PV
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Kaufpreise steigen stärker als Mieten

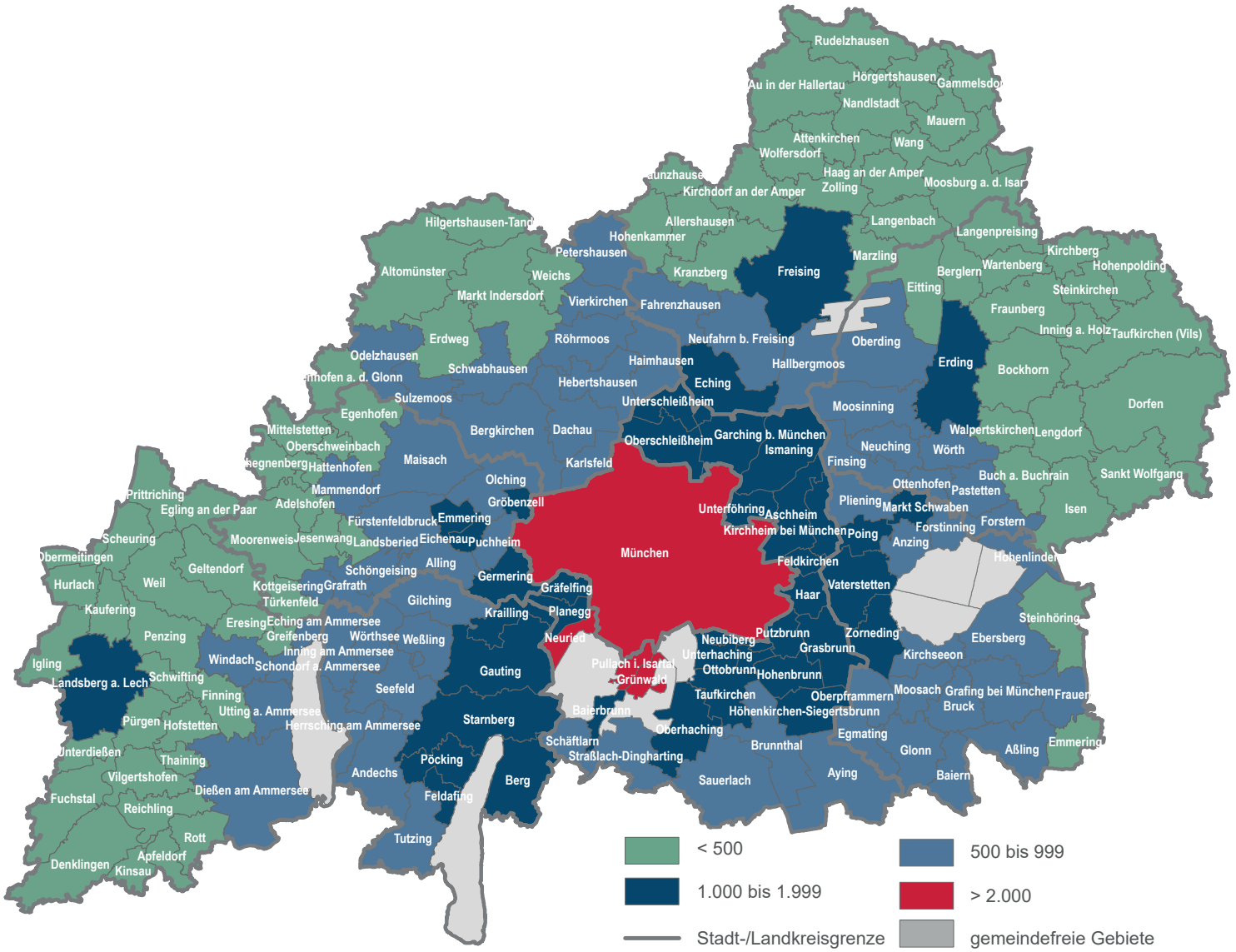
1. Bodenpreise 2018 in der Region München

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. Einige Experten haben die Trendwende schon im Frühjahr 2018 prognostiziert (ZIA, 2018), doch bisher lässt sie noch auf sich warten, wie die Zahlen auf den kommenden Seiten belegen.

Ob die Corona-Krise den Immobilienmarkt beeinflusst und falls ja, wie stark und wie lange, vermag derzeit noch keiner zu sagen – einige Einschätzungen haben wir in dieser Beilage zu den Kreisdaten 2018 zusammengestellt (vgl. S. 11). Außerdem die aktuellen Bodenpreise (Stand: 2018) sowie die Immobilien- und Mietpreise (Stand: 2020), denen wir die Einkommen in der Region gegenüberstellen.

Die Karte auf Seite 2 stellt die **Bodenpreisrichtwerte** in der Region München für 2018 dar. Der Bodenpreisrichtwert (auch Bodenrichtwert) ergibt sich aus den Kaufpreisen je Quadratmeter unbebauten Landes für das jeweilige Jahr. Dabei werden die notariell fixierten Preise jeder Grundstückstransaktion von den Gutachterausschüssen der Landkreise bzw. Stadtverwaltungen ermittelt (§ 195 BauGB) und gemäß § 196 BauGB als Durchschnitt für sogenannte „Richtwertzonen“ angegeben. Innerhalb dieser Zonen, die meist die Ortsteile einer Gemeinde abbilden, liegen möglichst homogene Raumverhältnisse in Bezug auf Art und Maß der Nutzung vor. Die Bodenrichtwerte sind also genauer als die

Abb. 1 Bodenpreisrichtwerte 2018 in €/m² für Wohnbauland in der Region München



Kaufpreisdaten privater Immobilienmarktforscher, die lediglich online oder in Zeitungen inserierte Angebote sammeln und auswerten.

Die Karte zur Verteilung der Bodenpreisrichtwerte in der Region München 2018 zeigt, dass die höchsten Quadratmeter-Preise mit mehr als 2.000 € in der Landeshauptstadt München sowie Neuried, Pullach im Isartal und Grünwald im Landkreis München liegen. 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.

