



Wohnungsmarktbarometer 2015



Inhaltsverzeichnis

1 Erhebungsmethode.....	3
2 Erstbezugsmieten in München.....	4
3 Wiedervermietungsmieten in München.....	7
4 Vergleich zu anderen Quellen.....	13
5 Wiedervermietungsmieten im Umland.....	14
6 Zusammenfassung und Ausblick.....	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2005 - 2015.....	4
Tabelle 2: Wiedervermietung - Nettokaltmieten in München 2005 - 2015.....	7
Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten in München 2015.....	10
Tabelle 4: Vergleich Erst-/Wiedervermietung und Angebotsstruktur, 2. Quartal 2015.....	13
Tabelle 5: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im Münchner Umland 2010 - 2015.....	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erstbezug - Preisspannen der Nettokaltmieten, 2. Quartal 2011 bis 2015.....	6
Abbildung 2: Wiedervermietung: Preisspannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2015.....	8
Abbildung 3: Erstbezugs- und Wiedervermietungsmiete in München seit 1995.....	16

Kartenverzeichnis

Karte 1: Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und der Wohnlagen in München 2015.....	3
Karte 2: Verteilung der Wiedervermietungsangebote auf Wohnungsgrößenklassen in den Wohnungsmarktgebieten Münchens 2015.....	9
Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2015 und deren Veränderung gegenüber 2014 in München.....	11

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 Schön 089/233-24637
Jessica Hanke 089/233-25221
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

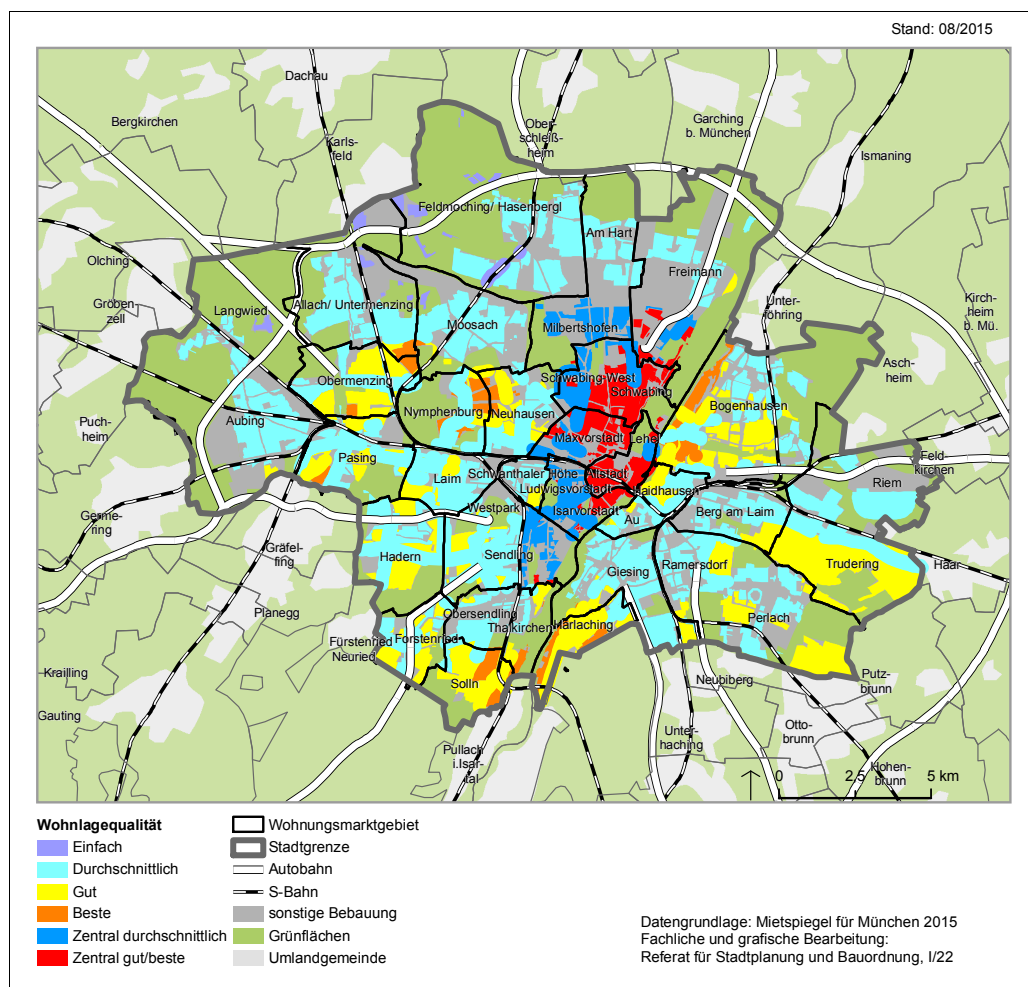
Titelbild
Gestaltung: Jessica Hanke
Fotos: Landeshauptstadt München, Michael Marczuk und Alexander Mayr

Stand: September 2015

1 Erhebungsmethode

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München wertet seit 1995 die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung (SZ) jeweils für das zweite Quartal systematisch aus. Seit dem Jahr 2001 werden dafür die Internetannoncen der SZ verwendet. Auf 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 Wohnungsangebote ab 20 m² in allen Wohnlagequalitäten einbezogen. Annoncen für gleiche Objekte, die mehrfach erscheinen, werden identifiziert und gehen nur einmalig in die Auswertung ein.

Für eine kleinräumige Analyse innerhalb der Landeshauptstadt wurden sogenannte Wohnungsmarktgebiete gebildet, die sich aus Stadtbezirken oder Stadtbezirksteilen zusammensetzen.



Karte 1: Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und der Wohnlagen in München 2015

2 Erstbezugsmieten in München

Seit 2005 stiegen die Erstbezugsmieten in München (mit Ausnahme des Jahres 2010) kontinuierlich an. Im Jahr 2015 konnten erstmals wieder sinkende Mieten im Neubausegment verzeichnet werden. Die Erstbezugsmieten liegen nun bei durchschnittlich 18,39 €/m², womit das Höchstniveau aus dem Vorjahr um rund 0,26 €/m² unterschritten wird (vgl. Tabelle 1). Die Fallzahlen sind im Vergleich zum Vorjahr jedoch um rund 60 Fälle gesunken. Als Gründe hierfür sind die hohe Nachfrage am Mietwohnungsmarkt sowie die verstärkte Nutzung von Internetplattformen bei der Suche nach Wohnraum zu nennen (s. Kapitel 4). Dies führt dazu, dass häufig Wohnungen nur noch über Online-Plattformen angeboten werden und auf eine Annonce in der Zeitung verzichtet wird.

