



Wohnungsmarktbarometer 2021



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| | Das Wichtigste auf einen Blick | 3 |
| 1 | Überblick | 4 |
| 2 | Mieten in München | 6 |
| 2.1 | Erstbezugsmieten | 7 |
| 2.1.1 | Erstbezugsmieten in den Wohnungsmarkt- gebieten | 9 |
| 2.2 | Wiedervermietungsmieten | 11 |
| 2.2.1 | Wiedervermietungsmieten in den Wohnungs- marktgebieten | 14 |
| 3 | Mieten in München – möblierte Wohnungen | 18 |
| 3.1 | Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen | 19 |
| 3.1.1 | Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten | 20 |
| 3.2 | Wiedervermietungsmieten möblierter Wohnungen | 21 |
| 3.2.1 | Wiedervermietungsmieten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten | 23 |
| 4 | Kaufpreise in München | 24 |
| 4.1 | Neubau | 24 |
| 4.1.1 | Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten | 25 |
| 4.2 | Bestand | 27 |
| 4.2.1 | Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten | 28 |
| 5 | Vergleich mit anderen Quellen | 30 |
| 5.1 | Mieten im Erstbezug und bei Wieder- vermietung | 30 |
| 5.2 | Kaufpreise für Neubauimmobilien und Bestandsimmobilien | 32 |
| | Impressum | 34 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Lesehilfe zur Interpretation der Abbildungen 2 und 4 | 4 |
| Abbildung 2: Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen | 8 |
| Abbildung 3: Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen | 8 |
| Abbildung 4: Wiedervermietung – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen | 12 |
| Abbildung 5: Wiedervermietung – Anteil der angebotenen Wohnungen in den Größenklassen nach Teilgebieten | 15 |
| Abbildung 6: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Anteil der angebotenen Wohnungen nach Größenklassen | 18 |
| Abbildung 7: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Anteil der angebotenen Wohnungen nach Größenklassen 2021 | 21 |
| Abbildung 8: Erstbezugsmieten und Wiedervermietungs-mieten 2004 bis 2021 | 30 |
| Abbildung 9: Wiedervermietungs-mieten 2020/21 im Vergleich | 31 |
| Abbildung 10: Abbildung 10: Angebots- und tatsächliche Kaufpreise im Neubau 2016 bis 2021 im Vergleich | 33 |

Kartenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Karte 1: Übersicht der Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen in München nach Mietspiegel 2021 | 5 |
| Karte 2: Erstbezug – Nettokaltmieten | 10 |
| Karte 3: Wiedervermietung – Durchschnittliche Größe angebotener Wohnungen und Anzahl der Wohnungsanzeigen | 13 |
| Karte 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten | 17 |

Kartenverzeichnis (Fortsetzung)

| | |
|--|----|
| Karte 5: Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen | 26 |
| Karte 6: Bestand – Kaufpreise | 29 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr | 6 |
| Tabelle 2: Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten | 9 |
| Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr | 11 |
| Tabelle 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten je Wohnungsgrößenklasse nach Teilgebieten | 16 |
| Tabelle 5: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr | 19 |
| Tabelle 6: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten | 20 |
| Tabelle 7: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr | 22 |
| Tabelle 8: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten | 23 |
| Tabelle 9: Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr | 24 |
| Tabelle 10: Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten | 25 |
| Tabelle 11: Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr | 27 |
| Tabelle 12: Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten | 28 |

Das Wohnungsmarktbarometer basiert auf der Auswertung von rund 44.000 Miet- und Kaufangeboten, die im Jahr 2021 auf verschiedenen Plattformen veröffentlicht wurden. Da der Markt für möblierte Wohnungen in den vergangenen Jahren deutlich angewachsen ist, wurden auch in diesem Segment rund 13.700 Angebote betrachtet.

In 2021 konnten in den verschiedenen Marktsegmenten sowohl Anstiege als auch Rückgänge der Mieten und Kaufpreise festgestellt werden. Die Vergleichbarkeit zu 2020 ist jedoch vor allem dadurch eingeschränkt, da im Jahr 2021 ein Wechsel der Datenbasis von ImmobilienScout24 zu den von F+B bereitgestellten Annoncen stattfand. Zu berücksichtigen ist zudem, dass Preisänderungen vor allem bei Kaufpreisen und Mieten im Neubau auch immer mit der aktuellen Angebotsstruktur zusammenhängen und jährliche Schwankungen in diesen beiden Teil-Segmenten besonders stark ausgeprägt sein können. Auch zwischen den verschiedenen Wohnungsmarktgebieten in München (siehe Karte 1) gibt es zum Teil große Preisunterschiede. Sowohl Mieten als auch Kaufpreise sind in der Regel in den zentralen Lagen am höchsten und werden mit zunehmender Entfernung vom Zentrum günstiger.

Erstbezugsmieten

Für Neubauobjekte wurden im Jahr 2021 durchschnittlich rund 21,62 Euro pro Quadratmeter verlangt und somit 1,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Die teuersten Wohnungen wurden mit durchschnittlich 26,09 Euro pro Quadratmeter im Wohnungsmarktgebiet Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt angeboten, die günstigsten mit 19,65 Euro in Hadern.

Wiedervermietungs-mieten

Bestandswohnungen waren bei Neuvermietung 1,9 Prozent teurer als im Jahr 2020. In der Altstadt und im Lehel lagen die Mieten mit 23,62 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 19,96 Euro. Am günstigsten waren die Wiedervermietungs-mieten mit 17,26 Euro pro Quadratmeter in Trudering und in Riem.

Erstbezugsmieten für möblierte Neubauwohnungen

Möblierte Wohnungen im Neubau wurden für durchschnittlich 27,19 Euro pro Quadratmeter und damit günstiger als im Vorjahr angeboten. Dennoch wurde in diesem Marktsegment etwa ein Viertel mehr verlangt als für unmöblierte Neubauwohnungen. Auch hier zeigt sich der preisbestimmende Faktor Lage: Während die Angebote mit rund 23 Euro pro Quadratmeter in Allach-Untermenzing am niedrigsten waren, wurde für möblierte Wohnungen im Gebiet Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mit rund 29 Euro pro Quadratmeter am meisten verlangt.

Wiedervermietungs-mieten für möblierte Bestandswohnungen

Möblierte Bestandswohnungen kosteten 2021 durchschnittlich 26,01 Euro und waren damit ebenfalls günstiger als im Vorjahr. Dennoch waren diese etwa 30 Prozent teurer als unmöblierte Bestandswohnungen. Sogar unmöblierte Neubauwohnungen waren im Durchschnitt 20 Prozent günstiger als möblierte Bestandswohnungen. Am teuersten waren die Angebote mit fast 28 Euro in der Ludwigsvorstadt und der Isarvorstadt, in Allach-Untermenzing musste mit rund 22 Euro am wenigsten bezahlt werden.

Kaufpreise im Neubau

Neugebaute Eigentumswohnungen wurden für rund 10.690 Euro pro Quadratmeter angeboten und lagen damit 4,6 Prozent unter dem Kaufpreis des

Vorjahres. Die durchschnittlichen Kaufpreise im Neubau sind unter anderem von der aktuellen Angebotsstruktur abhängig. Hinzu kommt, dass sich Angebotspreise und tatsächliche Kaufpreise aufgrund von Preisverhandlungen unter Umständen nicht decken. Andere Marktstudien zeigen einen bisher kontinuierlichen, sich aber abschwächenden Aufwärtstrend der Kaufpreise an. Der hier festgestellte Rückgang könnte gegebenenfalls auch eine Folge der geänderten Datenbasis sein.

Mit rund 11.600 Euro je Quadratmeter wurden die höchsten Kaufpreise für große Neubauimmobilien mit mehr als 125 Quadratmetern Fläche verlangt. Deutliche Unterschiede bei den Kaufpreisen zeigen sich auch bei Betrachtung der einzelnen Wohnungsmarktgebiete. Während Neubauwohnungen in Aubing-Lochhausen-Langwied für etwa 8.800 Euro pro Quadratmeter angeboten wurden, wurden in Nymphenburg und in Schwabing mit über 13.000 Euro pro Quadratmeter etwa 50 Prozent mehr 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 9.340 Euro pro Quadratmeter durchschnittlich 6,3 Prozent mehr verlangt als im Jahr 2020. Nach Wohnungsmarktgebieten differenziert zeigt sich eine deutliche Preisspanne von circa 7.600 Euro in Aubing-Lochhausen-Langwied bis zu 12.300 Euro je Quadratmeter in der Altstadt und im Lehel. In den teuersten Gebieten lagen die Kaufpreise für Bestandsimmobilien sogar über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauobjekte in München. Mit durchschnittlich rund 10.400 Euro pro Quadratmeter wurden große Objekte besonders teuer angeboten.

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 von 2016 bis 2020 die Onlineanzeigen des Internetportals ImmobilienScout24.

Für das Jahr 2021 wurden Annoncen, die vom Forschungsinstitut F+B bereitgestellt wurden, ausgewertet. Diese setzen sich aus Anzeigen aus verschiedenen Angebotsportalen zusammen, darunter auch ImmobilienScout24 und die Süddeutsche Zeitung. Die geänderte Datengrundlage ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen. Dies trifft insbesondere auf die Angaben zur Anzahl der möblierten und unmöblierten Wohnungen zu. Die im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnende Zunahme an möblierten Wohnungen ist nur zum Teil der Marktentwicklung geschuldet. Hauptgrund dürfte jedoch die veränderte Datenquelle sein.

Im Vergleich zu den vorherigen Wohnungsmarktbarometern hat sich der Betrachtungszeitraum geändert. Es werden nun, auch rückwirkend, die Angebote eines gesamten Jahres ausgewertet. Bislang wurden die Angebote des ersten Halbjahres betrachtet.

Neben der jährlichen Analyse der Erst- und Wiedervermietungsflächen 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), wobei nach unmöblierten und möblierten Wohnungen unterschieden wurde. Mehrfach erschienene Annoncen für das gleiche Objekt gingen nur einmal in die Auswertung ein.

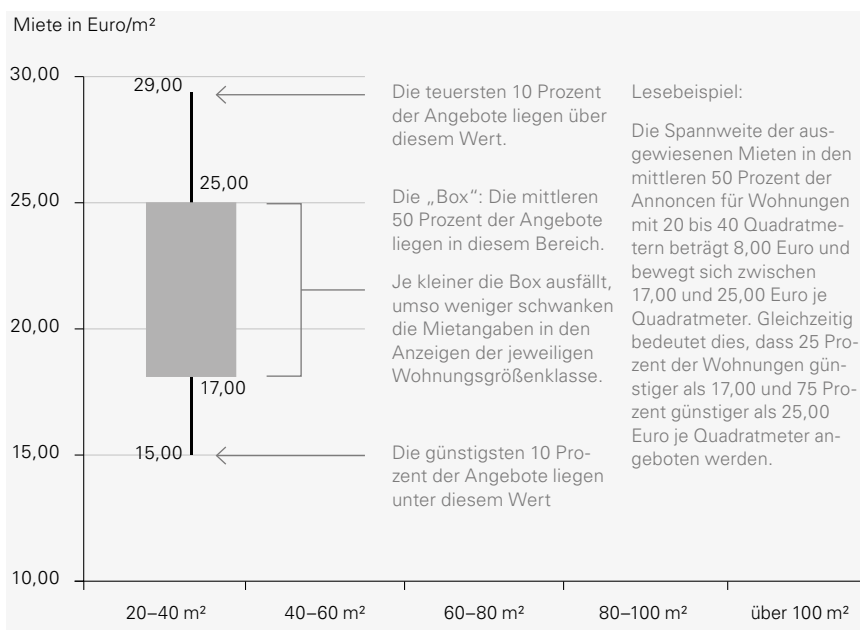
In **Kapitel 2** werden die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt differenziert nach den Marktsegmenten „Erstbezug“ und „Wiedervermietung“ dargestellt. Für beide Segmente findet eine Betrachtung nach Wohnungsgrößenklassen und einzelnen Teilgebieten innerhalb Münchens statt.

Eine differenzierte Betrachtung der Erst- und Wiedervermietungsflächen für möblierte Wohnungen nach räumlichen Teilgebieten erfolgt in **Kapitel 3**.

Kapitel 4 befasst sich mit den Kaufpreisen für Neubau- und Bestandsimmobilien für München nach Wohnungsgrößen und für die einzelnen Wohnungsmarktgebiete.

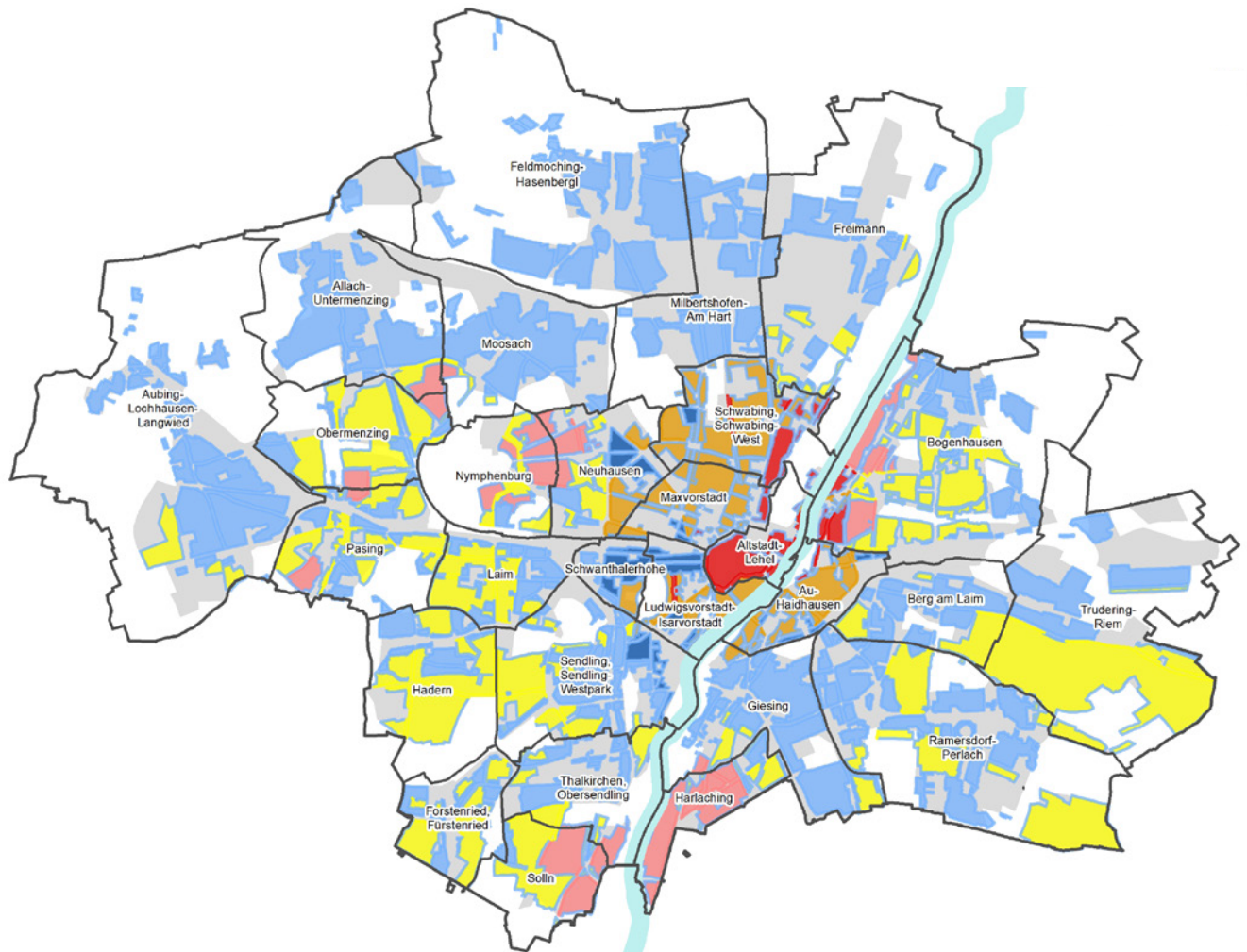
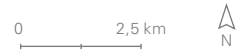
Kapitel 5 vergleicht die im Wohnungsmarktbarometer dargestellten Ergebnisse mit weiteren Quellen.