Die dargestellten Bodenrichtwerte sind von uns berechnete, ungewichtete Durchschnittspreise für eine Gemeinde. Diese Durchschnittspreise können je nach Anzahl der Verkäufe, Lagequalität und Baurechtsunterschieden eine sehr große Preisspanne aufweisen. So schwanken beispielsweise in der Gemeinde Moosburg im Landkreis Freising die Quadratmeterpreise zwischen den einzelnen Richtwertzonen von 200 € je qm (Zone „Pfrombach“) und 720 € je qm (Zone „Neustadtbereich“). In der Gemeinde Berg am Starnberger See reichen die Preise von 550 € je qm (Zone „Bachhauser Str.“) bis hin zu 1.960 € je qm unbebauten Wohnbaulands (Zone „Seeufer“).

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.

2. Immobilienpreise 2020

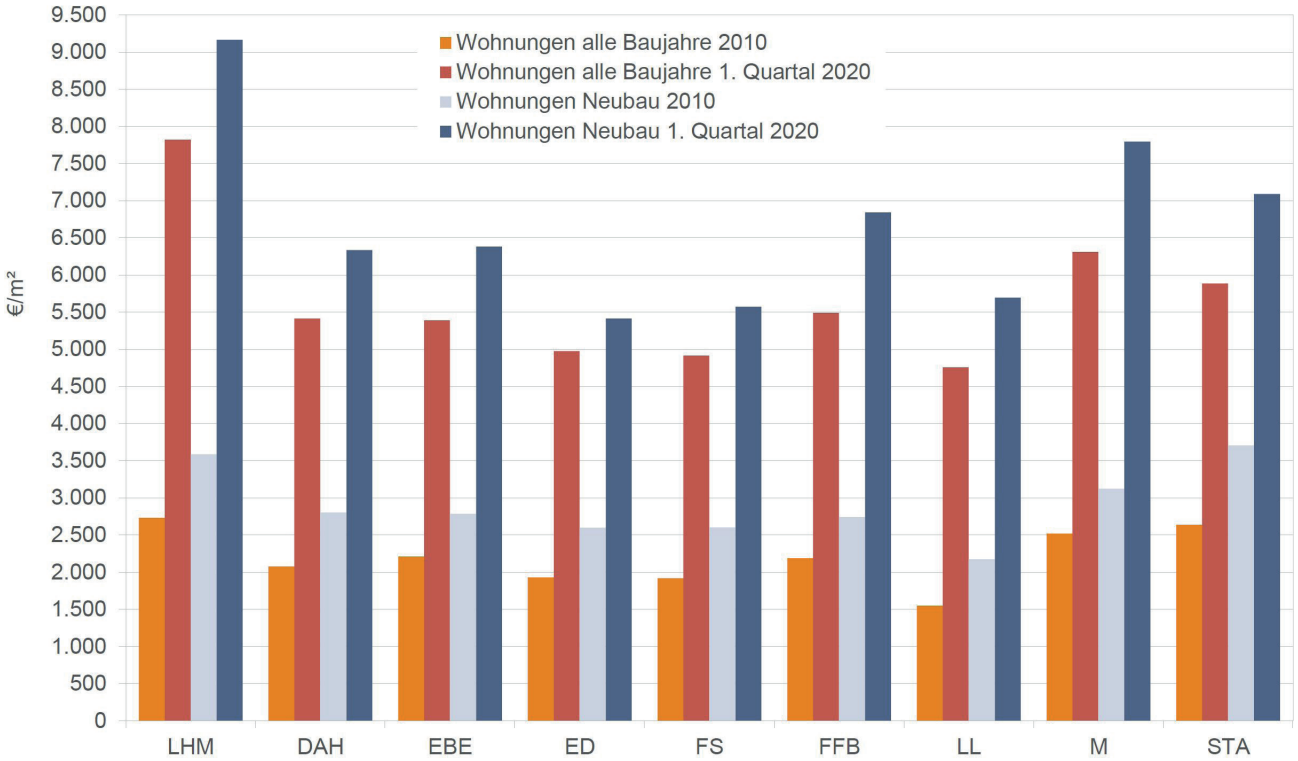
Die Kauf- und Mietpreise für Immobilien in der Region München haben wir der Empirica-Preisdatenbank entnommen. Sie werden anhand von Immobilien-Inseraten einschlägiger Immobilienmarkt-Portale sowie Anzeigen in Tageszeitungen berechnet und zeigen somit Angebotspreise, die nicht unbedingt dem am Ende kauf- oder mietvertraglich vereinbarten Preis entsprechen.

Die Daten beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 80 qm sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) mit einer Wohnfläche zwischen 100–150 qm bei jeweils „guter Ausstattung“.

Insgesamt sind die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen in der gesamten Region München in den vergangenen zehn Jahren um mehr als das Doppelte angestiegen. Für **Bestandswohnungen (alle Baujahre)** reichte der Anstieg von +123,0 % im Landkreis Starnberg bis zu +207,4 % im Landkreis Landsberg am Lech.

Bei **Neubauten** war der Anstieg aufgrund des höheren Ausgangsniveaus etwas geringer. Von 2010 bis zum 1. Quartal 2020 reichte er von +91,4 % im Landkreis Starnberg bis +161,8 % im Landkreis Landsberg am Lech.

