



## Wohnungsmarktbarometer 2022





## Inhaltsverzeichnis

	<b>Das Wichtigste auf einen Blick</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Überblick</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Mieten in München – unmöblierte Wohnungen</b>	<b>6</b>
2.1	Erstbezugsmieten unmöblierter Wohnungen	7
2.2	Erstbezugsmieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten	9
2.3	Wiedervermietungsmieten unmöblierter Wohnungen	11
2.4	Wiedervermietungsmieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten	14
<b>3</b>	<b>Mieten in München – möblierte Wohnungen</b>	<b>16</b>
3.1	Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen	17
3.2	Wiedervermietungsmieten möblierter Wohnungen	18
3.3	Wiedervermietungsmieten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten	19
<b>4</b>	<b>Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München</b>	<b>21</b>
4.1	Neubauimmobilien	21
4.2	Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten	22
4.3	Bestandsimmobilien	24
4.4	Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten	25
<b>5</b>	<b>Vergleich mit anderen Quellen</b>	<b>27</b>
5.1	Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung	28
5.2	Kaufpreise für Neubau- und Bestandsimmobilien	29
	<b>Impressum</b>	<b>30</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Lesehilfe zur Interpretation der Abbildungen 2 und 4	4
<b>Abbildung 2:</b> Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen	8
<b>Abbildung 3:</b> Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen	8
<b>Abbildung 4:</b> Wiedervermietung – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen	13
<b>Abbildung 5:</b> Wiedervermietung – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen	13
<b>Abbildung 6:</b> Möblierte Wohnungen – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen	16
<b>Abbildung 7:</b> Erstbezugsmieten und Wiedervermietungsmieten 2005 bis 2022	27
<b>Abbildung 8:</b> Kaufpreise im Neubau 2017 bis 2022 im Vergleich	28

## Kartenverzeichnis

<b>Karte 1:</b> Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen in München nach Mietspiegel 2021	5
<b>Karte 2:</b> Erstbezug – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen	10
<b>Karte 3:</b> Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen	15
<b>Karte 4:</b> Wiedervermietung möbliert – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen	20
<b>Karte 5:</b> Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen	23
<b>Karte 6:</b> Bestand – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen	26

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b> Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	6
<b>Tabelle 2:</b> Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	9
<b>Tabelle 3:</b> Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	11
<b>Tabelle 4:</b> Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten	14
<b>Tabelle 5:</b> Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	17
<b>Tabelle 6:</b> Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren	18
<b>Tabelle 7:</b> Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Wohnungsmarktgebieten	19
<b>Tabelle 8:</b> Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren	21
<b>Tabelle 9:</b> Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten	22
<b>Tabelle 10:</b> Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren	24
<b>Tabelle 11:</b> Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten	25

Das Wohnungsmarktbarometer basiert auf der Auswertung von rund 27.000 Miet- und Kaufangeboten, die im Jahr 2022 auf der Internetplattform ImmobilienScout24 veröffentlicht wurden. Im Segment der möblierten Wohnungen wurden rund 4.100 Angebote betrachtet.

Da für das Jahr 2021 ein Wechsel der Datenquelle stattgefunden hat, ist die Vergleichbarkeit der Jahreswerte mit 2021 stark eingeschränkt. Daher werden Veränderungen zwischen den Jahren 2020 und 2022 dargestellt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Preisänderungen insbesondere bei Kaufpreisen und Mieten im Neubau immer auch mit der aktuellen Angebotsstruktur zusammenhängen und jährliche Schwankungen in diesen beiden Teilssegmenten besonders stark ausgeprägt sein können. Auch zwischen den verschiedenen Wohnungsmarktgebieten in München (siehe Karte 1) bestehen zum Teil erhebliche Preisunterschiede. Sowohl Mieten als auch Kaufpreise sind in der Regel in den zentralen Lagen am höchsten und werden mit zunehmender Nähe zum Stadtrand günstiger.

## Erstbezugsmieten für unmöblierte Neubauwohnungen

Für Neubauwohnungen wurden im Jahr 2022 durchschnittlich rund 22,27 Euro pro Quadratmeter verlangt und somit 4,1 Prozent mehr als im Jahr 2020. Die teuersten Wohnungen wurden mit durchschnittlich 28,27 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel angeboten, die günstigsten mit 19,27 Euro pro Quadratmeter in Milbertshofen-Am Hart.

## Wiedervermietungsmieten für unmöblierte Bestandswohnungen

Bestandswohnungen waren bei Wiedervermietung ähnlich teuer wie im Jahr 2020. In der Altstadt und im Lehel lagen die Mieten mit 23,04 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 19,25 Euro. Am günstigsten waren die Wiedervermietungsmieten mit 15,99 Euro pro Quadratmeter in Feldmoching-Hasenberg.

## Erstbezugsmieten für möblierte Neubauwohnungen

Möblierte Neubauwohnungen wurden für durchschnittlich 30,24 Euro pro Quadratmeter und damit ähnlich teuer wie 2020 angeboten. In diesem Marktsegment wurden 2022 rund 36 Prozent mehr verlangt als für unmöblierte Neubauwohnungen.

## Wiedervermietungsmieten für möblierte Bestandswohnungen

Möblierte Bestandswohnungen kosteten 2022 durchschnittlich 26,46 Euro und waren damit günstiger als 2020. Dennoch waren sie 37,5 Prozent teurer als unmöblierte Bestandswohnungen. Am teuersten waren die Angebote mit 29,43 Euro in der Altstadt und im Lehel, am günstigsten mit 21,71 Euro in Hadern.

## Kaufpreise im Neubau

Neu gebaute Eigentumswohnungen wurden für 13.500 Euro pro Quadratmeter angeboten, 20,5 Prozent mehr als im Jahr 2020. Im zweiten Halbjahr 2022 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise jedoch unter denen des ersten Halbjahrs. Ob sich dieser Trend sinkender Preise im Jahr 2023 fortsetzt, bleibt abzuwarten. Andere Marktstudien zeigen für das erste Quartal 2023 bereits weiterhin leicht sinkende Kaufpreise an.

Neubauwohnungen in Aubing-Lochhausen-Langwied wurden für etwa 10.000 Euro pro Quadratmeter angeboten, in der Altstadt und im Lehel waren sie mit rund 21.400 Euro pro Quadratmeter mehr als doppelt so teuer. Angebotspreise und tatsächliche Kaufpreise können aufgrund von Preisverhandlungen voneinander abweichen. Gerade in den zentralen Lagen werden Neubauten häufig im Luxussegment realisiert.

## Kaufpreise im Bestand

Für den Erwerb einer Bestandsimmobilie wurden mit rund 9.900 Euro je Quadratmeter durchschnittlich 12,5 Prozent mehr verlangt als im Jahr 2020. Auch hier zeigen sich für das zweite Halbjahr 2022 leicht sinkende Preise, die weitere Entwicklung im Jahr 2023 bleibt abzuwarten.

Differenziert nach Wohnungsmarktgebieten zeigt sich eine deutliche Preisspanne von circa 7.900 Euro in Feldmoching-Hasenberg bis zu 17.000 Euro je Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel. In den beiden teuersten Gebieten lagen die Kaufpreise für Bestandsimmobilien sogar über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauimmobilien in München.

# 1 Überblick

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 und seit 2016 die Onlineanzeigen des Internetportals ImmobilienScout24. Für das Jahr 2021 wurden Inserate ausgewertet, die vom Forschungsinstitut F+B bereitgestellt wurden. Diese Daten enthielten Annoncen verschiedener Portale, unter anderem der Süddeutschen Zeitung und von ImmobilienScout24. Die Werte des Jahres 2022 sowie der Jahre 2016 bis 2020 sind daher nur sehr eingeschränkt mit den Werten des Jahres 2021 vergleichbar. Das Jahr 2021 wird deshalb im vorliegenden Bericht bei Jahresvergleichen weitgehend ausgeklammert.

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

Ausgewertet wurden alle Angebote für Wohnungen ab 20 Quadratmetern in sämtlichen Wohnlagequalitäten (siehe Karte 1) und eines ganzen Jahres, wobei nach unmöblierten und möblierten Wohnungen unterschieden wurde. Mehrfach erschienene Annoncen für das gleiche Objekt gingen nur einmal in die Auswertung ein.

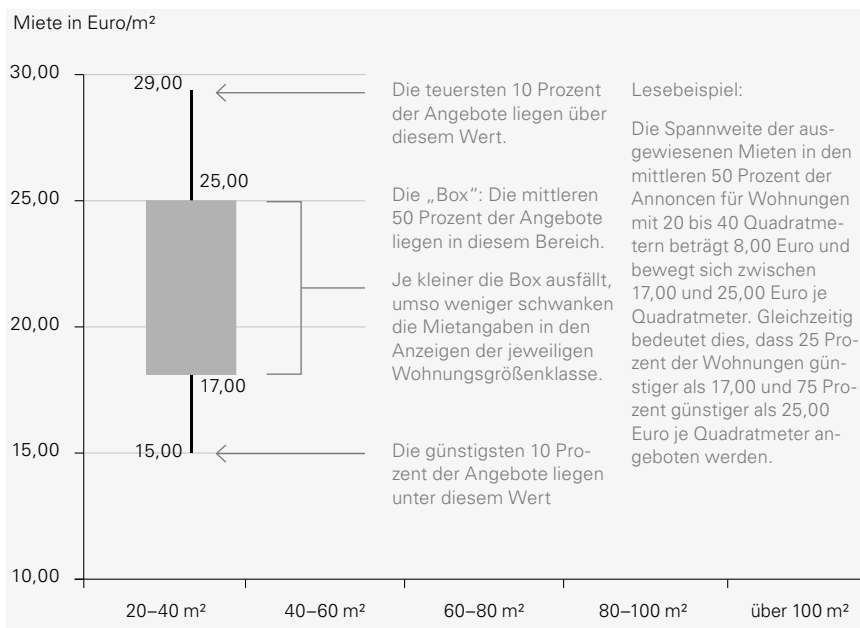
In **Kapitel 2** werden die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt differenziert nach den Marktsegmenten „Erstbezug“ und „Wiedervermietung“ dargestellt. Für beide Segmente erfolgt eine Betrachtung nach Wohnungsgrößenklassen und einzelnen Teilgebieten innerhalb Münchens.

Eine differenzierte Betrachtung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten für möblierte Wohnungen und bei den Wiedervermietungs-mieten zusätzlich nach räumlichen Teilgebieten erfolgt in **Kapitel 3**.

**Kapitel 4** befasst sich mit den Kaufpreisen für Neubau- und Bestandsimmobilien in München nach Wohnungsgrößenklassen und für die einzelnen Teilgebiete des Wohnungsmarktes.

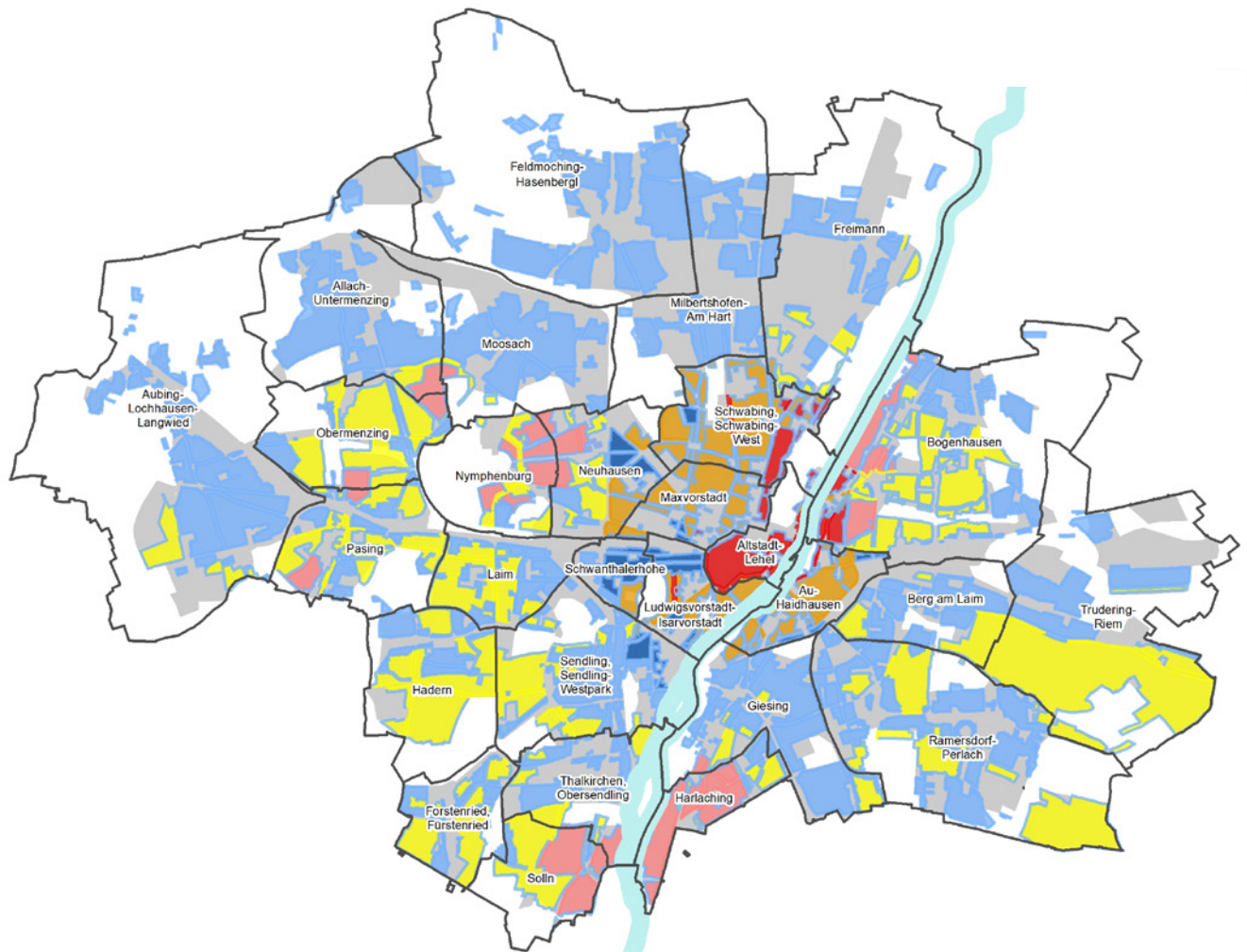
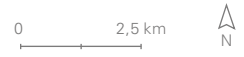
**Kapitel 5** vergleicht die im Wohnungsmarktbarometer dargestellten Ergebnisse mit weiteren Quellen.

