

**Wohnungsmarktbeobachtung München  
– Bericht zur Wohnungssituation 2016-2017**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14283**

Anlage:  
Bericht zur Wohnungssituation 2016-2017

**Bekanntgabe des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist beauftragt, den Bericht zur Wohnungssituation in München regelmäßig fortzuschreiben und dem Stadtrat vorzulegen. Dies ist die 16. Fortschreibung des Berichtes (siehe Anlage). Sie umfasst die Berichtsjahre 2016 bis 2017.

Der Wohnungssituationsbericht fasst die wichtigsten Entwicklungen am Wohnungs- und Immobilienmarkt in München zusammen. Dabei werden speziell die Bereiche Wohnungsangebot und -nachfrage, Immobilienpreise und Mieten, sozialer Wohnungsbau und Förderprogramme im Zeitraum 2016 bis Ende 2017 genauer beleuchtet.

Die Anspannung auf dem Münchener Wohnungsmarkt wird im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen bestimmt:

- Bevölkerungswachstum:  
Mehr Menschen benötigen Wohnraum. Rund 1,5 Millionen Münchnerinnen und Münchner leben in 837.000 Haushalten. 75 Prozent wohnen zur Miete.
- Zunahme der Einpersonenhaushalte:  
Mehr Haushalte benötigen eine eigene Wohnung. In 55 Prozent der Haushalte lebt nur eine Person. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen.
- Verbleib in zu großen Wohnungen bei Haushaltsverkleinerung und Überbelegung von Wohnungen:  
Wohnflächenkonsum entkoppelt sich vom Bedarf. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt bei 39 Quadratmetern.

- Gute wirtschaftliche Lage:  
Hohe Wohnkosten werden in Kauf genommen. Für eine Wohnung im Erstbezug werden über 19 Euro je Quadratmeter verlangt. Bei Mieterwechsel lag die Angebotsmiete im Durchschnitt bei rund 16,50 Euro je Quadratmeter.
- Ablauf von Sozialbindungen:  
Günstiger Wohnraum geht verloren. Rund 10 Prozent des Wohnungsbestandes bilden die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München.
- Zunehmende Flächenkonkurrenz:  
Wohnraum wird knapper und teurer. Der Anstieg der Preise für Wohnbauland setzte sich in den Berichtsjahren fort (+15 Prozent).

Bei der Bewältigung der hiermit verbundenen Herausforderungen lässt die Landeshauptstadt München nichts unversucht. Ihr große Engagement für mehr bezahlbaren Wohnraum zeigt sich dabei auch in der Statistik: So wurde im Jahr 2017 mit fast 8.300 fertiggestellten Wohnungen ein neues Rekordergebnis erzielt. Rund jede siebte davon, wurde im geförderten Wohnungsbau erstellt.

Der Bericht zur Wohnungssituation 2016-2017 wird nach Bekanntgabe in der heutigen Sitzung der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der als Anlage beiliegende Bericht wird in digitaler Fassung auf der München-Portal-Seite eingestellt unter:  
<http://www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung>

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 erhalten jedoch einen Abdruck.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**III. Abdruck von I. mit II.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**IV. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1 – 25
3. An das Direktorium HA II / BA
4. An das Direktorium – Statistisches Amt
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Sozialreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, I/01 BVK, I/1, I/12, I/21, I/4
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
12. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22  
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3