung
Durchschnittsmiete Bestand (2016)	a	1,0
Büroflächenbestand (2016)	b	2,0
Fertigstellung Nichtwohngebäude je SVP-Beschäftigte (Durchschnitt 2011–2015)	c	1,0
$ECO*\epsilon + SOCIA*\gamma + BEND*\epsilon + AUT*\delta + a*\delta + b*\epsilon + c*\delta$		

Lebensmittel-Einzelhandel – EH-L	Faktor	Gewichtung
Zentralität (2017)	a	0,5
Kaufkraft gesamt (2016)	b	0,3
Dichtekennziffer (2016)	c	0,5
Einwohner gesamt (2015)	d	0,5
Kaufkraft pro Kopf (2016)	e	0,3
Einwohner (Prognose 2016–2030)	f	0,5
$SOCIA*\gamma + a*\gamma + b*\beta + b*\gamma + c*\gamma + d*\gamma + e*\beta + f*\gamma$		

Großflächiger Einzelhandel – EH-F	Faktor	Gewichtung
Kaufkraft 20-Min.-Einzugsgebiet (2016)	a	2,0
Dichtekennziffer 20-Min.-Einzugsgebiet (2016)	b	1,0
Einwohnerkernanteil 20-Min.-Einzugsgebiet	c	3,0
$ECO*\delta + SOCIA*\delta + a*\epsilon + b*\delta + c*\lambda$		

Gewichtung

$\alpha: 0,2; \beta: 0,3; \gamma: 0,5; \delta: 1; \epsilon: 2; \lambda: 3$

Durch wiederholtes Vorgehen wird die Gewichtung optimiert.

Das METROPOLIXX Scoring-Modell als Potenzialmarkt-Analyse für Immobilien-Investments

Im Ergebnis des METROPOLIXX-Index für Greater Munich wird ersichtlich, ob in den Segmenten räumliche Muster vorherrschen und ob auch Märkte außerhalb des direkten Münchner Umfelds bzw. der Planungsregion München Potenziale für Investitionen aufzeigen. Davon können direkt Handlungsmaßnahmen abgeleitet werden, z. B. für eine nachhaltige Siedlungs- und Verkehrspolitik. Die im Scoring genutzten Kennwerte helfen, Märkte hinsichtlich ihrer Investmentpotenziale für einzelne Immobiliensegmente zu charakterisieren.

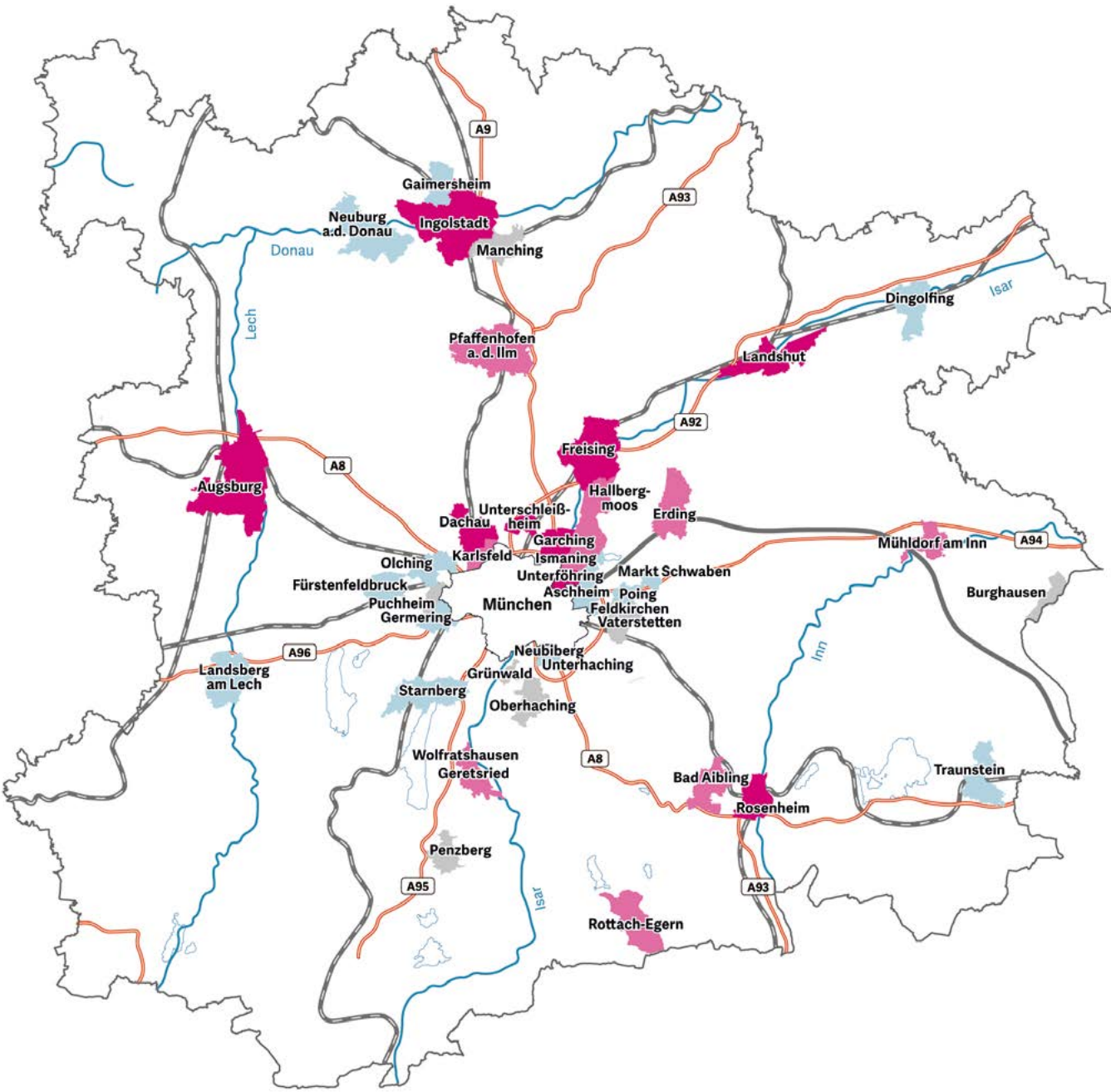


Lern- und Experimentierräume schaffen – Bürgerinnen und Bürger, die durch ihr Handeln Veränderungen vor Ort bewirken, werden zu Co-Produzenten der Projektentwicklung.



METROPOLIXX Greater Munich „Wohnen“

METROPOLIXX Greater Munich „Wohnen“: Räumliche Verteilungsmuster mit Schwerpunkt Umland von München



- Kategorie A
- Kategorie B
- Kategorie C
- Kategorie D

Investitionen in Wohnobjekte bzw. Projektentwicklungen sind in Greater Munich insbesondere in Gemeinden im direkten Münchner Umland interessant, die im optimalen Fall an das Münchner S-Bahnnetz angeschlossen sind. Ein schnelles Auswahlkriterium ist deshalb die Zugehörigkeit zu den direkten Münchner Umlandkreisen Dachau, Freising, Erding, Ebersberg, Starnberg, Fürstenfeldbruck und Bad Tölz-Wolfratshausen.

Aber auch außerhalb dieser Landkreise sind attraktive Märkte für Wohnsegmente zu finden, die durch ihre Marktgröße oder Standortautarkie vielversprechend sind. Um auch diese Märkte zu identifizieren, wurde im Scoring zum METROPOLIXX Greater Munich im Segment Wohnen bewusst die Bindungsausprägung an München nicht berücksichtigt (vgl. Formelaufbau). Diese Entscheidung war unter anderem ein Ergebnis des zum METROPOLIXX abgehaltenen Workshops. Dabei ist wichtig zu betonen: Über die im Scoring einbezogenen Kriterien Wirtschaftliche Stärke und Mietniveau sind die Umlandgemeinden in München ausreichend hoch gewichtet.

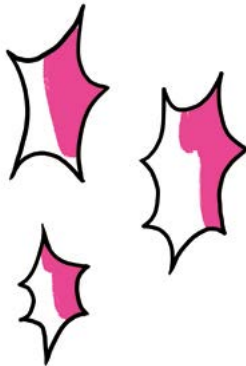
Unter diesen Annahmen werden die großen kreisfreien Städte Augsburg, Ingolstadt, Rosenheim und Landshut vor allem aufgrund ihrer Marktgröße der A-Kategorie im METROPOLIXX-Scoring zugeordnet. Es handelt sich dabei um autarke Wohnmärkte, die von der Wirtschaftskraft Greater

Munich profitieren. Außerdem zählen Dachau, Freising, Unterföhring, Garching und Unterschleißheim zur A-Kategorie. Sie profitieren besonders von der starken Nachfrage in München, weisen aber auch eine eigenständige wirtschaftliche Prägung auf.

In den B- und C-Kategorien sind vermehrt Märkte außerhalb des direkten Münchner Umlands zu finden. Das sind vornehmlich die wirtschaftlichen Zentren der jeweiligen Landkreise, die aufgrund ihrer Standortautarkie und Marktgröße (ca. 20 bis 30 Tsd. Einwohner) für potenzielle Wohninvestments interessant sind. Sie haben ihre eigenen Merkmale und Highlights. So liegt z. B. Mühldorf a. Inn im sogenannten bayerischen Chemiedreieck oder Traunstein ist ein mittleres Zentrum für die Region. Teilweise weisen die Märkte spezifische Risiken auf, da ihre wirtschaftliche Stärke z. B. stark von einem konkreten Arbeitgeber abhängt (z. B. Dingolfing mit BMW) oder der Markt ist wirtschaftlich stark von touristischer Nachfrage geprägt (z. B. Rottach-Egern mit seiner Lage am Tegernsee).

Das höchste Mietniveau unter den TOP 40 im METROPOLIXX „Wohnen“ ist in den Münchner Umlandmärkten zu finden. Allerdings gibt es auch Ausnahmen, wie z. B. Rottach-Egern sowie – als „mietpreisgünstige“ Umlandgemeinden Münchens – Hallbergmoos und Erding. Dabei fallen, prozentual gemessen, die Mietsteigerungen in den letzten

METROPOLIXX Greater Munich „Wohnen“: Neben dem direkten Münchner Umland sind auch weitere Märkte in Greater Munich sehr attraktiv. Sie profitieren von ihrer Standortautarkie und Marktgröße sowie von guter Wirtschaft.



