

3. SEPTEMBER 2019

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Kaufen oder mieten?

Was lohnt wo im Münchner Speckgürtel

- *Insgesamt 53 der 56 analysierten Regionen im Münchner Umland erzielen einen Kaufpreisfaktor von 30 und mehr*
- *In Straßlach-Dingharting ist das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Miete mit 54,48 am höchsten*
- *In Oberschleißheim, Unterschleißheim und Garching bei München müssen Käufer mit durchschnittlich 25,77 bis 29,22 Jahresnettokaltmieten rechnen*

Berlin, 3. SEPTEMBER 2019 – I glab, dene brennt da Huat: Denkt sich wohl der eine oder andere Bayer angesichts der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt. Historisch niedrige Zinsen und günstige Baukredite auf der einen Seite, steigende Immobilienpreise auf der anderen Seite. Viele Menschen wollen die Gunst der Stunde nutzen, dennoch drängt sich ihnen immer öfter die Frage auf, ob der Kauf von Wohneigentum überhaupt noch lohnt. Eine gute Überprüfung ist, Kaufpreis und Miete gegenüber zu stellen, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Lange galt ein Kaufpreisfaktor* um die 20 bis 24 als guter Indikator zu kaufen. Dies gilt jedoch nur noch bedingt. Gerade in den sieben A-Städten sind solche Angebote rar, vielmehr werden aktuell Immobilien zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt. Dieses Niveau schwappt langsam auf die Speckgürtel der Metropolen über, wie der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) in seiner aktuellen Analyse auch zum Münchner Umland für das erste Halbjahr 2019 feststellt.

Keine der 56 analysierten Regionen im Münchner Umland erzielt einen Kaufpreisfaktor nach alter Faustregel von unter 24. Zudem schaffen es nur drei Regionen, alle im Münchner Norden gelegen, unter der 30er-Marke zu bleiben. Dazu gehören Oberschleißheim mit 25,77, dem niedrigsten Faktor im gesamten Ranking, sowie Unterschleißheim mit 28,60 und Garching bei München mit 29,22. Die durchschnittlichen Immobilienkaufpreise dieser Regionen liegen bei 5.505,34 €/m², 5.605,60 €/m² beziehungsweise 6.377,06 €/m². Mieter müssen dort mit 17,80 €/m², 16,34 €/m² beziehungsweise 18,19 €/m² rechnen. Damit zahlen die Bewohner in Garching und Oberschleißheim die höchsten Mietpreise im Münchner Speckgürtel. „Je kleiner das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto eher rentiert sich der Immobilienkauf. Allerdings sollten Interessenten auch immer auf die Lage schauen. Die stimmt bei Oberschleißheim und Garching. Beide Regionen liegen direkt an der Münchner Stadtgrenze, was eine Investition hier durchaus attraktiv macht,“ sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

Den höchsten Kaufpreisfaktor im Münchner Umland erzielt Straßlach-Dingharting mit satten 54,48. Mit etwas Abstand und einem Faktor zwischen 51 und 52 folgen Hebertshausen, Oberhaching und Bergkirchen. Während Käufer in Straßlach-Dingharting und Oberhaching mit 8.875,73 €/m² und 9.286,74 €/m² selbst für Münchner Verhältnisse tief in die Tasche greifen müssen, zahlen sie in Hebertshausen und Bergkirchen mit 7.219,27 €/m² beziehungsweise 7.180,83 €/m² mehr als 1.600 Euro weniger für den Quadratmeter. Mit durchschnittlich 11,65 €/m² und 11,67 €/m² rufen Hebertshausen und Bergkirchen die dritt- und viertgünstigsten Mieten im Münchner Umland auf. Damit klafft die Mieten-Kaufpreis-Schere in diesen vier Regionen am stärksten auseinander.

