



Wohnungsmarktbarometer 2017



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Erhebungsmethode und Inhalt | 2 |
| 2 | Mieten in München | 4 |
| 2.1 | Erstbezugs-mieten in München | 4 |
| 2.1.1 | Erstbezugs-mieten in den Wohnungsmarktgebieten | 7 |
| 2.2 | Wiedervermietungs-mieten in München | 9 |
| 2.2.1 | Wiedervermietungs-mieten in den Wohnungsmarktgebieten | 13 |
| 3 | Kaufpreise in München | 16 |
| 3.1 | Neubau | 16 |
| 3.1.1 | Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten | 17 |
| 3.2 | Bestandsimmobilien | 18 |
| 3.2.1 | Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten | 19 |
| 4 | Vergleich zu anderen Quellen | 20 |
| 4.1 | Mietpreise im Erstbezug und bei Wiedervermietung | 20 |
| 4.2 | Kaufpreise im Neubau und für Bestandsimmobilien | 23 |
| 5 | Zusammenfassung und Ausblick | 24 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------------|--|----|
| Abbildung 1 | Erstbezug - Preisspannen der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2017 | 6 |
| Abbildung 2 | Erstbezug – ausgewertete Fälle nach Größenklassen, 2015 bis 2017 | 6 |
| Abbildung 3 | Wiedervermietung: Preisspannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2017 | 9 |
| Abbildung 4 | Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten in München seit 2000 | 20 |
| Abbildung 5 | Bestands- und Wiedervermietungs-mieten 2016 im Vergleich | 22 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|------------------|---|----|
| Tabelle 1 | Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2010–2017 | 5 |
| Tabelle 2 | Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten in München 2017 | 7 |
| Tabelle 3 | Wiedervermietung – Nettokaltmieten in München 2010 - 2017 | 10 |
| Tabelle 4 | Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten in München 2017 | 14 |
| Tabelle 5 | Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2015–2017 | 16 |
| Tabelle 6 | Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten in München 2017 | 17 |
| Tabelle 7 | Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2015–2017 | 18 |
| Tabelle 8 | Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten in München 2017 | 19 |
| Tabelle 9 | Vergleich Erst-/Wiedervermietung und Angebotsstruktur, 2. Quartal 2017 bzw. 2011 und 2014 | 21 |
| Karte 1 | Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und der Wohnlagen in München 2017 | 3 |
| Karte 2 | Erstbezug – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2017 | 8 |
| Karte 3 | Durchschnittliche Wohnungsgröße und Verteilung der Wiedervermietungsangebote auf Wohnungsgrößenklassen in den Wohnungsmarktgebieten Münchens 2017 | 12 |
| Karte 4 | Wiedervermietung – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2017 und deren Veränderung gegenüber 2016 in München | 15 |

1 Erhebungsmethode und Inhalt

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München wertet seit 1995 Mietangebote für das zweite Quartal des jeweiligen Jahres systematisch aus und stellt die Ergebnisse im „Wohnungsmarktbarometer“ dar. Bis 2015 wurden dabei die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung (SZ) verwendet, zunächst Printanzeigen, seit dem Jahr 2001 die Internetannoncen der SZ. Ab dem Jahr 2016 hat sich die Datengrundlage des Wohnungsmarktbarometers geändert. Seitdem werden die Anzeigen des Internetportals Immobilienscout 24 des zweiten Quartals des jeweiligen Jahres ausgewertet.

Wie bisher erfolgt auch weiterhin eine nach Teilräumen differenzierte Auswertung der Mieten für Erstbezug und Wiedervermietung im Stadtgebiet. Für die kleinräumige Analyse innerhalb der Landeshauptstadt München wurden Wohnungsmarktgebiete gebildet, die sich aus Stadtbezirken oder Stadtbezirksteilen zusammensetzen. Erstmals konnten in diesem Jahr nicht nur Miet-, sondern auch Kaufanzeigen für Neubau und Bestandswohnungen ausgewertet werden. Auswertungen für die Gemeinden der Europäischen Metropolregion München, die im letzten Wohnungsmarktbarometer enthalten waren, wird es erst wieder im Jahr 2020 geben, da die Datengrundlage nur alle vier Jahre bereit steht.

In die Analyse wurden alle Wohnungsangebote ab 20 Quadratmeter in sämtlichen Wohnlagequalitäten einbezogen (Karte 1). Zudem erfolgte eine Bereinigung der Daten um möblierte Wohnungen, sogenannte „Serviced Apartments“ sowie Ferienwohnungen. Mehrfach erschienene Annoncen für das gleiche Objekt wurden identifiziert und gingen nur einmal in die Auswertung ein.

In der vorliegenden Publikation werden zunächst die Ergebnisse und die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes dargestellt. Da sich die Mietpreise von neugebauten beziehungsweise vollständig modernisierten Wohnungen und älteren Wohnungen, bei denen lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, stark unterscheiden, erfolgt die Darstellung differenziert nach den beiden Marktsegmenten „Erstbezug“ und „Wiedervermietung“. Hierbei werden vorhandene Preisunterschiede aufgezeigt, die sich nicht nur zwischen den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen sondern auch räumlich gesehen zwischen den einzelnen Teilmärkten innerhalb des Stadtgebietes ergeben.

Im Anschluss wird unter Kapitel 3 auf die erstmalig ausgewerteten Kaufpreise am Münchner Wohnungsmarkt eingegangen. Auch hier erfolgt die Ergebnisdarstellung getrennt nach den Teilmärkten „Neubau“ und „Bestandsimmobilien“. Innerhalb dieser Teilmarktbetrachtungen werden die Preise zunächst auf der Ebene der Landeshauptstadt für die unterschiedlichen Wohnungsgrößen aufgezeigt. Daran anschließend erfolgt jeweils eine räumlich differenzierte Ergebnispräsentation nach den Wohnungsmarktteilgebieten.

Zur Einordnung der im Wohnungsmarktbarometer veröffentlichten Ergebnisse sowie im Sinne einer möglichst hohen Transparenz werden in einem weiteren Kapitel die Ergebnisse vergleichbarer anderer Wohnungsmarktbeobachtungen für die Landeshauptstadt München vorgestellt. Dabei wird auch auf die für die Interpretation jeweils zu berücksichtigenden (methodischen) Unterschiede hingewiesen.

Abschließend werden die zentralen Beobachtungen zusammenfassend dargestellt und ein kurzer Ausblick gegeben.

2 Mieten in München

2.1 Erstbezugsmieten in München

Insgesamt wurden über 1.250 Wohnungsangebote zur Ermittlung der Erstbezugsmieten ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl der ausgewerteten Fälle mehr als verdoppelt. Dies ist zum Einen auf die gesteigerte Bautätigkeit in der Landeshauptstadt München zurückzuführen, zum Anderen werden neu sanierte Wohnungen nun immer als Erstbezug gewertet.

Für das zweite Quartal 2017 liegen die Erstbezugsmieten bei 19,65 Euro je Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um rund vier Prozent, wobei die Mieten in diesem Marktsegment insgesamt auch kontinuierlich steigen (vgl. Tabelle 1).

Je nach Größe der Wohnung sind allerdings Unterschiede bei der Entwicklung der Miethöhen feststellbar. So nimmt der prozentuale Anstieg der Erstbezugsmieten im Vorjahresvergleich mit steigender Wohnungsgröße eher ab.

Die höchsten Mieten werden wie auch schon in den Vorjahren für kleine Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 20 und 40 Quadratmetern verlangt. Hier liegen die Angebotspreise bei 23,45 Euro je Quadratmeter. Mit rund acht Prozent fallen jedoch relativ wenig Angebote in diese Kategorie, die auch die höchsten Preissteigerungen zu verzeichnen hat. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise um 7,1 Prozent beziehungsweise 1,56 Euro je Quadratmeter gestiegen.

Rund 23 Prozent der Fälle beziehen sich auf Wohnungen mit einer Größe von über 100 Quadratmetern. Hier ist nur ein Anstieg der Erstbezugsmieten von 1,1 Prozent beziehungsweise 0,21 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu beobachten. Bei weiteren rund 23 Prozent der Fälle handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 80 und 100 Quadratmetern. In dieser Größenklasse fällt der Mietanstieg zwar etwas stärker aus, mit einem Anstieg von 2,8 Prozent beziehungsweise 0,52 Euro je Quadratmeter zeigt sich die Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr jedoch relativ stabil.

Ein Viertel der Wohneinheiten und somit die am häufigsten angebotene Größenklasse sind Wohnungen mit einer Fläche zwischen 60 und 80 Quadratmeter. In dieser Kategorie sind die Neubaumieten um 5,4 Prozent angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Erstbezugsmieten in dieser Größenklasse mit 18,90 Euro je Quadratmeter knapp einen Euro über dem Vorjahreswert.

Rund 21 Prozent der Fälle sind der Kategorie der Wohnungen zwischen 40 und 60 Quadratmetern zuzuordnen. In dieser Größenklasse sind die Durchschnittswerte im Vergleich zum Vorjahr um 1,04 Euro je Quadratmeter auf 20,75 Euro je Quadratmeter gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von 5,3 Prozent.

Abbildung 1 zeigt die Preisspannen beim Erstbezug nach Wohnungsgrößenklassen. Es wird deutlich, dass die Preise für kleine Wohnungen am meisten variieren. Insbesondere fällt auf, dass das Verhältnis der nach oben ausreißenden Angebote (zwischen dem 75 Prozent-Perzentil und dem 90 Prozent-Perzentil) zu den nach unten ausreißenden Angeboten (zwischen dem 10 Prozent-Perzentil und dem 25 Prozent-Perzentil) deutlich größer ist. Die Preisspanne für Apartments mit einer Größe von 20 bis 40 Quadratmetern liegt im Jahr 2017 bei 14,36 Euro. Am geringsten fällt die Spanne mit 9,10 Euro bei Wohnungen mit 60 bis 80 Quadratmeter aus.

Abbildung 2 stellt die Anzahl der ausgewerteten Fälle in den Jahren 2015 bis 2017 dar. Hierbei zeigt sich, dass sich die Fälle im Jahr 2017 gleichmäßiger auf die verschiedenen Größenklassen verteilen. Während im Jahr 2015 allein knapp 30 Prozent der Angebote auf Wohnungen mit einer Größe von mehr als 100 Quadratmetern entfielen, hat sich die Angebotsstruktur im Jahr 2017 etwas ausgeglichen.

Einzig die Zahl der Angebote für Wohnungen der kleinsten Größenkategorie liegt in allen Jahren unter der Grenze von 10 Prozent.

Insgesamt steigen die Mieten im Erstbezug nicht mehr so stark an wie in den Vorjahren, obwohl sie von der seit Sommer 2015 wirksamen Mietpreisbremse ausgenommen sind. Gleichzeitig werden immer mehr möblierte Wohnungen angeboten, auch weil in diesem Segment höhere Mieten erzielt werden können.

Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2010–2017**Erstbezug: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse***

| Jahr | 20 – 40 m² | | 40 – 60 m² | | 60 – 80 m² | | 80 – 100 m² | | über 100 m² | | Gesamt | |
|------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|---------|---------|
| | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle |
| | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut |

| Süddeutsche Zeitung | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|----|-------|----|-------|----|-------|----|-------|----|-------|-----|
| 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 |

| Immobilienscout24 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-------|
| 2015 | 22,45 | 42 | 16,90 | 102 | 16,38 | 143 | 16,16 | 146 | 16,98 | 174 | 17,00 | 607 |
| 2016 | 21,89 | 46 | 19,71 | 81 | 17,94 | 122 | 18,34 | 101 | 18,72 | 124 | 18,91 | 474 |
| 2017 | 23,45 | 100 | 20,75 | 265 | 18,90 | 313 | 18,86 | 285 | 18,93 | 293 | 19,65 | 1.256 |

Erstbezug: Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ

| Jahr | 20 – 40 m² | | 40 – 60 m² | | 60 – 80 m² | | 80 – 100 m² | | über 100 m² | | Gesamt | |
|------|------------|------|------------|------|------------|------|-------------|------|-------------|------|--------|------|
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |

| Süddeutsche Zeitung | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| 2010 | 2,95 | 19,8 | -0,37 | -2,8 | -0,25 | -2,0 | 0,43 | 3,3 | -1,42 | -9,1 | -0,55 | -4,0 |
| 2011 | -1,60 | -9,0 | 0,80 | 6,2 | 0,56 | 4,6 | -0,12 | -0,9 | 2,17 | 15,3 | 1,17 | 8,8 |
| 2012 | - | - | -0,60 | -4,4 | 0,82 | 6,4 | 1,33 | 10,0 | -1,35 | -8,3 | 0,02 | 0,1 |
| 2013 | - | - | - | - | - | - | 0,94 | 6,4 | 2,22 | 14,9 | 1,66 | 11,5 |
| 2014 | - | - | - | - | - | - | 0,97 | 6,2 | 1,76 | 10,2 | 2,59 | 16,1 |
| 2015 | 4,37 | 21,2 | -0,10 | -0,6 | 1,07 | 6,7 | -0,11 | -0,7 | -0,64 | -3,4 | -0,26 | -1,4 |

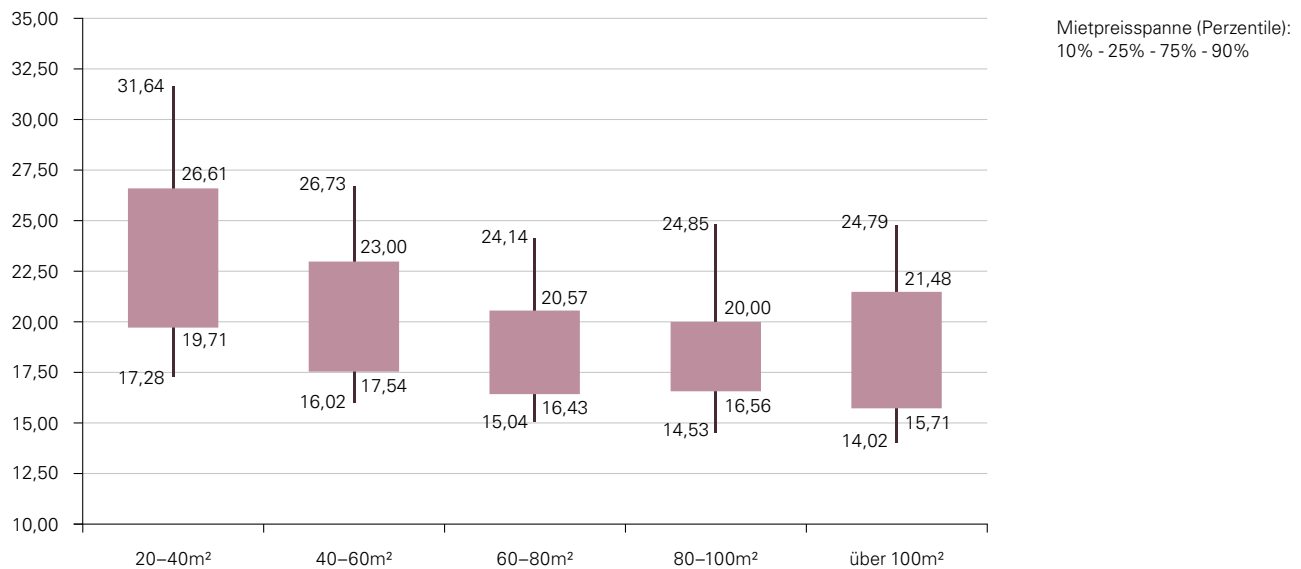
| Immobilienscout24 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------|------|------|------|------|-----|------|------|------|------|------|------|
| 2016 | -0,56 | -2,5 | 2,81 | 16,7 | 1,56 | 9,5 | 2,17 | 13,5 | 1,75 | 10,3 | 1,91 | 11,2 |
| 2017 | 1,56 | 7,1 | 1,04 | 5,3 | 0,96 | 5,4 | 0,52 | 2,8 | 0,21 | 1,1 | 0,74 | 3,9 |

* Durchschnittliche Mietpreisangabe je m² nur bei mind. 10 Fällen

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

Abbildung 1: Erstbezug – Preisspannen der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2017

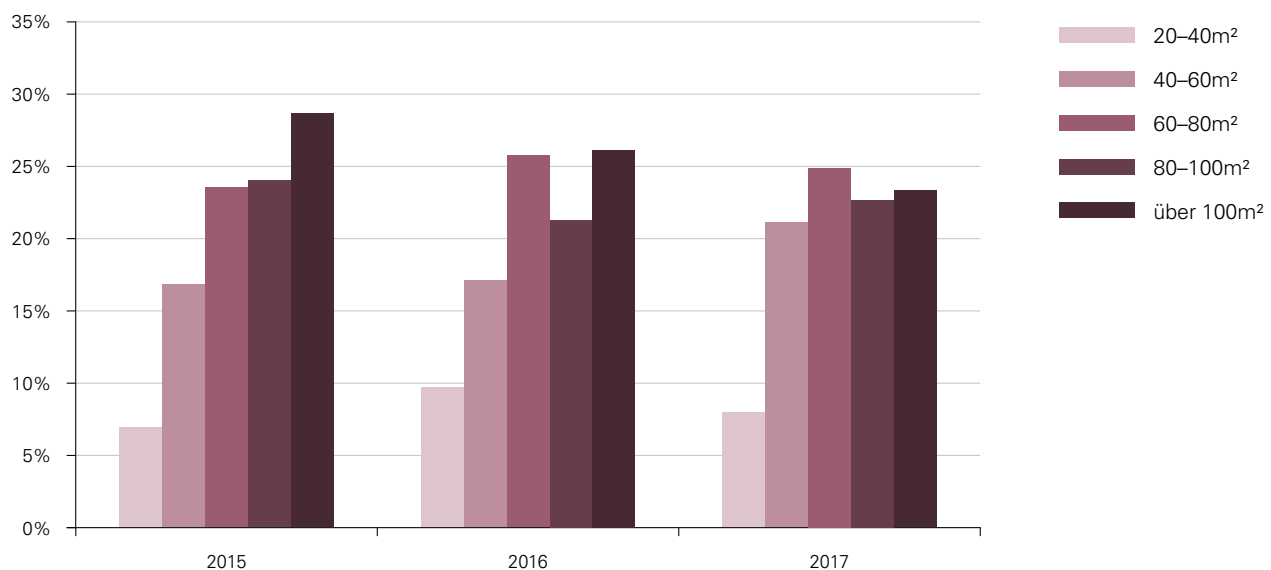
Erstbezugsmiete in Euro/m²



Quelle: Immobilien Scout GmbH
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Abbildung 2: Erstbezug – ausgewertete Fälle nach Größenklassen, 2015 bis 2017

Anteil an allen ausgewerteten Fällen in Prozent



Quelle: Immobilien Scout GmbH
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

2.1.1 Erstbezugsmieten in den Wohnungsmarktgebieten

Aufgrund der höheren Fallzahlen ist in diesem Jahr wieder eine teilträumliche Auswertung der Erstbezugsmieten für die einzelnen Wohnungsmarktgebiete möglich.

Die meisten Angeboten im Erstbezug gibt es in Ramersdorf-Perlach, sowie in Schwabing/Schwabing-West (vgl. Tabelle 2).

Die höchsten Nettokaltmieten für Erstbezug im 2. Quartal 2017 wurden mit rund 25 Euro je Quadratmeter im Durchschnitt in der Altstadt und im Lehel erzielt, dicht gefolgt von den zentralen Lagen in der Ludwigs- und Isarvorstadt, Schwabing und den Gebieten rund um die Universitäten sowie Nymphenburg.

In den übrigen Wohnungsmarktgebieten liegen die Erstbezugsmieten unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 19,65 Euro je Quadratmeter. Die mit unter 16 Euro je Quadratmeter vergleichsweise günstigsten Neubauwohnungen befinden sich in Haderm. Mit unter 17 Euro je Quadratmeter liegen auch die Erstbezugsmieten in den eher am Stadtrand gelegenen Wohnungsmarktgebieten Allach-Untermenzing, Aubing, Lochhausen-Langwied, Trudering, Feldmoching-Hasenberg und Forstenried-Fürstenried unter dem städtischen Durchschnitt.

Die teilträumliche Mietenstruktur in der Landeshauptstadt München zeigt im Wesentlichen, dass die höchsten Mieten im Erstbezug in den Innenstadtlagen erreicht werden (vgl. Karte 2).

Ähnlich den Wiedervermietungsmieten sinken zum Stadtrand hin die durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter tendenziell ab. Einflüsse der unterschiedlichen Wohnlagequalitäten scheinen dabei weniger bedeutend als die Entfernung zum Zentrum.

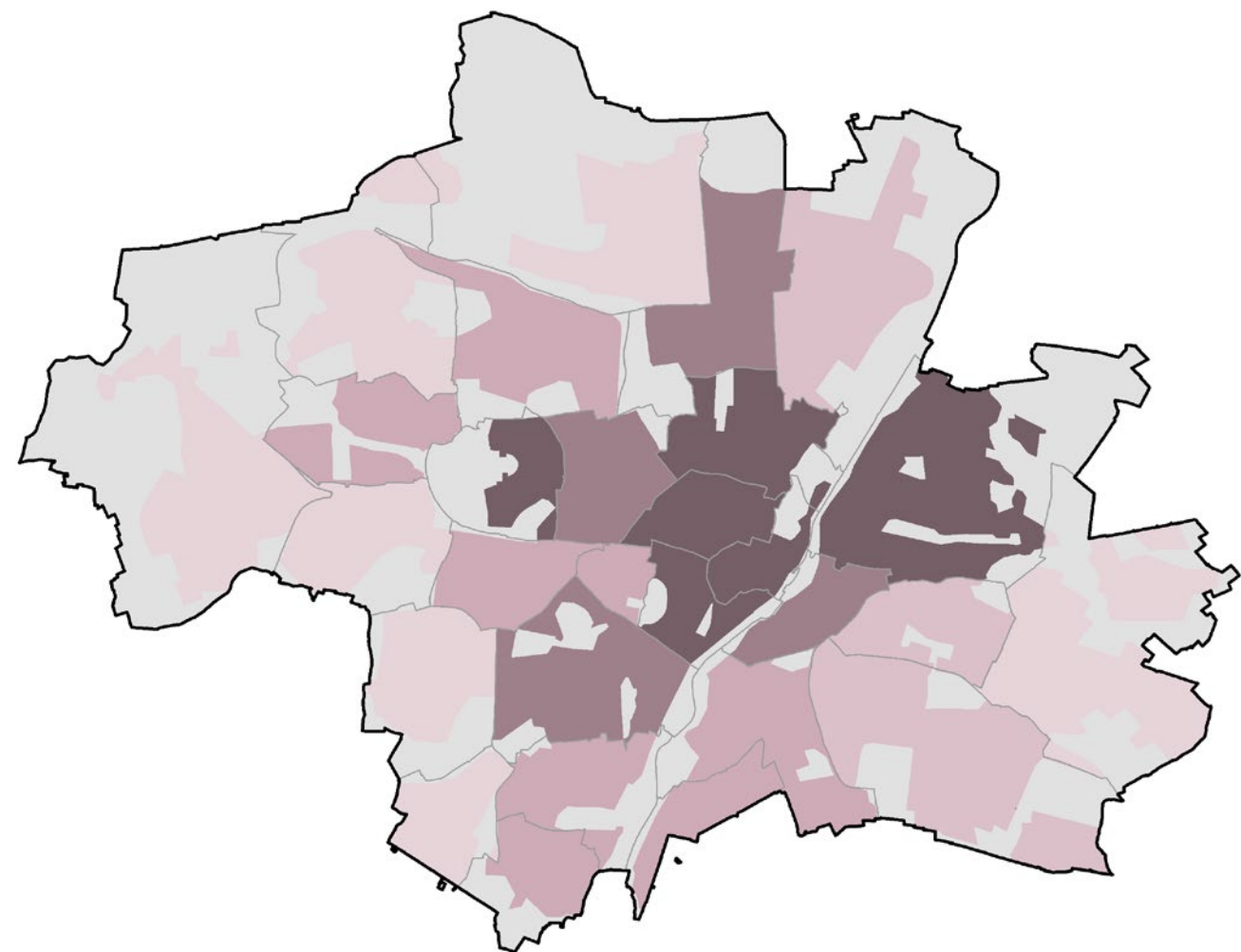
Tabelle 2: Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten in München 2017

