



Wohnungsmarktbarometer 2016



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: Katrin Schön
Fotos: Landeshauptstadt München, Lisa Eibler, Michael Marczuk, Katrin Schön

Stand: September 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Erhebungsmethode.....	4
2 Erstbezugsmieten in München.....	5
3 Wiedervermietungsmieten in München.....	8
4 Vergleich zu anderen Quellen.....	15
5 Wiedervermietungsmieten im Umland.....	18
6 Zusammenfassung und Ausblick.....	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2010 - 2016.....	5
Tabelle 2: Wiedervermietung - Nettokaltmieten in München 2010 - 2016.....	8
Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten in München 2016...	12
Tabelle 4: Vergleich Erst-/Wiedervermietung und Angebotsstruktur, 2. Quartal 2016....	15
Tabelle 5: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im Münchner Umland 2016.....	18
Tabelle 6: Wiedervermietung – Nettokaltmieten in den Gemeinden der EMM 2016.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erstbezug - Preisspannen der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2016.....	6
Abbildung 2: Erstbezug – ausgewertete Fälle nach Größenklassen, 2015 und 2016.....	7
Abbildung 3: Wiedervermietung: Preisspannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2016.....	9
Abbildung 4: Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten in München seit 2000.....	16
Abbildung 5: Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2015 im Vergleich.....	17

Kartenverzeichnis

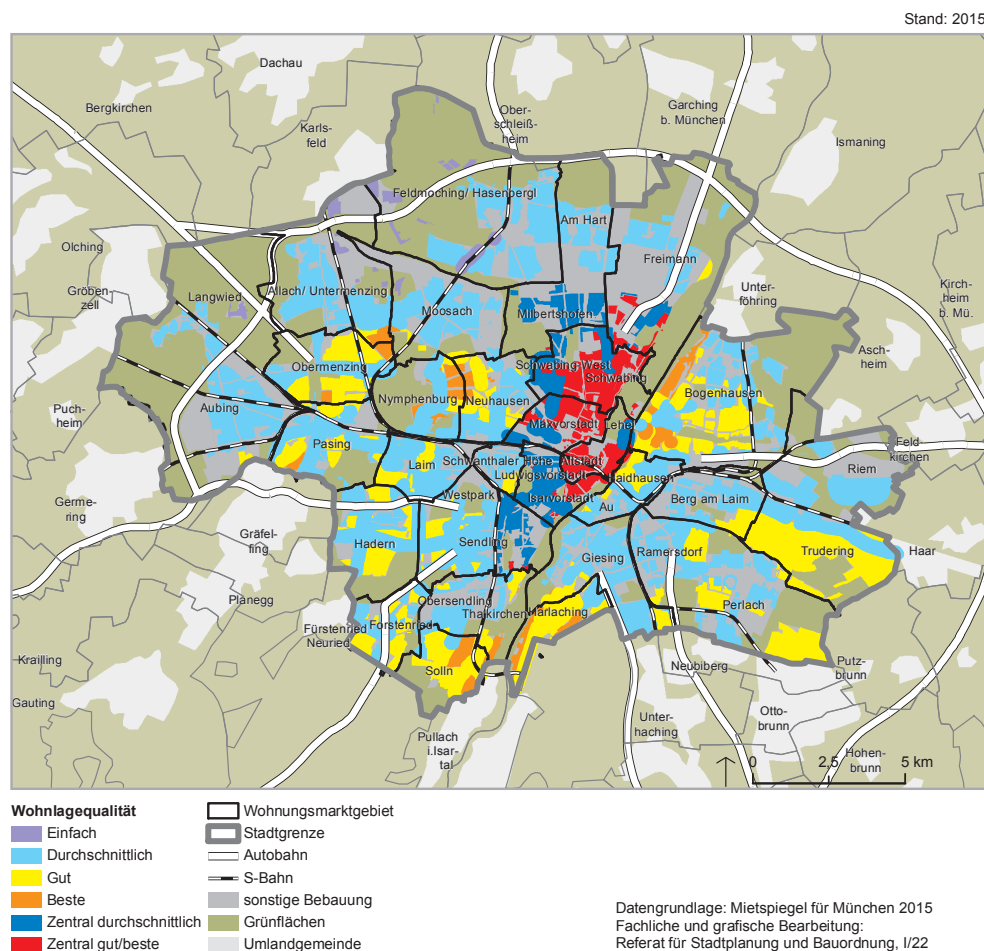
Karte 1: Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel München 2015.....	4
Karte 2: Verteilung der Wiedervermietungsangebote auf Wohnungsgrößenklassen in den Wohnungsmarktgebieten Münchens 2016.....	10
Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2016 und deren Veränderung gegenüber 2015 in München.....	13
Karte 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten in der EMM 2016.....	19

1 Erhebungsmethode

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München wertet seit 1995 Mietangebote für das zweite Quartal des jeweiligen Jahres systematisch aus. Bis 2015 wurden dabei die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung verwendet, zunächst Printanzeigen, seit dem Jahr 2001 die Internetannoncen der Süddeutschen Zeitung. Aufgrund eines Rückgangs der auswertbaren Anzeigen der Süddeutschen Zeitung hat sich für das aktuelle Jahr die Datengrundlage des Wohnungsmarktbarometers geändert. 2016 werden erstmals die Anzeigen des Internetportals Immobilienscout 24 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 wurden Wohnungsmarktgebiete gebildet, die sich aus Stadtbezirken oder Stadtbezirksteilen zusammensetzen. Überdies konnte mittels der Immobilienscout-Daten erstmals eine Auswertung für die Gemeinden der Europäischen Metropolregion München vorgenommen werden.

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



Karte 1: Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel München 2015

2 Erstbezugsmietern in München

In den letzten Jahren steigen die Erstbezugsmietern in München kontinuierlich an und liegen im zweiten Quartal 2016 bei rund 18,91 Euro je Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erstbezugsmietern um rund 11,2 Prozent gestiegen (vgl. Tabelle 1). Insgesamt wurden fast 500 Wohnungsangebote zur Ermittlung der Erstbezugsmietern ausgewertet. Aufgrund der Änderung der Datengrundlage konnten somit fast fünfmal mehr Fälle im Vergleich zum Vorjahr analysiert werden.

Erstbezug: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse*												
Jahr	20-40 m ²		40-60m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	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
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
Erstbezug: Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20-40 m ²		40-60m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %
Süddeutsche Zeitung												
2010	2,95	19,8%	-0,37	-2,8%	-0,25	-2,0%	0,43	3,3%	-1,41	-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%
Immobilienscout												
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%

*Durchschnittliche Mietpreisangabe je m² nur bei mind. 5 Fällen

Quelle: Süddeutsche Zeitung Internet und Immobilien Scout GmbH (je 2. Quartal),

Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in München 2010 - 2016

Die höchsten Mieten werden wie auch schon in den Vorjahren für kleine Wohnungen und Apartments mit Wohnflächen zwischen 20 und 40 Quadratmeter bezahlt. Hier liegen die Angebotspreise bei 21,89 Euro je Quadratmeter. In diese Kategorie fallen rund zehn Prozent der Angebote. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise um rund 2,5 Prozent sogar etwas gesunken. Es zeigt sich, wie unterschiedlich sich die Miethöhen nach Größenklassen im Vergleich zum Vorjahr verändern. Verzeichnen die kleinen Wohnungen einen leichten Rückgang der Erstbezugsmieten, so legen hingegen die übrigen Größenklassen weiter zu.