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: 2021

2 Mieten in München

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 im Vergleich mit den Vorjahren Trends auf. 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:

- **Erstbezugsmiete:** Miete, die für die ersten Nutzer*innen einer Neubauwohnung anfällt, sowie für Wohnungen, die vollständig modernisiert wurden.
- **Wiedervermietungs-miete:** Miete, die bei einem Mieterwechsel 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 ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
| | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut |
| 2016 | 23,25 | 206 | 19,16 | 436 | 18,12 | 597 | 17,64 | 493 | 18,31 | 643 | 18,71 | 2.375 |
| 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 |

| Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|-----------------------|------|-------------------------|------|-------------|------------|
| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| 2017 | 0,86 | 3,7 | 1,56 | 8,1 | 0,59 | 3,3 | 1,12 | 6,3 | 0,86 | 4,7 | 0,95 | 5,1 |
| 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 | 2,31 | 0,23 | 1,1 |

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

2.1 Erstbezugsmieten

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 21,62 Euro/m²
- Weiterer Mietanstieg um 1,1 Prozent im Vergleich zu 2020.
- Preisrückgang bei kleinsten Wohnungen, Preisanstiege in allen anderen Wohnungsgrößenklassen.
- Höchste Mieten in zentralen Lagen, günstigste Mieten am Stadtrand.

Für das Jahr 2021 wurden rund 4.700 Wohnungsangebote in der Kategorie Erstbezug ausgewertet.

Die durchschnittliche Miete für neu gebaute beziehungsweise umfassend sanierte Wohnungen lag bei 21,62 Euro je Quadratmeter und damit etwa ein Prozent höher als im Jahr 2020 (siehe Tabelle 1).

Je nach Wohnungsgröße kam es zu unterschiedlichen Entwicklungen bei den Erstbezugsmieten. Den mit fast sechs Prozent höchsten prozentualen Anstieg verzeichneten die Wohnungen mit einer Fläche von 40 bis 60 Quadratmetern. Auch für die mittleren und größeren Wohnungen mit 60 bis 80 beziehungsweise 80 bis 100 Quadratmetern Fläche wurden durchschnittlich drei bis vier Prozent mehr verlangt als im Vorjahr. Der Mietenanstieg für die größten Wohnungen war etwas moderater. Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern wurden günstiger angeboten als im Vorjahr. Bei diesen gab es jedoch im Vorjahr einen enormen Preisanstieg von fast drei Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu 2019.

Kleine Wohnungen zwischen 20 und 40 Quadratmetern wurden, wie auch in den Vorjahren, mit durchschnittlich 26,13 Euro pro Quadratmeter am teuersten vermietet. Mit einem Anteil von 10,7 Prozent fielen die wenigsten Angebote in diese Kategorie.

Wohnungen der nächstgrößeren Klasse (40 bis 60 Quadratmeter) wurden im Durchschnitt für 22,08 Euro je Quadratmeter angeboten. 20,5 Prozent der Neubauwohnungen fielen in diese Größenkategorie.

Mittelgroße Wohnungen (60 bis 80 Quadratmeter) wurden für durchschnittlich 20,65 Euro je Quadratmeter inseriert und insgesamt am häufigsten angeboten (24,3 Prozent). Hier lagen die Erstbezugsmieten etwa 0,60 Euro pro Quadratmeter über der Miete im Vorjahr. Große Wohnungen (80 bis 100 Quadratmeter) waren mit 20,45 Euro je Quadratmeter etwa 0,70 Euro teurer als im Jahr 2020.

22 Prozent der inserierten Wohnungen waren mindestens 100 Quadratmeter groß. Diese wurden für durchschnittlich 21,27 Euro je Quadratmeter vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr wurden rund 0,50 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“, 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 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 32,85 Euro pro Quadratmeter (günstigster Wert der teuersten zehn Prozent). Für die günstigsten zehn Prozent wurden maximal 20,52 Euro pro Quadratmeter verlangt (teuerster Wert der günstigsten zehn Prozent). Die Differenz zwischen den günstigsten und den teuersten zehn Prozent der Angebote betrug 12,33 Euro. Dies deutet sowohl auf die Vielfältigkeit des Angebots in diesem Segment hin als auch auf die Auswirkungen, die eine

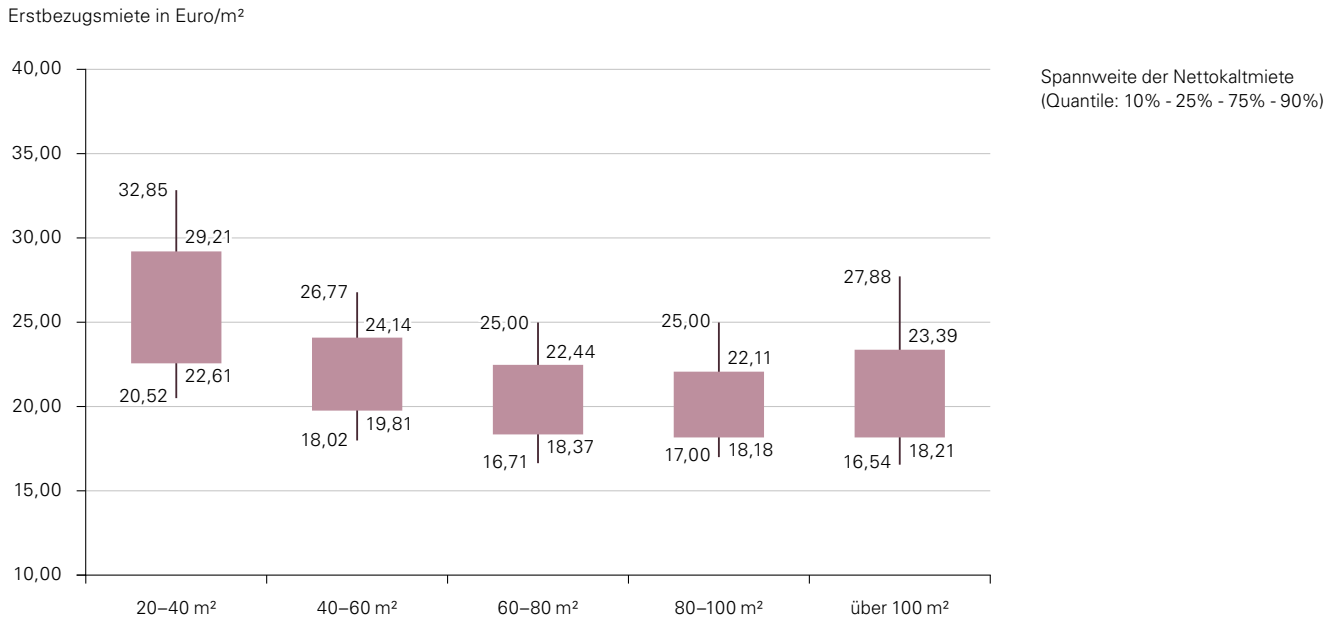
zentrale Lage in Bezug auf die Miethöhe haben kann.

Für Wohnungen in den restlichen Größenklassen wurden für die günstigsten zehn Prozent der Angebote maximal 16,54 bis 18,02 Euro je Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehn Prozent mussten mindestens 25,00 bis 27,88 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 acht und neun Euro. Wohnungen mit über 100 Quadratmetern wiesen mit einer Preisspanne von 11,34 Euro pro Quadratmeter die zweithöchste Preisspanne auf.

Abbildung 3 zeigt die Struktur der Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen für die Jahre 2016 bis 2021. Da es im Jahr 2021 eine Umstellung der Datenquelle gab, sind die Größenklassenvergleiche zwischen 2021 und den Vorjahren nur eingeschränkt möglich.

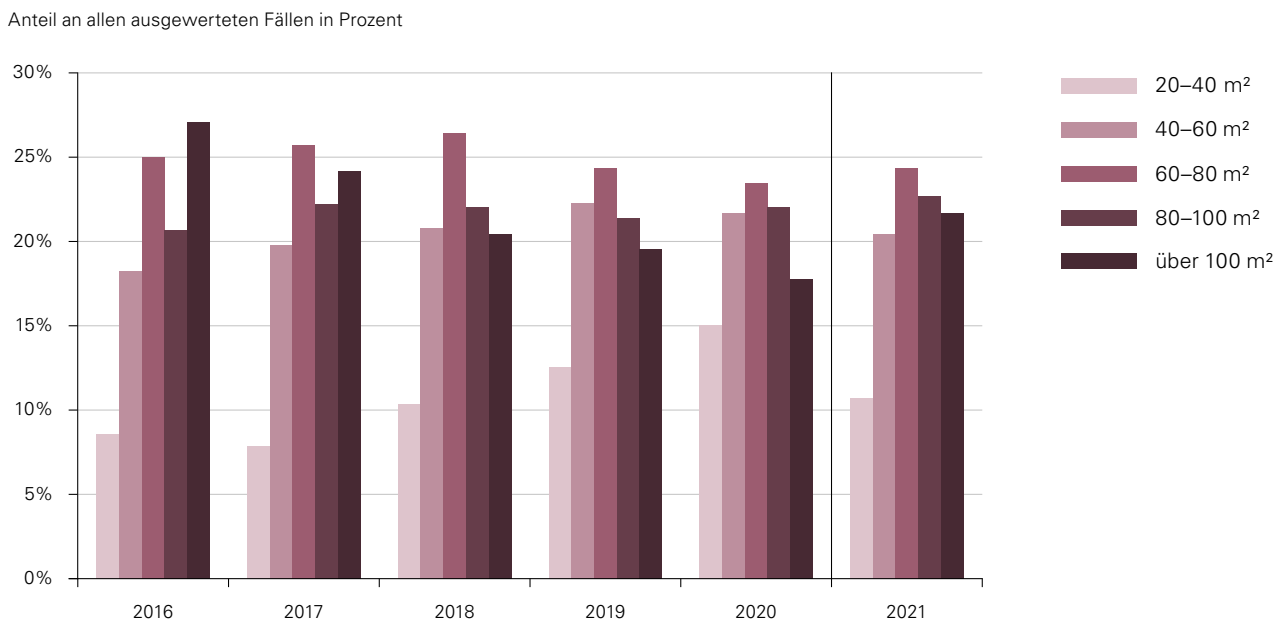
Im Jahr 2016 entfielen noch etwa 27 Prozent der Angebote auf Neubauwohnungen mit einer Größe von mehr als 100 Quadratmetern. In den Folgejahren bis 2020 war prozentual gesehen ein stetiger Rückgang von Angeboten in diesem Segment zu verzeichnen. Im Jahr 2021 lag der Anteil dieser Angebote bei 22 Prozent. Ab dem Jahr 2017 verteilten sich die Fälle etwas gleichmäßiger auf die verschiedenen Größenklassen. Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter) dominierten 2021 mit einem Anteil von circa 24 Prozent das Angebot. Die Zahl der Angebote für Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern lag im Jahr 2021 leicht oberhalb der 10-Prozent-Marke. Wohnungen mit 40 bis 60 Quadratmetern wurden nach den kleinsten Wohnungen mit 20,5 Prozent am seltensten angeboten.

Abbildung 2: Erstbezug – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen



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

Abbildung 3: Erstbezug – ausgewertete Annoncen nach Wohnungsgrößenklassen



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

2.1.1 Erstbezugsmieten in den Wohnungsmarktgebieten

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

Mit durchschnittlich 19,65 Euro pro Quadratmeter waren Neubauwohnungen in Hadern am günstigsten und in der Ludwigs- und Isarvorstadt mit 26,09 Euro am teuersten.

Somit wichen die günstigsten Durchschnittsmieten fast zwei Euro vom städtischen Mittel (21,62 Euro je Quadratmeter) ab, die teuersten Mieten mit 4,50 Euro um über das Doppelte.

Mit Erstbezugsmieten von rund 24,60 bis 25,90 Euro je Quadratmeter wurde auch in den zentral gelegenen Gebieten Au-Haidhausen, Schwabing, Maxvorstadt sowie Altstadt und Lehel überdurchschnittlich viel verlangt.

Günstigere Angebote fanden sich im Durchschnitt außerhalb des Mittleren Rings in Trudering und Riem mit rund 19,70 Euro pro Quadratmeter und Feldmoching-Hasenberg sowie Berg am Laim mit etwa 19,90 Euro pro Quadratmeter. In der Ludwigs- und Isarvorstadt, dem teuersten Wohnungsmarktgebiet, wurden demgegenüber über sechs Euro mehr verlangt.

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).

