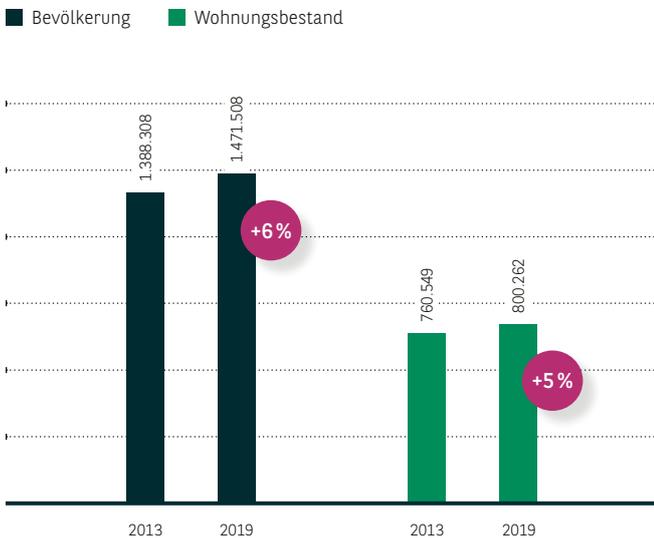


MÜNCHEN

Spitzenliga: Geht es um das Thema Lebensqualität, führt kein Weg an München vorbei. Zahlreiche Studien attestieren der Stadt an der Isar sogar die lebenswerteste in ganz Deutschland zu sein.

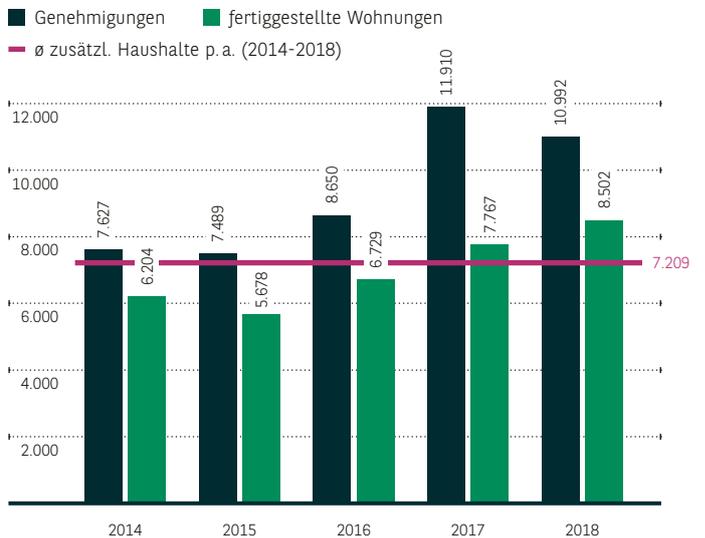
- Kein Wunder also, dass die bayerische Landeshauptstadt eine hohe Anziehungskraft hat und daher auch die Einwohnerzahl stetig wächst. Im Sechsjahreszeitraum von 2013 bis 2019 legte die Bevölkerungszahl um mehr als 80.000 Personen zu, was einem Anstieg um knapp 6% entspricht.
- Analog hierzu verhält sich jedoch auch die Wohnraumnachfrage, welche seit Jahren das Angebot massiv übersteigt und somit auch die Preise treibt. Der Markt reagiert zwar, und die Zahl der Baugenehmigungen liegt auf einem Rekordniveau, jedoch reichen auch die zuletzt gut 8.500 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2018 noch längst nicht aus, um den aufgebauten Nachfrageüberhang zu bereinigen.
- Besonders ein Blick auf den kaum vorhandenen Leerstand verdeutlicht dies eindrucksvoll: Mit einer Leerstandsquote von gerade einmal 0,15% ist der Münchener Mietwohnungsmarkt der deutschlandweit angespannteste.
- Es ist daher zwingend notwendig, dass weitere Bauvorhaben realisiert werden, und in der Tat findet man im gesamten Stadtgebiet entsprechend Baustellen. Während gerade in zentralen Lagen viele kleinere Bauten – oftmals um Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen – errichtet werden, befinden sich gerade in den periphereren Lagen einige großvolumige Projekte im Bau, allen voran in Freiam, wo ein ganz neuer Stadtteil mit über 10.000 Wohnungen entsteht. Im Diamaltpark in Allach werden beispielsweise 720 Wohneinheiten entwickelt, und in Neuperlach entsteht ein großer Komplex mit rund 600 Apartments und Mikrowohnungen („R.evo“). Auch in Pasing tut sich einiges: Hier werden in mehreren Projekten jeweils deutlich über 100 Wohneinheiten realisiert. →

ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019

ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2019; Statistisches Amt München

AUF EINEN BLICK

NACHFRAGE



-12.558
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017
(+8.312 Personen im Jahr 2016)

3,5 %

Arbeitslosenquote 2019,
-0,3 Prozentpunkte zum Vorjahr

795.113 Haushalte

zum 31.12.2018, +5.352 Haushalte zum Vorjahr

123,7

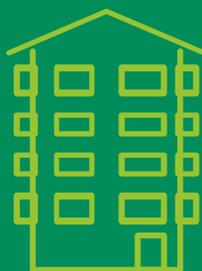


Kaufkraftindex pro Haushalt 2019, (59.183 € Kaufkraft pro Haushalt)

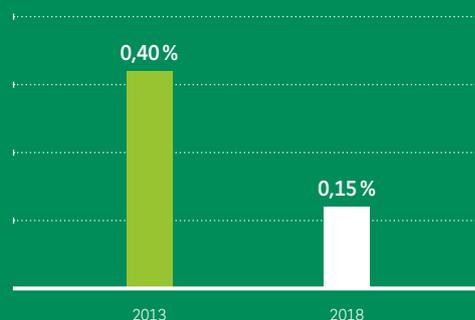
ANGEBOT

800.262
Wohnungen

zum 31.12.2018, +8.357 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



42,0 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, +0,1 % zum Vorjahr

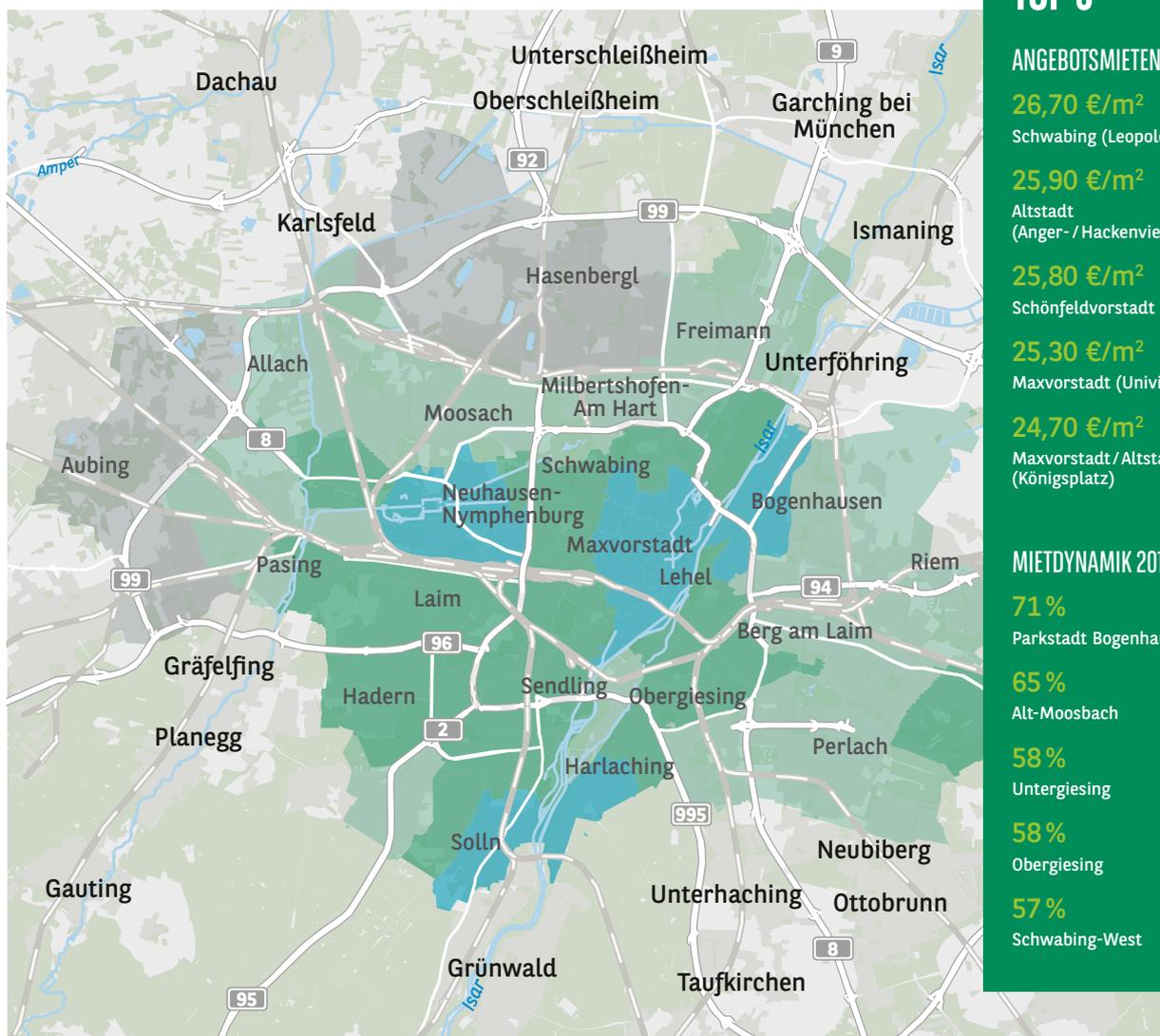
10.992

Baugenehmigungen 2018, -918 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

DEUTSCHLANDWEIT AM TEUERSTEN



TOP 5

ANGEBOTSMIETEN 2019

26,70 €/m²
Schwabing (Leopoldpark)

25,90 €/m²
Altstadt
(Anger- / Hackenviertel)

25,80 €/m²
Schönfeldvorstadt

