



## Wohnungsmarktbarometer 2020





## Inhaltsverzeichnis

	<b>Das Wichtigste auf einen Blick</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Mieten in München</b>	<b>6</b>
2.1	Erstbezugsmieten	7
2.1.1	Erstbezugsmieten in den Wohnungsmarktgebieten	8
2.2	Wiedervermietungsmieten	11
2.2.1	Wiedervermietungsmieten in den Wohnungsmarktgebieten	14
2.3	Möblierte Wohnungen	18
2.3.1	Möblierte Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten	19
<b>3</b>	<b>Kaufpreise in München</b>	<b>22</b>
3.1	Neubau	23
3.1.1	Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten	24
3.2	Bestand	26
3.2.1	Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten	27
<b>4</b>	<b>Vergleich mit anderen Quellen</b>	<b>30</b>
4.1	Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung	30
4.2	Kaufpreise für Neubauimmobilien und Bestandsimmobilien	34
	Impressum	36

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1</b> Lesehilfe zur Interpretation der Abbildungen 2 und 4	4
<b>Abbildung 2</b> Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen	9
<b>Abbildung 3</b> Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen	9
<b>Abbildung 4</b> Wiedervermietung – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen	12
<b>Abbildung 5</b> Wiedervermietung – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen nach Teilgebieten	15
<b>Abbildung 6</b> Möblierte Wohnungen – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen	19
<b>Abbildung 7</b> Erstbezugsmieten und Wiedervermietungs- mieten 2004 bis 2019/20	30
<b>Abbildung 8</b> Wiedervermietungsmieten 2019/20 im Vergleich	32
<b>Abbildung 9</b> Kaufpreise im Neubau 2015 bis 2019/20 im Vergleich	35

## Kartenverzeichnis

<b>Karte 1</b> Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen in München nach Mietspiegel 2019	5
<b>Karte 2</b> Erstbezug – Nettokaltmieten	10
<b>Karte 3</b> Wiedervermietung – Durchschnittliche Größe angebotener Wohnungen und Anzahl der Wohnungsanzeigen	13
<b>Karte 4</b> Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr	17

## Kartenverzeichnis (Fortsetzung)

<b>Karte 5</b> Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen	25
<b>Karte 6</b> Bestand – Kaufpreise	28

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1</b> Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr	6
<b>Tabelle 2</b> Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	8
<b>Tabelle 3</b> Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr	11
<b>Tabelle 4</b> Wiedervermietung – Nettokaltmieten je Wohnungsgrößenklasse nach Teilgebieten	16
<b>Tabelle 5</b> Möblierte Wohnungen – Erstbezugsmiete und Angebotsstruktur	20
<b>Tabelle 6</b> Möblierte Wohnungen – Wiedervermietungs- miete und Angebotsstruktur	20
<b>Tabelle 7</b> Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	21
<b>Tabelle 8</b> Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr	22
<b>Tabelle 9</b> Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten	24
<b>Tabelle 10</b> Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr	26
<b>Tabelle 11</b> Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten	29
<b>Tabelle 12</b> Vergleich Erstbezugsmieten, Wiedervermietungs- mieten und Angebotsstruktur	31

Das Wohnungsmarktbarometer basiert auf der Auswertung von rund 17.000 Miet- und Kaufangeboten, die in der ersten Jahreshälfte 2020 auf der Internetplattform ImmobilienScout24 veröffentlicht wurden. Da der Markt für möblierte Wohnungen in den vergangenen Jahren deutlich angewachsen ist, wurden auch in diesem Segment rund 3.700 Angebote betrachtet. Die Zahl der Kaufanzeigen lag im ersten Halbjahr 2020 insbesondere bei neugebauten Eigentumswohnungen deutlich unter der der Vorjahre. Hier gab es sogar 50 Prozent weniger Angebote als im Jahr 2019. Auch Bestandswohnungen zur Miete wurden weniger angeboten. Der Grund dafür könnte die Corona-Pandemie und die daraus erfolgten Einschränkungen sein. Jedoch muss erst die Entwicklung in den nächsten Monaten betrachtet werden, damit hierzu genauere Aussagen getroffen werden können.

Während die Pandemie möglicherweise einen Einfluss auf die Zahl der Kauf- und Mietanzeigen hat, konnte bei der Dynamik der Mieten und Kaufpreise zumindest derzeit (noch) keine Veränderung festgestellt werden. Dies könnte sich, je nachdem wie sich die wirtschaftliche Situation weiterentwickelt, allerdings auch noch ändern. In 2020 konnte ein weiterer Anstieg der Mieten und Kaufpreise über weitgehend alle Marktsegmente, jedoch je nach Angebotsform und Wohnungsmarktgebiet in unterschiedlicher Ausprägung, festgestellt werden. Sowohl Mieten als auch Kaufpreise sind in der Regel in den zentralen Lagen am höchsten und werden mit zunehmender Nähe zum Stadtrand günstiger. Während die Entwicklung im vergangenen Jahr etwas moderater ausgefallen war, wurden im ersten Halbjahr 2020 wieder höhere Anstiege festgestellt. Zu berücksichtigen ist, dass dies vor allem bei Kaufpreisen und Mieten im Neubau auch immer mit der aktuellen Angebotsstruktur zusammenhängt und jährliche Schwankungen in diesen beiden Segmenten besonders stark ausgeprägt sein können.

### Erstbezugsmieten

Für Neubauobjekte wurden im Jahr 2020 durchschnittlich rund 21,20 Euro pro Quadratmeter verlangt und somit 4,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Die

teuersten Wohnungen wurden mit durchschnittlich 28,79 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel angeboten, die günstigsten mit 17,37 Euro in Thalkirchen beziehungsweise Obersendling. Die Mietsteigerungen im Neubau betrafen in 2020 überwiegend sehr kleine und sehr große Wohnungen, bei Wohnungen mittlerer Größe fiel der Anstieg moderater aus. Im Vorjahr waren die Anstiege bei kleinen und großen Wohnungen am geringsten gewesen.

### Wiedervermietungs-mieten

Bestandswohnungen waren bei Neuvermietung 5,0 Prozent teurer als im Jahr 2019. In der Altstadt und im Lehel lagen die Mieten mit 23,99 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 19,60 Euro. Die größte Steigerung mit über acht Prozent gab es in Pasing. In Obermenzing und Allach-Untermenzing, wo im Vorjahr die größten Steigerungen verzeichnet wurden, war der Anstieg am geringsten beziehungsweise kam es sogar zu einem leichten Rückgang.

### Mieten für möblierte Bestands-wohnungen

Möblierte Wohnungen wurden mit durchschnittlich 28,95 Euro pro Quadratmeter etwas günstiger angeboten als im Vorjahr. Dennoch wurde in diesem Marktsegment deutlich mehr verlangt als für unmöblierte Wohnungen. Sogar unmöblierte Neubauwohnungen waren im Durchschnitt 37 Prozent günstiger als möblierte Bestandswohnungen. Auch hier zeigt sich der preisbestimmende Faktor Lage: Während die Angebote mit rund 21 Euro pro Quadratmeter in Allach-Untermenzing am niedrigsten waren, wurde für möblierte Wohnungen in der Altstadt und im Lehel mit rund 33 Euro pro Quadratmeter am meisten verlangt.

### Kaufpreise Neubau

Neugebaute Eigentumswohnungen wurden für durchschnittlich 10.950 Euro pro Quadratmeter angeboten und lagen damit 12,9 Prozent über dem Kaufpreis des Vorjahres. Diese Entwicklung setzt sich bereits seit Jahren fort. Die Kaufpreise im Neubau sind von der aktuellen Angebotsstruktur abhängig. Schwankungen können daher gerade bei den geringeren Angebotszahlen im

ersten Halbjahr 2020 stärker ins Gewicht fallen. Hinzu kommt, dass sich Angebotspreise und tatsächliche Kaufpreise aufgrund von Preisverhandlungen oftmals nicht decken.

Mit rund 12.600 Euro je Quadratmeter wurden die höchsten Kaufpreise für große Neubauimmobilien mit mehr als 125 Quadratmetern Fläche verlangt. Den höchsten Preisanstieg gegenüber 2019 gab es mit über 15 Prozent bei Wohnungen mit 60 bis 80 Quadratmetern Wohnfläche. Deutliche Unterschiede bei den verlangten Kaufpreisen zeigen sich auch bei Betrachtung der einzelnen Wohnungsmarktgebiete. Während Neubauwohnungen in Aubing-Lochhausen-Langwied für etwa 8.100 Euro pro Quadratmeter angeboten wurden, wurde in der Altstadt und im Lehel mit über 18.000 Euro pro Quadratmeter und in der Maxvorstadt mit über 20.000 Euro pro Quadratmeter mehr als das Doppelte verlangt. Gerade in den zentralen Lagen findet Neubau oftmals im Luxussegment statt. Zudem ist die Anzahl der Inserate hier deutlich geringer als am Stadtrand.

### Kaufpreise im Bestand

Für den Erwerb einer Bestandsimmobilie wurden mit rund 8.650 Euro pro Quadratmeter durchschnittlich 10,2 Prozent mehr verlangt als im Jahr 2019. Nach Wohnungsmarktgebieten differenziert zeigt sich eine deutliche Preisspanne von circa 6.750 Euro in Feldmoching-Hasenberg bis zu 15.000 Euro je Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel. In den drei teuersten Gebieten lagen die Kaufpreise für Bestandsimmobilien sogar über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauobjekte in München. Von dem Preisanstieg waren Wohnungen aller Größenklassen betroffen. Mit durchschnittlich rund 11.200 Euro pro Quadratmeter wurden große Objekte besonders teuer angeboten.

# 1 Übersicht

Mit dem Wohnungsmarktbarometer veröffentlicht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung seit 1995 jährlich eine Auswertung der Angebotsmieten in München. Als Datengrundlage dienten bis 2016 die Mietanzeigen der Süddeutschen Zeitung, seit 2017 die Onlineanzeigen des Internetportals ImmobilienScout24. Betrachtet werden die Mietangebote des ersten Halbjahres (Quartal 1 und 2).

Neben der jährlichen Analyse der Erst- und Wiedervermietungsmieten für die Gesamtstadt und für einzelne Teilgebiete (sogenannte Wohnungsmarktgebiete, die sich aus Stadtbezirken oder Stadtbezirksteilen zusammensetzen; siehe Karte 1) werden seit 2017 außerdem Kaufanzeigen für Neubau- und Bestandsimmobilien betrachtet.

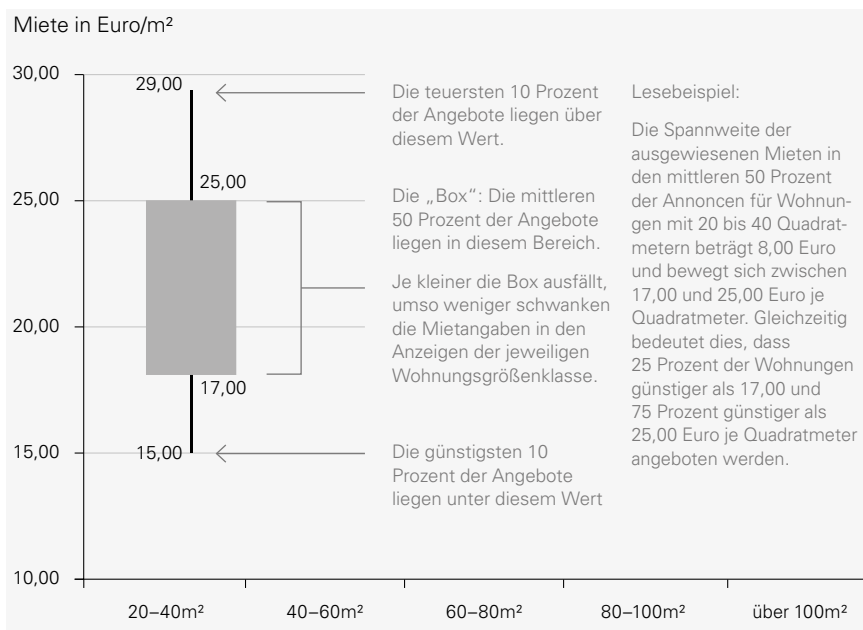
Ausgewertet wurden alle Angebote für Wohnungen ab 20 Quadratmetern in sämtlichen Wohnlagequalitäten (siehe Karte 1). Möblierte Wohnungen, Ferienwohnungen und „Serviced Apartments“ wurden nicht in die Hauptauswertung einbezogen, mehrfach erschienene Annoncen für das gleiche Objekt gingen nur einmal in die Auswertung ein. Seit dem Wohnungsmarktbarometer 2019 werden jedoch – getrennt von den unmöblierten Wohnungen – auch Wiedervermietungsmieten für möblierte Wohnungen ausgewertet.

In **Kapitel 2** werden die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt differenziert nach den Marktsegmenten „Erstbezug“ und „Wiedervermietung“ dargestellt. Für beide Segmente findet eine Betrachtung nach Wohnungsgrößenklassen und einzelnen Teilgebieten innerhalb Münchens statt. Zusätzlich werden die Wiedervermietungsmieten für möblierte Wohnungen nach räumlichen Teilgebieten betrachtet.

**Kapitel 3** befasst sich mit den Kaufpreisen für Neubau- und Bestandsimmobilien für München nach Wohnungsgrößen und für die einzelnen Wohnungsmarktgebiete.

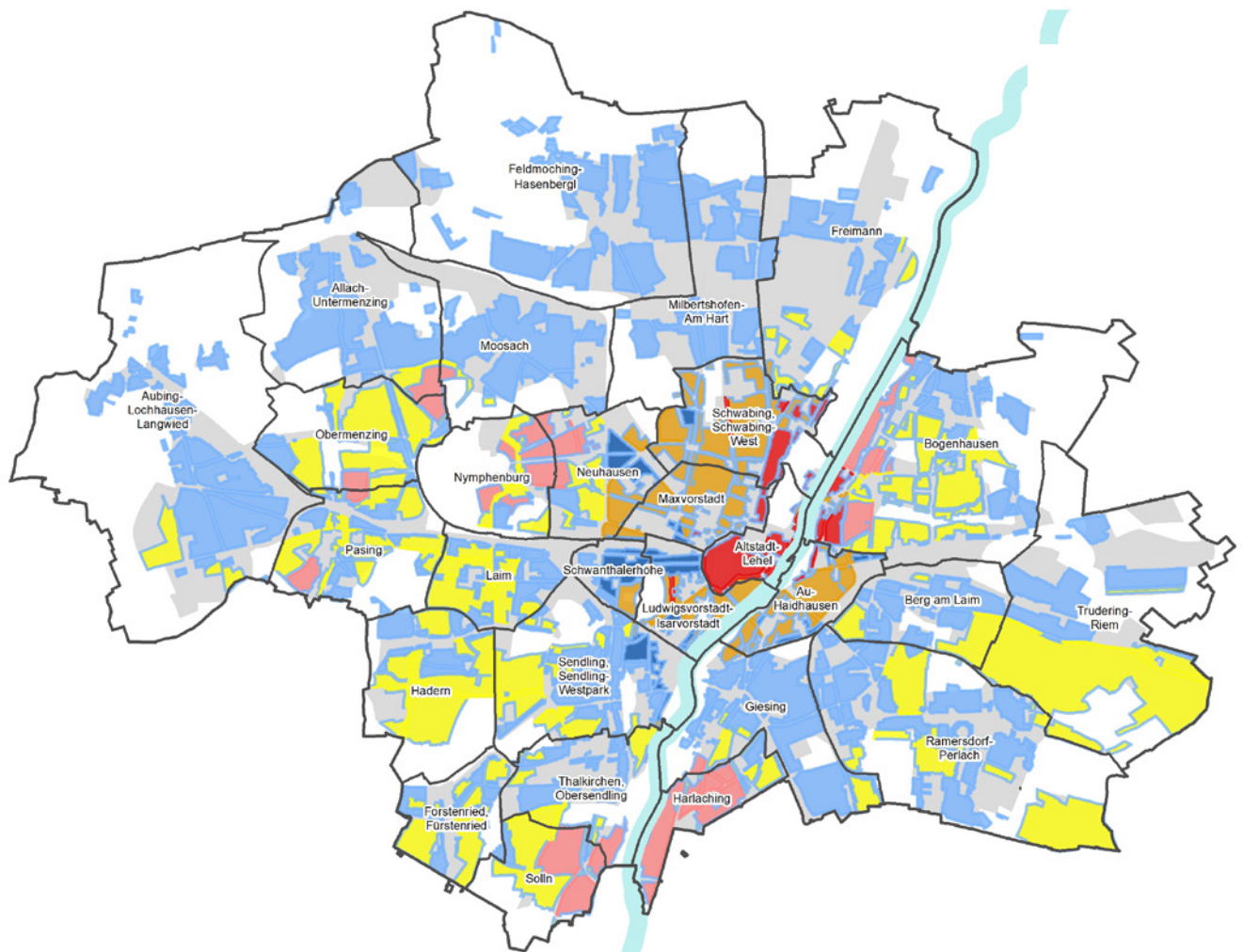
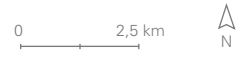
**Kapitel 4** vergleicht die im Wohnungsmarktbarometer dargestellten Ergebnisse mit weiteren (externen) Quellen.