Rund 26 Prozent der Fallzahlen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Größe von über 100 Quadratmeter. Hier liegt der Anstieg der Erstbezugsmieten bei zirka 10,3 Prozent beziehungsweise rund 1,75 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Etwas mehr als ein Fünftel der angebotenen Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche zwischen 80 und 100 Quadratmeter. In dieser Größenklasse lässt sich ein etwas stärkerer Anstieg von rund 13,5 Prozent feststellen. Im Vergleich zum Vorjahr werden nun rund 2,17 Euro je Quadratmeter mehr Miete gezahlt.

Ein Viertel der angebotenen Wohneinheiten verfügen über eine Fläche zwischen 60 und 80 Quadratmeter. In dieser Kategorie steigen die Neubaumieten um 9,5 Prozent weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Erstbezugsmieten in dieser Größenklasse rund 1,56 Euro je Quadratmeter höher bei insgesamt zirka 17,94 Euro je Quadratmeter.

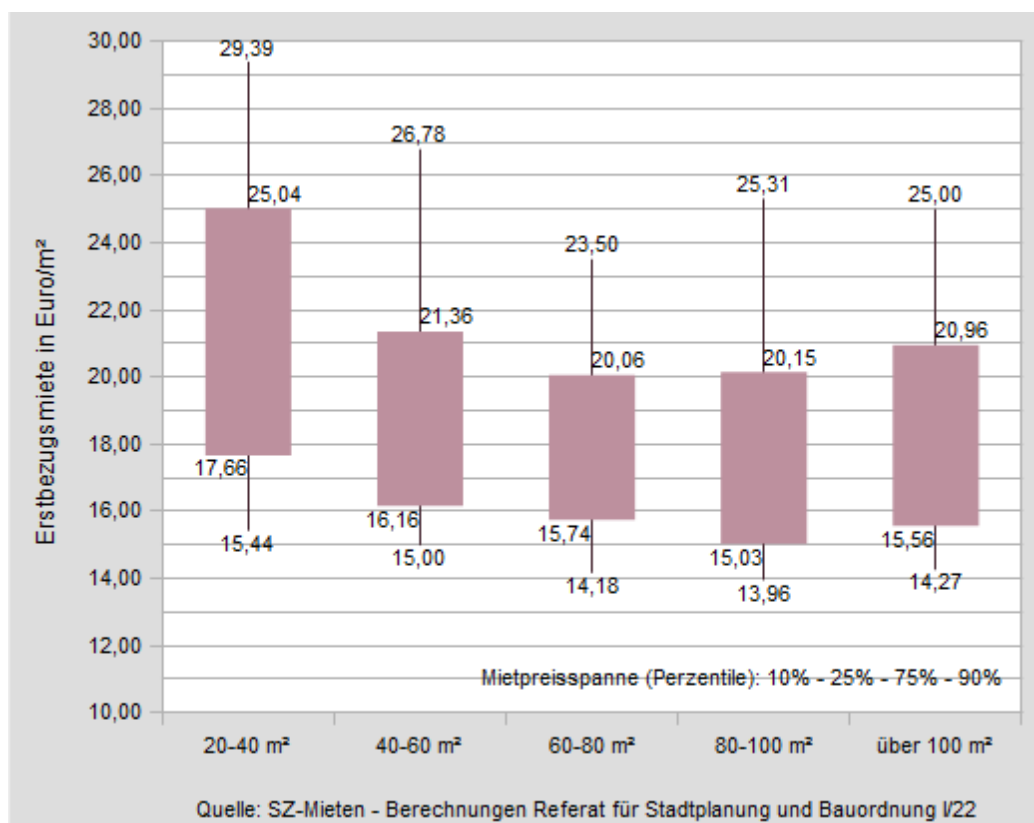


Abbildung 1: Erstbezug - Preisspannen der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2016

Rund 17 Prozent der Fälle ist der Kategorie der Wohnungen zwischen 40 und 60 Quadratmeter zuzuordnen. In dieser Größenkategorie wurde die größte Preissteigerung verzeichnet. So sind die Durchschnittswerte im Vergleich zum Vorjahr um rund 2,81 Euro je Quadratmeter auf 19,71 Euro je Quadratmeter gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von 16,7 Prozent.

Abbildung 1 zeigt die Preisspannen beim Erstbezug nach Größenklassen. Es wird u.a. deutlich, dass die Preise für kleine Wohnungen und Apartments am meisten variieren. Insbesondere fällt auf, dass das Verhältnis der nach oben ausreißenden Angebote (zwischen dem 75 Prozent und dem 90 Prozent Perzentil) zu den nach unten ausreißenden Angeboten (zwischen dem 10 Prozent und dem 25 Prozent Perzentil) deutlich größer ist. Die Preisspanne für Apartments mit einer Größe von 20 bis 40 Quadratmeter liegt im Jahr 2016 bei 13,95 Euro. Am geringsten ist sie bei Wohnungen mit 60 bis 80 Quadratmeter mit nur 9,32 Euro.

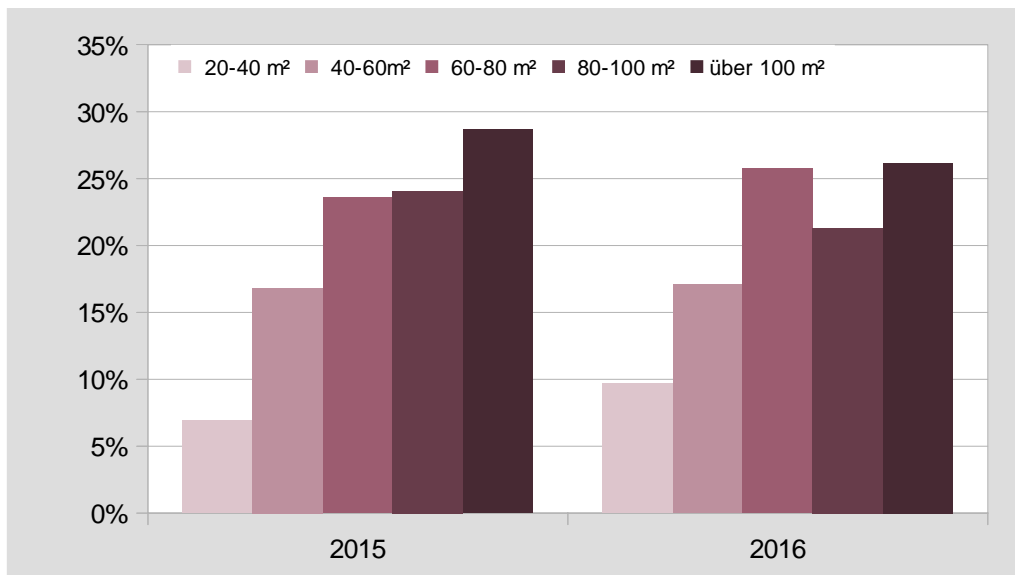


Abbildung 2: Erstbezug – ausgewertete Fälle nach Größenklassen, 2015 und 2016

Die Fallzahlen der ausgewerteten Angebote verteilen sich im Vergleich zum Vorjahr etwas gleichmäßiger auf die jeweiligen Größenklassen. Jedoch hat die Angebotszahl der größeren Wohnungen ab 80 Quadratmeter zugunsten der Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter sowie der kleinen Wohnungen unter 40 Quadratmeter abgenommen (vgl. Abbildung 2). Dies könnte auf eine veränderte Angebotsstruktur im Neubau hinweisen. So werden derzeit vermehrt kleine und mittlere Wohnungsgrößen gebaut, während große Wohnungen, die oft zum Luxussegment gezählt werden, nicht mehr so häufig umgesetzt werden.

