



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

PERSPEKTIVE MÜNCHEN | [Analysen](#)

Bericht zur Wohnungssituation in München 2014 – 2015

Impressum

Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung – Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Stadtökonomie
Blumenstraße 31
80331 München

Inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung

Katrin Schön, Sabine Ruhnke
Telefon: 089/233-24637
Telefax: 089/233-26683
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Titelbilder

Fotos o.l.: „Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2014“ Ecke Thalkirchner Straße 190/
Implerstraße 93, GWG München
Foto u. l.: Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ für Plus-Energie-Häuser an der
Krüner Straße, Innenhof, GWG München
Foto rechts: Pandion Isarbelle, Südseite, München-Obersendling, Hierl Architekten,
München, Foto Landeshauptstadt München

Titelgestaltung

Denise Kirchner

Druck

Kastner & Callwey Medien GmbH, Forstinning
Gedruckt auf Papier aus 100 Prozent Recyclingpapier

Stand: Juli 2016

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen in München soll für alle bezahlbar sein! Dabei liegt mir auch der Erhalt der „Münchner Mischung“, die ein breites Spektrum unterschiedlicher Einkommensgruppen und entsprechender Wohnungsangebote in allen Neubaugebieten gewährleisten soll, besonders am Herzen. Die angespannte Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt hat auch in den letzten beiden Jahren nicht nachgelassen. Wir bemühen uns um mehr preisgünstigen Wohnraum und dass die Mietpreise im Bestand nicht weiter steigen.

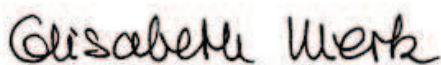


Der Bericht zur Wohnungssituation in München 2014-2015 liefert nun umfangreiche Hintergrundinformationen und Daten zu den Entwicklungen am Wohnungsmarkt der letzten zwei Jahre. Die Berichtsjahre waren vor allem von einer starken Zuwanderung sowie weiterem Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum geprägt. Der aktuellen Bevölkerungsprognose meines Referates zufolge wird bis zum Jahr 2030 die Bevölkerung weiter wachsen. Dies hat einen weiteren Anstieg der Wohnungsnachfrage nicht nur im Stadtgebiet, sondern in der gesamten Region zur Folge. Gleichzeitig verknappen sich die zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen zunehmend.

Seit 2010 steigen die Preise und Mieten deutlich an, wobei sich der Markt weg vom Luxussegment zunehmend auf kleinere Wohnungen konzentriert. 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.

Die Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsbau gehen kontinuierlich nach oben. Im Jahr 2015 handelte es sich bei über jeder fünften fertiggestellten Wohnung um eine Wohnung im geförderten Wohnungsbau. Die Erhöhung der Fertigstellungszahlen belegt, dass der hohe finanzielle Umfang des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ Wirkung zeigt. Die Fortschreibung des Handlungsprogramms soll im Herbst diesen Jahres dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden, damit diese Erfolge verstetigt werden können.

Die Landeshauptstadt wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht im Alleingang mildern können. Deshalb hat Oberbürgermeister Reiter zum „Regionalen Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“ aufgerufen. Im Rahmen mehrerer Veranstaltungen wird so der Austausch mit den Kommunen und Landkreisen der Region sowie der Metropolregion München weiter vertieft, um in der gesamten Region gemeinsame Lösungen zu erarbeiten.



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Inhaltsverzeichnis

1 München im Überblick und wichtige Trends.....	13
1.1 München – Raum und Kennzahlen.....	13
1.2 Trends und allgemeine Situation.....	15
2 Wohnungsangebot.....	17
2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	17
2.2 Langfristige Siedlungsentwicklung.....	20
2.3 Baurechtschaffung und SoBoN.....	22
2.4 Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Abbrüche.....	24
2.5 Tendenzen in den Wohnungsteilmärkten.....	35
2.6 Baugenossenschaften und Baugemeinschaften.....	39
3 Energieeffizienz und Wohnen.....	42
4 Wohnungsnachfrage.....	50
4.1 Demografische Faktoren.....	50
4.2 Sozioökonomische Faktoren und Nachfragegruppen.....	59
5 Immobilienpreise und Mieten.....	70
5.1 Grundstücksmarkt.....	70
5.2 Zins- und Baupreisentwicklung.....	72
5.3 Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien.....	75
5.4 Immobilienpreise.....	76
5.5 Entwicklung der Bestandsmieten.....	80
5.6 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten.....	83
5.7 Mietspiegel.....	88
5.8 Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Bestellerprinzip.....	91
5.9 Mietberatung.....	92
5.10 Mitbauzentrale.....	93
6 Geförderter und konzeptioneller Wohnungsbau.....	95
6.1 Entwicklung des Anteils der Sozialwohnungsberechtigten.....	95
6.2 Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke.....	95
6.3 Konzeptioneller Mietwohnungsbau.....	96
6.4 Förderung des Mietwohnungsbaus: Einkommensorientierte Förderung (EOF), KomPro und München Modell Miete.....	99
6.5 München Modell Eigentum.....	103
6.6 Erwerb von Belegungsrechten.....	103
6.7 Umbau von Büro zu Wohnen.....	104
7 Sozialwohnungsbestand und Bekämpfung von Wohnungslosigkeit.....	112
7.1 Sozialwohnungsbestand und Auslaufen der Sozialbindungen.....	112
7.2 Registrierungen für und Vergabe von Sozialwohnungen.....	116
7.3 Wohngeld.....	122
7.4 Wohnungslose.....	123
7.5 Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit.....	124
7.6 Flüchtlingsunterbringung.....	126
8 Stadtanierung und Erhaltungssatzungsgebiete.....	128
8.1 Stadtanierung – „Soziale Stadt“, „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“.....	128
8.2 Erhaltungssatzungen.....	132
8.3 Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum.....	135
8.4 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.....	136

9 Fazit	139
10 Stadtbezirksprofile.....	141
11 Stichwortverzeichnis.....	169

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Vergleich zur Anzahl der Haushalte in München seit 2004.....	17
Abbildung 2: Baualtersklassen von Gebäuden in München, Anteil in Prozent 2015.....	19
Abbildung 3: Baurechtschaffung, -genehmigung und -fertigstellung sowie Erstbezugsmieten in München seit 2003.....	27
Abbildung 4: Neu errichtete Wohneinheiten nach Raumzahl seit 2004.....	30
Abbildung 5: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten in München 2015.....	36
Abbildung 6: Heizwärmebedarf nach Energiestandard, Heizwärmekosten einer mit Fernwärme versorgten, durchschnittlich großen Münchner Wohnung 2015	44
Abbildung 7: Nachfrage nach verschiedenen Energiestandards in München 2015.....	46
Abbildung 8: Einschätzung der wirtschaftlichen Attraktivität energetischer Standards in München 2015.....	47
Abbildung 9: Konzeptstudie Funkkaserne Süd, Architekten MAIER NEUBERGER, Bauherr GEWOFAG, KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV 2009).....	49
Abbildung 10: Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung in München seit 2004.....	51
Abbildung 11: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Mieten 2005-2015.....	52
Abbildung 12: Entwicklung der Haushaltsstruktur in München seit 2005.....	56
Abbildung 13: Entwicklung der Altersstruktur in München seit 2005.....	56
Abbildung 14: Einpersonenhaushalte nach Altersgruppen 2015.....	57
Abbildung 15: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Quadratmeter für München und die Stadtbezirke 2010 und 2015.....	62
Abbildung 16: Wohnflächenverbrauch im Städtevergleich 2004 und 2014.....	62
Abbildung 17: Vergleich der Wohnfläche pro Kopf in der Region 14 2004 und 2014.....	63
Abbildung 18: Neubau-Nachfrage an Mietobjekten gegliedert nach Wohnungsgrößenklassen in München und Umland 2015.....	64
Abbildung 19: Eigentümerquoten in Europa 2014 und ggf. 2015.....	65
Abbildung 20: Nachfrage nach Miete und Eigentum verschiedener Haushalts- und Einkommensgruppen in München 2015.....	68
Abbildung 21: Entwicklung des Preisindex für Wohnbauland in München seit 1980.....	70
Abbildung 22: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2015.....	71
Abbildung 23: Entwicklung des Transaktionsmarkts für Wohnportfolios seit 2009.....	75
Abbildung 24: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften, Reiheneckhäuser in München seit 1985.....	76
Abbildung 25: Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen in München seit 2000.....	77
Abbildung 26: Preisentwicklung für Neubau-Eigentumswohnungen nach der Wohnlagequalität in München seit 2007.....	77
Abbildung 27: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für neue Doppelhaushälften, Reiheneckhäuser in München seit 2000.....	79
Abbildung 28: Großstadtvergleich der Kaufpreisentwicklung für Bestandseigentumswohnungen seit 2000.....	80

Abbildung 29: Entwicklung von Erst- und Wiedervermietungs­mieten in München.....	83
Abbildung 30: Entwicklung der Erstbezugsmieten und der Arbeitslosenquote seit 1990	85
Abbildung 31: Wiedervermietungs­mieten und mittlere Bestandsmieten seit 1986.....	86
Abbildung 32: Wiedervermietungs­mieten nach Wohnungsgröße in München 2015....	87
Abbildung 33: Städtevergleich Mietspiegelindex 2015.....	91
Abbildung 34: Mietberatungen im Amt für Wohnen und Migration seit 2005.....	92
Abbildung 35: Logo der Mitbauzentrale.....	93
Abbildung 36: Entwicklung des Anteils der Sozialwohnungs­berechtigten in München seit 2006.....	95
Abbildung 37: Verteilung der Wohnbauarten auf städtischen Siedlungsflächen.....	97
Abbildung 38: Vergleich Mietentwicklung Büro und Wohnen.....	106
Abbildung 39: Entwicklung der Eingriffsreserve in München.....	114
Abbildung 40: Entwicklung der besonders dringlichen Registrierungen und Vergaben von Sozialwohnungen seit 2000.....	123
Abbildung 41: Entwicklung der Leistungsbeziehenden nach Asylbewerbergesetz.....	130

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München mit Trendangabe.....	14
Tabelle 2: Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes seit 2004.....	18
Tabelle 3: Wohnungsbestandsentwicklung nach Wohnungsgrößen seit 2004.....	19
Tabelle 4: Baurechtausweisung in München seit 2004.....	22
Tabelle 5: SoBoN-Bindungsverträge in München seit 2006.....	24
Tabelle 6: Baugenehmigungen in München nach Gebäudetyp seit 2005.....	25
Tabelle 7: Genehmigte Wohneinheiten in München und seinem Umland seit 2004.....	26
Tabelle 8: Bauüberhang in München seit 2004.....	28
Tabelle 9: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2004.....	29
Tabelle 10: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe in München seit 2005.....	30
Tabelle 11: Investitionsbedingungen im Städtevergleich seit 2010.....	31
Tabelle 12: Entwicklung der fertiggestellten neuen Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp in München seit 2005.....	32
Tabelle 13: Entwicklung der fertiggestellten Wohneinheiten in München und seinem Umland seit 2004.....	33
Tabelle 14: Entwicklung der Abbrüche von Wohnungen in München seit 2004.....	35
Tabelle 15: Abgeschlossenheitsbescheinigungen für bestehende Wohnungen seit 2004	37
Tabelle 16: Fertiggestellte Wohneinheiten in Genossenschaften seit 2006.....	39
Tabelle 17: Fertiggestellte Wohneinheiten in Baugemeinschaften seit 2006.....	40
Tabelle 18: Inanspruchnahme der KfW-Energieeffizienz-Programme in München.....	45
Tabelle 19: Energiesparender Wohnungsneubau durch die Wohnungsbaugesellschaf- ten seit 2011.....	48
Tabelle 20: Energiesparende Modernisierung durch die Wohnungsgesellschaften seit 2011.....	49
Tabelle 21: Bevölkerungsentwicklung in München seit 2004.....	50
Tabelle 22: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte, Deutschland seit 2006.	61
Tabelle 23: Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland seit 2003.....	72
Tabelle 24: Preisindizes für Bauwerke in Bayern seit 2004.....	73

Tabelle 25: Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnfläche für Neubau-Eigentumswohnungen in München 2015.....	78
Tabelle 26: Entwicklung der Lebenshaltungskosten und Mieten in Bayern und Deutschland seit 2005.....	81
Tabelle 27: Bruttokaltmieten in Euro/m ² nach Baualter in München seit 1987.....	82
Tabelle 28: Erst- und Wiedervermietungs-mieten in München (netto kalt in Euro/m ²)....	84
Tabelle 29: Entwicklung der Mietnebenkosten in München seit 2000.....	90
Tabelle 30: Beratungen und Veranstaltungen der Mitbauzentrale.....	93
Tabelle 31: Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2011.....	96
Tabelle 32: Übersicht über beschlossene Projekte im KMB in den Jahren 2014 und 2015.....	98
Tabelle 33: Bewilligte Mittel für die staatlichen Förderwege und die städtischen Programme (in Millionen Euro) seit 2004.....	100
Tabelle 34: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen Förderwegen und städtischen Programmen seit 2004.....	101
Tabelle 35: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in München seit 2011.....	102
Tabelle 36: Zusammenfassung Expertengespräche zum Thema Büroflächen und Leerstand in München aus 2014.....	109
Tabelle 37: Zusammenfassung Expertengespräche zum Thema Erfahrungen beim Umbau von Büro in Wohnen aus 2014.....	110
Tabelle 38: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2004.....	113
Tabelle 39: Sozial- und Belegrechtswohnungen in den Stadtbezirken Ende 2015.....	115
Tabelle 40: Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit in München seit 2004.....	116
Tabelle 41: Vergaben von geförderten Wohnraum in München seit 2004.....	117
Tabelle 42: Verteilung der Haushaltsgrößen an den Registrierungen für geförderte Wohnungen seit 2004.....	118
Tabelle 43: Registrierungen und Wohnungsvergaben nach Personenmerkmalen seit 2004.....	118
Tabelle 44: Registrierung und Vergabe geförderter Wohnungen an deutsche und ausländische Haushalte in München seit 2004.....	119
Tabelle 45: Vergabe nicht preisgebundener Wohnungen der Stadt und ihrer Wohnungsgesellschaften seit 2011.....	121
Tabelle 46: Auszahlungsvolumen und Empfänger von Wohngeld beziehungsweise Lasten- oder Mietzuschuss zum Wohnen seit 2004.....	122
Tabelle 47: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft in München seit 2004.....	123
Tabelle 48: Wohnungslose Personen nach Haushaltstypen seit 2004.....	124
Tabelle 49: Wohnungserhalt durch die Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit seit 2004.....	125
Tabelle 50: Vermittlung in dauerhaften Wohnraum seit 2004.....	126
Tabelle 51: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München Ende 2015.....	132
Tabelle 52: Vollzugsstatistik der Erhaltungssatzungen in München.....	134
Tabelle 53: Abwendungserklärungen und Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen von Erhaltungssatzungen (Kommunalreferat) seit 2009.....	135
Tabelle 54: Bearbeitete Anträge seit 2014.....	136
Tabelle 55: Zahl der durch präventive Ermittlungen aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2004.....	136

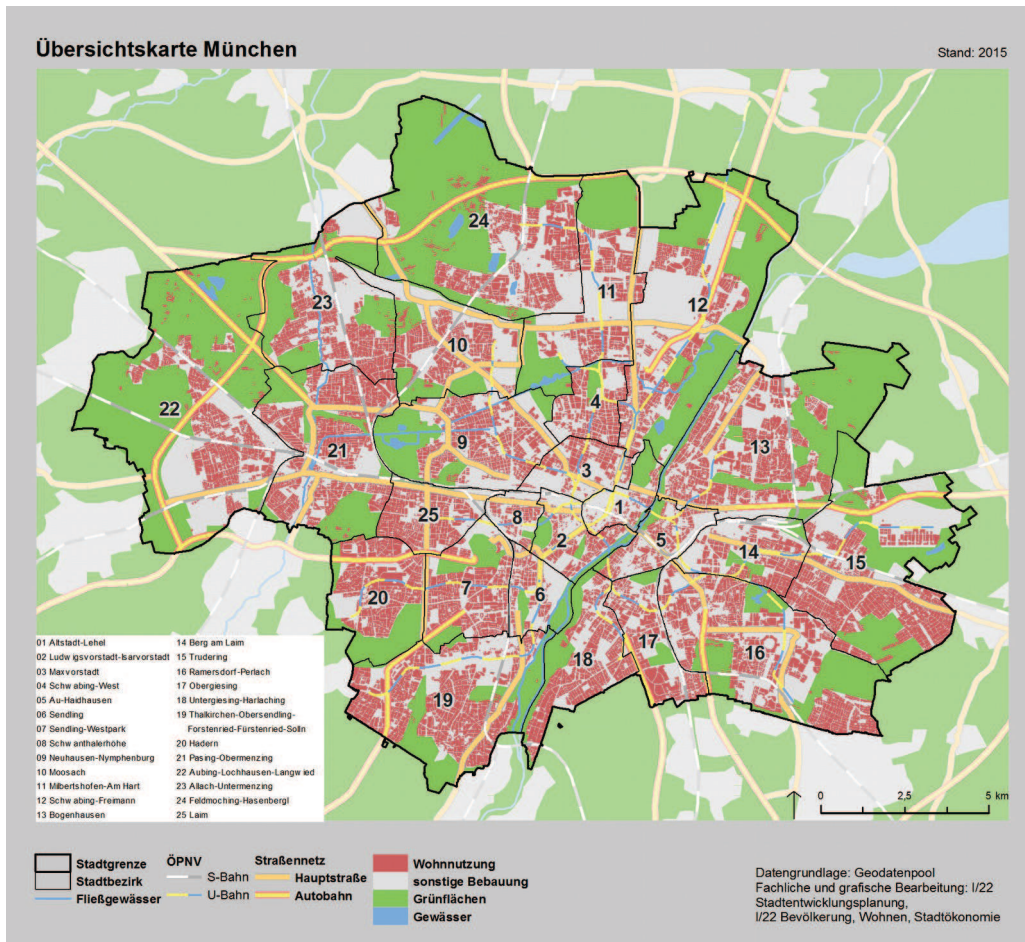
Tabelle 56: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdung seit 2004.....	137
Tabelle 57: Bescheide zu Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau.....	138

Kartenverzeichnis

Karte 1: München mit Stadtbezirken 2015.....	13
Karte 2: Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet bis 1948) 2015.....	20
Karte 3: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung).....	23
Karte 4: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region 14 von 2010 bis 2014..	34
Karte 5: Anteil der umgewandelten Wohnungen im Bestand 2011 – 2015.....	38
Karte 6: Neubauaktivitäten u. Planungen Münchner Wohnungsbaugenossenschaften	40
Karte 7: Heizungsart in Wohngebäuden in München 2011.....	42
Karte 8: Fernwärme-Ausbauoffensive der SWM.....	43
Karte 9: Interne Wanderungsbilanz nach Stadtbezirksteilen 2014 – 2015.....	53
Karte 10: Externe Wanderungsbilanz nach Stadtbezirksteilen 2014 – 2015.....	54
Karte 11: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2015.....	55
Karte 12: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2015.....	58
Karte 13: Arbeitslosendichte nach Stadtbezirksteilen 2015.....	59
Karte 14: Kaufkraft je Einwohner/-in und Jahr in den Stadtbezirksteilen 2015.....	60
Karte 15: Eigentümerstruktur in den Stadtbezirksteilen am 9. Mai 2011.....	66
Karte 16: Wohngebäude in der Hand von kommunalen Akteuren und Organisationen ohne Erwerbzweck in den Stadtbezirksteilen am 9. Mai 2011.....	67
Karte 17: BKI Baukostenfaktoren in Deutschland 2015.....	74
Karte 18: Durchschnittspreise für Neubau-Eigentumswohnungen in der Metropolregion München 2015.....	79
Karte 19: Wiedervermietungsmieten 2015 in München.....	88
Karte 20: Wohnlagen in München – Mietspiegel 2015.....	89
Karte 21: Sozialwohnungsanteile in den Münchner Stadtbezirksteilen 2015.....	114
Karte 22: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2015.....	133

1 München im Überblick und wichtige Trends

1.1 München – Raum und Kennzahlen



Karte 1: München mit Stadtbezirken 2015

Kennzahl	Einheit	München 2015	Veränderung gegenüber 2013	Trend
Wohnungsnachfrage				
Einwohner (Wohnberechtigte)	absolut	1.551.343	+ 3,9%	↗
Zahl der Haushalte	absolut	841.321	+ 4,3%	↗
Personen je Haushalt	absolut	1,84	- 0,4%	→
Durchschnittsalter (arith. Mittel)	in Jahren	41,2	- 0,3%	→
Ausländeranteil	in %	27,1	+ 2,1 %-Punkte	↗
Anteil der Ein-Personenhaushalte	in %	54,8	+ 0,5 %-Punkte	→
Wanderungssaldo	in ‰	16,8	+ 7,9 ‰-Punkte	↗
Durchschnittliche Wohndauer	in Jahren	11,2	+ 5,0%	↗
Kaufkraftindex pro Einwohner	(Dtl. = 100)	135,6	-1,4 %-Punkte	→
Arbeitslosenquote an allen zivilen Erwerbstätigen	in %	4,9	-0,3 %-Punkte	→
Registrierungen für Sozialwohnungen	absolut	11.534	- 8,9%	↘
Wohnfläche pro Einwohner	in m ²	39,0	- 1,0%	→
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand	absolut	780.194	+ 1,5%	→
Baufertigstellungen (in Wohneinheiten)	absolut	6.596	- 16,5%	↘
Bewilligte geförderte Wohnungen	absolut	1.785	+ 30,3%	↑
Baugenehmigungen (in Wohneinheiten)	absolut	8.445	+ 17,3%	↑
Sozial- und Belegrechtswohnungen	absolut	74.482	- 1,4%	→
Immobilienpreise und Mieten				
Preis für Bauland Mehrfamilienhäuser, gute Wohnlage	in Euro/m ²	2.100	+ 25,4%	↑
Preis für Eigentumswohnung, Bestand, guter Wohnwert	in Euro/m ²	4.850	+ 18,3%	↑
Preis für Eigentumswohnung, Neubau, guter Wohnwert	in Euro/m ²	6.300	+ 10,5%	↑
Preis für Doppelhaushälfte, neu, durchschn./ gute Lage	in Euro/m ²	930.000	+ 11,4%	↑
Mittlere Bruttokaltmiete im Wohnungsbestand	in Euro/m ²	10,63	+ 2,8%	↗
Mietnebenkosten 2014 pro Monat, Vergleich zu 2012	in Euro/m ²	3,12	+ 0,3%	→

Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München mit Trendangabe

1.2 Trends und allgemeine Situation

Die wichtigen Herausforderungen für die Landeshauptstadt München haben sich in den letzten beiden Jahren nur wenig verändert. Angesichts der aktuellen Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass es einen sehr langen Atem braucht, um eine Verbesserung der Wohnungssituation in München herbeizuführen. Dennoch ist München im Vergleich zu vielen anderen Regionen in Deutschland und im europäischen Vergleich in einer in vielerlei Hinsicht beneidenswerten Situation. Die hohe Beschäftigungsquote, die wirtschaftliche Stabilität und die guten Perspektiven führen zu einer stabilen kommunalen Finanzsituation, die umfassende soziale Maßnahmen möglich macht, die sich viele andere Kommunen schon lange nicht mehr leisten können.

Bevölkerungswachstum

In den vergangenen Jahren konnte nicht nur für München, sondern auch für Deutschland eine Zunahme der Bevölkerung festgestellt werden. Gegenüber dem letzten Berichtszeitraum stieg die Einwohnerzahl Münchens um fast vier Prozent. Getragen wird das Wachstum hauptsächlich von Zuwanderungen, die insbesondere im Berichtsjahr 2015 durch die anhaltenden Konflikte im Nahen und Mittleren Osten neue Ausmaße erreichten. In München kommt wie bereits in den Vorjahren der positive natürliche Bevölkerungssaldo durch steigende Geburtenzahlen hinzu. Die steigenden Geburtenzahlen resultieren unter anderem aus der Zuwanderung von Personen in der Familiengründungsphase. Die Entwicklung Münchens wird auch in den nächsten 20 Jahren durch anhaltendes Wachstum gekennzeichnet sein. Dabei beschränkt sich das Wachstum nicht auf die Kernstadt, sondern umfasst die gesamte Region München.

Münchener Wirtschaft setzt Wachstumskurs stetig fort

Nicht nur in Bezug auf die Bevölkerung zeichnet sich München durch Wachstum aus: Während die deutsche Wirtschaft in 2015 ein stabiles Wachstum von 1,7 Prozent zeigte, stieg die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in München um 2,7 Prozent an. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 20.700 neuen Beschäftigungsverhältnissen. Nachdem die Arbeitslosenquote 2013 etwas angestiegen ist, entwickelte sie sich zuletzt wieder rückläufig und lag im Jahresdurchschnitt bei 4,6 Prozent.

Kaufkraft, Mieten und Wohnimmobilienpreise weiterhin auf hohem Niveau

München bleibt die deutsche Großstadt mit der höchsten Kaufkraft (Kaufkraft pro Einwohner/in: 29.085 Euro; Kaufkraftindex: 135,6). Allerdings liegen die Immobilienpreise und Mieten relativ noch höher. Das Mietniveau liegt in München weit über dem deutschen Mittelwert. Die Immobilienpreise steigen aufgrund des immer knapperen Angebotes weiter an. In München werden inzwischen Wohnungen im Durchschnitt für fast das 30fache der Jahresnettokaltmiete verkauft.

Resultierend aus den Unsicherheiten aufgrund der wirtschaftlichen Lage im Euroraum und der aktuellen konjunkturellen Entwicklung ist der Münchner Wohnungsmarkt für Privatanleger und Investoren sehr attraktiv. Die Nachfrage übersteigt weiterhin bei weitem das Angebot, in Folge dessen steigen die Immobilienpreise weiter an.

Die Renditen haben sich jedoch angesichts der hohen Einstandspreise bei den Neubauten eher verschlechtert, wohingegen die Besitzer von Bestandsimmobilien bei der Wiedervermietung von den steigenden Mieten profitieren.

Weiterhin Handlungsbedarf bei preisgünstigen Wohnungen

München ist eine wachsende Stadt (siehe Kap. 4). Dieses Wachstum ist planerisch nur sehr begrenzt steuerbar. Das Wachstum der Bevölkerung und Wirtschaft geht mit z. T. schwierigen Begleiterscheinungen wie insbesondere Wohnungsmangel im preiswerten Sektor und hohen Mieten einher. Gleichzeitig entsteht ein hoher Bedarf an sozialer und technischer Infrastruktur, der finanziert werden muss. In München wurde dementsprechend zur Mitfinanzierung der Folgekosten für städtische Infrastruktur bei Neuausweisung von Baurecht in den 1990er Jahren die „sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)“ eingeführt. Sie leistet einen wesentlichen Beitrag zur bedarfsgerechten und qualitativ anspruchsvollen Stadtplanung.

Ein wesentliches Kennzeichen der Wohnungsmarktentwicklung ist der Rückgang der preisgünstigen Mietwohnungen. Dies gilt sowohl für die sogenannte Eingriffsreserve (Sozialwohnungen und Belegrechtswohnungen) als auch für den freien Wohnungsmarkt. Hier gehen die Wohnungspreise durch Aufwertung von Quartieren und Wohnimmobilien verstärkt in den mittleren oder hochwertigen Sektor über. Demgegenüber steht die hohe Zahl der Vormerkungen für Sozialwohnungen, hauptsächlich von besonders dringlichen Fällen, deren Unterbringung zunehmend schwerer wird. Ziel ist weiterhin die Unterbringung in Wohnungen, der Verzicht auf die Anmietung von Beherbergungsbetrieben oder die Aufstellung von Wohncontainern. In den kommenden Jahren besteht in diesem Sektor weiterhin dringender Handlungsbedarf.

Mit der Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ reagiert die Stadt auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt. Hier werden neben Zielzahlen zum Wohnungsneubau auch Maßnahmen zur Bestandsicherung und Anpassungen vorhandener sowie Festlegungen neuer Förderprogramme festgehalten.

2 Wohnungsangebot

In diesem Kapitel wird die Entwicklung und die Veränderung des Wohnungsbestandes dargestellt. Dabei werden neben gesamtstädtischen und allgemeinen Tendenzen (Kap. 2.1) auch Fragen der längerfristigen Entwicklung angesprochen (Kap. 2.2). Angesichts rückläufiger Flächenpotenziale – insbesondere von größeren zusammenhängenden Arealen – wird es immer schwieriger, ausreichend Entwicklungsraum für die Deckung des Wohnungsbedarfs in München zu sichern.

2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt München zeigt seit Beginn des Jahrtausends einen kontinuierlichen Zuwachs und lag 2015 bei über 780.000 Wohneinheiten. Die Zahl der Haushalte lag mit rund 840.000 etwas höher, jedoch ist zu berücksichtigen, dass zum Beispiel bei Wohngemeinschaften mehrere Haushalte in einer Wohnung leben (vgl. Abbildung 1).

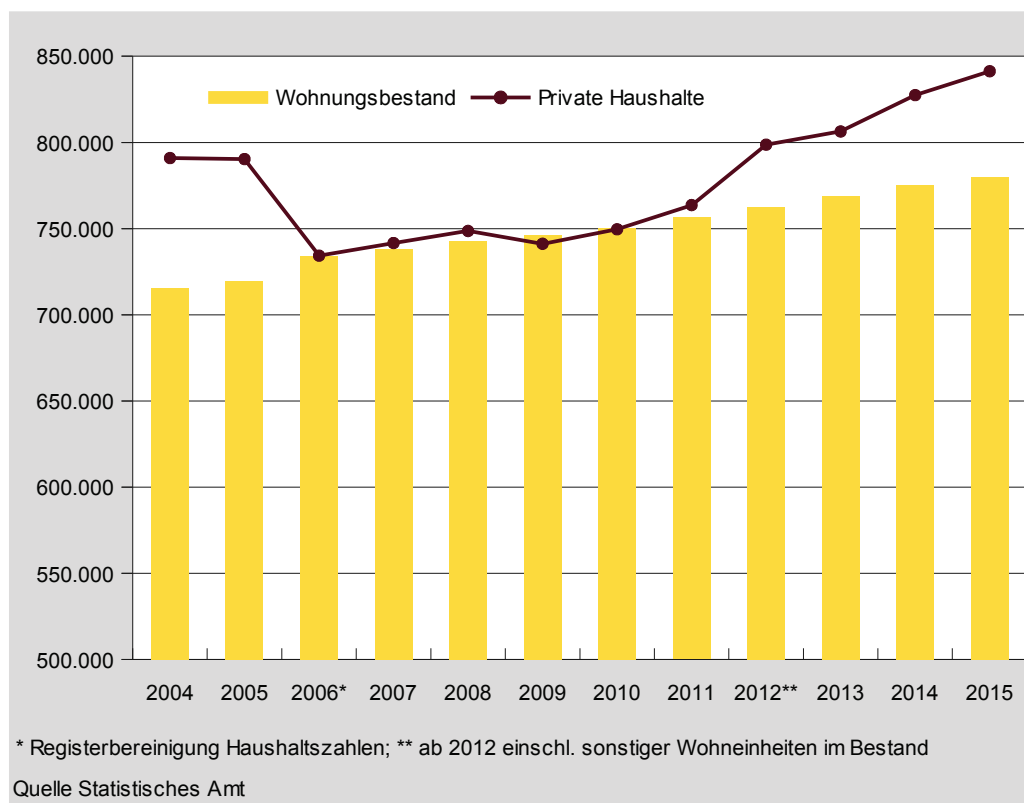


Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Vergleich zur Anzahl der Haushalte in München seit 2004

Der deutliche Rückgang der Privathaushalte im Jahr 2006 beruht auf einer Registerbereinigung im Zuge der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in diesem Jahr. 2009 führte die Einführung der Steueridentifikationsnummer ebenfalls zu einer weiteren Registerbereinigung. Im Jahr 2012 erfolgten Änderungen in den Verfahren zur Haushaltsgenerie-

rung und in der Berechnung des Wohnungsbestands, was einen Vergleich der Zahlen mit den Vorjahren nur bedingt ermöglicht.

Jahr	Wohnungen ^{a)}	darunter	
		Reinzugang	
	absolut	in %	
2004	715.342	6.660	0,9
2005	719.628	4.286	0,6
2006	734.397	14.769 ^{c)}	2,0
2007	738.393	3.996	0,5
2008	742.820	4.427	0,6
2009	746.543	3.723	0,5
2010	750.512	3.969	0,5
2011	756.502	5.590	0,7
2012 ^{d)}	762.470	5.968	0,8
2013	768.686	6.216	0,8
2014	775.175	6.489	0,8
2015	780.194	5.019	0,6

^{a)} Amtsinterne Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987; Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen

^{b)} Reinzugang = Gesamtzugang minus Abbrüche, Zusammenlegung und Nutzungsänderung

^{c)} inkl. Sonderaktion 2006

^{d)} Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 2: Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes seit 2004

Unter Berücksichtigung von Abbrüchen, Zusammenlegungen und Nutzungsänderungen von Wohneinheiten war für die Berichtsjahre 2014 und 2015 insgesamt ein Reinzugang von rund 11.500 Wohneinheiten zu verzeichnen (vgl. Tabelle 2).

Strukturell veränderte sich der Wohnungsbestand dabei in den Berichtsjahren kaum, wie schon in den vergangenen Jahren lag der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen bei rund 22 Prozent, die 3- und 4-Raumwohnungen hatten jeweils einen Anteil von knapp 29 Prozent, über 5 und mehr Räumen verfügten rund 20 Prozent aller Wohneinheiten.

Während sich der Wohnungszuwachs im letzten Berichtszeitraum relativ gleichmäßig auf die Wohnungsgrößenklassen verteilte, stieg im aktuellen Berichtszeitraum 2014/15 vor allem die Zahl der Ein- und Zweiraumwohnungen an. Ihr absoluter Zugewinn betrug in den zwei Jahren rund 3.900 Wohneinheiten. Tendenziell kann festgehalten werden, dass die Zugewinne mit ansteigender Raumzahl geringer ausfallen.

Jahr	Wohnungen	davon mit ... Wohnräumen (einschließlich Küche)							
		1 und 2		3		4		5 und mehr	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2004	715.342	158.248	22,1	207.849	29,1	206.869	28,9	142.376	19,9
2005	719.628	158.934	22,1	208.996	29,0	208.188	28,9	143.510	19,9
2006 ^{a)}	734.397	162.302	22,1	212.976	29,0	212.240	28,9	146.879	20,0
2007	738.393	162.960	22,1	213.380	28,9	213.589	28,9	148.464	20,1
2008	742.820	163.578	22,0	214.776	28,9	215.009	28,9	149.457	20,1
2009	746.543	164.479	22,0	215.873	28,9	216.115	28,9	150.076	20,1
2010	750.512	165.395	22,0	217.162	28,9	217.284	29,0	150.671	20,1
2011	756.502	166.781	22,0	218.904	28,9	218.861	28,9	151.956	20,1
2012 ^{b)}	762.470	168.302	22,1	220.492	28,9	220.339	28,9	153.337	20,1
2013	768.686	169.726	22,1	222.380	28,9	221.920	28,9	154.660	20,1
2014	775.175	171.722	22,2	224.345	28,9	223.334	28,8	155.774	20,1
2015	780.194	173.633	22,3	225.751	28,9	224.323	28,8	156.487	20,1

^{a)} einschl. Sonderaktion 2006

^{b)} Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 3: Wohnungsbestandsentwicklung nach Wohnungsgrößen seit 2004

Bei rund einem Viertel des Münchner Gebäudebestandes handelt es sich um Altbauten, die 1949 und früher errichtet wurden. Das Gros der Gebäude entstand allerdings erst in den Nachkriegsjahren. So wurden etwas mehr als 80 Prozent der Gebäude nach 1949 errichtet. Ein großer Teil entfällt dabei auf Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1960

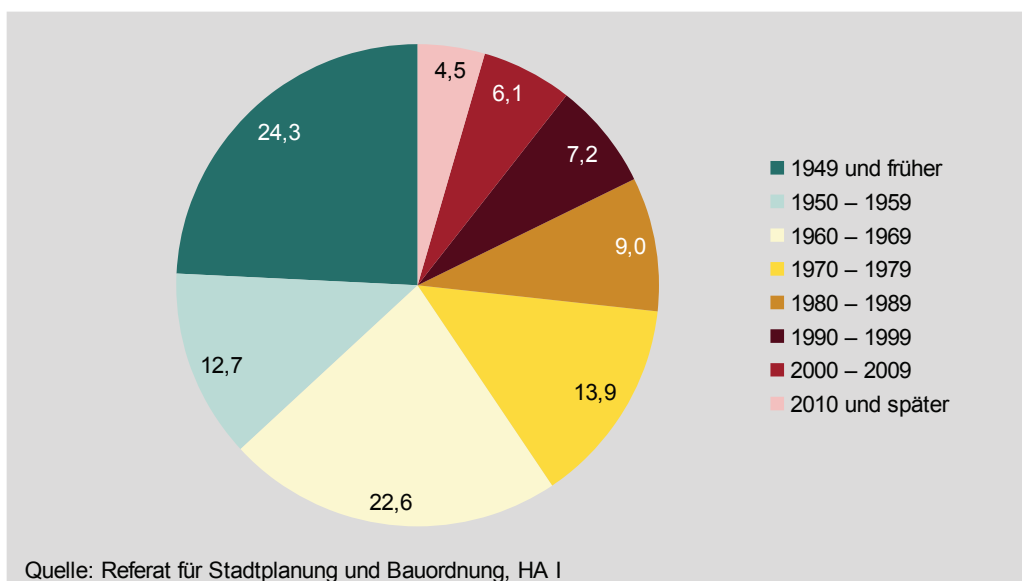
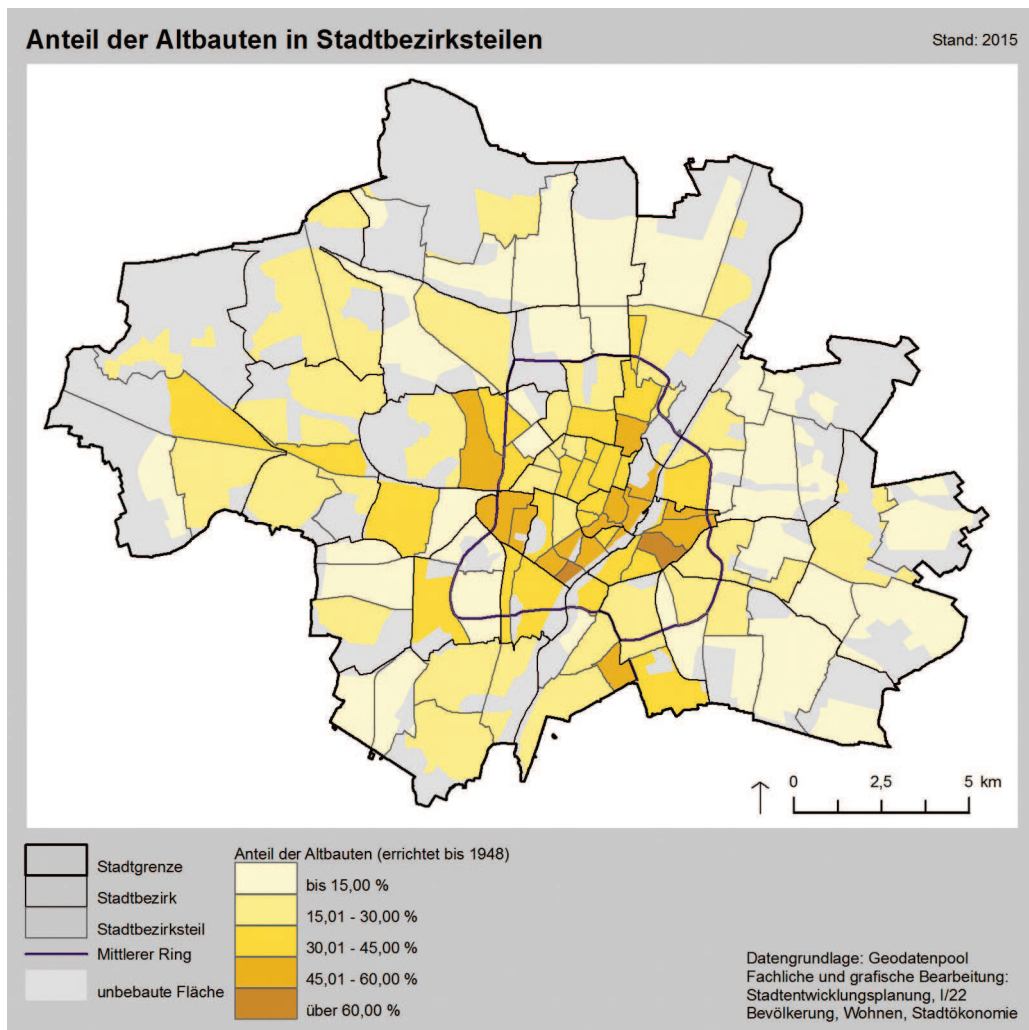


Abbildung 2: Baujahrsklassen von Gebäuden in München, Anteil in Prozent 2015

und 1969. Knapp 11 Prozent der Gebäude in München sind ab dem Jahr 2000 errichtet worden (vgl. Abbildung 2).

Innerhalb des mittleren Rings liegt der Anteil an Altbauwohnungen in den Stadtbezirksteilen mit über 45 Prozent beziehungsweise teils sogar über 60 Prozent des Wohnungsbestandes am höchsten, zum Stadtrand hin nimmt er deutlich ab. In diesen Lagen ist die Stadt, mit Ausnahme der alten Ortskerne, erst nach 1948 deutlich gewachsen (vgl. Karte 2).



Karte 2: Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet bis 1948) 2015

2.2 Langfristige Siedlungsentwicklung

Mit dem Projekt Langfristige Siedlungsentwicklung werden Antworten auf den absehbaren Engpass bei den Siedlungsflächen gesucht. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, welche Planungsstrategien, die eine sozial ausgleichende Wohnungspolitik auf geeigneten Flächen weiterhin möglich machen, entwickelt werden können.

Auf Basis der laufenden Untersuchungen und Beobachtungen seit dem Start des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung lassen sich folgende Schwerpunkte von Wohnbaupotenzialen identifizieren:

- **Wohnbaupotenziale durch Nachverdichtung**

Bei dieser Strategie werden Wohnbausiedlungen einheitlicher Prägung untersucht, die im Zeitraum bis 1989 errichtet worden sind, die nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen und die sich in einheitlichem Eigentum befinden. Die Untersuchungen zeigen, dass gerade diese Bereiche die größten Verdichtungspotenziale durch Aufstockung und Ergänzung bereits bestehender Gebäude sowie Ausschöpfung von vorhandenem Baurecht bzgl. der Schaffung von Wohnraum bergen. So ist in diesen Bereichen auch ein reger Verdichtungsprozess zu verzeichnen.

Vor allem bei den Untersuchungen zur Ermittlung möglicher Wohnbaupotenziale durch Nachverdichtung zeichnet sich ab, dass die Versorgung mit sozialer Infrastruktur, hier insbesondere der Schulversorgung, die Komplexität von Entwicklungsprozessen erhöht. Dies beruht einerseits auf den häufig bereits ausgeschöpften Kapazitäten bestehender Schulstandorte, andererseits auf den oftmals nur mehr eingeschränkt verfügbaren Flächen für den Neubau entsprechender Einrichtungen. Ähnliches gilt auch für die erforderliche Freiraumversorgung bei einer Nachverdichtung der Gebiete.

Kontinuierliche Nachverdichtungsprozesse im Siedlungsbestand betreffen in relevantem Umfang auch die im Stadtgebiet häufig anzutreffenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete. Da hier aber überwiegend kein Baurecht besteht und sich die Eigentümerstruktur der Gebiete sehr uneinheitlich darstellt, bleibt die Einflussnahme der Landeshauptstadt München auf diese Prozesse sehr beschränkt.

- **Wohnbaupotenziale durch Umstrukturierung und Umwandlung von Gewerbegebieten in Mischgebiete / Wohngebiete**

Potenziale dieses Schwerpunktes ergeben sich vorrangig durch die bauliche Verwertung verbliebener Kasernenflächen (Bayernkaserne), sowie die Umstrukturierung von Gewerbegebieten, die nicht mehr der reinen Gewerbenutzung dienen und teilweise oder komplett zu Wohngebieten umstrukturiert werden (Paul-Gerhardt-Allee, Werksviertel am Ostbahnhof, Gewerbeband Obersendling).

- **Wohnbaupotenziale durch Neuentwicklung**

Neuentwicklungen ergeben sich aus Flächen, die zuvor noch keiner baulichen Nutzung für Wohnungsbau oder Gewerbeunterlagen, wie beispielsweise landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grün- oder Sportflächen. Aktuelle Beispiele hierfür sind die Entwicklung des neuen Stadtteils Freiam oder die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Münchner Nordosten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist seit dem Start des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung als Folge der Sensibilisierung aller Beteiligten und der Flächenknappheit für den (geförderten) Wohnungsbau eine eindeutige Entwicklung hin zu höheren Baudichten zu verzeichnen. Dies lässt sich im Vergleich der ursprünglich geplanten Ausgangsdichten zu den schließlich realisierten Dichten kürzlich in Kraft getretener beziehungsweise sich noch in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne verfolgen. Auch die Planungsvarianten für den Münchner Nordosten werden voraus-

sichtlich Potenziale ergeben, die die bisherigen Abschätzungen auf Basis des Flächennutzungsplanes deutlich übertreffen, so dass sich das geschätzte Gesamtpotenzial weiter erhöhen kann.

Bei allen drei genannten Potenzial-Schwerpunkten ist tendenziell eine zunehmende Erschwernis bei der Baurechtschaffung beziehungsweise der Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren erkennbar. Dies liegt beispielsweise in schwierigen Voraussetzungen zur Herstellung der Verkehrs- oder sozialen Infrastruktur, in der Bewältigung des Immissionsschutzes oder auch in einer mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Die Auseinandersetzung mit der deutlich wachsenden Stadtbevölkerung auf der einen Seite und einem erkennbaren Mangel an verfügbaren Entwicklungsflächen auf dem Stadtgebiet andererseits hat die Frage nach der verträglichen baulichen Dichte in den Mittelpunkt gerückt und zu einem Bewusstseinswandel bei den betroffenen Akteuren geführt.

2.3 Baurechtschaffung und SoBoN

Im Berichtszeitraum 2014/15 wurde Baurecht für insgesamt rund 11.900 Wohneinheiten geschaffen. Die im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ durch den Stadtrat beschlossene Zielzahl einer Baurechtschaffung von 3.500 Wohneinheiten pro Jahr wurde in den beiden letzten Jahren deutlich übertroffen. Für das Jahr 2015 konnte mit rund 7.900 Wohneinheiten eine besonders hohe Anzahl an Baurechtausweisungen verzeichnet werden.

Jahr	Baurechtausweisung in Wohneinheiten
	absolut
2004	2.303
2005	5.306
2006	6.385
2007	2.000
2008	994
2009	2.280
2010	3.633
2011	1.932
2012	3.258
2013	3.153
2014	3.982
2015	7.923

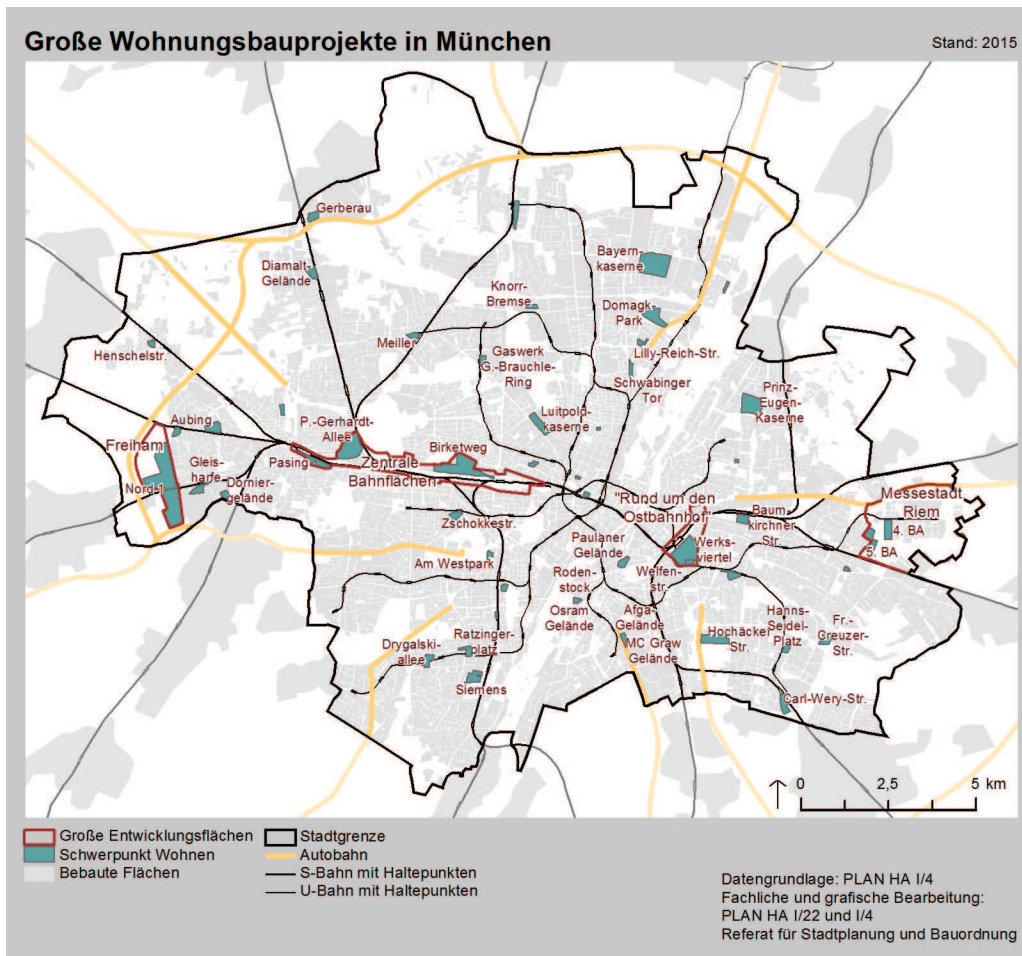
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II

Tabelle 4: Baurechtausweisung in München seit 2004

Da die Zielzahlen in den Vorjahren tendenziell unterschritten wurden, kann der bemerkenswerte Anstieg der Baurechtschaffung unter anderem auf die hohen Anstrengungen zurückgeführt werden, die Zielvorgaben des fünfjährigen Programmzeitraums insge-

samt betrachtet dennoch zu erreichen. Durchschnittlich wurden in den letzten fünf Jahren Baurechtausweisungen für rund 4.000 Wohneinheiten geschaffen (vgl. Tabelle 4).

Baurechtausweisungen in größerem Umfang erfolgen in den kommenden Jahren in Entwicklungsgebieten (vgl. Karte 3). Zu nennen sind hier insbesondere die verbliebenen Kasernenflächen, Freiham, die Messestadt Riem beziehungsweise Umstrukturierungsgebiete wie beispielsweise in Obersendling .



Karte 3: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)

Die Schaffung von neuem und die Umstrukturierung bestehenden Baurechts verursacht – bei allen Vorteilen für die urbane Entwicklung – auch beträchtliche Folgekosten. So sind für die Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete Straßen, Wege und Grünflächen anzulegen. Neben der technischen ist eine soziale Infrastruktur, zum Beispiel Kindergärten/ -krippen und Schulen, erforderlich. Und schließlich ist im Interesse einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung der Bevölkerung auch Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen vorzusehen.

Jahr	Bindungsverträge ^{a)}	Betroffene Wohnungen ^{b)}
	absolut	
2006	12	1.184
2007	4	135
2008	8	178
2009	9	295
2010	8	616
2011	8	148
2012	10	273
2013	19	882
2014	23	1.055
2015	21	1.347
insgesamt (seit 2006)	122	6.113
Durchschnitt (seit 2006)	12	611

^{a)} bei der Neuausweisung von Baurecht
(inkl. Baurechtsmehrungen)

^{b)} Bei der Zahl der gebundenen Wohnungen handelt es sich um eine rechnerische Größe (gebundene Geschossfläche geteilt durch durchschnittliche Wohnungsgrößen), die von der Zahl der in den Folgejahren tatsächlich errichteten Wohnungen abweichen kann.

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II

Tabelle 5: SoBoN-Bindungsverträge in München seit 2006

Unter der Bezeichnung "Sozialgerechte Bodennutzung" (SoBoN) hat die Landeshauptstadt München ein Instrument zur Mitfinanzierung städtebaulicher Planungen und damit auch zur Entlastung des städtischen Haushalts geschaffen. Die SoBoN leistet seit ihrer Einführung 1994 bis heute einen wesentlichen Beitrag zur zeitnahen Realisierung einer bedarfsgerechten und qualitativ anspruchsvollen Stadtplanung. Im Rahmen dieses Instruments wurden in den letzten 10 Jahren rund 120 Bindungsverträge bei der Neuausweisung von Baurecht abgeschlossen (vgl. Tabelle 5).

2.4 Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Abbrüche

In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich pro Jahr für rund 8.000 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. Während die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in den Jahren 2012 und 2013 wieder unter die 8.000er-Marke gefallen war, wurde im Berichtszeitraum 2014/15 jeweils der Spitzenwert aus dem Jahr 2011 von 8.419 genehmigten Wohneinheiten übertroffen. Tendenziell entfällt ein immer größerer Anteil der Genehmigungen auf Mehrfamilienhäuser, was auch auf die begrenzte Flächenverfügbarkeit in der Stadt zurückzuführen ist. So ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser an sämtlichen genehmigten Wohngebäuden gegenüber dem Jahr 2014 um ganze fünf Prozentpunkte auf 46,2 Prozent angestiegen (vgl. Tabelle 6).

Jahr	Wohnungen ¹⁾	Wohngebäude				
		zusammen	davon			
			Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
		absolut	in %	absolut	in %	
2005	8.574	1.567	939	59,9	628	40,1
2006	7.188	1.567	1.077	68,7	490	31,3
2007	5.278	1.148	839	73,1	309	26,9
2008	5.731	1.343	874	65,1	469	34,9
2009	4.986	1.045	651	62,3	394	37,7
2010	5.435	1.282	856	66,8	426	33,2
2011	8.419	1.602	984	61,4	618	38,6
2012	7.549	1.119	669	59,8	450	40,2
2013	7.201	1.201	704	58,6	497	41,4
2014	8.563	1.374	808	58,8	566	41,2
2015	8.445	1.313	706	53,8	607	46,2

¹⁾ Hinweis: Alle Baumaßnahmen (Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, Ausbaumaßnahmen) bei Wohnungen

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 6: Baugenehmigungen in München nach Gebäudetyp seit 2005

Gemessen an der Zahl der Wohneinheiten würden sich die Anteile genehmigter Wohneinheiten in Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern weiter auseinander entwickeln. So wie es sich beispielsweise in Tabelle 12 an der Zahl der fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudetyp ablesen lässt.

Während insgesamt betrachtet in den Jahren 2014 und 2015 die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in den Landkreisen des Münchener Umlands mit jeweils unter 7.000 Wohneinheiten gegenüber 2013 leicht abgenommen hat, wurden in der Landeshauptstadt München für rund 8.500 Wohneinheiten pro Berichtsjahr im betrachteten Zeitraum 2014 bis 2015 Baugenehmigungen erteilt. Damit entfielen zuletzt 55 Prozent der in der Region 14 genehmigten Wohneinheiten auf die Landeshauptstadt München¹⁾ (vgl. Tabelle 7).

Einzel betrachtet lässt sich in den Landkreisen eine differenziertere Entwicklung ausmachen. So wurden beispielsweise im Landkreis Ebersberg mit 557 genehmigten Wohneinheiten im Jahr 2015 so wenige Genehmigungen erteilt wie seit 2010 nicht mehr. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Zahl jährlich starken Schwankungen ausgesetzt ist. Im Jahr 2014 wurden in genanntem Landkreis nämlich rund 160 Wohneinheiten mehr genehmigt. Im Landkreis Freising lag die Zahl hingegen im Berichtsjahr 2015 bei 1.000 genehmigten Wohneinheiten und erreichte hier im Jahr 2014 mit 1.361 genehmigten Wohneinheiten sogar den gebietsbezogenen Spitzenwert (vgl. Tabelle 7).

¹⁾ Aufgrund geringfügiger Unterschiede bei den Erhebungsverfahren der statistischen Ämter, kommt es bei den Genehmigungszahlen für die Stadt München zu Abweichungen.

Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland-Landkreise (LK)								Umland gesamt	Region 14
			Dachau	Ebers-berg	Erding	Freising	Fürsten-feldbruck	Lands-berg	München (LK)	Starn-berg		
	absolut	in % ¹⁾	absolut									
2004	6.665	45,2	765	705	984	1.093	944	785	2.203	596	8.075	14.740
2005	8.527	58,3	833	731	629	735	787	712	1.188	491	6.106	14.633
2006	7.529	48,7	889	797	787	1.091	978	635	2.096	660	7.933	15.462
2007	5.271	47,5	675	484	431	775	886	446	1.651	483	5.831	11.102
2008	5.730	53,6	547	387	625	491	878	423	1.174	436	4.961	10.691
2009	5.462	50,6	636	406	527	600	800	445	1.499	414	5.327	10.789
2010	5.402	47,3	830	611	517	777	785	509	1.587	413	6.029	11.431
2011	8.448	57,0	971	742	564	957	1.070	442	1.169	453	6.368	14.816
2012	7.559	54,1	759	570	965	700	787	552	1.573	518	6.424	13.983
2013	7.199	50,1	759	614	796	968	1.162	523	1.748	608	7.178	14.377
2014	8.566	55,1	653	721	761	1.361	853	705	1.340	582	6.976	15.542
2015	8.445	55,0	957	557	944	1.000	979	483	1.410	574	6.904	15.349

¹⁾ Anteil an der Region 14

Hinweis: Alle Baumaßnahmen (Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, Ausbaumaßnahmen)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Wohnungen in allen Gebäuden

Tabelle 7: Genehmigte Wohneinheiten in München und seinem Umland seit 2004

Angesichts der zunehmenden Flächenknappheit innerhalb Münchens sowie der prognostizierten demographischen Entwicklung ist zu erwarten, dass sich die Neubautätigkeit auch im Umland weiter erhöhen wird.

Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt, die zu weiteren Verknappungen führen, spiegeln sich in steigenden Erstbezugsmieten wider. Während die Zahl der Baufertigstellungen in den letzten beiden Berichtsjahren gegenüber 2013 rückläufig waren, ist die Erstbezugsmiete weiter angestiegen und lag im Jahr 2015 bei 16,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Der enorme Anstieg bei den Baurechtschaffungen zwischen 2014 und 2015 ist auf die erhöhten Anstrengungen gemäß den in WIM V gestiegenen Zielzahlen für den Wohnungsneubau und zurückzuführen, deren Effekte sich aber erst zeitverzögert zeigen werden (vgl. Abbildung 3).

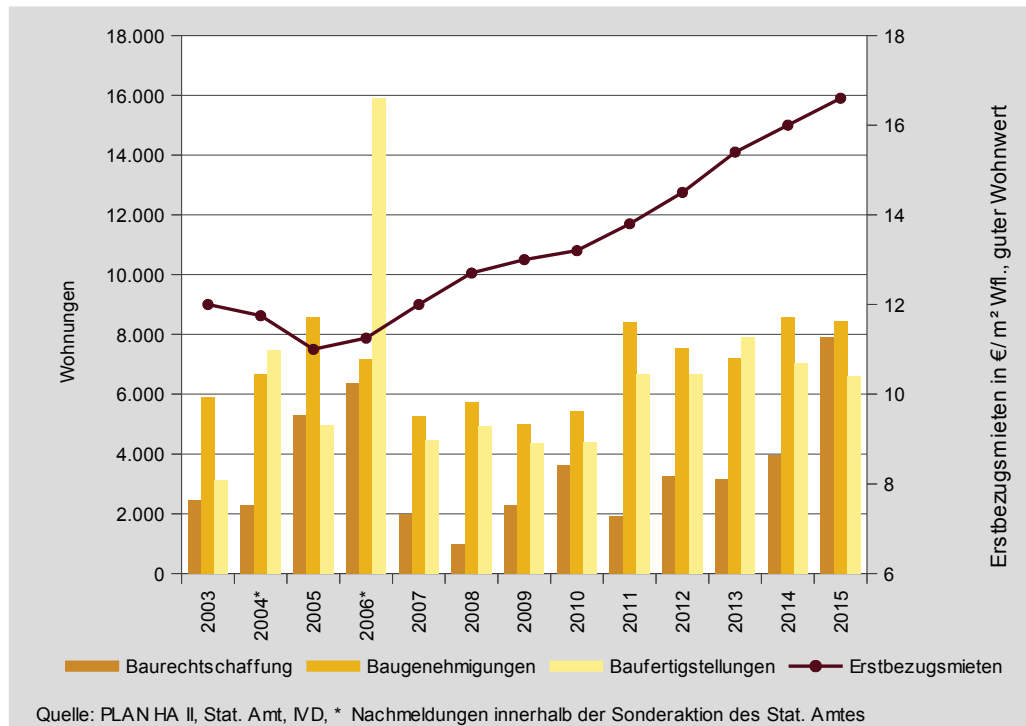


Abbildung 3: Baurechtschaffung, -genehmigung und -fertigstellung sowie Erstbezugsmietern in München seit 2003

Mit der Baurechtschaffung und -genehmigung von Wohnungen sind diese noch nicht auf dem Markt. Der eigentliche Bau und die Fertigstellung können – zum Beispiel abhängig von der Marktlage – zeitverzögert erfolgen, sodass sich in den Jahren unterschiedlich ausgeprägte Bauüberhänge ergeben können. Als Bauüberhänge werden genehmigte Bauvorhaben bezeichnet, die am Ende eines Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind.

Der Bauüberhang ist in den beiden letzten Berichtsjahren 2014 und 2015 wieder stark angestiegen. Die Zahl der Wohnungen, die bereits im Bau befindlich sind, ist bis Ende 2015 ebenfalls weiter angestiegen, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass in den nächsten Jahren wieder mehr Fertigstellungen erfolgen werden (vgl. Tabelle 8).

Jahr	Bauüberhang		Genehmigte, aber noch nicht begonnene ...		Im Bau ... befindliche			
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	noch nicht unter Dach		unter Dach (rohbaufertig)	
					Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
absolut								
2004	6.744	22.044	4.047	11.851	1.841	6.459	856	3.734
2005	7.221	24.520	3.197	10.434	2.706	9.135	1.318	4.951
2006	4.652	15.658	2.185	6.834	1.611	5.551	856	3.273
2007	4.716	15.072	2.156	6.059	1.664	5.332	896	3.681
2008	5.101	15.366	2.663	7.395	1.541	4.369	897	3.602
2009	5.417	16.083	3.497	10.336	1.242	3.411	678	2.336
2010	6.052	17.228	4.422	12.726	1.008	2.709	622	1.793
2011	6.366	18.611	4.021	11.618	1.734	5.470	611	1.523
2012	6.265	21.075	3.667	12.541	2.094	7.084	504	1.450
2013	5.825	19.224	3.248	10.470	2.152	7.571	425	1.183
2014	5.961	20.497	3.223	11.308	2.320	8.026	418	1.163
2015	6.181	22.193	3.559	13.299	2.225	7.867	397	1.027

Hinweis: Die Zahlen schließen Wohn- und Nichtwohngebäude ein. Es werden nur Gebäudeneubauten berücksichtigt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Tabelle 8: Bauüberhang in München seit 2004

Im Schnitt wurden in den letzten beiden Berichtsjahren 2014/15 rund 6.800 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Die im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ genannte Bedarfzahl von 7.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr wurde damit geringfügig unterschritten (vgl. Tabelle 9).