Abbildung 1: Lesehilfe zur Interpretation der Abbildungen 2 und 4



Hinweis: Für das Lesebeispiel wurden fiktive Werte gewählt.

**Karte 1: Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen in München nach Mietspiegel 2019**



**Wohnlagequalität**

- durchschnittlich
- gut
- beste
- zentral durchschnittlich
- zentral gut
- zentral beste

- Wohnungsmarktgebiete
- Bebaute Flächen (ohne Mietspiegellage)

Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München Kommunalreferat – Geodatenservice  
 Datengrundlagen: Mietspiegel für München 2019, Stand: 2020

## 2 Mieten in München

Bei den ausgewerteten Daten zum Mietwohnungsmarkt handelt es sich ausschließlich um Angebotsmieten bei Erstbezug oder Wiedervermietung.

Obwohl in die Auswertung keine Bestandsmieten einfließen, ist die Aussagekraft der Ergebnisse sehr hoch. Die Angebotsmieten bilden die aktuelle Situation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gut ab und zeigen Trends, gerade im Vergleich mit den Vorjahren. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass Mieter\*innen, vor allem in lange bestehenden Mietverhältnissen, deutlich weniger bezahlen als Neumieter\*innen.

Die Mieten von neu gebauten oder vollständig modernisierten Wohnungen und älteren Wohnungen, bei denen lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, unterscheiden sich in der Regel stark voneinander. Deshalb wurde bei der Auswertung zwischen Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten differenziert:

- **Erstbezugs-miete:** Miete, die für die ersten Nutzer\*innen einer Neubauwohnung anfällt, sowie für Wohnungen, die vollständig modernisiert wurden.
- **Wiedervermietungs-miete:** Miete, die bei einem Mieter\*innenwechsel in einer Bestandswohnung anfällt.

Es handelt sich bei allen angegebenen Werten um Nettokaltmieten, also um den reinen Mietzins ohne Betriebs- und Heizungskosten.

**Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr**

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut
2015	21,72	87	16,78	195	16,34	263	16,29	277	16,77	361	16,93	1.183
2016	21,88	90	19,24	164	17,87	254	18,19	211	18,55	265	18,72	984
2017	23,38	199	20,19	490	18,69	640	18,37	552	18,89	600	19,34	2.481
2018	24,39	247	20,10	528	19,16	700	18,90	580	19,69	549	19,90	2.604
2019	24,35	365	20,90	686	19,63	735	19,34	663	19,36	575	20,37	3.024
2020	26,85	416	21,09	639	19,46	755	20,03	669	20,92	614	21,20	3.093

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2016	0,16	0,7	2,46	14,7	1,53	9,4	1,90	11,7	1,78	10,6	1,79	10,6
2017	1,50	6,9	0,95	4,9	0,82	4,6	0,18	1,0	0,35	1,9	0,62	3,3
2018	1,02	4,3	-0,08	-0,4	0,47	2,5	0,53	2,9	0,79	4,2	0,56	2,9
2019	-0,04	-0,2	0,79	3,9	0,47	2,4	0,44	2,3	-0,33	-1,7	0,47	2,4
2020	2,50	10,3	0,19	0,9	-0,17	-0,9	0,69	3,5	1,56	8,1	0,83	4,1

Quelle: Immobilien Scout GmbH (je 1. Halbjahr), Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22



## 2.1 Erstbezugsmieten

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 21,20 Euro/m<sup>2</sup>
- Anstieg gegenüber 2019: 4,1 Prozent
- Mietsteigerungen betrafen kleine und große Wohnungen.
- Rückgang der Mieten gegenüber 2019 bei mittleren Wohnungen.
- Höhere Mieten sowie große Schwankungen der Miethöhe bei kleinen Wohnungen.
- Höchste Mieten in zentralen Lagen, günstigste Mieten am Stadtrand.

Für das erste Halbjahr 2020 wurden rund 3.100 Wohnungsangebote in der Kategorie Erstbezug ausgewertet.

Die durchschnittliche Miete für neu gebaute beziehungsweise umfassend sanierte Wohnungen lag bei 21,20 Euro je Quadratmeter und damit 0,83 Euro höher als im Jahr 2019. Damit lag die Steigerungsrate mit 4,1 Prozent erstmalig seit 2015 wieder über dem Vorjahreswert (Tabelle 1).

Je nach Wohnungsgröße kam es zu unterschiedlichen Entwicklungen bei den Erstbezugsmieten. Den mit zehn Prozent höchsten prozentualen Anstieg verzeichneten die kleinsten Wohnungen (20 bis 40 Quadratmeter). Auch für die größten Wohnungen mit über 100 Quadratmetern Fläche wurden durchschnittlich acht Prozent mehr verlangt als im Vorjahr. Der Mietenanstieg für Wohnungen in den mittleren Größenklassen war etwas moderater. Wohnungen mit 60 bis 80 Quadratmetern wurden sogar etwas günstiger als im Vorjahr angeboten.

Kleine Wohnungen zwischen 20 und 40 Quadratmetern wurden mit durchschnittlich 26,85 Euro pro Quadratmeter am teuersten vermietet. Außerdem stieg die Miete hier im Vergleich zum Vorjahr mit 2,50 Euro pro Quadratmeter

am stärksten an. Mit einem Anteil von 13,4 Prozent fielen die wenigsten Angebote in diese Kategorie. Wohnungen der nächst größeren Klasse (40 bis 60 Quadratmeter) wurden im Durchschnitt für 21,09 Euro je Quadratmeter angeboten. Rund 21 Prozent der Neubauwohnungen fielen in diese Größenkategorie.

Mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter) wurden für durchschnittlich 19,46 Euro je Quadratmeter inseriert und insgesamt am häufigsten angeboten (24,4 Prozent). Hier lagen die Erstbezugsmieten etwa 0,20 Euro pro Quadratmeter unter der Miete im Vorjahr. Große Wohnungen (80 bis 100 Quadratmeter) waren mit 20,03 Euro je Quadratmeter etwa 0,70 Euro teurer als im Jahr 2019.

20 Prozent der inserierten Wohnungen waren mindestens 100 Quadratmeter groß. Diese wurden für durchschnittlich 20,92 Euro je Quadratmeter vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr wurden rund 1,60 Euro pro Quadratmeter mehr verlangt.

Die Wohnungsgrößenklassen unterscheiden sich auch hinsichtlich der Spannweite, in der sich die Mietangebote bewegen. Hierzu wurden zunächst die mittleren 50 Prozent des jeweiligen Angebots (Werte innerhalb der „Box“, vgl. Abbildung 1) betrachtet. Je näher die mittleren Werte beieinander liegen (je kleiner die „Box“ ist), desto besser kann die ermittelte Durchschnittsmiete verallgemeinert werden.

Abbildung 2 zeigt, dass die Preisspanne bei Wohnungen mit einer Fläche von 20 bis 40 Quadratmetern am größten war und somit die Mieten in dieser Kategorie am weitesten auseinanderdrifteten. Die teuersten zehn Prozent dieser Wohnungen kosteten mindestens 34,75 Euro pro Quadratmeter (günstigster Wert der teuersten zehn Prozent). Für die günstigsten zehn Prozent wurden maximal 19,10 Euro pro Quadratmeter verlangt (teuerster Wert der günstigsten zehn Prozent). Die Differenz zwischen den günstigsten und den teuersten zehn Prozent der Angebote betrug 15,65 Euro. Dies deutet sowohl auf die Vielfältigkeit des

Angebots in diesem Segment hin, als auch auf die Auswirkungen, die eine zentrale Lage im Bezug auf die Miethöhe haben kann.

Für Wohnungen in den restlichen Größenklassen wurden für die günstigsten zehn Prozent der Angebote maximal 12,43 bis 15,95 Euro je Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehn Prozent mussten mindestens 24,54 bis 28,15 Euro je Quadratmeter bezahlt werden. Für Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern Fläche lag die Spannweite bei 14,24 Euro. Für die Größenklassen 60 bis 80 Quadratmeter und über 100 Quadratmeter bewegte sich die Preisspanne zwischen den teuersten und den günstigsten zehn Prozent des Angebots zwischen 12 und 13 Euro. Die geringste Preisspanne mit 8,60 Euro wiesen die Wohnungen mit 80 bis 100 Quadratmetern Fläche auf. Abbildung 3 zeigt die Struktur der Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen für die Jahre 2015 bis 2020. Im Jahr 2015 entfielen noch knapp 30 Prozent der Angebote auf Neubauwohnungen mit einer Größe von mehr als 100 Quadratmetern. In den Folgejahren bis 2019 war prozentual gesehen ein stetiger Rückgang von Angeboten in diesem Segment zu verzeichnen. Im Jahr 2020 stieg der Anteil dieser Angebote leicht auf 20 Prozent an. Ab dem Jahr 2017 verteilten sich die Fälle etwas gleichmäßiger auf die verschiedenen Größenklassen. Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter) dominierten seitdem mit einem Anteil von circa 25 Prozent das Angebot. Die Zahl der Angebote für Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern lag auch im Jahr 2020 oberhalb der 10-Prozent-Marke. Sehr große Wohnungen mit 100 oder mehr Quadratmetern wurden nach den kleinsten Wohnungen mit knapp 20 Prozent am seltensten angeboten.

### 2.1.1 Erstbezugsmieten in den Wohnungsmarktgebieten

Je nach Lage innerhalb des Stadtgebiets unterschieden sich die Erstbezugsmieten zum Teil beträchtlich (Tabelle 2).

Mit durchschnittlich 17,37 Euro pro Quadratmeter waren Neubauwohnungen in Thalkirchen beziehungsweise Oberseending am günstigsten. In der Altstadt und im Lehel, dem teuersten Wohnungsmarktgebiet, wurden über elf Euro mehr verlangt. Somit wichen die günstigsten Durchschnittsmieten um 3,80 Euro vom städtischen Mittel (21,20 Euro je Quadratmeter) ab, die teuersten Mieten mit 7,60 Euro um das Doppelte.

Mit Erstbezugsmieten von rund 24 bis 28 Euro je Quadratmeter wurde auch in den zentral gelegenen Gebieten Maxvorstadt, Ludwigs- und Isarvorstadt, Au und Haidhausen sowie Schwabing überdurchschnittlich viel verlangt.

Vergleichsweise günstigere Angebote fanden sich mit unter 19 Euro je Quadratmeter ausschließlich außerhalb des Mittleren Rings in Aubing-Lochhausen-Langwied, Forstenried und Fürstenried sowie Allach-Untermenzing.

In Freimann entfielen nahezu alle Inserate des ersten Halbjahres 2020 auf zwei Projekte für luxuriöse Studentenappartements. Die sich daraus ergebende Durchschnittsmiete, welche zehn Euro über der des Vorjahres liegt, ist daher nicht repräsentativ und nur sehr eingeschränkt interpretierbar.

Insgesamt waren Neubaumieten in den zentralen Lagen am höchsten und nahmen tendenziell mit zunehmender Entfernung von der Innenstadt ab (Karte 2).

Von den insgesamt rund 3.100 angebotenen Neubauwohnungen entfielen mit elf Prozent die meisten Angebote auf Bogenhausen. Auch in Schwabing, Aubing-Lochhausen-Langwied sowie Obermenzing wurden jeweils über 200 Wohnungen inseriert. Am wenigsten Anzeigen gab es für die Teilgebiete Nymphenburg, Schwanthalerhöhe und Berg am Laim (Tabelle 2).

**Tabelle 2: Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten**

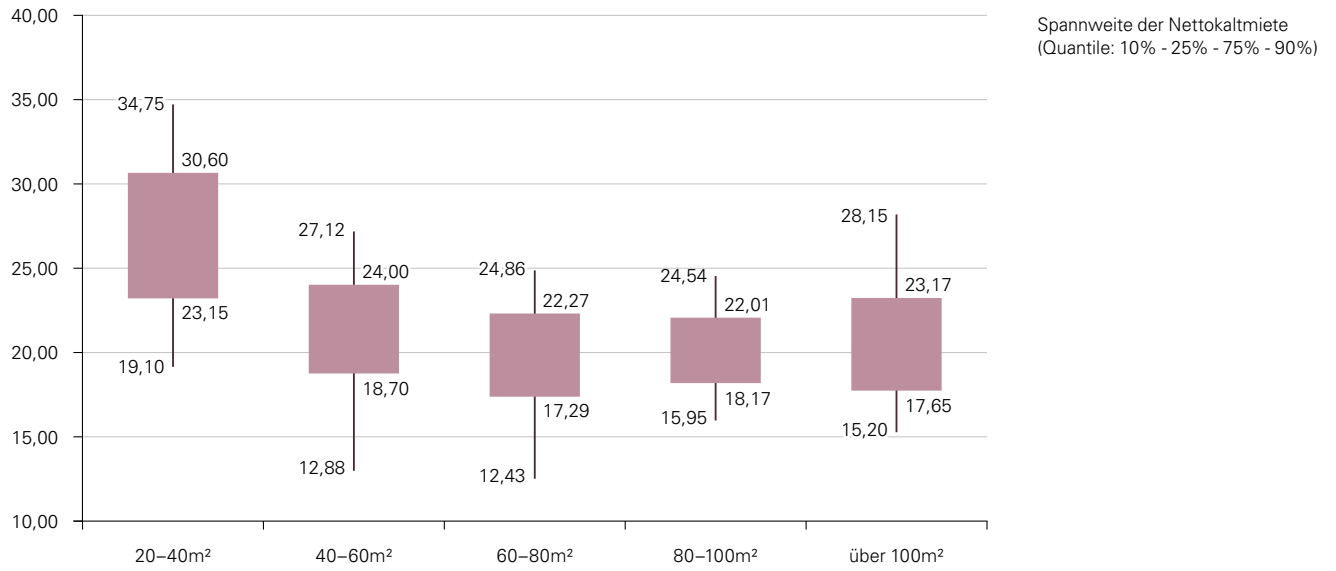
Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2020</b>		
Altstadt-Lehel	28,79	64
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	25,14	117
Maxvorstadt	25,71	92
Schwabing, Schwabing-West	24,48	238
Au-Haidhausen	24,57	181
Sendling, Sendling-Westpark	21,41	91
Schwanthalerhöhe	21,83	17
Neuhausen	22,77	112
Nymphenburg	–	–
Moosach	20,05	133
Milbertshofen-Am Hart	20,83	78
Bogenhausen	19,43	347
Berg am Laim	21,50	33
Trudering, Riem	20,34	119
Ramersdorf-Perlach	20,00	198
Giesing	22,72	95
Harlaching	20,42	41
Thalkirchen, Oberseending	17,37	179
Forstenried, Fürstenried	18,67	70
Solln	20,26	83
Hadern	19,19	51
Pasing	20,17	84
Obermenzing	20,04	204
Aubing-Lochhausen-Langwied	17,73	223
Allach-Untermenzing	18,97	47
Feldmoching-Hasenberg	19,94	57
Laim	20,38	64
Freimann*	27,62	69
<b>LH München</b>	<b>21,20</b>	<b>3.093</b>

Durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> nur bei mind. 10 Fällen  
 \*Miete weicht wegen hoher Anzahl neu vermieteter hochpreisiger Studentenappartements deutlich von den Vorjahren ab.