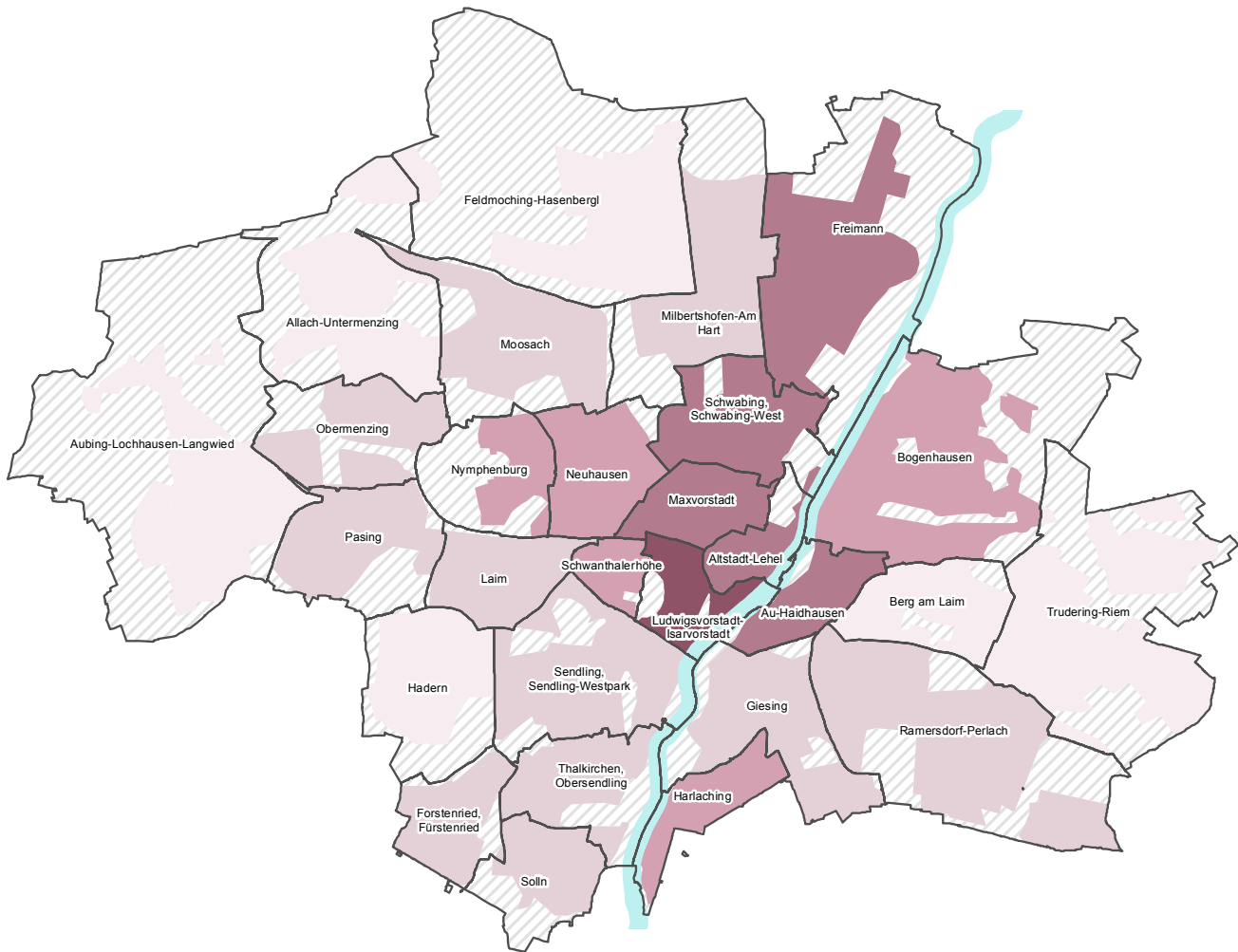
Von den insgesamt rund 4.700 angebotenen Neubauwohnungen entfielen die meisten Angebote (357) auf Aubing-Lochhausen-Langwied. Auch in Bogenhausen sowie in Trudering und Riem wurden jeweils über 300 Wohnungen inseriert. Am wenigsten Anzeigen gab es in den Teilgebieten Altstadt-Lehel, Nymphenburg und Schwanthalerhöhe (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten

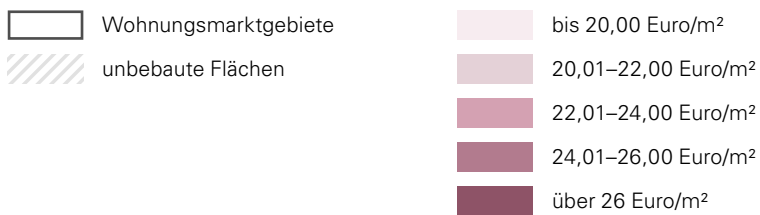
| Wohnungsmarktgebiet | Gesamt | |
|------------------------------|------------------------------|------------------|
| | Miete in €/m ² | Fälle absolut |
| 2021 | | |
| Altstadt-Lehel | 25,92 | 79 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 26,09 | 156 |
| Maxvorstadt | 25,24 | 120 |
| Schwabing, Schwabing-West | 24,72 | 253 |
| Au-Haidhausen | 24,58 | 168 |
| Sendling, Sendling-Westpark | 21,26 | 299 |
| Schwanthalerhöhe | 22,33 | 58 |
| Neuhausen | 23,11 | 124 |
| Nymphenburg | 22,80 | 68 |
| Moosach | 20,63 | 134 |
| Milbertshofen-Am Hart | 20,89 | 98 |
| Bogenhausen | 22,19 | 352 |
| Berg am Laim | 19,91 | 105 |
| Trudering, Riem | 19,68 | 323 |
| Ramersdorf-Perlach | 20,81 | 235 |
| Giesing | 21,06 | 136 |
| Harlaching | 22,37 | 86 |
| Thalkirchen, Obersendling | 21,08 | 166 |
| Forstenried, Fürstenried | 20,16 | 95 |
| Solln | 20,69 | 120 |
| Hadern | 19,65 | 119 |
| Pasing | 21,36 | 257 |
| Obermenzing | 20,19 | 256 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 19,96 | 357 |
| Allach-Untermenzing | 19,95 | 158 |
| Feldmoching-Hasenberg | 19,91 | 157 |
| Laim | 21,23 | 114 |
| Freimann | 24,48 | 81 |
| nicht zuordenbar | - | 2 |
| LH München | 21,62 | 4.676 |

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

Karte 2: Erstbezug – Nettokaltmieten



Nettokaltmieten bei Erstbezug 2021 (Durchschnitt)



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,
 Datengrundlagen: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Stand: 2021

2.2 Wiedervermietungsmiten

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Wiedervermietungsmiten: 19,96 Euro/m²
- Anstieg gegenüber 2020: 1,9 Prozent
- Preisrückgang bei kleinsten Wohnungen, Preisanstiege in allen anderen Wohnungsgrößenklassen.
- Miete pro Quadratmeter für kleine Wohnungen rund 3,40 Euro über dem Durchschnitt.
- Höchste Wiedervermietungsmiten in den zentralen Lagen, günstigste im Westen und Osten am Stadtrand.

Für das Jahr 2021 wurden rund 12.000 Anzeigen für Wohnungen zur Wiedervermietung ausgewertet.

Über 22 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 etwa 19 Prozent des Angebotes aus. Rund 17 Prozent der angebotenen Wohnungen waren über 100 Quadratmeter groß. Am seltensten wurden Bestandswohnungen von 80 bis 100 Quadratmeter zur Vermietung angeboten (16 Prozent).

Durchschnittlich wurden Bestandswohnungen im Jahr 2021 für 19,96 Euro pro Quadratmeter angeboten. Damit verteuerte sich die Wiedervermietungsmiten seit 2020 um rund 0,40 Euro pro Quadratmeter (1,9 Prozent).

Wie in den Vorjahren wurden für kleine Wohnungen in der Regel höhere Mieten pro Quadratmeter verlangt als für Wohnungen im mittleren Größen-segment (siehe Tabelle 3). Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern Fläche wurden für rund 23,40 Euro pro Quadratmeter angeboten. Wie auch bei den Neubauwohnungen gab es hier 2021 einen Preisrückgang im Vergleich zu 2020. In allen anderen Größenklassen stiegen die Preise an. Hierbei fällt auf, dass die Preisanstiege mit der Wohnungsgröße zunehmen.

Tabelle 3: Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr

| Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|---------|-----------------------|---------|-------------------------|---------|---------------------|---------|
| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
| | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle |
| | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut |
| 2016 | 18,37 | 2.550 | 15,51 | 3.546 | 14,72 | 4.401 | 14,96 | 2.829 | 15,85 | 2.719 | 15,71 | 16.045 |
| 2017 | 19,84 | 2.758 | 16,65 | 3.809 | 15,75 | 4.547 | 15,75 | 3.026 | 16,85 | 2.632 | 16,80 | 16.772 |
| 2018 | 21,47 | 3.053 | 17,76 | 4.185 | 16,90 | 4.506 | 16,78 | 3.026 | 17,83 | 2.745 | 18,03 | 17.515 |
| 2019 | 22,71 | 2.939 | 18,77 | 3.939 | 17,55 | 4.516 | 17,27 | 2.979 | 18,24 | 2.396 | 18,79 | 16.769 |
| 2020 | 23,70 | 4.499 | 19,04 | 4.594 | 17,92 | 4.923 | 17,87 | 3.229 | 18,72 | 2.724 | 19,58 | 19.969 |
| 2021 | 23,37 | 2.255 | 19,71 | 2.681 | 18,59 | 3.000 | 18,73 | 1.939 | 19,70 | 2.089 | 19,96 | 11.964 |

| Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|-----------------------|------|-------------------------|------|--------|------|
| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| 2017 | 1,47 | 8,0 | 1,14 | 7,4 | 1,03 | 7,0 | 0,79 | 5,3 | 1,00 | 6,3 | 1,09 | 6,9 |
| 2018 | 1,63 | 8,2 | 1,11 | 6,7 | 1,15 | 7,3 | 1,03 | 6,5 | 0,98 | 5,8 | 1,23 | 7,3 |
| 2019 | 1,24 | 5,8 | 1,01 | 5,7 | 0,65 | 3,8 | 0,49 | 2,9 | 0,41 | 2,3 | 0,76 | 4,2 |
| 2020 | 0,99 | 4,4 | 0,27 | 1,4 | 0,37 | 2,1 | 0,60 | 3,5 | 0,48 | 2,6 | 0,79 | 4,2 |
| 2021 | -0,33 | -1,4 | 0,67 | 3,5 | 0,67 | 3,7 | 0,86 | 4,8 | 0,98 | 5,2 | 0,38 | 1,9 |

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

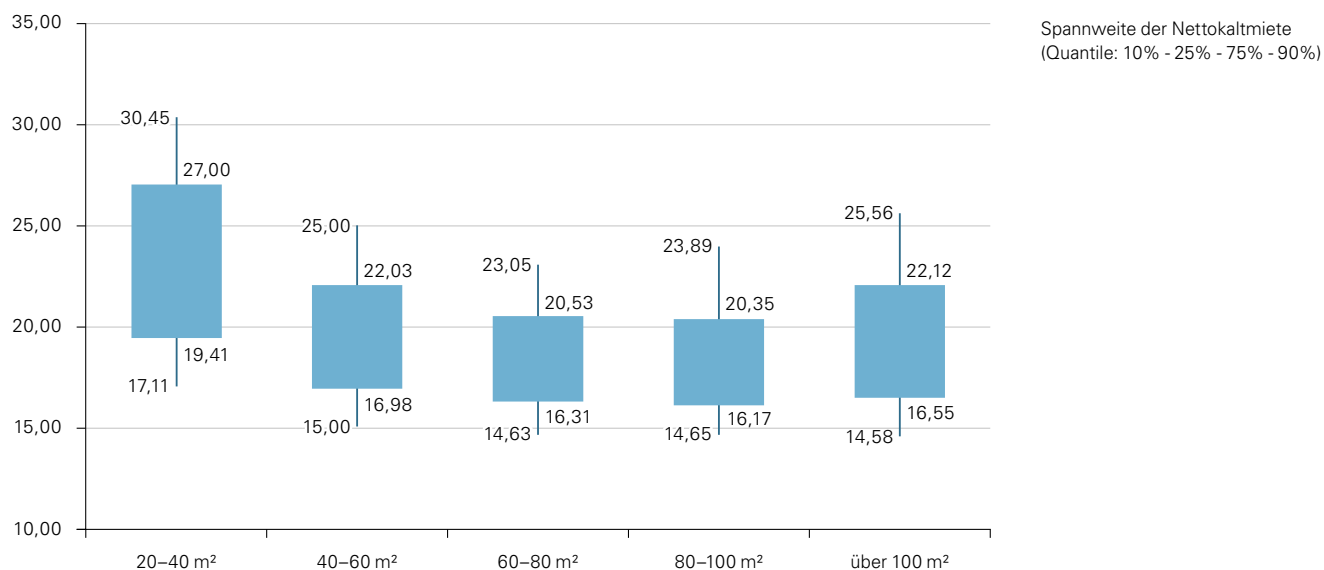
Die Preisunterschiede zwischen den günstigsten und den teuersten Angeboten fielen bei sehr kleinen Wohnungen besonders hoch aus (siehe Abbildung 4). Die Spanne zwischen den günstigsten und teuersten zehn Prozent betrug hier 13,34 Euro. Für zehn Prozent der Wohnungen lag die Miete bei unter 17,11 Euro pro Quadratmeter. Für bis zu 75 Prozent der Wohnungen wurden Mieten bis 27 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die teuersten zehn Prozent der Angebote kosteten mindestens 30,45 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 19,41 Euro und 27,00 Euro pro Quadratmeter. Ein Grund für die hohen Schwankungen innerhalb der Größen-

klasse könnte das sehr breit gefächerte Angebot in diesem Bereich sein. Aufgrund der geringen Wohnungsgröße werden oft sehr hohe Mieten pro Quadratmeter verlangt, dabei bleibt die Gesamtmiete in diesen Fällen dennoch in einem gewissen „Rahmen“.

Für die anderen Größenklassen bewegte sich die Preisspanne für die mittleren 50 Prozent der Angebote zwischen 4,22 und 5,57 Euro. Für die günstigsten zehn Prozent der mittleren und großen Wohnungen wurden rund 14,60 Euro pro Quadratmeter verlangt, für die teuersten zehn Prozent mindestens zwischen 23 und 26 Euro pro Quadratmeter.

