

Wohnungsbauatlas für München und die Region



Inhalt

Vorwort	6
Einleitung und Methodik	8
I. Wohnungsbestand	17
1. Entwicklung des Wohnungsbestands	18
2. Belegungsdichte	20
3. Wohnfläche pro Person	22
4. Verhältnis der Fertigstellungen zum Bestand	24
5. Sozialwohnungsbestand	26
II. Fertigstellungen	27
1. Fertigstellungen je 1.000 Einwohner	28
2. Fertigstellungen nach Baurecht	31
3. Fertigstellungen nach Wohnungsgröße	32
4. Fertigstellungen nach Raumzahl	34
5. Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau	36
6. Fertigstellungen im geförderten Mietwohnungsbau	37
III. Preisentwicklung	39
1. Wiedervermietungsmieten	40
2. Erstbezugsmieten	43
3. Kaufpreise im Bestand	44
4. Kaufpreise im Neubau	45
IV. Ausblick	47
1. Größere Projekte und Planungen	48
2. Prognostizierter Wohnungsbedarf	49
Datengrundlagen	50

Wohnungsbauatlas

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Region München wird auch in den nächsten 20 Jahren weiter wachsen. Deshalb ist die Sicherung der langfristigen Wohnraumversorgung von zentraler Bedeutung für die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner.

Zu geringe Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau führen mittelfristig zu deutlichen Miet- und Immobilienpreissteigerungen. Damit verbunden ist eine Differenzierung der Gesellschaft in diejenigen, die sich Wohnraum noch leisten können und jenen, die versuchen, sich durch zunehmende Pendeldistanzen den hohen Miet- und Kaufpreisen in vielen Kommunen zu entziehen. Schon heute ist es nicht nur für einkommensschwache Haushalte sehr schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die hohe Anspannung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt mit absehbar weiter steigenden Mieten und Kaufpreisen macht den Dialog zwischen den Akteuren, zu denen auch die Kommunen der Region gehören, umso wichtiger.

Der Rückgang an verfügbaren Siedlungsflächen für das Wohnen kann nur gemeinsam bewältigt werden. Voraussetzung für ein gemeinsames Handeln ist eine transparente Darstellung der Ausgangssituation für alle Beteiligten.



Der hier vorgelegte Wohnungsbauatlas richtet dabei den Blick über die Grenzen der Landeshauptstadt München beziehungsweise über die Region München hinaus und nimmt auch die Metropolregion München in Augenschein. Die Herausforderungen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum und Infrastruktur lassen sich häufig nur im regionalen Kontext ganz erfassen. Deshalb freue ich mich, dass wir diese fundierte gemeinsame Informationsbasis nun vorlegen können. Sie wird zum „Regionalen Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“, zu dem Oberbürgermeister Reiter aufgerufen hat, einen wichtigen Beitrag leisten.

In der Gesamtschau wird deutlich, dass viele Kommunen und Landkreise bereits heute einen großen Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum leisten. Ich wünsche mir, dass die hier zusammengetragenen Erkenntnisse dazu motivieren, dass sich alle Kommunen und Landkreise noch stärker engagieren, um gemeinsam den Menschen in der Metropolregion eine bezahlbare und lebenswerte Heimat zu bieten.

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Einleitung

und Methodik



Der vorliegende Wohnungsbauatlas gibt einen Überblick über die Wohnungsbautätigkeit in München und der Region. Dabei werden die Entwicklung des Wohnungsbestandes, die Fertigstellungen im Wohnungsbau sowie die Miet- und Kaufpreisentwicklungen auf drei verschiedenen räumlichen Ebenen für den Zeitraum 2010 bis 2014 betrachtet. Die Daten für das Jahr 2015 lagen zum Redaktionsschluss im Dezember 2015 noch nicht vor. Abschließend erfolgt ein Ausblick auf die künftigen größeren Wohnungsbauprojekte in der Landeshauptstadt München sowie die Wohnungsbedarfsprognose des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) für die Region auf Ebene der Landkreise.

Der Fokus des Wohnungsbauatlas liegt auf der Ebene der ■ Landeshauptstadt München, wobei immer die 25 Stadtbezirke beziehungsweise bei einer kleinteiligeren Betrachtung die 108 Stadtbezirksteile dargestellt werden.

Ergänzt werden diese Karten durch Darstellungen auf Ebene der ■ Region München sowie der ■ Metropolregion München. Zur Orientierung sind in jeder Karte der Region München auch die Umrisse der Landeshauptstadt München sowie der Landkreise farblich hervorgehoben, in jeder Karte zur Metropolregion München der Umriss der Landeshauptstadt München sowie der Umriss der Region München.

Auf jeweils einer Doppelseite finden sich für jeden Themenbereich kartografische Darstellungen der drei Ebenen sowie kurze textliche Erläuterungen.

Für die gebietsbezogenen Fertigstellungen (nach Bebauungsplan beziehungsweise § 34 Baugesetzbuch (BauGB)), die Zahlen zum geförderten Wohnungsbau sowie die Miet- und Kaufpreisentwicklungen war nicht für jede Ebene eine ausreichende Datengrundlage vorhanden. Hier beschränkt sich die Darstellung teilweise nur auf eine oder zwei räumliche Ebenen.

Die Datengrundlage für die Karten bilden in erster Linie die Bestands- und Baufertigungszahlen im Wohnungsbau für die Jahre 2010 bis 2014. Für einige Auswertungen wurden außerdem die Bevölkerungsstände sowie die Miet- und Kaufpreisentwicklung für die jeweiligen Einzeljahre herangezogen.

Die Analysen für die Landeshauptstadt München stützen sich auf stadt eigenes Datenmaterial zu Gebäudebestand und Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau. Die Zahlen für die Region München sowie die Metropolregion stammen von der Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik und sind unter www.statistikdaten.bayern.de abrufbar. Weitere Datenquellen, die für einzelne Auswertungen hinzugezogen wurden, sind unter den jeweiligen Karten im Atlas angegeben und werden im Überblick auf Seite 50 aufgeführt.

Landeshauptstadt München

In der Landeshauptstadt München leben auf einer Fläche von 310,7 Quadratkilometern derzeit rund 1,5 Millionen Personen in 25 Stadtbezirken beziehungsweise 108 Stadtbezirksteilen (Stand: 2015).

Damit ist München mit durchschnittlich 4.800 Einwohnern je Quadratkilometer (km²) die Stadt mit der höchsten Bevölkerungsdichte in Deutschland. Am dichtesten besiedelt ist der Stadtbezirk Schwabing-West. Hier wohnen 15.400 Personen je km². Im flächenmäßig größten Stadtbezirk Münchens, Aubing-Lochhausen-Langwied leben hingegen nur rund 1.300 Einwohner je km².

Den 1,5 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern steht ein Wohnungsbestand von circa 775.000 Wohnungen¹ gegenüber. Mit fast 58.000 Einheiten ist Neuhausen-Nymphenburg der Stadtbezirk mit den meisten Wohnungen, dicht gefolgt von Ramersdorf-Perlach. Der Stadtbezirk Altstadt-Lehel verfügt hingegen über nur 14.600 Wohnungen.

In München leben auf einem

310,7 km²

großen Stadtgebiet circa

1,5 Millionen Menschen.

Jede Einwohnerin und jeder Einwohner Münchens hat durchschnittlich **39 m²** Wohnfläche zur Verfügung.

Im Jahr 2014 wurden in München circa 7.000 neue Wohnungen fertiggestellt – vor allem in den Stadtbezirken Sendling-Westpark und Ramersdorf-Perlach wurde viel gebaut.

Auch in Zukunft muss in München Wohnungsneubau stattfinden, denn die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner wird bis zum Jahr 2030 voraussichtlich um über 15 Prozent auf dann etwa 1,7 Millionen Wohnberechtigte² ansteigen (siehe auch „Demografiebericht München-Teil 2“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung unter www.muenchen.de/plan).

Größere Wohnungsbauprojekte werden in den nächsten Jahren überwiegend auf Umstrukturierungsflächen (wie zum Beispiel dem Areal der ehemaligen Bayern-Kaserne) aber auch am Stadtrand (zum Beispiel in Freiam) realisiert. Zusätzlich muss aber auch Wohnraum durch Nachverdichtung in bereits bestehenden Wohngebieten geschaffen werden. Auch beim geförderten Wohnungsbau müssen die bisherigen Anstrengungen fortgesetzt werden, damit München für unterschiedliche Einkommensgruppen attraktiv bleibt.

¹ in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ² Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Den größten Wohnungsbestand

mit **58.000 Wohnungen**

hat der Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg.

Landeshauptstadt München



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

Stadtbezirke
Stadtbezirksteile

Region München

Die Region München ist mit einer Fläche von rund 5.500 km² die zweitgrößte bayerische Planungsregion und mit 2,8 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 2014) eine der bevölkerungsreichsten Regionen im süddeutschen Raum.

Neben der Landeshauptstadt und dem Landkreis München setzt sie sich aus den Landkreisen Dachau, Freising, Erding, Ebersberg, Starnberg, Landsberg am Lech und Fürstentum Pfaffenlohe zusammen.

Etwa die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner lebt in der Landeshauptstadt, obwohl diese nur knapp sechs Prozent der Gesamtfläche der Region ausmacht (www.region-muenchen.com).

Durchschnittlich leben in der Region München circa 510 Personen auf einem Quadratkilometer. Nach der Landeshauptstadt sind die Landkreise München und Fürstentum Pfaffenlohe mit etwa 500 Personen pro km² am dichtesten besiedelt. Am geringsten ist die Bevölkerungsdichte im Landkreis Landsberg am Lech mit unter 150 Personen pro km².

Der Wohnungsbestand in der Region München umfasst circa 1,4 Millionen Wohnungen. Über die Hälfte davon befindet sich in der Landeshauptstadt, gefolgt von den Landkreisen München, Fürstentum Pfaffenlohe, Freising, Dachau und Starnberg. Die Landkreise Erding, Ebersberg und Landsberg am Lech, die am weitesten von München entfernt liegen, weisen auch den geringsten Wohnungsbestand auf.

Etwa die Hälfte der **2,8 Millionen** Einwohnerinnen und Einwohner der Region München leben in München.

In der Region München leben im Durchschnitt

2,3 Personen

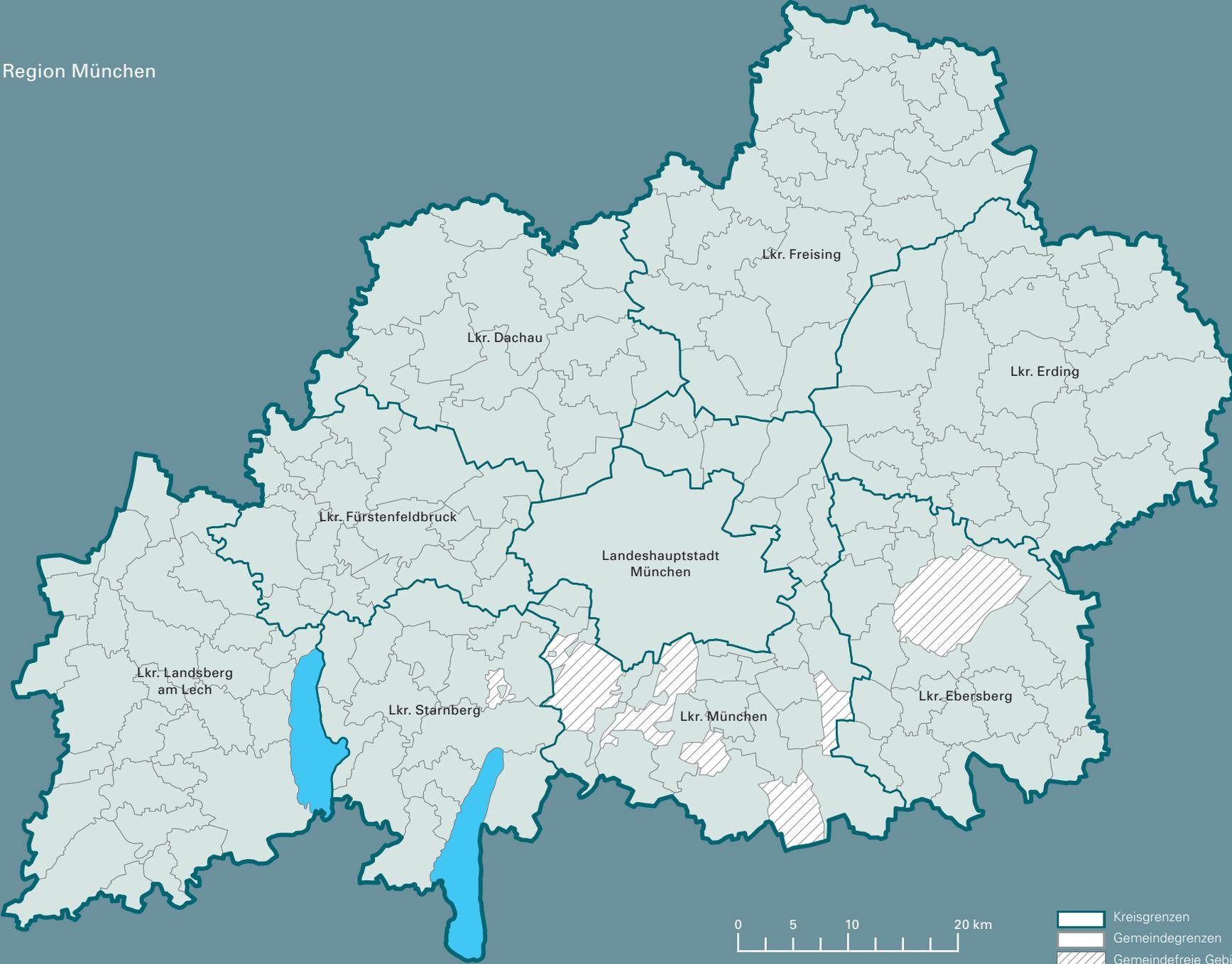
in einer Wohnung.

Im Jahr 2014 wurden in der Region München rund

13.000 Wohnungen

fertiggestellt, mehr als **50 %** davon in München.

Region München



- Kreisgrenzen
- Gemeindegrenzen
- Gemeindefreie Gebiete
- Große Seen

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

Metropolregion München

Die Metropolregion München erstreckt sich über eine Fläche von rund 25.000 km² mit Traunstein als dem flächenmäßig größten (1.534 km²) und Fürstenfeldbruck als dem kleinsten (435 km²) Landkreis sowie der Landeshauptstadt München und den fünf kreisfreien Städten Augsburg, Ingolstadt, Landshut, Kaufbeuren und Rosenheim.

Die Gebietskulisse der Metropolregion München bilden die Landeshauptstadt München, 26 Landkreise und fünf kreisfreie Städte als Mitglieder im Verein Europäische Metropolregion München e.V. sowie der Landkreis Erding. Insgesamt leben über 5,9 Millionen Personen (Stand 2014) in der Metropolregion, davon gut ein Viertel in der Landeshauptstadt. Etwa jeder 14. Bundesbürger wohnt somit

in der Metropolregion München (<http://www.metropolregion-muenchen.eu>).

Nach München ist die Bevölkerungsdichte in den kreisfreien Städten am höchsten, wobei Augsburg mit circa 1.915 Einwohnern pro km² am dichtesten besiedelt ist. Mit unter 100 Einwohnern je km² haben die Landkreise Ostallgäu und Garmisch-Partenkirchen die geringste Bevölkerungsdichte.

Die Hälfte der insgesamt etwa 2,9 Millionen Wohnungen in der Metropolregion München befinden sich in der Region München. Auf die Landeshauptstadt München entfallen jeweils 27 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der Metropolregion.

27 % des

Gesamtwohnungsbestandes
in der Metropolregion München
befindet sich in München.

Die durchschnittliche Wohnfläche
je Einwohnerin bzw. Einwohner
in der Metropolregion München beträgt

47,6 m²

In der Metropolregion München leben

5,9 Millionen

Menschen, verteilt auf 26 Landkreise,
5 kreisfreie Städte und die Landes-
hauptstadt München.

Metropolregion München

(Stand: 31.12.2015)



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

- Landeshauptstadt München
- Region München
- Landkreise in der Metropolregion München
- Kreisfreie Städte in der Metropolregion München



I. Wohnungsbestand

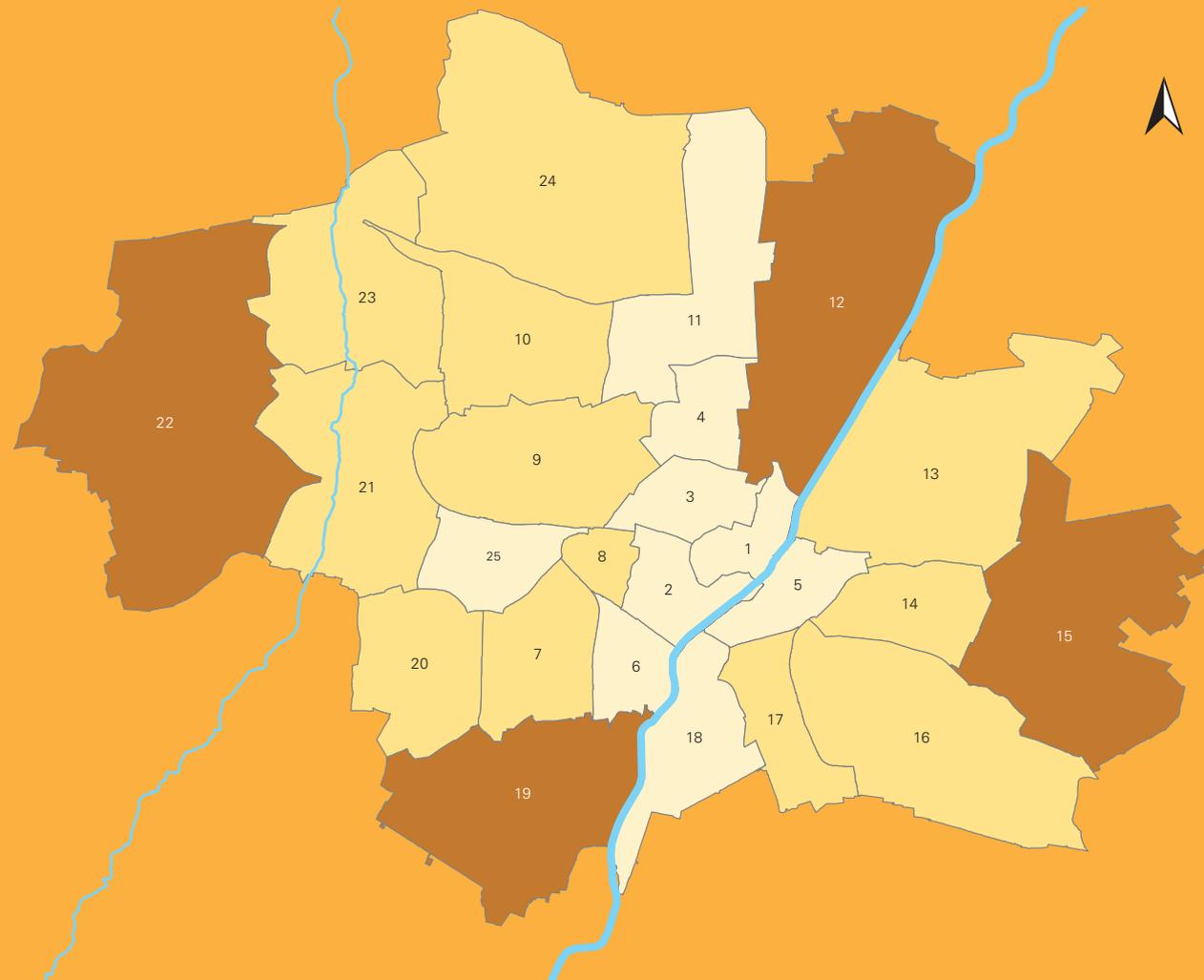
1. Entwicklung des Wohnungsbestands
2. Belegungsdichte
3. Wohnfläche pro Person
4. Verhältnis der Fertigstellungen zum Bestand
5. Sozialwohnungsbestand

Landeshauptstadt München

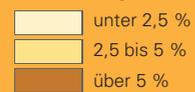
I. Wohnungsbestand

1. Entwicklung des Wohnungsbestands

Durchschnittlich hat sich der Wohnungsbestand in den Stadtbezirken zwischen 2010 und 2014 um rund drei Prozent erhöht. Die größten Veränderungen in diesem Zeitraum gab es dabei in Stadtrandnähe, wie zum Beispiel in Trudering-Riem, mit einer Zunahme um über sieben Prozent, die geringste Veränderung mit nur 0,1 Prozent im Stadtteil Milbertshofen. Mit zunehmender Nähe zum Zentrum ist ein geringerer Anstieg des Wohnungsbestandes zu beobachten. Dies liegt zum Einen daran, dass in den zentralen Lagen bereits eine dichtere Bebauung vorherrscht, zum Anderen auch an der Lage der großen Neubaugebiete am Stadtrand (zum Beispiel Messestadt Riem, Parkstadt Schwabing, Südseite – ehemals Siemens).