Jahr	Erstbezug: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse*										Gesamt	
	20-40 m ²		40-60m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Miete in €/m ²	Fälle
	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle		
2005	13,62	5	11,94	51	11,40	110	11,03	87	12,27	65	11,60	318
2006	13,10	7	13,09	55	11,33	99	10,91	68	13,12	61	11,99	290
2007	12,36	9	12,55	47	11,69	75	12,45	46	12,70	35	12,24	212
2008			12,82	65	12,45	62	12,99	105	12,76	57	12,80	292
2009	14,89	10	13,34	37	12,42	64	12,95	68	15,58	82	13,77	261
2010	17,84	8	12,97	38	12,17	52	13,38	41	14,16	22	13,22	161
2011	16,23	5	13,77	38	12,73	40	13,26	47	16,33	69	14,39	199
2012			13,17	11	13,55	46	14,59	30	14,98	71	14,41	162
2013							15,53	17	17,20	15	16,07	38
2014	20,61	62	17,37	18	16,00	31	16,49	15	18,96	54	18,65	180
2015	24,98	14	17,27	7	17,07	23	16,38	25	18,32	49	18,39	118

Jahr	Erstbezug: Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ											
	in €		in %		in €		in %		in €		in %	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2006	-0,52	-3,8%	1,16	9,7%	-0,07	-0,6%	-0,12	-0,1%	0,85	1,3%	0,39	3,4%
2007	-0,75	-5,7%	-0,54	-4,1%	0,36	3,1%	1,54	2,3%	-0,42	-0,7%	0,26	2,1%
2008			0,26	2,1%	0,76	6,5%	0,53	1,2%	0,06	0,2%	0,55	4,5%
2009			0,52	4,1%	-0,03	-0,3%	-0,04	0,0%	2,81	4,9%	0,98	7,6%
2010	2,95	19,8%	-0,37	-2,8%	-0,25	-2,0%	0,43	0,6%	-1,41	-1,7%	-0,55	-4,0%
2011	-1,60	-9,0%	0,80	6,2%	0,56	4,6%	-0,12	-0,3%	2,17	9,8%	1,17	8,8%
2012			-0,60	-4,4%	0,82	6,4%	1,33	2,8%	-1,35	-2,0%	0,02	0,1%
2013							0,94	3,1%	2,22	3,1%	1,66	11,5%
2014							0,97	5,7%	1,76	11,7%	2,59	16,1%
2015	4,37	21,2%	-0,10	-0,6%	1,07	6,7%	-0,11	-0,8%	-0,64	-1,2%	-0,26	-1,4%

*Durchschnittliche Mietpreisangabe je m² 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 2005 - 2015

Der Rückgang der Erstbezugsmieten um ca. 1,5 % ist differenziert zu betrachten. Die höchsten Mieten werden zwar weiterhin für Kleinstwohnungen und Wohnungen über 100 m² erhoben, jedoch stellt sich die Veränderung der Mieten nach Größenklassen durchaus unterschiedlich dar.

Rund 40 % der Fallzahlen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Größe von über 100 m². Hier liegt der Rückgang der Erstbezugsmieten bei ca. 1,2 %. In dieser Größenklasse werden vermehrt luxuriöse Wohnungen in der Süddeutschen Zeitung angeboten, was zu Verzerrungen bei der Auswertung führen kann, wobei auch in dieser Kategorie die Angebotszahl leicht rückläufig ist.

Ein Fünftel der angebotenen Wohnungen haben eine Größe zwischen 80 und 100 m², auch in dieser Größenklasse lässt sich ein leichter Mietrückgang von rund 0,8 % feststellen. Im Vergleich zum Vorjahr werden nun rund 11 Cent auf den Quadratmeter weniger Miete gezahlt.

Verzeichnen die größeren Wohnungen einen leichten Rückgang der Erstbezugsmieten, so legen hingegen die kleineren Wohnungen weiter zu. Darin spiegelt sich auch der über Jahre hinweg angespannte Wohnungsmarkt wider: Es scheint, als hätten die Mieten nun eine Höhe erreicht, an dem viele Mieter und Mieterinnen nicht mehr bereit oder fähig sind, mehr zu bezahlen und sie nehmen dafür nun eher Abstriche bei der Wohnfläche in Kauf. Viele Mieterhaushalte ziehen vermehrt in kleinere Wohnungen.

Ein weiteres Fünftel der angebotenen Wohneinheiten verfügen über eine Fläche zwischen 60 und 80 m². In dieser Kategorie steigen die Neubaumieten weiter, im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6,7 % auf rund 17,07 €/m². 2014 lag der Angebotspreis durchschnittlich noch bei 16,00 €/m², was einer Steigerung von rund 1,07 €/m² entspricht.

Nur ca. 5 % der Fälle ist der Kategorie der Wohnungen zwischen 40 und 60 m² zuzuordnen. Hier sind die Durchschnittswerte im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,10 €/m² auf 17,27 €/m² gesunken, was einen Rückgang von rund 0,6 % entspricht.

Die übrigen 15 % der ausgewerteten Angebote beziehen sich auf Wohnungen mit einer Größe zwischen 20 und 40 m², hier ist ein deutlicher Mietanstieg von rund 4,37 €/m² zu verzeichnen, was einer Zunahme von ca. 21 % entspricht.

In den beiden letzten Wohnungsgrößenklassen ist die Fallzahl jedoch sehr gering und es konnten nur 7 bzw. 14 Angebote ausgewertet werden. Aus diesem Grund ist die Aussagekraft des Ergebnisses mit großer Vorsicht zu interpretieren, da davon auszugehen ist, dass die kleinen Wohnungen mit einer Größe unter 60 m² in den Anzeigen der SZ (wie auch schon in den Vorjahren) unterrepräsentiert sind.

Im fünfjährigen Durchschnitt sind die Nettokaltmieten für den Erstbezug in München seit 2010 um rund 7,0 % p. a. gestiegen. Diese Steigerungsrate liegt deutlich über der allgemeinen Preissteigerungsrate und der Entwicklung der Löhne und Gehälter und spiegelt die starke Wohnungsmarktanspannung der letzten Jahre deutlich wider.