25,30 €/m²
Maxvorstadt (Univiertel)

24,70 €/m²
Maxvorstadt / Altstadt
(Königsplatz)

MIETDYNAMIK 2019

71%
Parkstadt Bogenhausen

65%
Alt-Moosbach

58%
Untergiesing

58%
Obergiesing

57%
Schwabing-West

LAGEKLASSE ■ sehr gut ■ gut ■ durchschnittlich ■ einfach

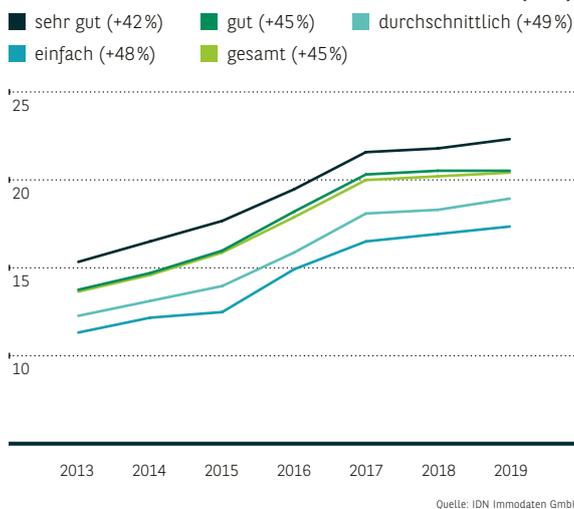
- Vor dem Hintergrund der extrem niedrigen Leerstandsquote und der immensen Nachfrage nach Wohnraum ist es nicht weiter verwunderlich, dass Münchens Mietwohnungsmarkt der wohl teuerste in ganz Deutschland ist. So liegt die Angebotsmiete im Durchschnitt über alle Teilmärkte mittlerweile bei stolzen 20,60 €/m² und hat damit seit 2013 um satte 45% zugelegt.
- In den sehr guten Lagen werden im Schnitt mit 22,40 €/m² noch einmal knapp 9% mehr aufgerufen. Wie hoch das Mietniveau über den gesamten Münchener Markt ist, verdeutlicht insbesondere der Blick auf die einfachen Lagen: Selbst hier liegen die Angebotsmieten mit durchschnittlich 17,70 €/m² auf einem derart hohen Niveau, dass sie die Preise der sehr guten Lagen aller übrigen A-Städte übertreffen.