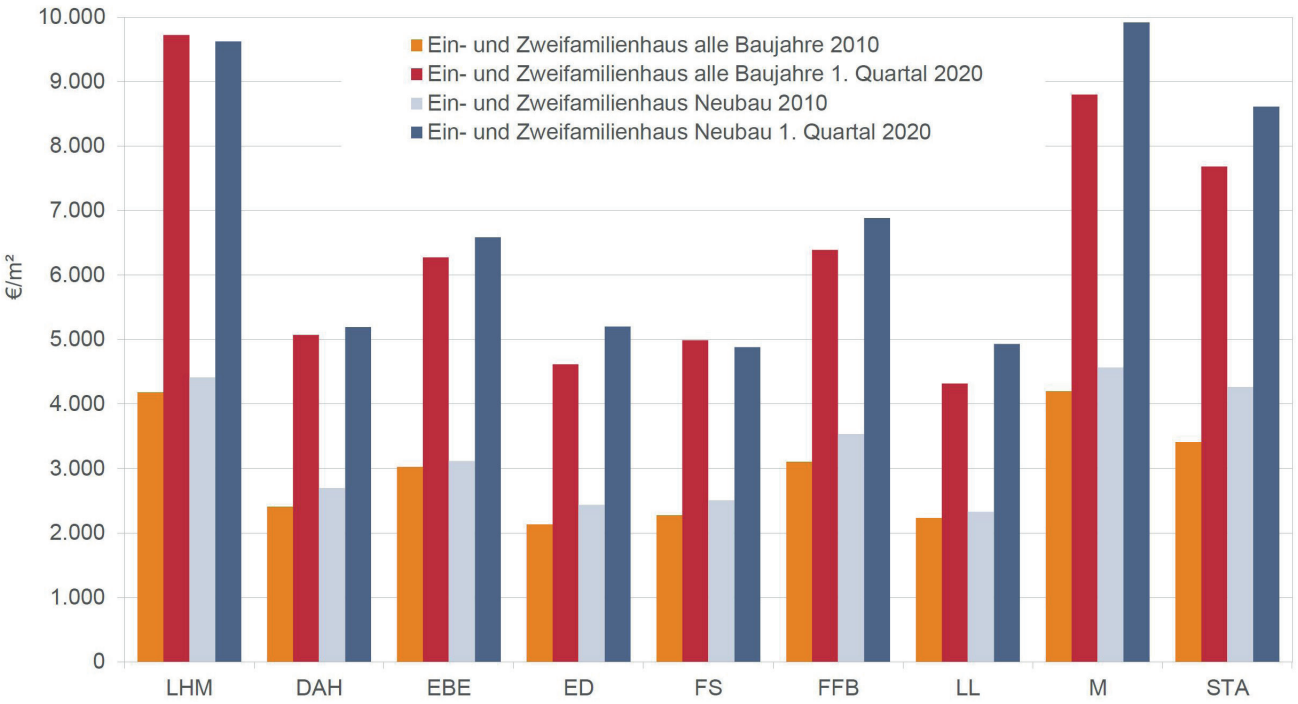
Abb. 2 Immobilienpreise für Wohnungen



Am teuersten waren im 1. Quartal 2020 Neubauwohnungen in der Stadt München mit durchschnittlich 9.165 € je qm und im Landkreis München mit 7.795 € je qm. Damit wurde in der Stadt München eine typische 70 qm-Neubauwohnung zu einem Preis in Höhe von 641.550 € angeboten. Im Landkreis Erding konnte man eine solche Wohnung für 379.050 € erstehen. Eine gebrauchte Bestandswohnung gleicher Größe kam in der Landeshauptstadt München auf einen Inseratspreis in Höhe von durchschnittlich 547.470 €. Die günstigste 70 qm-Bestandswohnung gab es im Landkreis Landsberg am Lech für im Mittel 332.920 €.

Insgesamt wurden Neubauwohnungen um 20 % teurer angeboten als vergleichbare Bestandswohnungen, wobei die Differenz im Landkreis Erding mit 8,8 % am geringsten und im Landkreis Fürstenfeldbruck mit 24,6 % am größten war.

Abb. 3 Immobilienpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser



Der **Preisanstieg für Häuser (alle Baujahre)** ist zwischen 2010 und dem 1. Quartal 2020 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.

Ein gebrauchtes **Einfamilienhaus** kostete im 1. Quartal 2020 zwischen 4.316 € je qm (gesamtes Haus mit 120 qm: 517.920 €) im Landkreis Landsberg am Lech bis hin zu 9.720 € je qm (1.166.400 €) in der Stadt München.

Beim Hauskauf gilt nicht unbedingt, dass neue Objekte günstiger als bestehende angeboten werden. So waren im 1. Quartal 2020 in der Stadt München (-1,0 %) und dem Landkreis Freising (-2,2 %) neue Häuser günstiger als gebrauchte. In den anderen Landkreisen waren neue Häuser zwischen 2,4 % (Landkreis Dachau) und 14,2 % (Landkreis Landsberg am Lech) teurer als gebrauchte.

Keinem klaren Muster folgen auch die **Preisdifferenzen zwischen einer Wohnung und einem Haus.** So werden Häuser meistens für einen höheren Quadratmeterpreis angeboten als Wohnungen, aber nicht überall. In den Landkreisen Landsberg

am Lech (-9,3 %), Erding (-7,3 %) und Dachau (-6,4 %) waren im 1. Quartal 2020 Häuser relativ günstiger als Wohnungen. In den anderen Gebieten waren Häuser je Quadratmeter teurer als Wohnungen, die Spannweite reicht von 1,5 % im Landkreis Freising bis zu 30,5 % im Landkreis Starnberg.

Es ist zu vermuten, dass in Landkreisen mit vergleichsweise günstigem Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser auch geringere Preise verlangt werden als für Wohnungen, die dort eher in verdichteten und begehrten Lagen entstehen.

