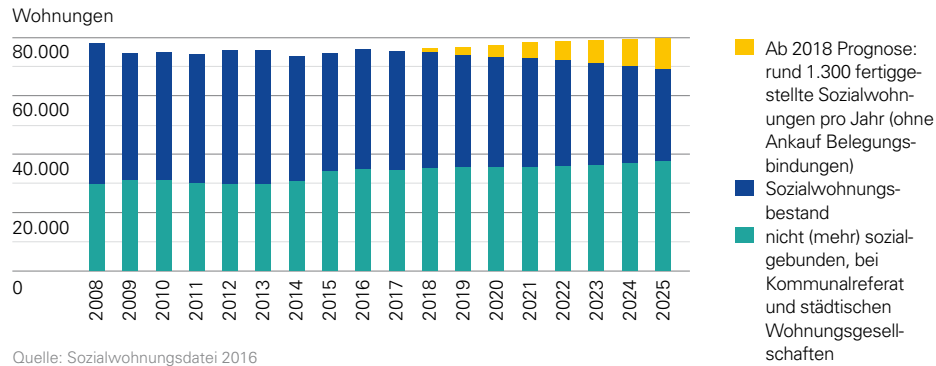


Wohnungen im Einflussbereich der Stadt München

Die Eingriffsreserve der Stadt, also Wohnungen, auf deren Belegung die Stadt mittel und unmittelbar Einfluss nehmen kann, lag Ende 2017 bei 75.500 Wohnungen.



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2016

Wohngeld

Im Jahr 2017 wurden in der Landeshauptstadt rund 8,2 Millionen Euro Wohngeld an rund 4.700 Empfängerhaushalte ausgezahlt.

| | | 2007 | 2012 | 2017 |
|---------------------|---------------|--------|--------|--------|
| Auszahlungsvolumen | in Mio. Euro | 6,46 | 7,72 | 8,17 |
| Empfängerhaushalte | absolut | 4.989 | 6.284 | 4.740 |
| Durchschnittsbetrag | in Euro/Monat | 107,96 | 102,00 | 144,00 |

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

Erhaltungssatzungsgebiete

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB werden zum Stand 31.12.2017 in 21 Gebieten rund 262.000 Personen in knapp 147.000 Wohnungen vor Verdrängung durch Luxussanierungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt.

| Satzungsgebiete | Laufzeit | Einwohner/innen | Wohnungen |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Schlachthofviertel | 03/2013–03/2018 | 9.100 | 5.100 |
| Alte Heide | 11/2013–11/2018 | 2.600 | 1.300 |
| Baldeplatz/Dreimühlenstraße | 11/2013–11/2018 | 8.400 | 4.700 |
| Am Harras/Passauer Straße | 11/2013–11/2018 | 7.300 | 4.000 |
| Hohenzollernstraße/Hohenzollernplatz | 02/2014–02/2019 | 8.700 | 5.200 |
| St. Benno-Viertel | 02/2014–02/2019 | 4.000 | 2.300 |
| Laim | 04/2015–04/2020 | 13.500 | 7.600 |
| Tegernseer Landstraße | 11/2015–11/2020 | 6.800 | 4.100 |
| Trauchberg-/Forggenseestraße | 11/2015–11/2020 | 8.200 | 4.400 |
| Sendling-Westpark | 02/2016–02/2021 | 23.200 | 12.900 |
| Haidhausen | 03/2016–03/2021 | 29.600 | 16.700 |
| Untere Au/Untergiesing | 05/2016–05/2021 | 18.800 | 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 | 6.500 | 3.700 |
| Sendling | 07/2016–07/2021 | 19.600 | 10.500 |
| Milbertshofen | 11/2016–10/2021 | 29.300 | 15.000 |
| Maxvorstadt | 02/2017–02/2022 | 5.900 | 3.800 |
| Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe | 05/2017–05/2022 | 29.900 | 15.900 |
| Josephsplatz | 07/2017–07/2022 | 8.700 | 5.600 |
| Pündterplatz/Bonner Platz | 08/2017–08/2022 | 8.100 | 4.700 |
| Summe | | 262.200 | 146.700 |

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

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

Im Jahr 2017 wurden Baugenehmigungen für 13.475 Wohneinheiten erteilt. Im Rückblick der letzten fünf Jahre (2013 bis 2017) wurden rund 9.500 Wohneinheiten pro Jahr genehmigt und annähernd 7.500 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 2017 weiter an.