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 2021**



**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 2021, Stand: 2022

## 2 Mieten in München – unmöblierte Wohnungen

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

Diese bilden die aktuelle Situation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gut ab und zeigen Trends im Vergleich zu den Vorjahren. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass Mieter\*innen, vor allem in bereits länger bestehenden Mietverhältnissen, deutlich weniger zahlen 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:

- **Erstbezugsmiete:** Miete, die für die ersten Nutzer\*innen einer Neubaubehausung sowie für Wohnungen anfällt, die vollständig modernisiert wurden.
- **Wiedervermietungsmiete:** Miete, die bei einem Mieterwechsel in einer Bestandswohnung anfällt.

Bei allen angegebenen Werten handelt es sich um Nettokaltmieten, also um die reine Miete ohne Betriebs- und Heizkosten.

**Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

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
2017	24,11	389	20,72	969	18,71	1.254	18,76	1.081	19,17	1.174	19,66	4.867
2018	25,13	566	20,33	1.129	19,29	1.433	18,80	1.196	19,45	1.104	20,04	5.428
2019	24,50	725	20,92	1.292	19,51	1.407	19,39	1.232	20,04	1.128	20,53	5.784
2020	27,48	1.084	20,85	1.561	20,03	1.690	19,71	1.604	20,79	1.281	21,39	7.220
2021*	26,13	500	22,08	958	20,65	1.138	20,45	1.065	21,27	1.015	21,62	4.676
2022	25,62	397	22,17	896	21,59	951	21,14	692	22,57	629	22,27	3.565

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr (für 2022 gegenüber 2020) 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 %
2018	1,02	4,2	-0,39	-1,9	0,58	3,1	0,04	0,2	0,28	1,5	0,38	1,9
2019	-0,63	-2,5	0,59	2,9	0,22	1,1	0,59	3,1	0,59	3,0	0,49	2,4
2020	2,98	12,2	-0,07	-0,3	0,52	2,7	0,32	1,7	0,75	3,7	0,86	4,2
2021*	-1,35	-4,9	1,23	5,9	0,62	3,1	0,74	3,8	0,48	2,3	0,23	1,1
2022**	-1,86	-6,8	1,32	6,4	1,56	7,8	1,43	7,2	1,78	8,5	0,88	4,1

\* Für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22



## 2.1 Erstbezugsmieten unmöblierter Wohnungen

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 22,27 Euro/m<sup>2</sup>
- Mietanstieg um 4,1 Prozent im Vergleich zu 2020.
- Preisrückgang bei den kleinsten Wohnungen, Preisanstiege in allen anderen Wohnungsgrößenklassen.

Für das Jahr 2022 wurden rund 3.600 Wohnungsangebote in der Kategorie Erstbezug ausgewertet.

Die durchschnittliche Miete für neu gebaute beziehungsweise umfassend sanierte Wohnungen lag bei 22,27 Euro je Quadratmeter und damit etwa vier Prozent höher als im Jahr 2020 (siehe Tabelle 1).

Kleine Wohnungen zwischen 20 und 40 Quadratmetern wurden, wie auch in den Vorjahren, mit durchschnittlich 25,62 Euro pro Quadratmeter am teuersten vermietet. Mit einem Anteil von 11,1 Prozent fielen die wenigsten Angebote in diese Kategorie.

18 Prozent der inserierten Wohnungen waren mindestens 100 Quadratmeter groß und wurden mit durchschnittlich 22,57 Euro je Quadratmeter ebenfalls sehr teuer vermietet. Im Vergleich zu 2020 wurden in dieser Wohnungsgrößenklasse fast 1,80 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 der jeweiligen Angebote (Werte innerhalb der „Box“, siehe Abbildung 1) betrachtet. Je näher die mittleren Werte beieinander liegen (je kleiner die „Box“ ist), desto besser kann die ermittelte Durchschnittsmiete verallgemeinert werden.

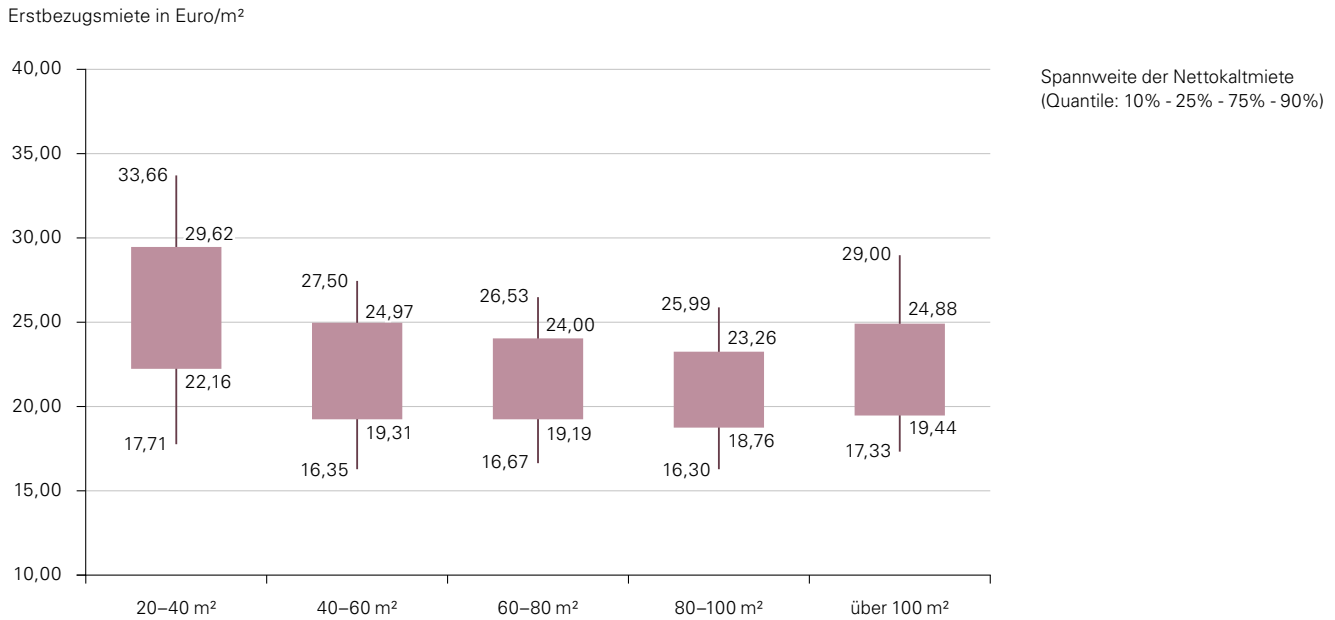
Abbildung 2 zeigt, dass die Preisspanne bei Wohnungen mit einer Fläche zwischen 20 und 40 Quadratmetern am größten war und somit die Mieten in dieser Kategorie am weitesten auseinander lagen. Die teuersten zehn Prozent dieser Wohnungen kosteten mindestens 33,66 Euro pro Quadratmeter (günstigster Wert der teuersten zehn Prozent). Für die günstigsten zehn Prozent wurden maximal 17,71 Euro pro Quadratmeter verlangt (teuerster Wert der günstigsten zehn Prozent). Die Differenz zwischen den günstigsten und den teuersten zehn Prozent der Angebote betrug immerhin 15,95 Euro. Dies deutet sowohl auf die Vielfältigkeit des Angebots in diesem Segment hin als auch auf die Auswirkungen, die eine zentrale Lage in Bezug auf die Miethöhe haben kann.

Für Wohnungen in den übrigen Größenklassen wurden für die günstigsten zehn Prozent der Angebote maximal 16,30 bis 17,33 Euro je Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehn Prozent mussten mindestens 25,99 bis 29,00 Euro je Quadratmeter bezahlt werden. Für Wohnungen mit 40 bis 60, 60 bis 80 und 80 bis 100 Quadratmetern Fläche bewegte sich die Preisspanne zwischen den teuersten und den günstigsten zehn Prozent des Angebots zwischen 9,70 und 11,15 Euro. Wohnungen mit über 100 Quadratmetern wiesen mit einer Preisspanne von 11,67 Euro pro Quadratmeter die zweithöchste Preisspanne auf.

Abbildung 3 zeigt die Struktur der Inserate nach Wohnungsgrößenklassen für die Jahre 2017 bis 2022. Da im Jahr 2021 eine Umstellung der Datenquelle erfolgte, sind die Größenklassenvergleiche zwischen 2021 und den Vorjahren sowie zum Jahr 2022 nur eingeschränkt möglich.

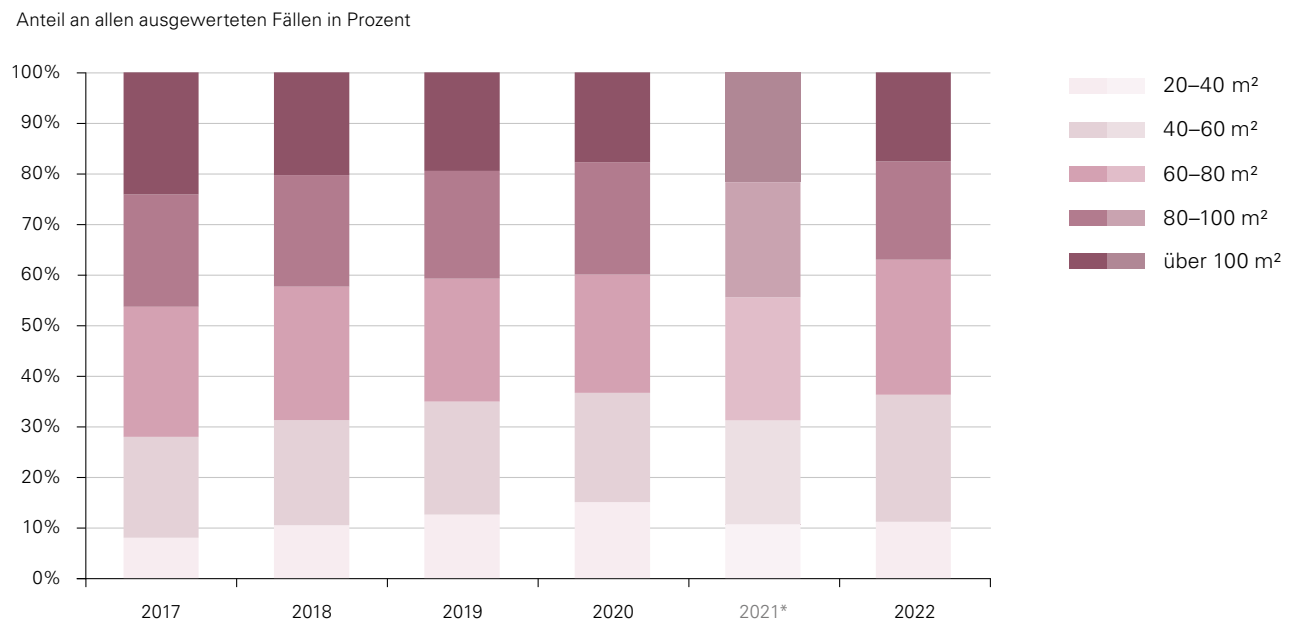
Im Jahr 2017 entfielen noch etwa 24 Prozent der Angebote auf Neubaugewohnungen mit einer Größe von mehr als 100 Quadratmetern. Seitdem ist ein stetiger prozentualer Rückgang der Angebote in diesem Segment zu verzeichnen. Im Jahr 2022 lag der Anteil dieser Angebote bei 18 Prozent. Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter) dominierten das Angebot im Jahr 2022 mit einem Anteil von circa 27 Prozent. Die Zahl der Angebote für Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern lag im Jahr 2022 leicht über der 10-Prozent-Marke. Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern wurden nach den Wohnungen mittlerer Größe mit 25 Prozent am häufigsten angeboten.