Erstbezug: Nettokaltmiete nach Teilgebieten

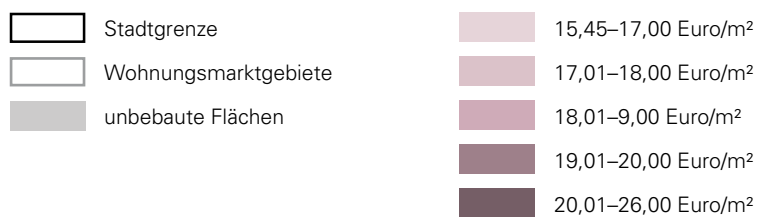
| Wohnungsmarktgebiet | Gesamt | |
|------------------------------|------------------------------|------------------|
| | Miete in €/m ² | Fälle absolut |
| 2017 | | |
| Altstadt-Lehel | 25,01 | 41 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 24,34 | 60 |
| Maxvorstadt | 22,54 | 42 |
| Schwabing, Schwabing-West | 23,60 | 124 |
| Au-Haidhausen | 19,53 | 69 |
| Sendling, Sendling-Westpark | 19,24 | 49 |
| Schwanthalerhöhe | 18,78 | 10 |
| Neuhausen | 19,27 | 44 |
| Nymphenburg | 22,35 | 28 |
| Moosach | 18,36 | 21 |
| Milbertshofen-Am Hart | 19,07 | 51 |
| Bogenhausen | 21,03 | 89 |
| Berg am Laim | 17,85 | 38 |
| Trudering, Riem | 16,77 | 64 |
| Ramersdorf-Perlach | 17,87 | 135 |
| Giesing | 18,58 | 64 |
| Harlaching | 18,64 | 22 |
| Thalkirchen, Obersendling | 18,56 | 31 |
| Forstenried, Fürstenried | 16,89 | 15 |
| Solln | 18,42 | 39 |
| Haderm | 15,45 | 24 |
| Pasing | 16,93 | 16 |
| Obermenzing | 18,01 | 59 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 16,61 | 27 |
| Allach-Untermenzing | 16,53 | 13 |
| Feldmoching-Hasenberg | 16,84 | 23 |
| Laim | 18,86 | 44 |
| Freimann | 17,60 | 14 |
| LH München | 19,65 | 1.256 |

Quelle: Immobilien Scout GmbH (2. Quartal 2017),
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Karte 2: Erstbezug – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2017



Nettokaltmieten bei
Wiedervermietung 2017



2.2 Wiedervermietungsmieten in München

Neben den Mieten bei Erstbezug werden im Wohnungsmarktbarometer 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 in den Teilräumen möglich.

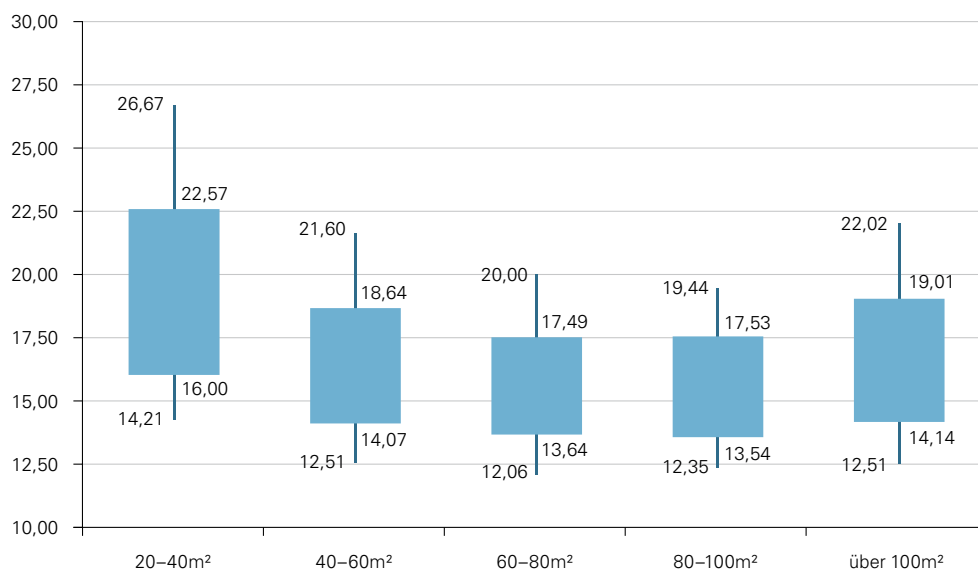
Bei den Wiedervermietungsmieten kam es gegenüber dem Vorjahr zu einem Anstieg um 6,7 Prozent. Im zweiten Quartal 2017 wurde auf die Gesamtstadt gesehen durchschnittlich eine Wiedervermietungsmiete von 16,77 Euro je Quadratmeter erzielt. Wie auch bei den Erstvermietungsmieten fallen die Veränderungen bei einer Auswertung der einzelnen Wohnungsgrößenklassen relativ unterschiedlich aus.

Im Jahr 2017 haben sowohl die kleinen als auch die Wohnungen mittlerer Größe bis 60 Quadratmeter mit einem Anstieg von 7,9 Prozent die höchsten Preissteigerungen erfahren, wobei die Mietpreise für die kleinen Wohnungen bis 40 Quadratmeter mit 7,7 Prozent nur geringfügig weniger angestiegen sind. Absolut haben sich die Mieten bei den Wohnungen zwischen 40 und 60 Quadratmeter um 1,22 Euro je Quadratmeter und bei den kleinen Wohnungen zwischen 20 und 40 Quadratmeter um 1,40 Euro je Quadratmeter erhöht (vgl. Tabelle 3).

Die Mieten für die mittelgroßen Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter entsprechen am ehesten dem städtischen Durchschnitt. Hier beträgt die Steigerung 7,0 Prozent beziehungsweise 1,04 Euro je Quadratmeter. Im Vergleich dazu haben die Wiedervermietungsmieten der Wohnungen der nächsten Größenklasse zwischen 80 und 100 Quadratmeter mit einem Anstieg von 4,6 Prozent beziehungsweise um 0,69 Euro je Quadratmeter die geringste Steigerung erfahren. Bei den großen Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 100 Quadratmetern wurde im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von 5,5 Prozent beziehungsweise um 0,88 Euro je Quadratmeter verzeichnet.

Abbildung 3: Wiedervermietung: Preisspannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2017

Wiedervermietungsmiete in Euro/m²



Mietpreisspanne (Perzentile):
10% - 25% - 75% - 90%

Quelle: Immobilien Scout GmbH
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten in München 2010–2017

Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse

| Jahr | 20 – 40 m² | | 40 – 60 m² | | 60 – 80 m² | | 80 – 100 m² | | über 100 m² | | Gesamt | |
|---------------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|---------|---------|
| | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle |
| | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut |
| Süddeutsche Zeitung | | | | | | | | | | | | |
| 2010 | 13,58 | 724 | 12,03 | 1.027 | 11,23 | 1.274 | 11,78 | 728 | 12,74 | 552 | 12,11 | 4.305 |
| 2011 | 14,34 | 339 | 12,50 | 498 | 11,78 | 719 | 12,34 | 425 | 13,26 | 384 | 12,64 | 2.365 |
| 2012 | 14,43 | 205 | 13,03 | 300 | 12,50 | 406 | 13,30 | 316 | 14,37 | 453 | 13,48 | 1.680 |
| 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 |
| Immobilienscout24 | | | | | | | | | | | | |
| 2015 | 17,15 | 809 | 14,75 | 1.150 | 13,77 | 1.322 | 14,23 | 803 | 14,74 | 855 | 14,80 | 4.939 |
| 2016 | 18,14 | 655 | 15,45 | 818 | 14,70 | 1.062 | 15,03 | 620 | 15,96 | 613 | 15,72 | 3.768 |
| 2017 | 19,54 | 702 | 16,67 | 913 | 15,74 | 1.123 | 15,72 | 713 | 16,84 | 660 | 16,77 | 4.111 |

Wiedervermietung: Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ

| Jahr | 20 – 40 m² | | 40 – 60 m² | | 60 – 80 m² | | 80 – 100 m² | | über 100 m² | | Gesamt | |
|---------------------|------------|------|------------|------|------------|------|-------------|------|-------------|------|--------|------|
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| | | | | | | | | | | | | |
| Süddeutsche Zeitung | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| Immobilienscout24 | | | | | | | | | | | | |
| 2016 | 0,99 | 5,8 | 0,70 | 4,8 | 0,93 | 6,8 | 0,80 | 5,6 | 1,22 | 8,3 | 0,93 | 6,3 |
| 2017 | 1,40 | 7,7 | 1,22 | 7,9 | 1,04 | 7,0 | 0,69 | 4,6 | 0,88 | 5,5 | 1,05 | 6,7 |

Wie in den Vorjahren zeigt sich auch für das zweite Quartal 2017, dass die Quadratmeterpreise für kleine und große Wohnungen durchschnittlich höher liegen als für mittelgroße Wohnungen. Jedoch gleichen sich die Preise der Wohnungen mit mittlerer Größe immer mehr an, wobei die Preisspannen in diesem Segment weiterhin geringer sind als bei den großen und kleinen Mietobjekten. Dabei fällt die Entwicklung der maximalen Differenz zwischen den günstigsten zehn Prozent der Angebote und den teuersten zehn Prozent in diesem Jahr relativ unterschiedlich aus.