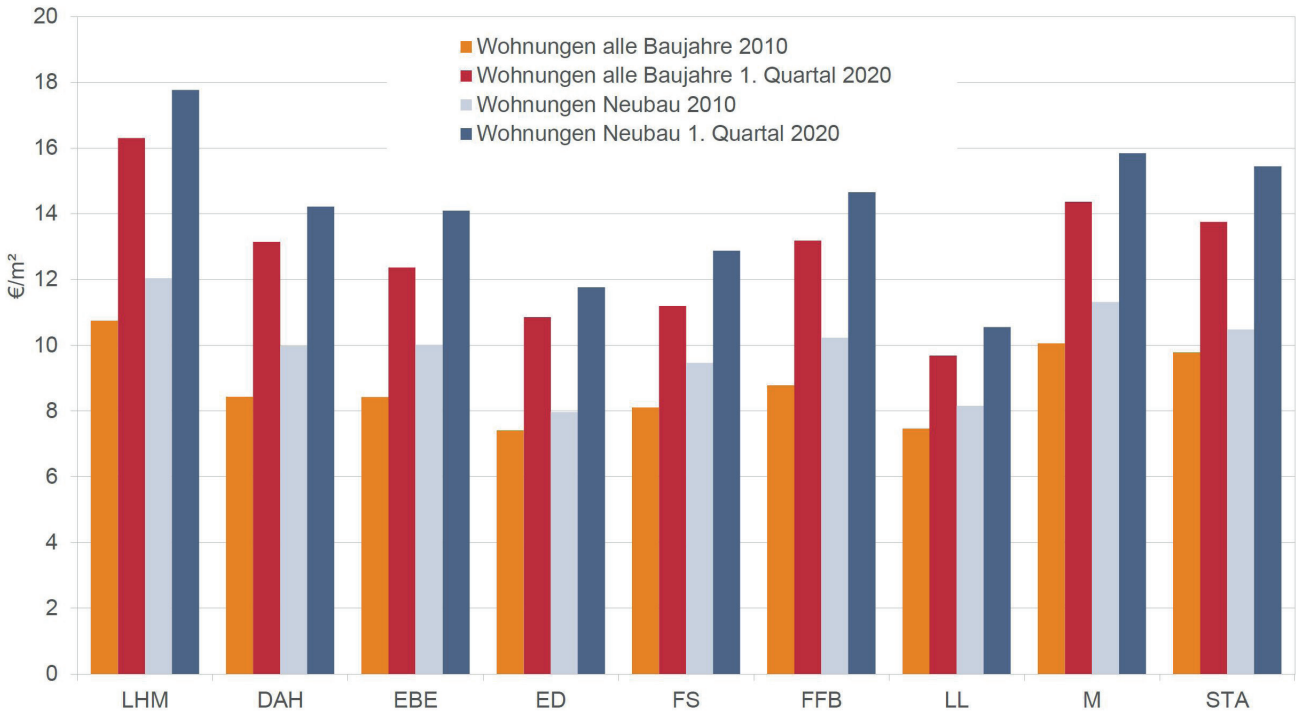
3. Mietpreise 2020

Die **Mietpreise bei Neuvermietung** bewegten sich im 1. Quartal 2020 für **Bestandswohnungen** zwischen 9,68 € je qm (= durchschnittlich 677,60 € monatliche Kaltmiete für eine 70 qm Wohnung) im Landkreis Landsberg am Lech und 16,30 € je qm (= 1.141 €) in der Stadt München. Bei **Neubauten** reichte die Spannbreite in den gleichen Gebieten von 10,55 € je qm bis 17,76 € je qm. Insgesamt sind Wohnungen in Neubauten etwa 10 bis 15 % teurer als in Bestandsgebäuden.

Die Steigerung der Mietpreise (Neuvermietung) für Bestandswohnungen in der vergangenen Dekade lag zumeist zwischen 40 und 50 % (Minimum +29,8 % im Landkreis Landsberg am Lech, Maximum +55,9 % im Landkreis Dachau).

> !
>
> *Bei den dargestellten Mietpreisen handelt es sich um Angebote für* **Neuvermietungen**. *Im gesamten Wohnungsbestand einer Kommune sind die Mieten geringer. So wurde z. B. für den aktuellsten Mietspiegel der Stadt München (Februar 2019) eine* **durchschnittliche Kaltmiete** *in frei finanzierten Wohnungen in Höhe von 11,69 € errechnet (sz.de, 2019). Sie liegt um etwa 4,27 € niedriger als die durchschnittliche Angebotsmiete des 4. Quartals 2018 (15,96 € je qm). Im Februar 2020 stellte München einen nicht rechtsverbindlichen „realen Mietspiegel" vor, der alle Mieten, sowohl in frei finanzierten, als auch genossenschaftlichen und öffentlich geförderten Wohnungen berücksichtigt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die durchschnittliche Kaltmiete 8,6 % unter jener im offiziellen Mietspiegel liegt (sz.de, 2020).*

Abb 4. Mietpreise für Wohnungen



4. Vergleich zwischen Miet- und Kaufpreisen 2018

Das Steigerungsniveau der Mietpreise (Neuvermietung) war 2010 bis 2020 deutlich geringer als das der Kaufpreise (vgl. Abb. 5). Die Mieten orientieren sich stärker an der Kaufkraft der Bevölkerung. Die im **Vergleich zu den Mieten überproportional hohen Kaufpreise** bedeuten, dass die Rendite einer Wohnimmobilie mittlerweile 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.

Abb. 5 Immobilien- und Mietpreise sowie Kaufpreis-Miete-Verhältnis

	2010 bis 1. Quartal 2020 - Veränderungen in %			Kaufpreis-Miete-Verhältnis
	Immobilienpreise für Wohnungen alle Baujahre	Immobilienpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre	Mietpreise für Wohnungen (Neuvermietung) alle Baujahre	 2018
LH München	186,5	132,6	51,7	36,25
Lkr. Dachau	160,5	110,8	55,9	34,05
Lkr. Ebersberg	143,8	107,5	46,8	36,12
Lkr. Erding	157,8	116,7	46,6	35,10
Lkr. Freising	156,1	119,6	38,0	33,61
Lkr. Fürstenfeldbruck	150,8	105,9	50,1	33,32
Lkr. Landsberg a. Lech	207,4	93,6	29,7	32,36
Lkr. München	150,3	109,7	42,8	31,34
Lkr. Starnberg	123,0	125,4	40,7	35,51

Das bestätigt das **Kaufpreis-Miete-Verhältnis** (auch „Vervielfältiger“ genannt). Es zeigt, wie viele Jahresnettomieten notwendig sind, um den Kaufpreis zu amortisieren. Eine mögliche Wertsteigerung der Immobilie wird dabei allerdings nicht berücksichtigt.

So benötigte 2018 ein durchschnittlicher Haushalt bei der Entscheidung für eine durchschnittlich große und teure Wohnung im Landkreis München etwa 31 Jahre und vier Monate, bis die zu zahlenden (fixierten) Mieten den Kaufpreis erreichten. In der Landeshauptstadt waren es sogar 36 Jahre und drei Monate.

Laut Immobilienexperten signalisiert ein Kaufpreis-Miete-Verhältnis von 20–22 einen Wert, den sich ein Haushalt gut leisten kann. Werte darüber erschweren diese Entscheidung, vor allem für nicht mehr ganz junge Menschen (n-tv.de, 2018).

Wohnung ≈ Haushalt

Kaufkraft = verfügbares Einkommen

Kaufkraft pro Haushalt = Kaufkraft : Haushalt

Kaufpreis-Miete-Verhältnis =
Kaufpreis : Jahresmiete

Mietbelastungsquote =
Mietausgaben : Kaufkraft pro Haushalt

Eigenheimerschwinglichkeit =
Kaufpreis : Kaufkraft pro Haushalt

5. Mietbelastungsquote und Eigenheimerschwinglichkeit 2018

Oft ist zu lesen, dass die hohen Miet- und Kaufpreise in der Region München durch die höheren Einkommen in der Region relativiert werden. Wir haben deshalb die **Kauf- und Mietpreise zu den Einkommen der Haushalte in Beziehung gesetzt**.