**Abbildung 2: Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen**



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

**Abbildung 3: Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen**



\* Für 2021: Umstellung auf Datenbasis von F+B, Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH  
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

## 2.2 Erstbezugsmieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Je nach Lage innerhalb des Stadtgebiets unterschieden sich die Erstbezugsmieten zum Teil beträchtlich.

Die günstigsten Durchschnittsmieten in Milbertshofen-Am Hart wichen drei Euro vom städtischen Mittel (22,27 Euro je Quadratmeter) ab, die teuersten Mieten mit sechs Euro um das Doppelte.

Mit Erstbezugsmieten von rund 25,60 bis 28,30 Euro je Quadratmeter wurde in den zentral gelegenen Gebieten Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Au-Haidhausen sowie in der Altstadt und im Lehel überdurchschnittlich viel verlangt. Auch in Berg am Laim lagen die Angebotsmieten bei über 25 Euro pro Quadratmeter. Hier wurden im Jahr 2022 viele teure Neubauwohnungen im Werksviertel inseriert.

Günstigere Angebote um 20 Euro je Quadratmeter fanden sich im Durchschnitt außerhalb des Mittleren Rings in Feldmoching-Hasenberg und in Hadern sowie in Allach-Untermenzing.

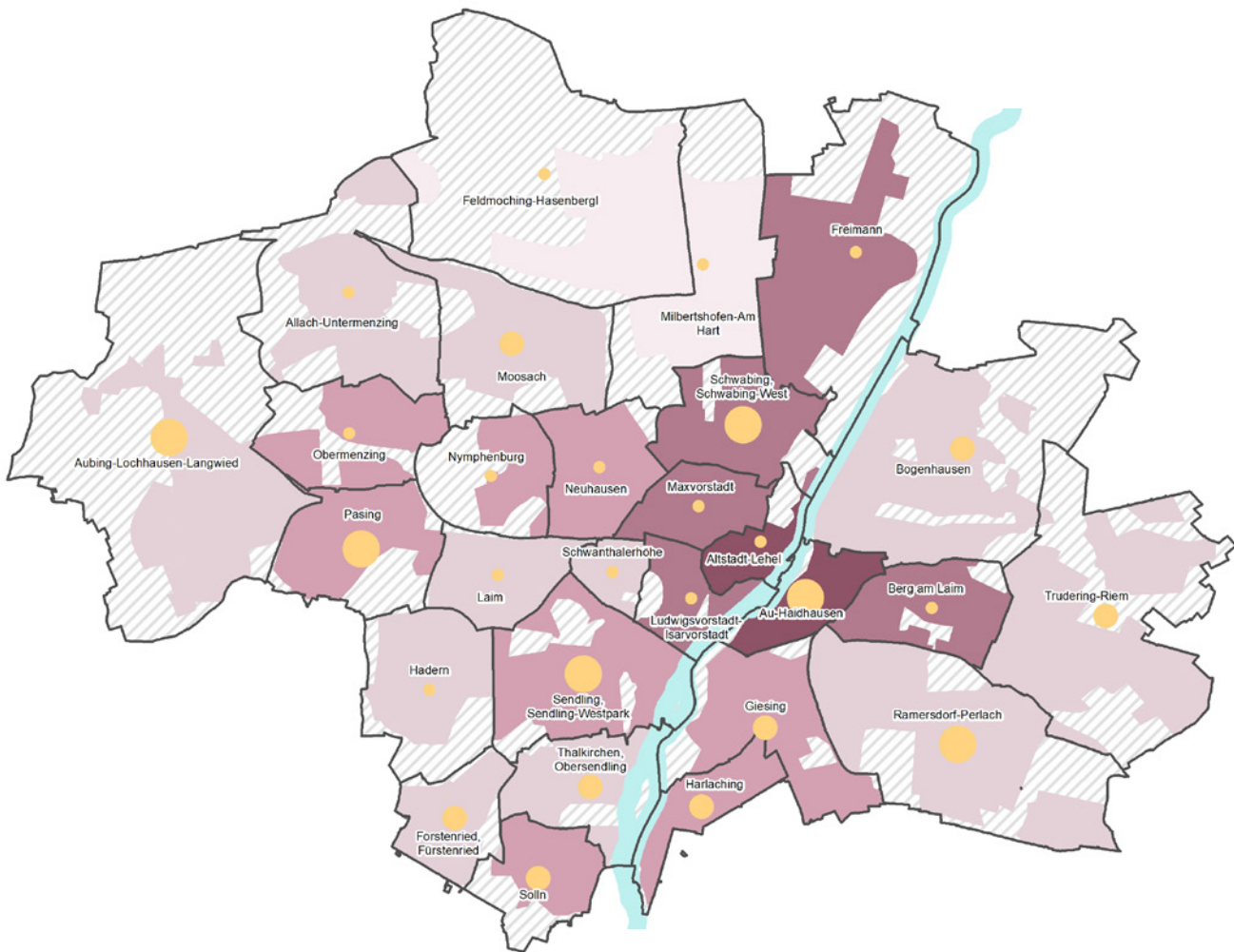
Insgesamt waren Erstbezugsmieten in den zentralen Lagen am höchsten und nahmen mit wenigen Ausnahmen tendenziell mit zunehmender Entfernung von der Innenstadt ab (siehe Karte 2).

Von den insgesamt rund 3.600 angebotenen Neubauwohnungen entfielen mit 8,6 Prozent die meisten Angebote auf Pasing. Am wenigsten Anzeigen gab es in den Teilgebieten Nymphenburg und Schwanthalerhöhe (siehe Tabelle 2).

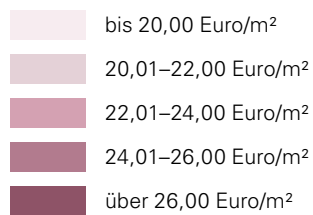
**Tabelle 2: Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten**

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2022</b>		
Altstadt-Lehel	28,27	46
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	25,60	83
Maxvorstadt	25,63	93
Schwabing, Schwabing-West	24,63	207
Au-Haidhausen	26,43	204
Sendling, Sendling-Westpark	22,17	280
Schwanthalerhöhe	21,02	30
Neuhausen	23,42	89
Nymphenburg	22,13	22
Moosach	20,57	125
Milbertshofen-Am Hart	19,27	86
Bogenhausen	21,54	124
Berg am Laim	25,34	73
Trudering, Riem	20,51	148
Ramersdorf-Perlach	20,81	250
Giesing	22,80	166
Harlaching	23,14	109
Thalkirchen, Obersendling	21,06	176
Forstenried, Fürstenried	20,24	103
Solln	22,37	117
Hadern	20,06	78
Pasing	22,39	305
Obermenzing	23,17	94
Aubing-Lochhausen-Langwied	20,23	249
Allach-Untermenzing	20,12	88
Feldmoching-Hasenberg	19,66	94
Laim	20,99	93
Freimann	24,46	33
<b>LH München</b>	<b>22,27</b>	<b>3.565</b>

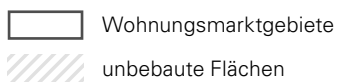
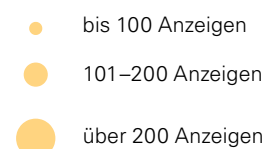
**Karte 2: Erstbezug – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen**



**Nettokaltmieten bei Erstbezug 2022 (Durchschnitt)**



**Anzahl der Wohnungsanzeigen**



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice, Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2022

## 2.3 Wiedervermietungs­mieten unmöblierter Wohnungen

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Wiedervermietungs­miete: 19,25 Euro/m<sup>2</sup>
- Annähernd Stagnation gegenüber 2020
- Preisrückgang bei kleinsten und kleineren Wohnungen, Preisanstiege vor allem bei großen und größten Wohnungen.

Für das Jahr 2022 wurden rund 11.350 Anzeigen für Wohnungen zur Wiedervermietung ausgewertet.

Durchschnittlich wurden Bestands­wohnungen im Jahr 2022 für 19,25 Euro pro Quadratmeter angeboten. Somit kam es gegenüber 2020 zu einer annähernden Stagnation der Wiedervermietungs­mieten. Allerdings gab es unterschiedliche Tendenzen in den verschiedenen Wohnungs­größen­klassen.

Wie in den Vorjahren wurden für die kleinsten Wohnungen in der Regel höhere Mieten pro Quadratmeter verlangt als für die anderen Wohnungs­größen­klassen (siehe Tabelle 3).

Wohnungen mit 20 bis 40 Quadrat­metern Fläche wurden für rund 22,12 Euro pro Quadratmeter angeboten. Wie auch bei den Neubau­wohnungen gab es hier 2022 einen Preis­rückgang im Vergleich zu 2020.

Über 26 Prozent der inserierten Wohnungen hatten eine Fläche von 40 bis 60 Quadrat­metern, weitere 27,5 Prozent waren 60 bis 80 Quadrat­meter groß. Wie bereits in den Vorjahren wurden somit am häufigsten Bestands­wohnungen mittlerer Größe angeboten. Am seltensten wurden Bestands­wohnungen von 80 bis 100 Quadrat­meter zur Vermietung angeboten (11 Prozent).

**Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

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
2017	19,84	2.758	16,65	3.809	15,75	4.547	15,75	3.026	16,85	2.632	<b>16,80</b>	<b>16.772</b>
2018	21,47	3.053	17,76	4.185	16,90	4.506	16,78	3.026	17,83	2.745	<b>18,03</b>	<b>17.515</b>
2019	22,71	2.939	18,77	3.939	17,55	4.516	17,27	2.979	18,24	2.396	<b>18,79</b>	<b>16.769</b>
2020	23,70	4.499	19,04	4.594	17,92	4.923	17,87	3.229	18,72	2.724	<b>19,58</b>	<b>19.969</b>
2021*	23,37	2.255	19,71	2.681	18,59	3.000	18,73	1.939	19,70	2.089	<b>19,96</b>	<b>11.964</b>
2022	22,12	2.282	18,66	3.034	17,95	3.117	18,52	1.692	19,66	1.222	<b>19,25</b>	<b>11.347</b>

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr (für 2022 gegenüber 2020) 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 %
2018	1,63	8,2	1,11	6,7	1,15	7,3	1,03	6,5	0,98	5,8	<b>1,23</b>	<b>7,3</b>
2019	1,24	5,8	1,01	5,7	0,65	3,8	0,49	2,9	0,41	2,3	<b>0,76</b>	<b>4,2</b>
2020	0,99	4,4	0,27	1,4	0,37	2,1	0,60	3,5	0,48	2,6	<b>0,79</b>	<b>4,2</b>
2021*	-0,33	-1,4	0,67	3,5	0,67	3,7	0,86	4,8	0,98	5,2	<b>0,38</b>	<b>1,9</b>
2022**	-1,58	-6,7	-0,38	-2,0	0,03	0,2	0,65	3,6	0,94	5,0	<b>-0,33</b>	<b>-1,7</b>

\* Für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Die Preisunterschiede zwischen den günstigsten und den teuersten Angeboten fielen bei sehr kleinen Wohnungen besonders hoch aus (siehe Abbildung 3). Die Spanne zwischen den günstigsten und teuersten zehn Prozent betrug hier 13,53 Euro. Für zehn Prozent der Wohnungen lag die Miete bei unter 15,98 Euro pro Quadratmeter. Für bis zu 75 Prozent der Wohnungen wurden Mieten bis 25 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die teuersten zehn Prozent der Angebote kosteten mindestens 29,51 Euro pro Quadratmeter. Die Schwankung der Miethöhen für die mittleren 50 Prozent der Anzeigen in dieser Größenklasse war mit einer Preisspanne von fast 7,60 überdurchschnittlich hoch. Die Angebotsmieten variierten zwischen 18,33 Euro und 25 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.

