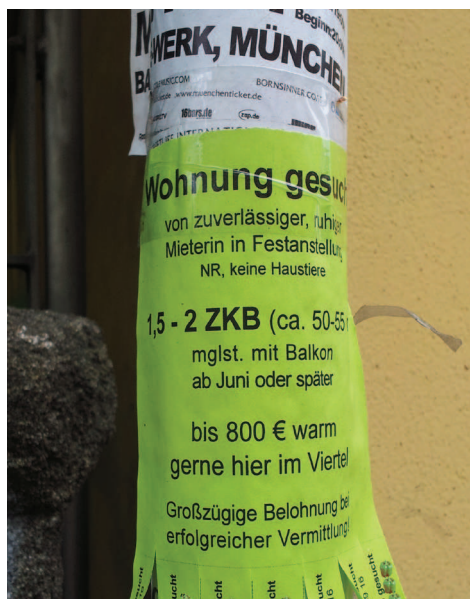




## Wohnungsmarktbarometer 2014



## Inhaltsverzeichnis

1 Erhebungsmethode.....	3
2 Erstbezugsmieten in München.....	4
3 Wiedervermietungs­mieten in München.....	6
4 Vergleich zu Immoscout24 und anderen Quellen.....	13
5 Wiedervermietungs­mieten im Umland.....	14
6 Zusammenfassung und Ausblick.....	16

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2001 - 2014.....	4
Tabelle 2: Wiedervermietung - Nettokaltmieten in München 2001 - 2014.....	6
Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten in München 2014.....	10
Tabelle 4: Erst-/Wiedervermietung Vergleich Wohnungsmarktbarometer – Immoscout24-Daten, 2. Quartal 2014 .....	13
Tabelle 5: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im Münchner Umland 2009 - 2014.....	14
Tabelle 6: Wiedervermietung – Nettokaltmieten 2014 in Gemeinden der Region 14 .....	15

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erstbezug - Preisspannen der Nettokaltmieten, 2. Quartal 2010 bis 2014.....	5
Abbildung 2: Wiedervermietung: Preisspannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2014.....	8
Abbildung 3: Erstbezugs- und Wiedervermietungs­miete in München seit 1995.....	16

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und der Wohnlagen in München 2014.....	3
Karte 2: Verteilung der Wiedervermietungs­angebote auf Wohnungs­größen­klassen in den Wohnungsmarkt­gebieten Münchens 2014.....	9
Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2014 und deren Veränderung gegenüber 2013 in München.....	12

## Impressum

Herausgeberin  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung – Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Stadtökonomie  
Blumenstraße 31  
80331 München

Inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung  
I/22 – Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Stadtökonomie  
Katrin Leuschner 089/233-24637  
Jessica Hanke 089/233-25221  
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

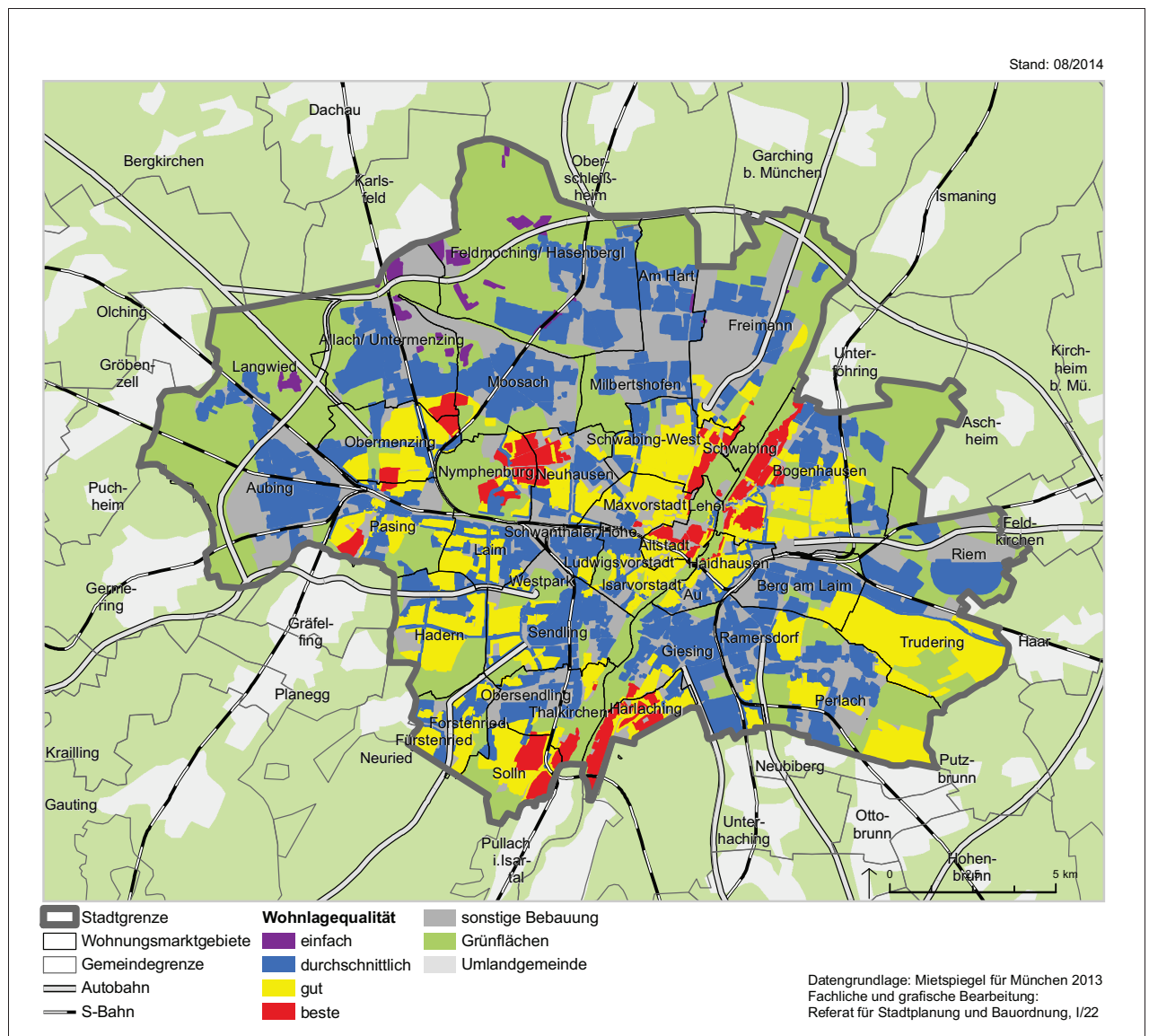
Titelbild  
Gestaltung: Jessica Hanke  
Fotos oben: Landeshauptstadt München, Christian Piesch  
Foto unten links: Landeshauptstadt München, Denise Kirchner  
Foto unten rechts: Landeshauptstadt München, Michael Marczuk

Stand: August 2014

## 1 Erhebungsmethode

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wertet seit 1995 die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung (SZ) jeweils für das zweite Quartal systematisch aus. Seit 2001 werden dafür die Internetannoncen der SZ verwendet. Mittels dieser Datengrundlage wird jährlich das Wohnungsmarktbarometer erstellt. Die Auswertung der Mieten für Erstbezug und Wiedervermietung erfolgt für das Stadtgebiet und soweit möglich für die Region München. In die Analyse werden dabei alle Wohnungen ab 20 m<sup>2</sup> in allen Wohnlagequalitäten einbezogen. Annoncen, die mehrfach erscheinen, werden identifiziert und gefiltert, so dass sie nur einmal in die Auswertung eingehen.

Für kleinräumige Analysen in der Landeshauptstadt wurden sogenannte Wohnungsmarktgebiete gebildet, die sich aus Stadtbezirken oder Stadtbezirksteilen zusammensetzen.