Quelle: Immobilien Scout GmbH (1. Halbjahr 2020),  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Abbildung 2: Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen

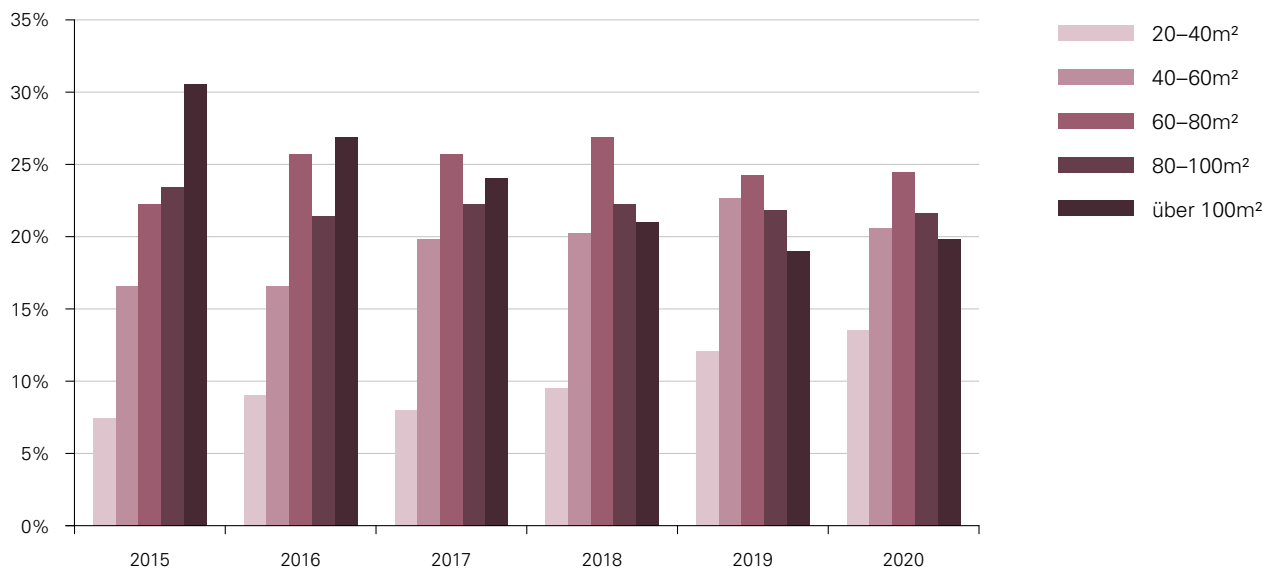
Erstbezugsmiete in Euro/m<sup>2</sup>



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

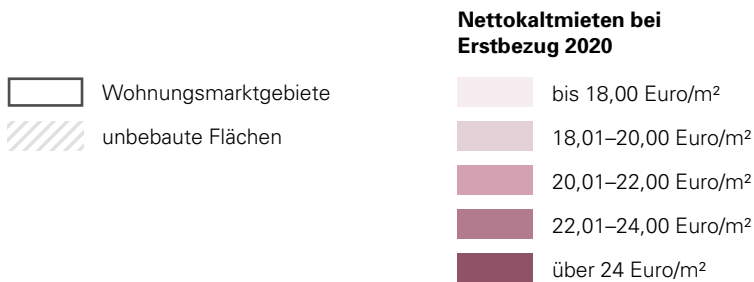
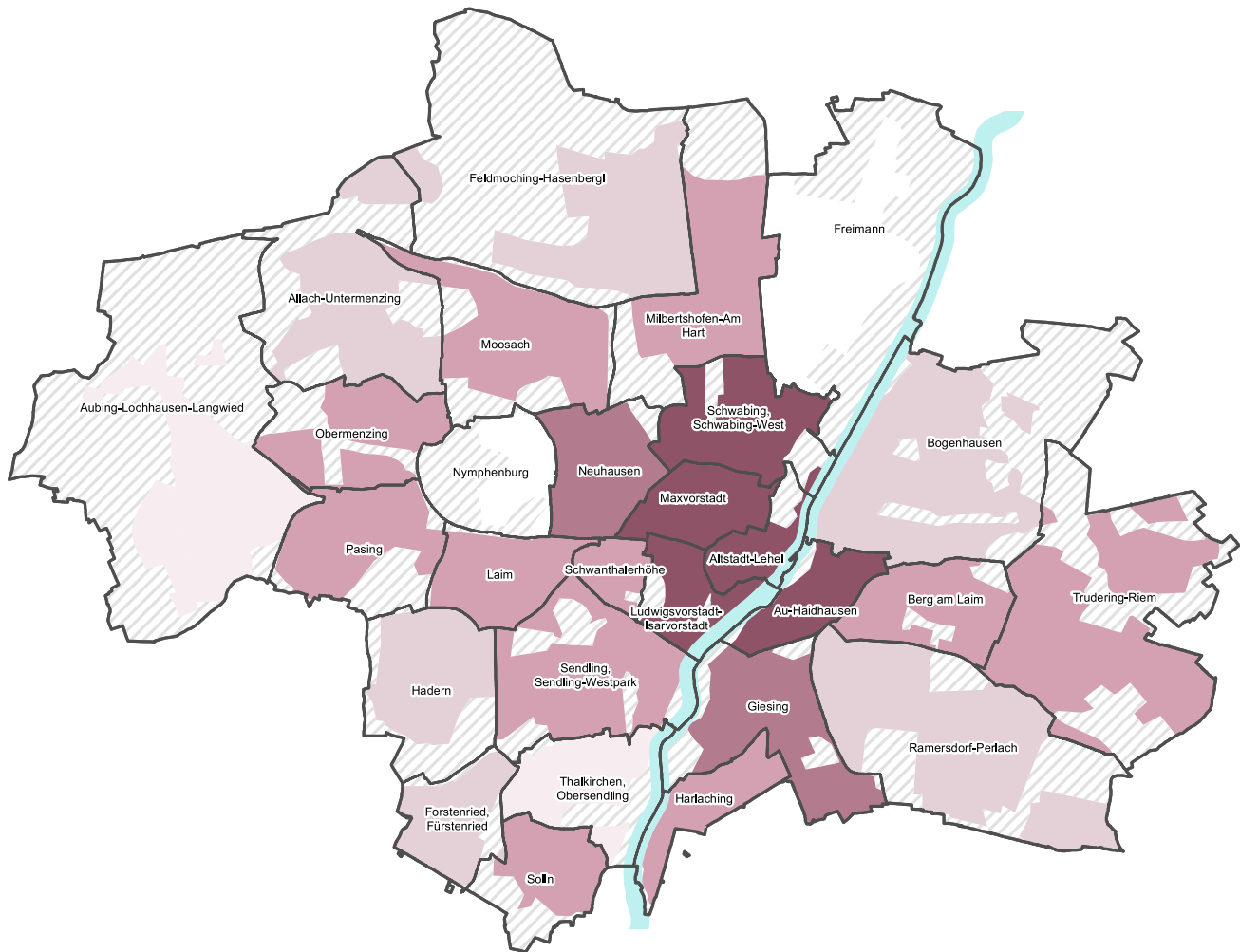
Abbildung 3: Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen

Anteil an allen ausgewerteten Fällen in Prozent



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

## Karte 2: Erstbezug – Nettokaltmieten



Angabe der durchschnittlichen Nettokaltmiete nur bei mind. 10 Fällen

Freimann: unzureichende Datengrundlage

## 2.2 Wiedervermietungsmiten

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Wiedervermietungsmiten: 19,60 Euro/m<sup>2</sup>
- Anstieg gegenüber 2019: 5,0 Prozent
- Mietsteigerungen betreffen alle Wohnungsgrößenklassen und waren nur für Wohnungen mittlerer Größe weniger dynamisch als im Vorjahr.
- Miete pro Quadratmeter für kleine Wohnungen rund vier Euro über dem Durchschnitt.
- Höchste Wiedervermietungsmiten in den zentralen Lagen, günstigste im Westen und Nord-Osten am Stadtrand.

Für das erste Halbjahr 2020 wurden rund 8.300 Anzeigen für Wohnungen zur Wiedervermietung ausgewertet.

Knapp 23 Prozent der inserierten Wohnungen hatten eine Fläche von 40 bis 60 Quadratmetern, weitere 25 Prozent waren 60 bis 80 Quadratmeter groß. Wie bereits in den Vorjahren wurden somit am häufigsten Bestandswohnungen mittlerer Größe angeboten. Kleine Wohnungen und Appartements zwischen 20 und 40 Quadratmeter machten 21 Prozent des Angebotes aus. Rund 17 Prozent der angebotenen Wohnungen waren 80 bis 100 Quadratmeter groß. Am seltensten wurden Bestandswohnungen über 100 Quadratmeter vermietet (15 Prozent).

Durchschnittlich wurden Bestandswohnungen im ersten Halbjahr 2020 für 19,60 Euro pro Quadratmeter angeboten. Damit verteuerte sich die Wiedervermietungsmiten seit 2019 um 0,93 Euro pro Quadratmeter (5,0 Prozent). Seit 2015 erhöhten sich die Angebotsmiten durchschnittlich um einen Euro pro Jahr.

Wie in den Vorjahren wurden für kleine Wohnungen in der Regel höhere Mieten pro Quadratmeter verlangt als für Wohnungen im mittleren Größen-segment (Tabelle 3). Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern Fläche wurden für 23,90 Euro pro Quadratmeter angeboten. Mit einer Verteuerung um 1,38 Euro pro Quadratmeter (6,1 Prozent) gegenüber dem Jahr 2019 entspricht dies dem höchsten Mietanstieg im Vergleich mit den anderen Größenklassen. Der erneute Anstieg der Angebotsmiten zeigte

**Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr**

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
2015	16,69	1.764	14,52	2.338	13,73	2.717	14,20	1.644	14,91	1.722	14,70	10.185
2016	18,12	1.293	15,36	1.688	14,58	2.095	14,68	1.289	15,39	1.306	15,50	7.671
2017	19,43	1.394	16,28	1.875	15,54	2.253	15,48	1.520	16,56	1.328	16,51	8.370
2018	21,33	1.514	17,58	2.021	16,69	2.198	16,71	1.449	17,73	1.389	17,89	8.571
2019	22,52	1.548	18,65	2.112	17,50	2.445	17,28	1.579	17,99	1.231	18,67	8.915
2020	23,90	1.726	19,16	1.866	17,90	2.054	17,98	1.375	18,88	1.236	19,60	8.257

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ												
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2016	1,43	8,6	0,84	5,8	0,85	6,2	0,48	3,4	0,48	3,2	0,80	5,5
2017	1,31	7,2	0,92	6,0	0,96	6,6	0,81	5,5	1,18	7,6	1,00	6,5
2018	1,90	9,8	1,31	8,0	1,15	7,4	1,22	7,9	1,17	7,1	1,39	8,4
2019	1,19	5,6	1,07	6,1	0,80	4,8	0,57	3,4	0,26	1,5	0,78	4,4
2020	1,38	6,1	0,51	2,7	0,40	2,3	0,70	4,0	0,89	4,9	0,93	5,0

Quelle: Immobilien Scout GmbH (je 1. Halbjahr), Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

sich über alle Wohnungsgrößenklassen hinweg und zog im Vergleich zum Vorjahr zum Teil wieder leicht an.

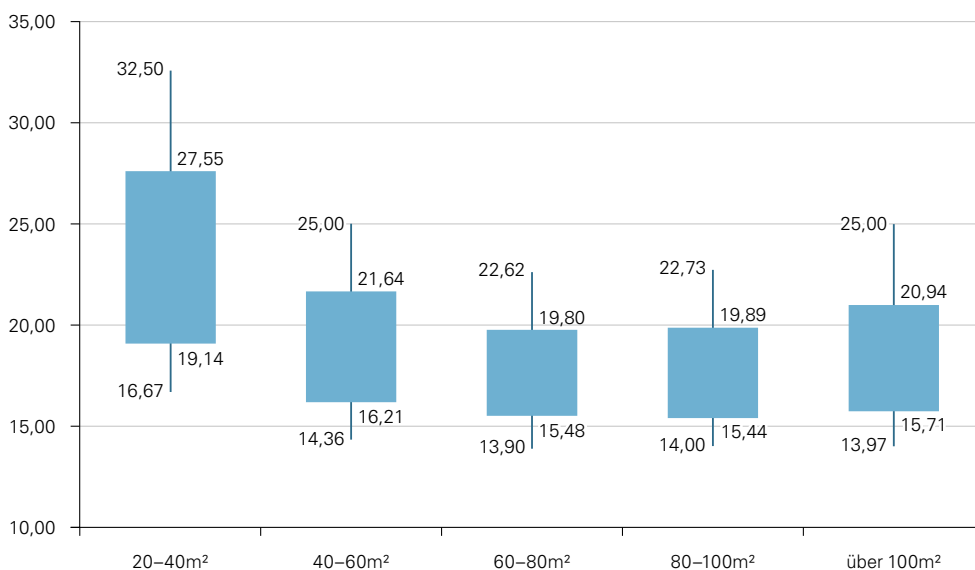
Die Preisunterschiede zwischen den günstigsten und den teuersten Angeboten fielen bei sehr kleinen Wohnungen besonders hoch aus (Abbildung 4). Die Spanne zwischen den günstigsten und teuersten zehnten Prozent betrug hier 15,83 Euro. Für zehnten Prozent der Wohnungen lag die Miete bei unter 16,67 Euro pro Quadratmeter. Für bis zu 75 Prozent der Wohnungen wurden Mieten bis 27,55 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die teuersten zehnten Prozent der Angebote kosteten mindestens 32,50 Euro pro Quadratmeter. Die Schwankung der Miethöhen für die mittleren 50 Prozent der Anzeigen in dieser Größenklasse war mit einer Preisspanne von mehr als acht Euro überdurchschnittlich hoch.