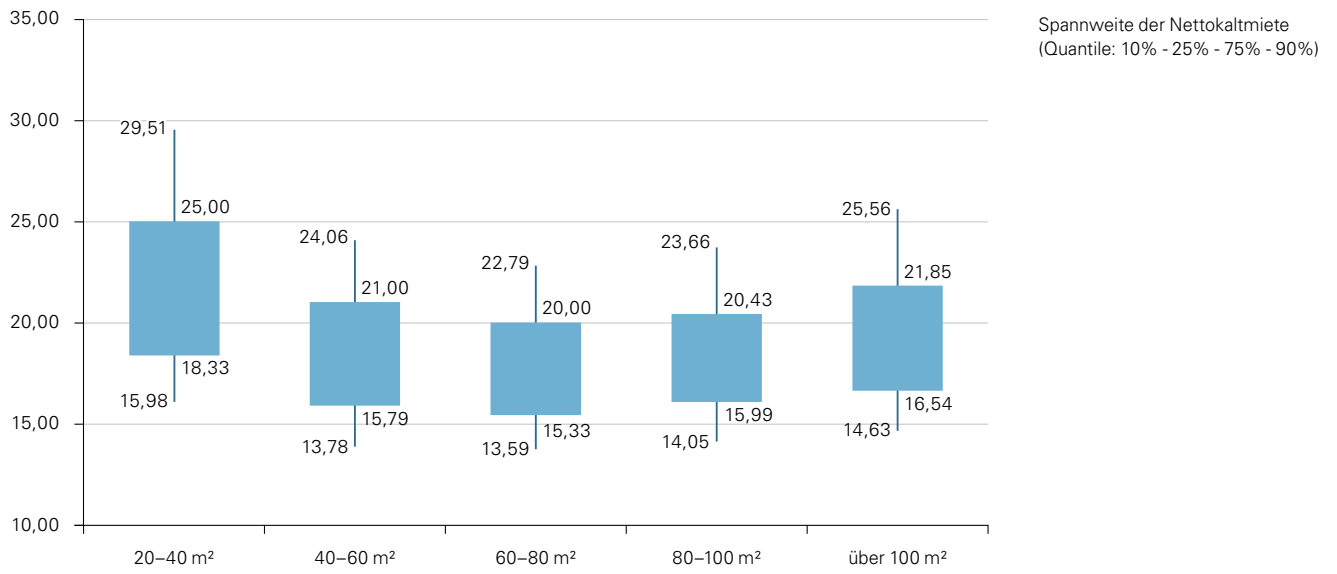
Für die anderen Größenklassen bewegte sich die Preisspanne für die mittleren 50 Prozent der Angebote zwischen 4,44 und 5,31 Euro. Für die günstigsten zehn Prozent der anderen Wohnungen wurden zwischen 13,60 und 14,60 Euro pro Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehn Prozent zwischen 22,80 und 25,60 Euro pro Quadratmeter.

Die Struktur der Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen im Bereich der Wiedervermietung (siehe Abbildung 5) von 2017 bis 2022 zeigt, dass im Jahr 2017 anteilig noch mehr Angebote auf den Bereich der größeren und größten Wohnungen entfielen als in den Folgejahren. Im Jahr 2022 waren nur noch knapp 11 Prozent aller angebotenen Wohnungen über 100 Quadratmeter groß.

Wie bei den Neubauwohnungen dominieren auch hier die Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter) mit einem Anteil von 27,5 Prozent das Angebot. Die Zahl der Angebote für Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern lag im Jahr 2022 leicht oberhalb der 20-Prozent-Marke. Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern wurden nach den Wohnungen mittlerer Größe mit 27 Prozent am häufigsten angeboten.

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

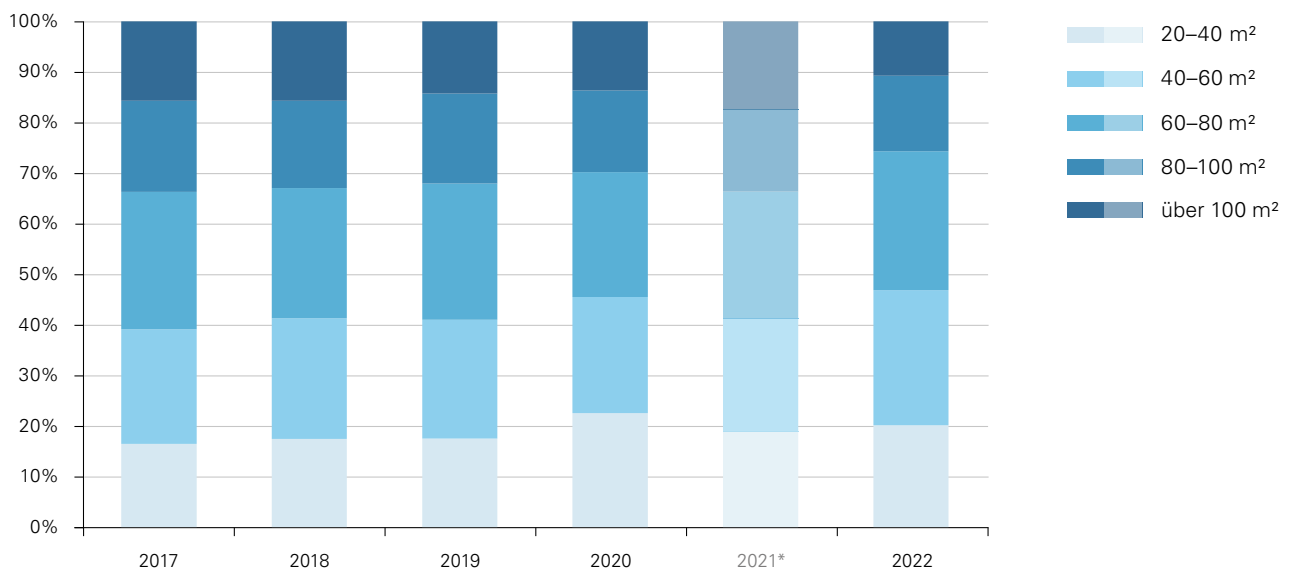
Wiedervermietungsrente in Euro/m<sup>2</sup>



Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

**Abbildung 5: Wiedervermietung – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen**

Anteil an allen ausgewerteten Fällen in Prozent



\* Für 2021: Umstellung auf Datenbasis von F+B, Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

## 2.4 Wiedervermietungs- mieten unmöblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmieten wurden in den zentralen Lagen verlangt. Zum Stadtrand hin sanken die Mieten tendenziell ab (siehe Karte 3). Diese Mietenstruktur entspricht dem Bild der letzten Jahre und zeigt sich insgesamt relativ stabil.

Die günstigsten Durchschnittsmieten in Feldmoching-Hasenberg wichen über drei Euro vom städtischen Mittel (19,25 Euro je Quadratmeter) ab, die teuersten Mieten um fast vier Euro.

Mit Erstbezugsmieten von über 21 Euro je Quadratmeter wurde in den zentral gelegenen Gebieten Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt sowie Schwabing überdurchschnittlich viel verlangt.

Günstigere Angebote von unter 17 Euro je Quadratmeter fanden sich außerhalb des Mittleren Rings in Feldmoching-Hasenberg, Aubing-Lochhausen-Langwied sowie in Allach-Untermenzing.

Von den insgesamt rund 11.350 angebotenen Neubauwohnungen entfielen mit Abstand die meisten Angebote auf Schwabing. In der Schwanthalerhöhe und in Allach-Untermenzing war das Angebot mit unter 200 Wohnungen vergleichsweise gering (siehe Karte 3 und Tabelle 4).

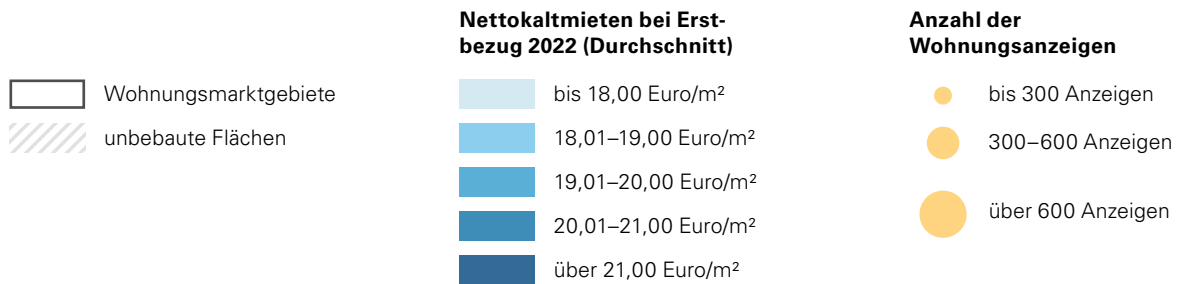
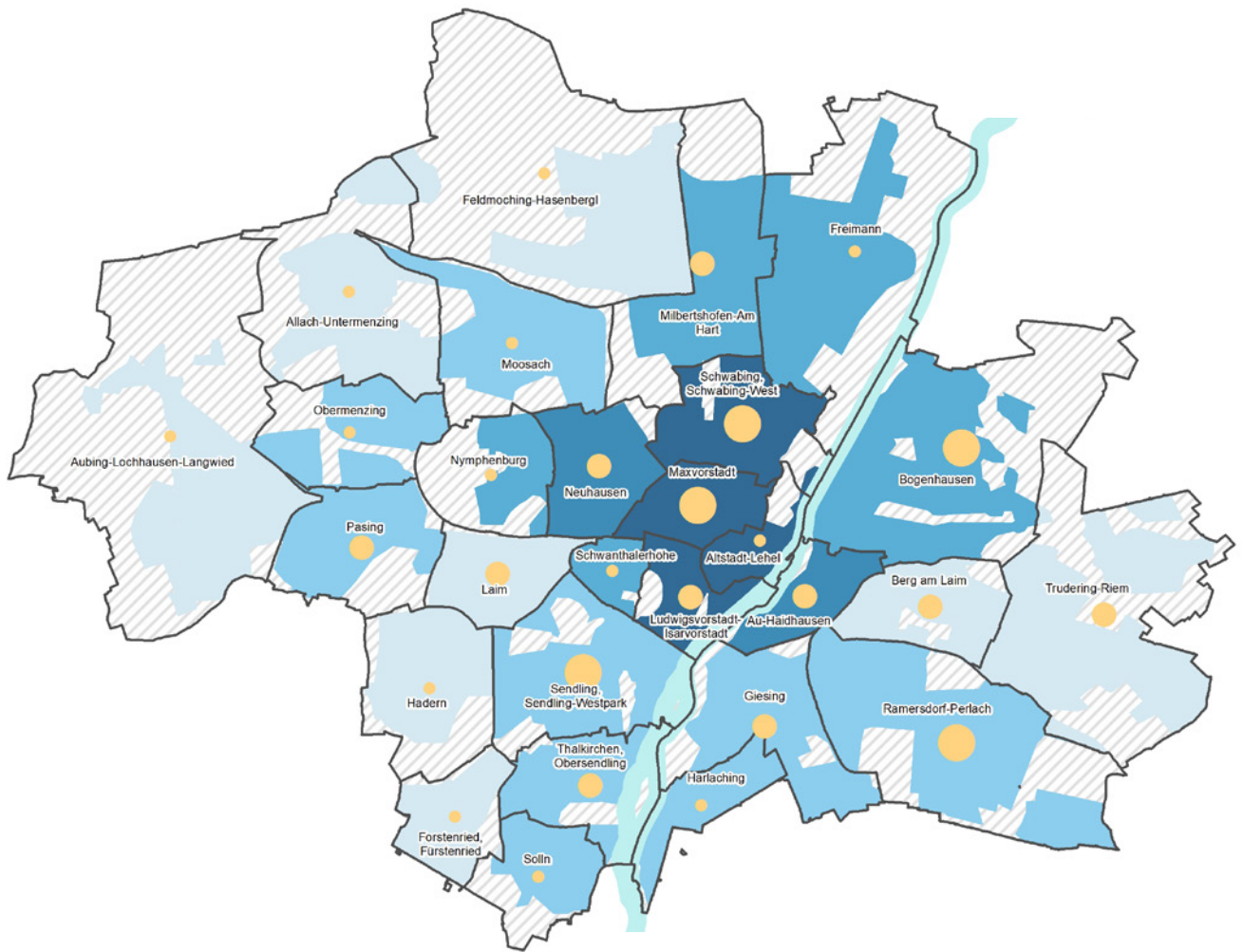
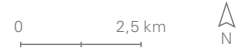
**Tabelle 4: Wiedervermietung –  
Nettokaltmieten nach Teilgebieten**

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2022</b>		
Altstadt-Lehel	23,04	268
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	21,88	564
Maxvorstadt	21,40	638
Schwabing, Schwabing-West	21,65	1.049
Au-Haidhausen	20,95	548
Sending, Sending-Westpark	18,09	704
Schwanthalerhöhe	19,20	192
Neuhausen	20,06	590
Nymphenburg	19,19	214
Moosach	18,50	283
Milbertshofen-Am Hart	19,18	348
Bogenhausen	19,22	771
Berg am Laim	17,00	305
Trudering, Riem	17,88	485
Ramersdorf-Perlach	18,12	603
Giesing	18,64	585
Harlaching	18,96	212
Thalkirchen, Obersending	18,13	330
Forstenried, Fürstenried	17,76	244
Solln	18,79	213
Hadern	17,40	237
Pasing	18,19	354
Obermenzing	18,07	215
Aubing-Lochhausen-Langwied	16,75	250
Allach-Untermenzing	16,80	171
Feldmoching-Hasenberg	15,99	221
Laim	17,79	464
Freimann	19,48	289
<b>LH München</b>	<b>19,25</b>	<b>11.347</b>

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



**Karte 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen**



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,  
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2022

### 3 Mieten in München – möblierte Wohnungen

Der Begriff der möblierten Wohnung ist gesetzlich nicht definiert. Im Allgemeinen gilt eine Wohnung jedoch dann als möbliert, wenn die Einrichtung über die Grundausstattung hinausgeht. Zur Grundausstattung gehören unter anderem Heizkörper, Türen, WC und Anschlüsse. Nicht zur Grundausstattung zählen beispielsweise eine Küche, Einbauschränke oder Lampen.

