

München, 22. Juli 2020

5.918 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

## Kaufpreise steigen stärker als Mieten

### Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) veröffentlicht Boden- & Immobilienpreise für die Region München

**München (22.07.2020) – Wann gehen die Preise endlich runter? Wann normalisiert sich der überhitzte Immobilienmarkt? Wann platzt die Blase? In der Region München, wo die Miet- und Immobilienpreise deutschlandweit am höchsten sind, wird viel spekuliert über die Preisentwicklung am Immobilienmarkt. Bisher lässt die Trendwende jedoch auf sich warten, wie die Daten zu Boden-, Kauf-, und Mietpreisen in der neusten PV-Publikation belegen. Die Veröffentlichung sowie alle Daten, Grafiken und Tabellen stehen online zur Verfügung unter [www.pv-muenchen.de/bodenpreise](http://www.pv-muenchen.de/bodenpreise).**

Zur Region München gehören die Landeshauptstadt München, die acht umliegenden Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg sowie die 185 kreisangehörigen Gemeinden in diesen Landkreisen. Für die acht Landkreise der Region sowie für die Landeshauptstadt München hat der PV nun in einer umfassenden Publikation die Bodenpreise, die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise aufbereitet und mit der Kaufkraft in Beziehung gesetzt. So konnte die Mietbelastungsquote sowie die Eigenheimerschwinglichkeit für alle Landkreise und die Landeshauptstadt München berechnet werden.

### Konzentrische Preisringe um München

Die höchsten **Bodenpreisrichtwerte 2018** in der Region München lagen 2018 mit mehr als 2.000 € pro qm in der Landeshauptstadt München sowie Neuried, Pullach im Isartal und Grünwald im Landkreis München. Es lassen sich „konzentrische Bodenpreisringe“ um das Zentrum München erkennen.

Als „ersten Ring“ um München zeigen sich Gemeinden im Münchner Umland insbesondere in den Landkreisen Starnberg und München mit Preisen von 1.000 bis unter 2.000 € je qm Wohnbauland. Der daran anschließende „zweite Ring“ mit Preisen von 500 bis unter 1.000 € je qm umfasst Gemeinden in einer Entfernung von bis zu 20 bis 25 km von der

Münchner Stadtgrenze. Der „äußere Ring“ beinhaltet vor allem kleine Gemeinden mit Bodenpreisen von unter 500 € je qm.

Neben der Nähe zu München sind auch die landschaftliche Attraktivität (Seeufer etc.), die Anbindung an die Mobilitätsinfrastruktur (Schienenhalt, übergeordnetes Straßennetz etc.) und Faktoren der Bauleitplanung (insbesondere die erlaubte Bebauungsdichte) wichtige preisbildende Faktoren.

## **Kaufpreise zu hoch zum Kaufen**

Von 2010 bis zum 1. Quartal 2020 sind die **Immobilienpreise für Eigentumswohnungen** in der gesamten Region München nominal um mehr als das Doppelte angestiegen. Der Anstieg reichte von +123,0 % im Landkreis Starnberg bis zu +207,4 % im Landkreis Landsberg am Lech.

Der **Preisanstieg für Häuser** ist im gleichen Zeitraum aufgrund des Trends hin zu kleineren Haushalten und des insgesamt hohen Budgetdrucks für einen Immobilienkauf geringer ausgefallen als für Wohnungen. Er betrug zwischen 93,6 % im Landkreis Landsberg am Lech und 132,6 % in der Landeshauptstadt München.

Die **Steigerung der Preise bei Neuvermietung** für Bestandswohnungen lag in den vergangenen zehn Jahren zumeist zwischen 40 und 50 % (Minimum +29,7 % im Landkreis Landsberg am Lech, Maximum +55,9 % im Landkreis Dachau). Das nominale Steigerungsniveau der Mietpreise war demnach deutlich geringer als das der Kaufpreise.

Die im Vergleich zu den Mieten überproportional hohen Kaufpreise bedeuten, dass die Rendite einer Wohnimmobilie stetig sinkt. Denn beim Hypothekenzins sind keine großen Rückgänge mehr möglich. Dennoch gilt die Investition in Immobilien in der Region München für viele Menschen bzw. Unternehmen offenbar als sicher und attraktiv.

## **Wer kann es sich noch leisten hier zu wohnen?**

Die **Mietbelastungsquote** zeigt den Anteil der Mietausgaben für eine **neu angemietete Wohnung** – Bestandsmieten sind teils erheblich günstiger – im Verhältnis zur gesamten Kaufkraft der Menschen, die in einer Wohnung leben, an. Dafür wurde die durchschnittliche Jahresmiete für eine normierte Wohnung (70 qm) errechnet und diese in Bezug zur Kaufkraft gesetzt.