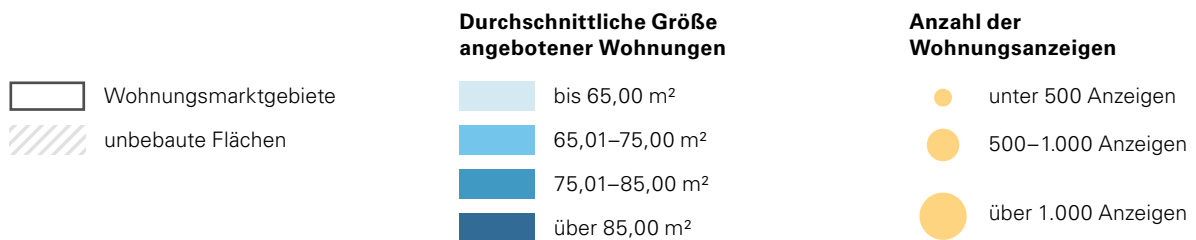
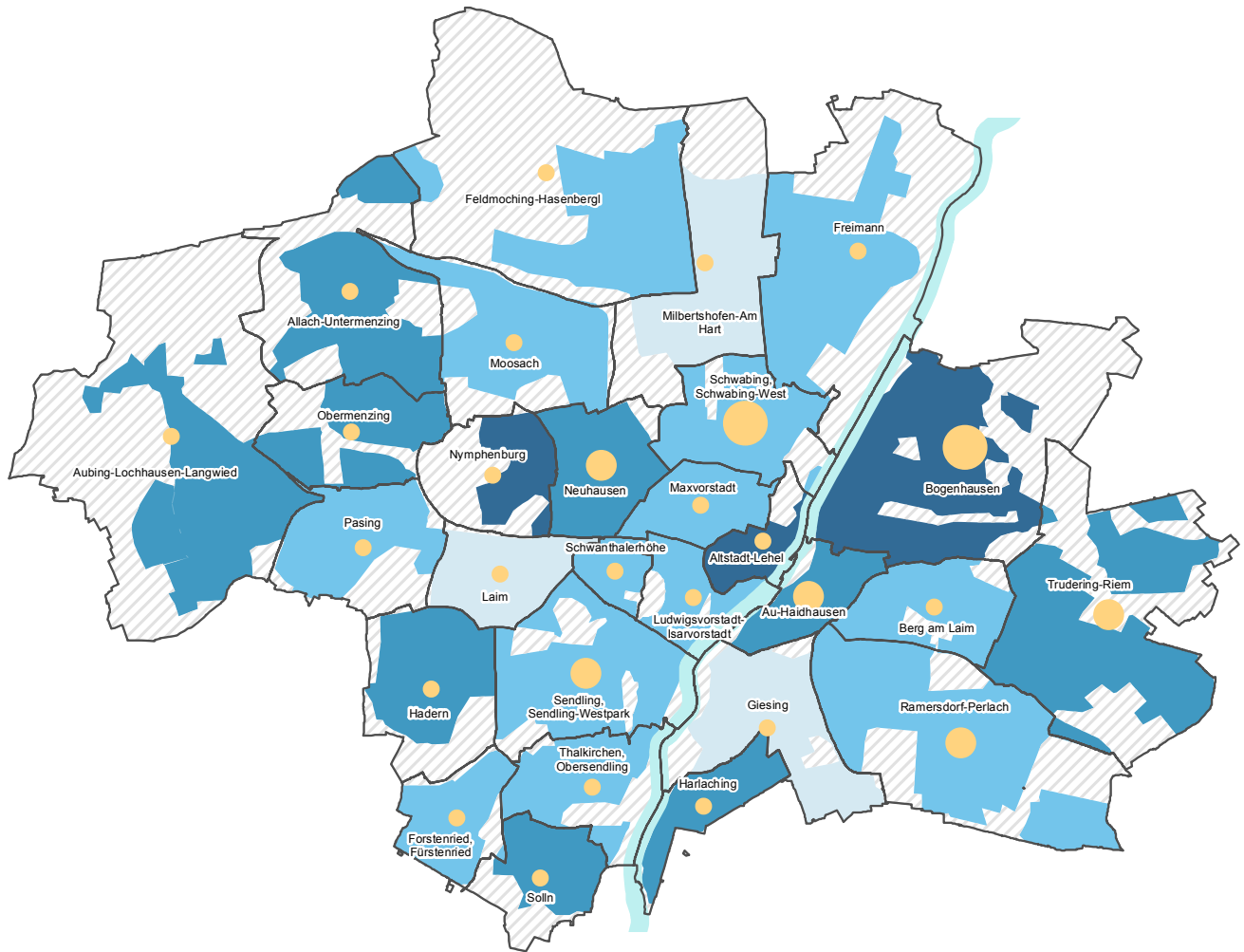
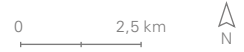
Abbildung 4: Wiedervermietung – Spannweiten der Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Wiedervermietungsmitte in Euro/m²



Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt 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: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Stand: 2021

2.2.1 Wiedervermietungs- mieten in den Wohnungsmarktgebieten

Wie bereits im Vorjahr, wurden auch im Jahr 2021 die meisten Wohnungen (etwa 1.160 Anzeigen) in Schwabing angeboten, gefolgt von Bogenhausen mit 1.150 Annoncen. Fast ein Fünftel aller Angebote entfiel auf diese Gebiete. In Freimann wurden mit 131 Angeboten am wenigsten Wohnungen inseriert. Auch in Allach-Untermenzing war das Angebot mit unter 200 Wohnungen vergleichsweise gering (siehe Karte 3 und Tabelle 4).

Mit durchschnittlich 97 Quadratmetern wurden die größten Wohnungen in der Altstadt und im Lehel vermietet. Dort waren rund 36 Prozent der angebotenen Wohnungen über 100 Quadratmeter groß. Überwiegend kleine Wohnungen mit einer Größe von 20 bis 40 Quadratmetern wurden hingegen in Milbertshofen-Am Hart (31 Prozent), aber auch in Giesing und in Schwabing angeboten (rund 29 Prozent) (siehe Abbildung 5).

Anzeigen für Wohnungen mittlerer Größe mit 60 bis 80 Quadratmetern dominierten vor allem in den eher am Stadtrand gelegenen Wohnungsmarktgebieten Hadern, Allach-Untermenzing, Berg am Laim, Forstenried und Fürstenried sowie Feldmoching-Hasenberg.

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

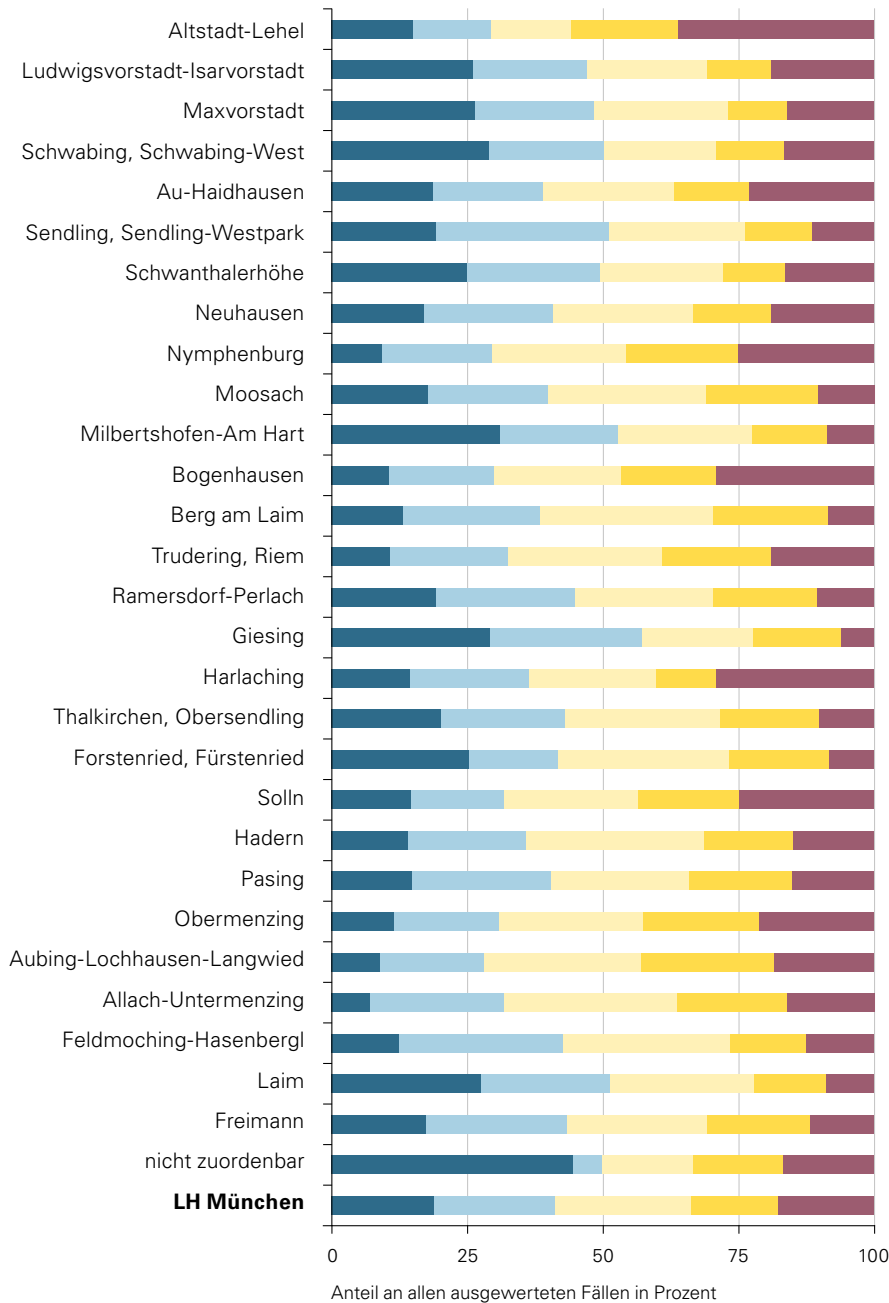
Auch die Angebotsstruktur spielt eine Rolle für die Durchschnittsmiete im jeweiligen Gebiet. Grundsätzlich ist eine eindeutige Tendenz zu hohen Quadratmetermieten bei kleinen Wohnungen und geringen Quadratmetermieten bei mittleren Wohnungen zu erkennen. Eine Ausnahme bilden sehr große Wohnungen in zentralen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

Die höchsten Wiedervermietungs- mieten wurden, wie bereits in den Vorjahren, in der Altstadt und im Lehel verlangt. Im Vergleich zum Vorjahr lagen sie auch in 2021 fast 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 22,40 Euro in Schwabing. Auch in der Au und in Haidhausen musste mit über 22 Euro überdurchschnittlich viel bezahlt werden.

Relativ nah am städtischen Durchschnitt (19,96 Euro pro Quadratmeter) lagen die Wiedervermietungs- mieten in Giesing, Milbertshofen-Am Hart und Bogenhausen. Hier wurden Wohnungen für durchschnittlich 19,63 bis 20,41 Euro je Quadratmeter angeboten.

Der Quadratmeter kostete 2021 im Durchschnitt überall mindestens 17 Euro. Werte unterhalb der 18-Euro-Marke konnten insgesamt nur in sechs der 28 Wohnungsmarktgebiete festgestellt werden (Trudering und Riem, Aubing-Lochhausen-Langwied, Allach-Untermenzing, Hadern, Feldmoching-Hasenberg sowie Forstenried und Fürstenried).

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



20–40 m²
 60–80 m²
 über 100 m²
 40–60 m²
 80–100 m²

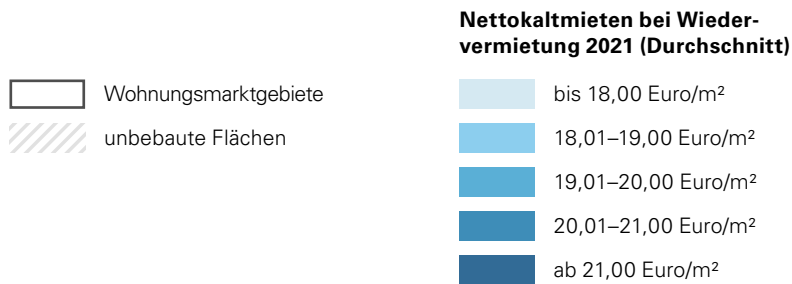
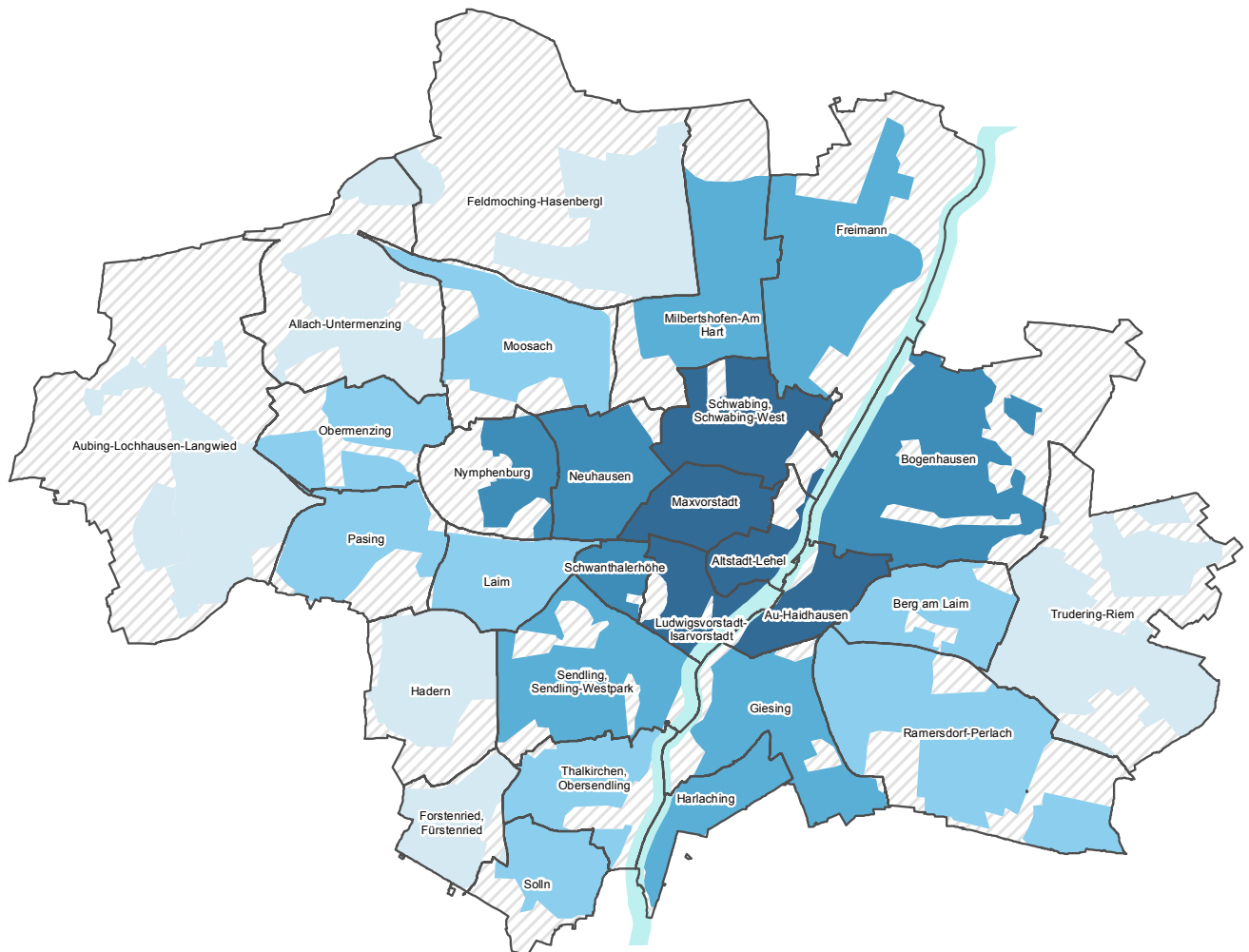
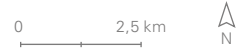
Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
 Bearbeitung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten je Wohnungsgrößenklasse nach Teilgebieten

