

PRESSEMITTEILUNG

QUANTUM VERÖFFENTLICHT AKTUELLE STUDIE ÜBER DIE BEDEUTUNG VON PENDLERSTRÖMEN FÜR DIE WOHNUNGSMÄRKTE IM UMLAND DER METROPOLEN

- Steile Kauf- und Mietpreisgefälle zwischen Metropolen und Umland erzeugen einen neuen Schub der Suburbanisierung, wodurch Pendlerzahlen und -distanzen zunehmen.
- Marktanspannung der Metropolen strahlt auf Speckgürtel aus: Mieten und Bautätigkeit im Umland nehmen vielerorts zu.
- Gemeinden mit hohen Pendlerverflechtungen, die eine gute Verkehrsanbindung zur Kernstadt und verstärkt Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau aufweisen, bieten besonders attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Hamburg, 9. August 2018 – Deutschland wird immer mehr zum Pendlerland. In den Metropolen Frankfurt am Main, Stuttgart oder Düsseldorf sind bereits fast zwei Drittel der in der Stadt Beschäftigten Einpendler von Gemeinden außerhalb des Stadtgebiets. Aber nicht nur die Zahl der Pendler, sondern auch die zurückgelegten Entfernungen steigen.

Der aktuelle Focus No. 28 „Grenzenlose Mobilität – Die Bedeutung von Pendlerströmen für die Immobilienmärkte“ beleuchtet vor diesem Hintergrund zunächst die Ursachen dieser Entwicklung. Dabei werden einerseits Wohnungsknappheit und Preisentwicklung in den Städten untersucht, andererseits jedoch auch die Entwicklung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor, welche die Binnenmigration in Deutschland stark beeinflusst. Nach einer detaillierten Analyse von Pendlerverflechtungen in einzelnen Metropolregionen werden schließlich die Folgen dieser veränderten Wanderungsmuster auf die Wohnungsmärkte im Umland der Metropolen analysiert.

PRESSEMITTEILUNG

Die Pendlerzahlen variieren dabei deutlich hinsichtlich verschiedener Qualifikationsprofile, beruflicher Tätigkeiten und Wirtschaftszweige. So ist erhöhte Mobilität gerade bei Hochqualifizierten eine Grundvoraussetzung und auch der Versuch, Karriere und Familie unter einen Hut zu bringen. Am stärksten angestiegen sind die Pendlerstrecken allerdings bei Personen mit niedrigerem Bildungsniveau, was u.a. auf die steigende Mietkostenbelastung in den Großstädten zurückgeführt werden kann. Im Zusammenhang mit Angebotsknappheiten und dem rasanten Mietpreisanstieg führt das dortige Beschäftigtenwachstum dazu, dass immer mehr Berufstätige infolge der geringeren Kaufpreise und Mieten zunehmend in den Speckgürtel ausweichen (müssen).

Wie die Analyse der Quantum Research Unit zeigt, haben alle Top 7-Städte in den letzten Jahren zumindest gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Umland Wanderungsverluste hinnehmen müssen. Dies wirkt sich auch auf die Bautätigkeit vor Ort aus. So ist die Zahl der Baufertigstellungen und -genehmigungen außerhalb der Großstädte deutlich angestiegen. Insbesondere angrenzende und verkehrsgünstig liegende Gemeinden übernehmen dabei eine Ventilfunktion für die angespannten Wohnungsmärkte der Großstädte. Wichtig für eine zukünftig nachhaltige Kernstadt-Umland-Beziehung ist daher eine Konzentration der Außenentwicklungen entlang bestehender Verkehrsachsen und die Erhaltung möglichst kompakter Siedlungsstrukturen. Im Münchner Umland werden z. B. in vielen Gemeinden dementsprechend bereits mehr Geschosswohnungen als Ein-/Zweifamilienhäuser gebaut.

Der neue Schub der Suburbanisierung macht sich vielerorts im Umland der Metropolen bereits durch stark steigende Mieten bemerkbar. In einigen Landkreisen sind die Bestandsmieten in den letzten Jahren sogar stärker gestiegen als die Mieten in der Kernstadt. Gerade das Umland von München, aber auch die engeren Verflechtungsräume Berlins und Hamburgs haben eine überdurchschnittliche Mietpreisdynamik erfahren.

PRESSEMITTEILUNG

„Die Marktanspannung der Metropolen schwappt zunehmend auf ihr jeweiliges Umland über. Die daraus resultierende dynamische Nachfrage- und Mietentwicklung im Speckgürtel macht diese Wohnungsmärkte für institutionelle Anleger immer interessanter“, so Dr. André Scharmanski, Leiter Research bei Quantum.

Die gesamte Quantum-Focus-Ausgabe „Grenzenlose Mobilität – Die Bedeutung von Pendlerströmen für die Immobilienmärkte“ finden Sie unter www.quantum.ag/immobilien-ag/research

Dr. André Scharmanski (as@quantum.ag) steht Ihnen gerne für Einschätzungen zur Studie zur Verfügung.

ÜBER QUANTUM

Die unabhängige, 1999 gegründete, Immobiliengruppe vereint umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Projektentwicklung, institutionelle Anlageprodukte sowie im Management von Immobilieninvestments. Die Metropolregionen in Deutschland stehen im Fokus der Aktivitäten.

Im Fondsgeschäft bietet die Quantum Immobilien AG institutionellen Investoren über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Spezialfonds sowie alternative Investmentprodukte an. Die Assets under Management belaufen sich auf ca. EUR 5,6 Mrd.

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst die Realisierung von eigenen Immobilienprojekten sowie Joint Ventures im Rahmen unternehmerischer Beteiligungen. Bisher wurden 45 Entwicklungsprojekte mit über 1.000.000 m² Fläche realisiert. Weitere Projekte mit über 450.000 m² Fläche befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung. Das Transaktionsvolumen beträgt rund EUR 4,5 Mrd.

PRESSEMITTEILUNG

Pressekontakt

Quantum Immobilien AG
Nadine Wiencke
T +49. 40. 41 43 30-542
nwi@quantum.ag