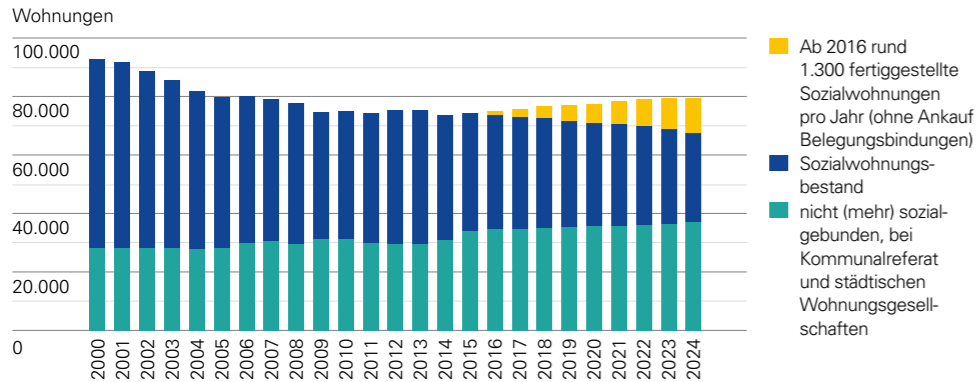


Wohnungen im Einflussbereich der Stadt München

Die Eingriffsreserve der Stadt setzt sich aus Sozial- und Belegrechtswohnungen sowie nicht sozialgebundenen städtischen Wohnungen und Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen. Ende 2015 lag sie bei rund 74.500 Wohnungen.



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2015

Wohngeld

| | | 2005 | 2010 | 2015 |
|---------------------|---------------|--------|--------|-------|
| Auszahlungsvolumen | in Mio. Euro | 13,62 | 10,49 | 4,60 |
| Empfängerhaushalte | absolut | 6.658 | 7.870 | 3.861 |
| Durchschnittsbetrag | in Euro/Monat | 170,00 | 111,00 | 99,00 |

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

Erhaltungssatzungsgebiete

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzungen (nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) werden zum Stand 31.12.2015 in 18 Gebieten rund 214.000 Personen in rund 120.000 Wohnungen vor Luxussanierungen und Umwandlungen geschützt. Im Jahr 2016 werden auslaufende Satzungen zum Teil in verändertem Umgriff sowie neue Satzungen erlassen.

| Satzungsgebiete Stand 31.12.2015 | | Einwohner/innen | Wohnungen |
|--|---------|-----------------|-----------|
| Haidhausen-Mitte | absolut | 22.800 | 13.200 |
| Gärtnerplatzviertel | absolut | 6.800 | 4.200 |
| Untere Au/Untergiesing | absolut | 15.000 | 9.200 |
| Neuhausen | absolut | 12.600 | 7.200 |
| Sendling | absolut | 24.400 | 13.200 |
| Milbertshofen | absolut | 26.900 | 13.500 |
| Ludwigsvorstadt/Schwantalerhöhe | absolut | 24.600 | 13.500 |
| Pündter- u. Viktoriaplatz mit Bonner Platz | absolut | 8.300 | 4.800 |
| Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz | absolut | 5.100 | 3.100 |
| Schlachthofviertel | absolut | 8.800 | 5.200 |
| Alte Heide | absolut | 2.600 | 1.100 |
| Baldeplatz/Dreimühlenstraße | absolut | 7.900 | 4.600 |
| Am Harras/Passauer Straße | absolut | 7.200 | 4.000 |
| Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz | absolut | 8.500 | 5.200 |
| St. Benno-Viertel | absolut | 4.300 | 2.500 |
| Laim | absolut | 13.100 | 7.500 |
| Tegernseer Landstraße | absolut | 6.500 | 4.000 |
| Trauchberg-/Foggenseestraße | absolut | 8.200 | 4.300 |

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

Wohnen in München wird immer teurer. Auch 2015 setzt sich der bestehende Trend weiter fort. Aufgrund der anhaltend günstigen Zinssituation wird weiterhin viel in Immobilien an werthaltigen Standorten wie der Landeshauptstadt München investiert. Die ohnehin schon hohe Nachfrage wird durch das kontinuierliche Bevölkerungswachstum und die zunehmende Flächenknappheit weiter verstärkt.