Auch im geförderten Wohnungsbau machen sich die hohen Anstrengungen in den Zahlen bemerkbar. So ist gegenüber dem Jahr 2013 für die Berichtsjahre 2014 und 2015 jeweils ein Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2015 handelte es sich bei mehr als jeder fünften fertiggestellten Wohnung um eine Wohnung im geförderten Wohnungsbau Insbesondere die Fertigstellungszahlen von Mietwohnungen nach dem München Modell² (MM) fielen dabei deutlich höher aus als in den Vorjahren.

² Zum München Modell und anderen Förderprogrammen siehe auch S. 101ff.

Jahr	Fertigstellungen (Zahl der Wohneinheiten ^{a)})	darunter im geförderten Wohnungsbau							
		zusammen		1. Förderweg ^{b)}		KomPro ^{d)} (Allgemein, für Sozialbe- nachteiligte, Clearing)	EOF ^{e)}	München Modell (MM) Miete	MM Eigentum und/oder staatlich gefördert, SoBoN Eigentum, Eigen- wohnungen, Zinsverbilligungsprogr.
		absolut	in %	absolut					
2004	7.465 ^{f)}	1.711	22,9	757	0	0	487	272	195
2005	4.952	869	17,5	132	0	0	192	311	234
2006	15.908 ^{g)}	2.089	13,1	446	0	144	854	404	157
2007	4.448	1.733	39,0	117	211	264	589	286	266
2008	4.938	1.888	38,2	0	402	237	759	221	269
2009	4.382	1.523	34,8	0	0	241	571	149	562
2010	4.401	1.870	42,5	0	588 ^{h)}	149	411	350	372
2011	6.671	2.195	32,9	0	238	242	1.014	290	411
2012	6.685	1.116	16,7	0	236 ⁱ⁾	189	555	28	108
2013	7.904	916	11,6	0	49	324	413	16	114
2014	7.026	1.141	16,2	0	82	150 ^{j)}	709	109	91
2015	6.596	1.541	23,4	0	205 ^{k)}	311 ^{j)}	487	401	137

^{a)} Einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden.

^{b)} für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG i.V.m. WFB 2008 Ziffer 17.2, Stufe 1, früher § 9 WoFG, seit 2003 nur noch EOF

^{c)} Landesaltenplan, ausgelaufen zum 31.12.2006

^{d)} Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

^{e)} Einkommensorientierte Förderung

^{g)} davon 11.640 Wohnungsnachmeldungen vergangener Jahre aus Sonderaktion

^{h)} Studenten-Wohnplätze

ⁱ⁾ davon 212 Studenten-Wohnplätze und 24 Wohnplätze für Behinderte

^{j)} ohne KomPro C

^{k)} davon 165 Studenten-Wohnplätze und 40 Wohnplätze für Behinderte

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 9: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2004

Bei den im den letzten zwei Jahren fertiggestellten Wohneinheiten handelt es sich meist um kleine Wohnungen und Apartments mit ein oder zwei Räumen, das sind rund 34 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen. Der Anteil der fertiggestellten Eigentumswohnungen liegt bei rund 48 Prozent (vgl. Tabelle 10). Die tatsächliche Zahl der Eigentumswohnungen könnte etwas höher liegen, weil diese freiwillige Angabe in den Bauanträgen nicht von jedem Bauherrn, der Eigentumswohnungen baut, angekreuzt wird.

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen	davon mit ... Räumen ^{a)}								darunter	
		1 und 2		3		4		5 und mehr		Eigentumswohnungen ^{b)}	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2005	4.952	833	16,8	1.341	27,1	1.511	30,5	1.267	25,6	3.092	62,4
2006 ^{c)}	15.908	1.781	11,2	4.756	29,9	5.106	32,1	4.265	26,8	8.248	51,8
2007	4.448	765	17,2	1.303	29,3	1.298	29,2	1.082	24,3	2.501	56,2
2008	4.938	784	15,9	1.445	29,3	1.459	29,5	1.250	25,3	2.478	50,2
2009	4.382	981	22,4	1.359	31,0	1.259	28,7	783	17,9	2.244	51,2
2010	4.401	943	21,4	1.342	30,5	1.207	27,4	909	20,7	2.692	61,2
2011	6.671	1.534	23,0	1.955	29,3	1.728	25,9	1.454	21,8	2.982	44,7
2012	6.685	2.306	34,5	1.979	29,6	1.464	21,9	936	14,0	3.074	46,0
2013	7.904	2.702	34,2	2.044	25,9	1.699	21,5	1.459	18,5	3.807	48,2
2014	7.026	2.161	30,8	2.127	30,3	1.531	21,8	1.207	17,2	3.484	49,6
2015	6.596	2.511	38,1	1.848	28,0	1.299	19,7	938	14,2	3.008	45,6

^{a)} Räume einschließlich Küche

^{b)} freiwillige Angaben in den Bauanträgen; die tatsächliche Zahl der ETW dürfte größer sein

^{c)} inkl. 11.640 Nachmeldungen von Wohnungen

Hinweis: Wohnungen in allen Gebäuden

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 10: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe in München seit 2005

Dass in den letzten Jahren vermehrt kleine Wohnungen fertiggestellt wurden, zeigt sich auch in nachfolgender Abbildung 4. So hat der Anteil von Wohnungen mit ein und zwei Räumen im Jahr 2015 zu Lasten aller übrigen Größenkategorien zugenommen. Ihr Anteil an den neu errichteten Wohneinheiten betrug Ende 2015 rund 38 Prozent. Der Anteil von Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen hat sich seit 2004 hingegen nahezu halbiert und lag im Berichtsjahr 2015 bei rund 14 Prozent.

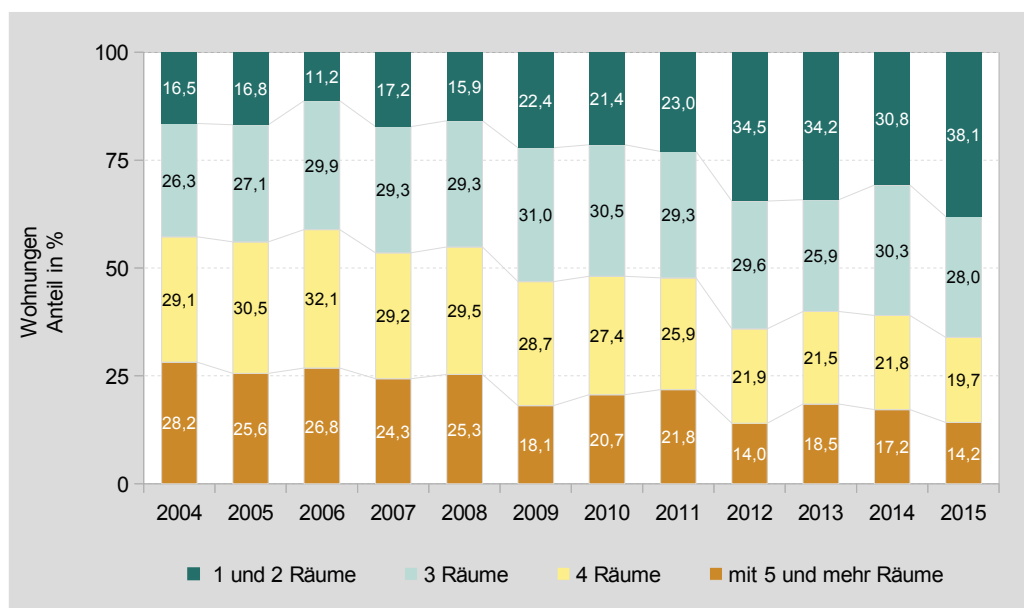


Abbildung 4: Neu errichtete Wohneinheiten nach Raumzahl seit 2004

Die Anfangsrenditen in München lagen 2014 und 2015 mit 3,6 Prozent beziehungsweise 3,4 Prozent niedriger als in den Vorjahren und werden voraussichtlich wegen der weiter steigenden Preise weiter sinken. Im deutschen Städtevergleich belegt München damit den letzten Platz, noch hinter den Städten Hamburg und Stuttgart, die mit Köln nach München (16,60 Euro) die höchsten Erstbezugsmieten in Deutschland verzeichnen (vgl. Tabelle 11).

Die steigenden Kaufpreiskfaktoren zeigen die Bereitschaft der Investoren, immer höhere Kaufpreise im Verhältnis zu den erzielbaren Mieten zu bezahlen. Dies ist ein deutschlandweites Phänomen, das wiederum auf die günstige Zinssituation zurückzuführen ist: Sinken die Finanzierungskosten, kann ein höherer Kaufpreis bezahlt werden. Die Flucht in sichere Anlageformen ist ein zusätzlicher „Preistreiber“ auf dem Immobilienmarkt.

Stadt	Kaufpreiskfaktor ^{a)} (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete)						Anfangsrendite in % (= 1/ Kaufpreiskfaktor)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Berlin ^{b)}	13,5	13,5	14,5	15,0	16,0	16,0	7,4	7,4	6,9	6,7	6,3	6,3
Hamburg	15,0	15,7	16,0	17,4	18,3	19,0	6,7	6,4	6,3	5,7	5,5	5,3
München	19,0	21,0	26,0	26,5	28,0	29,5	5,3	4,8	3,8	3,8	3,6	3,4
Bremen	10,5	11,0	13,0	12,0	13,0	13,5	9,5	9,1	7,7	8,3	7,7	7,4
Dortmund	11,0	11,5	12,0	12,5	13,0	13,5	9,1	8,7	8,3	8,0	7,7	7,4
Dresden	11,0	12,0	12,0	13,0	14,0	17,0	9,1	8,3	8,3	7,7	7,1	5,9
Duisburg	11,5	13,0	12,5	12,5	13,0	13,0	8,7	7,7	8,0	8,0	7,7	7,7
Düsseldorf	13,0	14,5	16,0	17,0	16,0	17,0	7,7	6,9	6,3	5,9	6,3	5,9
Essen	11,5	11,5	12,0	12,5	13,0	13,5	8,7	8,7	8,3	8,0	7,7	7,4
Frankfurt a. M.	15,0	15,5	16,0	16,0	16,0	16,5	6,7	6,5	6,3	6,3	6,3	6,1
Hannover	9,5	11,0	14,0	13,0	15,0	15,5	10,5	9,1	7,1	7,7	6,7	6,5
Köln	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	7,7	7,1	6,7	6,3	5,9	5,6
Leipzig	10,0	10,2	11,0	12,5	13,5	14,5	10,0	9,8	9,1	8,0	7,4	6,9
Nürnberg	14,4	14,9	15,3	15,9	15,9	16,4	7,0	6,7	6,6	6,3	6,3	6,1
Stuttgart	k.A.	19,0	20,5	20,5	23,0	24,0	k.A.	5,3	4,9	4,9	4,3	4,2
Mittelwert	12,7	13,9	15,1	15,5	16,3	17,1	7,9	7,2	6,6	6,5	6,1	5,8

^{a)} Es wird unterstellt, dass die Jahresnettokaltmiete den Ertrag darstellt. Der Kaufpreiskfaktor drückt aus, wie viele Jahre der Ertrag fließen muss, um das Gebäude zu finanzieren. Dies ist lediglich eine Näherungsbetrachtung.

^{b)} bis einschl. 2013 Berlin-West, ab 2014 Gesamtstadt

Quelle: IVD-Wohnimmobilienpreisspiegel

Tabelle 11: Investitionsbedingungen im Städtevergleich seit 2010

Insgesamt betrachtet, ist die Zahl der jährlichen Fertigstellungen in der Landeshauptstadt nach 2010 deutlich angestiegen. Im Jahr 2013 konnte der seit zehn Jahren höchste Wert bei den Fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden festgestellt werden, wobei die Zahlen in den letzten beiden Berichtsjahren wieder rückläufig sind (vgl. Tabelle 12).

Bei Betrachtung der Wohngebäude nach Größe fielen die strukturellen Veränderungen differenzierter aus. Während im Berichtsjahr 2014 mit 70 Prozent überwiegend Ein- und

Zweifamilienhäuser unter den fertiggestellten Wohngebäuden zu finden waren, sah das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern (57 Prozent) und Mehrfamilienhäusern (43 Prozent) Ende 2015 etwas ausgewogener aus (vgl. Tabelle 12). Damit weichen die Werte der Berichtsjahre 2014/15 von der aus dem langjährigen Mittel abzuleitenden Beobachtung von zwei Drittel fertiggestellte Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Drittel fertiggestellter Mehrfamilienhäuser ab.

Hinsichtlich der fertiggestellten Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren ebenfalls kaum strukturelle Veränderungen zu beobachten: Weiterhin befinden sich etwa 85 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Überdurchschnittlich hoch lagen die Werte mit rund 90 Prozent in den Jahren 2009 und 2010. Tendenziell nehmen die Fertigstellungszahlen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern allerdings wieder zu (vgl. Tabelle 12).

Jahr	Fertiggestellte ... ^{a)}		davon in							
			Ein- und Zweifamilienhäusern				Mehrfamilienhäusern			
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen	
	absolut		in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
2005	1.090	4.655	706	64,8	768	16,5	384	35,2	3.887	83,5
2006 ^{b)}	3.360	15.908	2.175	64,7	2.295	14,4	1.185	35,3	13.613	85,6
2007	945	4.181	624	66,0	659	15,8	321	34,0	3.522	84,2
2008	992	4.781	611	61,6	655	13,7	381	38,4	4.126	86,3
2009	678	3.977	336	49,6	362	9,1	342	50,4	3.615	90,9
2010	712	4.401	443	62,2	461	10,5	269	37,8	3.940	89,5
2011	1.518	6.671	1.002	66,0	1.059	15,9	516	34,0	5.612	84,1
2012	1.232	5.589	757	61,4	806	14,4	475	38,6	4.783	85,6
2013	1.436	7.233	916	63,8	976	13,5	520	36,2	6.257	86,5
2014	1.215	6.827	851	70,0	914	13,4	364	30,0	5.913	86,6
2015	1.132	5.950	645	57,0	698	11,7	487	43,0	5.252	88,3

^{a)} An dieser Stelle sind ausschließlich Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

^{b)} einschl. Sonderaktion 2006

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 12: Entwicklung der fertiggestellten neuen Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp in München seit 2005

Im Berichtszeitraum 2014 bis 2015 verlief die Entwicklung der Baufertigstellungen in der Region 14 recht unterschiedlich. Während die Landkreise des Umlands insgesamt betrachtet einen Zuwachs an Fertigstellungen verzeichneten, ist die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten in der Landeshauptstadt München rückläufig. Im Jahr 2015 ist der Anteil der Landeshauptstadt an den insgesamt 13.737 in der Region 14 fertig gestellten Wohnungen mit 46,6 Prozent auf unter die Hälfte gesunken. Damit entfällt seit 2011 erstmalig wieder der größere Anteil auf das Münchener Umland. Lediglich die Landkreise Fürstenfeldbruck und Starnberg trugen auf Grund rückläufiger beziehungsweise schwankender Zahlen im Jahr 2015 nicht entscheidend zu dieser positiven Entwicklung im Umland bei.

Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland-Landkreise (LK)							Umland	Region 14	
			Dachau	Ebers- berg	Erding	Freising	Fürsten- feldbruck	Lands- berg	München (LK)			Starn- berg
	absolut	in %	absolut									
2004	7.375	49,2	913	658	1.029	1.311	853	739	1.429	682	7.614	14.989
2005	4.957	41,2	746	794	759	839	974	624	1.958	383	7.077	12.034
2006	15.629	68,9	639	767	659	966	923	688	1.864	533	7.039	22.668
2007	4.520	39,0	731	622	747	907	706	773	1.983	598	7.067	11.587
2008	4.861	49,3	519	483	430	618	843	381	1.341	388	5.003	9.864
2009	4.253	45,3	400	445	559	586	857	457	1.535	305	5.144	9.397
2010	3.861	44,9	719	521	418	733	597	341	1.118	293	4.740	8.601
2011	5.956	49,1	808	408	736	733	833	442	1.809	411	6.180	12.136
2012	6.020	54,2	751	661	507	794	884	420	740	334	5.091	11.111
2013	7.697	56,9	554	671	546	850	827	492	1.488	414	5.842	13.539
2014	6.661	51,6	707	571	792	697	961	466	1.529	515	6.238	12.899
2015	6.403	46,6	1.124	797	815	1.081	806	558	1.773	380	7.334	13.737

Hinweis: Alle Baumaßnahmen (Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, Ausbaumaßnahmen)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Wohnungen in allen Gebäuden

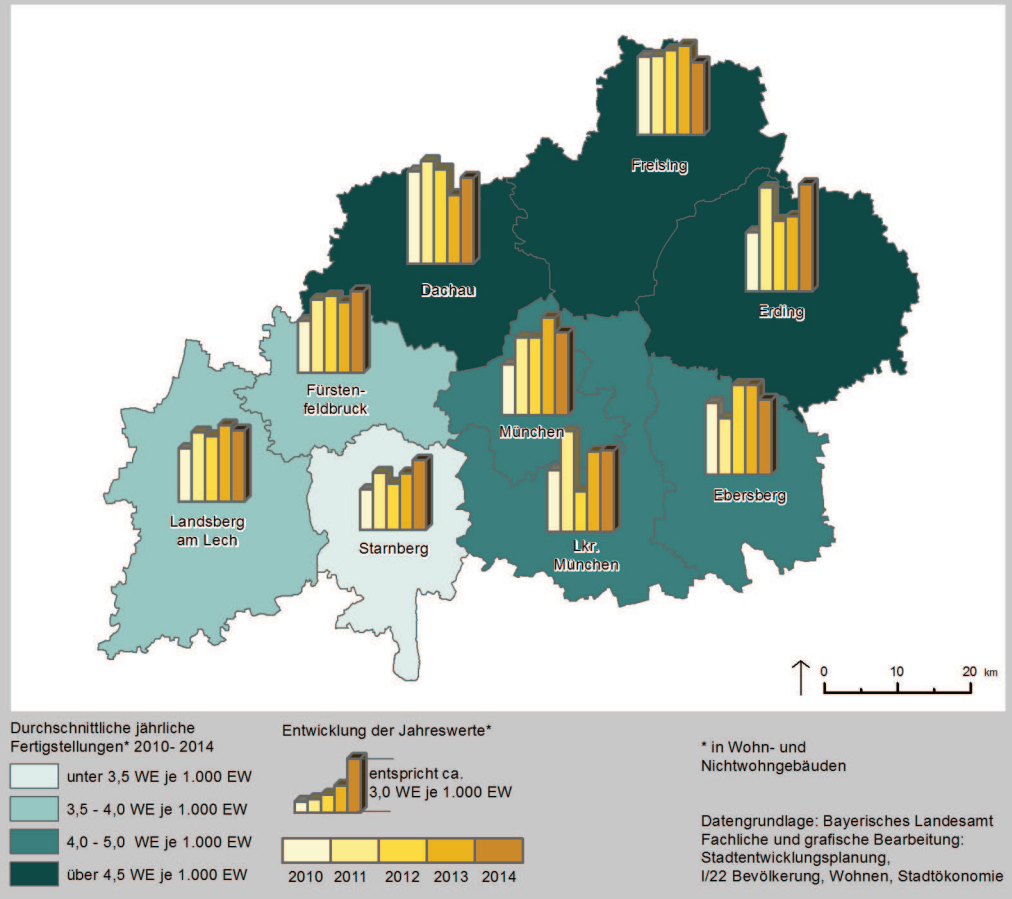
Tabelle 13: Entwicklung der fertiggestellten Wohneinheiten in München und seinem Umland seit 2004

Aussagekräftiger als die reinen Fertigstellungszahlen sind Angaben in Relation zur Einwohnerzahl der entsprechenden Gebietseinheit. Daher werden im Folgenden die Fertigstellungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner der letzten fünf Jahre betrachtet. Bei diesem Vergleich zeigt sich nicht nur die unterschiedliche Entwicklung der letzten Jahre in den Landkreisen der Planungsregion 14, sondern auch ein deutliches Nord-Ost-/Süd-West-Gefälle. So wurden zwischen 2010 und 2015 die meisten Fertigstellungen in Bezug auf die Einwohnerzahl in den Landkreisen Freising, Erding und Dachau mit im Schnitt jeweils mehr als 4,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern registriert. Die wenigsten Fertigstellungen ergeben sich in diesem Vergleich für den Landkreis Starnberg. Hier wurden im betrachteten Zeitraum durchschnittlich drei Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern fertig gestellt.

Während die jährlichen Fertigstellungszahlen in den meisten Landkreisen um München in den letzten fünf Jahren relativ gleichmäßig ausfielen, verzeichneten insbesondere die Landkreise München und Erding größere Schwankungen.

Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region 14

Stand: 2014



Karte 4: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region 14 von 2010 bis 2014

Die hohen Abbruchzahlen in den letzten Berichtsjahren sind in erster Linie auf Änderungen im Erhebungsverfahren zurückzuführen. So werden seit dem Jahr 2012 auch Wohnheime mit in die Statistik mit aufgenommen. Ähnlich wie bereits für das Jahr 2013 festgehalten, lassen sich die zahlreichen Abbrüche im Jahr 2015 dadurch erklären, dass hier ebenfalls sehr viele kleine Wohneinheiten in Wohnheimen betroffen waren (vgl. Tabelle 14).

Jahr	Abbrüche		Wohnungsbestand
	absolut	in %	absolut
2004	805	0,11	715.342
2005	666	0,09	719.628
2006 ^{a)}	1.139	0,16	722.741
2007	452	0,06	738.393
2008	511	0,07	742.820
2009	638	0,09	746.562
2010	432	0,06	750.531
2011	681	0,09	756.385
2012 ^{b)}	717	0,09	762.353
2013 ^{c)}	1.688	0,22	768.686
2014	537	0,07	775.175
2015	1.577	0,20	780.194

^{a)} Sonderaktion des Statistischen Amtes

^{b)} ab 2012 inkl. Wohnheime, Daten mit den Vorjahren nur bedingt vergleichbar

^{c)} 2013 sehr hohe Abrisszahlen bei Wohnheimen (insbes. Olympisches Dorf)

Quelle: Stat. Amt und Berechnungen Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I

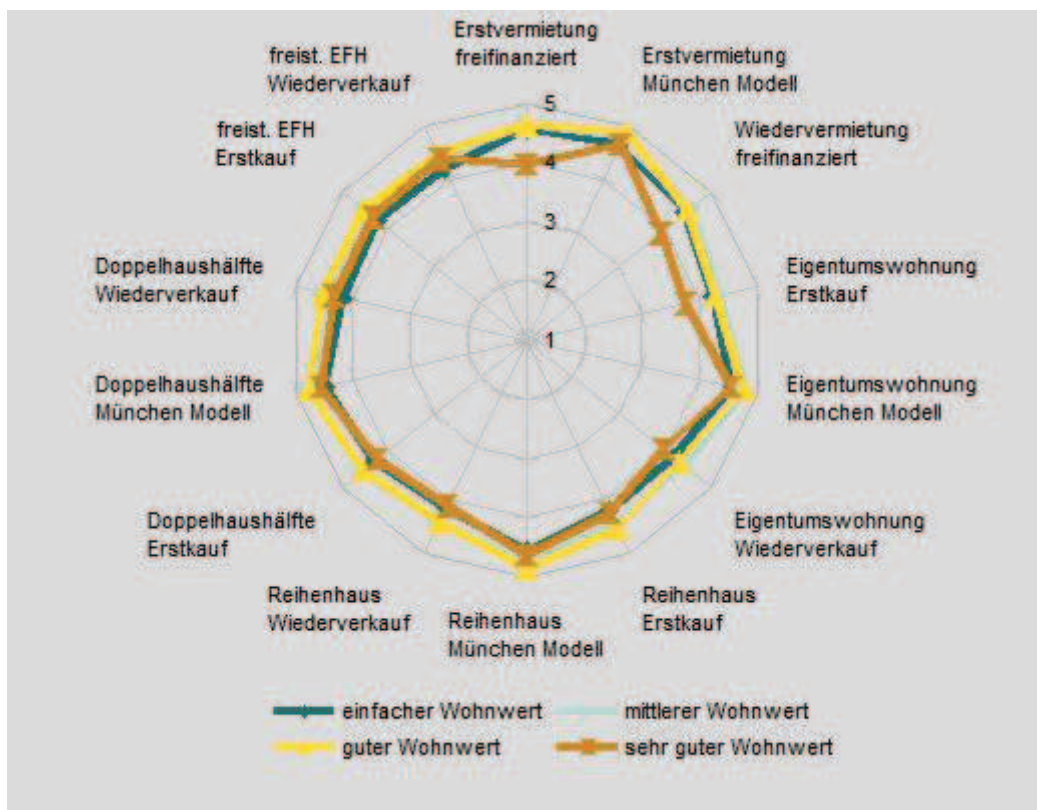
Tabelle 14: Entwicklung der Abbrüche von Wohnungen in München seit 2004

2.5 Tendenzen in den Wohnungsteilmärkten

Der Münchner Wohnungsmarkt umfasst verschiedene Teilmärkte, die unterschiedliche Nachfrageinteressen bedienen. Neben der räumlichen Verteilung ist auch die Bautypologie von Bedeutung.

Der Grundstücksmarkt zeigt als Frühindikator für den Wohnungsmarkt weiterhin deutliche Anzeichen einer starken Anspannung. Nach Einschätzung von Expertinnen und Experten hat sich der Münchner Markt gegenüber 2013 nur noch teilweise weiter angespannt. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum wird nur noch für sehr gute Wohnwerte eine noch stärkere Anspannung konstatiert. In den Umlandkreisen wird die Angebotssituation nach der Experteneinschätzung etwas weniger angespannt bewertet (siehe Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt München 2015 unter <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungsmarkt.html>).

Fielen im letzten Berichtszeitraum vor allem die hohen Zunahmen der Anspannung im Bereich einfacher und mittlerer Wohnwerte ins Auge, so sehen die befragten Expertinnen und Experten hier 2015 einen Rückgang. Insgesamt wird jedoch unabhängig vom Wohnwert – wie auch in den Vorjahren – für alle Segmente des Marktes eine Anspannung auf ähnlich hohem Niveau gesehen (vgl. Abbildung 5).



1 = starke Entspannung; 5 = starke Anspannung

Abbildung 5: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten in München 2015

Ein weiterer wichtiger Punkt bezogen auf die Teilmärkte sind Umwandlungen von Miet- in (Einzel-) Eigentumswohnungen. Sie führen zu veränderten Eigentumsstrukturen und damit oftmals auch zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden. In Fällen, in denen nach der Umwandlung Modernisierungen vorgenommen werden, sind in der Regel anschließend Mieterhöhungen, welche durch die Verbesserung der Wohnsubstanz und die Modernisierungsumlage begründet sind, zu beobachten. Somit geht weiterer preisgünstiger Wohnraum verloren.

Voraussetzung für die Umwandlung in Wohneigentum ist die Erteilung einer so genannten Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 WEG. Die Entwicklung der Häufigkeit der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist Tabelle 15 zu entnehmen. Anfang 2014 wurde von der Bayerischen Staatsregierung eine Verordnung zum Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum erlassen (vgl. Kap. 8.3). Seit dem 1. März 2014 ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten der Landeshauptstadt genehmigungspflichtig. Ende 2015 sind knapp 17 Prozent des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet davon betroffen.

Sowohl die Zahl der Anträge auf Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als auch die Anzahl der betroffenen Wohnungen ist im Jahr 2015 deutlich zurückgegangen. Dies könnte unter anderem an dem im Jahr 2014 eingeführten Genehmigungsvorbehalt liegen. Von Januar bis Dezember 2015 wurden 54 Anträge für insgesamt 921 Wohnungen positiv beschieden. Im

Jahr 2014 lag die Zahl mit 141 Anträgen und 3.085 Wohnungen noch dreimal so hoch (vgl. Tabelle 15).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der Statistik nur Fälle geführt werden, in denen das bestehende Gebäude mindestens fünf abgeschlossene Wohnungen beinhaltet.

Jahr	Bestandsgebäude ^{a)}	
	Anträge	Wohneinheiten
	absolut	
2004	115	2.634
2005	117	2.899
2006	108	2.795
2007	88	1.611
2008	76	1.998
2009	66	1.328
2010	59	978
2011	40	1.108
2012	68	1.647
2013	127	2.685
2014	141	3.085
2015	54	921

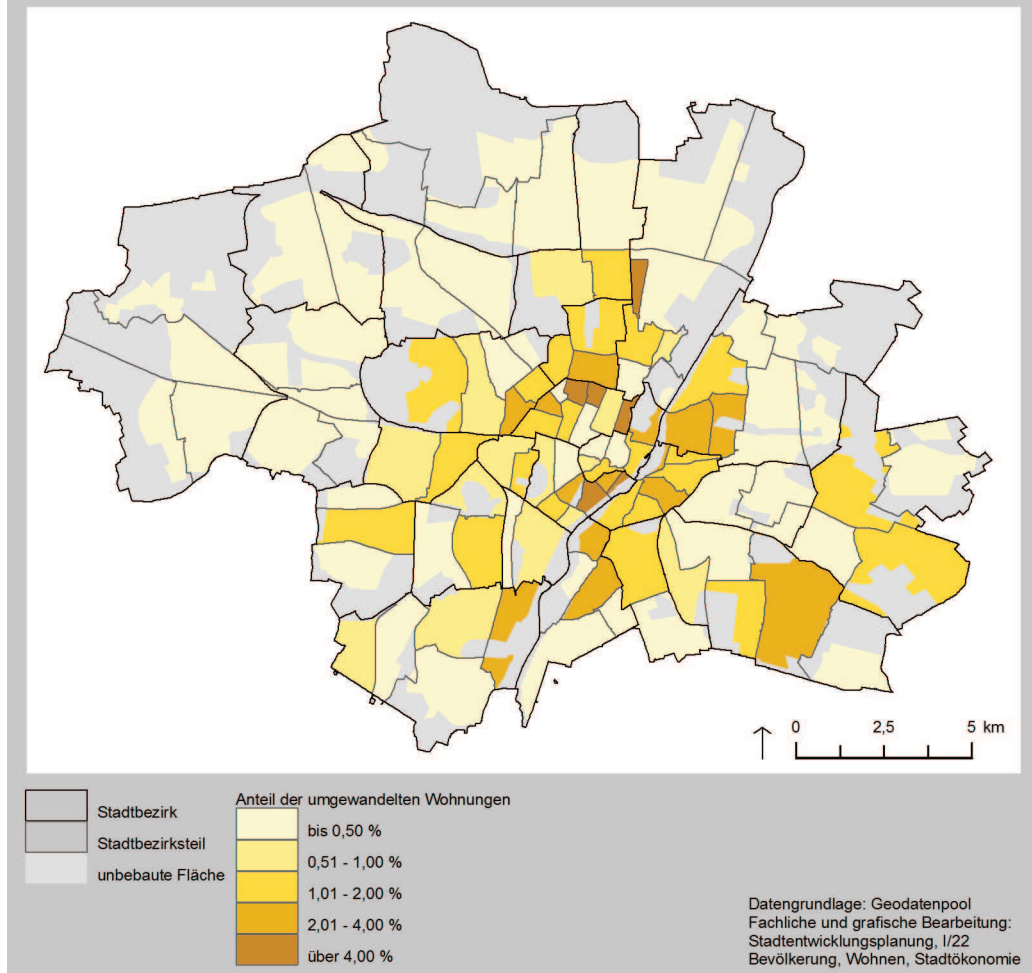
^{a)} zum Zeitpunkt der Bescheinigung bereits bestehende Gebäude, mit Anträgen für wenigstens fünf abgeschlossene Wohnungen

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV

Tabelle 15: Abgeschlossenheitsbescheinigungen für bestehende Wohnungen seit 2004

Aus den in Tabelle 15 aufgeführten Werten kann jedoch nicht unmittelbar auf die Zahl der tatsächlich erfolgten Umwandlungen geschlossen werden. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zunächst nur die juristische Voraussetzung für eine Umwandlung. Älteren Untersuchungen zufolge sind aber rund drei Jahre nach Ausstellung der Bescheinigung zirka 90 Prozent der Wohnungen auch tatsächlich umgewandelt. Ein kleiner Teil der Antragstellerinnen und Antragsteller beantragt folglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung nur vorsorglich und verzichtet nach Erhalt dieser vorläufig auf den Vollzug der Aufteilung im Grundbuch (zum Beispiel bei beabsichtigter Aufteilung der Wohnungen auf mehrere Kinder der Eigentümerin / des Eigentümers).

Anteil umgewandelter Wohnungen im Wohnungsbestand (2011-2015) Stand: 2015



Karte 5: Anteil der umgewandelten Wohnungen im Bestand 2011 – 2015

Aus Karte 5 wird ersichtlich, dass das Umwandelungsgeschehen in München teilträumlich stark variiert. Es konzentriert sich eher auf innerstädtische Bezirksteile mit einzelnen Ausnahmen am Stadtrand. Die prozentual meisten Umwandlungsaktivitäten in den letzten fünf Jahren sind im Stadtbezirksteil „Neufreimann“ mit einem absoluten Spitzenwert von knapp 32 Prozent der Bestandswohnungen registriert worden bei allerdings insgesamt niedriger Dimension des Wohnungsbestandes im Stadtbezirksteil. Ebenfalls Anteile von über vier Prozent weisen für das Jahr 2015 die Bezirksteile Schönfeldvorstadt, Glockenbach, Am Alten Nördlichen Friedhof und Deutsches Museum auf. Zwischen zwei und vier Prozent an umgewandelten Wohnungen verzeichnen die Wohnungsbestände der Bezirksteile Josephsplatz, Parkstadt-Bogenhausen, Neuschwabing, St. Benno, Maximilianeum, Gärtnerplatz, Englischer Garten Süd, Neuperlach, Altbogenhausen, Untergiesing, Am Alten Südlichen Friedhof, Haidhausen-Süd, St. Vinzenz, Giesing und Thalkirchen.

Gesamtstädtisch betrachtet wurden im Zeitraum 2011 bis 2015 insgesamt 1,2 Prozent der heutigen Bestandswohnungen (in Gebäuden mit wenigstens fünf abgeschlossenen Wohnungen) in Eigentumswohnungen umgewandelt.

2.6 Baugenossenschaften und Baugemeinschaften

In München gibt es derzeit rund 40 Genossenschaften mit einem Wohnungsbestand von knapp 40.000 WE, das sind rund 5 Prozent des Münchner Wohnungsbestandes. Das genossenschaftliche Segment ist in München deutlich kleiner als etwa in Berlin und Hamburg.

Zeitraum	Bezugsfertige Wohneinheiten in Genossenschaften	davon		Anzahl der Vorhaben
		freifinanziert	gefördert	
absolut				
2006 – 2010	284	66	218	5
2011 – 2015	287	144	143	7

Tabelle 16: Fertiggestellte Wohneinheiten in Genossenschaften seit 2006

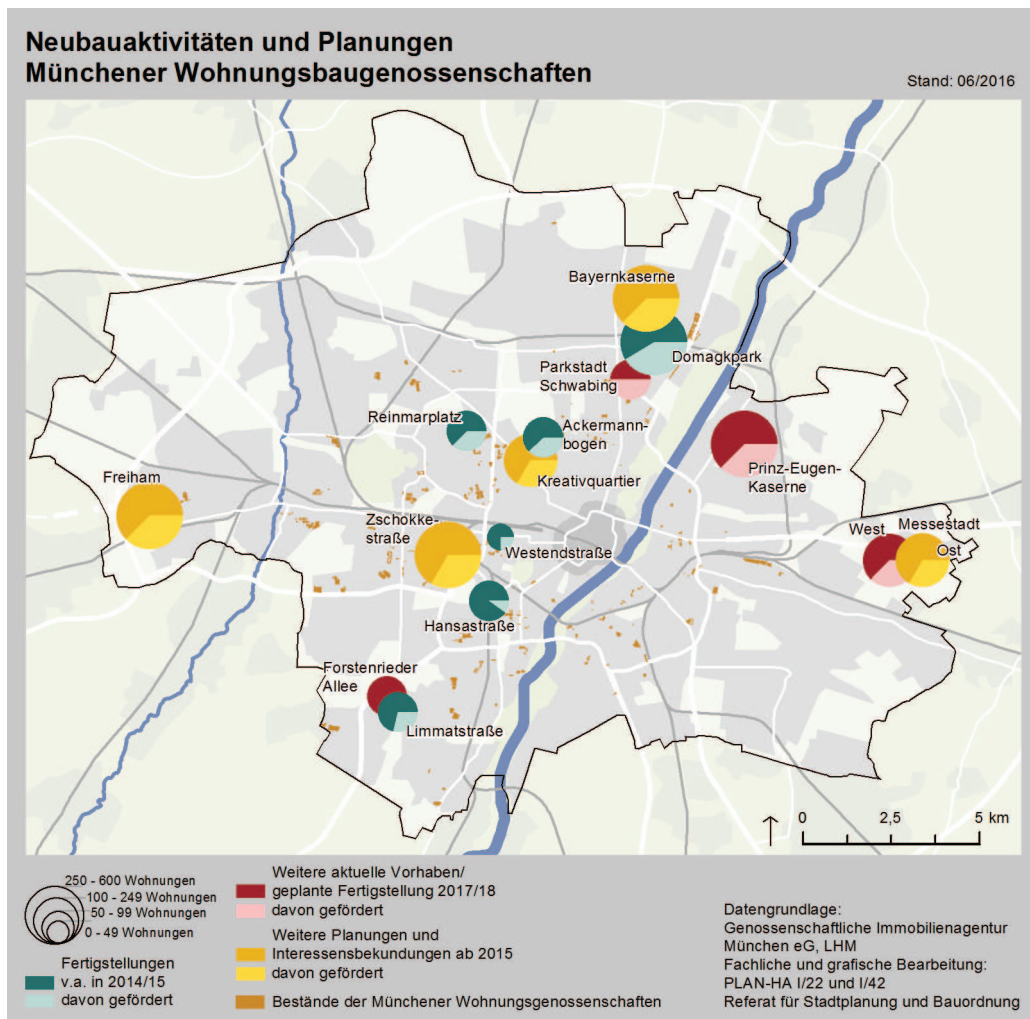
Besonders bemerkenswert ist, dass bei den neuen genossenschaftlichen Wohnprojekten in der Regel nicht nur sozial, sondern auch energetisch vorbildliche Lösungen angestrebt werden, die deutlich über den gesetzlichen Anforderungen liegen und so neue konzeptionelle Ansätze aufzeigen. In der Vergangenheit wurde von der Stadt München stets um die verstärkte Erstellung preisgünstiger Miet- und Eigentumsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken durch Genossenschaften und Baugemeinschaften geworben. Bei der Ausschreibung von Wohnbauflächen in den großen städtischen Siedlungsgebieten wird ein Anteil von 20 bis 40 Prozent der Gesamtfläche für Genossenschaften und Baugemeinschaften vorgesehen. Außerdem werden für Haushalte mit niedrigem Einkommen Genossenschaftsanteile mit bis zu 750 Euro/m² Wohnfläche über zins- und tilgungsfreie Darlehen gefördert. Seit 2006 konnten rund 570 Wohneinheiten im genossenschaftlichen Wohnungsbau fertiggestellt werden, davon wurden rund zwei Drittel der Wohnungen gefördert (vgl. Tabelle 16).

Baugemeinschaften werden von der Landeshauptstadt München als förderfähig angesehen, da sich gemeinschaftliche Wohnprojekte in besonderer Weise eignen, um alternative Formen des Zusammenlebens zu erproben und individuelle Lebensräume für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen zu schaffen. Zudem geht es häufig auch um Barrierefreiheit, Ökologie und bezahlbare Wohnkosten (vgl. Mitbauzentrale München 2016). Durch Baugemeinschaften wurden in den letzten zehn Jahren über 300 Wohneinheiten fertiggestellt, davon waren rund 80 Prozent der Wohnungen freifinanziert (vgl. Tabelle 17). Weiterhin ist abzulesen, dass sich die Zahl der realisierten Wohneinheiten nach einem anfänglichen Hoch durch besonders attraktive Projekte, wie beispielsweise dem Ackermannbogen, langsam wieder normalisiert hat.

Zeitraum	Bezugsfertige Wohneinheiten in Baugemeinschaften	davon		Anzahl der Vorhaben
		freifinanziert	gefördert	
		absolut		
2006 – 2010	205	167	38	12
2011 – 2015	134	112	22	7

Tabelle 17: Fertiggestellte Wohneinheiten in Baugemeinschaften seit 2006

Zuletzt hatten knapp 50 Prozent der Münchner Haushalte Einkommen, um im Rahmen des Förderprogramms „München Modell“ Leistungen in Anspruch zu nehmen (vgl. Abbildung 36). Mit der Weiterentwicklung und Ausweitung der bisherigen Einkommensgrenze nach den Bayerischen Wohnraumförderbestimmungen durch die Landeshauptstadt München könnten künftig weitere Haushalte profitieren. Dies soll auch den Genossenschaften und Baugemeinschaften helfen, ihre Wohnungsbautätigkeit voranzubringen.



Karte 6: Neubauaktivitäten u. Planungen Münchener Wohnungsbaugenossenschaften

Bei der Ausschreibung von Wohnbauflächen speziell für Genossenschaften oder Baugemeinschaften sowie durch die Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus erhalten diese Zielgruppen ein umfangreiches und differenziertes Flächenangebot. So bietet sich für Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften in Zukunft die Möglichkeit, fast im gesamten Stadtgebiet neue Wohnungen zu errichten. Die Herausforderung besteht nun darin, dass dieses Flächenangebot von der Angebotsseite her verstetigt wird und von der Nachfrageseite her zeitnah angenommen wird (vgl. Karte 6).

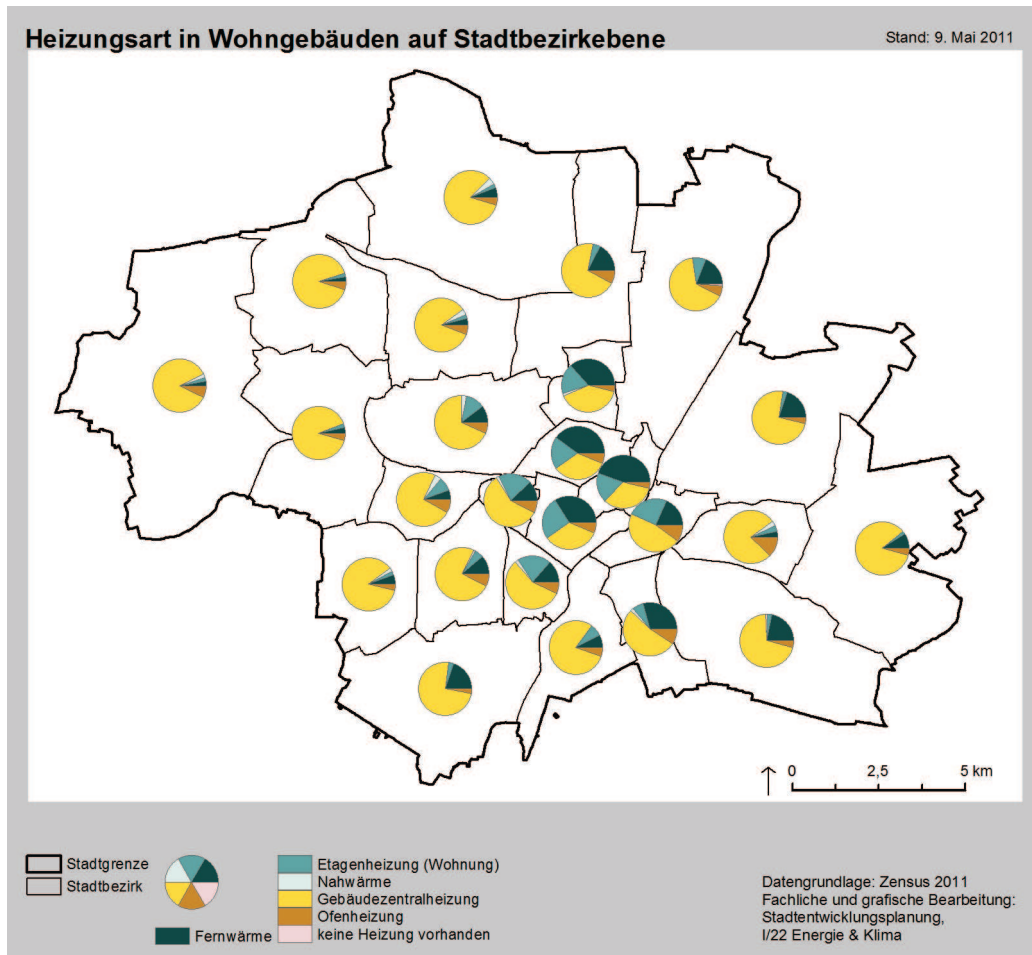
Darüber hinaus wurde vom Stadtrat beschlossen, eine externe Beratungsstelle zur Unterstützung von Bautätigkeiten von Baugemeinschaften und Baugenossenschaften einzurichten. Mit der Eröffnung der sogenannten „Mitbauzentrale München“ am 1. Oktober 2014 wurde dem Trend zum gemeinschaftlichen Bauen Rechnung getragen. Die Beratung richtet sich an Einzelpersonen, Organisationen und Initiativen, die gemeinschaftsorientierte Neubauvorhaben auf städtischen Planungsgebieten verwirklichen wollen.

Interessierte können im Rahmen der Beratung kostenlos Hilfestellung zu möglichen Organisationsformen sowie zu Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit erhalten. Die Beratungsstelle hat dabei eine Vermittlerfunktion, indem sie Kontakte zu den mit der Ausschreibung, Vergabe und Förderung befassten Dienststellen der Stadt und anderen Akteuren herstellt und pflegt (vgl. Kapitel 5.10).

3 Energieeffizienz und Wohnen

Die Landeshauptstadt München hat sich verpflichtet, die Treibhausgas-Emissionen bis 2020 mindestens um 20 Prozent gegenüber dem Referenzjahr 1990 zu senken, 20 Prozent des Endenergieverbrauchs über erneuerbare Energien zu decken sowie eine Effizienzsteigerung von 20 Prozent zu erreichen.

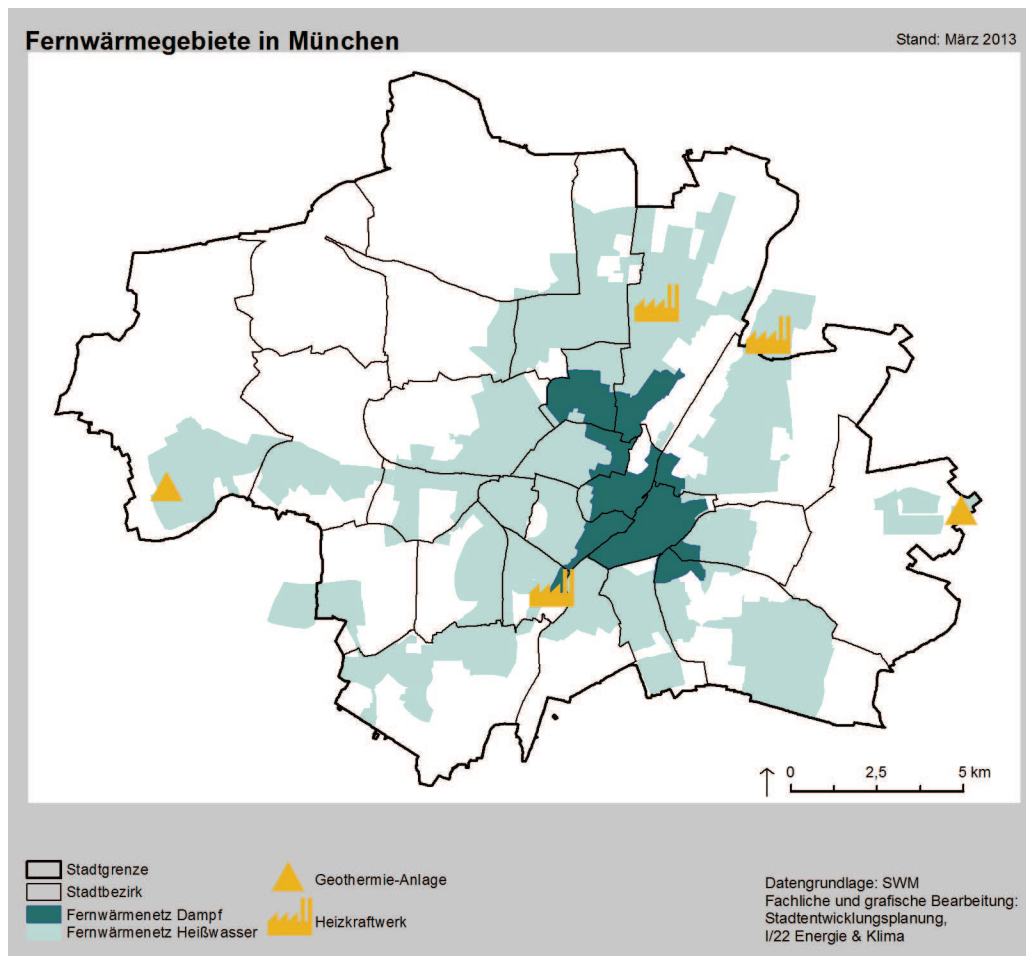
Die Bundesregierung beschloss, mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 bis 2050, einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Neben der Optimierung des Gebäudebestandes stützen sich die Strategien zur Erreichung der Klimaschutzziele auch auf den Ausbau der Versorgung mit erneuerbaren Energien.



Karte 7: Heizungsart in Wohngebäuden in München 2011

In der Karte 7 werden die Anteile der Heizungsarten von Wohngebäuden in den Stadtbezirksteilen dargestellt. Die Erhebung erfolgte mit der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011. Auskunftspflichtig waren alle Eigentümer/-innen, Verwalter/-innen, sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte der Gebäude und Wohnungen. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude in München wird von Heizungsanlagen beheizt, die nur ein Gebäude versorgen. In München werden 12,5 Prozent der Wohngebäude mit Fernwärme versorgt. Zu beachten ist bei dieser Darstel-

lung, dass keine Aussagen zur Anzahl der versorgten Wohnungen getroffen werden. Im Rahmen der Geothermie-Ausbauoffensive der Stadtwerke wird hier in Zukunft erneuerbare Energie zur Verfügung stehen. Nach der Vision 2040 soll 100 Prozent der Fernwärme dann aus regenerativen Energien (Geothermie) stammen. Die Fernwärmeverorgungsgebiete sind in Karte 8 dargestellt. Von allen Haushalten werden laut Angaben der SWM (Stand Okt. 2015) bereits 150.000 Haushalte (entspricht 18,2 Prozent der Haushalte) in München vorwiegend in der Innenstadt, im Münchner Norden und Osten mit Fernwärme versorgt.



Karte 8: Fernwärme-Ausbauoffensive der SWM

Der Münchner Wohnungsbausektor muss zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen (zum Beispiel Umstellung der Beheizung durch fossile Rohstoffe auf erneuerbare Energien) sowie der Verbesserung der Energieeffizienz seinen Beitrag mit Maßnahmen im Neubau und in den Bestandsgebieten leisten.

Die Entwicklung der Energiepreise und damit auch der Wohnnebenkosten führt vor allem in wirtschaftlich starken Ballungsräumen wie München zu einer erheblichen zusätzlichen Belastung weiterer Bevölkerungskreise: Bei bereits hohem Niveau der Kaltmieten wird durch steigende Betriebskosten für eine Vielzahl von Haushalten bezahlbares Wohnen zu einer zentralen Frage.

Für das Erreichen der Münchner Klimaschutzziele und den Erhalt bezahlbaren Wohnens (inklusive bezahlbarer Heizkosten) kommt der Sanierung des Wohnungsbestandes eine entscheidende Rolle zu. Nur rund 8 Prozent des Wohngebäudebestands wurde nach 2002 (Einführung der EnEV) erstellt. Gleichzeitig sind rund 71,3 Prozent der Münchner Wohngebäude vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt worden. Zum Vergleich: ein nicht saniertes Wohnhaus, Baujahr 1960-1980, besitzt einen Heizwärmebedarf von 300 kWh/(m²a), eines ab der 1. Wärmeschutzverordnung 1977 unter 250 kWh/(m²a). Ein Haus, nach der EnEV 2002 errichtet, hat einen Heizwärmebedarf von bis zu 70 kWh/(m²a). Ein Wohngebäude nach der EnEV 2013 (Verschärfung ab 1.1.2016) benötigt nur 45 kWh/(m²a).

Stellt man diesen Heizwärmebedarfen zum Beispiel Kosten für Fernwärme (0,9 Euro/kWh, SWM 2015, siehe Bekanntgabe der Mietnebenkosten in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 05328) für eine durchschnittliche Münchner Wohnung von 72 Quadratmeter gegenüber, werden die Kostenbelastungen für den Verbraucher deutlich: Die Jahresheizwärmekosten in einem unsanierten Wohnhaus aus den 1960er-1980er Jahren sind mit rund 1.950 Euro um 1.660 Euro höher als in einer Wohnung nach dem Energiestandard der EnEV 2013 (rund 290 Euro, vgl. Abbildung 6).

Die hier ausgewiesenen Kosten beziehen sich nur auf den Heizwärmebedarf, bezahlen muss der Verbraucher aber bei seinen Heizkosten den Heizenergiebedarf. Dieser enthält zusätzlich noch die Anlagenverluste (bei der Übergabe, Verteilung, Erzeugung, Speicherung). Sie können je Beschaffenheit des Gebäudes und der Heiztechnik rund 10-20 Prozent ausmachen, und würden zu den hier ausgewiesenen Werten noch hinzukommen.

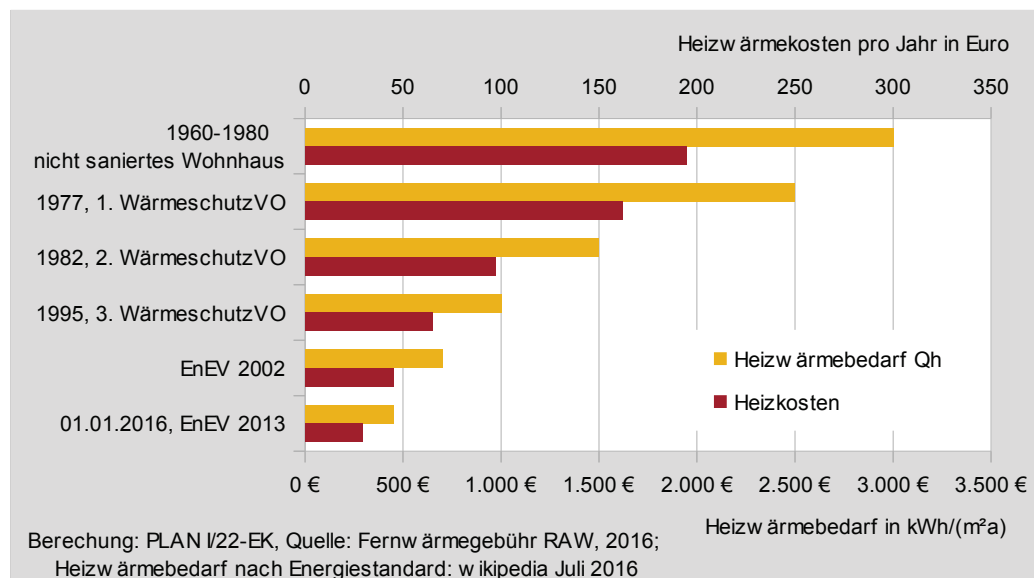


Abbildung 6: Heizwärmebedarf nach Energiestandard, Heizwärmekosten einer mit Fernwärme versorgten, durchschnittlich großen Münchner Wohnung 2015

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) des Bundes fördert im Programm „Energieeffizient Sanieren“ energetische Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden, die vor dem 01.02.2002 errichtet wurden.

Die KfW führt verschiedene Effizienzhäuser, die den Energiestandard für Wohngebäude festlegen. Als Ausgangspunkt gelten die Vorgaben der EnEV, mit denen für jedes Bau- und Sanierungsvorhaben ein sogenanntes Referenzhaus berechnet wird. Dieses Referenzhaus hat dieselbe Geometrie, Nutzfläche und Ausrichtung wie das zu erstellende Gebäude und zieht für jedes Bauteil (zum Beispiel Wand, Fenster, Tür) Referenzwerte der EnEV heran. Daraus ergeben sich gebäudespezifische Referenzwerte für den Transmissionswärmeverlust und den Jahresprimärenergiebedarf, auf denen der Energiestandard aufbaut. Ein KfW-Effizienzhaus 100 darf daher höchstens so viel Primärenergie verbrauchen wie das Referenzgebäude. Je kleiner die Zahl desto energiesparender ist das Haus.

Die Inanspruchnahme der KfW-Programme in München ist in Tabelle 18 dargestellt. Vor allem das Neubauprogramm „Energieeffizient Bauen“ erfreut sich steigender Beliebtheit in München, mit Ausnahme des Jahres 2014 (dort waren die beantragten Fördergelder und die KfW-geförderten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr rückläufig). Die KfW fördert im Neubauprogramm „Energieeffizient Bauen“ zukunftsweisende Standards für das Gesamtgebäude, bei denen Vorgaben an den Primärenergiebedarf und an den Wärmeschutz einzuhalten sind. Dabei handelt es sich um verschiedene KfW-Effizienzhausstandards (55, 40 ,40plus³). Gemessen an der Zahl der Fertigstellungen in den Berichtsjahren 2014 und 2015, erreicht die KfW-Förderung einen Anteil von rund 65 Prozent des Münchner Wohnungsneubaus.

Jahr	Programm					
	Energieeffizient Bauen		Energieeffizient Sanieren			
			Effizienzhaus		Einzelmaßnahmen	
Mio. €	geförderte WE	Mio. €	geförderte WE	Mio. €	geförderte WE	
2009	35	755	63	3.099	24	2.516
2010	49	1.041	77	4.418	26	2.333
2011	104	2.666	33	802	20	1.467
2012	163	3.450	39	1.220	28	2.776
2013	172	4.464	38	942	29	2.561
2014	155	3.567	40	886	27	2.437
2015	178	5.266	33	1.001	20	1.208

WE = Wohneinheiten

Quelle: Förderreport KfW Bankengruppe, Jahre 2009 – 2015, w w w .k f w .de

Tabelle 18: Inanspruchnahme der KfW-Energieeffizienz-Programme in München

Die Auswertung der Münchner Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt in München 2015 zeigt, dass energieeffizientes Bauen sich als Thema am Wohnungsmarkt etabliert hat. Es wird nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise in Verbindung mit der Entwicklung der „zweiten Miete“, d. h. den steigenden Nebenkosten, immer relevanter. Die Bauträger bieten inzwischen fast standardmäßig KfW-Energieeffizienzhaus 70 an, einige Angebote realisieren bereits höhere Energiestandards. Dies entspricht auch der nochmal gestiegenen Nachfrage, v.a. auch bei Mietwohnungen. Im

³ Das KfW-Effizienzhaus 40 plus erfüllt die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 40 und verfügt darüber hinaus über folgendes Plus Paket: a) eine stromerzeugende Anlage auf Basis erneuerbarer Energien, b) ein stationäres Batteriespeichersystem (Stromspeicher), c) eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, d) Visualisierung von Stromerzeugung und Stromverbrauch über ein entsprechendes Benutzerinterface (Quelle: KfW Anlage zum Merkblatt. Energieeffizient Bauen (153)).

Jahr 2011 war die Nachfrage noch durchschnittlich, 2013 und jetzt 2015 konnte eine große Nachfrage nach KfW-Energieeffizienzhaus-70-Angeboten verzeichnet werden (vgl. Abbildung 7).

Der Unterschied zwischen dem Nachfrageverhalten der Eigentümer/-innen und Mieter/-innen bleibt weiter erhalten, auch wenn er sich etwas angeglichen hat. Mieterinnen und Mietern bleibt aufgrund des knappen Angebotes kaum eine Wahlmöglichkeit auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Das zusätzliche Kriterium Energiestandard würde für sie die Auswahl noch weiter einschränken.



Abbildung 7: Nachfrage nach verschiedenen Energiestandards in München 2015

Dieses Phänomen wurde auch bei der Auswertung der Daten für den Mietspiegel 2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 02267) festgestellt. In München wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum gesucht. Der energetische Zustand eines Gebäudes steht noch nicht im Vordergrund. Das Sozialreferat als Herausgeber des Mietspiegels geht davon aus, dass sich das Bewusstsein für energetisch gut ausgestattete Gebäude und Wohnungen zukünftig weiter ausprägt und sich langfristig eine mietpreisbildende Wirkung zeigen wird. Deshalb wird der energetische Zustand in den kommenden Mietspiegelerhebungen weiterhin mit abgefragt.

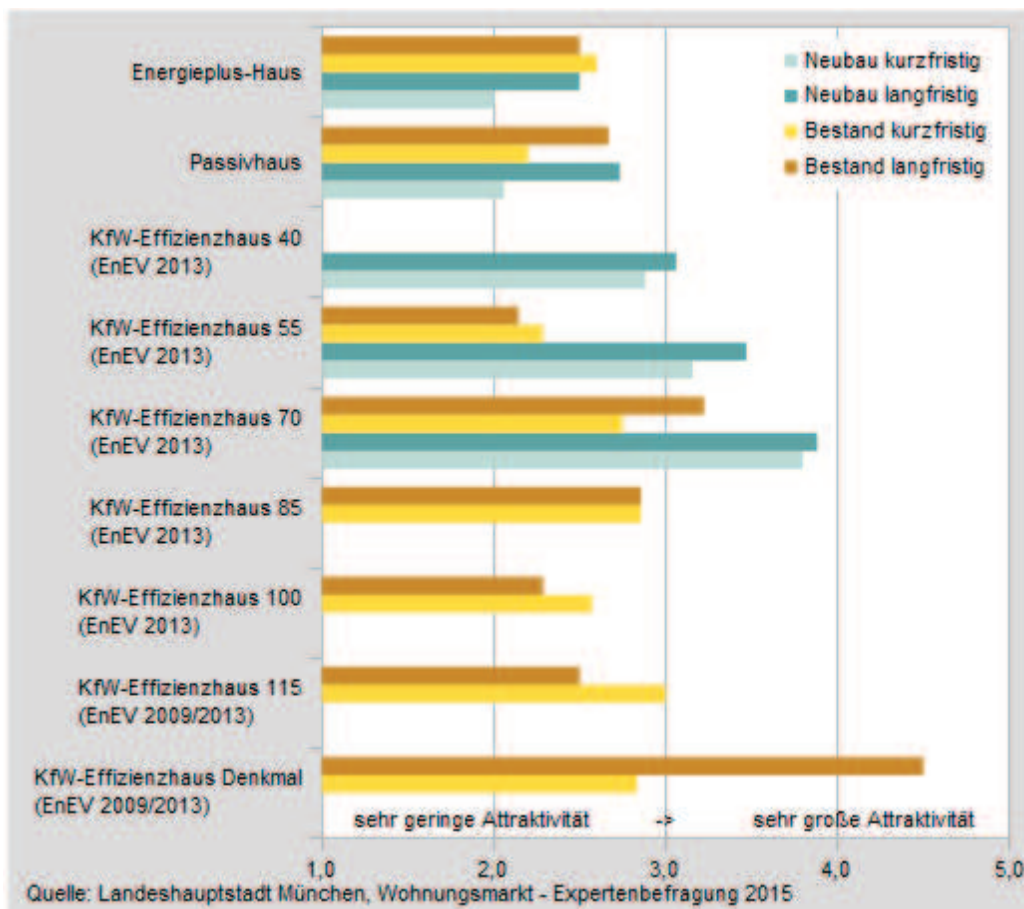


Abbildung 8: Einschätzung der wirtschaftlichen Attraktivität energetischer Standards in München 2015

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Attraktivität verschiedener energetischer Standards ist in Abbildung 33 dargestellt. Nach der neuen EnEV 2013, die ab 01.01.2016 für den Neubau höhere energetische Standards verlangt, besitzt weiterhin das Effizienzhaus 70 die wirtschaftlich höchste Attraktivität (die Entscheidung der KfW, das Effizienzhaus 70 angesichts der neuen gesetzlichen Anforderungen nach dem 01. April 2016 nicht mehr zu fördern, fiel erst nach der Befragung). In der kurz- und langfristigen Perspektive unterscheiden sich die Effizienzhäuser kaum, mit Ausnahme des Standards „Effizienzhaus Denkmal“. Die energetisch ambitionierten Standards im Neubau erreichen nur unterdurchschnittliche bis mittlere wirtschaftliche Attraktivität. Gleichwohl ist ihre wirtschaftliche Attraktivität gegenüber der Befragung 2013 gestiegen.