METROPOLIXX Greater Munich „Wohnen“

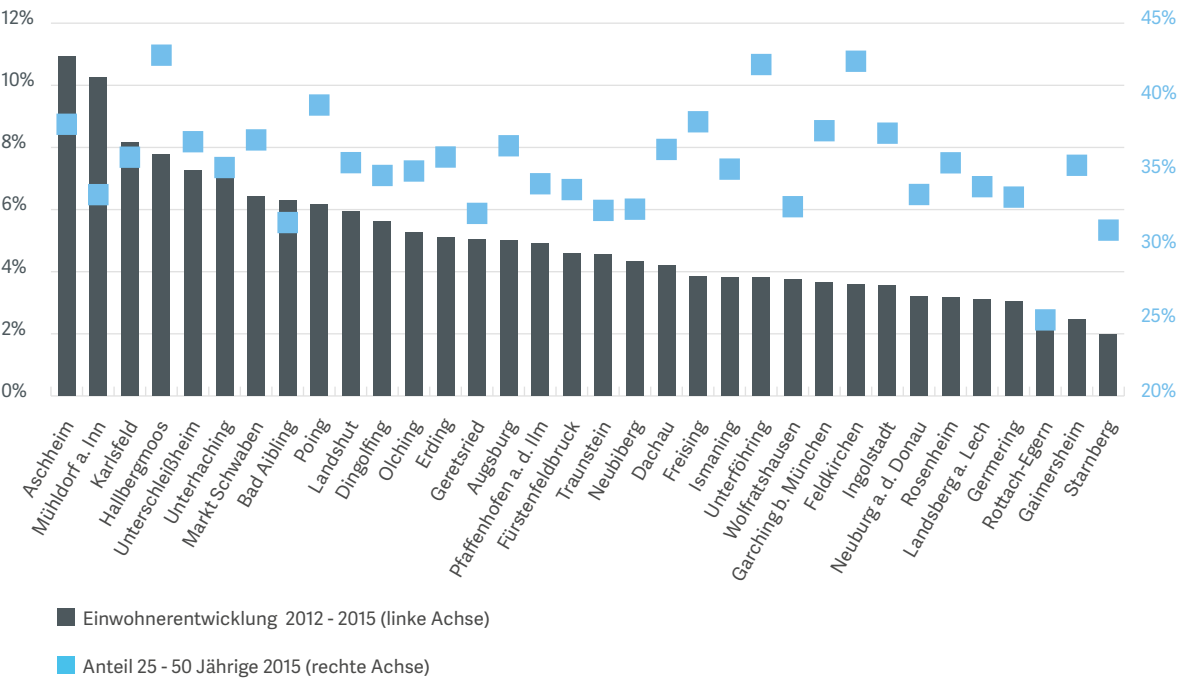
Jahren in diesen Gemeinden erwartungsgemäß besonders hoch aus (z. B. Dingolfing, Mühldorf a. Inn, Neuburg an der Donau). Wobei nicht alle diese Gemeinden starke Entwicklungen vorweisen (z. B. Traunstein, Landsberg a. Lech). Generell entwickelt sich das Mietniveau nicht nur in den niedrigpreisigen Märkten, sondern auch in den höherpreisigen Märkten signifikant nach oben. Besonders starkes Einwohnerwachstum – prozentual gemessen – erreichen dagegen nicht nur münchennahe Märkte, sondern auch weniger an München gebundene, autarke Standorte, wie z. B. Mühldorf a. Inn oder Bad Aibling.

All diese Strukturen zeigen eine Polyzentralität im Wohnungsmarkt in Greater Munich auf. Neben München ist die Wohnungsmarkt-Entwicklung in dieser Region auch von anderen wirtschaftlichen Clustern abhängig. Wichtig ist: Für potenzielle Wohninvestments sind dabei nicht nur die Gemeinden, sondern die Märkte rund um diese Hot Spots zu berücksichtigen. Gemeinden, die zu den Hot Spots gehören, stehen deshalb auch repräsentativ für ihre direkten Umlandgemeinden. Beispielsweise sollten zum Wohnungsmarkt Augsburg auch die umliegenden Gemeinden Stadtbergen, Neusäß oder Gersthofen gezählt werden.

METROPOLIXX Greater Munich „Wohnen“: Einteilung der Märkte in die Kategorie A-D

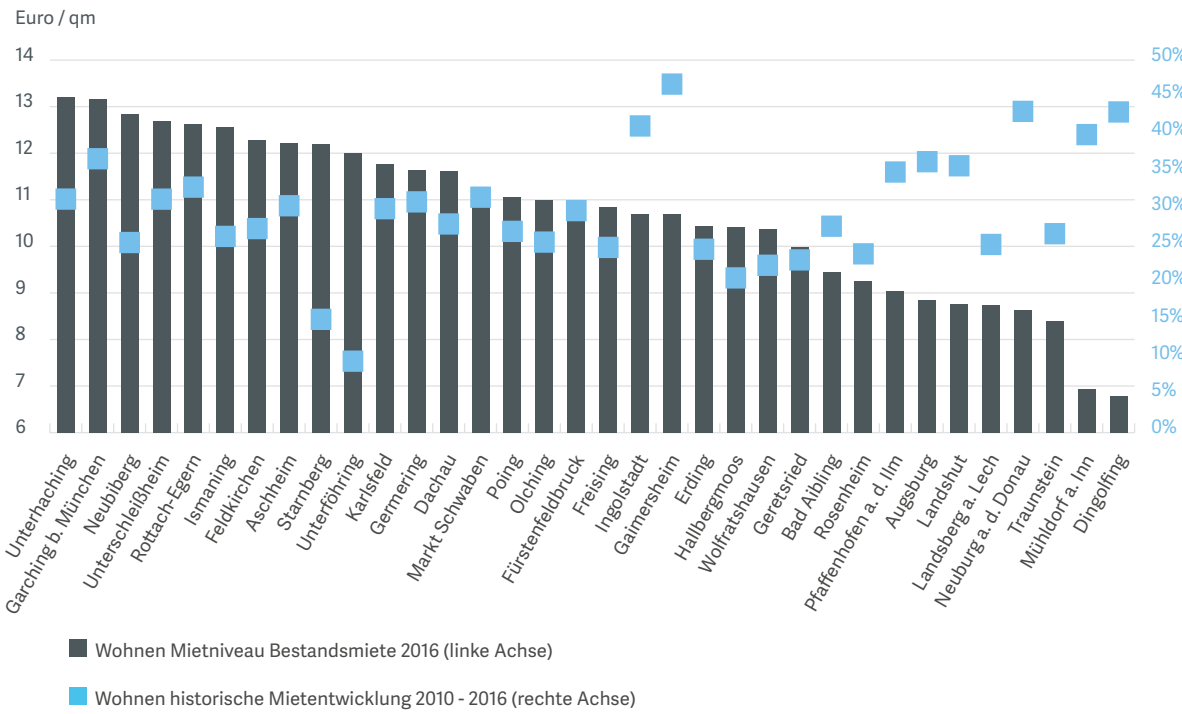
Kategorie A Standort mit dem höchsten Investmentpotenzial	Kategorie B Standort mit lukrativem Investmentpotenzial	Kategorie C Standort mit solidem Investmentpotenzial	Kategorie D Standort mit Entwicklungs- potenzial
			
Augsburg	Bad Aibling	Aschheim	Burghausen
Dachau	Erding	Dingolfing	Grünwald
Freising	Geretsried	Feldkirchen	Manching
Garching bei München	Hallbergmoos	Fürstenfeldbruck	Vaterstetten
Ingolstadt	Ismaning	Gaimersheim	Penzberg
Landshut	Karlsfeld	Germering	Puchheim
Rosenheim	Mühldorf a. Inn	Landsberg a. Lech	Oberhaching
Unterföhring	Pfaffenhofen a. d. Ilm	Markt Schwaben	
Unterschleißheim	Rottach-Egern	Neubiberg	
	Wolfratshausen	Neuburg a. d. Donau	
		Olching	
		Poing	
		Starnberg	
		Traunstein	
		Unterhaching	

METROPOLIXX Greater Munich „Wohnen“: Einwohnerwachstum und -struktur



Quelle: RIWIS, bulwiengesa (Destatis, eigene Berechnungen)

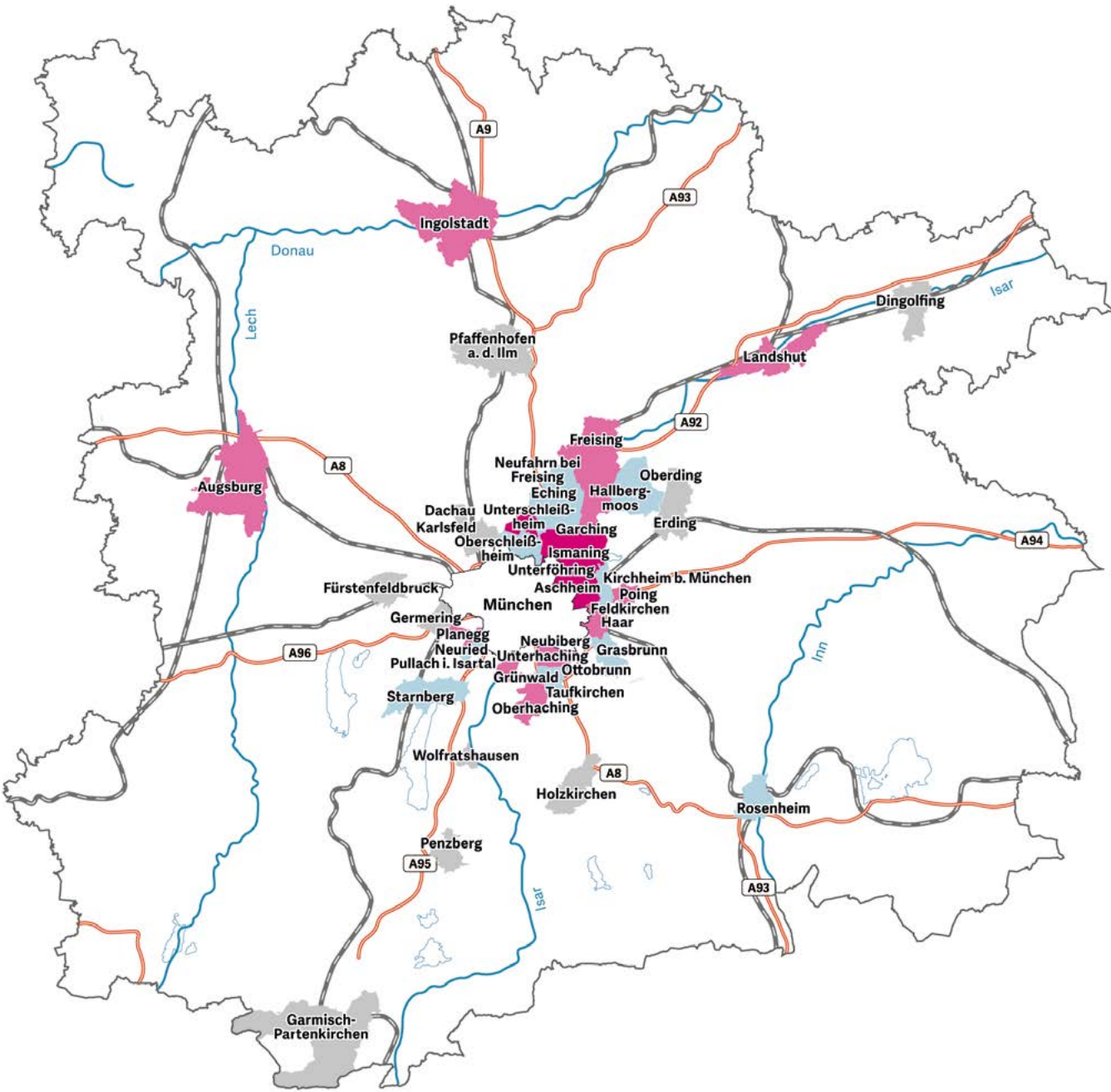
METROPOLIXX Greater Munich „Wohnen“: Mietniveau zu Mietentwicklung 3-Zimmer, 70 qm, Neubau Durchschnittsmiete