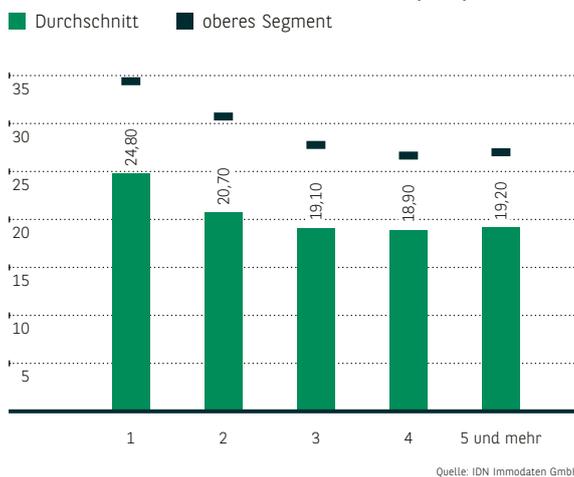
Mietpreise: München bleibt Spitzenreiter
 Nähe zum Englischen Garten hat seinen Preis
 Randlagen besonders dynamisch

- Innerhalb des Mittleren Rings sind die Mieten in München traditionell am höchsten, wobei gerade Lagen in der Nähe des Englischen Gartens noch einmal deutlich hervorstechen. So werden beispielsweise in Schwabing nahe des Leopoldparks für modernisierte Altbauten und neuwertige Objekte teilweise mehr als 30 €/m² aufgerufen.
- Auch in der angrenzenden Schönfeldvorstadt oder im Univierteil werden ähnliche Preise verlangt. Auffällig ist hier, dass es sich dabei teilweise nicht zwingend um Objekte der gehobenen Klasse handelt, sondern vor allem auch kleine und kompakte Wohnungen mit solider bis guter Ausstattung dazu beitragen, dass die durchschnittliche Angebotsmiete deutlich über 25 €/m² liegt.
- Die Stadtteile mit der höchsten Mietdynamik findet man vor allem in durchschnittlichen bis guten Lagen. Das stadtweit größte Wachstum im Zeitraum von 2013 bis 2019 weist mit einem Plus von über 70% die Parkstadt Bogenhausen auf. Dies ist insbesondere auf neuwertige Objekte zurückzuführen, die in der Nachverdichtung entstanden sind. Mit im Schnitt 23,40 €/m² werden hier trotz durchschnittlicher Lagequalität mittlerweile auch deutlich überdurchschnittliche Preise aufgerufen.
- Ebenfalls einen spürbaren Sprung nach oben haben die Mieten unter anderem in Alt-Moosach (+65%) und auch Untergiesing/Birkenau (+58%) vollzogen. Anders als in der Parkstadt Bogenhausen sind hier oft klassische Nachkriegswohnungen mit normaler Ausstattungsqualität die Preistreiber: ein klares Indiz dafür, dass auch die Randlagen von den Auswirkungen des Wohnraummangels in den letzten Jahren betroffen sind. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)



ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)



MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

SPITZE NOCH NICHT ERREICHT

- Es ist kein Geheimnis, dass man tief in die Tasche greifen muss, wenn man in München eine Wohnung erstehen möchte. Ein Blick auf den stadtweiten durchschnittlichen Angebotspreis verdeutlicht allerdings, dass die bayerische Landeshauptstadt mit 8.600 €/m² deutschlandweit in einer ganz eigenen Liga spielt.
- Im Vergleich zu 2013 haben die Angebotspreise um gut 42% zugelegt, womit das Wachstum in diesem Bereich leicht unter dem der Angebotsmieten lag (+45%). Bei genauerer Betrachtung wird jedoch deutlich, dass dies hauptsächlich auf die vergleichsweise moderate Entwicklung in den sehr guten Lagen zurückzuführen ist. Hier war bereits 2013 das Niveau sehr hoch und somit der Spielraum für Steigerungen deutlich begrenzt. Der rechnerische Anstieg fällt mit „nur“ 36% auf 9.820 €/m² daher gegenüber den übrigen Lagen verhältnismäßig niedrig aus.
- Dem steht die Wachstumsdynamik in den durchschnittlichen und einfachen Lagen gegenüber, wel-



