



Bericht zur Wohnungssituation in München

2016–2017



Liebe Leserinnen und Leser,

bereits vor vierzig Jahren ist der „Bericht zur Wohnungssituation in München“ erschienen. Auch damals war der Wohnungsmarkt stark angespannt. Die Ursachen dafür waren die niedrige Baurechtsschaffung in den Vorjahren, hohe Zinsen und ausstehende Sanierungen. Heute sind der fortwährende Bevölkerungszuwachs, die begrenzten Flächenressourcen und die hohe Attraktivität von Immobilien als Anlageform die Hauptgründe für die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt.

Damals wie heute reagiert die Landeshauptstadt München auf die Entwicklungen mit einer deutlichen Erhöhung der Baurechtsausweisungen und Baugenehmigungen.

Seit 1980 wurden durchschnittlich 6.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. So erhöhte sich der Wohnungsbestand Münchens in den letzten vierzig Jahren um 230.000 Wohneinheiten. Dies entspricht etwa 30 Prozent des heutigen Bestandes von rund 800.000 Wohnungen.

Im gleichen Zeitraum kam es zu einem Einwohnerzuwachs von rund 260.000 Menschen. Zusätzlich erhöhte sich der Wohnflächenverbrauch pro Kopf seitdem von 35 Quadratmeter auf über 39 Quadratmeter, sodass die Nachfrage nach Wohnungen trotz der hohen Bautätigkeit kontinuierlich zugenommen hat.

Hinzu kommt, dass immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, weshalb die Zahl der geförderten Wohnungen kontinuierlich sinkt. Die Landeshauptstadt München wirkt dieser Entwicklung durch eine hohe Zahl an städtischen Neubaumaßnahmen entgegen. Zudem werden alle kommunalen Möglichkeiten zum Schutz des Wohnungsbestandes voll ausgeschöpft.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten weiteren Einwohnerzuwachses, ist es essenziell, diese Maßnahmen auch in Zukunft fortzuführen, weiterzuentwickeln und mit einem entsprechenden Fördermittelrahmen zu unterstützen.

Basis der wohnungspolitischen Arbeit ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München“, das alle fünf Jahre fortgeschrieben wird. Der „Bericht zur Wohnungssituation in München“ dient hierfür regelmäßig als wichtige Daten- und Entscheidungsgrundlage.

„Wohnen in München VI“ (2017 bis 2021) ist mit einem Fördermittelbudget von 870 Millionen Euro aktuell das finanziell größte kommunale Wohnungsprogramm in Deutschland. Unser Ziel ist ein lebenswertes München für alle Bürgerinnen und Bürger. Die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum hat oberste Priorität.



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin



Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	1			
1	München im Überblick und wichtige Trends	8			
2	Wohnungsnachfrage	12			
2.1	Bevölkerungsbestand und -entwicklung	13			
2.2	Entwicklung der Haushalts- und Familientypen	19			
2.3	Ökonomische Faktoren	22			
2.4	Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt	26			
3	Wohnungsangebot	28			
3.1	Wohnungsbestand	29			
3.2	Bautätigkeit	32			
3.2.1	Baurechtschaffung und Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	34			
3.2.2	Baugenehmigungen	37			
3.3.3	Fertigstellungen und Abbrüche	39			
4	Immobilienpreise und Mieten	42			
4.1	Grundstücksmarkt	43			
4.2	Zins- und Baupreisentwicklung	45			
4.3	Immobilienpreise	46			
4.3.1	Kaufpreise im Neubau	46			
4.3.2	Kaufpreise im Bestand (Wiederverkauf)	48			
4.4	Mieten	51			
4.4.1	Entwicklung der Bestandsmieten	52			
4.4.2	Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten	53			
4.4.3	Mietspiegel 2017	56			
5	Wohnungsbauförderung und Schutzinstrumente der Bestandspolitik	58			
5.1	Bedarf an günstigem und gesichertem Wohnraum	59			
5.1.1	Registrierungen für geförderte Wohnungen und Vergabe	60			
5.1.2	Bestand an geförderten Wohnungen und Bindungsauslauf	63			
5.2	Geförderter Wohnungsbau	66			
5.2.1	Einkommensorientierte Förderung, Münchner Wohnungsbau und München Modell Miete	71			
5.2.2	München Modell Eigentum, Baugenossenschaften und Baugemeinschaften	71			
			5.3	Ergänzende Fördermaßnahmen	74
			5.3.1	Konzeptioneller Mietwohnungsbau	74
			5.3.2	Erwerb von Belegungsrechten	74
			5.3.3	Wohngeld	74
			5.3.4	Unterbringung von Wohnungslosen	76
			5.4	Instrumente des Bestandsschutzes	77
			5.4.1	Erhaltungssatzungen	79
			5.4.2	Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	83
			6	Energieeffizienz und Sanierung	86
			6.1	Energieeffizienz im Wohnungsneubau und -bestand	87
			6.2	Stadtsanierung – „Soziale Stadt“, „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“	95
			7	Fazit und Ausblick	98
				Stichwortverzeichnis	100