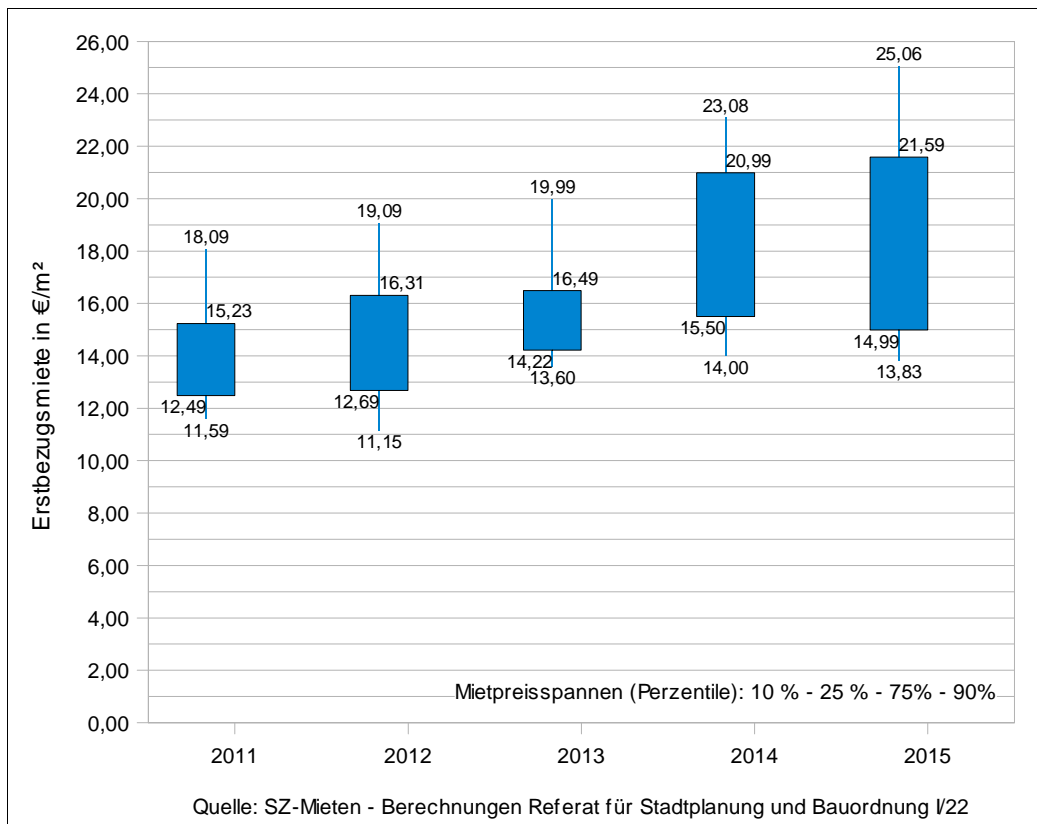


Abbildung 1: Erstbezug - Preisspannen der Nettokaltmieten, 2. Quartal 2011 bis 2015

Abbildung 1 zeigt die Preisspannen beim Erstbezug im Zeitverlauf. Es wird u.a. deutlich, dass die Preisentwicklung seit 2011 deutlich anzieht und im letzten Jahr erneut 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 2015 fällt insbesondere die recht ungleiche Verteilung der 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) hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter vergrößert. Dies könnte auch eine Folge der kontinuierlich gesunkenen Zahl der Annoncen sein. Der arithmetische Mittelwert von rund 18,39 €/m² zeigt, dass das Angebot an Hochpreisangeboten im Vergleich zu preiswerteren Angeboten weiterhin deutlich überwiegt.

3 Wiedervermietungsrenten in München

Neben den Mieten bei Erstbezug werden im Wohnungsmarktbarometer seit 2001 auch die Angebote bei Wiedervermietung ausgewertet. Aufgrund der höheren Fallzahlen im Vergleich zu den Erstbezugsmieten sind dabei auch differenzierte Aussagen zu den Mieten nach Wohnungsgrößen und Teilräumen möglich.

Trotz der weiterhin angespannten Marktsituation ist die Steigerung der Wiedervermietungsrenten im Vergleich zu den Vorjahren mit rund 3,6 % bzw. 0,54 €/m² die geringste seit dem Jahr 2010. Gegenüber der Dynamik in den Jahren 2012 und 2013 haben sich die Mietsteigerungen in den Jahren 2014 und 2015 abgeschwächt. Im Durchschnitt wurde 2015 innerhalb Münchens eine Wiedervermietungsrente von 15,57 €/m² erreicht, dabei fallen die Veränderungen nach Wohnungsgrößenklassen recht unterschiedlich aus.

Jahr	Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse										Gesamt	
	20-40 m ²		40-60 m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²			
	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle
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
2015	17,17	115	15,35	149	14,94	163	14,86	169	15,98	174	15,57	770

Jahr	Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ											
	in €		in %		in €		in %		in €		in %	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
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%
2015	0,27	1,6%	0,94	6,5%	0,49	3,4%	0,23	1,6%	0,92	6,1%	0,54	3,6%

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

Tabelle 2: Wiedervermietung - Nettokaltmieten in München 2005 - 2015

Hatten im letzten Jahr vor allem die kleinen Wohnungen bis 40 m² die höchsten Steigerungen erfahren, sind es im Jahr 2015 die kleinen und mittleren Wohnungen bis 60 m². Hier haben sich die Mieten um 6,5 % erhöht und sind damit absolut um 0,94 €/m² gestiegen. Im Vergleich dazu sind die Wiedervermietungsrenten in den kleinen Wohnungen und Appartements zwischen 20 und 40 m² relativ stabil geblieben und haben eine Steigerung in Höhe von nur 1,6 % bzw. absolut um 0,27 €/m² erfahren. Die Wiedervermietungsrenten der Wohnungen der nächsten Kategorie zwischen 60 und 80 m² entsprechen mit einem Anstieg von 3,4 % bzw. absolut um 0,49 €/m² am ehesten dem Gesamtdurchschnitt. Am geringsten fiel der Anstieg bei den Wohnungen zwischen 80 und 100 m² aus, hier liegt die Steigerungsrate bei 1,6 % bzw. absolut bei 0,23 €/m². Deutlicher fiel die Preissteigerung bei den großen Wohnungen über 100 m² aus, die einen Anstieg von 6,1 % bzw. absolut um 0,92 €/m² verzeichnen.

Die Fälle der ausgewerteten Angebote verteilen sich relativ gleichmäßig auf die jeweiligen Größenklassen. Wie bei den Erstvermietungsrenten lässt sich in der SZ auch bei Wiedervermietung eine leichte Tendenz hin zu den größeren Wohnungen feststellen. Nach Fallzahlen liegen jeweils ca. 20 % der ausgewerteten Angebote in einer Größenklasse. Nur die kleinen Wohnungen und Appartements sind etwas geringer mit 15 % der Fälle vertreten, was wiederum die Dominanz der größeren Wohnungen in der Angebotsstruktur der Süddeutschen Zeitung geschuldet ist.