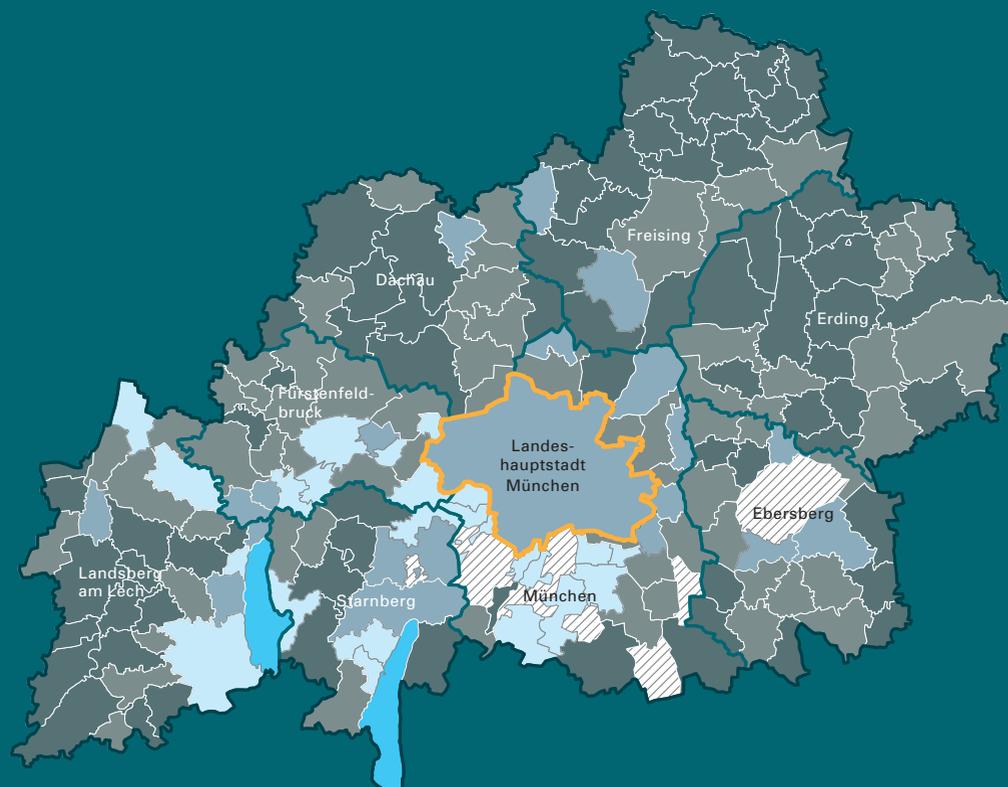
Veränderung in % zwischen 2010 und 2014



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



Region München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

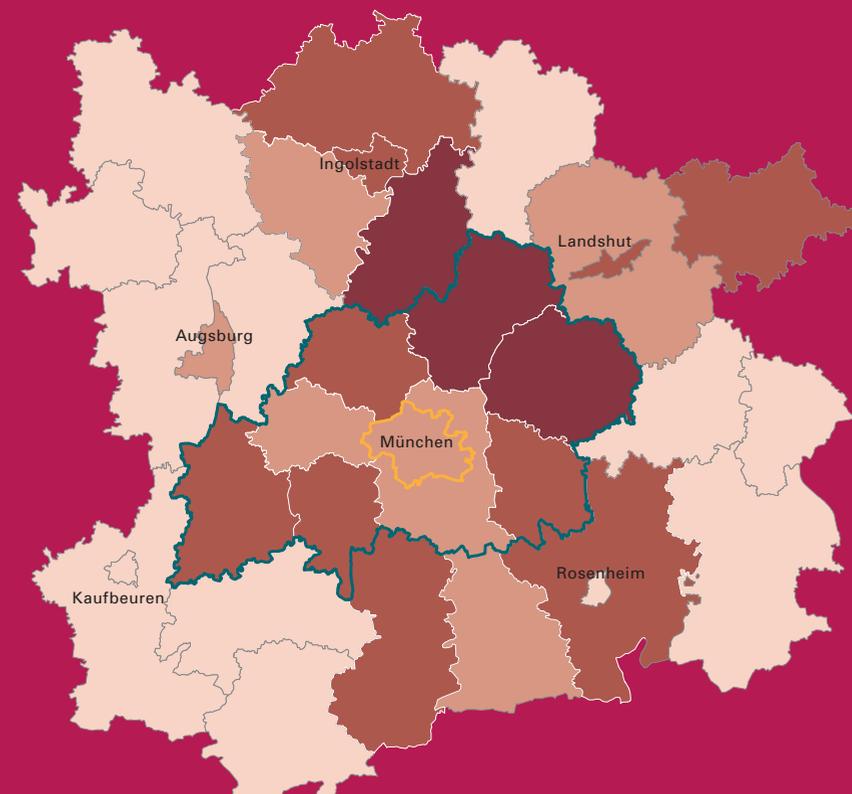
In der Region München hat der Wohnungsbestand im Schnitt in den Jahren 2010 bis 2014 um rund neun Prozent zugenommen. Die Veränderungen stellen sich jedoch differenziert dar. Vor allem in den Kommunen, die südlich an das Stadtgebiet Münchens angrenzen, waren die Veränderungen geringer, wobei sich die Bestandszahlen zum Teil sogar rückläufig entwickelten. Den deutlichsten Rückgang verzeichnete die Gemeinde Grünwald mit 4,2 Prozent weniger Wohnungen im Vergleich zu 2010.

Veränderung in % zw. 2010 und 2014



Vor allem im Nordosten der Region ist der Wohnungsbestand gewachsen; hier ließen sich die größten Zunahmen verzeichnen. Spitzenreiter war die Gemeinde Hallbergmoos mit einer Zunahme von über 29 Prozent seit 2010.

Metropolregion München

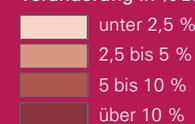


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Entwicklung der Region spiegelt sich auch auf der Landkreisebene der Metropolregion München wider. Die größten Zuwächse verzeichneten hier die Landkreise nördlich beziehungsweise nordöstlich des Münchner Stadtgebiets. Im Landkreis Erding nahm der Wohnungsbestand im Betrachtungszeitraum um 12,4 Prozent zu. In Freising und Pfaffenhofen an der Ilm kamen 11,8 Prozent beziehungsweise 11,4 Prozent hinzu.

Im Mittel haben sich die Wohnungsbestände in den Landkreisen der Metropolregion München um 4 bis 5 Prozent vergrößert.

Veränderung in % zw. 2010 und 2014



Abnahmen verzeichneten vor allem die Landkreise am Rande der Region. Die deutlichste Veränderung konnte im Landkreis Mühldorf am Inn mit einem Rückgang des Bestands um circa 3,5 Prozent festgestellt werden.

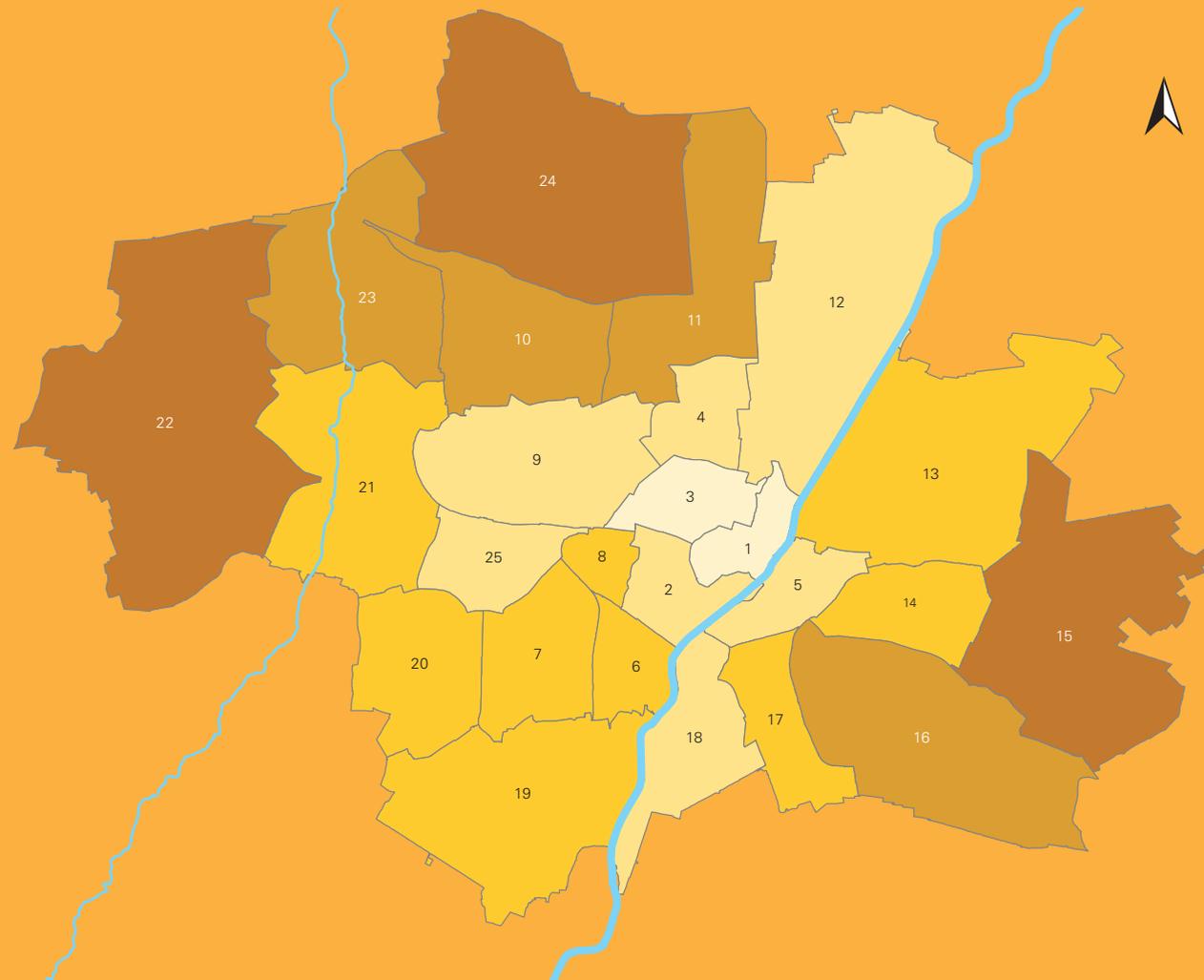
Landeshauptstadt München

I. Wohnungsbestand

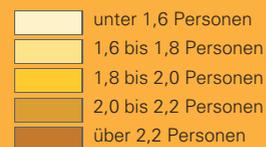
2. Belegungsdichte

Die Belegungsdichte gibt Auskunft über die durchschnittliche in einer Wohnung lebende Anzahl von Personen. Darüber hinaus kann aus der Zahl keine Aussage über die Qualität oder Angemessenheit der Wohnraumversorgung getroffen werden.

In München leben durchschnittlich 1,9 Personen in einer Wohnung. Dabei ist die Belegungsdichte im Zentrum geringer als in den Randbezirken. In der Maxvorstadt und im Bezirk Altstadt-Lehel ist die Zahl mit durchschnittlich 1,5 Personen pro Wohnung am niedrigsten. Im Gegensatz dazu kommen in den Gebieten am Stadtrand im Schnitt 2,2 Personen auf eine Wohnung. Vor allem Familien ziehen hierhin, da die Preise mit zunehmender Entfernung zum Zentrum günstiger und die angebotenen Wohnungen größer sind, während Ein- und Zweipersonenhaushalte, ebenso wie zuziehende Haushalte, das Zentrum bevorzugen (siehe auch Wanderungsmotivuntersuchung 2011 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung unter www.muenchen.de/plan). Die höchsten Belegungsdichten mit durchschnittlich 2,3 Personen je Wohnung finden sich in Trudering-Riem und in Feldmoching-Hasenberg.



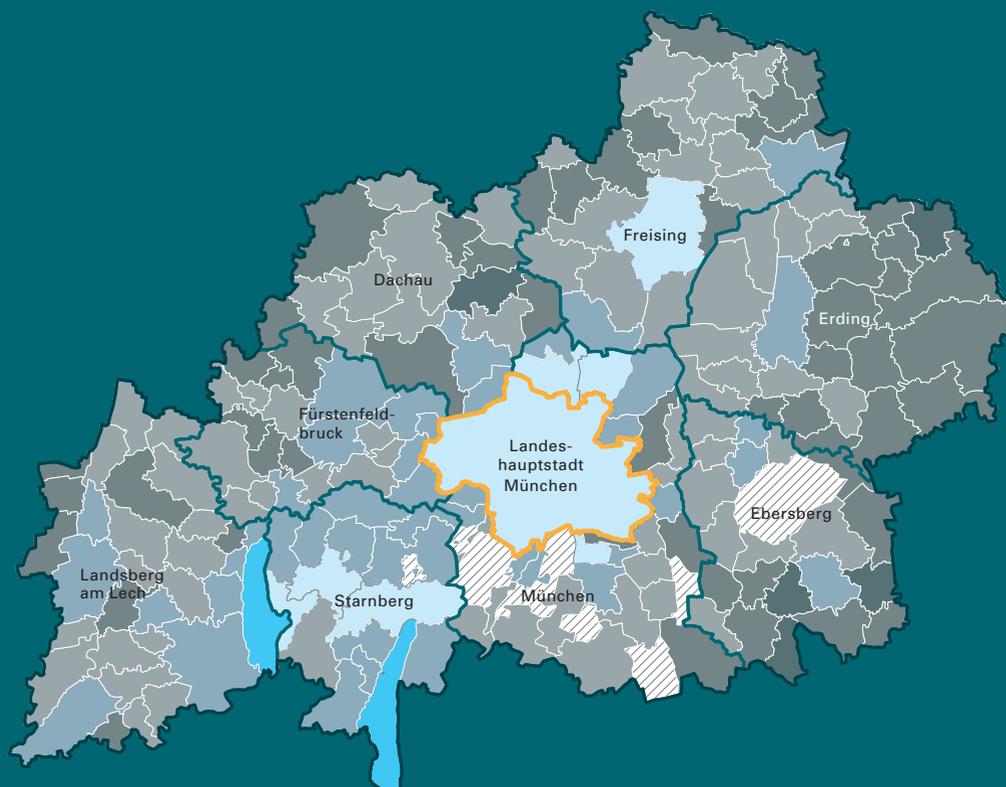
Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung 2014



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



Region München

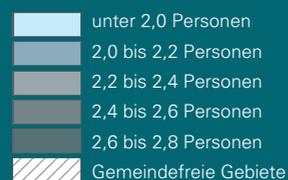


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

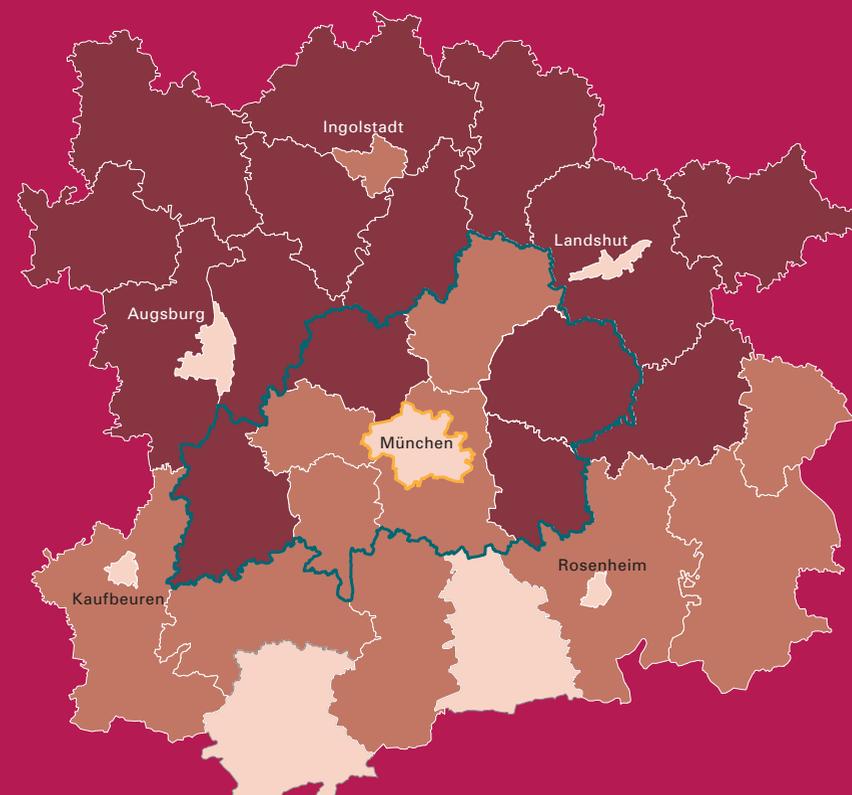
In der Region München wohnen im Schnitt 2,3 Personen in einer Wohnung. Direkt an das Münchner Stadtgebiet angrenzend ist die Belegungsdichte relativ gering, liegt jedoch mit über 2,0 Personen je Wohnung über dem Durchschnitt der Landeshauptstadt. Vor allem die Kommunen im Süd-Westen (Richtung Starnberger- und Ammersee) weisen eher geringe Werte auf, während in Richtung Ost-Südost eine höhere

Personenzahl je Wohnung zu verzeichnen ist. Abgesehen von der Landeshauptstadt München verzeichnet die Gemeinde Garching bei München die niedrigste Belegungsdichte, was vermutlich den hohen Studierendenzahlen geschuldet ist. Den höchsten Wert mit über 2,8 Personen weist die Gemeinde Frauenneuharting (Landkreis Ebersberg) an der südöstlichen Grenze der Region München auf.

Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung 2014



Metropolregion München

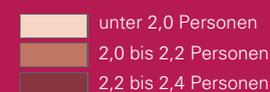


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

In der Metropolregion München wohnen im Durchschnitt 2,1 Personen in einer Wohnung. Dabei lässt sich ein eindeutiges Nord-Süd-Gefälle erkennen: Im Norden, außerhalb der Region München, kommen in allen Landkreisen mindestens 2,2 Personen auf eine Wohnung. Im Landkreis Landshut leben im Schnitt mit rund 2,4 Personen die meisten Menschen je Wohneinheit. Im Süden hingegen sind die Belegungsdichten deutlich geringer. Mit durchschnittlich 1,8 Personen je Wohnung verzeichnet der Landkreis Garmisch-Partenkirchen den geringsten Wert. Vor allem die kreisfreien Städte heben sich aufgrund der relativ niedrigen Belegungszahlen vom

Umland ab. Hier liegt die Belegungsdichte unter 2,0 Personen je Wohnung und ist vergleichbar mit der Belegungsdichte in der Landeshauptstadt München. Ingolstadt kommt als einzige Ausnahme unter den kreisfreien Städten auf geringfügig höhere Werte mit einer Personenzahl von 2,0 je Wohnung.

Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung 2014



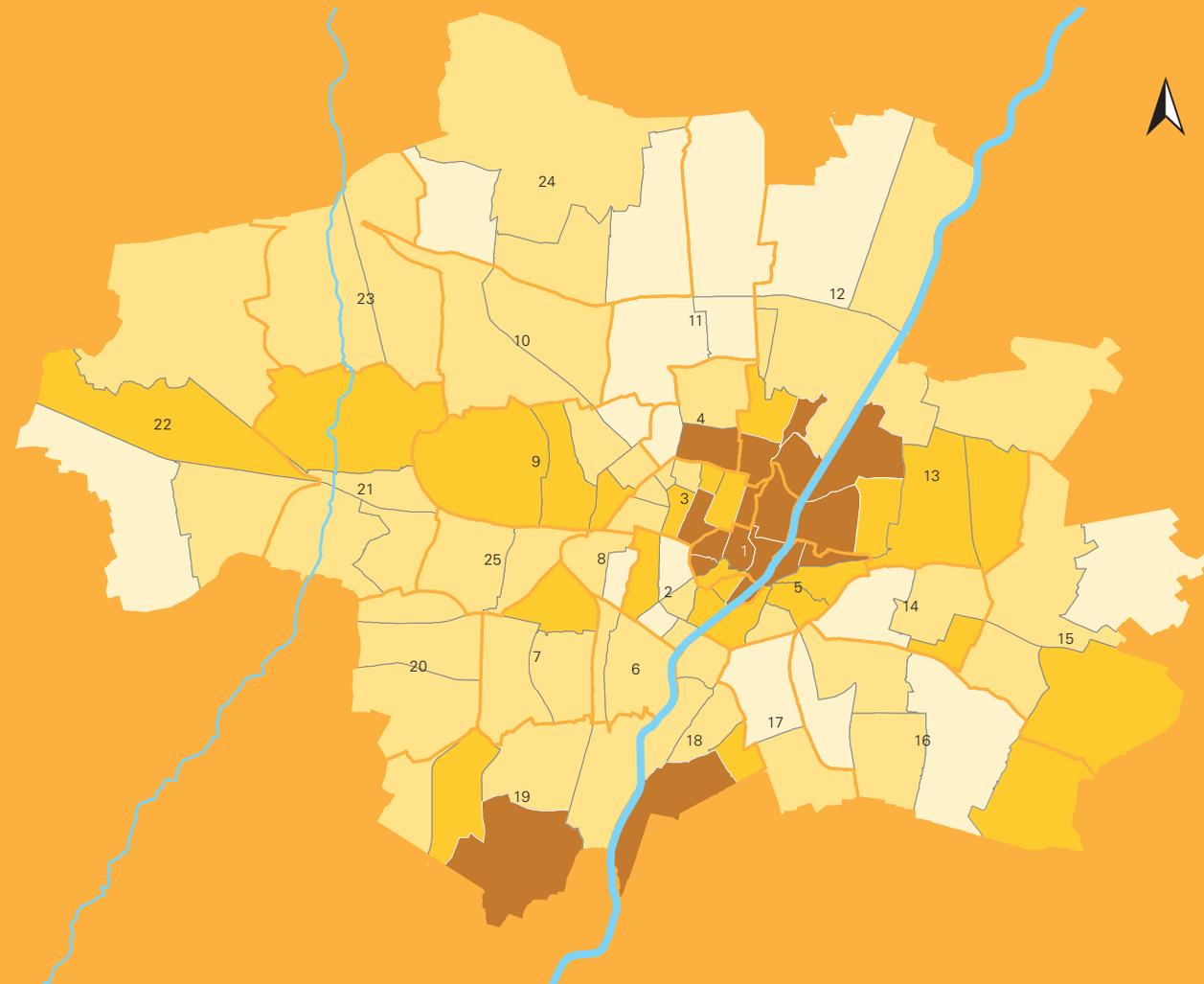
Landeshauptstadt München

I. Wohnungsbestand

3. Wohnfläche pro Person

Durchschnittlich kommen in der Landeshauptstadt München im Jahr 2014 auf jede Person, unabhängig davon, ob sie mit Haupt- oder Nebenwohnsitz im Stadtgebiet wohnt, rund 39 Quadratmeter (m²) Wohnfläche. Vor allem im Zentrum, rund um die Altstadt, aber auch im Süden in den Stadtbezirksteilen Solln und Harlaching, steht den Einwohnerinnen und Einwohnern relativ viel Wohnfläche pro Person zur Verfügung.

Generell sind die Wohneinheiten in den Stadtbezirksteilen mit einem großen Anteil an Altbauwohnungen sowie in den Einfamilienhausgebieten größer, so dass den Einwohnerinnen und Einwohnern häufig mehr Raum zur Verfügung steht. Unterschiede in Bezug auf die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ergeben sich bei einer Betrachtung nach Alter, Einkommen und ob die Personen zur Miete oder in den eigenen vier Wänden leben.



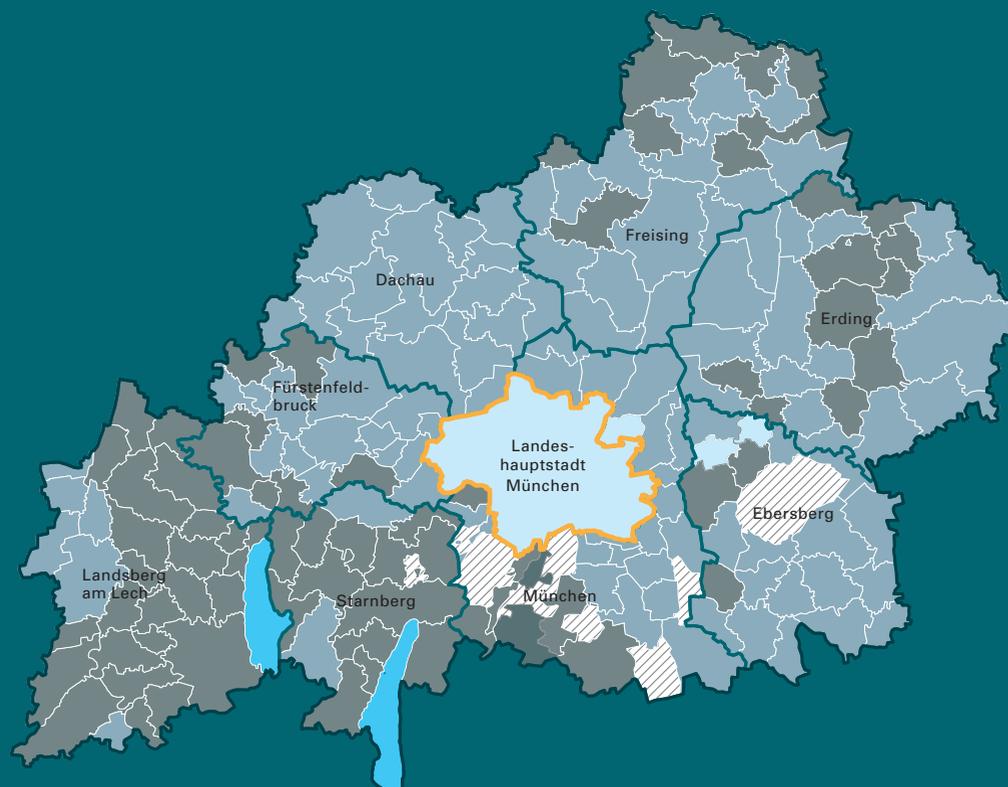
Wohnfläche pro Person in m² 2014



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



Region München



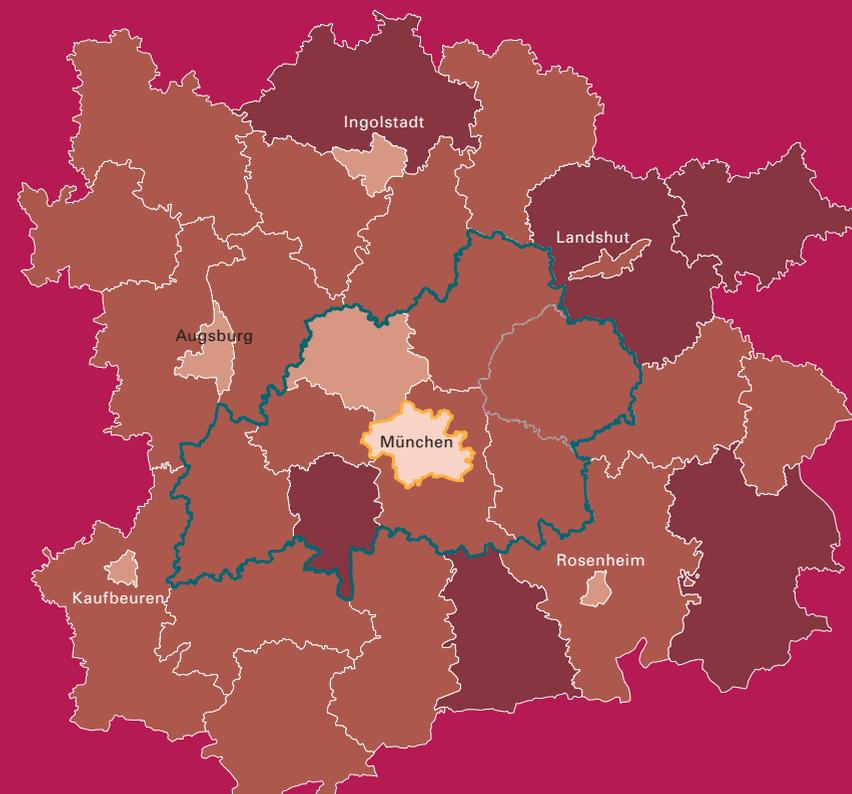
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

In der Region München kommen im Schnitt 48,8 m² Wohnfläche auf jede Einwohnerin und jeden Einwohner. Dabei lässt sich ein Gefälle von München in Richtung Südwest erkennen: Rund um Starnberger- und Ammersee steigen die Werte an, während sie nördlich von München vergleichsweise niedrig sind. Die Wohnfläche pro Person variiert zwischen 38 m² in Unterföhring bis hin zu 67 m² in der Gemeinde Grünwald (beides Landkreis München).

Wohnfläche pro Person in m² 2014



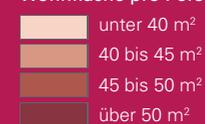
Metropolregion München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Durchschnittlich 47,6 m² Wohnfläche stehen den Einwohnerinnen und Einwohnern in der Metropolregion München zur Verfügung. Dabei stehen vor allem die kreisfreien Städte ins Auge: Hier liegt die durchschnittliche verfügbare Wohnfläche pro Person unter den Werten der jeweiligen Umlandkreise. In der Landeshauptstadt München steht jeder Person nur 39 m² zur Verfügung, aber auch in Augsburg, Rosenheim und Ingolstadt werden nur Werte zwischen 40 und 43 m² erreicht. Am meisten Wohnfläche haben die Einwohner und Einwohnerinnen im Landkreis Starnberg mit 51,7 m² zur Verfügung. Die Karte zeigt, dass die Werte tendenziell mit der Entfernung zur Landeshauptstadt München ansteigen. So verzeichnen die relativ weit entfernten Landkreise Miesbach, Traunstein, Landshut, Dingolfing-Landau und Eichstätt Werte von über 50 m² pro Person.

Wohnfläche pro Person in m² 2014



Landeshauptstadt München

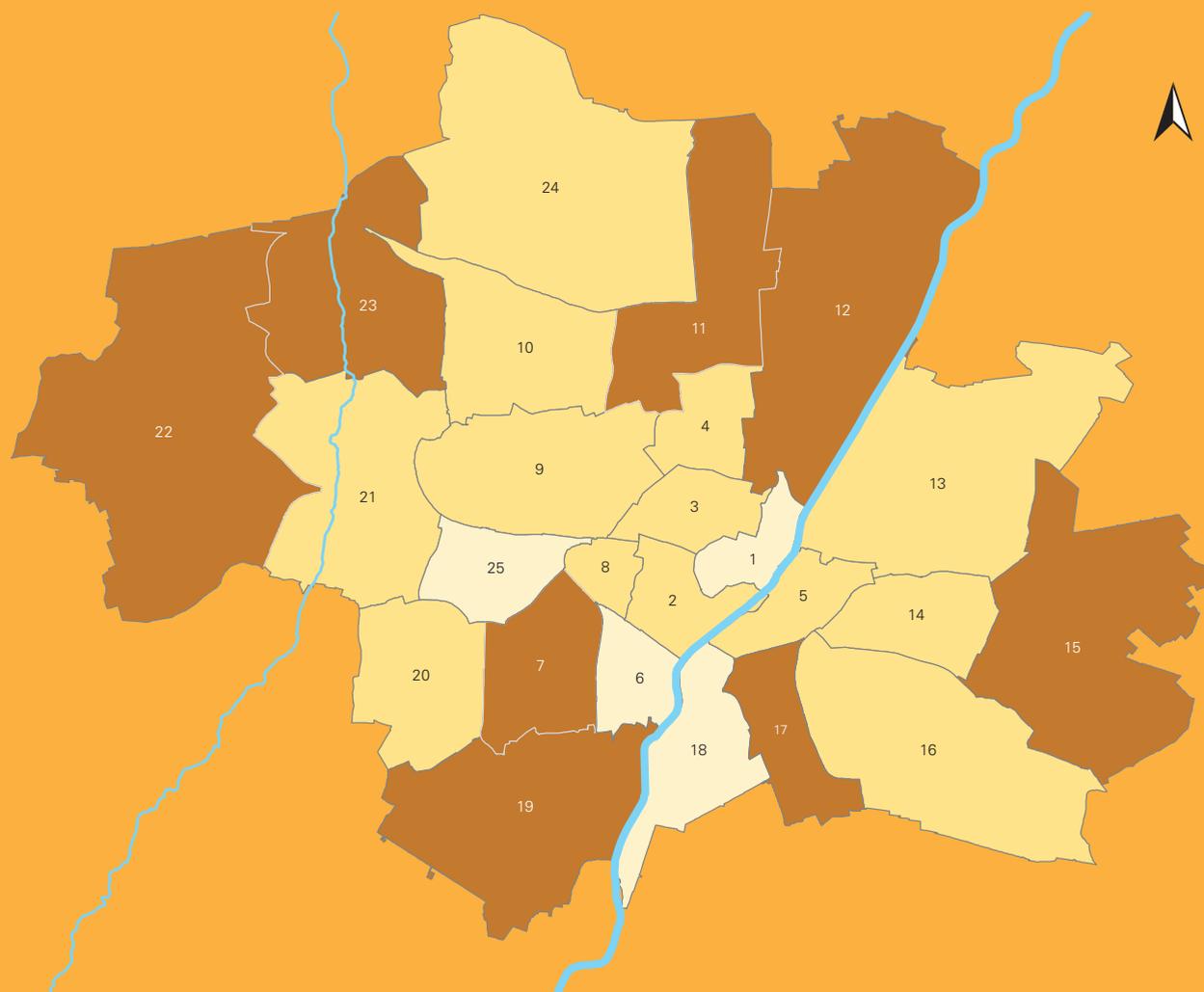
I. Wohnungsbestand

4. Verhältnis der Fertigstellungen zum Bestand

Das Verhältnis der Fertigstellungen zum Wohnungsbestand nimmt seit 2011 kontinuierlich zu, wobei im Rahmen der Nachverdichtung inzwischen auch vermehrt in integrierten Lagen gebaut wird.

Im Schnitt machen die jährlichen Fertigstellungen in jedem Stadtteil etwa 0,8 Prozent des Wohnungsbestands aus. Die geringsten Veränderungen beim Wohnungsneubau im Verhältnis zum Wohnungsbestand mit nur 0,2 Prozent lassen sich im fünfjährigen Mittel in Laim feststellen. Die größten Veränderungen gab es in Trudering-Riem mit durchschnittlich 1,7 Prozent pro Jahr. Im Jahr 2014 wurde in der Altstadt und im Lehel mit nur 0,2 Prozent am wenigsten neuer Wohnraum fertiggestellt, in Sendling-Westpark mit 2,6 Prozent am meisten.

Die unterschiedliche Bautätigkeit innerhalb der Stadtteile liegt auch am teilweise sehr unterschiedlichen Flächenangebot. So stehen in den neuen Stadtteilen, wie Freiam oder auch der Messestadt Riem noch mehr Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung, als in anderen Stadtteilen.



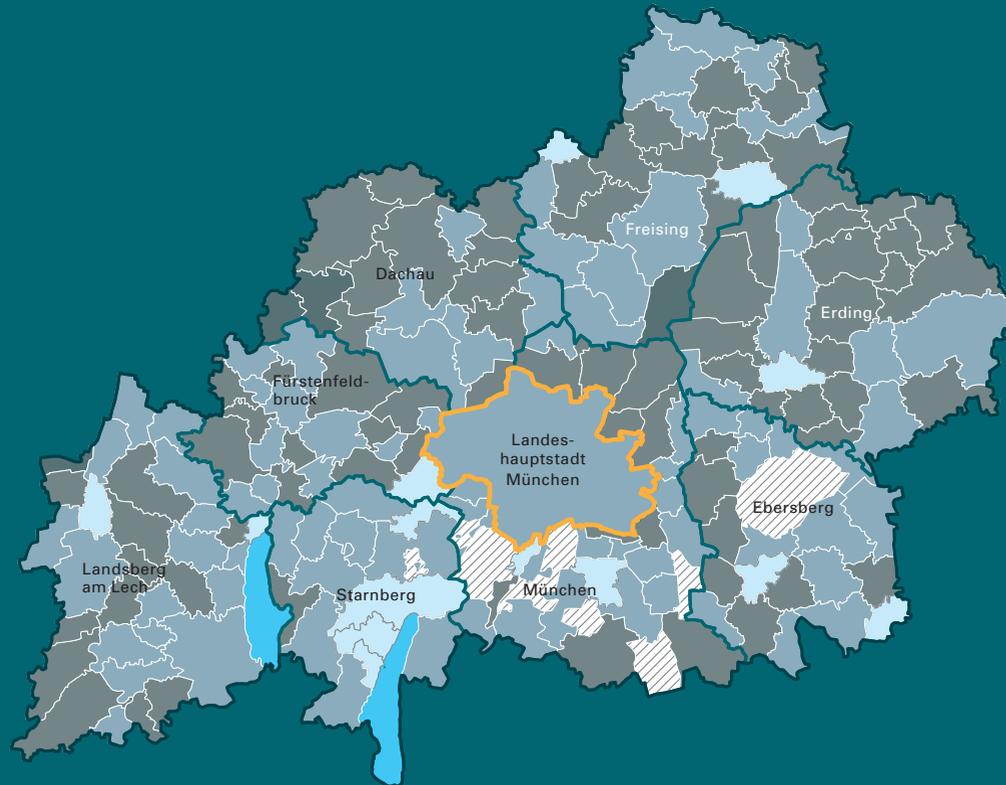
Mittelwert in % pro Jahr 2010 – 2014

- unter 0,5 %
- 0,5 bis 1,0 %
- über 1,0 %

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



Region München



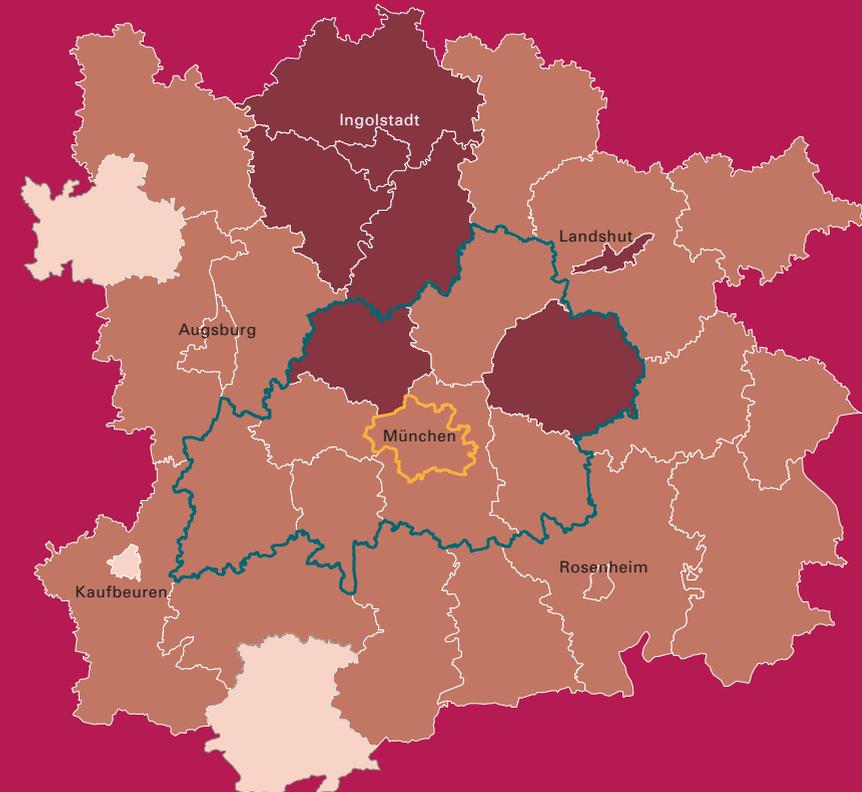
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

In der Region München stellt sich das Verhältnis der Fertigstellungen zum Wohnungsbestand recht differenziert dar. Durchschnittlich wurde in den Kommunen seit 2010 jährlich ein Prozent des Wohnungsbestands neu fertiggestellt. Am geringsten ist die Bautätigkeit in Taufkirchen mit nur 0,2 Prozent des Wohnungsbestands, am höchsten in Hallbergmoos mit durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungsraten in Höhe von 2,5 Prozent des Wohnungsbestands.

