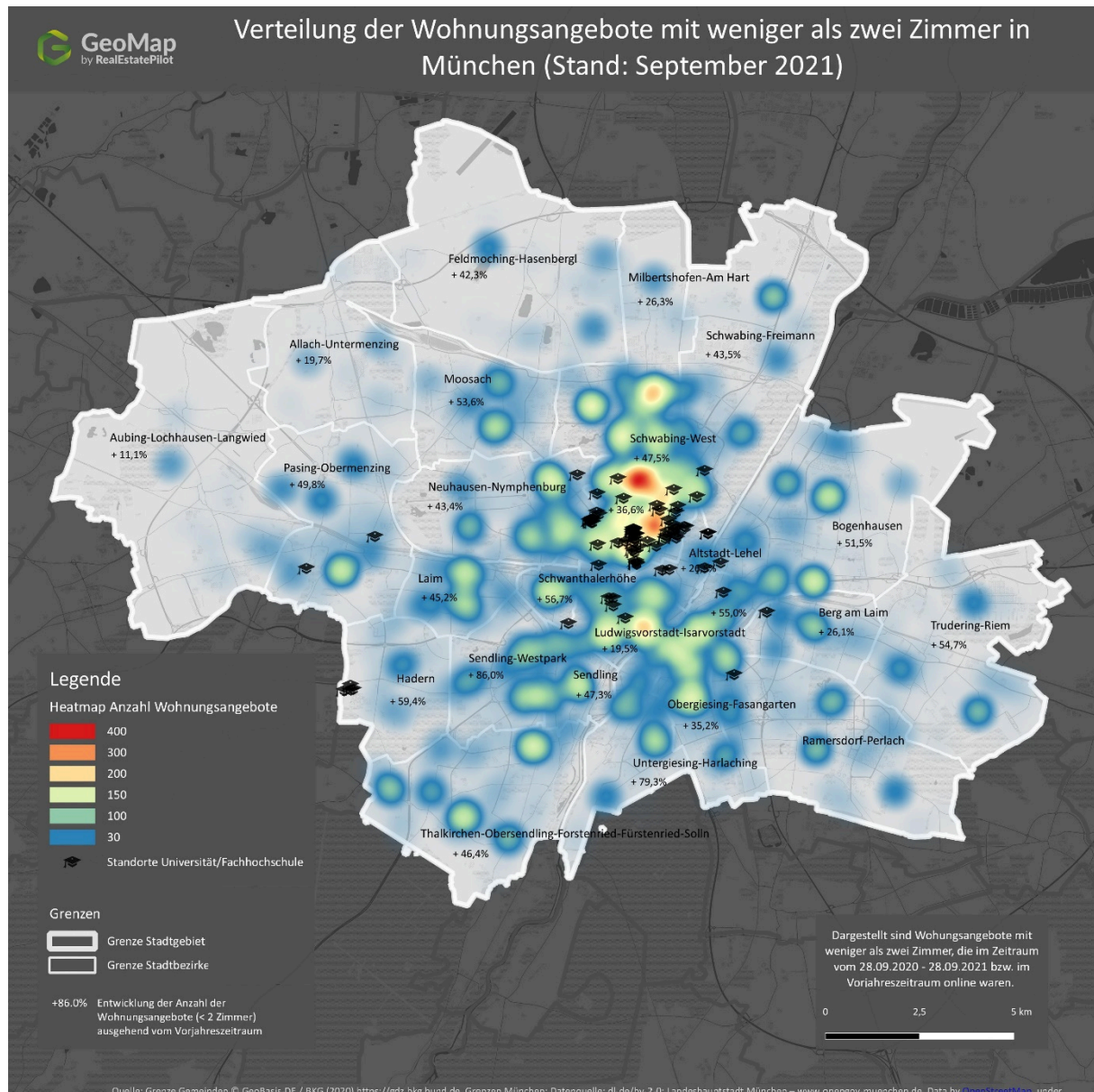


## 1 und 1 ½ Zimmer-Wohnungen in München: Wie bezahlbar ist das Wohnen in den Studentenvierteln?



(Leipzig, 11. Oktober 2021). Bundesweiter Semesterstart an deutschen Universitäten und Hochschulen. Studierende sind auf der Suche nach kleinen und bezahlbaren Wohnungen. Allein in München verteilten sich im Wintersemester 2019/2020 insgesamt 134.873 Erst- und Alt-Studierende auf die 22 Universitäten und Hochschulen der Stadt. Das entspricht knapp zehn Prozent von Münchens Einwohnern.