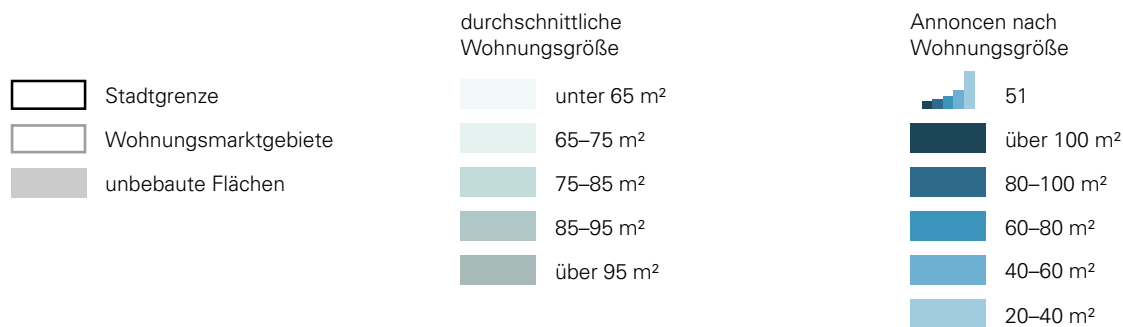
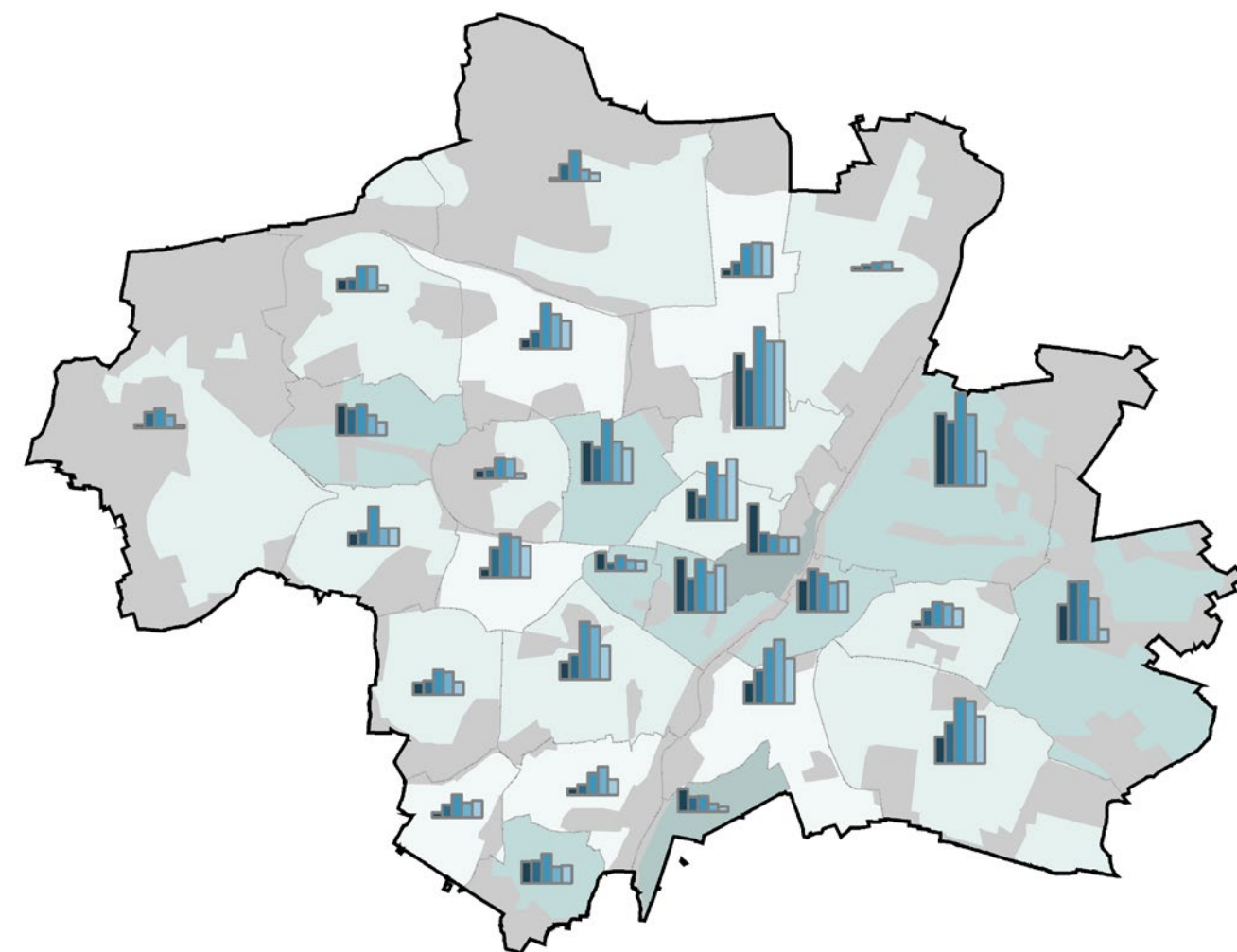
So liegen im Jahr 2017 für Wohnungen mit über 100 Quadratmetern zwischen dem teuersten und dem günstigsten Angebot 9,51 Euro je Quadratmeter Preisunterschied. Dieser fällt damit geringer als noch im letzten Jahr aus (2016: 10,26 Euro je Quadratmeter). Auch für Wohnungen zwischen 80 und 100 Quadratmeter kann ein Rückgang der Preisdifferenz von 7,69 Euro je Quadratmeter im Vorjahr auf 7,09 Euro je Quadratmeter im Jahr 2017 beobachtet werden.

Gleichzeitig haben sich die Preise für 60 bis 80 Quadratmeter große Wohnungen relativ stabil entwickelt. Hier liegt der Unterschied zwischen dem günstigsten und dem teuersten Angebot mit 7,94 Euro je Quadratmeter ähnlich hoch wie im Vorjahr.

Appartements mit einer Größe von 20 bis 40 Quadratmetern hingegen haben im Jahr 2017 am meisten zugelegt. Dieses Jahr konnten deutlich höhere Angebotspreise verzeichnet werden, sodass der Unterschied zwischen dem günstigsten und dem teuersten Angebot auf 12,46 Euro je Quadratmeter (2016: 11,39 Euro je Quadratmeter) gestiegen ist. Auch für Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern steigt der Preisunterschied von 7,84 Euro je Quadratmeter im Jahr 2016 auf 9,09 Euro je Quadratmeter im Jahr 2017.

Auch im Jahr 2017 werden in der gesamten Landeshauptstadt Wohnungen mit mittlerer Größe von 60 bis 80 Quadratmetern mit einem Anteil von 27 Prozent aller Inserate bei Immobilienscout 24 am häufigsten angeboten, gefolgt von 40 bis 60 Quadratmeter großen Wohnungen (22 Prozent). Kleine Appartements und größere Wohnungen mit einer Größe von 80 bis 100 Quadratmetern wie auch Wohnungen mit einer Fläche von über 100 Quadratmetern machen nur jeweils 16 bis 17 Prozent des gesamten Angebots aus. Kleinräumig differenziert betrachtet fällt die Aufteilung in den einzelnen Wohnungsmarktgebieten jedoch unterschiedlich aus (vgl. Karte 3).

Karte 3: Durchschnittliche Wohnungsgröße und Verteilung der Wiedervermietungsangebote auf Wohnungsgrößenklassen in den Wohnungsmarktgebieten Münchens 2017



2.2.1 Wiedervermietungs-mieten in den Wohnungsmarktgebieten

Die größte Zahl an Angeboten gibt es für Schwabing/Schwabing-West, Bogenhausen und Ramersdorf-Perlach, aber auch in den zentralen Lagen wie Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt und Giesing. Dabei werden in diesen zentralen Lagen ebenso wie in Milbertshofen am Hart, Forstenried/Fürstenried, Berg am Laim und Moosach überdurchschnittlich häufig kleine Wohnungen mit einer Fläche von 20 bis 40 Quadratmetern angeboten (vgl. Tabelle 4).

Mietangebote für große Wohnungen mit mehr als 100 Quadratmetern finden sich besonders häufig in den Gebieten Altstadt-Lehel, Harlaching und Schwanthalerhöhe. In den Stadtrandlagen wie Feldmoching-Hasenberg, Pasing und Moosach werden mit 33,6 bis 43,5 Prozent hingegen mehr Wohnungen mittlerer Größe angeboten. Da für kleine Appartements und große Wohnungen über 100 Quadratmeter zumeist höhere Quadratmetermieten erzielt werden als für Wohnungen mittlerer Größe, spielt die Angebotsstruktur auch für die durchschnittlichen Mieten im jeweiligen Gebiet eine Rolle.

Auch in diesem Jahr liegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Wiedervermietung für das 2. Quartal in den zentralen Lagen und nahe der Universitäten am höchsten. Im teuersten Gebiet, Altstadt-Lehel, werden Mieten von durchschnittlich 20,23 Euro je Quadratmeter – also fast 3,50 Euro über der durchschnittlichen Wiedervermietungs-miete im Stadtgebiet – erreicht. Ebenfalls deutlich über den gesamtstädtischen Mittelwert liegen die Mieten mit durchschnittlich 19,93 Euro je Quadratmeter in der Ludwigs- und Isarvorstadt ebenso wie in der Maxvorstadt, in Schwabing bzw. Schwabing-West und in der Au und Haidhausen. Ebenfalls noch über dem Münchner Durchschnitt von 16,77 Euro liegen die Schwanthalerhöhe und Nymphenburg mit 17,56 beziehungsweise 17,34 Euro je Quadratmeter (vgl. Tabelle 4).

Relativ nah am Münchner Mittel befinden sich die Angebotsmieten in Neuhausen, Bogenhausen und Milbertshofen-Am Hart. Für die übrigen Wohnungsmarktgebiete zeigen sich Mieten unter der durchschnittlichen Wiedervermietungs-miete der Landeshauptstadt. Vergleichsweise günstige Mieten mit unter 14,00 Euro je Quadratmeter gab es Mitte 2017 noch in Aubing-Lochhausen-Langwied und Feldmoching-Hasenberg.

Die teilräumliche Mietenstruktur der Landeshauptstadt München zeigt im Wesentlichen, dass in den Innenstadtlagen weiterhin die höchsten Mieten erreicht werden (vgl. Karte 4). Zum Stadtrand hin sinken die durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter tendenziell ab. Einflüsse der unterschiedlichen Wohnlagequalitäten scheinen dabei weniger bedeutend als die Entfernung zum Zentrum. Diese Mietenstruktur entspricht damit dem Bild der letzten Jahre und zeigt sich insgesamt relativ stabil.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten stadtweit um 6,7 Prozent gestiegen. Einzig für Feldmoching-Hasenberg liegen die Mietpreise unterhalb des Vorjahreswerts (-1,9 Prozent). In den übrigen Gebieten liegen die Preissteigerungen zwischen +0,8 Prozent in Aubing-Lochhausen-Langwied und +13,5 Prozent in der Ludwigsvorstadt/Isarvorstadt. Steigerungen von zehn und mehr Prozent können neben der Ludwigsvorstadt/Isarvorstadt für die Maxvorstadt, Schwabing/Schwabing-West und Nymphenburg beobachtet werden. Die geringsten Steigerungen nach Aubing-Lochhausen-Langwied ergeben sich mit noch unter vier Prozent für die Wohnungsmarktgebiete Obermenzing, Ramersdorf-Perlach, Bogenhausen und Trudering.

Auffällig ist, dass in diesem Jahr insbesondere die Mieten in den zentralen und ohnehin schon hochpreisigen Lagen besonders stark angestiegen sind. Ein Erklärungsansatz könnte darin liegen, dass in den genannten Gebieten überwiegend besonders kleine beziehungsweise große Wohnungen angeboten werden, die hinsichtlich ihrer durchschnittlichen Quadratmetermieten in der Regel oberhalb der üblichen Preise liegen. Was sich auch in der typischen U-Verteilung der Mieten nach Wohnungsgrößenklassen mit teureren kleinen und großen Wohnungen, aber etwas günstigeren Wohnungen mittlerer Größe zeigt.