Die Angebotsmieten variierten zwischen 19,14 Euro und 27,55 Euro pro Quadratmeter. Ein Grund für die hohen Schwankungen innerhalb der Größenklasse könnte das sehr breit gefächerte Angebot in diesem Bereich sein. Aufgrund der geringen Wohnungsgröße werden oft sehr hohe Mieten pro Quadratmeter verlangt, da die Gesamtmiete in diesen Fällen dennoch in einem gewissen „Rahmen“ bleibt.

Für die anderen Größenklassen bewegte sich die Preisspanne für die mittleren 50 Prozent der Angebote etwa zwischen vier und fünf Euro. Für die günstigsten zehnten Prozent der mittleren und großen Wohnungen wurden rund 14 Euro pro Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehnten Prozent mindestens zwischen 23 und 25 Euro pro Quadratmeter.

**Abbildung 4: Wiedervermietung – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen**

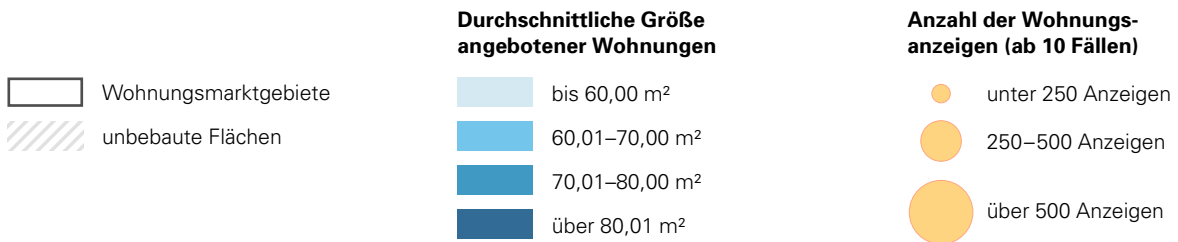
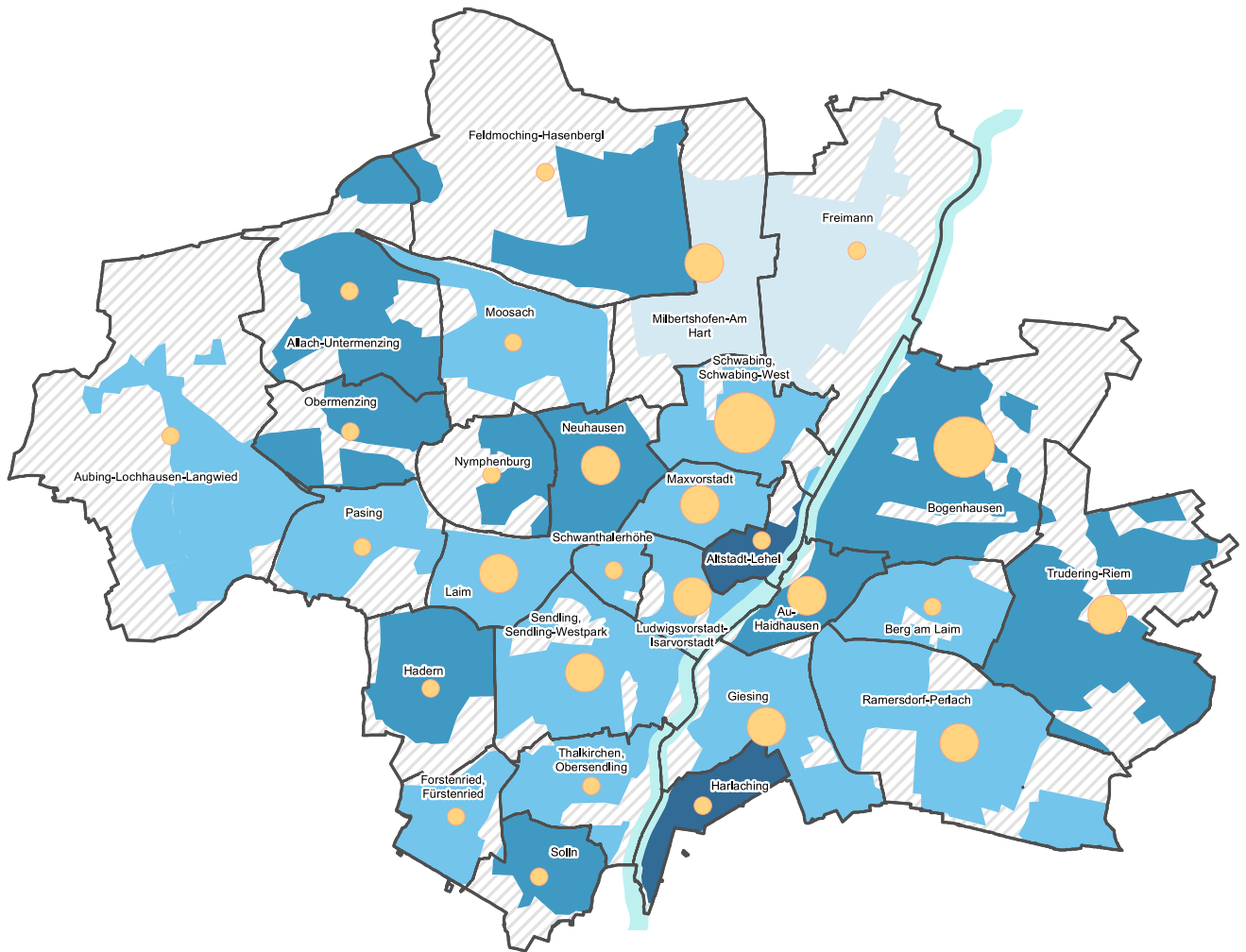
Wiedervermietungsrente in Euro/m<sup>2</sup>



Spannweite der Nettokaltmiete  
(Quantile: 10% - 25% - 75% - 90%)

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

**Karte 3: Wiedervermietung – Durchschnittliche Größe angebotener Wohnungen und Anzahl der Wohnungsanzeigen**



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice, Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2020

### 2.2.1 Wiedervermietungs-mieten in den Wohnungsmarktgebieten

Wie bereits im Vorjahr, wurden auch im ersten Halbjahr 2020 die meisten Wohnungen in Schwabing beziehungsweise Schwabing-West angeboten, gefolgt von Bogenhausen und Ramersdorf-Perlach. Fast ein Viertel aller Angebote entfiel auf diese Gebiete. In Freimann wurden mit 90 Wohnungen am wenigsten Angebote inseriert. Auch in Allach-Untermenzing, Nymphenburg, Harlaching und auf der Schwanthalerhöhe war das Angebot mit jeweils unter 150 Wohnungen vergleichsweise gering (Karte 3 und Tabelle 4).

Mit durchschnittlich 104 Quadratmetern wurden die größten Wohnungen in Harlaching vermietet. In Harlaching und Altstadt-Lehel waren jeweils rund 40 Prozent der angebotenen Wohnungen über 100 Quadratmeter groß. Überwiegend kleine Wohnungen wurden hingegen in Milbertshofen-Am Hart (35 Prozent) aber auch in Laim, der Maxvorstadt und in Schwabing angeboten (rund 30 Prozent) (Abbildung 5).

Anzeigen für Wohnungen mittlerer Größe mit 60 bis 80 Quadratmetern dominierten vor allem in den am Stadtrand gelegenen Wohnungsmarktgebieten Aubing-Lochhausen-Langwied, Feldmoching-Hasenberg und Trudering-Riem.

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten wurden in den zentralen Lagen und nahe der Universitäten verlangt. Zum Stadtrand hin sanken die Mieten tendenziell ab (Karte 4). Diese Mietenstruktur entspricht dem Bild der letzten Jahre und zeigt sich insgesamt relativ stabil.

Grundsätzlich ist eine eindeutige Tendenz zu hohen Quadratmetermieten bei kleinen Wohnungen und geringeren Quadratmetermieten bei mittleren und großen Objekten zu erkennen. Eine Ausnahme bilden sehr große Wohnungen in zentralen Lagen, da es sich hierbei oft um teure Luxusimmobilien handelt. Somit spielt auch die Angebotsstruktur eine Rolle für die Durchschnittsmiete im jeweiligen Gebiet.

Die höchsten Wiedervermietungs-mieten wurden, wie bereits in den Vorjahren, in der Altstadt und im Lehel verlangt. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen diese um rund sechs Prozent an und lagen auch in 2020 knapp vier Euro pro Quadratmeter über dem städtischen Mittel. Ebenfalls deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Mieten mit rund 23 Euro pro Quadratmeter in der Ludwigs-, Isar- und Maxvorstadt sowie mit rund 22,50 Euro in Schwabing. Auch in der Au und in Haidhausen musste mit über 21 Euro überdurchschnittlich viel bezahlt werden.

Relativ nah am städtischen Durchschnitt (19,60 Euro pro Quadratmeter) lagen die Wiedervermietungs-mieten in Milbertshofen-Am Hart, Schwanthalerhöhe, Nymphenburg, Bogenhausen und Freimann. Hier wurden Wohnungen für durchschnittlich 19,44 bis 19,98 Euro je Quadratmeter angeboten.

Während die durchschnittliche Angebotsmiete im Jahr 2019 in den drei günstigsten Gebieten Aubing-Lochhausen-Langwied, Trudering-Riem und Allach-Untermenzing noch bei unter 16 Euro pro Quadratmeter lag, kostete der Quadratmeter im Jahr 2020 im Durchschnitt überall mindestens 16 Euro. Werte unterhalb der 17-Euro-Marke konnten insgesamt nur noch in vier der 28 Wohnungsmarktgebiete festgestellt werden (Allach-Untermenzing, Aubing-Lochhausen-Langwied, Feldmoching-Hasenberg und Trudering-Riem, Karte 4).

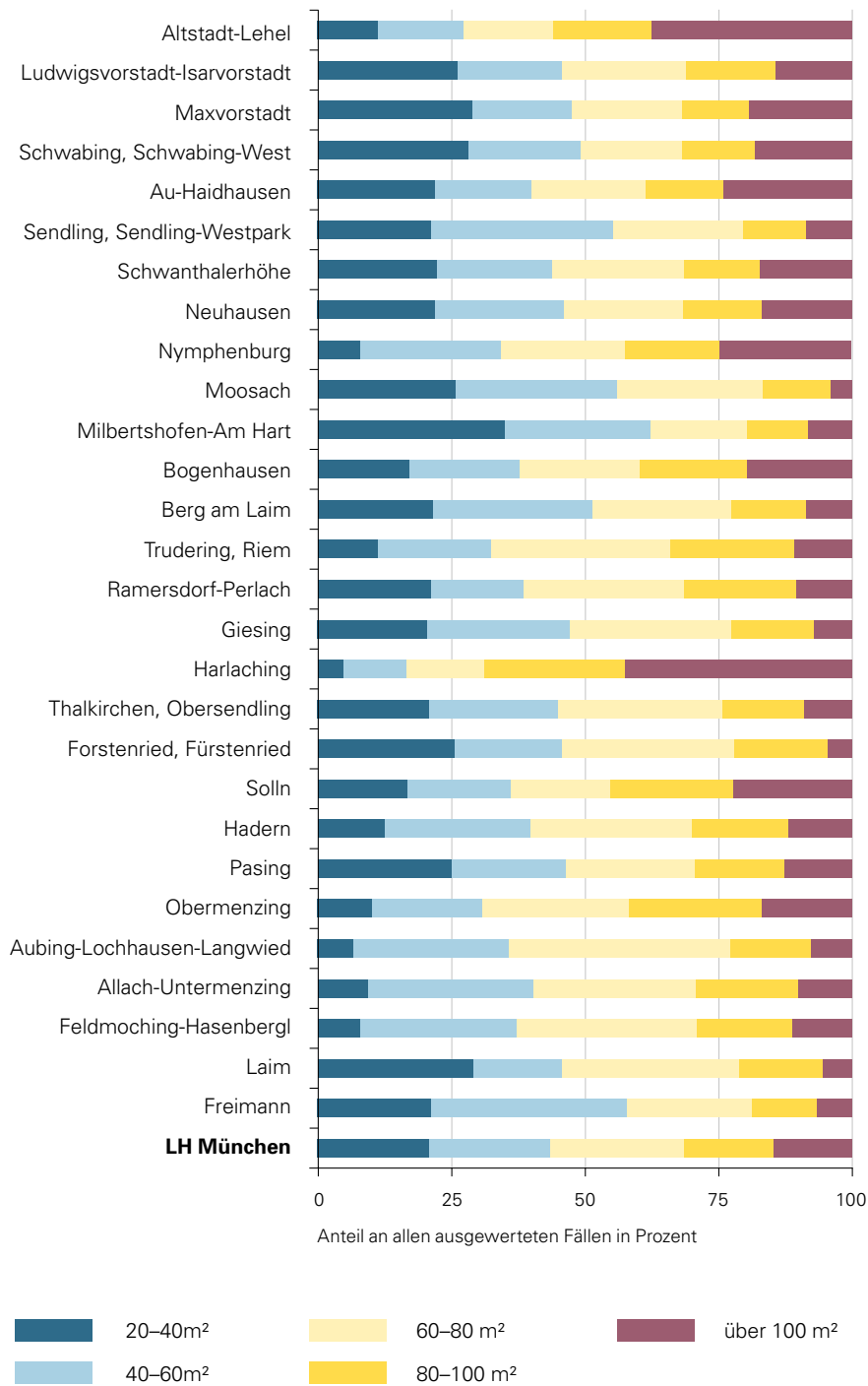
Lediglich in Obermenzing stieg die durchschnittlich verlangte Miete im Vergleich zum Jahr 2019 nicht an. Hier wurden etwas günstigere Wohnungen als im Vorjahr angeboten (Karte 4). In allen anderen Gebieten lagen die Mieten zwischen 0,9 Prozent (Allach-Untermenzing) und 8,9 Prozent (Pasing) über dem Vorjahreswert. Während es in den Vorjahren in einigen Gebieten Mietsteigerungen um mehr als zehn Prozent gab, war dies heuer in keinem Gebiet mehr der Fall. In 16 Gebieten wurden fünf bis zehn Prozent mehr verlangt als im Jahr 2019. In 11 Gebieten betrug der Anstieg weniger als 5,0 Prozent.

Am moderatesten entwickelten sich die Mieten in Obermenzing, Allach-Untermenzing und Giesing. Die Dynamik der Mietenentwicklung unterliegt jedoch oft jährlichen Schwankungen. Während in 2019 die geringsten Anstiege in der Altstadt und im Lehel sowie in Hadern, Forstenried und Fürstenried verzeichnet wurden, waren die in 2020 angebotenen Wohnungen in den drei genannten Gebieten rund sechs Prozent teurer als im Vorjahr.

Die größten Steigerungen fanden – abgesehen von der Ludwigs- und Isarvorstadt mit 7,3 Prozent – in den weiter außerhalb liegenden Gebieten statt. In Pasing, Freimann und Moosach waren Wohnungen sieben bis acht Prozent teurer als im Vorjahr. Dies lässt darauf schließen, dass der Preisdruck auf die Wohnungsbestände auch in Stadtrandbezirken mit bis dato vergleichsweise niedrigeren Mieten sichtbar wird. Diese Entwicklung zeichnete sich bereits im Vorjahr ab, wenngleich die Dynamik in 2020 insgesamt etwas geringer war.



