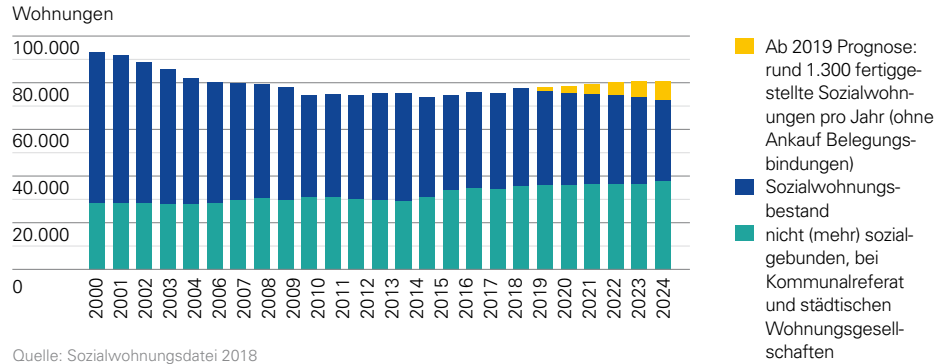


Wohnungen im Einflussbereich der Stadt München

Die Eingriffsreserve der Stadt, also Wohnungen, auf deren Belegung die Stadt mittel und unmittelbar Einfluss nehmen kann, betrug Ende 2018 über 77.000 Wohnungen.



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2018

Wohngeld

Im Jahr 2018 wurden 7,35 Millionen Euro Wohngeld an rund 4.400 Münchner Empfängerhaushalte ausgezahlt.

		2008	2013	2018
Auszahlungsvolumen	in Mio. Euro	6,52	7,19	7,35
Empfängerhaushalte	absolut	3.459	5.611	4.435
Durchschnittsbetrag	in Euro/Monat	142	107	138

Quelle: Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Erhaltungssatzungsgebiete

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind etwa 281.000 Personen in rund 160.000 Wohnungen vor Verdrängung durch Luxus-sanierungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt.

Satzungsgebiete	Laufzeit	Einwohner/innen	Wohnungen
Laim	04/2015–04/2020	13.400	7.600
Tegernseer Landstraße	11/2015–11/2020	6.600	4.100
Trauchberg-/Förggenseestraße	11/2015–11/2020	7.900	4.400
Hohenzollernstraße	01/2019–01/2021	5.600	3.300
Sending-Westpark	02/2016–02/2021	23.200	12.900
Haidhausen	03/2016–03/2021	29.000	16.700
Untere Au/Untergiesing	05/2016–05/2021	18.300	11.100
Wettersteinplatz	05/2016–05/2021	6.000	3.200
Gärtnerplatz-/Glockenbachviertel	05/2016–05/2021	8.000	4.900
Neuhausen	07/2016–06/2021	6.300	3.700
Sending	07/2016–07/2021	19.500	10.800
Milbertshofen	11/2016–10/2021	28.700	15.000
Maxvorstadt	02/2017–02/2022	5.600	3.800
Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe	05/2017–05/2022	28.900	16.000
Josephsplatz	07/2017–07/2022	8.500	5.600
Pündterplatz/Bonner Platz	08/2017–08/2022	8.100	4.700
Schlachthofviertel	03/2018–02/2023	8.300	4.800
Alte Heide	11/2018–11/2023	2.500	1.300
Baldeplatz/Dreimühlenstraße	11/2018–11/2023	8.300	4.700
Am Harras/Passauer Straße	11/2018–11/2023	8.400	4.700
Moosach	11/2018–11/2023	13.600	7.000
St.-Benno-Viertel	01/2019–01/2024	5.900	3.600
Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße	01/2019–01/2024	10.500	6.300
Summe		281.100	160.200

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Stand 31.1.2019

Im Jahr 2018 wurden Baugenehmigungen für 12.581 Wohnungen erteilt. Im Rückblick der letzten fünf Jahre (2014 bis 2018) lag die Zahl der Baugenehmigungen bei rund 10.500 Wohnungen pro Jahr. Im gleichen Zeitraum wurden fast 7.600 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt.

Der Wohnungsbedarf bleibt jedoch hoch und die Anspannung am Wohnungsmarkt nimmt weiter zu, wie anhand der aktuellen Zahlen abzulesen ist: So stiegen die Mieten auch im Jahr 2018 weiter deutlich an.