Da die verfügbaren Einkommen für 2018 noch nicht vorliegen, haben wir die **Kaufkraftdaten** der MB-Research verwendet (IHK, 2020; MB-Research, 2019). Die Kaufkraft bezeichnet dabei das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region (MB-Research, 2020). Die Zahl der Haushalte entspricht in etwa der Anzahl der Wohnungen (vgl. Kasten rechts).

> !
>
> *Die amtliche Statistik erhebt die Zahl der Haushalte über den (Mikro-)Zensus. Diese Zahlen liegen jedoch nur für Planungsregionen und Großstädte vor. Ein Vergleich der Haushaltszahl aus dem Mikrozensus 2018 für die Region München mit den Wohnungen ergibt: 1.476.000 Privathaushalte und 1.456.000 Wohnungen. Die Differenz beträgt 20.000 bzw. unter 1,4 %. Wir setzen die Zahl der Haushalte mit der der Wohnungen gleich.*

Abb. 6 Indikatoren zur Berechnung der Mietbelastungsquote & Eigenheimerschwinglichkeit

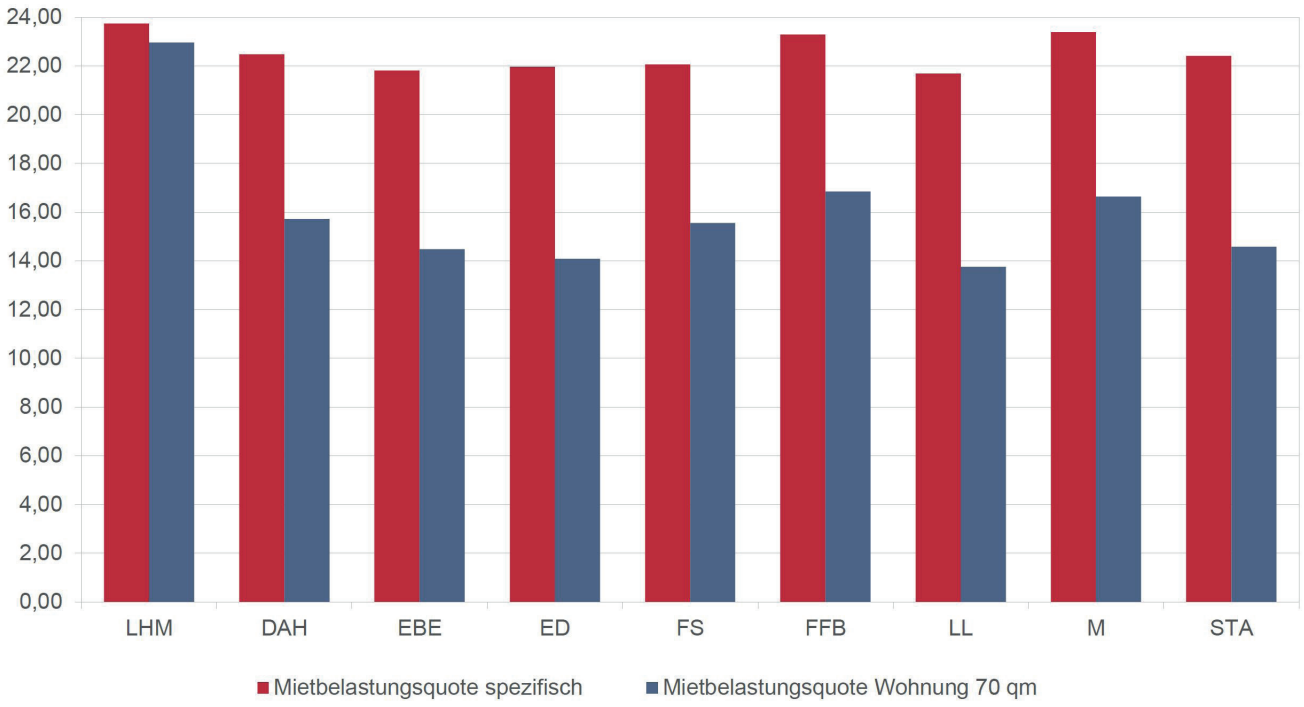
	Kaufkraft in Mio. € 2018	Wohnungs-bestand 2018	Kaufkraft je Wohnung 2018	Ø Fläche je Wohnung in qm 2018
LH München	46.611.600	800.262	58.245	72,36
Lkr. Dachau	4.257.600	68.309	62.329	100,08
Lkr. Ebersberg	4.243.800	61.715	68.765	105,45
Lkr. Erding	3.595.800	59.748	60.183	109,15
Lkr. Freising	4.768.900	82.105	58.083	99,35
Lkr. Fürstenfeldbruck	6.256.500	101.565	61.601	96,83
Lkr. Landsberg a. Lech	3.170.200	54.769	57.883	110,41
Lkr. München	11.263.600	161.736	69.642	98,39
Lkr. Starnberg	4.697.500	65.744	71.451	107,64

Mit den oben genannten Kennzahlen können die Mietbelastungsquote sowie die Eigenheimerschwinglichkeit für jeden Landkreis und die Landeshauptstadt München für 2018 berechnet werden.

Die **Mietbelastungsquote** (vgl. S. 8) zeigt den Anteil der Mietausgaben für eine neu angemietete Wohnung im Verhältnis zur gesamten Kaufkraft der Menschen, die in einer Wohnung leben, an. Dafür haben wir die durchschnittliche Jahresmiete für eine durchschnittlich große Wohnung (spezifisch je Landkreis für Wohnungen alle Baujahre) und für eine normierte Wohnung (70 qm) errechnet und diese in Bezug zur Kaufkraft gesetzt.

Für eine **jeweils durchschnittlich große Wohnung** ist die Mietbelastungsquote in allen Kommunen sehr ähnlich, sie bewegt sich zwischen 22 und 24 %. Das heißt gut 20 % des verfügbaren Haushaltseinkommens wird für die Miete aufgebracht (vgl. Werte Mietbelastungsquote spezifisch in Abb. 7).

Abb. 7 Mietbelastungsquote in %



Normiert man die Wohnungsgröße auf 70 qm, so differiert die Mietbelastung deutlicher. In den äußeren Landkreisen Ebersberg, Erding und Landsberg am Lech ist sie mit ca. 14 % am geringsten, in der Landeshauptstadt München mit 23,0 % am höchsten.

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.