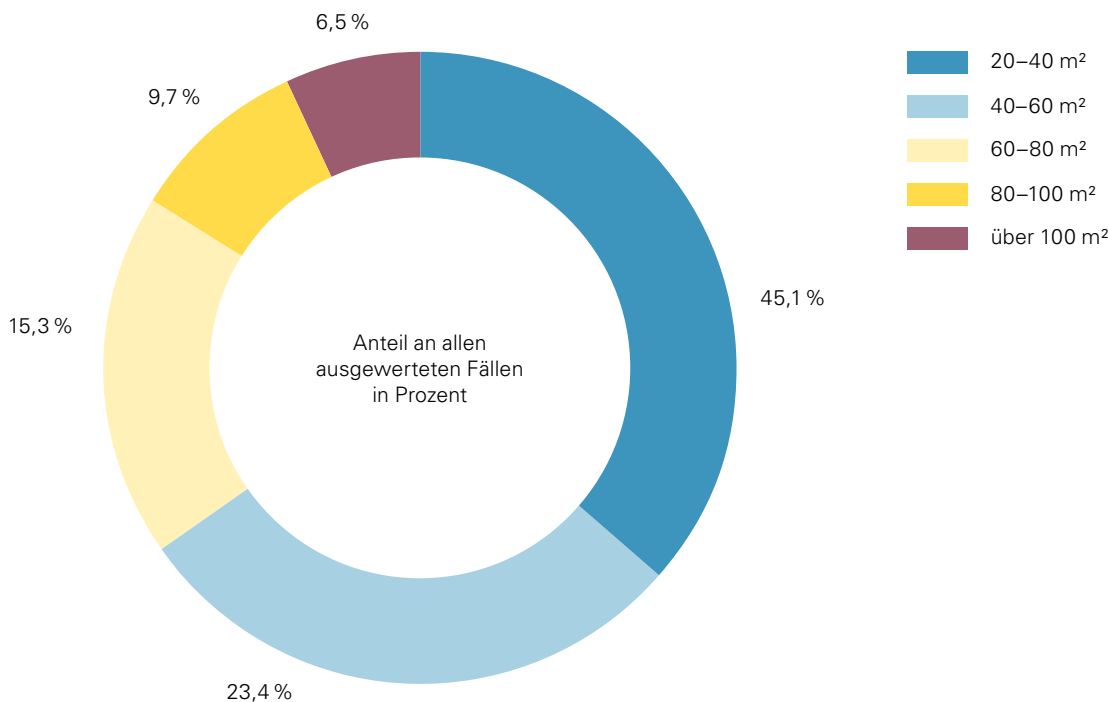
Der Markt für möblierte Wohnungen hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen. Im Jahr 2022 wurden insgesamt rund 4.100 und damit 21,5 Prozent aller inserierten Mietwohnungen mit Möblierung angeboten. 88,5 Prozent der möblierten Wohnungen waren Bestandswohnungen, 11,5 Prozent entfielen auf das Neubausegment. Unter allen möblierten Wohnungen machten kleinere

Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern mit 36,5 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungsgröße sank auch die Zahl der Angebote. Sehr große Wohnungen wurden nur selten möbliert angeboten (siehe Abbildung 6).

Die enorm hohen Fallzahlen möblierter Wohnungen im Jahr 2021 hatten verschiedene Gründe und waren auch methodisch bedingt. 2021 wurde auf die Daten des Forschungsinstituts F+B zurückgegriffen. Dort waren Wohnungen der Kategorie „Wohnen auf Zeit“ (zum Beispiel sogenannte „Serviced Apartments“) in der Auswertung der möblierten Wohnungen enthalten. Ein Ausschluss dieser Wohnungen war nicht möglich. Bei der Auswertung der Daten von ImmobilienScout24 wurden diese ausgeschlossen.

In einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dem der Landeshauptstadt, sind die Mieten durch die Mietpreisbremse gesetzlich begrenzt. Ausnahmen gibt es allerdings für möblierte Wohnungen. Obwohl auch diese grundsätzlich der Mietpreisbremse unterliegen, dürfen Vermieter\*innen für möblierte Einheiten einen Zuschlag verlangen, der nicht separat ausgewiesen werden muss. Aufgrund dieser Grauzone sind die Angebotsmieten für möblierte Wohnungen deutlich höher. Es gibt auch Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Dazu gehören Neubauten ab 2014 sowie die Kurzzeitvermietung oder auch die „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“. Als Ausweichreaktion auf die Mietpreisbremse werden derartige Wohnungen möglicherweise nun vermehrt möbliert vermietet.

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



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

### 3.1 Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen

#### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 30,24 Euro/m<sup>2</sup>
- 12 Prozent aller inserierten Mietwohnungen im Neubau sind möbliert.
- Überwiegend kleine Wohnungen werden möbliert angeboten.
- Möblierte Neubauwohnungen sind durchschnittlich 36 Prozent teurer als für unmöblierte Neubauwohnungen.

Für das Jahr 2022 wurden rund 470 Anzeigen für möblierte Neubauwohnungen ausgewertet.

Unter allen möblierten Neubauwohnungen machten kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern mit 46 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungsgröße sank auch die Zahl der Angebote (siehe Tabelle 5). Sehr große Wohnungen wurden nur selten möbliert angeboten.

Möblierte Neubauwohnungen kosteten durchschnittlich 30,24 Euro pro Quadratmeter und waren damit rund 8,00 Euro pro Quadratmeter teurer als unmöblierte Neubauwohnungen (siehe Tabelle 5). Insgesamt wurde somit etwa ähnlich viel verlangt wie im Jahr 2020.

Aufgrund der relativ geringen Angebotszahl im Neubausegment wurde für möblierte Neubauwohnungen keine Auswertung auf Ebene der Wohnungsmarktgebiete vorgenommen.

**Tabelle 5: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

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	
2017	32,70	231	29,37	249	27,31	139	26,98	70	25,00	34	<b>29,60</b>	<b>723</b>	
2018	32,38	293	28,57	205	28,02	116	27,83	62	27,20	28	<b>29,95</b>	<b>704</b>	
2019	34,57	395	28,84	232	27,42	122	26,87	71	24,50	32	<b>30,97</b>	<b>852</b>	
2020	32,56	640	29,09	264	26,72	182	28,03	59	25,20	35	<b>30,44</b>	<b>1.180</b>	
2021*	30,37	954	26,11	496	24,06	324	22,90	205	22,90	138	<b>27,19</b>	<b>2.117</b>	
2022	34,00	217	29,44	114	25,35	76	24,20	36	25,13	27	<b>30,24</b>	<b>470</b>	

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr (für 2022 gegenüber 2020) 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 %	
2018	-0,32	-1,0	-0,80	-2,7	0,71	2,6	0,85	3,2	2,20	8,8	<b>0,35</b>	<b>1,2</b>	
2019	2,19	6,8	0,27	0,9	-0,60	-2,1	-0,96	-3,4	-2,70	-9,9	<b>1,02</b>	<b>3,4</b>	
2020	-2,01	-5,8	0,25	0,9	-0,70	-2,6	1,16	4,3	0,70	2,9	<b>-0,53</b>	<b>-1,7</b>	
2021*	-2,19	-6,7	-2,98	-10,2	-2,66	-10,0	-5,13	-18,3	-2,30	-9,1	<b>-3,25</b>	<b>-10,7</b>	
2022**	1,44	4,4	0,35	1,2	-1,37	-5,1	-3,83	-13,6	-0,07	-0,3	<b>-0,20</b>	<b>-0,7</b>	

\* Für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

### 3.2 Wiedervermietungs- mieten möblierter Wohnungen

#### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Wiedervermietungs-  
miete: 26,46 Euro/m<sup>2</sup>
- 24 Prozent aller inserierten Miet-  
wohnungen im Bestand sind  
möbliert.
- Überwiegend kleine Wohnun-  
gen werden möbliert angeboten.
- Wiedervermietungs-  
mieten für möblierte Wohnungen sind  
durchschnittlich 37,5 Prozent  
teurer als für unmöblierte  
Wohnungen.
- Möblierte Bestandswohnungen  
sind teurer als unmöblierte  
Neubauwohnungen.

Rund 3.600 Wohnungen und damit fast ein Viertel aller ausgewerteten Mietwohnungen im Bestand waren im Jahr 2022 möbliert.

Kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern machten auch bei den möblierten Bestandswohnungen mit 35 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungsgröße sank die Zahl der Angebote (siehe Tabelle 6).

Im Vergleich zu den möblierten Neubauwohnungen waren möblierte Bestandswohnungen mit 26,46 Euro pro Quadratmeter günstiger (siehe Tabelle 7). Im Vergleich zu 2020 konnte ein Rückgang der Mieten um 7,6 Prozent festgestellt werden. Die durchschnittlich verlangte Wiedervermietungs-  
miete für möblierte Wohnungen lag nicht nur deutlich über der Miete für unmöblierte Bestandsobjekte, sondern auch über der Miete für unmöblierte Neubauwohnungen (+4,19 Euro).

**Tabelle 6: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

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
2017	30,69	1.526	26,60	1.490	24,33	933	24,79	500	24,80	378	27,13	4.827
2018	31,97	1.545	27,77	1.413	25,51	910	25,64	452	24,50	337	28,28	4.657
2019	33,34	1.833	28,25	1.572	26,09	1.007	25,66	511	25,50	348	29,17	5.271
2020	32,02	2.888	27,53	2.020	25,29	1.194	25,14	586	24,86	369	28,65	7.057
2021*	29,38	4.509	25,06	3.202	22,93	2.004	22,80	977	22,72	860	26,01	11.552
2022	30,31	1.276	25,35	1.070	23,50	685	23,88	342	23,16	249	26,46	3.622

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr (für 2022 gegenüber 2020) 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 %
2018	1,28	4,2	1,17	4,4	1,18	4,8	0,85	3,4	-0,30	-1,2	1,15	4,2
2019	1,37	4,3	0,48	1,7	0,58	2,3	0,02	0,1	1,00	4,1	0,89	3,1
2020	-1,32	-4,0	-0,72	-2,5	-0,80	-3,1	-0,52	-2,0	-0,64	-2,5	-0,52	-1,8
2021*	-2,64	-8,2	-2,47	-9,0	-2,36	-9,3	-2,34	-9,3	-2,14	-8,6	-2,64	-9,2
2022**	-1,71	-5,3	-2,18	-7,9	-1,79	-7,1	-1,26	-5,0	-1,70	-6,9	-2,19	-7,6

\* Für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

### 3.3 Wiedervermietungsrenten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Die Wiedervermietungsrente für möblierte Bestandswohnungen war mit 29,43 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel am höchsten. In Hadern mussten demgegenüber nur rund 22 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden (siehe Tabelle 7).

Möblierte Bestandswohnungen waren stadtweit 37,5 Prozent teurer als unmöblierte Bestandswohnungen. Während in Ramersdorf-Perlach der Unterschied fast 48 Prozent ausmachte, war dieser mit etwa 21 Prozent in Solln deutlich geringer.