Mittelwert in % pro Jahr 2010 – 2014



Metropolregion München

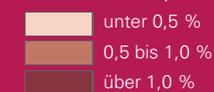


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Auf Landkreisebene in der Metropolregion München ergibt sich ein relativ einheitliches Bild: In den meisten Landkreisen machen die jährlichen Fertigstellungen rund 0,5 bis 1,0 Prozent des Bestands aus. Durchschnittlich wurden 0,8 Prozent des Wohnungsbestands jährlich neu gebaut. Ausnahmen mit geringerer Bautätigkeit zwischen 0,4 und 0,5 Prozent sind die Landkreise Dillingen an der Donau, Garmisch-Partenkirchen und die kreisfreie Stadt Kaufbeuren. In den Landkreisen Erding und Dachau sowie den Landkreisen, die an Ingolstadt grenzen (Eichstätt, Neuburg-Schrobenhausen und Pfaffenhofen), lässt sich eine vermehrte Bautätigkeit mit Fertigstellungen von über ein Prozent des Wohnungsbestands pro Jahr feststellen.

Am meisten wird in Ingolstadt und Landshut gebaut; hier nimmt der Wohnungsbestand jährlich um 1,35 Prozent zu.

Mittelwert in % pro Jahr 2010 – 2014



Landeshauptstadt München

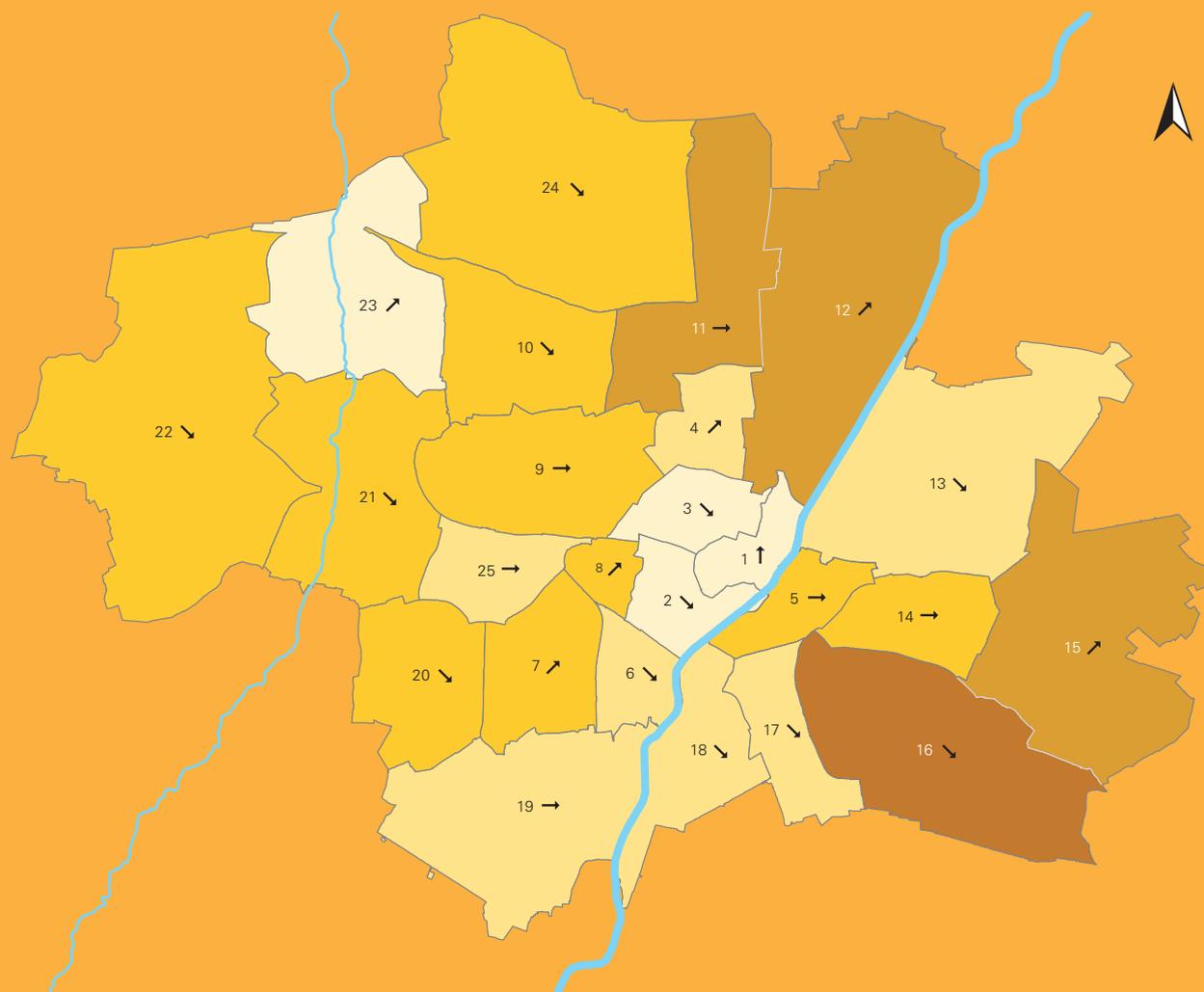
I. Wohnungsbestand

5. Sozialwohnungsbestand

Der Sozialwohnungsbestand in der Landeshauptstadt München lag im Jahr 2014 bei insgesamt rund 47.300 Wohneinheiten. Relativ gering ist der Anteil an Sozialwohnungen in den Innenstadtbezirken. In der Altstadt und im Lehel gibt es derzeit nur 240 Sozialwohnungen, in der Ludwigs- und Isarvorstadt sowie in der Maxvorstadt liegt die Bestandszahl mit 430 beziehungsweise 460 Wohneinheiten nur geringfügig höher.

Abgesehen von Allach-Untermenzing mit ebenfalls weniger als 500 Sozialwohnungen, können die anderen Stadtbezirke höhere Anteile verzeichnen. Mit 7.100 Einheiten gibt es in Ramersdorf-Perlach die meisten geförderten Wohnungen. Allerdings ist der Sozialwohnungsbestand hier seit 2010 um 23,5 Prozent zurückgegangen, da viele Wohnungen aus der Bindung gefallen sind. Diese Entwicklung kann in vielen Stadtbezirken beobachtet werden. Seit dem Jahr 2010 sind die Bestände um mehr als fünf Prozent zurückgegangen. Den größten Verlust hatten die Stadtbezirke Obergiesing-Fasangarten sowie Feldmoching-Hasenberg zu verzeichnen. Hier sind seit 2010 über 50 Prozent der Bindungen abgelaufen.

In den übrigen Stadtbezirken verlief die Entwicklung meist relativ stabil. Steigende Entwicklungen werden ab einer Zunahme von über fünf Prozent gekennzeichnet. Die größte Zunahme mit 25,8 Prozent wurde im Stadtbezirk Altstadt-Lehel verzeichnet. Für die Region München beziehungsweise die Metropolregion München war eine Auswertung des Sozialwohnungsbestandes aufgrund der unzureichenden Datenlage nicht möglich.



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



II. Fertigstellungen

1. Fertigstellungen je 1.000 Einwohner
2. Fertigstellungen nach Baurecht
3. Fertigstellungen nach Wohnungsgröße
4. Fertigstellungen nach Raumzahl
5. Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau
6. Fertigstellungen im geförderten Mietwohnungsbau

Landeshauptstadt München

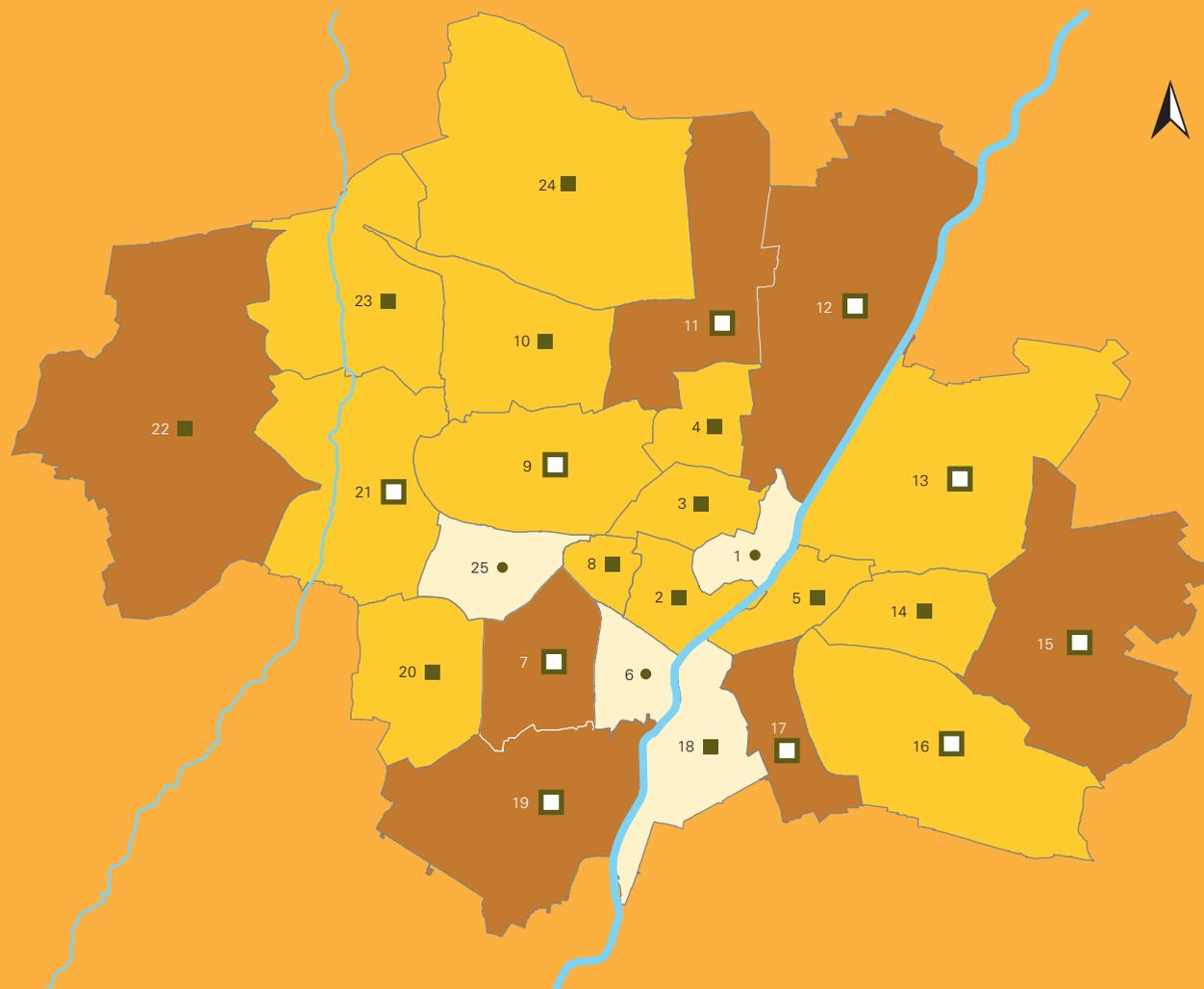
II. Fertigstellungen

1. Fertigstellungen je 1.000 Einwohner

In den Jahren 2010 bis 2014 wurden in München insgesamt circa 33.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. In absoluten Zahlen wurden die meisten Wohnungen in diesem Zeitraum im Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Fürstenried-Forstenried-Solln gebaut (rund 3.000 Wohneinheiten). Die geringste Bautätigkeit mit 250 Wohneinheiten war in der Altstadt und im Lehel festzustellen.

Aussagekräftiger noch als die absoluten Werte sind allerdings die Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner, da so ein Vergleich zwischen den Stadtbezirken vorgenommen werden kann. Insgesamt wurden zwischen 2010 und 2014 in der Landeshauptstadt München rund 21 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner errichtet. Dabei wurden in Schwabing-Freimann mit fast 40 Wohnungen am meisten und in Laim mit sechs Wohnungen je 1.000 Einwohner am wenigsten Wohnungen fertiggestellt.

Insgesamt gesehen wurden in den Bezirken am Stadtrand mehr Wohnungen fertiggestellt als in der Innenstadt, wo Wohnungsneubau vornehmlich nur noch durch einzelne Nachverdichtungsmaßnahmen stattfinden kann.



Fertiggestellte Wohneinheiten (WE) je 1.000 Einwohner 2010 – 2014

- unter 15 WE
- 15 bis 25 WE
- über 25 WE

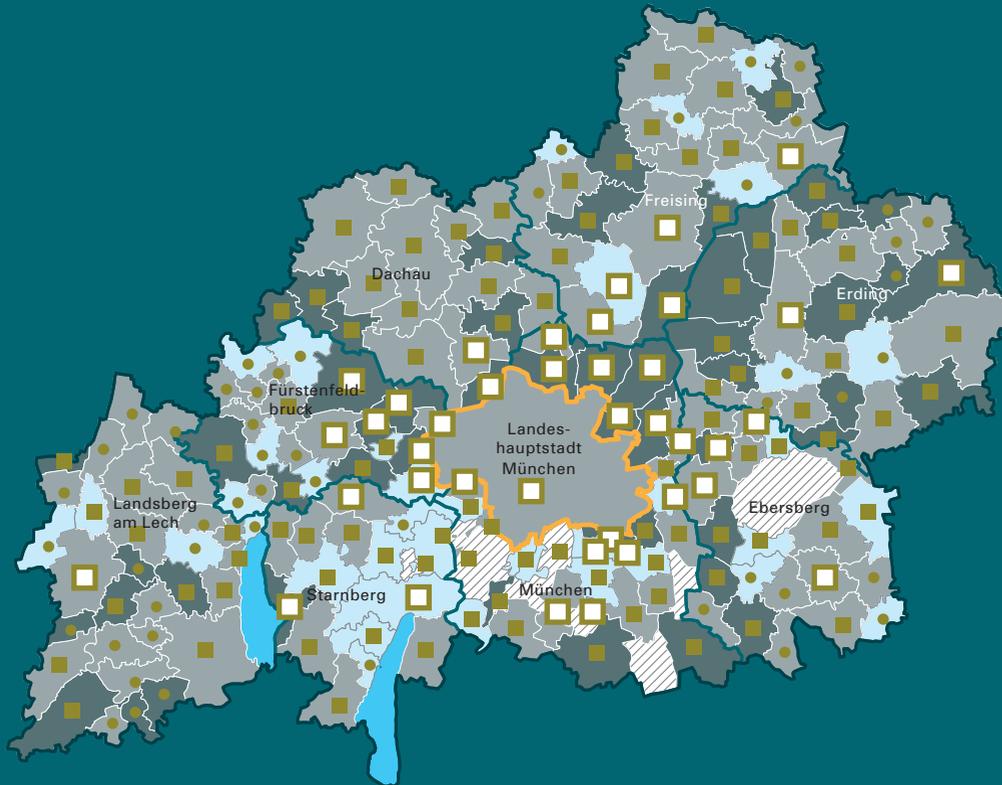
Fertiggestellte WE absolut 2010 – 2014

- unter 500 WE
- 500 bis 1.000 WE
- über 1.000 WE

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

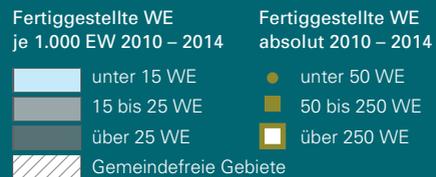


Region München



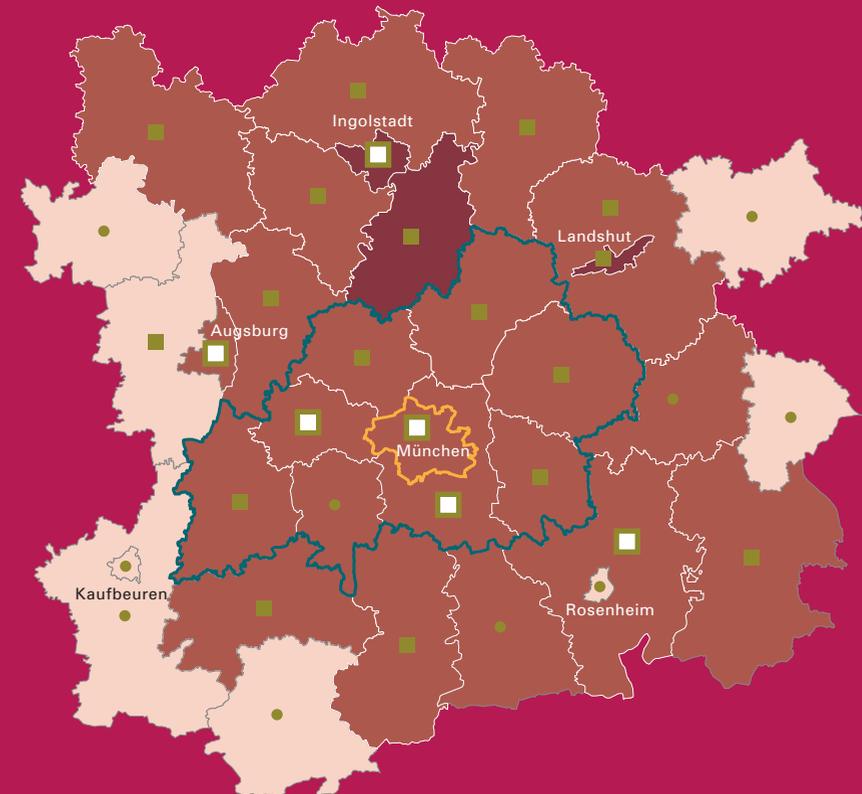
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Durchschnittlich wurden in den Städten und Gemeinden der Region München zwischen 2010 und 2014 rund 21 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertiggestellt, wobei die Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen zum Teil sehr groß sind. So sind südlich von München im Landkreis Starnberg eher geringere Fertigstellungszahlen festzustellen, während nördlich und westlich der Landeshauptstadt in den Landkreisen Dachau und Fürstenfeldbruck deutlich mehr Neubautätigkeit stattgefunden hat. Ein Nord-Süd-Gefälle ist auch innerhalb des Landkreises München deutlich erkennbar.



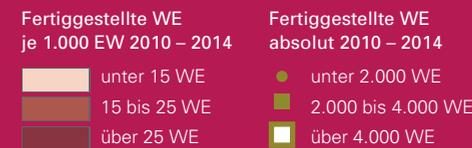
Mit Ausnahme der Städte Ebersberg und Starnberg zeigt sich außerdem, dass vor allem in den an die großen Kreisstädte angrenzenden Kommunen in den vergangenen Jahren eine hohe Neubautätigkeit stattgefunden hat.