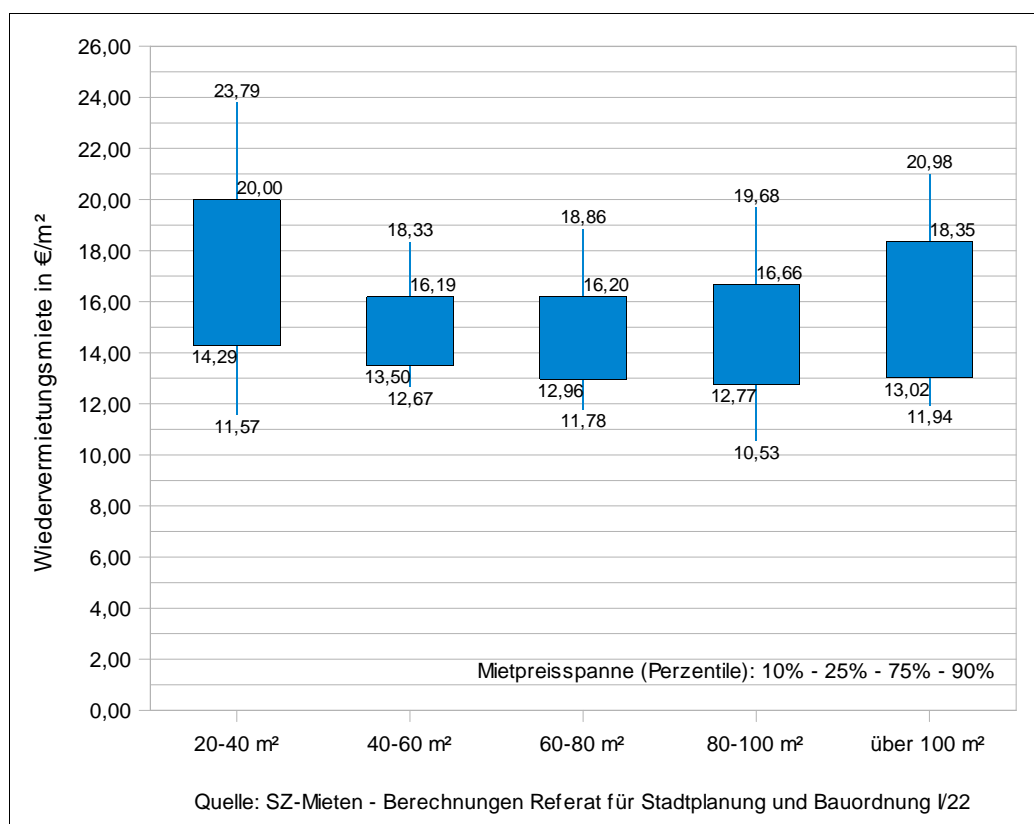
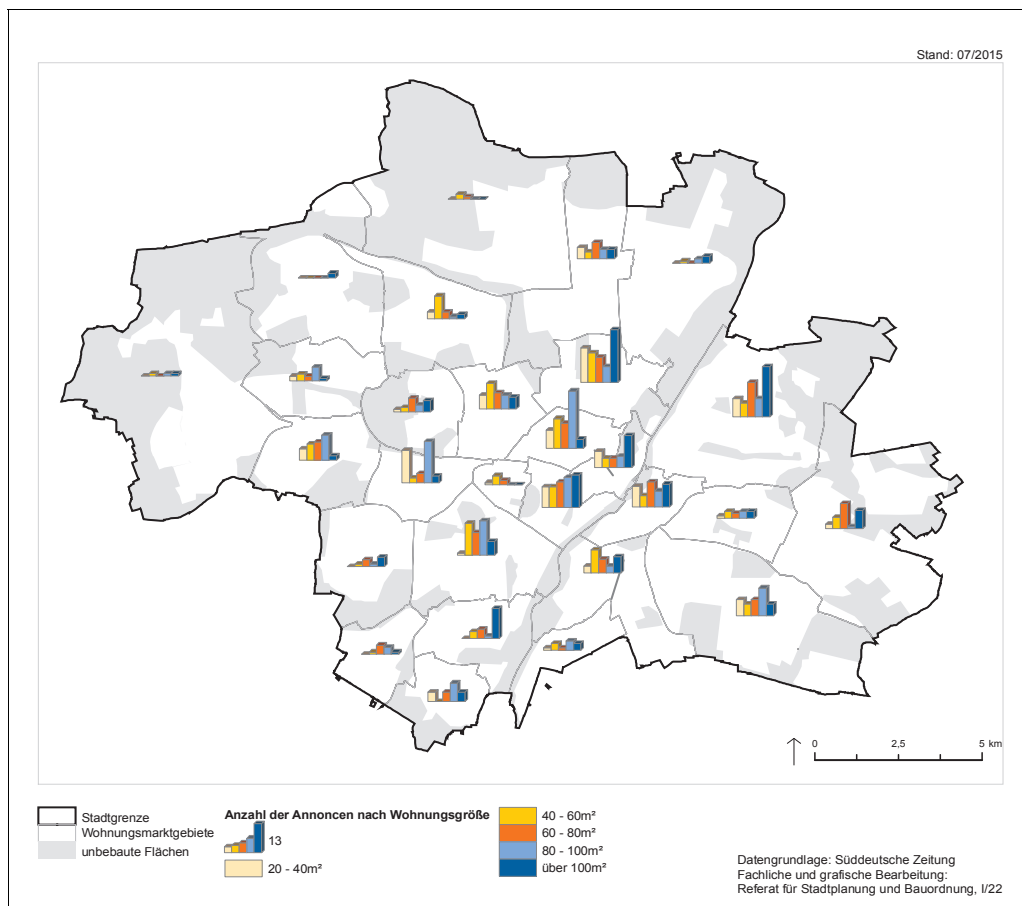


Abbildung 2: Wiedervermietung: Preisspannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2015

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 geringer sind als bei den großen und kleinen Mietobjekten

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 m² im Jahr 2015 bei 12,22 €/m² (2014: 10,18 €/m²). Für Wohnungen mit 40 bis 60 m² sinkt sie jedoch auf 5,66 €/m² (2014: 7,46 €/m²), bei 60 bis 80 m² großen Wohnungen bleibt die Spanne relativ stabil bei 7,08 €/m² (2014: 6,87 €/m²). Größere Wohnungen bis 100 m² verzeichnen einen Anstieg auf 9,15 €/m² (2014: 7,53 €/m²) und die größten Wohnungen über 100 m² steigen auf 9,04 €/m² (2014: 7,91 €/m²).