Energetische Bestandssanierungen werden als wirtschaftlich wenig attraktiv bewertet. Dies korrespondiert mit der immer noch zu niedrigen Sanierungsrate in Deutschland und München. Das Ziel der Bundesregierung ist eine Verdopplung der Sanierungsrate auf dann 2 Prozent pro Jahr. Hier fehlen weitere Anreize, wie sie zum Beispiel durch eine Sonderabschreibung bei Sanierungen gegeben wären.

Die Landeshauptstadt München verzichtete mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2008 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 01326) auf die Gewinnausschüttung der beiden großen städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München für die Jahre bis 2019 (sogenannten „Dividendenbeschluss“). Mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 01.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00959) und vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03607) verzichtet die Landeshauptstadt München weiterhin bis zum Jahr 2022 auf die Möglichkeit von Gewinnausschüttungen.

Gesellschaft	Energetischer Standard	Fertiggestellte Wohneinheiten (WE)					Planung WE 2016-2017 Ø WE/Jahr
		2011	2012	2013	2014	2015	
GEWOFAG	KfW Effizienzhaus 100			26	19		
	KfW Effizienzhaus 70		10	29	106	287	900
	KfW Effizienzhaus 55	78			321	225	89
	KfW Effizienzhaus 40						
	Passivhaus		32	32			
	Plusenergiehaus						
	Insgesamt	180	42	87	446	512	1.053
GWG	KfW Effizienzhaus 100						
	KfW Effizienzhaus 70	178	221	134	207	211	228
	KfW Effizienzhaus 55			146			
	KfW Effizienzhaus 40						
	Passivhaus	13					
	Plusenergiehaus		71				
	Insgesamt	191	292	280	207	211	228

Quelle: HA III/2, Meldungen der Gesellschaften GEWOFAG, GWG Stand Feb. 2016

Tabelle 19: Energiesparender Wohnungsneubau durch die Wohnungsbaugesellschaften seit 2011

Die erwirtschafteten Überschüsse wurden als zusätzliches Eigenkapital für weitere Investitionen u.a. für die energetische Optimierung der neuen Wohngebäude und des Wohnungsbestandes eingesetzt. Die Gesellschaften hatten sich verpflichtet, im Neubau den KfW-Effizienzhaus 70 Standard (EnEV 2009) umzusetzen. In Modellprojekten wurden zudem deutlich höhere Standards geplant und gebaut (vgl. Tabelle 19).

Im Wohnungsbestand setzten die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei Modernisierungen in der Regel den KfW-Effizienzhaus 100 Standard um (vgl. Tabelle 20). Dies entsprach der Mindestanforderungen für Neubauten und war damit besser als der gesetzliche Standard. Um dies zu erreichen, haben die Gesellschaften zusätzliche

Fördermittel, zum Beispiel aus dem städtischen Förderprogramm Energieeinsparung (FES), erhalten.

Gesellschaft	Energetischer Standard	Fertiggestellte Wohneinheiten (WE)					Planung WE 2016-2017 Ø WE/Jahr
		2011	2012	2013 ^{b)}	2014	2015	
GEWOFAG	KfW Effizienzhaus 140						333
	KfW Effizienzhaus 100	380	42	84	423	483	165
	KfW Effizienzhaus 85	78		0	39	108	
	KfW Effizienzhaus 70			78		186	
	KfW Effizienzhaus 55						
	Insgesamt	458	42	162	462	777	498
	CO ₂ -neutrale Energieversorgung	74	30				
GWG	KfW Effizienzhaus 140			74	69	80	
	KfW Effizienzhaus 85	63					
	KfW Effizienzhaus 70						14
	KfW Effizienzhaus 55	24			36		
	Insgesamt	161	30	74	105	80	14

Quelle: HA III/2, Meldungen der Gesellschaften GEWOFAG, GWG Stand Feb. 2016

Tabelle 20: Energiesparende Modernisierung durch die Wohnungsgesellschaften seit 2011

In der ehemaligen Funkkaserne realisiert die GEWOFAG in zwei unterschiedlichen Bauabschnitten hohe energetische Standards. Die Projekte werden im Effizienzhausstandard 40 und 55 (EnEV 2009) realisiert (weitere Informationen dazu unter: www.gewofag.de). Die GWG München realisiert im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten Modellprojekte. Weiterführende Informationen werden auf der Homepage bereitgehalten (www.gwg-muenchen.de).



Quelle: GEWOFAG

Abbildung 9: Konzeptstudie Funkkaserne Süd, Architekten MAIER NEUBERGER, Bauherr GEWOFAG, KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV 2009)

4 Wohnungsnachfrage

4.1 Demografische Faktoren

Die Bevölkerung der Landeshauptstadt ist in den Jahren 2014 und 2015 deutlich weiter gewachsen. Die amtliche Einwohnerzahl lag zum Jahresende 2015 um rund 31.000 Personen mit Hauptwohnsitz höher als im Vorjahr. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Wohnberechtigten um über 32.000 Personen an (vgl. Tabelle 21). Neben einem leicht positiven natürlichen Saldo, also einer höheren Zahl von Geburten als Sterbefällen, resultiert dieser Bevölkerungszuwachs (+ 2,1 Prozent) vor allem aus verstärktem Zuzug in die Landeshauptstadt. Auch zukünftig wird von einem weiteren Wachstum ausgegangen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prognostiziert für 2030 eine Bevölkerungszunahme von rund 15 Prozent⁴.

Jahr	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	Wohnberechtigte	darunter					
			Frauen		Deutsche		Ausländerinnen und Ausländer	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2004	1.273.186	1.422.037	722.252	50,8	1.121.407	78,9	300.630	21,1
2005	1.288.307	1.436.725	729.678	50,8	1.129.475	78,6	307.250	21,4
2006 ^{a)}	1.326.206	1.364.180	698.707	51,2	1.057.413	77,5	306.767	22,5
2007	1.351.445	1.381.493	707.109	51,2	1.068.224	77,3	313.269	22,7
2008	1.367.314	1.395.485	713.932	51,2	1.077.662	77,2	317.823	22,8
2009 ^{b)}	1.364.194	1.391.915	713.025	51,2	1.081.577	77,7	310.338	22,3
2010	1.382.273	1.409.036	720.961	51,2	1.089.982	77,4	319.054	22,6
2011	1.410.741	1.437.267	732.366	51,0	1.101.121	76,6	336.146	23,4
2012	1.439.474	1.466.821	745.395	50,8	1.111.598	75,8	355.223	24,2
2013	1.464.962	1.492.677	757.289	50,7	1.118.446	74,9	374.231	25,1
2014	1.490.681	1.519.015	768.961	50,6	1.124.211	74,0	394.804	26,0
2015	1.521.678	1.551.343	782.334	50,4	1.130.365	72,9	420.978	27,1

^{a)} Einführung der Zweitwohnsitzsteuer

^{b)} Registerbereinigung im Zuge der Versendung der Steuer-Identifikationsnummer. Bei Unzustellbarkeit erfolgte Abmeldung der Adressaten von Amts wegen.

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 21: Bevölkerungsentwicklung in München seit 2004

Der Ausländeranteil ist 2015 analog zur bedeutenden Auslandszuwanderung weiter auf rund 27 Prozent der wohnberechtigten Bevölkerung angestiegen (vgl. Tabelle 21). 2010 betrug der Ausländeranteil noch knapp 23 Prozent.

Auch im Jahr 2015 sind mehr Menschen nach München zugezogen als von München fortgezogen. Der Wanderungssaldo lag mit rund 26.000 Personen deutlich über den Salden der Vorjahre. Während die Zuwanderung aus anderen Gemeinden Deutschlands mit 62.044 zugewanderten Personen gegenüber 2014 wieder leicht angestiegen ist, nahm die Zuwanderung aus dem Ausland nach München insgesamt betrachtet bis

⁴ vgl. <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Bevoelkerungsprognose.html>

2015 etwas ab, lag allerdings mit rund 67.500 Personen immer noch über dem Zuzug aus Deutschland. Münchens Wirtschaftskraft, aber auch die Attraktivität als Bildungsstandort, zieht dabei gerade junge Zuwandernde bis 30 Jahren an.

Im Jahr 2015 kamen rund zwei Drittel der aus dem Ausland nach München zugezogenen Personen aus Europa. Die Länder, aus denen die meisten Zuzüge registriert wurden, sind Kroatien mit rund 5.000 Zugezogenen sowie Rumänien und Italien mit jeweils rund 4.000 zugezogenen Personen. Angesichts der anhalten internationalen Konflikte sind die Zuwanderungsgewinne aus den betroffenen Krisenländern im Nahen und Mittleren Osten in den vergangenen Jahren stark angestiegen.

Insgesamt zeigt sich für München eine sehr hohe Migration, die auch auf die Bevölkerungsstruktur Einfluss nehmen wird. Das natürliche Wachstum mit einem Geburtenüberschuss gewinnt weiter an Bedeutung. Dabei stehen die steigenden Geburten in einem direkten Zusammenhang mit der volumenstarken Zuwanderung junger Menschen nach München.

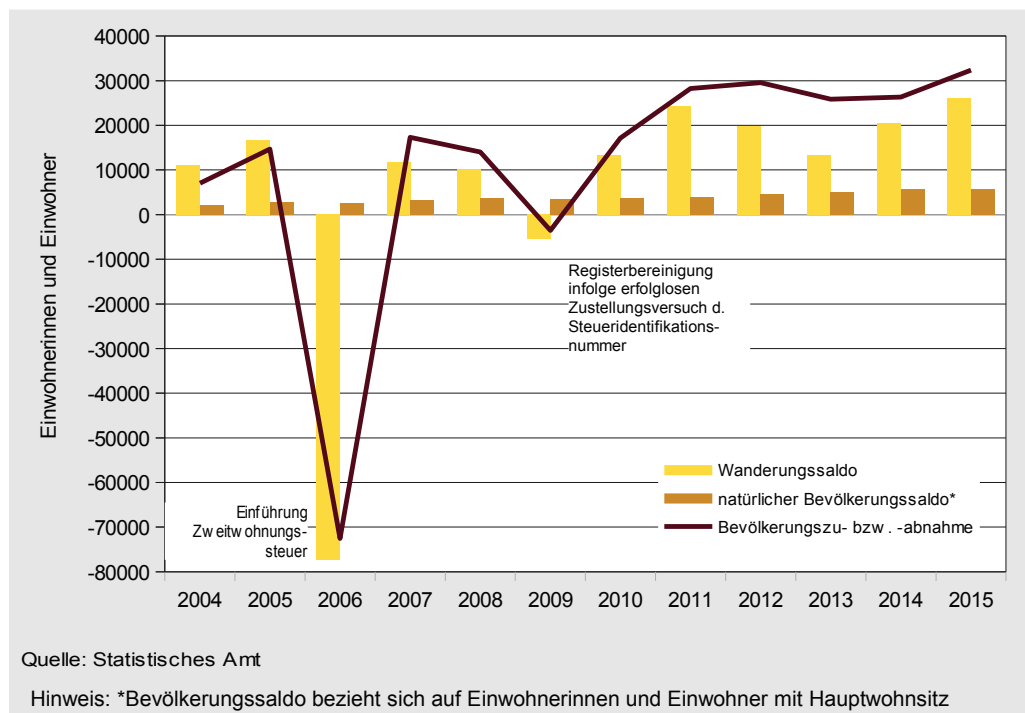


Abbildung 10: Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung in München seit 2004

Insgesamt entwickelte sich der natürliche Bevölkerungssaldo für München in den letzten Jahren kontinuierlich positiv. Der Wanderungssaldo weist dagegen stärkere Schwankungen auf und wird vor allem von der wirtschaftlichen Entwicklung und politischen Ereignissen beeinflusst. Die Jahre 2006 und 2009, beide mit negativem Wanderungssaldo (vgl. Abbildung 10), müssen dabei gesondert betrachtet werden. Zur Erklärung sei darauf hingewiesen, dass im Jahr 2006 durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer sowohl eine Vielzahl an verspäteten Abmeldungen als auch Ummeldungen von Neben- auf Hauptwohnsitz erfolgten. Durch die Einführung der Steueridentifikationsnummer in 2009 ergaben sich viele Abmeldungen von Amts wegen. Hiervon waren vor allem ausländische Wohnberechtigte betroffen, die Deutschland bereits früher

ohne Abmeldung ihres Wohnsitzes verlassen hatten. Der negative Wanderungssaldo stellt somit in beiden Fällen eine Korrektur des Melderegisters um Personen dar, die ihren (Zweit-)Wohnsitz in München nicht mehr nutzten, deren Wegzug real jedoch bereits in den vorangegangenen Jahren erfolgt sein dürfte.

Von 2006 und 2009 abgesehen, wies das letzte Jahrzehnt durchweg positive, wenn auch deutlich schwankende Wanderungssalden auf. 2015 erreichten die Wanderungsgewinne für München dabei mit über 26.000 Personen aufgrund der zuvor genannten Sondereffekte einen neuen Höchststand.

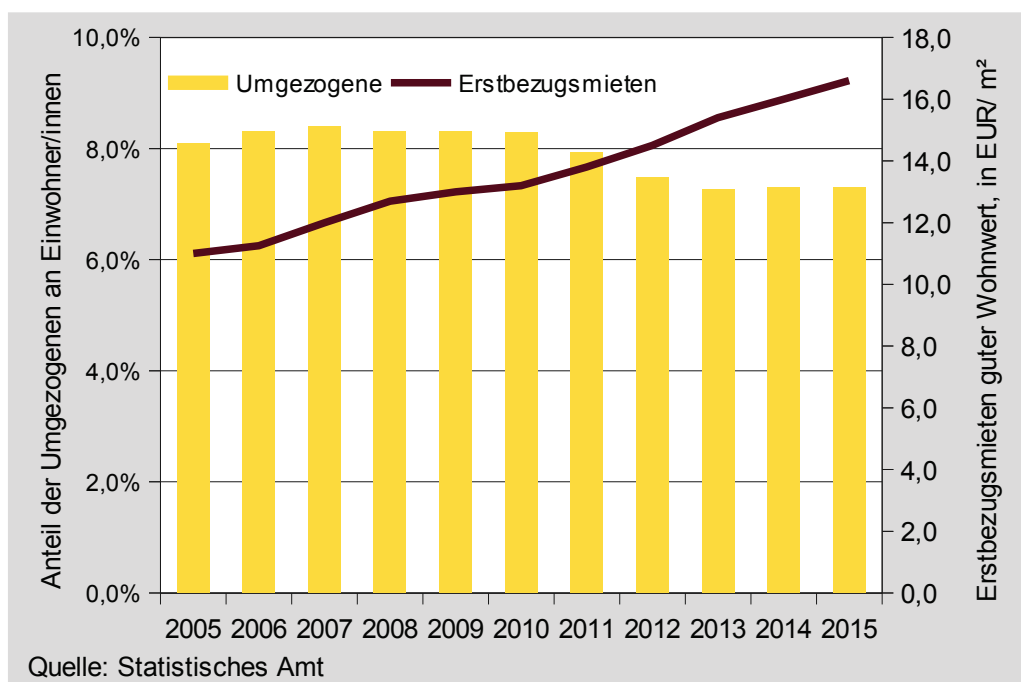
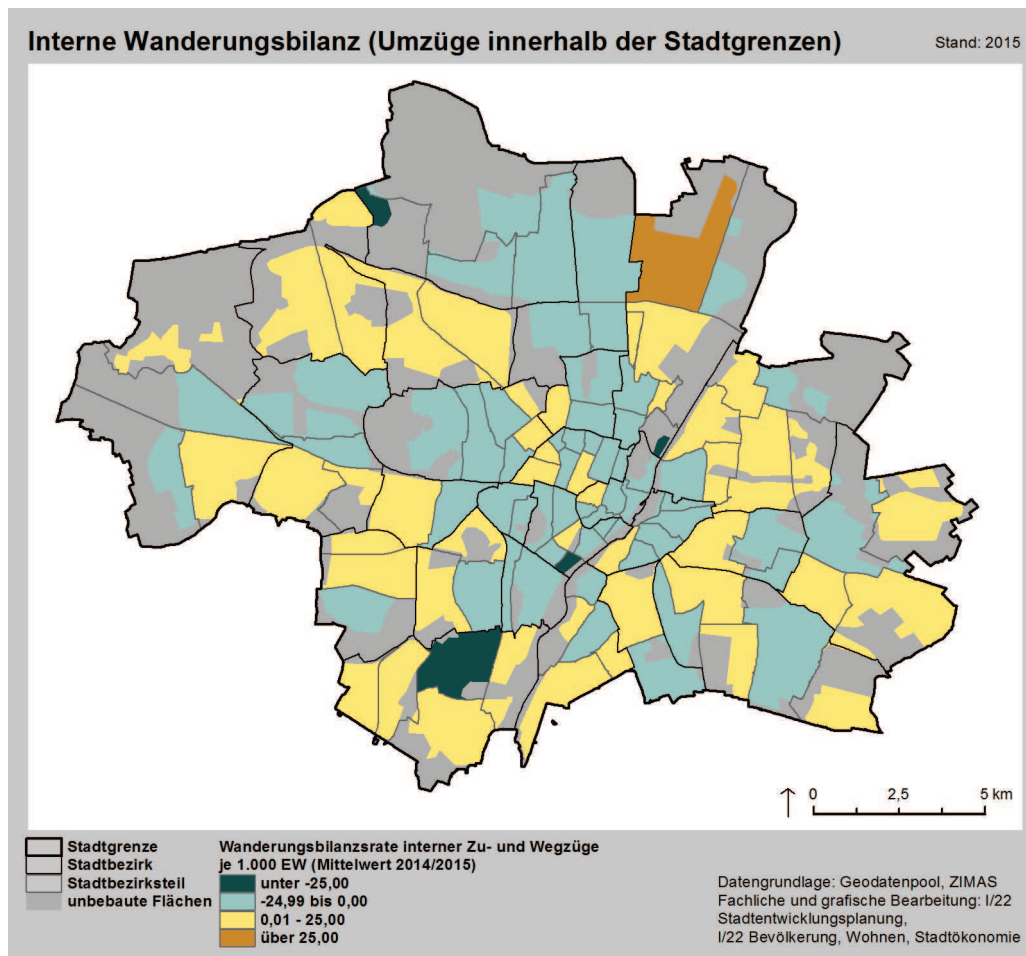


Abbildung 11: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Mieten 2005-2015

Die Zahl der Umzüge innerhalb Münchens ist dagegen innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich zurück gegangen. Aufgrund der gestiegenen Kauf- und Mietpreise, die sich in Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise weiter erhöhten, sind offenbar weniger Münchnerinnen und Münchner bereit oder in der Lage, ihre Wohnung zu wechseln. So zeigt sich ein entgegengesetzter Verlauf: Während die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt innerhalb Münchens seit 2005 abgenommen hat, sind die Mieten weiter angestiegen. Bei einer Erstbezugsmiets von 16,60 Euro/m² zogen 2015 nur noch 7,3 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner um, 2010 waren es bei 13,20 Euro/m² noch 8,3 Prozent der Münchnerinnen und Münchner (vgl. Abbildung 11).



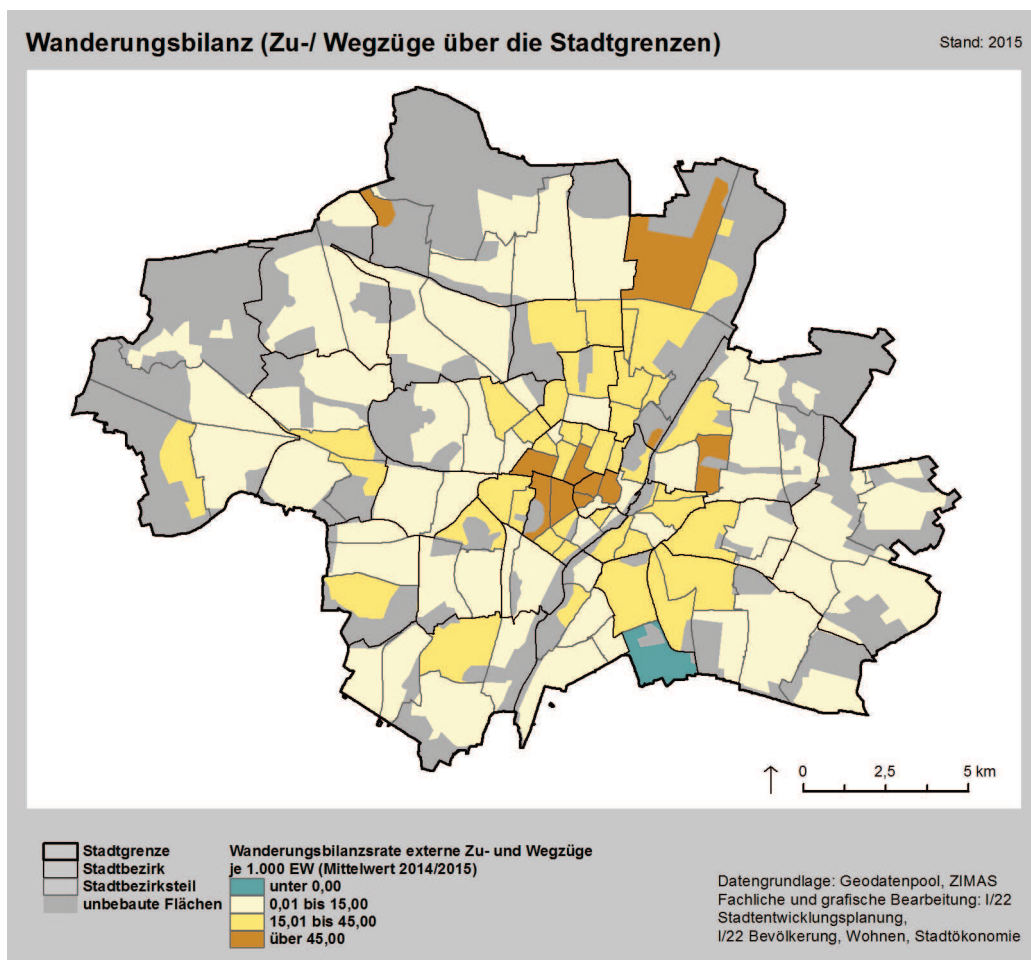
Karte 9: Interne Wanderungsbilanz nach Stadtbezirksteilen 2014 – 2015

Bei einem Umzug innerhalb der Landeshauptstadt zieht es die Münchnerinnen und Münchner vor allem in die Neubaugebiete und von zentraleren Lagen an den Stadtrand.

Den höchsten Gewinn durch die stadtinterne Umzüge konnte 2015 der Stadtbezirksteil Freimann mit rund 36 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern erzielen. Ebenfalls hohe positive Wanderungsbilanzen mit mehr als 18 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind für die Stadtbezirksteile Oberföhring, Schwere-Reiter-Straße und „Land in Sonne“ feststellbar. Während insgesamt 46 Stadtbezirksteile eine positive Wanderungsbilanz bei Umzügen im Stadtgebiet aufweisen, verlieren einige Stadtbezirksteile teils 25 und mehr Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner durch interne Umzüge. Die Bezirksteile mit den höchsten Verlusten sind Obersendling, Ludwigsfeld, Kleinhesselohle und Dreimühlenviertel. Hierbei sind jedoch statistische Effekte zu beachten. Da die genannten Stadtbezirksteile sehr klein sind, beziehungsweise verhältnismäßig wenige Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnen, können sich Veränderungen von absolut gesehen wenigen Personen bei einer relativen Betrachtungsweise zum Teil stärker bemerkbar machen (vgl. Karte 9).

Umgekehrt stellt sich die Situation bei Zu- und Wegzügen über die Stadtgrenzen hinweg dar. Hier können vor allem zentrale Lagen von Zuzug profitieren, während die

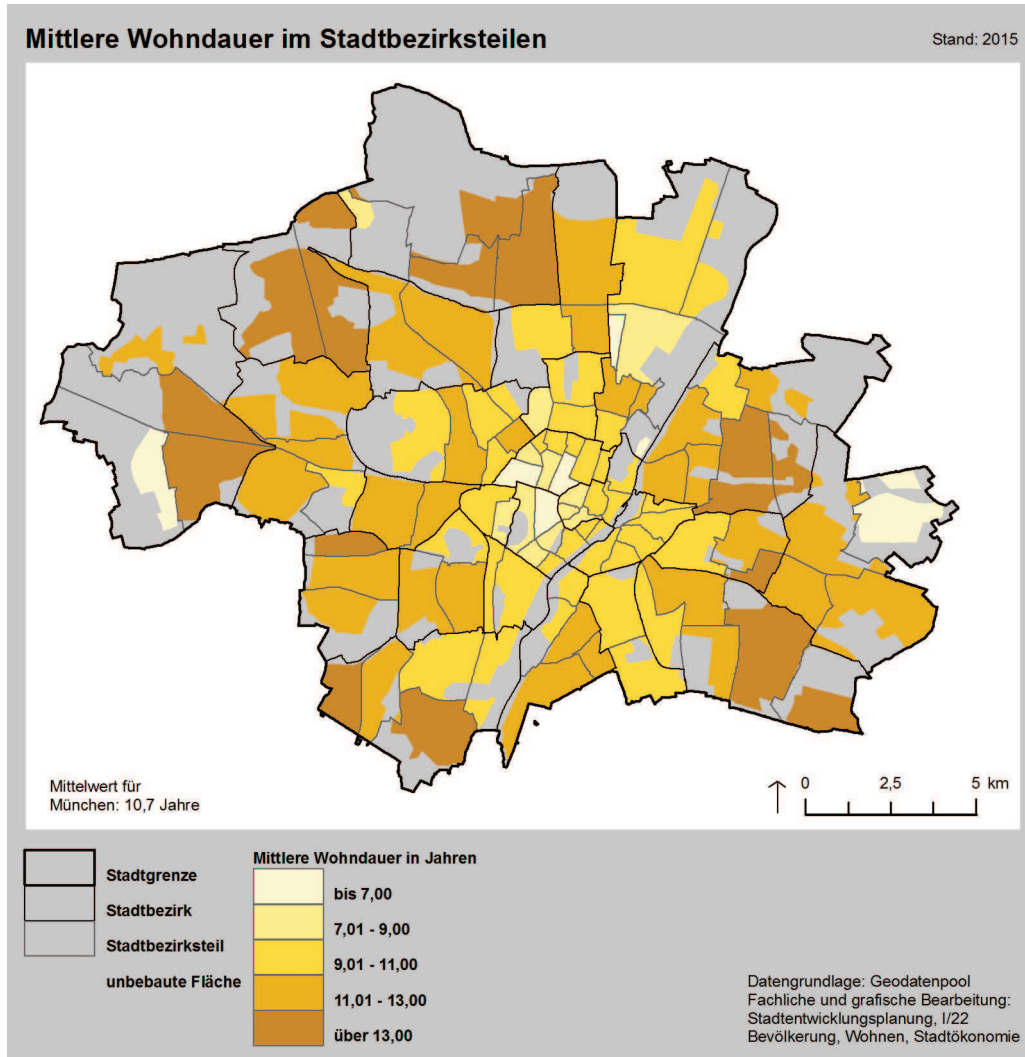
Stadtrandlagen für Zuziehende von außerhalb Münchens offenbar weniger attraktiv sind. Bemerkenswert ist an dieser Stelle, dass in 2015 lediglich einer der 108 Münchener Bezirksteile einen negativen Wanderungssaldo aufweist. Hierbei handelt es sich mit einem Verlust von 6 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner um den Bezirksteil Südgiesing (vgl. Karte 10). Der Zuzug nach München erfolgt dabei meist durch jüngere Zuwandernde zwischen 18 und 30 Jahren, die zu Ausbildungszwecken oder aus beruflichen Gründen nach München kommen, während Familien mit Kindern und ältere Menschen häufiger wegziehen.



Karte 10: Externe Wanderungsbilanz nach Stadtbezirksteilen 2014 – 2015

Insgesamt zeigt die Unterscheidung zwischen interner und externer Wanderungsbilanz, dass die starke Zuwanderung nach München zwar zunächst vor allem auf zentrale, innerstädtische Lagen gerichtet ist, sich die Bevölkerung innerhalb Münchens jedoch tendenziell durch Umzüge aus innerstädtischen Bereichen in Stadtrandlagen umverteilt. Das beschriebene Wanderungsmuster wird gestützt durch die mittlere Wohndauer der Bevölkerung in den verschiedenen Stadtbezirksteilen, die innerhalb des mittleren Rings und in Neubaugebieten am niedrigsten liegt und sich in Richtung Stadtrand tendenziell erhöht. In der Landeshauptstadt München liegt die mittlere Wohndauer bei 10,7 Jahren. Die kürzesten Wohndauern von durchschnittlich rund fünf Jahren weisen naturgemäß die Bezirksteile mit hohem Neubaugebietsanteil auf. Zu nennen ist hier beispielhaft der Stadtbezirksteil Freiham. Aber auch in den zentralen Stadtbezirksteilen rund um die

Münchener Altstadt liegt die mittlere Wohndauer häufig unterhalb des städtischen Durchschnitts. Deutlich über diesem liegen dagegen mit mehr als 13 Jahren Wohndauer die Einwohnerinnen und Einwohner der nordwestlichen und südöstlichen Stadtbezirke sowie in Teilen Bogenhausens, in Fürstenried, Forstenried und Solln. Am längsten in ihrer Wohnung beziehungsweise ihrem Haus leben die Einwohnerinnen und Einwohner in Daglfing mit durchschnittlich 14,9 Jahren (vgl. Karte 11).



Karte 11: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2015

Bei Betrachtung der Altersstruktur ist festzustellen, dass sich bei den einzelnen Altersgruppen in den letzten Jahren wenig prozentuale Verschiebungen ergeben haben, absolut jedoch sind – bis auf die Gruppe der 60- bis 74-Jährigen – alle Altersgruppen gewachsen. Für den Wohnungsmarkt ergibt sich aus der insgesamt gestiegenen Einwohnerzahl ein genereller Mehrbedarf an Wohnraum. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor allem die steigende Zahl an Kindern und älteren Menschen ab 75 Jahren spezielle Bedürfnisse generiert. Beide Gruppen sind seit 2006 (Einführung der Zweitwohnungssteuer) mit +23 Prozent (Kinder bis 5 Jahre) beziehungsweise +32 Prozent (Ältere ab 75 Jahren) fast doppelt beziehungsweise dreimal so stark wie die Bevölkerung

insgesamt (+13,7 Prozent) angewachsen (vgl. Abbildung 13). Die Themen familien- und altengerechtes Wohnen werden damit noch stärker in den Fokus rücken.

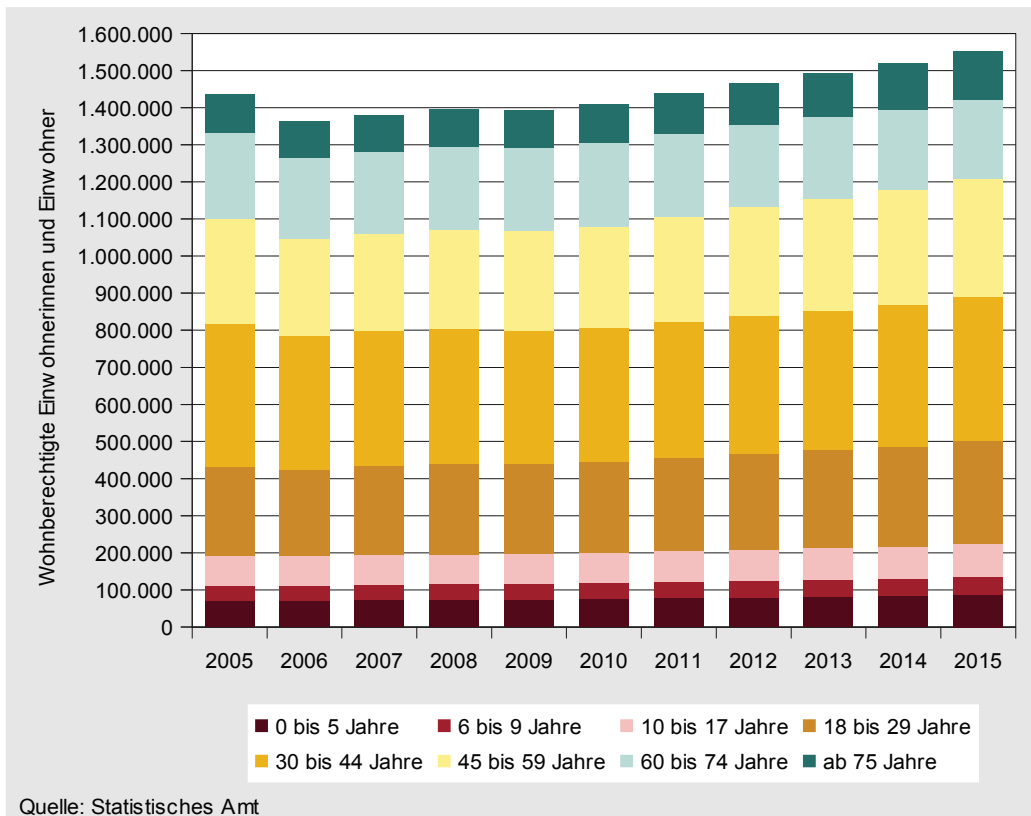


Abbildung 13: Entwicklung der Altersstruktur in München seit 2005

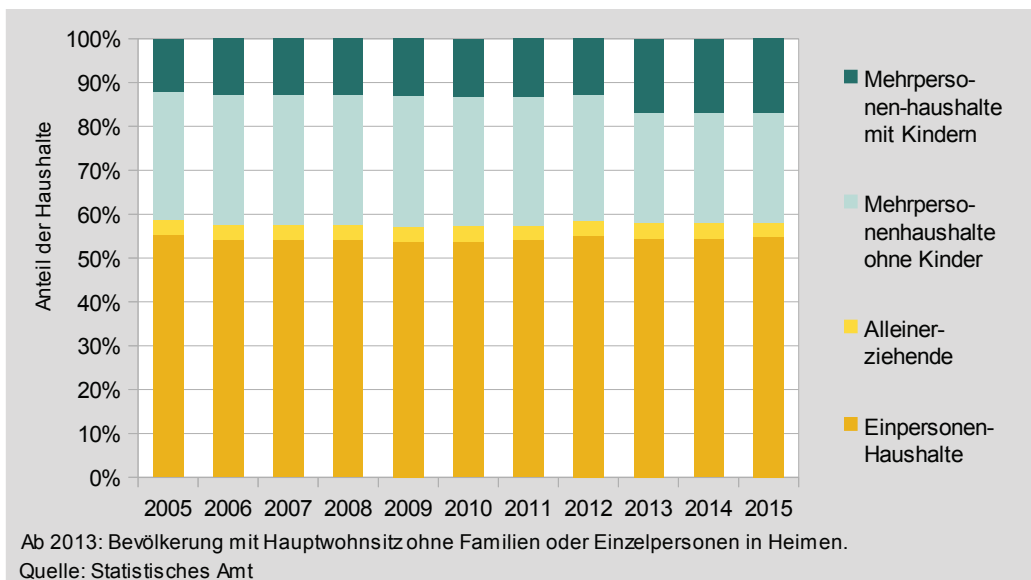


Abbildung 12: Entwicklung der Haushaltsstruktur in München seit 2005

Die Haushaltsstruktur in München zeigt sich weiterhin sehr stabil. Der leichte Zeitreihenbruch 2012/13 in Bezug auf die Mehrpersonenhaushalte ist auf definitorische Unterschiede zurückzuführen. Deutlich mehr als die Hälfte der Münchnerinnen und Münchner lebt in einem 1-Personenhaushalt, wobei sich Alleinlebende in allen Altersgruppen finden (vgl. Abbildung 12). In etwa jedem fünften Münchner Haushalte leben Kinder. Dabei handelt es sich in rund drei Prozent der Haushalte um Alleinerziehende und knapp 17 Prozent Mehrpersonenhaushalte mit Kindern.

Neben 55,6 Prozent Einpersonenhaushalten gibt es 24,6 Prozent Zweipersonenhaushalte. Haushalte mit mehr als zwei Personen finden sich in der Landeshauptstadt hingegen deutlich weniger häufig. So bestehen nur rund zehn Prozent der Haushalte aus drei Personen, 7,1 Prozent aus vier Personen und 2,9 Prozent aus fünf oder mehr Personen (vgl. Abbildung 14). Dabei gilt es zu beachten, dass es sich bei der hier angewendeten Definition um sogenannte „Wirtschaftshaushalte“ handelt, was bedeutet, dass als Haushalt alle Personen, die an einer Anschrift wohnen und eine gemeinsame Haushaltsführung haben, zählen. Aus diesem Grund leben nicht wenige Einpersonenhaushalte gemeinsam in einer Wohnung. Dabei handelt es sich beispielsweise um Wohngemeinschaften.

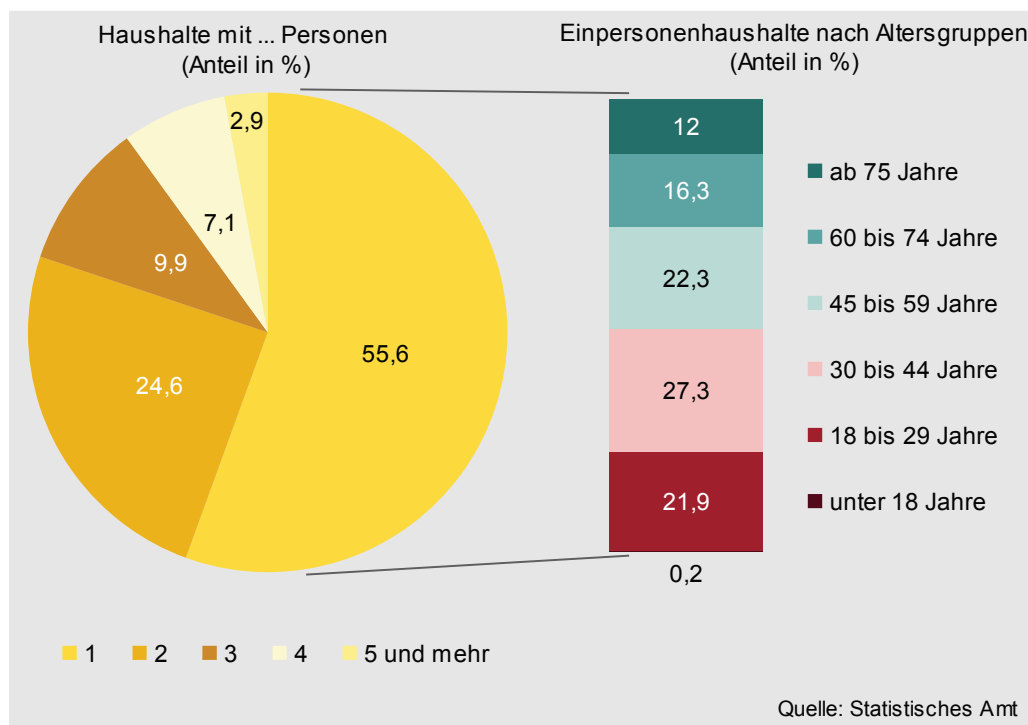
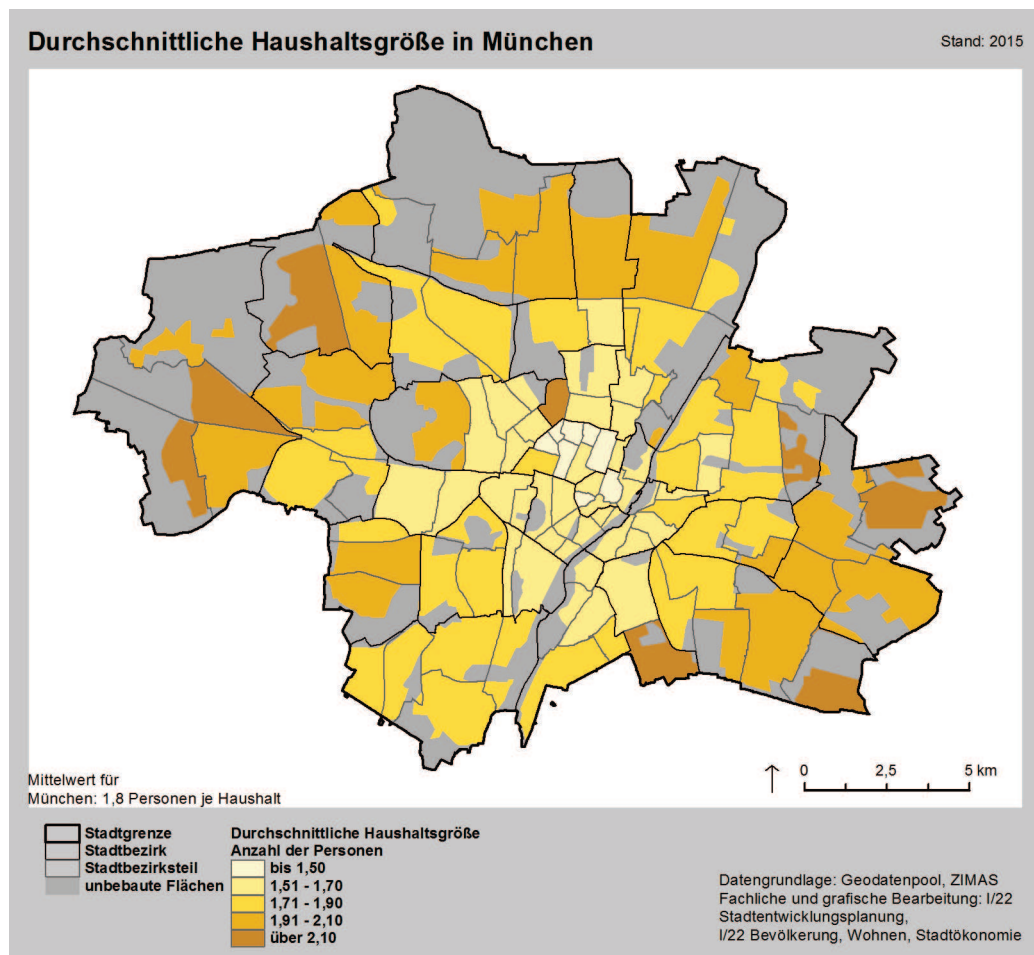


Abbildung 14: Einpersonenhaushalte nach Altersgruppen 2015

Insgesamt sind größere Haushalte in München zwar eher selten, der Anteil der Haushalte mit mindestens vier Personen hat sich jedoch seit 2005/06 leicht erhöht, während der Anteil an 2- und 3-Personenhaushalten in München seit Mitte der 90er Jahre langsam zurückgegangen ist, wobei sich ihr Anteil in den letzten Jahren wieder stabil zeigte. Auch die Anteile der Haushalte mit vier sowie fünf und mehr Personen haben sich gegenüber dem Jahr 2013 nicht, beziehungsweise kaum verändert.

Die aktuelle Prognose der Privathaushalte für München (Haushaltsvorausberechnung München – Prognose der Privathaushalte 2014 bis 2030) geht von einer Zunahme der Privathaushalte auf rund 942.500 Haushalte im Jahr 2030 aus. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 115.000 Haushalten, wovon fast zwei Drittel voraussichtlich Einpersonenhaushalte sein werden. Weitere 18 Prozent entfallen auf Zweipersonenhaushalte und knapp 7 Prozent auf Dreipersonenhaushalte. Für die größeren Haushalte ab vier Personen wird eine Zunahme um rund 13.000 Haushalte prognostiziert, was einem Anteil von rund 11 Prozent am gesamten Zuwachs entspricht.

Neben dem zusätzlichen Bedarf an familiengerechtem Wohnraum wird dabei vor allem ein Augenmerk auf die steigende Zahl älterer Alleinlebender zu legen sein. Lebten 2011 noch in 8,9 Prozent der Einpersonenhaushalte Personen im Alter von 75 oder mehr Jahren, so ist deren Anteil bis 2015 bereits auf zwölf Prozent gestiegen (vgl. Abbildung 14).



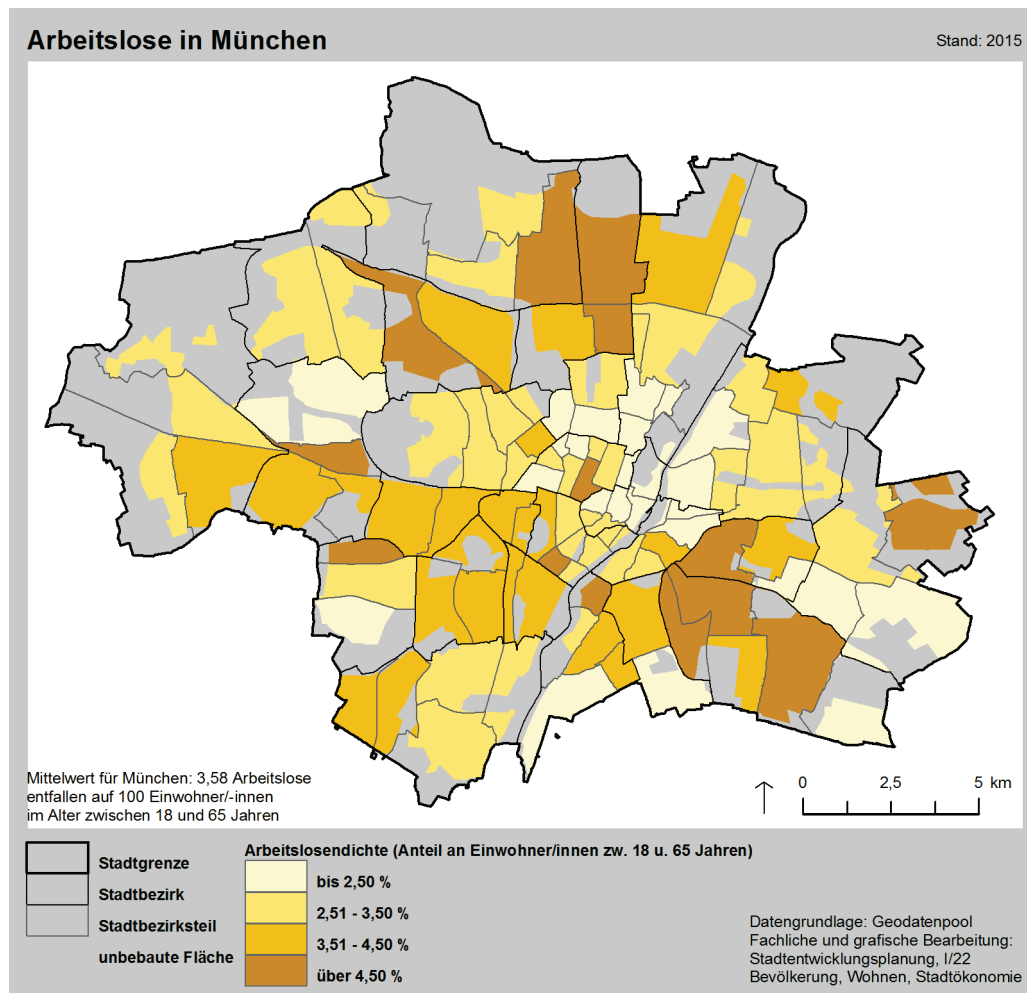
Karte 12: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2015

Im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Landeshauptstadt München 1,8 Personen je Haushalt. Nach Stadtbezirksteilen betrachtet, zeigen sich jedoch erhebliche Differenzen zwischen zentralen Lagen in der Altstadt sowie der Maxvorstadt mit teils unter 1,5 Personen und Stadtrandgebieten mit bis zu 2,7 Personen je Haushalt in der Messestadt Riem (vgl. Karte 12)

4.2 Sozioökonomische Faktoren und Nachfragegruppen

Für die Wohnungsnachfrage der unterschiedlichen Haushalte spielt auch deren sozio-ökonomische Lage eine wichtige Rolle. Wie ein Vergleich der Arbeitslosendichte und der Kaufkraft im Folgenden zeigt, gibt es auch hier teils erhebliche Differenzen innerhalb des Stadtgebiets.

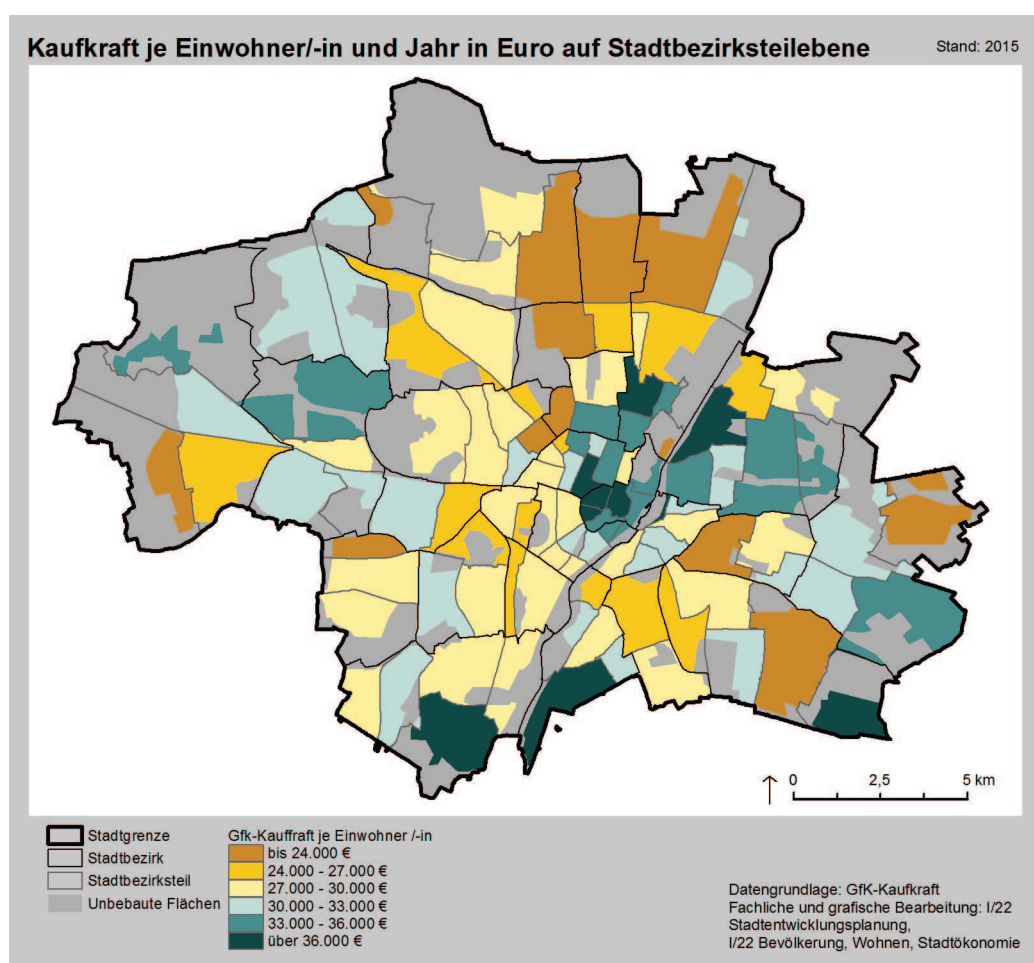
Die Arbeitslosendichte wird dabei wie folgt definiert: Anteil der Arbeitslosen an der sogenannten Hauptwohnsitzbevölkerung im Alter zwischen 18 und 65 Jahren. Die Arbeitslosendichte in der Landeshauptstadt hat sich 2015 leicht erhöht, strukturell jedoch wenig geändert. Im innerstädtischen Vergleich zeigt sich, dass nordöstlich der Altstadt eine besonders niedrige Arbeitslosigkeit von unter 2,5 Prozent der Bevölkerung im Alter zwischen 18 und 65 Jahren zu verzeichnen ist.



Karte 13: Arbeitslosendichte nach Stadtbezirksteilen 2015

Vergleichsweise hohe Werte von über 5,5 Prozent sind vor allem in Teilen von Trudering-Riem, dem Hasenberg, Am Hart und Blumenau zu finden (vgl. Karte 13). Ähnliche Strukturen spiegeln sich auch bei Betrachtung der Kaufkraft auf der Stadtbezirksteilebene wider.

Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner/in in München laut den Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) bei rund 29.000 Euro. Das verfügbare Jahres-Einkommen je Einwohner/-in ist seit 2010 um rund 2.750 Euro pro Kopf gestiegen. Innerhalb der Stadt zeigen sich jedoch wie schon bei der Arbeitslosendichte deutliche Unterschiede zwischen den Gebieten. Während insbesondere in der nördlichen Altstadt, am Herzogpark, rund um den Königsplatz und die Münchner Freiheit sowie in Teilen von Schwabing-Freimann die durchschnittliche Kaufkraft bei über 35.000 Euro pro Kopf liegt, erreicht sie in Teilen des Bezirks Feldmoching-Hasenbergl sowie Riem und Freiham weniger als 24.000 Euro.



Karte 14: Kaufkraft je Einwohner/-in und Jahr in den Stadtbezirksteilen 2015

Die allgemeine Entwicklung der Einkommen in Deutschland wird aus Tabelle 22 deutlich. Im Berichtszeitraum sind die Einkommen weiter angestiegen.

Die sozioökonomischen Faktoren spiegeln sich in der Nachfrage nach Wohnraum wider. Die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf – als Maßzahl für den Flächenverbrauch – setzt sich aus dem generellen Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, der passiven Wohnflächenmehrung beim sog. Remanenzeffekt (trotz Haushaltsverkleinerung durch Auszug der Kinder oder Sterben des Partners wird die große Woh-

nung beziehungsweise das Haus weiterhin bewohnt) und der aktiven Wohnflächenmehrung (durch Umzug in eine größere Wohnung) zusammen.

Jahr	Verfügbares Einkommen ^{a)} Je Einwohner/in (Ausgabenkonzept)	Veränderung zum Vorjahr		
		nominal	Verbraucher- preisindex ^{b)}	real
	in €	in %		
2006	18.262	2,3	1,5	0,8
2007	18.604	1,9	2,3	-0,4
2008	19.083	2,6	2,6	0,0
2009	18.947	-0,7	0,3	-1,0
2010	19.452	2,7	1,1	1,5
2011	20.035	3,0	2,1	0,9
2012	20.422	1,9	2,0	-0,1
2013	20.730	1,5	1,5	0,0
2014	21.117	1,9	0,9	1,0
2015	21.550	2,1	0,3	1,7

^{a)} setzt sich zusammen aus den empfangenen Erwerbseinkommen, den Unternehmensgewinnen und dem Vermögenseinkommen sowie den empfangenen laufenden Transfers (Transfereinkommen), wie Renten, Pensionen, Beihilfen, Unterstützungen nach Abzug der geleisteten laufenden Transfers (u. a. Steuern und Sozialbeiträge). Nicht zum verfügbaren Einkommen gehören Vermögenstransfers wie Erbschaften und Schenkungen, Prämien des Staates für den Wohnungsbau und -erwerb sowie für Sparleistungen.

^{b)} 2010=100

Hinweis: Im Rahmen einer turnusmäßigen Jahresrechnung des Statistischen Bundesamtes wurden die Ergebnisse der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für alle Zeitreihen ab 1991 aktualisiert und revidiert. Aus diesem Grund können die hier veröffentlichten Werte gegenüber dem Vorbericht abweichen.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2016

Tabelle 22: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte, Deutschland seit 2006

Der Wohnflächenkonsum pro Kopf wuchs seit 1970 um rund 50 Prozent. Seit Beginn des neuen Jahrtausends zeigen sich allerdings Sättigungstendenzen. In den letzten Jahren hat die Wohnfläche pro Kopf sogar kontinuierlich abgenommen (vgl. auch Abbildung 15). Ausschlaggebend dafür sind die hohen Preise am Immobilien- und Mietmarkt und die auch zukünftig noch steigenden Einwohnerzahlen für München.

Im Städtevergleich zum Wohnflächenverbrauch zeigen sich durchaus Unterschiede zwischen den betrachteten sechs deutschen Großstädten. Ende 2014 entfielen in München, Berlin, Hamburg und Köln rund 39 Quadratmeter Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner. Den geringsten Pro-Kopf-Verbrauch hatten mit 36,9 Quadratmetern die Frankfurterinnen und Frankfurter. Allen Städten gemeinsam ist die Beobachtung, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in den zehn Jahren zwischen 2004 und 2014 angestiegen ist wobei der geringste Anstieg in München zu verzeichnen ist. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass für diesen Städtevergleich auf Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zurückgegriffen werden musste und sich durch methodische Unterschiede Abweichungen in der Darstellung und Interpretation ergeben (vgl. Abbildung 16).

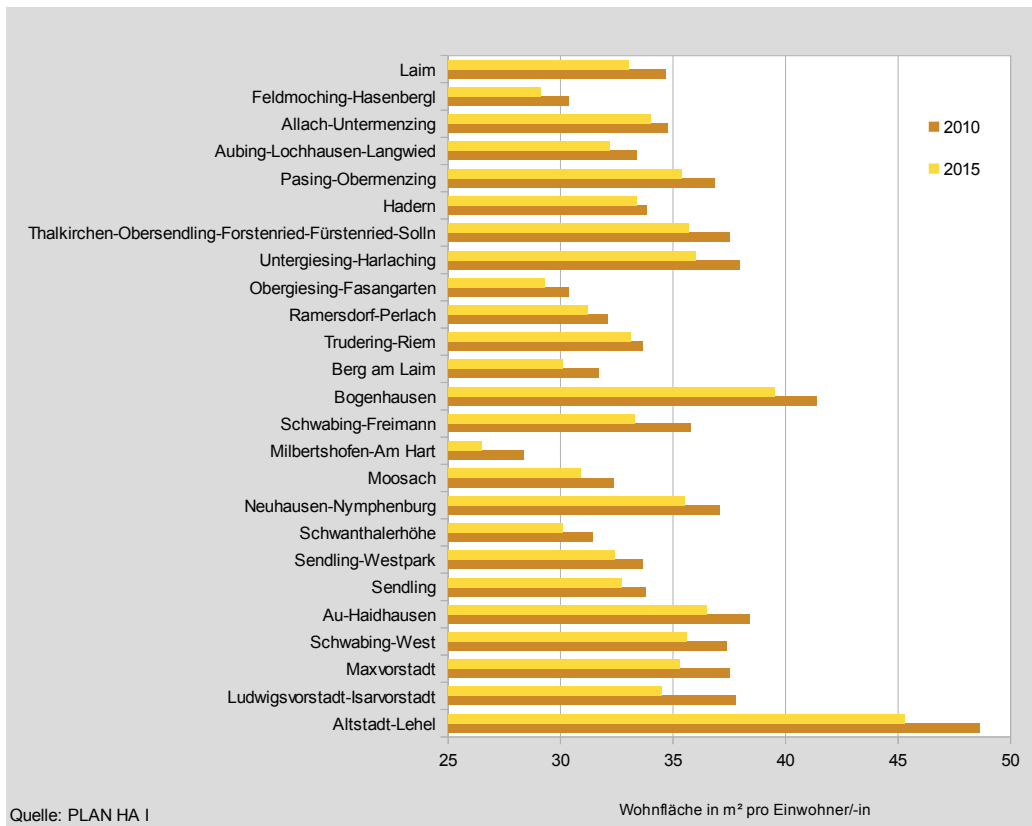


Abbildung 15: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Quadratmeter für München und die Stadtbezirke 2010 und 2015

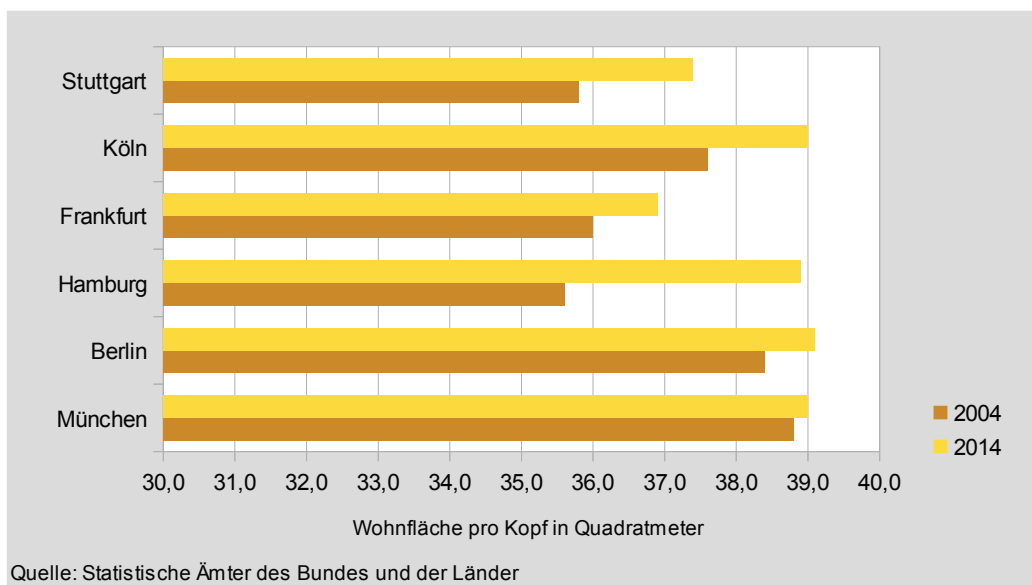


Abbildung 16: Wohnflächenverbrauch im Städtevergleich 2004 und 2014

Auch in der Region 14 ist der Wohnflächenverbrauch gegenüber 2004 angestiegen. Die größte Zunahme entfällt dabei auf den Landkreis Starnberg. Dort wurden Ende 2014 pro Kopf 51,7 Quadratmeter Wohnfläche beansprucht. Dies sind knapp acht Quadratmeter mehr als Ende 2004. Im Vergleich der Landeshauptstadt mit den Umlandkreisen zeigt sich, dass die Wohnfläche pro Kopf erwartungsgemäß kleiner ausfällt. Den Münchnerinnen und Münchnern stehen durchschnittlich 7,6 Quadratmeter weniger Wohnfläche zur Verfügung als den Einwohnerinnen und Einwohnern des Umlandes (vgl. Abbildung 17).

