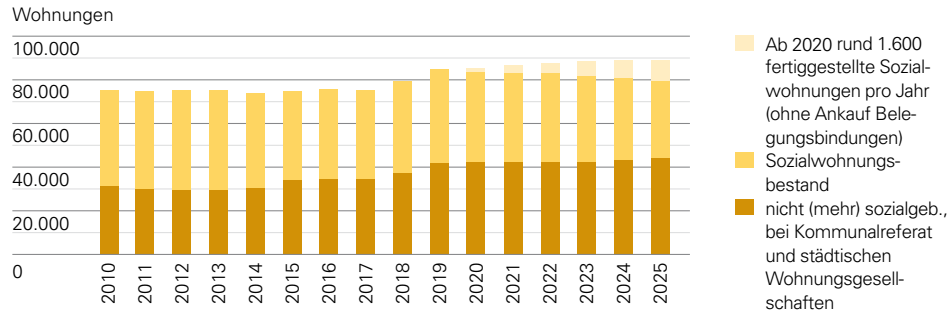


Wohnungen im Einflussbereich der Landeshauptstadt München

Die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München (LHM), also Wohnungen, auf deren Belegung die LHM mittel- und mittelbar Einfluss nehmen kann, betrug Ende 2019 über 80.000 Wohnungen und ist seit 2017 angestiegen. Hierunter fallen Sozial- und Belegrechtswohnungen sowie auch nicht sozialgebundene Wohnungen der LHM beziehungsweise der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2019

Wohngeld

Im Jahr 2019 wurden 7,18 Millionen Euro Wohngeld an rund 4.600 Münchner Empfängerhaushalte ausgezahlt.

		2009	2014	2019
Auszahlungsvolumen	in Mio. Euro	10,43	5,80	7,18
Empfängerhaushalte	absolut	7.335	4.622	4.129
Durchschnittsbetrag	in Euro/Monat	119	105	145

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 289.000 Personen in rund 165.000 Wohnungen vor Verdrängung durch Luxus-sanierungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt.

Satzungsgebiete	Laufzeit	Einwohner/innen	Wohnungen
Tegernseer Landstraße	11/2015–11/2020	6.600	4.100
Trauchberg-/Forggenseestraße	11/2015–11/2020	8.100	4.400
Sendling-Westpark	02/2016–02/2021	23.700	13.200
Haidhausen	03/2016–03/2021	29.200	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	7.900	4.900
Neuhausen	07/2016–06/2021	6.300	3.700
Sendling	07/2016–07/2021	19.700	10.900
Milbertshofen	11/2016–10/2021	29.000	15.100
Maxvorstadt	02/2017–02/2022	5.700	3.800
Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe	05/2017–05/2022	29.100	16.100
Josephsplatz	07/2017–07/2022	8.500	5.600
Pündterplatz/Bonner Platz	08/2017–08/2022	8.000	4.700
Schlachthofviertel	03/2018–02/2023	8.300	4.800
Alte Heide	10/2018–10/2023	2.600	1.300
Moosach	10/2018–10/2023	13.600	7.100
Am Harras/Passauer Straße	11/2018–11/2023	8.500	4.700
Dreimühlenstraße/Baldeplatz	11/2018–11/2023	8.300	4.800
St.-Benno-Viertel	01/2019–01/2024	5.900	3.600
Hohenzollerplatz/Hiltenspergerstraße	01/2019–01/2024	10.200	6.300
Hohenzollerstraße	01/2019–01/2021	5.400	3.300
Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Straße	04/2020–unbefristet	2.900	1.800
Agnes-Bernauer-Straße	04/2020–unbefristet	9.100	4.900
Friedenheimer Straße	04/2020–unbefristet	4.100	2.400
Birnauer Straße	04/2020–unbefristet	4.300	2.400
Summe	26 Gebiete	289.300	164.900

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Stand 06/2020

Das Jahr 2019 stellt mit 10.929 genehmigten Wohneinheiten das drittbeste Ergebnis seit Erhebung der Genehmigungszahlen dar. Somit ist zwar gegenüber den Rekordjahren 2018 und 2017 ein Rückgang der Genehmigungen zu verzeichnen (–13 Prozent gegenüber 2018), der mehrjährige Trend ist jedoch sehr positiv. In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich über 11.000 Wohneinheiten pro Jahr genehmigt – eine starke Steigerung gegenüber allen vorhergehenden Vergleichszeiträumen.