**Abbildung 5: Wiedervermietung – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen nach Teilgebieten**



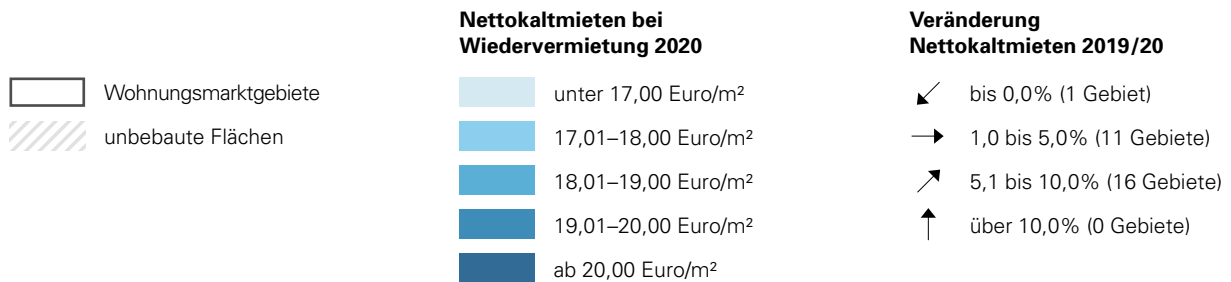
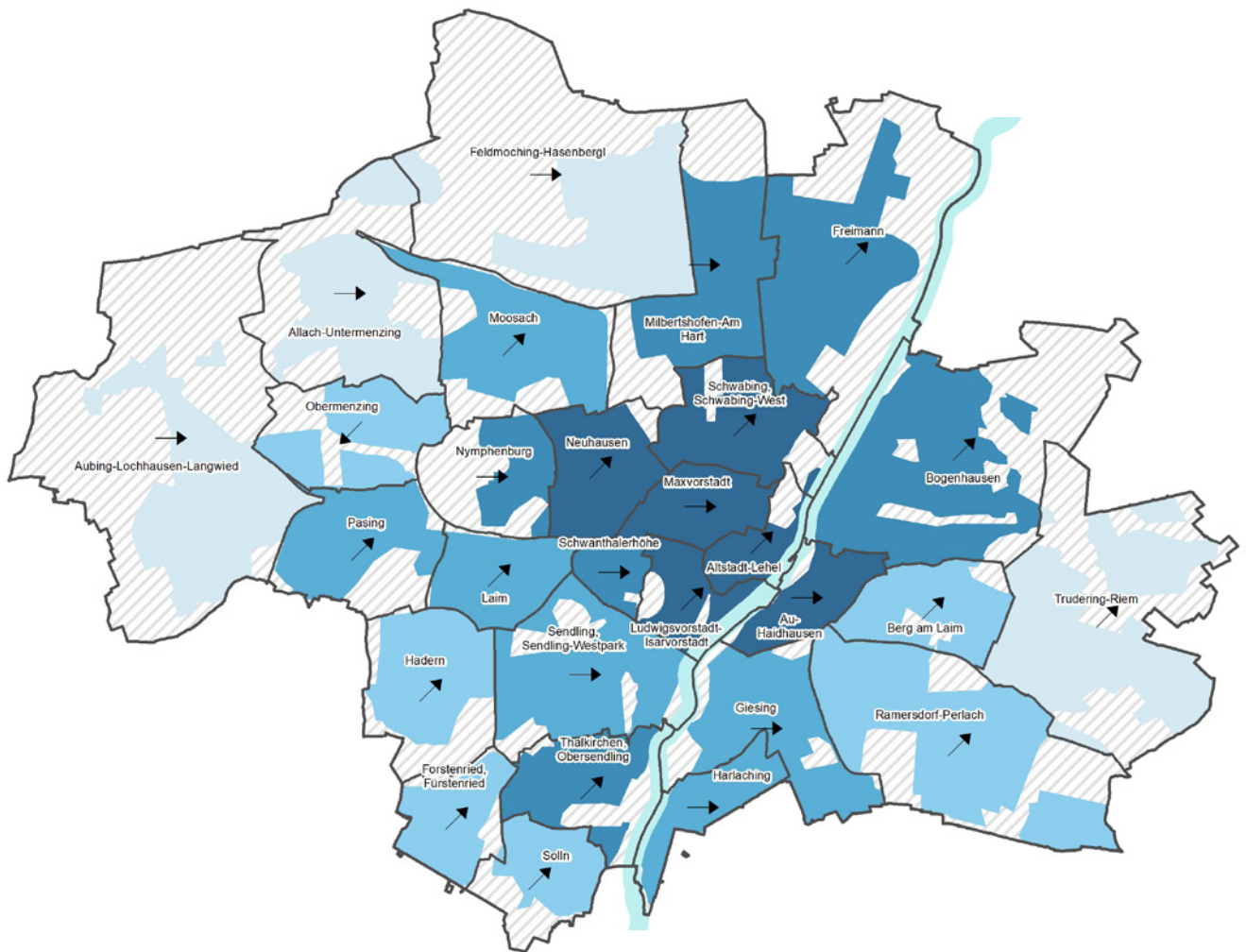
Quelle: Immobilien Scout GmbH,  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

**Tabelle 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten je Wohnungsgrößenklasse nach Teilgebieten**

Wohnungsmarktgebiet	2020											
	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut
Altstadt-Lehel	30,50	28	25,96	39	22,93	42	23,57	46	21,89	93	23,99	248
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	28,26	112	22,16	83	20,08	99	21,99	71	20,59	62	23,02	427
Maxvorstadt	26,51	132	21,06	85	21,02	93	20,71	58	22,82	88	22,92	456
Schwabing, Schwabing-West	26,54	233	21,26	174	20,70	154	20,40	111	21,25	152	22,53	824
Au-Haidhausen	24,14	85	20,87	70	20,00	84	19,41	56	20,87	94	21,19	389
Sendling, Sendling-Westpark	21,68	77	18,06	124	17,48	87	17,08	43	16,20	32	18,41	363
Schwanthalerhöhe	23,16	27	20,11	26	18,58	30	18,44	17	17,12	21	19,66	121
Neuhausen	24,09	90	20,62	100	18,68	94	18,56	60	18,89	70	20,34	414
Nymphenburg	20,80	10	19,76	33	21,13	29	17,54	22	18,44	31	19,44	125
Moosach	21,34	63	18,35	74	16,79	66	17,26	31	16,06	10	18,47	244
Milbertshofen-Am Hart	23,98	119	18,62	92	17,71	61	17,11	38	16,49	29	19,98	339
Bogenhausen	23,32	112	19,60	135	17,58	147	18,11	129	19,62	130	19,49	653
Berg am Laim	21,05	39	18,04	54	15,74	47	15,19	25	16,70	16	17,58	181
Trudering, Riem	19,96	47	17,23	90	16,33	140	16,84	98	15,68	46	16,98	421
Ramersdorf-Perlach	23,37	98	17,38	81	16,58	139	16,19	98	15,21	49	17,92	465
Giesing	22,21	76	18,65	99	17,44	112	16,95	57	16,68	27	18,61	371
Harlaching	19,23	6	20,48	14	17,35	18	17,72	32	17,92	52	18,14	122
Thalkirchen, Obersendling	25,09	49	18,74	56	17,02	72	17,15	36	17,45	21	19,18	234
Forstenried, Fürstenried	19,70	46	17,42	36	15,94	57	15,41	32	17,95	8	17,20	179
Solln	21,61	40	17,65	46	16,93	44	16,64	55	16,47	53	17,69	238
Hadern	19,35	19	17,88	41	16,68	45	16,78	27	14,94	18	17,15	150
Pasing	22,68	55	17,65	47	16,58	53	16,22	37	15,15	28	18,09	220
Obermenzing	19,86	24	17,77	49	16,33	65	16,70	59	16,53	40	17,11	237
Aubing-Lochhausen-Langwied	20,08	10	16,85	46	15,68	64	15,36	24	14,95	12	16,20	156
Allach-Untermenzing	19,50	13	16,47	43	15,92	42	15,45	27	13,97	14	16,14	139
Feldmoching-Hasenberg	20,41	13	16,77	47	16,33	54	16,84	29	14,91	18	16,72	161
Laim	22,51	84	18,15	49	17,59	95	16,85	46	16,34	16	18,92	290
Freimann	24,28	19	18,19	33	18,44	21	17,53	11	18,01	6	19,44	90
<b>LH München</b>	<b>23,90</b>	<b>1.726</b>	<b>19,16</b>	<b>1.866</b>	<b>17,90</b>	<b>2.054</b>	<b>17,98</b>	<b>1.375</b>	<b>18,88</b>	<b>1.236</b>	<b>19,60</b>	<b>8.257</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH ( 1. Halbjahr 2020),  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

**Karte 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr**



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,  
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand 2020

## 2.3 Möblierte Wohnungen

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 30,41 Euro/m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Wiedervermietungsmiete: 28,95 Euro/m<sup>2</sup>
- Möblierte Neubauwohnungen waren 0,8 Prozent günstiger als im Vorjahr, Bestandswohnungen 0,5 Prozent. Dies kann auch eine Folge der Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie sein.
- 25 Prozent aller inserierten Mietwohnungen sind möbliert.
- Überwiegend kleine Wohnungen werden möbliert angeboten.
- Wiedervermietungsmieten für möblierte Wohnungen sind durchschnittlich 48 Prozent teurer als für unmöblierte Wohnungen.
- Möblierte Bestandswohnungen sind teurer als unmöblierte Neubauwohnungen.

Der Begriff der möblierten Wohnung ist gesetzlich nicht definiert. Allgemein gilt eine Wohnung jedoch dann als möbliert, wenn die Einrichtung über die Grundausstattung hinaus geht. Zur Grundausstattung gehören unter anderem Heizkörper, Türen, WC und Anschlüsse. Eine Küche, Einbauschränke oder Lampen werden beispielsweise nicht der Grundausstattung zugerechnet.

Der Markt für möblierte Wohnungen hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung zugenommen. Insgesamt rund 3.700 und damit rund 25 Prozent aller im ersten Halbjahr 2020 inserierten Mietwohnungen wurden mit Möblierung angeboten. Während in 2020 etwas weniger unmöblierte Wohnungen als im Vorjahr inseriert wurden, stieg der Anteil der möblierten Wohnungen an. 86 Prozent der möblierten Wohnungen waren Bestandswohnungen, 14 Prozent fielen ins Neubausegment.

Unter allen möblierten Wohnungen machten kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern mit 40 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungsgröße sank auch die Zahl der Angebote (Abbildung 6). Dies trifft sowohl auf Neubau- als auch Bestandsobjekte zu. Im Erstbezug wurden mit rund 48 Prozent überwiegend kleine möblierte Wohnungen inseriert. Auch bei der Wiedervermietung hatten knapp 39 Prozent der Wohnungen eine Fläche von lediglich 20 bis 40 Quadratmetern. Sehr große Wohnungen beziehungsweise Häuser wurden nur selten möbliert angeboten (Tabelle 5 und Tabelle 6).

Möblierte Neubauwohnungen kosteten durchschnittlich 30,41 Euro pro Quadratmeter und waren damit rund neun Euro pro Quadratmeter teurer als unmöblierte Neubauwohnungen. Insgesamt wurden jedoch 0,8 Prozent weniger verlangt als im Vorjahr. Hierfür könnten die (Reise-)beschränkungen und die Wirtschaftsentwicklung im Zuge der Corona-Pandemie ausschlaggebend gewesen sein, da möblierte Wohnungen oft auch an sogenannte Fachkräfte aus dem Ausland (sogenannte „Expats“), Studierende oder neu zugezogene Personen vermietet werden.

Etwas günstiger waren mit 28,95 Euro pro Quadratmeter möblierte Bestandswohnungen. Auch hier konnte im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang der Mieten um 0,5 Prozent festgestellt werden. Damit liegt die durchschnittlich verlangte Wiedervermietungsmiete für möblierte Wohnungen nicht nur deutlich über der Miete für unmöblierte Bestandsobjekte, sondern auch über der Miete für unmöblierte Neubauwohnungen (+ 7,80 Euro).

### 2.3.1 Möblierte Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

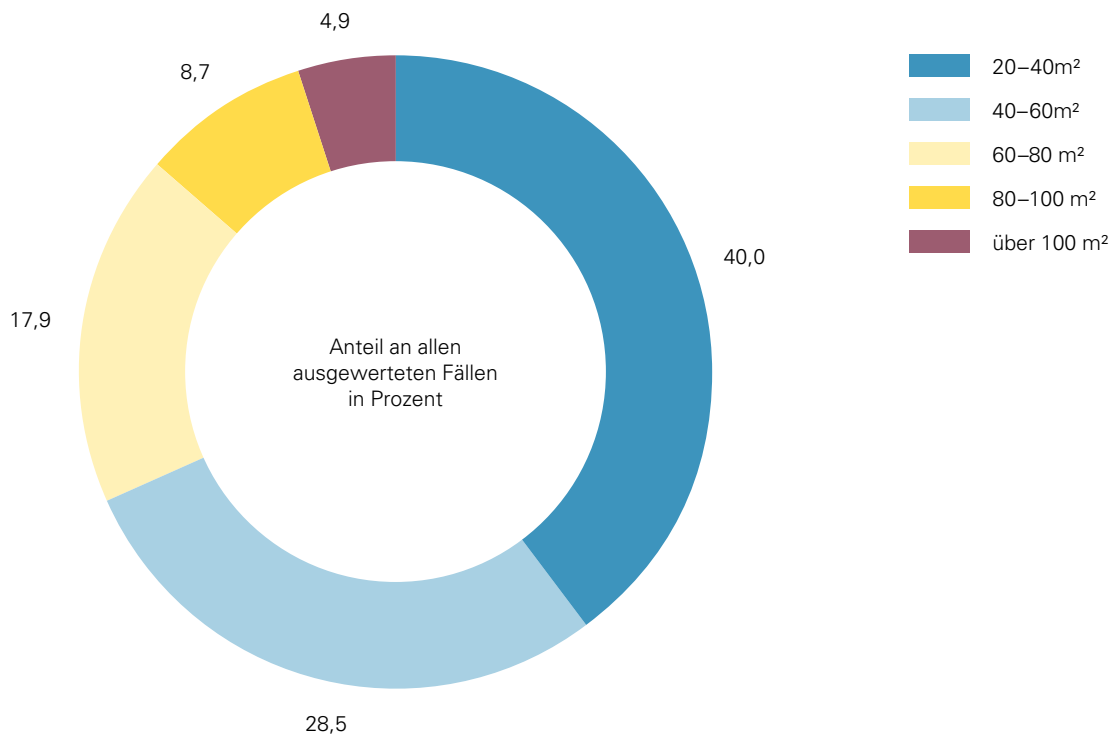
Aufgrund der relativ geringen Angebotszahl im Neubausegment wurden für möblierte Wohnungen lediglich Wiedervermietungsrenten auf kleinräumiger Ebene und ohne Größendifferenzierung untersucht.

Die günstigsten möblierten Wohnungen wurden in Allach-Untermenzing mit rund 21 Euro pro Quadratmeter angeboten. Die höchsten Nettokaltmieten wurden in der Altstadt und im Lehel verlangt. Mit fast 33 Euro pro Quadratmeter für eine Bestandswohnung lagen die Mieten zehn Euro über der Durchschnittsmiete für unmöblierte Wohnungen in diesem Gebiet. Sogar unmöblierte Neubauwohnungen in der Altstadt und im Lehel wurden um vier Euro pro

Quadratmeter günstiger vermietet als möblierte Bestandsobjekte. Aber auch in allen anderen Gebieten lagen die Mieten zwischen 4,90 Euro in Harlaching und rund 13 Euro in Nymphenburg über den Wiedervermietungsrenten für unmöblierte Wohnungen.