Quelle: RIWIS, bulwiengesa

METROPOLIXX Greater Munich „Büro“

METROPOLIXX Greater Munich „Büro“: Starker Fokus auf München



- Kategorie A
- Kategorie B
- Kategorie C
- Kategorie D

Die TOP 40 des METROPOLIXX für das Bürosegment werden von Gemeinden aus dem direkten Münchner Umfeld dominiert. Viele davon profitieren schon lange von der Nähe zu München und sind Entlastungsstandorte des Münchner Büromarktes. Die eindeutige Bindung an München, als wichtiges Kriterium für funktionierende Büromärkte im Umland, führt dazu, dass unter die A-Kategorie des Scorings nur solche Umlandmärkte fallen.

Bei der finalen Prüfung des Scoring-Ergebnisses im Bürosegment wurden vor dem Hintergrund weiterer Marktinformationen die Zahl der Märkte in der A-Kategorie reduziert. So wurden u. a. stark eigennutzerorientierte Märkte (z. B. Augsburg, Ingolstadt) oder stark von nachhaltigem Leerstand geprägte Märkte (z. B. Hallbergmoos) von der A- in die B-Kategorie verschoben.

Die Märkte der A-Kategorie haben jeweils ihre eigenen Merkmale: Garching positioniert sich als Hochschulstandort mit Businesspark; Aschheim punktet mit dem sehr gut erreichbaren, messenahen Gewerbegebiet Dornach; in Unterföhring sind der Mediacampus und die Allianz-Ansiedlung ein prägender Faktor; Ismaning hat einen etablierten Vermietungsmarkt und jüngst viele Bestandstransaktionen als Investments vorzuweisen; Unterschleißheim entwickelt gerade weiteres Potenzial durch den geplanten Businesscampus, auf dem BMW 1.800 Arbeitsplätze ansiedelt.

Neben den Münchner Umlandgemeinden sind auch die beiden großen Märkte Ingolstadt und Augsburg unter den TOP 40 vertreten. Ihr großes Marktvolumen lässt zügige Nachvermietungen erwarten. Gleichzeitig sind diese Märkte aber stark eigennutzer- oder produktionsorientiert. Ingolstadt ist außerdem stark von der Automobilbranche abhängig. Beide Märkte fallen deshalb unter die B-Kategorie.

In den B- und C-Kategorien sind außerdem neben weiteren Umlandgemeinden kleinere, autarke Gemeinden anzutreffen, so z. B. Landshut, Freising und Starnberg. Da solche Märkte oft stark eigennutzergeprägt sind und ein geringes Marktvolumen haben, ist die Einstufung als B-Kategorie die maximale Einstufung.

Wegen der starken Orientierung an München ist das Mietniveau der TOP 40 im Bürosegment vor allem bei den direkten Umlandgemeinden hoch. Gleichzeitig gibt es aber auch „günstige“ Umlandgemeinden (z. B. Planegg, Eching, Kirchheim bei München, Hallbergmoos). Das hier vorherrschende Mietniveau, insbesondere das der großen, autarken Märkte aus Greater Munich (Augsburg, Ingolstadt, ggf. auch Rosenheim, Landshut), ist außerdem als Durchschnittswert eines deutlich heterogenen Marktes zu betrachten, in dem auch höhere Spitzenmieten möglich sind.

Der Büromarkt in Greater Munich weist somit eine gewisse Polyzentralität auf, wenn auch weniger stark ausgeprägt als im Wohnsegment. Außerhalb des direkten Münchner Umlands sind die Büromärkte eigennutzerorientiert, überschaubar im Marktvolumen und damit weniger nachhaltig für Investments. Grundsätzlich gilt in allen TOP 40 Märkten der METROPOLIXX Analyse, dass Investments dort besser nur in guten bis sehr guten Bürolagen mit einer guten Erreichbarkeit zu platzieren sind. Das können zum einen Objekte in der Innenstadt bzw. im Ortszentrum sein, zum anderen aber auch Objekte in etablierten, peripheren Büroteillagen (gegebenenfalls auch außerhalb der Gemeindegrenze liegenden) oder in Nachbargemeinden.

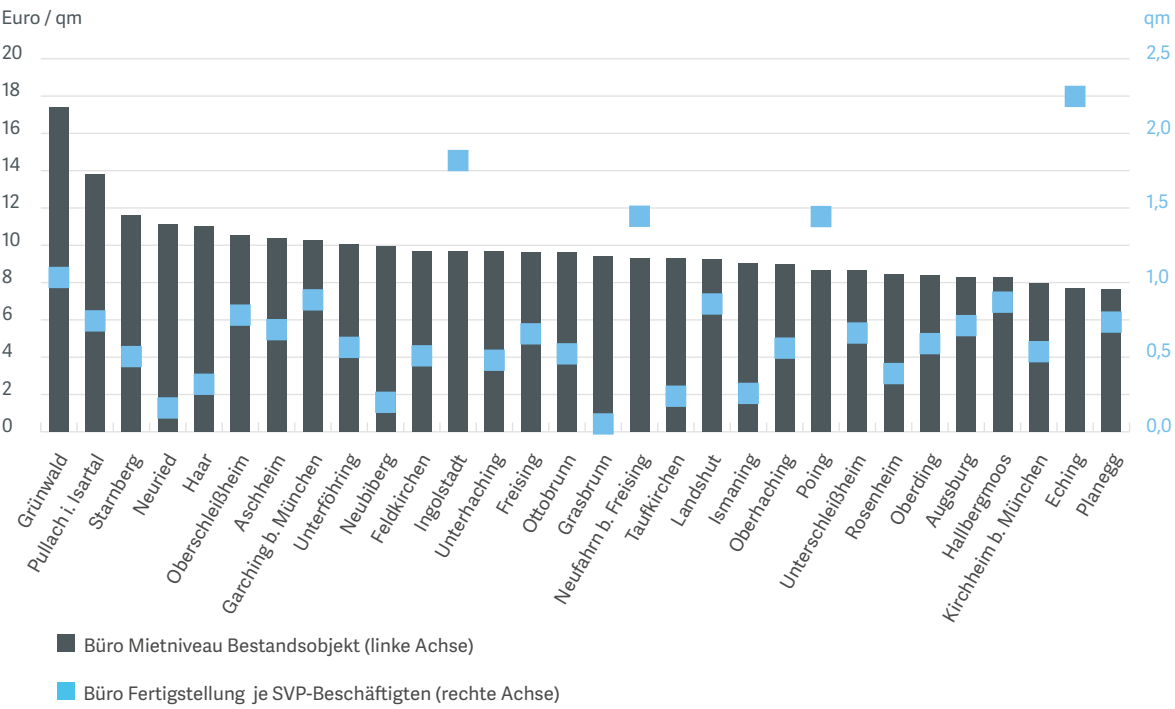
Monostrukturelle Nutzungen sind auf dem Rückzug, Vielfalt ist gefragt.

METROPOLIXX Greater Munich „Büro“

METROPOLIXX Greater Munich „Büro“: Einteilung der Märkte in die Kategorie A-D

Kategorie A Standort mit dem höchsten Investmentpotenzial	Kategorie B Standort mit lukrativem Investmentpotenzial	Kategorie C Standort mit solidem Investmentpotenzial	Kategorie D Standort mit Entwicklungs- potenzial
Aschheim	Augsburg	Eching	Dachau
Garching bei München	Feldkirchen	Grasbrunn	Dingolfing
Ismaning	Freising	Grünwald	Erding
Unterföhring	Haar	Kirchheim bei München	Fürstenfeldbruck
Unterschleißheim	Hallbergmoos	Neufahrn bei Freising	Garmisch-Partenkirchen
	Ingolstadt	Neuried	Germering
	Landshut	Oberding	Holzkirchen
	Neubiberg	Oberschleißheim	Penzberg
	Oberhaching	Pullach im Isartal	Pfaffenhofen a .d. Ilm
	Ottobrunn	Rosenheim	Wolfratshausen
	Planegg	Starnberg	
	Poing	Taufkirchen	
	Unterhaching		

METROPOLIXX Greater Munich „Büro“: Mietniveau und Fertigstellung pro Beschäftigtem