Seit Sommer 2015 ist die Mietpreisbremse in der Landeshauptstadt München wirksam. Bislang konnte noch keine preisdämpfende Wirkung festgestellt werden. Neubauwohnungen sowie möblierte Wohnungen sind von den Regelungen ausgenommen. Derzeit nimmt das Angebot möblierter Wohnungen stark zu, auch weil in diesem Segment höhere Mieten erzielt werden können. Die Mietpreise im Erstbezug für möblierte Wohnungen liegen im Durchschnitt bei rund 25,80 Euro je Quadratmeter.

3 Wiedervermietungsrenten in München

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

Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
Jahr	20-40 m ²		40-60 m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	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
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
ImmobilienScout												
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
Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20-40 m ²		40-60 m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %
Süddeutsche Zeitung												
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	2,83	19,7%	2,85	22,8%	3,16	26,8%	2,51	20,4%	2,72	20,5%	0,54	3,6%
ImmobilienScout												
2016	1,25	7,4%	1,04	7,2%	0,25	1,7%	0,40	2,8%	0,90	6,0%	0,93	6,3%

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

Tabelle 2: Wiedervermietung - Nettokaltmieten in München 2010 - 2016

Im Laufe der weiterhin angespannten Marktsituation sind die Wiedervermietungsrenten um rund 6,3 Prozent weiter angestiegen. Im Durchschnitt wurde im zweiten Quartal 2016 innerhalb Münchens eine Wiedervermietungsrente von 15,72 Euro je Quadratmeter erreicht, dabei fallen die Veränderungen nach Wohnungsgrößenklassen wie auch

bei den Erstvermietungsmieten relativ unterschiedlich aus. Im Vergleich dazu werden möblierte Wohnungen im Durchschnitt für rund 20,92 Euro je Quadratmeter zur Wiedervermietung in München angeboten. Für diese Wohnungen gelten die Regelungen zur im Sommer 2015 eingeführten Mietpreisbremse nicht.

Im Jahr 2016 haben vor allem die kleinen Wohnungen bis 40 Quadratmeter mit rund 7,4 Prozent die höchsten Steigerungen erfahren, wobei die kleinen und mittleren Wohnungen bis 60 Quadratmeter mit einer Steigerungsrate von 7,2 Prozent nur geringfügig weniger angestiegen sind. Absolut haben sich die Mieten bei den kleinen Wohnungen zwischen 20 und 40 Quadratmeter um rund 1,25 Euro je Quadratmeter erhöht, die Wohnungen zwischen 40 und 60 Quadratmeter um rund 1,04 Euro je Quadratmeter (vgl. Tabelle 2).

Im Vergleich dazu sind die Wiedervermietungsmieten in den mittelgroßen Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter relativ stabil geblieben und haben insgesamt die geringste Steigerung in Höhe von nur 1,7 Prozent beziehungsweise absolut um 0,25 Euro je Quadratmeter erfahren. Die Veränderung der Wiedervermietungsmieten der Wohnungen der nächsten Kategorie zwischen 80 und 100 Quadratmeter fallen mit einem Anstieg von 2,8 Prozent beziehungsweise absolut um 0,40 Euro je Quadratmeter nur geringfügig höher aus. Die großen Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 100 Quadratmeter entsprechen am ehesten dem Gesamtdurchschnitt. Hier wurde im Vergleich zu 2015 eine Steigerung von rund 6 Prozent beziehungsweise absolut um 0,90 Euro je Quadratmeter verzeichnet.

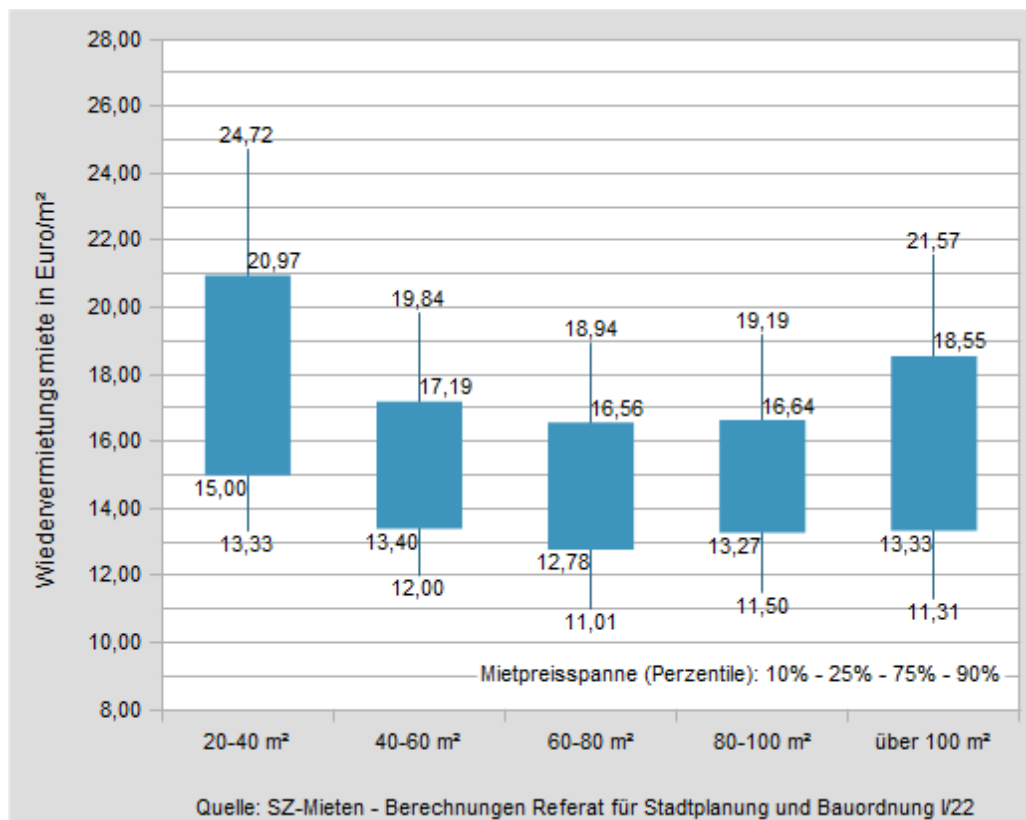
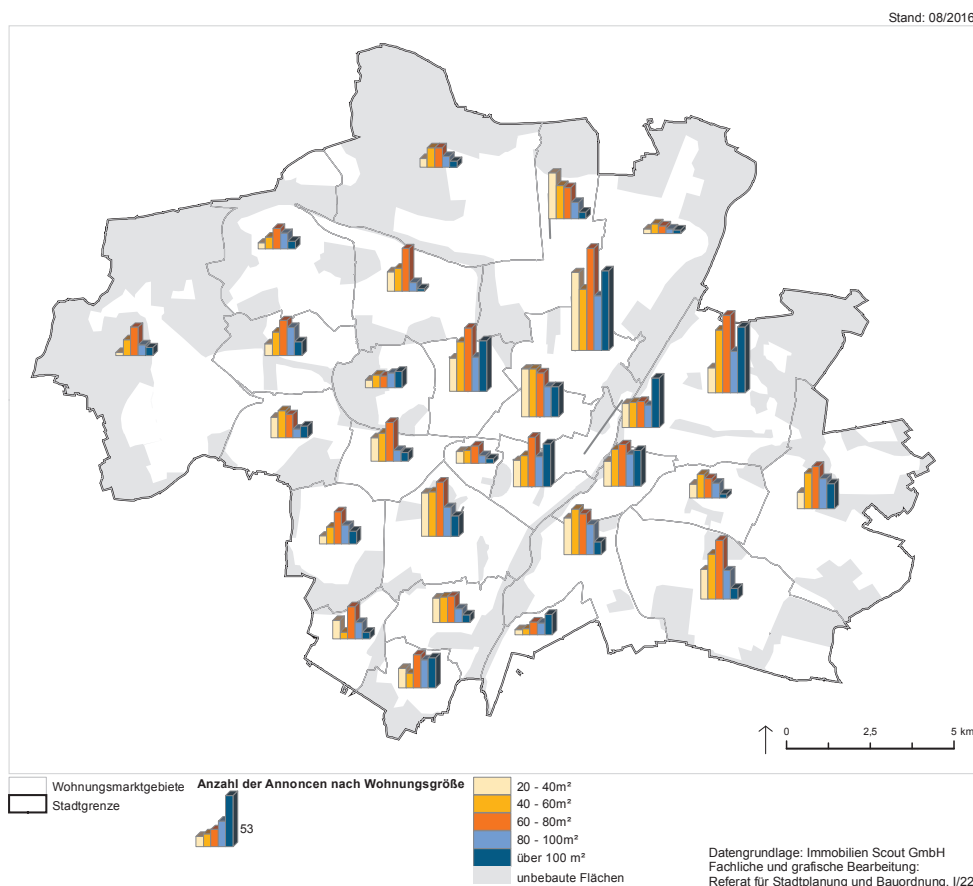