Die Miete im Neubau betrug durchschnittlich 17,60 Euro/m² (+ 3,5 Prozent) und im Bestand 15,50 Euro/m² (+4,0 Prozent). Im Altbau (Baujahr bis 1948) wurden durchschnittlich sogar 16,80 Euro/m² (+3,1 Prozent) verlangt.

Im Vergleich dazu liegen die Erstbezugsmieten in Köln und Hamburg bei 14,70 bzw. 15,00 Euro/m². Lediglich auf Norderney und Sylt ist es mit 21,00 bzw. 20,00 Euro/m² noch teurer als in München.

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

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

www.muenchen.de/
wohnungsmarktbeobachtung

Ein relativ junges Instrument, das mit Wohnen in München VI auf städtischen Flächen dauerhaft eingeführt wurde und die Lücke zwischen dem hochpreisigen freifinanzierten und dem geförderten Wohnungsneubau schließen soll, ist der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB).

Ein Ziel des KMB ist die Vermeidung preistreibender Bieterwettbewerbe bei der Grundstücksvergabe. Im Jahr 2017 wurden so Grundstücke für den Bau von rund 300 Wohnungen vergeben.

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum kann nicht ausschließlich durch den Bau neuer Wohnungen stattfinden. Deshalb ist der Schutz bestehender Wohnungen durch Instrumente wie die Erhaltungssatzung und die Zweckentfremdungssatzung mindestens genauso wichtig.

Ende 2017 wurde durch das Instrument der Erhaltungssatzung die vorhandene Bevölkerung in 21 Gebieten vor Verdrängung geschützt. Im laufenden Jahr 2018 werden neben dem im März neu erlassenen Satzungsgebiet „Schlachthofviertel“ weitere auslaufende Satzungen überprüft (zum Beispiel „Alte Heide“).

Dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt wurden insbesondere in den letzten Jahren vermehrt Wohnungen entzogen, indem diese nicht zu Wohnzwecken vermietet wurden (z. B. als Ferienwohnungen, Praxen, Büros). Dies soll durch die Zweckentfremdungssatzung vermieden werden. Mitte 2017 wurde das zugrunde liegende Gesetz verschärft, indem die Höhe des möglichen Bußgeldes von bisher maximal 50.000 Euro auf 500.000 Euro verzehnfacht wurde.

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

Gestaltung: Studio Rio, München
Druck: N.N.
Papier: gedruckt auf Papier aus 100 %
zertifiziertem Holz aus kontrollierten Quellen.
Stand: Mai 2018

Stadtentwicklungsplanung

Wohnungsmarktdaten München 2017



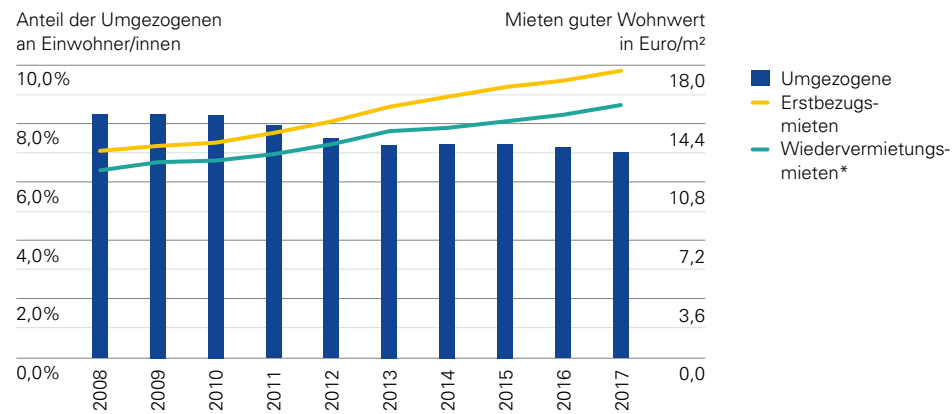
Strukturdaten

| | | 2007 | 2012 | 2017 |
|----------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Hauptwohnsitzbevölkerung | absolut | 1.351.445 | 1.439.474 | 1.526.056 |
| Wohnberechtigte ^{a) b)} | absolut | 1.381.493 | 1.466.821 | 1.557.190 |
| darunter Ausländer/innen | in % | 22,7 | 24,2 | 27,2 |
| Privathaushalte ^{b)} | absolut | 741.674 | 798.716 | 837.344 |
| Arbeitslosenquote | in % | 6,2 | 4,9 | 3,6 |
| Wohnungsbestand ^{c)} | absolut | 738.393 | 762.470 | 794.628 |