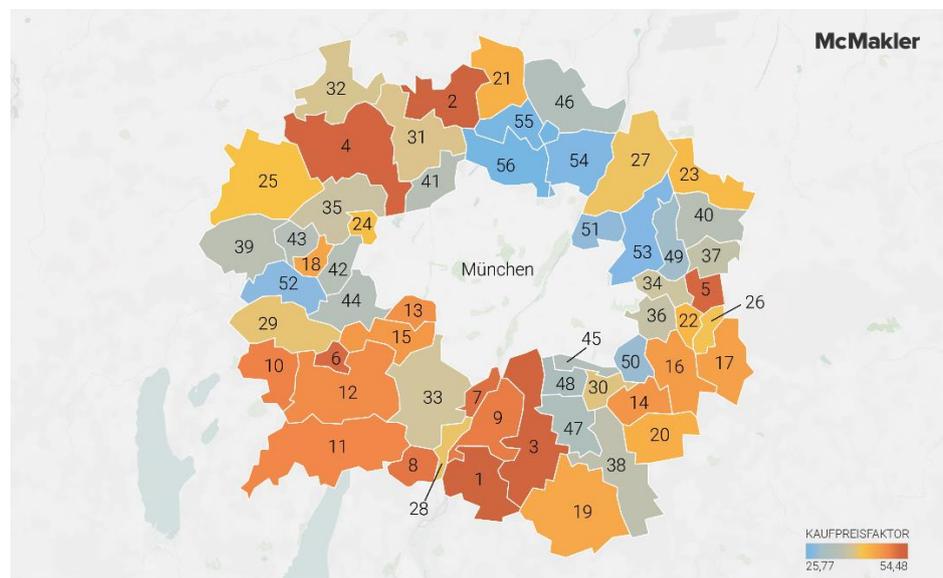


Abb.1: Was lohnt wo im Münchner Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Grafik: McMakler)

Den vier Spitzenreitern folgen mit Kaufpreisfaktoren zwischen 40 und 49 elf Münchner Umland-Regionen, darunter Krailling, Pullach am Isartal, Schäftlarn, Grünwald, Weßling, Starnberg, Gauting, Gräfelfing und Planegg. Aktuell zahlen Käufer dort für Wohnimmobilien einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis zwischen circa 7.200 Euro und 9.800 Euro, wobei Pullach am Isartal die höchsten Immobilienpreise im Münchner Speckgürtel aufruft. Aber auch günstigere Regionen wie Weßling und Krailling sind dabei, wo Käufer derzeit circa 6.500 €/m² zahlen. Auffällig ist, dass nahezu alle Regionen mit einem Kaufpreis-Miete-Verhältnis zwischen 40 und 49 im Süden von München liegen. Die Lage bestimmt den Preis. Je weiter es Richtung Alpenrand, Starnberger See und Ammersee geht, desto exklusiver wird die Wohnlage, was wiederum höhere Preislagen mit sich bringt.

Weitere 13 Regionen weisen Kaufpreisfaktoren zwischen 30 und 35 auf, wie zum Beispiel Unterföhring, Putzbrunn und Aschheim. Während sich die Unterföhringer Kaufpreise mit durchschnittlich 6.359,20 €/m² im Münchner Mittelfeld bewegen, zählen die Mietpreise mit 17,30 €/m² zu den

fünftteuersten im gesamten Ranking. Ein ähnliches Bild ergibt sich in Putzbrunn mit einem Durchschnittskaufpreis von 5.596,95 €/m² und Aschheim mit 5.503,56 €/m². Damit liegen die beiden im unteren Drittel der günstigsten Kaufpreise. Die Mietpreise hingegen bewegen sich mit 14,35 €/m² und 15,23 €/m² in der oberen Hälfte der teuersten Mieten im Münchner Umland.

„Während einige Experten bei einem Kaufpreisfaktor von 30 und mehr von einer ungünstigen Investition sprechen, wird diese Schallmauer im Münchner Speckgürtel von 53 der 56 analysierten Regionen durchbrochen. Augenscheinlich kann diese Regel für die bayerische Landeshauptstadt und deren Umland nicht mehr gelten. Hier wird längst mit anderen Maßstäben gemessen. Von einem Kauf im Münchner Umland ist daher nicht grundlegend abzuraten“, erklärt Lukas Pieczonka von McMakler. Und weiter: „Gerade wenn die Investition in eine altersgerechte Immobilie im Alter zu Mietfreiheit führt und die Kreditlaufzeit mit spätestens Rentenbeginn endet, spricht vieles für den Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Wichtig ist, alle individuellen Faktoren abzuklopfen. Immobilienexperten und Makler können hier mit fachlichem Know-how unterstützen“, ergänzt der Immobilienexperte.