Abbildung 3: Wiedervermietung: Preisspannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgröße, 2. Quartal 2016

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 3). 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 Prozent der Angebote und den teuersten 10 Prozent der Angebote nimmt im Vergleich zu den Vorjahren in fast allen Größenklassen zu. Lediglich die Preisspanne für Apartments mit einer Größe von 20 bis 40 Quadratmeter ist im Jahr 2016 auf 11,39 Euro je Quadratmeter (2015: 12,22 Euro je Quadratmeter) gesunken.

Für Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmeter steigt sie von 5,66 Euro je Quadratmeter im Jahr 2015 auf 7,84 Euro je Quadratmeter im Jahr 2016. Ebenso bei den 60 bis 80 Quadratmeter großen Wohnungen, die noch etwas höher auf 7,93 Euro je Quadratmeter (2015: 7,08 Euro je Quadratmeter) ansteigen. Größere Wohnungen bis 100 Quadratmeter verzeichnen eine Steigerung der Preisspanne auf 7,69 Euro je Quadratmeter (2015: 9,15 Euro je Quadratmeter). Die größten Wohnungen über 100 Quadratmeter steigen auf 10,26 Euro je Quadratmeter (2015: 9,04 Euro je Quadratmeter).



Karte 2: Verteilung der Wiedervermietungsangebote auf Wohnungsgrößenklassen in den Wohnungsmarktgebieten Münchens 2016

Die Verteilung der Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen fällt stadtweit betrachtet sehr unterschiedlich aus (vgl. Karte 2). In der gesamten Landeshauptstadt sind Wohnungen mit mittlerer Größe von 60 bis 80 Quadratmeter mit rund 28 Prozent der Angebote bei Immoscout am häufigsten vertreten, gefolgt von 40 bis 60 Quadratmeter großen Wohnungen (22 Prozent). Kleine Apartments und größere Wohnungen von 80 bis 100 Quadratmeter wie auch über 100 Quadratmeter machen nur jeweils 16 bis 17 Prozent des gesamten Angebots aus. Kleinräumig differenziert betrachtet, fällt die Aufteilung in den einzelnen Wohnungsmarktgebieten jedoch unterschiedlich aus.

Die größte Zahl an Angeboten gibt es für Schwabing/ Schwabing-West, Bogenhausen und Neuhausen, aber auch in den zentralen Lagen wie in Altstadt-Lehel, Maxvorstadt, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und Au-Haidhausen. Dabei werden mit Ausnahme der Maxvorstadt in diesen zentralen Lagen überdurchschnittlich häufig Wohnungen mit über 100 Quadratmeter angeboten (vgl. Tabelle 3). Gleiches gilt für die überwiegend guten und besten Lagen in Harlaching, Nymphenburg und Solln. Der Anteil kleiner Apartments liegt dagegen in Milbertshofen-Am Hart, Thalkirchen/Obersending, der Maxvorstadt, Forstenried/Fürstenried, Sendling/Sending-Westpark, Giesing und Pasing deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Aber auch Schwabing/Schwabing West weist, wahrscheinlich aufgrund der Nähe zu den Universitäten, noch einen hohen Anteil kleiner Wohnungen auf. Am Stadtrand, in den eher durchschnittlichen Wohnlagen, werden dagegen häufiger Wohnungen mittlerer Größe angeboten.

Da kleine Apartments und große Wohnungen über 100 Quadratmeter zumeist höhere Quadratmetermieten erzielen als Wohnungen mittlerer Größe, spielt die Angebotsstruktur auch für die durchschnittlichen Mieten im jeweiligen Gebiete 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 18,72 Euro je Quadratmeter – also drei Euro über der durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete im Stadtgebiet – erreicht (vgl. Tabelle 3). Mit deutlichem Abstand folgen Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Au-Haidhausen und Schwabing/ Schwabing-West, wo bei Wiedervermietung über 17,00 Euro je Quadratmeter zu zahlen sind. Ebenfalls noch über dem Münchner Durchschnitt liegen Bogenhausen, die Schwanthaler Höhe, Neuhausen, Milbertshofen-Am Hart und Nymphenburg mit um 16,00 Euro je Quadratmeter. Die Wohnungsmarktgebiete Schwanthaler Höhe und Milbertshofen-Am Hart weisen dabei vor allem aufgrund eines hohen Anteils an kleinen, vergleichsweise teuren Apartments, überdurchschnittliche Mieten auf, während große Wohnungen hier eher selten und relativ günstig angeboten werden.