Karte 2: Verteilung der Wiedervermietungsangebote auf Wohnungsgrößenklassen in den Wohnungsmarktgebieten Münchens 2015

Stadtweit betrachtet verteilen sich die Angebote gleichmäßig auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen. In 23 % der Anzeigen zur Wiedervermietung in der Süddeutschen Zeitung werden große Wohnungen mit über 100 m² angeboten. Nahezu ebenso viele Angebote entfallen auf Wohnungen mit 80 bis 100 m² und mit 60 bis 80 m². Etwas kleinere Wohnungen mit 40 bis 60 m² machen noch 19 %, kleine Apartments mit

20 bis 40 m² nur 15 % der Anzeigen aus. Kleinstwohnungen differenziert zeigen sich jedoch erhebliche Unterschiede in der Angebotsverteilung im Stadtgebiet.

Die größte Zahl an Angeboten gibt es in Schwabing/ Schwabing-West, Bogenhausen und der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. In diesen Gebieten, wie auch im Bereich Altstadt-Lehel und Thalkirchen-Obersendling, werden überdurchschnittlich häufig Wohnungen mit über 100 m² angeboten (s. Karte 2). Bis auf das Gebiet Schwabing/ Schwabing-West, wo gleichzeitig viele Kleinstwohnungen angeboten werden, ist dies auch an den in diesen Wohnungsmarktgebieten hohen durchschnittlichen Wohnungsgrößen erkennbar (s. Tabelle 3).

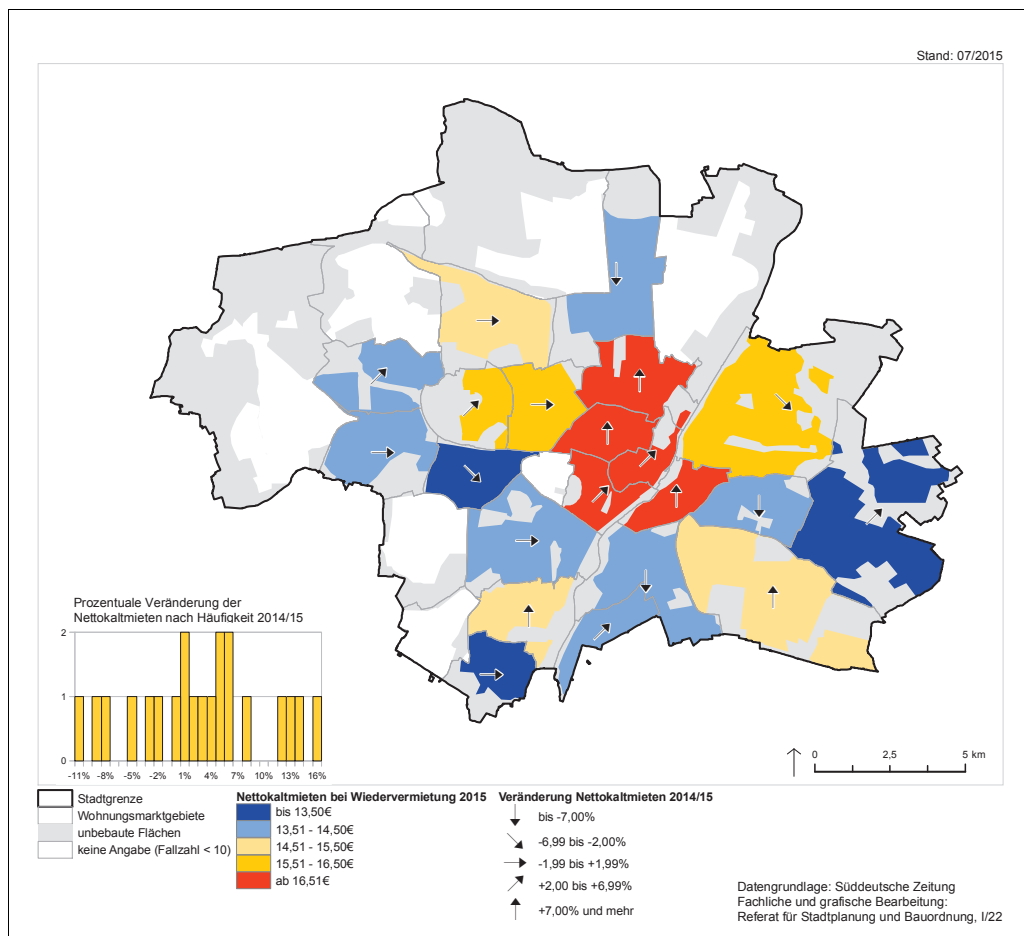
Wohnungsmarktgebiet	Anzahl Fälle	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²
Altstadt-Lehel	34	103,8	19,64
Ludw igsvorstadt-Isarvorstadt	56	81,8	17,31
Maxvorstadt	61	76,8	17,71
Schw abing, Schw abing-West	69	80,8	17,94
Au-Haidhausen	42	73,4	17,75
Sendling, Sendling-Westpark	46	76,0	14,29
Schw anthaler Höhe*	7	53,1	
Neuhausen	35	75,4	15,54
Nymphenburg	17	100,6	16,12
Moosach	19	61,5	14,63
Milbertshofen-Am Hart	23	70,1	14,33
Bogenhausen	59	99,0	16,30
Berg am Laim	12	78,3	13,76
Trudering	27	79,8	12,91
Ramersdorf-Perlach	36	75,8	14,74
Giesing	29	84,1	14,29
Harlaching	12	94,6	14,47
Thalkirchen, Obersendling	21	122,5	14,85
Forstenried, Fürstenried*	9	77,3	
Solln	20	83,6	13,43
Hadern*	9	96,7	
Pasing	33	73,8	13,52
Obermenzing	14	77,8	13,56
Aubing-Lochhausen-Langw ied*	3	89,4	
Allach-Untermenzing*	2	111,5	
Feldmoching-Hasenbergl*	3	64,7	
Laim	41	68,0	11,94
Freimann*	6	94,1	
München - nicht zuordenbar	25	73,0	14,15
München gesamt	770	81,7	15,57

*Durchschnittliche Mietpreisangabe je m² 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 2015

Wohnungen mit 80 bis 100 m² gibt es derzeit vor allem in der Maxvorstadt, Laim und Sendling/ Sendling-Westpark zu mieten. Die meisten Angebote für kleine Appartements mit 20 bis 40 m² finden sich aktuell in den Gebieten Schwabing/ Schwabing-West und Laim. Anteilig sind auch in Milbertshofen-Am Hart und in Altstadt-Lehel die Angebote für kleine Wohnungen überdurchschnittlich vertreten, wenn auch die Angebotszahl hier geringer ausfällt. Insgesamt ist ein Schwerpunkt im Angebot kleiner Appartements in zentralen Lagen, nicht nur nahe der Universitäten, erkennbar. Die gestiegenen Wiedervermietungsmieten der letzten Jahre machen kleine Appartements zunehmend attraktiv.



Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2015 und deren Veränderung gegenüber 2014 in München

Wie schon in den vergangenen Jahren wurden auch im 2.Quartal 2015 die durchschnittlich höchsten Wiedervermietungsmieten in den zentralen Lagen erzielt. Insbesondere in Altstadt-Lehel, wo die durchschnittliche Wohnungsgröße der Angebote derzeit bei über 100 m² liegt, wurde mit 19,64 €/m² bei Wiedervermietung ein Höchstwert erreicht. Die im stadtweiten Vergleich ebenfalls hochpreisigen Wohnungsmarktgebiete Schwabing/ Schwabing-West sowie die Maxvorstadt, Au-Haidhausen und die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt folgen bereits mit deutlichem Abstand und erreichen Wiedervermietungsmieten zwischen 17,31 und 17,94 €/m² bei im Münchner Vergleich eher durchschnittlichen Wohnungsgrößen.

Rund ein Euro weniger je Quadratmeter wird in Bogenhausen (16,30 €/m²) und Nymphenburg (16,12 €/m²), wo die angebotenen Wohnungen durchschnittlich über eine Fläche von rund 100 m² verfügen, bei Wiedervermietung verlangt. Etwas günstiger kann man in Neuhausen wohnen, das mit 15,54 €/m² etwa im Münchner Durchschnitt liegt. Die Wiedervermietungsrenten in den übrigen Münchner Wohnungsmarktgebieten liegen noch bei Werten von unter 15,00 €/m².

Die günstigsten Angebote finden sich in Laim und Trudering (vgl. Tabelle 3 und Karte 3). Hier kann man für durchschnittlich 11,94 bzw. 12,81 €/m² eine Wohnung mieten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt dabei in Laim, wo derzeit viele kleine Appartements angeboten werden, bei nur 68,0 m² und in Trudering mit vielen Angeboten für mittelgroße Wohnungen bei 79,8 m².

Die teileräumliche Mietstruktur der Landeshauptstadt München zeigt sich insgesamt relativ stabil. Tendenziell fallen die Mieten von den Innenstadtlagen zum Stadtrand hin ab. Die unterschiedlichen Wohnlagequalitäten scheinen im Vergleich zur Entfernung zum Zentrum an Bedeutung zu verlieren. Insbesondere die Wohnungsmarktgebiete im Süden der Stadt in Isarnähe mit guten und besten Wohnlagequalitäten liegen deutlicher als früher unter dem Mietpreisniveau der zentralen Lagen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die bereits im vergangenen Jahr beobachtete zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnungsmarktgebiete fortsetzt (vgl. Karte 3). Die teuersten Wohnungsmarktgebiete Münchens liegen derzeit um rund 2,00 €/m², Altstadt-Lehel sogar um 3,07 €/m² über dem städtischen Durchschnitt. Die Nettokaltmieten sind hier gegenüber 2014 weiter angestiegen, während sie in den meisten günstigeren Wohnungsmarktgebieten, deren Wiedervermietungsrenten noch unterhalb von 14,50 €/m² liegen, gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen sind (vgl. Karte 3). Die Lagedifferenzierung verstärkt sich also und insbesondere in sehr guten Lagen ist eine hohe Preisdynamik zu verzeichnen.

4 Vergleich zu anderen Quellen

Seit Anfang 2012 wurden ergänzend zu den Annoncen der Süddeutschen Zeitung, Mietannoncen aus anderen Internetportalen ausgewertet. Die Fallzahlen liegen deutlich höher als die der Süddeutschen Zeitung (vgl. Tabelle 4). Tendenziell dominiert in der Süddeutschen Zeitung das Angebot größerer Wohnungen ab 80 m² und über 100 m². Bei den Immobilienportalen hingegen beherrschen eher kleinere Wohnungen bis 80 m² das Feld bei den Wiedervermietungen. Wie schon in den Vorjahren liegen die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung bei der empirisch aussagekräftigeren Wiedervermietung preislich in allen Wohnungsgrößenklassen etwas höher (vgl. Tabelle 4).

		Erstbezug:											
		Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse										Gesamt	
		20-40 m ²		40-60m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Miete	
2015		Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	in €/m²	Fälle
		in €/m ²		in €/m ²		in €/m ²		in €/m ²		in €/m ²			
WMB		24,98	14	17,27	7	17,07	23	16,38	25	18,32	49	18,39	118
Immobilienportale		24,28	49	18,16	98	16,29	153	15,95	176	16,86	182	17,23	658
		Wiedervermietung:											
		Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse										Gesamt	
		20-40 m ²		40-60 m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Miete	
2015		Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	in €/m²	Fälle
		in €/m ²		in €/m ²		in €/m ²		in €/m ²		in €/m ²			
WMB		17,17	115	15,35	149	14,94	163	14,86	169	15,98	174	15,57	770
Immobilienportale		17,09	394	15,02	583	14,05	712	14,38	424	15,25	401	15,00	2514
Angebotsstruktur nach Wohnungsgrößen bei Wiedervermietung und Vergleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011													
WMB		15%		19%		21%		22%		23%			100%
Immobilienportale		16%		23%		28%		17%		16%			100%
Zensus 2011		16%		25%		27%		16%		16%			100%

Tabelle 4: Vergleich Erst-/Wiedervermietung und Angebotsstruktur, 2. Quartal 2015

Im Vergleich zu den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 fällt auf, dass die Angebotsstruktur der Immobilienportale relativ genau mit der prozentualen Wohnungsgrößenverteilung in München übereinstimmt. Hier zeigt sich wiederum die Dominanz größerer Wohnungen in der Angebotsstruktur der Süddeutschen Zeitung: Laut den Zensus-Ergebnissen sind nur 16 % des Wohnungsbestandes dieser Größenklasse zuzuordnen, jedoch fallen im Wohnungsmarktbarometer 23 % der angebotenen Wohneinheiten in diese Kategorie.