Daten jeweils zum 31.12.
^{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

Weniger innerstädtische Umzüge und höhere Mieten

Unter anderem wegen gestiegener Mieten sind offenbar immer weniger Münchnerinnen und Münchner bereit oder in der Lage, ihre Wohnung zu wechseln. Eine erhöhte Konkurrenz um frei werdende Wohnungen dürfte die Realisierung von Umzugswünschen zudem erschweren.



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

Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes

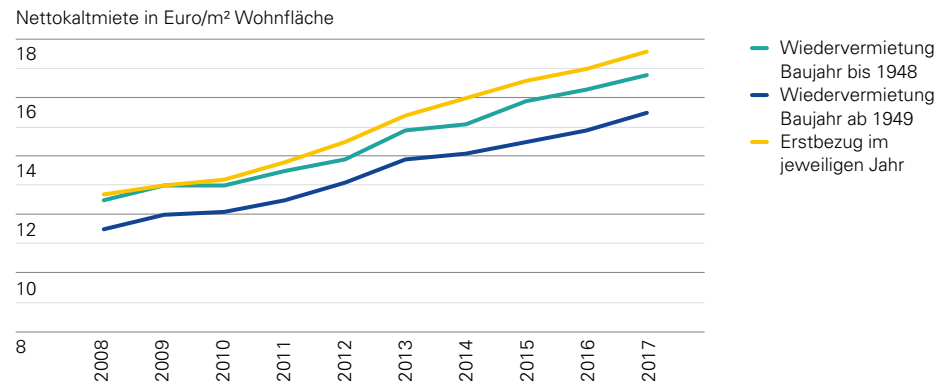
Von 2008 bis Ende 2017 wurden rund 65.000 neue Wohnungen fertiggestellt und Baurecht für knapp 34.000 Wohnungen geschaffen. Auf Grund von jährlichen Schwankungen werden neben dem aktuellen Berichtsjahr auch die Ergebnisse der letzten fünf und zehn Jahre angegeben. Es zeigt sich demnach, dass insbesondere bei der Baurechtsschaffung in den vergangenen fünf Jahren deutlich höhere Fallzahlen als zuvor erzielt wurden.

| | | 2008–2017 | 2013–2017 | 2017 |
|---|---------|-----------|-----------|--------|
| Baurechtsschaffungen | absolut | 33.745 | 21.648 | 5.769 |
| Baugenehmigungen | absolut | 79.464 | 47.344 | 13.475 |
| Baufertigstellungen* | absolut | 64.690 | 37.613 | 8.272 |
| davon für Genossenschaften und Baugruppen | absolut | 1.202 | 840 | 218 |

* 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 Wiedervermietungsrenten

Sowohl die Wieder- als auch die Erstvermietungsrenten sind im Berichtszeitraum weiter angestiegen. Die Nettokaltmiete bei Erstvermietung einer Wohnung mittlerer Größe erreichte im Jahr 2017 einen Durchschnittswert von 17,60 Euro/m² Wohnfläche. Bei Wiedervermietung lag das Mittel bei 15,50 Euro/m² beziehungsweise 16,80 Euro/m² im Altbau.



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

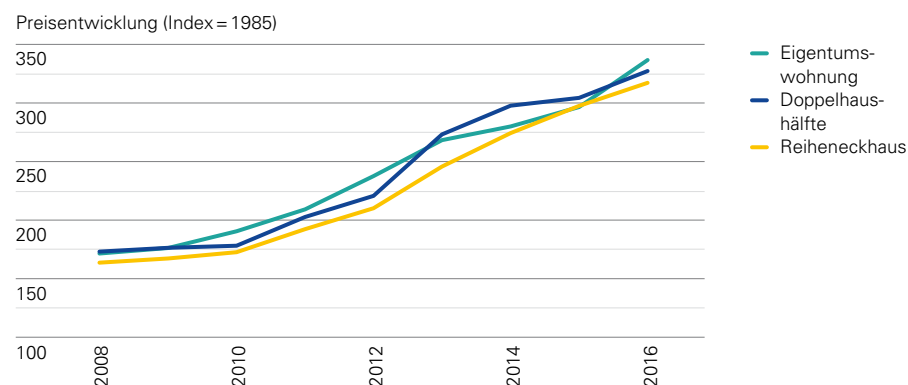
Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