| Wohnungsmarktgebiet | 2021 | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-------------------------|--------------|---------------------|---------------|
| | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
| | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle |
| | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut |
| Altstadt-Lehel | 26,62 | 61 | 24,11 | 57 | 22,23 | 72 | 23,54 | 65 | 22,88 | 143 | 23,62 | 398 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 25,52 | 123 | 22,78 | 99 | 20,66 | 104 | 22,22 | 56 | 21,69 | 88 | 22,76 | 470 |
| Maxvorstadt | 25,92 | 130 | 22,87 | 109 | 21,34 | 120 | 21,23 | 53 | 21,74 | 78 | 22,95 | 490 |
| Schwabing, Schwabing-West | 25,57 | 337 | 21,73 | 247 | 19,70 | 241 | 21,32 | 150 | 22,03 | 189 | 22,42 | 1.164 |
| Au-Haidhausen | 25,35 | 97 | 22,08 | 106 | 20,58 | 125 | 21,51 | 72 | 22,01 | 119 | 22,24 | 519 |
| Sendling, Sendling-Westpark | 21,73 | 124 | 19,31 | 205 | 18,33 | 161 | 18,00 | 80 | 18,87 | 73 | 19,32 | 643 |
| Schwanthalerhöhe | 25,41 | 67 | 19,53 | 65 | 19,59 | 60 | 19,50 | 31 | 18,33 | 43 | 20,83 | 266 |
| Neuhausen | 24,47 | 92 | 20,05 | 128 | 20,14 | 138 | 19,19 | 77 | 20,89 | 100 | 20,87 | 535 |
| Nymphenburg | 22,09 | 31 | 20,45 | 66 | 20,32 | 80 | 19,97 | 67 | 20,64 | 82 | 20,52 | 326 |
| Moosach | 21,92 | 64 | 18,51 | 79 | 17,90 | 103 | 17,62 | 74 | 17,03 | 36 | 18,61 | 356 |
| Milbertshofen-Am Hart | 22,76 | 136 | 19,18 | 97 | 18,26 | 108 | 17,37 | 59 | 18,26 | 38 | 19,74 | 438 |
| Bogenhausen | 23,20 | 123 | 20,34 | 224 | 19,32 | 266 | 19,49 | 206 | 20,88 | 331 | 20,41 | 1.150 |
| Berg am Laim | 22,24 | 31 | 18,70 | 59 | 17,40 | 74 | 17,18 | 50 | 16,24 | 19 | 18,23 | 233 |
| Trudering, Riem | 18,76 | 56 | 17,86 | 114 | 16,80 | 148 | 17,11 | 105 | 16,54 | 98 | 17,26 | 521 |
| Ramersdorf-Perlach | 21,93 | 120 | 18,10 | 162 | 17,16 | 157 | 17,29 | 121 | 16,45 | 65 | 18,27 | 625 |
| Giesing | 22,16 | 90 | 19,23 | 88 | 17,95 | 63 | 18,16 | 50 | 18,85 | 18 | 19,63 | 309 |
| Harlaching | 22,72 | 50 | 19,26 | 76 | 17,49 | 81 | 17,98 | 38 | 19,10 | 100 | 19,16 | 345 |
| Thalkirchen, Obersendling | 22,47 | 71 | 17,80 | 80 | 18,21 | 99 | 18,10 | 65 | 17,34 | 35 | 18,87 | 350 |
| Forstenried, Fürstenried | 19,39 | 63 | 18,45 | 41 | 16,49 | 77 | 17,15 | 46 | 17,81 | 20 | 17,78 | 247 |
| Solln | 21,96 | 51 | 17,82 | 59 | 17,65 | 86 | 17,59 | 64 | 18,25 | 86 | 18,45 | 346 |
| Hadern | 20,92 | 54 | 17,57 | 85 | 17,06 | 125 | 16,67 | 64 | 16,96 | 57 | 17,64 | 385 |
| Pasing | 23,55 | 41 | 18,54 | 71 | 18,05 | 70 | 17,71 | 53 | 15,93 | 41 | 18,61 | 276 |
| Obermenzing | 20,68 | 34 | 18,37 | 58 | 17,73 | 77 | 17,29 | 64 | 17,53 | 62 | 18,06 | 295 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 20,80 | 28 | 18,79 | 60 | 16,56 | 91 | 16,99 | 76 | 16,94 | 57 | 17,54 | 312 |
| Allach-Untermenzing | 20,72 | 14 | 17,57 | 48 | 17,33 | 63 | 16,95 | 40 | 17,35 | 31 | 17,56 | 196 |
| Feldmoching-Hasenberg | 20,33 | 30 | 18,08 | 72 | 17,11 | 73 | 17,03 | 34 | 16,22 | 29 | 17,69 | 238 |
| Laim | 22,25 | 106 | 18,52 | 91 | 17,49 | 101 | 17,38 | 51 | 15,24 | 33 | 18,85 | 382 |
| Freimann | 23,01 | 23 | 19,66 | 34 | 18,31 | 34 | 17,78 | 25 | 19,64 | 15 | 19,54 | 131 |
| nicht zuordenbar | – | 8 | – | 1 | – | 3 | – | 3 | – | 3 | – | 18 |
| LH München | 23,37 | 2.255 | 19,71 | 2.681 | 18,59 | 3.000 | 18,73 | 1.939 | 19,70 | 2.089 | 19,96 | 11.964 |

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

Karte 4: Wiedervermietung – Nettokaltmieten



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,
 Datengrundlagen: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Stand: 2021

3 Mieten in München – möblierte Wohnungen

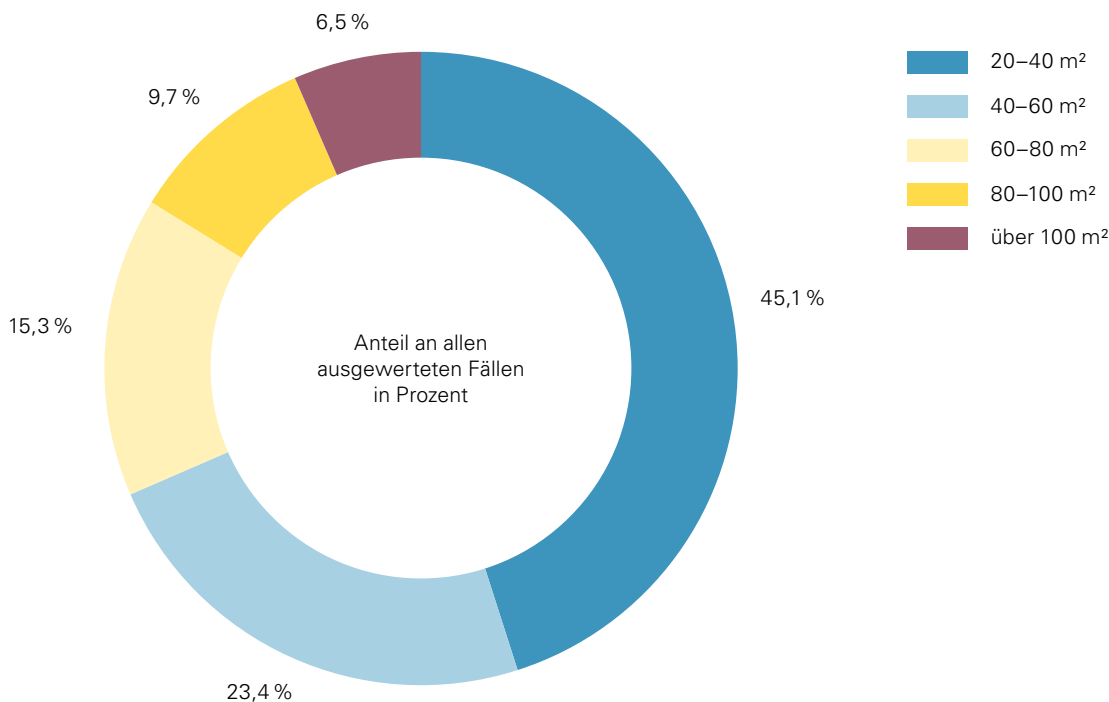
Der Begriff der möblierten Wohnung ist gesetzlich nicht definiert. Allgemein gilt eine Wohnung jedoch dann als möbliert, wenn die Einrichtung über die Grundausstattung hinaus geht. Zur Grundausstattung gehören unter anderem Heizkörper, Türen, WC und Anschlüsse. Eine Küche, Einbauschränke oder Lampen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

Der Markt für möblierte Wohnungen hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung zugenommen. Im Jahr 2021 wurden insgesamt rund 13.700 und damit rund 45 Prozent aller inserierten Mietwohnungen mit Möblierung angeboten. 85 Prozent der möblierten Wohnungen waren Bestandswohnungen, 15 Prozent entfielen auf das Neubausegment.

Die hohen Fallzahlen der möblierten Wohnungen in 2021 haben verschiedene Gründe und liegen zum einen in der Methodik begründet. In den vergangenen Jahren wurden die Anzeigen von ImmobilienScout24 ausgewertet, 2021 wurden die Daten des Forschungsinstituts F+B herangezogen. Dieser Datensatz bietet neben den Anzeigen von ImmobilienScout24 weitere Anzeigen verschiedener Portale. Wohnungen der Kategorie „Wohnen auf Zeit“ (zum Beispiel sogenannte „Serviced Apartments“) sind in der Auswertung der möblierten Wohnungen enthalten.

Zum anderen sind in einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dem der Landeshauptstadt, die Mieten durch die Mietpreisbremse, die 2019 verschärft wurde, rechtlich begrenzt. Für möblierte Wohnungen gibt es hier jedoch Ausnahmen. Obwohl auch diese grundsätzlich der Mietpreisbremse unterliegen, dürfen Vermieter*innen für möblierte Einheiten einen Zuschlag verlangen, der nicht separat ausgewiesen werden muss. Es gibt auch Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Darunter fallen Neubauten ab 2014. Ebenso ist die Kurzzeitvermietung oder die „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“ davon ausgenommen. Als Ausweichreaktion auf die Mietpreisbremse werden derartige Wohnungen möglicherweise nun vermehrt möbliert vermietet.

Abbildung 6: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Anteil der angebotenen Wohnungen nach Größenklassen 2021



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

3.1 Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittliche Erstbezugsmiete: 27,19 Euro/m²
- 31 Prozent aller inserierten Mietwohnungen im Neubau sind möbliert.
- Überwiegend kleine Wohnungen werden möbliert angeboten.
- Erstvermietungsmieten für möblierte Wohnungen sind durchschnittlich 26 Prozent teurer als unmöblierte Wohnungen.

Für das Jahr 2021 wurden rund 2.100 Anzeigen für möblierte Neubauwohnungen ausgewertet.

Unter allen möblierten Neubauwohnungen machten kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadratmetern mit 45 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungsgröße sank auch die Zahl der Angebote (siehe Abbildung 6). Sehr große Wohnungen beziehungsweise Häuser wurden nur selten möbliert angeboten.

Möblierte Neubauwohnungen kosteten durchschnittlich 27,19 Euro pro Quadratmeter und waren damit rund 5,60 Euro pro Quadratmeter teurer als unmöblierte Neubauwohnungen (siehe Tabelle 5). Insgesamt wurden jedoch 10,7 Prozent weniger verlangt als im Vorjahr. Die Vorjahreswerte sind jedoch wegen des Wechsels der Datenquelle nur eingeschränkt mit den Werten aus 2021 vergleichbar.

Tabelle 5: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr

| Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
| | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut | Miete in €/m ² | Fälle absolut |
| 2016 | 29,79 | 125 | 26,51 | 72 | 25,00 | 47 | 24,13 | 25 | 22,16 | 13 | 27,30 | 282 |
| 2017 | 32,70 | 231 | 29,37 | 249 | 27,31 | 139 | 26,98 | 70 | 25,00 | 34 | 29,60 | 723 |
| 2018 | 32,38 | 293 | 28,57 | 205 | 28,02 | 116 | 27,83 | 62 | 27,20 | 28 | 29,95 | 704 |
| 2019 | 34,57 | 395 | 28,84 | 232 | 27,42 | 122 | 26,87 | 71 | 24,50 | 32 | 30,97 | 852 |
| 2020 | 32,56 | 640 | 29,09 | 264 | 26,72 | 182 | 28,03 | 59 | 25,20 | 35 | 30,44 | 1.180 |
| 2021 | 30,37 | 954 | 26,11 | 496 | 24,06 | 324 | 22,90 | 205 | 22,90 | 138 | 27,19 | 2.117 |

| Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|------|----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------------------------|------|--------------|--------------|
| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| 2017 | 2,91 | 9,8 | 2,86 | 10,8 | 2,31 | 9,2 | 2,85 | 11,8 | 2,84 | 12,8 | 2,30 | 8,4 |
| 2018 | -0,32 | -1,0 | -0,80 | -2,7 | 0,71 | 2,6 | 0,85 | 3,2 | 2,20 | 8,8 | 0,35 | 1,2 |
| 2019 | 2,19 | 6,8 | 0,27 | 0,9 | -0,60 | -2,1 | -0,96 | -3,4 | -2,70 | -9,9 | 1,02 | 3,4 |
| 2020 | -2,01 | -5,8 | 0,25 | 0,9 | -0,70 | -2,6 | 1,16 | 4,3 | 0,70 | 2,9 | -0,53 | -1,7 |
| 2021 | -2,19 | -6,7 | -2,98 | -10,2 | -2,66 | -10,0 | -5,13 | -18,3 | -2,30 | -9,1 | -3,25 | -10,7 |

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

3.1.1 Erstbezugsmieten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarktgebieten

Im vorliegenden Wohnungsmarktbarometer wurden erstmals für möblierte Neubauwohnungen Erstbezugsmieten auf Ebene der Wohnungsmarktgebiete ausgewertet, da durch die Auswertung von Anzeigen verschiedener Portale und die Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf ein gesamtes Jahr die Fallzahlen nun ausreichend hoch sind.

Die günstigsten möblierten Wohnungen im Neubau wurden in Allach-Untermenzing mit fast 23 Euro pro Quadratmeter angeboten (siehe Tabelle 6). Die höchsten Nettokaltmieten wurden in der Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt verlangt. Mit fast 30 Euro pro Quadratmeter für eine Neubauwohnung lagen die Mieten fast vier Euro über der Durchschnittsmiete für unmöblierte Wohnungen in diesem Gebiet. Aber auch in allen anderen Gebieten lagen die Mieten zwischen 2,80 Euro in Allach-Untermenzing und rund sieben Euro in Milbertshofen-Am Hart über den Erstbezugsmieten 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 zudem, dass gerade kleine Wohnungen oftmals möbliert angeboten werden. In diesem Größen-segment werden grundsätzlich höhere Mieten verlangt als für größere Wohnungen.