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung seit 2008	13	Abbildung 15: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 1998	49
Abbildung 2: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2008 und 2017	15	Abbildung 16: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen seit 1998	49
Abbildung 3: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Mieten seit 2008	16	Abbildung 17: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser in durchschnittlichen und guten Wohnlagen seit 2008	50
Abbildung 4: Entwicklung der Haushaltsstruktur seit 2012	19	Abbildung 18: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Großstadtvergleich seit 2008	50
Abbildung 5: Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen 2017	20	Abbildung 19: Entwicklung der Erstbezugs- und Wiedervermietungsflächen seit 2008	56
Abbildung 6: Entwicklung der Erstbezugsmieten und der Arbeitslosenquote seit 2000	22	Abbildung 20: Verteilung der Haushalte auf die Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell seit 2008	59
Abbildung 7: Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken 2013 und 2017	23	Abbildung 21: Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe 2017	60
Abbildung 8: Nachfrage nach Miete und Eigentum verschiedener Haushalts- und Einkommensgruppen 2017	27	Abbildung 22: Entwicklung der besonders dringlichen Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen seit 2008	63
Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte seit 2008	30	Abbildung 23: Entwicklung der Eingriffsreserve seit 2008	67
Abbildung 10: Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent 2017	30	Abbildung 24: Verteilung der Wohnungsbauprogramme bzw. -arten bei der Grundstücksvergabe im Neubau auf städtischen Siedlungsflächen	69
Abbildung 11: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 2008	32	Abbildung 25: Heizwärmebedarf nach Energiestandard, Heizwärmekosten einer mit Fernwärme versorgten, durchschnittlich großen Münchner Wohnung	88
Abbildung 12: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2008	38	Abbildung 26: Heizwärmebedarf nach Energiestandard, Heizwärmekosten einer mit Fernwärme versorgten, durchschnittlich großen Münchner Wohnung	90
Abbildung 13: Veränderung der Preise für Wohnbauland seit 1995	43	Abbildung 27: Wohnanlage an der Gollierstraße – Holzbau in Niedrigenergiehausstandard	93
Abbildung 14: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2017	44		

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München	11	Tabelle 17: Verbraucherpreisindex – Entwicklung der Lebenshaltungskosten und Mieten in Bayern und Deutschland seit 2008	52
Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung seit 2008	14	Tabelle 18: Entwicklung der Bestandsmieten seit 2008	53
Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen seit 2008	29	Tabelle 19: Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit seit 2008	61
Tabelle 4: Baurechtschaffung seit 2008	34	Tabelle 20: Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen nach ausgewählten Haushaltstypen seit 2008	61
Tabelle 5: SoBoN-Bindungsverträge seit 2008	34	Tabelle 21: Vergabe von geförderten Wohnungen seit 2008	62
Tabelle 6: Baugenehmigungen nach Gebäudetyp seit 2008	35	Tabelle 22: Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen an deutsche und ausländische Haushalte seit 2008	62
Tabelle 7: Baugenehmigungen in München und Umland seit 2008	36	Tabelle 23: Bestand der geförderten Wohnungen nach Stadtbezirken 2017	64
Tabelle 8: Bauüberhang seit 2008	36	Tabelle 24: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2008	67
Tabelle 9: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2008	37	Tabelle 25: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2008	68
Tabelle 10: Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp seit 2008	38	Tabelle 26: Grundstückswertverzicht beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2013	69
Tabelle 11: Wohnungsabbrüche seit 2008	39	Tabelle 27: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau seit 2013	70
Tabelle 12: Fertiggestellte Wohnungen in München und Umland seit 2008	40	Tabelle 28: Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2008	72
Tabelle 13: Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland seit 2008	45	Tabelle 29: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen seit 2008	73
Tabelle 14: Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen in Bayern seit 2010	47	Tabelle 30: Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften seit 2008	73
Tabelle 15: Entwicklung der Kaufpreise nach Wohnungsgröße für neugebaute Eigentumswohnungen	47		
Tabelle 16: Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnfläche für neugebaute Eigentumswohnungen	48		

Tabellenverzeichnis (Fortsetzung)

Tabelle 31: Fertiggestellte Wohnungen in Baugemeinschaften seit 2008	73
Tabelle 32: Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwoh- nungsbau seit 2014	75
Tabelle 33: Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld seit 2008	75
Tabelle 34: Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp seit 2008	76
Tabelle 35: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft seit 2008	76
Tabelle 36: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2017	77
Tabelle 37: Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge	79
Tabelle 38: Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum	80
Tabelle 39: Vollzugsstatistik – Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen	82
Tabelle 40: Zahl der aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2008	83
Tabelle 41: Bescheide zu Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau	84
Tabelle 42: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung seit 2008	85
Tabelle 43: Inanspruchnahme der KfW-Energieeffizienz- Programme in München	88
Tabelle 44: Energiesparender Wohnungsneubau durch die städtischen Wohnungsgesellschaften seit 2013	91

