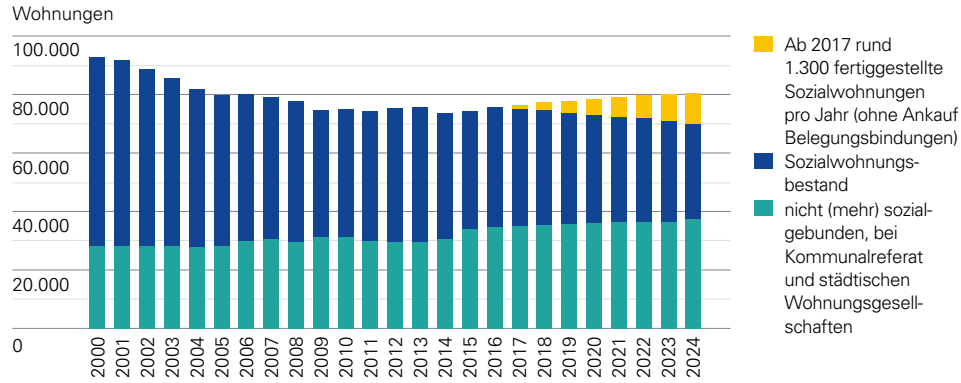


Wohnungen im Einflussbereich der Stadt München

Die Eingriffsreserve der Stadt setzt sich aus Sozial- und Belegrechtswohnungen sowie nicht sozialgebundenen städtischen Wohnungen und Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen. Ende 2016 lag sie bei rund 76.000 Wohnungen.



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2016

Wohngeld

Im Jahr 2016 wurden in der Landeshauptstadt rund 7 Millionen Euro Wohngeld an rund 4.400 Empfängerhaushalte gezahlt.

		2006	2011	2016
Auszahlungsvolumen	in Mio. Euro	7,13	8,86	7,33
Empfängerhaushalte	absolut	5.891	7.231	4.407
Durchschnittsbetrag	in Euro/Monat	101,00	102,00	139,00

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 31.12.2016 in 20 Gebieten rund 248.500 Personen in rund 138.000 Wohnungen vor Luxussanierungen und Umwandlungen geschützt. Im Jahr 2017 werden auslaufende Satzungen zum Teil in verändertem Umgriff sowie neue Satzungen erlassen.

Satzungsgebiete Stand 31.12.2016		Einwohner/innen	Wohnungen
Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe	absolut	24.700	13.100
Pündter- u. Viktoriaplatz mit Bonner Platz	absolut	8.900	5.100
Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz	absolut	5.300	3.300
Schlachthofviertel	absolut	9.100	5.100
Alte Heide	absolut	2.600	1.300
Baldeplatz/Dreimühlenstraße	absolut	8.400	4.700
Am Harras/Passauer Straße	absolut	7.300	4.000
Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz	absolut	8.700	5.200
St. Benno-Viertel	absolut	4.000	2.300
Laim	absolut	13.500	7.600
Tegernseer Landstraße	absolut	6.800	4.100
Trauchberg-/Foggenseestraße	absolut	8.200	4.400
Sendling-Westpark	absolut	23.200	12.900
Haidhausen	absolut	29.600	16.700
Untere Au/Untergiesing	absolut	18.800	11.100
Wettersteinplatz	absolut	6.000	3.200
Gärtnerplatz-/Glockenbachviertel	absolut	8.000	4.900
Neuhausen	absolut	6.500	3.700
Sendling	absolut	19.600	10.500
Milbertshofen	absolut	29.300	15.000

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

Die Anspannung am Wohnungsmarkt nimmt derzeit weiter zu und der Wohnungsbedarf bleibt hoch. Die Landeshauptstadt München wird deshalb mehr als jede andere deutsche Stadt wohnungspolitisch aktiv.