Tabelle 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten in München 2017

Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse nach Teilgebieten*

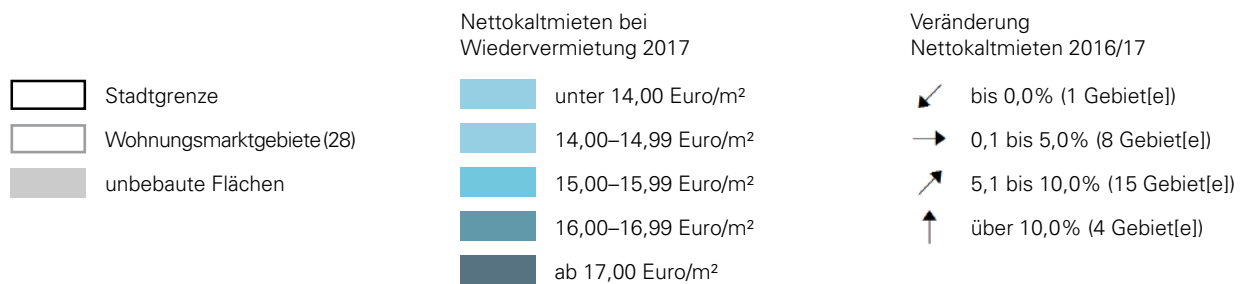
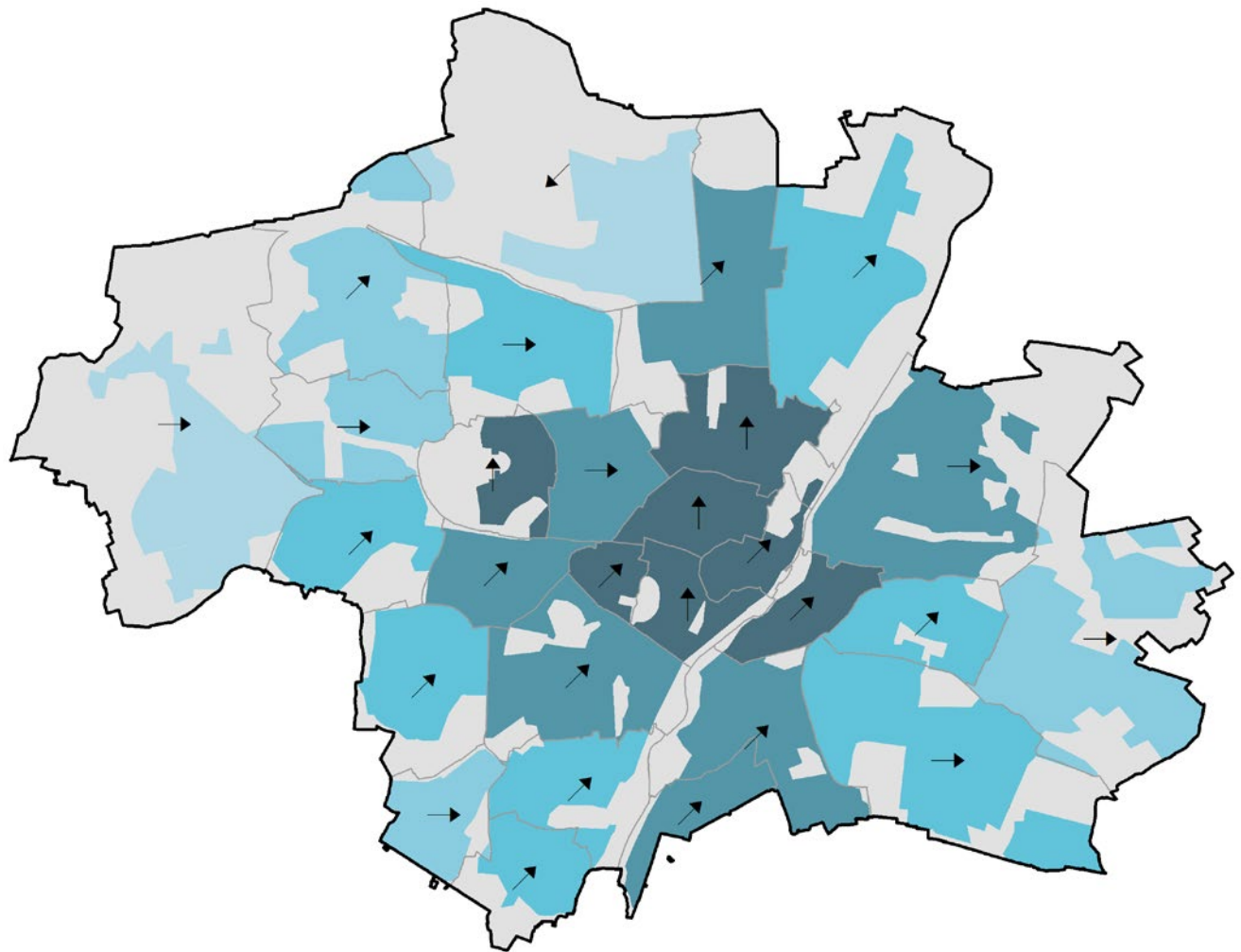
| Wohnungsmarktgebiet | 20 – 40 m² | | 40 – 60 m² | | 60 – 80 m² | | 80 – 100 m² | | über 100 m² | | Gesamt |
|------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete |
| | in €/m² | in % | in €/m² | in % | in €/m² | in % | in €/m² | in % | in €/m² | in % | in €/m² |
| 2017 | | | | | | | | | | | |
| Altstadt-Lehel | 20,99 | 13,7 | 21,45 | 13,7 | 19,32 | 14,5 | 18,90 | 16,9 | 20,43 | 41,1 | 20,23 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 22,86 | 20,5 | 19,76 | 17,5 | 18,86 | 23,1 | 18,86 | 14,8 | 19,23 | 24,0 | 19,93 |
| Maxvorstadt | 20,87 | 28,1 | 18,85 | 20,8 | 18,34 | 26,2 | 17,77 | 10,9 | 19,78 | 14,0 | 19,29 |
| Schwabing, Schwabing-West | 21,53 | 21,3 | 18,52 | 21,3 | 17,40 | 24,6 | 17,61 | 14,5 | 18,61 | 18,4 | 18,77 |
| Au-Haidhausen | 20,24 | 17,4 | 18,02 | 16,9 | 17,48 | 22,1 | 17,12 | 25,0 | 17,87 | 18,6 | 18,04 |
| Sendling, Sendling-Westpark | 18,26 | 18,0 | 16,40 | 28,6 | 15,86 | 30,7 | 15,92 | 13,2 | 14,96 | 9,5 | 16,37 |
| Schwanthalerhöhe | 21,39 | 16,1 | 17,06 | 17,7 | 16,38 | 24,2 | 17,30 | 12,9 | 16,06 | 29,0 | 17,34 |
| Neuhausen | 18,17 | 16,0 | 17,20 | 19,2 | 16,32 | 29,2 | 15,68 | 16,4 | 16,52 | 19,2 | 16,72 |
| Nymphenburg | 18,67 | 7,7 | 18,53 | 30,8 | 17,78 | 32,3 | 15,97 | 15,4 | 16,01 | 13,8 | 17,56 |
| Moosach | 17,92 | 20,4 | 15,28 | 25,5 | 15,43 | 33,6 | 14,76 | 13,1 | 13,97 | 7,3 | 15,71 |
| Milbertshofen-Am Hart | 20,37 | 27,2 | 16,16 | 28,0 | 15,46 | 26,4 | 15,15 | 12,0 | 13,29 | 6,4 | 16,82 |
| Bogenhausen | 18,25 | 10,3 | 17,28 | 21,2 | 15,39 | 27,7 | 16,14 | 19,2 | 18,20 | 21,5 | 16,84 |
| Berg am Laim | 18,33 | 21,1 | 15,48 | 25,6 | 14,40 | 27,8 | 14,20 | 20,0 | 14,53 | 5,6 | 15,47 |
| Trudering, Riem | 16,60 | 6,0 | 15,05 | 20,2 | 14,31 | 28,4 | 14,18 | 28,0 | 13,56 | 17,4 | 14,43 |
| Ramersdorf-Perlach | 19,25 | 19,6 | 14,61 | 25,7 | 13,61 | 26,9 | 13,63 | 16,7 | 14,00 | 11,0 | 15,02 |
| Giesing | 18,47 | 20,6 | 16,67 | 29,1 | 15,09 | 25,1 | 15,64 | 15,2 | 15,43 | 9,9 | 16,37 |
| Harlaching | 19,84 | 7,5 | 16,52 | 11,9 | 16,56 | 23,9 | 16,07 | 22,4 | 15,17 | 34,3 | 16,22 |
| Thalkirchen, Obersendling | 18,50 | 18,8 | 15,45 | 34,1 | 15,21 | 25,9 | 14,87 | 12,9 | 15,14 | 8,2 | 15,86 |
| Forstenried, Fürstenried | 18,23 | 23,3 | 14,15 | 20,5 | 13,89 | 31,5 | 13,59 | 17,8 | 14,75 | 6,8 | 14,96 |
| Solln | 17,83 | 16,4 | 16,07 | 15,5 | 14,62 | 27,3 | 15,57 | 20,9 | 15,02 | 20,0 | 15,65 |
| Hadern | 17,30 | 14,9 | 15,27 | 26,4 | 15,33 | 28,7 | 15,59 | 16,1 | 15,56 | 13,8 | 15,68 |
| Pasing | 20,00 | 17,3 | 15,73 | 17,3 | 14,86 | 38,5 | 14,94 | 14,4 | 15,18 | 12,5 | 15,95 |
| Obermenzing | 17,70 | 10,7 | 14,38 | 16,4 | 14,91 | 25,4 | 14,63 | 22,1 | 14,49 | 25,4 | 14,95 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | - | - | 14,44 | 23,2 | 12,69 | 35,7 | 13,27 | 28,6 | - | - | 13,36 |
| Allach-Untermenzing | 16,35 | 7,4 | 14,08 | 30,9 | 13,82 | 30,9 | 14,68 | 16,0 | 13,17 | 14,8 | 14,13 |
| Feldmoching-HasenbergI | 16,19 | 11,6 | 13,91 | 15,9 | 13,45 | 43,5 | 13,51 | 24,6 | - | - | 13,88 |
| Laim | 18,38 | 20,5 | 17,14 | 26,3 | 14,78 | 28,2 | 14,74 | 19,2 | 15,67 | 5,8 | 16,18 |
| Freimann | - | - | 14,35 | 31,0 | 16,42 | 27,6 | 14,23 | 20,7 | - | - | 15,85 |
| LH München | 19,54 | 17,1 | 16,67 | 22,2 | 15,74 | 27,3 | 15,72 | 17,3 | 16,84 | 16,1 | 16,77 |

* Durchschnittliche Mietpreisangabe je m² nur bei mind. 5 Fällen

Quelle: Immobilien Scout GmbH (2. Quartal 2017),

Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Karte 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2017 und deren Veränderung gegenüber 2016 in München



Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH,
Fachliche und grafische Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22

3 Kaufpreise in München

Erstmals wurden in diesem Jahr neben den Mietangeboten auch die Kaufanzeigen von Immoscout für Neubau- und Bestandswohnungen ausgewertet

Im Folgenden wird daher analog zu der Darstellung der Mietangebote zunächst auf die Preise für Neubauten und im Anschluss auf die der bereits bestehenden Immobilien bei Wiederverkauf eingegangen. Angesichts der vergleichsweise kurzen Zeitreihe seit dem Jahr 2015, werden auf der Ebene der Landeshauptstadt München neben

dem zweiten auch die übrigen Quartale ausgewiesen. Wie bei den Mietpreisen, erfolgt auch hier eine nach Teilräumen differenzierte Auswertung unterhalb der städtischen Ebene.

3.1 Neubau

Die Kaufpreise für Neubauimmobilien sind seit Beginn der Zeitreihenbetrachtung im Jahr 2015 deutlich angestiegen und lagen zuletzt bei durchschnittlich 8.087 Euro je Quadratmeter (vgl. Tabelle 5).

Auch bei der Auswertung der Kaufpreise zeigen sich je nach betrachteter Wohnungsgrößenklasse zum Teil große Unterschiede. So reicht die Spannweite von 7.663 Euro je Quadratmeter für Wohnungen mit einer Fläche von 80 bis 100 Quadratmeter bis zu 9.293 Euro je Quadratmeter für Wohnimmobilien mit einer Fläche von über 125 Quadratmetern.

Neben den großen Wohnungen sind, ähnlich wie bei den Mieten, auch die Kaufpreise für kleine Wohnungen und

Tabelle 5: Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2015–2017

Neubau: Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse

| Quartal | 20 – 40 m² | | 40 – 60 m² | | 60 – 80 m² | | 80 – 100 m² | | 100 – 125 m² | | über 125 m² | | Gesamt | |
|------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|-------------|---------|--------------|---------|-------------|---------|---------|---------|
| | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle |
| | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut |
| 2015 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Quartal | 6.614 | 24 | 6.524 | 63 | 6.370 | 102 | 6.259 | 129 | 6.943 | 106 | 7.455 | 141 | 6.750 | 565 |
| 2. Quartal | 6.578 | 26 | 6.477 | 67 | 6.523 | 92 | 6.387 | 136 | 7.289 | 115 | 7.904 | 135 | 6.968 | 571 |
| 3. Quartal | 6.382 | 20 | 7.317 | 58 | 7.191 | 83 | 6.628 | 115 | 7.440 | 106 | 8.833 | 127 | 7.508 | 509 |
| 4. Quartal | 6.687 | 14 | 7.922 | 51 | 7.170 | 115 | 7.143 | 97 | 7.229 | 97 | 9.401 | 118 | 7.776 | 492 |
| 2016 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Quartal | 6.937 | 17 | 8.361 | 48 | 7.359 | 116 | 7.332 | 98 | 7.430 | 105 | 9.717 | 113 | 7.987 | 497 |
| 2. Quartal | 8.584 | 16 | 7.705 | 46 | 7.480 | 110 | 7.518 | 113 | 7.793 | 100 | 9.466 | 113 | 8.058 | 498 |
| 3. Quartal | 8.247 | 55 | 7.508 | 186 | 7.521 | 321 | 7.554 | 338 | 7.794 | 243 | 9.349 | 196 | 7.875 | 1.339 |
| 4. Quartal | 8.230 | 62 | 7.582 | 204 | 7.644 | 344 | 7.470 | 381 | 8.026 | 284 | 9.178 | 207 | 7.903 | 1.482 |
| 2017 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Quartal | 8.315 | 65 | 7.721 | 201 | 7.824 | 302 | 7.455 | 398 | 8.005 | 248 | 9.430 | 176 | 7.962 | 1.390 |
| 2. Quartal | 7.916 | 48 | 7.813 | 184 | 7.829 | 289 | 7.663 | 368 | 8.261 | 247 | 9.293 | 204 | 8.087 | 1.340 |

Neubau: Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr (jeweils für das 2. Quartal)

| Jahr | 20 – 40 m² | | 40 – 60 m² | | 60 – 80 m² | | 80 – 100 m² | | 100 – 125 m² | | über 125 m² | | Gesamt | |
|------|------------|------|------------|------|------------|------|-------------|------|--------------|------|-------------|------|--------|------|
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| 2016 | 2.006 | 30,5 | 1.228 | 19,0 | 957 | 14,7 | 1.131 | 17,7 | 504 | 6,9 | 1.562 | 19,8 | 1.090 | 15,6 |
| 2017 | -668 | -7,8 | 108 | 1,4 | 349 | 4,7 | 145 | 1,9 | 468 | 6,0 | -173 | -1,8 | 29 | 0,4 |

Appartements am höchsten. Insbesondere die kleinen Immobilien mit Wohnflächen von 20 bis 40 Quadratmetern haben in den betrachteten Quartalen die höchsten Preissteigerungen erfahren. Zwar sind die Preise hier zuletzt wieder etwas geringer ausgefallen, ob es sich hierbei nur um eine kurzfristige Schwankung oder tatsächlich um eine Preisveränderung angesichts erhöhter Bautätigkeit von Wohnungen in diesem Segment handelt, muss weiterhin beobachtet werden.