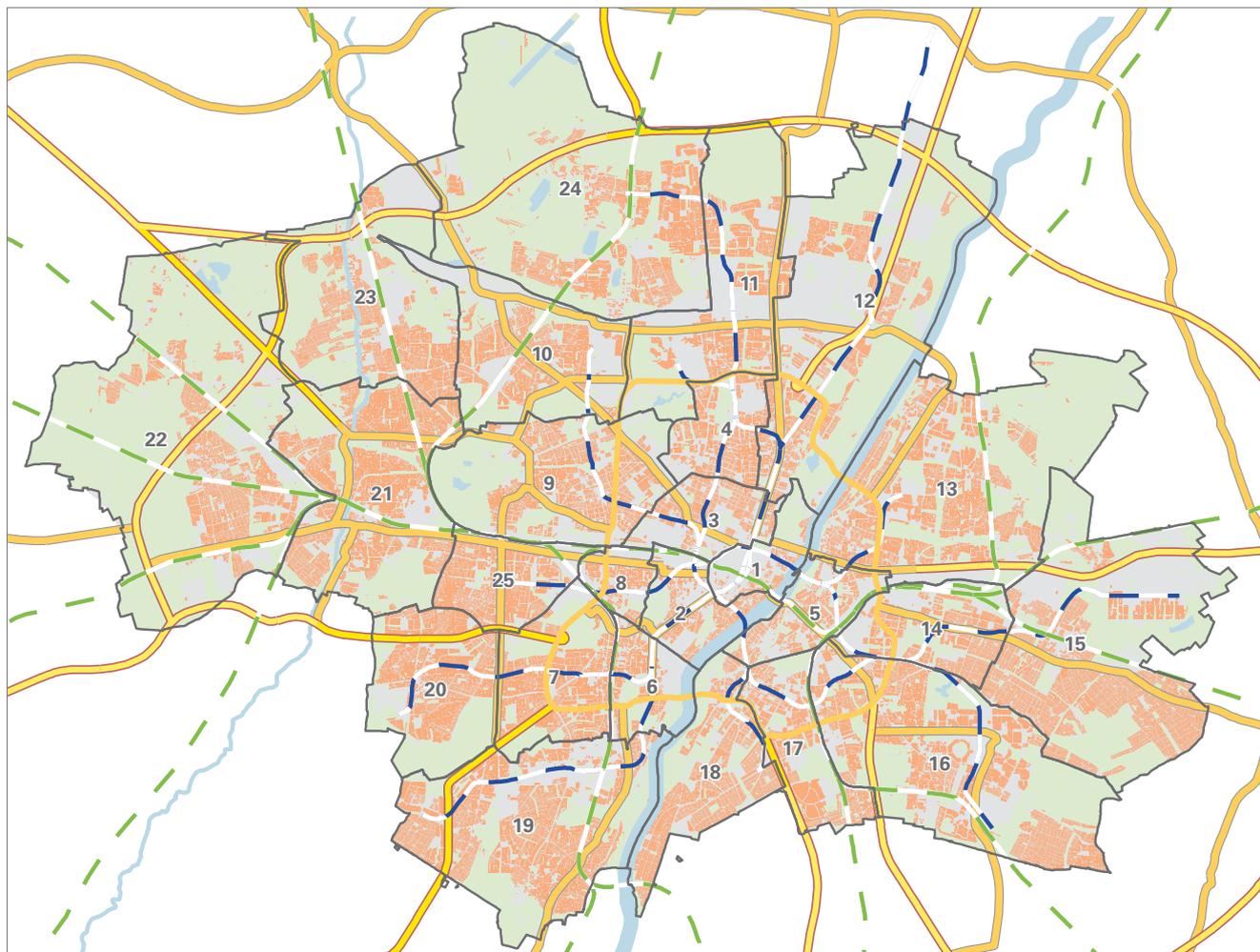
Kartenverzeichnis

Karte 1: München mit Stadtbezirken	9	Karte 15: Anteil der Wohneinheiten, für die eine Umwandlung in Eigentum beantragt wurde 2013–2017	81
Karte 2: Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge) nach Stadtbezirksteilen 2016–2017	17	Karte 16: Sanierungsgebiete in München 2017	94
Karte 3: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2017	18		
Karte 4: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2017	21		
Karte 5: Jährliche Kaufkraft je Einwohner/-in nach Stadtbezirksteilen 2017	24		
Karte 6: Wohnfläche pro Person in m ² in den Stadtbezirksteilen 2017	25		
Karte 7: Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet vor 1949)	31		
Karte 8: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)	33		
Karte 9: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in der Region München 2013 bis 2017	41		
Karte 10: Erstbezugsmieten (nettokalt) 2017	54		
Karte 11: Wiedervermietungsmieten (nettokalt) 2017	55		
Karte 12: Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel 2017	57		
Karte 13: Geförderte Wohnungen nach Stadtbezirksteilen 2017	65		
Karte 14: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2017	78		