Karte 1: Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und der Wohnlagen in München 2014



## 2 Erstbezugsmieten in München

Jahr	Erstbezug: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse*										Gesamt	
	20-40 m <sup>2</sup>		40-60m <sup>2</sup>		60-80 m <sup>2</sup>		80-100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle		
2001	13,01	8	13,26	44	12,40	57	12,46	43	13,18	43	<b>12,80</b>	<b>195</b>
2002	13,79	7	13,41	30	13,07	52	13,03	59	14,10	52	<b>13,40</b>	<b>200</b>
2003	13,96	10	13,51	76	12,03	147	12,99	96	12,86	66	<b>12,74</b>	<b>395</b>
2004	15,16	6	12,77	43	11,78	68	11,77	61	11,61	35	<b>12,04</b>	<b>213</b>
2005	13,62	5	11,94	51	11,40	110	11,03	87	12,27	65	<b>11,60</b>	<b>318</b>
2006	13,10	7	13,09	55	11,33	99	10,91	68	13,12	61	<b>11,99</b>	<b>290</b>
2007	12,36	9	12,55	47	11,69	75	12,45	46	12,70	35	<b>12,24</b>	<b>212</b>
2008			12,82	65	12,45	62	12,99	105	12,76	57	<b>12,80</b>	<b>292</b>
2009	14,89	10	13,34	37	12,42	64	12,95	68	15,58	82	<b>13,77</b>	<b>261</b>
2010	17,84	8	12,97	38	12,17	52	13,38	41	14,16	22	<b>13,22</b>	<b>161</b>
2011	16,23	5	13,77	38	12,73	40	13,26	47	16,33	69	<b>14,39</b>	<b>199</b>
2012			13,17	11	13,55	46	14,59	30	14,98	71	<b>14,41</b>	<b>162</b>
2013							15,53	17	17,20	15	<b>16,07</b>	<b>38</b>
2014	20,61	62	17,37	18	16,00	31	16,49	15	18,96	54	<b>18,65</b>	<b>180</b>

Jahr	Erstbezug: Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ											
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2002	0,78	6,0%	0,14	1,1%	0,67	5,4%	0,58	1,3%	0,92	2,1%	<b>0,60</b>	<b>4,7%</b>
2003	0,17	1,3%	0,11	0,8%	-1,03	-7,9%	-0,04	-0,1%	-1,24	-2,4%	<b>-0,66</b>	<b>-5,0%</b>
2004	1,20	8,6%	-0,75	-5,5%	-0,25	-2,1%	-1,22	-1,3%	-1,25	-1,9%	<b>-0,69</b>	<b>-5,5%</b>
2005	-1,54	-10,2%	-0,83	-6,5%	-0,38	-3,2%	-0,74	-1,2%	0,66	1,9%	<b>-0,45</b>	<b>-3,7%</b>
2006	-0,52	-3,8%	1,16	9,7%	-0,07	-0,6%	-0,12	-0,1%	0,85	1,3%	<b>0,39</b>	<b>3,4%</b>
2007	-0,75	-5,7%	-0,54	-4,1%	0,36	3,1%	1,54	2,3%	-0,42	-0,7%	<b>0,26</b>	<b>2,1%</b>
2008			0,26	2,1%	0,76	6,5%	0,53	1,2%	0,06	0,2%	<b>0,55</b>	<b>4,5%</b>
2009			0,52	4,1%	-0,03	-0,3%	-0,04	0,0%	2,81	4,9%	<b>0,98</b>	<b>7,6%</b>
2010	2,95	19,8%	-0,37	-2,8%	-0,25	-2,0%	0,43	0,6%	-1,41	-1,7%	<b>-0,55</b>	<b>-4,0%</b>
2011	-1,60	-9,0%	0,80	6,2%	0,56	4,6%	-0,12	-0,3%	2,17	9,8%	<b>1,17</b>	<b>8,8%</b>
2012			-0,60	-4,4%	0,82	6,4%	1,33	2,8%	-1,35	-2,0%	<b>0,02</b>	<b>0,1%</b>
2013							0,94	3,1%	2,22	3,1%	<b>1,66</b>	<b>11,5%</b>
2014							0,97	5,7%	1,76	11,7%	<b>2,59</b>	<b>16,1%</b>

\*Durchschnittliche Mietpreisangabe je m<sup>2</sup> nur bei mind. 5 Fällen

Quelle: Süddeutsche Zeitung Internet (je 2. Quartal) - Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2001 - 2014

Die Erstbezugsmieten steigen in München seit 2005 (mit Ausnahme des Jahres 2010) kontinuierlich an. Im Jahr 2014 wird das bisherige Höchstniveau aus dem Vorjahr erneut überschritten und liegt nun bei rund 18,65 €/m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 1). Die Fallzahlen sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und haben nun wieder eine höhere Aussagekraft. Grund hierfür ist eine Verfahrensänderung bei der Datenauswertung, die die Identifikation von Erstbezügen erleichtert.

Der sprunghafte Anstieg der Erstbezugsmieten um ca. 16 % ist z. T. auch methodenbedingt und mit auf die geänderte Größenstruktur der Wohnungen zurückzuführen. Die

höchsten Mieten werden für Kleinstwohnungen und Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> erhoben. Über ein Drittel der Fälle bezieht sich in 2014 auf Kleinstwohnungen mit einer Größe zwischen 20 und 40 m<sup>2</sup>. Seit 2012 sind die Fertigstellungszahlen in dieser Kategorie stark angestiegen. Die Strukturveränderung hin zu kleinen Wohnungen ist zum einen auf Nachholeffekte zurückzuführen. Darüber hinaus zeigt sich darin auch das Resultat aus dem über Jahre hinweg angespannten Wohnungsmarkt: Die Mieterinnen und Mieter können sich immer weniger Fläche leisten und ziehen vermehrt auch in kleinere Wohnungen. Die angeregte Bautätigkeit für studentisches Wohnen sowie der Trend zum Service-Wohnen verstärken außerdem das Angebot der Wohnungen in dieser Größenklasse.

Ein weiteres Drittel der Fallzahlen bezieht sich auf Wohnungen mit einer Größe von über 100 m<sup>2</sup>. In dieser Größenklasse werden vermehrt luxuriöse Wohnungen in der Süddeutschen Zeitung angeboten, was zu Verzerrungen bei der Auswertung führen kann. Das letzte Drittel der Fälle ist den übrigen drei Kategorien der Wohnungen zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup> zuzuordnen. In diesen Wohnungsgrößenklassen liegen die Durchschnittswerte jeweils unter dem Gesamtdurchschnitt. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungen mit einer mittleren Größe in den Anzeigen unterrepräsentiert sind.

Im fünfjährigen Durchschnitt sind die Nettokaltmieten für den Erstbezug in München seit 2009 um rund 6,3 % p. a. gestiegen. Diese Steigerungsrate liegt deutlich über der allgemeinen Preissteigerungsrate und der Entwicklung der Löhne und Gehälter und signalisiert die deutlich zunehmende Wohnungsmarkttanspannung.