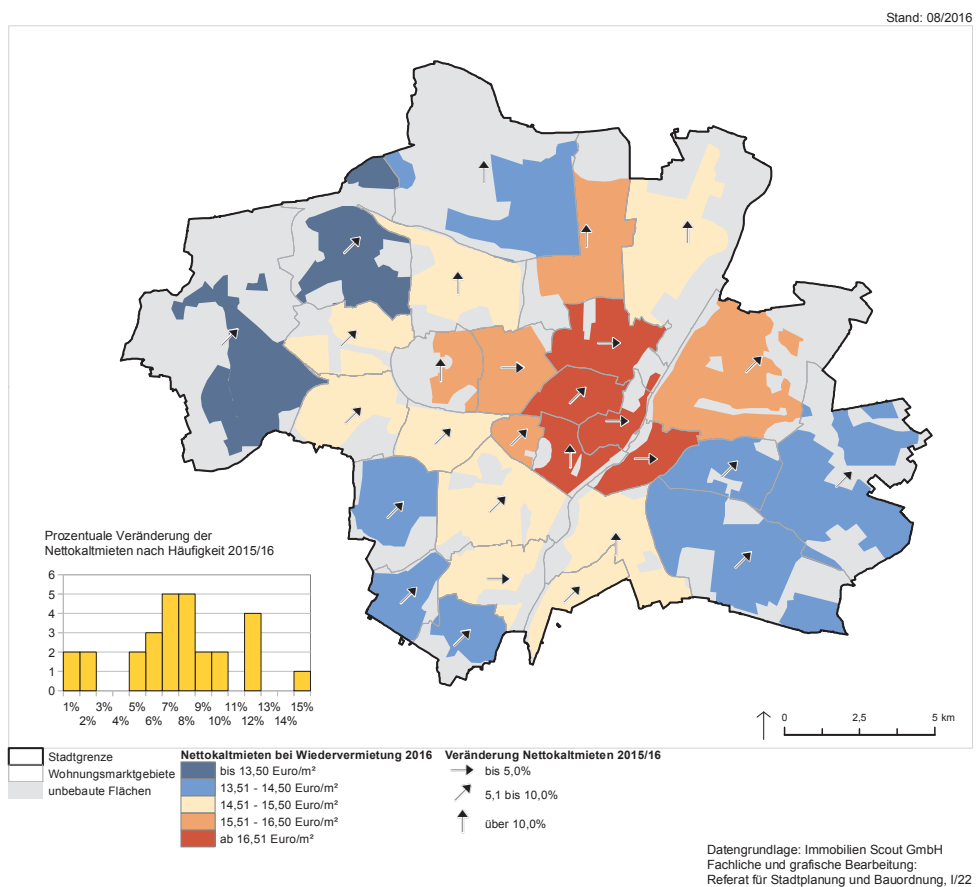
Die übrigen Wohnungsmarktgebiete liegen unter der durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete der Landeshauptstadt von 15,72 Euro je Quadratmeter. Vergleichsweise günstig mit unter 14,00 Euro je Quadratmeter kann man noch in Trudering, Al-lach-Untermenzing und Aubing-Lochhausen-Langwied wohnen.

Wiedervermietung: Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößenklasse											
Wohnungsmarkt- gebiet	20-40 m ²		40-60 m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Gesamt
	Miete in Euro/m ²	Fälle im Gebiet	Miete in Euro/m ²	Fälle im Gebiet	Miete in Euro/m ²	Fälle im Gebiet	Miete in Euro/m ²	Fälle im Gebiet	Miete in Euro/m ²	Fälle im Gebiet	Miete in Euro/m ²
Altstadt-Lehel	20,66	16%	17,03	17%	17,55	18%	18,44	15%	19,39	34%	18,72
Ludw igsvorstadt- Isarvorstadt	21,52	15%	17,86	17%	14,85	28%	16,98	17%	18,43	24%	17,55
Maxvorstadt	18,79	24%	16,64	24%	17,08	22%	16,14	15%	16,59	15%	17,17
Schw abing, Schw abing-West	19,33	21%	17,15	16%	16,38	27%	15,86	15%	16,47	21%	17,06
A u-Haidhausen	21,33	15%	16,64	21%	15,82	24%	15,97	19%	17,19	21%	17,12
Sending, Sending-Westpark	16,72	23%	14,68	23%	14,44	28%	14,66	15%	13,84	11%	14,98
Schw anthaler Höhe	19,35	21%	15,93	23%	17,11	32%	11,28	14%	13,80	9%	16,19
Neuhausen	17,94	14%	15,95	22%	15,58	27%	15,30	15%	16,01	22%	16,05
Nymphenburg	16,50	12%	14,93	20%	15,74	18%	15,09	23%	16,74	26%	15,78
Moosach	16,55	20%	15,32	24%	14,51	44%	14,36	9%			15,03
Milbertshofen- Am Hart	18,75	34%	15,00	25%	14,09	23%	14,88	12%	13,76	5%	15,99
Bogenhausen	18,63	9%	15,66	23%	14,76	28%	16,03	15%	17,73	24%	16,24
Berg am Laim	16,92	18%	14,22	31%	13,81	26%	12,64	19%			14,24
Trudering	14,17	11%	14,57	24%	13,87	28%	13,93	20%	12,81	17%	13,90
Ramersdorf- Perlach	17,41	17%	14,32	26%	13,41	34%	14,24	16%	13,82	6%	14,49
Giesing	18,21	22%	14,94	27%	13,97	25%	15,15	18%	15,16	8%	15,49
Harlaching	17,94	9%	14,30	11%	14,96	23%	15,40	21%	14,51	37%	15,08
Thalkirchen, Obersending	15,06	25%	15,36	26%	13,58	27%	14,17	14%	15,11	8%	14,62
Forstenried, Fürstenried	17,37	23%	13,84	8%	13,36	40%	13,55	20%	13,33	8%	14,36
Solln	15,69	16%	14,71	12%	14,12	26%	14,68	22%	13,81	24%	14,48
Hadern	19,55	9%	14,89	19%	13,22	37%	13,91	21%	13,42	14%	14,27
Pasing	16,22	22%	15,13	30%	13,59	26%	13,87	10%	14,00	13%	14,72
Obermenzing	16,58	10%	14,29	21%	14,23	31%	14,75	25%	14,13	12%	14,61
Aubing- Lochhausen- Langw ied	k.A.	k.A.	13,41	24%	12,96	43%	13,46	16%	12,47	12%	13,25
Allach- Untermenzing	17,85	10%	13,43	19%	12,82	33%	13,05	25%	12,53	13%	13,44
Feldmoching- Hasenberg	16,32	14%	14,41	30%	13,16	30%	14,40	17%	12,88	9%	14,15
Laim	18,40	21%	15,28	26%	14,13	35%	13,13	10%	12,62	8%	15,12
Freimann	19,81	16%	13,97	31%	14,47	25%	13,87	16%			15,00
München gesamt	18,14	17%	15,45	22%	14,70	28%	15,03	16%	15,96	16%	15,72

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

Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten in München 2016

Die teilräumliche Mietenstruktur der Landeshauptstadt München zeigt im Wesentlichen, dass in den Innenstadtlagen weiterhin die höchsten Mieten erreicht werden (vgl. Karte 3). 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.



Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im 2. Quartal 2016 und deren Veränderung gegenüber 2015 in München

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten stadtweit um 6,3 Prozent gestiegen, in den einzelnen Gebieten liegen die Veränderungen dabei zwischen +1,4 Prozent in Au-Haidhausen und +14,8 Prozent in Freimann. Insgesamt zeigen sich diesmal die höchsten Steigerungen im Norden Münchens. Neben Freimann liegt der Anstieg der Mieten im Vergleich zum Vorjahr auch bei Moosach, Feldmoching-Hasenbergl und Milbertshofen-Am Hart noch über 11,0 Prozent.

Die geringsten Steigerungen neben Au-Haidhausen ergeben sich dagegen für die Wohnungsmarktgebiete Schwabing/ Schwabing-West, Thalkirchen/ Obersendling und Altstadt Lehel. Ebenfalls nur unterdurchschnittlich angestiegen sind die Wiedervermietungsmieten in Neuhausen, Harlaching, Bogenhausen und der Maxvorstadt. Tendenziell zeigen somit die Wohnungsmarktgebiete, in denen die Mieten bereits hoch ausfallen,

eine geringere Dynamik der Mieten als Stadtrandgebiete, deren durchschnittliche Mieten bislang etwas günstiger sind.

Die typische U-Verteilung der Mieten nach Wohnungsgrößenklassen mit teureren kleinen und großen Wohnungen, aber etwas günstigeren Wohnungen mittlerer Größe, ist kleinräumig nur in den begehrten, zentralen Wohnungsmarktgebieten mit höheren Mieten erkennbar. In den Stadtrandlagen sinken die Quadratmetermieten zumeist mit zunehmender Wohnungsgröße.