1

München im Überblick und wichtige Trends

Karte 1: München mit Stadtbezirken



- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1 Altstadt – Lehel | 16 Ramersdorf – Perlach |
| 2 Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt | 17 Obergiesing – Fasangarten |
| 3 Maxvorstadt | 18 Untergiesing – Harlaching |
| 4 Schwabing – West | 19 Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln |
| 5 Au – Haidhausen | 20 Hadern |
| 6 Sendling | 21 Pasing – Obermenzing |
| 7 Sendling – Westpark | 22 Aubing – Lochhausen – Langwied |
| 8 Schwanthalerhöhe | 23 Allach – Untermenzing |
| 9 Neuhausen – Nymphenburg | 24 Feldmoching – Hasenbergl |
| 10 Moosach | 25 Laim |
| 11 Milbertshofen – Am Hart | |
| 12 Schwabing – Freimann | |
| 13 Bogenhausen | |
| 14 Berg am Laim | |
| 15 Trudering – Riem | |

1 Stadtbezirk

ÖPNV

- S-Bahn
- U-Bahn

Straßennetz

- Hauptstraße
- Autobahn

- Wohnbebauung
- Gewässer
- Grünfläche / keine Bebauung
- sonstige Bebauung

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat – GeodatenService
Datengrundlagen:
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stand: 2017

Mit dem vorliegenden Bericht wird ein wichtiger Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung in München fortgeschrieben. Zum einen werden so die Entwicklungen für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt, für die Politik und für die Öffentlichkeit transparent dargestellt. Zum anderen dienen die aufbereiteten Daten als Entscheidungsgrundlage für das Wohnungspolitische Handlungsprogramm, in welchem die Ziele und Aktivitäten der kommunalen Wohnungspolitik festgelegt werden (vgl. „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021). Für einen schnellen Überblick finden sich zu Beginn eines jeden Kapitels die jeweils zentralen Kernaussagen.

Die in Tabelle 1 dargestellten Kennzahlen zu Nachfrage, Angebot und Immobilienpreisen zeigen im Vergleich mit dem vorangegangenen Berichtszeitraum 2014/15, dass sich die Markteinflussfaktoren nicht geändert haben. Nach wie vor ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum die größte wohnungspolitische Herausforderung der Landeshauptstadt München.

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

- Bevölkerungswachstum – Mehr Menschen benötigen Wohnraum
- Zunahme der Einpersonenhaushalte (Singularisierung) – Mehr Haushalte benötigen eine eigene Wohnung
- Verbleib in zu großen Wohnungen bei Haushaltsverkleinerung (Remanenzeffekte) und Überbelegung von Wohnungen – Wohnflächenkonsum entkoppelt sich vom Bedarf
- Gute wirtschaftliche Lage – Hohe Wohnkosten werden in Kauf genommen
- Ablauf von Sozialbindungen – Günstiger Wohnraum geht verloren
- zunehmende Flächenkonkurrenz – Wohnraum wird knapper und teurer

Wachstum, Verjüngung und Internationalisierung der Bevölkerung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird stark durch die anhaltende Zunahme der Bevölkerung beeinflusst. 2017 lebten bereits mehr als 1,5 Millionen Menschen in der Landeshauptstadt. Die Entwicklung Münchens wird auch in den nächsten 20 Jahren durch Wachstum gekennzeichnet sein. Dies gilt sowohl für die Kernstadt als auch für die gesamte Region München. Der Großteil des Wachstums basiert auf der Zuwanderung junger Menschen, die für Studium und Arbeit aus dem In- und Ausland in die Landeshauptstadt ziehen. Viele der hier Lebenden und Zugezogenen befinden sich außerdem in der Phase der Familiengründung, was eine hohe Zahl an Geburten und damit auch ein natürlich bedingtes Bevölkerungswachstum mit sich bringt.

Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Münchener Bevölkerung lag im Jahr 2017 bei 27,2 Prozent und wird sich auch in Zukunft leicht erhöhen.

Singularisierung, Remanenzeffekte und Wohnflächenkonsum der Haushalte

Der Anstieg der Haushaltszahlen kann nicht alleine durch die Bevölkerungszunahme erklärt werden. Auch der anhaltende Trend zur Singularisierung, das heißt der Zunahme der Zahl an Einpersonenhaushalten (2017: 55 Prozent), spielt eine Rolle.

Der Wohnflächenkonsum pro Kopf (2017: 39 Quadratmeter) wird angesichts der hohen Mieten und Kaufpreise voraussichtlich in Zukunft abnehmen und sich nicht wie in der Vergangenheit erhöhen. Dies kann auch die Überbelegung von Wohnungen zur Folge haben. Auf der anderen Seite kommt es zum Verbleib der Bewohnerinnen und Bewohner in zu großen Wohnungen, auch, wenn sich der Haushalt zum Beispiel aufgrund des Auszugs der Kinder oder bei Sterbefällen verkleinert hat. Grund dafür wist oftmals, dass keine bezahlbares

und passendes Angebot für eine kleinere Wohnung gefunden wird.

Stabile Wirtschaftslage und hohe Kaufkraft der Bevölkerung

Die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes fördert Zuwanderung und Internationalisierung. Die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt München ist eine der niedrigsten bundesweit (2017: 4,2 Prozent). Mit einem Kaufkraftindex von 139 lag die Kaufkraft der Münchener Bevölkerung auch für das Berichtsjahr 2017 mit 39 Punkten deutlich über dem Basiswert für Deutschland.