In den letzten zehn Jahren hat sich der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von Wohneigentum in etwa verdoppelt. Im Jahr 2017 wurden für neugebaute Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser durchschnittlich Kaufpreise von über einer Million Euro verlangt.

| | | 2007 | 2012 | 2017 |
|------------------|---------------|---------|---------|-----------|
| Eigentumswohnung | in Euro/m² WF | 3.550 | 5.050 | 7.400 |
| Doppelhaushälfte | in Euro | 545.000 | 675.000 | 1.120.000 |
| Reiheneckhaus | in Euro | 430.000 | 590.000 | 1.050.000 |

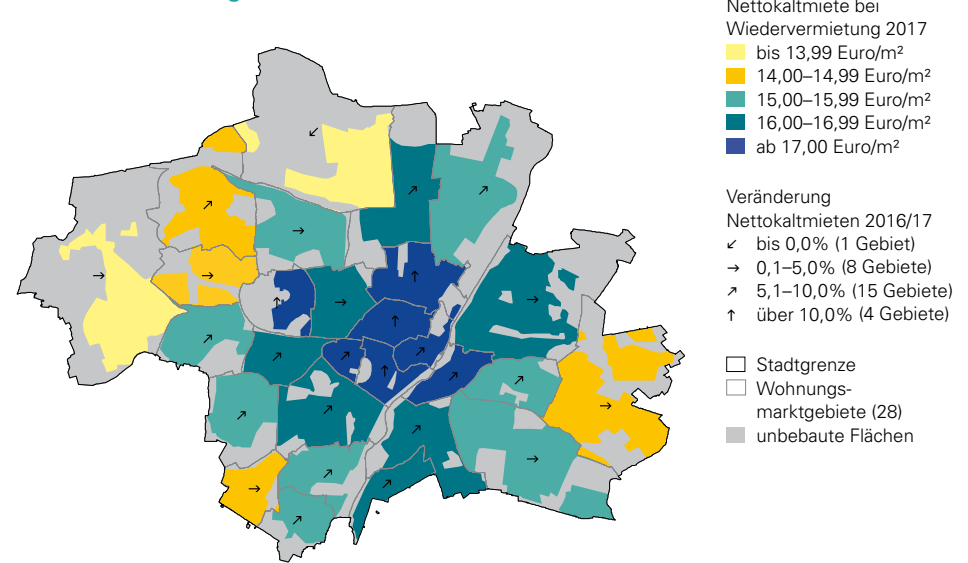
* in durchschnittlicher bis guter Lage
 WF = Wohnfläche
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Preisentwicklung für neu gebautes Wohneigentum



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Wiedervermietungsrenten 2017



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

0 2,5 km
 N

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau

Insgesamt wurde im Jahr 2017 der Neubau von rund 1.550 Wohnungen über die Programme des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus unterstützt. Hiervon entfallen rund 300 Wohnungen auf das relativ junge Programm „Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)“.

| | | 2008–2012 | 2013–2017 | 2017 |
|--|-------|-----------|-----------|-------|
| Geförderter Mietwohnungsbau | in WE | 5.884 | 8.077 | 1.210 |
| Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)* | in WE | – | 1.689 | 308 |
| Geförderte Eigentumswohnungen | in WE | 1.030 | 604 | 37 |

* Einführung im Jahr 2014
 WE = Wohneinheiten
 Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11

Wohnungsbaufördermittel

Im Jahr 2017 wurden Wohnungsbaufördermittel in Höhe von rund 152 Millionen Euro bewilligt. Der Anteil der Landeshauptstadt München hiervon beträgt rund die Hälfte.

| | | 2008–2012 | 2013–2017 | 2017 |
|-------------|--------------|-----------|-----------|------|
| Bund/Land | in Mio. Euro | 278 | 331 | 78 |
| LH München* | in Mio. Euro | 244 | 458 | 74 |

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