4 Vergleich zu anderen Quellen

Ergänzend zu den Angeboten des Internetportals Immobilienscout24, wurden Anzeigen der Süddeutschen Zeitung ausgewertet. Die Fallzahlen der Süddeutschen Zeitung (vgl. Tabelle 4) sind deutlich geringer. Bei beiden Quellen dominiert bei Wiedervermietung das Angebot mittelgroßer Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter, bei Erstbezug werden überwiegend große Wohnungen über 100 Quadratmeter angeboten. Die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung liegen bei der empirisch aussagekräftigeren Wiedervermietung preislich in fast allen Wohnungsgrößenklassen, außer bei den kleinen Wohnungen und Apartments, etwas höher (vgl. Tabelle 4).

Erstbezug: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
2016	20-40 m ²		40-60 m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	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
Immobilienscout24	21,89	46	19,71	81	17,94	122	18,34	101	18,72	124	18,91	474
SZ	20,79	6	19,74	4	18,56	14	17,47	21	19,96	30	19,06	75

Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
2016	20-40 m ²		40-60 m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	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
Immobilienscout24	18,14	655	15,45	818	14,70	1.062	15,03	620	15,96	613	15,72	3.768
SZ	16,61	56	15,74	71	15,84	95	15,36	75	18,57	75	16,39	372

Angebotsstruktur nach Wohnungsgrößen bei Wiedervermietung und Vergleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011						
	20-40 m ²	40-60 m ²	60-80 m ²	80-100 m ²	über 100 m ²	Gesamt
Immobilienscout24	17%	22%	28%	16%	16%	100%
SZ	15%	19%	26%	20%	20%	100%
Zensus 2011	16%	25%	27%	16%	16%	100%

Tabelle 4: Vergleich Erst-/Wiedervermietung und Angebotsstruktur, 2. Quartal 2016

Der Vergleich zu den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 zeigt, dass die Angebotsstruktur der ausgewerteten Anzeigen relativ genau mit der prozentualen Wohnungsgrößenverteilung in München übereinstimmt, lediglich die Wohnungen zwischen 40 und 60 Quadratmeter sind etwas unterrepräsentiert. Bei der Süddeutschen Zeitung zeigt sich eine gewisse Überrepräsentation größerer Wohnungen in der Angebotsstruktur: Laut den Zensus-Ergebnissen sind jeweils 16 Prozent des Wohnungsbestandes den Größenklassen 80 bis 100 Quadratmeter und über 100 Quadratmeter zuzuordnen, jedoch fallen jeweils 20 Prozent der angebotenen Wohneinheiten in diese beiden Kategorien.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht regelmäßig Immobilienpreisspiegel, die auch Mietpreise für die Landeshauptstadt München enthalten. Bei den Mieten werden jeweils nur die bei Neuvermietung erzielten Preise erfasst. Im langjährigen Vergleich 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. Ab dem Jahr 2015 erfolgt die Datenauswertung auf Basis des Internetportals Immobilienscout24. Die Mieten des IVD beziehen sich auf Wohnungen mit einer Größe von 70 Quadratmeter und gutem Wohnwert und werden mit den Werten des Wohnungsmarktbarometers für 60 bis 80 Quadratmeter große Wohnungen verglichen.

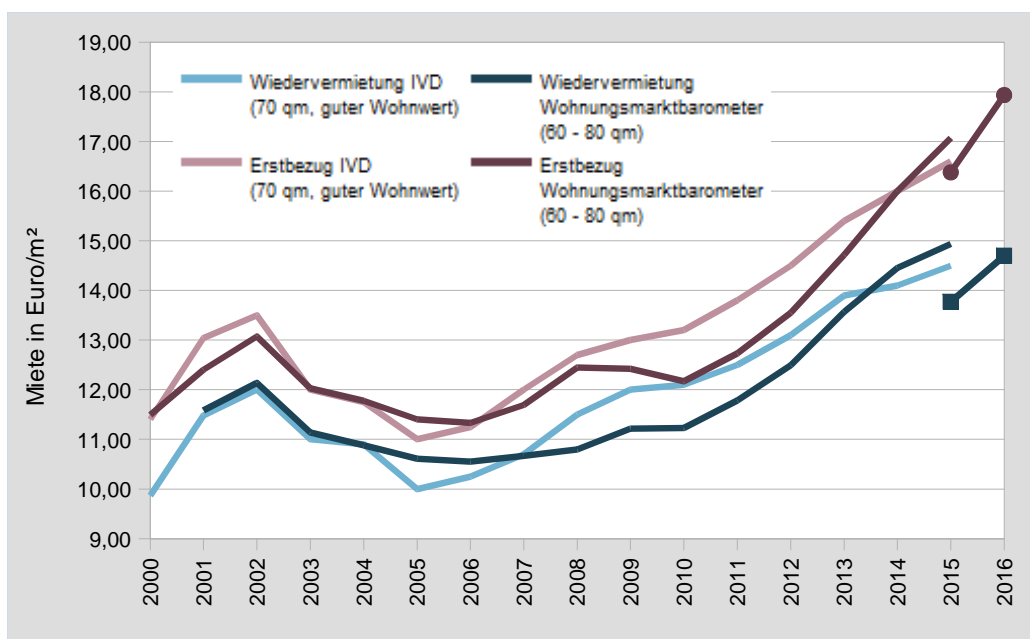


Abbildung 4: Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten in München seit 2000

In den letzten Jahren lagen die Zahlen des Wohnungsmarktbarometers meist etwas über den Zahlen des IVD. Dies kann zum Einen auf die Differenz zwischen Angebotsmieten und tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten zurückzuführen sein. Darüber hinaus werden in der Süddeutschen Zeitung vermehrt hochpreisige Wohnungen angeboten. Mit dem Umstieg auf Daten des Internetportals Immobilienscout24 sinkt die Kurve des Wohnungsmarktbarometers unterhalb des Niveaus der Preise des IVD. Für das Jahr 2016 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 15,48 Euro je Quadratmeter im Neubau sowie 13,93 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. Darüber hinaus werden in der Kategorie „Neubau“ die jeweils letzten 10 Baujahresklassen zusammengefasst. Ein Vergleich mit dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer ist also nur bedingt möglich.

Im „F+B-Mietspiegelindex“ der Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH werden 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 von Neuvermietungsmieten im gleichen Zeitraum.