Steigende Kaufpreise und Mieten bei weiterem Verlust von günstigem Wohnraum

Die Kaufpreise und Mieten, die seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau liegen, werden unter anderem aufgrund der knappen werdenden Flächenreserven für den Wohnungsneubau auch weiterhin ansteigen. Durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter im Jahr 2017:

- Bestandswohnungen (Wiederverkauf): 5.850 Euro
- Neubauwohnungen: 7.400 Euro

Die Miete (bruttokalt) über alle Wohnungen im Bestand wird auf fast elf Euro je Quadratmeter geschätzt. Die Angebotsmieten je Quadratmeter (nettokalt) lagen auf einem weitaus höheren Niveau:

- Bestandswohnungen (Wiedervermietung): 16,50 Euro
- Neubauwohnungen (Erstbezug): 19,30 Euro

Über den Ablauf von Sozialbindungen geht günstiger Wohnraum verloren. Die Landeshauptstadt München unternimmt enorme Anstrengungen, um die sogenannte „Eingriffsreserve“, das heißt, den Teil des Wohnungsbestandes auf den die Landeshauptstadt München einen Zugriff hat (zum Beispiel geförderte Wohnungen, städtische Wohnungen oder Belegrechts-

Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München

Kennzahl	Einheit	München 2017	Veränderung gegenüber 2015	
Wohnungsnachfrage				
Einwohner/-in (Wohnberechtigte)	absolut	1.557.190	+ 0,4%	→
Ausländeranteil	in %	27,2	+ 0,1%-Punkte	→
Durchschnittsalter (arith. Mittel)	in Jahren	41,2	+ 0,0%	→
Zahl der Haushalte	absolut	837.344	- 0,5%	→
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Wohnberechtigte)	absolut	1,86	+ 0,9%	→
Anteil der Ein-Personenhaushalte	in %	54,9	+ 0,1%-Punkte	→
Wohnfläche pro Einwohner/-in	in m ²	38,7	- 0,7%	→
Durchschnittliche Wohndauer	in Jahren	11,4	+ 1,4%	→
Wanderungssaldo (Zuwanderungen – Abwanderungen)	in ‰	-16,1	Hinweis: Registerbereinigung	
Kaufkraftindex pro Einwohner/-in	100 = Deutschland	139,0	+ 3,4%-Punkte	↗
Arbeitslosenquote an allen zivilen Erwerbstätigen	in %	4,2	-0,7%-Punkte	→
Registrierungen für Sozialwohnungen	absolut	17.433	+ 51,1%	↑
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand	absolut	794.628	+ 1,9%	→
Baugenehmigungen (in Wohneinheiten)	absolut	13.475	+ 59,6%	↑
Baufertigstellungen (in Wohneinheiten)	absolut	8.272	+ 25,4%	↑
Sozial- und Belegrechtswohnungen	absolut	75.873	+ 1,9%	→
Bewilligte geförderte Wohnungen	absolut	2.873	+ 61,0%	↑
Immobilienpreise und Mieten				
Preis für Bauland Mehrfamilienhäuser, gute Wohnlage	in Euro/m ²	2.700	+ 28,6%	↑
Preis für Eigentumswohnung, Bestand, guter Wohnwert	in Euro/m ²	5.850	+ 20,6%	↑
Preis für Eigentumswohnung, Neubau, guter Wohnwert	in Euro/m ²	7.400	+ 17,5%	↑
Preis für Doppelhaushälfte, neu, durchschn./gute Lage	in Euro/m ²	1.120.000	+ 20,4%	↑
Mittlere Bruttokaltmiete im Wohnungsbestand	in Euro/m ²	10,81	+ 1,7%	→
Mietnebenkosten 2016 pro Monat, Vergleich zu 2014	in Euro/m ²	2,96	- 5,1%	↘

wohnungen), bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten (2017: 76.000 Wohnungen).

Zunehmende Flächenkonkurrenz und langfristige Siedlungsentwicklung

Angesichts der begrenzten Flächenressourcen, ist es eine große Herausforderung, die Einwohnerinnen und Einwohner mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum, öffentlich zugänglichen Freiräumen und Infrastruktur innerhalb der Stadtgrenze zu versorgen.

Im Projekt „Langfristige Siedlungsentwicklung“ (LaSie) werden drei Strategien der Wohnbauflächenentwicklung genannt:

- Verdichten durch bauliche Ergänzungen (zum Beispiel Aufstockung, Hinterhofbebauung, Baulückenschließung)
- Umstrukturieren durch Umwidmungen bereits bebauter Flächen (zum Beispiel als Konversion ehemaliger Kasernenflächen)
- Erweitern am Stadtrand oder in der inneren Peripherie (Bebauung ehemals landwirtschaftlicher Flächen).

Eine weitere Chance, um verdichteter zu Bauen, ist die neue Baurechtskategorie „Urbanes Gebiet“, die dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege folgt und zukünftig eine verstärkte Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung in ausgewiesenen Bereichen ermöglichen wird.