Die Landeshauptstadt München nutzt alle verfügbaren Instrumente, um den Anteil an preiswertem Wohnraum zu schützen und den Neubau von Wohnungen zu fördern. Als zentraler Baustein hierfür ist das im November 2016 vom Münchner Stadtrat beschlossene, neue wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ zu nennen. Für die Programmlaufzeit von 2017 bis 2021 werden für die Sicherung und Schaffung von Wohnraum 870 Millionen Euro bereitgestellt.

Die aktuellen Wohnungsmarktdaten unterstreichen die Notwendigkeit dieser Maßnahmen: Im Jahr 2016 wurden für den Erstbezug 17,00 Euro/m² (+ 2,4 Prozent), für den Bezug im Altbau (Baujahr bis 1948) 16,30 Euro/m² (+2,5 Prozent) und im Bestand 14,90 Euro/m² (+2,8 Prozent) verlangt.

Die Mieten im Erstbezug sind im gesamtdeutschen Städtevergleich in München mit Abstand am höchsten (17,00 Euro/m²). Zum Vergleich: In Köln und Hamburg liegen die Erstbezugsmieten bei 14,50 bzw. 14,10 Euro/m². Lediglich auf Norderney und Sylt ist es mit durchschnittlich 20,00 Euro/m² noch teurer.

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

www.muenchen.de/plan
Suchbegriff: Wohnungsmarktbeobachtung

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

Im Jahr 2016 wurden Baugenehmigungen für 9.660 Wohneinheiten erteilt. Im Rückblick der letzten fünf Jahre (2012–2016) wurden rund 8.300 Wohneinheiten pro Jahr genehmigt und annähernd 7.200 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt.

Ein Ziel des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus ist der Verzicht auf Preiswettbewerbe. Im Jahr 2016 wurden so Grundstücke für den Bau von rund 150 Wohnungen vergeben.

Ende 2016 wurde durch das Instrument der Erhaltungssatzung die vorhandene Bevölkerung in 20 Gebieten vor Verdrängung geschützt. Im laufenden Jahr 2017 werden auslaufende Satzungen zum Teil in verändertem Umgriff sowie neue Satzungen erlassen (u. a. Pündterplatz/Bonner Platz und Maxvorstadt).

Ein weiteres Instrument des Wohnraumerhalts stellt die Zweckentfremdungssatzung dar. Mit ihr sollen alle Maßnahmen verhindert werden, die dem Wohnungsmarkt Wohnraum entziehen. Dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt wurden insbesondere in den letzten Jahren vermehrt Wohnungen durch die ungenehmigte Vermietung von Wohnraum an (Medizin-)Touristen entzogen. 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, Katrin Schön
Tel. +49(0)89-233 22185
Fax +49(0)89-233 26683
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung: Studio Rio, München
Druck: Jung GmbH, München
Papier: gedruckt auf Papier aus 100 % zertifiziertem Holz aus kontrollierten Quellen.
Stand: September 2017