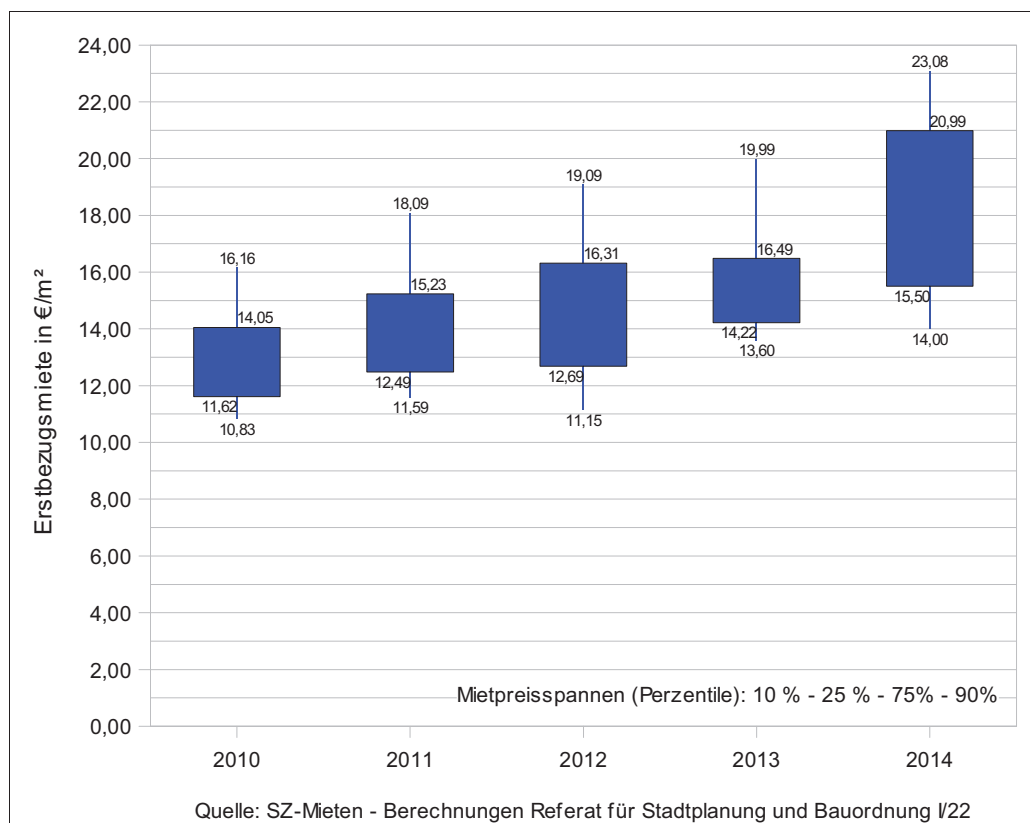


Abbildung 1: Erstbezug - Preisspannen der Nettokaltmieten, 2. Quartal 2010 bis 2014

Abbildung 1 zeigt die Preisspannen beim Erstbezug im Zeitverlauf. Es wird u.a. deutlich, dass die Preisentwicklung seit 2011 stärker anzieht und im letzten Jahr nochmals einen Schub nach oben vollzogen hat. Aufgrund der sehr niedrigen Fallzahlen müssen die Werte aus dem Jahr 2013 allerdings mit Vorsicht interpretiert werden.

Bezogen auf das Jahr 2014 fällt insbesondere die relativ gleichmäßige Verteilung aller Angebote auf. Das Verhältnis der nach oben ausreißenden Angebote (zwischen dem 75 % und dem 90 % Perzentil) zu den nach unten ausreißenden Angeboten (zwischen dem 10 % und dem 25 % Perzentil) ist im Vergleich zu den Vorjahren geringer geworden. Der arithmetische Mittelwert von rd. 18,65 €/m<sup>2</sup> zeigt, dass das Angebot an Hochpreisangeboten im Vergleich zu preiswerteren Angeboten allerdings weiterhin überwiegt.

### **3 Wiedervermietungsrenten in München**

Im Wohnungsmarktbarometer werden seit 2001 auch die Angebote der Wiedervermietung ausgewertet. Da hier im Vergleich zu den Erstbezugsmieten höhere Fallzahlen vorliegen, sind auch differenzierte Aussagen zu den Mieten nach Wohnungsgrößen und Teilräumen möglich.

Trotz der weiterhin angespannten Marktsituation haben sich die Wiedervermietungsrenten im Vergleich zu den Vorjahren mit einer Steigerung von rd. 4,0 % bzw. 0,58 €/m<sup>2</sup> weniger stark verteuert als in den beiden Jahren davor. Im Durchschnitt wurde innerhalb Münchens eine Wiedervermietungsrente von 15,03 €/m<sup>2</sup> erreicht, dabei fallen die Veränderungen nach Wohnungsgrößenklassen unterschiedlich aus.

Hatten im letzten Jahr vor allem die kleineren und mittleren Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> die höchsten Steigerungen erfahren, sind es im Jahr 2014 die kleinen Wohnungen und Apartments bis 40 m<sup>2</sup>. Hier haben sich die Mieten um 8 % erhöht und sind damit absolut um 1,25 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Im Vergleich dazu sind die Wiedervermietungsrenten in den nächstgrößeren Wohnungen der Größenklasse bis 60 % relativ stabil geblieben und haben eine Steigerung in Höhe von nur 1,1 % bzw. absolut um 0,15 €/m<sup>2</sup> erfahren. Dieser Wert liegt sogar unterhalb der jährlichen Inflationsentwicklung. Die Wohnungen der nächsten beiden Kategorien zwischen 60 und 100 m<sup>2</sup> haben sich relativ gleich entwickelt und verzeichnen eine Preissteigerung von 6,5 % bzw. 6,3 %, was absolut einer Steigerung von 0,88 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,87 €/m<sup>2</sup> entspricht. Nach Fallzahlen liegen rd. 40 % der ausgewerteten Angebote in diesen beiden Größenklassen. Erstmals seit dem Jahr 2010 ist ein Rückgang der Miethöhe bei den großen Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> zu beobachten, jedoch nur geringfügig: Die Angebotsrenten sind in dieser Größenkategorie um 0,2 % gesunken, was absolut 0,02 €/m<sup>2</sup> entspricht. Eine Erklärung hierfür gibt wiederum der seit Jahren angespannte Wohnungsmarkt und der Strukturwandel in den Größenklassen. Die Nachfrage nach Wohnungen mit einer Größe über 100 m<sup>2</sup> stagniert angesichts der hohen absoluten Mieten für solche Wohnungen.

Jahr	Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse										Gesamt Miete in €/m <sup>2</sup> Fälle	
	20-40 m <sup>2</sup>		40-60 m <sup>2</sup>		60-80 m <sup>2</sup>		80-100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>			
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle
2001	12,96	334	12,20	413	11,58	419	11,83	284	13,01	265	12,26	1715
2002	13,17	228	12,45	390	12,14	611	11,98	419	12,31	359	12,31	2007
2003	12,90	1975	11,70	2664	11,14	3714	11,22	2070	11,60	1543	11,63	11966
2004	12,86	1506	11,51	2349	10,88	2669	10,96	1397	11,54	910	11,47	8831
2005	12,93	1511	11,28	2278	10,61	3084	10,67	1554	11,55	1041	11,26	9468
2006	12,79	1380	11,39	2312	10,55	2933	10,37	1539	11,62	938	11,19	9102
2007	13,00	1278	11,54	2008	10,67	2729	10,83	1343	11,53	767	11,36	8125
2008	13,22	1390	11,66	2134	10,80	2747	10,90	1362	12,07	750	11,55	8383
2009	13,48	1025	11,95	1629	11,21	2013	11,39	894	12,83	694	11,98	6255
2010	13,58	724	12,03	1027	11,23	1274	11,78	728	12,74	552	12,11	4305
2011	14,34	339	12,50	498	11,78	719	12,34	425	13,26	384	12,64	2365
2012	14,43	205	13,03	300	12,50	406	13,30	316	14,37	453	13,48	1680
2013	15,64	107	14,25	146	13,57	162	13,76	159	15,09	234	14,45	808
2014	16,90	126	14,41	131	14,45	191	14,63	124	15,06	217	15,03	789