3.1.1 Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

Bei den rund 8.000 Euro, für die im zweiten Quartal 2017 ein Quadratmeter Wohnfläche zum Kauf angeboten wurde, handelt es sich um den durchschnittlichen Kaufpreis auf dem Münchener Wohnungsmarkt im Segment „Neubau“.

Dies bedeutet, dass nicht überall im Stadtgebiet Wohnimmobilien zu diesen Preisen angeboten werden und in bestimmten Teilgebieten der Landeshauptstadt dieser Mittelwert sogar weit übertroffen wird. So wurden Wohnimmobilien im Bereich Altstadt-Lehel für rund 15.000 Euro je Quadratmeter angeboten, während der mittlere Kaufpreis im Teilgebiet Aubing-Lochhausen-Langwied rund 1.500 Euro je Quadratmeter unterhalb des städtischen Mittels liegt (vgl. Tabelle 6).

Auch in den Innenstadt- und Innenstadtrandgebieten Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Au-Haidhausen sowie in Nymphenburg wurden Wohnimmobilien zu Preisen von über 10.000 Euro je Quadratmeter zum Kauf angeboten.

Vergleichsweise günstig mit Preisen unter 7.000 Euro je Quadratmeter konnten Neubauwohnungen und -häuser in Aubing-Lochhausen-Langwied und Allach-Untermenzing erworben werden. Die meisten Angebote gab es im betrachteten Zeitraum mit 159 ausgewerteten Annoncen im Teilgebiet Trudering/Riem.

Auffällig ist, dass insbesondere in den sehr zentralen Lagen nur wenige Angebote zu verzeichnen sind. Da es sich hier um das Marktsegment „Neubau“ handelt, ist diese Beobachtung angesichts der in diesen Lagen kaum mehr verfügbaren Flächen allerdings nicht weiter überraschend. Sind für ein Teilgebiet weniger als zehn Annoncen auswertbar, werden aufgrund der zu geringen Fallzahlen keine Werte veröffentlicht.

Tabelle 6: Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten in München 2017

Neubau: Kaufpreis nach Teilgebieten*

| Wohnungsmarktgebiet | Gesamt | |
|------------------------------|----------------------|------------------|
| | Kaufpreis in €/m² | Fälle absolut |
| 2017 | | |
| Altstadt-Lehel | 14.914 | 10 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 13.516 | 43 |
| Maxvorstadt | 12.275 | 15 |
| Schwabing, Schwabing-West | 9.584 | 30 |
| Au-Haidhausen | 12.240 | 30 |
| Sendling, Sendling-Westpark | 7.930 | 34 |
| Schwanthalerhöhe | - | - |
| Neuhausen | 9.739 | 51 |
| Nymphenburg | 11.010 | 11 |
| Moosach | - | - |
| Milbertshofen-Am Hart | - | - |
| Bogenhausen | 9.077 | 101 |
| Berg am Laim | 7.148 | 46 |
| Trudering, Riem | 7.290 | 159 |
| Ramersdorf-Perlach | 7.041 | 127 |
| Giesing | 7.149 | 83 |
| Harlaching | 8.858 | 26 |
| Thalkirchen, Obersendling | 7.906 | 29 |
| Forstenried, Fürstenried | 7.566 | 51 |
| Solln | 8.285 | 78 |
| Hadern | 8.828 | 32 |
| Pasing | 7.025 | 65 |
| Obermenzing | 7.555 | 99 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 6.656 | 110 |
| Allach-Untermenzing | 6.914 | 50 |
| Feldmoching-Hasenberg | 7.210 | 28 |
| Laim | - | - |
| Freimann | - | - |
| LH München | 8.087 | 1.340 |

* Durchschnittliche Kaufpreisangabe je m² nur bei mind. 10 Fällen
Quelle: Immobilien Scout GmbH (2. Quartal 2017),
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

3.2 Bestandsimmobilien

Der weitaus größere Markt im Vergleich zum Neubausegment umfasst den (Wieder-)Verkauf von Bestandsimmobilien. Dies zeigt sich auch in den durchgehend höheren Fallzahlen über alle zur Auswertung herangezogenen Quartale von Anfang 2015 bis Mitte 2017. Anhand der einzelnen Quartale kann ein relativ gleichmäßiger und stetiger Anstieg der Preise in diesem Segment aufgezeigt werden.

In die Auswertung des zweiten Quartals 2017 flossen insgesamt

2.405 Annoncen ein. Über diese wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis für Bestandsimmobilien von 6.633 Euro je Quadratmeter ermittelt (vgl. Tabelle 7).

Differenziert nach den vorliegenden Wohnungsgrößenklassen zeigt sich, dass die Kaufpreise mit zunehmender Größe der Immobilien tendenziell ansteigen. Mit lediglich geringen Abständen zu den Preisen der benachbarten Größenklassen, fällt der mittlere Kaufpreis von 6.248 Euro je Quadratmeter für Wohnimmobilien mit einer Größe von 40 bis 60 Quadratmetern im zweiten Quartal 2017 am geringsten aus.

Die höchsten Preise mit einem Mittelwert von 8.610 Euro je Quadratmeter finden sich in den Anzeigen zu Wohnungen beziehungsweise Häusern mit Wohnflächen von über 125 Quadratmetern (vgl. Tabelle 7).

Dass der Erwerb von Immobilien in allen Größenklassen immer teurer wird, zeigt sich im Vergleich mit den Angebotspreisen aus dem Vorjahr. Insgesamt betrachtet sind diese um rund sechs Prozent gestiegen, wobei die Spannweite der Preissteigerung von 4,1 Prozent bei Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern bis zu 12,0 Prozent

Tabelle 7: Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2015–2017

Bestand: Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse

| Quartal | 20 – 40 m² | | 40 – 60 m² | | 60 – 80 m² | | 80 – 100 m² | | 100 – 125 m² | | über 125 m² | | Gesamt | |
|------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|-------------|---------|--------------|---------|-------------|---------|---------|---------|
| | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle |
| | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut | in €/m² | absolut |
| 2015 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Quartal | 4.812 | 266 | 4.780 | 364 | 4.847 | 444 | 5.175 | 369 | 5.681 | 221 | 6.657 | 241 | 5.218 | 1.905 |
| 2. Quartal | 5.012 | 253 | 4.960 | 301 | 5.076 | 436 | 5.216 | 385 | 5.819 | 202 | 7.270 | 227 | 5.437 | 1.804 |
| 3. Quartal | 5.220 | 258 | 5.033 | 311 | 5.257 | 429 | 5.394 | 334 | 5.737 | 158 | 7.359 | 202 | 5.533 | 1.692 |
| 4. Quartal | 5.318 | 255 | 5.291 | 315 | 5.278 | 424 | 5.466 | 349 | 5.679 | 191 | 7.139 | 211 | 5.593 | 1.745 |
| 2016 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Quartal | 5.495 | 204 | 5.745 | 286 | 5.545 | 430 | 5.620 | 332 | 6.209 | 188 | 7.614 | 170 | 5.886 | 1.610 |
| 2. Quartal | 5.912 | 224 | 6.001 | 258 | 5.927 | 417 | 5.859 | 322 | 6.430 | 155 | 8.131 | 183 | 6.232 | 1.559 |
| 3. Quartal | 5.756 | 263 | 5.997 | 350 | 5.877 | 480 | 5.963 | 410 | 6.687 | 169 | 8.479 | 171 | 6.217 | 1.843 |
| 4. Quartal | 6.038 | 328 | 6.183 | 444 | 5.946 | 637 | 6.353 | 507 | 6.737 | 245 | 8.921 | 205 | 6.430 | 2.366 |
| 2017 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Quartal | 6.267 | 352 | 6.263 | 466 | 6.175 | 636 | 6.486 | 433 | 6.729 | 240 | 8.581 | 203 | 6.531 | 2.330 |
| 2. Quartal | 6.311 | 309 | 6.248 | 484 | 6.288 | 663 | 6.560 | 482 | 7.060 | 241 | 8.610 | 226 | 6.633 | 2.405 |

Bestand: Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr (jeweils für das 2. Quartal)

| Jahr | 20 – 40 m² | | 40 – 60 m² | | 60 – 80 m² | | 80 – 100 m² | | 100 – 125 m² | | über 125 m² | | Gesamt | |
|------|------------|------|------------|------|------------|------|-------------|------|--------------|------|-------------|------|--------|------|
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| 2016 | 900 | 18,0 | 1.040 | 21,0 | 850 | 16,8 | 643 | 12,3 | 611 | 10,5 | 861 | 11,8 | 795 | 14,6 |
| 2017 | 399 | 6,8 | 247 | 4,1 | 361 | 6,1 | 701 | 12,0 | 630 | 9,8 | 479 | 5,9 | 401 | 6,4 |

Quelle: Immobilien Scout GmbH,
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

in der Größenkategorie 80 bis 100 Quadratmeter reicht. Angesichts der deutlich höheren Preissteigerungen zwischen den Jahren 2015 und 2016, kann zuletzt von einem etwas moderateren Anstieg gesprochen werden. Noch ist unklar, ob dies die ersten Anzeichen dafür sind, dass sich die Preise angesichts der Höhe auf diesem Niveau einpendeln werden.

3.2.1 Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

Auch für den Teilmarkt der gebrauchten Wohnimmobilien, die zum Kauf angeboten werden, lohnt sich der differenzierte Blick auf die einzelnen Wohnungsmarktgebiete innerhalb Münchens.

Während sich für die Landeshauptstadt ein mittlerer Kaufpreis von rund 6.600 Euro ergibt, reicht die Preisspanne in den einzelnen Teilgebieten von 5.299 Euro je Quadratmeter in Ramersdorf-Perlach bis zu 10.932 Euro je Quadratmeter für Wohnimmobilien im Teilgebiet Altstadt-Lehel (vgl. Tabelle 8). Hinsichtlich der Kaufpreise für Bestandsimmobilien werden Höchstpreise von mehr als 8.000 Euro je Quadratmeter auch in der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, der Maxvorstadt und Au-Haidhausen verlangt. Dies entspricht eigentlich dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für eine Neubauimmobilien in München.

Weitere Gebiete, in denen die Preise signifikant über dem stadtweiten Durchschnitt von rund 6.600 Euro je Quadratmeter liegen, sind Schwabing/Schwabing-West und Neuhausen.

Im preislichen Mittelfeld liegen die Schwanthalerhöhe, Nymphenburg, Milbertshofen-Am Hart, Pasing, Obermenzing und Allach-Untermenzing. Angebotspreise, die deutlich unterhalb des städtischen Mittels liegen, finden sich in Annoncen zu Wohnimmobilien in Ramersdorf-Perlach, Laim, Feldmoching-Hasenberg und Moosach (vgl. Tabelle 8). Die Zahl der auswertbaren Fälle ist mit rund 2.400 fast doppelt so hoch wie die Zahl der Annoncen von zum Kauf angebotenen Neubauobjekten. Die meisten Angebote wurden für Wohnimmobilien in Bogenhausen aufgegeben. Mit deutlichem Abstand folgt das Wohnungsmarktgebiet Schwabing/Schwabing-West mit 172 auswertbaren Fällen. Die umfangreiche Datengrundlage des zweiten Quartals 2017 ermöglicht Aussagen zu allen Teilgebieten der Landeshauptstadt.