Im Jahr 2019 wurde neues Baurecht für rund 3.500 Wohneinheiten geschaffen. Im selben Jahr wurden über 7.100 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Durchschnitt wurde 2015 bis 2019 jährlich für rund 5.000 Wohnungen neues Baurecht geschaffen und über 7.500 neue Wohnungen pro Jahr fertig. Als weiterer Erfolg sind die gesteigerten Anteile städtischer und genossenschaftlicher Wohnungen an der Neubautätigkeit zu werten. So entfällt rund jede fünfte der im Jahr 2019 fertiggestellten Wohnungen auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Der Wohnungsbedarf bleibt jedoch hoch und die Anspannung am Wohnungsmarkt nimmt weiter zu, wie anhand der aktuellen Zahlen abzulesen ist. Infolge des Nachfrageüberhangs stiegen die Mieten auch im Jahr 2019 weiter an. Die Miete im Neubau betrug nettokalt durchschnittlich 20,37 Euro pro Quadratmeter (+2,4 Prozent) und im Bestand 18,67 Euro pro Quadratmeter (+4,4 Prozent). Möblierte Bestandswohnungen sind mit 29,11 Euro pro Quadratmeter teurer als unmöblierte Neubauwohnungen.

Die Landeshauptstadt München ist deshalb wohnungspolitisch sehr aktiv und nutzt hierbei alle verfügbaren Instrumente, um den preiswerten Wohnraum zu schützen und den Neubau von bezahlbaren Wohnungen zu fördern.

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

www.muenchen.de/
wohnungsmarktbeobachtung

Zentral hierfür ist das im November 2016 vom Münchner Stadtrat beschlossene 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.

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

Im Jahr 2019 wurden die Bindungen der Abwendungserklärung für Vorkaufsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten auch auf unbebaute Grundstücke und auf Wohnbaurechtsreserven bei bebauten Grundstücken ausgeweitet. Zudem wurde die Methodik und der Kriterienkatalog für den Erlass von Erhaltungssatzungen aktualisiert und weiterentwickelt. Unter anderem mit der Zielsetzung, verstärkt Wohnungsbestände außerhalb des Mittleren Rings und auch Haushalte mit mittleren Einkommen schützen zu können.

Im laufenden Jahr 2020 wurden die Erhaltungssatzungsgebiete „Agnes-Bernauer-Straße“, „Friedenheimer Straße“, „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ und „Birnauer Straße“ neu erlassen. Weitere Gebiete werden hinsichtlich ihrer Eignung überprüft werden. Derzeit gibt es in der Landeshauptstadt München 26 rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete.

Inhalt und Kontakt:
Sabine Ruhnke, Philipp Winter
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 Sosa
Druck: Ortmaier Druck, Frontenhausen
Papier: gedruckt auf Papier aus 100 %
zertifiziertem Holz aus kontrollierten Quellen.
Stand: 06/2020

Stadtentwicklungsplanung

Wohnungsmarktdaten München 2019



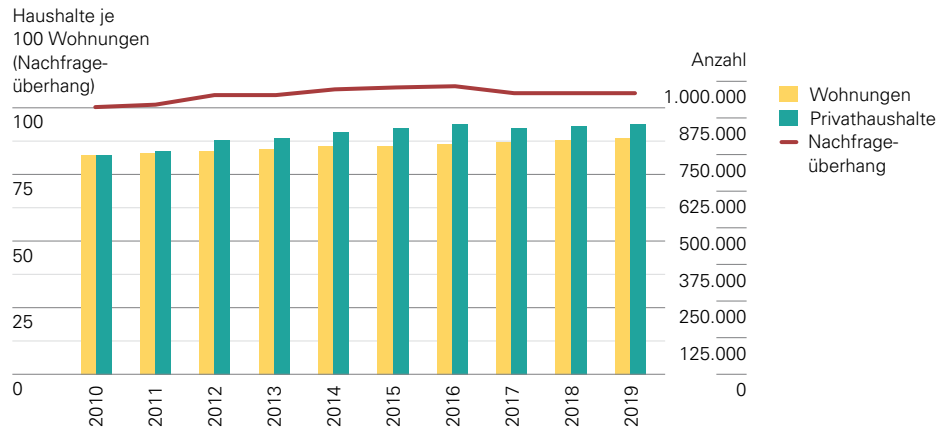
Strukturdaten

		2009	2014	2019
Hauptwohnsitzbevölkerung	absolut	1.364.194	1.490.681	1.560.042
Wohnberechtigte ^{a)}	absolut	1.391.915	1.519.015	1.590.971
darunter Ausländer*innen	in %	22,3	26,0	28,1
Privathaushalte ^{b)}	absolut	763.673	827.463	851.773
Arbeitslosenquote ^{c)}	in %	6,0	5,2	-
Wohnungsbestand ^{d)}	absolut	746.543	775.175	807.632