Die Entwicklung der Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau zeigt, dass der hohe finanzielle Umfang des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ erforderlich ist. Im Jahr 2015 handelte es sich bei mehr als jeder fünften fertiggestellten Wohnung um eine Wohnung im geförderten Wohnungsbau. Derzeit wird an der Fortschreibung des Handlungsprogramms gearbeitet, damit diese Erfolge verstetigt werden können.

Die aktuellen Wohnungsmarktdaten zeigen die Notwendigkeit dieser Maßnahmen: Im Jahr 2015 wurden für den Erstbezug 16,60 Euro/m² (+3,8 Prozent), für den Bezug im Altbau (Baujahr bis 1948) 15,90 Euro/m² (+5,3 Prozent) und im Bestand 14,50 Euro/m² (+2,8 Prozent) verlangt. Von 2014 auf 2015 lag der Anstieg der Erst- und Wiedervermietungsrenten bei rund vier Prozent.

Die Mieten im Erstbezug sind im gesamtdeutschen Vergleich in München mit Abstand am höchsten (16,60 Euro/m²). Zum Vergleich: In Köln und Hamburg liegen die Erstbezugsmieten bei 14,50 bzw. 13,90 Euro/m².

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird in erheblichem Maße von der Baurechtsschaffung und den Baugenehmigungen beeinflusst.

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

www.muenchen.de/plan
Suchbegriff: Wohnungsmarktbeobachtung

Im Jahr 2015 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 7.923 Wohneinheiten geschaffen und Baugenehmigungen für 8.445 Wohneinheiten erteilt.

Im Rückblick der letzten fünf Jahre (2011–2015) wurden rund 8.000 Wohneinheiten pro Jahr genehmigt und annähernd 7.000 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Die Baurechtsschaffung liegt auf hohem Niveau, obwohl die Neuausweisung zunehmend komplizierter wird, da immer weniger unbebaute Flächen zur Verfügung stehen.

Ein Ziel des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus ist der Verzicht auf Preiswettbewerbe. Im Jahr 2015 wurden so Grundstücke zum aktuellen Verkehrswert für den Bau von rund 770 Wohnungen vergeben.

Ende 2015 wird durch das Instrument der Erhaltungssatzung die vorhandene Bevölkerung in 18 Gebieten vor Verdrängung geschützt. Im Jahr 2016 werden auslaufende Satzungen zum Teil in verändertem Umgriff sowie neue Satzungen erlassen (Sendling-Westpark, Haidhausen, Untere Au/Untergiesing, Wettersteinplatz, Gärtnerplatz-/Glockenbachviertel, Neuhausen, Sendling und Milbertshofen).

Die Mietpreisbremse hat bisher noch nicht zu einer erkennbaren Dämpfung der Mietsteigerungen geführt. Jedoch hat sich das im Sommer 2015 eingeführte Bestellerprinzip mittlerweile etabliert. Viele Vermieterinnen und Vermieter versuchen nun, selbst neue Mieterinnen und Mieter zu finden, was auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt auch gelingt.

Inhalt und Kontakt:
Katrin Schön, Sabine Ruhnke
Tel. +49(0)89-233 24637
Fax +49(0)89-233 26683
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung: Studio Rio, München
Druck: Weber Offset GmbH, München
Papier: gedruckt auf Papier aus 100% FSC-zertifizierten Quellen
Stand: August 2016