Tabelle 8: Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten in München 2017

Bestand: Kaufpreis nach Teilgebieten*

| Wohnungsmarktgebiet | Gesamt | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | Preis in €/m² | Fälle absolut |
| 2017 | | |
| Altstadt-Lehel | 10.932 | 39 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 8.841 | 102 |
| Maxvorstadt | 9.452 | 87 |
| Schwabing, Schwabing-West | 7.895 | 172 |
| Au-Haidhausen | 8.051 | 80 |
| Sendling, Sendling-Westpark | 6.035 | 133 |
| Schwanthalerhöhe | 7.309 | 25 |
| Neuhausen | 7.670 | 100 |
| Nymphenburg | 7.134 | 21 |
| Moosach | 5.493 | 78 |
| Milbertshofen-Am Hart | 6.353 | 128 |
| Bogenhausen | 7.003 | 215 |
| Berg am Laim | 5.627 | 46 |
| Trudering, Riem | 5.840 | 119 |
| Ramersdorf-Perlach | 5.299 | 163 |
| Giesing | 5.928 | 107 |
| Harlaching | 7.176 | 47 |
| Thalkirchen, Obersendling | 5.809 | 73 |
| Forstenried, Fürstenried | 5.841 | 55 |
| Solln | 5.845 | 87 |
| Hadern | 5.737 | 41 |
| Pasing | 6.147 | 49 |
| Obermenzing | 6.339 | 110 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 5.635 | 106 |
| Allach-Untermenzing | 6.167 | 80 |
| Feldmoching-Hasenberg | 5.491 | 49 |
| Laim | 5.487 | 83 |
| Freimann | 5.811 | 10 |
| LH München | 6.633 | 2.405 |

* Durchschnittliche Kaufpreisangabe je m² nur bei mind. 10 Fällen
Quelle: Immobilien Scout GmbH (2. Quartal 2017),
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

4 Vergleich zu anderen Quellen

Wie eingangs erwähnt, werden im Folgenden Ergebnisse inhaltlich vergleichbarer Miet- und Kaufpreisauswertungen anderer Quellen vorgestellt, um die im Wohnungsmarktbarometer ermittelten Werte besser einordnen zu können.

4.1 Mietpreise im Erstbezug und bei Wiedervermietung

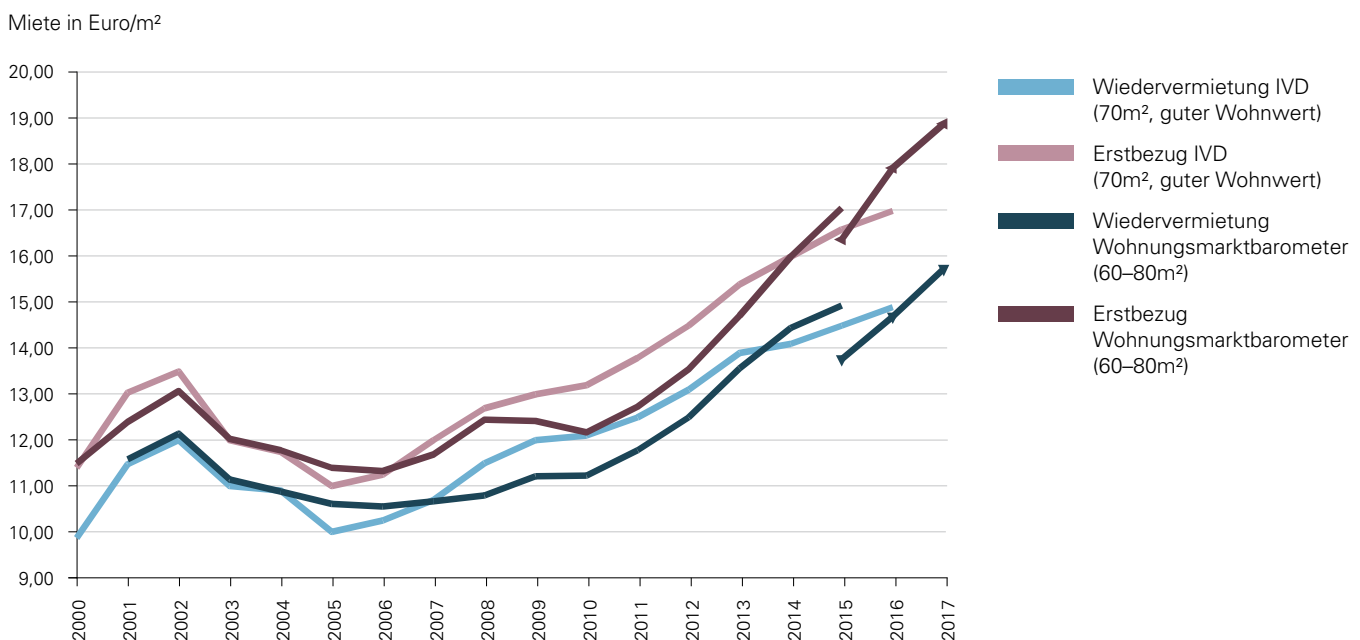
Um einschätzen zu können, ob die für die Auswertung verwendeten Mietangebote von Immobilienscout 24 in etwa der Struktur der Wohnungen in der Landeshauptstadt München entsprechen, werden zunächst Vergleichsdaten aus der amtlichen Statistik hinzugezogen. In Frage kommen hierfür die Münchener Ergebnisse aus der Vollerhebung der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 sowie hochgerechnete Stichprobenergebnisse aus der im vierjährigen Turnus stattfindenden Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus.

Der Vergleich zeigt, dass die Angebotsstruktur der ausgewerteten Anzeigen relativ gut mit der prozentualen Wohnungsgrößenverteilung in München übereinstimmt. Größere Unterschiede – auch zwischen den Ergebnissen der amtlichen Statistik – sind zum Teil von methodischer Art, da beispielsweise in die Zensusergebnisse alle Wohnungen einbezogen werden, unabhängig davon, ob diese von Mieterinnen und Mietern oder Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt werden (vgl. Tabelle 9).

Hinsichtlich des Vergleichs der ermittelten Preishöhen, werden nachstehend Auswertungen anderer Datenquellen und Institutionen herangezogen. So werden ergänzend zu den Angeboten des Internetportals Immobilienscout 24 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch die Wohnungsanzeigen der Süddeutschen Zeitung (SZ) ausgewertet.

Die Zahl der auswertbaren Angebote der Süddeutschen Zeitung (vgl. Tabelle 9) liegt dabei jedoch deutlich unter der Anzeigenzahl des Internetportals. Während bei den Wiedervermietungsangeboten der SZ überwiegend große Wohnungen angeboten werden, dominieren im Angebot von Immobilienscout 24 mit einem Anteil von rund 27 Prozent mittelgroße Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter. Bei der Verteilung der Erstbezugsangebote zeigt sich ein vergleichbares Bild. Die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung für Wiedervermietungen liegen preislich in fast allen Wohnungsgrößenklassen etwas über dem durchschnittlichen Angebotspreis des Internetportals. Ausnahme hiervon bildet lediglich die Kategorie von Wohnungen mit über 100 Quadratmeter Wohnfläche, deren durchschnittliche Miete mit 18,67 Euro annähernd gleich hoch ausfällt.

Abbildung 4: Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten in München seit 2000



Quelle: Immobilien Scout GmbH, IVD

Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 9: Vergleich Erst-/Wiedervermietung und Angebotsstruktur, 2. Quartal 2017 bzw. 2011 und 2014

Erstbezug: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse

| Quelle | 20 – 40 m ² | | 40 – 60 m ² | | 60 – 80 m ² | | 80 – 100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
|---------------------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|-------------------------|---------|-------------------------|---------|---------------------|---------|
| | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle |
| | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut |
| 2017 | | | | | | | | | | | | |
| Immobilienscout24 | 23,45 | 100 | 20,75 | 265 | 18,90 | 313 | 18,86 | 285 | 18,93 | 293 | 19,65 | 1.256 |
| Süddeutsche Zeitung | 20,70 | 3 | 20,53 | 15 | 18,83 | 13 | 21,10 | 26 | 18,67 | 22 | 19,93 | 79 |

Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse

| Quelle | 20 – 40 m ² | | 40 – 60 m ² | | 60 – 80 m ² | | 80 – 100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
|---------------------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|-------------------------|---------|-------------------------|---------|---------------------|---------|
| | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle |
| | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut |
| 2017 | | | | | | | | | | | | |
| Immobilienscout24 | 19,54 | 702 | 16,67 | 913 | 15,74 | 1.123 | 15,72 | 713 | 16,84 | 660 | 16,77 | 4.111 |
| Süddeutsche Zeitung | 19,75 | 46 | 18,43 | 53 | 16,54 | 68 | 16,12 | 79 | 18,60 | 76 | 17,69 | 322 |

Angebotsstruktur nach Wohnungsgrößen bei Wiedervermietung und Vergleich mit den Ergebnissen der amtlichen Statistik

| Quelle | 20 – 40 m ² | 40 – 60 m ² | 60 – 80 m ² | 80 – 100 m ² | über 100 m ² | Gesamt |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|--------|
| | in % | | | | | |
| Immobilienscout24 | 17,1 | 22,2 | 27,3 | 17,3 | 16,1 | 100,0 |
| Süddeutsche Zeitung | 14,3 | 16,5 | 21,1 | 24,5 | 23,6 | 100,0 |
| Zensus 2011 ¹ | 16,4 | 25,0 | 27,2 | 15,5 | 15,9 | 100,0 |
| Mikrozensus 2014 ² | 17,1 | 28,6 | 31,2 | 14,7 | 8,7 | 100,0 |

¹⁾ Wohnungen in Wohngebäuden. Dabei ist es unerheblich, ob diese von Eigentümer/-innen oder zur Miete bewohnt werden.Wohnungen unter 20 m² sind hier ebenfalls berücksichtigt.²⁾ Mietwohnungen in Wohngebäuden, für die Mietangaben vorliegen. Wohnungen unter 20 m² sind hier ebenfalls berücksichtigt.Quelle: Süddeutsche Zeitung Internet und Immobilien Scout GmbH (je 2. Quartal), sowie Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Des Weiteren werden vom Immobilienverband Deutschland (IVD) regelmäßig Immobilienpreisspiegel, die auch Mietpreise für die Landeshauptstadt München enthalten, veröffentlicht. Hier ist zu beachten, dass bei den Mieten jeweils nur die bei Neuvermietung erzielten Preise erfasst werden. Im langjährigen Vergleich mit den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers zeigt sich, dass sich die Kurven recht ähnlich entwickeln (vgl. Abbildung 4).

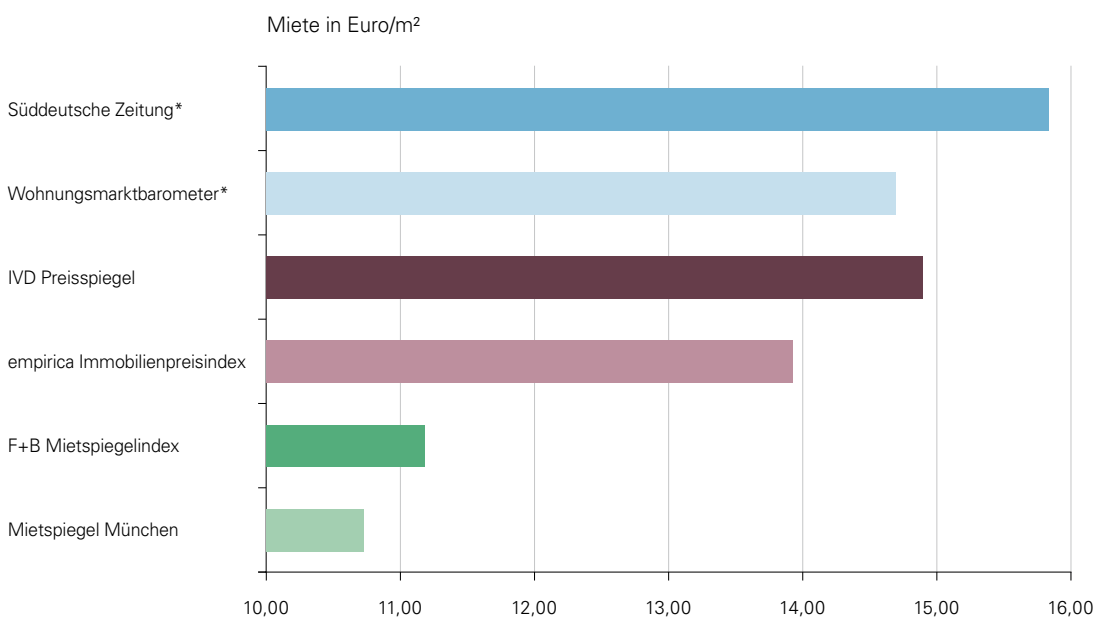
Bis zum Jahr 2015 wurden Anzeigen der Süddeutschen Zeitung für die Auswertung des Wohnungsmarktbarometers verwendet. Dass ab dem Jahr 2015 die Datenauswertung auf Basis des Internetportals Immobilienscout 24 erfolgt, zeigt sich an dieser Stelle in einem Datenbruch (vgl. Abbildung 4).