Die Miete im Neubau betrug nettokalt durchschnittlich 18,70 Euro/m² (+6,3 Prozent) und im Bestand 16,90 Euro/m² (+9,0 Prozent). Im Altbau (Baujahr bis 1948) wurden durchschnittlich sogar 17,40 Euro/m² (+3,6 Prozent) verlangt.

Im Vergleich dazu liegen die Erstbezugsmieten in Köln und Hamburg bei 15,00 beziehungsweise 15,10 Euro/m².

Die Landeshauptstadt München ist deshalb mehr als jede andere deutsche Stadt wohnungspolitisch aktiv und nutzt hierbei alle verfügbaren Instrumente, um den preiswerten Wohnraum zu schützen und den Neubau von bezahlbaren Wohnungen zu fördern.

Das zentrale Konzept hierfür ist das im November 2016 vom Münchner Stadtrat beschlossene, neue wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“. Für die Programmlaufzeit von 2017 bis 2021 werden für die Sicherung und Schaffung von Wohnraum 870 Millionen Euro bereitgestellt.

Ein relativ neues Programm, das mit Wohnen in München VI auf städtischen Flächen dauerhaft eingeführt wurde und auch den Wohnungsbau für Haushalte fördert, deren Einkommen über

den Grenzen der staatlichen und kommunalen Förderprogramme liegt, ist der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB).

Ein Ziel des KMB ist die Vermeidung preistreibender Bieterwettbewerbe bei der Grundstücksvergabe. Im Jahr 2018 wurden über den KMB Grundstücke für den Bau von rund 220 Wohnungen vergeben.

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erfolgt vorrangig im Wohnungsbestand. Deshalb ist der Schutz bestehender Wohnungen durch Instrumente wie die Erhaltungssatzung und die Zweckentfremdungssatzung wichtig.

Im laufenden Jahr 2019 wurden unter anderem die Erhaltungssatzungsgebiete „St.-Benno-Viertel“ und „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“ neu erlassen. Weitere Gebiete werden hinsichtlich ihrer Eignung überprüft werden. Derzeit gibt es in der Landeshauptstadt München 23 rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete.

Im Jahr 2018 wurden mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), das zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, deutliche Verbesserungen herbeigeführt, insbesondere hinsichtlich einer Beschränkung von Mieterhöhungen durch Modernisierungen. So dürfen die Kosten einer Modernisierung anstatt der bisherigen elf Prozent nur noch um acht Prozent beziehungsweise drei Euro/m² auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Zudem wird das gezielte „Herausmodernisieren“ als Ordnungswidrigkeit mit hohen Geldbußen von bis zu 100.000 Euro geahndet.

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung, HA I/22
Blumenstraße 31
80331 München

www.muenchen.de/
wohnungsmarktbeobachtung

Inhalt und Kontakt:
Sabine Ruhnke, Lisa Eibler
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Tel. +49(0)89-233 22185
Fax +49(0)89-233 26683
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung: Studio Rio, München
Druck: Stadtkanzlei
Papier: gedruckt auf Papier aus 100 %
zertifiziertem Holz aus kontrollierten Quellen.
Stand: Mai 2019