Bei immerhin 25 Regionen des Münchner Umlandes müssen Kaufinteressenten mit dem 35- bis 40-fachen der Jahresnettokaltmiete für Wohneigentum rechnen. Angeführt wird diese Gruppe von Grasbrunn mit 39,69, Zorneding mit 39,47 und Eichenau mit 39,06, im unteren Feld befinden sich Brunnthall mit einem Kaufpreisfaktor von 35,27, Fürstenfeldbruck mit 35,25 und Pliening mit 35,23.

Im Vergleich der sieben A-Städte Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart und Köln, finden Käufer aktuell in der Stadt an der Isar die teuersten Immobilien mit durchschnittlich 7.827 €/m². Bei den Mietpreisen führt die bayerische Landeshauptstadt mit 18,94 €/m² ebenfalls das Big-Seven-Ranking an. Mit einem Kaufpreisfaktor von 34,43 landet München nur auf dem dritten Platz nach Hamburg und Berlin.

Die einzelnen McMakler-Speckgürtel-Analysen „Kaufen oder mieten?“ der sieben A-Städte in Deutschland, erstes Halbjahr 2019, stehen [hier zur Verfügung](#).

*Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2017) verschiedener Immobilienportale für das erste Halbjahr 2019. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

| REGIONEN | KAUFPREISFAKTOR 1. HJ 2019 | KAUFPREISE 1. HJ 2019 | MIETPREISE 1. HJ 2019 |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 1. Straßlach-Dingharting | 54,48 | Ø 8.875,73 €/m ² | Ø 13,58 €/m ² |
| 2. Hebertshausen | 51,64 | Ø 7.219,27 €/m ² | Ø 11,65 €/m ² |
| 3. Oberhaching | 51,57 | Ø 9.286,74 €/m ² | Ø 15,01 €/m ² |
| 4. Bergkirchen | 51,26 | Ø 7.180,83 €/m ² | Ø 11,67 €/m ² |
| 5. Parsdorf | 48,07 | Ø 7.516,33 €/m ² | Ø 13,03 €/m ² |
| 6. Krailing | 47,51 | Ø 6.578,95 €/m ² | Ø 11,54 €/m ² |
| 7. Pullach im Isartal | 45,90 | Ø 9.807,81 €/m ² | Ø 17,80 €/m ² |
| 8. Schäftlarn | 44,44 | Ø 7.247,10 €/m ² | Ø 13,59 €/m ² |
| 9. Grünwald | 44,34 | Ø 9.422,75 €/m ² | Ø 17,71 €/m ² |
| 10. Weißling | 42,32 | Ø 6.729,99 €/m ² | Ø 13,25 €/m ² |
| 11. Starnberg | 42,24 | Ø 7.886,54 €/m ² | Ø 15,56 €/m ² |
| 12. Gauting | 42,20 | Ø 7.442,29 €/m ² | Ø 14,70 €/m ² |
| 13. Gräfelfing | 41,89 | Ø 8.212,05 €/m ² | Ø 16,34 €/m ² |
| 14. Hohenbrunn | 40,84 | Ø 7.858,18 €/m ² | Ø 16,04 €/m ² |
| 15. Planegg | 40,46 | Ø 7.243,75 €/m ² | Ø 14,92 €/m ² |
| 16. Grasbrunn | 39,69 | Ø 6.574,42 €/m ² | Ø 13,80 €/m ² |
| 17. Zorneding | 39,47 | Ø 5.913,30 €/m ² | Ø 12,49 €/m ² |
| 18. Eichenau | 39,06 | Ø 6.340,13 €/m ² | Ø 13,53 €/m ² |
| 19. Sauerlach | 38,99 | Ø 5.857,26 €/m ² | Ø 12,52 €/m ² |