2

Wohnungsnachfrage

Informationen über die heutige und zukünftige Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in München sowie die Struktur der Bevölkerung und Haushalte sind notwendig, um abschätzen zu können, wie sich die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt entwickelt. So entstehen je nach Haushalt unterschiedliche Erfordernisse an den Wohnraum. Beispielsweise haben ältere Bewohnerinnen und Bewohner andere Wohnbedürfnisse, wie Familien mit Kindern. Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die Entwicklung der Nachfrageseite anhand ausgewählter statistischer Informationen dargestellt und die jeweiligen Hintergründe erläutert.

Kernaussagen Wohnungsnachfrage 2017:

- 1,5 Millionen Münchnerinnen und Münchner leben in 837.000 Haushalten. 75 Prozent wohnen zur Miete.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen
- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt bei 39 Quadratmetern
- Bevölkerungswachstum (2035: +19 Prozent) und Singularisierung (2017: 55 Prozent Einpersonenhaushalte) werden die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöhen
- Der Anteil der über 75-Jährigen an den Einpersonenhaushalten (12,9 Prozent) nimmt (noch) zu.
- Jährlich ziehen über 100.000 Menschen nach München; bevorzugt in zentrale Lagen.
- Bei Umzügen innerhalb Münchens konzentriert sich die Nachfrage überwiegend auf Stadtrandlagen und größere Neubaugebiete.
- Die Wohnkostenbelastung von knapp einem Drittel fällt höher aus, wenn zur Miete gewohnt und wenn Kinder im Haushalt leben.

2.1 Bevölkerungsbestand und -entwicklung

2017 lebten in der Landeshauptstadt München rund 1,5 Millionen Menschen (vgl. Tabelle 2). Bis zum Jahr 2035 wird eine Bevölkerungszunahme auf 1,85 Millionen Einwohnerinnen und

Abbildung 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung seit 2008

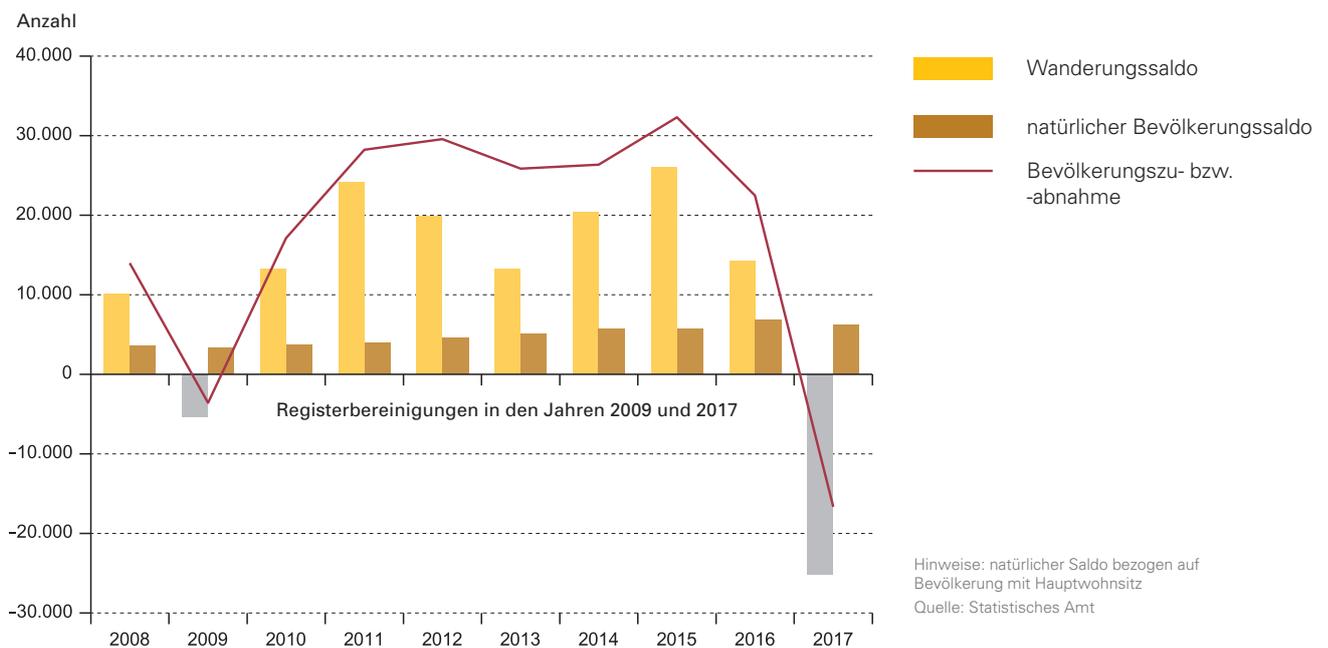


Tabelle 2:
Entwicklung der Bevölkerung seit 2008

Jahr	Bevölkerung mit Haupt- wohnsitz	Wohn- berechtigte	darunter					
			Frauen		Deutsche		Ausländerinnen und Ausländer	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2008	1.367.314	1.395.485	713.932	51,2	1.077.662	77,2	317.823	22,8
2009*	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
2016	1.542.860	1.573.843	792.318	50,3	1.135.008	72,1	438.835	27,9
2017*	1.526.056	1.557.190	786.398	50,5	1.133.672	72,8	423.518	27,2

* Registerbereinigungen

Quelle: Statistisches Amt

Einwohner prognostiziert (+19 Prozent). München ist und bleibt damit auch in Zukunft eine wachsende Stadt.