Jahr	Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ										in €	in %
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %		
2002	0,21	1,6%	0,25	2,1%	0,56	4,8%	0,16	1,3%	-0,71	-5,4%	0,05	0,4%
2003	-0,28	-2,1%	-0,75	-6,0%	-1,00	-8,2%	-0,76	-6,4%	-0,70	-5,7%	-0,69	-5,6%
2004	-0,04	-0,3%	-0,19	-1,7%	-0,26	-2,3%	-0,26	-2,3%	-0,06	-0,5%	-0,16	-1,4%
2005	0,07	0,5%	-0,22	-1,9%	-0,27	-2,5%	-0,29	-2,6%	0,01	0,0%	-0,21	-1,8%
2006	-0,13	-1,0%	0,11	0,9%	-0,06	-0,5%	-0,30	-2,8%	0,07	0,6%	-0,07	-0,6%
2007	0,20	1,6%	0,15	1,3%	0,12	1,1%	0,45	4,4%	-0,10	-0,8%	0,17	1,5%
2008	0,22	1,7%	0,12	1,1%	0,12	1,2%	0,07	0,7%	0,55	4,7%	0,19	1,7%
2009	0,26	2,0%	0,29	2,5%	0,42	3,9%	0,49	4,5%	0,76	6,3%	0,43	3,8%
2010	0,10	0,8%	0,08	0,7%	0,02	0,2%	0,39	3,5%	-0,09	-0,7%	0,12	1,0%
2011	0,76	5,6%	0,46	3,9%	0,55	4,9%	0,56	4,8%	0,52	4,1%	0,54	4,4%
2012	0,09	0,6%	0,53	4,2%	0,71	6,1%	0,96	7,8%	1,11	8,4%	0,84	6,7%
2013	1,21	8,4%	1,23	9,4%	1,08	8,6%	0,46	3,4%	0,71	5,0%	0,96	7,1%
2014	1,25	8,0%	0,15	1,1%	0,88	6,5%	0,87	6,3%	-0,02	-0,2%	0,58	4,0%

Quelle: Süddeutsche Zeitung (je 2. Quartal), Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 2: Wiedervermietung - Nettokaltmieten in München 2001 - 2014

Die schon aufgezeigten Preisverhältnisse – bei denen die Quadratmeterpreise für kleine und große Wohnungen höher sind als für mittelgroße Wohnungen – sind weiterhin deutlich erkennbar (siehe Abbildung 2). Jedoch gleichen sich die Preise der mittleren Wohnungen immer mehr an, wobei die Preisspannen in diesem Segment weiterhin im Vergleich zu den großen und kleinen Mietobjekten geringer sind.

Die maximale Differenz zwischen den günstigsten 10 % der Angebote und den teuersten 10 % der Angebote nimmt im Vergleich zu den Vorjahren in den meisten Größenklassen weiter zu. So liegt die Preisspanne für Apartments mit einer Größe von 20 bis 40 m<sup>2</sup> im Jahr 2014 bei 10,18 €/m<sup>2</sup> (2013: 8,35 €/m<sup>2</sup>). Für Wohnungen mit 40 bis 60 m<sup>2</sup> ist sie auf 7,46 €/m<sup>2</sup> gestiegen (2013: 6,53 €/m<sup>2</sup>), bei 60 bis 80 m<sup>2</sup> großen Wohnungen ist sie stabil bei 6,87 €/m<sup>2</sup> (2013: 6,92 €/m<sup>2</sup>) geblieben. Größere Wohnungen

bis 100 m<sup>2</sup> verzeichnen einen Anstieg der Preisspanne auf 7,53 €/m<sup>2</sup> (2013: 5,67), während die größten Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> auf 7,91 €/m<sup>2</sup> fallen (2013: 9,09 €/m<sup>2</sup>).

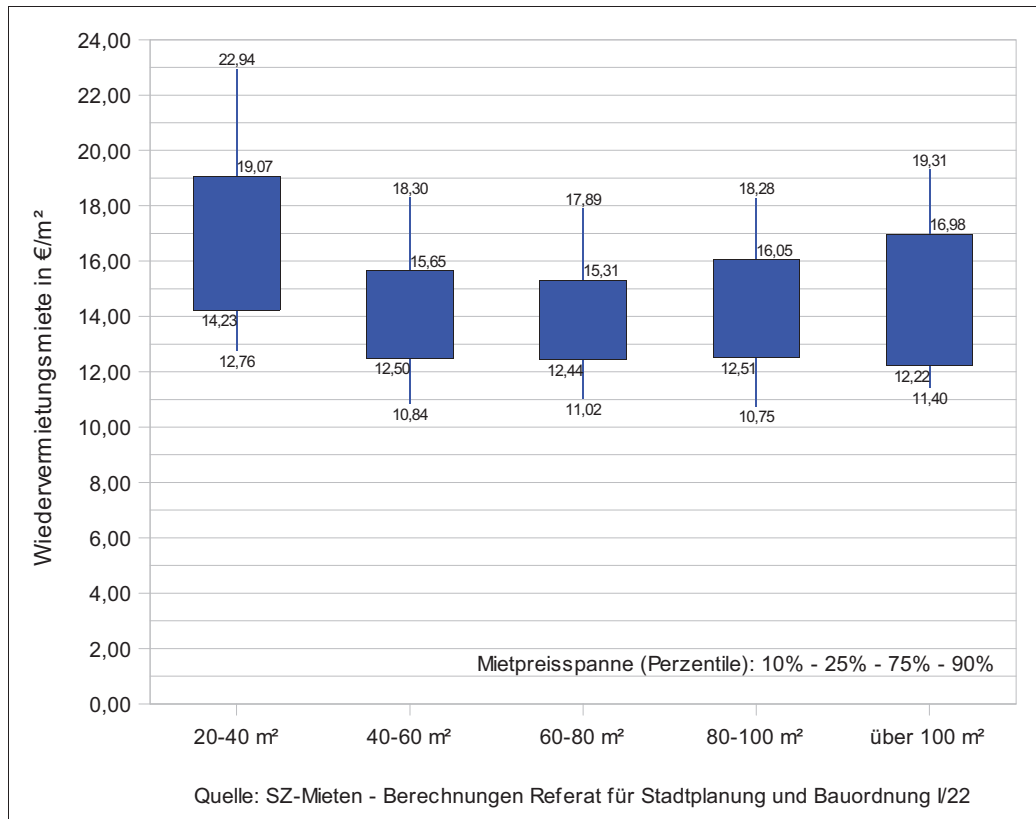
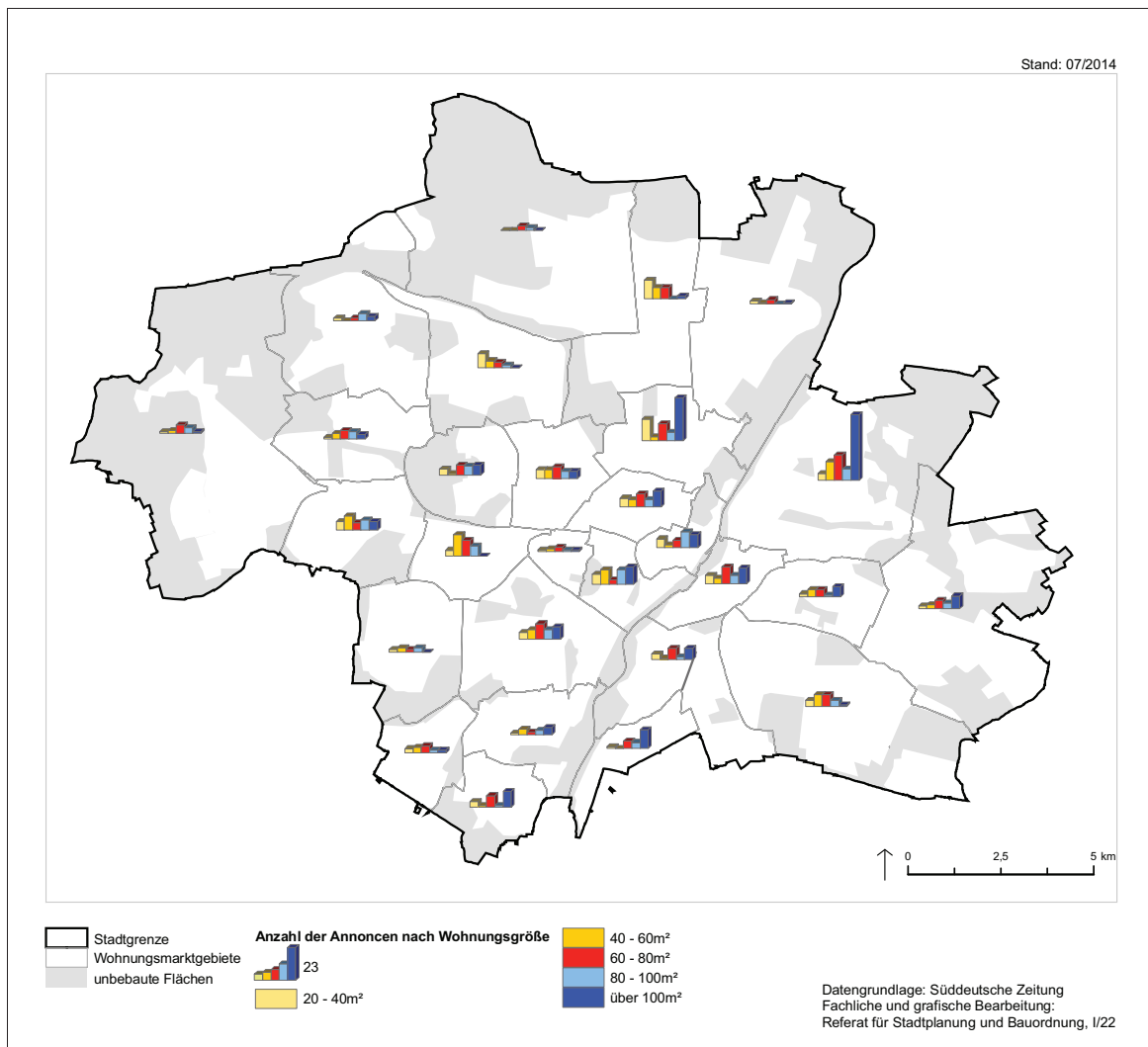