Laut dem aktuellen empirica-Immobilienpreisindex liegen die ermittelten Angebotspreise für München mit 15,20 €/m² im Neubau sowie 13,84 €/m² über alle Baujahresklassen hinweg deutlich unterhalb der Ergebnisse des aktuellen Wohnungsmarktbarometers. Hier ist zu berücksichtigen, dass sich die Aussagen von empirica nur auf Wohnungen der Größe 60 – 80 m² 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 Wiedervermietungsmiten im Umland

Die Zahl der Wiedervermietungsangebote in der Süddeutschen für die Landkreise im Münchner Umland ist wie bereits in der Vergangenheit auch 2015 weiter zurückgegangen. Durchschnittlich liegen die Wiedervermietungsmiten in den Umlandkreisen um 0,45 €/m² höher als im Vorjahr. Der Anstieg entspricht damit etwa dem der Landeshauptstadt München, wo sich die Wiedervermietungsmiten seit 2014 um 0,54 €/m² erhöht haben. Auch im Umland scheint sich die Marktsituation somit weiter angespannt zu haben.

In den verschiedenen Landkreisen stellt sich die Marktsituation dabei unterschiedlich dar. In den Landkreisen Starnberg und Dachau fällt die Steigerung der Wiedervermietungsmiten am deutlichsten aus. Hier liegen die Angebote um 0,92 €/m² bzw. 0,86 €/m² über den Mieten im 2. Quartal 2014, womit die Steigerung stärker ausfällt als in München (+0,54 €/m²). In den übrigen Landkreisen steigen die Wiedervermietungsmiten nur moderat an, nur im Landkreis Fürstenfeldbruck ist ein leichter Rückgang der Mietpreise um 0,24 €/m² zu verzeichnen. Bei Bewertung dieser Entwicklungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass sie teils nur auf relativ geringen Fallzahlen beruhen.

Umlandkreise von München	Jahr											
	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle
Dachau	8,91	93	8,94	52	9,36	80	9,63	43	9,61	27	10,47	23
Ebersberg	8,80	258	8,80	197	9,71	163	9,86	63	9,58	65	9,73	35
Erding	7,91	148	7,70	115	8,10	94	8,21	48	7,78	32	8,01	12
Freising	8,96	150	9,37	113	9,59	114	9,62	41	10,07	49	10,63	28
Fürstenfeld- bruck	8,77	273	9,34	224	9,27	243	9,76	116	10,32	45	10,08	53
Landsberg a. Lech	7,76	178	7,29	26	7,75	74	7,17	44	7,70	46	8,01	36
München- Land	10,48	668	10,77	406	11,28	354	11,29	164	11,83	128	12,03	80
Starnberg	10,39	286	10,53	215	10,83	329	11,07	136	11,68	91	12,60	77
Landkreise Umland	9,43	2.054	9,69	1.348	10,04	1.451	10,12	655	10,39	483	10,84	344

Datenquelle: Süddeutsche Zeitung (je 2. Quartal),
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung V22

Tabelle 5: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im Münchner Umland 2010 - 2015

Insgesamt hat sich die Spannweite der Mieten in den Landkreisen weiter vergrößert. Nach wie vor sind die durchschnittlichen Mieten im Süden Münchens am höchsten. Im Landkreis Starnberg (12,60 €/m²) und im Landkreis München (12,03 €/m²) wohnt man am teuersten. In den Landkreisen Freising und Dachau werden im Durchschnitt bei Wiedervermietung rund 10,50 €/m² fällig, in den Landkreisen Fürstenfeldbruck und Ebersberg liegen die Angebote bei um 10,00 €/m². Am niedrigsten fallen die Wiedervermietungsmiten wie schon in den Vorjahren auch 2015 in den Landkreisen Landsberg am Lech und Erding mit derzeit jeweils 8,01 €/m² aus. Die Differenz zum teuersten Landkreis Starnberg liegt damit bei rund 4,60 €/m² und ist im Vergleich zu früheren Jahren weiter angewachsen.

6 Zusammenfassung und Ausblick

Die Erstbezugsmieten in München sind 2015 zum ersten Mal seit fünf Jahren leicht gesunken und liegen nun im Durchschnitt bei 18,39 €/m² (2014: 18,65 €/m²). Aufgrund der geringen Annoncenzahl ist dieses Ergebnis aber mit Vorsicht zu interpretieren. Die Wiedervermietungsmiten mit ihrer deutlich höheren Annoncenzahl sind weiter auf 15,57 €/m² (2014: 15,03 €/m²) gestiegen. Der Anstieg der Wiedervermietungsmiten von 3,6 % stellt den geringsten Anstieg der letzten fünf Jahre dar. Die Anzeichen für das langsame Erreichen der Preisspitze bei der Wiedervermietung nehmen zu. Die Mieten haben nun eine Höhe erreicht, an dem viele Mieterinnen und Mieter nicht mehr bereit oder fähig sind, mehr zu bezahlen und dafür lieber Abstriche an der Wohnfläche in Kauf nehmen. Dies belegt auch die unterschiedliche Entwicklung der Erstvermietungsmiten nach Wohnungsgrößen.

Der Rückgang der Fallzahlen kann u. a. auf das veränderte Nutzerverhalten zurückgeführt werden. Wohnungsanzeigen werden häufiger nur noch auf Internetportalen veröffentlicht, da hier tagesaktuell agiert werden kann.

Insgesamt 55 % der angebotenen Wohnungen zum Erstbezug sind kleiner als 40 m² bzw. größer als 100 m². Für diese Wohnungen werden erfahrungsgemäß höhere Mieten erzielt, als für mittelgroße Wohnungen zwischen 40 und 100 m². Dieser Wohnungsgrößenstruktureffekt erhöht rein rechnerisch die Durchschnittsmiete im Erstbezug.

Der Anstieg der Wiedervermietungsmiten vollzieht sich in diesem Jahr vor allem bei den kleineren Wohnungen zwischen 40 und 60 m² sowie bei den großen Wohnungen über 100 m². Die Quadratmetermieten sind dieses Jahr erneut in nahezu allen Wohnungsmarktgebieten insbesondere in zentralen Lagen gestiegen.

Tendenziell fallen die Mietpreise von den Innenstadtlagen zum Stadtrand hin ab. Die unterschiedlichen Wohnlagequalitäten scheinen im Vergleich zur Entfernung zum Zentrum an Bedeutung zu verlieren. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die teuersten Wohnungsmarktgebiete Münchens derzeit ca. 3,00 €/m² über dem städtischen Durchschnitt liegen, während die Mieten in günstigeren Wohnungsmarktgebieten deutlich niedriger liegen und meist leicht zurückgegangen sind.