Tabelle 6: Möblierte Wohnungen Erstbezug – Nettokaltmieten nach Teilgebieten

| Wohnungsmarktgebiet | Gesamt | |
|------------------------------|------------------------------|------------------|
| | Miete in €/m ² | Fälle absolut |
| 2021 | | |
| Altstadt-Lehel | 29,02 | 43 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 29,85 | 77 |
| Maxvorstadt | 29,45 | 58 |
| Schwabing, Schwabing-West | 29,57 | 231 |
| Au-Haidhausen | 27,93 | 121 |
| Sending, Sendling-Westpark | 26,80 | 91 |
| Schwanthalerhöhe | 28,60 | 54 |
| Neuhausen | 27,81 | 123 |
| Nymphenburg | 27,08 | 72 |
| Moosach | 25,18 | 47 |
| Milbertshofen-Am Hart | 27,98 | 136 |
| Bogenhausen | 27,21 | 199 |
| Berg am Laim | 22,86 | 54 |
| Trudering, Riem | 25,36 | 83 |
| Ramersdorf-Perlach | 27,09 | 131 |
| Giesing | 26,14 | 33 |
| Harlaching | 28,53 | 82 |
| Thalkirchen, Obersendling | 25,81 | 80 |
| Forstenried, Fürstenried | 23,93 | 27 |
| Solln | 24,61 | 34 |
| Hadern | 25,37 | 22 |
| Pasing | 25,49 | 47 |
| Obermenzing | 23,58 | 39 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 24,02 | 51 |
| Allach-Untermenzing | 22,71 | 24 |
| Feldmoching-Hasenberg | 23,50 | 23 |
| Laim | 26,22 | 59 |
| Freimann | 28,61 | 63 |
| nicht zuordenbar | - | 13 |
| LH München | 27,19 | 2.117 |

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

3.2 Wiedervermietungs­mieten möblierter Wohnungen

Das Wichtigste auf einen Blick

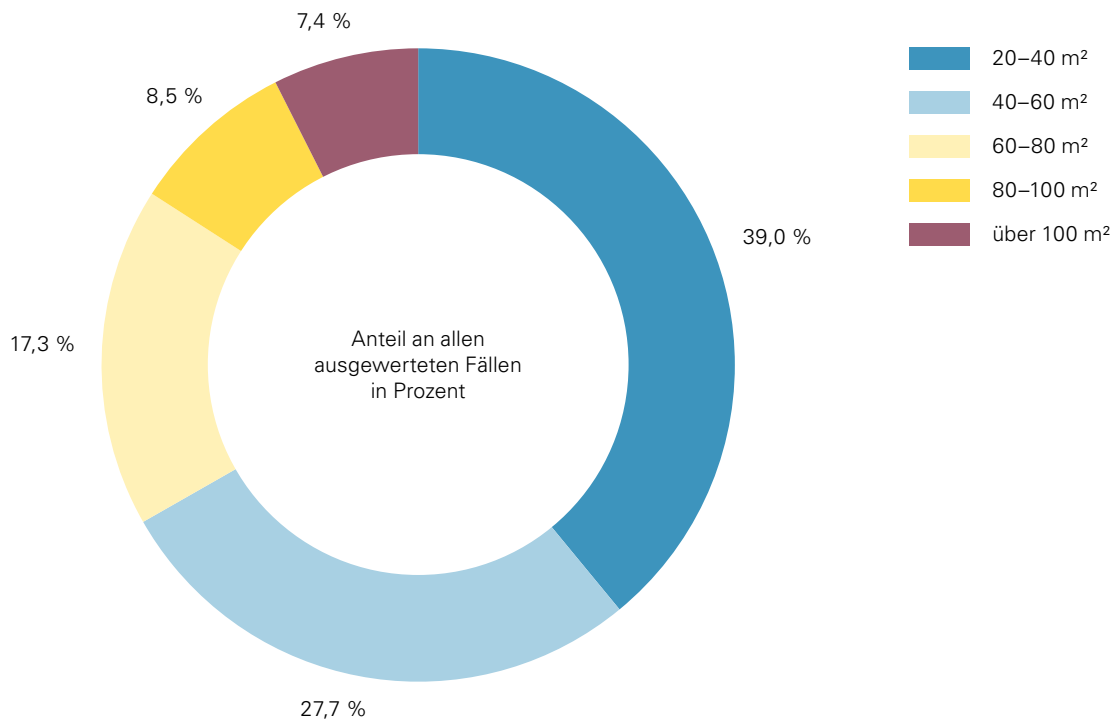
- Durchschnittliche Wiedervermietungs­miete: 26,01 Euro/m²
- Überwiegend kleine Wohnungen werden möbliert angeboten.
- Wiedervermietungs­mieten für möblierte Wohnungen sind durchschnittlich 30 Prozent teurer als für unmöblierte Wohnungen.
- Möblierte Bestands­wohnungen sind teurer als unmöblierte Neubau­wohnungen.
- Vor allem im Zentrum sind möblierte Bestands­wohnungen sehr teuer und werden zum Stadtrand hin günstiger.

Rund 11.600 Wohnungen und damit fast die Hälfte aller ausgewerteten Miet­wohnungen im Bestand waren im Jahr 2021 möbliert.

Kleinere Objekte mit 20 bis 40 Quadrat­metern machten auch bei den möblierten Bestands­wohnungen mit 39 Prozent den größten Anteil aus. Mit steigender Wohnungs­größe sank die Zahl der Angebote (siehe Abbildung 7). Im Vergleich zu den möblierten Neu­bau­wohnungen wurden weniger sehr kleine Wohnungen mit 20 bis 40 Quadrat­metern, dafür aber mehr kleine und mittlere Wohnungen mit 40 bis 60 und 60 bis 80 Quadrat­metern angeboten. Eher selten wurden Wohnungen und Häuser mit einer Größe von über 100 Quadrat­metern angeboten.

Im Vergleich zu möblierten Neu­bau­wohnungen waren möblierte Bestands­wohnungen mit 26,01 Euro pro Quadrat­meter etwas günstiger (siehe Tabelle 7). Auch hier konnte im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang der Mieten um 9,2 Prozent festgestellt werden, der wegen des Wechsels der Daten­quelle jedoch nur eingeschränkt interpretierbar ist. Die durchschnittlich verlangte Wiedervermietungs­miete für möblierte Wohnungen lag nicht nur deutlich über der Miete für unmöblierte Bestands­objekte, sondern auch über der Miete für unmöblierte Neu­bau­wohnungen (+ 4,39 Euro).

Abbildung 7: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Anteil der angebotenen Wohnungen nach Größen­klassen



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

Tabelle 7: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten und Veränderung gegenüber dem Vorjahr

| Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|---------|-----------------------|---------|-------------------------|---------|---------------------|---------------|
| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
| | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle | Miete | Fälle |
| | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut |
| 2016 | 24,56 | 853 | 20,82 | 795 | 17,55 | 567 | 18,08 | 277 | 15,54 | 239 | 20,57 | 2.731 |
| 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 |

| Veränderung der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|-----------------------|------|-------------------------|------|--------------|-------------|
| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | über 100 m ² | | Gesamt | |
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| 2017 | 6,13 | 25,0 | 5,78 | 27,8 | 6,78 | 38,6 | 6,71 | 37,1 | 9,26 | 59,6 | 6,56 | 31,9 |
| 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 |

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

3.2.1 Wiedervermietungs­mieten möblierter Wohnungen in den Wohnungsmarkt­gebieten

Die Wiedervermietungs­miete für möblierte Bestands­wohnungen war mit 27,75 Euro pro Quadratmeter in der Ludwigs- und Isarvorstadt am höchsten. In Allach-Untermenzing mussten demgegenüber „nur“ knapp 22 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden (siehe Tabelle 8).

Möblierte Bestands­wohnungen waren stadtweit etwa 30 Prozent teurer als unmöblierte Bestands­wohnungen. Während in Trudering und Riem der Unterschied fast 39 Prozent ausmachte, war dieser mit etwa 17 Prozent in der Altstadt und im Lehel deutlich geringer.

In jedem Wohnungsmarkt­gebiet wurden unmöblierte Neubau­wohnungen günstiger vermietet als möblierte Bestands­wohnungen. In Milbertshofen-Am Hart war der Unterschied mit rund 5,80 Euro am größten, in Freimann betrug die Differenz nur knapp einen Euro.

Tabelle 8: Möblierte Wohnungen Wiedervermietung – Nettokaltmieten nach Teilgebieten

| Wohnungsmarktgebiet | Gesamt | |
|------------------------------|------------------------------|------------------|
| | Miete in €/m ² | Fälle absolut |
| 2021 | | |
| Altstadt-Lehel | 27,73 | 538 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 27,75 | 561 |
| Maxvorstadt | 27,16 | 728 |
| Schwabing, Schwabing-West | 27,45 | 1.607 |
| Au-Haidhausen | 27,29 | 698 |
| Sendling, Sendling-Westpark | 25,57 | 612 |
| Schwanthalerhöhe | 27,53 | 335 |
| Neuhausen | 25,95 | 552 |
| Nymphenburg | 25,89 | 214 |
| Moosach | 25,50 | 314 |
| Milbertshofen-Am Hart | 26,52 | 598 |
| Bogenhausen | 25,96 | 1.087 |
| Berg am Laim | 24,80 | 170 |
| Trudering, Riem | 23,92 | 265 |
| Ramersdorf-Perlach | 25,07 | 483 |
| Giesing | 25,55 | 315 |
| Harlaching | 25,02 | 292 |
| Thalkirchen, Obersendling | 25,41 | 397 |
| Forstenried, Fürstenried | 23,64 | 144 |
| Solln | 22,69 | 192 |
| Hadern | 23,54 | 232 |
| Pasing | 23,12 | 134 |
| Obermenzing | 24,08 | 144 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 23,43 | 124 |
| Allach-Untermenzing | 21,98 | 93 |
| Feldmoching-Hasenbergl | 22,39 | 239 |
| Laim | 24,37 | 310 |
| Freimann | 25,43 | 156 |
| nicht zuordenbar | - | 18 |
| LH München | 26,01 | 11.552 |

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

4 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.

4.1 Neubau

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 10.689 Euro/m²
- Höchste Quadratmeterpreise für sehr kleine und sehr große Wohnungen.
- Höchste Kaufpreise in zentralen Lagen, niedrigste am Stadtrand.

Für das Jahr 2021 wurden insgesamt rund 4.200 Kaufanzeigen für Neubauwohnungen ausgewertet.

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei etwa 10.690 Euro pro Quadratmeter. Wie auch in den Vorjahren wurden sehr große und sehr kleine Wohnungen dabei am teuersten angeboten (siehe Tabelle 9). In den letzten Jahren zeigte sich sowohl insgesamt als auch über alle Wohnungsgrößen hinweg eine kontinuierliche Zunahme der Angebotspreise für Neubauwohnungen. Dass die Kaufpreise im Neubau nun für 2021 erstmals geringer sind, dürfte primär auf die Änderung der Datenquelle und die veränderte Angebotsstruktur zurückzuführen sein.

Tabelle 9: Neubau – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr

| Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|---------|-----------------------|---------|------------------------|---------|-------------------------|---------|---------------------|--------------|
| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | 100–125 m ² | | über 125 m ² | | Gesamt | |
| | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle |
| | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut |
| 2016 | 8.128 | 150 | 7.643 | 484 | 7.542 | 891 | 7.492 | 930 | 7.832 | 732 | 9.380 | 629 | 7.924 | 3.816 |
| 2017 | 8.377 | 199 | 8.109 | 698 | 8.058 | 1.143 | 7.737 | 1.400 | 8.546 | 943 | 9.763 | 753 | 8.329 | 5.136 |
| 2018 | 9.919 | 238 | 9.103 | 685 | 8.685 | 1.110 | 8.688 | 1.312 | 9.563 | 865 | 11.360 | 605 | 9.300 | 4.815 |
| 2019 | 10.479 | 321 | 9.923 | 788 | 9.428 | 1.252 | 9.399 | 1.368 | 10.151 | 821 | 11.961 | 611 | 9.976 | 5.161 |
| 2020 | 11.702 | 269 | 11.087 | 614 | 10.462 | 881 | 10.705 | 951 | 11.103 | 629 | 13.489 | 489 | 11.201 | 3.833 |
| 2021 | 10.988 | 360 | 10.583 | 719 | 10.436 | 1.087 | 10.246 | 903 | 10.929 | 580 | 11.567 | 576 | 10.689 | 4.225 |

| Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|-----------------------|------|------------------------|------|-------------------------|-------|--------------|-------------|
| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | 100–125 m ² | | über 125 m ² | | Gesamt | |
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| 2017 | 249 | 3,1 | 466 | 6,1 | 516 | 6,8 | 245 | 3,3 | 714 | 9,1 | 383 | 4,1 | 405 | 5,1 |
| 2018 | 1.542 | 18,4 | 994 | 12,3 | 627 | 7,8 | 951 | 12,3 | 1.017 | 11,9 | 1.597 | 16,4 | 971 | 11,7 |
| 2019 | 560 | 5,6 | 820 | 9,0 | 743 | 8,6 | 711 | 8,2 | 588 | 6,1 | 601 | 5,3 | 676 | 7,3 |
| 2020 | 1.223 | 11,7 | 1.164 | 11,7 | 1.034 | 11,0 | 1.306 | 13,9 | 952 | 9,4 | 1.528 | 12,8 | 1.225 | 12,3 |
| 2021 | -714 | -6,1 | -504 | -4,5 | -26 | -0,2 | -459 | -4,3 | -174 | -1,6 | -1.922 | -14,2 | -512 | -4,6 |

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

4.1.1 Kaufpreise von Neubauimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

Die vergleichsweise günstigsten Neubauwohnungen konnten mit rund 8.800 Euro pro Quadratmeter in Aubing-Lochhausen-Langwied erworben werden. Die teuersten Angebote wurden mit durchschnittlich rund 13.400 Euro pro Quadratmeter in Nymphenburg inseriert. Auch in Schwabing kosteten Neubauimmobilien über 13.000 Euro je Quadratmeter (siehe Tabelle 10).