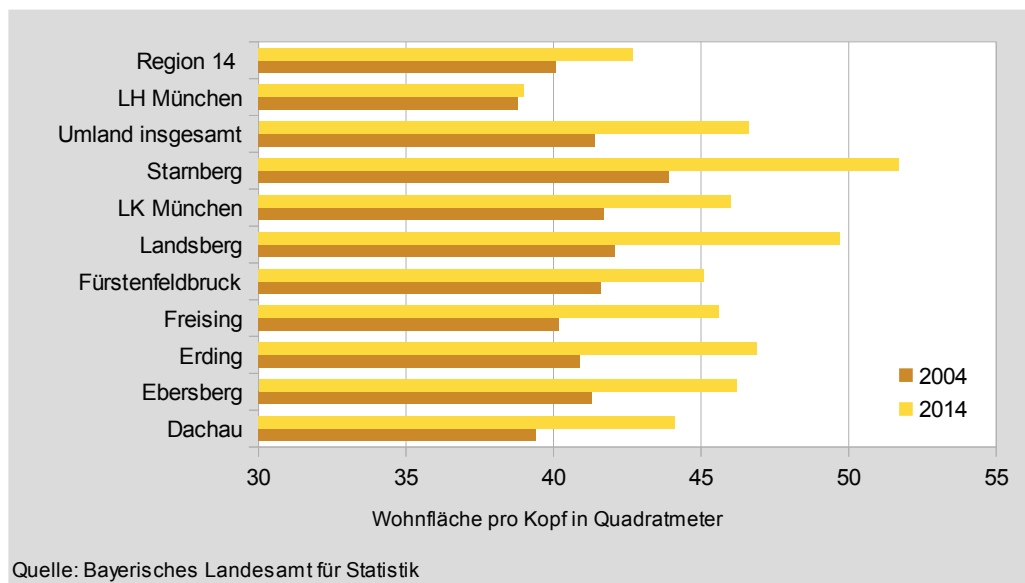


Abbildung 17: Vergleich der Wohnfläche pro Kopf in der Region 14 2004 und 2014

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt alle zwei Jahre eine Expertenbefragung zur Situation am Münchner Wohnungsmarkt durch. Die letzte fand Mitte 2015 statt. Unter anderen sollten die Expertinnen und Experten der Wohnungswirtschaft die Nachfrage an Mietobjekten nach Wohnungsgrößenklassen, Wohnungstyp und Lage aus Käufer-(Investoren)sicht einschätzen.

Im Vergleich zur letzten Expertenbefragung ist die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen insgesamt relativ stabil geblieben mit Tendenz zu einem leichten Rücklauf. Aus Käufersicht werden kleine Wohnungen bis 40 Quadratmeter im Stadtgebiet etwas mehr nachgefragt als 2013, dies geht zu Lasten der größeren Wohnungsgrößenklassen mit 81 – 120 Quadratmeter. Die Nachfrage nach Wohnungen über 120 Quadratmeter ist dagegen im Jahr 2015 leicht rückläufig (vgl. Abbildung 18).

Ähnlich den früheren Befragungen werden im Zentrum häufiger kleinere Wohnungen nachgefragt als am Stadtrand und hier wiederum häufiger als im Umland. Insgesamt steigen die Wohnflächenansprüche mit zunehmender Distanz zum Zentrum an. Generell lässt sich eine leichte Verschiebung hin zu kleineren Wohneinheiten in der Stadt und im Umland verzeichnen, die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern über 120 Quadratmeter nimmt in allen Gebieten ab. Bei Geschosswohnungen wächst die Nachfrage in München nach kleinen Mietwohnungen bis 40 Quadratmeter, die Größenklasse 41 - 80 Quadratmeter wird im Zentrum insgesamt etwas weniger, dafür am Stadtrand dementsprechend mehr nachgefragt als vor zwei Jahren.

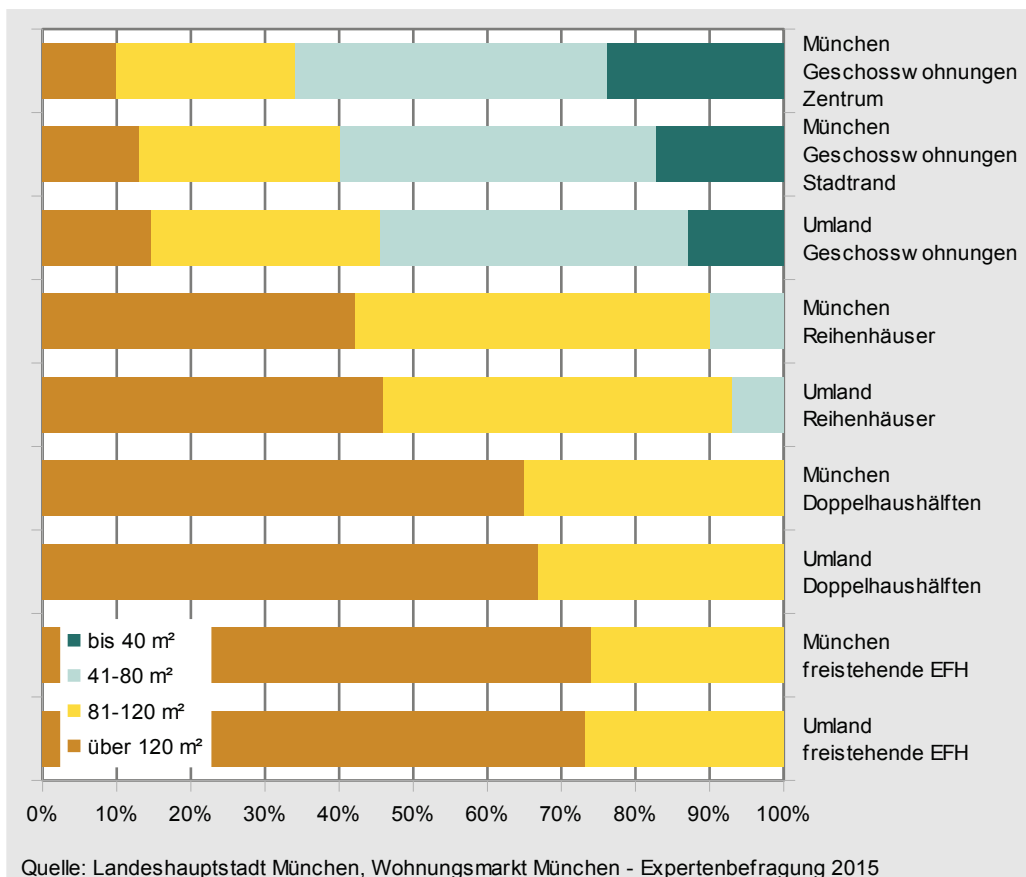


Abbildung 18: Neubau-Nachfrage an Mietobjekten gegliedert nach Wohnungsgrößenklassen in München und Umland 2015

Bei Häusern hat insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohngebäuden unter 120 Quadratmeter zugenommen, das größte Wachstum verzeichnen hier Einfamilienhäuser im Stadtgebiet (+ 5,6 Prozent) und in den Umlandgemeinden (+ 7,3 Prozent).

Suchen im Stadtzentrum noch rund 24 Prozent der Kaufinteressenten eine Wohnung bis 40 Quadratmeter, sinkt die Nachfrage am Stadtrand auf 17 Prozent und im Umland auf nur 13 Prozent. Wohnungen mittlerer Größe mit 41 bis 80 Quadratmeter werden mit rund 42 Prozent durchweg am häufigsten nachgefragt, Unterschiede nach Lage sind kaum mehr auszumachen (vgl. Abbildung 18). Bei größeren Wohnungen mit 81 bis 120 Quadratmeter ist eine Steigerung vom Zentrum zum Umland von 24 Prozent über 27 Prozent auf 31 Prozent erkennbar, bei Wohnungen mit über 120 Quadratmeter ist die Nachfrage relativ konstant mit einem Anstieg von zehn Prozent im Zentrum auf 13 Prozent am Stadtrand und rund 15 Prozent im Umland. Letzteres dürfte auch darin begründet liegen, dass Käuferinnen und Käufer bei einer gewünschten Wohnfläche von über 120 Quadratmeter tendenziell eher Hauseigentum nachfragen.

Die Eigentümerquote spiegelt den Anteil Wohnungen beziehungsweise Gebäude (Häuser) wider, der von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt wird. Im internationalen Vergleich sind die Eigentumsquoten in Deutschland mit rund 50 Prozent jedoch sehr gering. Lediglich in der Schweiz liegt sie noch niedriger als in Deutschland (vgl. Abbildung 19).

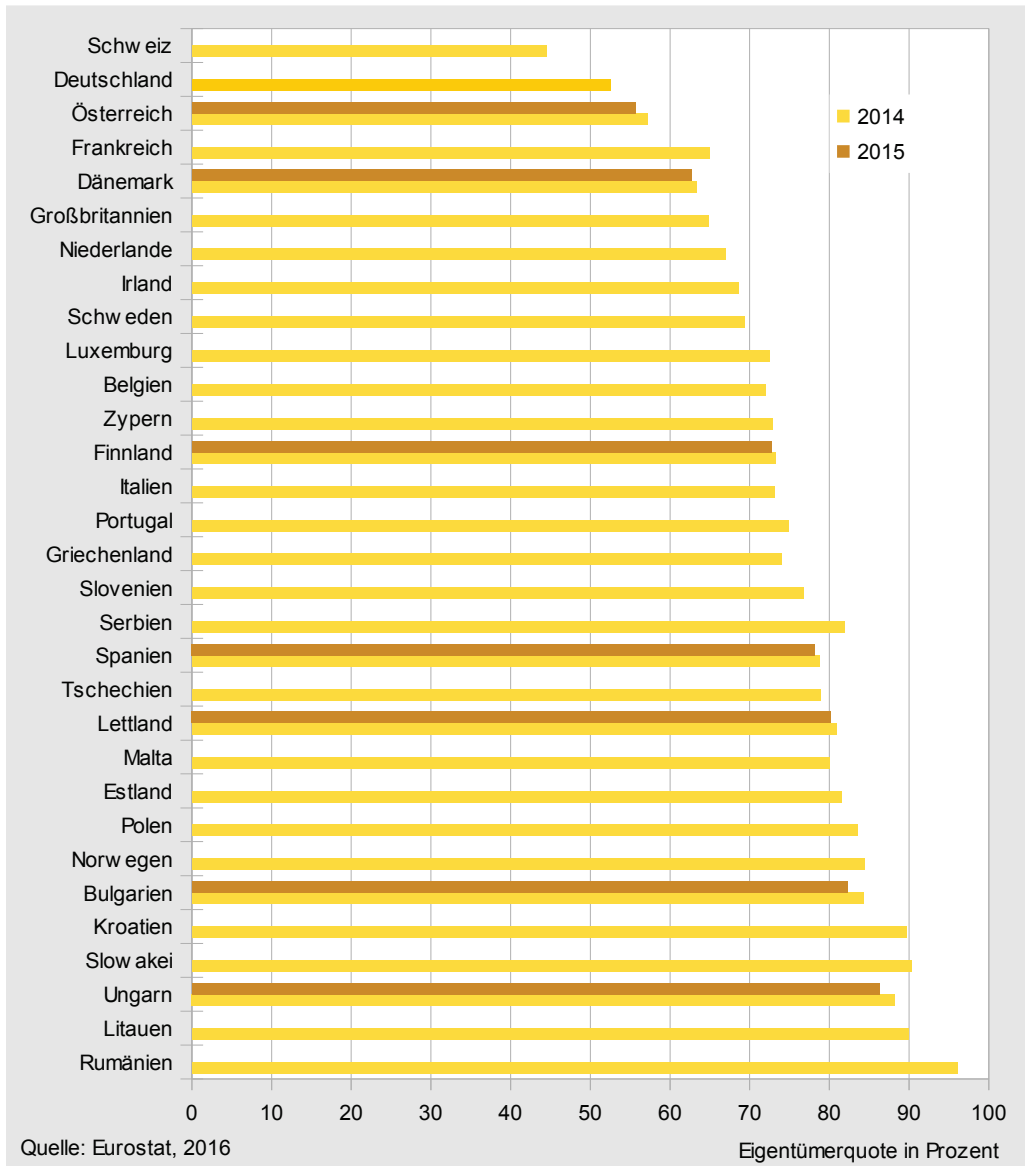
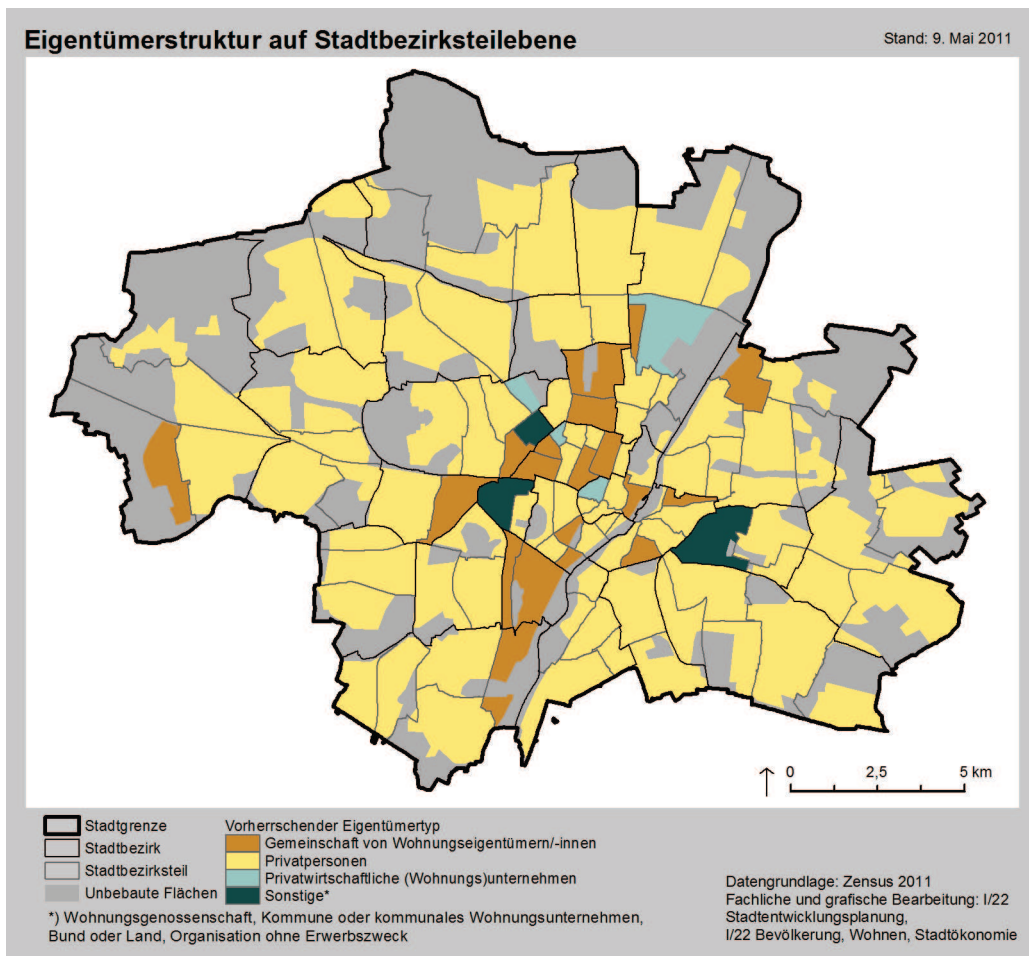


Abbildung 19: Eigentümerquoten in Europa 2014 und ggf. 2015

Zum 9. Mai 2011 fand in Deutschland eine Volks-, Gebäude und Wohnungszählung statt, die es ermöglicht auch kleinräumige Aussagen über die Bevölkerungs- und Immobilienstruktur abzuleiten. Unter anderem wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise Verwalterinnen und Verwalter von Wohngebäuden gefragt, um welche Art von Eigentümerinnen und Eigentümer es sich handelt. Zur Auswahl standen neben Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern privatwirtschaftliche (Wohnungs)unternehmen sowie weitere Akteure wie Bund, Land und Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen und Organisationen ohne Erwerbszweck.

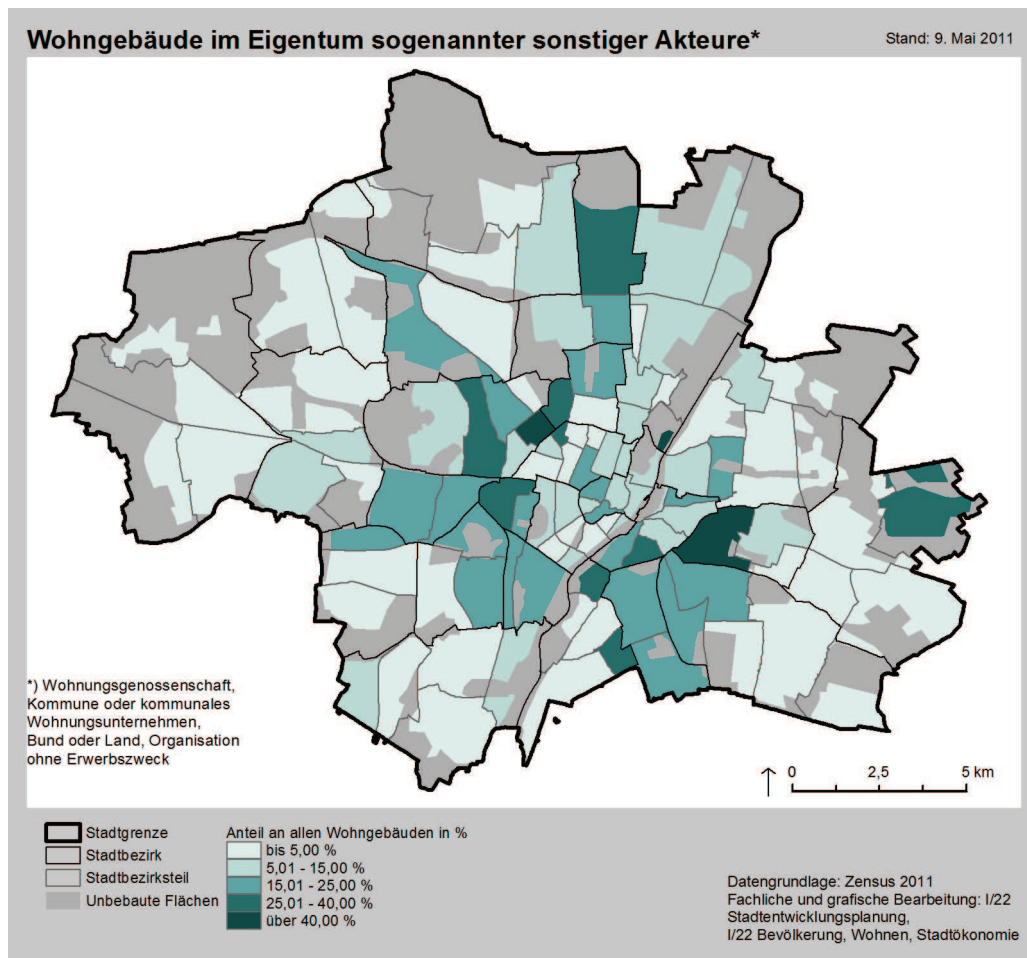
Eigentümerstruktur auf Stadtbezirksteilebene

Stand: 9. Mai 2011



Karte 15: Eigentümerstruktur in den Stadtbezirksteilen am 9. Mai 2011

In Fehler: Referenz nicht gefunden wird der jeweils vorherrschende Eigentübertyp in den Stadtbezirksteilen dargestellt. Vorherrschend bedeutet in diesem Fall, dass gemessen an allen Wohnungen des Stadtbezirksteils der größte Anteil auf einen der vier oben genannten Eigentübertypen entfällt. Die Betrachtung der jeweils vorherrschenden Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen in Wohngebäuden zeigt, dass die Wohnungen in München überwiegend im Eigentum von Privatpersonen liegen. In einigen Stadtbezirksteilen, insbesondere in näherer Entfernung zum Zentrum, sind Gemeinschaften von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern häufiger zu finden. In geringerem Ausmaß können Stadtbezirksteile identifiziert werden, in denen das Gros der Wohnungen im Eigentum von privatwirtschaftlichen (Wohnungs-)unternehmen oder sogenannter sonstiger Akteure, wie beispielsweise kommunale Wohnungsunternehmen, liegen. Besonders hohe Anteile von über 40 Prozent der Wohnungen, die im Eigentum von Akteuren wie dem Bund, dem Land und der Kommune, kommunalen Wohnungsunternehmen und Organisationen ohne Erwerbszweck sind, können für die Stadtbezirksteile „Alte Kaserne“, Kleinhesselohle und Echarding festgestellt werden (vgl. Karte 16).



Karte 16: Wohngebäude in der Hand von kommunalen Akteuren und Organisationen ohne Erwerbszweck in den Stadtbezirksteilen am 9. Mai 2011

In der Expertenbefragung zur Wohnungsmarktsituation 2015 wurde u.a. das Nachfrageverhalten, differenziert nach Miete und Eigentum sowie unter Berücksichtigung des Standortes (München oder Umland), unter zwei verschiedenen Aspekten abgefragt. Zum einen wurde die Nachfrage für sozio-ökonomisch definierte Haushaltstypen (nach Einkommensgruppe) bestimmt, zum anderen wurde sie nach Zugehörigkeit des Haushaltstyps zu Milieus (hier differenziert nach Familienstand, Alter, Herkunft) ermittelt.

Wie bereits die im letzten Bericht zur Wohnungssituation in München veröffentlichten Zahlen der Zensusauswertung von 2011 belegten, sind die Mieterhaushalte in München die stärkste Nachfragergruppe.

Die meisten Haushaltstypen präferieren die Miete in der Stadt München, ausgenommen Familien mit Kindern und Rentnerpaare (vgl. Abbildung 20). Familien mit mindestens zwei Kindern ziehen die Miete oder einen Eigentumserwerb im Umland vor, während für Rentnerpaare eher der Eigentumserwerb im Münchner Stadtgebiet im Vordergrund steht.

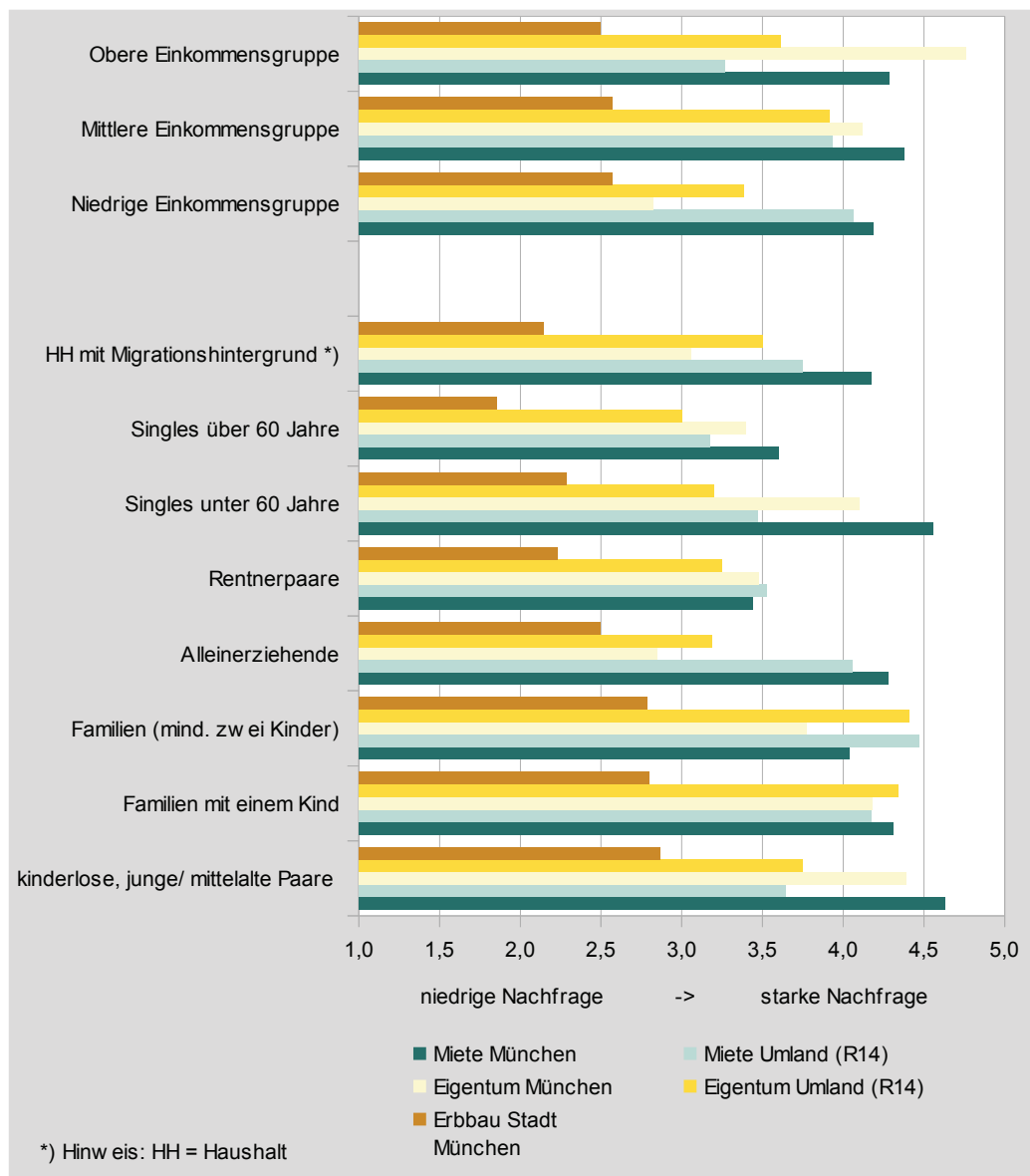


Abbildung 20: Nachfrage nach Miete und Eigentum verschiedener Haushalts- und Einkommensgruppen in München 2015

Vor allem einkommensstärkere Haushalte bevorzugen weiterhin den Standort München deutlich gegenüber dem Umland. Dieses Nachfrageverhalten gilt unter soziodemographischen Aspekten auch für kinderlose Paare, Singles und Rentnerpaare. Mit sinkendem Einkommen werden vermehrt Flächen zum Eigentumserwerb im Umland in Betracht gezogen. Haushalte niedriger Einkommensgruppen, insbesondere Alleinerziehende sowie Haushalte mit Migrationshintergrund, fragen primär Mietflächen in München und im Umland nach.

Das Ergebnis macht noch einmal deutlich, dass die Nachfrage im Bereich Mietwohnungen in allen Gruppen sehr hoch ist und wahrscheinlich auch bleiben wird. Die Situation verschärft sich durch die Miet- und Kaufpreisentwicklung, die einen Erwerb für viele Haushalte erschwert. Problematisch für die Mietsuchenden ist generell das zu geringe Angebot. Deutlich wird auch, dass die Nachfrage im Umland unabhängig vom Einkommen zugenommen hat, d. h. dass der Markt im Umland zukünftig auch schwieriger für die Nachfragenden wird.

5 Immobilienpreise und Mieten

5.1 Grundstücksmarkt

Der Anstieg der Preise für Wohnbauland auf dem Münchner Bodenmarkt setzt sich weiter fort. Grund hierfür sind die zunehmende Nachfrage, die günstige Zinssituation sowie die fortlaufende Verknappung des Angebots bei gleichzeitig guter Wirtschaftsentwicklung. Gegenüber dem Basisjahr 1980 erreichen die Preise für Wohnbauland 2015 rund das 5,2-fache des Basiswertes (vgl. Abbildung 21). Seit 2013 sind die Baulandpreise um rund 21 Prozent gestiegen, im Vergleich zum Vorjahr liegt der Preisanstieg bei rund 12 Prozent. Ein Ende der Anspannungsphase ist derzeit nicht in Sicht, was sich auch weiterhin auf die Preise von Eigentumswohnungen und Mieten auswirkt.

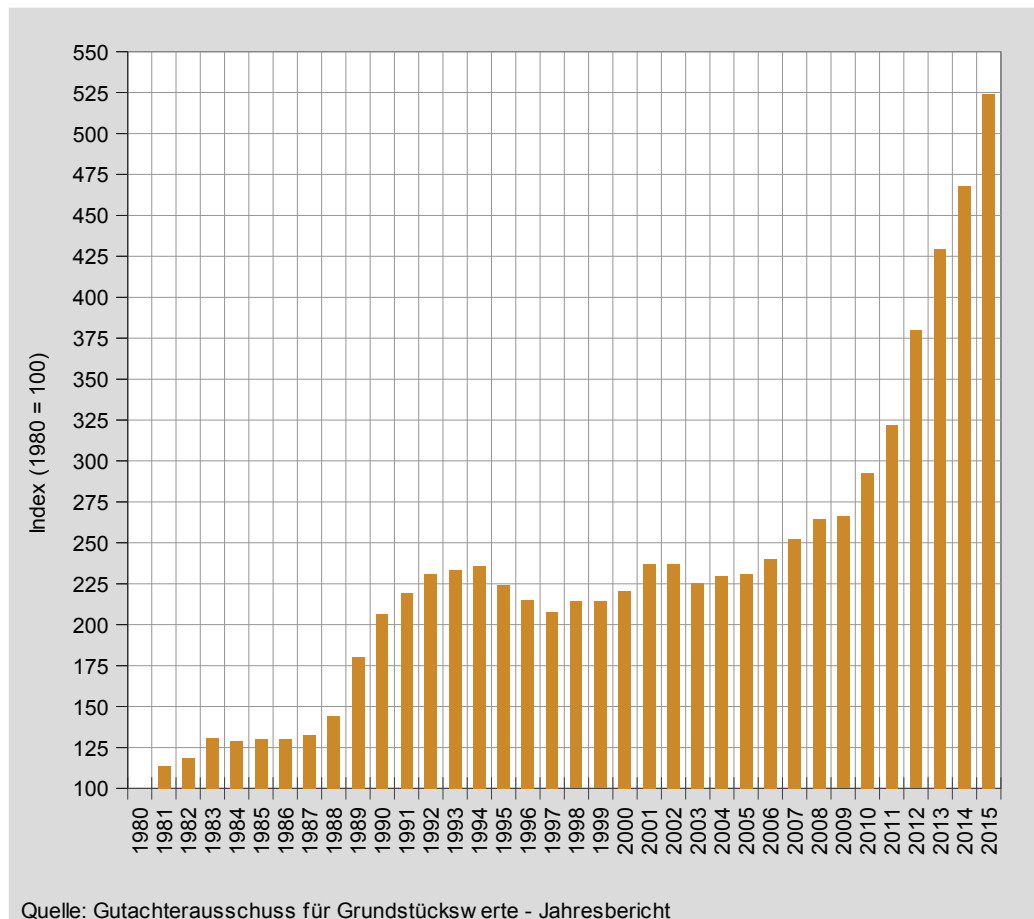


Abbildung 21: Entwicklung des Preisindex für Wohnbauland in München seit 1980

Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten, in denen im Schnitt rund 670 Euro je Quadratmeter für Bauland für Mehrfamilienhäuser in guter Lage bezahlt werden müssen, werden in München wie auch schon in den Vorjahren die höchsten Werte erzielt. Damals mussten in München pro Quadratmeter Bauland (für Mehrfamilienhäuser) durchschnittlich 1.675 Euro gezahlt werden. Der Preis pro Quadratmeter Bauland lag im Jahr 2015 in München bei 2.100 Euro und hat sich gegenüber 2013 mit 1.675 Euro nochmals erhöht, was einer Preissteigerung von 25 Prozent entspricht. Dadurch hat

sich auch der Abstand zu den anderen Großstädten noch einmal erhöht (vgl. Abbildung 22). Ähnlich hohe Preissprünge verzeichnet die Stadt Köln mit circa 22 Prozent. Der größten Anstieg mit über 33 Prozent im Vergleich zum Jahr 2013 wurde in der Hansestadt Bremen registriert, hier liegen die Quadratmeterpreise jedoch weiterhin auf dem vergleichsweise niedrigen Niveau von 300 Euro. Lediglich Leipzig weist mit 260 Euro je Quadratmeter geringere Baulandpreise auf, wobei hier die Preise mit über 18 Prozent in den letzten zwei Jahren ebenfalls stark ansteigen.

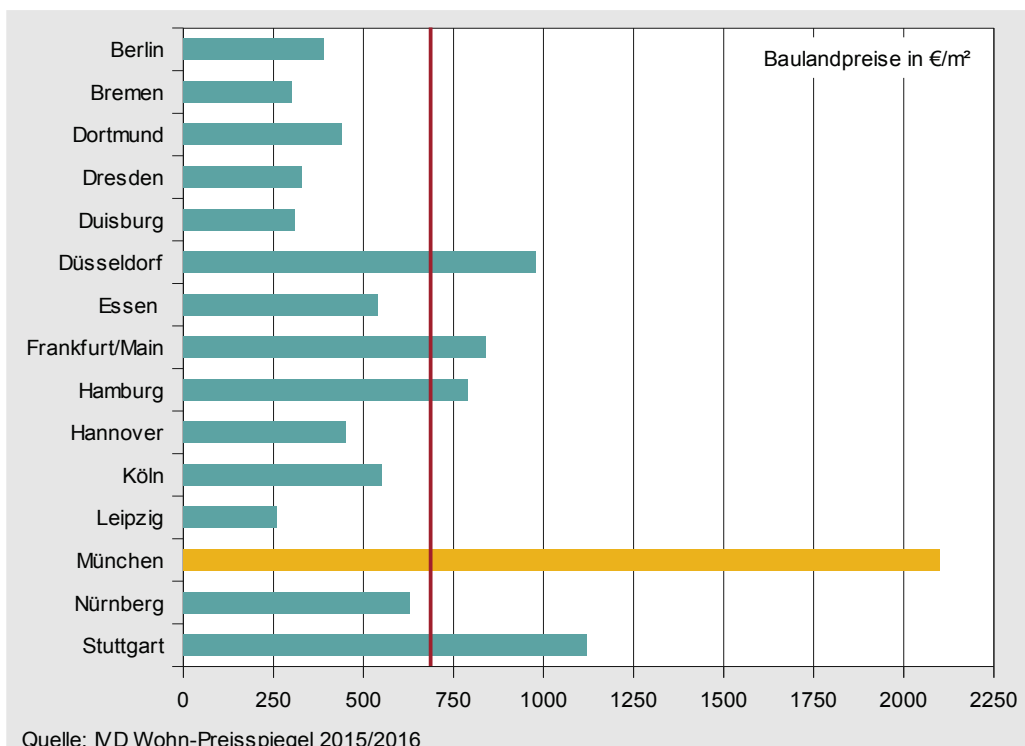


Abbildung 22: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2015

5.2 Zins- und Baupreisentwicklung

Die Finanzierungskosten des Wohnungsbaus hängen wesentlich von den Hypothekenzinsen ab, die sich derzeit auf einem historisch niedrigen Niveau befinden. Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2008/2009 sind die Zinssätze, mit einer Ausnahme im Jahr 2011, kontinuierlich gesunken, was auch die Nachfrage am Immobilienmarkt angekurbelt hat (vgl. Tabelle 23). Aufgrund der niedrigeren Finanzierungskosten können bei gleichem Budget Immobilienkäufe häufig überhaupt erst ermöglicht werden.

Bauzinsen hängen von den Entwicklungen an den Finanzmärkten ab. Da die Entwicklung der Zinsen langfristig jedoch nicht vorausgesagt werden kann, ist unklar, was nach Ablauf der Zinsbindung geschieht. Liegt das Zinsniveau zu diesem Zeitpunkt höher, besteht die Gefahr, dass Kredite aufgrund der höheren Kosten nicht mehr getilgt werden können und das Ausfallrisiko steigt.

Jahr	Effektivzinssatz p.a.	
	1 Jahr	1 bis 5 Jahre
	in %	
2003	4,63	4,75
2004	4,37	4,29
2005	4,44	4,25
2006	5,23	4,86
2007	5,97	5,33
2008	5,38	4,84
2009	3,36	3,76
2010	3,23	3,32
2011	3,60	3,24
2012	2,88	2,51
2013	2,65	2,44
2014	2,22	1,96
2015	2,16	1,88

Hinweis: Durch methodische Änderungen können die hier veröffentlichten Werte gegenüber dem Vorbericht abweichen.

Quelle: Monatsberichte Dt. Bundesbank,
Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Tabelle 23: Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland seit 2003

Jahr	Wohngebäude		Instandhaltung ^{c)}		Schönheitsreparaturen	
			Wohngebäude ^{b)}		in einer Wohnung	
	Index ^{a)}	Veränderung in %	Index ^{a)}	Veränderung in %	Index ^{a)}	Veränderung in %
2004	87,6	1,0	84,6	1,3	-	-
2005	87,9	0,3	86,0	1,6	93,4	-
2006	89,6	1,9	87,8	2,1	93,1	-0,4
2007	95,8	6,9	93,9	7,0	96,7	3,9
2008	98,7	3,0	96,6	2,9	97,4	0,8
2009	99,3	0,6	98,3	1,7	99,0	1,6
2010	100,0	0,7	100,0	1,8	100,0	1,0
2011	102,8	2,8	103,4	3,4	101,3	1,3
2012	105,5	2,6	106,5	3,0	102,5	1,2
2013	107,8	2,2	109,2	2,5	103,8	1,3
2014	110,0	2,0	111,6	2,2	105,9	2,0
2015	111,6	1,5	113,5	1,7	106,8	0,8

^{a)} 2010 = 100

^{b)} ab 2010 inkl. Einfamiliengebäude, Daten nur bedingt vergleichbar

^{c)} ohne Schönheitsreparaturen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

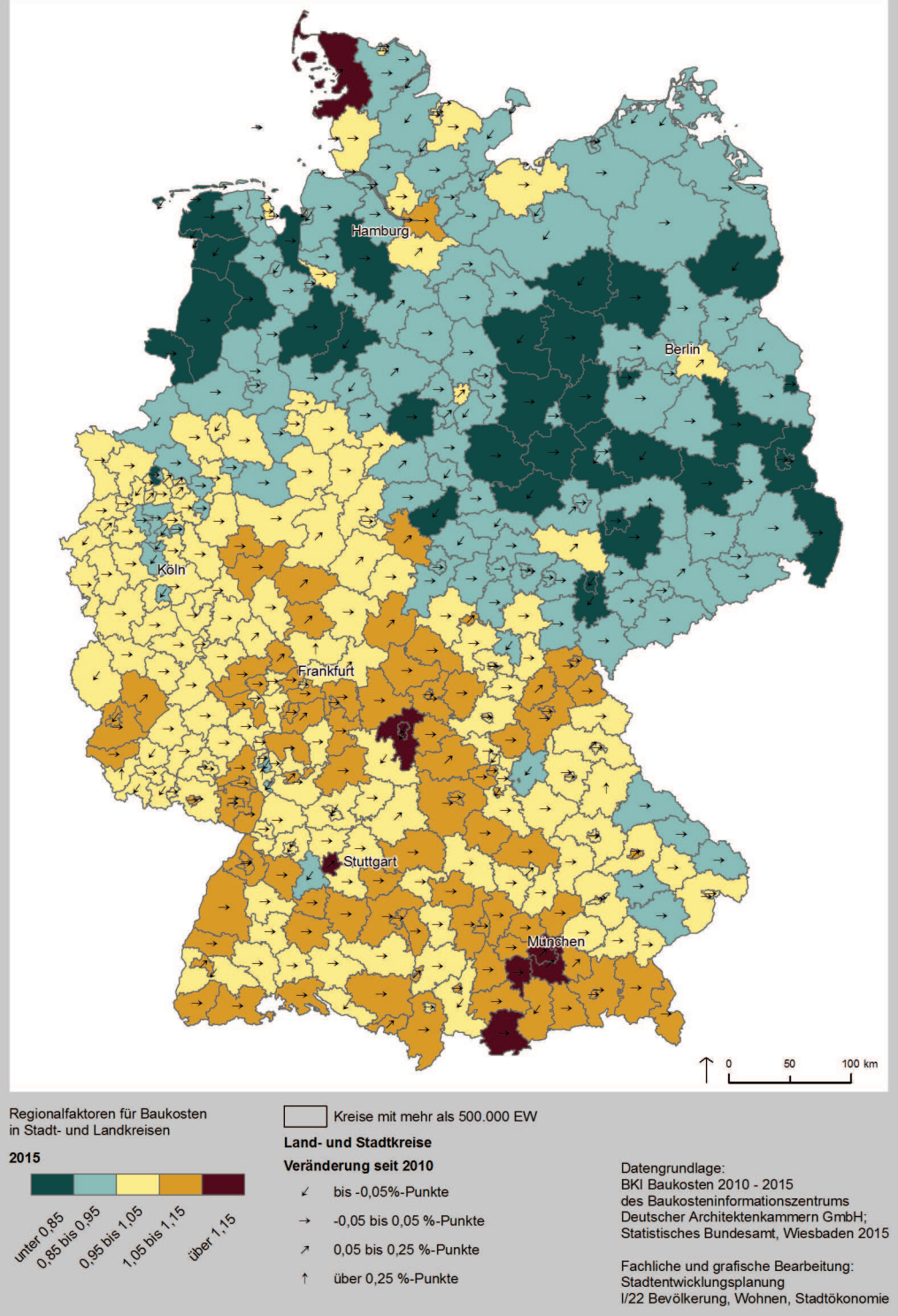
Tabelle 24: Preisindizes für Bauwerke in Bayern seit 2004

Der seit Jahren erkennbare Anstieg der Baupreise setzt sich auch im Berichtszeitraum 2014/ 2015 weiter fort, wobei der kräftige Preissprung im Jahr 2011 sowohl bei den reinen Baukosten, als auch bei den Kosten für die Instandhaltung von Wohngebäuden in den letzten Jahren nicht mehr übertroffen wurde (vgl. Tabelle 24).

Die Preissteigerungen sind nicht nur auf die hohe Nachfrage nach Bauleistungen zurückzuführen, sondern auch auf die Forderung nach höherer Bauqualität und gutem energetischem Gebäudestandard. Diese Maßnahmen sind bei der Erstellung der Gebäude zwar zunächst teurer, jedoch können so dauerhaft Betriebskosten eingespart werden. Für die Zukunft ist weiterhin von steigenden Baupreisen auszugehen. Dabei ist im gesamtdeutschen Vergleich ein klares Nord-Süd-Gefälle bei den Baukosten zu beobachten, wie die Karte 17 zeigt.

Baukostenfaktoren in Deutschland

Stand: 2015



Karte 17: BKI Baukostenfaktoren in Deutschland 2015

5.3 Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien

Die Zahl der Transaktionen erreichte bei Wohnimmobilien im Jahr 2015 ein neues Rekordniveau. Insgesamt wurden in Deutschland Wohnungsportfolios mit rund 360.000 Wohnungen im Wert von zirka 25 Milliarden Euro gehandelt (vgl. Abbildung 23).

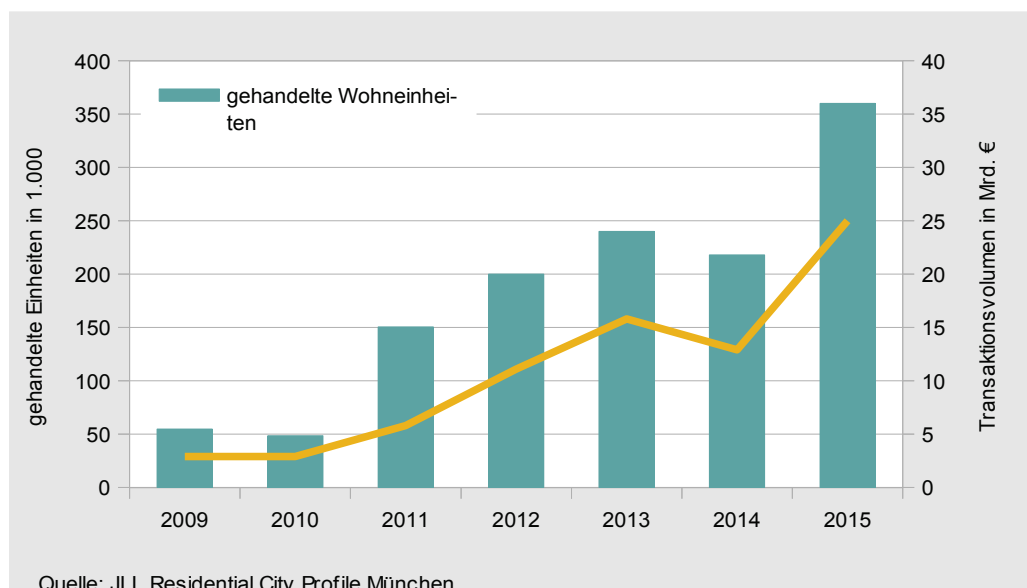


Abbildung 23: Entwicklung des Transaktionsmarkts für Wohnportfolios seit 2009

Das Interesse ausländischer Investoren am Transaktionsmarkt scheint derzeit tendenziell eher abzunehmen, wobei die Werte von Jahr zu Jahr schwanken. So wurden im Jahr 2015 nur noch zirka 15 Prozent des investierten Kapitals von ausländischen Akteuren bereitgestellt – im Jahr 2014 waren es noch rund 24 Prozent. Der Rückzug der internationalen Investoren ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass in vielen deutschen börsennotierten Wohnungsunternehmen und Fondsvehikeln internationale Anleger als Kapitalgeber engagiert sind.

In der Region 14 wurden Objekte und Wohnportfolios für circa 390 Millionen Euro mit rund 2.700 Wohnungen verkauft. Dabei wurde das Vorjahresvolumen um das 2,5-fache überschritten, dies entspricht dem höchsten Transaktionsvolumen seit 2011.

Traditionell werden auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt wenige und eher kleinere Transaktionen in der Größenordnung von durchschnittlich 100 Wohneinheiten getätigt. Im Gegensatz zu anderen Städten haben Projektentwicklungen oder Aktivitäten von Spezialfonds in München eher einen geringen Anteil am Umsatz.

5.4 Immobilienpreise

Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Doppelhaushälften und Reiheneckhäusern steigen die Preise weiter stark an. Dabei können für Doppelhaushälften und für Reiheneckhäuser seit den Jahren 2013 beziehungsweise 2015 Preissteigerungen beobachtet werden, die die von Eigentumswohnungen bereits überholt haben. Da das vorhandene Angebot mit der starken Nachfrage nicht mithalten kann, werden Grundstücke für Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser in München zunehmend zum Luxusgut. Seit dem Jahr 2010 ist die Phase der relativ stabilen Immobilienpreise der 1990er und 2000er Jahre endgültig vorbei (vgl. Abbildung 24).

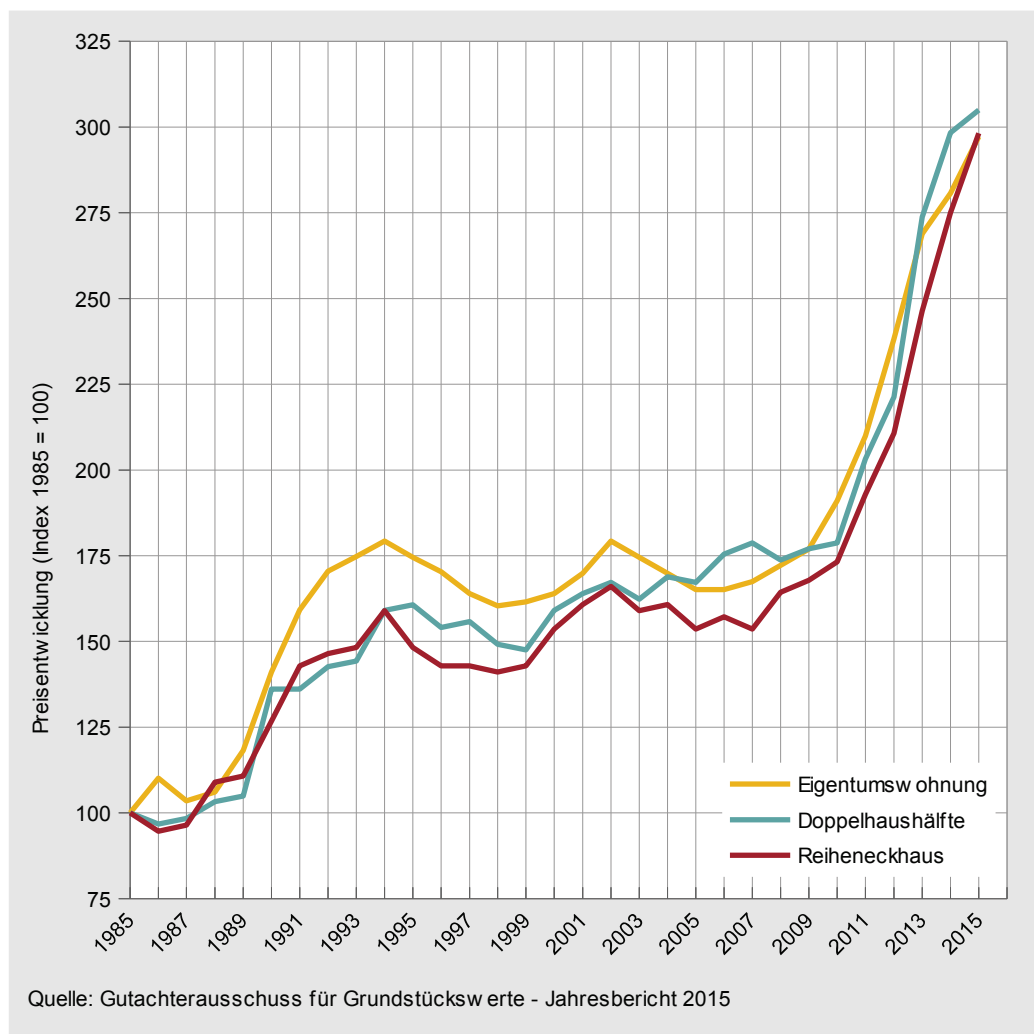


Abbildung 24: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften, Reiheneckhäuser in München seit 1985

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in den letzten fünf Jahren sehr deutlich gestiegen. Wurde 2011 für eine Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von rund 80 Quadratmeter in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Schnitt zirka 4.500 Euro je Quadratmeter gezahlt, so waren es im Jahr 2015 im Mittel bereits 6.300 Euro je Quadratmeter (vgl. Abbildung 25).

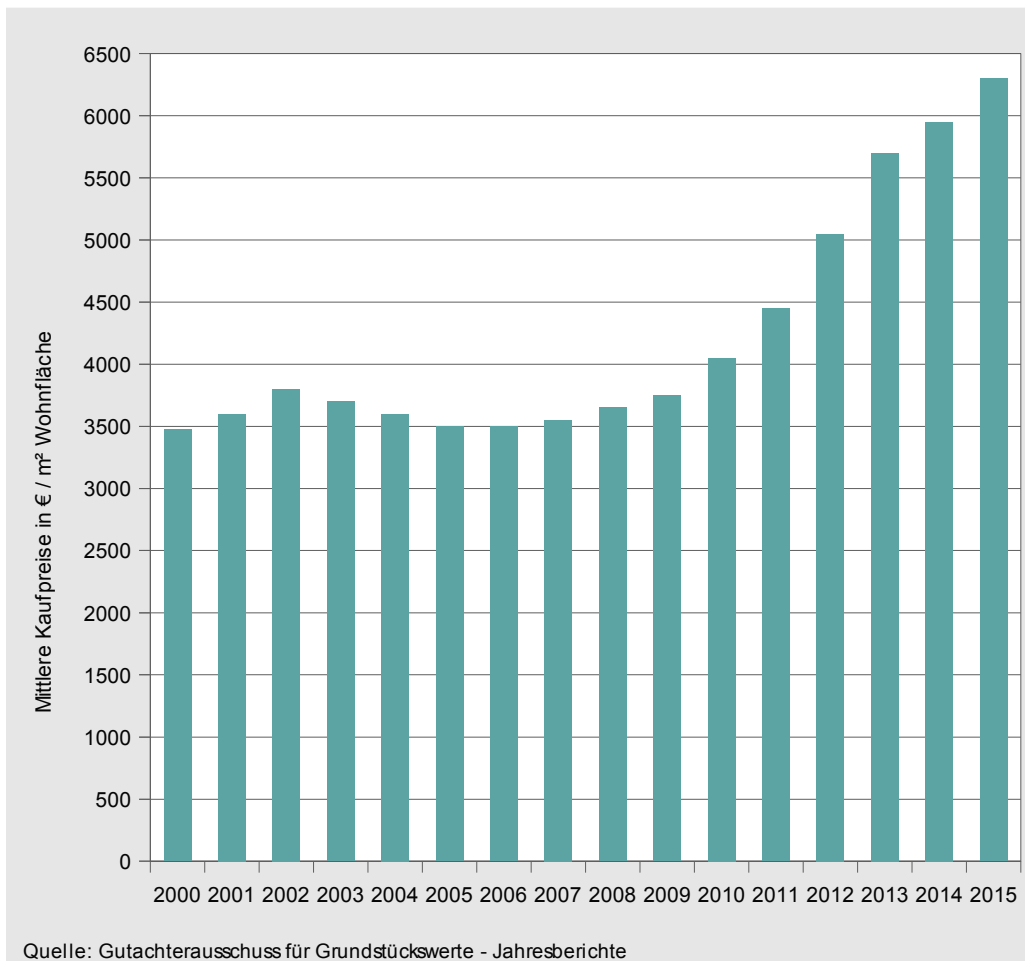


Abbildung 25: Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen in München seit 2000

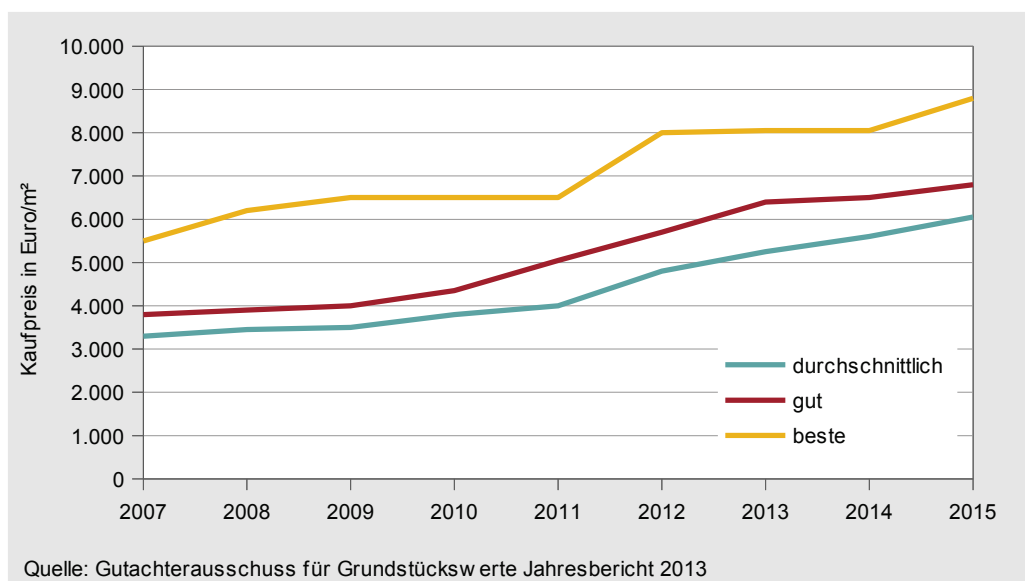


Abbildung 26: Preisentwicklung für Neubau-Eigentumswohnungen nach der Wohnlagequalität in München seit 2007

Abbildung 26 zeigt, dass in den besten Wohnlagen in den Jahren 2012 bis 2014 meist Kaufpreise im Mittel von 8.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche realisiert wurden. Im Jahr 2015 ist dieser Spitzenwert nochmals angestiegen und liegt nun bei rund 8.800 Euro je Quadratmeter.

Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis pro m ²
in m ²	in €
< 45	6.700
45 – 65	6.350
65 – 90	6.250
90 – 135	6.400

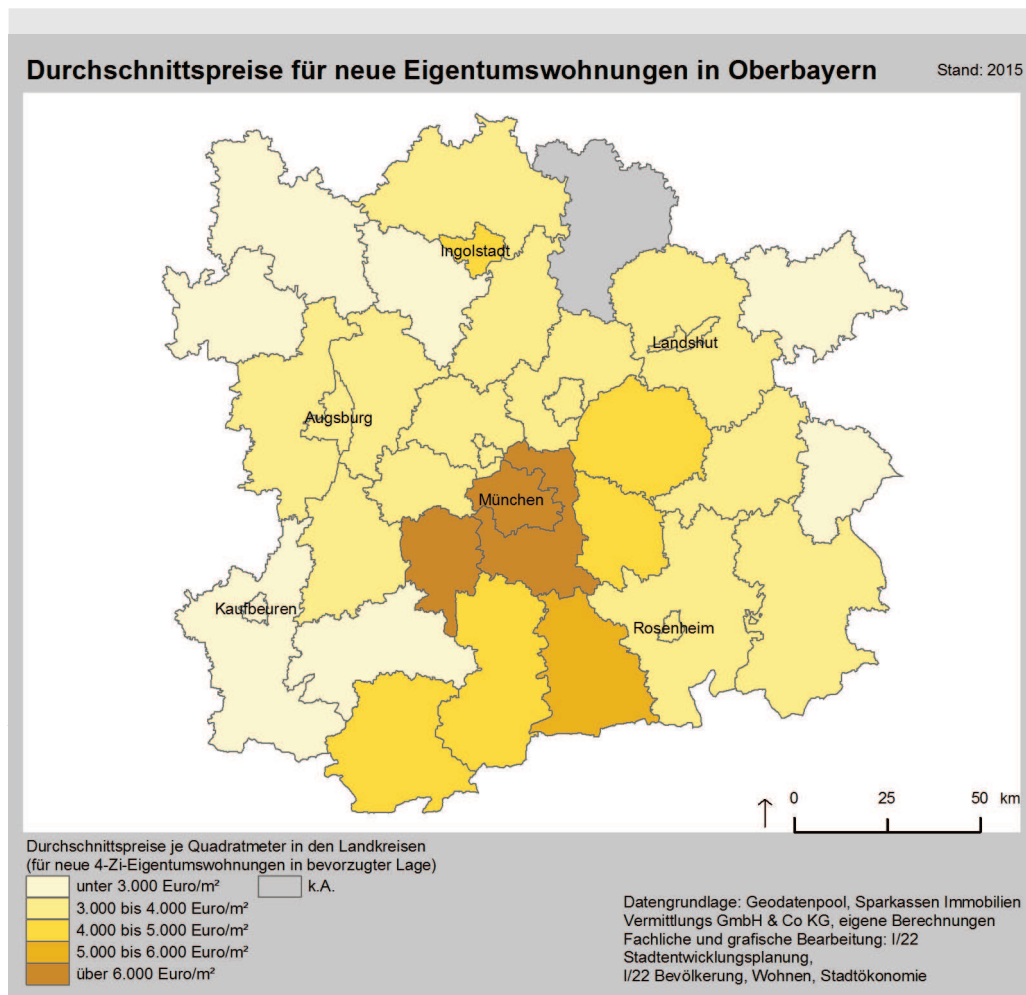
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresbericht 2015

Tabelle 25: Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnfläche für Neubau-Eigentumswohnungen in München 2015

Näherten sich die Kaufpreise noch im Jahr 2013 unabhängig von der Wohnfläche immer weiter an, so zeigt sich aktuell, dass Neubauwohnungen im Vergleich von Wohnfläche und Preis im Jahr 2015 wieder bei Apartments bis 45 Quadratmeter im Schnitt die höchsten Quadratmeterpreise erzielen. Aufgrund des geringeren Gesamtpreises werden tendenziell für kleinere Wohnungen höhere Kaufpreise akzeptiert. Ab einer bestimmten Wohnungsgröße jedoch kippt dieser Effekt, da größere Wohnungen in München meist nur von höheren Einkommensgruppen gekauft werden können.

Mittelgroße Wohnungen mit einer Fläche von 65-90 Quadratmeter hinken den Kaufpreisen der übrigen Größenklassen kaum noch hinterher. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum 2012-2013 haben die Preise in jeder Größenkategorie um mindestens 600 Euro je Quadratmeter zugenommen. Die stärkste Zunahme konnten Wohnungen unter 45 Quadratmeter verzeichnen. Hier stiegen die Preise von 5.750 Euro je Quadratmeter im Jahr 2013 um rund 950 Euro je Quadratmeter auf nun 6.700 Euro je Quadratmeter (vgl. Tabelle 25).

Bei Doppelhaushälften und Reiheneckhäusern flacht die Preisentwicklung nach dem Sprung im Jahr 2013 etwas ab. Im Jahr 2015 müssen für eine neu gebaute Doppelhaushälfte (mit rund 135 Quadratmeter Wohnfläche) im Mittel 930.000 Euro gezahlt werden und damit fast 100.000 Euro mehr als noch im Jahr 2013. Im Jahr 2014 wurden für Neubau-Doppelhaushälften noch rund 20.000 Euro weniger gezahlt. Reiheneckhäuser sind etwas günstiger, dafür meist auch etwas kleiner (zirka 120 Quadratmeter Wohnfläche). Die Preise sind hier zwischen 2013 und 2015 auch deutlich um circa 150.000 Euro auf 835.000 Euro gestiegen (vgl. Abbildung 27). Im Jahr 2014 waren die Preise für Reiheneckhäuser mit circa 770.000 Euro noch um rund 65.000 Euro günstiger.



Karte 18: Durchschnittspreise für Neubau-Eigentumswohnungen in der Metropolregion München 2015

Das regionale Preisgefüge in der Metropolregion München für neu gebaute Eigentumswohnungen wird in Karte 18 abgebildet. Es handelt sich um Quadratmeterpreise bezogen auf die Wohnfläche für eine Vier-Raumwohnung in bevorzugter Lage. Als Datenbasis diente die Publikation „Marktspiegel für Bayern 2015“ von der Sparkassen Immobilien Vermittlungs GmbH. Die höchsten Quadratmeterpreise werden in der Landeshauptstadt München mit rund 8.000 Euro je Quadratmeter erreicht. Darauf folgen der Landkreis München und Starnberg mit Preisen von rund 6.500 Euro je Quadratmeter. Im Landkreis Miesbach liegen die Preise bei circa 5.000 Euro je Quadratmeter, was vor allem an den begehrten Lagen im Tegernseer Tal zurückzuführen ist. Generell sinken die Preise mit einer größeren Entfernung sowie einer schlechteren Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt, wobei Ingolstadt hier eine Ausnahme bildet. Über den gesamten Bereich der Metropolregion liegen die Kaufpreise durchschnittlich bei rund 3.900 Euro je Quadratmeter.