Ein **Vergleich der BayernLaBo** (2009 und 2020) macht die Verhältnisse deutlich. Für eine 60–80 qm große 3-Zimmer-Wohnung in der Landeshauptstadt München berechnete die BayernLabo seit 2008 in einem zweijährigen Turnus immer fast die doppelte Mietbelastungsquote wie im gesamten Freistaat Bayern (2008 Bayern: 15,4 %; LHM: 23,7 %). Während es in Bayern sogar Jahre gab, in denen die Mietbelastung leicht rückläufig war, ist sie in München stetig angestiegen und erreichte 2018 29,9 % (2018 Bayern: 16,6 %).

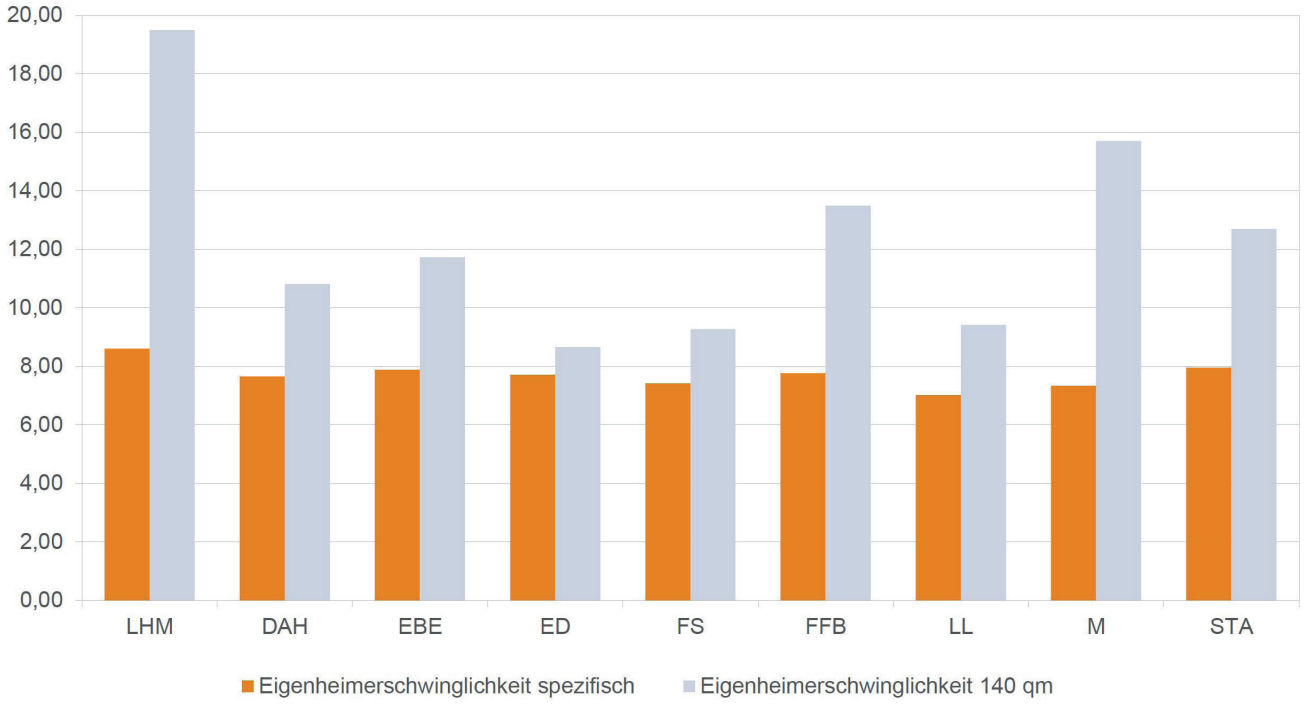
Die finanzielle Bedeutung des Immobilienkaufs kann man mit der **Eigenheimerschwinglichkeit** (vgl. S. 9) errechnen. Sie gibt an, wie viele Nettojahreseinkommen, hier wiedergegeben als Kaufkraft, nötig sind, um eine Wohnung bzw. ein Haus zu kaufen.

Dafür haben wir die Eigenheimerschwinglichkeit für eine **durchschnittliche Wohnung bzw. Haus je Landkreis errechnet sowie für ein normiertes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit 140 qm.**

Eine jeweils durchschnittlich große Wohnung (vgl. Abb. 6) kostet ca. achtmal so viel wie die jährliche Haushaltskaufkraft, mit einem Minimum bei 7,02 im Landkreis Landsberg am Lech und einem Maximum in der Stadt München bei 8,6 (vgl. Eigenheimerschwinglichkeit spezifisch in Abb. 8).

Bezogen auf ein Haus oder eine Wohnung mit einer einheitlichen Wohnfläche von 140 qm differiert wie bei der Mietbelastungsquote die Erschwinglichkeit eines Immobilienkaufs stärker. Im Landkreis Erding konnte ein durchschnittlich großer Haushalt mit der Kaufkraft von gut achteinhalb Jahren ein Haus

Abb. 8 Eigenheimerschwinglichkeit im x-Fachen der jährlichen Kaufkraft



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.

Die Erschwinglichkeit eines 140 qm großen Einfamilienhauses hat sich auch nach **Zahlen der BayernLaBo (2011, 2014 und 2020)** stetig verschlechtert. In der Landeshauptstadt München reichte 2010 noch die Kaufkraft von etwa zehn Jahren zum Kauf eines Hauses aus, 2018 musste ein Haushalt dort das 19-fache seiner jährlichen Kaufkraft aufwenden. In den Landkreisen Starnberg und München gab es in den fünf Jahren zwischen 2013 und 2018 einen Anstieg um etwa 50 % (Landkreise Starnberg und München 2013: ca. 11,7; 2018: 16,4).