Abbildung 2: Wiedervermietung: Preisspannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2014

Im Vergleich zum letzten Jahr ist vor allem der Abstand im obersten Viertel der Mieten meist gewachsen, mit Ausnahme der Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 60 m<sup>2</sup>. Hier ist die Entwicklung der oberen 25 % mit einem Rückgang um 0,08 €/m<sup>2</sup> auf 15,65 €/m<sup>2</sup> weitgehend stabil. Liegen 25 % der Mietangebote für kleine Apartments bereits über 19,07 €/m<sup>2</sup> (2013: 17,10 €/m<sup>2</sup>), kosten die teuersten 10 % sogar über 22,94 €/m<sup>2</sup> (2013: 20,45 €/m<sup>2</sup>). Ähnlich gestaltet sich die Entwicklung des oberen Zehntels bei den übrigen Wohnungen zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup>, hier lässt sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls eine Steigerung feststellen, während die obersten 10 % bei den Großwohnungen über 100 m<sup>2</sup> einen Rückgang um rd. 0,70 €/m<sup>2</sup> von 20,00 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2013 auf 19,31 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2014 erfahren.





Karte 2: Verteilung der Wiedervermietungsangebote auf Wohnungsgrößenklassen in den Wohnungsmarktgebieten Münchens 2014

Stadtweit wurden in der Süddeutschen Zeitung am häufigsten große Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> zur Wiedervermietung angeboten. Sie stellen 28 % der Angebote. 24 % der Anzeigen entfielen auf Wohnungen mit 60 bis 80 m<sup>2</sup>, 17 % auf kleine Wohnungen (40 bis 60 m<sup>2</sup>) und bei jeweils 16 % der Angebote wurden große Wohnungen mit 80 bis 100 m<sup>2</sup> und Kleinstwohnungen mit 20 bis 40 m<sup>2</sup> offeriert (vgl. auch Tabelle 2).

Die meisten Angebote gibt es dabei in Bogenhausen und Schwabing/ Schwabing-West, wo vor allem große Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> angeboten werden (s. Karte 2). Auch in Harlaching und Soll werden überdurchschnittlich häufig Wohnungen dieser Größenklasse angeboten, die Fallzahlen hier sind jedoch deutlich niedriger. Während stadtwweit 28 % der Angebote auf dieses Segment entfallen, machen sie in diesen Gebieten mit 44 % bis 57 % rund die Hälfte der erfassten Angebote aus. Entsprechend liegt auch die durchschnittliche Wohnungsgröße in diesen Gebieten vergleichsweise hoch (s. Tabelle 3). Nur in Schwabing/ Schwabing-West werden neben einer Vielzahl an großen Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> gleichzeitig auch überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen mit 20 bis 40 m<sup>2</sup> angeboten. Auch in den benachbarten Wohnungsmarktgebieten

Moosach und Milbertshofen-Am Hart werden vergleichsweise häufig kleine Appartements vermietet. Ihr Anteil am gesamten Angebot liegt hier bei 48 % bzw. 42 %, die durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen beträgt daher auch nur um 50 m<sup>2</sup> und liegt damit auf den stadtweit niedrigsten Werten (vgl. Tabelle 3). Eine besonders große Nachfrage an Kleinstwohnungen dürfte hier vor allem aufgrund der Nähe zu den Universitäten bestehen

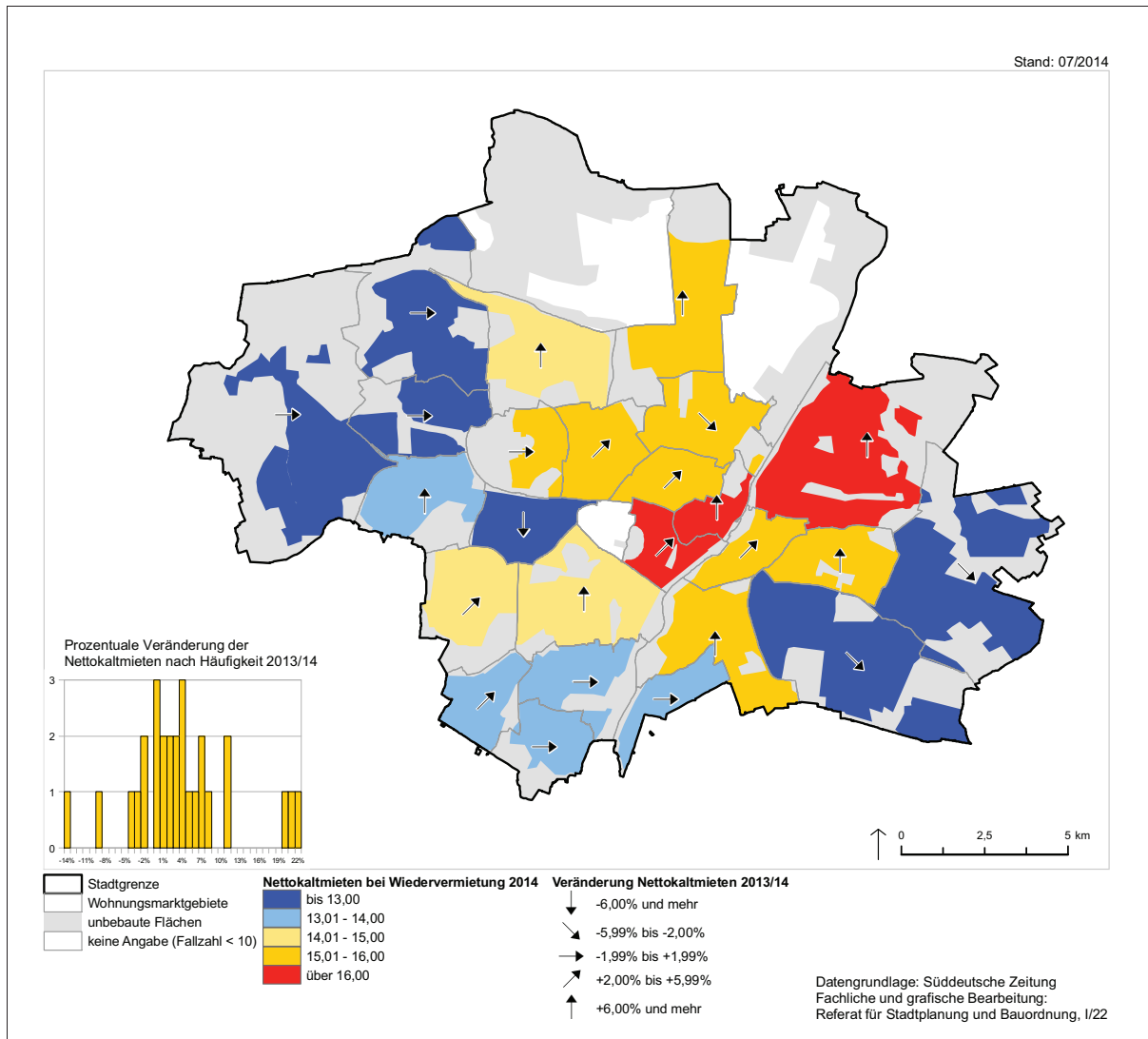
Wohnungsmarktgebiet	Anzahl Fälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
Altstadt-Lehel	33	84,6	<b>18,71</b>
Ludw igsvorstadt-Isarvorstadt	42	85,2	<b>16,49</b>
Maxvorstadt	36	80,9	<b>15,68</b>
Schw abing, Schw abing-West	66	91,3	<b>15,47</b>
Au-Haidhausen	39	83,8	<b>15,82</b>
Sendling, Sendling-Westpark	39	73,7	<b>14,06</b>
Schw anthaler Höhe*	8	66,0	
Neuhausen	30	73,8	<b>15,61</b>
Nymphenburg	25	83,4	<b>15,62</b>
Moosach	21	51,0	<b>14,53</b>
Milbertshofen-Am Hart	31	48,3	<b>15,67</b>
Bogenhausen	90	106,3	<b>17,22</b>
Berg am Laim	20	81,6	<b>15,54</b>
Trudering	24	91,3	<b>12,38</b>
Ramersdorf-Perlach	25	61,0	<b>12,90</b>
Giesing	23	91,3	<b>15,54</b>
Harlaching	23	108,3	<b>13,61</b>
Thalkirchen, Obersendling	15	84,5	<b>13,77</b>
Forstenried, Fürstenried	16	70,5	<b>13,87</b>
Solln	25	90,9	<b>13,65</b>
Hadern	10	67,3	<b>14,28</b>
Pasing	34	69,5	<b>13,43</b>
Obermenzing	19	79,4	<b>12,77</b>
Aubing-Lochhausen-Langw ied	14	77,5	<b>12,45</b>
Allach-Untermenzing	12	85,1	<b>11,99</b>
Feldmoching-Hasenbergl*	5	81,4	
Laim	37	63,7	<b>12,34</b>
Freimann*	7	62,2	
München - nicht zuordenbar	20	72,9	<b>15,47</b>
<b>München gesamt</b>	<b>789</b>	<b>81,5</b>	<b>15,03</b>