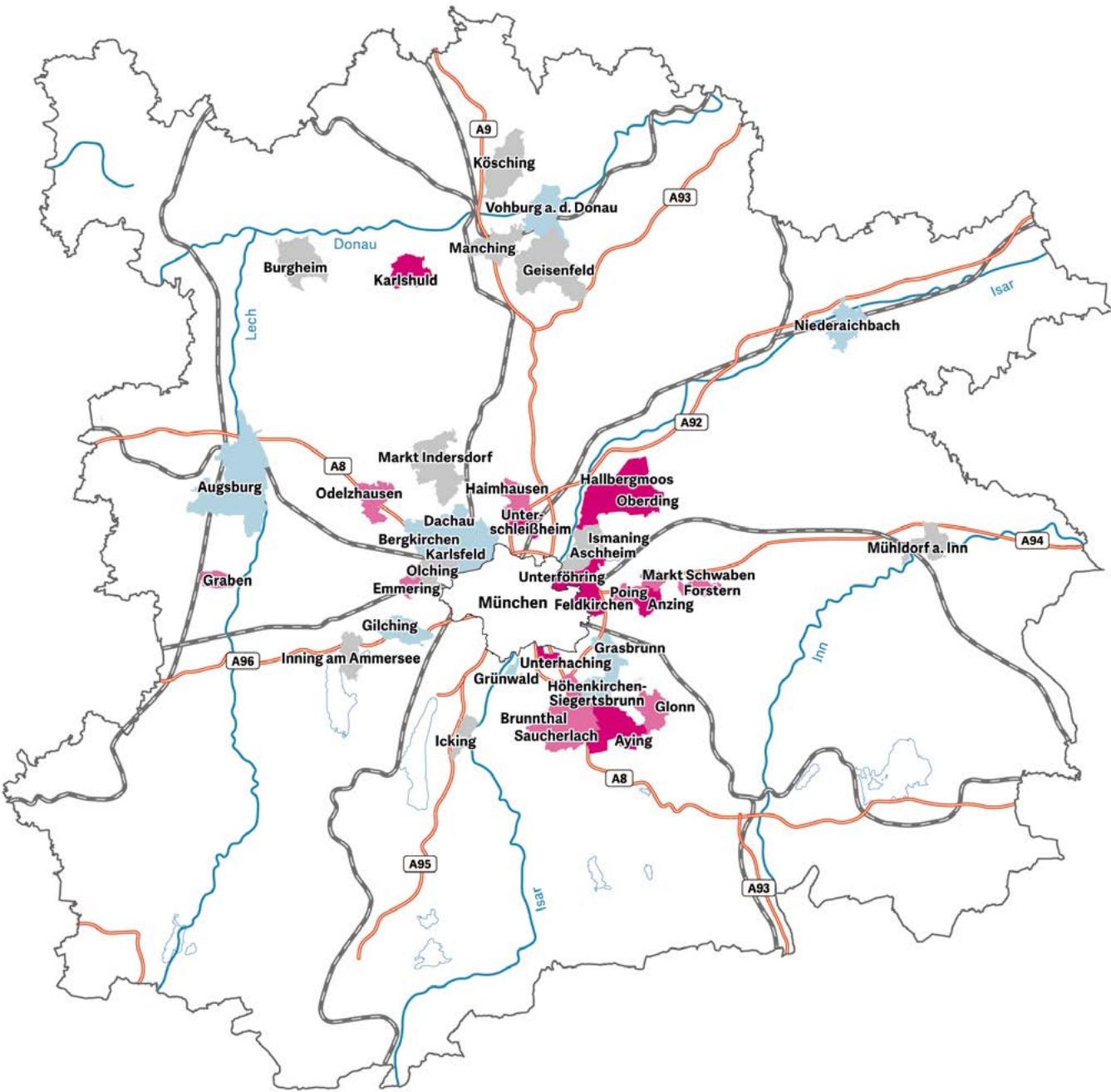
Quelle: RIWIS, bulwiengesa (Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung)

METROPOLIXX Greater Munich „Büro“:
Im Bürosegment spielt die Nähe zu München eine entscheidende Rolle. Weitere Märkte außerhalb des direkten Einzugsbereiches sind meist stark eigennutzerdominiert und von einer speziellen Branche abhängig.



METROPOLIXX Greater Munich „Lebensmittel-Einzelhandel“

METROPOLIXX Greater Munich „Lebensmittel-Einzelhandel“: auch mit dezentralen Standorten



- Kategorie A
- Kategorie B
- Kategorie C
- Kategorie D

Zu den TOP 40 des METROPOLIXX Greater Munich „Lebensmittel-Einzelhandel“ gehören Gemeinden mit belastbarer ökonomischer und soziodemografischer Situation, die eine gewisse lokale Marktgröße aufweisen und im Lebensmittel-Einzelhandel ein Angebotsdefizit erkennen lassen.

Da für den Lebensmittel-Sortimenter die Situation direkt am Standort von besonderer Relevanz ist (Zentralität, Kaufkraft, Angebotsdichte, ökonomische und demografische Situation sowie insbesondere die Einwohnerentwicklung und -prognose), spielen Standortautarkie und Bindung an München keine Rolle im Scoring. Aufgrund der guten sozioökonomischen Daten sind dennoch die Münchner Umlandgemeinden auch hier verstärkt vertreten, wobei die Entfernung zu München sich größer ausweitet. So gehören z. B. Sauerlach, Aying und Glonn im Münchner Südosten zu den Hot Spots. Das zeigt einen generellen Trend in dieser Hinsicht: Gemeinden aus dem entfernteren Münchner Umfeld sind demzufolge weniger von der gesamten Marktgröße Münchens abhängig und weniger dem direkten Wettbewerb in der Landeshauptstadt ausgesetzt.

Mit Standorten wie Karlshuld, Niederauchbach oder Graben sind auch kleine Gemeinden außerhalb des direkten Münchner Umlandes in diesem speziellen Segment vertreten. Sie zeigen beispielhaft, dass Investments hier nicht unbedingt mit den üblichen räumlichen Merkmalen (direkte Nähe zu München oder großes Marktvolumen) einhergehen.

Ein Blick auf die Kennwerte Kaufkraft und Einwohner der TOP 40 in diesem Segment zeigt, wie heterogen diese ausfallen. Mit Grünwald bezüglich der Kaufkraft und Augsburg hinsichtlich der Einwohnergröße sind zwei Märkte mit extremen Merkmalen unter dem Rating. Generell ist das Ergebnis dieses Segment-Scorings mit Blick auf den Markt weniger im Detail ausschlaggebend, als in seiner gesamten strukturellen Aussage: Ein Lebensmittel-Einzelhandelsportfolio in Greater Munich kann durchaus gestreut ausfallen, sollte aber einen gewissen Schwerpunkt im Münchner Umland aufweisen, im optimalen Fall nicht nur in den direkt an München angrenzenden Gemeinden.

METROPOLIXX Greater Munich „Lebensmittel-Einzelhandel“: Die Münchner Umlandgemeinden sind aufgrund des hohen Kaufkraftniveaus vor Ort auch in diesem Segment unter den TOP 40 gut vertreten.

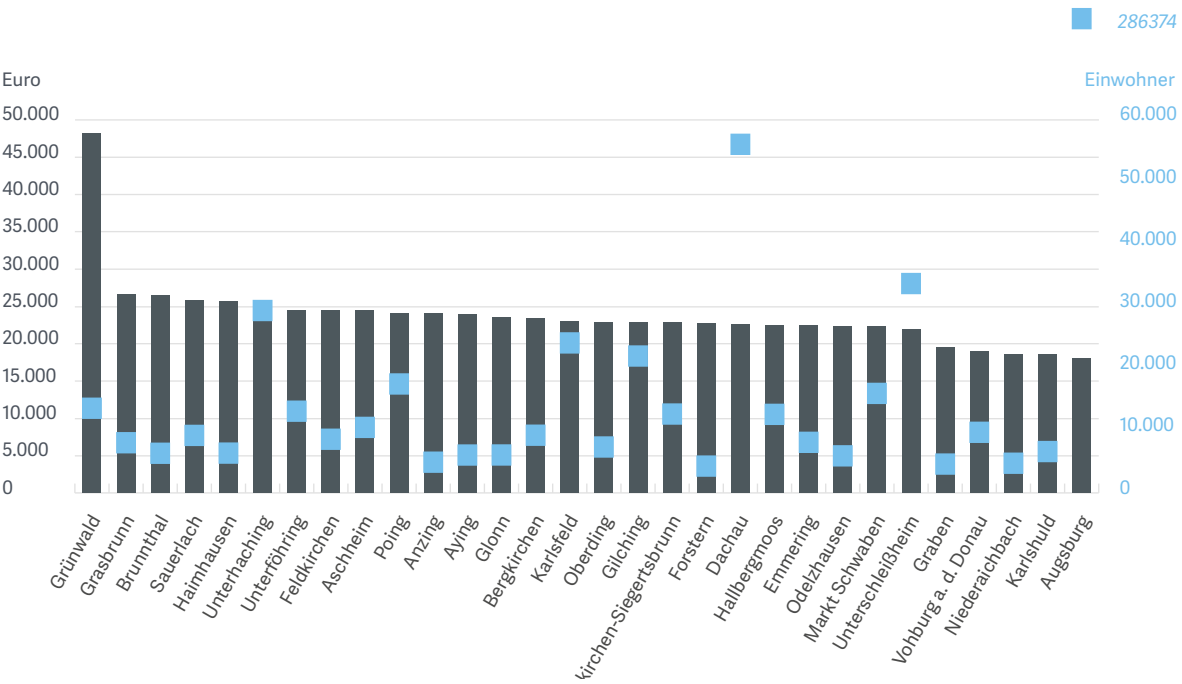


METROPOLIXX Greater Munich „Lebensmittel-Einzelhandel“

METROPOLIXX Greater Munich „Lebensmittel-Einzelhandel“: Einteilung der Märkte in die Kategorie A-D

Kategorie A Standort mit dem höchsten Investmentpotenzial	Kategorie B Standort mit lukrativem Investmentpotenzial	Kategorie C Standort mit solidem Investmentpotenzial	Kategorie D Standort mit Entwicklungs- potenzial
Anzing	Brunnthal	Augsburg	Burgheim
Aschheim	Emmering	Bergkirchen	Geisenfeld
Aying	Forstern	Dachau	Icking
Feldkirchen	Glonn	Grasbrunn	Inning a. Ammersee
Hallbergmoos	Graben	Grünwald	Ismaning
Karlshuld	Haimhausen	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	Kösching
Oberding	Markt Schwaben	Karlsfeld	Manching
Unterföhring	Odelzhausen	Niederaichbach	Markt Indersdorf
Unterhaching	Poing	Vohburg a. d. Donau	Mühl Dorf a. Inn
Unterschleißheim	Sauerlach		Olching