In München gab es in den letzten zwölf Monaten insgesamt 17.359 Wohnungsangebote mit weniger als zwei Zimmern. Dies macht einen Anteil von 33,4 Prozent am gesamten Münchner Wohnungsmarkt aus.

Die meisten Wohnungen unter zwei Zimmern hat Schwabing-West mit 1.289 Angeboten in den letzten zwölf Monaten. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 41,9 Prozent am Münchner Wohnungsmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr gab es in Schwabing-West nur 874 Wohnungsangebote mit weniger als zwei Zimmern. Auf Platz zwei folgt die Maxvorstadt mit 1.201 Wohnungsangeboten unter zwei Zimmern. Dies macht einen Anteil von 41,1 Prozent am gesamten Wohnungsmarkt aus. Die beiden Stadtbezirke verdeutlichen, dass sich die meisten 1-1 ½ Zimmer-Wohnungen in direkter Universitätsnähe befinden. München bietet somit eine gute Basis für die perfekte Studentenstadt.

**Doch wie teuer sind diese Wohnungen?**

Die höchsten durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter der letzten zwölf Monate findet man im Stadtbezirk Altstadt-Lehel. Hier betrug die Miete 27,50 Euro je m<sup>2</sup> für Wohnungen mit weniger als zwei Zimmern. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Preisrückgang von -1,5 Prozent (27,91€). Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Stadtbezirke Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mit 26,90 Euro je m<sup>2</sup> sowie Schwabing-West mit 26,48 Euro. Auch hier verzeichnen beide Stadtbezirke Mietpreisrückgänge von -4,3 Prozent bzw. -4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

**München**

Top 10

Wohnungsangebote mit weniger als 2 Zimmer								
Rang	Stadtbezirk	Anzahl Angebote letzte 12 Monate	Ø Miete pro m <sup>2</sup> letzte 12 Monate	Anzahl Angebote Vorjahr	Ø Miete pro m <sup>2</sup> Vorjahren	Entwicklung Miete pro m <sup>2</sup>	Anteil Anzahl Angebote <2 Zimmer von allen Angeboten letzte 12 Monate	Anteil Anzahl Angebote <2 Zimmer von allen Angeboten Vorjahr
1	Altstadt-Lehel	329	27,50 €	260	27,91 €	-1,5%	31,5%	25,4%
2	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	883	26,90 €	739	28,11 €	-4,3%	34,0%	33,9%
3	Schwabing-West	1289	26,48 €	874	27,60 €	-4,0%	41,9%	39,2%
4	Maxvorstadt	1201	26,42 €	879	26,78 €	-1,4%	41,1%	37,5%
5	Au-Haidhausen	772	26,15 €	498	26,78 €	-2,3%	32,4%	28,9%
6	Schwabing-Freimann	953	26,09 €	664	26,81 €	-2,7%	37,3%	33,4%
7	Sendling-Westpark	651	25,09 €	350	23,21 €	+8,1%	36,3%	32,6%
8	Neuhausen-Nymphenburg	962	25,09 €	671	25,95 €	-3,3%	31,6%	29,1%
9	Milbertshofen-Am Hart	864	24,76 €	684	25,24 €	-1,9%	44,3%	46,6%
10	Bogenhausen	1047	24,42 €	691	25,43 €	-4,0%	29,1%	24,5%

Den niedrigsten durchschnittlichen Mietpreis pro Quadratmeter der letzten zwölf Monate ist in Allach-Untermenzing zu finden. Hier betrug die Miete 20,55 Euro je m<sup>2</sup> für Wohnungen mit weniger als zwei Zimmern. Dies ist ein Preisanstieg von +1,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (20,17€). Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Stadtbezirke Aubing-Lochhausen-Langwied mit 21,03 Euro je m<sup>2</sup> sowie Hadern mit 21,39 Euro je m<sup>2</sup>. Hier sind erneut Mietpreisrückgänge von -0,7 Prozent bzw. -1 Prozent im Vergleich zu Vorjahr zu verzeichnen.

