

Mühdorfer Mietinfo 2011 / 2012

Im Rahmen der Stadtgespräche Mühdorf a. Inn hat sich eine Projektgruppe aus Vertretern von privaten und kommunalen Bauträgern so wie Maklern und der städtischen Wirtschaftsbetreuung gegründet, um für die Kreisstadt eine Orientierungshilfe im Bereich Mietniveau zu erarbeiten, dem „Mühdorfer Mietinfo“. Das „Mühdorfer Mietinfo“ umfasst Informationen zum Wohn- und Gewerbebau und wird bei entsprechender Teilnahme jährlich einmal durchgeführt.

Nach einer umfassenden Fragebogenaktion wurden Daten von 265 Wohnungen, 26 Häusern und 95 Gewerbeimmobilien erhoben. Die Ergebnisse sind in verschiedenen Darstellungsbereichen daher auch repräsentativ.

Wohnbau

Betrachtet man den Wohnbau, so ist festzustellen, dass die durchschnittliche Miete bei Häusern mit 5,73€/m² um ca. 13% höher liegt als bei Wohnungen mit durchschnittlich 5,07€/m². Nach Stadtteilen bewertet liegen die Mieten für Wohnungen im Areal Stadtplatz, Seitengassen und Stadtplatznähe durchschnittlich mit ca. 6,30€/m² (50 Nennungen) höher als in anderen Stadtteilen, wie z.B. Mühdorf Nord mit 5,44€/m² (35 Nennungen), Mühdorf Ost mit 5,35€/m² (18 Nennungen) und Mühdorf Süd mit durchschnittlich derzeit 5,15€/m² (12 Nennungen). Altmühdorf und Obere Stadt haben Werte von 4,67€/m² (68 Nennungen) bzw. 4,13€/m² (55 Nennungen). Dazu ist zu bemerken, dass in diesen beiden Stadtteilen, sich das Wohnungsangebot überwiegend auf durchschnittlichem bis einfacherem Standard bewegt. Eine stadtteilbezogene repräsentative Auswertung für Häuser war aufgrund der 26 Nennungen nicht möglich.

Mietpreise in Euro pro qm

Stadtteil	Haus		Wohnung		Insgesamt	
	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl
Stadtplatzgassen			6,34	8	6,34	8
Stadtplatz			6,25	16	6,25	16
Nähe Stadtplatz			6,25	26	6,25	26
Mühdorf Nord	5,38	9	5,44	35	5,43	45
Mühdorf Ost	6,81	3	5,35	18	5,56	21
Mühdorf Süd	5,30	5	5,15	12	5,19	17
Altmühdorf	6,33	5	4,67	68	4,79	73
obere Stadt			4,13	55	4,13	55
Mößling	5,48	4			5,48	4
Gesamtergebnis	5,73	26	5,0	239	5,14	265

6,79 29	10,49 32	9,56 4	3,07 4	8,22 7	4,45 5	5,15 14

Quelle: Stadtgespräche Mühldorf a. Inn
Projektgruppe: "Mühldorfer Mietinfo"

Auch bei Gewerbeimmobilien ist der Stadtplatz und Umgebung im höheren Mietniveau gegenüber der Gesamtstadt anzusiedeln.

So bewegen sich die Preise von Einzelhandelsflächen bei durchschnittlich 14,77€/m² am Stadtplatz, ca. 8,27 €/m² in den Seitengassen (insg. 19 Nennungen). Die Fallzahl der restlichen Stadtteile ist geringer, so dass die Aussagen hier nicht unbedingt repräsentativ sind: Mühldorf Ost 8€/m² (3Nenn.), Obere Stadt 8,25 €/m² (4 Nenn.), Mühldorf Süd 7,74€/m²(5 Nenn.).

Nach den Befragungsergebnissen und aus zurückliegenden Meldungen aus den Jahren 2010 liegen die Lager- und Produktionshallenflächen bei durchschnittlich 3,20€/m² im Industriepark. Da hier auch gesamte Betriebsflächen (Büro, Halle, etc.) vermietet werden, kommt es auch zu Mischpreisnennungen, die bei drei Fällen durchschnittlich bei ca. 3,10€/m² liegen.

Fazit

Das „Mühldorfer Mietinfo 2011 / 2012“ bietet zur ersten Orientierung auf dem Mühldorfer Immobilienmarkt eine aufschlussreiche Unterstützung, insbesondere im Wohnbau. Im Gewerbebau ist dem nicht ganz so, da sich hier vor allem auch viele Immobilien in Eigennutzung befinden. Bei der nächsten Erhebung im Jahr 2013 erhofft sich das Organisationsteam noch eine stärkere Beteiligung der Immobilienbesitzer, Makler und Bauträger, so dass noch detailliertere Auswertungen möglich werden.