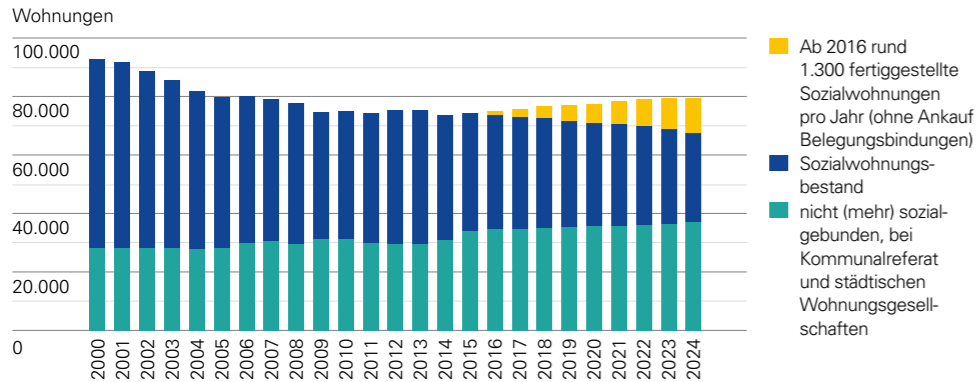


Wohnungen im Einflussbereich der Stadt München

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:
Katrín 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



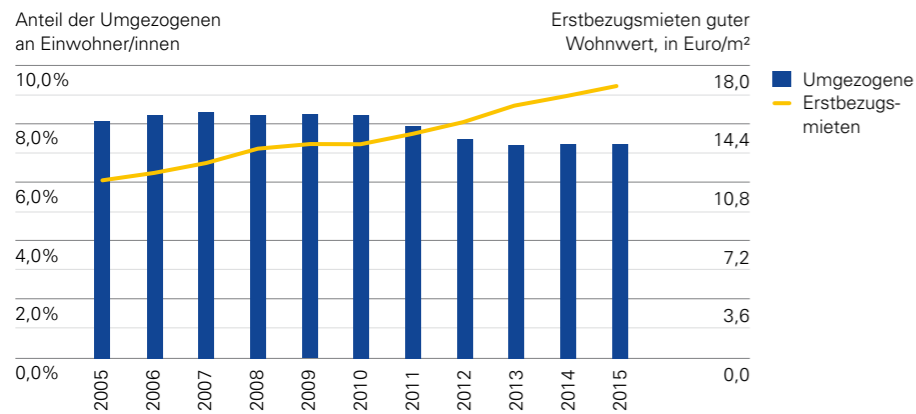
Strukturdaten

		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

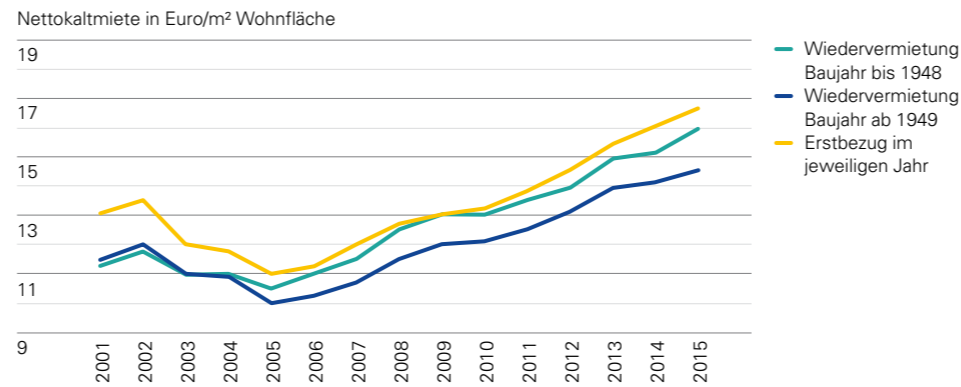
Seit 2006 wurden knapp 69.000 Wohnungen fertiggestellt und Baurecht für über 35.000 Wohnungen geschaffen.

		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 Wiedervermietungsrenten

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



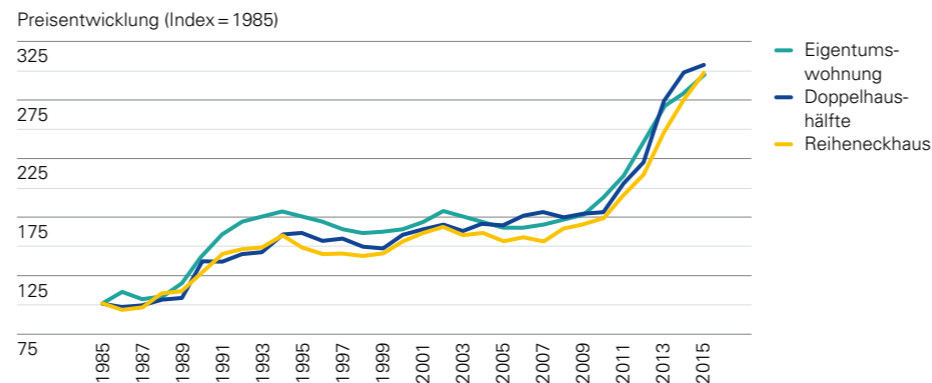
Hinweis: Bestandswohnungen, mittlerer Größe (ca. 3 Zi. 70 m²), guter Wohnwert, nicht öffentlich gefördert
 Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel

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

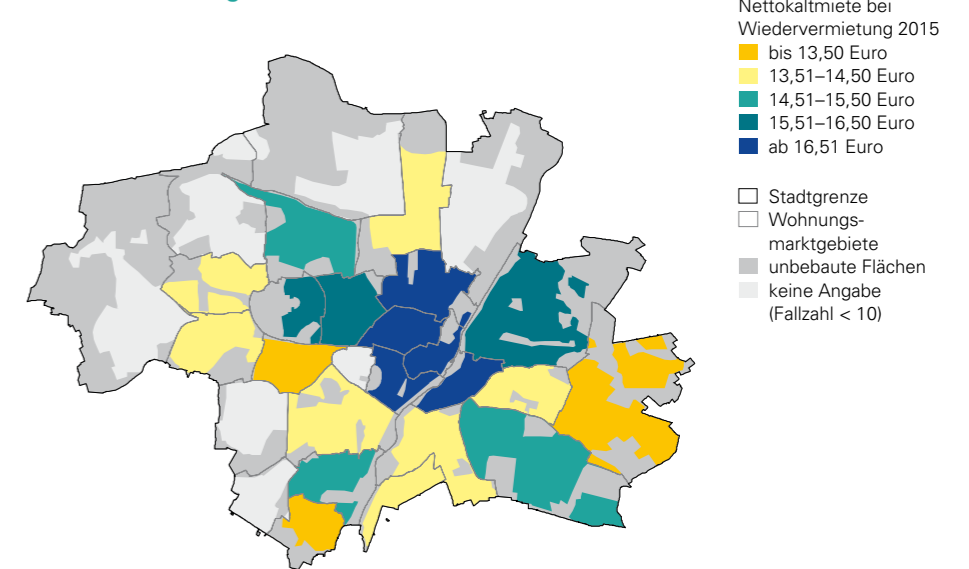
* in durchschnittlicher bis guter Lage
 WF = Wohnfläche
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Preisentwicklung des Wohnbaulands und neu gebauten Wohneigentums



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Wiedervermietungsrenten 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