In den äußeren Landkreisen Ebersberg, Erding und Landsberg am Lech ist die so berechnete Mietbelastungsquote mit 14,0 % am geringsten, in der Landeshauptstadt München mit 23,0 % am höchsten. Zum Vergleich: in Bayern lag die Mietbelastungsquote 2018 bei 16,6 %.

Bei diesen auf den ersten Blick relativ gering erscheinenden Anteilen handelt es sich um reine Durchschnittswerte, die die unterschiedlichen Einkommensgruppen nicht berücksichtigen und vermutlich durch Gut- und Spitzenverdiener in der Region München verzerrt werden.

Die finanzielle Bedeutung des Immobilienkaufs kann man mit der **Eigenheimerschwinglichkeit** errechnen. Sie gibt an, wie viele Nettojahreseinkommen, wiedergegeben als Kaufkraft, nötig sind, um eine Wohnung bzw. ein Haus zu kaufen. Bezogen auf ein Haus oder eine Wohnung mit einer einheitlichen Wohnfläche von 140 qm differiert die Erschwinglichkeit in der Region München stark. Im Landkreis Erding konnte ein durchschnittlich großer Haushalt mit der Kaufkraft von gut achteinhalb Jahren ein Haus erwerben, im Landkreis München benötigt er dazu sieben Jahre länger und in der Landeshauptstadt müsste ein Haushalt etwa 19,5 Jahre seine komplette Kaufkraft verausgaben, um sich ein Haus kaufen zu können.

Diese großen Preisunterschiede zwischen dem Zentrum und dem Rand der Region erklärt auch die Tatsache, dass innerhalb der Region die Landeshauptstadt München viele Einwohner, vor allem Familien, an das Umland verliert.

Ob die Corona-Krise und der durch den Lockdown Mitte März ausgelöste ökonomische Schock Auswirkungen auf die Immobilienmärkte hat, wird unterschiedlich bewertet. Das Institut der Deutschen Wirtschaft erwartet einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien sowie der Kaufkraft. Das Immobilienmarkt-Portal immobilenscout24.de stellt dagegen, zumindest bis Ende April, keine gravierenden Veränderungen der Miet- und Preisentwicklung fest.

	Preisanstieg Eigentums- wohnungen alle Baujahre	Preisanstieg Häuser alle Baujahre	Preisanstieg Mietpreise (Neuvermietung) alle Baujahre	Mietbelastungs- quote Wohnung 70 qm (Neuvermietung)	Eigenheim- erschwinglichkeit 140 qm
	2010 – 2020 in %	2010 - 2020 in %	2010 – 2020 in %	2020 in %	2020 in Jahren
München LH	186,5	132,6	51,7	23,0	19,49
Dachau	160,5	110,8	55,9	15,7	10,81
Ebersberg	143,8	107,5	46,8	14,5	11,73

	Preisanstieg Eigentums- wohnungen alle Baujahre  2010 – 2020 in %	Preisanstieg Häuser alle Baujahre  2010 - 2020 in %	Preisanstieg Mietpreise (Neuvermietung) alle Baujahre  2010 – 2020 in %	Mietbelastungs- quote Wohnung 70 qm (Neuvermietung)  2020 in %	Eigenheim- erschwinglichkeit 140 qm  2020 in Jahren
Erding	157,8	116,7	46,6	14,1	8,66
Freising	156,1	119,6	38,0	15,5	9,26
Fürstentfeldbruck	150,8	105,9	50,1	16,8	13,49
Landsberg am Lech	207,4	93,6	29,7	13,7	9,41
München LK	150,3	109,7	42,8	16,6	15,69
Starnberg	123,0	125,4	40,7	14,6	12,69

Quellen: empirica ag, MB-Research, Bayerisches Landesamt für Statistik

\*\*\*\*\*

Ansprechpartner für die Medien:  
 Sabine Baudisch  
 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
 Arnulfstraße 60, 3. OG • 80335 München  
 Tel.: +49 (0)89 53 98 02-36  
 E-Mail: [s.baudisch@pv-muenchen.de](mailto:s.baudisch@pv-muenchen.de)  
[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

\*\*\*\*\*

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger Zusammenschluss von rund 160 Städten, Märkten und Gemeinden, acht Landkreisen und der Landeshauptstadt München. Der PV vertritt kommunale Interessen und engagiert sich für die Zusammenarbeit seiner Mitglieder sowie für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsraums München. Die PV-Mitarbeiter erledigen für die Mitglieder vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen, und beraten in allen Fragen der räumlichen Entwicklung. Sie erstellen kommentierte statistische Daten und informieren über Fachthemen. Die PV-Veranstaltungen bieten eine Plattform für den Meinungs- und Erfahrungsaustausch