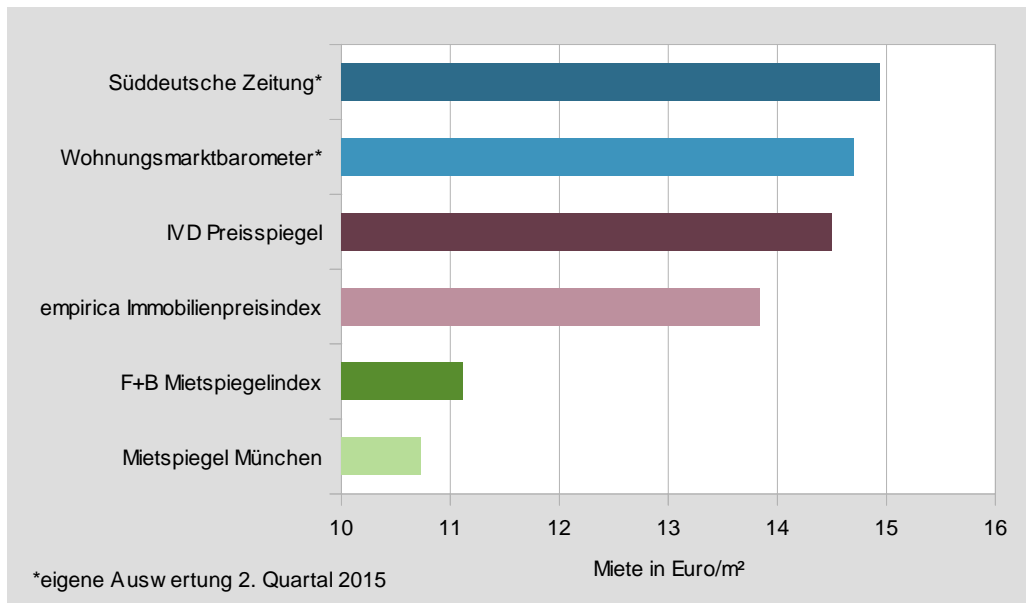


Abbildung 5: Bestands- und Wiedervermietungsmieten 2015 im Vergleich

Im Vergleich der einzelnen Quellen für das Jahr 2015 lässt sich der Unterschied zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten klar darstellen (vgl. Abbildung 5). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die unterschiedlichen Werte nur bedingt vergleichen lassen, da Unterschiede bei den herangezogenen Daten bestehen. Die zur Ermittlung der Werte herangezogenen Wohnungen können sich in Größe, Ausstattung, Baualter, Lage und Beschaffenheit unterscheiden. So liegen die ermittelten Mieten des Münchner Mietspiegels und des F+B Mietspiegelindex, die auch Bestandsmieten der letzten vier Jahre beinhalten, deutlich unter den ermittelten Preisen des Wohnungsmarktbarometers, das sich nur auf Angebotsmieten des 2. Quartals stützt.

5 Wiedervermietungsrenten im Umland

Die durchschnittliche Wiedervermietungsrente in den Landkreisen des Umlands liegt mit 11,19 Euro je Quadratmeter deutlich unterhalb des Münchner Durchschnitts von 15,72 Euro je Quadratmeter. In den verschiedenen Landkreisen stellt sich die Marktsituation dabei unterschiedlich dar.

Im Süden der Landeshauptstadt ist das Mietpreisniveau wie schon in den vergangenen Jahren auch 2016 am höchsten. So liegen im Landkreis München die Wiedervermietungsrenten mit 12,80 Euro je Quadratmeter nur geringfügig unter den Mieten einiger Wohnungsmarktgebiete am Stadtrand. Mit leichtem Abstand folgt der Landkreis Starnberg, wo durchschnittlich 11,98 Euro je Quadratmeter bei Wiedervermietung fällig werden. Etwas günstiger kann man mit 10 bis 11 Euro je Quadratmeter in den Landkreisen Ebersberg, Fürstenfeldbruck, Freising oder Dachau wohnen. Am niedrigsten fallen die Wiedervermietungsrenten in den etwas weiter entfernt von München liegenden Landkreisen Erding und Landsberg am Lech mit noch unter 10 Euro je Quadratmeter aus.

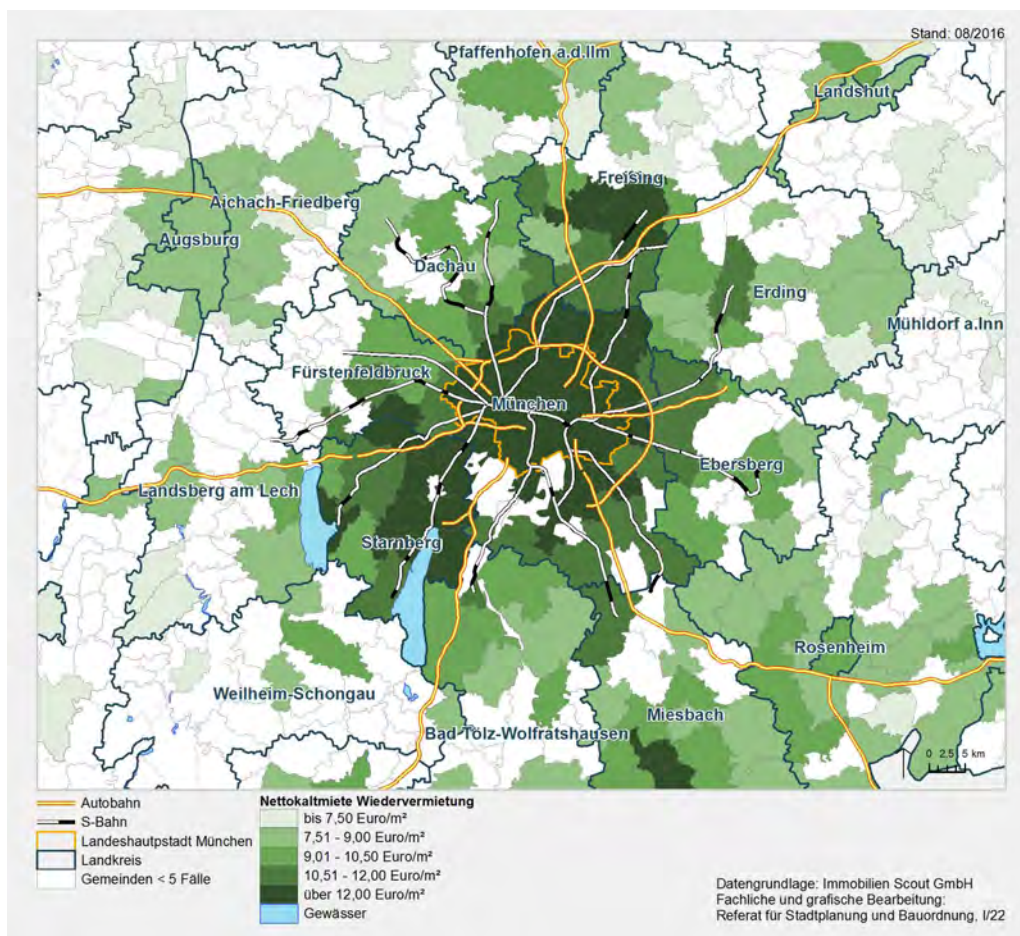
Aufgrund des Umstiegs auf Angebote der Immobilien Scout GmbH liegen keine Vergleichswerte für 2015 vor.

Wiedervermietung: Nettokaltmieten in den Landkreisen der Region 14		
Landkreise Umland	2016	
	Miete in Euro/m ²	Fälle
Dachau	10,46	226
Ebersberg	10,84	292
Erding	9,46	239
Freising	10,63	425
Fürstenfeldbruck	10,80	371
Landsberg a. Lech	8,53	124
München-Land	12,80	697
Starnberg	11,98	337
Landkreise Umland gesamt	11,19	2.711

Datenquelle: Immobilien Scout GmbH (je 2. Quartal),
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung V22

Tabelle 5: Wiedervermietung – Nettokaltmieten im Münchner Umland 2016

Auf Ebene der Gemeinden sind die höchsten Wiedervermietungsrenten im Münchner Umland mit etwa 14,00 Euro je Quadratmeter in Pullach (14,09 Euro je Quadratmeter), Grünwald (13,97 Euro je Quadratmeter), Unterföhring (13,81 Euro je Quadratmeter), Neuried (13,80 Euro je Quadratmeter) und Garching (13,75 Euro je Quadratmeter) zu bezahlen (vgl. Karte 4). Sie liegen damit jedoch noch deutlich unter dem Münchner Mittelwert von 15,72 Euro je Quadratmeter.