Preisspirale in den sehr guten Lagen verlangsamt sich

Einfache und mittlere Lagen mit hoher Dynamik

Stadttrand: Preissprünge durch Neubau- projekte und Aufwertungen

ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: Adobe Stock / Noppasirw

STADTTEILE MIT DER HÖCHSTEN PREISDYNAMIK 2013-2019
(PREIS 2019, €/m²)



Freiham / Lochhausen
(6.950 €/m²)



Fasanengarten
(6.600 €/m²)



Feldmoching
(6.575 €/m²)



Hofanger / Neuperlach-Nord
(6.225 €/m²)

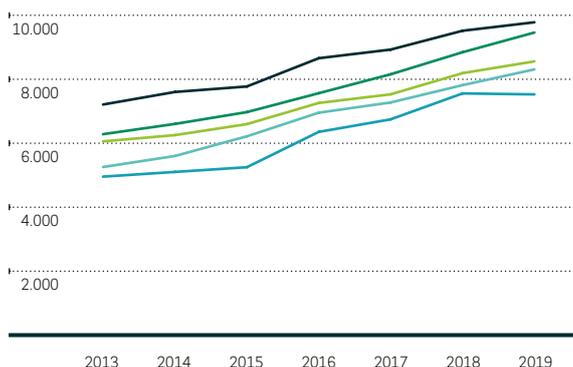


Sendling (Mittersendling)
(7.525 €/m²)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE ETW IN DEN WOHNLAGEN
(€/m²)

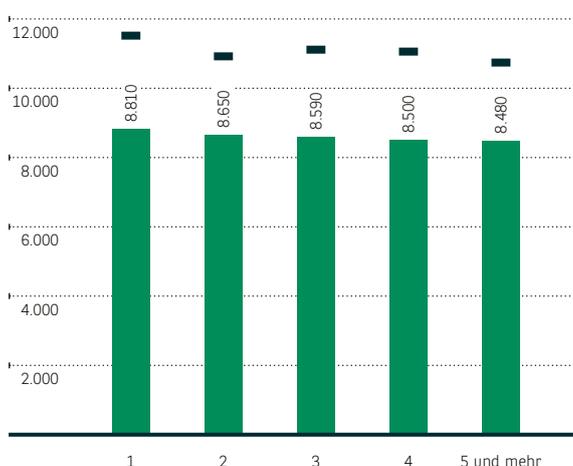
■ sehr gut (+36%) ■ gut (+51%) ■ durchschnittlich (+59%)
■ einfach (+53%) ■ gesamt (+42%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

■ Durchschnitt ■ oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

che mit 59% bzw. 53% den Mietsteigerungen deutlich entteilt. Hier zeigen sich unter anderem die Auswirkungen großer Neubauvorhaben der vergangenen Jahre, wie beispielsweise in Freiham. Aber auch die vielerorts durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen im Bestand sind ein deutliches Indiz dafür, dass mittlerweile auch in den peripheren Lagen Münchens höherpreisige Wohnungen ihre Abnehmer finden.

- Beachtenswert ist zudem die Entwicklung in den zentralen Stadtteilen, in denen preislich kaum noch eine Unterscheidung zwischen guten und sehr guten Lagen möglich ist. Bestes Beispiel ist hier der westlich

der Dachauer Straße gelegene Teil der Maxvorstadt: Er zählt nicht zu den absoluten Premiulagen, und dennoch sind hier Preise jenseits der 10.000 €/m² längst keine Seltenheit mehr.

- Die absoluten Spitzenpreise werden weiterhin in direkter Isarlage aufgerufen. Mit durchschnittlich 10.100 €/m² liegt das Glockenbachviertel an der Spitze des Rankings. Vereinzelt werden für modernisierte Altbauten im Luxussegment Preise über 12.000 €/m² verlangt. Ähnlich sieht es im Lehel aus, in dem nur sehr wenige, aber durchgängig hochpreisige Wohnungen angeboten werden. →



