



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

13.09.2010

Mieten in München steigen

Die Erstbezugs- bzw. Wiedervermietungsrenten sind in München seit 2006 wieder auf Wachstumskurs. Gegenüber dem Vorjahr sind sie im Jahr 2010 mit 13,22 €/m² bei Erstbezug und 12,11 €/m² bei Wiedervermietung vergleichsweise stabil geblieben, so das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in dem "Wohnungsmarktbarometer 2010".

Differenziert nach 5 Wohnungsgrößenklassen werden Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten im 10-Jahresvergleich tabellarisch angegeben. Zudem erfolgt eine grafische Aufbereitung der Zeitreihen im Vergleich zu Daten des IVD.

Im Ergebnis seien sowohl Transaktionsvolumina als auch Preise von Wohnimmobilien in München gestiegen. Für die kommenden Jahre sei von weiter steigenden Mieten auszugehen, die Preisspitze könne ggf. auch später als bisher erwartet (analog 1992 und 2002 wäre dies 2012) erfolgen. Solange die Konjunktur und der Arbeitsmarkt nicht auf breiter Front anspringen, werde für München allerdings nicht mit sehr stark steigenden Mieten gerechnet. Denn die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum sei als Folge der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach wie vor etwas gedämpft.

Für eine zunehmende Zahl von Haushalten in unsicheren bzw. ohne Arbeitsverhältnis dürfte die Wohnungssituation tendenziell schwieriger werden, da das Angebot im unteren Preissegment knapp bleibe. Steigende Vormerkzahlen für Sozialwohnungen seien ein erstes Indiz für eine solche Tendenz. Erschwerend für diese Haushalte könne sich auswirken, dass die Spannweite der durchschnittlichen Quadratmeterpreise 2010 etwas abgenommen hat. Die geringere Preisdifferenz resultiere dabei weniger aus einem Rückgang der Mieten in teureren Gebieten als aus einer Mietsteigerung in den noch günstigen Gebieten wie z.B. Freimann, Fürstenried, Allach/Untermenzing und Aubing bei gleichzeitig stabil hohem Preisniveau in der Altstadt und im Lehel.

Hintergrund

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wertet seit 1995 die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung systematisch aus. Diese Annoncen geben tendenziell eher den oberen Rand der Mietensituation wieder. Sie können insbesondere in der Zeitreihenbetrachtung aber als Frühindikatoren für die Wohnungsmarktentwicklung in München herangezogen werden.

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, "Wohnungsmarktbarometer 2010"