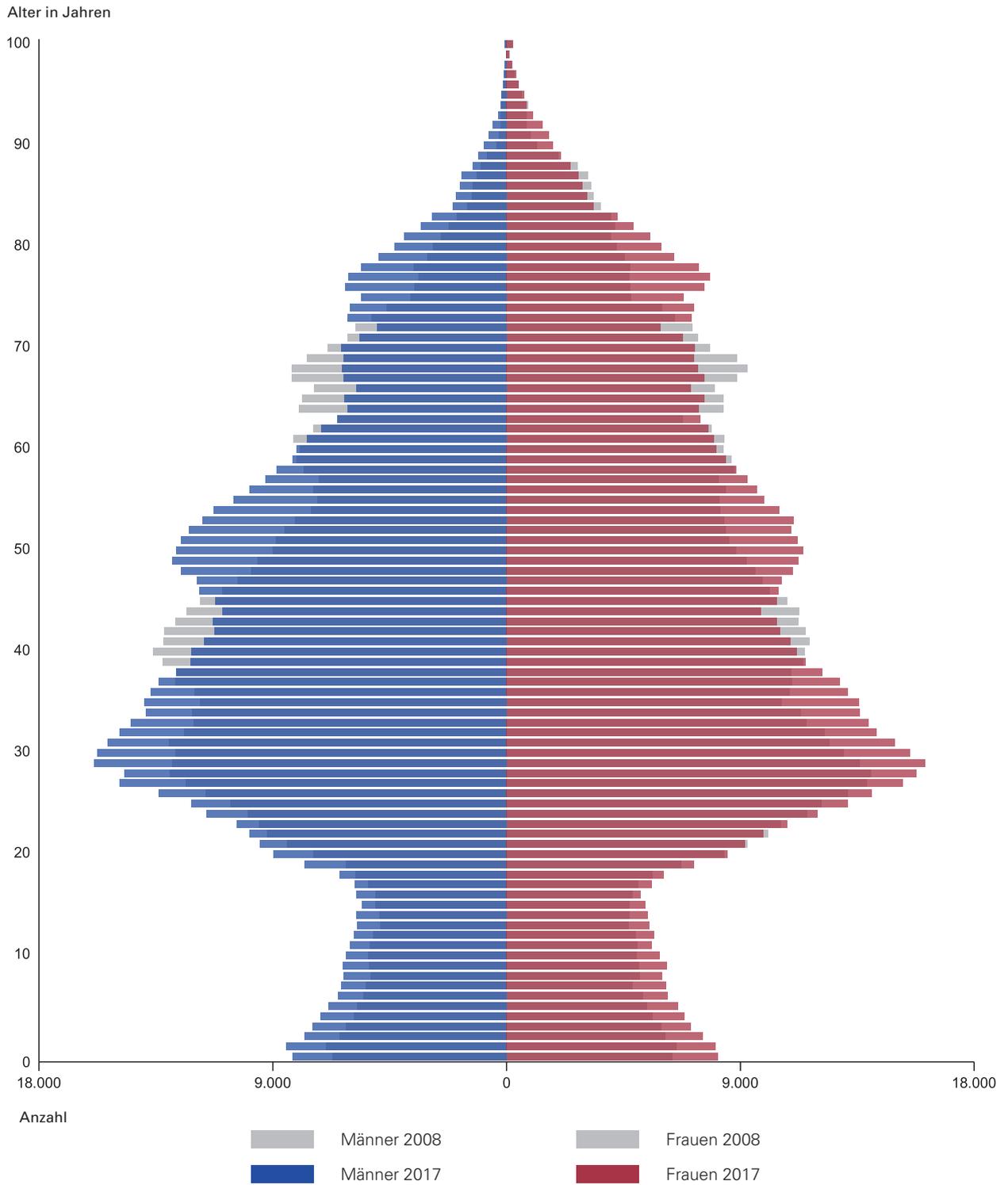
Das Wachstum wird in erster Linie durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland bestimmt aber auch durch einen Geburtenüberschuss. So wurden im Jahr 2017 mehr Kinder geboren, als Personen verstorben sind. Damit betrug die natürliche Bevölkerungszunahme 6.255 Personen (vgl. Abbildung 1). Der Anstieg der Geburtenzahlen steht in direktem Zusammenhang mit der Zuwanderung jungen Menschen.

Während der Geburtenüberschuss im Zehnjahreszeitraum zwischen 2007 und 2018 relativ gleichmäßig anstieg, unterlag der Wanderungssaldo immer wieder Schwankungen.

Hinsichtlich des Wanderungssaldos ist für das Jahr 2017 eine statistische Besonderheit zu berücksichtigen. Anlassbezogen kommt es vor, dass Personen von Amtswegen aus dem Melderegister abgemeldet werden (2017: 47.000 Abmeldungen). Dies kann, je nach Umfang der Registerbereinigung, zu einem negativen Saldo führen, obwohl sich das tatsächliche Zu- und Wegzugsverhalten nicht geändert hat. Einen ähnlichen Fall gab es bei der Einführung der Steueridentifikationsnummer in 2009 (vgl. Abbildung 1).