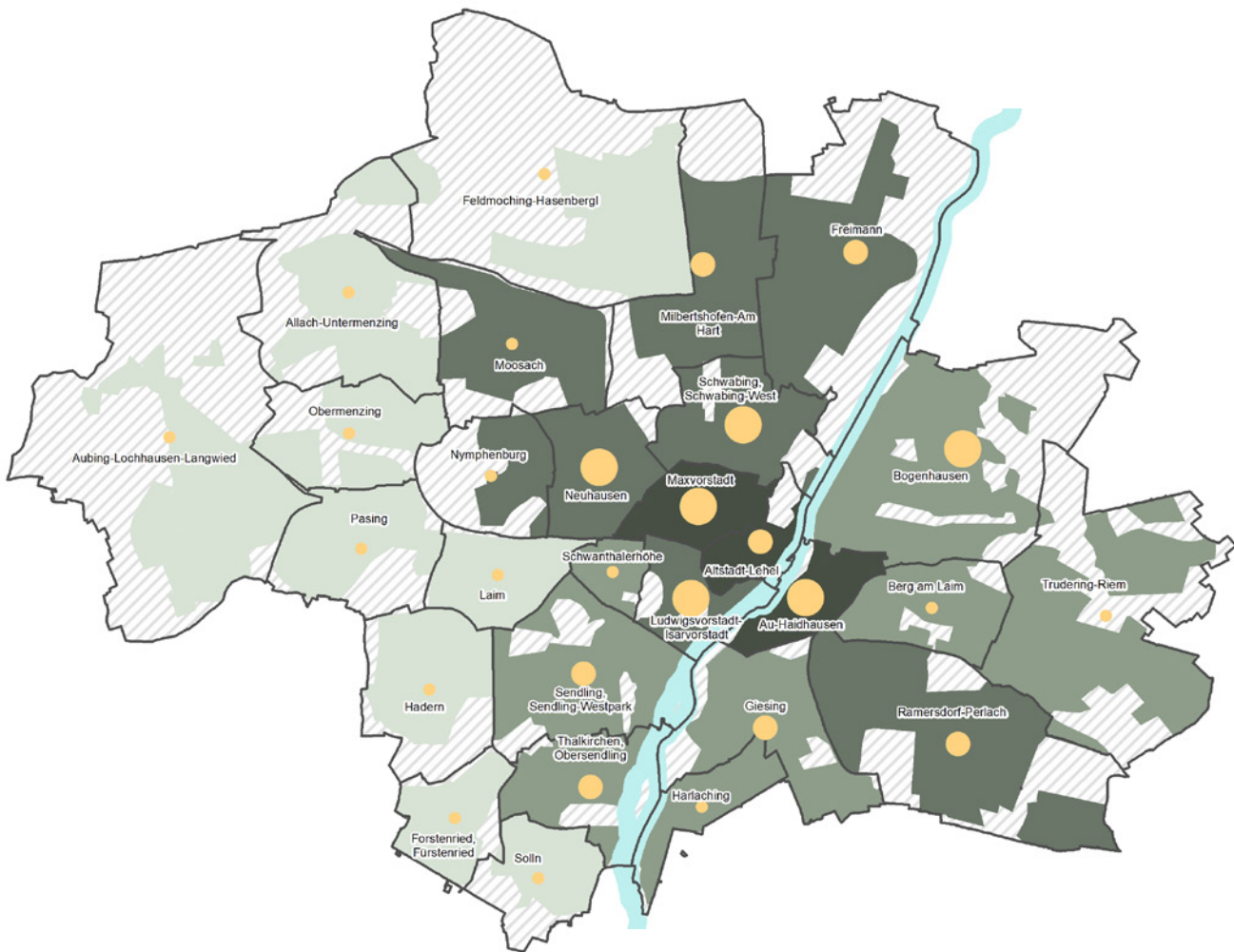
In fast jedem Wohnungsmarktgebiet mit Ausnahme von Berg am Laim und Obermenzing wurden unmöblierte Neubauwohnungen günstiger vermietet als möblierte Bestandswohnungen. In Milbertshofen-Am Hart war der Unterschied mit rund 7,60 Euro am größten, in Berg am Laim waren unmöblierte Neubauwohnungen rund einen Euro teurer als möblierte Bestandswohnungen.

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

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Miete in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2022</b>		
Altstadt-Lehel	29,43	129
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	27,88	262
Maxvorstadt	28,43	315
Schwabing, Schwabing-West	27,86	433
Au-Haidhausen	28,38	252
Sendling, Sendling-Westpark	24,39	200
Schwanthalerhöhe	25,69	55
Neuhausen	26,27	201
Nymphenburg	27,73	82
Moosach	26,13	76
Milbertshofen-Am Hart	26,82	169
Bogenhausen	25,77	297
Berg am Laim	24,29	53
Trudering, Riem	25,22	89
Ramersdorf-Perlach	26,75	145
Giesing	25,70	140
Harlaching	24,93	49
Thalkirchen, Obersendling	24,62	113
Forstenried, Fürstenried	22,66	36
Solln	22,77	47
Hadern	21,71	53
Pasing	23,74	67
Obermenzing	23,13	34
Aubing-Lochhausen-Langwied	22,04	33
Allach-Untermenzing	22,23	31
Feldmoching-Hasenbergl	22,87	43
Laim	23,94	79
Freimann	27,61	139
<b>LH München</b>	<b>26,46</b>	<b>3.622</b>

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

**Karte 4: Wiedervermietung möbliert – Nettokaltmieten und Anzahl der Wohnungsanzeigen**



**Nettokaltmieten bei möblierten Wiedervermietung 2022 (Durchschnitt)**

**Anzahl der Wohnungsanzeigen**

- Wohnungsmarktgebiete
- unbebaute Flächen

- bis 24,00 Euro/m<sup>2</sup>
- 24,01–26,00 Euro/m<sup>2</sup>
- 26,01–28,00 Euro/m<sup>2</sup>
- über 28,00 Euro/m<sup>2</sup>

- bis 100 Anzeigen
- 101–200 Anzeigen
- über 200 Anzeigen

Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice, Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2022



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.

Zu beachten ist, dass es sich bei den dargestellten Kaufpreisen, wie auch bei den Mieten, um Angebotspreise handelt. Diese zeigen Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt sowie Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnungsmarktgebieten und Wohnungsgrößenklassen. 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.

Die aktuellen Herausforderungen führen zu einer Reihe von Unsicherheiten auf dem Wohnungsmarkt. Zinserhöhungen bei der Baufinanzierung, steigende Baukosten, hohe Energie- und Lebenshaltungskosten sowie andere geopolitische Ereignisse beunruhigen Investor\*innen, Bauträger\*innen und Eigentümer\*innen und dürften den ein oder anderen Wunsch nach einem Eigenheim erschweren oder unmöglich machen.

Vor allem im ersten Halbjahr 2022 spiegeln sich diese Geschehnisse in den Preisdaten aber noch nicht wider. Im zweiten Halbjahr 2022 ist ein leichter Rückgang der Kaufpreise sowohl im Neubau als auch im Bestand erkennbar.

Angesichts der hohen Dynamik der politischen und ökonomischen Entwicklungen lassen sich derzeit jedoch keine seriösen Prognosen hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen aufstellen.

### 4.1 Neubauimmobilien

#### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 13.500 Euro/m<sup>2</sup>
- Preisanstieg gegenüber 2020 in allen Größenklassen
- Höchste Quadratmeterpreise für sehr große Wohnungen.

**Tabelle 8: Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

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
2017	8.377	199	8.109	698	8.058	1.143	7.737	1.400	8.546	943	9.763	753	<b>8.329</b>	<b>5.136</b>
2018	9.919	238	9.103	685	8.685	1.110	8.688	1.312	9.563	865	11.360	605	<b>9.300</b>	<b>4.815</b>
2019	10.479	321	9.923	788	9.428	1.252	9.399	1.368	10.151	821	11.961	611	<b>9.976</b>	<b>5.161</b>
2020	11.702	269	11.087	614	10.462	881	10.705	951	11.103	629	13.489	489	<b>11.201</b>	<b>3.833</b>
2021*	10.988	360	10.583	719	10.436	1.087	10.246	903	10.929	580	11.567	576	<b>10.689</b>	<b>4.225</b>
2022	14.545	195	13.244	385	12.910	548	12.769	486	13.405	356	15.515	302	<b>13.500</b>	<b>2.272</b>

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr (für 2022 gegenüber 2020) 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 %
2018	1.542	18,4	994	12,3	627	7,8	951	12,3	1.017	11,9	1.597	16,4	<b>971</b>	<b>11,7</b>
2019	560	5,6	820	9,0	743	8,6	711	8,2	588	6,1	601	5,3	<b>676</b>	<b>7,3</b>
2020	1.223	11,7	1.164	11,7	1.034	11,0	1.306	13,9	952	9,4	1.528	12,8	<b>1.225</b>	<b>12,3</b>
2021*	-714	-6,1	-504	-4,5	-26	-0,2	-459	-4,3	-174	-1,6	-1.922	-14,2	<b>-512</b>	<b>-4,6</b>
2022**	2.843	24,3	2.157	19,5	2.448	23,4	2.064	19,3	2.302	20,7	2.026	15,0	<b>2.299</b>	<b>20,5</b>

\* Für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH  
 \*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Für das Jahr 2022 wurden insgesamt rund 2.300 Kaufanzeigen für Neubauwohnungen ausgewertet.

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei 13.500 Euro je Quadratmeter und damit 20,5 Prozent über den Preisen des Jahres 2020. Dabei wurden Immobilien in allen Größenklassen zu höheren Preisen als vor zwei Jahren angeboten. Sehr kleine und sehr große Wohnungen waren 2022 am teuersten (siehe Tabelle 8).

Im zweiten Halbjahr 2022 sanken die Preise für Neubauwohnungen im Vergleich zum ersten Halbjahr im Durchschnitt leicht, lagen aber dennoch über den Preisen der Vorjahre. Es bleibt abzuwarten, ob sich dieser Trend fortsetzt.

#### 4.2 Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

Die vergleichsweise günstigsten Neubauwohnungen konnten mit rund 10.000 Euro pro Quadratmeter in Aubing-Lochhausen-Langwied erworben werden. Die teuersten Angebote wurden mit durchschnittlich rund 21.400 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel inseriert (siehe Tabelle 9).

Insgesamt zeigt sich, dass die Kaufpreise in den Stadtrandlagen, abgesehen von Harlaching, niedriger sind und zum Zentrum hin zunehmen (siehe Karte 5).

Mit fast 300 Annoncen wurden die meisten Immobilien in Neuhausen inseriert. In weiteren sieben Wohnungsmarktgebieten wurden jeweils über 100 Neubauwohnungen angeboten. In der Schwanthalerhöhe wurden die wenigsten Objekte inseriert.