Es ist davon auszugehen, dass viele möblierte Wohnungen vor allem in den zentralen Lagen nur für kurze Zeiträume vermietet werden. Dementsprechend sind auch öfter Mietanpassungen nach oben möglich. Eine weitere Rolle für die großen preislichen Differenzen zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen spielt auch, dass gerade kleine Wohnungen oftmals möbliert angeboten werden. In diesem Größen-segment werden grundsätzlich höhere Mieten verlangt als für größere Wohnungen.

**Abbildung 6: Möblierte Wohnungen – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen**



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

**Tabelle 5: Möblierte Wohnungen – Erstbezugsmiete und Angebotsstruktur**

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse													
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt		
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	
2019	33,81	198	28,14	118	27,77	54	27,05	34	26,84	13	<b>30,66</b>	<b>417</b>	
2020	33,16	260	29,42	135	26,29	105	27,81	29	25,80	16	<b>30,41</b>	<b>545</b>	

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ													
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt		
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	
	2020	-0,65	-1,9	1,28	4,5	-1,48	-5,3	0,76	2,8	-1,04	-3,9	<b>-0,25</b>	<b>-0,8</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH (je 1. Halbjahr), Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

**Tabelle 6: Möblierte Wohnungen – Wiedervermietungsmiete und Angebotsstruktur**

Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse													
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt		
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	
2019	33,13	943	28,17	788	25,89	515	26,14	245	25,31	174	<b>29,11</b>	<b>2.665</b>	
2020	32,81	1211	27,64	913	25,50	552	25,98	289	24,65	164	<b>28,95</b>	<b>3.129</b>	

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ													
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt		
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	
	2020	-0,32	-1,0	-0,53	-1,9	-0,39	-1,5	-0,16	-0,6	-0,66	-2,6	<b>-0,16</b>	<b>-0,5</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH (je 1. Halbjahr), Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

**Tabelle 7: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten**

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
2020		
Altstadt-Lehel	32,75	115
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	32,01	225
Maxvorstadt	31,20	281
Schwabing, Schwabing-West	30,99	515
Au-Haidhausen	30,36	161
Sendling, Sendling-Westpark	27,59	116
Schwanthalerhöhe	26,97	67
Neuhausen	30,22	203
Nymphenburg	32,14	39
Moosach	26,74	65
Milbertshofen-Am Hart	28,60	154
Bogenhausen	27,95	258
Berg am Laim	29,19	58
Trudering, Riem	24,78	72
Ramersdorf-Perlach	27,36	112
Giesing	27,57	143
Harlaching	23,97	29
Thalkirchen, Obersendling	26,89	93
Forstenried, Fürstenried	26,01	32
Solln	25,72	58
Hadern	26,22	36
Pasing	22,99	51
Obermenzing	25,55	36
Aubing-Lochhausen-Langwied	23,07	25
Allach-Untermenzing	21,24	26
Feldmoching-Hasenberg	25,53	47
Laim	25,81	92
Freimann	26,16	20
<b>LH München</b>	<b>28,95</b>	<b>3.129</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH (1. Halbjahr 2020),  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

### 3 Kaufpreise in München

Analog zur Auswertung der Mietangebote werden auch die Kaufanzeigen getrennt nach Neubauwohnungen und Wohnungen, die zum Wiederverkauf stehen, betrachtet. Es werden sowohl die Werte für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Wohnungsmarktgebiete dargestellt.

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den dargestellten Kaufpreisen, wie auch bei den Mieten, um Angebotspreise handelt. Diese bilden die Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt sowie Unterschiede zwischen den verschiedenen Wohnungsmarktgebieten und Wohnungsgrößenklassen ab. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise können davon jedoch abweichen, da es – anders als auf dem Mietwohnungsmarkt – oft noch zu Verhandlungen zwischen Verkäufer\*innen und Käufer\*innen kommt.

**Tabelle 8: Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr**

Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse														
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		100–125 m <sup>2</sup>		über 125 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut
2015	6.596	50	6.500	130	6.442	194	6.325	265	7.123	221	7.675	276	<b>6.860</b>	<b>1.136</b>
2016	7.735	33	8.040	94	7.418	226	7.432	211	7.607	205	9.592	226	<b>8.023</b>	<b>995</b>
2017	8.145	113	7.765	385	7.826	591	7.555	766	8.133	495	9.357	380	<b>8.023</b>	<b>2.730</b>
2018	9.943	96	8.700	325	8.560	543	8.402	688	9.388	439	11.125	288	<b>9.053</b>	<b>2.379</b>
2019	10.438	136	9.794	385	9.159	626	9.116	690	9.777	426	11.494	318	<b>9.699</b>	<b>2.581</b>
2020	11.285	85	10.814	202	10.367	264	10.535	307	11.034	206	12.615	158	<b>10.950</b>	<b>1.222</b>

Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ														
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		100–125 m <sup>2</sup>		über 125 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2016	1.140	17,3	1.541	23,7	975	15,1	1.107	17,5	484	6,8	1.917	25,0	<b>1.163</b>	<b>17,0</b>
2017	410	5,3	-275	-3,4	409	5,5	124	1,7	525	6,9	-235	-2,5	<b>0</b>	<b>0,0</b>
2018	1.798	22,1	935	12,0	734	9,4	847	11,2	1.256	15,4	1.769	18,9	<b>1.029</b>	<b>12,8</b>
2019	495	5,0	1.094	12,6	599	7,0	714	8,5	388	4,1	368	3,3	<b>647</b>	<b>7,1</b>
2020	846	8,1	1.020	10,4	1.208	13,2	1.419	15,6	1.258	12,9	1.121	9,8	<b>1.251</b>	<b>12,9</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH (je 1. Halbjahr), Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22



### 3.1 Neubau

#### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 10.950 Euro/m<sup>2</sup>
- Anstieg gegenüber 2019: 12,9 Prozent
- Anstieg der Kaufpreise in allen Größenklassen beobachtbar und höher als im Vorjahr.
- Höchste Quadratmeterpreise für sehr kleine und sehr große Wohnungen.
- Höchste Kaufpreise in zentralen Lagen, niedrigste am Stadtrand.
- 50 Prozent weniger Kaufangebote als im Vorjahr. Dies könnte auch eine Auswirkung der Corona-Pandemie sein.

Für das erste Halbjahr 2020 wurden insgesamt rund 1.200 Kaufanzeigen für Neubauwohnungen ausgewertet. Dies sind nur halb so viele Angebote wie im ersten Halbjahr 2019. Auch in den Jahren 2017 und 2018 waren wesentlich mehr Objekte zum Verkauf inseriert worden. Die Sondersituation während der Corona-Pandemie könnte hierbei eine Rolle spielen. Letztendlich muss jedoch die Entwicklung in den nächsten Monaten betrachtet werden, um hierzu genauere Aussagen treffen zu können.

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei 11.950 Euro je Quadratmeter und damit fast 13 Prozent über den Preisen im Jahr 2019. Dabei wurden Immobilien in allen Größenklassen zu höheren Preisen als im vergangenen Jahr angeboten. Während der Anstieg in 2019 etwas moderater ausgefallen war, erreichte er im Jahr 2020 wieder das Niveau von 2018. Den höchsten Anstieg mit 15,6 Prozent gab es bei Wohnungen mit 80 bis 100 Quadratmetern. Etwas weniger dynamisch war die Entwicklung bei sehr kleinen und sehr großen Neubauwohnungen (Tabelle 8). Die Spannweite der Kaufpreise reichte dabei von rund 10.370 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen mit 60 bis 80 Quadratmetern bis hin zu 12.600 Euro für Objekte mit über 125 Quadratmetern Fläche.

Am höchsten waren die Angebotspreise in den Größenkategorien „20 bis 40 Quadratmeter“ und „über 125 Quadratmeter“. Hier wurden gleichzeitig auch am wenigsten Wohnungen angeboten.

Insgesamt zeigte sich in den letzten fünf Jahren eine kontinuierliche Zunahme der Angebotspreise für Neubauwohnungen. Diese Dynamik ist jährlichen Schwankungen unterlegen, da auch die Angebotsstruktur eine Auswirkung auf die Kaufpreise hat. Würden beispielsweise in einem Jahr sehr viele kleine (Luxus-)Appartements fertiggestellt und inseriert, würde sich dies auch im Durchschnittswert abbilden.

### 3.1.1 Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

Die vergleichsweise günstigsten Neubauwohnungen können mit rund 8.100 Euro pro Quadratmeter in Aubing-Lochhausen-Langwied erworben werden. Die teuersten Angebote wurden mit durchschnittlich rund 20.500 Euro pro Quadratmeter in der Maxvorstadt inseriert. Damit waren Neubauwohnungen in der Maxvorstadt sogar teurer als in Altstadt-Lehel (rund 18.100 Euro). Auch in der Ludwigs- und Isarvorstadt sowie in Schwabing kosteten Neubauimmobilien über 15.000 Euro je Quadratmeter (Tabelle 9).

Insgesamt zeigt sich, dass die höchsten Kaufpreise in den zentralen Lagen verlangt wurden und, abgesehen von Harlaching und Bogenhausen, mit größer werdender Entfernung zum Zentrum abnehmen (Karte 5).

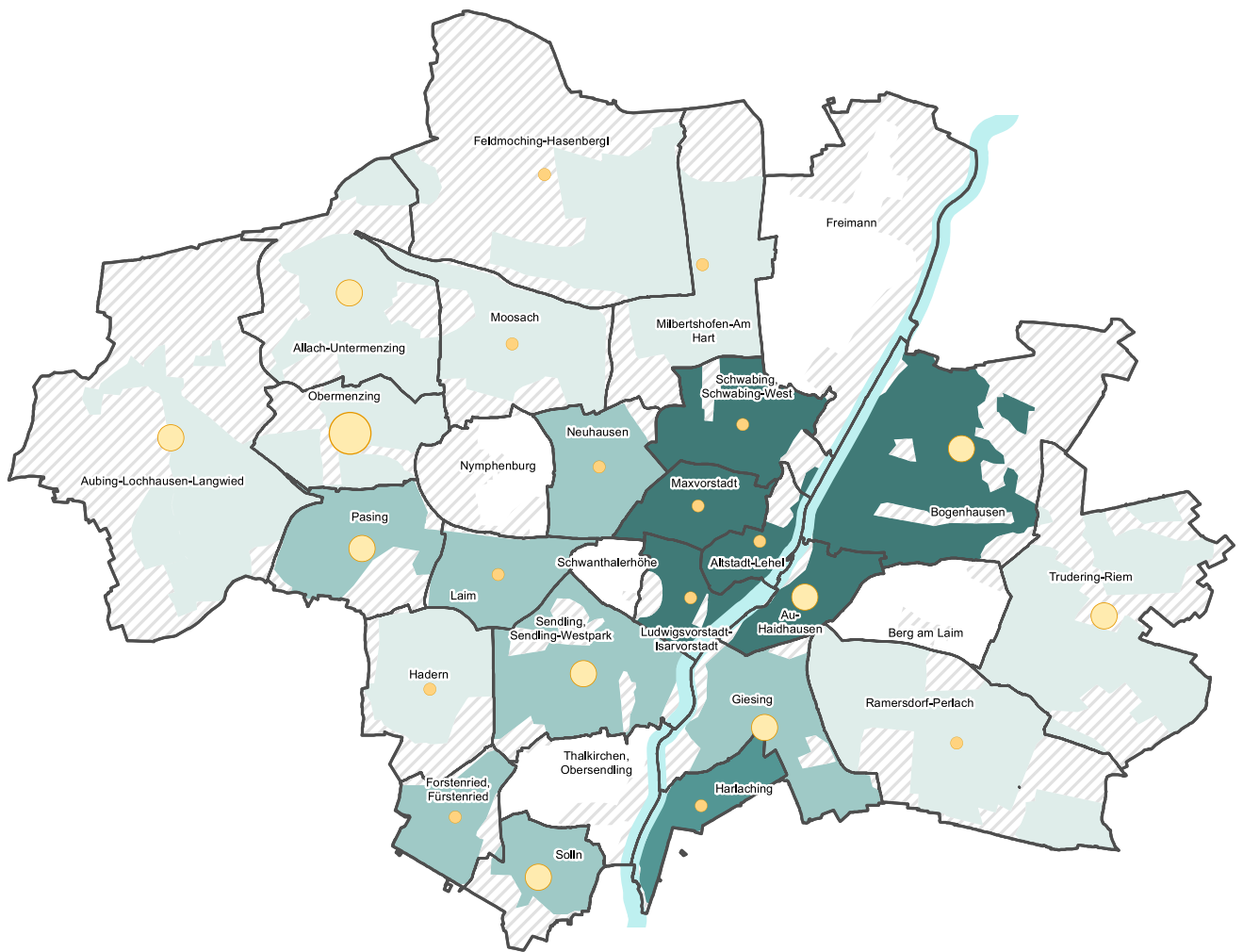
Mit 149 Annoncen wurden am meisten Immobilien in Obermenzing inseriert. Aufgrund der insgesamt verringerten Angebotszahlen im Auswertungszeitraum erfolgte für fünf Wohnungsmarktgebiete, in denen weniger als zehn Objekte inseriert wurden, keine Einzeldarstellung der Ergebnisse. Auch für die anderen Gebiete ist eine Interpretation aufgrund der Sondersituation durch die Corona-Pandemie nur eingeschränkt möglich.

**Tabelle 9: Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten**

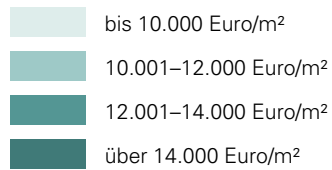
Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2020</b>		
Altstadt-Lehel	18.118	11
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	15.751	16
Maxvorstadt	20.493	28
Schwabing, Schwabing-West	16.814	48
Au-Haidhausen	14.055	56
Sendling, Sendling-Westpark	10.177	89
Schwanthalerhöhe	–	–
Neuhausen	10.756	44
Nymphenburg	–	–
Moosach	9.933	37
Milbertshofen-Am Hart	9.417	16
Bogenhausen	14.630	56
Berg am Laim	–	–
Trudering, Riem	9.604	55
Ramersdorf-Perlach	9.254	49
Giesing	10.668	80
Harlaching	12.573	48
Thalkirchen, Obersendling	–	–
Forstenried, Fürstenried	10.215	40
Solln	10.964	68
Hadern	9.815	38
Pasing	10.030	68
Obermenzing	9.532	149
Aubing-Lochhausen-Langwied	8.140	94
Allach-Untermenzing	8.531	61
Feldmoching-Hasenbergl	8.772	38
Laim	10.450	11
Freimann	–	–
<b>LH München</b>	<b>10.950</b>	<b>1.222</b>

Durchschnittliche Kaufpreisangabe je m<sup>2</sup> nur bei mind. 10 Fällen  
 Quelle: Immobilien Scout GmbH (1. Halbjahr 2020),  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

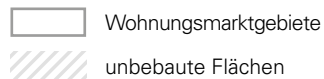
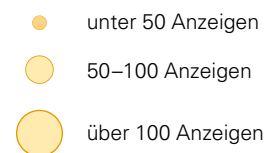
Karte 5: Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen



**Kaufpreise im Neubau**



**Anzahl der Wohnungsanzeigen (ab 10 Fällen)**



Durchschnittliche Kaufpreisangabe je m<sup>2</sup> nur bei mind. 10 Fällen  
 Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,  
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand 2020

### 3.2 Bestand

#### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 8.654 Euro/m<sup>2</sup>
- Anstieg gegenüber 2019: 10,2 Prozent
- Anstieg der Kaufpreise in allen Größenklassen.
- Teuerste Quadratmeterpreise für sehr große Objekte.
- In den drei teuersten Wohnmarktgebieten lagen die Kaufpreise im Bestand deutlich über dem durchschnittlichen Preis im Neubau.
- Höchste Kaufpreise in zentralen Lagen, mit zunehmender Entfernung zum Zentrum günstiger.