In den letzten Jahren hat sich München im Großstadtvergleich der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand als teuerster Wohnungsmarkt etabliert. Bis 2008 verlief die Entwicklung noch annähernd parallel mit den anderen deutschen Großstädten, seitdem steigen die Preise an. Seit 2012 können Preissteigerungen in allen sieben größten

Städten Deutschlands verzeichnet werden (vgl. Abbildung 28), wobei sich die Dynamik tendenziell eher abflacht. In Düsseldorf verlief der Preisanstieg zwischen 2011 und 2012 noch parallel zu den Steigerungen in München und hat sich nun jedoch eher dem Verlauf der übrigen Großstädte angepasst. Seit 2013 sind die Preise mit einer Zunahme von über 20 Prozent am stärksten in Köln gestiegen. Aber auch München, Stuttgart und Hamburg verzeichnen Preisanstiege von über 15 Prozent.

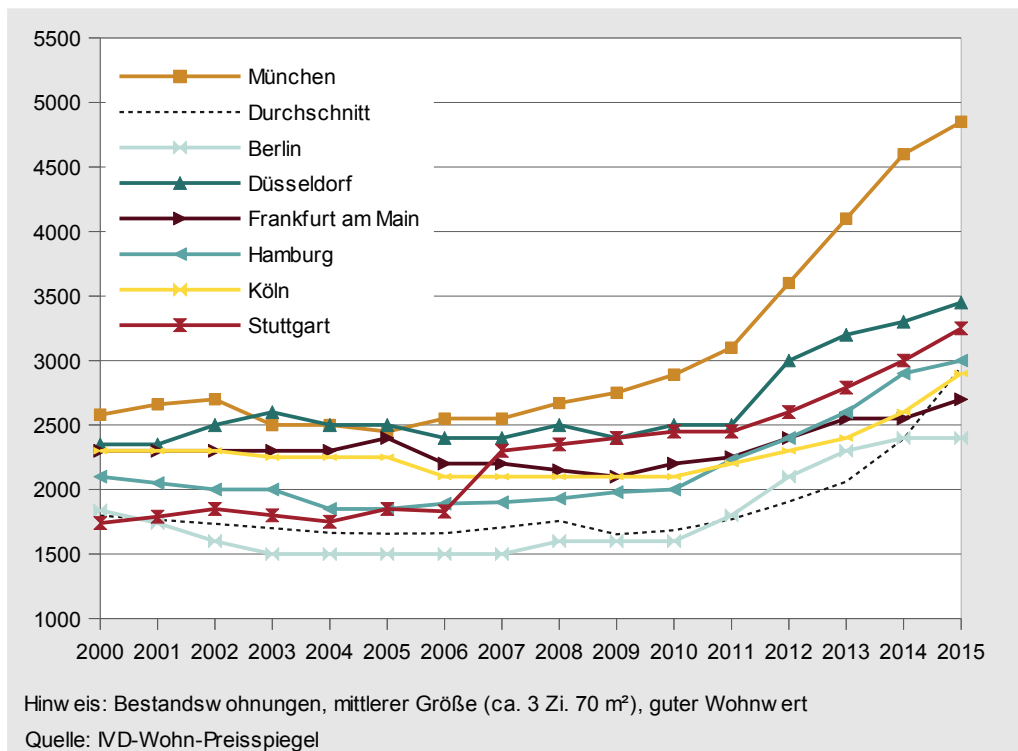


Abbildung 28: Großstadtvergleich der Kaufpreisentwicklung für Bestandseigentumswohnungen seit 2000

5.5 Entwicklung der Bestandsmieten

Für Aussagen zum Niveau und zur Entwicklung der Mieten wird im Folgenden auf den Verbraucherpreisindex, den Mietindex, die Fortschreibung der aus den Wohnungsstichproben ermittelten Mieten, den Münchner Mietspiegel sowie auf den Immobilienpreisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) zurückgegriffen.

Die Miete kann je nach Definition unterschiedliche Kostenanteile enthalten. Im Allgemeinen werden folgende drei Mietbegriffe unterschieden:

- Nettokaltmiete: Grund- beziehungsweise Basismiete (reiner Mietzins ohne Betriebs- und Heizungskosten)
- Bruttokaltmiete: Nettokaltmiete plus Betriebskosten (ohne Heizungskosten und Kosten für die Warmwasseraufbereitung)
- Warmmiete: Miete insgesamt (Bruttokaltmiete plus Heizungskosten)

Ab Januar 2003 wurde vom Statistischen Bundesamt beziehungsweise Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung der so genannte Verbraucherpreisindex für Deutschland beziehungsweise Bayern berechnet und veröffentlicht. Diese Indizes beziehen sich auf das Basisjahr 2010 (entspricht Indexwert von 100).

In Tabelle 26 sind die Entwicklungen der Preisindizes für Lebenshaltung in Deutschland und Bayern aufgeführt. Im Berichtsjahr 2015 hat sich der Verbraucherpreisindex in Deutschland mit einer Jahresrate von 0,3 Prozent erhöht.

Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010 = 100)

Jahr	Preisindex Lebenshaltung	Veränderung zum Vorjahr in %	darunter	
			Wohnungsmieten (inkl. NK*)	Veränderung zum Vorjahr in %
2005	92,5	1,6	-	-
2006	93,9	1,5	-	-
2007	96,1	2,3	-	-
2008	98,6	2,6	-	-
2009	98,9	0,3	-	-
2010	100,0	1,1	100,0	-
2011	102,1	2,1	101,3	1,3
2012	104,1	2,0	102,5	1,2
2013	105,7	1,5	103,8	1,3
2014	106,6	0,9	105,4	1,5
2015	106,9	0,3	106,5	1,0

Verbraucherpreisindex für Bayern (2010 = 100)

Jahr	Preisindex Lebenshaltung	Veränderung zum Vorjahr in %	darunter	
			Wohnungsmieten (inkl. NK*)	Veränderung zum Vorjahr in %
2005	92,0	-	92,2	-
2006	93,7	1,8	93,8	1,7
2007	95,8	2,2	95,3	1,6
2008	98,4	2,7	96,6	1,4
2009	98,9	0,5	98,2	1,7
2010	100,0	1,1	100,0	1,8
2011	102,1	2,1	101,3	1,3
2012	104,3	2,2	102,6	1,3
2013	105,8	1,4	103,8	1,2
2014	106,6	0,8	105,2	1,3
2015	107,0	0,4	106,7	1,4

* Nebenkosten

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tabelle 26: Entwicklung der Lebenshaltungskosten und Mieten in Bayern und Deutschland seit 2005

Im letzten Berichtszeitraum lag die Teuerungsrate noch bei 1,5 Prozent, seit 2011 sinkt die Inflation kontinuierlich. Damals waren vor allem die gestiegenen Energiepreise für den deutlichen Anstieg verantwortlich. Die derzeit günstigen Energiepreise wirken sich also auch auf die Gesamtteuerung aus und schwächen diese ab.

Insgesamt ist seit 2014 deutschlandweit ein etwas moderaterer Anstieg der Wohnungsmieten zu verzeichnen. Dabei erhöhten sich die Mieten in Deutschland mit +1,0 Prozent in etwas geringerem Maße als in Bayern mit +1,4 Prozent. Seit 2011 ist die Steigerungsrate der Wohnungsmieten sowohl in Bayern als auch deutschlandweit relativ konstant.

Zeitpunkt	Durchschnittliche Bruttokaltmiete	nach Baualtersklassen		
		Baujahr		
		bis 1948	1949 – 1978	1979 und später
in € je m ²				
Mai '87 (GWZ)	5,11	4,09	5,32	6,90
Dez. '89	5,68	4,55	5,93	7,67
Dez. '91	6,39	4,92	6,65	8,59
Sept. '93 (GWS)	7,16	5,78	7,21	8,85
Dez. '95	7,52	6,29	7,62	9,00
Dez. '97	7,87	6,85	7,93	9,15
Dez. '98 (GWS)	8,08	7,11	8,23	9,20
Dez. '00	8,48	7,46	8,64	9,66
Apr. '02 (GWS)	8,92	7,90	9,03	10,01
Dez. '03	9,02	8,13	9,05	10,11
Dez. '04	9,12	8,36	9,07	10,21
Dez. '05	9,22	8,60	9,08	10,31
Dez. '06 (GWS)	9,32	8,83	9,10	10,41
Dez. '07	9,47	8,97	9,24	10,57
Dez. '08	9,60	9,10	9,38	10,72
Dez. '09	9,76	9,25	9,53	10,90
Dez. '10 (GWS)	9,96	9,60	9,80	10,93
Dez. '11	10,09	9,72	9,93	11,07
Dez. '12	10,22	9,85	10,05	11,21
Dez. '13	10,34	9,96	10,17	11,35
Dez. '14	10,48	10,10	10,31	11,50
Dez. '15	10,63	10,24	10,46	11,66

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Mikrozensus (GWS) 1998, 2002, 2006, 2010

Fortschreibung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA V22 über Mietenindex Bayern

Hinweis: Die Mieten für die Jahre 2003-2005 wurden neu berechnet.

Tabelle 27: Bruttokaltmieten in Euro/m² nach Baualter in München seit 1987

Wichtig ist neben der Betrachtung der Preisentwicklung einzelner Güter das Gewicht des jeweiligen Gutes im Verbraucherpreisindex. Derzeit entfallen rund 31,7 Prozent (Wert für 2015) der Konsumausgaben in Deutschland auf Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung. Dies ist mit Abstand der höchste Posten im Konsumbudget der Haushalte.

Die in Tabelle 27 aufgeführten mittleren Bruttokaltmieten für „reine Mietwohnungen“ (ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stifts-, Berufs- und Geschäftswohnungen, komplett untervermietete Wohnungen sowie Mietwohnungen ausländischer Streitkräfte) wurden auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) von 1987 und den Gebäude- und Wohnungsstichproben des Mikrozensus von 1993, 1998, 2002, 2006, 2010 jeweils für die Zwischenjahre fortgeschrieben. Zu beachten ist dabei, dass es sich hier sowohl um frei finanzierte als auch um Sozial- und Genossenschaftswohnungen handelt. In der Zeitspanne von 1987 bis 2015 haben sich die Bestandsmieten in der Landeshauptstadt mehr als verdoppelt. Die stärkste Dynamik ist weiterhin im Altbau zu verzeichnen.

5.6 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten

Seit 2005 steigen die Mieten in allen Kategorien (Wiedervermietung Altbau und Bestandsbauten, Erstvermietung von Neubauten – vgl. Abbildung 29). Die Neubaumieten im Erstbezug erreichen mit 16,60 Euro je Quadratmeter ein neues Höchstniveau. Seit dem letzten Berichtszeitraum im Jahr 2013 sind sie nochmals um 1,20 Euro je Quadratmeter gestiegen.

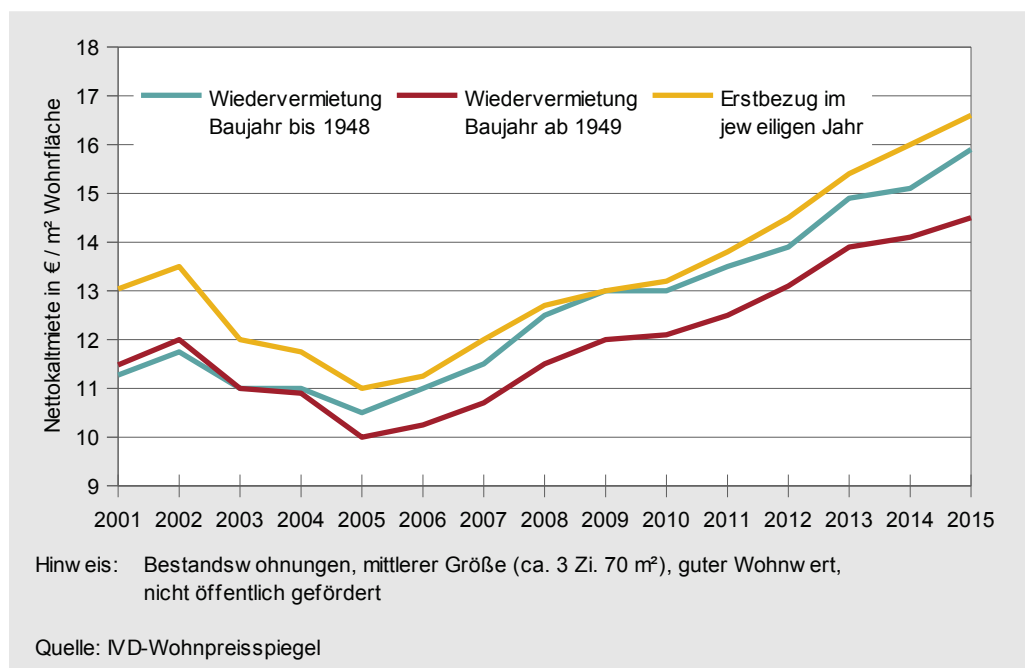


Abbildung 29: Entwicklung von Erst- und Wiedervermietungs-mieten in München

Die Altbaumieten orientierten sich eher am Niveau der Erstbezugsmieten für Neubauten als an den Mieten für Bestandswohnungen (Baujahr ab 1949), wobei diese Tendenz seit dem Jahr 2014 wieder leicht rückläufig ist. Die Altbaumieten betragen im Jahr 2015 15,90 Euro je Quadratmeter und sind seit dem Jahr 2013 um rund 1,00 Euro je Quadratmeter angestiegen. Dies ist auf die Anpassung der Qualitätsstandards durch Modernisierungen in Verbindung mit der zentralen Lage vieler Altbauquartiere in München zurückzuführen.

Die Mieten für Bestandswohnungen lagen je Quadratmeter noch im letzten Berichtszeitraum rund 1,50 Euro unter den Erstbezugsmieten und weiterhin 1,00 Euro unter den Altbaumieten. Dieser Abstand hat sich erneut um jeweils rund 0,50 Euro vergrößert und liegt nun bei 2,10 Euro unter den Neubaumieten und 1,50 Euro unter den Altbaumieten. Die Schere zwischen Neubauwohnungen im Erstbezug und Wiedervermietung im Wohnungsbestand hat sich im aktuellen Berichtszeitraum weiter geöffnet.

In Tabelle 28 werden die Erst- und Wiedervermietungsrenten von freifinanzierten Wohnungen mit rund 70 Quadratmeter Wohnfläche in München seit 1990 dargestellt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis von Rückmeldungen von Maklerinnen und Maklern, die Mitglieder im Immobilienverband sind.

Jahr	Wiedervermietung ^{a)} aus Bestand						Erstvermietung ^{a)}	
	Fertigstellung bis 1948			Fertigstellung ab 1949			Neubau-Erstbezug	
	Wohnwert			Wohnwert			Wohnwert	
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	mittel	gut
in € je m ²								
1990	5,88	7,46	8,49	5,83	7,57	8,95	8,90	10,58
1991	6,14	8,28	9,61	6,19	8,56	10,28	10,48	12,07
1992	6,49	8,85	10,74	6,49	9,25	11,45	11,76	12,78
1993	6,65	9,20	11,25	6,65	10,23	11,25	11,25	12,53
1994	6,52	8,44	9,97	6,65	9,08	10,07	10,48	11,25
1995	6,14	7,80	8,69	6,14	7,80	9,20	9,20	9,71
1996	6,03	7,62	8,69	5,98	7,67	8,69	8,95	9,59
1997	6,14	7,57	8,69	6,14	7,82	8,85	8,95	9,71
1998	5,62	7,57	9,08	5,62	7,82	9,20	8,95	10,10
1999	5,98	7,77	9,25	5,85	8,00	9,20	9,08	10,43
2000	6,39	8,44	9,92	6,65	8,59	9,87	9,66	11,40
2001	7,75	9,64	11,27	7,90	9,64	11,48	11,25	13,04
2002	8,30	10,00	11,75	8,50	10,00	12,00	11,75	13,50
2003	8,00	9,50	11,00	8,00	9,75	11,00	10,75	12,00
2004	8,00	9,50	11,00	8,00	9,75	10,90	10,75	11,75
2005	7,50	9,00	10,50	7,25	8,75	10,00	10,00	11,00
2006	7,75	9,25	11,00	7,25	8,75	10,25	10,35	11,25
2007	7,80	9,50	11,50	7,50	8,90	10,70	10,70	12,00
2008	8,50	10,90	12,50	8,00	9,70	11,50	11,30	12,70
2009	8,80	11,00	13,00	8,60	10,00	12,00	11,50	13,00
2010	8,90	11,10	13,00	8,60	10,00	12,10	11,60	13,20
2011	9,40	11,50	13,50	9,00	10,70	12,50	12,10	13,80
2012	9,90	12,00	13,90	9,60	11,20	13,10	12,70	14,50
2013	10,20	12,60	14,90	9,70	11,90	13,90	13,30	15,40
2014	10,40	13,00	15,10	9,80	12,00	14,10	14,00	16,00
2015	10,80	13,30	15,90	10,20	12,60	14,50	14,80	16,60

^{a)} bezogen auf 2 ½ - 3 Zimmer mit ca. 70 qm Wohnfläche (ohne öffentlich geförderten Neubau)

Quelle: Wohnimmobilienpreisspiegel Ring Deutscher Makler (RDM) bis 2004 (je 1. Quartal),
Ab 2005 (je 2./3. Quartal) Immobilienverband Deutschland (IVD)

Tabelle 28: Erst- und Wiedervermietungsrenten in München (netto kalt in Euro/m²)

Die angegebenen Nettokaltmieten beinhalten keine Betriebs- und Heizkosten. Sie sind laut IVD so genannte Schwerpunktpreise, also Werte, die am häufigsten genannt werden.

Der hohe Bedarf an preiswerten Wohnraum für untere aber auch mittlere Einkommenschichten steigt weiter an, bezahlbarer Wohnraum ist seit langem Mangelware in München. Zwar ist davon auszugehen, dass sich der Trend steigender Mieten weiter fortsetzt, jedoch wird das Erreichen der nächsten Spitze im Mietpreiszyklus erwartet, der bisher aller 10 Jahre ein neues Preisniveau erklommen hat.

Der Zusammenhang zwischen wirtschaftlicher Entwicklung (Entwicklung der Arbeitslosenquote) und der Mietenentwicklung (Erstbezugsmieten) der Stadt stellt sich jeweils gegenläufig dar, wie Abbildung 30 zeigt. Auch im aktuellen Berichtszeitraum hat sich die Schere weiter geöffnet.

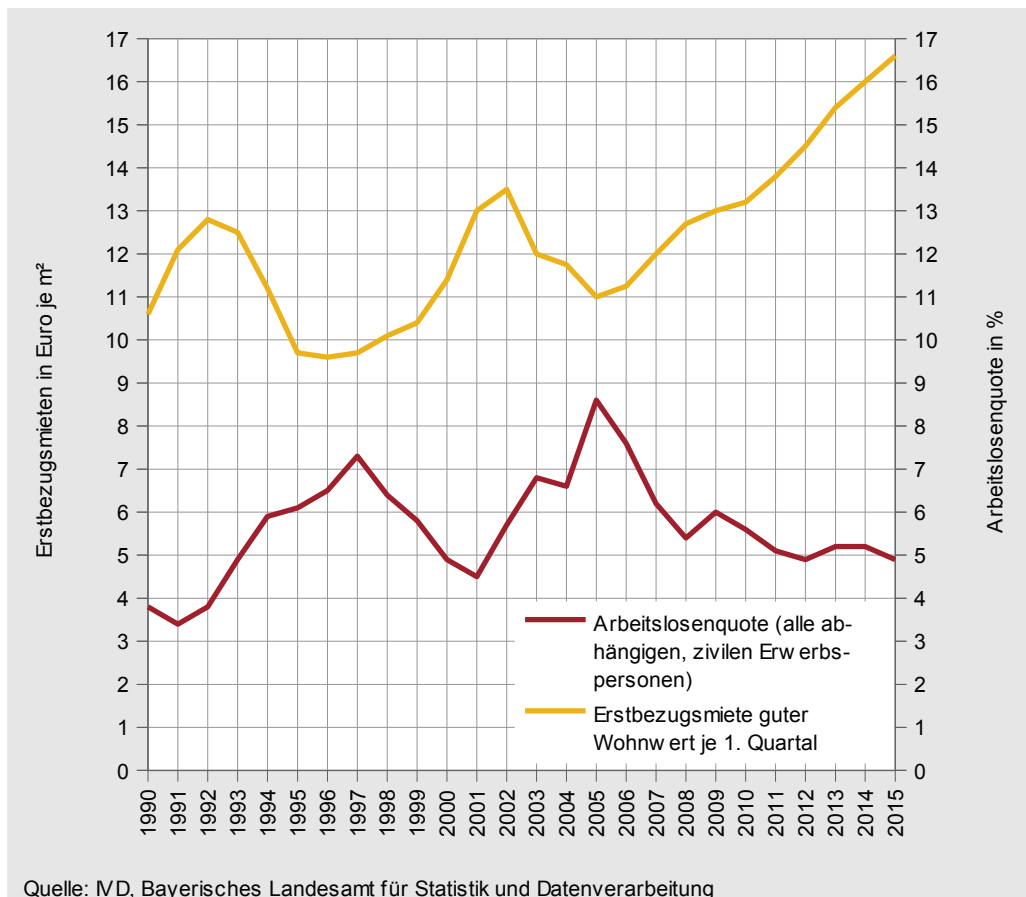


Abbildung 30: Entwicklung der Erstbezugsmieten und der Arbeitslosenquote seit 1990

In den letzten Jahren entwickelt sich die Arbeitslosenquote in München, abgesehen von einem geringen Anstieg im Jahr 2009 durch die Finanzkrise, weitgehend konstant, während gleichzeitig die Erstvermietungsmieten ansteigen.

Abbildung 31 zeigt die Entwicklung der Bestandsmieten im Vergleich zu den Wiedervermietungs-mieten im Zeitraum von 1986 bis 2015. Die Berechnung der Bestandsmieten erfolgt durch die Fortschreibung der Daten aus dem Mikrozensus anhand des Verbraucherpreisindex. Die Wiedervermietungs-mieten basieren auf Daten des IVD und stellen einen Mittelwert für Bestands- und Altbauwohnungen dar.

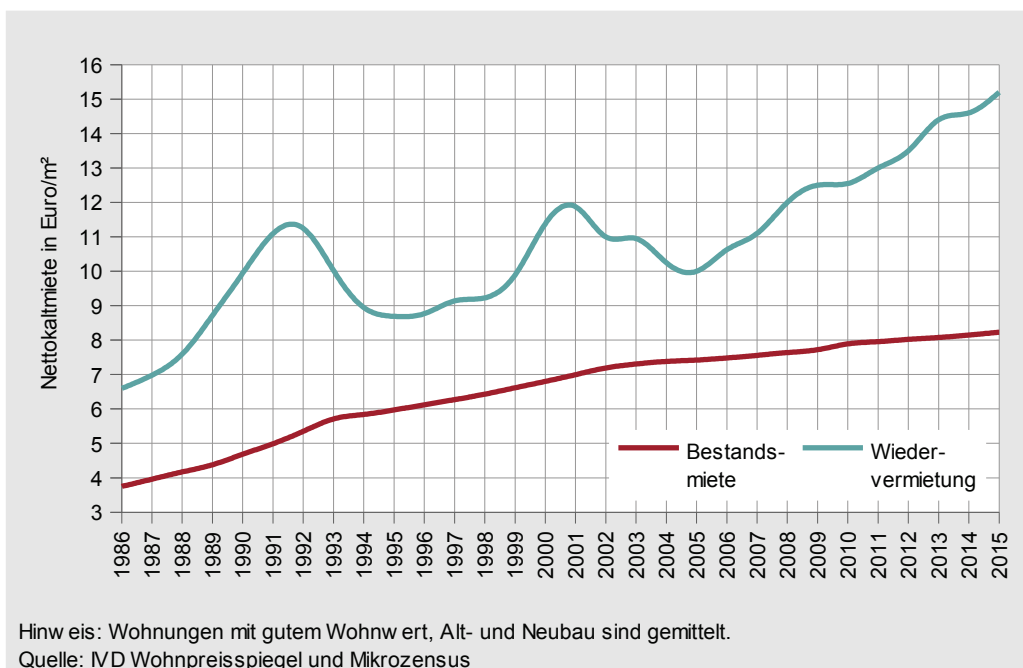


Abbildung 31: Wiedervermietungs-mieten und mittlere Bestandsmieten seit 1986

Die Differenz zwischen Wiedervermietungs-mieten und Bestandsmieten hat sich seit 2005 kontinuierlich vergrößert. Ein Sinken der Wiedervermietungs-mieten führt nicht automatisch zu einem Rückgang der Bestandsmieten. Inwiefern die Mietpreisbremse einen Beitrag zur Annäherung leisten kann, ist derzeit noch nicht abschätzbar. Bislang wird dies zwar häufig angezweifelt, konkrete Ergebnisse können jedoch erst die Werte der kommenden Berichtszeiträume liefern.

Durch das Wohnungsmarktbarometer, das seit 1995 die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung des zweiten Quartals eines Jahres systematisch auswertet, erfolgt jährlich eine qualifizierte Einschätzung des Marktes durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Dabei werden alle Wohnungen ab 20 Quadratmeter in allen Wohnlage-qualitäten in die Analyse mit einbezogen.

Abbildung 32 zeigt die Preisspannen in den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen. Die idealtypischen Preisverhältnisse – bei denen die Quadratmeterpreise für kleine und große Wohnungen höher sind als für mittelgroße Wohnungen – sind auch im Jahr 2015 wieder erkennbar, wobei erstmals die Spanne der Wohnungen mit einer Größe zwischen 80-100 Quadratmeter etwas größer ist als die Spanne Wohnungen über 100 Quadratmeter.

Am höchsten sind die Preisspannen mit rund 12,22 Euro/m² bei den kleinen Wohnungen mit einer Größe von 20 bis 40 Quadratmetern. Die Spannweite zwischen den Quadratmeterpreisen der günstigsten und teuersten 10 Prozent der Wohnungen liegt bei den kleinen Wohnungen zwischen 11,57 Euro/m² (unterste Zahl im Kursdiagramm in Abbildung 32) und 23,79 Euro/m² (oberste Zahl im Kursdiagramm). Bei den Wohnungen zwischen 80 und 100 Quadratmetern liegt diese Spanne bei rund 9,15 Euro/m², in der Klasse der Wohnungen über 100 Quadratmeter bei rund 9,04 Euro/m².

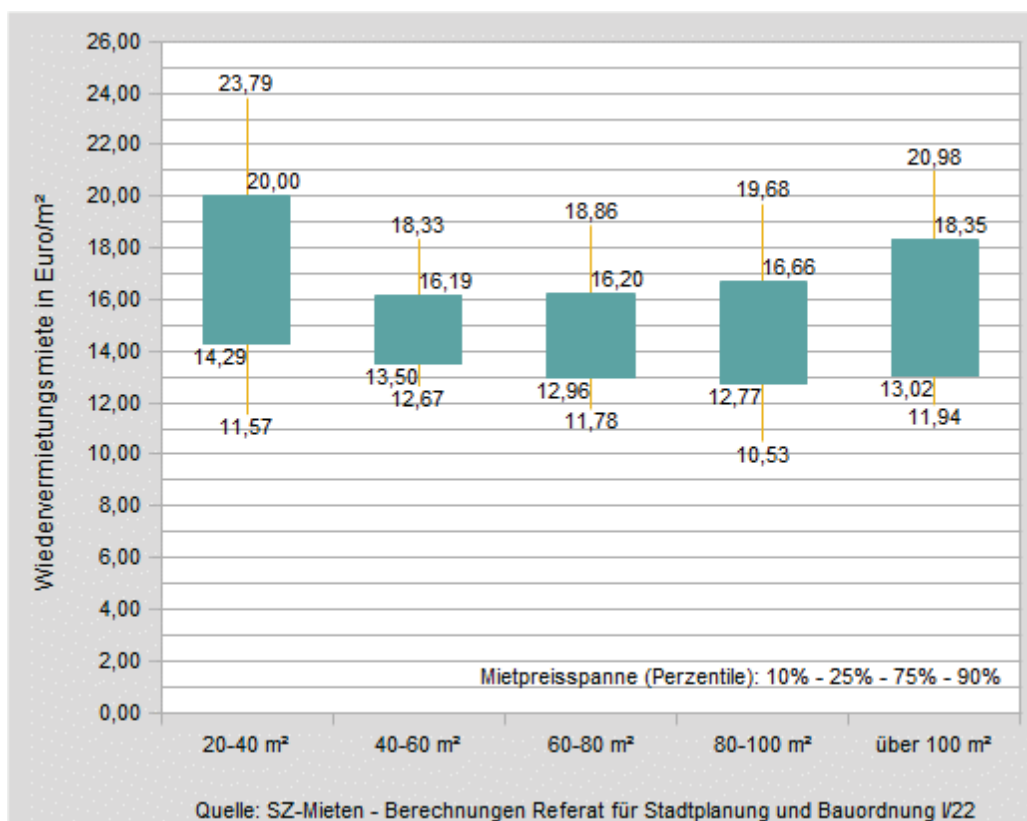
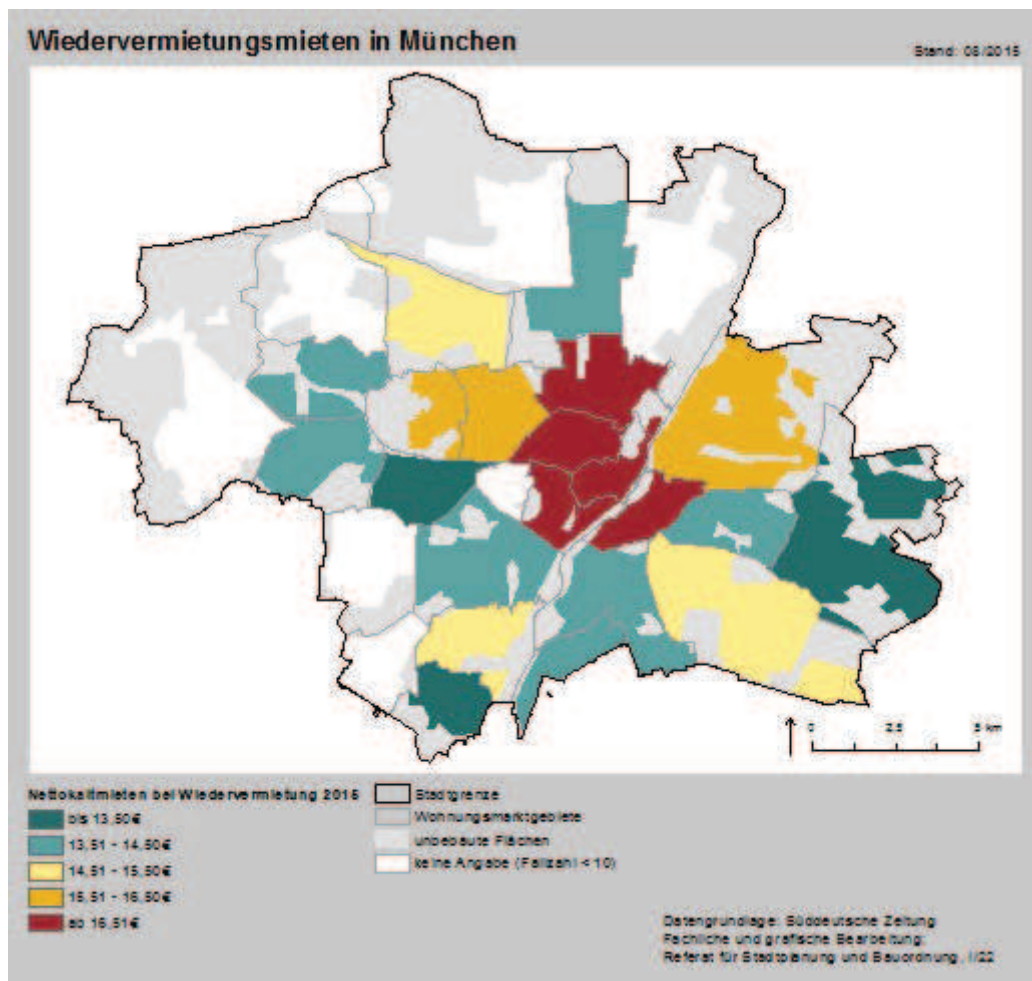


Abbildung 32: Wiedervermietungsrenten nach Wohnungsgröße in München 2015

Das Niveau der Wiedervermietungsrenten differiert in München deutlich nach Lage und Wohnqualität (vgl. Karte 20 in Verbindung mit Karte 19). Stadtweit betrachtet liegen die Wiedervermietungsrenten bei durchschnittlich 15,57 Euro/m² und somit um 3,6 Prozent höher als 2014.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die beobachtete zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnungsmarktgebiete fortsetzt. Die teuersten Wohnungsmarktgebiete Münchens liegen derzeit um rund 2,00 Euro/m², der Stadtbezirk Altstadt-Lehel sogar um 3,07 Euro/m² über dem städtischen Durchschnitt. Die Nettokaltmieten sind hier gegenüber 2014 weiter angestiegen, während sie in den meisten günstigeren Wohnungsmarktgebieten, deren Wiedervermietungsrenten noch unterhalb von 14,50 Euro/m² liegen, gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen sind (vgl. Karte 19). Die Lagedifferenzierung verstärkt sich also und insbesondere in sehr guten Lagen ist eine hohe Preisdynamik zu verzeichnen.



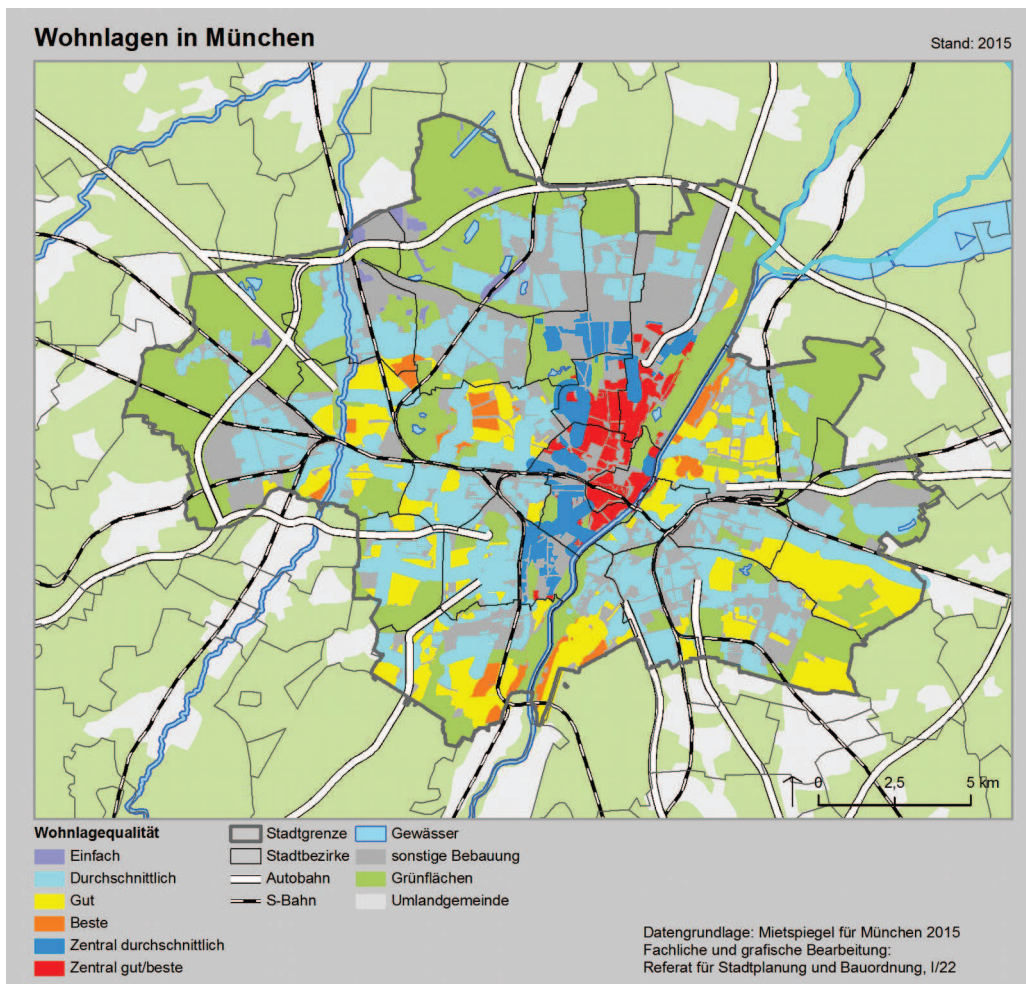
Karte 19: Wiedervermietungsrenten 2015 in München

5.7 Mietspiegel

Der Mietspiegel umfasst nur solche Mieten, die in den jeweils letzten vier Jahren vor seiner Erstellung neu vereinbart oder geändert wurden. Er gilt grundsätzlich nicht für preisgebundene Wohnungen wie z. B. Sozialwohnungen. Außerdem werden keine untervermieteten oder möblierten Wohnungen, Einfamilienhäuser und Wohnheime in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einbezogen.

Der aktuelle Mietspiegel für München 2015 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Erhebung und Aufbereitung der Stichprobe erfolgte durch die Firma TNS Infratest. Die daraus gewonnenen Daten wurden durch den Lehrstuhl für Statistik an der Ludwig-Maximilians-Universität nach wissenschaftlich anerkannten statistischen Methoden ausgewertet. Im Rahmen der statistischen Datenanalyse zeigte sich erstmals ein signifikanter Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes auf den Mietpreis (sogenannte Makrolage). Die Integration der Makrolage führte zu einer Erweiterung der bisherigen vier Wohnlagekategorien (einfache, durchschnittli-

che, gute und beste Lage) um zwei neue Wohnlagen (zentrale durchschnittliche und zentrale gute/beste Lage), (siehe Karte 20).



Karte 20: Wohnlagen in München – Mietspiegel 2015

Der Mietspiegel für München 2015 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 10,73 Euro/m² und damit eine Steigerung zum letzten Mietspiegel (2013) von rund sechs Prozent aus. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat den Mietspiegel für München 2015 am 12.3.2015 veröffentlicht und als qualifiziert im Sinne von § 558d Abs. 3 BGB anerkannt. Somit muss in München jede Mieterhöhung in freifinanzierten Wohnungen mit dem Mietspiegel begründet werden.

Nebenkostenarten	Durchschnittliche Nebenkosten in €/m ² je Monat					Veränderung 2012 – 2014 p.a.	nachrichtlich: Deutschland 2013
	Jahr						
	2006	2008	2010	2012	2014	in %	
Wasser/Abwasser	0,31	0,33	0,30	0,30	0,28	-3,4	0,34
Straßenreinigung	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,0	0,04
Müllabfuhr	0,24	0,26	0,20	0,19	0,15	-11,1	0,16
Grundsteuer	0,23	0,24	0,21	0,23	0,24	2,2	0,18
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,12	0,13	0,12	0,13	0,14	3,8	0,15
Kaminkehrer (soweit nicht bei Heizkosten)	0,06	0,06	0,05	0,06	0,06	0,0	0,03
Hausbeleuchtung	0,06	0,06	0,06	0,06	0,08	15,5	0,05
Aufzug	0,12	0,13	0,12	0,14	0,14	0,0	0,16
Waschmaschine	0,05	0,05	0,06	0,08	0,10	11,8	
Hauswart (Hausmeister)	0,32	0,34	0,31	0,31	0,32	1,6	0,21
Gartenpflege (soweit nicht bei Hauswart)	0,06	0,06	0,05	0,06	0,06	0,0	0,10
Hausreinigung (soweit nicht bei Hauswart)	0,16	0,17	0,15	0,16	0,17	3,1	0,15
Reinigung/Wartung von Etagen- heizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet)	0,10	0,11	0,14	0,09	0,06	-18,4	0,04 ^{a)}
Heizung / Warmwasser	1,07	1,14	1,10	1,17	1,19	0,9	1,51
Gemeinschaftsantenne (in Euro/WE bei 70 m ²)	0,07	0,07	0,07	0,08	0,08	2,9	0,14 ^{b)}
Kabel (in Euro/WE bei 70 m ²)	0,08	0,13	0,12	0,12	0,14	7,2	
Summe (mit Gemeinschafts- antenne, ohne Kabel)	3,01	3,19	2,98	3,11	3,12	0,2	3,28

a) sonstige Kosten

b) inklusive Kabel

Quelle: Mietspiegel für München; Jahr bezieht sich jeweils auf die Erhebungszeiträume;
Betriebskostenspiegel für Deutschland; Deutscher Mieterbund

Tabelle 29: Entwicklung der Mietnebenkosten in München seit 2000

Auch die Entwicklung der Mietnebenkosten („Zweite Miete“) ist dem Mietspiegel zu entnehmen. In den letzten Jahren treiben vor allem die steigenden Energiekosten die Zweite Miete in die Höhe. Tabelle 29 zeigt die Langzeitentwicklung der einzelnen Positionen der Mietnebenkosten in München. Für das Jahr 2013 sind zum Vergleich die deutschen Durchschnittswerte mit aufgeführt, die insgesamt rund 0,16 Euro/m² über den Nebenkosten in München liegen.

Im „F+B-Mietspiegelindex“ der Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH werden aktuelle ortsüblichen Vergleichsmieten für Standardwohnungen in der Untergliederung nach Baualter und Wohnungsgröße in allen Gemeinden in Deutschland mit Mietspiegeln beschrieben.

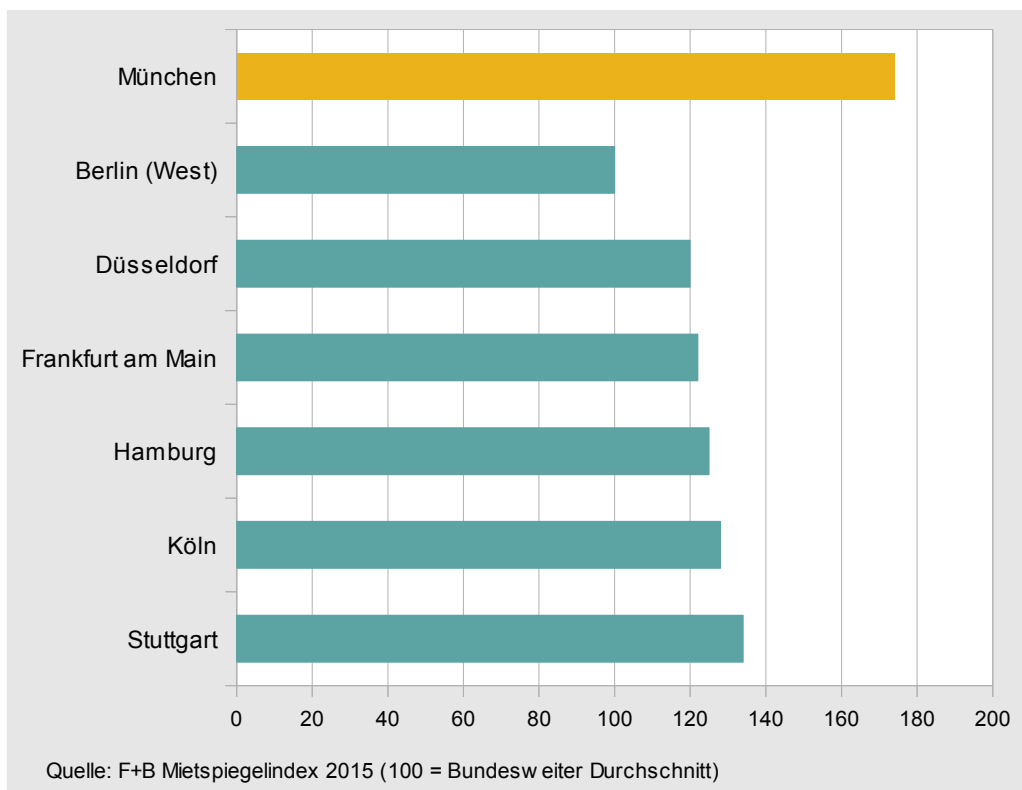


Abbildung 33: Städtevergleich Mietspiegelindex 2015

Im nationalen Vergleich des F+B-Mietspiegelindex 2015 (für Wohnungen mit 65 Quadratmeter, mittlerer Wohnlage, normalem Wohnwert und alle Baujahre) liegt München 74 Prozent über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Wie bereits in den Vorjahren folgt die Stadt Stuttgart mit 34 Prozent (vgl. Abbildung 33). Köln befindet sich mit 28 Prozent gefolgt von Hamburg mit 25 Prozent ebenfalls weit über dem deutschen Durchschnitt.

5.8 Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Bestellerprinzip

Seit dem Jahr 2013 wurde die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnungsknappheit von 20 Prozent auf 15 Prozent gesenkt. Somit dürfen die Bestandsmieten dort nur noch um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden.

Am 01. Juni 2015 ist das Gesetz zur Einführung der Mietpreisbremse und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Maklercourtage in Kraft getreten. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wurde der § 556d BGB über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn aufgenommen. Dieser regelt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Höhe der Miete bei Abschluss eines neuen Mietvertrages. Die Festlegung Gebiete erfolgt durch die Länder. Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen sind bei Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Die Mietpreisbremse wurde durch die entsprechende Landesverordnung zum 01.08.2015 in Bayern eingeführt und regelt, dass Mieten für Bestandswohnungen bei Wiedervermietung höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden.

Darüber hinaus gilt seit dem 01.06.2015 im Maklerrecht das Bestellerprinzip. Dadurch soll sichergestellt werden, dass derjenige die Maklergebühren zahlt, der die Maklerin oder den Makler beauftragt hat, beziehungsweise in dessen Interesse die Maklerin oder der Makler überwiegend tätig geworden ist. In der Praxis ist dies meist die Vermieterin oder der Vermieter. Eine von dieser Neuregelung abweichende Vereinbarung ist unwirksam, Verstöße dagegen sind bußgeldbewehrt. Das Bestellerprinzip hat sich mittlerweile etabliert, viele Vermieter/-innen versuchen nun, selbst neue Mieter/-innen zu finden, was besonders auf angespannten Wohnungsmärkten einfach gelingt. Der Umsatz der Makler/-innen ist laut Immobilienverband Deutschland (IVD) jedoch dementsprechend um durchschnittlich 20 Prozent eingebrochen.

5.9 Mietberatung

Beim Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferats ist eine Mietberatungsstelle eingerichtet, die Mieterinnen und Mieter sowie Vermietende individuell und kostenlos berät. Beratungsschwerpunkte sind die Bereiche Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung, Kündigung, Modernisierung und Umwandlung. Ebenso gibt es Informationen bei Konflikten zwischen den Mietparteien über Rechtslage und Rechtsprechung sowie Erfolgsaussichten und mögliche Lösungswege. Zusätzlich werden Informationsmaterialien veröffentlicht (www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Mietberatung.html). Außerdem werden Auskünfte zur ortsüblichen Miete erteilt. Die Online-Version des Mietspiegels kann unter <http://www.muenchen.de/mietspiegel> abgerufen und die ortsübliche Miete mit Hilfe eines Berechnungsprogramms ermittelt werden.

In den Jahren 2014 und 2015 wurden im Schnitt rund 27.000 Beratungen der Mietberatungsstelle durchgeführt (vgl. Abbildung 34), dabei wird das Beratungsangebot zu 75 Prozen von Mietenden nachgefragt.

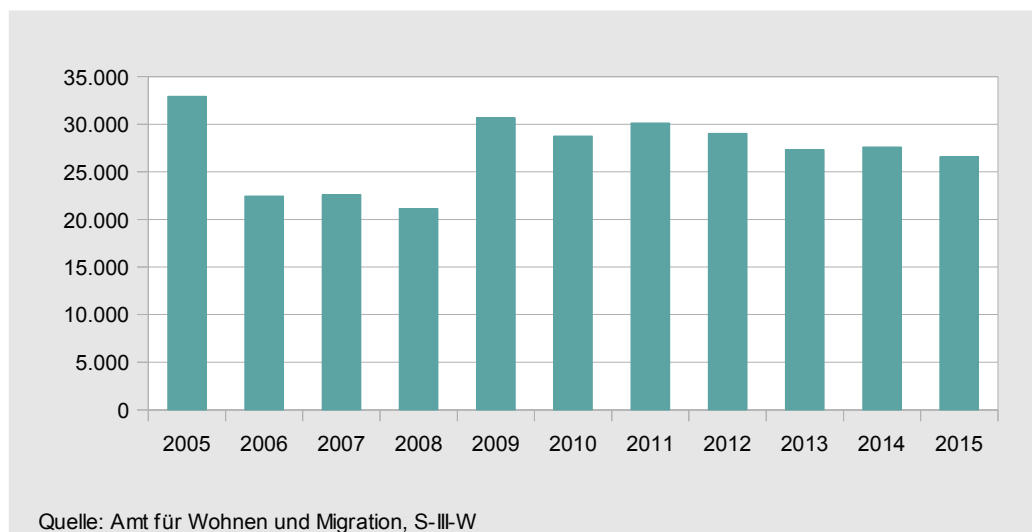


Abbildung 34: Mietberatungen im Amt für Wohnen und Migration seit 2005

5.10 Mitbauzentrale

Die „mitbauzentrale münchen“ ist seit Oktober 2014 als unabhängige Beratungsstelle für gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Auftrag der Landeshauptstadt München tätig. Sie ist in München die zentrale Anlaufstelle für Menschen, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten.



Abbildung 35: Logo der Mitbauzentrale

Die Beratungsstelle informiert über mögliche Organisationsformen (Baugemeinschaften, Baugenossenschaften, Mietergemeinschaften), zu Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit von Wohnprojekten (Finanzierung, Planung, Förderung, Durchführung etc.) sowie über städtische Grundstücksangebote. Die Beratung richtet sich an Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, unterschiedlicher Haushaltsformen und Herkunft, an Menschen mit Behinderung und besonderen Bedürfnissen (z.B. altersgerechtes und inklusives Wohnen). Das Angebot der mitbauzentrale münchen beschränkt sich auf die Initiierung, Beratung und Information von Einzelpersonen und Gruppen bis zur Gründung und ist für Wohnprojekte im Stadtgebiet München kostenfrei.

Jahr	Persönliche Beratungen	Telefonische Beratungsgespräche	Info- und Fachveranstaltungen	Netzwerktreffen
2014	20	19	5	9
2015	102	125	47	32

Quelle: PLAN HA III-11

Tabelle 30: Beratungen und Veranstaltungen der Mitbauzentrale

Neben einer persönlichen Beratung in ihren barrierefreien Räumlichkeiten in der Schwindstraße 1 (nahe U-Bahn-Haltestelle Theresienstraße) bietet die mitbauzentrale münchen vielfältige Informationen (u.a. eine Projekt- und Expertenbörse) auf ihrer Internetseite www.mitbauzentrale-muenchen.de an.

Ferner organisiert sie regelmäßig Informationsveranstaltungen zu allgemeinen Themen (z.B. „Was ist ein Wohnprojekt“, „Baugemeinschaften“) in den eigenen Räumlichkeiten

oder auch extern (z.B. in Alten- und Servicezentren zum Thema „Wohnen im Alter“) sowie themenbezogene Veranstaltungen (z.B. „Baugemeinschaften und Baugenossenschaften im Prinz-Eugen-Park“), die aufgrund des großen Interesses (zum Teil bis zu 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer) in angemieteten Räumlichkeiten stattfinden. Tabelle 30 gibt einen Überblick über durchgeführte Beratungen und Veranstaltungen der Mitbauzentrale.

Eingebunden in ein bundesweites Netzwerk fördert sie die Vernetzung und den Austausch von Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft, Institutionen und Verbänden sowie den städtischen Referaten.

6 Geförderter und konzeptioneller Wohnungsbau

6.1 Entwicklung des Anteils der Sozialwohnungsberechtigten

Generell steigende Einkommen bedeuten nicht automatisch, dass immer weniger Haushalte auf gefördertem Wohnraum angewiesen sind. Aus der Abbildung 36 wird ersichtlich, dass bis 2006 über 50 Prozent der Haushalte im Rahmen eines der Programme der Landeshauptstadt München bis zur Einkommensstufe III förderberechtigt waren (vgl. „Wohnen in München V“, S. 57). Im Jahr 2014 liegt dieser Anteil nur noch bei einem guten Drittel. Nur durch die Erweiterung der Einkommensstufen konnte auf die inflationsbedingten Veränderungen reagiert werden. Über eine erneute Anpassung wird derzeit diskutiert. Auffällig ist der immer noch hohe Anteil an Haushalten (zirka 15 Prozent), die in die unterste Einkommensgruppe einzuordnen sind. Hier kann durchaus von

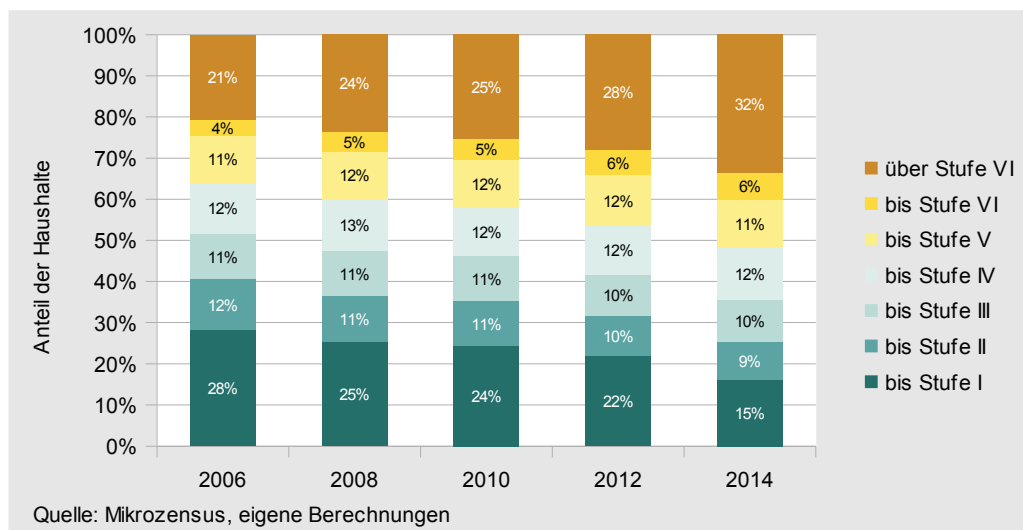


Abbildung 36: Entwicklung des Anteils der Sozialwohnungsberechtigten in München seit 2006

prekären Einkommensverhältnissen gesprochen werden, die eine eigenständige Versorgung am Wohnungsmarkt sehr schwer machen.

6.2 Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke

Im Rahmen der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus verkauft die Landeshauptstadt München Grundstücke vergünstigt, sofern mit dieser Veräußerung wohnungspolitische Ziele verwirklicht werden können. Aus Tabelle 31 geht der Umfang dieser Grundstückswertverzichte hervor. Diese Zahlen beziehen sich auf die jeweils in diesem Jahr beurkundeten Grundstückskaufverträge und weichen deshalb von den Bewilligungsstatistiken des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ab, da sich letztere auf die im jeweiligen Jahr (in der Regel durch einen Bescheid) gebundenen Wohnungen beziehen.

Programm ^{a)}	Jahr					
	2011	2012	2013	2014	2015	
KomPro A	Fläche in ha	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0
	Wohneinheiten	0	0	0	188	0
	Grundstückswertverzicht Mio. €	0,0	0,0	0,0	11,4	0,0
KomPro B	Fläche in ha	1,0	0,2	0,2	0,6	0,6
	Wohneinheiten	123	9	42	55	61
	Grundstückswertverzicht Mio. €	7,7	2,1	2,2	6,0	9,2
KomPro C	Fläche in ha	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
	Wohneinheiten	0	0	0	55	0
	Grundstückswertverzicht Mio. €	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0
München Modell	Fläche in ha	0,3	1,5	1,1	3,4	1,2
	Wohneinheiten	36	100	54	380	136
	Grundstückswertverzicht Mio. €	2,7	14,6	4,9	36,2	22,1
EOF	Fläche in ha	0,0	0,0	0,3	1,7	0,5
	Wohneinheiten	0	0	40	101	82
	Grundstückswertverzicht Mio. €	0,0	0,0	3,3	9,2	12,6
Insgesamt verbilligt	Fläche in ha	1,3	1,7	1,5	7,1	2,3
	Wohneinheiten	159	109	136	779	279
	Grundstückswertverzicht Mio. €	10,4	16,6	10,3	66,3	43,9
	Grundstückswertverzicht €/WE	65.409	152.672	75.883	85.086	157.439

^{a)} Programme im Einzelnen siehe „Wohnen in München V“ bzw. „Wohnen in München VI“

Quelle: Kommunalreferat (KR IS-ZA)

Tabelle 31: Grundstückswertverzicht beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2011

6.3 Konzeptioneller Mietwohnungsbau

„Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 12582) hat der Stadtrat die Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) als Maßnahme gegen steigende Grundstückspreise und für einen langfristig bezahlbaren Wohnungsbau ohne soziale Bindungen, zunächst auf Basis von Pilotprojekten, beschlossen. Im Rahmen dieses Modells werden 30 Prozent der Grundstücksfläche auf städtischen Flächen mit Bindungen zugunsten des langfristig gesicherten Mietwohnungsbau belegt. Gleichzeitig verzichtet die Stadt auf einen Preiswettbewerb und vergibt die Flächen zum aktuellen Verkehrswert. Dieser wird vom städtischen Bewertungsamt unter Berücksichtigung der Bindungen ermittelt. Den Zuschlag erhält der Bewerber beziehungsweise die Bewerberin, der/die im Ausschreibungsverfahren, auf der Basis der vom Stadtrat vorgegebenen Kriterien, das überzeugendste Konzept liefert ("Konzeptausschreibung").

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau ist kein Förderprogramm im engeren Sinne, sondern greift ausschließlich beim Bau von freifinanzierten Mietwohnungen. Das Ziel hierfür ist der Erhalt der "Münchner Mischung", also die breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet. In München sind demnach 50 Prozent der

städtischen Wohnbauflächen für den geförderten und 50 Prozent für den freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen. Von letzteren 50 Prozent werden mehr als die Hälfte für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt (vgl. Abbildung 37). Die dort entstehenden Wohnungen sind in erster Linie für Haushalte gedacht, die von Förderprogrammen wie dem München Modell gerade nicht mehr erfasst werden.

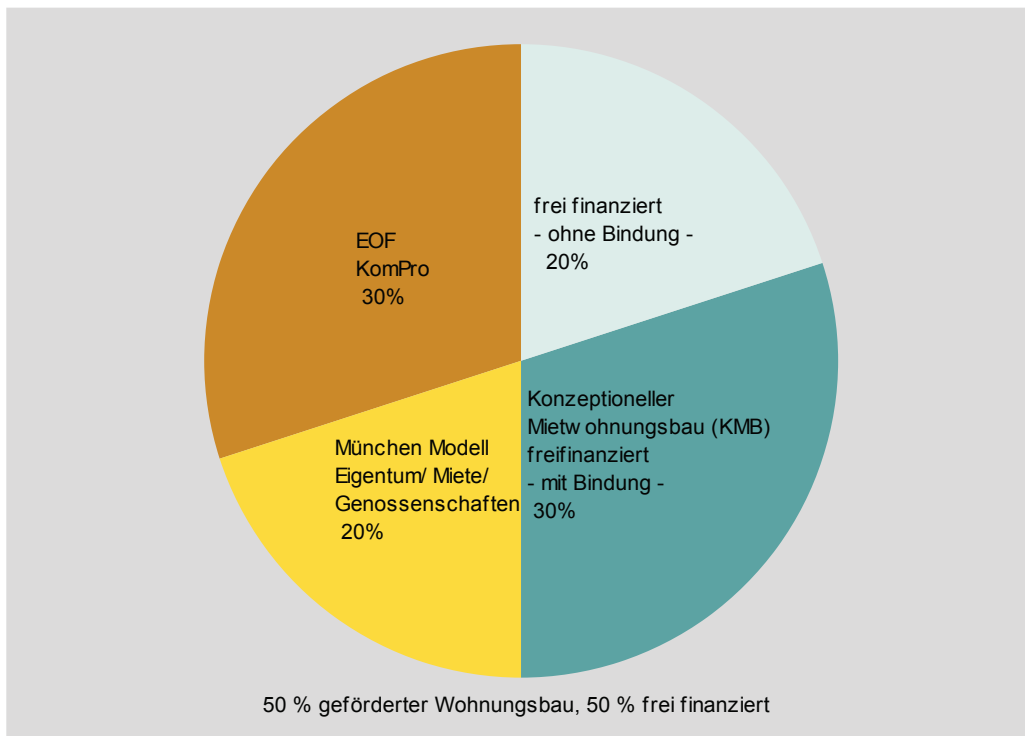


Abbildung 37: Verteilung der Wohnbauarten auf städtischen Siedlungsflächen

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau sollte in drei Pilotprojekten mit zusammen zirka 700 Wohneinheiten erprobt werden. Als Standorte wurden die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne, die Messestadt Riem (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065) sowie das Baufeld WA 6 der Parkstadt Schwabing ausgewählt.

Zwischenzeitlich wurden mit Ausnahme des WA 1 und WA 2 in der Messestadt Riem (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065) alle im Beschluss vorgesehenen Flächen ausgeschrieben und vergeben; das Vorhaben im Baufeld WA 6 der Parkstadt Schwabing befindet sich bereits im Bau.

Darüber hinaus hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München weitere Flächen mit großen Flächenanteilen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau ausgewählt (vgl. Tabelle 32) Zusammen mit den Pilotprojekten sind aktuell annähernd 1.700 Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau in Umsetzung beziehungsweise geplant.

Aufgrund der bisher anhaltend hohen Grundstücksnachfrage seitens der Bauträgerschaft und der Genossenschaften nach KMB-Flächen, mit bis zu 16 Bewerbungen pro Baufeld, kann davon ausgegangen werden, dass der Konzeptionelle Mietwohnungsbau trotz der erheblichen Bindungen, die Voraussetzung für eine Dämpfung beim Grundstückspreis und in der Folge bei den Mieten sind, auf dem Markt akzeptiert ist.

Jahr	Projekt / Standort	Wohneinheiten	Bauherr
		absolut	
2014	Parkstadt Schwabing WA 6	55	Privates Bauunternehmen
2014	Prinz-Eugen-Park, WA 14-West/div.	141	GWG und GEWOFAG
2014	Messestadt Riem, WA 3	60	GEWOFAG
2014	Carl-Wery-Straße	236	GEWOFAG
2015	Am Südpark (E-ON-Gelände)	133	GEWOFAG
2015	Domagkpark WA 8 West	24	Privates Bauunternehmen
2015	Domagkpark WA 13	70	GEWOFAG
2015	Freiham 1. BA Wohnen	118	GEWOFAG, GWG München
2015	Prinz-Eugen-Park, div.	393	Genossenschaften, Private Bauunternehmen
Gesamt		1.230	

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Tabelle 32: Übersicht über beschlossene Projekte im KMB in den Jahren 2014 und 2015

Besonders hervorzuheben ist dabei die Bereitschaft, lange Bindungsfristen anzubieten. Die letzten Vergaben haben gezeigt, dass rund 90 Prozent der Bauträgerinnen und Bauträger die maximale Bindungsfrist von 60 Jahren angeboten haben und auch ausschließlich Bewerberinnen und Bewerber ausgewählt wurden, die die maximale Bindungsfrist von 60 Jahren angeboten haben. Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 2014 und 2015 Grundstücksflächen für rund 1.230 Wohneinheiten vergeben werden (vgl. Tabelle 32).