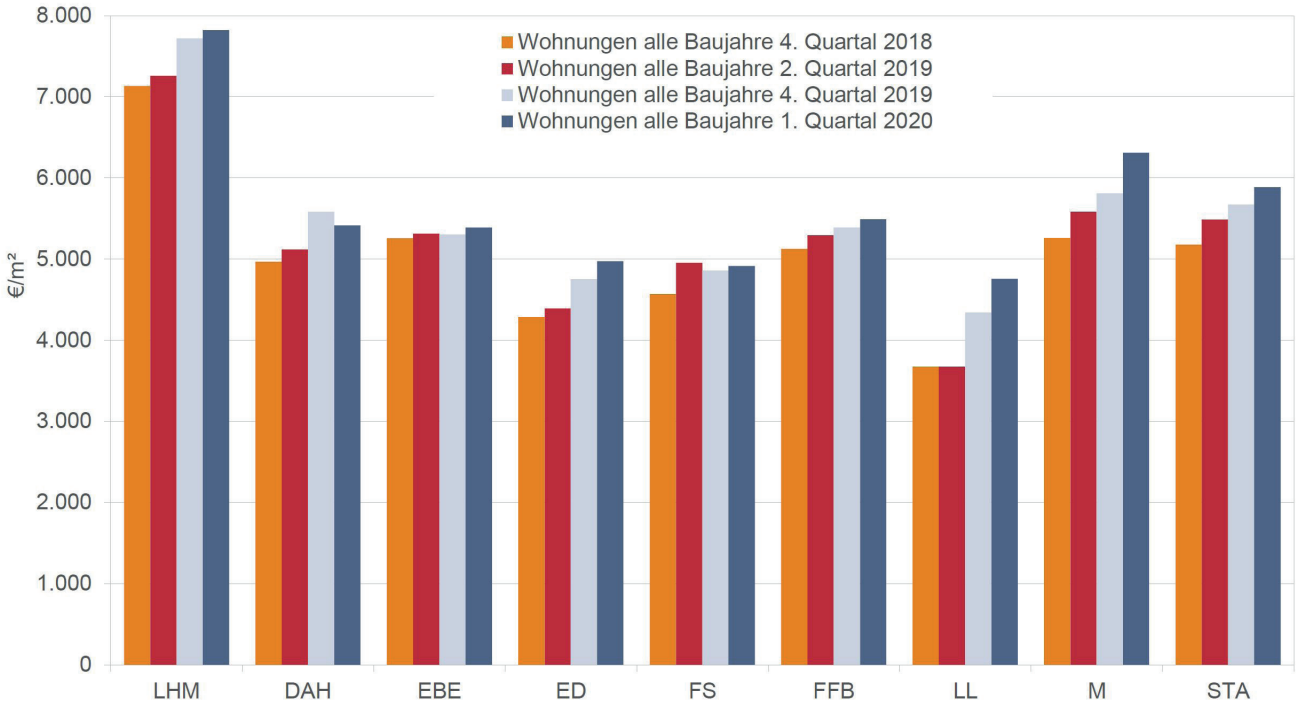
Ein durchschnittlicher bayerischer Haushalt musste 2008 „lediglich“ das 5,7-fache seiner jährlichen Haushaltsmittel verausgaben und 2018 mit dem Faktor 7,4 immer noch weit weniger als die Hälfte dessen, was die Haushalte in den Landkreisen München und Starnberg sowie in der Landeshauptstadt München aufbringen müssen.

6. Kurzfristige Entwicklung der Miet- und Kaufpreise 2020

Wie ist der **Trend der letzten Quartale?** Grundsätzlich gilt, dass die **Mieten (Neuvermietung)** (vgl. Abb. 10) vom 4. Quartal 2018 bis zum Ende des 1. Quartals 2020 weniger stark gestiegen sind als die Kaufpreise (vgl. Abb. 9). Sowohl in der Landeshauptstadt als auch in den Landkreisen Freising, Landsberg am Lech und München kann man gar von einer anhaltenden Stagnation der Angebotsmieten sprechen. Die größten Mietpreissteigerungen wurden im Kreis Starnberg gemessen.

Die **Kaufpreise** sind überall angestiegen. Hier zeigt sich aber ein deutlich differenziertes Bild. Während man in den Landkreisen Ebersberg und Freising von einer Seitwärtsbewegung der inserierten Kaufpreise sprechen kann, gab es in Stadt und Landkreis München sowie im Landkreis Landsberg am Lech im betrachteten Zeitraum deutliche Steigerungen (LH München: ca. +10 %, Landkreis München; +20,0 %; Landkreis Landsberg am Lech: +29,5 %).

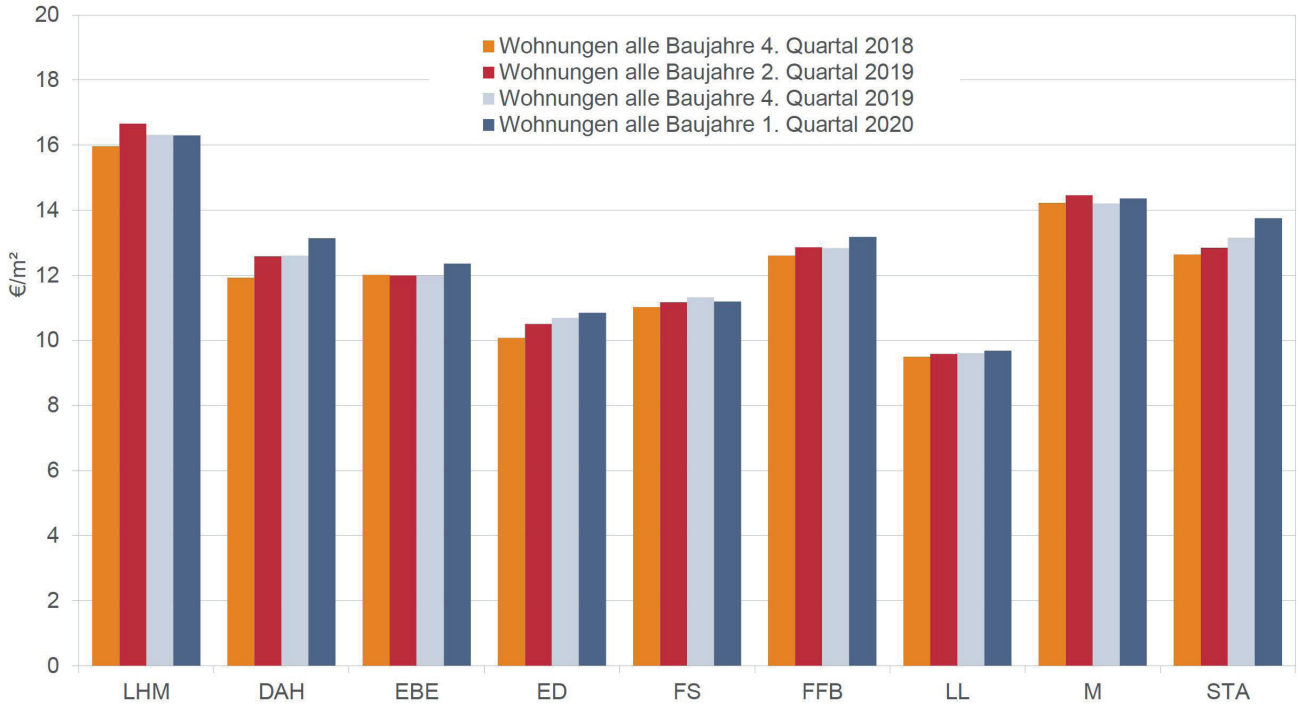
Abb. 9 Immobilienpreise für Wohnungen 2018–2020