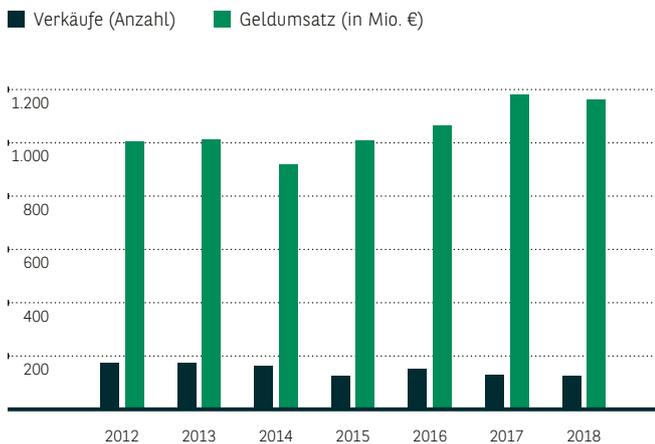
Investoren suchen in nahezu allen Teilen der Stadt nach Mehrfamilienhäusern.

MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

SPECKGÜRTEL ALS ALTERNATIVE

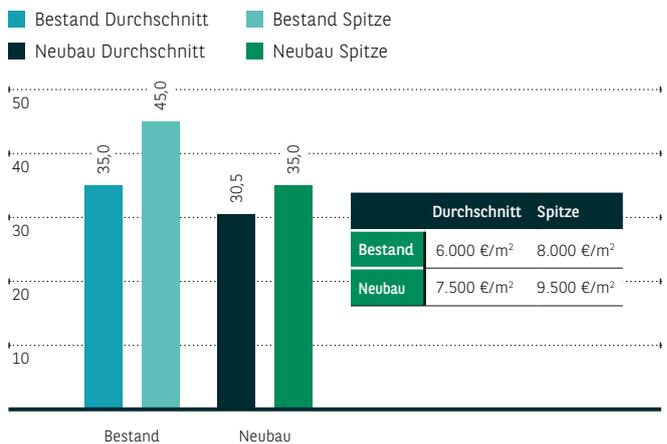
- Der Münchener Markt für Zinshäuser ist nun bereits seit einigen Jahren von einer drastischen Angebotsknappheit geprägt. Investoren suchen in nahezu allen Teilen der Stadt händeringend nach Mehrfamilienhäusern, finden jedoch immer seltener passende Anlageobjekte.
- Dazu trägt auch die in diversen Vierteln erlassene soziale Erhaltungssatzung bei, die Anleger verschreckt und somit die Nachfrage in den betroffenen Gebieten beeinträchtigt. Genau wie die Wohnungssuchenden halten daher auch Investoren nach Alternativen Ausschau und finden diese immer öfter im Speckgürtel der Stadt.
- Vor dem Hintergrund des Angebotsmangels im Stadtgebiet ist es wenig verwunderlich, dass auch die registrierten Kauffälle auf dem Rückmarsch sind. So wurden 2018 gerade einmal 120 Zinshäuser in München verkauft, was im langjährigen Vergleich dem niedrigsten registrierten Wert entspricht. Dabei belegt der Transaktionswert von über 1,16 Mrd. € eindrucksvoll, dass die Zahlungsbereitschaft im Markt so hoch wie nie zuvor ist.
- Dementsprechend liegen mittlerweile auch die Multiplikatoren auf einem sehr hohen Niveau und so stellt München im Vergleich der deutschen Großstädte einmal mehr das Maß aller Dinge dar. Im Durchschnitt wird für Neubauobjekte etwa das 30,5-Fache der Jahresnettokaltmiete fällig und für Bestandsobjekte im marktüblichen Zustand liegt der Vervielfältiger beim rund 35,0-Fachen.
- Noch ein ganzes Stück höher liegen die Multiplier für top ausgestattete Immobilien in ausgezeichnetem Zustand und in bester Lage. Während hier für Neubauten inzwischen das 35,0-Fache erzielt wird, reichen die Vervielfältiger im Bestand bis zum 45,0-Fachen. Besonders im Spitzensegment scheint hier jedoch mittlerweile eine Stabilisierung einzusetzen.