Daten jeweils zum 31.12.
^{a)} Wohnberechtigte: Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz
^{b)} Ab 2012 Umstellung der Haushaltegenerierung. Vergleiche mit Vorjahren nur bedingt möglich.
^{c)} Zum Redaktionsschluss war der Wert für 2019 noch nicht verfügbar.
^{d)} Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten wie zum Beispiel Wohnungen in Wohnheimen, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.
 Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt, ZIMAS; Bayerisches Landesamt für Statistik

Nachfrageüberhang

Die letzten zehn Jahre sind geprägt durch einen Überhang der Nachfrage gegenüber des Angebots. Im Jahr 2019 kamen 105 Haushalte auf 100 Wohnungen. Die scheinbare Entspannung zwischen 2016 und 2017 ist auf die Registerbereinigung im Jahr 2017 zurückzuführen.



Quelle: Statistisches Amt, Hinweis: *ab 2012 Umstellung der Haushaltegenerierung

Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes

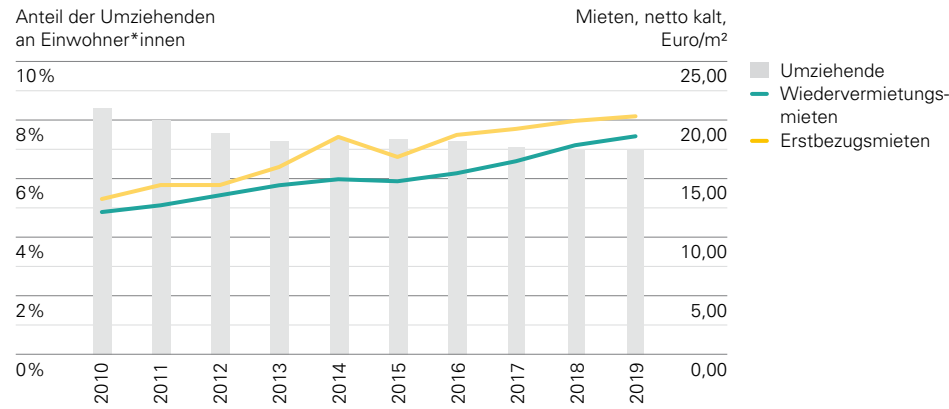
Im Jahr 2019 wurden Baugenehmigungen für rund 11.000 Wohnungen erteilt, mehr als 7.100 neue Wohnungen fertig und Baurecht für weitere rund 3.500 Wohnungen geschaffen. Wegen jährlicher Schwankungen werden auch die Ergebnisse der letzten fünf und letzten zehn Jahre angegeben.

		2010–2019	2015–2019	2019
Baurechtsschaffung	absolut	40.908	24.950	3.508
Baugenehmigungen	absolut	92.257	55.090	10.929
Baufertigstellungen*	absolut	70.585	37.898	7.121
darunter für Genossenschaften und Baugruppen	absolut	1.505	1.185	392

* Ab 2012 einschließlich sonstiger Wohnheiten, 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

Die Erst- und Wiedervermietungs-mieten sind weiter angestiegen. Bei Erstbezug einer Wohnung wurden im Jahr 2019 durchschnittlich 20,37 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die Angebotsmieten im Bestand lagen bei 18,67 Euro pro Quadratmeter. Angesichts der hohen Mieten sind weniger Menschen bereit oder in der Lage, innerhalb Münchens umzuziehen.



Quelle: Statistisches Amt, Immobilien Scout GmbH; Hinweis: * Vor 2015 Mieten: Süddeutsche Zeitung

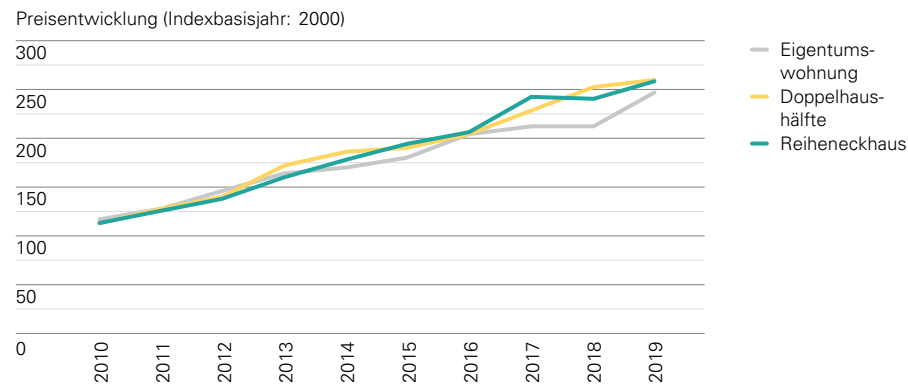
Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

In den letzten zehn Jahren hat sich der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von Wohneigentum mehr als verdoppelt. Im Jahr 2019 wurden für neu gebaute Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser im Durchschnitt Kaufpreise von mehr als einer Million Euro verlangt.