Stadtentwicklungsplanung

Wohnungsmarktdaten München 2016



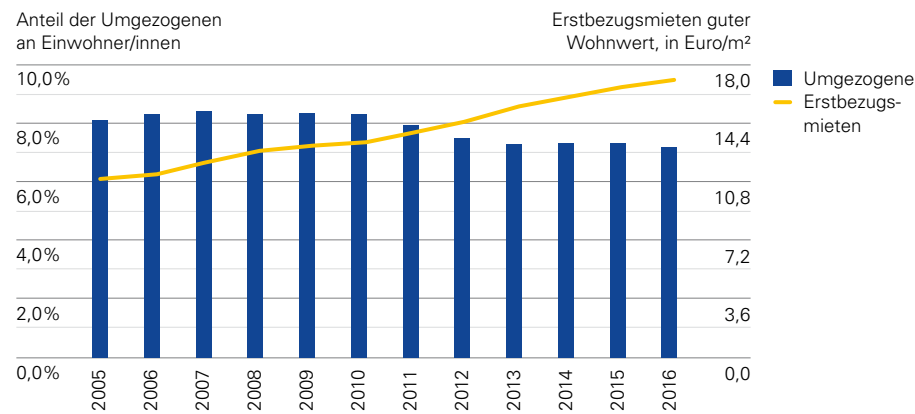
Strukturdaten

		2006	2011	2016
Hauptwohnsitzbevölkerung	absolut	1.326.206	1.410.741	1.542.860
Wohnberechtigte ^{a) b)}	absolut	1.364.180	1.437.267	1.573.843
darunter Ausländer/innen	in %	22,5	23,4	27,9
Privathaushalte ^{b)}	absolut	734.341	763.673	851.835
Arbeitslosenquote	in %	7,6	5,1	4,6
Wohnungsbestand ^{c)}	absolut	734.397	756.502	787.320

^{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

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

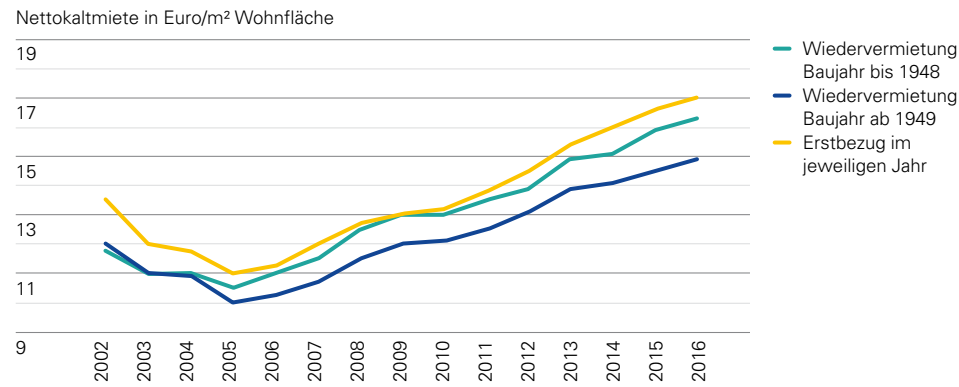
Innerhalb des Betrachtungszeitraums von zehn Jahren wurden rund 61.000 Wohnungen fertiggestellt und Baurecht für fast 30.000 Wohnungen geschaffen. Auf Grund von jährlichen Schwankungen werden neben dem aktuellen Berichtsjahr auch die letzten beiden Fünfjahreszeiträume zu Vergleichszwecken angegeben. Es zeigt sich, dass in den vergangenen fünf Jahren im Vergleich zu 2007 bis 2011 deutlich höhere Fallzahlen erzielt wurden.

		2007–2011	2012–2016	2016
Baurechtsschaffungen	absolut	10.839	19.137	821
Baugenehmigungen	absolut	29.849	41.418	9.660
Baufertigstellungen*	absolut	24.840	36.026	7.815
davon für Genossenschaften und Baugruppen	absolut	307	722	338

* 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 Wiedervermietungsrenten

Sowohl die Wieder- als auch die Erstvermietungsrenten sind im Berichtszeitraum weiter angestiegen. Die Nettokaltmiete bei Erstvermietung erreichte 2016 einen Durchschnittswert von 17,00 Euro/m² Wohnfläche.



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

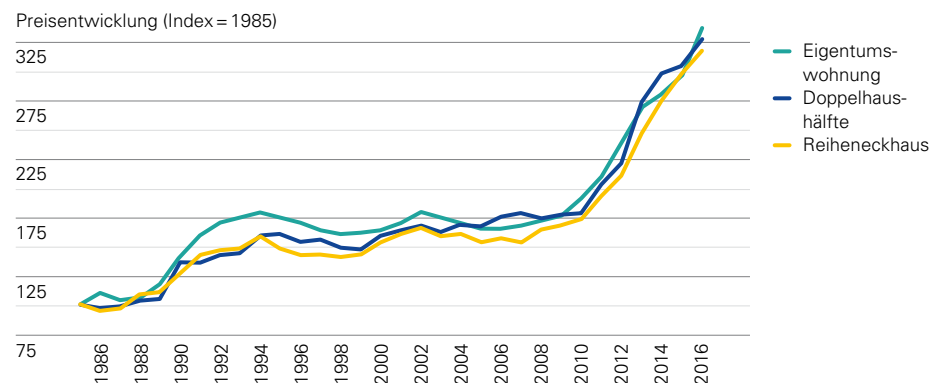
Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