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt München

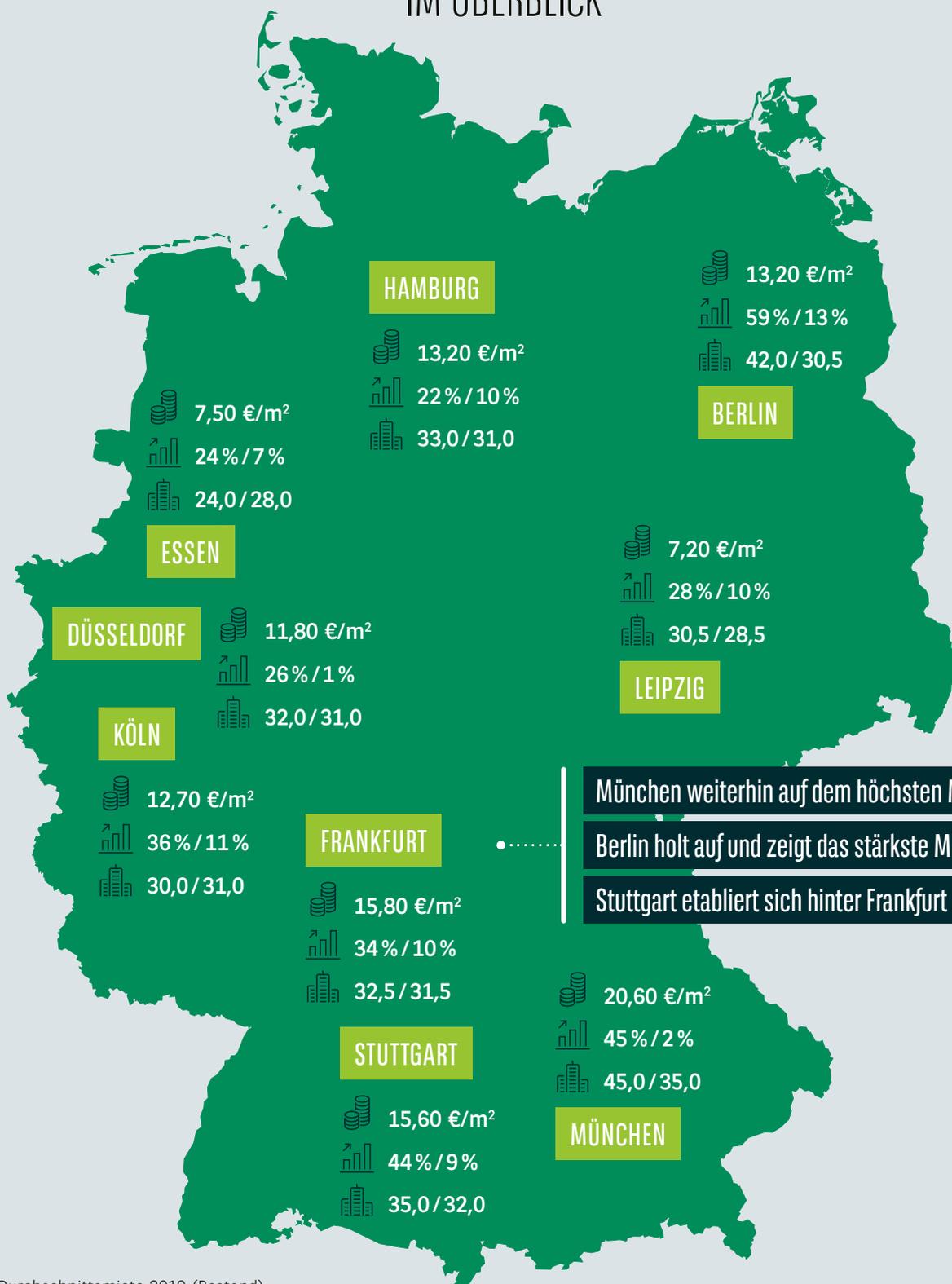
VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m² 2019



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

STANDORTE

IM ÜBERBLICK



München weiterhin auf dem höchsten Mietniveau
 Berlin holt auf und zeigt das stärkste Mietwachstum
 Stuttgart etabliert sich hinter Frankfurt als dritte Kraft

Durchschnittsmiete 2019 (Bestand)
 Mietentwicklung (Bestand): 2013-2019 / 2017-2019
 Verkaufsfaktoren (Spitze Bestand / Spitze Neubau)