Eine breite Akzeptanz hat auch die Beschränkung der Wohnfläche als freiwilliges Angebot im Rahmen der Konzeptausschreibung gefunden. Dies ist auch als Signal dafür zu werten, dass die Wohnungen weit überwiegend den Haushalten zugute kommen werden, die über Einkommen verfügen, die die Einkommensgrenzen der Wohnungsbauförderung nicht deutlich überschreiten. Erfahrungen aus der Vermietung liegen mangels erfolgter Fertigstellungen bisher noch nicht vor.

Die Festlegungen und Bindungen im konzeptionellen Mietwohnungsbau führen – wie beabsichtigt – zu einer Minderung der Grundstückspreise im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens. So lagen die Grundstückswerte beim KMB, je nach Lage, zwischen 35 – 50 Prozent unter den Verkehrswerten für Wohnbaugrundstücke, die ohne jegliche Bindung frei verkauft wurden.

6.4 Förderung des Mietwohnungsbaus: Einkommensorientierte Förderung (EOF), KomPro und München Modell Miete

Der Freistaat gewährt dem Bauherrn im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) eine Grundförderung, mit Hilfe derer die Miete auf den unteren Rand der ortsüblichen Miete gesenkt wird. Zusätzlich zahlt der Freistaat für die Dauer des Belegungsrechts eine einkommensabhängige Zusatzförderung (Subjektförderung) an die Mietenden. Um im staatlichen Förderprogramm der EOF noch mehr Wohnungen fördern zu können, als dies allein mit den staatlichen Mitteln möglich ist, nutzt die Stadt München die Möglichkeit einer kommunalen Kofinanzierung, bei der die Stadt einen Teil der Grundförderung übernehmen kann.

Als Eingangsmiete (Bewilligungsmiete) in der einkommensorientierten Förderung wurden für neu gebaute Mietwohnungen von der Bewilligungsstelle München für das Jahr 2015 9,55 Euro/m² Wohnfläche und Monat netto kalt festgesetzt (siehe Tabelle 35). Durch die staatliche Zusatzförderung wird die Mietbelastung der einzelnen Haushalte je nach Einkommen auf bis zu 5,65 Euro/m² abgesenkt.

Die kommunalen Mittel wurden in den verschiedenen Handlungsprogrammen „Wohnen in München“ kontinuierlich erhöht. Um den hohen Bedarf an Wohnungen besonders für die unteren Einkommensgruppen decken zu können, wurde Anfang der 2000er Jahre ein eigenes kommunales Förderprogramm (KomPro), das den Konditionen des ehemaligen 1. Förderweges (Fehlbetragsförderung, um die Kostenmiete zu erreichen statt Festbetragsförderung wie bei der EOF) sehr nahe kommt, eingeführt. Zusätzlich wurde das „München Modell“ für den Mietwohnungsbau aufgelegt. Im Geltungszeitraum von „Wohnen in München III und IV“ beliefen sich die städtischen Fördermittel auf jeweils 625 Millionen Euro zuzüglich der staatlichen Mittel in Höhe von zirka 288 Millionen Euro. In „Wohnen in München V“ (2012-2016) wurden die städtischen Mittel auf 800 Millionen Euro erhöht. Bei den staatlichen Fördermitteln (Bund und Land) sind für den Zeitraum von „Wohnen in München V“ zirka 255 Millionen Euro eingeplant.

Die Mittelbereitstellungen des Freistaates und des Bundes beziehungsweise der Landeshauptstadt München sind der Tabelle 33 zu entnehmen, die Zahl der bewilligten, geförderten Wohnungen und Wohnungen, die von Genossenschaften und Baugemeinschaften errichtet werden, sind der in Tabelle 34 dargestellt. Der Förderaufwand in den verschiedenen Förderwegen ist Tabelle 35 zu entnehmen. Der Aufwand in den Programmen EOF und KomPro ist deutlich höher, da hier einkommensschwächere Haushalte versorgt werden. Die gestiegenen Baukosten der letzten Jahre lassen sich bei allen Programmen erkennen, da sie auch den Förderaufwand erhöhen (vgl. Tabelle 35 in Verbindung mit Tabelle 24, Kap. 5.2, S. 72).

Jahr	Bund/Land ^{c)}			LH München ^{d)}							gesamt
	Mietwohnungs- bau	Eigen- tums- maß- nah- men	zusammen	Mietwohnungs- bau						Ankauf von städt. Belegrechten	
				1. / 3. Förderweg, EOF	1. bzw. 3. Förderweg	städtische Ko-Fi- nanzierung im 1. bzw. 3. Förderweg (EOF) ^{a)}	Kommunales Wohnungs- bauförderungsprogramm Allgemein	Kommunales Wohnungs- bauförderungsprogramm für sozial Benachteiligte und Clearingzw ecke	München Modell Miete und Genossenschaften ^{b)}		
	in Mio. €										
2004	63,9	1,7	65,6	8,1	0,0	6,2	6,0	20,3	0,0	85,9	
2005	52,0	5,4	57,4	0,5	25,6	8,2	1,1	35,4	0,0	92,8	
2006	49,4	2,0	51,4	0,3	15,9	5,0	5,0	26,2	0,0	77,6	
2007	61,3	5,4	66,7	1,3	5,3	23,1	1,8	31,5	0,0	98,2	
2008	53,1	8,8	61,9	2,3	0,0	6,5	8,2	17,0	0,0	78,9	
2009	49,6	10,8	60,4	11,1	0,0	14,2	2,0	27,3	0,0	87,7	
2010	62,2	7,4	69,6	13,6	0,0	16,4	6,3	36,3	0,6	106,5	
2011	51,0	4,3	55,3	1,3	38,7	8,6	8,7	57,3	0,0	112,6	
2012	51,3	2,4	53,7	7,5	34,1	29,6	13,7	84,9	1,2	139,8	
2013	51,2	3,8	55,0	9,9	0,0	15,8	15,6	41,3	1,3	97,5	
2014	61,8	6,8	68,6	24,5	1,4	35,4	55,9	117,2	0,0	185,8	
2015	61,6	1,6	63,2	22,7	19,7	23,5	53,8	119,7	0,0	182,9	

^{a)} ohne Wohnungsfürsorgemittel der Landeshauptstadt München

^{b)} Darlehensförderung im München Modell-Genossenschaften erst ab 2007

^{c)} Die bewilligten Fördermittel setzen sich zusammen aus den jährlichen Zuweisungen und ggf. Überhangmitteln aus Vorjahren; inkl. Mitteln aus Tektoren

^{d)} ohne Mindererlöse beim Verkauf der preisgebundenen Grundstücke, inkl. Mittel aus Tektoren

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Tabelle 33: Bewilligte Mittel für die staatlichen Förderwege und die städtischen Programme (in Millionen Euro) seit 2004

Schwankungen im KomPro resultieren aber auch aus den Rahmenbedingungen des jeweiligen Projektes und den dort vorgegebenen Grundstücksgegebenheiten. Zunehmend können KomPro-Projekte nur noch auf schwierig zu bebauenden Standorten realisiert werden, was die Baukosten und die Realisierungszeit erhöht.

Jahr	Finanzierung LHM/Bund/Land			nur LH München						gesamt	
	Mietwohnungs- bau	Eigentums- maßnahmen	zusammen	Mietwohnungsbau							
				Kommunales Wohnungsbauförderungs- programm Allgemein	Kommunales Wohnungsbauförderungs- programm für sozial Benachteiligte und Clearingzw ecke, Bestandsprogramme (ab 2008)	München Modell Mieta München Modell Genossenschaften Sonstiges (z.B. Betreutes Wohnen)	Wohnungsfürsorge für städtische Dienstkräfte ^{a)}	zusammen	Mietwohnungen in Genossenschaften ^{b)}		Eigentums- wohnungen in Baugemeinschaften ^{b)}
	absolut										
2004	994	230	1.224	0	87	192	279	-	-	1.503	
2005	840	321	1.161	276	99	0	375	-	-	1.536	
2006	1.258	133	1.391	160	106	149	415	-	-	1.806	
2007	767	223	990	62	247	26	335	-	-	1.325	
2008	539	265	804	0	165	190	355	-	-	1.159	
2009	615	310	925	0	94	139	233	-	-	1.158	
2010	600	210	810	0	104	93	197	-	-	1.007	
2011	484	128	612	274	84	209	567	-	-	1.179	
2012	559	117	676	244	189	176	609	42	54	1.381	
2013	844	159	1.003	0	87	280	367	0	178	1.548	
2014	504	213	717	101	148	557	806	88	84	1.695	
2015	669	40	709	102	86	598	138	924	152	0	1.785

^{a)} Erstmals im Jahr 2015 aufgenommen.

^{b)} Hinweis: Flächenvergabe: Genossenschaften und Baugemeinschaften ohne Einkommengrenzen (keine direkte Förderung, Steuerung über Flächenvergabe) ab 1.2.2012, in „Wohnen in München V“ beschlossen

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Tabelle 34: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen Förderwegen und städtischen Programmen seit 2004

Jahr ^{a)}	Programm	mittlere Wohnfläche	Gesamtgestehungskosten			Baukosten ohne Grund ^{b)}		Förderaufwand (Bund/Land/Stadt) ^{c)}		Anfangsmiete ^{d) e)}
			€/WE	€/m ²	Grund	€/WE	€/m ²	€/WE	€/m ²	
		in m ²			€/WE	€/m ²	€/WE	€/m ²		
2011	EOF	70,3	217.054	3.094	22.297	117.838	1.679	114.343	1.601	9,00 – 9,17
	KomPro A ^{f)}	63,0	190.065	3.034	17.511	104.279	1.654	135.552	2.162	5,35
	KomPro B/C ^{g)}	76	212.592	2.824	14.822	131.307	1.744	155.006	2.064	5,35 – 5,53
	MM Miete/Genossenschaften	74,8	236.593	3.170	33.011	120.716	1.612	56.103	750	9,20 – 9,60
2012	EOF	69,3	226.995	3.285	23.955	131.254	1.884	124.445	1.608	9,25 – 9,35
	KomPro A ^{f)}	66,7	180.132	2.679	26.303	123.877	1.852	127.901	1.901	5,50 – 6,50
	KomPro B/C ^{g)}	70	229.311	3.289	14.845	154.785	2.715	160.931	2.495	5,50 – 5,78
	MM Miete/Genossenschaften	73,7	227.521	3.120	41.270	151.351	2.048	75.670	1.050	9,30 – 9,83
2013	EOF	72,6	232.545	3.214	22.847	144.629	2.164	119.965	1.650	9,25 – 9,35
	KomPro A ^{f)}	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KomPro B/C ^{g)}	76	228.644	3.037	16.351	147.412	1.934	171.453	2.279	5,50
	MM Miete/Genossenschaften	79,6	265.023	3.325	30.176	163.063	2.026	84.688	1.113	9,25 – 10,20
2014	EOF	70,9	219.413	3.136	19.357	132.227	1.892	127.514	1.835	9,40
	KomPro A ^{f)}	47,4	176.130	3.718	13.069	106.833	2.255	141.896	2.999	5,65
	KomPro B/C ^{g)}	66	215.251	3.279	15.245	130.733	2.004	192.165	2.914	5,65
	MM Miete/Genossenschaften	72,9	228.056	2.985	37.969	141.714	1.981	92.858	1.314	9,60 – 10,20
2015	EOF	67,6	231.773	3.450	24.873	208.973	3.143	110.539	1.634	9,25 – 9,55
	KomPro A ^{f)}	69,0	261.174	3.785	20.702	240.472	3.485	195.880	2.838	5,65
	KomPro B/C ^{g)}	72,1	233.365	3.262	13.886	219.478	3.068	187.907	2.613	5,65
	MM Miete/Genossenschaften	72,8	290.131	3.951	45.408	244.285	3.329	88.864	1.208	9,00 – 12,00

^{a)} Aus der Durchschnittsförderung fallende Baumaßnahmen (z. B. Arbeitgeberwohnungsbau Bahn/Post, Aus-/Umbau nach § 17 II. WoBauG) und die Schaffung von Wohnraum für Obdachlose sind nicht berücksichtigt.

^{b)} ohne Kostengruppe 100 (lt. DIN 276)

^{c)} Darlehen (keine Aufw endungszuschüsse)

^{d)} Unter Berücksichtigung der degressiv gestaffelten Aufw endungszuschüsse, ab 1984 ohne in der Wirtschaftlichkeitsberechnung separ. Betriebskosten; der Aufw endungszuschuss wurde 1986 von 1,02 € auf 0,82 € pro qm/Monat gekürzt.

^{e)} Für Familien ab 5 Personen, Wohnungen ab 90 m², für behindertengerechte, für Rollstuhlfahrer geeignete Wohnungen 1980 mit 1983 um 0,15 €/m², 1984-1991 um 0,26 €/m², 1992 um 0,36 €/m² und 1993 um 0,41 €/m² niedriger.

^{f)} Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm Allgemein, z.T. keine gesonderte Ausweisung f. KomPro A

^{g)} Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm für sozial Benachteiligte und Clearingzw ecke

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11

Tabelle 35: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in München seit 2011

6.5 München Modell Eigentum

Der Münchner Stadtrat hatte schon 1996 das München Modell eingeführt. Das Programm wurde mit dem Beschluss zu "Wohnen in München III" 2001 durch die deutliche Anhebung der Einkommensobergrenzen bei der Förderung für Familien / Haushalte mit mehreren Kindern („Kinderkomponente“, die über die staatlichen Förderobergrenzen hinausgeht) weiterentwickelt. Seither ist ein größerer Personenkreis anspruchsberechtigt. Haushalte mit Kind/-ern können bereits nach einem Jahr gefördert werden, sofern sie ihren Wohnsitz oder Arbeitsstätte in der Region 14 (Landeshauptstadt München und die Landkreise München, Ebersberg, Erding, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg a.L.) haben. Haushalte ohne Kind/-er müssen 3 Jahre in der Landeshauptstadt München wohnen oder arbeiten.

Das Programm München Modell Eigentum sieht den Verkauf städtischer Grundstücke zu sehr günstigen Preisen an vermietende Investoren, selbstnutzende oder vermietende Eigentümer sowie Genossenschaften vor. Durch die extreme Steigerung der Grundstückspreise und der Verkaufspreise der nicht sozial gebundenen Eigentumswohnungen wird derzeit die Weiterführung dieses Programms diskutiert.

Die Detailbestimmungen des München-Modells-Miete und des München-Modells-Eigentum sowie alle Informationen rund um den geförderten Wohnungsbau sind im Internet verfügbar und unter <http://www.muenchen.de> unter dem Stichwort München Modell abrufbar.

6.6 Erwerb von Belegungsrechten

Ergänzt werden die Neubauprogramme durch einen Programmbaustein, der den Erwerb von Belegungsrechten vorsieht. Die Landeshauptstadt München hat deshalb in „Wohnen in München IV“ beschlossen, den Erwerb von Belegungsrechten mit einem Mittelansatz von zunächst 5 Millionen Euro jährlich zu fördern.

Das Programm wurde in Zusammenarbeit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Sozialreferat seit seiner Einführung weiterentwickelt. Verbesserungen der Förderbedingungen wurden im Rahmen von „Wohnen in München V“ vorgenommen. Diese betreffen die Aspekte Förderhöchstgrenzen, Zinssatz für die Abzinsung des Darlehens, Bewilligungsmieten, Bewilligungsprämie und die Verknüpfung des Programms mit der Förderquote für neues Wohnbaurecht in Form zusätzlicher Bebauungs- und Verdichtungsmöglichkeiten.

Weitere Informationen sind unter [muenchen.de](http://www.muenchen.de) unter dem Stichwort Belegrechtskauf abrufbar.

6.7 Umbau von Büro zu Wohnen

Im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ wurde unter dem Beschlusspunkt 34 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Prüfung eines kommunalen Förderprogramms zum Umbau von Büro- in Wohngebäude beauftragt. Es wurde untersucht, inwieweit Umbaumaßnahmen durch eine gezielte Förderung verstärkt angestoßen werden können. Hierbei sollten Empfehlungen und Hemmnisse für Umwandlungen aufgezeigt werden sowie ggf. Richtlinien für ein entsprechendes Förderprogramm erarbeitet werden.

Die Untersuchung der Fragestellung erfolgte anhand der Auswertung von vorhandenen Daten, Sekundärdatenanalysen und Experteninterviews. Die Ergebnisse der Analyse werden nachfolgend dargestellt.

Die Leerstandsquote für Büroimmobilien ist im Jahr 2014 auf den niedrigsten Stand seit über 10 Jahren gesunken und hat mittlerweile die Fünf-Prozent-Grenze unterschritten. Die Durchschnittsmiete für Büroimmobilien bezogen auf das gesamte Stadtgebiet hält sich relativ stabil bei rund 15,00 Euro/m². Durch die wirtschaftliche Belebung des Büromarkts und die stabile Mietentwicklung werden derzeit zunehmend Revitalisierungsmaßnahmen ergriffen und somit auch der Langzeitleerstand sukzessive abgebaut.

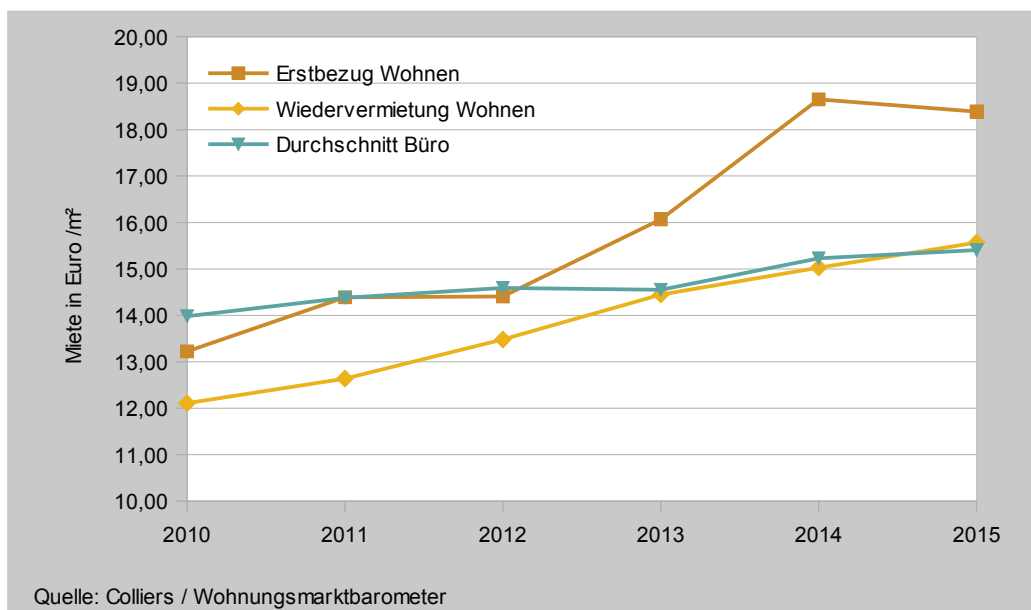


Abbildung 38: Vergleich Mietentwicklung Büro und Wohnen

Vergleicht man die Entwicklung der erzielten Mieten für Büro und Wohnen, so zeigt sich, dass sich die Dynamik der Büromieten in den letzten Jahren grundsätzlich von den Wohnungsmieten unterscheidet. Die Entwicklung der Wohnungsmieten ist im Vergleich zu den Büromieten schneller vorangeschritten, wobei die Dynamik am Markt für Büroimmobilien derzeit anzieht (vgl. Abbildung 38). Lagen in den Jahren bis 2012 vor allem Mieten im Erstbezug für Wohnen auf dem Niveau der durchschnittlich erzielten Büromieten, so können ab dem Jahr 2013 die Wiedervermietungsflächen hier eingestuft werden. Vor diesem Hintergrund ist explizit zu prüfen, inwiefern ein Umbau leerstehender Büroflächen in neuwertige Wohneinheiten möglich ist.

Hierbei ist insbesondere der Umbau von älteren Bürogebäuden, die vor 1985 errichtet wurden, in Betracht zu ziehen. Der Standard dieser Gebäude entspricht häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen, außerdem liegen die Häuser oft in Mischgebieten außerhalb der besonders nachgefragten Gebiete

Nachfolgend wird auf die verschiedenen Voraussetzungen für eine erfolgversprechende Umwandlung eingegangen sowie die Ergebnisse der Expertengespräche vorgestellt.

6.7.1 Voraussetzungen zur Umwandlung von Büro in Wohnen

Standortanforderungen

Gewerbebetriebe und Wohnungen haben unterschiedliche Anforderungen an einen Standort. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung Flächen für die einzelnen Nutzungsarten festgelegt. Rechtlich gesehen ist allein in Mischgebieten (MK) Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Die Standortqualität fürs Wohnen ist meist von verschiedenen Faktoren abhängig, wie zum Beispiel einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit (MIV/ÖPNV), dem Vorhandensein von Grün- und Erholungsflächen, guter Nahversorgungsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktureinrichtungen. Weiterhin sind für die Wohnung und das direkte Wohnumfeld auch ausreichende Belichtungsmöglichkeiten, geringe Lärmemissionen und eine gute Luftqualität von Bedeutung.

Die Standortanforderungen von Büros und Wohnungen sind im allgemeinen relativ ähnlich. Aus diesem Grund konkurrieren in Mischgebieten beide Nutzungsarten um die vorhandenen Flächen.

Bislang war die Stadtplanung in München vielerorts auf eine funktionale Trennung von Arbeiten und Wohnen ausgerichtet. Mit den gegenwärtigen Entwicklungen geht jedoch ein Paradigmenwechsel einher, wobei Gewerbestandorte zunehmend auch als Standorte für die Wohnnutzung diskutiert werden. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Zum Einen ist die seit Jahren angespannte Situation am Wohnungsmarkt sowie die absehbaren Engpässe bei den Siedlungsflächen zu nennen. Durch die klare Priorisierung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung werden nun auch zentrale Gewerbeflächen für Umstrukturierungen attraktiv. Die Reduzierung von Lärmemissionen bei veränderten gewerblichen Produktionsprozessen ermöglicht nun die Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzung. Die Ansprüche der Beschäftigten vor Ort unterliegen ebenfalls einem Wandel, der sich stadträumlich abbildet. So besteht ein gesteigertes Bedürfnis nach Zentralität und einem ansprechenden Wohnangebot in geringer Entfernung zum Arbeitsort. Die Zielorte des alltäglichen Lebens sollen nach dem Modell der „Stadt der kurzen Wege“ in räumlicher Nähe zu einander organisiert sein, bei gleichzeitig guter überregionaler Erreichbarkeit. Darüber hinaus führen neue Lebensarbeitsmodelle verstärkt zu einem Mix aus Arbeit, Freizeit und Wohnen mit einer flexiblen Ausrichtung auf die spezifischen Bedürfnisse des Einzelnen (vgl. Strategiegutachten Umstrukturierung – Langfristige Siedlungsentwicklung).

Vor diesem Hintergrund sowie des städtebaulichen Anspruchs an qualitativ hochwertige Stadtquartiere mit einer funktionalen räumlichen Mischung, gilt es gute Lösungsansätze zu finden.

Planungsrechtliche Anforderungen

Rechtlich gesehen ist allein in Mischgebieten sowohl Wohnen als auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Jedoch können in anderen Gebieten Büro- beziehungsweise Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden. Die genauen Regelungen zur Zulässigkeit nach Art der baulichen Nutzung sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Für eine Nutzungsänderung darf die Art der baulichen Nachnutzung des Gebäudes nicht dem Bauplanungsrecht widersprechen. Das Maß der baulichen Nutzung kann sich sowohl positiv als auch negativ auf die Umnutzungsentscheidung von Bürobestandsimmobilien auswirken.

Im Bauordnungsrecht sind die Vorschriften eines Landes über die Errichtung, Erhaltung, Änderung, Nutzung und den Abbruch baulicher Anlagen geregelt. Diese werden durch verschiedene Rechtsverordnungen ergänzt. Weiterhin sind Vorgaben aus dem Denkmalschutzgesetz sowie die umweltrechtlichen Bestimmungen auf Bundesebene oder weiteren Umweltgesetzen auf Landesebene zu beachten.

Unterschiedliche Regelungen zu den Abstandsflächen in den jeweiligen Gebietstypen können bei Bestandsumnutzungen zu Nachteilen führen. Aus gesundheitlichen Gründen wird bei einer Wohnnutzung beispielsweise eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gefordert, die bei Bürogebäuden nicht immer gegeben ist. Eine Voraussetzung für eine Nutzungsänderung ist die konkrete Prüfung der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung. Bei einer baulichen Veränderung des Bestandsgebäudes ist eine neue abstandsrechtliche Beurteilung für das gesamte Gebäude notwendig.

Die vorhandene Freiflächengestaltung bei Bürogebäuden reicht häufig für eine Wohnnutzung nicht aus. So fehlt es oft an Kinderspielflächen oder aber die Freiflächen zum Bau eines solchen reicht nicht aus.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich bei Bestandsumnutzungen nach der Zahl der bereits vorhandenen Stellplätze. Die BayBO fordert bei Nutzungsänderungen die Stellplatzzahl so anzupassen, dass alle durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können. In Lagen, die gut durch den ÖPNV erschlossen sind, kann die Zahl der notwendigen Stellplätze reduziert beziehungsweise abgelöst werden. Geht man von einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80 Quadratmeter pro Wohneinheit aus, so sind in München für eine Wohnnutzung nur halb so viele Stellplätze notwendig wie für Büronutzung. Aus diesem Grund ist der Stellplatznachweis für Nutzungsänderungen eher vernachlässigbar.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind bauliche Anlagen generell so zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen muss im Brandfall möglich sein, darüber hinaus müssen die Voraussetzungen für wirksame Löscharbeiten gegeben sein. Bei der Umnutzung bestehender Gebäude muss das Brandschutzkonzept auf jeden Fall entsprechend der neuen Nutzungsart angepasst werden.

Je nach Objekt, sind darüber hinaus spezielle baunebenrechtliche Vorschriften, Verordnungen und Gesetze zum Beispiel zum Immissionsschutz, Naturschutz oder auch zum Denkmalschutz zu beachten.

Bautechnische und wirtschaftliche Aspekte

Grundsätzlich sind sich Büro- und Wohngebäude hinsichtlich ihrer Gebäudegeometrie und -konfiguration häufig recht ähnlich. Ob eine Umnutzung möglich ist, hängt von den individuellen Kriterien des Gebäudes ab, wobei es nur wenige Faktoren gibt, die eine Umnutzung von vorn herein ausschließen. Einige Aspekte sind jedoch besonders zu berücksichtigen.

In der Regel weisen Bürogebäude eine größere Gebäudetiefe als Wohnhäuser auf, was häufig die Errichtung innenliegender Nebenräume (Bäder/Gäste-WC's/Abstellräume) erforderlich macht. Diese innenliegenden Räume sind jedoch nur bis zu einem bestimmten Umfang sinnvoll integrierbar.

Meist verfügen Bürogebäude über eine größere Geschosshöhe als Wohngebäude auf, lichte Raumhöhen von über 3,00 m sind hier keine Seltenheit. Dieser Faktor stellt mittlerweile eher einen Wettbewerbsvorteil dar, der die Marktfähigkeit durchaus verbessern kann, da hierdurch größere Raumtiefen kompensiert werden können, sofern ausreichend große Fensterflächen vorhanden sind.

Hinsichtlich der Tragkonstruktion sind vor allem bei Gebäuden mit einem Baujahr vor 1920 Beeinträchtigungen bei Grundrissänderungen zu erwarten. Bei später erstellten Häusern kann davon ausgegangen werden, dass sich die Innenräume weitgehend frei gestalten lassen. Die Tragfähigkeit der Decken in Bürogebäuden entspricht meist den Anforderungen im Wohnungsbau.

Wesentliche Unterschiede zwischen Wohngebäuden und Bürohäusern bestehen vor allem in der Lage und der Anzahl von Erschließungskernen. Bei Umnutzungen zu Wohnen werden häufig zusätzliche Treppenanlagen bauordnungsrechtlich erforderlich. Dieser bauliche Aufwand ist sehr stark von der Konzeption des Gebäudes abhängig. Können keine den Fassaden vorgestellten Treppenhäuser errichtet werden, ist ein Eingriff in die Bausubstanz mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Kleinere Bürogebäude ähneln in ihrer Erschließungsstruktur häufig Wohngebäuden, sodass massive Eingriffe meist vermieden werden können - vorausgesetzt, dass vergleichbar große Einheiten ähnlich erschlossen werden sollen.

Die Konstruktion der Gebäudehülle ist für die Schaffung angemessener Außenbezüge wesentlich. Häufig kann die Fassade verändert werden, ohne dass Eingriffe in die Statik des Gebäude vorgenommen werden müssen. In Gebäuden aus den 1970er Jahren kommen häufig relativ hohe Brüstungen mit tragender Funktion und schmalen Fensterbändern vor. In diesen Fällen kann die Gebäudehülle nicht ohne erheblichen Kostenaufwand verändert werden, jedoch entsprechen solch hohe Brüstungen nicht mehr den aktuellen Wohnstandards.

Nutzungsänderungen zu Wohnen erfordern zum Teil Maßnahmen, die bei gewerblicher Nutzung nicht anfallen würden, wie zum Beispiel der Einbau von Küchen/Kochnischen

und Bädern. Die Kosten hierfür bewegen sich in ähnlichen Größenordnungen wie bei einer Grundmodernisierung von Wohnhäusern, weshalb hier kein besonderer Aufwand zu erwarten ist (vgl. Stadtplanungsamt Frankfurt: Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main. Frankfurt a. M. 2007, S. 22).

Hinsichtlich der Gebäudetechnik weisen Büro- und Verwaltungsgebäude, die vor 1965 errichtet wurden, sehr niedrige Standards auf. Neuere Objekte verfügen meist über einen höheren Technisierungsgrad mit Doppel- oder Hohlraumböden oder abgehängten Decken. Die technische Ausstattung eines Gebäudes muss immer auf die jeweilige Nutzungsart angepasst werden. Einfach zu entfernende Innenausbauten sind hier gute Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung, wobei objektspezifisch geprüft werden sollte inwieweit sich die technische Gebäudeausstattung weiterverwenden lässt beziehungsweise durch Rückbau oder Erweiterung angepasst werden muss.

In den meisten Fällen wird die Umnutzungsentscheidung von den anfallenden Kosten beeinflusst.

6.7.2 Ergebnisse der Expertengespräche

Die Situation am Münchner Büroimmobilienmarkt wurde anhand von Experteninterviews mit den führenden Gewerbemaklern am Standort München analysiert. Im Sommer 2014 wurden Leitfadeninterviews geführt. Dabei wurden vor allem die Themenbereiche Büroflächen und Leerstand sowie Erfahrungen beim Umbau von Büro in Wohnen untersucht. Die Ergebnisse der Expertengespräche werden in Tabelle 36 und Tabelle 37 zusammengefasst.

Themenbereich	Auswertung
Büroflächen und deren Leerstand:	
Standortfaktor verkehrliche Erreichbarkeit	Ja, jedoch nach Büronutzer unterschiedlich.
Gibt es strukturellen Büroleerstand in München? Wenn ja, wie definieren Sie strukturellen Leerstand und welche Merkmale weist er auf? In welchem Zustand sind die leerstehenden Flächen?	<p>Im Münchner Stadtgebiet kaum struktureller Leerstand vorhanden, wenn dann meist Einzelprojekte die individuell betrachtet werden müssen, keine größeren zusammenhängenden Gebiete. konkrete Nennungen: München Stadtgebiet: Werksviertel und Zamdorf, Zamdorfer Straße</p> <p>Umland: Hallbergmoos, Ismaning, Ottobrunn</p> <p>Umwandlung von strukturellem Leerstand eher Thema fürs Umland. Markt reguliert sich von selbst.</p> <p>Keine einheitliche Definition des strukturellen Leerstands: z.B. Dauer mehr als 2 bzw. 5 Jahre, „wenn trotz Investitionen die generierte Rendite zu gering ist, dann liegt struktureller Leerstand vor“.</p> <p>Leerstandsquote in München recht gering, wenn wäre ungesund für den Markt.</p>
Wie sieht die Eigentümerstruktur der leerstehenden Objekte aus?	Unterschiedliche Mischung, v.a. Investoren und Banken, seltener Privatpersonen
Besteht grundsätzlich die Absicht, die leerstehenden Flächen wieder zu vermarkten?	Ja, immer.
Besteht die Bereitschaft in die leerstehenden Objekte zu investieren oder wird in diesem Fall die Abschreibung der Objekte vorgezogen?	Ja, muss jedoch immer wirtschaftlich darstellbar sein.
Welche Maßnahmen zur Vermarktung dieser Leerstände werden im allgemeinen ergriffen?	Unterschiedlich je nach Objekt und Budget. Objektspezifisch
Welche Investitionskosten fallen bei der Vermarktung der Flächen im Durchschnitt an?	Bei Umwandlungsobjekten: 800 – 1.500 €/m ² (je nach Eigentümer und Maßnahmenpaket). Meist entsteht so jedoch kein günstiger Wohnraum; starke Renditeorientierung!

Tabelle 36: Zusammenfassung Expertengespräche zum Thema Büroflächen und Leerstand in München aus 2014

Themenbereich	Auswertung
Erfahrungen beim Umbau von Büro in Wohnen:	
Besteht Nachfrage zum Umbau in Wohnungen von Seiten der Eigentümer?	Ja, vor allem durch Druck am Wohnungsmarkt und höheren Renditeerwartungen. Aber: Umwandlung muss sich rechnen – es entsteht dadurch kein günstiger Wohnraum! Markt reguliert sich selbst, z.T. besteht die Meinung, dass die „guten Umwandlungsobjekte“ schon „durch“ sind.
Welche Erfahrungen haben Sie bei Umwandlungsprojekten bislang gemacht?	Umwandlung ist teuer, und lohnt aufgrund der Gebäudestrukturen von Bürogebäuden kaum; Abbruch und Neubau meist günstiger
Gibt es bestimmte Zielgruppen bzw. Wohnformen, die beim Umbau von Büro in Wohnen besonders angesprochen werden?	Nein keine speziellen Zielgruppen, kommt immer auf Objektstruktur an. gewerbliches Wohnen häufig möglich aufgrund den Vorgaben im FNP (Service Wohnen, Studenten, Hotel etc.) und generell gerade großes Thema.
Welche Flächengrößen bzw. Wohnungsarten sind besonders geeignet für Umwandlungsobjekte?	Keine speziellen
Was sind die größten Hemmnisse beim Umbau von Büro in Wohnen?	Vor allem in der bestehenden Gebäudestruktur sowie in den planungsrechtlichen Vorgaben. (Unsicherheit, Intransparente Zeitabläufe, sowie Vorgaben des Planungsrechts – Brandschutz, Stellplatzschlüssel, Lärm etc.)
Besteht beim Umbau zu Büro in Wohnen Handlungsbedarf eher an den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (z.B. Stellplatzschlüssel, Brandschutzvorgaben, gesellschaftlichen bzw. städtischen Wohnungsbaustandards etc.) oder stehen wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund?	Keine wirtschaftlichen Aspekte, Rahmenbedingungen müssen geändert werden und Abläufe transparenter gestaltet werden.
Was kann von Seiten der LHM verbessert werden, um den Umbau von Büro in Wohnen voranzubringen?	Mehr Verdichtung, konkrete Aussagen zur Umwandlung ergeben mehr Planungssicherheit und bessere Möglichkeiten zur Kalkulation, schnellere Genehmigung von Umwandlungsobjekten etc.
Gibt es Erfahrungen hinsichtlich Umwandlung von Büro in Wohnen mit Unterstützung der Förderprogramme in Frankfurt und Hamburg?	Nein, zum Teil sind Programme bekannt, werden jedoch nicht genutzt.

Tabelle 37: Zusammenfassung Expertengespräche zum Thema Erfahrungen beim Umbau von Büro in Wohnen aus 2014

6.7.3 Fazit zur Untersuchung

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Untersuchung, dass grundsätzlich viele Voraussetzungen für eine mögliche Umwandlung erfüllt werden müssen. Die meisten rentablen Umwandlungen in München wurden bereits durchgeführt. Zwar existiert struktureller Leerstand von Büroflächen in München, jedoch wird dieser aufgrund des Aufschwungs der letzten Jahre am Büromarkt sukzessive abgebaut werden. Durch die seit Jahren andauernde Anspannung am Wohnungsmarkt und die steigenden Wohnraumrenten werden Umwandlungen von Büroräumen aufgrund der höheren Renditeerwartungen bei geeigneten Objekten von den Investoren durchgeführt. Hier bedarf es derzeit keiner zusätzlichen Anreize.

Beim Sozialreferat kann zur temporären Umnutzung von Büroimmobilien in Wohnraum ein Antrag auf Befreiung von der Zweckbindung gestellt werden. Dieses Angebot wurde in den letzten Jahren jedoch kaum genutzt.

Erfahrungen mit kommunalen Förderprogrammen zum Umbau von Büro in Wohnen der Städte Hamburg und Frankfurt am Main haben gezeigt, dass es vermehrt zu Mitnahmeeffekten kommt. Die Programme wurden mittlerweile wieder eingestellt.

Die Ergebnisse der Analyse zeigen, dass die Einführung eines Förderprogramms für den Umbau von Büro zu Wohnen für die Landeshauptstadt München nicht zu empfehlen ist.

7 Sozialwohnungsbestand und Bekämpfung von Wohnungslosigkeit

7.1 Sozialwohnungsbestand und Auslaufen der Sozialbindungen

Im Jahr 2015 betrug die Zahl der Sozialwohnungen in München über 40.200 Wohnungen (siehe Tabelle 39), davon sind rund 53 Prozent in städtischem Besitz. Darüber hinaus bestehen für rund 34.500 weitere Wohnungen Belegrechte. Diese Wohnungen sind nicht preisgebunden und befinden sich ebenfalls im Besitz der kommunalen Wohnungsgesellschaften.

Insgesamt ist der Bestand an Sozial- und Belegrechtswohnungen, der auch als Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München auf den Wohnungsmarkt verstanden werden kann, im Berichtszeitraum leicht gesunken, wie Abbildung 39 zeigt.

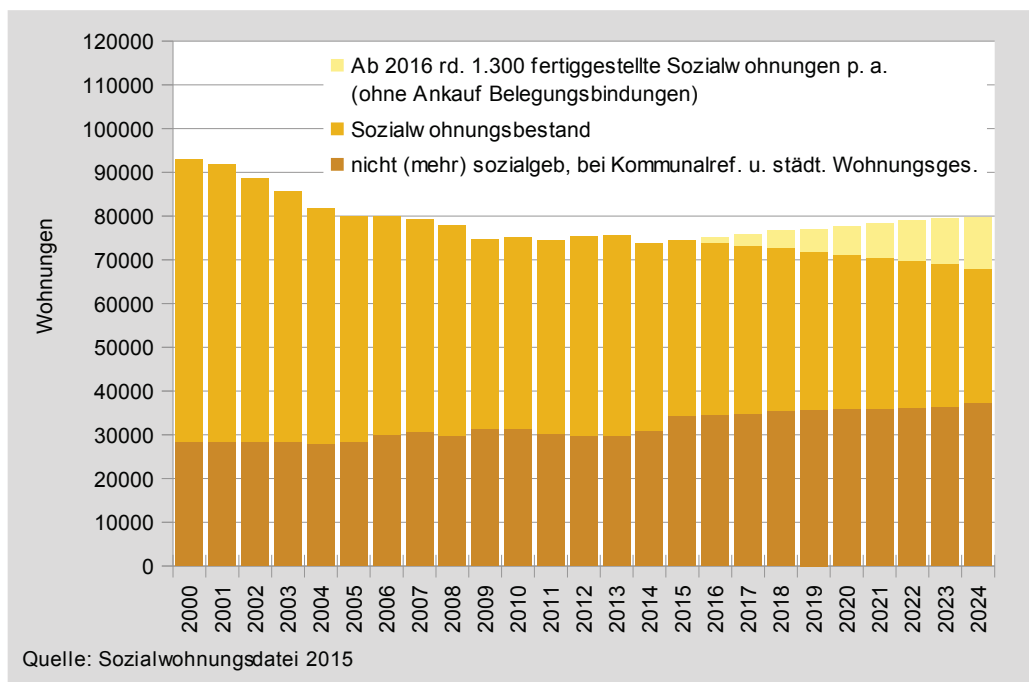


Abbildung 39: Entwicklung der Eingriffsreserve in München

Zum Rückgang tragen auch vorzeitige Rückzahlungen bei den Bindungen für Sozialwohnungen bei (siehe Tabelle 38). Seit einigen Jahren steigt die Zahl der vorzeitigen Rückzahlungen immer weiter an.

Im Jahr 2014 waren 1.449 Mietwohnungen von einer Rückzahlung betroffen. Für 672 Wohnungen erfolgte die Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen planmäßig, d. h. nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen. Für diese Wohnungen endet die Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Art. 15 Abs. 1 BayWobindG mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig zurück gezahlt worden sind. Im Jahr 2015 erfolgte keine planmäßige Rückzahlung für öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Werden öffentliche Baudarlehen vorzeitig freiwillig zurück gezahlt, so tritt gemäß Art. 16 Abs. 1 BayWoBindG eine Nachwirkungsfrist ein. Diese Frist bindet die ehemals geförderten Wohnungen auf die Dauer von 10 Jahren nach der erfolgten Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären. Folglich gelten die Wohnungen, die im Jahr 2014 vorzeitig zurückgezahlt wurden, grundsätzlich bis zum 31. Dezember 2024 noch als öffentlich gefördert und unterliegen bis zu diesem Zeitpunkt auch weiterhin der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Jahr	Wohneinheiten insgesamt	Mietwohnungen		Eigenheime/ Eigentums- wohnungen
		Rückzahlungen ^{a)}		
		vorzeitig	planmäßig	
absolut				
2004	2.447	117	2.257	73
2005	1.948	416	1.469	63
2006	3.093	2.673	374	46
2007	1.086	1.041	13	32
2008	749	699	12	38
2009	795	243	515	37
2010	1.207	1.009	159	39
2011	571	437	104	30
2012	448	312	99	37
2013	1.386	738	594	54
2014	1.493	777	672	44
2015	460	395	0	65

^{a)} Bei planmäßigen Rückzahlungen entfällt die Nachwirkungsfrist

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/12

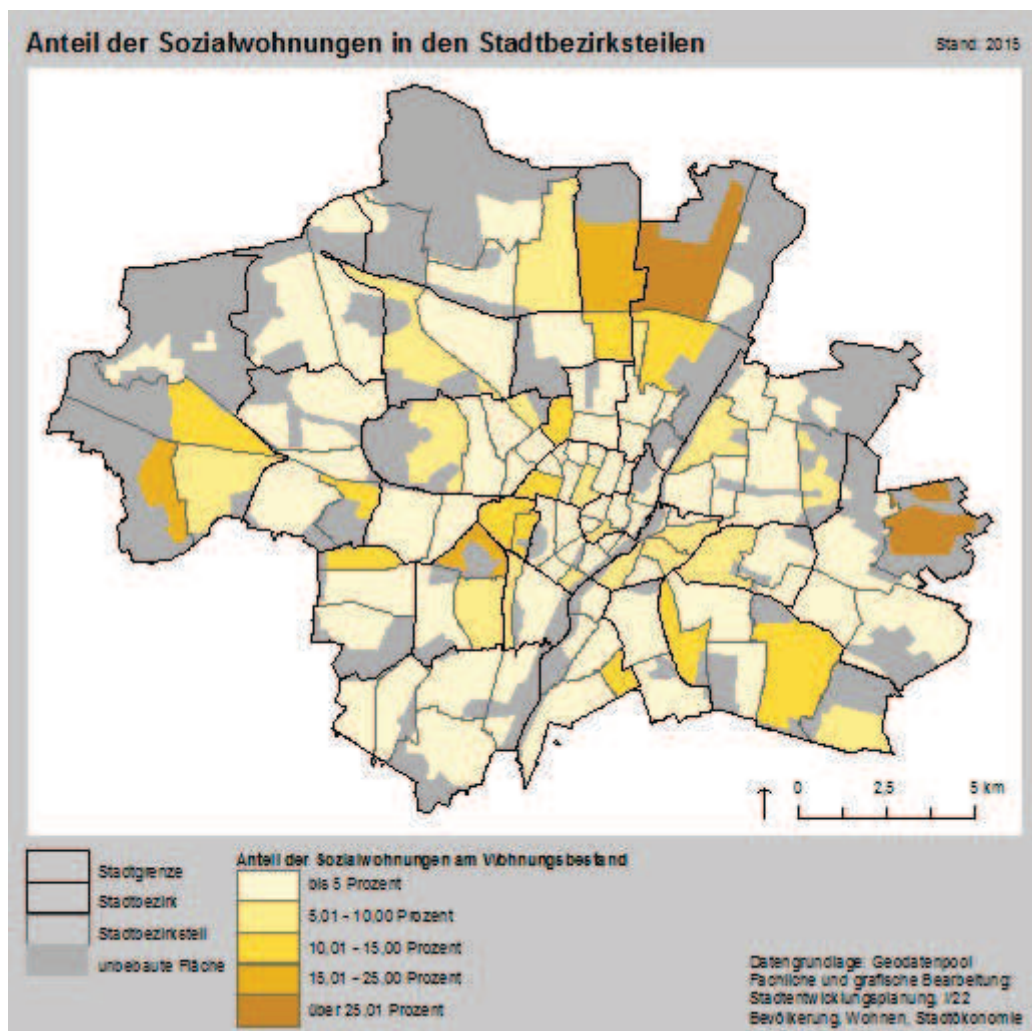
Tabelle 38: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2004

Von der Schrumpfung des gebundenen Bestandes waren die großen Städte besonders stark betroffen, aufgrund des überdurchschnittlichen Anteils an älteren Sozialwohnungen mit der Tendenz, dass sich der Bestand weiter verringert. Der Wegfall der Belegungs- und Mietpreisbindung führt dazu, dass die Mieten schrittweise an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt werden können und sich der Bindungswegfall auf die Bewohnerstruktur auswirken kann. Die überwiegende Mehrheit der nicht öffentlichen Wohnungsunternehmen zeigt allerdings auch wenig Bereitschaft, nach Ablauf der Sozialbindung neue Bindungen (Belegrechtsankauf an die Kommunen) einzugehen.

Die vorzeitigen Darlehensrückzahlungen sind auch auf das historisch niedrige Zinsniveau zurückzuführen, das es derzeit ermöglicht eine deutlich günstigere Anschlussfinanzierung bei den Banken aufzunehmen. Weiterhin erhöht ein früherer Bindungsablauf die Rendite der Investoren, da auf dem freien Wohnungsmarkt höhere Mieten erzielt werden können.

Durch die Beschlüsse im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ und die Einrichtung der Task Force für den sozialen Wohnungsbau wird versucht, vermehrt Sozialwohnungsbau zu betreiben, um einen weiteren Rückgang des Sozialwohnungsbestands zu verhindern. Ziel ist, die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt weiterhin in der Größenordnung von mindestens 10 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes zu halten. Dieses Niveau wird seit dem Jahr 2010 relativ stabil gehalten.

In München wurde nie in Erwägung gezogen, die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestände ganz oder teilweise zu verkaufen. Es wird versucht, diese Bestände bei günstigen Gelegenheiten weiter auszubauen, wie auch die Ankäufe der der GBW-Wohnungen in den letzten Jahren zeigen.



Karte 21: Sozialwohnungsanteile in den Münchner Stadtbezirksteilen 2015

Karte 21 stellt den Anteil der Sozialwohnungen in den Stadtbezirksteilen im Jahr 2015 dar. Hier wird auch die Wirkung der unterschiedlichen Anteile geförderten Wohnungsbaus in den Neubaugebieten deutlich. Dies gilt u. a. für die Messestadt Riem als auch für den Münchner Norden, hier wurden zeitweise bis zu 70 Prozent geförderter Wohnungsbau in einzelnen Bauabschnitten realisiert.

Teilräumlich (siehe Tabelle 39 und Karte 21) liegen die meisten Sozialwohnungen in den Neubaugebieten der letzten drei bis vier Jahrzehnte. Die Schrumpfung der Sozialwohnungsbestände ist nicht auf alle Schwerpunkte gleich verteilt. In den Jahren 2014 bis 2015 waren vor allem die Stadtbezirke Ramersdorf und Perlach mit einem Rückgang von über 2.500 Wohnungen am stärksten davon betroffen.

Bezirk	Sozialwohnungen ^{a)}			Städtische ^{b)} Wohnungen		Insgesamt
	insgesamt	darunter städtisch		sonstige	insgesamt	
	A	B	B/A	C	B+C	A+C
	absolut		in %	absolut		
1 Altstadt - Lehel	229	227	99,1	249	476	478
2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	407	134	32,9	285	419	692
3 Maxvorstadt	457	92	20,1	389	481	846
4 Schwabing-West	1.370	602	43,9	52	654	1.422
5 Au - Haidhausen	2.029	1.549	76,3	462	2.011	2.491
6 Sendling	656	461	70,3	1.079	1.540	1.735
7 Sendling - Westpark	2.114	1.906	90,2	1.415	3.321	3.529
8 Schwantalerhöhe	1.793	827	46,1	190	1.017	1.983
9 Neuhausen-Nymphenburg	1.935	841	43,5	4.026	4.867	5.961
10 Moosach	1.287	565	43,9	1.727	2.292	3.014
11 Milbertshofen-Am Hart	4.482	3.360	75,0	3.820	7.180	8.302
12 Schwabing – Freimann	4.134	531	12,8	129	660	4.263
13 Bogenhausen	1.100	414	37,6	274	688	1.374
14 Berg am Laim	1.637	1.447	88,4	3.641	5.088	5.278
15 Trudering - Riem	3.077	1.428	46,4	313	1.741	3.390
16 Ramersdorf - Perlach	4.445	1.769	39,8	5.731	7.500	10.176
17 Obergiesing	815	496	60,9	2.265	2.761	3.080
18 Untergiesing-Harlaching	654	502	76,8	1.088	1.590	1.742
19 Thalkirchen – Obersendling Forstenried-Fürstenried-Solln	751	19	2,5	1.354	1.373	2.105
20 Hadern	1.539	1.127	73,2	1.009	2.136	2.548
21 Pasing - Obermenzing	1.219	764	62,7	482	1.246	1.701
22 Aubing – Lochhausen-Langwied	1.552	520	33,5	86	606	1.638
23 Allach - Untermenzing	343	112	32,7	53	165	396
24 Feldmoching - Hasenberg	1.460	1.130	77,4	2.025	3.155	3.485
25 Laim	746	376	50,4	2.107	2.483	2.853
Insgesamt	40.231	21.199	52,7	34.251	55.450	74.482

^{a)} Sozialwohnungen i.w.S. (inkl. Wohnungsfürsorge, ehem. 3. Förderweg, KomPro, München Modell Miete)

^{b)} städtischer Einflussbereich, d. h. beim Kommunalreferat oder bei den städtischen Wohnungsgesellschaften ohne auswärtige GEWOFAG-Wohnungen und beim HEIMAG-Konzern nur mit Wohnungen der HeimAG München.

Quelle: Sozialwohnungsdatei 2015 und eigene Berechnungen Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

Tabelle 39: Sozial- und Belegrechtswohnungen in den Stadtbezirken Ende 2015

7.2 Registrierungen für und Vergabe von Sozialwohnungen

Wohnungssuchende, die beispielsweise aufgrund ihrer Einkommenssituation Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit adäquatem Wohnraum zu versorgen, können sich für geförderten Wohnraum registrieren lassen. Die Mieterinnen und Mieter werden durch Unterstützung befähigt, selbständig und auf Dauer in einem Mietverhältnis zu leben. Die Schaffung und der Erhalt sozialverträglicher Mieterstrukturen in Wohnanlagen ist dabei ein wichtiges Ziel.

Die Anspannung am Münchner Wohnungsmarkt ist seit Jahren sehr hoch. Die stetig steigenden Mieten schlagen sich auch in der Zahl der Registrierungen für eine geförderte Wohnung nieder. Seit 2012 liegen sie deutlich über der 10.000er-Marke. Im Jahr 2015 lagen rund 11.500 Registrierungen für geförderte Wohnungen vor.

Jahr	Insgesamt	Rangstufe						Umsetzungsanträge ^{a) b)}		Städtische Dienstkräfte ^{b)}	
		1 (besonders dringlich)		2 + 3 (dringlich)		4 (ohne Dringlichkeit)		abs.	in %	abs.	in %
		absolut	in %	abs.	in %	abs.	in %				
2004	11.122	5.199	46,7	1.886	17,0	2.108	19,0	1.271	11,4	658	5,9
2005	10.713	4.924	46,0	1.898	17,7	2.080	19,4	1.204	11,2	607	5,7
2006	9.088	4.344	45,3	1.827	19,0	1.935	20,2	986	10,3	503	5,2
2007	10.525	4.636	44,0	1.949	18,5	2.162	20,5	1.086	10,3	692	6,6
2008	10.735	4.767	44,4	2.164	20,2	2.141	19,9	959	8,9	704	6,6
2009	11.263	5.184	46,0	2.310	20,5	1.958	17,4	1.000	8,9	811	7,2
2010	10.599	4.962	46,8	2.014	19,0	1.840	17,4	1.018	9,6	765	7,2
2011	10.490	5.285	50,4	2.006	19,1	1.466	14,0	999	9,5	734	7,0
2012	11.177	6.874	61,5	1.672	15,0	2.631	23,5	128	1,1	994	8,9
2013	12.661	8.152	64,4	1.677	13,2	2.832	22,4	115	0,9	1.108	8,8
2014	12.437	8.360	67,2	1.580	12,7	2.497	20,1	134	1,1	1.311	10,5
2015	11.534	7.847	68,0	1.347	11,7	2.340	20,3	116	1,0	1.402	12,2

a) Ab 2012 nur noch Umsetzer im öffentlichen Interesse (Rangstufe 1), die eine größere Wohnung frei machen.
b) Ab 2012 in der Gesamtzahl enthalten

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 40: Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit in München seit 2004

Besondere Beachtung liegt hier auf den Haushalten, die sich in der Rangstufe 1 (besonders dringlich) befinden. Diese Zahl lag mit kleinen Schwankungen bis 2011 um die 45 bis 50 Prozent. Seit dem Jahr 2012 ist die Zahl stark angestiegen und liegt im Berichtszeitraum deutlich bei annähernd 70 Prozent (vgl. Tabelle 40). Das bedeutet, dass rund zwei Drittel der registrierten Haushalte zeitnah eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden sollte. Die Einstufung der Registrierten in Dringlichkeitsstufen erfolgt anhand eines vom Sozialreferat erarbeiteten Kriterien- beziehungsweise Punktekataloges.

Im Rahmen einer Task Force des Sozialreferats in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, an der auch weitere städtische Dienststellen beteiligt sind, wird versucht, Verfahren im Bereich des geförderten kommunalen Wohnungsbaus zu beschleunigen. Ziel ist es, möglichst alle Bedürftigen, die mit besonderer Dringlichkeit Wohnraum benötigen, mit normalen Wohnungen zu versorgen und nicht auf Container oder andere Unterkünfte zurück greifen zu müssen.

Jahr	Wohnungsvergaben		
	Erstvergaben	Wiedervergaben	zusammen
	absolut		
2004	1.002	4.209	5.211
2005	631	3.859	4.490
2006	841	3.621	4.462
2007	910	3.612	4.522
2008	1.334	3.525	4.859
2009	591	3.112	3.703
2010	910	2.996	3.906
2011	778	2.284	3.062
2012	489	2.150	2.639
2013	578	2.855	3.433
2014	845	2.916	3.761
2015	485	2.695	3.180

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 41: Vergaben von gefördertem Wohnraum in München seit 2004

Die Zahl der Vergaben für gefördertem Wohnraum ging aufgrund der äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation deutlich zurück und hatte im Jahr 2012 ihren Tiefpunkt mit nur 2.639 Vergaben (vgl. Tabelle 41) erreicht. Aufgrund der verstärkten Neubautätigkeit konnte die Zahl seitdem wieder gesteigert werden und liegt seitdem konstant bei über 3.000 Wohneinheiten im Jahr. Im Jahr 2015 wurden insgesamt 3.180 Wohnungen vergeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zahl der Wohnungslosen bei den registrierten Haushalten wie in den letzten Jahren weiter ansteigen wird. Mietfähige wohnungslose Haushalte werden deshalb bei der Wohnungsvergabe mit bis zu 30 Prozent berücksichtigt.

Die Verteilung der registrierten Haushalte über alle Haushaltsgrößen hinweg ist seit mehreren Jahren sehr konstant, mit einer leichten Tendenz zur größeren Haushalten (vgl. Tabelle 42). Die Veränderungen liegen in der Regel zwischen 0,3 und 0,5 Prozentpunkten, wobei die Zahl der Zweipersonen-Haushalte seit 2012 konstant rückläufig und im Jahr 2015 auf 16,6 Prozent gesunken ist.

Jahr	Haushalte mit ... Person(en)					
	1	2	3	4	5	6 und mehr
	in %					
2004	42,4	17,7	17,3	13,9	6,2	2,5
2005	42,8	17,1	17,4	14,0	5,8	2,8
2006	42,4	16,6	17,1	14,5	6,2	3,0
2007	42,3	17,6	16,3	14,4	6,2	3,1
2008	44,5	17,7	15,8	13,2	5,9	2,9
2009	44,6	17,5	16,1	13,1	6,1	2,6
2010	44,9	17,1	16,2	13,4	5,6	2,7
2011	44,6	16,9	16,3	13,6	5,9	2,7
2012	46,4	18,7	14,3	12,7	5,2	2,7
2013	45,0	18,5	14,7	13,1	5,8	2,9
2014	45,1	17,5	15,1	13,6	5,9	2,9
2015	45,4	16,6	14,8	14,0	6,4	2,7

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 42: Verteilung der Haushaltsgrößen an den Registrierungen für geförderte Wohnungen seit 2004

Jahr	Kinderreiche		Junge Familien		Alleinstehende mit Kindern		Ältere Menschen		Schwerbehindert, Rollstuhlfahrer, o.ä.		Bewohner städtischer Unterkünfte c)	
	Registrierungen a)	Vergaben b)	Registrierungen a)	Vergaben b)	Registrierungen a)	Vergaben b)	Registrierungen a)	Vergaben b)	Registrierungen a)	Vergaben b)	Registrierungen a)	Vergaben b)
	in %											
2004	8,3	6,9	18,5	24,0	5,5	5,4	7,0	7,0	10,9	9,6	2,4	1,6
2005	8,3	6,8	17,8	23,1	5,2	5,7	8,0	7,3	10,5	11,2	1,6	2,1
2006	8,6	7,2	17,7	23,5	5,0	5,6	10,2	9,7	10,7	10,8	2,7	2,3
2007	8,5	8,5	16,6	22,6	5,4	5,9	12,1	11,2	12,9	23,7	1,1	1,9
2008	8,3	7,3	15,1	20,3	5,5	6,9	12,8	12,6	12,8	13,5	0,9	1,4
2009	8,1	5,5	14,6	18,1	6,1	5,5	12,7	13,4	12,5	14,3	0,6	1,3
2010	7,2	8,7	14,7	16,4	6,0	6,2	13,8	12,1	13,5	14,1	0,5	0,8
2011	8,2	8,9	14,1	22,9	6,1	6,5	14,5	14,8	14,8	15,7	0,6	0,7
2012	9,2	8,6	12,9	16,9	5,7	7,7	13,6	13,3	14,3	13,0	-	-
2013	9,9	7,2	14,0	15,4	5,8	6,4	13,8	13,2	14,9	12,6	-	-
2014	9,7	7,7	13,9	16,8	5,9	6,2	13,6	12,8	15,0	14,3	-	-
2015	12,6	7,5	15,0	14,5	10,5	11,7	13,6	14,3	14,6	15,9	-	-

a) Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres

b) Zahlen des Gesamtjahres

c) Die städtischen Unterkünfte wurden am 01.04.2012 an GWG und GEWOFAG übergeben; die Unterbringung in Mietverhältnisse umgewandelt.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 43: Registrierungen und Wohnungsvergaben nach Personenmerkmalen seit 2004

Bei der Aufteilung nach Haushaltstypen, die sich für eine geförderte Wohnung registriert haben, fällt gegenüber dem letzten Berichtszeitraum auf, dass die Registrierungen und Vergaben Alleinstehender mit Kindern stark zugenommen haben. Insgesamt steigt der Anteil der Haushalte mit Kindern bei den Registrierungen (vgl. Tabelle 43), während der Anteil älterer Menschen sowie Menschen mit Behinderung relativ konstant geblieben ist.

Jahr	Deutsche Haushalte ^{a)}		Ausländische Haushalte ^{a)}	
	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}
	in %			
2004	50,3	61,2	49,7	38,8
2005	49,5	60,6	51,5	39,4
2006	49,3	60,5	50,7	39,5
2007	50,0	60,5	50,0	39,5
2008	50,3	58,1	49,7	41,9
2009	49,9	60,5	50,1	39,5
2010	49,8	56,0	50,2	44,0
2011	49,0	55,0	51,0	45,0
2012	48,4	50,5	51,6	49,5
2013	46,4	51,7	53,6	48,3
2014	46,8	50,2	53,2	49,8
2015	47,5	48,4	52,5	51,6

a) Alle Haushalte mit mindestens einem deutschen Staatsangehörigen

b) Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres

c) Zahlen des Gesamtjahres

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 44: Registrierung und Vergabe geförderter Wohnungen an deutsche und ausländische Haushalte in München seit 2004

Bei der Unterscheidung nach Nationalität (siehe Tabelle 44) bewegen sich die Zahlen der Registrierungen und Vergaben etwas auseinander. Die Zahl deutscher Haushalte hat im Berichtszeitraum zugenommen, während sich die Vergaben leicht rückläufig entwickelten. Insgesamt werden jedoch relativ konstant Wohnungen jeweils zur Hälfte an ausländische und deutsche Haushalte vergeben.

Um mittelfristig die Zahl der dringlich registrierten Haushalte in München nachfragegerecht versorgen zu können, bedarf es mindestens 1.300 neuer Sozialwohnungen pro Jahr und davon 900 für die untersten Einkommensgruppen. Die Zahl der Registrierungen hat sich in den letzten Jahren im Vergleich zu den Vergaben stark erhöht (vgl. Abbildung 40). Die Differenz zwischen den besonders dringlich Registrierten und der zu vergebenden Wohnung ist seit dem Jahr 2012 immer größer geworden. Kurzfristig wird sich keine schnelle Lösung abzeichnen, da zwischen Bewilligung und der Fertigstellung inklusive Vergabe rund drei Jahre vergehen.