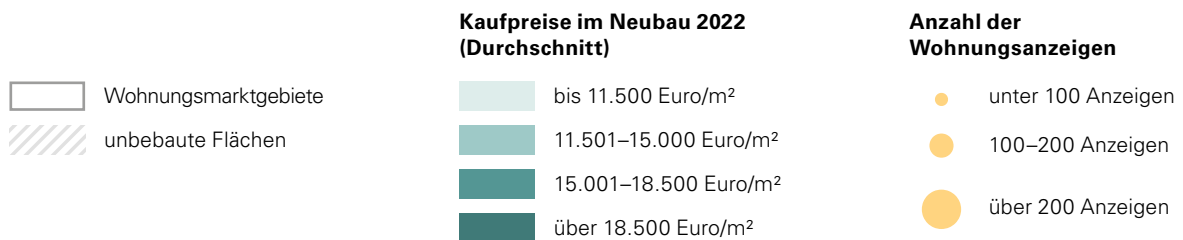
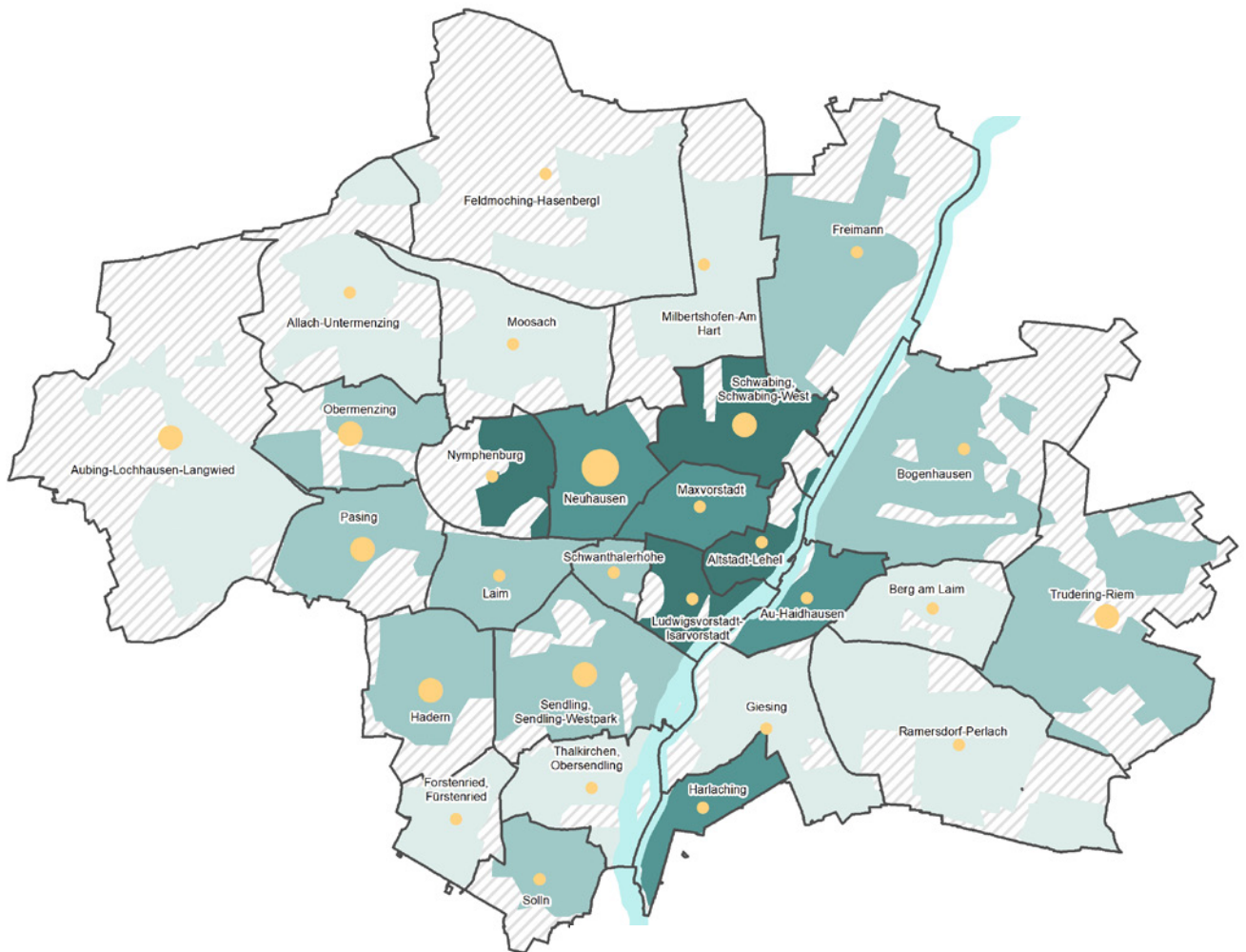
**Tabelle 9: Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten**

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2022</b>		
Altstadt-Lehel	21.403	34
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	18.910	53
Maxvorstadt	17.382	20
Schwabing, Schwabing-West	19.077	198
Au-Haidhausen	18.403	35
Sending, Sending-Westpark	11.799	111
Schwanthalerhöhe	12.599	17
Neuhausen	16.134	299
Nymphenburg	19.222	28
Moosach	10.163	41
Milbertshofen-Am Hart	10.613	31
Bogenhausen	13.527	97
Berg am Laim	10.777	40
Trudering, Riem	11.992	182
Ramersdorf-Perlach	10.960	64
Giesing	10.604	36
Harlaching	15.502	60
Thalkirchen, Obersending	11.231	39
Forstenried, Fürstenried	11.482	96
Solln	12.296	60
Hadern	12.096	107
Pasing	11.612	170
Obermenzing	12.968	106
Aubing-Lochhausen-Langwied	10.006	179
Allach-Untermenzing	11.499	60
Feldmoching-Hasenberg	10.202	56
Laim	11.902	35
Freimann	11.845	18
<b>LH München</b>	<b>13.500</b>	<b>2.272</b>

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



Karte 5: Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,  
 Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2022

### 4.3 Bestandsimmobilien

#### Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 9.889 Euro/m<sup>2</sup>
- Anstieg gegenüber 2020: 12,5 Prozent
- Teuerste Quadratmeterpreise für sehr große Objekte.

Der weitaus größere Markt im Vergleich zum Neubausegment umfasste den Verkauf von Bestandswohnungen. Im Jahr 2022 wurden mit circa 6.000 Immobilien mehr als doppelt so viele Objekte wie im Neubausegment angeboten.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandsobjekte lag bei rund 9.900 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 10) und damit 12,5 Prozent höher als im Jahr 2020. Der Erwerb von Wohnungen wird in allen Größenklassen immer teurer. Die Spannweite der Preissteigerung von 2020 bis 2022 reichte von 7,7 Prozent bei Wohnungen mit von 40 bis 60 Quadratmetern bis zu 18,4 Prozent in der Größenkategorie „über 125 Quadratmeter“.

Seit 2017 erhöhten sich die Kaufpreise im Bestand um mehr als 60 Prozent. Auch bei den Bestandswohnungen sanken die Preise im zweiten Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr erstmals seit 2015 leicht, lagen aber immer noch über den Preisen der Vorjahre.

**Tabelle 10: Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber den Vorjahren**

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
2017	6.479	1.288	6.395	1.938	6.301	2.678	6.691	1.905	6.957	971	8.748	921	<b>6.718</b>	<b>9.701</b>
2018	7.404	1.524	7.169	2.131	6.969	2.764	7.358	2.183	7.735	920	9.223	972	<b>7.430</b>	<b>10.494</b>
2019	8.261	1.359	7.694	1.975	7.510	2.889	7.927	1.973	8.587	923	10.894	857	<b>8.121</b>	<b>9.976</b>
2020	8.907	1.359	8.610	1.815	8.086	2.553	8.507	1.890	9.243	964	11.349	799	<b>8.788</b>	<b>9.380</b>
2021*	9.448	1.176	9.269	1.755	8.950	2.625	9.134	1.739	9.433	788	10.401	1.212	<b>9.338</b>	<b>9.295</b>
2022	9.919	905	9.273	1.324	9.330	1.762	9.674	1.061	10.671	505	13.437	452	<b>9.889</b>	<b>6.009</b>

Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr (für 2022 gegenüber 2020) 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 %
2018	925	14,3	774	12,1	668	10,6	667	10,0	778	11,2	475	5,4	<b>712</b>	<b>10,6</b>
2019	857	11,6	525	7,3	541	7,8	569	7,7	852	11,0	1.671	18,1	<b>691</b>	<b>9,3</b>
2020	646	7,8	916	11,9	576	7,7	580	7,3	656	7,6	455	4,2	<b>667</b>	<b>8,2</b>
2021*	541	6,1	659	7,7	864	10,7	627	7,4	190	2,1	-948	-8,4	<b>550</b>	<b>6,3</b>
2022**	1.012	11,4	663	7,7	1.244	15,4	1.167	13,7	1.428	15,4	2.088	18,4	<b>1.101</b>	<b>12,5</b>

\* Für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

\*\* Berechnungen bezogen auf das Jahr 2020

Quelle: Immobilien Scout GmbH, 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

#### 4.4 Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

In den einzelnen Wohnungsmarktgebieten reichte die Preisspanne bei den Kaufangeboten von rund 7.900 Euro je Quadratmeter in Feldmoching-Hasenberg bis zu 17.000 Euro je Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel (siehe Tabelle 11).

In der Ludwigs- und Isarvorstadt wurden Kaufpreise von rund 13.700 Euro je Quadratmeter verlangt, womit in den beiden teuersten Gebieten die Kaufpreise für Bestandsobjekte über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauimmobilien in München lagen (13.500 Euro pro Quadratmeter). Die Angebotspreise in den restlichen Teilgebieten lagen unter dem städtischen Mittelwert.

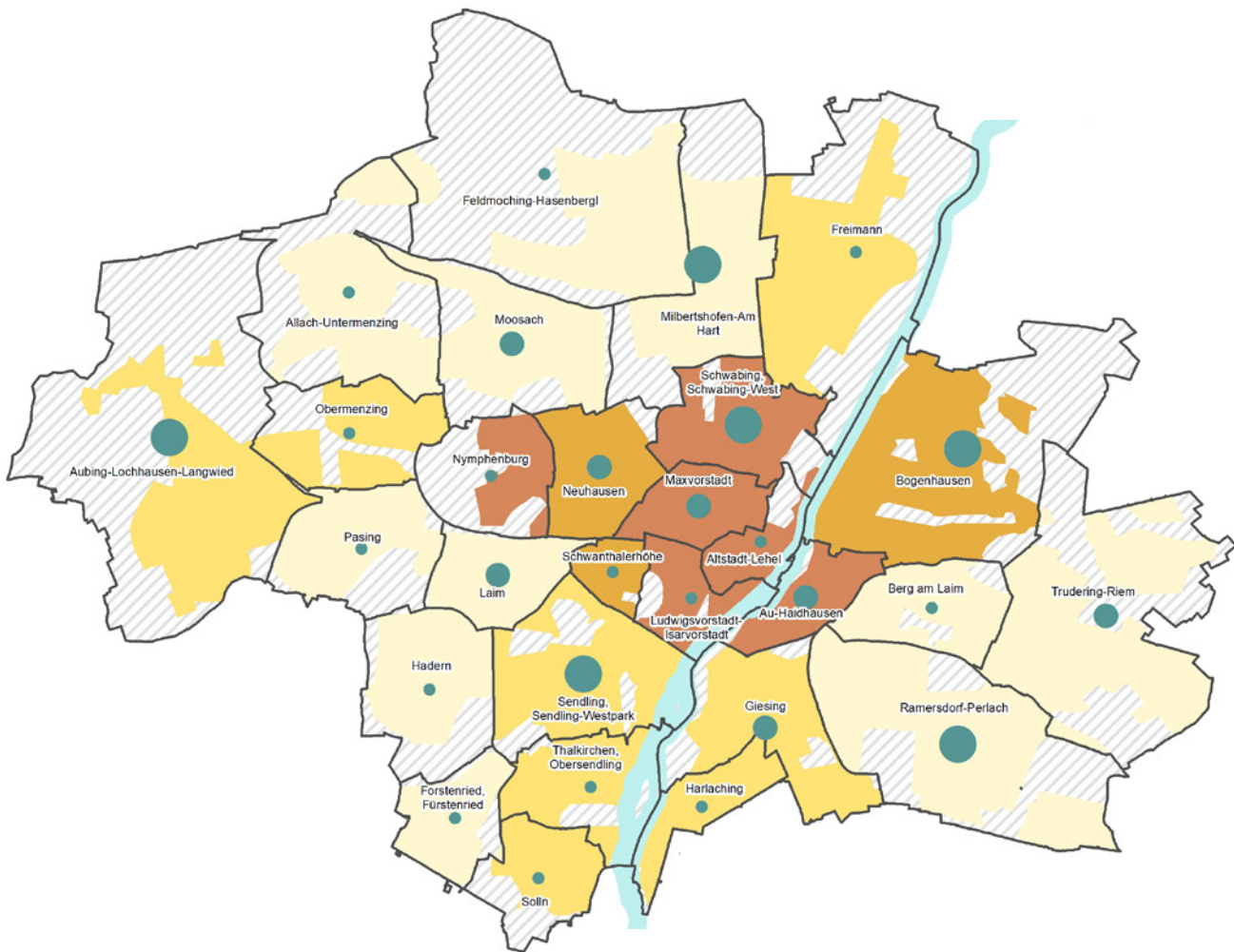
Insgesamt lässt sich erkennen, dass die Kaufpreise im Bestand tendenziell mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum günstiger wurden (siehe Karte 6).

Mit 513 Angeboten wurden die meisten Objekte im Jahr 2022 in Bogenhausen inseriert, gefolgt von Schwabing und Ramersdorf-Perlach. Ein eher geringes Angebot mit lediglich 85 Annoncen gab es, wie auch bei den Neubauimmobilien, in der Schwanthalerhöhe (siehe Tabelle 11).