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

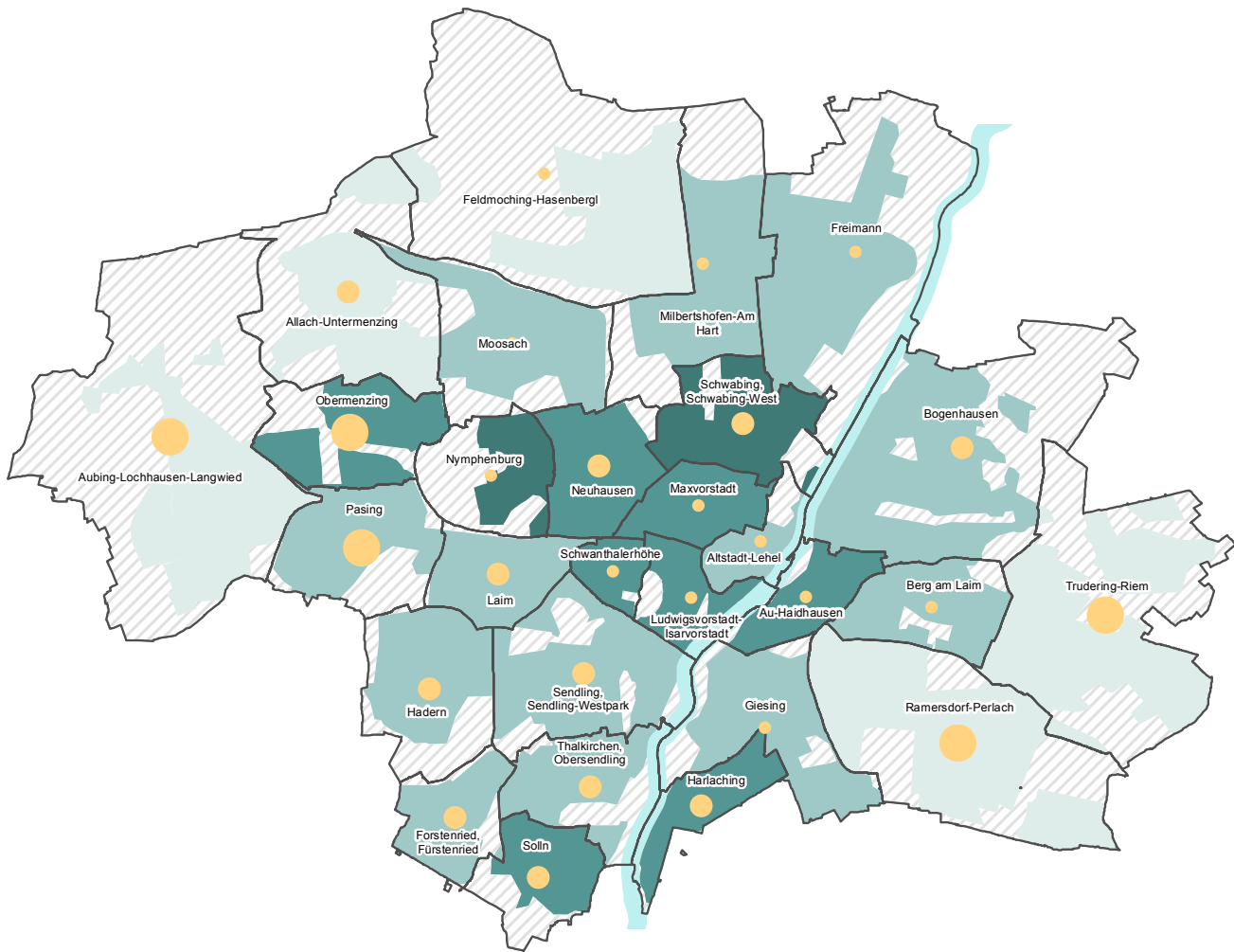
Mit 612 Annoncen wurden die meisten Immobilien in Aubing-Lochhausen-Langwied inseriert. Etwa ein Drittel aller Neubauimmobilien entfiel auf die drei Wohnungsmarktgebiete Aubing-Lochhausen-Langwied, Pasing und Ramersdorf-Perlach. Eher wenige Inserate gab es für Wohnungen im Stadtzentrum und im Norden der Stadt.

Tabelle 10: Neubau – Kaufpreise nach Teilgebieten 2021

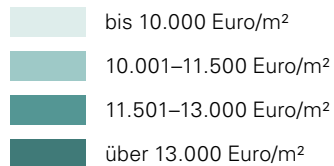
| Wohnungsmarktgebiet | Gesamt | |
|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| | Kaufpreis in €/m ² | Fälle absolut |
| 2021 | | |
| Altstadt-Lehel | 11.485 | 23 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 12.901 | 30 |
| Maxvorstadt | 12.490 | 55 |
| Schwabing, Schwabing-West | 13.053 | 124 |
| Au-Haidhausen | 12.713 | 77 |
| Sendling, Sendling-Westpark | 10.529 | 111 |
| Schwanthalerhöhe | 12.526 | 63 |
| Neuhausen | 11.791 | 127 |
| Nymphenburg | 13.416 | 53 |
| Moosach | 10.342 | 59 |
| Milbertshofen-Am Hart | 11.280 | 74 |
| Bogenhausen | 11.484 | 161 |
| Berg am Laim | 10.300 | 42 |
| Trudering, Riem | 9.561 | 289 |
| Ramersdorf-Perlach | 9.654 | 357 |
| Giesing | 10.031 | 31 |
| Harlaching | 12.616 | 189 |
| Thalkirchen, Obersendling | 10.492 | 160 |
| Forstenried, Fürstenried | 11.188 | 117 |
| Solln | 12.243 | 141 |
| Hadern | 11.113 | 139 |
| Pasing | 10.157 | 504 |
| Obermenzing | 12.194 | 318 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 8.811 | 612 |
| Allach-Untermenzing | 9.634 | 146 |
| Feldmoching-Hasenberg | 9.842 | 95 |
| Laim | 11.203 | 101 |
| Freimann | 11.448 | 26 |
| nicht zuordenbar | - | 1 |
| LH München | 10.689 | 4.225 |

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

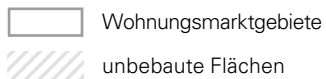
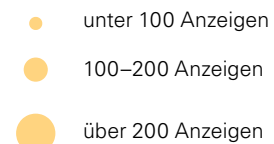
Karte 5: Neubau – Kaufpreise und Anzahl der Wohnungsanzeigen



Kaufpreise im Neubau 2021 (Durchschnitt)



Anzahl der Wohnungsanzeigen



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,
 Datengrundlagen: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Stand: 2021

4.2 Bestand

Das Wichtigste auf einen Blick

- Durchschnittlicher Kaufpreis: 9.338 Euro/m²
- Teuerste Quadratmeterpreise für sehr große Objekte.
- In den fünf teuersten Wohnungsmarktgebieten lagen die Kaufpreise im Bestand 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 Jahr 2021 wurden mit circa 9.300 Immobilien mehr als doppelt so viele Objekte wie im Neubausegment angeboten.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandsobjekte lag bei rund 9.340 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 11) und damit 6,3 Prozent höher als im Vorjahr.

Insgesamt fielen die Preisunterschiede zwischen den Größensegmenten relativ gering aus und bewegten sich zwischen rund 8.950 Euro für Wohnungen mit 60 bis 80 Quadratmetern und 9.450 Euro für Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern. Einzig Objekte mit über 125 Quadratmetern wurden für durchschnittlich etwa 10.400 Euro pro Quadratmeter angeboten (siehe Tabelle 11).

Der Erwerb von Wohnungen wird in allen Größenklassen mit Ausnahme der größten Wohnungen immer teurer. Die Spannweite der Preissteigerung reichte von 2,1 Prozent bei Wohnungen mit von 100 bis 125 Quadratmetern bis zu 10,7 Prozent in der Größenkategorie „60 bis 80 Quadratmeter“. Im Vorjahr verzeichneten alle Wohnungen Preissteigerungen von 4,2 Prozent bei den Wohnungen mit über 125 Quadratmetern bis zu 11,9 Prozent für Wohnungen von 40 bis 60 Quadratmetern.

Tabelle 11: Bestand – Kaufpreise und Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Kaufpreis je Immobiliengrößenklasse

| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | 100–125 m ² | | über 125 m ² | | Gesamt | |
|------|----------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|---------|-----------------------|---------|------------------------|---------|-------------------------|---------|---------------------|---------|
| | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle | Preis | Fälle |
| | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut | in €/m ² | absolut |
| 2016 | 5.829 | 1.019 | 6.005 | 1.338 | 5.837 | 1.964 | 5.995 | 1.571 | 6.532 | 757 | 8.314 | 729 | 6.216 | 7.378 |
| 2017 | 6.479 | 1.288 | 6.395 | 1.938 | 6.301 | 2.678 | 6.691 | 1.905 | 6.957 | 971 | 8.748 | 921 | 6.718 | 9.701 |
| 2018 | 7.404 | 1.524 | 7.169 | 2.131 | 6.969 | 2.764 | 7.358 | 2.183 | 7.735 | 920 | 9.223 | 972 | 7.430 | 10.494 |
| 2019 | 8.261 | 1.359 | 7.694 | 1.975 | 7.510 | 2.889 | 7.927 | 1.973 | 8.587 | 923 | 10.894 | 857 | 8.121 | 9.976 |
| 2020 | 8.907 | 1.359 | 8.610 | 1.815 | 8.086 | 2.553 | 8.507 | 1.890 | 9.243 | 964 | 11.349 | 799 | 8.788 | 9.380 |
| 2021 | 9.448 | 1.176 | 9.269 | 1.755 | 8.950 | 2.625 | 9.134 | 1.739 | 9.433 | 788 | 10.401 | 1.212 | 9.338 | 9.295 |

Veränderung der Kaufpreise je Immobiliengrößenklasse gegenüber dem Vorjahr absolut und relativ

| Jahr | 20–40 m ² | | 40–60 m ² | | 60–80 m ² | | 80–100 m ² | | 100–125 m ² | | über 125 m ² | | Gesamt | |
|------|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|-----------------------|------|------------------------|------|-------------------------|------|--------|------|
| | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| 2017 | 650 | 11,2 | 390 | 6,5 | 464 | 7,9 | 696 | 11,6 | 425 | 6,5 | 434 | 5,2 | 502 | 8,1 |
| 2018 | 925 | 14,3 | 774 | 12,1 | 668 | 10,6 | 667 | 10,0 | 778 | 11,2 | 475 | 5,4 | 712 | 10,6 |
| 2019 | 857 | 11,6 | 525 | 7,3 | 541 | 7,8 | 569 | 7,7 | 852 | 11,0 | 1.671 | 18,1 | 691 | 9,3 |
| 2020 | 646 | 7,8 | 916 | 11,9 | 576 | 7,7 | 580 | 7,3 | 656 | 7,6 | 455 | 4,2 | 667 | 8,2 |
| 2021 | 541 | 6,1 | 659 | 7,7 | 864 | 10,7 | 627 | 7,4 | 190 | 2,1 | -948 | -8,4 | 550 | 6,3 |

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

4.2.1 Kaufpreise von Bestandsimmobilien in den Wohnungsmarktgebieten

In den einzelnen Wohnungsmarktgebieten reichte die Preisspanne bei den Kaufangeboten von rund 7.570 Euro je Quadratmeter in Aubing-Lochhausen-Langwied bis zu 12.270 Euro je Quadratmeter in der Altstadt und dem Lehel (siehe Tabelle 12).

In der Ludwigs- und Isarvorstadt, in der Maxvorstadt, in Au-Haidhausen und in Nymphenburg wurden Kaufpreise von rund 11.000 bis 12.000 Euro je Quadratmeter verlangt, womit in den fünf teuersten Gebieten die Kaufpreise für Bestandsobjekte über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauimmobilien in München lagen (10.690 Euro pro Quadratmeter).

Insgesamt lässt sich erkennen, dass die Kaufpreise im Bestand mit Ausnahme von Bogenhausen und Harlaching mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum günstiger wurden (siehe Karte 6).

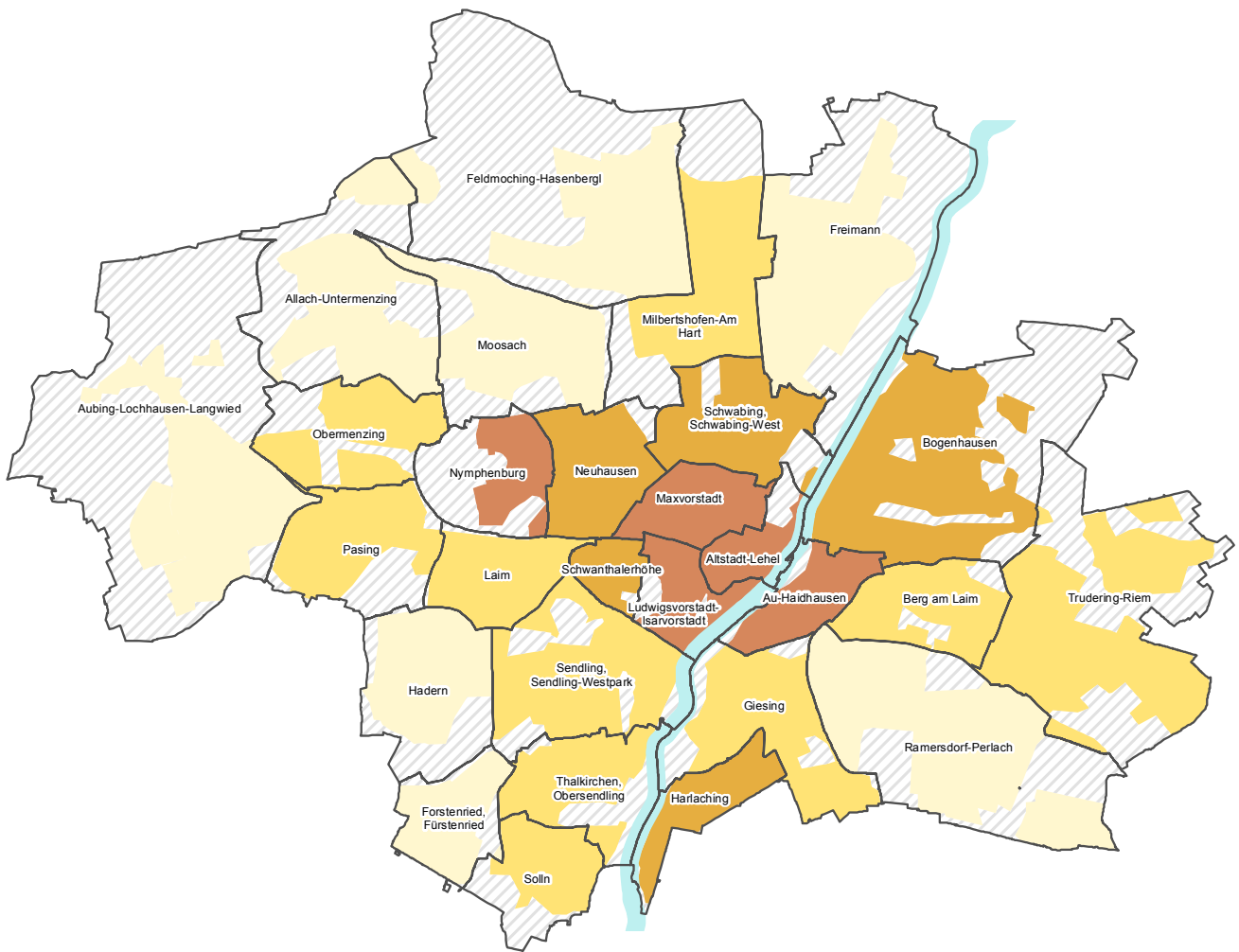
Mit über 1.000 Angeboten wurden die meisten Objekte im Jahr 2021 in Bogenhausen inseriert, gefolgt von Schwabing und Ramersdorf-Perlach. Ein eher geringes Angebot mit lediglich 84 Annoncen gab es in Freimann (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12: Bestand – Kaufpreise nach Teilgebieten