METROPOLIXX Greater Munich „Lebensmittel-Einzelhandel“: Kaufkraft und Einwohner



Quelle: RIWIS, bulwiengesa (Destatis, MB-Research, eigene Berechnung)

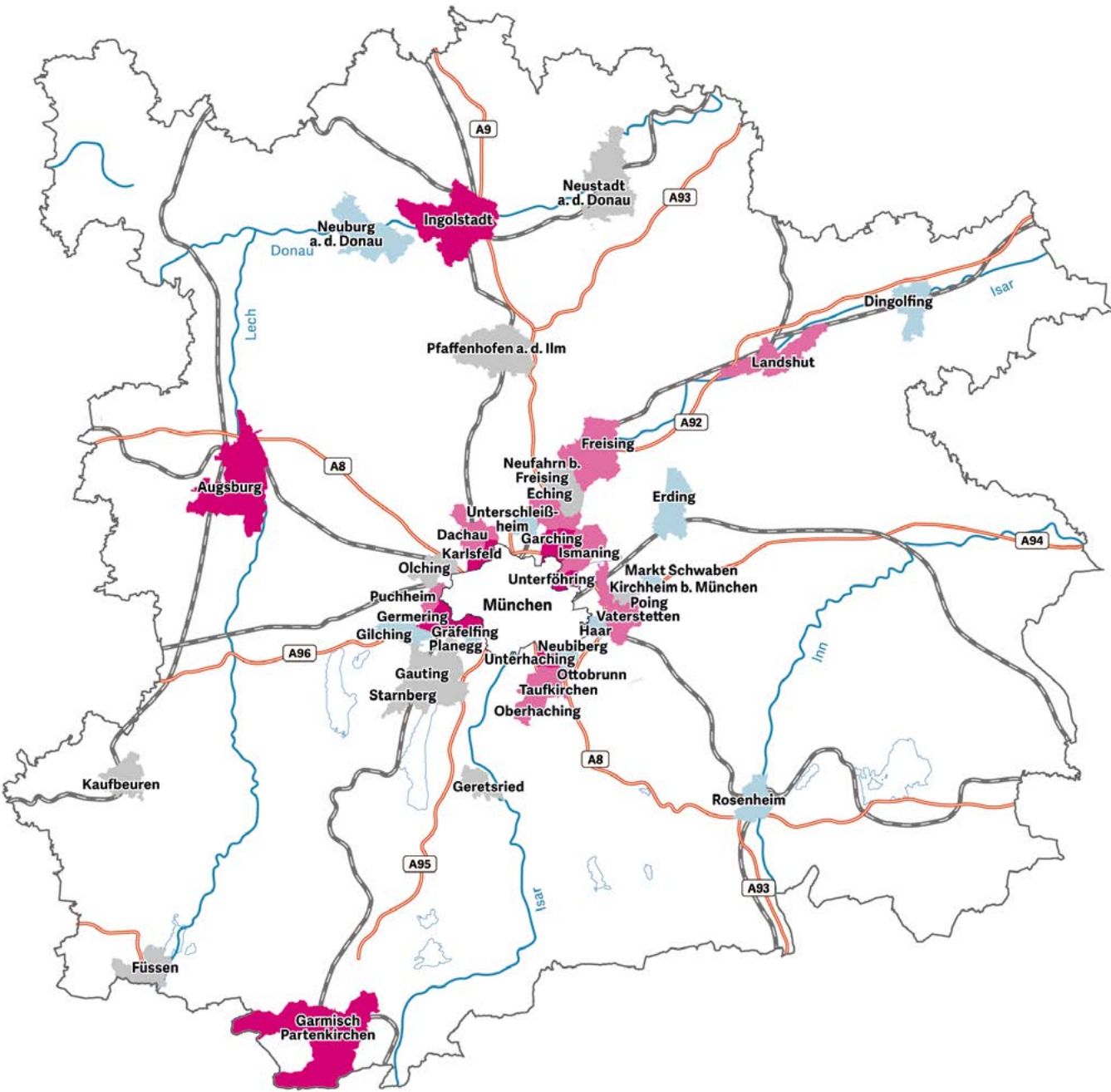


Das gemischte Quartier als Wohnzimmer für jedermann.



METROPOLIXX Greater Munich „Großflächiger Einzelhandel“

METROPOLIXX Greater Munich „Großflächiger Einzelhandel“: Marktgröße und Einzugsbereich sind wichtig



- Kategorie A
- Kategorie B
- Kategorie C
- Kategorie D

Für das Szenario des großflächigen Einzelhandels konzentriert sich der Scoring-Ansatz auf die Marktsituation im 20-Minuten-Einzugsbereich der Gemeinden. Um eine nachhaltige Investition zu gewährleisten, wurden – wie eingangs erläutert – Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern aus der Scoring-Betrachtung ausgeschlossen. Entsprechend fällt das Ergebnis aus. Mit Augsburg, Ingolstadt und Dingolfing sind drei kreisfreie Städte in der A-Kategorie des METROPOLIXX vertreten.

Auch hier sticht das direkte Münchner Umland deutlich hervor. Die Hot Spots sind nah genug an München, um von der Nachfrage der Landeshauptstadt zu profitieren. Gleichzeitig sind sie weit genug entfernt, um weniger in Konkurrenz mit dem vielfältigen Bestandsangebot von München zu treten. All diese direkten Umlandgemeinden weisen eine deutlich höhere Kaufkraft im Einzugsbereich auf, aber auch einen sehr geringen Eigenanteil am Einzugsbereich. Sie stehen deshalb mit Projekten in München im direkten Wettbewerb.

Auch weiter entfernte Märkte sind interessant. Betrachtet man den Einwohneranteil der jeweiligen Gemeinde im gesamten 20-Minuten-Einzugsbereich, so sind neben Einzelhandelsmärkten wie Augsburg und Ingolstadt noch Garmisch-Partenkirchen, Landshut, Neuburg an der Donau, Rosenheim, Freising, Erding und Dingolfing zu erwähnen. Erstmals ist mit Garmisch-Partenkirchen eine Gemeinde aus dem Münchner Süden und in erkennbarer Entfernung zu München im METROPOLIXX Greater Munich zu finden.

Diese Märkte haben den Vorteil, in direkter Nähe aus der eigenen Gemeinde heraus die Nachfrage für großflächigen Einzelhandel zu bieten und damit nachhaltiger zu sein. Allerdings sind manche dieser Märkte aus sich heraus heterogen, mit durchschnittlicher Kaufkraft und großem Wettbewerb.

METROPOLIXX Greater Munich „Großflächiger Einzelhandel“: Hier ist ein nachhaltiges Nachfragenvolumen erforderlich, also eine belastbare Einwohnerzahl und eine hohe Kaufkraft im Einzugsbereich.

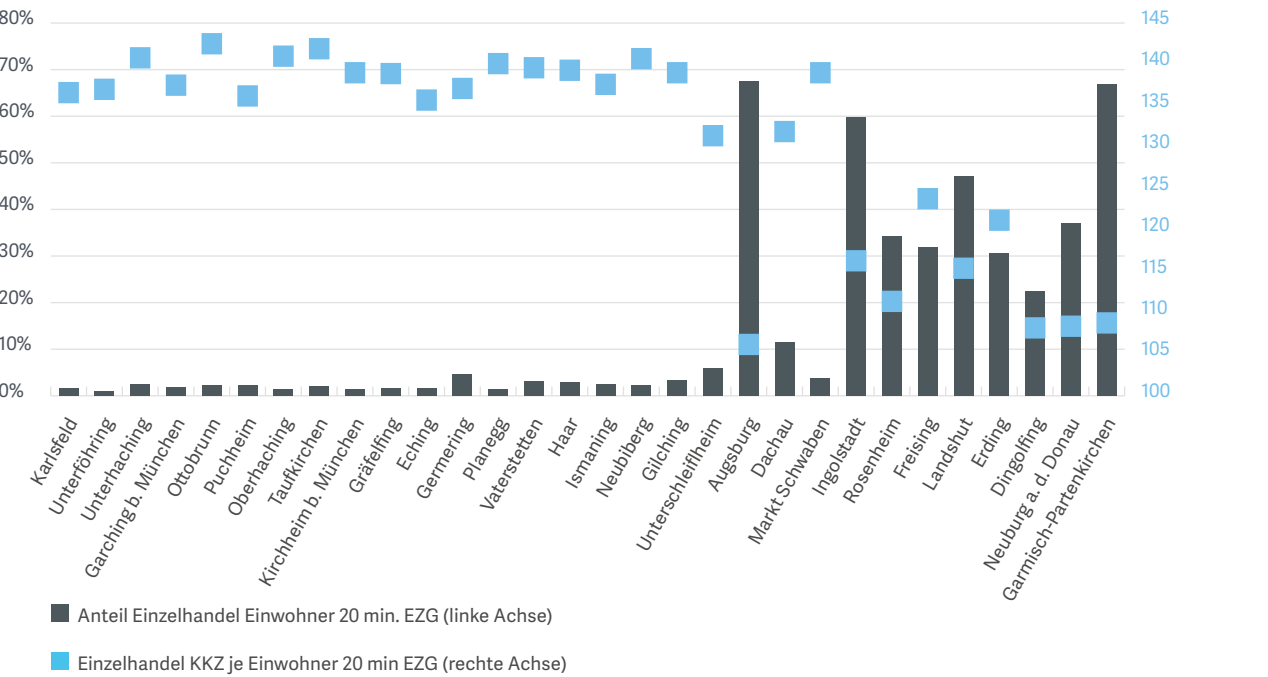


METROPOLIXX Greater Munich „Großflächiger Einzelhandel“

METROPOLIXX Greater Munich „Großflächiger Einzelhandel“: Einteilung der Märkte in die Kategorie A-D

Kategorie A Standort mit dem höchsten Investmentpotenzial	Kategorie B Standort mit lukrativem Investmentpotenzial	Kategorie C Standort mit solidem Investmentpotenzial	Kategorie D Standort mit Entwicklungs- potenzial
			
Augsburg	Dachau	Dingolfing	Füssen
Garching bei München	Eching	Erding	Gauting
Garmisch-Partenkirchen	Freising	Gilching	Geretsried
Germering	Ismaning	Haar	Kaufbeuren
Gräfelfing	Kirchheim bei München	Markt Schwaben	Neufahrn bei Freising
Ingolstadt	Landshut	Neubiberg	Neustadt a. d. Donau
Karlsfeld	Oberhaching	Neuburg a. d. Donau	Olching
Ottobrunn	Puchheim	Planegg	Pfaffenhofen a. d. Ilm
Unterföhring	Taufkirchen	Rosenheim	Poing
Unterhaching	Vaterstetten	Unterschleißheim	Starnberg

METROPOLIXX Greater Munich „Großflächiger Einzelhandel“: Kaufkraft und Einwohner im 20-Minuten- Einzugsbereich



Quelle: RIWIS, bulwiengesa (Destatis, MB Research, eigene Berechnunge)



Wir müssen Orte schaffen,
mit denen sich Menschen
identifizieren.