| 20. Höhenkirchen-Siegertsbrunn | 38,96 | Ø 6.470,17 €/m ² | Ø 13,81 €/m ² |
| 21. Haimhausen | 38,70 | Ø 5.815,55 €/m ² | Ø 12,52 €/m ² |
| 22. Vaterstetten | 38,53 | Ø 6.713,89 €/m ² | Ø 14,52 €/m ² |
| 23. Finsing | 38,12 | Ø 5.352,71 €/m ² | Ø 11,70 €/m ² |
| 24. Gröbenzell | 37,12 | Ø 6.208,27 €/m ² | Ø 13,94 €/m ² |
| 25. Maisach | 36,96 | Ø 5.370,44 €/m ² | Ø 12,11 €/m ² |
| 26. Baldham | 36,84 | Ø 6.437,98 €/m ² | Ø 14,56 €/m ² |
| 27. Ismaning | 36,79 | Ø 7.042,11 €/m ² | Ø 15,95 €/m ² |
| 28. Baierbrunn | 36,59 | Ø 7.037,87 €/m ² | Ø 16,03 €/m ² |
| 29. Gilching | 36,54 | Ø 5.617,28 €/m ² | Ø 12,81 €/m ² |
| 30. Ottobrunn | 36,17 | Ø 6.693,75 €/m ² | Ø 15,42 €/m ² |
| 31. Dachau | 36,05 | Ø 6.018,28 €/m ² | Ø 13,91 €/m ² |
| 32. Schwabhausen | 35,77 | Ø 4.525,68 €/m ² | Ø 10,54 €/m ² |
| 33. Neuried | 35,75 | Ø 6.525,11 €/m ² | Ø 15,21 €/m ² |
| 34. Feldkirchen | 35,71 | Ø 6.332,22 €/m ² | Ø 14,78 €/m ² |
| 35. Olching | 35,67 | Ø 5.500,57 €/m ² | Ø 12,85 €/m ² |
| 36. Haar | 35,58 | Ø 6.366,39 €/m ² | Ø 14,91 €/m ² |
| 37. Poing | 35,37 | Ø 5.653,22 €/m ² | Ø 13,32 €/m ² |
| 38. Brunnthal | 35,27 | Ø 5.782,30 €/m ² | Ø 13,66 €/m ² |
| 39. Fürstenfeldbruck | 35,25 | Ø 5.332,58 €/m ² | Ø 12,61 €/m ² |
| 40. Pliening | 35,23 | Ø 5.219,82 €/m ² | Ø 12,35 €/m ² |
| 41. Karlsfeld | 34,74 | Ø 6.244,66 €/m ² | Ø 14,98 €/m ² |
| 42. Puchheim | 34,70 | Ø 5.662,61 €/m ² | Ø 13,60 €/m ² |
| 43. Emmering | 34,63 | Ø 5.226,79 €/m ² | Ø 12,58 €/m ² |
| 44. Germering | 34,32 | Ø 5.858,24 €/m ² | Ø 14,23 €/m ² |
| 45. Neubiberg | 34,31 | Ø 6.470,23 €/m ² | Ø 15,72 €/m ² |
| 46. Garching | 33,61 | Ø 5.687,60 €/m ² | Ø 14,09 €/m ² |
| 47. Taufkirchen | 33,30 | Ø 6.008,70 €/m ² | Ø 15,04 €/m ² |
| 48. Unterhaching | 33,08 | Ø 6.570,39 €/m ² | Ø 16,55 €/m ² |
| 49. Kirchheim bei München | 32,53 | Ø 5.783,21 €/m ² | Ø 14,82 €/m ² |
| 50. Putzbrunn | 32,51 | Ø 5.596,95 €/m ² | Ø 14,35 €/m ² |
| 51. Unterföhring | 30,63 | Ø 6.359,20 €/m ² | Ø 17,30 €/m ² |
| 52. Alling | 30,31 | Ø 4.672,76 €/m ² | Ø 12,85 €/m ² |
| 53. Aschheim | 30,11 | Ø 5.503,56 €/m ² | Ø 15,23 €/m ² |
| 54. Garching bei München | 29,22 | Ø 6.377,06 €/m ² | Ø 18,19 €/m ² |
| 55. Unterschleißheim | 28,60 | Ø 5.605,60 €/m ² | Ø 16,34 €/m ² |
| 56. Oberschleißheim | 25,77 | Ø 5.505,31 €/m ² | Ø 17,80 €/m ² |

Quelle: McMakler GmbH (www.mcmakler.de)

Abb.2: Was lohnt wo im Münchner Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Tabelle: McMakler)

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.