Stadtentwicklungsplanung

Wohnungsmarktdaten München 2018



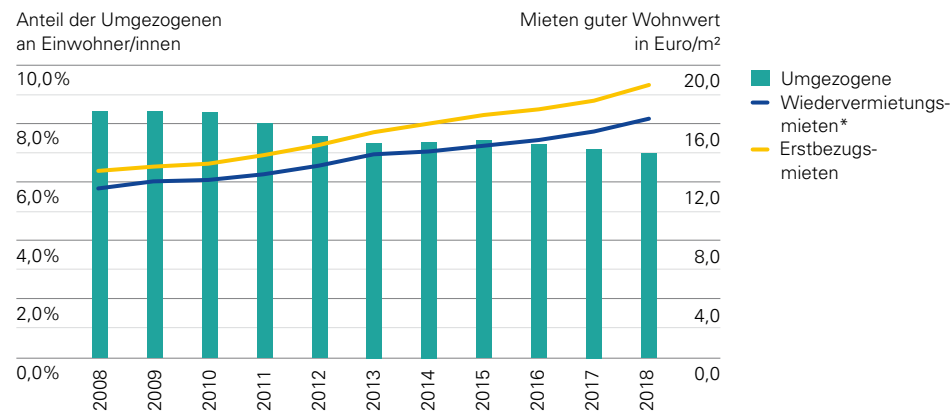
Strukturdaten

		2008	2013	2018
Hauptwohnsitzbevölkerung	absolut	1.367.314	1.464.962	1.542.211
Wohnberechtigte ^{a)}	absolut	1.395.485	1.492.677	1.572.557
darunter Ausländer/innen	in %	22,8	25,1	27,7
Privathaushalte ^{b)}	absolut	748.678	806.375	844.705
Arbeitslosenquote	in %	5,4	5,2	3,8
Wohnungsbestand ^{c)}	absolut	742.820	768.686	801.816

Daten jeweils zum 31.12.
^{a)} Wohnberechtigte: Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz
^{b)} Ab 2012 Umstellung der Haushaltegenerierung. Vergleiche mit Vorjahren nur bedingt möglich.
^{c)} Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten wie z.B. Wohnungen in Wohnheimen, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.
 Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt, ZIMAS; Bayerisches Landesamt für Statistik

Weniger innerstädtische Umzüge und höhere Mieten

Immer weniger Münchnerinnen und Münchner sind bereit oder in der Lage, in eine andere Wohnung umzuziehen. Die Hauptgründe dafür sind die hohen Mieten sowie das geringe Angebot an frei werdenden Wohnungen.



* ohne Altbau (Baujahr vor 1949)
 Quelle: Statistisches Amt, IVD

Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes

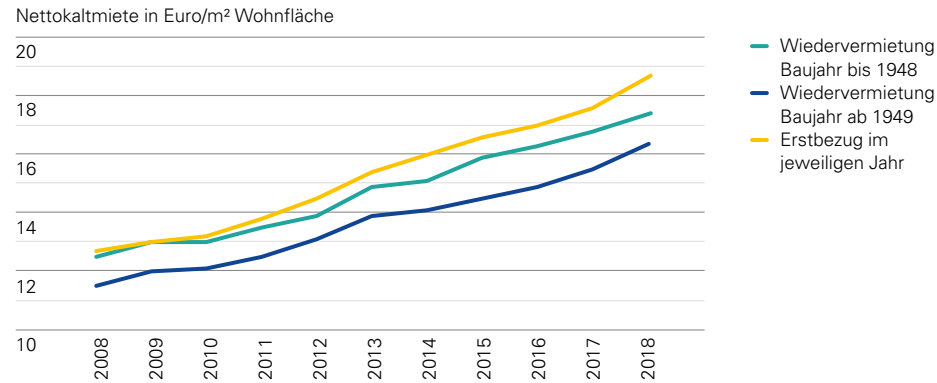
2018 wurden Baugenehmigungen für über 12.500 Wohnungen erteilt. Wegen jährlicher Schwankungen werden auch die Ergebnisse der letzten fünf beziehungsweise zehn Jahre angegeben. Von 2009 bis Ende 2018 wurden rund 68.000 neue Wohnungen fertiggestellt und neues Baurecht für fast 40.000 Wohnungen geschaffen. Es ist erkennbar, dass das Gros der Baurechtsschaffung, -genehmigungen und Fertigstellungen auf die Jahre 2014 bis 2018 entfällt.

		2009–2018	2014–2018	2018
Baurechtsschaffungen	absolut	39.680	25.424	6.929
Baugenehmigungen	absolut	86.314	52.724	12.581
Baufertigstellungen*	absolut	67.846	37.803	8.094
davon für Genossenschaften und Baugruppen	absolut	1.137	921	160

* Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.
 Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III; Statistisches Amt

Erst- und Wiedervermietungs-mieten

Sowohl die Erst- als auch die Wiedervermietungs-mieten sind weiter angestiegen. Die Nettokaltmiete bei Erstbezug einer Wohnung mittlerer Größe erreichte im Jahr 2018 einen Durchschnittswert von 18,70 Euro/m² Wohnfläche. Bei Wiedervermietung wurden durchschnittlich 16,90 Euro/m² verlangt, im Altbau 17,40 Euro/m².



Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel

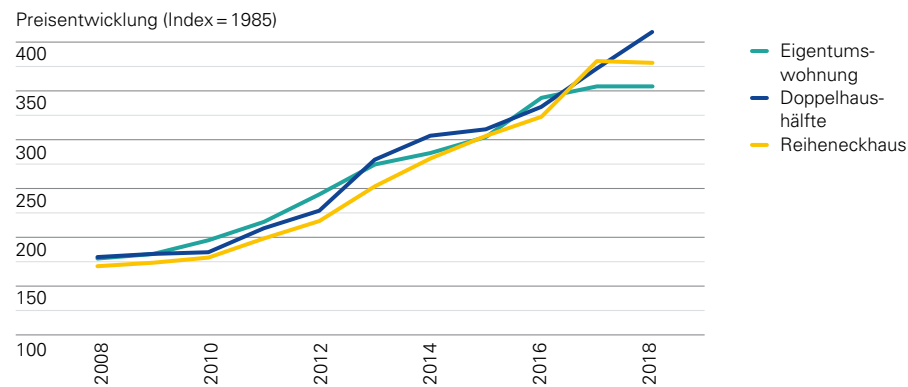
Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

In den letzten zehn Jahren hat sich der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von Wohneigentum mehr als verdoppelt. Im Jahr 2018 wurden für neu gebaute Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser im Durchschnitt Kaufpreise von mehr als einer Million Euro verlangt.

		2008	2013	2018
Eigentumswohnung	in Euro/m² WF	3.650	5.700	8.100
Doppelhaushälfte	in Euro	530.000	835.000	1.235.000
Reiheneckhaus	in Euro	460.000	690.000	1.045.000

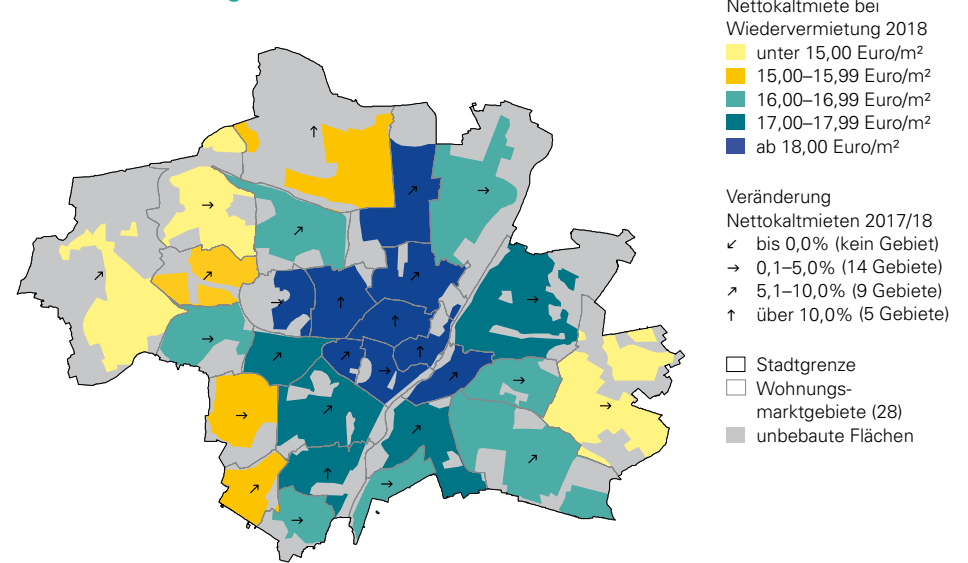
* in durchschnittlicher bis guter Lage
 WF = Wohnfläche
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Preisentwicklung für neu gebautes Wohneigentum



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Wiedervermietungs-mieten 2018



Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH
 Fachliche und grafische Bearbeitung: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau

Insgesamt wurde im Jahr 2018 der Neubau von rund 1.700 Wohnungen über die Programme des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus unterstützt. Rund 220 Wohnungen entfallen auf das relativ junge Programm „Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)“.

		2009–2013	2014–2018	2018
Geförderter Mietwohnungsbau	in WE	7.620	6.331	1.379
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)*	in WE	–	616	222
Geförderte Eigentumswohnungen	in WE	924	508	63

* seit 2017
 WE = Wohneinheiten
 Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11

Wohnungsbaufördermittel

Im Jahr 2018 wurden Wohnungsbaufördermittel in Höhe von rund 232 Millionen Euro bewilligt. Der Anteil der Landeshauptstadt München hiervon beträgt rund die Hälfte.

		2009–2013	2014–2018	2018
Bund/Land	in Mio. Euro	294	417	120
LH München*	in Mio. Euro	247	490	112

* ohne Grundstückswertverzichte
 Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11