| Wohnungsmarktgebiet | Gesamt | |
|------------------------------|------------------------------|------------------|
| | Preis in €/m ² | Fälle absolut |
| 2021 | | |
| Altstadt-Lehel | 12.265 | 218 |
| Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 11.968 | 231 |
| Maxvorstadt | 11.444 | 233 |
| Schwabing, Schwabing-West | 10.437 | 676 |
| Au-Haidhausen | 11.251 | 356 |
| Sending, Sending-Westpark | 9.141 | 499 |
| Schwanthalerhöhe | 10.408 | 184 |
| Neuhausen | 10.235 | 358 |
| Nymphenburg | 11.013 | 165 |
| Moosach | 8.406 | 346 |
| Milbertshofen-Am Hart | 8.839 | 381 |
| Bogenhausen | 9.509 | 1.071 |
| Berg am Laim | 8.650 | 188 |
| Trudering, Riem | 8.838 | 608 |
| Ramersdorf-Perlach | 7.927 | 654 |
| Giesing | 8.636 | 209 |
| Harlaching | 9.966 | 307 |
| Thalkirchen, Obersending | 9.138 | 346 |
| Forstenried, Fürstenried | 8.218 | 208 |
| Solln | 9.135 | 300 |
| Hadern | 8.248 | 270 |
| Pasing | 8.555 | 169 |
| Obermenzing | 9.131 | 261 |
| Aubing-Lochhausen-Langwied | 7.571 | 325 |
| Allach-Untermenzing | 8.339 | 156 |
| Feldmoching-Hasenberg | 7.858 | 229 |
| Laim | 8.508 | 240 |
| Freimann | 8.476 | 84 |
| nicht zuordenbar | – | 23 |
| LH München | 9.338 | 9.295 |

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

Karte 6: Bestand – Kaufpreise



**Kaufpreise im Bestand 2021
(Durchschnitt)**

- | | | | |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
|  | Wohnungsmarktgebiete |  | bis 8.500 Euro/m ² |
|  | unbebaute Flächen |  | 8.501–9.500 Euro/m ² |
| | |  | 9.501–10.500 Euro/m ² |
| | |  | über 10.500 Euro/m ² |

Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – Geodatenservice,
Datengrundlagen: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Stand: 2021

5 Vergleich mit anderen Quellen

Das Wichtigste auf einen Blick

- Die im Wohnungsmarktbarometer ermittelten Angebotsmieten für den Erstbezug und die Wiedervermietung liegen auch 2021 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.

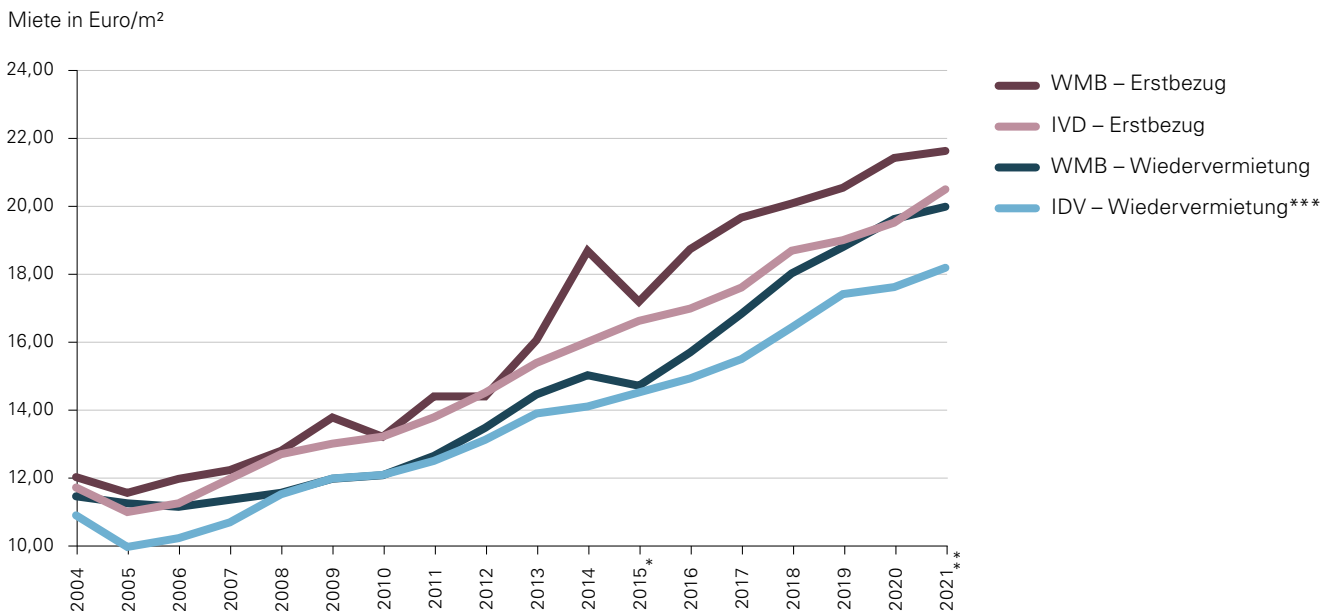
Zur besseren Einordnung der ausgewerteten Daten werden im folgenden Kapitel die Ergebnisse inhaltlich vergleichbarer Daten zu Mieten und Kaufpreisen auf gesamtstädtischer Ebene aus anderen Quellen dargestellt.

5.1 Mieten im Erstbezug und bei Wiedervermietung

Der IVD veröffentlicht regelmäßig Immobilienpreisspiegel, in denen auch Daten zu Erstbezugs- und Wiedervermietungsflächen für die Landeshauptstadt München enthalten sind. Von 2004 bis 2018 wurden die Wiedervermietungsflächen des IVD getrennt für Altbauwohnungen ausgegeben. Seit 2019 sind Altbauwohnungen inkludiert. Der langjährige Ver-

gleich mit den Daten des Wohnungsmarktbarometers zeigt relativ ähnliche Ergebnisse bei der Entwicklung der Mieten (siehe Abbildung 8). 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. Auch im Jahr 2021 hat sich die Datenquelle geändert.

Abbildung 8: Erstbezugsmieten und Wiedervermietungsmieten 2004 bis 2021



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

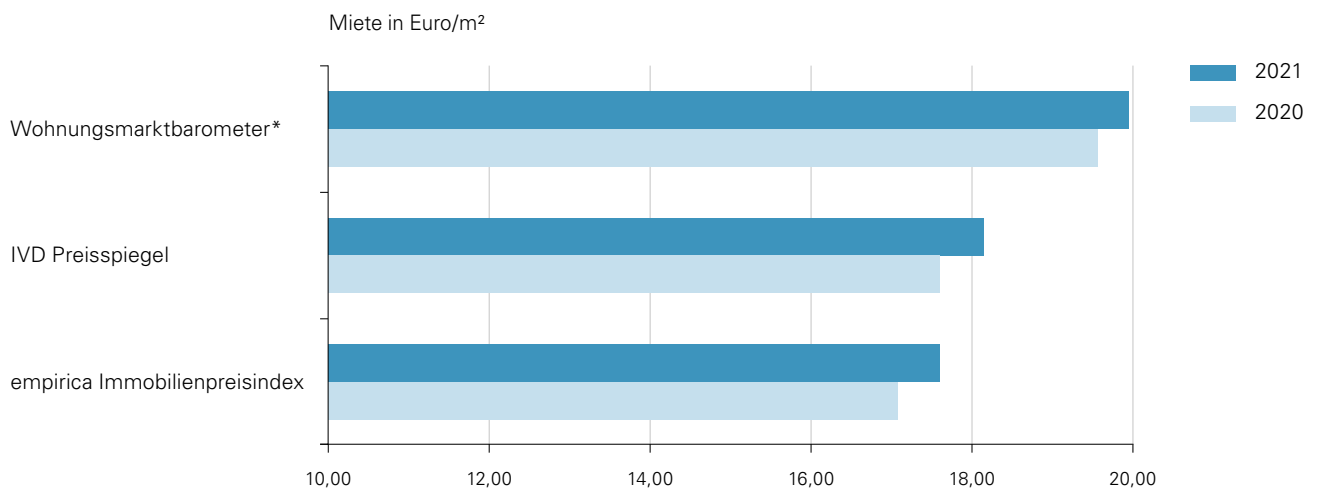
** ab 2021 Umstellung der Datenbasis von ImmobilienScout24 auf F+B

*** bis 2018 ohne Altbau

Laut dem aktuellen empirica-Immobilienpreisindex lagen die ermittelten Angebotsmieten für München mit 19,37 Euro je Quadratmeter im Neubau sowie 17,61 Euro je Quadratmeter über alle Baujahresklassen hinweg deutlich unterhalb der Ergebnisse 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 – über den ausgewiesenen Mieten des IVD und der empirica AG (siehe Abbildung 9). Dies könnte auch auf die Differenz zwischen Angebotsmieten, wie sie bei den verwendeten Daten für die vorliegende Veröffentlichung sowohl von ImmobilienScout24 als auch von F+B vorliegen, und tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten zurückgeführt werden.

Abbildung 9: Wiedervermietungsmieten 2020/21 im Vergleich



* 2020: ImmobilienScout24, 2021: F+B

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

5.2 Kaufpreise für Neubauimmobilien und Bestandsimmobilien

Für einen Vergleich der Preise wird auf die veröffentlichten Ergebnisse des IVD (IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022) und des aktuellen empirica-Immobilienpreisindexes sowie des Jahresberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) im Bereich der Landeshauptstadt München 2021 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 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 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.

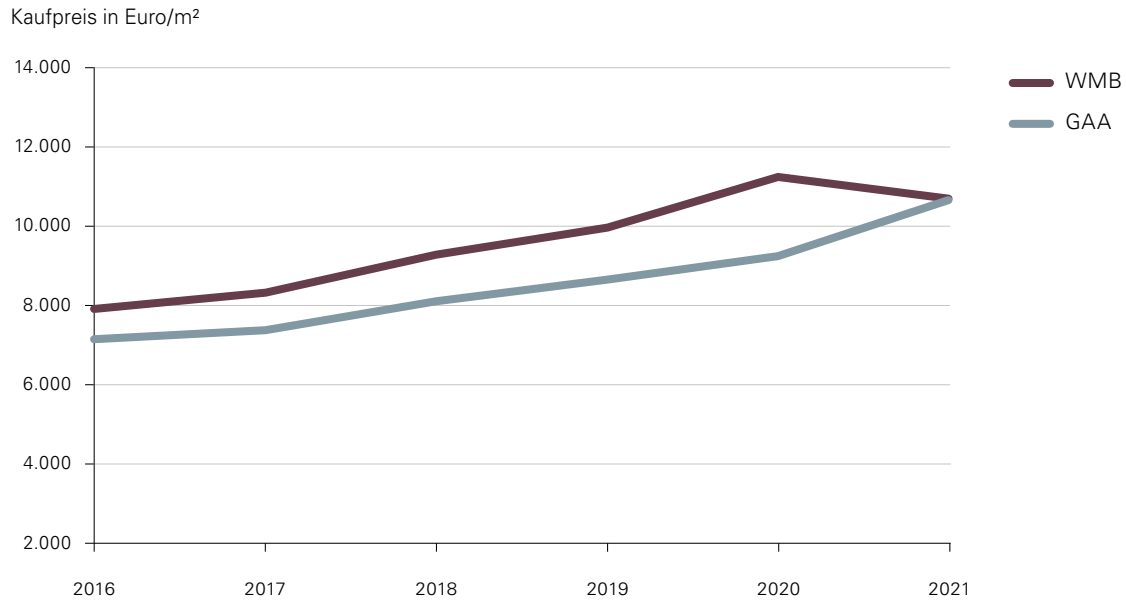
Gegenüber der Vergleichsangaben im IVD-Wohn-Preisspiegel fallen – wie auch bereits für die Mietangebote festgestellt – die ermittelten Kaufpreise im Wohnungsmarktbarometer höher aus. Für Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert werden laut IVD durchschnittlich 9.950 Euro je Quadratmeter im Neubau sowie 8.150 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. Im vierten Quartal des Jahres 2021 wurden für Eigentumswohnungen im Neubausegment durchschnittlich rund 11.000 Euro je Quadratmeter und bei Bestandsimmobilien rund 9.200 Euro je Quadratmeter ausgewiesen. Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau lagen bei 9.500 Euro je Quadratmeter und waren damit günstiger als neu gebaute Eigentumswohnungen. Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand kosteten durchschnittlich 10.000 Euro je Quadratmeter. Die Ergebnisse wurden von der empirica AG auf der 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 Größenkategorie 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 2021 für 10.650 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 10.689 Euro je Quadratmeter angeboten. Die Differenz zwischen Angebots- und tatsächlichem Verkaufspreis betrug demnach lediglich rund 40 Euro je Quadratmeter. Dies könnte auf die Änderung der Datenquelle des Wohnungsmarktbarometers in 2021 zurückzuführen sein, da in den letzten Jahren der Unterschied deutlich größer war (siehe Abbildung 10).

Bei kleinen Neubauwohnungen unter 45 Quadratmetern betrug der durchschnittliche Verkaufspreis 2021 laut Gutachterausschuss 11.100 Euro je Quadratmeter für Objekte in durchschnittlicher und 12.250 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 7.250 Euro je Quadratmeter für Bestandswohnungen der 1960er Jahre bis zu 9.500 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 2021 für alle Gebäudetypen deutlich über einer Million Euro pro Einfamilienhaus lagen.

Abbildung 10: Angebots- und tatsächliche Kaufpreise im Neubau 2016 bis 2021 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

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

Impressum

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

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

Gestaltung:
Studio Sosa

Stand: Juni 2022



muenchen.de/plan



**PERSPEKTIVE
MÜNCHEN**