Metropolregion München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Bei ausschließlicher Betrachtung der Landkreise in der Metropolregion München ergibt sich für die Region München ein sehr viel homogeneres Bild als auf Gemeindeebene. In allen an die Landeshauptstadt München angrenzenden Landkreisen wurden im Durchschnitt zwischen 15 und 25 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Im Vergleich dazu zeigt sich, dass die Neubautätigkeit im Osten und Westen mit größerer Entfernung zur Landeshauptstadt abnimmt. Die insgesamt höchsten Fertigstellungszahlen mit etwa 27 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner konnte der Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm sowie die kreisfreien Städte Landshut und Ingolstadt mit 35 beziehungsweise 32 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner verzeichnen. Am wenigsten gebaut wurde in den Landkreisen Garmisch-Partenkirchen, Ostallgäu, Altötting, Dillingen an der Donau und der kreisfreien Stadt Kaufbeuren.



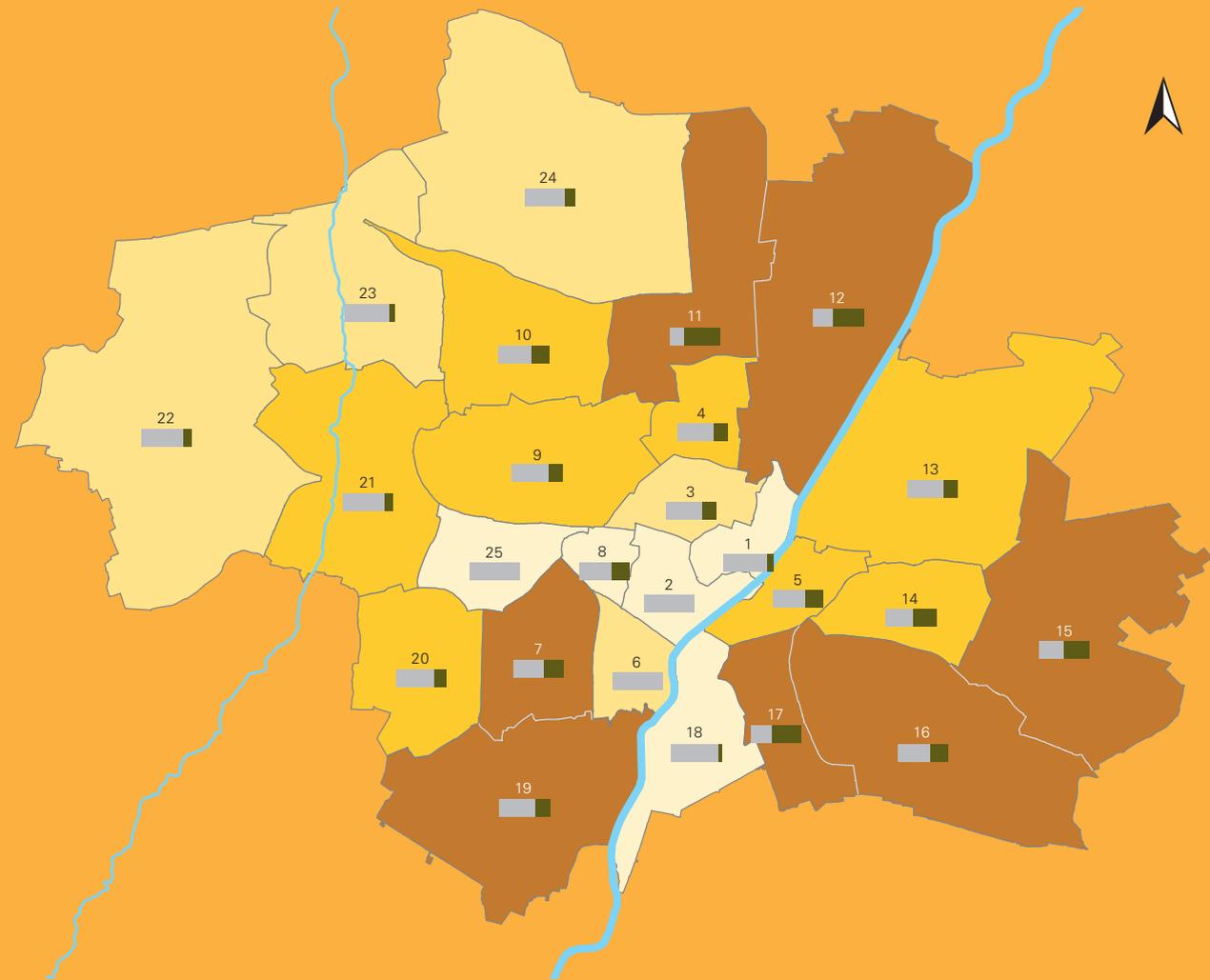


Landeshauptstadt München

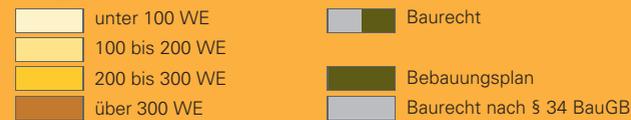
II. Fertigstellungen

2. Fertigstellungen nach Baurecht

Etwa 25 Prozent der Wohnungen in der Landeshauptstadt München wurden im Jahr 2014 auf neu überplanten Flächen erstellt. In Milbertshofen-Am Hart, Schwabing-Freimann und Obergiesing-Fasangarten waren es mehr als die Hälfte der Fertigstellungen, in der Ludwigs- und Isarvorstadt, in Laim und in Sendling gab es hingegen nur Fertigstellungen nach § 34 BauGB. Tendenziell ist der Anteil an fertiggestellten Wohneinheiten auf neu überplanten Flächen dort höher, wo auch absolut gesehen überdurchschnittlich viele neue Wohnungen gebaut wurden. Ursache hierfür ist, dass für die verfügbaren potenziellen Wohnungsbauflächen in der Stadt in der Regel ein Bebauungsplan aufgestellt wird. In den innerstädtischen Lagen mit ihrer dichten Bebauung entsteht Wohnungsneubau hingegen meist infolge von Nachverdichtung und wird nach § 34 BauGB genehmigt. Dies zeigt sich zum Beispiel beim Blick auf die Stadtbezirke 1, 2 und 3.



Fertiggestellte WE absolut 2014



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



Landeshauptstadt München

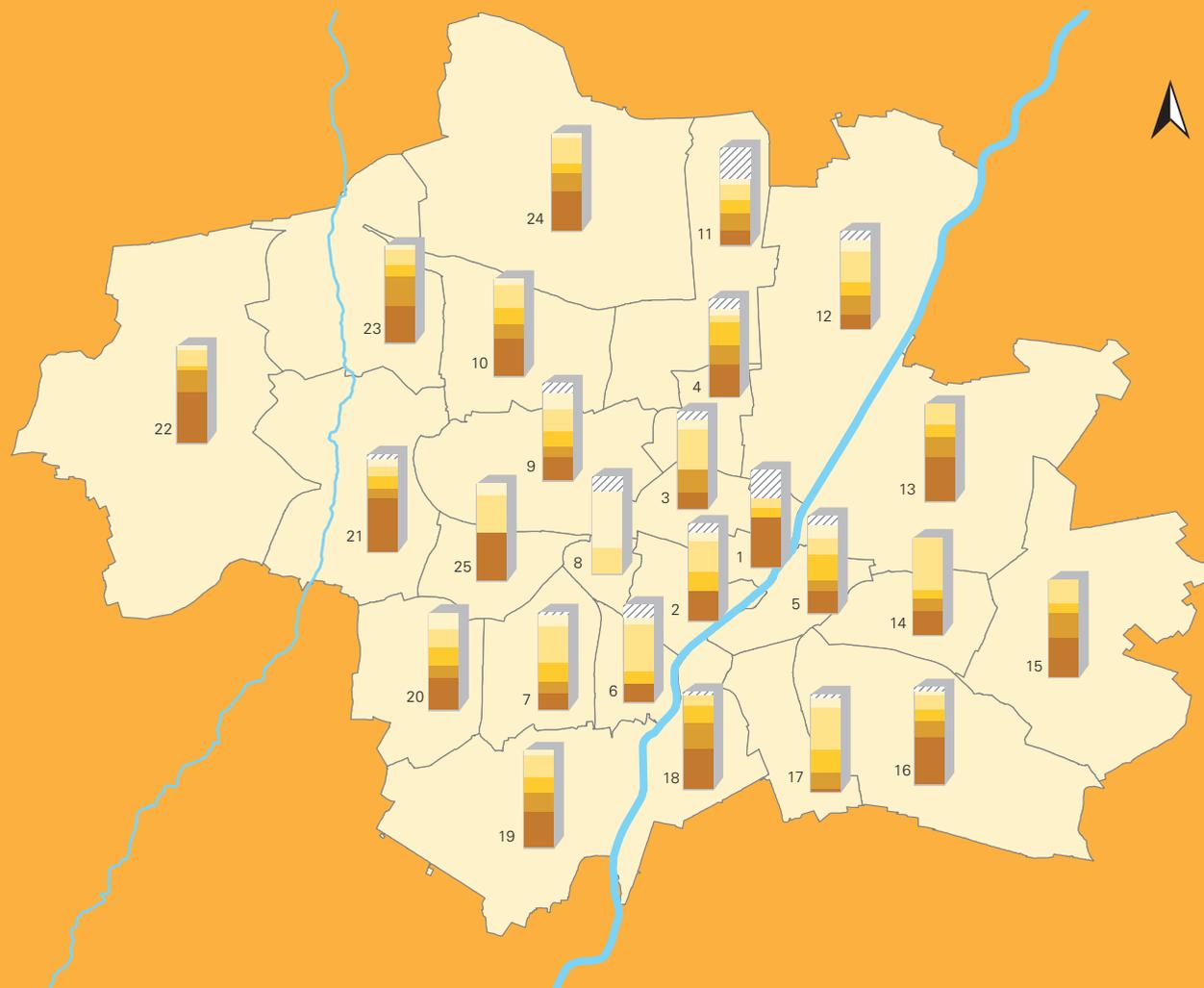
II. Fertigstellungen

3. Fertigstellungen nach Wohnungsgröße

Im Bezug auf die Größe der im Jahr 2014 fertiggestellten Wohneinheiten zeigt sich bei Betrachtung der Stadtbezirke ein sehr heterogenes Bild. So sind jeweils gut die Hälfte der neu errichteten Wohnungen in Pasing-Obermenzing, Aubing-Lochhausen-Langwied, Laim und Altstadt-Lehel größer als 120 m². In 17 von 25 Stadtbezirken macht der Anteil an fertiggestellten Wohnungen über 120 m² mindestens ein Drittel aus. Einzig auf der Schwanthalerhöhe wurden 2014 nur Wohnungen mit maximal 80 m² gebaut.

Bemerkenswert ist, dass große Wohneinheiten nicht nur in den Stadtrandbezirken und in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern hergestellt wurden, sondern deren Anteil auch innerhalb des Mittleren Rings relativ groß ist. So sind in der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, der Maxvorstadt und Au-Haidhausen 30 bis 40 Prozent der fertiggestellten Wohnungen größer als 100 m², in der Altstadt und im Lehel sowie in Schwabing-West sind es sogar mehr als die Hälfte der neu entstandenen Wohneinheiten.

Der Anteil an fertiggestellten Wohnungen, die kleiner als 40 m² sind ist, außer in der Altstadt, im Lehel und in Milbertshofen-Am Hart, mit jeweils 30 Prozent eher gering. Die gleichmäßigste Verteilung über die Größenklassen zeigt sich in den Stadtbezirken Neuhausen-Nymphenburg und Au-Haidhausen. Hier wurden in jedem Größensegment ähnlich viele neue Wohnungen erstellt.



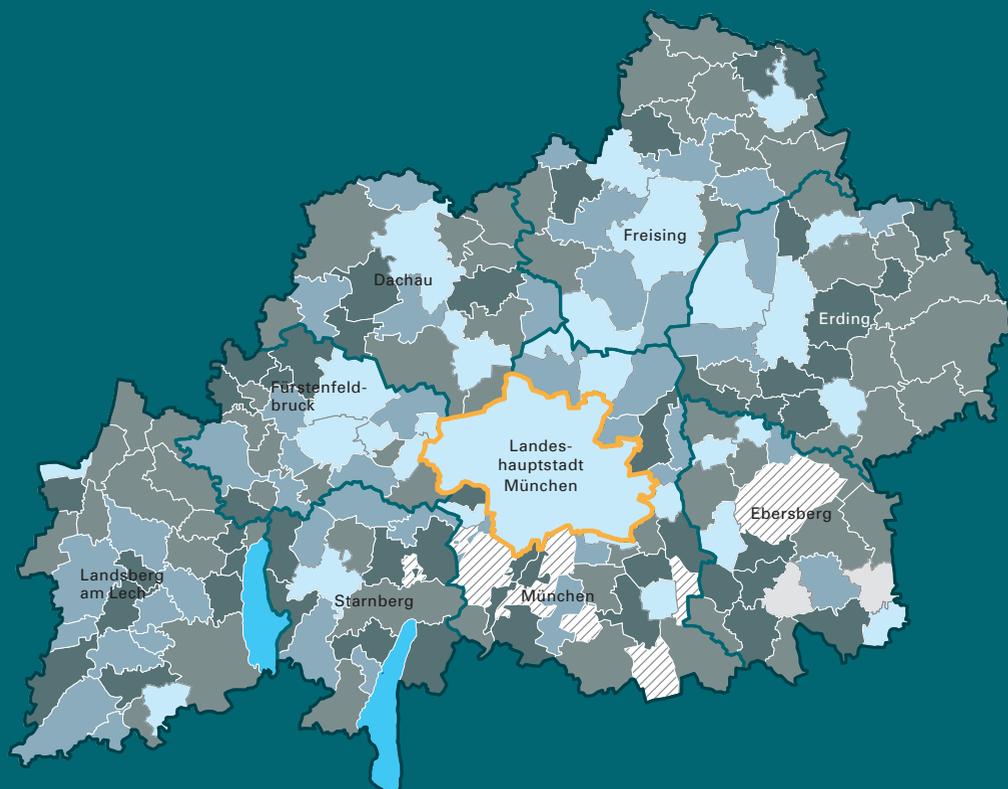
Wohnungsgröße in m² 2014



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



Region München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

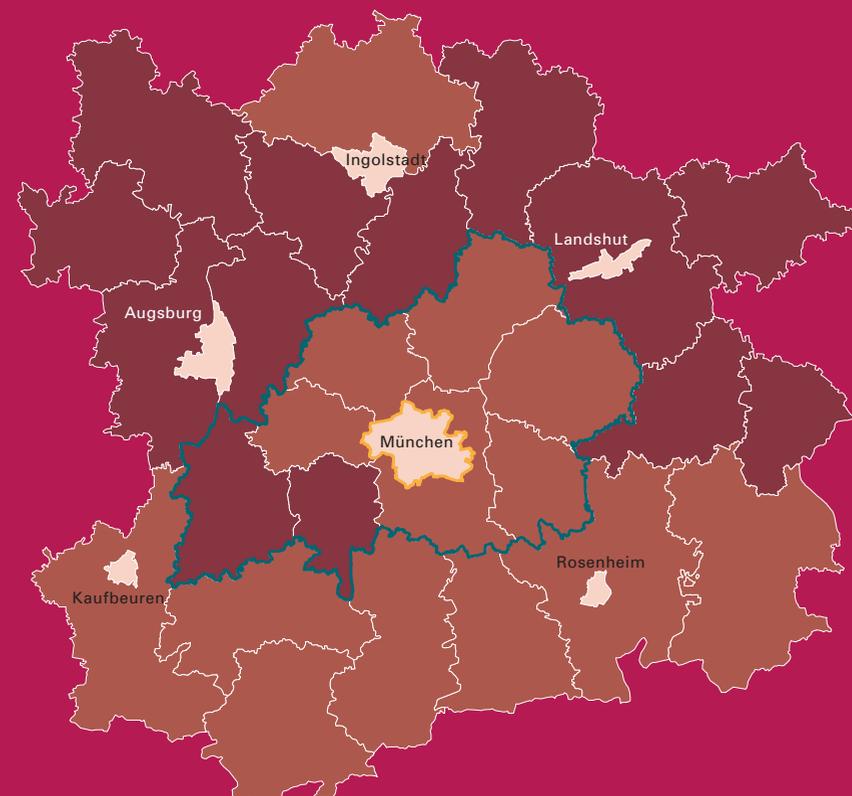
Im Vergleich mit anderen Kommunen in der Region München ist die durchschnittliche Größe der fertiggestellten Wohnungen in München mit circa 80 m² eher gering. Eine 2014 in der Region München (ohne Landeshauptstadt München) fertiggestellte Wohnung war im Schnitt 50 m² größer. Wohnungen mit weniger als 125 m² wurden tendenziell eher in den Kreisstädten und in den Kommunen, die sich in Richtung der Landeshauptstadt

München orientieren und entlang der großen Bahnstrecken liegen, gebaut. Abgesehen von der Landeshauptstadt oder auch den großen Kreisstädten, unterliegen die durchschnittlichen Größen der fertiggestellten Wohnungen über die Jahre allerdings großen Schwankungen. Dementsprechend kann für die einzelnen Kommunen durch den Blick auf nur ein konkretes Jahr keine generelle Aussage abgeleitet werden. Für die Gesamtregion sind jedoch Tendenzen und Trends erkennbar.

Durchschnittliche Wohnungsgröße in m² 2014



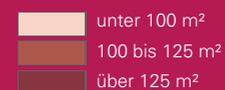
Metropolregion München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Für die gesamte Metropolregion München zeigt sich ein Nord-Süd-Gefälle mit den sich deutlich abhebenden größeren Städten. Nördlich der Landeshauptstadt wurden im Durchschnitt größere Wohnungen über 125 m² fertiggestellt, südlich und angrenzend an die Landeshauptstadt oder den Landkreis München mittelgroße Wohnungen und in den Städten kleinere Wohnungen. Einzige Ausnahme in der Region München stellen die Landkreise Starnberg und Landsberg am Lech dar, in denen gerade in den Gemeinden um Starnberger- und Ammersee im Schnitt sehr große Wohnungen gebaut wurden. Mit durchschnittlich 72 m² wurden in der Stadt Landshut die geringsten Wohnungsgrößen fertiggestellt. Die größten Wohnungen mit 145 m² wurden in Dingolfing-Landau fertiggestellt.