Stadtentwicklungsplanung

Wohnungsmarktdaten München 2015



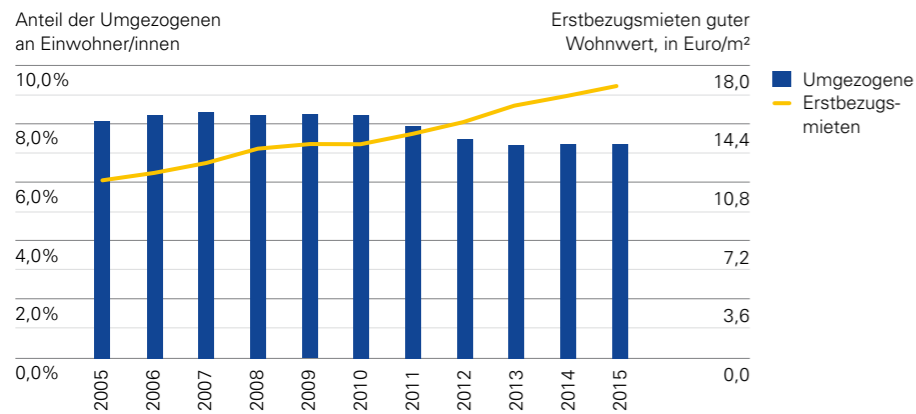
Strukturdaten

| | | 2005 | 2010 | 2015 |
|----------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Hauptwohnsitzbevölkerung | absolut | 1.288.307 | 1.382.273 | 1.521.678 |
| Wohnberechtigte ^{a) b)} | absolut | 1.436.725 | 1.409.036 | 1.551.343 |
| darunter Ausländer/innen | in % | 21,4 | 22,6 | 27,1 |
| Privathaushalte ^{b)} | absolut | 790.368 | 749.637 | 841.321 |
| Arbeitslosenquote | in % | 8,6 | 5,6 | 4,9 |
| Wohnungsbestand ^{c)} | absolut | 719.628 | 750.512 | 780.194 |

^{a)} Wohnberechtigte: Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz
^{b)} Registerbereinigungen im Zuge der Einführung der Zweitwohnungssteuer (2006) u. Steuer-ID (2009)
^{c)} Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.
 Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt, ZIMAS; Bayerisches Landesamt für Statistik

Umzüge im Vergleich zur Entwicklung der Erstbezugsmieten

Aufgrund der gestiegenen Mieten sind offenbar weniger Münchnerinnen und Münchner bereit oder in der Lage, ihre Wohnung zu wechseln.



Quelle: Statistisches Amt

Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes

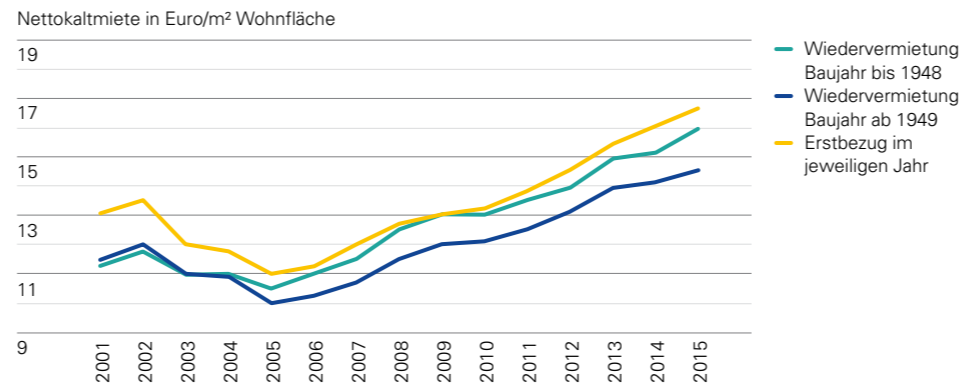
Seit 2006 wurden knapp 69.000 Wohnungen fertiggestellt und Baurecht für über 35.000 Wohnungen geschaffen.

| | | 2006–2010 | 2011–2015 | 2015 |
|---|---------|-----------|-----------|-------|
| Baurechtsschaffungen | absolut | 15.292 | 20.248 | 7.923 |
| Baugenehmigungen | absolut | 28.619 | 40.187 | 8.455 |
| Baufertigstellungen* | absolut | 34.077 | 34.881 | 6.595 |
| davon für Genossenschaften und Baugruppen | absolut | 489 | 421 | 77 |

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

Erst- und Wiedervermietungs-mieten

Sowohl die Wieder- als auch die Erstvermietungs-mieten sind im Berichtszeitraum weiter angestiegen. Die Nettokaltmiete bei Erstvermietung erreichte 2015 einen Durchschnittswert von 16,60 Euro/m² Wohnfläche.



