

# Wie haben sich Münchens Immobilienpreise entwickelt und was beeinflusst die Preise?

- 2017-2018 Anstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 5,9 % auf durchschnittlich 6780 €/m<sup>2</sup>
- 2017-2018 Anstieg der Mietpreise um 3,2% auf durchschnittlich 18,60 €/m<sup>2</sup>
  - Dortmund: 4,6 % auf 6,90 €
  - Köln: 4,3 % auf 11,70 €

⇒ prozentual geringerer Anstieg in München. **ABER** Preise sind schon extrem hoch und absolut höherer Anstieg.

## WARUM?

- bis 2040 kommen 340.000 Menschen neu nach München
    - ⇒ 1,85 Mio. Einwohner (+20% Bev.-Wachstum)
    - ⇒ theoretisch kommt ganz Augsburgs **ODER** Bochum **ODER** Bielefeld bis 2040 hinzu
  - München ist extrem attraktiv für viele Menschen (Standortfaktoren)
    - \* Wirtschaft → 7 DAX-Konzerne (2018)
    - \* Wirtschaft → Deutschland- und Europazentrale von internationalen Firmen
    - \* Wirtschaft → Hidden Champions
    - \* Wirtschaft → starke Startup-Szene
    - \* hohe Lebensqualität
      - Englischer Garten
      - Olympiagelände
      - Iserterassen
      - Alpen, Seen, etc. im Umfeld + Österreich
    - ⇒ Hoher Freizeitwert
  - extremst geringe Leerstandsquote
    - \* 2018: 0.2 %
    - \* 2023: 0.34 %
    - \* vgl. Leerstand Bochum: 2-3%
    - \* München 2023: insgesamt 828.000 Wohnungen
    - \* 2815 Wohnungen insgesamt etwa frei
    - ⇒ 121 Menschen müssten sich **eine** Wohnung teilen
    - ⇒ München **muss** Wohnungen schaffen
      - München muss sich stärker verdichten
- ⇒ **ABER** München ist bereits sehr dicht bebaut
- ⇒ höhere Häuser
  - ⇒ Lebensqualität leider aber ggf. durch Verdichtung
  - ⇒ München muss theoretisch in die Fläche expandieren
    - München muss Flächen fürs Wohnen, für die Wirtschaft schaffen
  - ⇒ neue Flächen müssen aber attraktiv bleiben
  - ⇒ nachhaltige Leitlinie