Zusammenfassung

Um zukünftig Investment-Entscheidungen noch konkreter treffen zu können, haben wir kleinteilige Daten aus der Region Greater Munich akribisch ausgewertet. Anhand des Standort-Attraktivitätsindex METROPOLIXX – eine gewichtete Aggregation der Segment-Scoring-Ergebnisse – lassen sich die TOP 40 Märkte über die untersuchten Segmente (Wohnen, Büro, Handel) hinweg identifizieren. Vier volkswirtschaftliche Grundannahmen waren dabei maßgeblich:

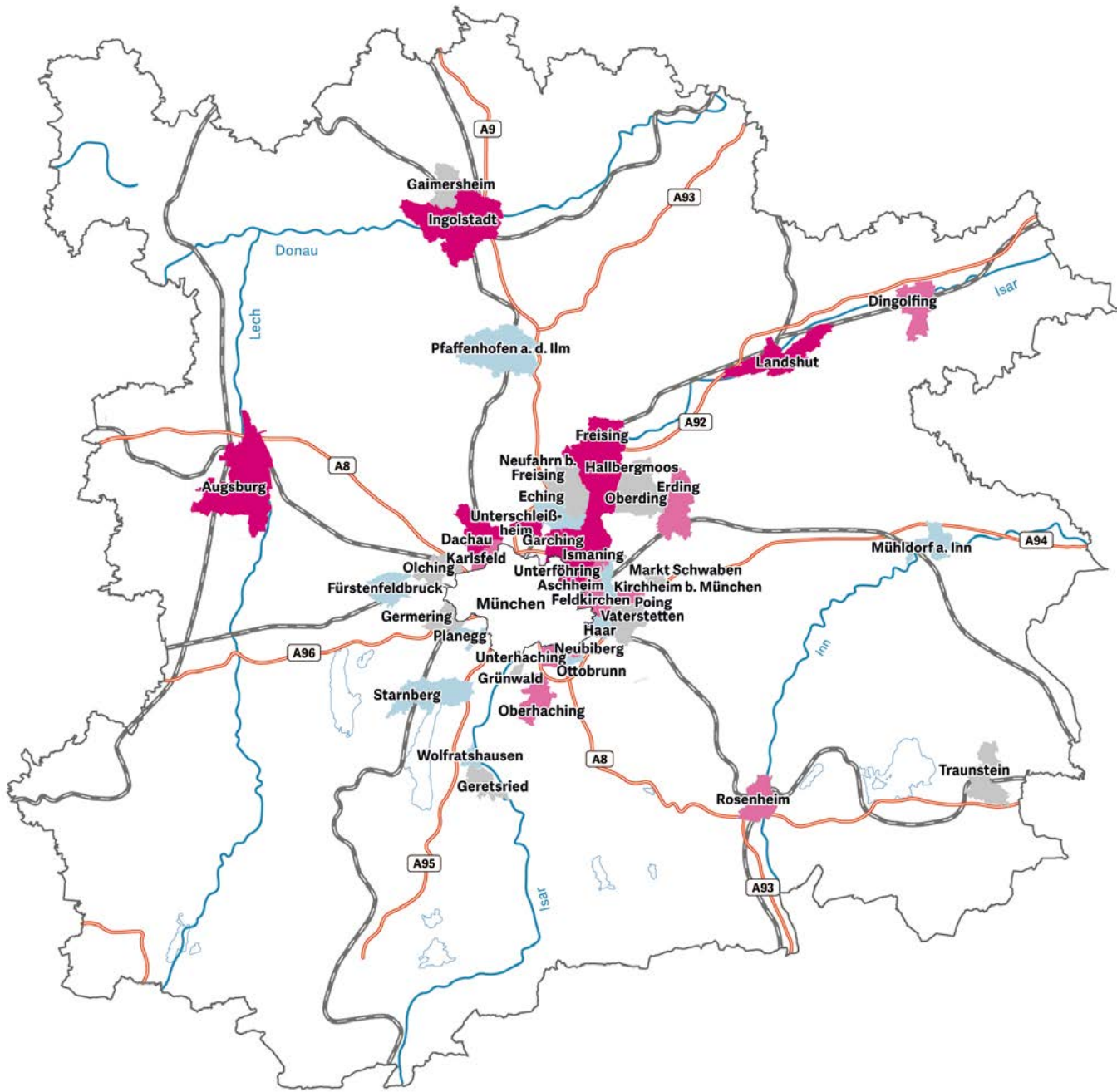
- OECO = wirtschaftliche Situation
- SOCIA = soziodemografische Situation
- AUTA = Standortautarkie
- BEND = Bindung an München

Das Ergebnis über alle Segmente zeigt deutlich – **Die Mischung macht's**:

- Die direkten Münchner Umlandgemeinden und die in Flughafennähe sind in der Kategorie A zu finden, z. B. Freising, Hallbergmoos, Garching oder Unterföhring.
- Weitere Investment-Hot Spots mit hohem Potenzial liegen aber auch außerhalb der Metropole Münchens: z. B. in Augsburg, Ingolstadt und Landshut.
- Ebenfalls attraktiv für Investments (Kategorie B) sind u.a. Dingolfing, Karlsfeld oder Aschheim. Oberhaching bzw. Unterhaching oder Rosenheim südlich von München gehören ebenfalls zu den TOP 40.
- Ein solides Investment versprechen Fürstenfeldbruck, Pfaffenhofen a.d. Ilm oder Starnberg (Kategorie C).
- Nicht weniger attraktiv sind die Hot-Spots in Kategorie D: z.B. Germering, Olching oder Vaterstetten.

Fazit: Die mathematische Berechnungsmethode des METROPOLIXX generiert fundierte Investment-Vorschläge und kann dabei auch auf andere Standorte übertragen werden.

TOP 40 Märkte über alle Segmente hinweg



Die Städte in der Peripherie verlieren heute immer mehr ihre bislang dominierende Wohnfunktion. Dafür gewinnen sie an Bedeutung als Versorgungs- und Arbeitsmarktzentrum – also als regionales Entwicklungszentrum.



- Kategorie A
- Kategorie B
- Kategorie C
- Kategorie D

METROPOLIXX Greater Munich für ausgewählte Städte (I)

Gemeinde	Augsburg	Ingolstadt	Landshut	Rosenheim	Freising	Dachau		Erding	Fürstenfeld-bruck	Unterschleiß-heim	Pfaffenhofen a. d. Ilm	Unterhaching	Starnberg	Ottobrunn	Haar	Karlsfeld
Landkreis	-	-	-	-	Freising	Dachau		Erding	Fürstenfeld-bruck	München	Pfaffenhofen a. d. Ilm	München	Starnberg	München	München	Dachau
METROPOLIXX GREATER MUNICH																
Wohnen	A	A	A	A	A	A		B	C	A	B	C	C	D	D	B
Büro	B	B	B	C	B	D		D	D	A	D	B	C	B	B	D
Lebensmittel-Einzelhandel	C	D	D	D	D	C		D	D	A	D	A	D	D	D	C
Großflächiger Einzelhandel	A	A	B	C	B	B		C	-	C	D	A	D	A	C	A
ÖKONOMIE UND SOZIODEMOGRAPHIE (AUSGEWÄHLTE KENNWERTE)																
EW 2015*, gerundet auf Tsd.	286.000	132.000	69.000	62.000	47.000	47.000		36.000	36.000	28.000	25.000	24.000	23.000	21.000	21.000	20.000
SVP-Beschäftigte (Wohnortprinzip) 2016*, gerundet auf Tsd.	113.000	60.000	28.000	24.000	21.000	20.000		16.000	14.000	13.000	11.000	10.000	8.000	8.000	8.000	9.000
SVP-Beschäftigte je EW 2015*	0,39	0,45	0,40	0,39	0,44	0,43		0,45	0,40	0,45	0,42	0,42	0,34	0,39	0,40	0,45
SVP-Beschäftigten-Prognose* (2016–2021)	II	IIII	III	III	0	II		II	II	III	IIII	I	II	0	0	III
Einwohnerentwicklung (2012–2015)*	III	I	IIII	I	II	II		III	III	IIII	III	IIII	I	I	III	IIII
Einwohnerprognose (2016–2021)*	II	I	II	I	II	IIII		III	II	I	II	IIII	0	III	III	III
STANDORTAUTARKIE UND BINDUNG AN METROPOLE (AUSGEWÄHLTE KENNWERTE)																
Zentrale-Orte-Niveau nach LEP Bayern, Stand 1.3.2018	RZ ¹	RZ ¹	OZ ²	OZ ²	OZ ²	MZ ³		OZ ²	MZ ³	MZ ³	MZ ³	-	MZ ³	-	-	-
Ein-und Auspendler von und nach München, (2016) gerundet auf Tsd.**	11.000	4.000	3.000	3.000	10.000	11.000		4.000	6.000	10.000	3.000	8.000	4.000	7.000	7.000	6.000
Pendlersaldo 2016 (Einpendler im Verhältnis zu Auspendler)**	0,71	2,33	0,67	0,81	1,56	-0,33		-0,21	0,02	0,51	0,02	-0,25	0,40	0,20	0,13	-0,39
AUSGEWÄHLTE KENNWERTE ZUM IMMOBILIENMARKT																
Durchschnittliche Fertigstellung 2011–2015 im Geschosswohnungsbau in qm*	IIII	IIII	IIII	IIII	IIII	IIII		III	III	IIII	IIII	II	I	II	II	III
Durchschnittliche Fertigstellung 2011–2015 im Geschosswohnungsbau je EW *	II	III	IIII	I	III	III		II	II	IIII	III	II	I	I	II	IIII
Wohnen Mietniveau Bestandsmiete 2016 **	I	II	I	I	II	III		II	II	IIII	I	IIII	III	IIII	IIII	III
Wohnen historische Mietentwicklung 2010-2016 **	IIII	IIII	IIII	I	II	III		I	III	III	IIII	IIII	I	III	II	III
Nichtwohnungsbau*–Durchschnittliche Fertigstellung 2011–2015 je SVP-Beschäftigten 2016 (Arbeitsortprinzip) ***	III	IIII	III	I	II	III		IIII	IIII	III	IIII	I	II	II	I	I
Büro Mietniveau Bestandsobjekt 2016**	I	III	II	I	III	II		I	II	II	IIII	III	IIII	III	IIII	I

Hinweis: Anzahl der Balken (z.B. IIII) gibt die Intensität an.