In den letzten zehn Jahren hat sich der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von Wohneigentum in etwa verdoppelt. Im Jahr 2016 wurden für neugebaute Doppelhaushälften durchschnittlich Kaufpreise von einer Millionen Euro verlangt.

		2006	2011	2016
Eigentumswohnung	in Euro/m² WF	3.500	4.450	7.150
Doppelhaushälfte	in Euro	535.000	620.000	1.000.000
Reiheneckhaus	in Euro	440.000	540.000	890.000

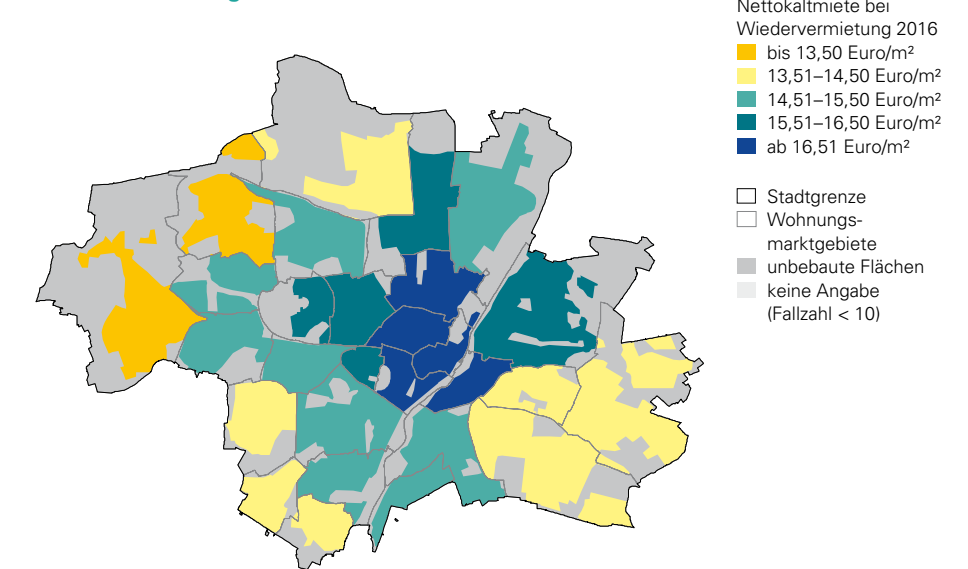
* in durchschnittlicher bis guter Lage
 WF = Wohnfläche
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Preisentwicklung für neu gebautes Wohneigentum



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Wiedervermietungsrenten 2016



Datengrundlage: Wohnungsmarktbarometer 2016
 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
 I/22 Bevölkerung, Wohnen, Stadtökonomie

Geförderter Wohnungsbau

Seit der Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) im Jahr 2014 wurden über das Programm rund 1.400 Wohnungen gefördert. Davon rund 150 Wohneinheiten im Berichtsjahr 2016.

		2007–2011	2012–2016	2016
Geförderter Mietwohnungsbaus	in WE	4.692	8.128	2.248
Konzeptioneller Mietwohnungsbaus (KMB)*	in WE	0	1.381	151
Geförderte Eigentumswohnungen	in WE	1.136	684	155

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

Wohnungsbaufördermittel

Im Jahr 2016 wurden Wohnungsbaufördermittel in der Höhe von rund 175 Millionen Euro bewilligt. Der Anteil der Landeshauptstadt München beträgt hiervon rund 43 Prozent.

		2007–2011	2012–2016	2016
Bund/Land	in Mio. Euro	314	340	99
LH München*	in Mio. Euro	169	439	76

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