Karte 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten in der EMM 2016

Tendenziell liegen die Mieten im S-Bahn-Einzugsbereich wie schon in der Vergangenheit höher als in den weniger gut angebundenen Gebieten und sinken mit zunehmender Entfernung von der Landeshauptstadt. Ausgenommen hiervon sind Rottach-Egern und Tegernsee, wo Durchschnittsmieten von über 12,00 Euro je Quadratmeter erreicht werden (vgl. Karte 4).

Auch die größten Städte im Bereich der Europäischen Metropolregion München (EMM) weisen ein höheres Mietpreisniveau als ihr Umland auf. Absolut bleiben sie dabei jedoch deutlich unter den Wiedervermietungsrenten in der Landeshauptstadt. So müssen Mieterinnen und Mieter derzeit in Ingolstadt mit durchschnittlich 10,05 Euro je Quadratmeter, in Rosenheim mit 9,37 Euro je Quadratmeter, in Landshut mit 8,97 Euro je Quadratmeter und in Augsburg mit 8,84 Euro je Quadratmeter bei Wiedervermietung kalkulieren (vgl. Tabelle 6). Die Mieten im jeweiligen Umland liegen zumeist ein bis zwei Euro unter diesen Werten, abhängig von der Anbindung an die jeweilige Stadt teils auch darunter.

Wiedervermietung: Nettokaltmiete je m² nur für Gemeinden in der Metropolregion München ab 50 Fällen		
Gemeinde	Wiedervermietungsrenten	
	Miete in Euro/m ²	Anzahl Fälle
München	15,72	3.768
Augsburg	8,84	976
Rosenheim	9,37	193
Landshut	8,97	193
Ingolstadt	10,05	189
Freising	12,06	148
Starnberg	12,25	104
Erding	10,57	96
Fürstenfeldbruck	10,90	85
Poing	11,27	84
Germering	11,68	82
Dachau	11,36	78
Garmisch-Partenkirchen	9,08	70
Ottobrunn	13,08	67
Landsberg am Lech	8,86	58
Neufahrn b.Freising	11,33	57
Unterschleißheim	12,57	51
Bad Tölz	9,37	51
Mühldorf a.Inn	6,99	50
Kaufbeuren	6,58	50

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

Tabelle 6: Wiedervermietung – Nettokaltmieten in den Gemeinden der EMM 2016

6 Zusammenfassung und Ausblick

Die Erstbezugsmieten in München sind weiterhin auf hohem Niveau und liegen im Jahr 2016 im Durchschnitt bei 18,91 Euro je Quadratmeter, im Vergleich zum Vorjahr sind sie um rund 11,2 Prozent gestiegen. Bei den Wiedervermietungs-mieten ist der Preisanstieg mit rund 6,3 Prozent etwas geringer, sie liegen nun bei 15,72 Euro je Quadratmeter. Erstmals wurden zur Erstellung des Wohnungsmarktbarometers Angebote des Internetportals Immobilienscout24 verwendet, weshalb ein Vergleich mit den Publikationen der Vorjahre nur bedingt möglich ist.

Im Erstbezug haben die Angebotszahlen der größeren Wohnungen über 80 Quadratmeter zugunsten der Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter sowie der kleinen Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmeter Wohnfläche abgenommen. Dies könnte auf eine veränderte Angebotsstruktur im Neubau hinweisen. Es werden vermehrt kleine und mittlere Wohnungsgrößen gebaut, während große Wohnungen, die oft zum Luxussegment gezählt werden, nicht mehr so häufig umgesetzt werden.

Der Anstieg der Wiedervermietungs-mieten betrifft vor allem die kleineren Wohnungen mit bis zu 60 Quadratmeter Wohnfläche, während die Preise für größere Wohnungen im Vergleich relativ stabil geblieben sind. In diesem Jahr sind die Quadratmetermieten in allen Wohnungsmarktgebieten gestiegen. Dabei wurden die höchsten Steigerungen in Höhe von über 11 Prozent im Münchner Norden verzeichnet. Auffällig ist, dass die Mieten in teureren Wohnungsmarktgebieten, im Vergleich zu günstigeren Gegenden, weniger stark ansteigen.

Wie auch in den Vorjahren werden in den Innenstadtlagen die höchsten Mieten erreicht. Zum Stadtrand hin sinken die durchschnittlichen Nettokaltmieten tendenziell ab. Einflüsse unterschiedlicher Wohnlagequalitäten scheinen dabei weniger bedeutend als die Entfernung zum Zentrum. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die teuersten Wohnungsmarktgebiete Münchens derzeit zirka 3,00 Euro je Quadratmeter über dem städtischen Durchschnitt liegen. Die Mieten in günstigeren Wohnungsmarktgebieten liegen bis zu 2,50 Euro je Quadratmeter unterhalb des städtischen Durchschnitts.

Im Münchner Umland liegen die Mietpreise noch deutlich unter dem Münchner Preisniveau. Tendenziell sind die Mieten im S-Bahn-Einzugsbereich höher als in den weniger gut angebundenen Gebieten und sinken mit zunehmender Entfernung von der Landeshauptstadt. Auch die größten Städte im Bereich der Europäischen Metropolregion München (EMM) weisen ein höheres Mietpreisniveau als ihr Umland auf, absolut bleiben sie dabei jedoch deutlich unter den Wiedervermietungs-mieten in der Landeshauptstadt.

In der Regel entwickelt sich die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt parallel zur allgemeinen Wirtschaftslage, jedoch hinkt der Wohnungsmarkt der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunktur-entwicklung meist zeitlich etwas hinterher. Der früher beobachtete zehnjährige Konjunktur- und Mietenzklus in München scheint sich weiter zu verlängern. Derzeit gibt es keine Anzeichen für das Erreichen der nächsten Preisspitze.

Die Mietpreisbremse hat bislang noch nicht zu einer erkennbaren Dämpfung der Mietsteigerungen geführt. Jedoch hat sich das im Sommer 2015 eingeführte Bestellerprinzip mittlerweile etabliert. Viele Vermieterinnen und Vermieter versuchen nun, selbst

neue Mieterinnen und Mieter zu finden. Dies zeigt auch der leichte Rückgang der Angebotszahlen im Vergleich zum Vorjahr.

Wohnen in München ist im Jahr 2016 in allen Größenklassen und Wohnungsmarktgebieten wieder teurer geworden. Der Münchner Wohnungsmarkt bleibt weiter stark angespannt. Durch das starke Bevölkerungswachstum hält die hohe bzw. steigende Nachfrage bei zunehmenden Flächenengpässen in München weiter an.

Ohne die langjährigen hohen und immer wieder intensivierten Bemühungen der Landeshauptstadt München, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, wären die Preissteigerungen wohl noch höher ausgefallen. Das nun vorgelegte Wohnungsmarktbarometer München 2016 zeigt, dass das hohe Engagement der Stadt weiter aufrechterhalten werden muss.

Die Landeshauptstadt München betreibt mehr als jede andere deutsche Stadt eine aktive Wohnungspolitik, um den Wohnungsbestand zu schützen und den Neubau, insbesondere von geförderten Wohnungen, weiter anzukurbeln. Im Herbst 2016 wird dem Stadtrat eine weitere Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms - „Wohnen in München VI“ - vorgelegt werden. 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 preisgünstigem 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.



www.muenchen.de/plan