Der weitaus größere Markt im Vergleich zum Neubausegment umfasste den Verkauf von Bestandswohnungen. Im ersten Halbjahr 2020 wurden mit circa 4.400 Immobilien fast viermal so viele Objekte wie im Neubausegment angeboten.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandsobjekte lag bei rund 8.650 Euro pro Quadratmeter (Tabelle 10) und damit 10,2 Prozent höher als im Vorjahr. Die Angebotspreise für Wohnungen im Bestand stiegen um drei Prozent mehr an als im Neubau.

Insgesamt fielen die Preisunterschiede zwischen den Größensegmenten relativ gering aus und bewegten sich zwischen rund 8.000 Euro für Wohnungen mit 60 bis 80 Quadratmetern und 9.050 Euro für Wohnungen mit 100 bis 125 Quadratmetern. Einzig Objekte mit über 100 Quadratmetern wurden für durchschnittlich mehr als 11.000 Euro pro Quadratmeter angeboten (Tabelle 10).

**Tabelle 10: Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr**

Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse														
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		100–125 m <sup>2</sup>		über 125 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle	Preis	Fälle
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut
2015	4.909	519	4.861	665	4.960	880	5.196	754	5.747	423	6.955	468	<b>5.325</b>	<b>3.709</b>
2016	5.713	428	5.866	544	5.733	847	5.737	654	6.309	343	7.882	353	<b>6.056</b>	<b>3.169</b>
2017	6.287	661	6.255	950	6.232	1.299	6.525	915	6.895	481	8.596	429	<b>6.583</b>	<b>4.735</b>
2018	7.142	737	7.116	1.037	6.825	1.317	7.204	998	7.535	442	9.063	481	<b>7.285</b>	<b>5.012</b>
2019	8.067	744	7.360	1.016	7.321	1.612	7.706	1.064	8.250	466	10.356	465	<b>7.852</b>	<b>5.367</b>
2020	8.710	635	8.465	838	7.980	1.203	8.439	891	9.058	444	11.158	378	<b>8.654</b>	<b>4.389</b>

Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ														
Jahr	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		100–125 m <sup>2</sup>		über 125 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
2016	804	16,4	1.005	20,7	773	15,6	541	10,4	562	9,8	928	13,3	<b>731</b>	<b>13,7</b>
2017	574	10,0	389	6,6	500	8,7	788	13,7	586	9,3	714	9,1	<b>527</b>	<b>8,7</b>
2018	855	13,6	861	13,8	593	9,5	679	10,4	640	9,3	466	5,4	<b>702</b>	<b>10,7</b>
2019	925	13,0	243	3,4	495	7,3	502	7,0	715	9,5	1.294	14,3	<b>567</b>	<b>7,8</b>
2020	643	8,0	1.105	15,0	659	9,0	733	9,5	808	9,8	802	7,7	<b>802</b>	<b>10,2</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH (je 1. Halbjahr),  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Dass der Erwerb von Wohnungen in allen Größenklassen immer teurer wird, zeigt sich im Vergleich mit den Angebotspreisen aus dem Vorjahr. Insgesamt betrachtet stiegen diese um 10,2 Prozent, wobei die Spannweite der Preissteigerung von 7,7 Prozent bei Wohnungen mit über 125 Quadratmetern bis zu 15,0 Prozent in der Größenkategorie „40 bis 60 Quadratmeter“ reichte. Dieses Verhältnis stellte sich noch im Vorjahr anders herum dar. Im Jahr 2019 verzeichneten Wohnungen mit über 100 Quadratmetern die höchsten und Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern die geringsten Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr.

Seit 2015 erhöhten sich die Kaufpreise im Bestand um fast 63 Prozent. Sehr dynamische Jahre und Jahre, mit etwas moderateren Preissteigerungen wechselten sich dabei ab.

### 3.2.1 Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

In den einzelnen Wohnungsmarktgebieten reichte die Preisspanne bei den Kaufangeboten von rund 6.750 Euro je Quadratmeter in Feldmoching-Hasenberg bis zu 15.000 Euro je Quadratmeter in der Altstadt und dem Lehel (Tabelle 11).

In der Ludwigs- und Isarvorstadt sowie in der Maxvorstadt wurden Kaufpreise von rund 12.050 beziehungsweise 11.500 Euro je Quadratmeter verlangt, womit in den drei teuersten Gebieten die Kaufpreise für Bestandsobjekte über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauimmobilien in München lagen (rund 11.000 Euro pro Quadratmeter).

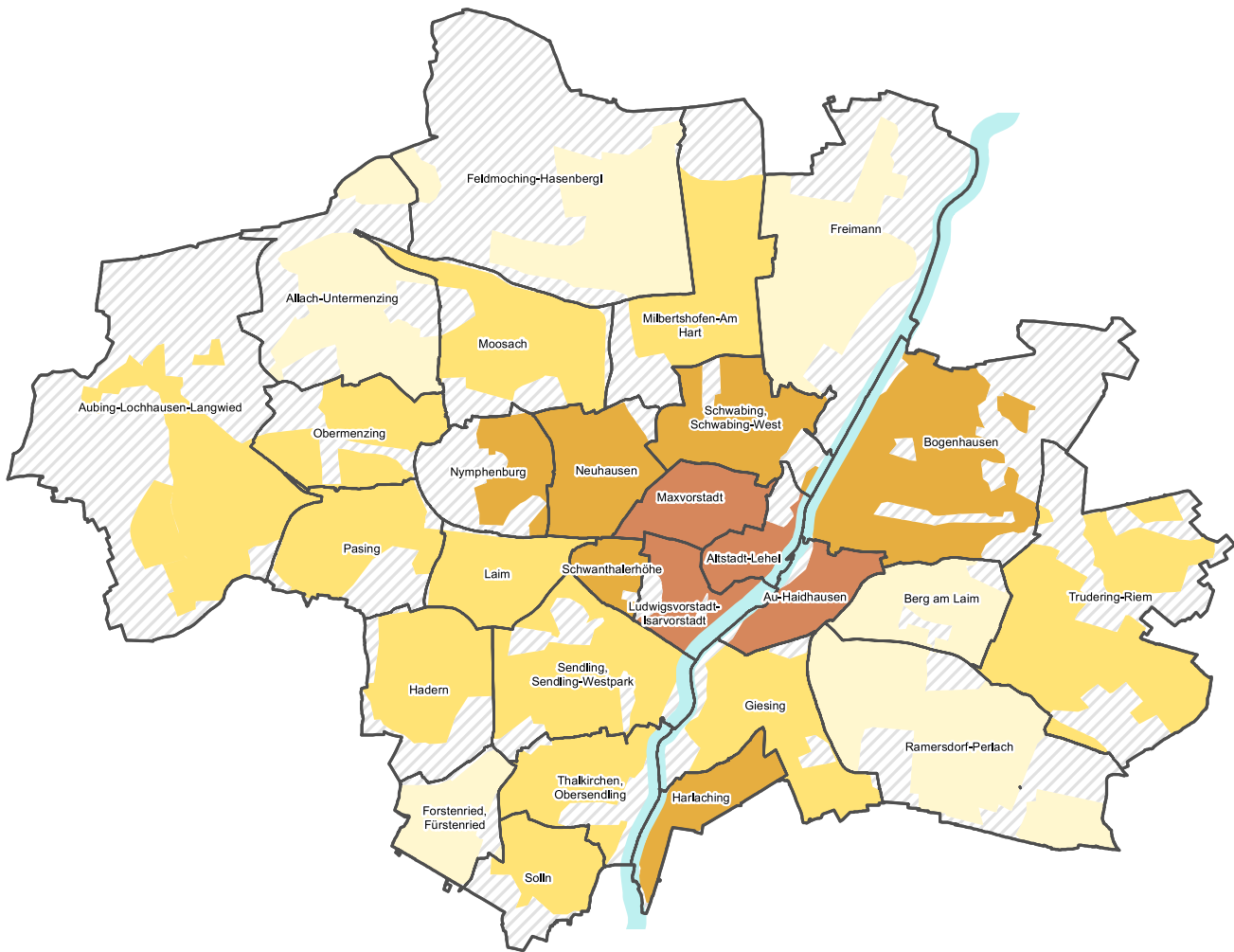
Über dem stadtweiten Durchschnitt lagen die Preise für Bestandsobjekte auch in der Au und in Haidhausen, in Schwabing, Nymphenburg, Neuhausen, Harlaching, der Schwanthalerhöhe und in Bogenhausen.

Die Angebotspreise in den restlichen Teilgebieten lagen mit rund 6.750 Euro je Quadratmeter in Feldmoching-Hasenberg bis zu 8.300 Euro je Quadratmeter in Obermenzing unter dem städtischen Mittelwert. In Harlaching veränderten sich die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr am stärksten und stiegen um 21 Prozent an.

Insgesamt lässt sich deutlich erkennen, dass die Kaufpreise im Bestand mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum günstiger wurden (Karte 6).

Die meisten Objekte wurden im ersten Halbjahr 2020 in Ramersdorf-Perlach inseriert, gefolgt von Bogenhausen und Schwabing. Ein eher geringes Angebot mit lediglich 44 Annoncen gab es in Nymphenburg (Tabelle 11).

## Karte 6: Bestand – Kaufpreise



### Kaufpreis im Bestand

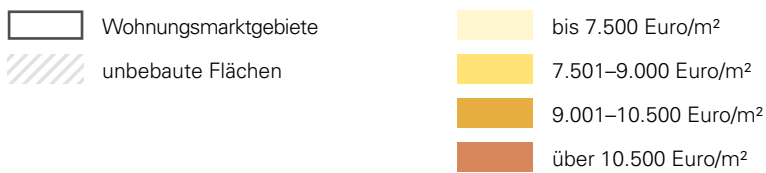


Tabelle 11: Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Preis in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2020</b>		
Altstadt-Lehel	14.972	75
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	12.057	186
Maxvorstadt	11.442	153
Schwabing, Schwabing-West	10.286	324
Au-Haidhausen	10.726	127
Sendling, Sendling-Westpark	7.975	167
Schwanthalerhöhe	9.172	60
Neuhausen	9.688	180
Nymphenburg	10.078	44
Moosach	7.506	128
Milbertshofen-Am Hart	7.665	179
Bogenhausen	9.071	384
Berg am Laim	7.200	82
Trudering, Riem	7.711	157
Ramersdorf-Perlach	7.299	386
Giesing	8.020	231
Harlaching	9.234	80
Thalkirchen, Obersendling	7.864	105
Forstenried, Fürstenried	7.051	102
Solln	7.936	171
Hadern	7.640	150
Pasing	7.725	87
Obermenzing	8.284	196
Aubing-Lochhausen-Langwied	7.646	236
Allach-Untermenzing	7.399	96
Feldmoching-Hasenbergl	6.753	83
Laim	7.576	170
Freimann	7.389	50
<b>LH München</b>	<b>8.088</b>	<b>4.389</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH (1. Halbjahr 2020),  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

## 4 Vergleich mit anderen Quellen

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Die im Wohnungsmarktbarometer ermittelten Angebotsmieten für den Erstbezug und bei Wiedervermietung liegen etwas über den Ergebnissen anderer Quellen.
- Der langjährige Vergleich mit den Daten anderer Quellen zeigt ähnliche Ergebnisse bei der Entwicklung der Mieten.
- Die ermittelten Angebotspreise für Wohnungen (60 bis 80 qm) liegen sehr nah an den tatsächlich realisierten Verkaufspreisen nach Gutachterausschuss.
- Bei dem Vergleich mit anderen Quellen sind methodische Unterschiede zu berücksichtigen.

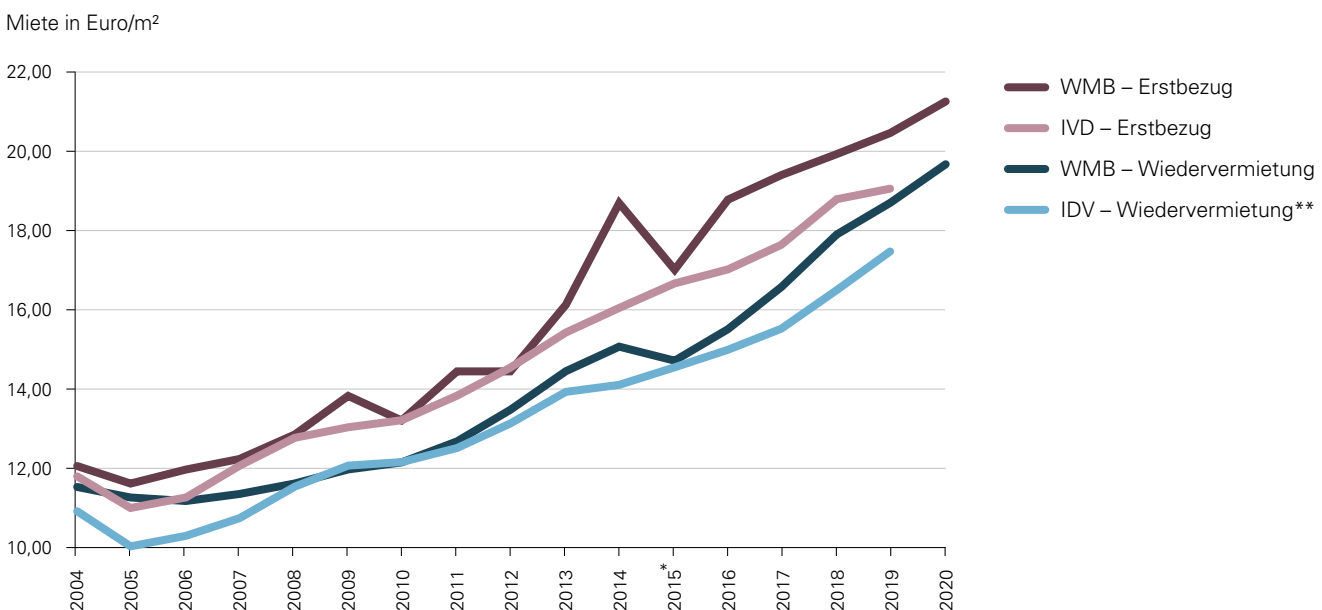
Zur besseren Einordnung der ausgewerteten Daten werden im folgenden Kapitel die Ergebnisse inhaltlich vergleichbarer Daten zu Mieten und Kaufpreisen aus anderen Quellen dargestellt.

### 4.1 Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung

Für einen Vergleich der Erstbezugsmieten und der Wiedervermietungs-mieten wurden Immobilienanzeigen der Süddeutschen Zeitung (SZ) ausgewertet. Außerdem wurden bereits aufbereitete und veröffentlichte Daten des Immobilienverbands Deutschland (IVD) und der empirica AG herangezogen.