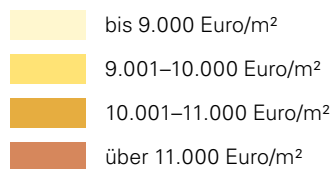
**Tabelle 11: Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten**

Wohnungsmarktgebiet	Gesamt	
	Preis in €/m <sup>2</sup>	Fälle absolut
<b>2022</b>		
Altstadt-Lehel	17.015	94
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	13.655	179
Maxvorstadt	12.371	293
Schwabing, Schwabing-West	12.266	429
Au-Haidhausen	12.039	207
Sendling, Sendling-Westpark	9.072	380
Schwanthalerhöhe	10.640	85
Neuhausen	10.339	277
Nymphenburg	12.244	103
Moosach	8.416	212
Milbertshofen-Am Hart	8.963	311
Bogenhausen	10.125	513
Berg am Laim	8.500	115
Trudering, Riem	8.957	217
Ramersdorf-Perlach	8.070	395
Giesing	9.145	215
Harlaching	9.840	130
Thalkirchen, Obersendling	9.072	141
Forstenried, Fürstenried	8.570	141
Solln	9.284	162
Hadern	8.155	132
Pasing	8.720	128
Obermenzing	9.122	145
Aubing-Lochhausen-Langwied	9.024	333
Allach-Untermenzing	8.581	148
Feldmoching-Hasenberg	7.913	149
Laim	8.735	238
Freimann	9.941	137
<b>LH München</b>	<b>9.889</b>	<b>6.009</b>

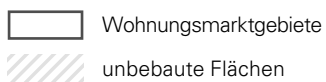
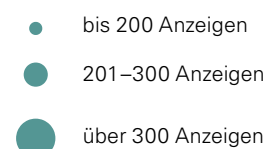
Karte 6: Bestand – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen



**Kaufpreise im Bestand 2022  
(Durchschnitt)**



**Anzahl der  
Wohnungsanzeigen**



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,  
Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH, Stand: 2022

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Die im Wohnungsmarktbarometer ermittelten Angebotsmieten 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 m<sup>2</sup>) 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.

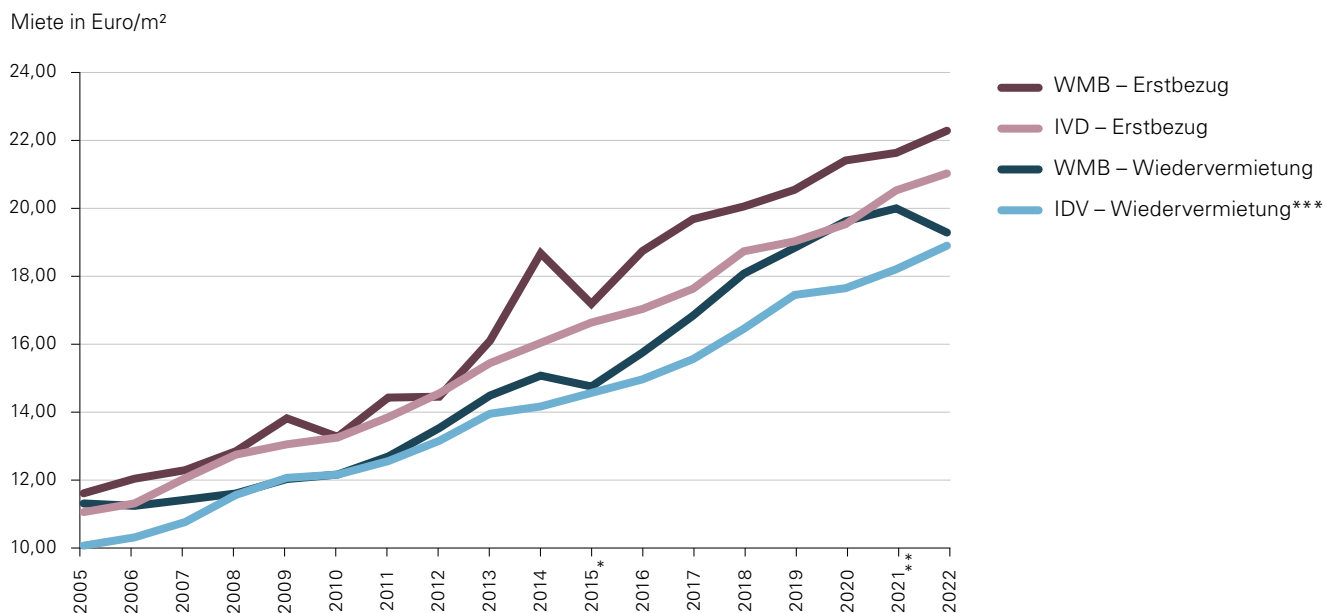
### 5.1 Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung

Der IVD veröffentlicht regelmäßig Immobilienpreisspiegel, in denen auch Daten zu Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten für die Landeshauptstadt München enthalten sind. Bis 2018 wurden die Wiedervermietungs-mieten 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 (siehe Abbildung 7). Der Knick der Kurve beim Wohnungsmarktbarometer (WMB) im Jahr 2015 stellt den Datenbruch bei der Umstellung der Datenbasis von den Anzeigen der Süddeutschen Zeitung auf die Anzeigen des Internetportals ImmobilienScout24 dar. Auch im Jahr 2021 hat sich die Datenquelle geändert. In diesem Jahr wurden die Annoncen von F+B ausgewertet.

Laut dem empirica-Immobilienpreisindex (4/2022) lagen die ermittelten Angebotsmieten für München mit 20,12 Euro je Quadratmeter im Neubau sowie 18,49 Euro je Quadratmeter über alle Baujahresklassen hinweg deutlich unter den Ergebnissen des

Abbildung 7: Erstbezugsmieten und Wiedervermietungsmieten 2005 bis 2022



\* ab 2015 Umstellung auf Datenbasis von Süddeutsche Zeitung auf ImmobilienScout24 und Auswertungszeitraum ein Jahr statt 1. Halbjahr

\*\* ab 2021 Umstellung der Datenbasis von ImmobilienScout24 auf F+B

\*\*\* bis 2018 ohne Altbau

Wohnungsmarktbarometers. Die Aussagen der empirica AG beziehen sich nur auf Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmetern. Zudem wurden in der Kategorie „Neubau“ alle Gebäude zusammengefasst, die in den letzten zehn Jahren errichtet wurden.

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

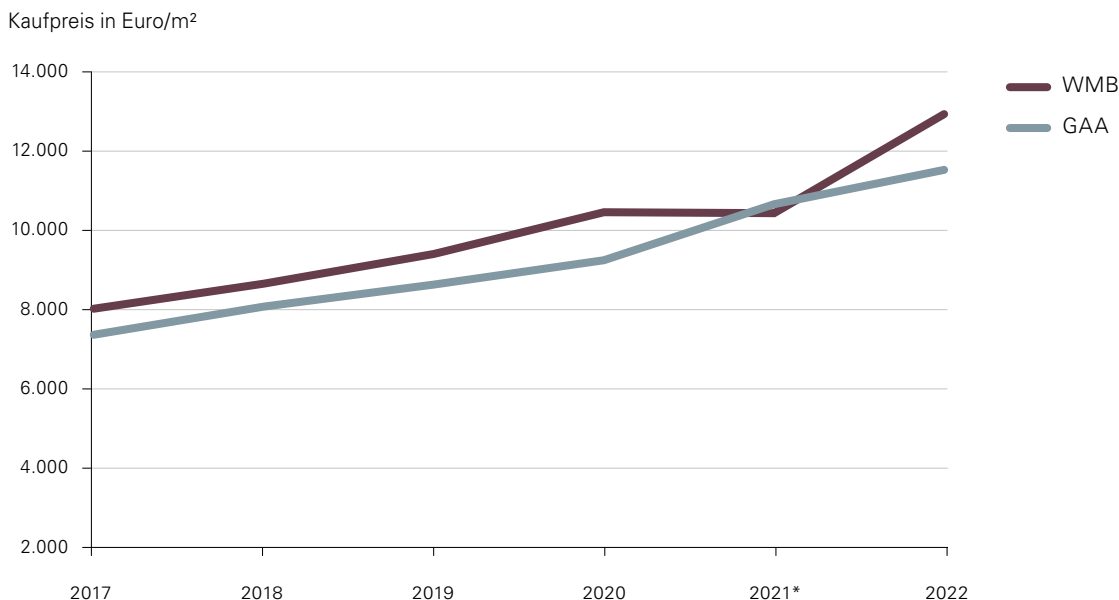
### 5.1 Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung

Der IVD veröffentlicht regelmäßig Immobilienpreisspiegel, in denen auch Daten zu Erstbezugs- und Wiedervermietungsdaten für die Landeshauptstadt München enthalten sind. Bis 2018 wurden die Wiedervermietungsdaten 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 (siehe Abbildung 7). Der Knick der Kurve beim Wohnungsmarktbarometer (WMB) im Jahr 2015 stellt den Datenbruch bei der Umstellung der Datenbasis von den Anzeigen der Süddeutschen Zeitung auf die Anzeigen des

Internetportals ImmobilienScout24 dar. Auch im Jahr 2021 hat sich die Datenquelle geändert. In diesem Jahr wurden die Annoncen von F+B ausgewertet.

Laut dem empirica-Immobilienpreisindex (4/2022) lagen die ermittelten Angebotsmieten für München mit 20,12 Euro je Quadratmeter im Neubau sowie 18,49 Euro je Quadratmeter über alle Baujahresklassen hinweg deutlich unter den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers. Die Aussagen der empirica AG beziehen sich nur auf Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmetern. Zudem wurden in der Kategorie „Neubau“ alle Gebäude zusammengefasst, die in den letzten zehn Jahren errichtet wurden.

Abbildung 8: Kaufpreise im Neubau 2017 bis 2022 im Vergleich



WMB: mittlerer Kaufpreis für alle Wohnlagen, Ø Wohnfläche 60–80 m²  
 GAA: mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen, Ø Wohnfläche rd. 75 m²

\* für 2021 wurde die Datenbasis des WMB geändert. Der „Knick“ ist daher statistisch bedingt.

Quelle: Immobilien Scout GmbH, ab 2021: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22



## 5.2 Kaufpreise für Neubau- und Bestandsimmobilien

Für einen Preisvergleich wird auf die veröffentlichten Ergebnisse des IVD (IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023) und den aktuellen empirica-Immobilienpreisindex (4/2022) sowie den Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) im Bereich der Landeshauptstadt München 2022 zurückgegriffen.

Aufgrund methodischer Unterschiede in 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 jedoch davon 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 Marktbericht-erstatter\*innen mit Hilfe von Lage- und Qualitätskomponenten innerhalb der vorhandenen Preisspannen gesetzt werden. Der Gutachterausschuss wiederum ist gesetzlich legitimiert, Kaufpreissammlungen zu führen. Zu diesem Zweck werden ihm bei Eigentumswechseln von Grundstücken Abschriften der Verträge von der beurkundenden Stelle an den Ausschuss übermittelt. Es handelt sich somit um tatsächlich erzielte Preise. Nicht erfasst werden Schenkungen sowie unternehmensinterne Verkäufe und Immobilientransaktionen.

Gegenüber den Vergleichsangaben im IVD-Wohn-Preisspiegel fallen die ermittelten Kaufpreise im Wohnungsmarktbarometer – wie auch bereits für die Mietangebote festgestellt – höher aus. Für Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert werden laut IVD durchschnittlich 11.700 Euro pro Quadratmeter im Neubau und 9.500 Euro pro Quadratmeter im Bestand verlangt.

Der empirica-Immobilienpreisindex weist für die Landeshauptstadt München höhere Kaufpreise aus als der IVD und liegt damit insgesamt näher an den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers. Im vierten Quartal des Jahres 2022 wurden für Eigentumswohnungen im Neubausegment durchschnittlich rund 11.200 Euro je Quadratmeter und bei Bestandsimmobilien rund 8.600 Euro je Quadratmeter ausgewiesen. Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau lagen bei 10.700 Euro je Quadratmeter und waren damit günstiger als neu gebaute Eigentumswohnungen. Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand kosteten durchschnittlich ebenfalls 10.700 Euro je Quadratmeter. Die Ergebnisse wurden von der empirica AG auf Basis von Regressionsschätzungen 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.

Laut Gutachterausschuss wurden Neubauwohnungen mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 75 Quadratmetern in guter und durchschnittlicher Lage im Jahr 2022 für 11.500 Euro je Quadratmeter verkauft. In den für das Wohnungsmarktbarometer ausgewerteten Angeboten wurden Neubauwohnungen mit einer Fläche von 60 bis 80 Quadratmetern im selben Jahr für 12.910 Euro je Quadratmeter angeboten. Die Differenz zwischen Angebots- und tatsächlichem Verkaufspreis betrug demnach 1.410 Euro je Quadratmeter (siehe Abbildung 8).

Bei kleinen Neubauwohnungen unter 45 Quadratmetern betrug der durchschnittliche Verkaufspreis 2022 laut Gutachterausschuss 12.150 Euro je Quadratmeter für Objekte in durchschnittlicher und 13.150 Euro je Quadratmeter für Objekte in guter Lage. Im Bestand waren die Kaufpreise stark abhängig von Baualter und Lage der Immobilie. So reichte die Preisspanne von Objekten in durchschnittlicher Lage von 7.700 Euro je Quadratmeter für Bestandswohnungen der 1960er Jahre bis zu 10.200 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 2022 für alle Gebäudetypen deutlich über einer Millionen Euro pro Einfamilienhaus lagen.

## **Impressum**

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

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

Gestaltung:  
Studio Rio, München

Stand: Mai 2023







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



**PERSPEKTIVE  
MÜNCHEN**