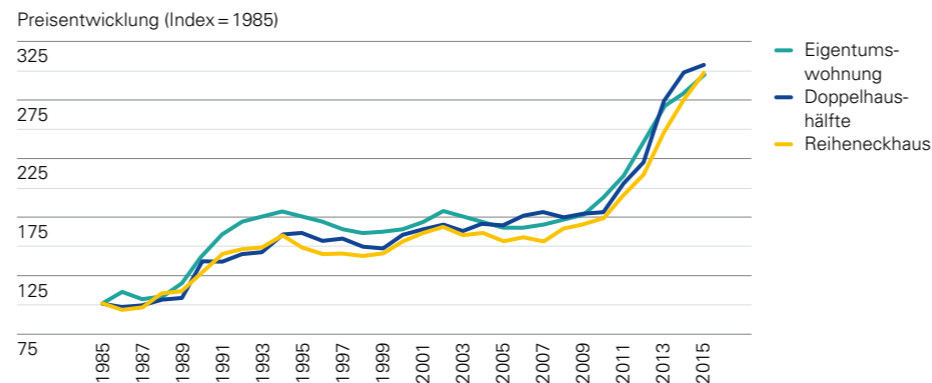
Hinweis: Bestandswohnungen, mittlerer Größe (ca. 3 Zi. 70 m²), guter Wohnwert, nicht öffentlich gefördert
 Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel

Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

| | | 2005 | 2010 | 2015 |
|------------------|---------------|---------|---------|---------|
| Eigentumswohnung | in Euro/m² WF | 3.500 | 4.050 | 6.300 |
| Doppelhaushälfte | in Euro | 510.000 | 545.000 | 930.000 |
| Reiheneckhaus | in Euro | 430.000 | 485.000 | 835.000 |

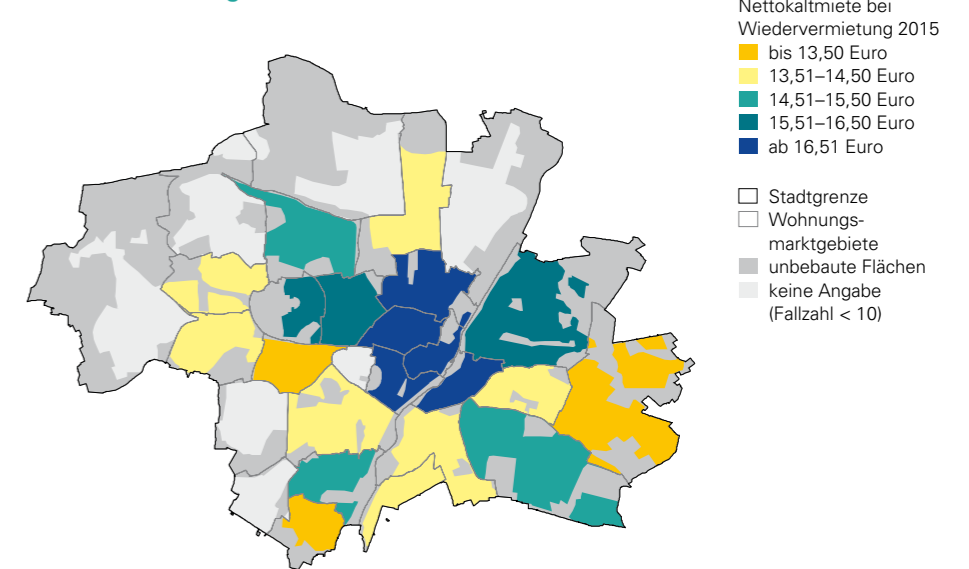
* in durchschnittlicher bis guter Lage
 WF = Wohnfläche
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Preisentwicklung des Wohnbaulands und neu gebauten Wohneigentums



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Wiedervermietungs-mieten 2015



Datengrundlage: Wohnungsmarktbareometer 2015
 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
 I/22 Bevölkerung, Wohnen, Stadtökonomie



Geförderter Wohnungsbau

Seit 2006 wurden insgesamt rund 14.000 geförderte Wohnungen bewilligt, davon rund 65 Prozent der Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen.

| | | 2006–2010 | 2011–2015 | 2015 |
|---------------------------------------|-------|-----------|-----------|-------|
| Geförderter Mietwohnungsbau | in WE | 5.314 | 6.931 | 1.745 |
| Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) | in WE | 0 | 1.230 | 738 |
| Geförderte Eigentumswohnungen | in WE | 1.141 | 657 | 40 |

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

Wohnungsbaufördermittel

Im Jahr 2015 wurden Wohnungsbaufördermittel in der Höhe von rund 183 Millionen Euro bewilligt. Der Anteil der Landeshauptstadt München beträgt hiervon rund 65 Prozent.

| | | 2006–2010 | 2011–2015 | 2015 |
|-------------|--------------|-----------|-----------|------|
| Bund/Land | in Mio. Euro | 310 | 301 | 63 |
| LH München* | in Mio. Euro | 139 | 422 | 120 |

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