* Quelle: Statistische Landesämter, Berechnungen bulwiengesa

** Quelle: bulwiengesa

*** Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen bulwiengesa

¹ Regionalzentrum
² Oberzentrum
³ Mittelzentrum

METROPOLIXX Greater Munich für ausgewählte Städte (II)

Gemeinde	Dingolfing	Mühldorf a. Inn	Wolfratshausen	Garching b. München	Ismaning	Poing	Neubiberg	Eching	Oberhaching	Kirchheim b. München	Unterföhring	Planegg	Hallbergmoos	Aschheim	Feldkirchen
Landkreis	Dingolfing-Landau	Mühldorf a. Inn	Bad Tölz-Wolfratshausen	München	München	Ebersberg	München	Freising	München	München	München	München	Freising	München	München
METROPOLIXX GREATER MUNICH															
Wohnen	C	B	B	A	B	C	C	D	D	D	A	D	B	C	C
Büro	D	D	D	A	A	B	B	C	B	C	A	B	B	A	B
Lebensmittel-Einzelhandel	D	D	D	D	D	B	D	D	D	D	A	D	A	A	A
Großflächiger Einzelhandel	C	-	-	A	B	D	C	B	B	B	A	C	-	-	-
ÖKONOMIE UND SOZIODEMOGRAPHIE (AUSGEWÄHLTE KENNWERTE)															
EW 2015*, gerundet auf Tsd.	19.000	19.000	18.000	17.000	16.000	15.000	14.000	14.000	13.000	13.000	11.000	11.000	11.000	9.000	7.000
SVP-Beschäftigte (Wohnortprinzip) 2016*, gerundet auf Tsd.	9.000	8.000	7.000	8.000	7.000	7.000	5.000	6.000	5.000	5.000	5.000	4.000	5.000	4.000	3.000
SVP-Beschäftigte je EW 2015*	0,47	0,42	0,40	0,45	0,44	0,47	0,34	0,46	0,36	0,38	0,46	0,39	0,52	0,43	0,48
SVP-Beschäftigten-Prognose* (2016–2021)	II	IIII	I	IIII	III	I	III	I	III	I	IIII	II	IIII	IIII	IIII
Einwohnerentwicklung (2012–2015)*	III	IIII	II	I	II	IIII	II	II	III	I	II	I	IIII	IIII	I
Einwohnerprognose (2016–2021)*	I	III	II	III	IIII	IIII	0	II	I	III	IIII	0	IIII	IIII	IIII
STANDORTAUTARKIE UND BINDUNG AN METROPOLE (AUSGEWÄHLTE KENNWERTE)															
Zentrale-Orte-Niveau nach LEP Bayern, Stand 1.3.2018	OZ ²	OZ ²	MZ ³	-	-	-	-	MZ ⁴	-	-	-	-	-	-	-
Ein-und Auspendler von und nach München, (2016) gerundet auf Tsd.**	1.000	1.000	2.000	11.000	7.000	4.000	7.000	3.000	4.000	4.000	13.000	6.000	3.000	6.000	4.000
Pendlersaldo 2016 (Einpendler im Verhältnis zu Auspendler)**	5,27	0,77	0,18	2,57	1,43	-0,18	1,06	0,05	0,45	0,55	4,13	1,99	1,42	2,67	1,32
AUSGEWÄHLTE KENNWERTE ZUM IMMOBILIENMARKT															
Durchschnittliche Fertigstellung 2011–2015 im Geschosswohnungsbau in qm*	I	III	III	III	II	I	II	I	II	I	II	I	III	I	I
Durchschnittliche Fertigstellung 2011–2015 im Geschosswohnungsbau je EW *	I	IIII	IIII	IIII	III	I	IIII	II	II	III	III	I	IIII	I	I
Wohnen Mietniveau Bestandsmiete 2016 **	I	I	I	IIII	IIII	II	IIII	II	IIII	II	III	III	I	III	III
Wohnen historische Mietentwicklung 2010-2016 **	IIII	IIII	I	IIII	II	II	II	II	I	I	I	II	I	III	III
Nichtwohnungsbau* – Durchschnittliche Fertigstellung 2011–2015 je SVP-Beschäftigten 2016 (Arbeitsortprinzip) ***	I	IIII	I	IIII	I	IIII	I	III	II	II	II	IIII	III	III	II
Büro Mietniveau Bestandsobjekt 2016**	III	I	IIII	IIII	II	II	III	I	II	I	IIII	IIII	I	IIII	III

Hinweis: Anzahl der Balken (z.B. IIII) gibt die Intensität an.

* Quelle: Statistische Landesämter, Berechnungen bulwiengesa

** Quelle: bulwiengesa

*** Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen bulwiengesa

¹ Regionalzentrum

² Oberzentrum

³ Mittelzentrum

⁴ Mittelzentrum (mit Neufahrn b. Freising und Unterschleißheim)

Highlights ausgewählter Standorte

Augsburg

- Neben München größter Markt in Greater Munich
- Durch den heterogenen Markt entstehen unterdurchschnittliche Niveaus bei Kaufkraft, Mieten etc.
- Potenziale und Risiken: z.B. Uniklinik, Augsburg Innovationspark vs. Strukturwandel
- Nicht nur eigennutzer-dominierter Büromarkt; heterogene Struktur und weitgehend noch abgekoppelt vom Münchner Büromarkt aber jüngst auch Nachfrage aus dem Münchener Raum
- C-Standort bzgl. Büromarktdynamik und -attraktivität
- Wohnungsmarkt wird zunehmend von München beeinflusst

Ingolstadt

- Wirtschaftliches Zentrum Oberbayerns
- Dynamische, heterogene Wirtschaftsstruktur
- Zentrale Lage mit sehr guter Erreichbarkeit
- Wohnungsmarkt und Büromarkt profitiert von wirtschaftlicher Stärke und regionaler Bedeutung des Marktes
- Generell aber stark durch AUDI als Arbeitgeber dominiert

Landshut

- Wirtschaftliches Zentrum Niederbayerns
- Dynamische, heterogene Wirtschaftsstruktur
- Zentrale Lage mit sehr guter Erreichbarkeit
- Wohnungsmarkt und Büromarkt profitiert von wirtschaftlicher Stärke und regionaler Bedeutung des Marktes
- Im Vergleich moderate Mietniveaus und -entwicklung sowohl im Wohn- als auch im Büromarkt

Rosenheim

- Nach München und Ingolstadt die drittgrößte Stadt in Oberbayern
- Trotz der Entfernung deutliche Bindung an München
- Wirtschaftliches Zentrum und bedeutender Arbeitsmarkt für den Münchener Süden
- Hochschulstandort mit mittelständisch geprägter, heterogener Wirtschaftsstruktur

Freising

- Große Kreisstadt mit guter Anbindung an das Münchener Nahverkehrsnetz und den Flughafen
- erkennbar hoher Auspendleranteil unterstreicht die Bedeutung als Wohnstandort
- Aufgrund der Hochschule starke Eigenständigkeit und heterogene Wirtschaftsstruktur
- Autarker aber kleinteiliger Büromarkt mit überwiegend endogener Nachfrage im Stadtzentrum

Dachau

- Trotz seiner Größe eine klassische Wohnstadt für München-Pendler
- Gute Anbindung an das Münchener Nahverkehrsnetz begründet die Bedeutung als Wohnstandort
- Charakteristisch hoher Auspendlerüberschuss
- Imageproblem als Unternehmensstandort
- Kein Hot Spot-Büromarkt

Erding

- Wirtschaftliches Zentrum des Landkreises Erding
- Autarke Stadt mit eigenständiger Wirtschaftsstruktur
- Gleichzeitig ein Standort mit erkennbarem Auspendlerüberschuss u.a. wegen guter Anbindung an das Münchener Nahverkehrsnetz und der Flughafennähe
- Prosperierende Einwohnerentwicklung; niedriges Mietniveau und bisher niedriges Mietwachstum; Mietsteigerungspotenzial vorhanden

Fürstenfeldbruck

- Große autarke Kreisstadt mit eigenständiger Wirtschaftsstruktur und hoher Zentralität
- Die gute Anbindung an das Münchener Nahverkehrsnetz fördert die Bedeutung als Wohnstandort
- Moderates Mietniveau und -entwicklung im Wohnungsmarkt auch im Vergleich mit den umliegenden Kreisen; Mietsteigerungspotenzial vorhanden

Unterschleißheim

- Gehört zum direkten Münchener Umland
- Größte Gemeinde im Landkreis München
- Einer der großen Büromärkte im Münchener Umland; durchschnittliche Leerstandsquote
- Positionierung u.a. über den Business Campus München
- Einpendlerüberschuss und hohe Bindung an München

Pfaffenhofen

- Große Kreisstadt; autark mit eigenständiger Wirtschaftsstruktur
- Zentrale Lage zwischen Augsburg, Ingolstadt, Regensburg und München
- Profitiert von der Münchener Wohnnachfrage
- Attraktiver Wohnmarkt mit unterdurchschnittlichem Mietniveau trotz jüngst stark gestiegener Mietentwicklung
- Kein Hot Spot-Büromarkt

Unterhaching

- Gehört zum direkten Münchner Umland
- Zweitgrößte Gemeinde im Landkreis München, größte Gemeinde im südöstlichen Münchner Umland
- Prosperierende Einwohnerentwicklung historisch und erwartet
- Mietniveau überdurchschnittlich und jüngst auch stark gestiegen
- Kleinerer Büromarkt im Münchener Umland; relativ hoher Leerstand