Durchschnittliche Wohnungsgröße in m² 2014



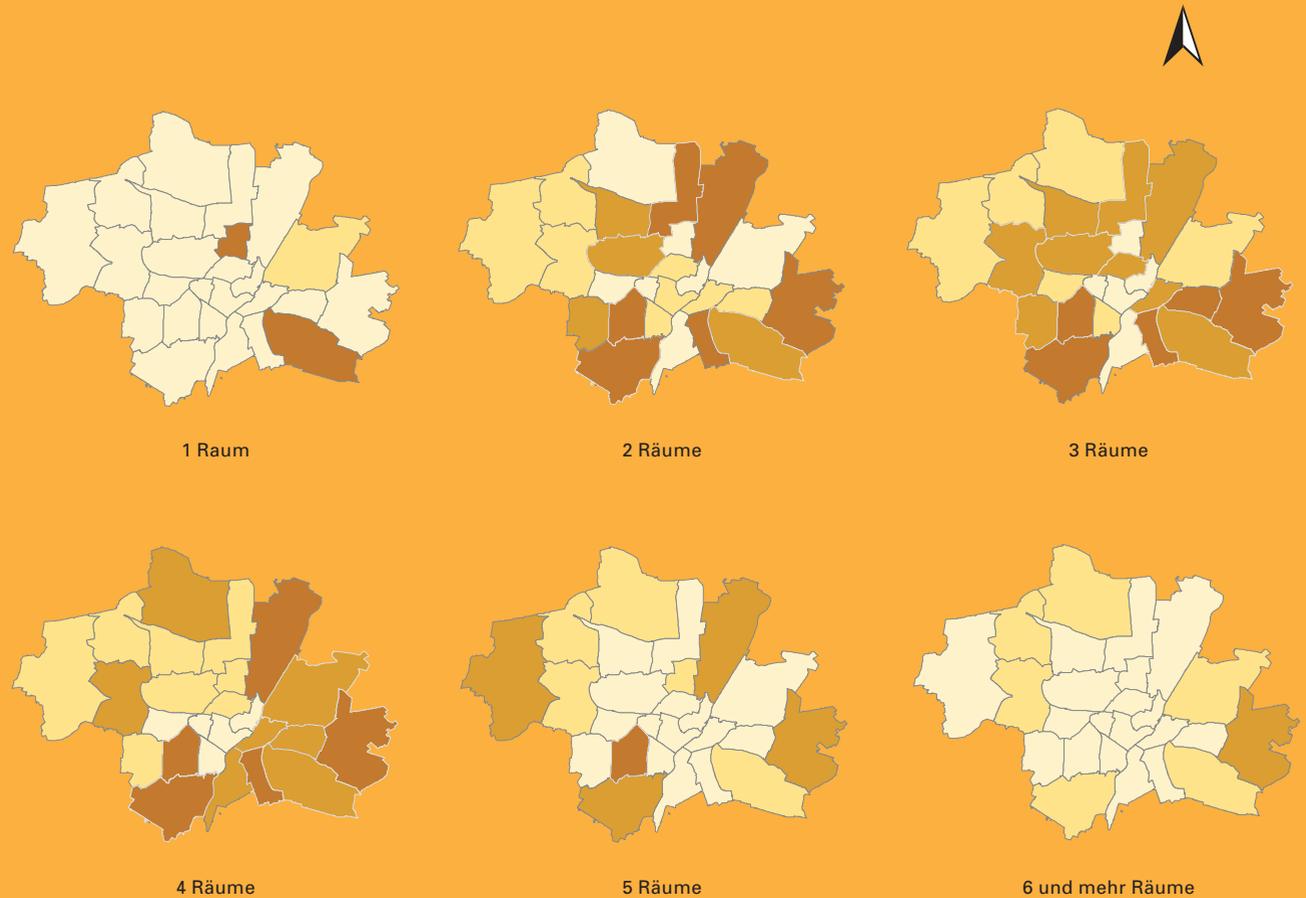
Landeshauptstadt München

II. Fertigstellungen

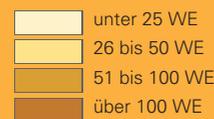
4. Fertigstellungen nach Raumzahl

Die Karten zeigen für jeden Stadtbezirk die Ausprägung der Raumzahl fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2014. Wohnungen mit einem Raum und Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen wurden nur in wenigen Stadtbezirken in größerer Anzahl gebaut. Entstehen viele kleine Wohnungen mit nur einem Raum, so finden sich diese oftmals lokal konzentriert, da sie meist im Zusammenhang mit anderen Wohnungen dieser Größenordnung in einem größeren Komplex entstehen. Dies können beispielsweise (Studenten-)Wohnheime sein. Wohnungen mit zwei bis vier Räumen wurden über alle Stadtbezirke hinweg, und in großer Zahl vor allem in den Stadtrandbezirken realisiert.

Insgesamt wurden 2014 am häufigsten Wohnungen mit drei Räumen (circa 2.100) fertiggestellt, gefolgt von Zweiraumwohnungen (circa 1.700), Vierraumwohnungen (circa 1.500) und Fünfraumwohnungen (circa 750). Wohnungen mit einem sowie mit sechs oder mehr Räumen fallen mit jeweils circa 400 fertiggestellten Wohneinheiten weniger ins Gewicht.

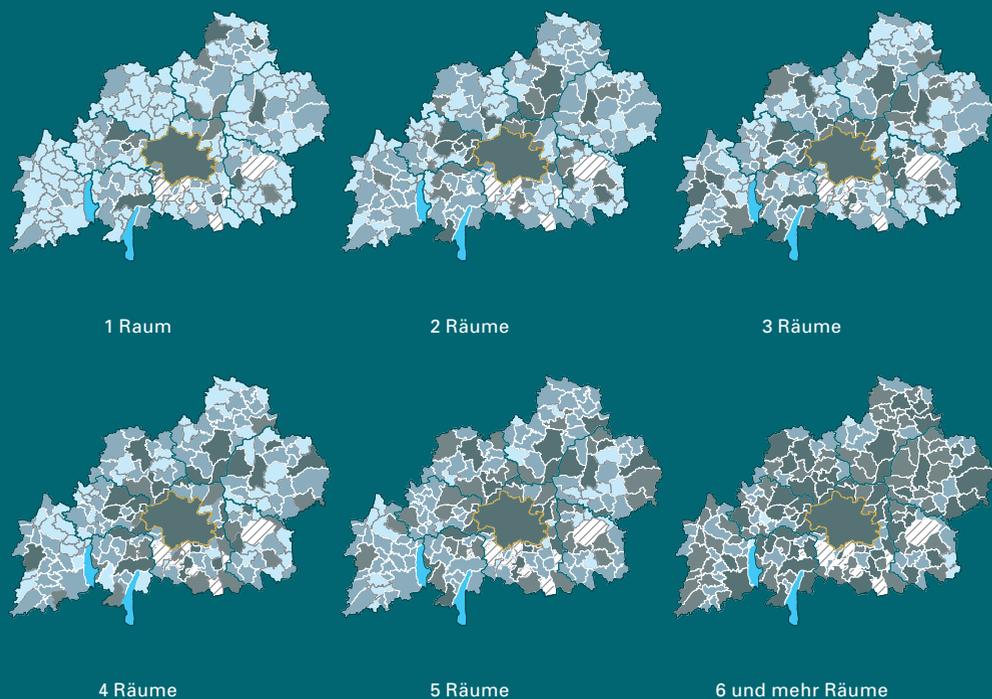


Anzahl der Wohneinheiten (WE) absolut 2014



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Statistisches Amt München

Region München

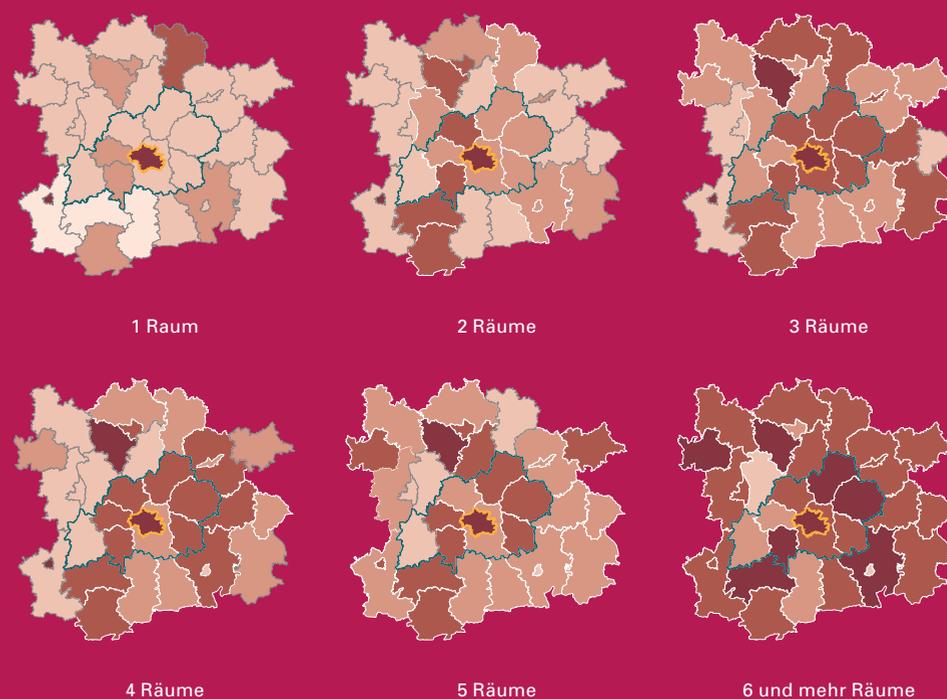


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Wegen der relativ klein gewählten Skala sind in der Landeshauptstadt München und den Kreisstädten alle Größenklassen verhältnismäßig „stark“ vertreten, weil dort generell mehr Wohnungen fertiggestellt werden. Dennoch zeigt sich deutlich, dass in den Städten und Gemeinden in der Region München eher Wohneinheiten mit sechs oder mehr Räumen als Wohnungen mit nur einem Raum gebaut wurden.



Metropolregion München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik

Auch in den Landkreisen der Metropolregion München ist die Größenklasse der fertiggestellten Wohnungen mit sechs und mehr Räumen am stärksten vertreten. Bei diesen Wohnungen handelt es sich hauptsächlich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Einraumwohnungen hingegen wurden überwiegend in größeren Städten und Gemeinden gebaut; über 20 Prozent dieser insgesamt circa 1.800 fertiggestellten Wohneinheiten wurden in München errichtet. Wohnungen mit zwei, vier oder fünf Räumen wurden mit jeweils etwa 4.000 Einheiten in den Landkreisen der Metropolregion München zu gleichen Teilen fertiggestellt, Dreiraumwohnungen waren mit über 6.000 Einheiten etwas häufiger.



Landeshauptstadt München

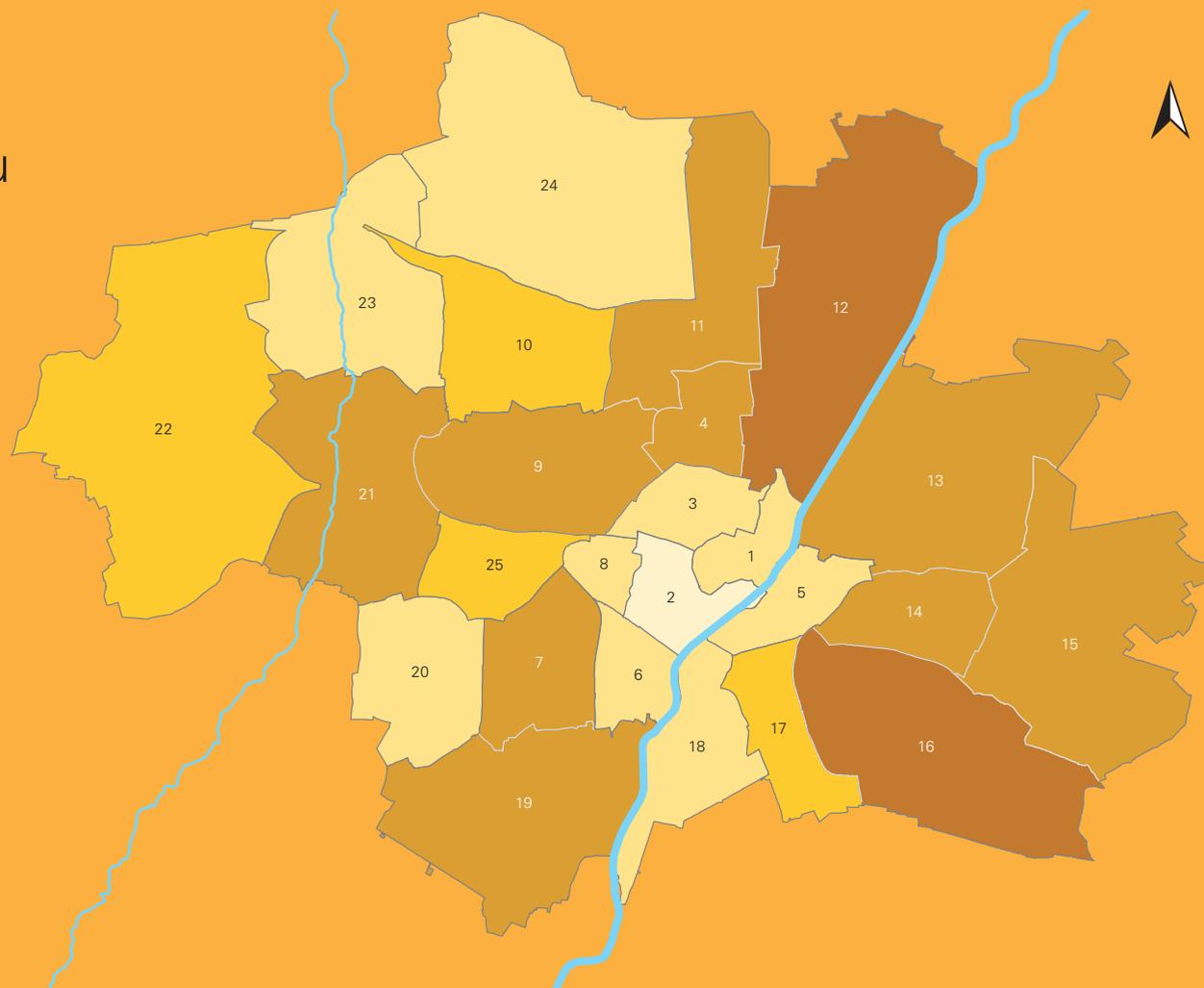
II. Fertigstellungen

5. Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau

Insgesamt wurden in München zwischen 2010 und 2014 über 6.000 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau bewilligt. Dabei handelte es sich sowohl um Miet-, als auch um Eigentumswohnungen in den staatlichen Förderwegen und städtischen Programmen. Eine Bewilligung bedeutet, dass für eine Wohnung ein Förderbescheid erlassen wurde, sagt jedoch nichts über den Zeitpunkt der tatsächlichen Baufertigstellung dieser Wohnung aus.

Die meisten Bewilligungen zwischen 2010 und 2014 gab es in Schwabing-Freimann mit 970, gefolgt von Ramersdorf-Perlach und Neuhausen-Nymphenburg mit jeweils rund 500. Die wenigsten Bewilligungen in diesem Zeitraum gab es in der Maxvorstadt und in Untergiesing-Harlaching mit unter 20 sowie in der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, wo in diesem Zeitraum keine geförderte Wohnung bewilligt wurde. Es zeigt sich deutlich, dass in den Innenstadtbezirken sowie im Westen Münchens weniger geförderte Wohnungen bewilligt wurden, als in den an die Innenstadt angrenzenden Bezirken und im Osten der Stadt.

Seit 2010 ist die Zahl der bewilligten Wohnungen im geförderten Wohnungsbau kontinuierlich angestiegen. Während 2010 nur insgesamt 800 Wohnungen bewilligt wurden, waren es fünf Jahre später mit 1.500 Wohnungen fast doppelt so viele.



Anzahl bewilligter WE 2010 – 2014

-  keine WE
-  bis 100 WE
-  101 bis 250 WE
-  251 bis 500 WE
-  über 500 WE

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



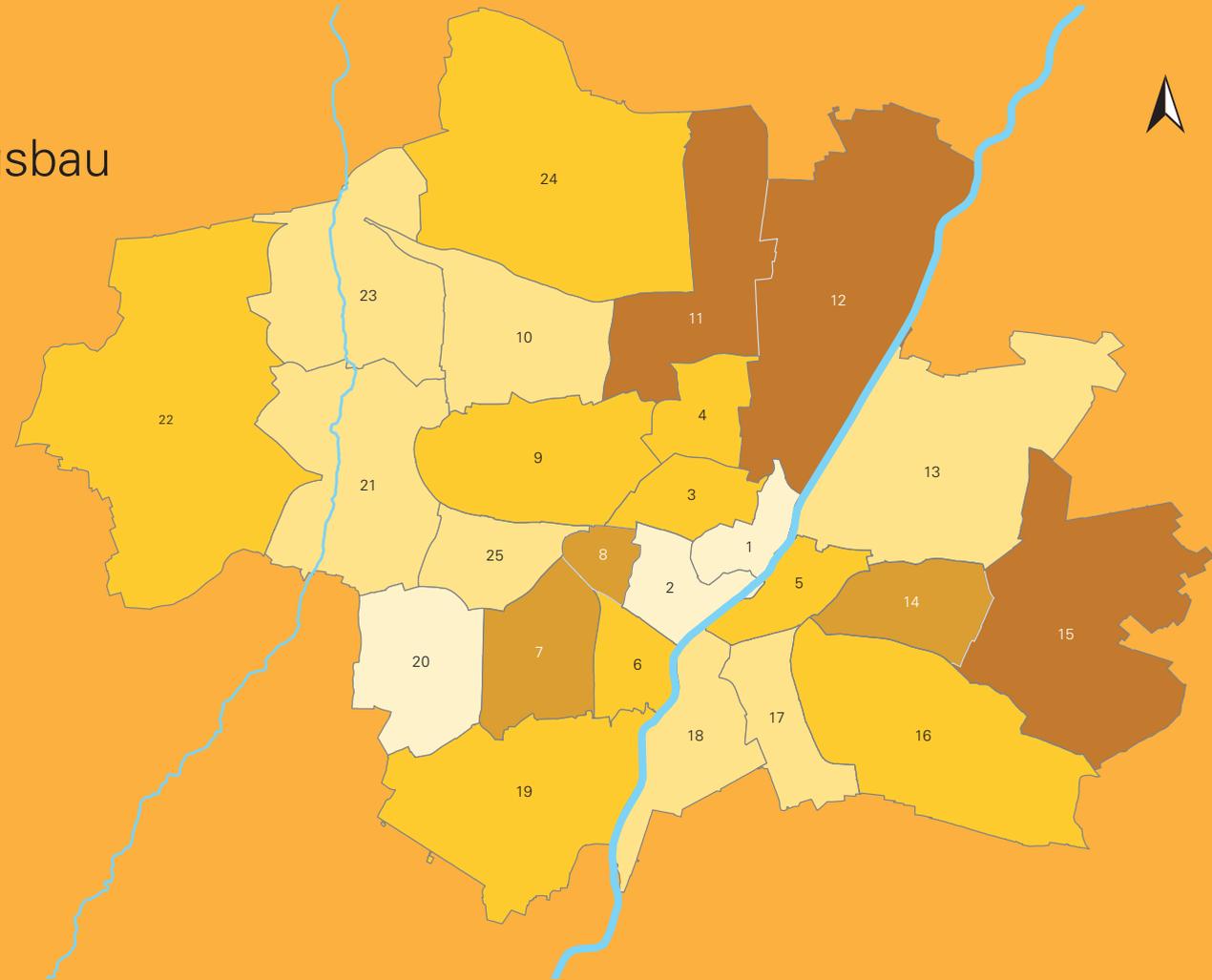
Landeshauptstadt München

II. Fertigstellungen

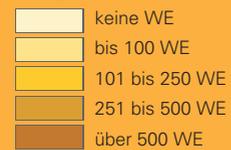
6. Fertigstellungen im geförderten Mietwohnungsbau

Insgesamt wurden in München zwischen 2010 und 2014 im geförderten Wohnungsbau 6.000 Mietwohnungen fertiggestellt, die meisten davon in Milbertshofen-Am Hart sowie in Schwabing-Freimann (jeweils rund 1.250 Wohneinheiten), gefolgt von Trudering-Riem mit 530 Wohnungen. In diesen Stadtbezirken hat auch insgesamt gesehen in den vergangenen Jahren viel Wohnungsbau stattgefunden (siehe Karte S. 28). Dementsprechend ist auch die Zahl der geförderten Wohnungen größer, als in den Stadtbezirken, in denen insgesamt weniger Wohneinheiten fertiggestellt wurden.

In der Altstadt und im Lehel, in Hadern und in der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurden im Betrachtungszeitraum keine geförderten Mietwohnungen fertiggestellt.