		2009	2014	2019
Eigentumswohnung	in Euro/m² WF	3.750	5.950	8.650
Doppelhaushälfte	in Euro	540.000	910.000	1.270.000
Reiheneckhaus	in Euro	470.000	770.000	1.120.000

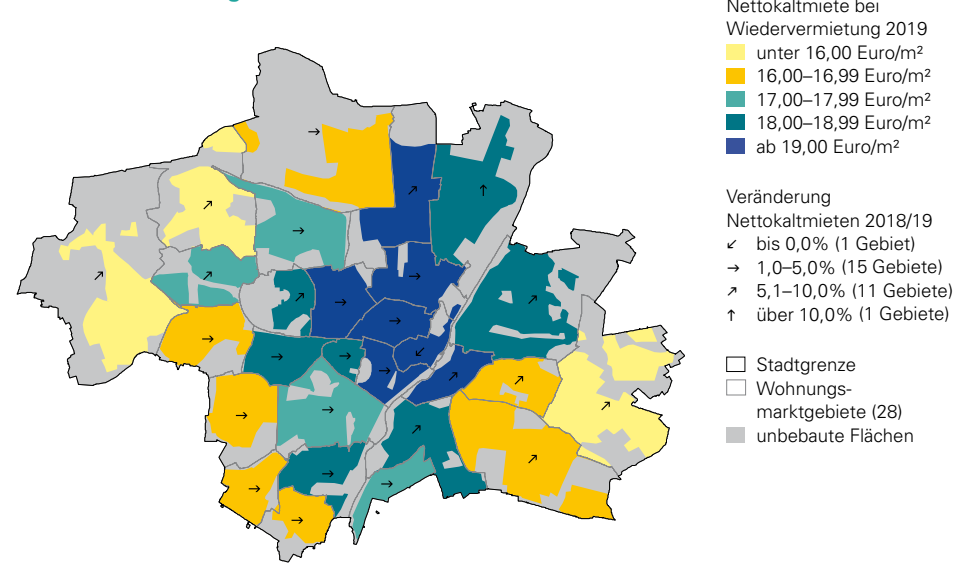
* in durchschnittlicher bis guter Lage
 WF = Wohnfläche
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Preisentwicklung für neu gebautes Wohneigentum



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Wiedervermietungs-mieten 2019



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat – Geodaten-service
 Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH
 Stand: 2019

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau

Insgesamt wurde im Jahr 2019 der Neubau von mehr als 2.000 Wohnungen über die Programme des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus unterstützt. Der Bau von preisgedämpften Mietwohnungen dient dem Erhalt der „Münchener Mischung“, indem Haushalte mit günstigem Wohnraum versorgt werden, die von den einkommensorientierten Förderprogrammen nicht mehr erfasst werden.

		2010–2019	2015–2019	2019
Geförderter Mietwohnungsbau ¹⁾	in WE	13.494	7.957	1.763
Preisgedämpfter Mietwohnungsbau ²⁾	in WE	1.373 ²⁾	1.373 ²⁾	387
Geförderte Eigentumswohnungen	in WE	1.145	318	23

¹⁾ inklusive Belegrechtsprogramm
²⁾ seit 2017 vor allem Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) sowie „Add-Ons“ außerhalb der Zielzahlen von WIM VI, wie beispielsweise Flexi-Heime.
 Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11

Wohnungsbaufördermittel

Im vergangenen Jahr wurden Wohnungsbaufördermittel in der Höhe von 218 Millionen Euro bewilligt, davon 120 Millionen Euro von Bund und Land und 98 Millionen Euro durch die Landeshauptstadt München. Der städtische Anteil liegt dabei bei rund 45 Prozent. Hinzu kommen „Förderungen“ in Form von Grundstücksmindererlösen von rund 421 Millionen Euro.

		2010–2019	2015–2019	2019
Bund/Land	in Mio. Euro	733	451	120
LH München*	in Mio. Euro	857	496	98

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