Starnberg

- Wirtschaftliches Zentrum des Landkreises Starnberg
- Dynamische Beschäftigtenentwicklung
- Erkennbarer Eipendlerüberschuss
- Überdurchschnittliches Mietniveau sowohl im Wohn- als auch im Bürosegment
- Begehrte Wohnlage mit hohem Freizeitwert; Mietsteigerung bisher noch überschaubar
- Kleiner aber dennoch dynamischer Büromarkt

Ottobrunn

- Gehört zum direkten Münchner Umland
- Ausgewogene, überregionale Wirtschaftsstruktur mit Großunternehmen und erkennbarem Einpendlerüberschuss
- Einer der größeren Büromärkte im Münchner Umland; sehr geringe Leerstandsquote
- Büromarkt wird angebotsseitig geprägt von einem Technologie und Innovationspark sowie einem Büroпарк
- Attraktiver Wohnstandort mit überdurchschnittlichem Mietniveau und -entwicklung

Haar

- Gehört zum direkten Münchner Umland
- Klinikstandort mit angegliederten Unternehmen der Pharmaindustrie und der Informatonstechnologie
- Gehört zu den kleineren Büromärkten im Münchner Umland
- Überdurchschnittliches Mietniveau; sehr geringe Leerstandsquote im Büromarkt
- Kein Hot Spot-Büromarkt; wenig Flächenpotenzial

Karlsfeld

- Gehört zum direkten Münchner Umland zwischen München und Dachau
- Klassische Wohngemeinde mit erkennbarem Auspendleranteil und starker Bindung an München
- Stark überdurchschnittliches Wohnmietniveau und -entwicklung
- Kein Hot Spot-Büromarkt

Dingolfing

- Wirtschaftliches Zentrum des Landkreises Dingolfing
- Sehr hoher Einpendlerüberschuss bedingt durch BMW
- Attraktiver Wohnmarkt der von der eigenständigen Wirtschaftskraft profitiert
- Unterdurchschnittliches Mietniveau im Wohnsegment mit jüngst starkem Mietanstieg
- Kein Hot Spot-Büromarkt

Mühldorf

- Wirtschaftliches Zentrum des Landkreises Mühldorf a. Inn
- Überwiegend mittelständische Wirtschaft
- Liegt im sog. bayerischen Chemiedreieck zwischen Landshut, Rosenheim und Passau
- Unterdurchschnittliche Mietniveaus im Wohnsegment; jüngst deutlich angezogene Mietentwicklung
- Kein Hot Spot-Büromarkt

Wolfratshausen

- Gemeinsam mit Bad Tölz das wirtschaftliche Zentrum des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen
- Gute Anbindung an das Münchener Nahverkehrsnetz fördert die Bedeutung als Wohnstandort
- Miethöhe und -entwicklung im Wohnsegment aktuell noch moderat
- Kein Hot Spot-Büromarkt

Garching

- Gehört zum direkten Münchner Umland und liegt an der Flughafenachse
- Überregional ausgerichtete Wirtschaftsstruktur und Hochschulstandort
- Einer der großen Büromärkte im Münchner Umland; sehr niedrige Leerstandsquote
- Durch Business Campus heterogener, autarker und innovativer Standort
- Attraktiver Wohnstandort bedingt durch die wirtschaftliche Stärke
- Sowohl im Wohn als auch im Bürosegment deutlich überdurchschnittliche Mietniveaus und -entwicklung

Ismaning

- Gehört zum direkten Münchner Umland und liegt an der Flughafenachse
- Überregional ausgerichtete Wirtschaftsstruktur
- Einer der größeren Büromärkte im Münchner Umland; allerdings auch erkennbarer Leerstand
- Attraktiver Wohnstandort; überdurchschnittliches Mietniveau im Wohnsegment, allerdings mit moderater Mietentwicklung

Poing

- Gehört zum direkten Münchner Umland
- Moderater Auspendlerüberschuss
- Sehr starkes Einwohnerwachstum
- Mittelständische Wirtschaftsstruktur
- Gehört zu den kleineren Büromärkten im Münchener Umland; aktuell kein Leerstand

Neubiberg

- Gehört zum direkten Münchner Umland
- Ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit Großunternehmen
- Deutlicher Einpendlerüberschuss
- Überschaubarer Büromarkt; moderater Leerstand
- Attraktiver Wohnstandort; deutlich überdurchschnittliches Mietniveau und moderate Mietentwicklung

Eching

- Gehört zum Münchner Umland
- Lokal ausgerichtete Wirtschaftsstruktur
- Geringfügiger Einpendlerüberschuss
- Gehört zu den kleineren Büromärkten im Münchener Umland; aktuell kein Leerstand
- Kein Hot Spot-Wohnmarkt

Oberhaching

- Gehört zum Münchner Umland
- Ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit moderatem Einpendlerüberschuss
- Gehört zu den kleineren Büromärkten im Münchener Umland; günstige aber etablierte Lage mit moderatem Leerstand
- Mit einer der teuersten Wohnlagen im Wohnungsmarkt

Kirchheim

- Gehört zum Münchner Umland
- Ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit moderatem Einpendlerüberschuss
- Gehört zu den kleineren Büromärkten im Münchener Markt; günstige Büromiete aber erkennbarer Leerstand
- Aufgrund seiner Lage und aktueller Flächenverfügbarkeit ist auch das Segment Logistik interessant

Unterföhring

- Gehört zum direkten Münchener Umland
- Bundesweit bekannt als Standort der Medienindustrie
- Der größte Büromarkt im Münchener Umland mit gleichzeitig niedriger Leerstandsquote
- Im Büromarkt aktuell eher wenig aktive Player
- Büromietniveau ist aufgrund des Branchenschwerpunktes hoch
- Zählt zu den kleineren Orten im Münchner Nordwesten
- Im Wohnsegment überdurchschnittliches Mietniveau und -entwicklung

Planegg

- Gehört zum direkten Münchner Umland
- Bekannt durch den Ortsteil Martinsried als Biotechnologiestandort
- Einer der größeren Büromärkte im Münchner Umland, mit sehr niedriger Leerstandsquote und hohem Büromietniveau

Hallbergmoos

- Einer der kleineren Hot Spot Gemeinden
- Gehört zum direkten Münchner Umland und positioniert sich durch seine direkte Nähe zum Flughafen
- Überregional ausgerichtete Wirtschaftsstruktur, mit deutlichem Einpendlerüberschuss
- Gehört zu den größeren Büromärkten im Markt München; seit einigen Jahren mit sehr hoher Leerstandsquote, Tendenz sinkend
- Wohnungsmietniveau und -entwicklung ist vergleichsweise unterdurchschnittlich

Aschheim

- Einer der kleineren Hot Spot Gemeinden
- Gehört zum direkten Münchner Umland; direkte Nachbarschaft zu Messestadt München Riem
- Überregional ausgerichtete Wirtschaftsstruktur mit deutlichem Einpendlerüberschuss
- Wichtiger und etablierter Bürostandort im Markt München; hohes Mietniveau, allerdings mit sehr hoher Leerstandsquote, Tendenz steigend

Feldkirchen

- Kleinste der Hot Spot Gemeinden
- Gehört zum direkten Münchner Umland nahe Messestadt München Riem
- Überregional ausgerichtete Wirtschaftsstruktur Schwerpunkt Medizintechnik
- Gehört zu den kleineren Büromärkten im Markt München; Leerstandsrate ist hoch und aktuell steigend

Greater Munich



Glossar

AIF	Alternativer Investmentfond
AUTA	Standortautarkie
BAB	Bundesautobahn
BEND	Bindung an Metropole
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BU	Büro
EFH	Einfamilienhaus
EH-F	Großflächiger Einzelhandel
EH-L	Lebensmittel-Einzelhandel
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einwohner
GMREF	Greater Munich Real Estate Fund
IMK	Initiativkreis Europäische Metropolregionen in Deutschland
IV	Individualverkehr
LK	Landkreis
METROPOLIXX	Attraktivitätsindex für Investitionspotenzial in Metropolregionen
MF-G	Mietflächen für gewerblichen Raum gemäß gif
MFH	Mehrfamilienhaus
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit
OECO	Ökonomie
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SOCIA	Soziodemografie
SVP	sozialversicherungspflichtig
WE	Wohneinheit
Wfl.	Wohnfläche
Whg	Wohnung
WO	Wohnen
ZFH	Zweifamilienhaus



Impressum

Herausgeber

Ehret + Klein GmbH
Michael Ehret, Stefan Klein, Geschäftsführer
Andreas Bertsch, Projektleitung
Würmstraße 4
82319 Starnberg
ehret-klein.de

ehret+klein

Research

bulwiengesa AG
Dr. Heike Piasecki, Niederlassungsleiterin Büro München
Ellen Heinrich, Projektleitung
Wallstraße 61
10179 Berlin
bulwiengesa.de



Gestaltungskonzept und Design

ALL ABOUT Real Estate Brands, München
all-about-advertising.de

Illustrationen

Carolin Löbbert, Hamburg

Druck

Ulenspiegel Druck GmbH & Co. KG, Andechs

Erscheinungsdatum

Oktober 2018

Copyright

Ehret + Klein GmbH

Disclaimer

Trotz sorgfältiger Erstellung dieses Dokuments können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Es wird keine Haftung für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen übernommen. Soweit dieses Dokument Aussagen und Prognosen enthält, die auf Erwartungen bezüglich künftiger Entwicklungen beruhen, wird darauf hingewiesen, dass diese Annahmen nach bestem Wissen getroffen wurden, aber nicht eintreten müssen. Es werden keine Zusicherungen zu diesen Prognosen und Aussagen gemacht. Etwaige vorvertragliche Beziehungen zu uns unterliegen ausschließlich deutschem Recht. Die Inhalte dieses Dokuments sind das geistige Eigentum unseres Unternehmens. Jede weitere Verwendung sowie die Weitergabe an Dritte im Original, als Kopie, in Auszügen, elektronischer Form oder durch eine inhaltsähnliche Darstellung bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung von Ehret + Klein GmbH und bulwiengesa AG.

Hintergrundinformationen

Michael Ehret ist Mitglied im Lenkungskreis der Europäischen Metropolregion München e.V.



Initiator von „Greater Munich. Immobilienmarkt-Bericht 2016/2017“ ist die Concrete Urban GmbH.



Auf diese Publikation erheben wir eine Schutzgebühr in Höhe von € 250,00 inkl. gesetzl. MwSt.