\*Durchschnittliche Mietpreisangabe je m<sup>2</sup> nur bei mind. 10 Fällen

Quelle: Süddeutsche Zeitung (je 2. Quartal),

Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten in München 2014



Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2014 und deren Veränderung gegenüber 2013 in München

Die höchsten durchschnittlichen Wiedervermietungsnettomieten sind auch in diesem Jahr wieder in den zentralen Lagen in Altstadt-Lehel und Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt sowie in Bogenhausen zu finden. Mit deutlichem Abstand, jedoch auf sehr einheitlichem Preisniveau – mit Wiedervermietungsnettomieten zwischen 15,47 und 15,82 €/m<sup>2</sup> – folgen die Wohnungsmarktgebiete Au-Haidhausen, Maxvorstadt, Nymphenburg und Neuhausen sowie Giesing, Berg am Laim und Schwabing/ Schwabing-West. Im übrigen Stadtgebiet liegen die Mieten deutlich niedriger als in diesen Lagen, Moosach folgt mit 14,53 €/m<sup>2</sup> und kostet damit rund einen Euro weniger je Quadratmeter als Schwabing/ Schwabing-West.

Die günstigsten Angebote sind weiterhin im südöstlichen und im westlichen Stadtgebiet, eher am Stadtrand zu finden (vgl. Tabelle 3 und Karte 3). In Aubing-Lochhausen-Langwied, Trudering, Laim und Allach-Untermenzing sind noch für durchschnittlich unter 12,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt Wohnungen zu mieten. Insgesamt zeigt sich die teilräumliche Mietenstruktur der Landeshauptstadt relativ stabil. Im Vergleich zu früheren Jahren scheint jedoch die Entfernung zum Zentrum an Bedeutung gewonnen zu haben. Besonders in Berg am Laim und Giesing haben sich die Mieten seit dem Vorjahr erhöht. Gute und beste Wohnlagequalitäten im Süden der Stadt nehmen sich dagegen im Verhältnis etwas weniger teuer aus als in früheren Jahren.

Die teuersten Gebiete (Altstadt-Lehel: 18,71 €/m<sup>2</sup>, Bogenhausen: 17,22 €/m<sup>2</sup>, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt 16,49 €/m<sup>2</sup>) liegen mit ihren Wiedervermietungsmieten um knapp 1,50 bis 3,70 €/m<sup>2</sup> über dem städtischen Durchschnitt von 15,03 €/m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 3). Auch prozentual betrachtet sind die Mieten hier deutlich überdurchschnittlich angestiegen. Dies gilt jedoch für nahezu alle Wohnungsmarktgebiete, in denen die Nettokaltmiete bei 14,00 €/m<sup>2</sup> und darüber liegt. Stabile bis leicht rückläufige Durchschnittsmieten weisen nur die etwas günstigeren Lagen auf. Insgesamt findet damit zwischen den Wohnungsmarktgebieten eine zunehmende Ausdifferenzierung statt wie sie in den vergangenen Jahren bei Wiedervermietung noch nicht so stark zu beobachten war (vgl. Karte 3).

#### 4 Vergleich zu Immoscout24 und anderen Quellen

Neben dem Wohnungsmarktbarometer (WMB) sind für München und die Region Mietpreisübersichten u. a. von anderen Anbietern wie dem IVD, empirica, Immoscout verfügbar. Diese wurden im Wohnungsmarktbarometer 2011 kurz im Vergleich vorgestellt.

Jahr	Erstbezug: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse										Gesamt	
	20-40 m <sup>2</sup>		40-60m <sup>2</sup>		60-80 m <sup>2</sup>		80-100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle		
<b>WMB</b>	20,61	62	17,37	18	16,00	31	16,49	15	18,96	54	<b>18,65</b>	<b>180</b>
<b>Immoscout</b>	21,72	117	17,12	95	15,44	123	15,29	109	17,69	132	<b>17,48</b>	<b>576</b>

Jahr	Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse										Gesamt	
	20-40 m <sup>2</sup>		40-60 m <sup>2</sup>		60-80 m <sup>2</sup>		80-100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle		
<b>WMB</b>	16,90	126	14,41	131	14,45	191	14,63	124	15,06	217	<b>15,03</b>	<b>789</b>
<b>Immoscout</b>	15,80	458	14,12	655	13,50	696	13,76	427	14,82	386	<b>14,29</b>	<b>2622</b>

Angebotsstruktur nach Wohnungsgrößen bei Wiedervermietung und Vergleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011							
<b>WMB</b>		16%	17%	24%	16%	28%	100%
<b>Immoscout</b>		17%	25%	27%	16%	15%	100%
<b>Zensus 2011</b>		16%	25%	27%	16%	16%	100%

Tabelle 4: Erst-/Wiedervermietung Vergleich Wohnungsmarktbarometer – Immoscout24-Daten, 2. Quartal 2014

Seit Anfang 2012 wurden ergänzend zu den Annoncen der Süddeutschen Zeitung Mietannoncen von Immoscout24.de aus dem Internet gezogen. Die Fallzahlen der Immoscout24-Annoncen liegen deutlich höher als die der Süddeutschen Zeitung (vgl. Tabelle 4).