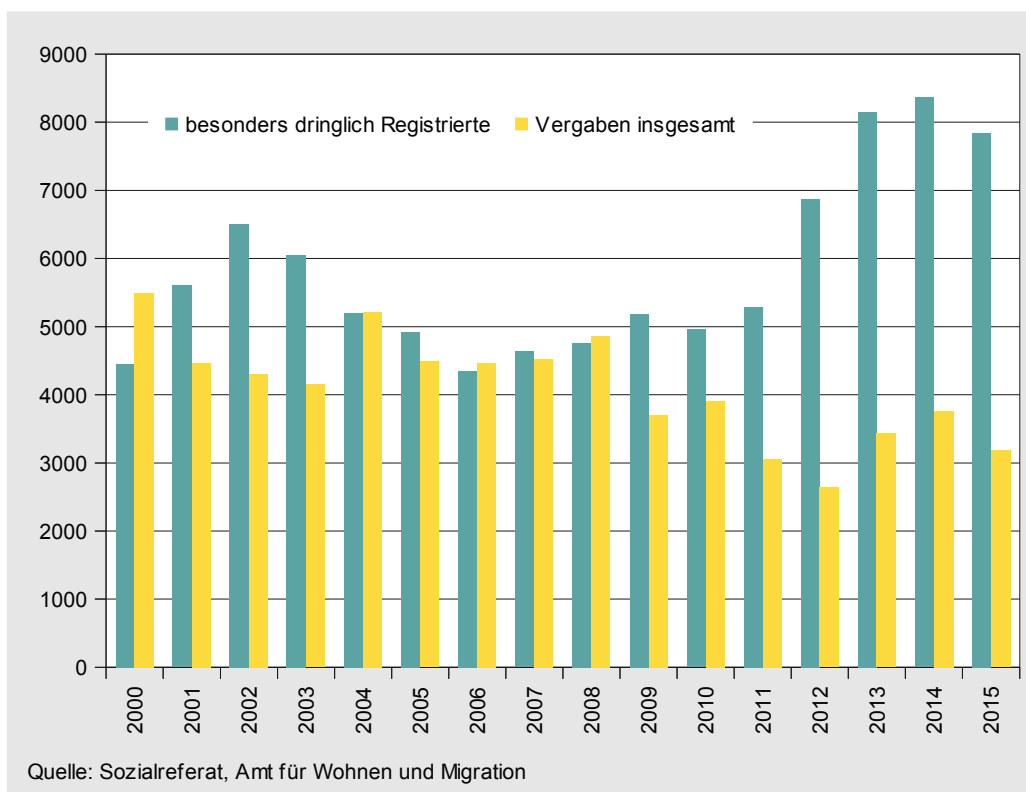


Abbildung 40: Entwicklung der besonders dringlichen Registrierungen und Vergaben von Sozialwohnungen seit 2000

In Tabelle 45 wird die Vergabepraxis der städtischen Wohnungsgesellschaften und des Kommunalreferates (KR) im nicht preisgebundenen Bestand dargestellt. Neben einem Kontingent für die Eigenvergabe (durch die jeweilige Wohnungsgesellschaft) werden die Vergabe an städtische Dienstkräfte, der Dreivorschlag (Vermieter beziehungsweise Vermieterin wählt einen von drei vom Amt für Wohnen und Migration vorgeschlagenen Mieterhaushalten aus) und die Direktbelegung (durch die Fachstelle zur Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit) unterschieden. Im Berichtszeitraum gehen die Vergabeanteile für Eigenvergabe deutlich zurück. Die Anzahl der Vergaben an städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist konstant, während gleichzeitig die Direktbelegungen deutlich und die Vergaben anhand des Dreivorschlages leicht ansteigen.

Eigen- tümer	Vergabe	Jahr					Jahr				
		2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
		absolut					in %				
Gew ofag	Eigenvergabe/Verzicht	228	459	207	109	30	27,0	76,8	32,3	11,3	3,9
	Dienstkraft LHM/SW	247	56	205	271	224	29,3	9,4	32,0	28,2	29,1
	Dreierorschlag	167	64	185	306	175	19,8	10,7	28,9	31,8	22,7
	Direktbelegung FAST/ZEW	202	19	44	276	342	23,9	3,2	6,9	28,7	44,4
	Summe	844	598	641	962	771	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
GWG	Eigenvergabe/Verzicht	231	92	138	54	63	56,8	43,0	45,0	18,4	16,7
	Dienstkraft LHM/SW	62	49	104	97	143	15,2	22,9	33,9	33,1	37,8
	Dreierorschlag	51	58	49	79	79	12,5	27,1	16,0	27,0	20,9
	Direktbelegung FAST/ZEW	63	15	16	63	93	15,5	7,0	5,2	21,5	24,6
	Summe	407	214	307	293	378	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
KR/NH	Eigenvergabe/Verzicht ^{a)}	19	-	-	12	5	16,7	-	-	6,8	4,5
	Dienstkraft LHM/SW	51	10	26	27	29	44,7	52,6	46,4	15,3	25,9
	Dreierorschlag	21	5	23	72	35	18,4	26,3	41,1	40,9	31,3
	Direktbelegung FAST/ZEW	23	4	7	65	43	20,2	21,1	12,5	36,9	38,4
	Summe	114	19	56	176	112	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Insgesamt	Eigenvergabe/Verzicht	478	551	345	175	98	35,0	66,3	34,4	12,2	7,8
	Dienstkraft LHM/SW	360	115	335	395	396	26,4	13,8	33,4	27,6	31,4
	Dreierorschlag	239	127	257	457	289	17,5	15,3	25,6	31,9	22,9
	Direktbelegung FAST/ZEW	288	38	67	404	478	21,1	4,6	6,7	28,2	37,9
	Summe	1.365	831	1.004	1.431	1.261	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

^{a)} Die städtischen Unterkünfte wurden am 01.04.2012 an GWG und GEWOFAG übergeben.

Quellen: Sozialreferat, Vergaben nach Amt für Wohnen und Migration (ohne Umsetzer; ohne Heimag)

Tabelle 45: Vergabe nicht preisgebundener Wohnungen der Stadt und ihrer Wohnungsgesellschaften seit 2011

Mit dem „Konzept Soziale Mietobergrenzen“ praktizieren die städtischen Wohnungsgesellschaften beziehungsweise das Kommunalreferat eine Mietpreislimitierung in ihrem bindungsfreien Wohnungsbestand, um soziale Härten zu vermeiden. Die Landeshauptstadt München hatte sich bereits vor Einführung der Kappungsgrenze darauf festgelegt, die Mieten niemals über die ortsübliche Miete hinaus und um maximal 15 Prozent im Zeitraum von drei Jahren zu erhöhen. Außerdem besteht für Familien die Möglichkeit, die Miete auf ein Niveau unterhalb der ortsüblichen Miete zu reduzieren, wenn sie den Bedarf anhand ihres Einkommens nachweisen können.

7.3 Wohngeld

Das staatliche Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung von angemessenem und familiengerechtem Wohnraum. Auf Antrag und unter Berücksichtigung des Einkommens, der Haushaltsgröße, der Höhe der Miete/Belastung und des Wohnungstyps (Bezugsfertigkeit, Ausstattung etc.) wird Wohngeld ausgezahlt. Wohngeld können Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer im selbst genutzten Wohneigentum erhalten.

Jahr	Staatliches Wohngeld ^{a)}		
	Auszahlungsvolumen	Empfängerhaushalte	monatl. Durchschnittsbetrag
	in Mio. €	absolut	in €
2004	30,94	18.034	143
2005	13,62	6.658	170
2006	7,13	5.891	101
2007	6,46	4.989	108
2008	6,52	3.459	142
2009	10,43	7.335	119
2010	10,49	7.870	111
2011	8,86	7.231	102
2012	7,72	6.284	102
2013	7,19	5.611	107
2014	5,80	4.622	105
2015	4,60	3.861	99

^{a)} Bis 2005 Mietzuschuss und Lastenzuschuss

^{b)} Ab 1.1.2005 Ausschluss von Empfängerinnen und Empfängern von Transferleistungen (AGL II, Sozialhilfe etc.) vom Wohngeld

^{c)} Auszahlungsvolumen dividiert durch 12 (Monate) dividiert durch die Zahl der Empfängerhaushalte

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 46: Auszahlungsvolumen und Empfänger von Wohngeld beziehungsweise Lasten- oder Mietzuschuss zum Wohnen seit 2004

Da jedoch die Miethöchstbeträge, die berücksichtigt werden dürfen, viel zu niedrig für den Münchner Mietmarkt sind, ist in München keine ausreichende Wirkung gegeben.

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist durch gesetzliche Neuregelungen für 2009 (allg. Wohngelderhöhung, Anpassung der Miethöchstbeträge, Einführung einer Heizkostenkomponente, die aber zum 01.01.2011 wieder abgeschafft wurde) nach einem starken Rückgang in den Vorjahren bis 2010 wieder gestiegen. Seit dem Jahr 2010 ist ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen (vgl. Tabelle 46).

Insgesamt wurden in den Jahren 2014 und 2015 rund 10,4 Millionen Euro (Bundesmittel) ausgezahlt (vgl. Tabelle 46). Zum 01. Januar 2016 ist das neue Wohngeldgesetz in Kraft getreten. Im Rahmen der Reform wurden das Wohngeldleistungsniveau sowie die Miethöchstbeträge angehoben.

7.4 Wohnungslose

Eine besonders hervorzuhebende Gruppe mit Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt sind wohnungslose Haushalte. Nach Art. 57 der Bayerischen Gemeindeordnung ist die Unterbringung Wohnungsloser eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Angesichts des anhaltend hohen Mietniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt bedarf es besonderer Anstrengungen der Landeshauptstadt bezüglich der seit Jahren hohen Zahl von Wohnungslosen.

Jahr	städtische Unterkünfte/ Wohnanlagen für Wohnungslose ^{a)}	Angemietete Wohnungen/ "Verdichtetes Wohnen"/ "Probewohnen" ^{b)}	Gewerbliche Beherbergungsbetriebe	städtische Notquartiere/ Clearinghäuser ^{c)}	Insgesamt
2004	2.249	1.950	1.263	1.547	7.009
2005	2.170	1.702	1.194	1.076	6.142
2006	1.922	1.310	1.023	843	5.098
2007	1.124	995	1.171	636	3.926
2008	962	835	1.203	567	3.567
2009	501	681	1.371	606	3.159
2010	724	556	1.429	606	3.315
2011	670	559	1.720	718	3.667
2012	695	170	2.154	695	3.714
2013	69	113	2.515	728	3.425
2014	2	76	2.943	802	3.823
2015	0	74	3.584	735	4.393

^{a)} Ab 2007 wurden Haushalte, die nach Umwandlung einer Unterkunftswohnung (Satzungsrecht) in städtischen Wohnanlagen lebten und einen Mietvertrag erhalten hatten (und deshalb dauerhaften Wohnraum bewohnten), nicht mehr zum Personenkreis der Wohnungslosen gezählt. Seit Mitte 2015 sind keine Haushalte mehr nach Satzungsrecht in städtischen Unterkunftsanlagen sowie in städtischen Wohnanlagen untergebracht.

^{b)} Das Programm „Verdichtetes Wohnen“ wurde seit 2002 konzeptionell sukzessive umgewandelt in das sog. Probewohnen. Der Umstellungsprozess verlief nicht linear, d.h. es wurden mehr Einheiten im Verdichteten Wohnen abgebaut, als im Probewohnen dazu kamen. Zuletzt wurden die restlichen WE Verdichtetes Wohnen in das sog. Belegrechtskaufprogramm überführt. Bei den angemieteten Wohnungen wird gezielt abgebaut durch Vermittlung der Haushalte in dauerhaftes Wohnen und anschließende Rückgabe der WE.

^{c)} Städt. Notquartiere sowie Clearinghäuser seit Oktober 2005 für akut Wohnungslose

^{d)} Seit 2004 wird die Gruppe "wohnungslose MigrantInnen mit Fluchthintergrund" zum Personenkreis der akuten/sonstigen Wohnungslosen gezählt.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 47: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft in München seit 2004

Die Erfüllung dieser Aufgabe beschränkt sich nicht nur auf deren Unterbringung (vgl. Tabelle 47), sondern umfasst auch insbesondere präventive Maßnahmen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen. Mit präventiven Maßnahmen sollen ortsansässige Personen vor Wohnungslosigkeit und deren Auswirkungen wirksam geschützt werden.

Die Zahl der Wohnungslosen lag in den letzten Jahren relativ stabil bei um die 3.500 Personen. Im Jahr 2015 stieg die Zahl auf fast 4.400 Personen an. Erstmals seit 2006 wurde die 4.000er-Marke wieder überschritten. Auffällig ist auch die große Zunahme der Zahl wohnungsloser Kinder mit fast 1.500 im Jahr 2015 (vgl. Tabelle 48).

Jahr	Personen	darunter			Haushalte	darunter
		Kinder	allein lebende			Mehrpersonen- haushalte
			Männer	Frauen		
absolut						
2004	7.009	2.277	-	-	-	-
2005	6.142	1.952	-	-	-	-
2006	5.098	1.374	1.174	370	2.555	1.011
2007	3.926	1.118	952	310	2.023	761
2008	3.567	947	870	297	1.858	691
2009	3.159	920	937	300	1.878	641
2010	3.315	975	776	339	1.733	618
2011	3.667	1.063	872	337	1.912	703
2012	3.714	1.145	977	341	2.043	725
2013	3.425	993	1.026	333	2.003	644
2014	3.823	1.258	1.006	309	2.093	778
2015	4.393	1.494	1.108	332	2.329	889

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 48: Wohnungslose Personen nach Haushaltstypen seit 2004

7.5 Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit

In Kooperation mit anderen städtischen Dienststellen sowie mit Gerichten, Vermietenden, Wohnungsbaugesellschaften und Wohlfahrtsverbänden wird versucht, den Eintritt von Wohnungslosigkeit durch Präventivmaßnahmen zu verhindern oder durch die Vermittlung in dauerhaftes Wohnen oder anderweitig geeignete Wohnformen die eingetretene Wohnungslosigkeit zu beseitigen. Mieterinnen und Mieter mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten oder die sich zum Beispiel in persönlichen Krisensituationen befinden, erhalten Beratung und Unterstützung. Dies geschieht durch die Übernahme von Mietschulden, Hilfen zur Grundreinigung von verwahrlosten Wohnungen sowie durch präventive und nachsorgende Hilfen durch sozialpädagogische Fachkräfte der Sozialbürgerhäuser und der freien Träger. Kann der bestehende Wohnraum nicht erhalten werden, wird der Haushalt in für ihn geeigneten anderweitigen Wohnraum vermittelt.

Die Gründe für Wohnungslosigkeit sind vielschichtig, wobei meist der Verlust einer Wohnung aufgrund von Mietrückständen droht. Die Fachstellen zur Vermeidung und

Behebung von Wohnungslosigkeit versuchen deshalb, den Wohnungserhalt bei drohender Wohnungslosigkeit vor allem mit finanziellen Hilfen zu sichern.

2009 bis 2012 wurde das Gesamtkonzept „Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen“ stadtweit erprobt und kontinuierlich fortgeschrieben. Auf Empfehlung der wissenschaftlichen Begleituntersuchung wurden 2011 die „Aufsuchende Sozialarbeit“ und die „präventive Nachsorge“ zusammengelegt.

Im Berichtszeitraum 2014 und 2015 konnten durch diese Maßnahmen insgesamt über 5.300 Wohnungen erhalten werden(vgl. Tabelle 49).

Jahr	Finanzielle Hilfen	Persönliche Hilfen und Stärkung der Eigeninitiative	Insgesamt
			absolut
2004	1.571	402	1.973
2005	1.472	572	2.044
2006	1.270	725	1.995
2007	1.233	1.025	2.258
2008	1.170	1.121	2.291
2009	1.354	1.788	3.142
2010	1.343	2.126	3.469
2011	1.152	2.139	3.291
2012 ^{a)}	k.A.	k.A.	-
2013 ^{a)}	k.A.	k.A.	-
2014	1.086	1.584	2.670
2015	1.129	1.517	2.646

^{a)} Für diese Jahre können aus WIM (neues EDV-Verfahren) keine validen Daten generiert werden.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 49: Wohnungserhalt durch die Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit seit 2004

Im Jahr 2013 ging das Gesamtkonzept „Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen“ in den Regelbetrieb über. Ist der Erhalt der Wohnung nicht möglich, vermitteln die Fachstellen nach Verfügbarkeit dauerhaften Ersatzwohnraum. Im Jahr 2015 konnten rund 1.500 Haushalte in Sozialwohnungen und freifinanzierte Wohnungen vermittelt werden (vgl. Tabelle 50).

Jahr	Haushalte		
	nach Art der Wohnungslosigkeit		insgesamt
	drohend	bestehend ^{a)}	
	absolut		
2004	405	2.185	2.590
2005	311	2.065	2.376
2006	247	1.954	2.201
2007	299	1.742	2.041
2008	370	1.803	2.173
2009	369	1.798	2.167
2010	419	1.798	2.217
2011	425	1.505	1.930
2012 ^{b)}	k.A.	1.082	-
2013 ^{b)}	k.A.	1.318	-
2014 ^{b)}	269	k.A.	-
2015	280	1.218	1.498

^{a)} Vermittlung in geförderten und freifinanzierten Wohnraum.

^{b)} Für die Berichtsjahre können aus WIM (neues EDV-Verfahren) keine validen Daten generiert werden.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 50: Vermittlung in dauerhaften Wohnraum seit 2004

7.6 Flüchtlingsunterbringung

Im Berichtszeitraum ist die Zahl der Flüchtlinge deutschlandweit stark angestiegen. Im Jahr 2015 wurden 1,1 Millionen Flüchtlinge in Deutschland registriert. Der Bürgerkrieg in Syrien ist eine der Hauptursachen für die Flucht nach Deutschland. Hunderttausende Asylsuchende wurden bisher noch nicht registriert, haben noch keinen Asylantrag gestellt oder warten auf die Bearbeitung. Beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF), das für die Asylverfahren zuständig ist, häufen sich immer noch Hunderttausende von Anträgen. Flüchtlinge sind eine Gruppe der potentiell von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen, da sie nach positivem Abschluss des Asylverfahrens aus der Gemeinschaftsunterkunft ausziehen müssen.

Die Aufnahmeeinrichtung in München ist die erste Anlaufstelle für alle Asylsuchenden im süddeutschen Raum und aufgrund der Grenz Nähe zu Österreich überdurchschnittlich hoch frequentiert. Ihr kommt eine Verteilungsfunktion für das ganze Bundesgebiet zu. Nach dem deutschlandweiten Verteilungsschlüssel (Königsteiner Schlüssel) muss der Freistaat Bayern etwa 15 Prozent aller Flüchtlinge aufnehmen, davon wiederum entfallen 33,9 Prozent auf Oberbayern. Die Landeshauptstadt München wiederum ist verpflichtet 30,0 Prozent aller auf Oberbayern entfallenden Flüchtlinge aufzunehmen, wobei die Bayernkaserne als Erstaufnahmeeinrichtung angerechnet wird. Die Verteilung der Asylbewerber auf Unterkünfte in München wird nach verfügbaren Kapazitäten durch die Regierung von Oberbayern vorgenommen.

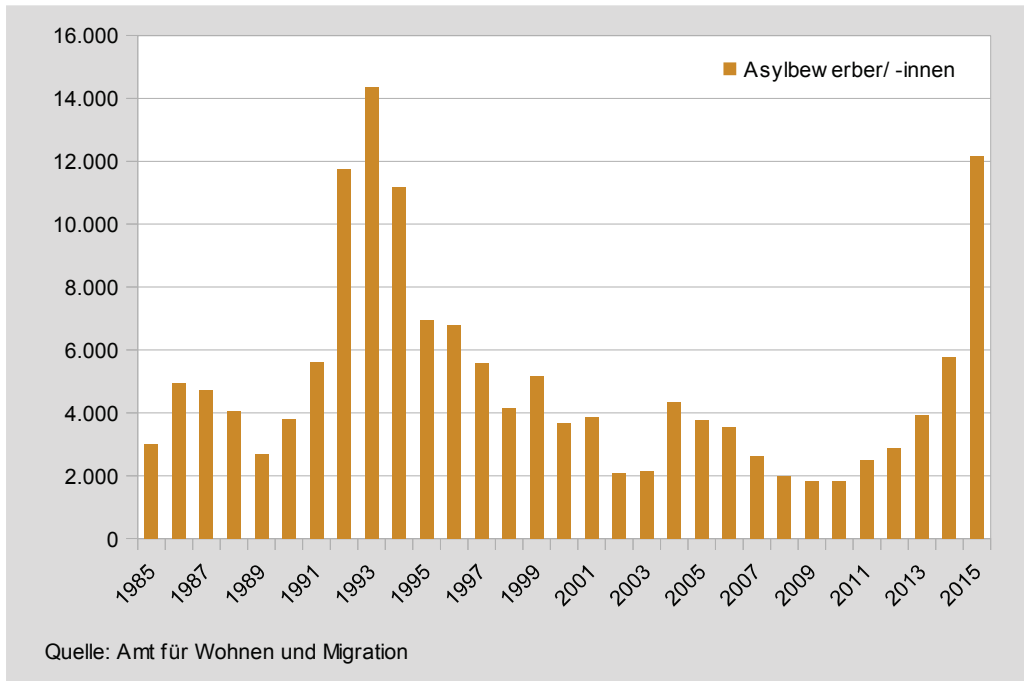


Abbildung 41: Entwicklung der Leistungsbeziehenden nach Asylbewerbergesetz

Eine Erstaufnahmeeinrichtung ist die erste Station eines nach Deutschland kommenden Asylbewerbers. Nach der Registrierung, der Gesundheitsuntersuchung und der Aufnahme des Asylantrages werden die Asylbewerber planmäßig auf Asylbewerberunterkünfte in ganz Bayern verteilt. Dort bleiben sie in der Regel bis zum Abschluss des Asylverfahrens. Können sie sich nach Abschluss des Verfahrens nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen, werden sie von der Stadt München untergebracht.

Von Anfang Januar bis Ende Dezember 2015 wurden in Deutschland 476.000 Asylanträge gestellt. Abbildung 41 zeigt die Entwicklung der Leistungsbezieher nach Asylbewerberleistungsgesetz in München. Im Vergleich zu 2013 hat sich die Zahl der Leistungsbeziehenden verdreifacht und liegt nun auf dem höchsten Niveau seit 1993. Damals war der Balkan-Krieg die überwiegende Fluchtursache.

Die Landeshauptstadt hat Ende Oktober 2013 eigens eine Task Force zur Unterbringung von Flüchtlingen eingerichtet. Der Stadtrat hat dafür 16,5 Planstellen und ein Planungsbudget für die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften in Höhe von 20 Millionen Euro bewilligt.

8 Stadtsanierung und Erhaltungssatzungsgebiete

8.1 Stadtsanierung – „Soziale Stadt“, „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Die Landeshauptstadt München betreibt Stadtsanierung in folgenden förmlich festgelegten Sanierungsgebieten: „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“, „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“, „Petuelring“, „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“, „Quartierszentrum Trudering“ und „Neuaubing /Westkreuz“.

In diesen Fördergebieten kommen vorwiegend die Städtebauförderungsprogramme „Soziale Stadt“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zum Einsatz.

Im Rahmen der von der Stadtsanierung für diese Gebiete verfolgten Erhaltung und Stabilisierung sozialer und stadträumlicher Strukturen sowie zentraler Versorgungsbereiche ist auch die Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes ein wichtiges Ziel. Dabei wird als eine der großen Herausforderungen zukünftig auch die energetische Sanierung im Bestand zur Aufgabe der Stadtsanierung. Sanierungsträger und Treuhänder der Landeshauptstadt München in den genannten Gebieten ist die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS).

Soziale Stadt

Das Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt – Investitionen im Quartier" kommt vorwiegend in den, seit Oktober 2005 förmlich festgelegten Sanierungsgebieten am Mittleren Ring südost - „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“, „Innsbrucker Ring /Baumkirchner Straße“ - zum Einsatz.

Ziel dieses Förderprogramms ist der sozialräumlichen Polarisierung in Städten und Gemeinden entgegenzuwirken und positive Entwicklungsimpulse zu initiieren, da sich, bedingt durch den ökonomischen und gesellschaftlichen Wandel, die sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Probleme in manchen Gebieten verschärft haben. Durch abgestimmte Planungen und Maßnahmen im Sinne einer ganzheitlichen Strategie (sog. Integriertes Handlungskonzept), durch Bündelung privater und öffentlicher Gelder und durch das Zusammenwirken aller Akteure vor Ort sollen innovative, die Quartiere stärkende Projekte entstehen, die möglichst vielfältige Wirkungen in mehreren Handlungsfeldern – Städtebau, Soziales, Wirtschaft, Beschäftigung, Ökologie, Kultur – auslösen. Dadurch hat die Stadtsanierung eine wichtige Anstoßfunktion für Maßnahmen anderer Ressorts sowie für die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner und der lokalen Akteure zur Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements.

Auch durch Nachverdichtungen im Wohnungsbau sollen in Verbindungen mit der Aufwertung von öffentlichen und privaten Freiflächen in den Sanierungsgebieten positive Entwicklungsimpulse und eine Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt werden. Im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße“ wurde die Umstrukturierung des Agfa-Geländes und die Umsetzung des rechtverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1979 erfolgreich abgeschlossen. Es wurden auf dem rund 11 Hektar großen Areal Wohnraum für rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner (1.000 Wohn-

einheiten) mit den erforderlichen Infrastrukturen geschaffen. Zur Deckung der daraus resultierenden Freiflächenbedarfe wurde im Umgriff des Bebauungsplans ein 2,3 Hektar großer öffentlicher Park (zentrale Grünfläche und Aktivitätenband) gebaut. Der benachbarte „Weißenseepark“ wurde neugestaltet und aufgewertet, um den hohen Nutzungsdruck und den Bedürfnissen unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden.

Weitere kleinere Nachverdichtungsprojekte im Wohnungsbau sind in den Wohnanlagen entlang der Chiemgaustraße geplant.

Im Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring / Baumkichner Straße“ wurden die privaten Freiflächen der Wohnanlagen der GEWOFAG rund um den Piusplatz im Förderprogramm „wohngrün.de“ aufgewertet und mit neuen Wohngebäuden im Passivhausstandard ergänzt. Entlang des Innsbrucker Ring entstanden mit der Lärmschutzbebauung der GWG rund 150 neue Wohneinheiten. Weitere qualifizierte Nachverdichtungen und Freiflächenaufwertungen sind in Planung.

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Der integrierte Handlungsansatz und die Anstoßfunktion gilt auch für das 2008 eingeführte Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, das in den Sanierungsgebieten in Pasing und Trudering und Neuaubing/Westkreuz angewendet wird. Ziel dieses Förderprogramms ist der Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Von Funktionsdefiziten und Leerständen betroffene Versorgungsbereiche (Innenstadtquartiere, Ortszentren, Stadtteilzentren, Quartierszentren) sollen im Rahmen einer Gesamtmaßnahme nachhaltig gestärkt werden. Für die Gebiete liegen Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte (ISEK) mit städtebaulichem Rahmenplan, Einzelhandelsentwicklungskonzept und einer Marketingstrategie vor. Diese zeigen Wege für die Verbesserung und Stabilisierung der Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren auf.

Im seit Juni 2012 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ sind die wesentlichen, auch das Wohnen betreffenden Sanierungsziele des ISEK die Aufwertung des kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Zentrum. Weitere Ziele sind die Schaffung eines attraktiven Wegenetzes in den bestehenden Blockstrukturen sowie die Erhaltung von identitätsstiftenden Siedlungsbereichen. Durch den Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Serviced Appartements am Pasinger Marienplatz soll die Kundenfrequenz im zentralen Geschäftsbereich gestärkt werden.

Ziele des seit Februar 2013 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Quartierszentrum Trudering“ sind der Erhalt und Ausbau des Zentrums von Trudering unter Berücksichtigung vorhandener räumlicher Qualitäten sowie die Schaffung von Aufenthaltsqualität im Quartierszentrum insbesondere auch im öffentlichen Raum.

Der Maßnahme Umbau der Truderinger Straße im Sinne eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu. Mit dem Rückbau von Verkehrsspuren und einem damit einhergehenden Zugewinn an Gehwegflächen wird der Durchgangsverkehr reduziert und die Gestalt und Qualität des öffentlichen Raums verbessert.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 09. April 2014 wurde das Sanierungsgebiet „Neuau-
bing / Westkreuz“ förmlich festgelegt. Die wesentlichen Sanierungsziele des ISEKS
„Neuau- bing / Westkreuz“ sind der Erhalt und Ausbau einer flächendeckenden attrakti-
ven Nahversorgung durch Stärkung des Quartierszentrum Limesstraße sowie die Ver-
netzung der vier vorhandenen Nahversorgungsstandorte. Ferner sollen vor dem Hinter-
grund der, mit dem Stadtteil Freiham vor allem Neuau- bing betreffenden Veränderungen
übergeordnete Grünbeziehungen und öffentliche Freiflächen entwickelt werden. Dazu
gehört, die Verknüpfung des neuen Stadtteils Freiham mit Neuau- bing in Form eines ge-
meinsamen Grünraumes und die Entwicklung eines Grünzuges zwischen den Stadtbe-
zirksteilen Neuau- bing und Westkreuz als Erholungsflächen.

Im Hinblick auf den Anpassungsbedarf des Gebäudebestandes an die allgemeinen An-
forderungen des Klimaschutzes vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der Landes-
hauptstadt München wurde für „Neuau- bing/Westkreuz“ im Rahmen des ISEK ein Ener-
gieleitplan erstellt. Auf der Grundlage des Energieleitplans wurden vom Stadtrat mit
förmlicher Festsetzung als Sanierungsgebiet erstmals auch energetische Sanierungs-
ziele wie die Reduzierung des Primär- und Endenergiebedarfs der Gebäude, die Erhö-
hung der regenerativen Anteile bei der Energieversorgung und die Schaffung eines
energieeffizienten Gebäudebestandes beschlossen.

Mit der Förderung durch das KfW-Förderprogramm "Energetische Stadtsanierung" wur-
de ein vertiefendes Quartierskonzept erarbeitet, welches durch ein qualifiziertes Sanie-
rungsmanagement (Energieteam der MGS) in den folgenden Jahren umgesetzt wird.
Zur Erhöhung der Sanierungsrate wird derzeit ein kommunales Förderprogramm erar-
beitet. Gefördert werden sollen die Aufwendungen zur Erreichung eines KfW-Effizienz-
haus 100-Standards bei Bestandsgebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten (selbst-
genutzt oder auch vermietet). Bei Mietobjekten wird mit den geplanten Zuschüssen für
energetische Sanierungsmaßnahmen die finanzielle Mehrbelastung der Mieterschaft
verträglich gestaltet. Die Regularien des Förderprogramms sind in Pilotprojekten vor ei-
nem flächenhaften Einsatz zu erproben.

Städtebaulicher Denkmalschutz

Der historische Ortskern von Ramersdorf liegt im Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring /
Baumkirchner Straße“. Es handelt sich dabei um ein Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3
des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzge-
setz-DSchG). Die Neuordnung dieses Bereichs stellt eine zentrale städtebauliche Maß-
nahme des Integrierten Handlungskonzeptes im Sanierungsgebiet dar.

Die Gebietskulisse, Sanierungsziele und Handlungsfelder der städtebaulichen Neuord-
nung entsprechen dem in Bayern 2009 neu eingeführten Bund-Länder-Städtebauförde-
rungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, das nun neben dem Programm „So-
ziale Stadt“ hier zum Einsatz kommt.

Mit Beschluss Nr. 08-14/V 04949 des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 22. September wurden die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie vorgestellt, Ziele
für die Neuordnung formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit
der Einbindung der Öffentlichkeit und der Durchführung eines konkurrierenden Plangut-
achtens beauftragt. Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes „Ortskern Ramers-
dorf“ liegen seit Ende 2013 vor.

Die Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts erfordert eine Konkretisierung auf planerischer Ebene. Daher wird derzeit nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ein Rahmenplan erarbeitet. Parallel zum Rahmenplan sind Strategien zur Umsetzung für die vielfältigen planerischen Vorschläge zu erarbeiten und die Finanzierungsfragen zu klären.

Wohnungsbaumaßnahmen in den ehemaligen Sanierungsgebieten

In den ehemaligen Sanierungsgebieten "Haidhausen" und "Westend", wo mit Hilfe des MGS-Modernisierungsprogrammes seit 1980 preiswerterer Wohnraum in privaten Wohngebäuden langfristig gesichert wurde, konnten in den letzten Jahren auch Neubaumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau realisiert werden, die ebenfalls einen Beitrag zur Schaffung von günstigem Wohnraum und zur Gebietsaufwertung leisten.

Dazu gehören die Projekte Landsberger Straße, Frauenwohnen und Schießstättstraße. Bei diesen Projekten wurden ökologische und energetische Belange frühzeitig erprobt und berücksichtigt, um insbesondere übertragbare Lösungen für Standardvorhaben zu entwickeln. Zum Beispiel werden im Bereich Landsberger Straße durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mehrere Grundstücke über Kraft-Wärme-Kopplung mit Wärmeenergie und gleichzeitig die Anwohnergarage im Blockinnenbereich mit Strom versorgt. Stadtsanierung wird in der Landeshauptstadt München in erster Linie als ein sozial- und stadtentwicklungspolitisches Instrumentarium zur Erhaltung und Stabilisierung sozialer und stadträumlicher Strukturen in den Sanierungsgebieten angesehen. Die aktuellen und ehemaligen Sanierungsgebiete in München sind beziehungsweise waren gekennzeichnet durch städtebauliche und sonstige – auch vor allem das Wohnen betreffende – Missstände.

Wesentliches Ziel und Schwerpunkt der Stadtsanierung war und ist daher unter anderem die Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes. Damit soll die Wohnfunktion sowohl in innerstädtischen Quartieren als auch in Siedlungen am Stadtrand dauerhaft erhalten werden.

8.2 Erhaltungssatzungen

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung dient dem Schutz der angestammten Bevölkerung vor Verdrängung. Die Satzung gilt für die Dauer von fünf Jahren und wird vor ihrem Ablauf auf einen möglichen Neuerlass hin überprüft.

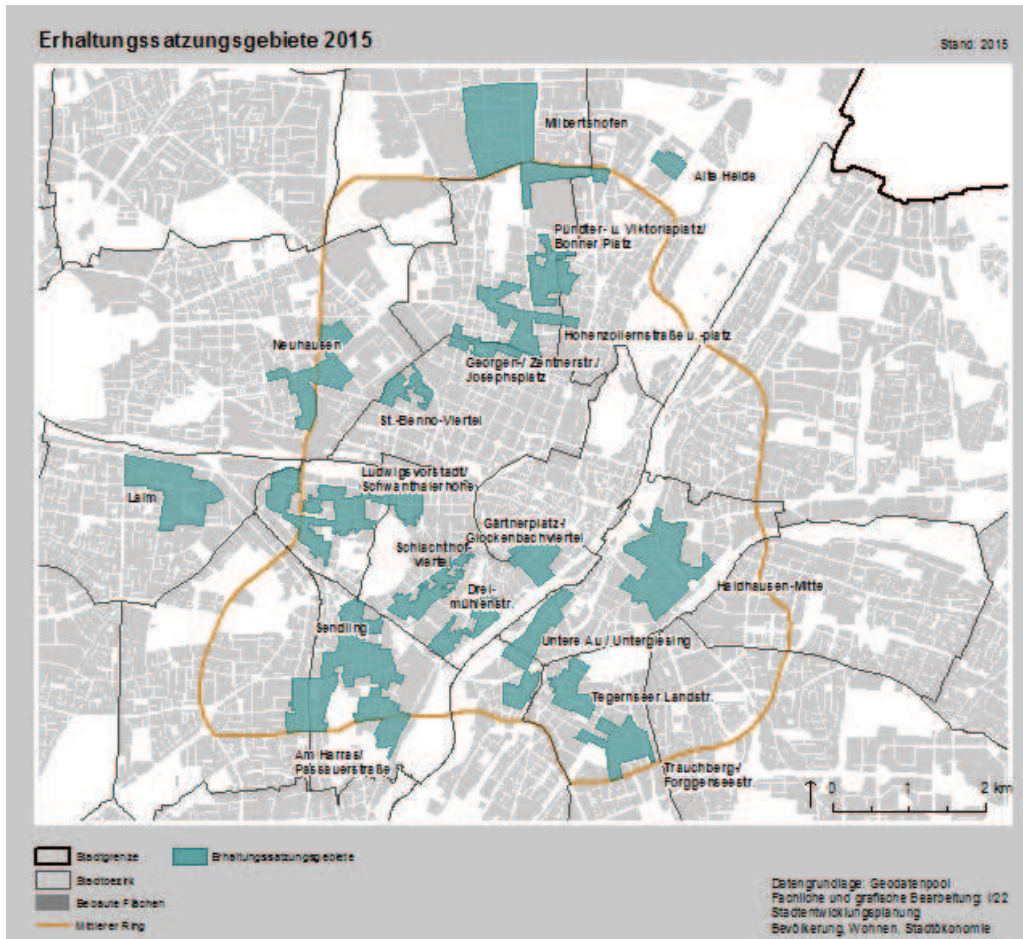
Satzungsgebiete Stand 31.12.2015	in Kraft getreten am	rechtskräftig bis	Einwohner/ innen	Wohnungen
	Datum			
Haidhausen-Mitte	11.03.2011	10.03.2016	22.800	13.200
Gärtnerplatzviertel	31.05.2011	30.05.2016	6.800	4.200
Untere Au/ Untergiesing	31.05.2011	30.05.2016	15.000	9.200
Neuhausen	01.07.2011	30.06.2016	12.600	7.200
Sendling	12.07.2011	11.07.2016	24.400	13.200
Milbertshofen	01.11.2011	31.10.2016	26.900	13.500
Ludw igsvorstadt/ Schw anthalerhöhe	11.05.2012	10.05.2017	24.600	13.500
Pündter- u.Viktoriaplatz mit Bonner Platz	21.08.2012	20.08.2017	8.300	4.800
Georgen-/ Zentnerstraße/ Josephsplatz	21.08.2012	20.08.2017	5.100	3.100
Schlachthofviertel	12.03.2013	11.03.2018	8.800	5.200
Alte Heide	21.11.2013	20.11.2018	2.600	1.100
Baldeplatz / Dreimühlenstraße	21.11.2013	20.11.2018	7.900	4.600
Am Harras / Passauer Straße	21.11.2013	20.11.2018	7.200	4.000
Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz	11.02.2014	10.02.2019	8.500	5.200
St. Benno-Viertel	11.02.2014	10.02.2019	4.300	2.500
Laim	21.04.2015	20.04.2020	13.100	7.500
Tegernseer Landstraße	11.11.2015	10.11.2020	6.500	4.000
Trauchberg- / Forgenseestraße	11.10.2015	10.11.2020	8.200	4.300
Summe			213.400	120.300

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

Tabelle 51: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München Ende 2015

Zum Ende des Jahres 2015 gab es in München 18 rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete, in denen zirka 213.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 120.000 Wohnungen leben. 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). Tabelle 53 und Karte 19 geben einen Überblick über die Erhaltungssatzungsgebiete in München zum 31.12.2015. Diese sind außerdem abrufbar unter

www.muenchen.de/plan (Stichwort: Erhaltungssatzung).



Karte 22: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2015

Mit Hilfe von Erhaltungssatzungen sollen in Gebieten mit aufwertungsverdächtigem Wohnungsbestand die Modernisierungstätigkeit und Nutzungsänderungen so gesteuert werden, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist und zum Beispiel negative Entwicklungen im Hinblick auf die gebietsspezifische Infrastruktur vermieden werden sollen (so genannter „Milieuschutz“, § 172 BauGB).

Modernisierungsmaßnahmen, die zu einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung führen (wie z. B. Maßnahmen wie Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen oder Einbau einer zentralen Heizungsversorgung) sind jedoch ebenso zu genehmigen, wie Änderungen, die der Erfüllung der baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energiesparverordnung dienen. Mietpreisbindungen an die gebietsspezifische Miete werden nicht mehr festgesetzt. Soweit baugenehmigungspflichtige Maßnahmen beantragt sind, wird geprüft, ob die Ziele der Erhaltungssatzung gewahrt bleiben. Ist dies der Fall, ergeht seitens des Amtes für Wohnen und Migration als federführende Stelle für den Vollzug der Erhaltungssatzungen eine positive Stellungnahme an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission, wo über den Bauantrag entschieden wird (Merkblatt zum

Vollzug unter www.muenchen.de, Stichwort: Zweckentfremdung von Wohnraum, Erhaltungssatzung).

Seit 1. März 2014 gilt in Erhaltungssatzungsgebieten der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (siehe Kapitel 8.3). Dadurch hat sich die Wirksamkeit des Instrumentes insgesamt noch einmal erhöht.

Alle Satzungsgebiete	Jahr					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	absolut					
abgeschlossene Anträge/Vorgänge ^{a)}	272	272	391	318	463	361
Ablehnungsbescheide	1	0	1	12	3	0
Genehmigungsbescheid mit Auflagen (Verpflichtungserklärung)	128	147	113	46	104	91
davon betroffene Wohnungen	128	147	113	46	104	91
Genehmigungsbescheid ohne Auflagen	2.088	2.137	1.754	1.365	2.847	1.332
Beratungsgespräche ^{b)}	1.326	1.257	1.350	1.261	1.870	1.932

^{a)} So genannte „Fälle“, d. h. inkl. Antragsrücknahmen, Negativatteste; die Zahl nur der Modernisierungsanträge wird nicht erfasst.

^{b)} Telefonisch oder „am Schreibtisch“

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 52: Vollzugsstatistik der Erhaltungssatzungen in München

Unter bestimmten Voraussetzungen steht der Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht zu. Dieses kann jedoch von der Käuferseite durch eine sogenannte Abwendungserklärung verhindert werden. Damit einher geht die Verpflichtung, eine „Luxusmodernisierung“ sowie die Aufteilung in Wohnungseigentum nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) oder eine ähnliche Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung, maximal aber für zehn Jahre, zu unterlassen (siehe Tabelle 52).

Insgesamt hat die Stadt auf diese Weise in den letzten 20 Jahren zirka 7.400 Wohnungen mit rund 500.000 Quadratmeter Wohnfläche vor Umwandlung und Luxussanierung geschützt.

Alle Satzungsgebiete	Jahr					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	absolut					
Abwendungserklärungen	11	20	15	20	42	24
Wohnungen	163	304	152	334	642	545
Wohnfläche (m ²)	12.127	19.317	10.913	19.961	41.843	34.981
Ausübung Vorkaufsrecht	1	1	2	1	6	1
Wohnungen	14	6	28	14	108	16
Wohnfläche (m ²)	1.664	422	1.780	867	5.934	955
Insgesamt	12	21	17	21	48	25
Wohnungen	177	310	180	348	750	561
Wohnfläche (m ²)	13.791	19.739	12.693	20.828	47.777	35.936

Quelle: Kommunalreferat - Abt. II (RV-VR)

Tabelle 53: Abwendungserklärungen und Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen von Erhaltungssatzungen (Kommunalreferat) seit 2009

8.3 Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Über die Genehmigungspflicht von baulichen Änderungen an Wohnungen hinaus ermöglicht der § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB auch die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in Erhaltungssatzungsgebieten. Das Baugesetzbuch ermächtigt die Landesregierungen dazu entsprechende Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Wirkungsweise der Erhaltungssatzung wird durch die Anwendung dieses weiteren Instrumentes verstärkt.

Seit 1998 wurden seitens der Landeshauptstadt München große Anstrengungen unternommen und viele Initiativen gestartet mit dem Ziel, die Bayerische Staatsregierung zu überzeugen, eine solche Rechtsverordnung einzuführen. Auf Anregung der Stadtspitze, des Stadtrates, des Mieterbeirates und des Mietervereins erfolgten Stadtratsbeschlüsse, Petitionen an den Bayerischen Landtag und Schreiben an die Oberste Baubehörde.

Am 04. Februar 2014 beschloss der Ministerrat der Bayerischen Staatsregierung den Erlass der o.g. Verordnung. Damit gilt ab 01.03.2014 der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten für die Dauer von fünf Jahren.

Kurz nach Inkrafttreten des Genehmigungsvorbehalts zum 01. März 2014 gingen zahlreiche Anträge ein. Diese wurden zum überwiegenden Teil abgelehnt. Nach diesem Anfangshoch gingen die Anträge deutlich zurück (vgl. Tabelle 54).

Jahr	Bearbeitete Anträge (Wohneinheiten)			
	zusammen	Ablehnungen	Genehmigungen	Rücknahmen etc
	absolut			
2014	1.164	782	260	122
2015	420	51	109	260

Quelle: Sozialreferat

Tabelle 54: Bearbeitete Anträge seit 2014

Die Gesetzesintension hat also vorerst zu dem gewünschten Effekt geführt, es werden deutlich weniger Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

8.4 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In München ist es verboten, Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen. Das Sozialreferat deckt jährlich knapp 200 illegale Zweckentfremdungen von Wohnungen auf und beendet diese. In den Jahren 2006 – 2015 wurden 1.891 illegale Zweckentfremdungen entdeckt und beendet (vgl. Tabelle 55). Damit konnte eine Gesamtwohnfläche von 127.694 Quadratmeter gerettet, beziehungsweise dem Wohnungsmarkt erfolgreich wieder zugeführt werden. Dies entspricht dem Neubaugebiet am Ackermannbogen.

Jahr	Wohneinheiten	Wohnfläche	Ø Wohnungsgröße
	absolut	in m ²	
2001	238	17.700	74,4
2002	190	14.000	73,7
2003	149	12.200	81,9
2004	160	12.200	76,3
2005	169	14.087	83,4
2006	149	12.339	82,8
2007	254	13.110	51,6
2008	244	12.670	51,9
2009	204	13.110	64,3
2010	161	12.370	76,8
2011	183	15.288	83,5
2012	142	10.055	70,8
2013	159	11.774	74,1
2014	158	10.114	64,0
2015	237	16.864	71,2

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 55: Zahl der durch präventive Ermittlungen aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2004

Unter der Annahme, dass die Herstellungskosten (incl. Grundstück) für eine nach EOF-geförderte Wohnung rund 217.000 Euro (aus dem Bericht zur Wohnungssituation

2010/2011) betragen, so wurden durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts in den letzten 10 Jahren öffentliche Gelder in Höhe von zirka 396 Millionen Euro eingespart.

Das Zweckentfremdungsverbot ist das effektivste rechtliche Instrument, um einer Umwidmung von Wohnraum in Gewerberaum im gesamten Stadtgebiet entgegenzutreten zu können. Mit anderen Mitteln kann der Zunahme gewerblicher Nutzungen, insbesondere im Innenstadtbereich, und den damit verbundenen städtebaulichen und sozialpolitisch unerwünschten Folgen nur sehr begrenzt entgegengewirkt werden.

Das Zweckentfremdungsverbot gilt im Bereich der Landeshauptstadt München seit 1972 und wurde 2009 im Rahmen der Föderalismusreform kommunalisiert. Die 2009 erlassene Zweckentfremdungssatzung war bis Ende 2013 gültig. Die Satzung wurde am 30.12.2013 neu erlassen und ist nun bis Ende 2018 gültig.

Jahr	verloren gegangener Wohnraum (A)		neu entstehender Wohnraum insg. geplant (B)		Zusätzlich entstehender Wohnraum (B - A)	
	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
	absolut	in m ²	absolut	in m ²	absolut	in m ²
2004	891	55.443	1.849	158.653	958	103.210
2005	511	43.170	1.260	127.704	749	84.534
2006	1.640	78.014	2.730	185.466	1.090	107.452
2007	703	50.485	1.425	147.782	722	97.297
2008	767	61.047	1.586	165.454	819	104.407
2009	761	57.613	1.456	151.932	695	94.319
2010	815	61.425	1.457	157.453	642	96.028
2011	794	69.441	2.634	234.880	1.840	165.439
2012	1.384	88.483	2.471	230.643	1.087	142.160
2013	1.031	82.049	2.528	254.806	1.497	172.757
2014	1.058	80.546	2.583	240.835	1.525	160.289
2015	863	72.372	2.305	227.327	1.442	154.955

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 56: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdung seit 2004

Der prognostizierte weitere Bevölkerungszuwachs und die damit verbundene Schwierigkeit, die notwendigen Neubaulzahlen zu erreichen, machen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum weiterhin zu einem unverzichtbaren Instrument zur Sicherung des Wohnungsbestandes.

Kleine Unternehmen und Gewerbebetriebe sowie Anwälte, Steuerberater, medizinische Berufe und Dienstleister beziehen gerne in Wohnvierteln Wohnräume, um ihre Dienste in räumlicher Nähe zu den Kunden anbieten zu können. „Klassische“ Gewerbeeinheiten stellen auf Grund ihrer Größe und Lage keine Alternative für die überwiegende Zahl der „Zweckentfremderinnen und Zweckentfremder“ dar. Außendienstmitarbeiterinnen und -mitarbeiter der Abteilung Wohnraumerhalt des Amtes für Wohnen und Migration

untersuchen das gesamte Stadtgebiet ganzjährig intensiv auf ungenehmigte Zweckentfremdungen.

Jahr	Genehmigungen			Negativbescheinigungen ^{b)}
	Abbruch ^{a)}	Nutzungsänderung	zusammen	
	absolut			
Bescheide				
2005	290	53	343	67
2006	335	44	379	44
2007	306	44	350	40
2008	311	50	361	58
2009	346	55	401	58
2010	372	39	411	57
2011	431	44	475	41
2012	422	54	476	28
2013	438	45	483	43
2014	467	27	494	31
2015	408	21	429	25
Wohneinheiten				
2005	414	97	511	131
2006	1.581	59	1.640	152
2007	643	60	703	239
2008	684	83	767	190
2009	680	81	761	204
2010	713	102	815	122
2011	734	60	794	72
2012	1.296	88	1.384	75
2013	1.042	354	1.396	229
2014	1.025	33	1.058	56
2015	830	33	863	42

^{a)} einschließlich sonstiger Gebäude (Wohnheime etc.)

^{b)} Durch die Negativbescheinigungen wird behördlich bestätigt, dass die fraglichen Räumlichkeiten nicht unter das Verbot der Zweckentfremdung fallen.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 57: Bescheide zu Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau

Daneben wird im Rahmen von Genehmigungsverfahren (vgl. Tabelle 57) ebenfalls umfassend Wohnraum geschützt. Durch Auflagen in den Genehmigungsbescheiden und deren konsequenter Überwachung wird sichergestellt, dass der genehmigte Wohnraumverlust zeitnah wieder ausgeglichen wird (vgl. Tabelle 56).

Ist für eine Maßnahme eine Genehmigung nicht erforderlich, weil im Sinne des Gesetzes eine Zweckentfremdung nicht vorliegt oder Wohnraum nicht vorhanden ist, so bescheinigt dies die Vollzugsbehörde dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter auf Antrag (Negativbescheinigung). Eine Gesamtübersicht über die Zahl der Genehmigungen, Ablehnungen und Negativbescheinigungen gibt Tabelle 57.

9 Fazit

Der Münchner Wohnungsmarkt bleibt aufgrund des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum weiterhin stark angespannt. Durch den starken Zuzug der letzten Jahre nimmt auch die Konkurrenz um die noch verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau weiter zu.

Der Wohnungsbestand in München wächst kontinuierlich. Allerdings steigt die Zahl der Haushalte in der Landeshauptstadt München stärker, was die Nachfrage nochmals weiter erhöht. Gleichzeitig werden die verfügbaren Flächenreserven immer knapper. Die Strategien zur Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrandentwicklung, die im Rahmen des Projekts „Langfristige Siedlungsentwicklung“ erarbeitet wurden, befinden sich bereits in der Umsetzungsphase.

In den zwei Jahren zwischen 2013 und 2015 wuchs die Bevölkerung Münchens um fast vier Prozent auf 1,55 Millionen Wohnberechtigte an. Gestützt wird das Wachstum seit Jahren von dem sowohl positiven natürlichen Bevölkerungssaldo als auch von den Wanderungsüberschüssen.

Auch die Wirtschaft in München ist von starkem Wachstum geprägt. So konnte im Jahr 2015 erneut eine überdurchschnittliche Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse um 2,7 Prozent registriert werden. Die rund 20.700 neuen sozialversicherungspflichtigen Stellen werden die Nachfrage am Wohnungsmarkt ebenfalls weiter ankurbeln. Die relativ höhere Kaufkraft kann das im Deutschlandvergleich hohe Mietniveau nicht ausgleichen. Die Kaufkraft pro Kopf liegt annähernd bei 36 Prozent; das Mietniveau jedoch weit mehr über dem deutschen Mittelwert.

Die Umzüge in der Landeshauptstadt sind in den letzten fünf Jahren zurückgegangen. Der Anteil der umgezogenen Personen an den Einwohnerinnen und Einwohnern stagniert seit 2013 bei rund sieben Prozent. Diese Entwicklung ist direkt auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückzuführen. Der Wohnflächenkonsum pro Person ist ebenfalls leicht rückläufig. Deutliche Angebotsengpässe bestehen im Bereich bezahlbaren Wohnraums und das nicht nur in München, sondern auch zunehmend im Münchner Umland.

Die Preise für Wohnbauland stiegen in München gegenüber 2013 um 21 Prozent. Die Preise für Eigentumswohnungen sind in den letzten zwei Jahren um rund 10 Prozent gestiegen und liegen im Schnitt bei 6.300 Euro/m². Somit wurde im Jahr 2015 erstmals die Marke von 6.000 Euro/m² erreicht. Die weiter steigende Nachfrage, die günstige Zinssituation und die gute Wirtschaftsentwicklung begünstigen den Preisanstieg weiter. Seit 2006 steigen die Mieten ebenfalls kontinuierlich. Für Neubauten liegen sie nach dem IVD im Jahr 2015 bei rund 16,60 Euro/m². Altbauten, die vor 1948 errichtet wurden, liegen bei 15,90 Euro/m². Objekte mit einem späteren Baujahr erzielen bei Wiedervermietung rund 1,40 Euro/m² weniger.

Durch die Einführung der Mietpreisbremse wird versucht, die Preissteigerungen in angespannten Wohnungsmärkten abzuschwächen. Inwiefern dieses Instrument wirksam ist, wird die Entwicklung der nächsten Jahre zeigen. Durch die Änderungen im Maklerrecht und die Einführung des Bestellerprinzips können die mieterseitigen Kosten für

Maklerprovisionen in München nun eingespart werden. Das kommt vor allem auch einkommesschwachen Mieterinnen und Mietern zu Gute.

Ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele in München wird durch die Optimierung des Gebäudebestands und den Ausbau der Versorgung mit erneuerbaren Energien geleistet. Aufgrund der hohen Kaltmieten in München sind hohe Nebenkosten für Haushalte finanziell zusätzlich belastend. Die Jahresheizwärmekosten in einem un-saniierten Wohngebäude der 1960-1980er Jahre kosten einen Haushalt rund 2.000 Euro mehr als in einem Wohngebäude, das nach der EnEV 2013 errichtet wurde (inklusive der Verschärfung ab 1. Januar 2016).

Der Wohnungsmarkt in München ist der angespannteste im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten. Die Landeshauptstadt reagiert darauf mit dem deutschlandweit größten wohnungspolitischen Handlungsprogramm. Das Budget in Höhe von 800 Millionen Euro für die Jahre 2012 bis 2016 des Programms „Wohnen in München V“ ist bereits zum Großteil aufgebraucht. Derzeit wird an der Fortschreibung des Programms gearbeitet, das ab dem Jahr 2017 in Kraft treten soll. Ziel ist die Förderung und Schaffung von Wohnraum für untere aber auch mittlere Einkommensgruppen. Mit erheblichen Anstrengungen konnte in den letzten Jahren der Bestand der Sozial- und Beleg-rechtswohnungen stabil gehalten werden.

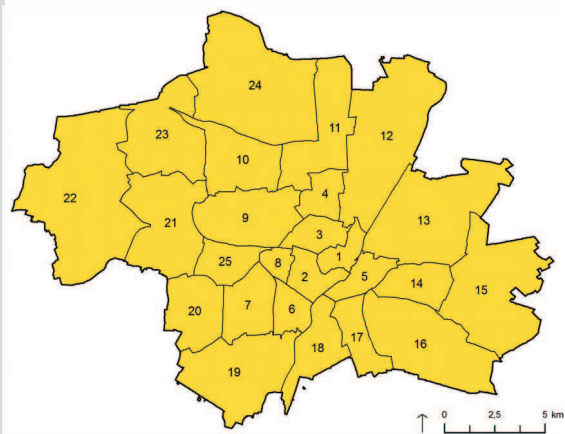
Auch die Zahl der Registrierungen für geförderten Wohnraum erhöht sich zunehmend. Dies betrifft vor allem besonders dringliche Fälle, die zeitnah eine Wohnung benötigen, da sie ansonsten von akuter Wohnlosigkeit bedroht sind. Die im Jahr 2015 stark zunehmenden Flüchtlings- und Asylbewerberzahlen stellen eine weitere Herausforderung für die Landeshauptstadt München dar. Im intensiven Austausch mit der Bayerischen Staatsregierung sowie der Regierung von Oberbayern werden derzeit Programme erarbeitet, um schnelle und nachhaltige Lösungen zu finden.

Die Landeshauptstadt nutzt die Bundesprogramme zur Stadterneuerung – soziale Stadt, Aktive Zentren sowie die klassische Stadtsanierung – zur Behebung städtebaulicher, energetischer und sozialer Missstände. Durch das Instrument der Erhaltungssatzung wird die vorhandene Mieterstruktur in von Aufwertung bedrohten Gebieten geschützt. Dies betrifft zum Jahresende 2015 rund 213.000 Einwohnerinnen und Einwohner in insgesamt 18 Erhaltungssatzungsgebieten.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm ist im Internet auf www.muenchen.de unter dem Suchbegriff „Wohnen in München“ abrufbar. Darüber hinausgehende wohnungspolitische Beschlüsse sind im Ratsinformationssystem unter <http://www.ris-muenchen.de> einsehbar.