In der Regel entwickelt sich die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt parallel zur allgemeinen Wirtschaftslage, jedoch hinkt der Wohnungsmarkt der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung meist zeitlich etwas hinterher. In der Vergangenheit konnte ein zehnjähriger Zyklus von Mietenspitzen und -tälern in München beobachtet werden. Die letzten beiden Höhepunkte lagen in den Jahren 1992 und 2002. Der Höhepunkt 2012 hat sich nach hinten verschoben, da dieser Konjunkturzyklus in München länger anhält. In diesem Jahr sind zwar die Preise erstmals zum Teil wieder rückläufig, jedoch steigen die Mieten weiterhin. Der frühere zehnjährige Konjunktur- und Mietenzklus scheint sich in München weiter zu verlängern (vgl. Abbildung 3). Der weitere Rückgang der jährlichen Steigerungsrate bei den Wiedervermietungen und das leichte Absinken der Erstbezugsmieten kann jedoch als Hinweis auf das Erreichen des nächsten Höhepunkts zu deuten sein. Gewissheit hierüber wird es jedoch erst im Rückblick geben.

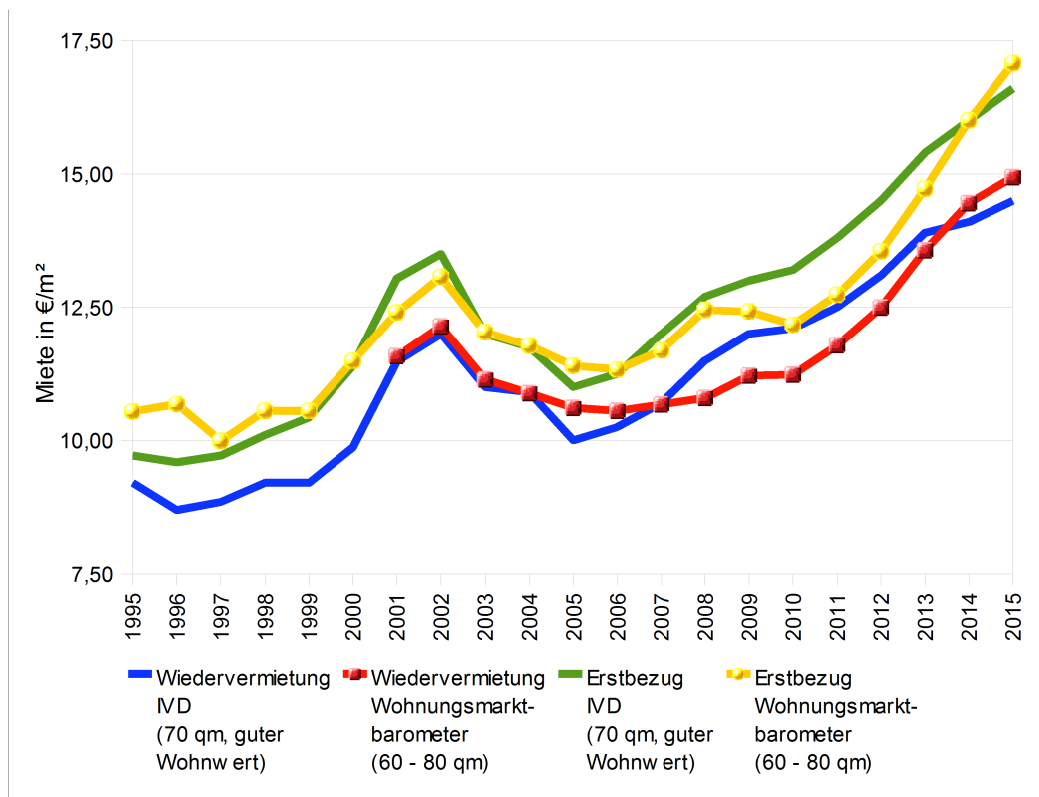


Abbildung 3: Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten in München seit 1995

Das Wohnen in München ist also auch 2015 in fast allen Größenklassen und den meisten Wohnungsmarktgebieten erneut teurer geworden. Der Münchner Wohnungsmarkt bleibt weiter stark angespannt. Durch das derzeit und Prognosen zufolge auch zukünftig starke Bevölkerungswachstum hält die hohe bzw. steigende Nachfrage bei gleichzeitigen Flächenengpässen in München weiter an.

Seit Juni 2015 gilt das neue Gesetz zur Begrenzung der Wiedervermietungsrenten (Mietpreisbremse) und somit das sogenannte Bestellerprinzip. Das Prinzip besagt, dass Wohnungsvermittler von denjenigen bezahlt werden sollen, die die Leistung des Maklers bestellen. Es kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden, in welchem Ausmaß sich dieses Gesetz auf die Situation am Münchner Wohnungsmarkt auswirken wird.

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 2015 zeigt, dass das hohe Engagement der Stadt weiter aufrecht erhalten werden muss.

Ende 2016 soll das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ weiter fortgeschrieben werden, das im Internet auf www.muenchen.de unter dem Suchbegriff „Wohnen in München V“ abrufbar ist. Für die Jahre 2012 - 2016 wurde vom Stadtrat ein Budget in Höhe von 800 Millionen Euro für die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum beschlossen. So konnten in den letzten 10 Jahren insgesamt über

51.000 Wohneinheiten fertiggestellt werden, davon über 15.000 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau.

Der weiterhin hohe Bedarf soll unter anderem durch vermehrte Baurechtschaffung im Rahmen der Wohnungsbauoffensive für 4.000 Wohnungen jährlich gedeckt werden. Im mehrjährigen Mittel wären damit sogar Fertigstellungen von bis zu rund 8.500 Wohnungen pro Jahr in München möglich.

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.

Mit der Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus wird zukünftig bei der Ausschreibung städtischer Flächen auf einen Preiswettbewerb verzichtet, um langfristig bezahlbare Mietwohnungen zu sichern. Über die ursprünglich drei Pilotprojekte hinaus, wurde so im vergangenen Jahr die Erstellung von rund 1.200 bezahlbaren Wohneinheiten bewilligt. Die Wohnungen werden mit Bindungen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau belegt, hierfür verzichtet die Stadt bei der Vergabe von städtischen Wohnungsbaugrundstücken auf ein Bieterverfahren und somit auf Einnahmen. Für die neuen Baugebiete in Freiham sind Flächen für weitere 500 Wohneinheiten im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus geplant.

Weitere Informationen zum Münchner Wohnungsmarkt können unter dem Suchbegriff „Wohnungsmarktbeobachtung“ auf www.muenchen.de abgerufen werden.



www.muenchen.de/plan