Tendenziell dominiert in der Süddeutschen Zeitung das Angebot größerer Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup>. Bei Immoscout hingegen beherrschen eher kleinere Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> bei den Wiedervermietungen das Feld. Wie schon im Vorjahr liegen die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung bei der empirisch aussagekräftigeren Wiedervermietung preislich in allen Wohnungsgrößenklassen etwas höher als die von Immoscout24 (vgl. Tabelle 4).

Im Vergleich mit den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 fällt auf, dass die Angebotsstruktur bei Immoscout24 recht genau mit der prozentualen Wohnungsgrößenverteilung in München übereinstimmt. Hier zeigt sich wiederum die Dominanz der Großwohnungen über 100 m<sup>2</sup> in der Angebotsstruktur der Süddeutschen Zeitung: Laut den Zensus-Ergebnissen sind nur 16 % des Wohnungsbestandes dieser Größenklasse zuzuordnen, jedoch fallen im Wohnungsmarktbarometer 28 % der angebotenen Wohneinheiten in diese Kategorie.

Laut dem aktuellen empirica-Immobilienpreisindex liegen die ermittelten Angebotspreise für München mit 14,25 €/m<sup>2</sup> im Neubau sowie 12,98 €/m<sup>2</sup> über alle Baujahresklassen hinweg deutlich unterhalb der Ergebnisse des aktuellen Wohnungsmarktbarometers. Hier ist zu berücksichtigen, dass sich die Aussagen von empirica auf Wohnungen der Größe 60 – 80 m<sup>2</sup> mit guter Ausstattung beziehen. Darüber hinaus werden in der Kategorie „Neubau“ die jeweils letzten 10 Baualtersklassen zusammengefasst. Ein Vergleich mit dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer ist also nur bedingt möglich.

## 5 Wiedervermietungsmieten im Umland

Wie bereits in den letzten Jahren ist auch 2014 die Zahl der Wiedervermietungsangebote in den Landkreisen des Umlands weiter zurückgegangen. Besonders für die Landkreise Starnberg, München und Fürstenfeldbruck, die im 2. Quartal die höchsten Mieten im Umland aufwiesen und im Vergleich zum Vorjahr Steigerungen um über 0,50 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen hatten, waren deutlich weniger Angebote verfügbar.

In diesen Landkreisen scheint sich die Marktsituation weiter angespannt zu haben. In den übrigen Umlandkreisen sind die Wiedervermietungsmieten im Vergleich zum Vorjahr bzw. den Vorjahren dagegen vergleichsweise stabil, teils sogar leicht rückläufig, nur im Landkreis Freising zeigt sich bei ähnlicher Angebotszahl eine deutliche Steigerung der Wiedervermietungsmiete. Angesichts der geringen Fallzahlen in den einzelnen Landkreisen sind diese Entwicklungen jedoch mit Vorsicht zu bewerten.

Die durchschnittliche Miete in den Umlandkreisen ist im Gegensatz zum Vorjahr relativ deutlich von 10,12 €/m<sup>2</sup> auf 10,39 €/m<sup>2</sup> gestiegen (vgl. Tabelle 5). Während sich der deutliche Anstieg der Wiedervermietungsmieten innerhalb der Landeshauptstadt im Vorjahr nicht auf die Umlandkreise übertragen hatte, spiegelt sich die Erhöhung der Wiedervermietungsmieten in der Landeshauptstadt (+0,58 €/m<sup>2</sup>) diesmal abgeschwächt auch im Umland wieder (+0,27 €/m<sup>2</sup>).



Umlandkreise von München	Jahr											
	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle
Landkreis Dachau	8,33	163	8,91	93	8,94	52	9,36	80	9,63	43	9,61	27
Landkreis Ebersberg	8,89	314	8,80	258	8,80	197	9,71	163	9,86	63	9,58	65
Landkreis Erding	7,50	149	7,91	148	7,70	115	8,10	94	8,21	48	7,78	32
Landkreis Freising	8,70	186	8,96	150	9,37	113	9,59	114	9,62	41	10,07	49
Landkreis Fürstenfeldbruck	8,90	449	8,77	273	9,34	224	9,27	243	9,76	116	10,32	45
Landkreis Landsberg Lech	7,80	208	7,76	178	7,29	26	7,75	74	7,17	44	7,70	46
Landkreis München	10,49	1.061	10,48	668	10,77	406	11,28	354	11,29	164	11,83	128
Landkreis Starnberg	10,42	465	10,39	286	10,53	215	10,83	329	11,07	136	11,68	91
<b>Umlandkreise</b>	<b>9,51</b>	<b>2.995</b>	<b>9,43</b>	<b>2.054</b>	<b>9,69</b>	<b>1.348</b>	<b>10,04</b>	<b>1.451</b>	<b>10,12</b>	<b>655</b>	<b>10,39</b>	<b>483</b>

Datenquelle: Süddeutsche Zeitung (je 2. Quartal), Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 5: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im Münchner Umland 2009 - 2014

Die Spannweite der Mieten in den verschiedenen Landkreisen ist dabei jedoch erheblich. Wie schon in den Vorjahren werden südlich von München die höchsten Mieten erreicht. Während in den Landkreisen München und Starnberg bei Wiedervermietung über 11,50 €/m<sup>2</sup> zu zahlen sind, lagen die Mieten in den Landkreisen Landsberg am Lech und Erding mit knapp unter 8,00 €/m<sup>2</sup> noch auf deutlich niedrigerem Niveau. Dazwischen liegen die Mieten in den Landkreisen Ebersberg und Dachau mit rund 9,50 €/m<sup>2</sup> und noch etwas darüber die Landkreise Freising und Fürstenfeldbruck mit über 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Gemeinde	Wiedervermietungs-mieten	
	Anzahl Fälle*	Nettokalt- miete in €/m <sup>2</sup>
LH Muenchen	789	15,03
Planegg	11	12,51
Starnberg	24	12,46
Unterhaching	20	12,19
Gauting	12	11,77
Germering	14	11,53
Neuried	11	11,29
Hallbergmoos	11	11,02
Freising	24	10,58
Gilching	10	10,56
Dachau	14	10,33
Fuerstenfeldbruck	12	9,80
Garmisch-Partenkirchen	32	9,18
Penzberg	13	9,08
Landsberg am Lech	12	8,43
Dorfen	10	7,70
Traunstein	11	7,54

\*Durchschnittliche Mietpreisangabe je m<sup>2</sup> nur für Gemeinden mit mind. 10 Fällen

Quelle: Süddeutsche Zeitung (je 2. Quartal), Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 6: Wiedervermietung – Nettokaltmieten 2014 in Gemeinden der Region 14

Auch bei Auswertung der Mieten für die einzelnen Gemeinden zeigt sich, dass die höchsten Wiedervermietungsrenten im Süden von München erreicht werden. Die Gemeinden Planegg und Starnberg sind mit 12,51 und 12,46 €/m<sup>2</sup> die teuersten, gefolgt von Unterhaching mit 12,19 €/m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 6). Zwischen 11,00 und 12,00 €/m<sup>2</sup> werden in Gauting, Germering, Neuried sowie in Hallbergmoos, das in dieser Aufstellung als einzige Gemeinde im Norden von München enthalten ist, bei Wiedervermietung fällig. All diese Gemeinden verfügen über eine gute S-Bahn-Anbindung zur Landeshauptstadt. Die südlich gelegenen Gemeinden sind zudem aufgrund ihrer Nähe zum Starnberger See und den Alpen attraktiv, während Hallbergmoos in unmittelbarer Nähe des Flughafens liegt.

Mit größerer Entfernung zur Landeshauptstadt und außerhalb des S-Bahn-Einzugsbereichs lässt sich dagegen deutlich günstiger wohnen. In Landsberg am Lech, Dorfen oder Traunstein liegen die Mieten derzeit noch (teils deutlich) unter 9,00 €/m<sup>2</sup> bei Wiedervermietung.