Fertigstellungen im geförderter Mietwohnungsbau 2010 – 2014



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





III. Preisentwicklung

1. Wiedervermietungsrenten
2. Erstbezugsmieten
3. Kaufpreise im Bestand
4. Kaufpreise im Neubau

Landeshauptstadt München

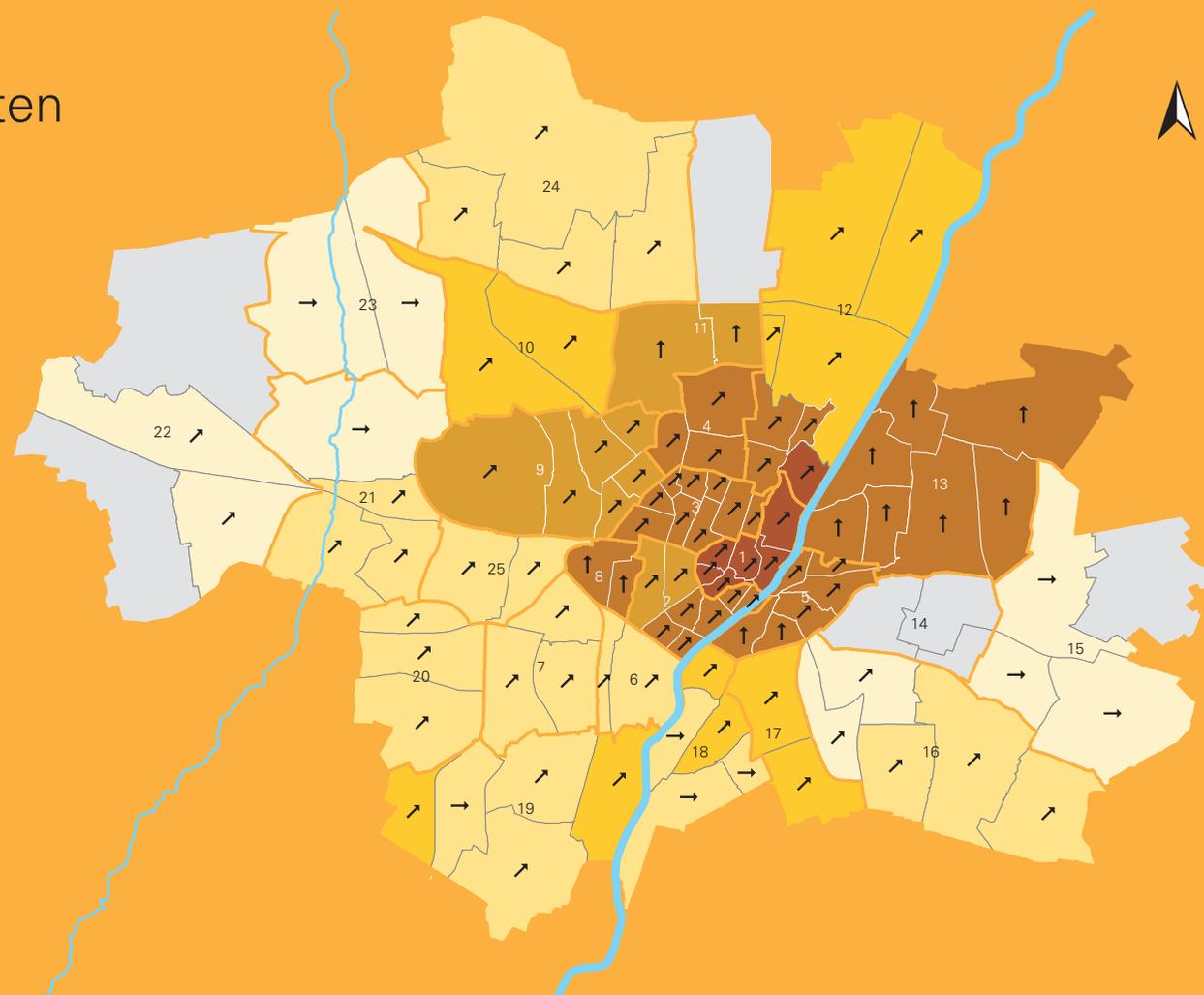
III. Preisentwicklung

1. Wiedervermietungsmieten

Für die Auswertung der Mietdaten für München und die Region wurden im Rahmen einer Spezialauswertung des Wohnungsmarktbarometers die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung aus den Jahren 2010 und 2014 ausgewertet. Ab einer Anzahl von zehn Wohnungsangeboten wurde ein Durchschnittswert auf Stadtbezirksteilebene errechnet. Die Pfeile in den Karten zeigen die Mietentwicklung zwischen den Jahren 2010 und 2014 an. Ein Anstieg der Mieten bis zu 15 Prozent wird als „stabil bis leicht steigend“ bezeichnet, ein Anstieg um über 30 Prozent als „stark steigend“.

Seit 2010 sind die Wiedervermietungsmieten in den Stadtbezirksteilen durchschnittlich um 24 Prozent gestiegen, wobei der Anstieg in Harlaching mit rund acht Prozent am geringsten ausfiel. Die größte Steigerung hingegen wurde im Stadtbezirk Schwantalerhöhe mit über 40 Prozent verzeichnet.

Bei der Miethöhe lässt sich ein klares Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand feststellen. Die mit Abstand höchsten Mieten wurden in der Altstadt und im Lehel erzielt. Hier wurden im Jahr 2014 Bestandswohnungen im Schnitt für 19,80 Euro/m² angeboten. In den angrenzenden Stadtteilen lagen die Angebotsmieten im Bestand unter 17,00 Euro/m². Im Durchschnitt lagen die Wiedervermietungsmieten in den Münchner Stadtbezirksteilen bei rund 15,20 Euro/m². In Allach-Untermenzing wurden Wohnungen im Jahr 2014 mit durchschnittlich circa 12,00 Euro/m² am günstigsten angeboten.



Preisentwicklung seit 2010

- ↘ rückläufig
- stabil bis leicht steigend
- ↗ steigend
- ↑ stark steigend

- ▭ Stadtbezirke
- ▭ Stadtbezirksteile

Durchschnittliche Wiedervermietungsmiete 2014

- ▭ keine Angaben
- ▭ unter 13,00 Euro/m²
- ▭ 13,00 bis 14,00 Euro/m²
- ▭ 14,00 bis 15,00 Euro/m²
- ▭ 15,00 bis 16,00 Euro/m²
- ▭ 16,00 bis 17,00 Euro/m²
- ▭ über 17,00 Euro/m²

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
 Datengrundlage: Spezialauswertung Wohnungsmarktbarometer, Referat für Stadtplanung und Bauordnung



Region München

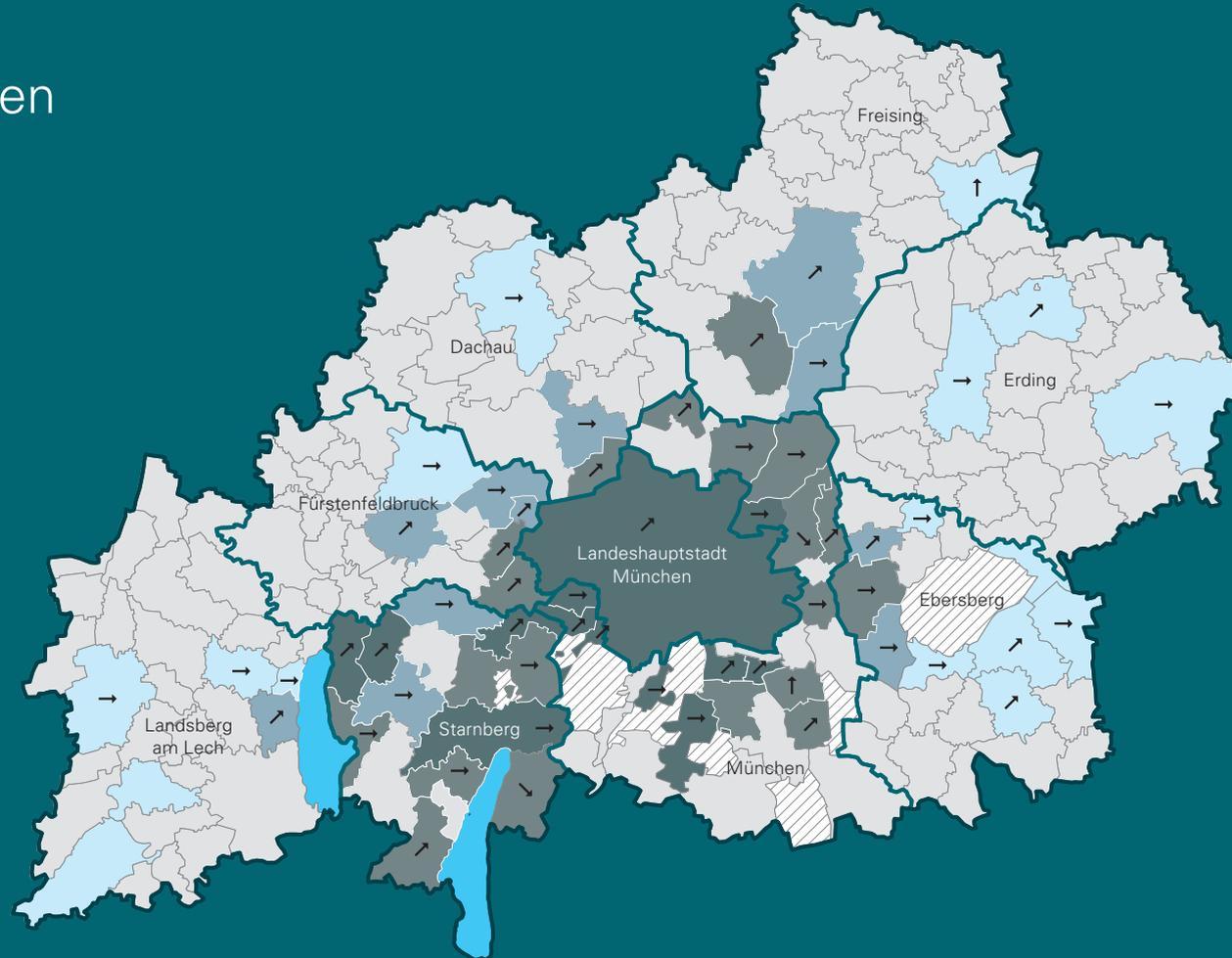
III. Preisentwicklung

1. Wiedervermietungsrenten

In den Städten und Gemeinden der Region München sind die Wiedervermietungsrenten seit 2010 durchschnittlich um rund 14 Prozent angestiegen. Am dynamischsten entwickelten sich die Preise im Landkreis München: Die Gemeinde Aschheim verzeichnete mit acht Prozent den stärksten Rückgang, während die Gemeinde Hohenbrunn die größte Steigerung in Höhe von rund 30 Prozent erfuhr. Dies kann allerdings auf die vergleichsweise relativ geringe Angebotszahl und den damit verbundenen starken Abweichungen bei den einzelnen Angeboten zurückzuführen sein.

Die höchsten Mietpreise 2014 ließen sich in den Kommunen rund um das Stadtgebiet Münchens erzielen, während die Preise zum Rand der Planungsregion hin niedriger ausfielen.

Durchschnittlich wurden Wohnungen in den Städten und Gemeinden der Region für 10,70 Euro/m² angeboten. Am teuersten waren die Preise in München mit rund 15,20 Euro/m² und der Gemeinde Grünwald, hier liegen die Mieten bei circa 14,20 Euro/m². Die günstigsten Angebote zur Wiedervermietung fanden sich im Landkreis Landsberg am Lech in der Gemeinde Vilgertshofen mit durchschnittlich 6,20 Euro/m².



Preisentwicklung seit 2010

- ↘ rückläufig
- stabil bis leicht steigend
- ↗ steigend
- ↑ stark steigend

Wiedervermietungsrente 2014

- keine Angaben
- unter 10,00 Euro/m²
- 10,00 bis 11,00 Euro/m²
- 11,00 bis 12,00 Euro/m²
- über 12,00 Euro/m²
- ▨ Gemeindefreie Gebiete

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Spezialauswertung Wohnungsmarktbarometer,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung





Landeshauptstadt München

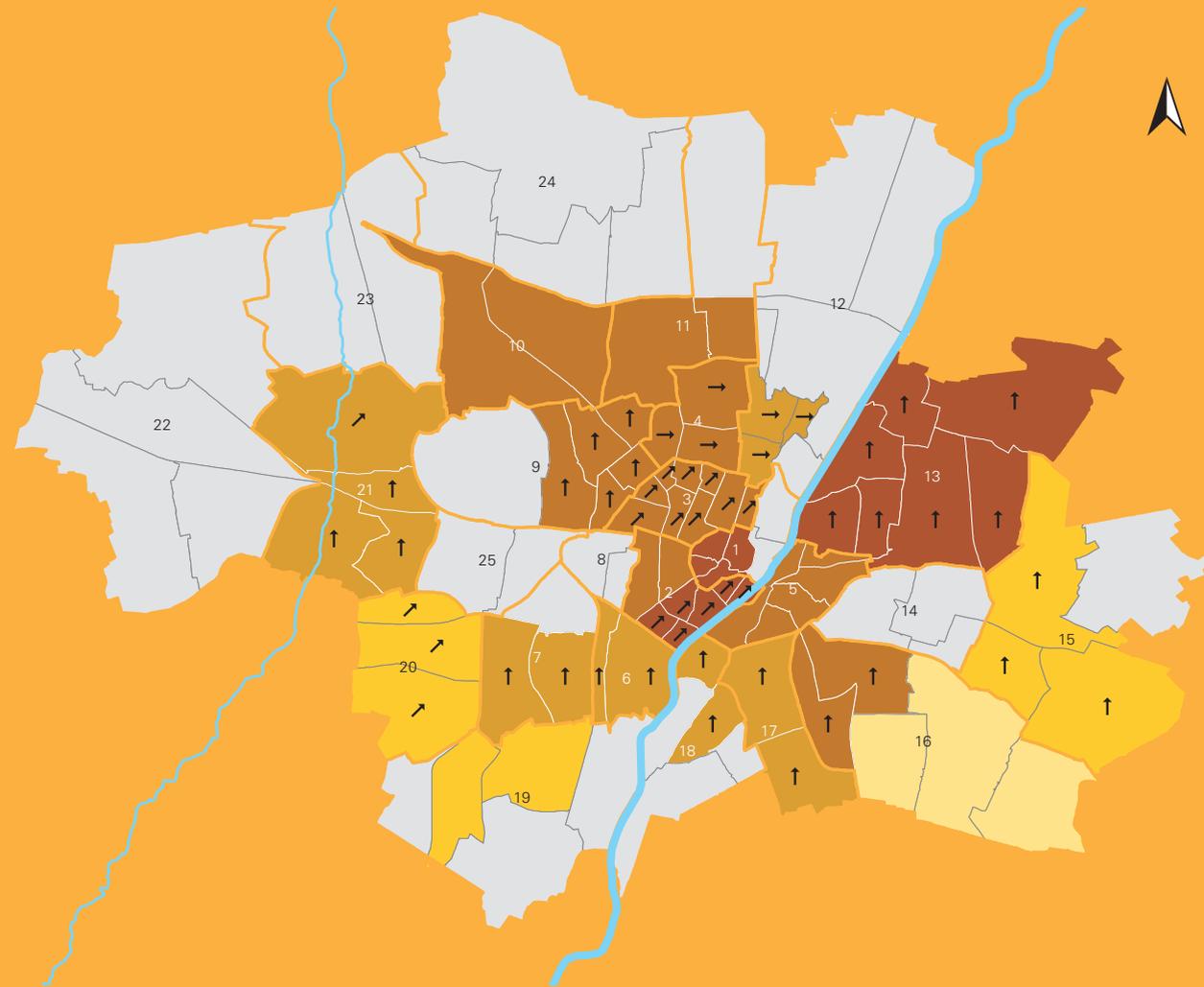
III. Preisentwicklung

2. Erstbezugsmieten

Die Angebotszahl der Erstbezugsmieten ist im Vergleich zu den Wiedervermietungsflächen deutlich geringer. Häufig wurde das Auswertungsminimum von zehn Angeboten im Jahr 2014 unterschritten, weshalb für die betroffenen Stadtteile keine Auswertung vorgenommen wurde. Bei fehlenden Vergleichswerten für das Jahr 2010 wurde auf die Darstellung der Preisentwicklung anhand von Pfeilen verzichtet.

Auch bei den Erstbezugsmieten zeigt sich, dass die Preise zum Zentrum hin ansteigen. Im Vergleich zu den Wiedervermietungsflächen zeigt sich hier jedoch das Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand weniger deutlich. Die höchsten Mietpreise mit Werten in Höhe von durchschnittlich 24,25 Euro/m² wurden in der Altstadt und im Lehel verzeichnet. Mit rund 14,00 Euro/m² wurden die günstigsten Neubaugewohnungen im Jahr 2014 in Perlach angeboten.

Zwischen 2010 und 2014 sind die Erstbezugsmieten auf alle Stadtbezirke gesehen um durchschnittlich 32 Prozent angestiegen. Am geringsten fiel der Anstieg im Osten des Stadtbezirks Schwabing mit rund zwei Prozent aus. Die größten Veränderungen gab es in Ramersdorf, wo sich die Mieten im Jahr 2010 noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau befanden.



Preisentwicklung seit 2010

- ↘ rückläufig
- stabil bis leicht steigend
- ↗ steigend
- ↑ stark steigend

Durchschnittliche Erstbezugsmiete 2014

- keine Angabe
- unter 14,00 Euro/m²
- 14,00 bis 16,00 Euro/m²
- 16,00 bis 18,00 Euro/m²
- 18,00 bis 20,00 Euro/m²
- über 20,00 Euro/m²

- Stadtbezirke
- Stadtbezirksteile

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Spezialauswertung Wohnungsmarktbarometer, Referat für Stadtplanung und Bauordnung



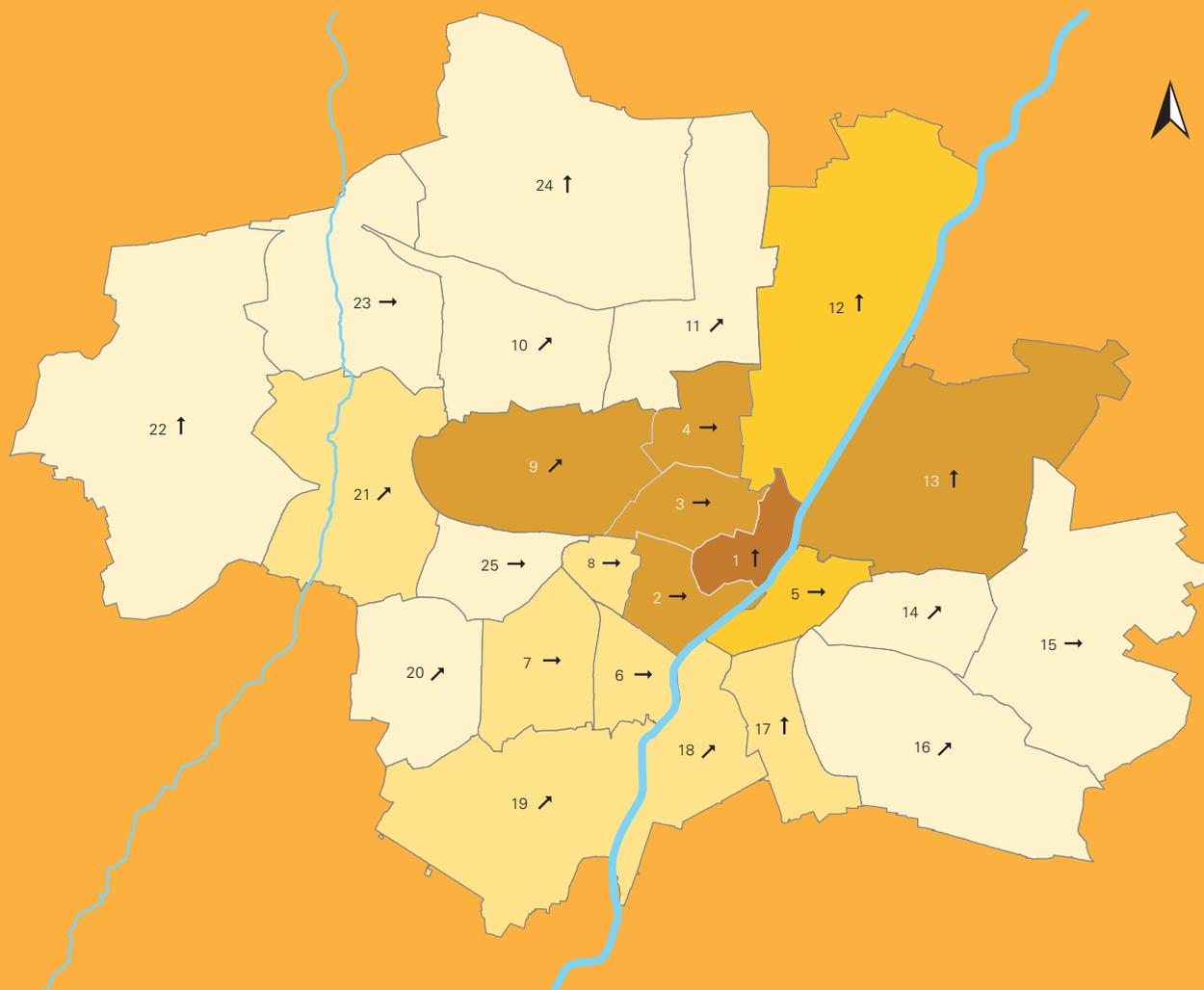
Landeshauptstadt München

III. Preisentwicklung

3. Kaufpreise im Bestand

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf konnte in den Stadtbezirken seit 2012 ein Anstieg um durchschnittlich 22 Prozent beobachtet werden. Am geringsten fiel der Anstieg in Laim mit rund fünf Prozent aus, am größten in Obergiesing-Fasangarten mit 50 Prozent.