Die Landeshauptstadt München und ihre 25 Stadtbezirke

Lage der Stadtbezirke



01 Altstadt-Lehel	14 Berg am Laim
02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	15 Trudering
03 Maxvorstadt	16 Ramersdorf-Perlach
04 Schwabing-West	17 Obergiesing
05 Au-Haidhausen	18 Untergiesing-Harlaching
06 Sendling	19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
07 Sendling-Westpark	20 Hadern
08 Schwanthalerhöhe	21 Pasing-Obermenzing
09 Neuhausen-Nymphenburg	22 Aubing-Lochhausen-Langwied
10 Moosach	23 Allach-Untermenzing
11 Milbertshofen-Am Hart	24 Feldmoching-Hasenbergl
12 Schwabing-Freimann	25 Laim
13 Bogenhausen	

Wohnungskennzahlen 2015

Stadtbezirk-Nr.	Wohnungsbestand	Fertiggestellte Wohnungen (2011 – 2015)			Geförderter Wohnungsbau (2011 – 2015)	
	Veränderung gegenüber 2011	Insgesamt	je 1.000 Einwohner/-innen	mittlerer jährlicher Zuwachs	Bewilligte Wohneinheiten	Fertiggestellte Mietwohneinheiten
	in %	absolut		in %	absolut	
01	0,5	236	10,7	0,3	43	0
02	2,0	958	17,2	0,6	0	0
03	1,7	892	15,9	0,5	0	129
04	2,6	1.453	20,6	0,7	321	356
05	2,7	1.024	16,2	0,6	43	121
06	2,3	550	13,2	0,5	101	98
07	4,6	1.964	33,1	1,3	516	337
08	1,5	563	18,2	0,7	43	262
09	2,5	2.513	24,9	0,9	258	175
10	3,6	952	17,6	0,7	278	55
11	-0,4	1.454	18,8	0,8	417	1.101
12	4,5	3.126	40,4	1,5	1.086	1.310
13	3,7	1.690	19,3	0,8	730	111
14	2,6	1.002	21,9	0,9	359	216
15	5,3	2.532	35,9	1,8	468	332
16	3,9	2.519	22,2	0,9	517	89
17	3,1	1.725	31,2	1,2	93	111
18	0,3	492	9,1	0,3	16	63
19	5,1	3.030	31,9	1,3	404	288
20	2,6	1.184	23,3	0,9	339	0
21	2,8	1.853	25,0	1,0	275	66
22	6,5	1.760	39,9	1,9	361	235
23	3,5	860	26,7	1,2	79	72
24	3,4	1.215	19,6	0,9	62	123
25	1,0	454	8,1	0,3	112	81
25	1,0	454	8,1	0,3	112	81
München	2,9	36.021	23,2	0,9	6.921	5.731

Stadtbezirk 01: Altstadt – Lehel

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	21.784	22.106	25
Bevölkerungsdichte	EW/ha	69,3	70,3	12
Wohnungsdichte	WE/ha	46,6	46,5	9
Belegungsdichte	EW/WE	1,5	1,5	25

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	13.494	13.687	25
darunter Einpersonenhaushalte	in %	65,9	66,1	2
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,6	1,6	24
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	45,9	45,3	1
Kaufkraft	in €	35.616	35.910	1
Arbeitslosendichte*	in %	2,4	2,2	25

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	2,7	2,7	24
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	60,0	60,0	2
1949 bis 1968	in %	25,2	25,2	21
1969 bis 1978	in %	1,8	1,8	25
1979 und später	in %	13,0	13,0	25
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	14,1	14,1	23
4 bis 6	in %	74,2	74,2	4
7 und mehr	in %	11,7	11,7	3

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	234	229	25
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	40	20	24
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	68,2	68,6	7
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	10,0	0,0	22
nach §34 BauGB	in %	90,0	100,0	1

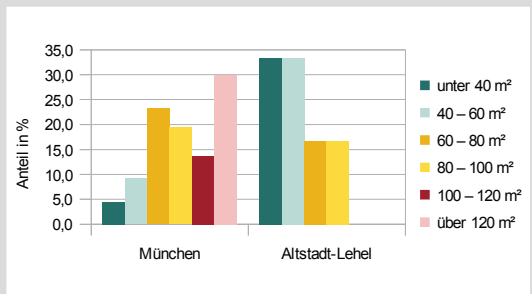
Impressionen



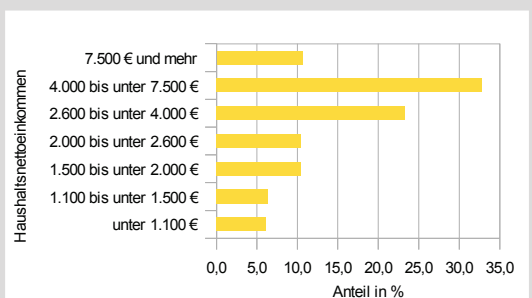
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 02: Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	53.531	55.538	15
Bevölkerungsdichte	EW/ha	121,6	126,2	5
Wohnungsdichte	WE/ha	74,2	74,4	5
Belegungsdichte	EW/WE	1,6	1,7	20

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	32.615	33.510	11
darunter Einpersonenhaushalte	in %	65,6	65,7	3
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,6	1,6	23
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	35,1	34,5	10
Kaufkraft	in €	30.767	31.161	7
Arbeitslosendichte*	in %	3,6	3,3	15

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	3,4	3,4	23
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	59,6	59,4	3
1949 bis 1968	in %	23,9	23,8	23
1969 bis 1978	in %	3,1	3,1	22
1979 und später	in %	13,4	13,7	24
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	13,7	13,7	24
4 bis 6	in %	77,3	77,3	3
7 und mehr	in %	9,0	9,0	5

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	419	407	23
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	397	397	17
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	57,5	58,4	22
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	0,0	10,0	20
nach §34 BauGB	in %	100,0	90,0	6

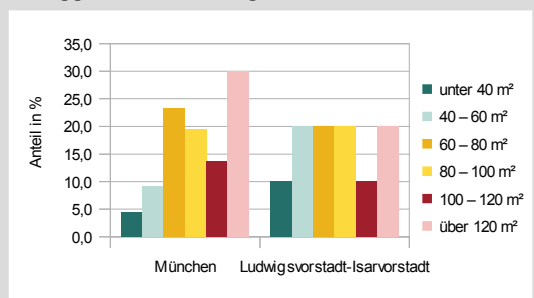
Impressionen



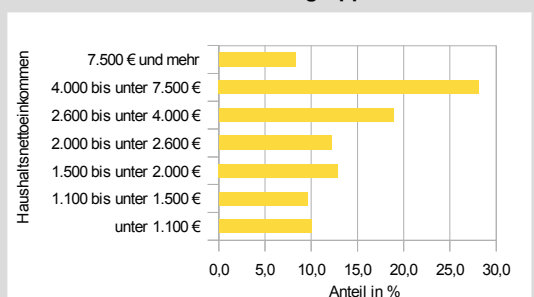
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 03: Maxvorstadt

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	54.678	55.944	14
Bevölkerungsdichte	EW/ha	127,2	130,2	4
Wohnungsdichte	WE/ha	83,6	83,6	3
Belegungsdichte	EW/WE	1,5	1,6	24

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	34.334	34.634	10
darunter Einpersonenhaushalte	in %	69,5	69,6	1
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,5	1,5	25
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	35,8	35,3	9
Kaufkraft	in €	31.562	31.938	4
Arbeitslosendichte*	in %	2,8	2,7	23

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	3,9	4,0	22
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	35,6	35,5	9
1949 bis 1968	in %	45,3	45,2	2
1969 bis 1978	in %	2,5	2,5	23
1979 und später	in %	16,6	16,8	22
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	15,4	15,5	22
4 bis 6	in %	70,6	70,4	7
7 und mehr	in %	14,0	14,0	1

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	318	457	22
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	222	223	20
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	54,5	54,9	25
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	25,0	20,7	13
nach §34 BauGB	in %	75,0	79,3	12

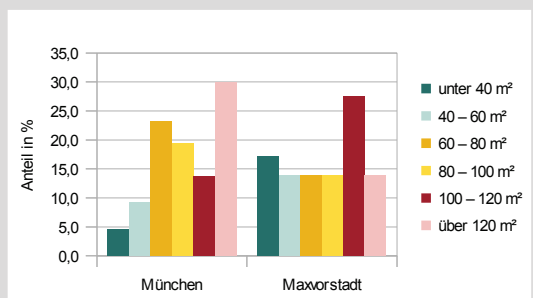
Impressionen



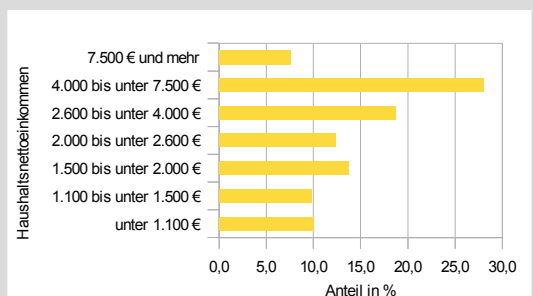
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 04: Schwabing West

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	69.024	70.594	8
Bevölkerungsdichte	EW/ha	158,2	161,8	1
Wohnungsdichte	WE/ha	93,3	93,9	1
Belegungsdichte	EW/WE	1,7	1,7	20

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	41.056	41.694	5
darunter Einpersonenhaushalte	in %	62,6	62,8	4
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,6	1,6	22
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	36,0	35,6	6
Kaufkraft	in €	30.291	31.619	5
Arbeitslosendichte*	in %	2,8	2,6	24

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

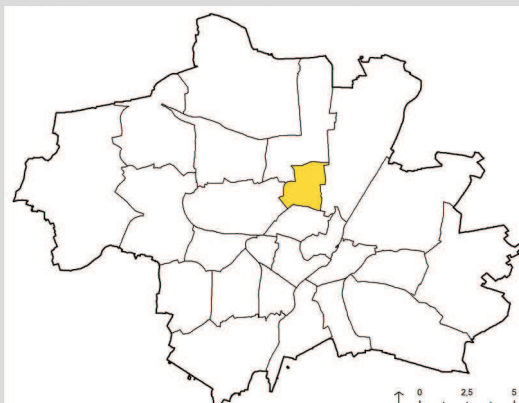
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	6,6	6,5	19
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	35,4	34,8	10
1949 bis 1968	in %	40,9	40,2	4
1969 bis 1978	in %	6,7	6,6	19
1979 und später	in %	17,0	18,4	20
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	16,8	16,6	19
4 bis 6	in %	70,3	70,8	6
7 und mehr	in %	12,8	12,6	2

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.073	1.370	13
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	1.832	1.833	6
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	61,1	61,4	15
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	153	175	2
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	25,0	57,1	3
nach §34 BauGB	in %	75,0	42,9	23

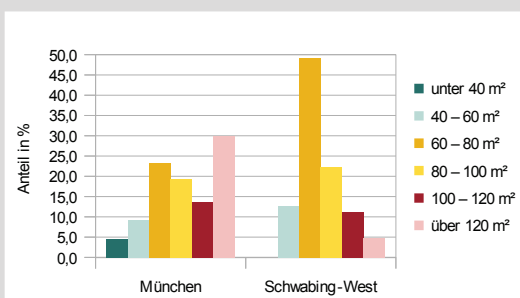
Impressionen



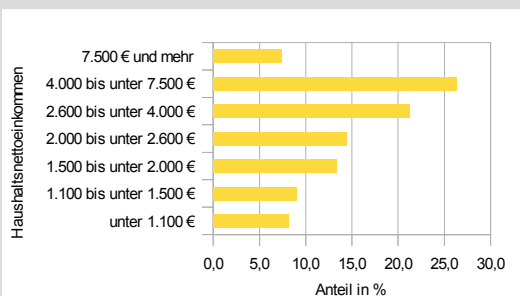
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 05: Au-Haidhausen

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	62.436	63.249	10
Bevölkerungsdichte	EW/ha	148,0	149,9	2
Wohnungsdichte	WE/ha	86,4	87,3	2
Belegungsdichte	EW/WE	1,7	1,7	20

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	36.907	37.192	9
darunter Einpersonenhaushalte	in %	61,2	61,4	6
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,7	1,7	19
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	36,6	36,5	3
Kaufkraft	in €	28.966	29.723	11
Arbeitslosendichte*	in %	3,0	3,0	19

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	5,8	5,9	20
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	59,1	58,8	4
1949 bis 1968	in %	21,1	21,0	24
1969 bis 1978	in %	3,4	3,4	21
1979 und später	in %	16,4	16,9	21
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	16,7	16,6	19
4 bis 6	in %	74,0	74,1	5
7 und mehr	in %	9,3	9,3	4

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	2.295	2.029	6
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	1.458	1.458	11
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	62,7	62,7	12
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	34,3	0,0	22
nach §34 BauGB	in %	65,7	100,0	1

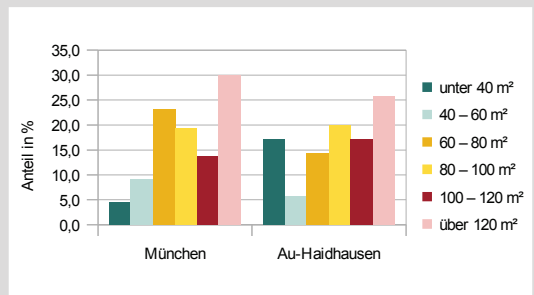
Impressionen



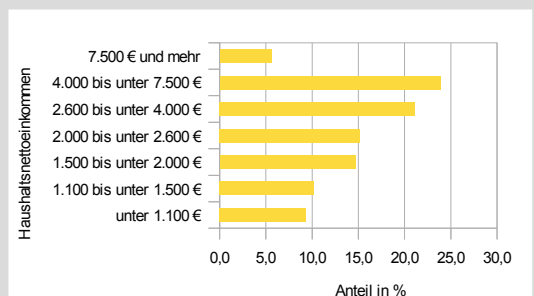
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 06: Sendling

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	41.160	41.640	22
Bevölkerungsdichte	EW/ha	104,5	105,7	7
Wohnungsdichte	WE/ha	56,8	57,2	7
Belegungsdichte	EW/WE	1,8	1,8	16

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	24.688	25.088	19
darunter Einpersonenhaushalte	in %	60,9	61,2	7
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,6	1,6	21
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	32,7	32,7	16
Kaufkraft	in €	27.474	28.255	16
Arbeitslosendichte*	in %	4,2	4,1	7

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	5,5	5,5	21
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	44,8	44,7	6
1949 bis 1968	in %	25,1	25,0	22
1969 bis 1978	in %	4,2	4,1	20
1979 und später	in %	25,9	26,2	14
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	16,6	16,6	19
4 bis 6	in %	78,7	78,7	2
7 und mehr	in %	4,7	4,7	6

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	736	656	20
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	1.967	1.967	5
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	60,2	60,5	17
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	34	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	0,0	11,8	19
nach §34 BauGB	in %	100,0	88,2	7

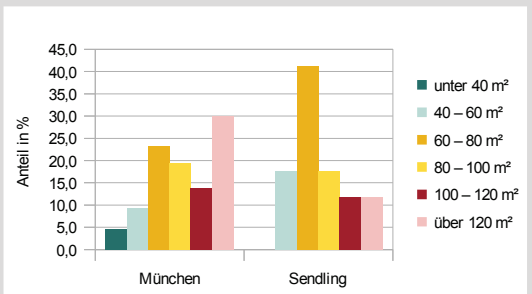
Impressionen



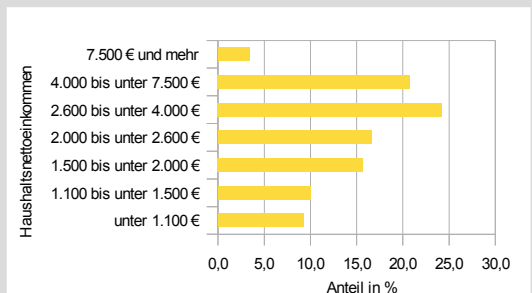
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 07: Sendling-Westpark

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	57.391	59.347	12
Bevölkerungsdichte	EW/ha	73,4	75,9	10
Wohnungsdichte	WE/ha	40,2	40,4	11
Belegungsdichte	EW/WE	1,8	1,9	11

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	32.271	33.106	13
darunter Einpersonenhaushalte	in %	56,1	56,0	13
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,7	1,8	13
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	33,1	32,4	17
Kaufkraft	in €	27.883	28.721	15
Arbeitslosendichte*	in %	4,4	4,2	6

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	39,7	39,7	11
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	29,6	29,3	13
1949 bis 1968	in %	39,9	39,5	5
1969 bis 1978	in %	9,0	8,9	13
1979 und später	in %	21,4	22,2	15
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	73,7	73,5	12
4 bis 6	in %	24,9	25,0	14
7 und mehr	in %	1,5	1,5	20

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	2.077	2.114	5
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	1.541	1.540	8
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	60,5	60,9	16
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	237	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	35,4	32,9	6
nach §34 BauGB	in %	64,6	67,1	20

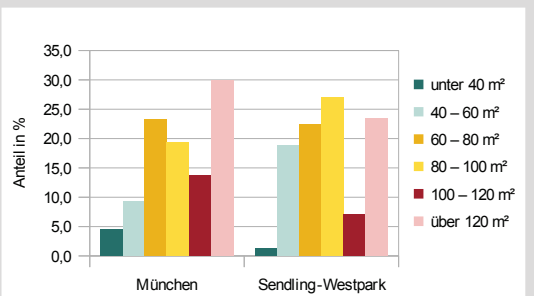
Impressionen



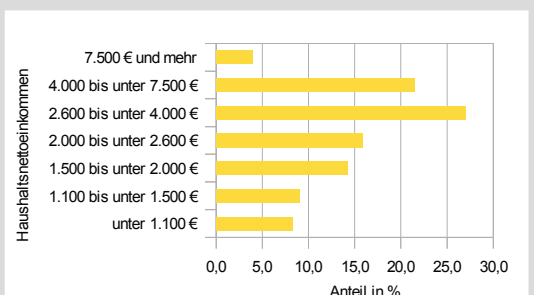
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 08: Schwanthalerhöhe

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	30.606	30.955	24
Bevölkerungsdichte	EW/ha	147,8	149,5	3
Wohnungsdichte	WE/ha	76,6	76,7	4
Belegungsdichte	EW/WE	1,9	1,9	11

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	17.830	18.139	23
darunter Einpersonenhaushalte	in %	60,7	61,7	5
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,7	1,7	17
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	30,4	30,1	21
Kaufkraft	in €	26.756	27.144	19
Arbeitslosendichte*	in %	4,2	4,0	8

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	1,4	1,5	25
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	63,5	63,3	1
1949 bis 1968	in %	13,3	13,3	25
1969 bis 1978	in %	1,9	1,9	24
1979 und später	in %	21,3	21,5	17
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	12,3	12,4	25
4 bis 6	in %	83,4	83,3	1
7 und mehr	in %	4,3	4,4	7

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	2.182	1.793	8
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	2.251	2.270	4
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	58,8	58,7	21
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	25	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	33,3	0,0	22
nach §34 BauGB	in %	66,7	100,0	1

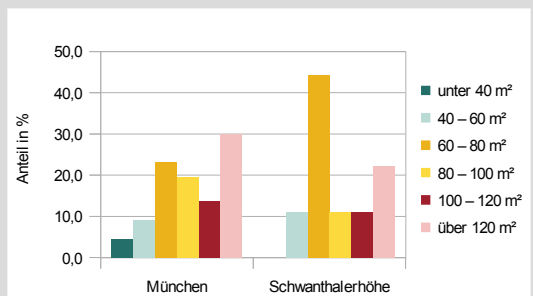
Impressionen



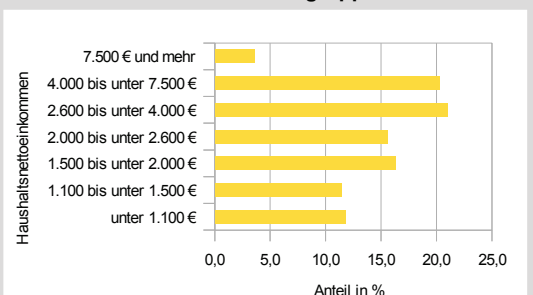
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 09: Neuhausen-Nymphenburg

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	99.649	100.941	2
Bevölkerungsdichte	EW/ha	77,2	78,2	9
Wohnungsdichte	WE/ha	44,6	44,8	10
Belegungsdichte	EW/WE	1,7	1,7	20

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	56.645	57.424	2
darunter Einpersonenhaushalte	in %	58,7	58,9	10
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,7	1,7	16
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	35,6	35,5	7
Kaufkraft	in €	28.787	28.738	14
Arbeitslosendichte*	in %	3,2	3,0	20

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	19,9	19,9	18
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	45,6	45,3	5
1949 bis 1968	in %	26,4	26,3	18
1969 bis 1978	in %	7,6	7,5	15
1979 und später	in %	20,4	20,9	18
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	48,2	48,1	17
4 bis 6	in %	49,3	49,3	9
7 und mehr	in %	2,5	2,6	11

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.969	1.935	7
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	5.190	5.194	1
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	61,6	62,0	14
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	31	6
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	26,2	25,0	10
nach §34 BauGB	in %	73,8	75,0	15

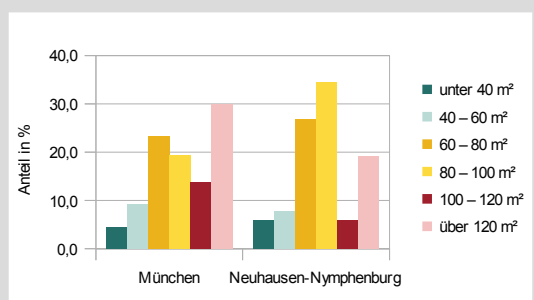
Impressionen



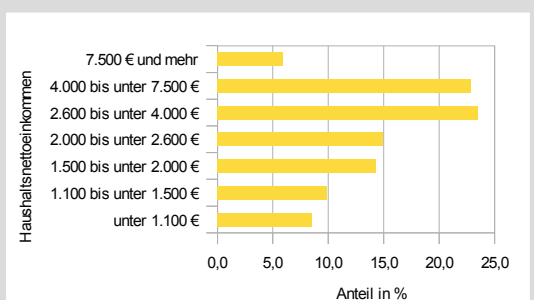
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 10: Moosach

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	53.391	54.037	18
Bevölkerungsdichte	EW/ha	48,1	48,7	18
Wohnungsdichte	WE/ha	23,7	24,0	18
Belegungsdichte	EW/WE	2,0	2,0	7

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	28.306	28.645	18
darunter Einpersonenhaushalte	in %	51,6	52,1	18
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,8	1,8	8
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	30,8	30,9	20
Kaufkraft	in €	26.376	26.959	20
Arbeitslosendichte*	in %	5,0	4,6	3

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	40,5	40,5	10
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	12,9	12,8	23
1949 bis 1968	in %	46,8	46,5	1
1969 bis 1978	in %	9,3	9,2	12
1979 und später	in %	31,1	31,6	9
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	75,5	75,4	10
4 bis 6	in %	22,7	22,8	16
7 und mehr	in %	1,8	1,8	16

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.708	1.287	14
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	973	973	13
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	62,6	62,7	12
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	20	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	32,8	13,9	18
nach §34 BauGB	in %	67,2	86,1	8

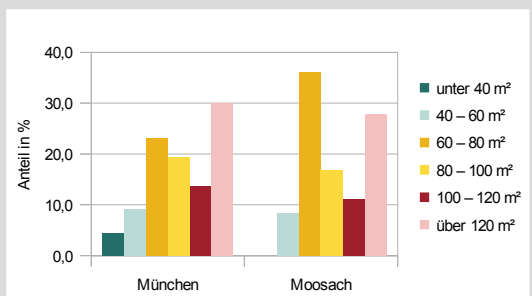
Impressionen



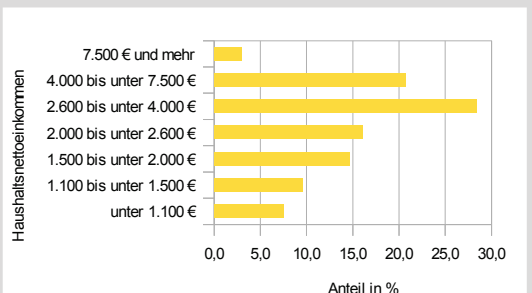
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 11: Milbertshofen-Am Hart

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	76.390	77.306	6
Bevölkerungsdichte	EW/ha	56,9	57,6	14
Wohnungsdichte	WE/ha	27,2	27,4	17
Belegungsdichte	EW/WE	2,1	2,1	5

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	39.049	39.134	7
darunter Einpersonenhaushalte	in %	54,1	54,4	15
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,8	1,8	9
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	26,8	26,5	25
Kaufkraft	in €	24.401	23.963	25
Arbeitslosendichte*	in %	5,1	5,1	1

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

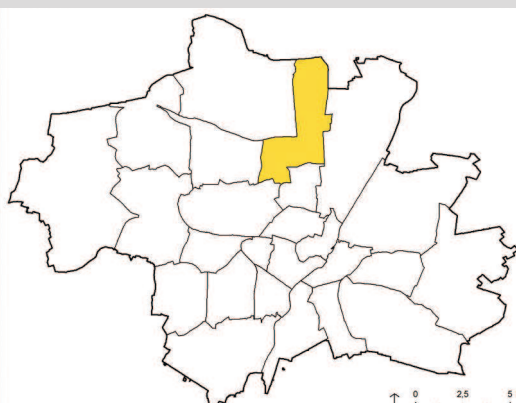
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	27,0	27,1	16
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	21,0	20,9	16
1949 bis 1968	in %	37,6	37,4	8
1969 bis 1978	in %	12,7	12,6	6
1979 und später	in %	28,7	29,1	11
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	62,8	63,0	16
4 bis 6	in %	33,9	33,8	10
7 und mehr	in %	3,2	3,2	9

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	4.156	4.482	1
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	193	193	21
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	55,9	55,7	24
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	106	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	69,4	93,8	1
nach §34 BauGB	in %	30,6	6,2	25

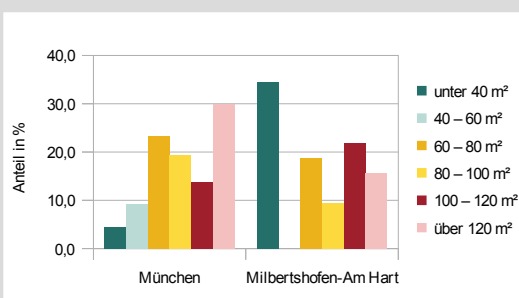
Impressionen



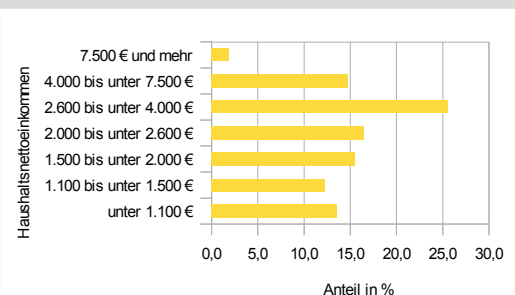
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 12: Schwabing-Freimann

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	74.120	77.448	5
Bevölkerungsdichte	EW/ha	28,9	30,2	22
Wohnungsdichte	WE/ha	16,6	16,7	21
Belegungsdichte	EW/WE	1,7	1,8	16

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	38.668	39.454	6
darunter Einpersonenhaushalte	in %	58,4	58,5	12
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,7	1,7	14
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	34,5	33,3	13
Kaufkraft	in €	29.847	29.369	12
Arbeitslosendichte*	in %	3,2	3,0	21

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	31,3	31,4	15
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	28,4	28,3	14
1949 bis 1968	in %	26,5	26,3	18
1969 bis 1978	in %	7,1	7,1	17
1979 und später	in %	37,9	38,3	7
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	66,7	66,7	14
4 bis 6	in %	31,2	31,2	12
7 und mehr	in %	2,1	2,1	14

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	4.105	4.134	3
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	1.771	1.770	7
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	60,1	60,3	18
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	183	210	1
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	61,4	59,5	2
nach §34 BauGB	in %	38,6	40,5	24

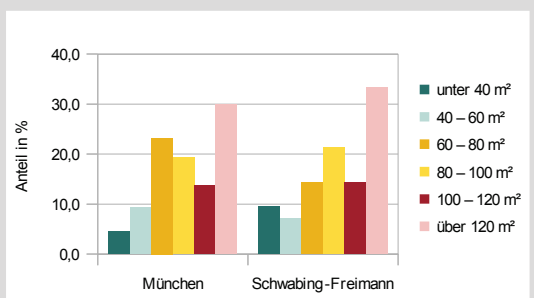
Impressionen



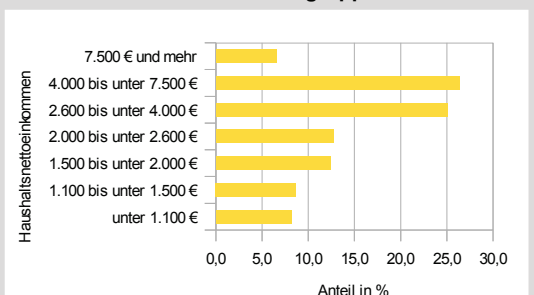
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 13: Bogenhausen

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	85.624	87.676	4
Bevölkerungsdichte	EW/ha	36,1	37,0	20
Wohnungsdichte	WE/ha	18,9	19,1	20
Belegungsdichte	EW/WE	1,9	1,9	11

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	46.402	47.151	4
darunter Einpersonenhaushalte	in %	52,3	53,1	16
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,8	1,8	11
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	40,0	39,5	2
Kaufkraft	in €	32.372	32.397	2
Arbeitslosendichte*	in %	2,9	2,8	22

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	50,3	50,4	8
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	18,8	18,6	19
1949 bis 1968	in %	27,2	26,9	17
1969 bis 1978	in %	9,5	9,4	11
1979 und später	in %	44,5	45,0	2
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	78,4	78,4	9
4 bis 6	in %	19,0	19,0	17
7 und mehr	in %	2,6	2,6	11

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.166	1.100	16
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	323	311	18
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	76,6	76,2	2
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	73	13	8
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	24,2	20,0	15
nach §34 BauGB	in %	75,8	80,0	11

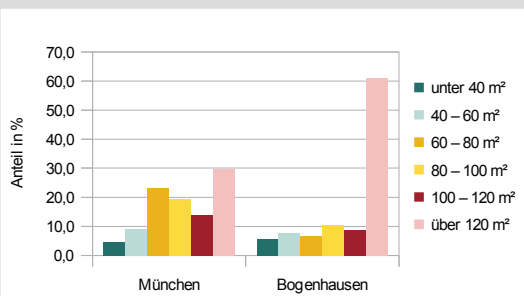
Impressionen



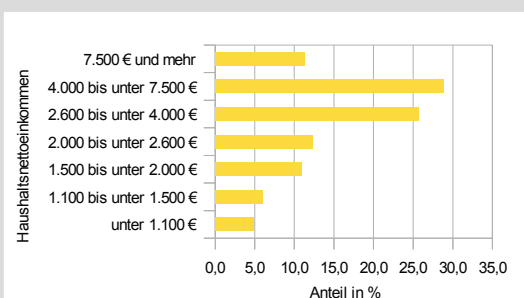
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 14: Berg am Laim

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	44.591	45.664	20
Bevölkerungsdichte	EW/ha	70,6	72,3	11
Wohnungsdichte	WE/ha	36,5	36,8	13
Belegungsdichte	EW/WE	1,9	2,0	7

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	24.689	25.048	20
darunter Einpersonenhaushalte	in %	54,8	55,1	14
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,8	1,8	12
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	30,5	30,1	21
Kaufkraft	in €	26.282	25.752	23
Arbeitslosendichte*	in %	4,8	4,6	5

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	34,0	33,8	14
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	29,7	29,5	12
1949 bis 1968	in %	35,5	35,2	11
1969 bis 1978	in %	7,2	7,1	17
1979 und später	in %	27,6	28,2	13
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	71,2	71,2	13
4 bis 6	in %	27,7	27,8	13
7 und mehr	in %	1,1	1,1	21

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.775	1.637	9
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	1.323	1.326	12
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	59,0	59,3	19
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	43,9	30,3	8
nach §34 BauGB	in %	56,1	69,7	18

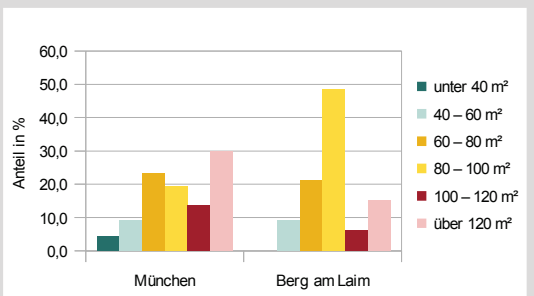
Impressionen



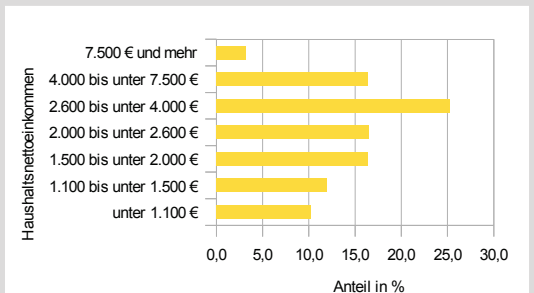
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 15: Trudering-Riem

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	68.731	70.575	9
Bevölkerungsdichte	EW/ha	30,6	31,4	21
Wohnungsdichte	WE/ha	13,4	13,5	22
Belegungsdichte	EW/WE	2,3	2,3	1

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	31.867	32.710	14
darunter Einpersonenhaushalte	in %	41,3	41,7	25
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	2,1	2,1	1
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	33,6	33,1	14
Kaufkraft	in €	29.986	29.955	10
Arbeitslosendichte*	in %	3,4	3,2	16

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

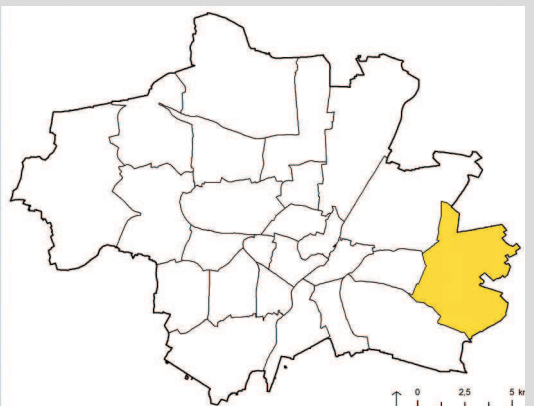
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
absolut	absolut	12.569	12.695	1
darunter Einfamilienhäuser	in %	59,3	59,3	2
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	9,2	9,1	25
1949 bis 1968	in %	27,3	27,0	16
1969 bis 1978	in %	17,2	17,0	1
1979 und später	in %	46,3	46,9	1
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	96,5	96,5	2
4 bis 6	in %	3,4	3,4	24
7 und mehr	in %	0,1	0,1	24

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
absolut	absolut	30.007	30.249	15
darunter Sozialwohnungen	absolut	2.769	3.077	4
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	56	56	22
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	76,9	77,2	1
Fertiggestellte Wohnungen				
absolut	absolut	575	429	4
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	45,4	19,4	16
nach §34 BauGB	in %	54,6	80,6	9

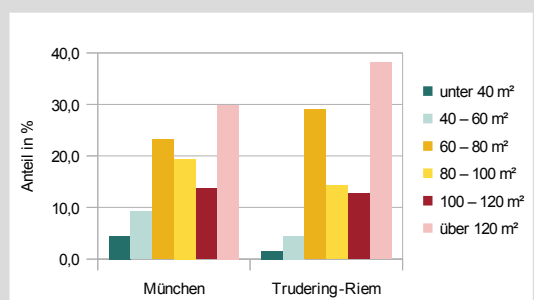
Impressionen



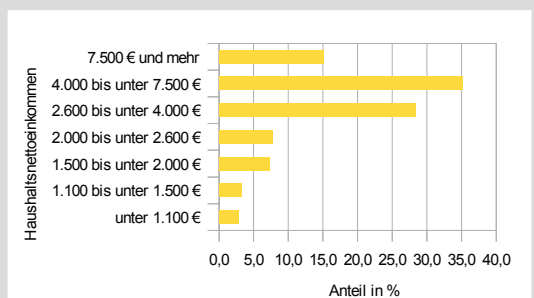
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 16: Ramersdorf-Perlach

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	111.369	113.645	1
Bevölkerungsdichte	EW/ha	56,0	57,1	15
Wohnungsdichte	WE/ha	27,0	27,5	15
Belegungsdichte	EW/WE	2,1	2,1	5

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	56.704	57.912	1
darunter Einpersonenhaushalte	in %	48,2	49,0	20
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,9	1,9	5
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	31,3	31,2	19
Kaufkraft	in €	26.280	26.618	21
Arbeitslosendichte*	in %	5,0	4,6	3

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	50,0	50,0	9
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	15,8	15,7	21
1949 bis 1968	in %	31,0	30,7	14
1969 bis 1978	in %	15,0	14,9	3
1979 und später	in %	38,1	38,6	6
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	81,9	81,7	8
4 bis 6	in %	13,8	14,0	18
7 und mehr	in %	4,3	4,3	8

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	6.977	4.445	2
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	423	425	16
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	64,9	64,9	10
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	89	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	32,6	22,6	12
nach §34 BauGB	in %	67,4	77,4	14

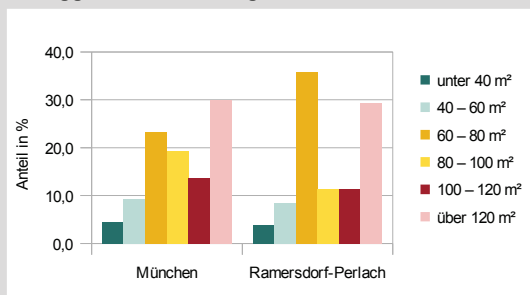
Impressionen



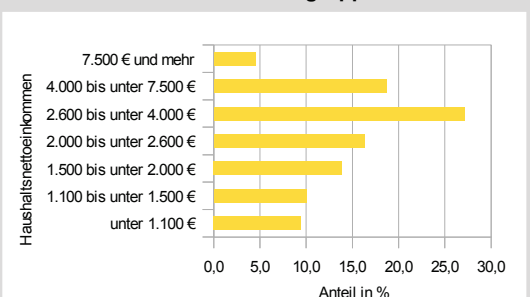
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 17: Obergiesing-Fasanengarten

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	53.632	55.332	16
Bevölkerungsdichte	EW/ha	93,8	96,7	8
Wohnungsdichte	WE/ha	51,1	50,5	8
Belegungsdichte	EW/WE	1,8	1,9	11

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	30.541	31.325	16
darunter Einpersonenhaushalte	in %	58,5	58,7	11
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,7	1,7	15
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	30,1	29,3	23
Kaufkraft	in €	26.326	25.897	22
Arbeitslosendichte*	in %	3,9	3,8	9

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

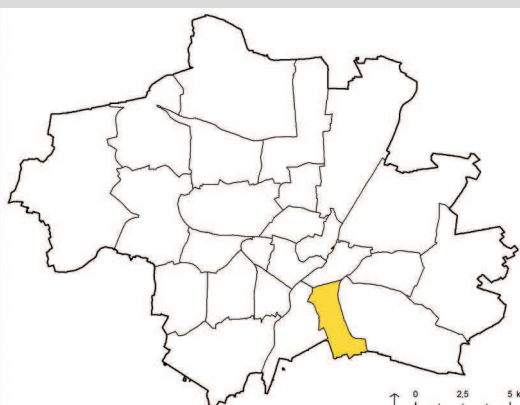
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	20,4	20,3	17
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	30,4	30,2	11
1949 bis 1968	in %	38,5	38,3	6
1969 bis 1978	in %	9,8	9,8	10
1979 und später	in %	21,2	21,7	16
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	48,3	48,0	18
4 bis 6	in %	49,2	49,4	8
7 und mehr	in %	2,5	2,6	11

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	853	815	17
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	1.468	1.482	10
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	55,3	56,1	23
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	9	83	5
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	57,1	26,1	9
nach §34 BauGB	in %	42,9	73,9	17

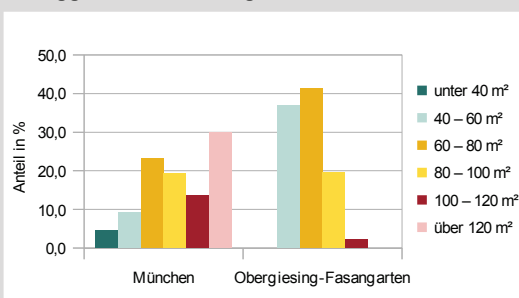
Impressionen



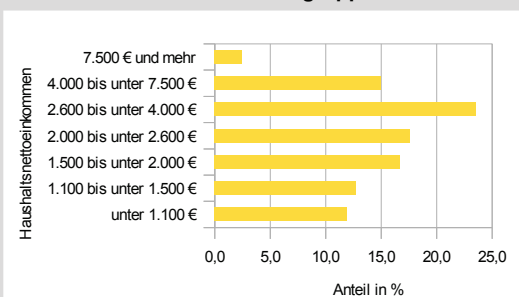
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 18: Untergiesing-Harlaching

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	53.387	54.340	17
Bevölkerungsdichte	EW/ha	66,3	67,5	13
Wohnungsdichte	WE/ha	38,7	38,5	12
Belegungsdichte	EW/WE	1,7	1,8	16

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	31.218	31.694	15
darunter Einpersonenhaushalte	in %	59,7	60,4	8
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,7	1,7	18
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	36,6	36,0	4
Kaufkraft	in €	30.826	30.833	8
Arbeitslosendichte*	in %	3,8	3,8	10

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

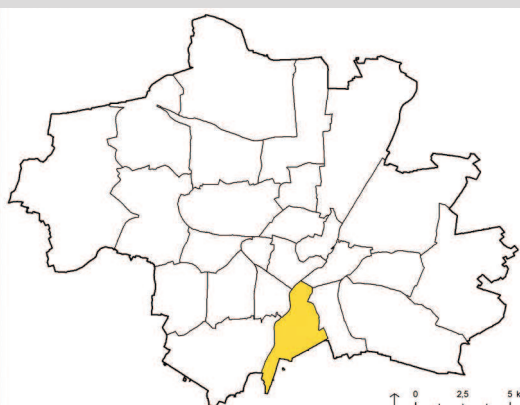
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	38,7	38,7	12
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	39,2	39,0	8
1949 bis 1968	in %	32,8	32,7	12
1969 bis 1978	in %	7,7	7,7	14
1979 und später	in %	20,3	20,6	19
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	74,7	74,8	11
4 bis 6	in %	24,4	24,4	15
7 und mehr	in %	0,8	0,8	22

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	631	654	21
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	830	824	14
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	62,7	63,1	11
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	3,4	0,0	22
nach §34 BauGB	in %	96,6	100,0	1

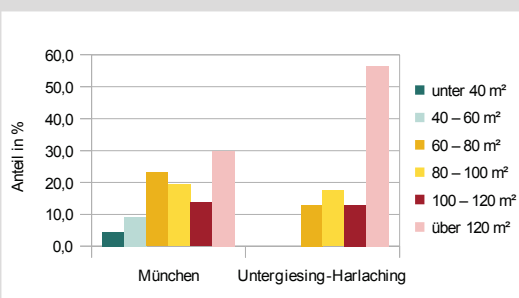
Impressionen



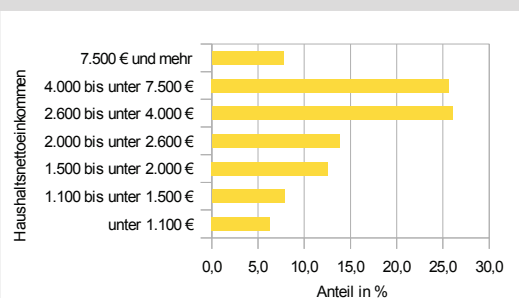
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 19: Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	92.839	95.102	3
Bevölkerungsdichte	EW/ha	52,3	53,5	17
Wohnungsdichte	WE/ha	27,8	27,8	14
Belegungsdichte	EW/WE	1,9	1,9	11

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	50.329	51.206	3
darunter Einpersonenhaushalte	in %	52,2	52,2	17
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,8	1,8	10
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	36,3	35,7	5
Kaufkraft	in €	30.947	30.812	9
Arbeitslosendichte*	in %	3,3	3,2	17

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

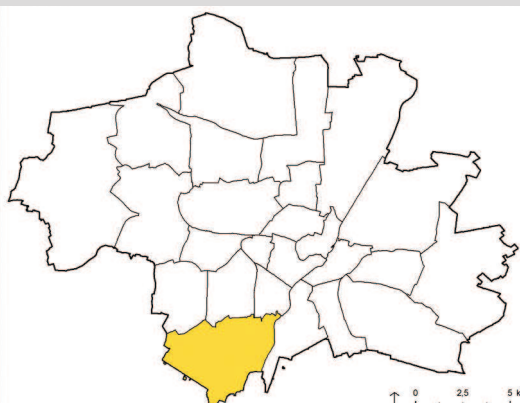
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	52,4	52,4	5
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	15,2	15,1	22
1949 bis 1968	in %	41,9	41,7	3
1969 bis 1978	in %	13,6	13,5	4
1979 und später	in %	29,2	29,6	10
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	84,8	84,8	7
4 bis 6	in %	13,6	13,7	19
7 und mehr	in %	1,6	1,6	18

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.325	751	18
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	2.382	2.381	3
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	68,4	68,8	6
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	87	4
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	26,2	19,4	16
nach §34 BauGB	in %	73,8	80,6	9

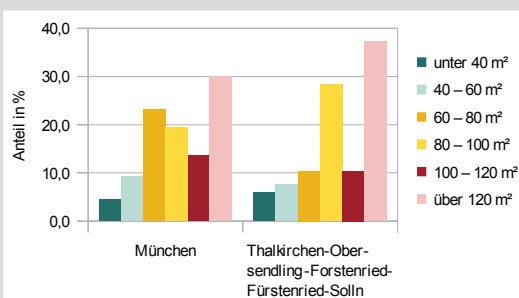
Impressionen



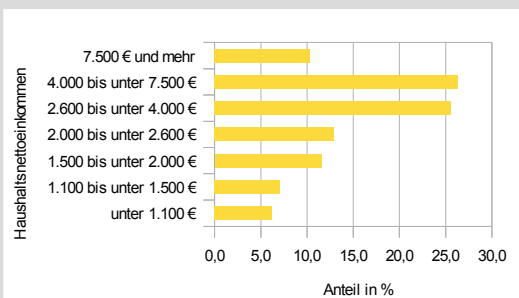
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 20: Hadern

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	50.516	50.901	19
Bevölkerungsdichte	EW/ha	54,8	55,2	16
Wohnungsdichte	WE/ha	27,4	27,4	16
Belegungsdichte	EW/WE	2,0	2,0	7

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	24.829	25.035	21
darunter Einpersonenhaushalte	in %	47,7	48,3	21
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,9	1,9	6
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	33,5	33,4	12
Kaufkraft	in €	27.791	27.160	18
Arbeitslosendichte*	in %	3,6	3,4	13

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	51,2	51,4	6
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	17,7	17,5	20
1949 bis 1968	in %	32,3	32,0	13
1969 bis 1978	in %	17,1	16,9	2
1979 und später	in %	32,9	33,6	8
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	86,7	86,7	6
4 bis 6	in %	10,5	10,5	20
7 und mehr	in %	2,8	2,8	10

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.564	1.539	11
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	738	738	15
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	66,9	67,1	9
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	23,0	36,1	5
nach §34 BauGB	in %	77,1	63,9	21

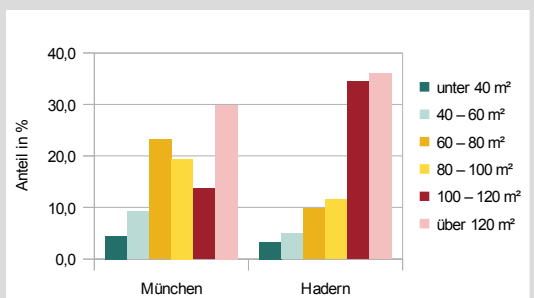
Impressionen



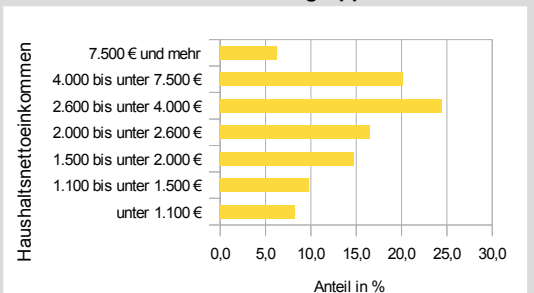
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 21: Pasing-Obermenzing

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	72.773	74.225	7
Bevölkerungsdichte	EW/ha	44,1	45,0	19
Wohnungsdichte	WE/ha	22,7	22,8	19
Belegungsdichte	EW/WE	1,9	2,0	7

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	37.125	37.908	8
darunter Einpersonenhaushalte	in %	48,9	49,7	19
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,9	1,9	7
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	35,8	35,4	8
Kaufkraft	in €	31.919	31.994	3
Arbeitslosendichte*	in %	3,5	3,4	13

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

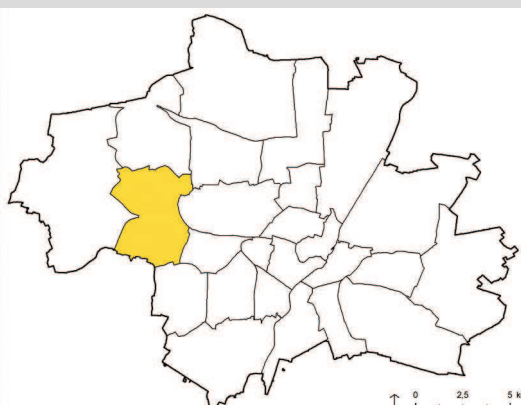
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	56,6	56,7	4
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	25,9	25,6	15
1949 bis 1968	in %	35,8	35,6	10
1969 bis 1978	in %	10,0	9,9	9
1979 und später	in %	28,3	28,9	12
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	92,3	92,3	4
4 bis 6	in %	7,3	7,4	22
7 und mehr	in %	0,4	0,3	23

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.914	1.219	15
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	1.486	1.490	9
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	69,5	69,7	5
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	11,1	20,7	13
nach §34 BauGB	in %	88,9	79,3	12

Impressionen



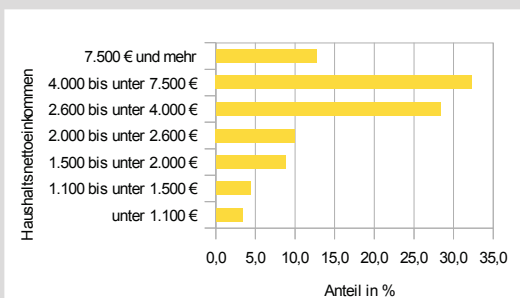
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 22: Aubing-Lochhausen-Langwied

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	43.229	44.064	21
Bevölkerungsdichte	EW/ha	12,7	12,9	25
Wohnungsdichte	WE/ha	5,7	5,8	25
Belegungsdichte	EW/WE	2,2	2,2	3

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	20.747	21.200	22
darunter Einpersonenhaushalte	in %	42,2	42,9	23
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	2,1	2,0	3
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	32,4	32,2	18
Kaufkraft	in €	28.395	27.927	17
Arbeitslosendichte*	in %	3,8	3,8	10

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

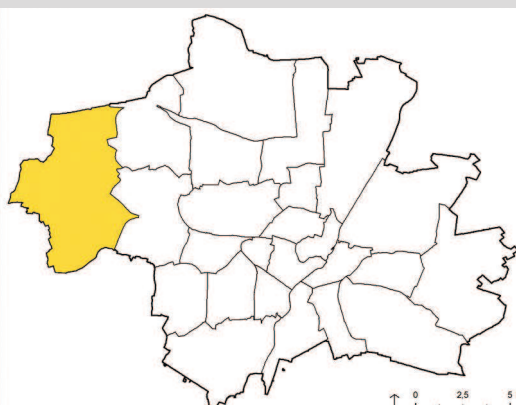
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	59,0	59,2	3
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	19,9	19,6	18
1949 bis 1968	in %	26,5	26,1	20
1969 bis 1978	in %	12,9	12,7	5
1979 und später	in %	40,8	41,7	3
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	93,0	92,8	3
4 bis 6	in %	5,4	5,6	23
7 und mehr	in %	1,6	1,6	18

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.505	1.552	10
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	297	297	19
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	72,4	71,8	4
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	103	3
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	10,6	42,5	4
nach §34 BauGB	in %	89,4	57,5	22

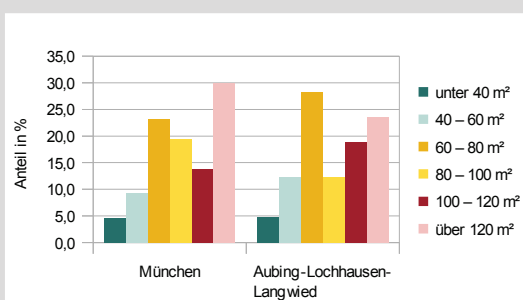
Impressionen



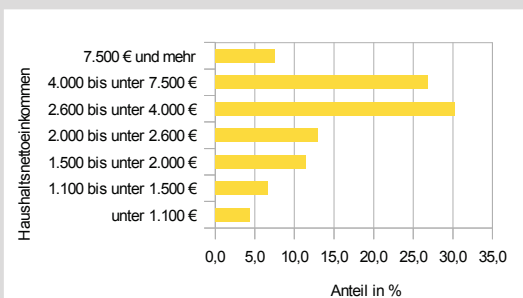
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 23: Allach-Untermenzing

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	31.671	32.208	23
Bevölkerungsdichte	EW/ha	20,5	20,8	24
Wohnungsdichte	WE/ha	9,6	9,6	23
Belegungsdichte	EW/WE	2,2	2,2	3

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	15.009	15.389	24
darunter Einpersonenhaushalte	in %	41,5	42,7	24
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	2,1	2,1	2
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	34,2	34,0	11
Kaufkraft	in €	31.593	31.290	6
Arbeitslosendichte*	in %	3,4	3,1	18

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

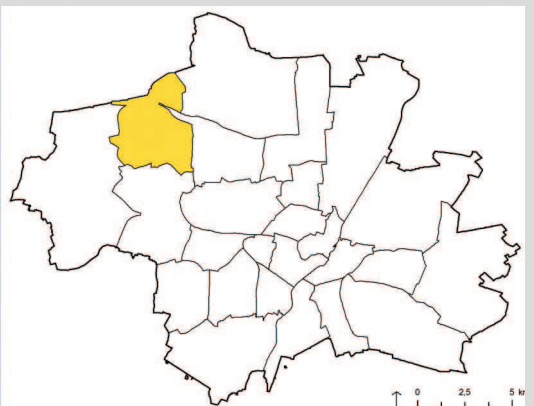
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	59,2	59,5	1
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	21,1	20,9	16
1949 bis 1968	in %	29,3	29,0	15
1969 bis 1978	in %	10,9	10,8	8
1979 und später	in %	38,7	39,4	5
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	97,6	97,6	1
4 bis 6	in %	2,4	2,4	25
7 und mehr	in %	0,0	0,0	25

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	294	343	24
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut			
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	73,5	73,9	3
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	24	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	5,8	3,8	21
nach §34 BauGB	in %	94,2	96,2	5

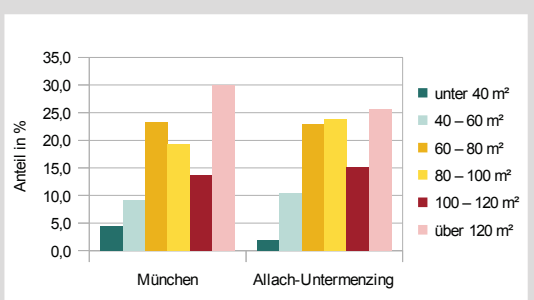
Impressionen



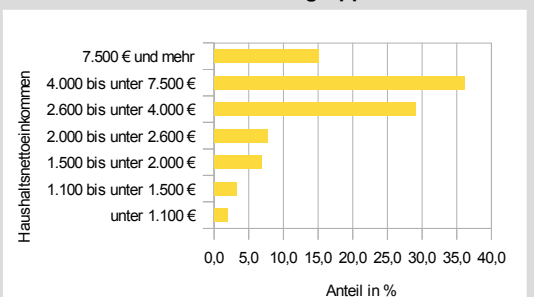
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 24: Feldmoching-Hasenberg

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	60.807	62.127	11
Bevölkerungsdichte	EW/ha	21,0	21,5	23
Wohnungsdichte	WE/ha	9,2	9,3	24
Belegungsdichte	EW/WE	2,3	2,3	1

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	28.885	29.584	17
darunter Einpersonenhaushalte	in %	44,8	45,2	22
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	2,0	2,0	4
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	29,5	29,1	24
Kaufkraft	in €	25.183	25.429	24
Arbeitslosendichte*	in %	4,9	4,7	2

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

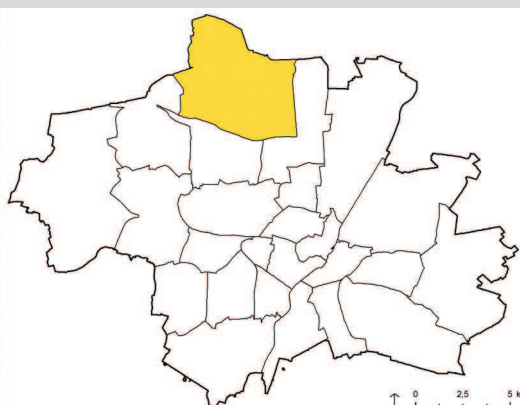
Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	50,1	50,6	7
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	12,6	12,4	24
1949 bis 1968	in %	37,1	36,4	9
1969 bis 1978	in %	11,1	10,9	7
1979 und später	in %	39,2	40,2	4
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	88,8	89,0	5
4 bis 6	in %	9,5	9,3	21
7 und mehr	in %	1,8	1,7	17

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.551	1.460	12
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	56	56	22
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	67,1	67,2	8
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	0	9
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	17,4	31,0	7
nach §34 BauGB	in %	82,6	69,0	19

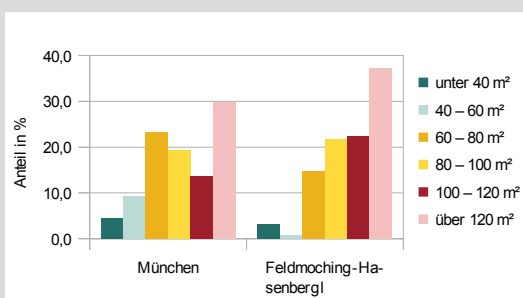
Impressionen



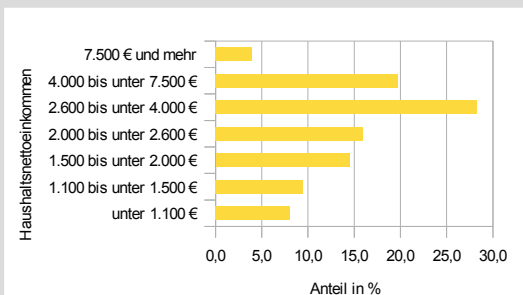
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

Stadtbezirk 25: Laim

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Strukturdaten				
Einwohner/-innen	absolut	55.672	56.379	13
Bevölkerungsdichte	EW/ha	105,3	106,7	6
Wohnungsdichte	WE/ha	59,2	59,5	6
Belegungsdichte	EW/WE	1,8	1,8	16

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungsnachfrage				
Haushalte	absolut	33.254	33.452	12
darunter Einpersonenhaushalte	in %	59,8	60,2	9
Haushaltsgröße (Ø: EW/HH)	absolut	1,7	1,7	20
Wohnfläche pro Kopf (Ø: m²/EW)	in m²	33,3	33,0	15
Kaufkraft	in €	28.630	29.040	13
Arbeitslosendichte*	in %	3,9	3,7	12

*Anteil arbeitsloser Personen an der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohngebäude				
darunter Einfamilienhäuser	in %	38,4	38,4	13
mit Baujahren von ... bis ...				
vor 1949 (Altbau)	in %	40,3	40,2	7
1949 bis 1968	in %	38,2	38,0	7
1969 bis 1978	in %	7,2	7,2	16
1979 und später	in %	14,3	14,6	23
mit ... Geschossen				
1 bis 3	in %	65,7	65,7	15
4 bis 6	in %	32,2	32,2	11
7 und mehr	in %	2,1	2,1	14

Kennzahl	Einheit	2014	2015	Rang
Wohnungen				
darunter Sozialwohnungen	absolut	1.160	746	19
darunter Genossenschaftswohnungen	absolut	3.336	3.342	2
Fläche je Wohnung (Ø: m²/WE)	in m²	59,3	59,2	20
Fertiggestellte Wohnungen				
darunter geförderter Mietwohnungsbau	absolut	0	18	7
nach Baurecht				
Bebauungsplan	in %	0,0	25,0	10
nach §34 BauGB	in %	100,0	75,0	15

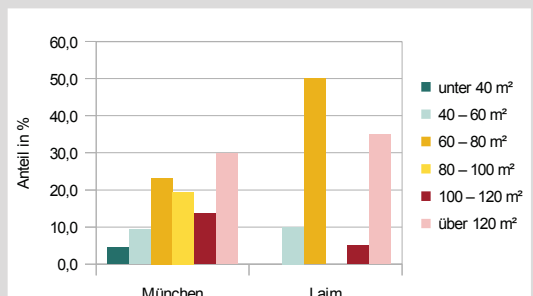
Impressionen



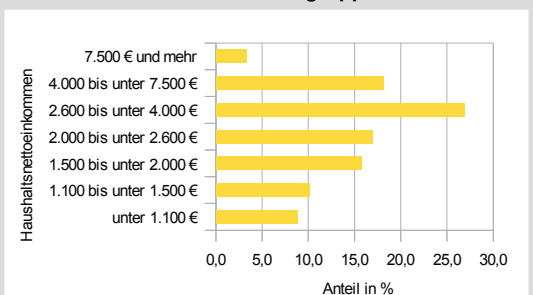
Lage in München



Fertiggestellte Wohnungen nach Größe



Haushalte nach Einkommensgruppen



EW = Einwohner/-innen; WE = Wohnung; HH = Haushalt

11 Stichwortverzeichnis

Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	36f.	Fördermittel, zum Beispiel.....	48
Alleinerziehende.....	57	Förderprogramm Energieeinsparung.....	48
Altbau.....	18, 83	Förderquoten.....	103
Altbauwohnung.....	20, 83f.	Förderung.....	95, 99, 103
Alten- und behindertengerechtes Wohnen		Freistaat Bayern.....	81f., 129
Altengerecht.....	56	Genehmigungsvorbehalt.....	36, 135
Aufwertung.....	16, 127f., 130, 133, 140	Genossenschaft.....	83, 103
Ausstattung.....	121, 133	Genossenschaften.....	39ff., 99, 103
Baufertigstellung.....	24	Haushalte.....	100, 103, 119, 122
Baufertigstellungen.....	24	Immobilienpreise.....	15, 70, 76, 80
Baugemeinschaften.....	39ff., 99	Innenstadt.....	128
Baugenehmigung.....	24	Kappungsgrenze.....	91
Bauland.....	70	Kaufkraft.....	15
Baupreise.....	73, 100	KfW-Effizienzhaus 70.....	48
Baurechtschaffung.....	22	KomPro.....	99ff.
Bauträger.....	101	KomPro A.....	101
Bayern.....	81	Kosten.....	80, 85, 89, 92
Belegung.....	103, 119	Langfristige Siedlungsentwicklung.....	
Belegungsrecht.....	99, 103	Nachverdichtung.....	127f.
Belegungsrechten.....	103	Umstrukturierung.....	23, 139
Bestellerprinzip.....	5, 91f.	Lebenshaltung.....	81
Betriebskosten.....	80, 92	Luxusmodernisierung.....	134
Bevölkerung.....	3	Makler.....	84
Bevölkerungsentwicklung.....	3, 5, 15f., 23, 43, 50f., 54, 128, 133, 139	Mietberatung.....	92
Bewohnerstruktur.....	36	Miete.....	123
Bundespolitik.....	81, 88, 91, 95, 99, 111, 119, 121, 128f., 140	Basismiete.....	80
Eigentümerquote.....	65	Mieterhöhung.....	92
Eingriffsreserve.....	16, 111, 113	Nebenkosten.....	89
Einkommen.....	99, 103	Wiedervermietung.....	84
Einkommengrenzen.....		Mietpreisbremse, Kappungsgrenze.....	91
Mittlere Einkommen.....	85	Mieten.....	15, 70, 80, 83ff., 88, 103
Einkommensorientierte Förderung.....	99ff.	Betriebskosten.....	43, 80
Einkommensorientierte Förderung (EOF)		Bewilligungsmiete.....	99
.....	99	Eingangsmiete.....	99
3Energieeffizienz.....	42	Erstvermietung.....	83f.
Energieeinsparung.....	48	Mietbelastung.....	99
Energieeinsparverordnung.....	44, 48	Mietberatung.....	92
Erhaltungssatzung.....	36, 127, 131, 133ff., 140	Mieten allgemein.....	15f., 31, 70, 80, 83ff., 88, 92, 99, 115, 120, 139
Erhaltungssatzungs.....	131	Mietobergrenzen.....	120
Erstbezugsmieten.....	83	Mietpreiserhöhung.....	89, 92
Förderprogramm Energieeinsparung.....	48	Mietspiegel.....	47, 80, 88f., 92
Familiengerecht.....	121	Nebenkosten.....	89
Fertigstellungen.....	24, 27, 31	Vergleichsmiete.....	88
Fördermittel.....	99	Wiedervermietung.....	16, 83f., 139
		Mieterstruktur.....	115, 140
		Mietobergrenzen.....	120

Mietpreisbremse.....	86, 91	Vergabeverfahren.....	96
Mietspiegel.....	80, 88f., 92	Konzeptausschreibung.....	96
Mietspiegel für München 2015.....	88f.	Verkauf.....	95, 103
Mikrozensus.....	83	Verkehrswert.....	96
Modernisierung.....	92	Vermietung.....	84
München Modell.....	99, 101, 103	Vormerkungen.....	16
München Modell Miete.....	99, 101	Wanderung.....	15
Münchner Mischung.....	5, 96	Wiedervermietungsmieten.....	84
Negativbescheinigung.....	138	Wohnen in München IV.....	103
Obdachlose.....	122	Wohnflächenkonsum.....	84, 101
Preisgebunden.....	88, 119	Wohnflächenmehrung.....	61, 139
Region 14.....		Wohngeld.....	121
Umland.....	67f., 139	Wohnheime.....	88
Sanierung.....	44, 92, 127	Wohnlage.....	91
Sanierungsgebiet.....	127ff.	Wohnumfeld.....	127, 130
Sozialbindung.....	111	Wohnungsbau.....	95, 99, 103, 123
Soziale Stadt.....	127, 129, 140	Wohnungsbedarf.....	17
Sozialgerechte Bodennutzung... 16, 22, 24		Wohnungsbestand... 17f., 39, 48, 84, 111,	120, 133, 139
Sozialwohnung.....	16, 88, 95, 111, 115	Wohnungserhalt.....	124
Sozialwohnungsberechtigte.....	95	Wohnungsgröße.....	101
StÄdtische Wohnungsgesellschaft.....		Wohnungslose.....	116, 122f.
Gewofag.....	48, 128	Wohnungsmarkt 3, 5, 15f., 26, 35, 55, 63,	79, 95, 111, 115, 122, 139
GWG.....	3, 48, 128	Nachfrage.....	35
MGS.....	127, 130	Wohnungsangebot.....	17
Stadterneuerung.....	127, 140	Wohnungsmarkspannung.....	35, 115
StÄdtevergleich.....	31, 63	Wohnungsnachfrage.....	5, 50, 59
StÄdtische Wohnungsgesellschaft.....		Wohnungsmarkt ebenfalls.....	139
Gewofag.....	48, 128	Wohnungssituation.....	1
GWG.....	3, 48, 128	Wohnungsunternehmen.....	101, 113
MGS.....	127, 130	Wohnungsvergabe.....	116
Stadtsanierung.....	127, 129f., 140	Wohnwert.....	91
Subjektförderung.....	99	Zielzahl.....	22
Umwandlung.....	36ff., 92, 134	Zweckentfremdung.....	134, 136
Unterbringung.....	122f.	Zweite Miete.....	89
Unterkünfte.....	116	67	
VerbÄnde.....	123	Immobilienpreise.....	70, 76
VerdrÄngung.....	131		
Vergabe.....	115, 119		