## 6 Zusammenfassung und Ausblick

Die Erstbezugsrenten in München sind 2014 deutlich auf 18,65 €/m<sup>2</sup> angestiegen (2013: 16,07 €/m<sup>2</sup>) und die Wiedervermietungsrenten weniger stark auf 15,03 €/m<sup>2</sup> (2013: 14,45 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg der Wiedervermietungsrenten mit 4 % ist der geringste Anstieg in den letzten vier Jahren. Es scheint, als hätten die Mieten eine Höhe erreicht, an dem viele Mieter nicht mehr bereit oder fähig sind, mehr zu bezahlen und dafür nun lieber Abstriche an der Wohnfläche in Kauf nehmen. Der starke Anstieg der Erstbezugsrenten kann z. T. auf die veränderte Wohnungsgrößenstruktur bei den Angeboten zurückgeführt werden. Insgesamt zwei Drittel der angebotenen Wohnungen zum Erstbezug sind kleiner als 40 m<sup>2</sup> bzw. größer als 100 m<sup>2</sup>. Für diese Wohnungen werden erfahrungsgemäß höhere Mieten erzielt, als für mittelgroße Wohnungen zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup>. Dementsprechend ergibt sich rechnerisch eine höhere Durchschnittsmiete im Erstbezug.

Der Anstieg der Wiedervermietungsrenten vollzieht sich in diesem Jahr vor allem bei den kleinen Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup>. Die Quadratmeterrenten sind dieses Jahr erneut in nahezu allen Wohnungsmarktgebieten gestiegen.

Die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt entwickelt sich in der Regel parallel zur allgemeinen Wirtschaftslage, jedoch hinkt der Wohnungsmarkt der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturlage meist zeitlich etwas hinterher. Bisher konnte ein zehnjähriger Zyklus von Mietenspitzen und -tälern in München beobachtet werden. Die letzten beiden Höhepunkte lagen in den Jahren 1992 und 2002. Da auch in diesem Jahr die Preise weiter angestiegen sind, verlängert sich der bisherige zehnjährige Zyklus wohl (vgl. Abbildung 3). Der Rückgang der jährlichen Steigerungsrate bei den Wiedervermietungen könnte jedoch als Hinweis auf das Erreichen der nächsten Mietspitze zu deuten sein. Gewissheit hierüber gibt es jedoch noch nicht.

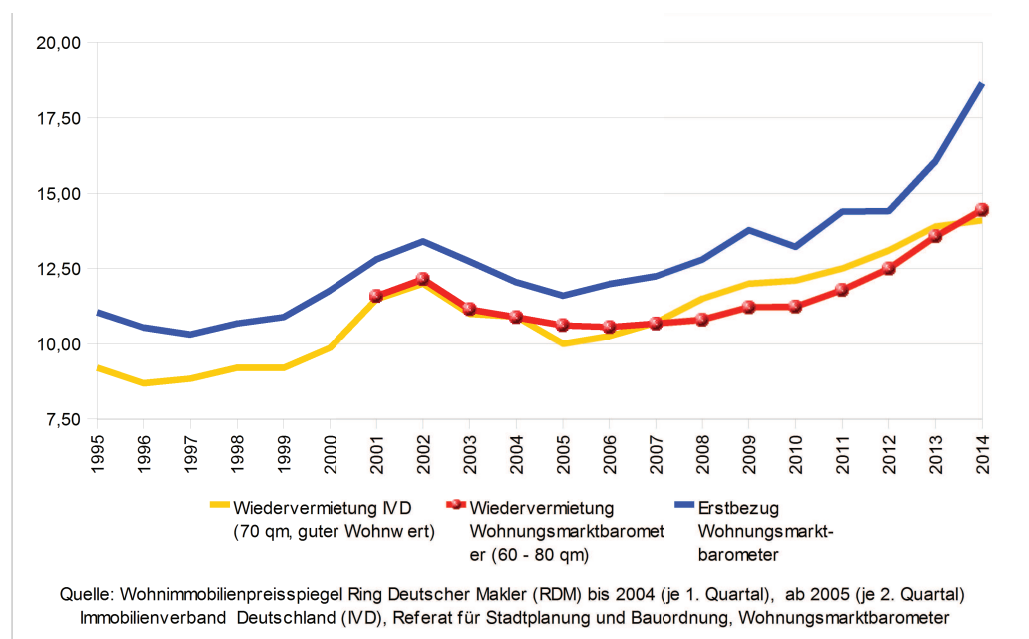


Abbildung 3: Erstbezugs- und Wiedervermietungsrente in München seit 1995

Das Wohnen in München ist also auch 2014 erneut teurer geworden. Damit hat sich der Trend fortgesetzt, der u. a. auf der Eurokrise und der daraus resultierenden Flucht in sichere Anlageformen, wie z. B. Immobilien in guten Lagen bzw. an werthaltigen Standorten, basiert. Die historisch niedrigen Zinssätze kurbeln die Nachfrage am Immobilienmarkt weiter an. Durch das derzeit und Prognosen zufolge auch zukünftig starke Bevölkerungswachstum hält die hohe bzw. steigende Nachfrage bei gleichzeitigen Flächenengpässen in München noch weiter an.

Ohne die langjährigen hohen und immer wieder intensivierten Bemühungen der Landeshauptstadt München, insbesondere auch bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen und zu erhalten, wären die Preissteigerungen wohl noch höher ausgefallen. Das nun vorgelegte Wohnungsmarktbarometer München 2014 zeigt, dass das hohe Engagement der Stadt aufrechterhalten werden muss.

So hat der Münchner Stadtrat bereits im Februar 2012 das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ für die Jahre 2012-2016 mit breiter Mehrheit beschlossen und das Budget hierfür von 625 Millionen Euro auf jetzt immerhin 800 Millionen Euro erhöht. Es schließt unmittelbar an seine Vorgängerprogramme an, die seit 1989 für 115.000 geförderte Wohnungen gesorgt haben.

Der weiterhin hohe Bedarf soll unter anderem durch das Ziel, neues Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für 17.500 Wohneinheiten (WE), also für durchschnittlich 3.500 WE jährlich, zu schaffen, gedeckt werden. Damit sind zusammen mit der Bautätigkeit nach § 34 BauGB im mehrjährigen Mittel Fertigstellungen in der Größenordnung von rund 7.000 WE p.a. in München möglich. Weitere Schwerpunkte des Programms sind unter anderen die Ausweitung der förderberechtigten Einkommensgruppen, um die Inflationsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt München betreibt damit mehr als jede andere deutsche Stadt eine aktive Wohnungspolitik, um den Wohnungsbestand zu schützen und den Neubau, insbesondere von geförderten Wohnungen, weiter anzukurbeln.

Die Folgen des geplanten Gesetz zur Begrenzung der Wiedervermietungsrenten (Mietpreisbremse) auf die derzeitige Situation am Münchner Wohnungsmarkt können derzeit noch nicht im Detail abgeschätzt werden.

Mit der Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus wird zukünftig bei der Ausschreibung städtischer Flächen auf weiteren Preiswettbewerb verzichtet. In den drei Pilotprojekten Prinz-Eugen-Kaserne, Messestadt Riem und Parkstadt Schwabing sollen insgesamt 800 bezahlbare Wohneinheiten langfristig für den freifinanzierten Mietwohnungsbau gebunden werden, hierfür verzichtet die Stadt bei der Vergabe von städtischen Wohnungsbaugrundstücken auf ein Bieterverfahren. Damit verzichtet die Landeshauptstadt im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus auf langfristige Sicherung bezahlbarer Mietwohnungen auf erhebliche Einnahmen.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm ist im Internet auf [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) unter dem Suchbegriff „Wohnen in München V“ abrufbar. Darüber hinausgehende wohnungspolitische Beschlüsse sind im Ratsinformationssystem unter <http://www.ris-muenchen.de> zu finden.



[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)