Bei den Kaufpreisen lässt sich ebenfalls ein ausgeprägtes Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand feststellen. Die höchsten Kaufpreise im Wiederverkauf werden vor allem in der Altstadt und den daran angrenzenden Stadtteilen erzielt, wobei die 10.000 Euro/m²-Marke in der Altstadt und im Lehel bereits überschritten wurde. In den angrenzenden zentralen Lagen variieren die Preise zwischen 7.000 und 8.000 Euro/m². Im Durchschnitt wurden 2014 Eigentumswohnungen im Bestand in München für rund 5.700 Euro/m² angeboten. Dabei waren die Kaufpreise in Ramersdorf-Perlach mit 4.150 Euro/m² am niedrigsten.



Preisentwicklung seit 2012

- ↘ rückläufig
- stabil bis leicht steigend
- ↗ steigend
- ↑ stark steigend

Durchschnittliche Kaufpreise im Bestand 2014

- ☐ unter 5.000 Euro/m²
- ☐ 5.000 bis 6.000 Euro/m²
- ☐ 6.000 bis 7.000 Euro/m²
- ☐ 7.000 bis 8.000 Euro/m²
- ☐ über 8.000 Euro/m²

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Aigner Immobilien



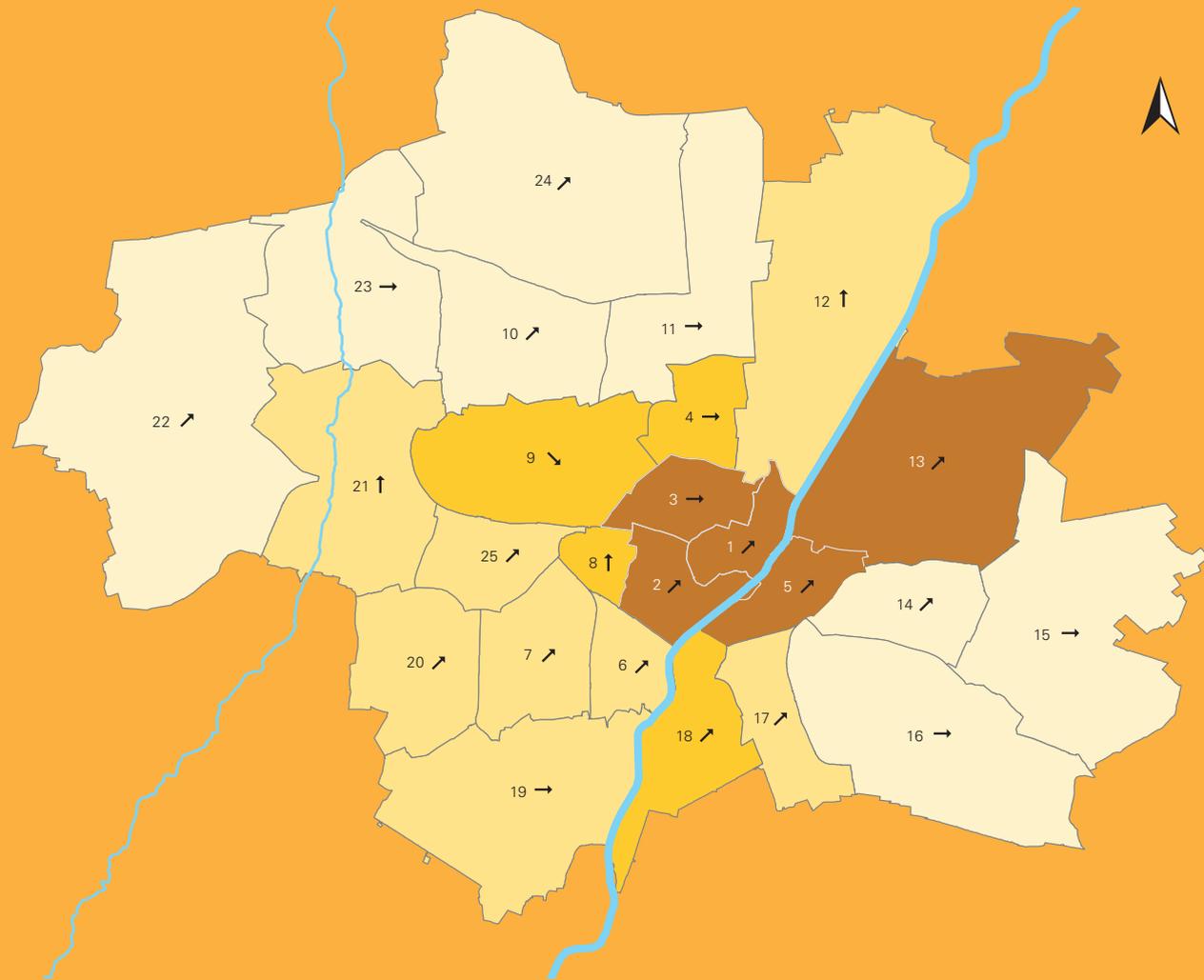
Landeshauptstadt München

III. Preisentwicklung

4. Kaufpreise im Neubau

Seit 2012 sind die Kaufpreise für Neubauwohnungen in den Stadtbezirken durchschnittlich um 20 Prozent gestiegen. Im Stadtteil Neuhausen konnte sogar ein Rückgang der Neubaupreise um rund 20 Prozent festgestellt werden, was jedoch auch auf ein geringeres Angebot im Jahr 2014 zurückzuführen sein kann. Mit rund 65 Prozent im Vergleich zu 2012 stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau auf der Schwantalerhöhe am meisten an.

Insgesamt lässt sich im Neubausegment wiederum ein stärker ausgeprägtes Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand feststellen. Die teuersten Kaufpreise für Neubauwohnungen wurden, wie auch im Wiederverkauf, vor allem in der Altstadt und den daran angrenzenden Stadtteilen erzielt, wobei die Preise in der Altstadt und im Lehel mit über 12.000 Euro/m² nochmals über 2.000 bis 3.000 Euro/m² höher als in den angrenzenden Lagen waren. Links und rechts der Isar mussten hier im Schnitt rund 9.000 Euro/m² bezahlt werden. Haidhausen und die Au schnitten mit rund 8.100 Euro/m² etwas günstiger ab. Im gesamtstädtischen Durchschnitt wurden Neubauwohnungen in München für rund 6.900 Euro/m² angeboten.



Preisentwicklung seit 2012

- ↘ rückläufig
- stabil bis leicht steigend
- ↗ steigend
- ↑ stark steigend

Durchschnittliche Kaufpreise im Neubau 2014

- 5.000 bis 6.000 Euro/m²
- 6.000 bis 7.000 Euro/m²
- 7.000 bis 8.000 Euro/m²
- über 8.000 Euro/m²

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Aigner Immobilien





Wohnungsbauatlas

IV. Ausblick

1. Größere Projekte und Planungen
2. Prognostizierter Wohnungsbedarf

Landeshauptstadt München

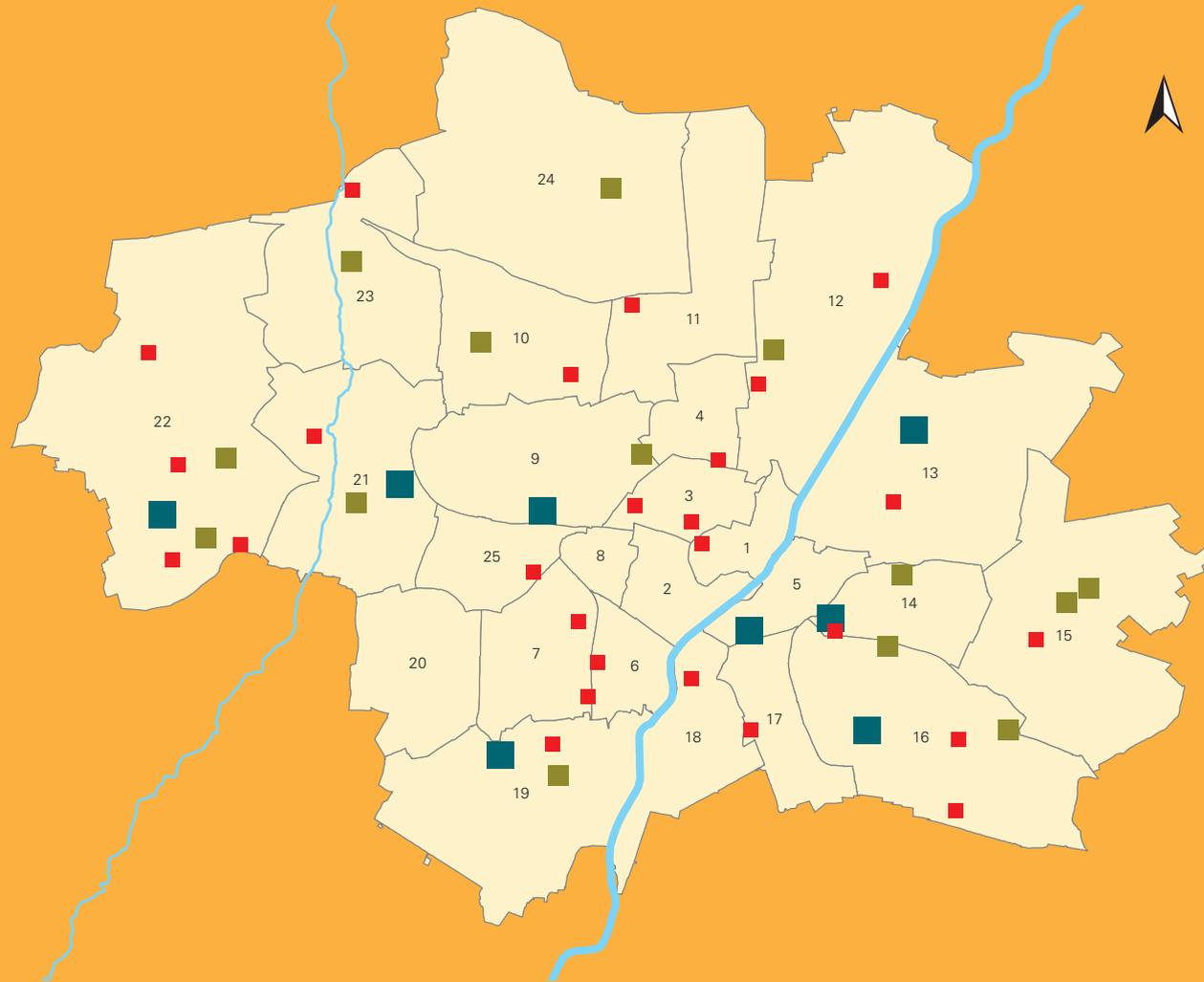
IV. Ausblick

1. Größere Projekte und Planungen

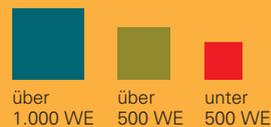
In nahezu allen Stadtbezirken sind größere Wohnungsbauprojekte mit mindestens 100 Wohneinheiten geplant. Einzig auf den Standort im Stadtbezirk Altstadt-Lehel („Alte Akademie“) entfallen nur gut 30 Wohnungen. Für über ein Drittel aller Wohnungen besteht bereits Baurecht oder sie befinden sich schon im Bau; für die restlichen Vorhaben ist das Bauleitverfahren initiiert.

Bei den großen Wohnungsbauprojekten mit mehr als 1.000 Wohneinheiten handelt es sich überwiegend um Umstrukturierungen, wie zum Beispiel auf den ehemaligen Kasernenflächen in Schwabing-Freimann (Bayern-Kaserne) und Bogenhausen (Prinz-Eugen-Kaserne) oder an den ehemaligen Bahnflächen (Birketweg/Paul-Gerhardt-Allee). Der Bau auf bisher „freien“ Flächen ist fast ausschließlich in weniger verdichteten Bereichen am Stadtrand zu finden, wie zum Beispiel in Freiam (Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied). Bei den genannten Projekten handelt es sich auch um die – gemessen an der Zahl der geplanten Wohneinheiten – größten Vorhaben.

Mit Nähe zur Innenstadt sind aufgrund der bereits dichten Bebauung eher mittelgroße und kleinere Maßnahmen mit weniger Wohneinheiten geplant. Insgesamt zeigt sich jedoch, dass größere Wohnungsbauprojekte über das ganze Stadtgebiet verteilt zu finden sind.



Anzahl Wohneinheiten (WE) absolut 2015 – 2016



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/42



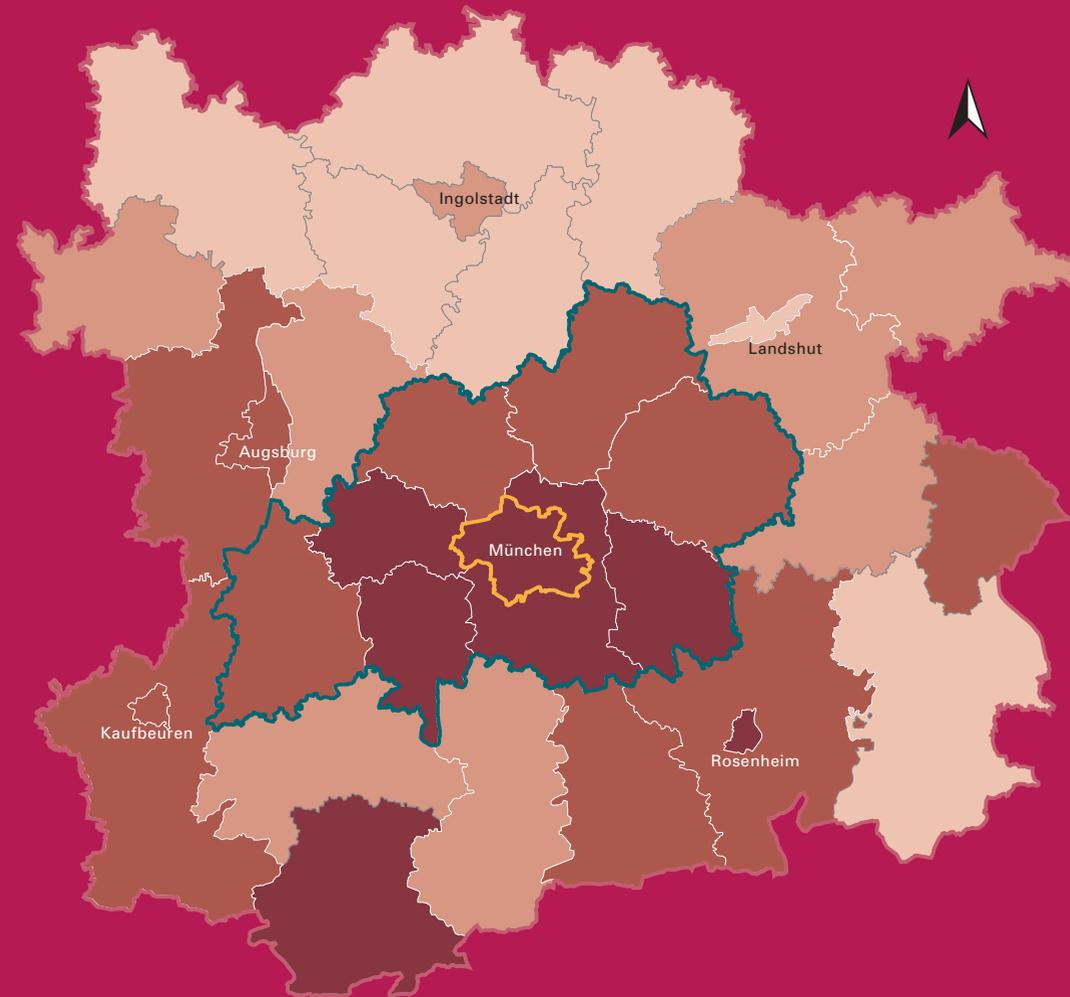
Metropolregion München

IV. Ausblick

2. Prognostizierter Wohnungsbedarf

Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) hat Mitte 2015 den künftigen Bedarf an Wohnungen für Deutschland insgesamt und für alle Landkreise abgeschätzt und kommt zu dem Schluss, dass aktuell in Deutschland deutlich zu wenige Wohnungen gebaut werden. Die aktuelle Entwicklung der Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland konnte in dieser Abschätzung noch nicht voll berücksichtigt werden.

Die Prognose zeigt, dass auch in der Metropolregion München mehr Wohnungsbau erforderlich ist. Jedoch stellt sich das Bild in den einzelnen Landkreisen im Verhältnis zu den bisherigen Baufertigstellungen sehr unterschiedlich dar: Je dunkler der Landkreis in der Karte eingefärbt ist, desto höher ist der relative jährliche Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für den Zeitraum 2015 – 2020 im Vergleich zu den tatsächlichen Baufertigstellungen in den Jahren 2010 – 2014 jährlich. Das heißt, dass die Anstrengungen im Wohnungsneubau dort besonders hoch sein müssen. Es zeigt sich, dass vor allem in München und in den südlichen Landkreisen der Region München ein weiterhin sehr hoher Wohnungsbedarf prognostiziert wird, der von der derzeitigen Wohnungsbautätigkeit nicht vollständig abgedeckt werden kann, obwohl diese zum Teil schon sehr hoch ist. Gleichzeitig sieht die Lage in den Landkreisen im Norden der Metropolregion München im Vergleich zu den Fertigstellungen der letzten Jahre tendenziell etwas besser aus. Würde hier in den nächsten Jahren die Bautätigkeit stabil fortgeführt, so wäre der Bedarf an neuem Wohnraum demnach weitgehend gedeckt.



Wohnungsbedarf 2015 – 2020 (IW)
in % der Fertigstellungen 2010 – 2014



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, I/22
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik,
Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW)



Datengrundlagen

Der vorliegende Wohnungsbauatlas gibt einen Überblick über die Wohnungsbautätigkeit in München und der Region für den Zeitraum 2010 bis 2014. Die Daten für das Jahr 2015 lagen zum Redaktionsschluss im Dezember 2015 noch nicht vor.

Datengrundlagen

Die Bestands- und Baufertigstellungszahlen sowie die Bevölkerungsstände für die Region München und die Metropolregion stammen von der Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik und sind für alle Gemeinden und Landkreise unter www.statistikdaten.bayern.de abrufbar.

Für die Bezirke der Landeshauptstadt München wurden stadteigene Daten verwendet. Aufgrund unterschiedlicher statistischer Generierungsverfahren kann es zu Abweichungen zwischen den Datengrundlagen kommen.

Die **Bestands- und Baufertigstellungszahlen im Wohnungsbau** der Landeshauptstadt München werden im Bericht zur Wohnungssituation 2014 – 2015 veröffentlicht, der voraussichtlich im Sommer 2016 erscheint.

Bevölkerungsstände sind für die Landeshauptstadt München abrufbar unter <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtfinfos/Statistik/Bev-lkerung.html>

Mietpreisentwicklung: Spezialauswertung des Wohnungsmarktbarometers des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungsmarkt.html>

Kaufpreisentwicklung: Aigner Immobilien Marktbericht der Jahre 2014 und 2012, abrufbar unter <https://www.aigner-immobilien.de/Marktberichte.htm>

Größere Projekte und Planungen:
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/EntwicklungsFlaechennutzungsplanung/Grosse-Projekte.html>

Prognostizierter Wohnungsbedarf:
Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW), IW Policy Paper 24/2015, abrufbar unter: <http://www.iwkoeln.de/studien/iw-policy-papers/beitrag/ralph-henger-michael-schier-michael-voigtländer-der-künftige-bedarf-an-wohnungen-239762>