In den vergangenen Jahren lagen in der Region München die starken Steigerungen der Mieten (von ca. 30 bis über 50 %) und Kaufpreise (bis zur Verdreifachung) über der allgemeinen Inflationsrate sowie dem Anstieg der Kaufkraft. Dabei gilt, dass in der Landeshauptstadt München sowie dem engeren Umland alle immobilienbezogenen Preise höher sind als in den dünner besiedelten Randbereichen, diese aber ähnlich hohe Anstiege der Kauf- und Mietpreise zu verzeichnen hatten.

Vom letzten Quartal 2018 bis zum 1. Quartal 2020 ließ die Dynamik der Mietpreiserhöhungen für neu vermietete Wohnungen nach bzw. hat offenbar ein Maximum erreicht. Die Kaufpreise sind in den meisten Kommunen aber weiterhin angestiegen, trotz sinkender Renditen und der Perspektive, dass Mieten im Vergleich zum Kaufen vielerorts die ökonomisch sinnvollere Alternative sein kann.

Abb. 10 Mietpreise für Wohnungen 2018–2020



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. Der Einbruch des BIP, gepaart mit einem starken Anstieg der Arbeitslosigkeit und weit verbreiteter Kurzarbeit, ließen eine schwächere Nachfrage nach Immobilien zum Kaufen und Mieten, vor allem in Städten, vermuten. Das Institut rechnet deutschlandweit mit einem Preisrückgang von 0 bis 12 %. Für die Landeshauptstadt München wird mit einem Kaufpreisrückgang, je nach Szenario, zwischen etwa 2 und 14 % gerechnet (Institut der Deutschen Wirtschaft, 2020). Da die Mietpreise nach unten unflexibler seien als Kaufpreise, wird bei den Mieten mit geringeren – und zeitlich kürzer anhaltenden – Anpassungen gerechnet, als bei den Kaufpreisen (Handelsblatt, 2020).

Aktuelle Berichte vom Immobilienmarkt zeigen dagegen, dass es seit dem Lockdown Mitte März, zumindest bis Ende April, **keine gravierenden Veränderungen der Miet- und Preisentwicklung** gegeben hat. Das **Immobilienmarkt-Portal immobilienscout24.de** hat dem Planungsverband München mitgeteilt, dass die Preisvolatilität gering ausgeprägt war. Spitzenreiter bei Preisnachlässen für Eigentumswohnungen war der Landkreis Dachau mit -4,04 %, bei den Preissteigerungen der Landkreis Erding mit +5,71 %. In der Landeshauptstadt München betrug der entsprechende Wert +0,98 %. In allen anderen Landkreisen bewegen sich die Inseratspreise um das Vorkrisenniveau.

Die **Wirtschaftswoche** (2020) berichtete, dass es bis Ende April zu keiner Dämpfung der Nachfrage nach Immobilienkrediten gekommen sei, im Gegenteil, die Sparkassen vergaben sogar 12,1 % **mehr Immobilienkredite** als ein Jahr zuvor im April 2019. Allerdings verweisen Experten auch diesbezüglich auf die der allgemeinen Entwicklung eher nachlaufende Immobilienkonjunktur.

Impressum

Herausgeber
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)
v.i.S.d.P. Geschäftsführer Christian Breu
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Telefon +49 (0)89 53 98 02-0
E-Mail pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

Redaktion: Sabine Baudisch, Daniel Gromotka
Layout und Satz: Sabine Baudisch
Statistische Auswertungen, Karten und Grafiken: Daniel Gromotka, Brigitta Walter

Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik

BayernLabo (Hrsg.) 2009-2020: Wohnungsmarktbeobachtungen in Bayern.
https://bayernlabo.de/foerderinstitut/publikationen/ [04.2020]

empirica Preisdatenbank. IDN Immodaten GmbH und www.empirica-systeme.de

Handelsblatt (2020). Mieten werden nicht so stark sinken wie die Kaufpreise. Ausgabe 17./18./19.04.2020, S. 34 f.

IHK für München und Oberbayern (2020). Strukturdaten der IHK-Regionalausschüsse.
www.ihk-muenchen.de/de/Wirtschaftsstandort/Standortmanagement/Daten-Fakten/Aktuelle-Wirtschaftsdaten/ [03.2020]

www.immoscout24.de

Institut der Deutschen Wirtschaft (Hrsg.) 2020. IW Gutachten. Preiseffekte im Wohnungsmarkt aufgrund der Covid-19 Pandemie. www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2020/Preiseffekte_Covid.pdf [19.04.2020]

MB-Research (2019). Kaufkraft 2019 in Deutschland. www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf [04.2020]

MB-Research (2020). MB-Research Kaufkraft 2020. www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft.pdf [07.2020]

n-tv.de (2018). Wann ist die Immobilie erschwinglich?
www.n-tv.de/ratgeber/Wann-ist-die-Immobilie-erschwinglich-article20563177.html [08.08.2018]

sz.de (2019). Wohnen in München ist – vielleicht – billiger als gedacht. www.sz.de/1.4345280 [25.02.2019]

sz.de (2020). Wohnen geht auch günstiger. www.sz.de/1.4786304 [05.02.2020]

Wirtschaftswoche (2020). Von wegen Corona-Blues: Der Immobilien-Boom zieht weiter an. Ausgabe 28.05.2020

Zentraler Immobilienausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.) 2018: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018.

Hinweise
Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; für die Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. In der vorliegenden Publikation werden für alle personenbezogenen Begriffe die Formen des grammatischen Geschlechts verwendet.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) ist ein Zweckverband von rund 160 Gemeinden, acht Landkreisen und der Stadt München. Er engagiert sich für die kommunale Zusammenarbeit und eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsraums München. Für seine Mitglieder erledigt er vielfältige Planungsaufgaben und berät sie in allen Fragen der Ortsplanung.

Juli 2020