In den letzten Jahren lagen die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers meist etwas über den ausgewiesenen Preisen des IVDs. Dies kann – unabhängig der im Wohnungsmarktbarometer verwendeten Datenquelle – auf die Differenz zwischen Angebotsmieten und tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten zurückgeführt werden. Darüber hinaus liegt ein weiterer Grund hierfür darin, dass in der Süddeutschen Zeitung vermehrt hochpreisige Wohnungen angeboten werden. Für das Jahr 2017 wurden bis Redaktionsschluss noch keine Daten vom IVD veröffentlicht, weshalb ein aktueller Vergleich nicht möglich ist.

Laut dem aktuellen empirica-Immobilienpreisindex liegen die ermittelten Angebotspreise für München mit 17,07 Euro je Quadratmeter im Neubau sowie 15,13 Euro je Quadratmeter 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 bis 80 Quadratmeter beziehen. Zudem werden in der Kategorie „Neubau“ alle Gebäude, die in den letzten zehn Jahren erstellt wurden, zusammengefasst.

In den nachfolgenden Mietspiegelbetrachtungen werden hingegen auch Bestandsmieten berücksichtigt. So werden im „F+B-Mietspiegelindex“ der Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Abbildung 5: Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2016 im Vergleich



* eigene Auswertung 2. Quartal 2016

Quelle: SZ, Immobilien Scout GmbH, IVD, empirica, F+B, LHM
Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

aktuelle ortsübliche Vergleichsmieten für Standardwohnungen in der Untergliederung nach Baualter und Wohnungsgröße in allen Gemeinden in Deutschland mit Mietspiegeln beschrieben. Für den Münchner Mietspiegel erfolgt die Auswertung anhand von Bestandsmieten die innerhalb der letzten vier Jahre angehoben wurden sowie Neuvermietungs-mieten im gleichen Zeitraum.

Während sich die Auswertungen der SZ-, Wohnungsmarktbarometer-, IVD-Preisspiegel-, und empirica- Daten ausschließlich auf Angebotsmieten beziehen, werden im F + B Mietspiegelindex sowie im Mietspiegel München zusätzlich die in der Regel niedrigeren Bestandsmieten berücksichtigt. Daher liegen die beiden Letztgenannten erwartungsgemäß auch deutlich unter den Preisen aller hier aufgeführten Publikationen (vgl. Abbildung 5). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Werte nur bedingt vergleichen lassen, unter anderem, da sich die zur Ermittlung der Werte herangezogenen Wohnungen in Größe, Ausstattung, Baualter, Lage und Beschaffenheit unterscheiden können.

4.2 Kaufpreise im Neubau und für Bestandsimmobilien

Im Folgenden werden auch für die Kaufpreise Ergebnisse aus anderen Quellen vorgestellt. Hierzu wird analog der Auswertung der Mietpreise auf die veröffentlichten Ergebnisse des IVD-Wohn-Preisspiegel 2016/2017 des Immobilienverbandes IVD und des aktuellen empirica-Immobilienpreisindex sowie den Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München 2016 zurückgegriffen. Auch an dieser Stelle sind methodische Unterschiede zu berücksichtigen, die die Vergleichbarkeit in gewissem Maße einschränken. So handelt es sich bei den IVD-Preisen um sogenannte Schwerpunktpreise, die von den Marktberichterstatlern innerhalb der vorhandenen Preisspannen mit Hilfe von Lage- und Qualitätskomponenten gesetzt werden. Der Gutachterausschuss hingegen ist rechtlich legitimiert, Kaufpreissammlungen zu führen. Hierzu werden Abschriften der Verträge bei Eigentumswechseln von Grundstücken von der beurkundenden Stelle an den Ausschuss übermittelt. Nicht erfasst werden Schenkungen sowie unternehmensinterne Verkäufe und Immobilien-transaktionen.

Gegenüber der Vergleichsangaben im IVD-Wohn-Preisspiegel liegen hier – wie auch bereits für die Mietangebote festgestellt – die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers deutlich höher. Für Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert werden laut IVD für Neubau- beziehungsweise Erstbezugsobjekte in München Verkaufspreise von durchschnittlich 5.900 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für den Verkauf aus dem Bestand Preise von 4.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gezahlt.

Der empirica-Immobilienpreisindex weist für den Verkauf von Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt München gegenüber dem IVD deutlich höhere Kaufpreise aus und liegt damit insgesamt näher an den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers. Für das erste Quartal werden im Teilmarkt „Neubau“ Preise von 7.230 Euro je Quadratmeter und für Verkäufe aus dem Bestand Quadratmeterpreise von 6.254 Euro ausgewiesen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen diese mit 7.390 Euro je Quadratmeter im Neubau beziehungsweise 7.285 für Bestandsimmobilien jeweils noch ein wenig höher. Die Ergebnisse werden von empirica auf der Basis von Regressions-schätzungen ermittelt. Wie bei der Datenauswertung des vorliegenden Wohnungsmarktbarometers werden auch hier möblierte Wohnungen von der Analyse ausgeschlossen. Für den Vergleich der Kaufpreise im Neubau ist zu beachten, dass von empirica jeweils die letzten zehn Baujahrgänge zusammengefasst und insgesamt Wohnungen in der Größenkategorie 60 bis 80 Quadratmeter beziehungsweise Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohnflächen von 100 bis 150 Quadratmeter in die Auswertungen einbezogen werden.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht für Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 75 Quadratmetern in durchschnittlicher Lage Kaufpreise in Höhe von rund 6.900 Euro je Quadratmeter im Neubau und rund 5.150 Euro je Quadratmeter für Bestandswohnungen. Unberücksichtigt hierbei sind Einfamilienhäuser für die je nach Typus (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) deutlich höhere Kaufpreise ausgewiesen werden. So werden beispielsweise die höchsten Preise mit bis zu 12.500 Euro je Quadratmeter für freistehende Einfamilienhäuser im Neubau erzielt.

5 Zusammenfassung und Ausblick

Die Erstbezugsieten in München befinden sich weiterhin auf einem hohem Niveau und liegen im Jahr 2017 im Durchschnitt bei 19,65 Euro je Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um rund 3,9 Prozent. Bei den Wiedervermietungsieten ist der Preisanstieg mit rund 6,7 Prozent etwas höher, sie liegen nun bei 16,77 Euro je Quadratmeter. Da mittlerweile auf der Basis der im letzten Wohnungsmarktbarometer eingeführten Datenquelle Immobilienscout 24 bereits drei Berichtsjahre vorliegen, kann festgehalten werden, dass der prozentuale Anstieg in diesem Jahr für die Erstbezugsieten deutlich geringer ausgefallen ist als im Vergleich der Jahre 2015 und 2016 (11,2 Prozent). Der Preisanstieg bei Wiedervermietung ist hingegen nahezu gleich hoch ausgefallen (6,3 Prozent).

Im Erstbezug haben die Angebotszahlen insgesamt stark zugenommen. Heuer lagen für die Auswertung mit 1.256 verwertbaren Fällen so viele Annoncen wie noch nie zuvor vor. Mit 313 Fällen gab es die meisten Angebote für Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter Wohnfläche. Aber auch für alle anderen Größenkategorien konnten erstmals 100 und mehr Fälle für die Auswertungen berücksichtigt werden. Die Datenbasis für Wiedervermietungsfälle ist mit rund 4.000 Fällen ähnlich hoch wie in den vorherigen Berichtsjahren.

Der Anstieg der Wiedervermietungsieten betrifft vor allem die kleineren Wohnungen mit bis zu 60 Quadratmetern Wohnfläche, während die Preise für größere Wohnungen im Vergleich etwas moderater angestiegen sind. In diesem Jahr sind die Quadratmeterieten – mit Ausnahme von Feldmoching-Hasenberg – in allen Wohnungsmarktgebieten gestiegen. Dabei wurden die höchsten Steigerungen in Höhe von über zehn Prozent hauptsächlich in den zentralen Innenstadtlagen verzeichnet.

Wie auch in den Vorjahren werden in den Innenstadtlagen die höchsten Iieten erreicht. Zum Stadtrand hin sinken die durchschnittlichen Nettokaltieten tendenziell ab. Einflüsse unterschiedlicher Wohnlagequalitäten scheinen dabei weniger bedeutend als die Entfernung zum Zentrum. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die teuersten Wohnungsmarktgebiete Münchens derzeit rund 3,00 Euro je Quadratmeter über dem städtischen Durchschnitt liegen. Die Iieten in günstigeren Wohnungsmarktgebieten liegen hingegen bis zu knapp 3,50 Euro je Quadratmeter unterhalb des städtischen Durchschnitts.

Erstmalig wurden im Wohnungsbarometer auch Kaufangebote analysiert und durchschnittliche Angebotspreise für die Einzelquartale der Jahre 2015 bis Mitte 2017 veröffentlicht. Insbesondere für das Neubausegment kann ein hoher Anstieg der Fallzahlen ab der Jahresmitte 2016 beobachtet werden. Dies dürfte auch auf die vermehrte Bautätigkeit und den damit verbundenen höheren Fertigstellungszahlen zurückzuführen sein. Wohnimmobilien im Neubau werden für durchschnittlich rund 8.000 Euro je Quadratmeter und auf dem Bestandsimmobilienmarkt für rund 6.600 Euro je Quadratmeter angeboten. Unabhängig vom Marktsegment finden sich die teuersten Kaufangebote in der Altstadt und im Lehel. Hier werden zum Teil Kaufpreise von knapp 15.000 Euro je Quadratmeter verlangt.

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. Der früher beobachtete, zehnjährige Konjunktur- und Mietenzklus in München scheint sich weiter zu verlängern.

Der Münchner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin stark angespannt, über alle Größenklassen und Wohnungsmarktgebiete hinweg war auch im Jahr 2017 ein Anstieg der Iieten und Kaufpreise für Immobilien in München zu verzeichnen. Die hohe bzw. kontinuierlich steigende Nachfrage bei einem zu geringen Angebot hält weiter an.

Es ist davon auszugehen, dass die Preissteigerungen ohne den hohen Neubau und insbesondere den Neubau von geförderten Wohnungen sowie den langjährigen und intensiven Einsatz des städtischen Instrumentariums zur Schaffung und zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums noch höher ausgefallen wären.

Ende 2016 wurde das neue wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ parteiübergreifend beschlossen. Primäres Ziel ist die Förderung und Schaffung von Wohnraum für untere, aber auch mittlere Einkommensgruppen. Zwischen 2017 und 2021 sollen rund 870 Millionen Euro Fördergelder zum Bau von geförderten und preisgedämpften Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Informationen zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm sind im Internet auf www.muenchen.de unter dem Suchbegriff „Wohnen in München“ abrufbar.

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

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München
www.muenchen.de/plan

Inhalt:
Stadtentwicklungsplanung –
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
Katrin Schön 089/233-24637
Lisa Eibler 089/233-22979
Sabine Ruhnke 089/233-22185
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung:
Studio Rio, München

Stand: September 2017



www.muenchen.de/plan