Last 10

Wohnungsangebote mit weniger als 2 Zimmer								
Rang	Stadtteil	Anzahl Angebote letzte 12 Monate	Ø Miete pro m <sup>2</sup> letzte 12 Monate	Anzahl Angebote Vorjahr	Ø Miete pro m <sup>2</sup> Vorjahren	Entwicklung Miete pro m <sup>2</sup>	Anteil Anzahl Angebote <2 Zimmer von allen Angeboten letzte 12 Monate	Anteil Anzahl Angebote <2 Zimmer von allen Angeboten Vorjahr
17	Obergiesing-Fasangarten	476	23,43 €	352	24,87 €	-5,8%	35,1%	33,8%
18	Sendling	492	23,42 €	334	24,36 €	-3,8%	34,9%	35,7%
19	Berg am Laim	343	23,37 €	272	24,55 €	-4,8%	30,8%	32,9%
20	Laim	594	23,13 €	409	23,59 €	-1,9%	38,2%	38,8%
21	Feldmoching-Hasenberg	306	23,13 €	215	23,93 €	-3,4%	25,9%	25,3%
22	Pasing-Obermenzing	722	22,92 €	482	23,28 €	-1,5%	27,4%	26,8%
23	Thalkirchen-Obersendling-Försternried	1007	22,30 €	688	23,25 €	-4,1%	35,1%	28,9%
24	Hadern	263	21,39 €	165	21,60 €	-1,0%	25,6%	23,8%
25	Aubing-Lochhausen-Langwied	170	21,03 €	153	21,17 €	-0,7%	17,4%	18,6%
26	Allach-Untermenzing	158	20,55 €	132	20,17 €	+1,9%	17,2%	22,0%

Obwohl die Anzahl der Studierenden in München steigen und somit auch die Anzahl der Wohnungsangebote unter zwei Zimmern attraktiver und mehr werden, verzeichnet dennoch fast jeder Stadtbezirk einen Mietpreisrückgang dieser Wohnungsklasse.

Analysiert wurden die Angebote der vergangenen zwölf Monate in München für Wohnungen mit weniger als zwei Zimmern aufgeteilt nach Stadtbezirken. Die Preisentwicklung der Mieten pro Quadratmeter wurden auf Basis der Vorjahre getroffen und verglichen. Die Zahl der Studierenden wurden dem Statistischen Amt München entnommen.

GeoMap ist die Online-Datenbank für die professionelle Recherche am Immobilienmarkt. Neben Verkaufs- und Vermietungsdaten stehen zahlreiche nützliche Informationen zur Verfügung wie sozioökonomische Daten, Sonderkarten, fundierte Marktberichte und eine geprüfte Aufstellung aktiver Bauträger und Projektentwickler.

## Über Real Estate Pilot AG

Die Leipziger Real Estate Pilot AG entwickelt und betreibt Online-Anwendungen für die Immobilienwirtschaft im gesamten DACH-Raum. Von der Real Estate Pilot AG werden Anwendungen für den Bereich der Digitalisierung von standardisierten Prozessen in der Immobilienwirtschaft angeboten. Die Lösungen begleiten dabei von der ersten Idee eines Immobilienprojektes über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition bis hin zum vollständigen Abverkauf und laufenden Betrieb. Über 50.000 Nutzer agieren bereits auf den angebotenen Plattformen.

<https://www.realestatepilot.com>

## Pressekontakt

Real Estate Pilot AG • Kerstin Hübner • Essener Straße 100 • 04357 Leipzig  
Tel.: +49 341 253966-65 • [kerstin.huebner@realestatepilot.com](mailto:kerstin.huebner@realestatepilot.com)