Die Zahl der Inserate in der SZ lag mit knapp 450 angebotenen Objekten deutlich unter der Anzeigenzahl des Onlineportals von ImmobilienScout24 (Tabelle 12). Im Bezug auf die Angebotsstruktur nach Größenklassen zeigt der Vergleich, dass mit rund 25 Prozent der Anzeigen auf beiden Portalen am häufigsten Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter) angeboten wurden. Während etwas kleinere Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern 22,6 Prozent des Angebotes auf ImmobilienScout24 ausmachten, waren es bei der SZ nur 18,7 Prozent. Hier waren dafür große Objekte über 100 Quadratmetern mit 19,6 Prozent im Vergleich zu 15 Prozent auf ImmobilienScout24 dominanter.

Abbildung 7: Erstbezugsmieten und Wiedervermietungsmieten 2004 bis 2019/20



\* ab 2015 Umstellung der Datenbasis von Süddeutsche Zeitung auf ImmobilienScout24

\*\*bis 2018 ohne Altbau

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



Tabelle 12: Vergleich Erstbezugsmieten, Wiedervermietungs-mieten und Angebotsstruktur

**Erstbezug: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse**

Quelle	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut
2020												
Immobilienscout24	26,85	416	21,09	639	19,46	755	20,03	669	20,92	614	<b>21,20</b>	<b>3.093</b>
Süddeutsche Zeitung	27,94	23	21,98	14	21,60	15	21,00	31	21,12	18	<b>22,83</b>	<b>101</b>

**Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse**

Quelle	20–40 m <sup>2</sup>		40–60 m <sup>2</sup>		60–80 m <sup>2</sup>		80–100 m <sup>2</sup>		über 100 m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle	Miete	Fälle
	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut	in €/m <sup>2</sup>	absolut
2020												
Immobilienscout24	23,90	1.726	19,16	1.866	17,90	2.054	17,98	1.375	18,88	1.236	<b>19,60</b>	<b>8.257</b>
Süddeutsche Zeitung	22,14	87	19,25	83	17,62	109	18,65	79	19,21	87	<b>19,30</b>	<b>445</b>

**Angebotsstruktur nach Wohnungsgrößen bei Wiedervermietung**

Quelle	20–40 m <sup>2</sup>	40–60 m <sup>2</sup>	60–80 m <sup>2</sup>	80–100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>	Gesamt
	in %					
Immobilienscout24	20,9	22,6	24,9	16,7	15,0	<b>100,0</b>
Süddeutsche Zeitung	19,6	18,7	24,5	17,8	19,6	<b>100,0</b>

Durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> nur bei mind. 10 Fällen

Quelle: Süddeutsche Zeitung Internet und Immobilien Scout GmbH (1. Halbjahr 2020), Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

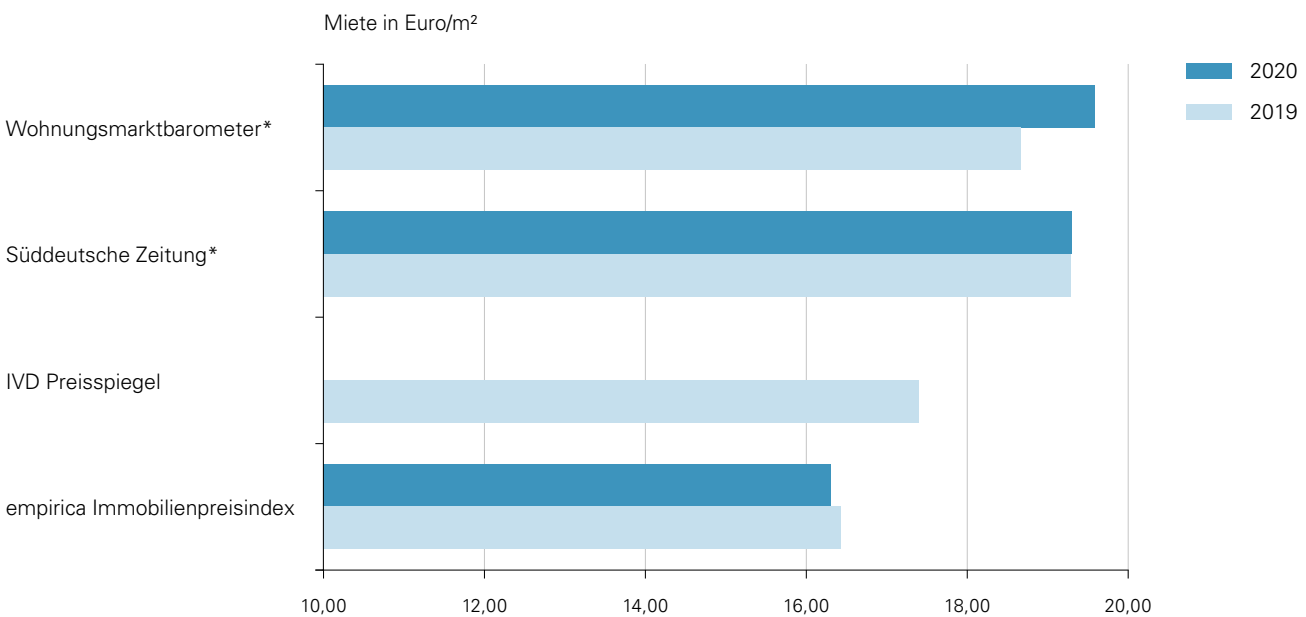
Insgesamt lag die durchschnittliche Miete für Neubauwohnungen, die in der SZ inseriert wurden, mit 1,63 Euro pro Quadratmeter über den bei ImmobilienScout24 angebotenen Objekten. Bestandswohnungen wurden hingegen auf ImmoScout24 für durchschnittlich 0,30 Euro mehr angeboten als bei der SZ.

Auch für die einzelnen Wohnungsgrößenklassen lagen die Erstbezugsmieten der SZ über denen von ImmobilienScout24. Allerdings ist insbesondere für das Neubausegment zu berücksichtigen, dass der Auswertung hier zum Teil nur sehr wenige Angebote zu Grunde lagen.

Auf ImmobilienScout24 wurden Bestandswohnungen zwischen 20 und 40 beziehungsweise 60 und 80 Quadratmetern teurer angeboten als auf dem Portal der Süddeutschen Zeitung. Für die anderen Größensegmente lagen die SZ-Angebote über denen von ImmobilienScout24.

Der IVD veröffentlicht regelmäßig Immobilienpreisspiegel, in denen auch Daten zu Erstbezugs- und Wiedervermietungsmieten für die Landeshauptstadt München enthalten sind. Von 2004 bis 2018 wurden die Wiedervermietungsmieten des IVD getrennt für Altbauwohnungen ausgegeben. Seit 2019 sind Altbauwohnungen inkludiert. Der langjährige Vergleich mit den Daten des Wohnungsmarktbarometers zeigt relativ ähnliche Ergebnisse bei der Entwicklung der Mieten (Abbildung 7).

**Abbildung 8: Wiedervermietungsmieten 2019/20 im Vergleich**



\* eigene Auswertung jeweils 1. Halbjahr

Quelle: Immobilien Scout GmbH, Süddeutsche Zeitung, IVD, empirica ag  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Das Abfallen der Kurve beim Wohnungsmarktbarometer (WMB) im Jahr 2015 stellt den Datenbruch bei der Umstellung der Datengrundlage von den Anzeigen der SZ auf die Anzeigen des Internetportals ImmobilienScout24 dar.

Für das Jahr 2020 wurden bis Redaktionsschluss noch keine Daten durch den IVD veröffentlicht, weshalb ein aktueller Vergleich entfällt.

Laut dem aktuellen empirica-Immobilienpreisindex lagen die ermittelten Angebotsmieten für München mit 17,76 Euro je Quadratmeter im Neubau sowie 16,30 Euro je Quadratmeter über alle Baujahresklassen hinweg deutlich unterhalb den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers. Hier ist zu berücksichtigen, dass sich die Aussagen der empirica AG nur auf Wohnungen der Größe 60 bis 80 Quadratmeter beziehen. Zudem wurden in der Kategorie „Neubau“ alle Gebäude, die in den letzten zehn Jahren erstellt wurden, zusammengefasst.

In den letzten Jahren lagen die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers – unabhängig von der verwendeten Datenquelle SZ oder ImmoScout24 – über den ausgewiesenen Mieten des IVD und der empirica AG (Abbildung 8). Dies könnte auch auf die Differenz zwischen Angebotsmieten, wie sie sowohl bei ImmobilienScout24 als auch der Süddeutschen Zeitung vorliegen, und tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten zurückgeführt werden.

## 4.2 Kaufpreise für Neubauimmobilien und Bestandsimmobilien

Für einen Vergleich der Ergebnisse wird auf die veröffentlichten Ergebnisse des IVD (IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020) und des aktuellen empirica-Immobilienpreisindex sowie des Jahresberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) im Bereich der Landeshauptstadt München 2019 zurückgegriffen.

Aufgrund methodischer Unterschiede bei der Datenermittlung ist ein 1:1-Vergleich der Ergebnisse nicht sinnvoll. Grundsätzliche Trends und Entwicklungen können jedoch abgeschätzt und verglichen werden.

Bei den für das Wohnungsmarktbarometer ausgewerteten Kaufpreisen handelt es sich um Angebotspreise. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise können davon jedoch abweichen, da es oft noch zu Verhandlungen zwischen Verkäufer\*innen und Käufer\*innen kommt. Die vom IVD ermittelten Kaufpreise sind sogenannte Schwerpunktpreise, die von den Marktberichterstellern 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. Es handelt sich daher um tatsächlich erzielte Preise. Nicht erfasst werden Schenkungen sowie unternehmensinterne Verkäufe und Immobilien-transaktionen.

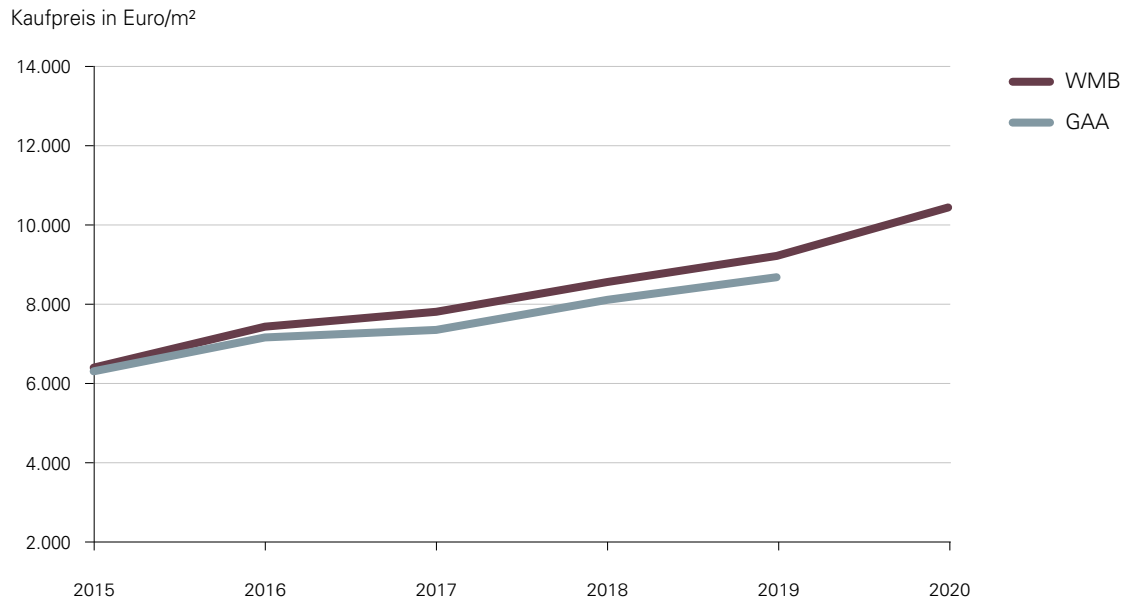
Gegenüber der Vergleichsangaben im IVD-Wohn-Preisspiegel fallen – wie auch bereits für die Mietangebote festgestellt – die ermittelten Kaufpreise im Wohnungsmarktbarometers höher aus. Für Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert werden laut IVD durchschnittlich 8.900 Euro je Quadratmeter im Neubau sowie 7.200 Euro je Quadratmeter bei Bestandsobjekten verlangt.

Der empirica-Immobilienpreisindex weist gegenüber dem IVD höhere Kaufpreise in der Landeshauptstadt München aus und liegt damit insgesamt näher an den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers. Für das erste Quartal des Jahres 2020 wurden im Neubausegment durchschnittlich rund 9.200 Euro je Quadratmeter und bei Bestandsimmobilien rund 7.800 Euro je Quadratmeter ausgewiesen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen diese mit 9.600 Euro je Quadratmeter im Neubau beziehungsweise 9.700 Euro je Quadratmeter im Bestand jeweils noch etwas höher. Die Ergebnisse wurden von der empirica AG auf der Basis von Regressions-schätzungen ermittelt. Für den Vergleich der Kaufpreise im Neubau ist zu beachten, dass von der empirica AG jeweils die letzten zehn Baujahrgänge zusammengefasst und insgesamt Wohnungen in der Größerkategorie 60 bis 80 Quadratmeter beziehungsweise Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohnflächen von 100 bis 150 Quadratmetern in die Auswertungen einbezogen wurden.

In den letzten Jahren stiegen sowohl die Angebotspreise als auch die tatsächlich erzielten Kaufpreise bei Neubauwohnungen stetig an. Laut Gutachterausschuss wurden Neubauwohnungen mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 75 Quadratmetern in guter und durchschnittlicher Lage im Jahr 2019 für 8.650 Euro je Quadratmeter verkauft. Bei ImmobilienScout24 wurden Neubauwohnungen mit einer Fläche von 60 bis 80 Quadratmetern im selben Jahr für 9.159 Euro je Quadratmeter angeboten. Die Differenz zwischen Angebots- und tatsächlichem Verkaufspreis betrug demnach rund 500 Euro je Quadratmeter, in den Vorjahren war der Unterschied etwas geringer (Abbildung 9).

Bei kleinen Wohnungen unter 45 Quadratmetern betrug der durchschnittliche Verkaufspreis laut Gutachterausschuss 9.000 Euro je Quadratmeter. Im Bestand waren die Kaufpreise stark abhängig von Baualter und Lage der Immobilie. So reichte die Preisspanne von Objekten in durchschnittlicher Lage von 6.000 Euro je Quadratmeter für Bestandswohnungen der 1960er Jahre bis zu 8.300 Euro je Quadratmeter für Altbauwohnungen. Die Preise sind im Vergleich zum vergangenen Jahr sowohl im Neubau als auch im Bestand gestiegen. Nicht berücksichtigt wurden Einfamilienhäuser, deren Kaufpreise im Jahr 2020 für alle Gebäudetypen deutlich über einer Millionen Euro pro Einfamilienhaus lagen.

Abbildung 9: Kaufpreise im Neubau 2015 bis 2019/20 im Vergleich



WMB: mittlerer Kaufpreis für alle Wohnlagen, Ø Wohnfläche 60–80 m<sup>2</sup>

GAA: mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen, Ø Wohnfläche rd. 75 m<sup>2</sup>

Quelle: Immobilien Scout GmbH, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

## **Impressum**

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Blumenstraße 31  
80331 München  
[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

Konzept, Inhalt und Karten:  
Stadtentwicklungsplanung –  
Bevölkerung, Wohnungsmarkt und  
Stadtökonomie  
Lisa Eibler, Julia Müller  
E-Mail: [plan.ha1-22@muenchen.de](mailto:plan.ha1-22@muenchen.de)

Gestaltung:  
Studio Sosa

Stand: September 2020





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