Die Bevölkerungszunahme in München basiert, wie in anderen wachsenden Großstädten, hauptsächlich auf dem Zuzug junger Menschen. Dies zeigt sich auch an dem hohen Anteil der 25 bis 40-Jährigen und dem vergleichsweise geringen Durchschnittsalter von 41,2 Jahren (Deutschland 2015: 44,3 Jahre). Seit dem Jahr 2008 war der Einwohnerzuwachs in dieser Altersgruppe besonders hoch. Der Zuwachs in den Altersgruppen 45 bis 55 Jahre und der über 70-Jährigen ist hingegen auf das natürliche Altern der Personen innerhalb der zehn Jahre seit 2008 zurückzuführen. Das Geschlechterverhältnis ist im Großen und Ganzen ausgeglichen (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2008 und 2017



Quelle: Statistisches Amt

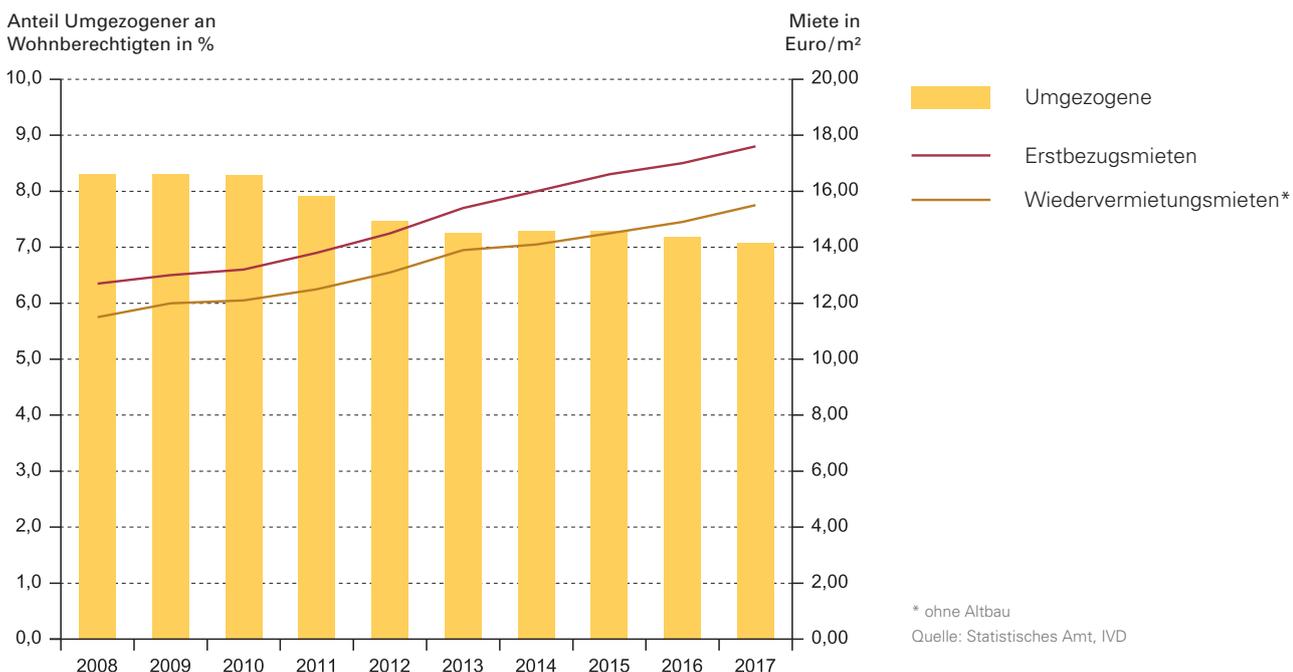
Seit dem Jahr 2009 ziehen jährlich mehr als 100.000 Menschen in die Landeshauptstadt. Mit 113.311 Personen, war die Zuwanderung auch im Jahr 2017 sehr stark. Rund 57.000 Personen zogen aus anderen Gemeinden Deutschlands, rund 53.000 Personen aus dem Ausland nach München. Bei weiteren 3.000 Personen ist das Herkunftsgebiet nicht bekannt. Die zahlenmäßig höchsten Zuwanderungen aus dem Ausland erfolgten nach wie vor aus Kroatien, Rumänien und Italien. Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Münchener Bevölkerung ist – auch bedingt durch die erhöhte Zuwanderung von Schutzsuchenden – seit dem Jahr 2015 auf über 27 Prozent angestiegen.

Etwas anders verhält es sich bei den innerstädtischen Umzügen der Münchnerinnen und Münchner. Zum einen ist die Zahl der Umzüge insgesamt seit dem Jahr 2012 zurückgegangen, was unter anderem auf die gestiegenen Mieten und das geringe Wohnungsangebot zurückzuführen ist. Offenbar sind weniger Münchnerinnen und Münchner bereit oder in der Lage, ihre Wohnung zu wechseln (vgl. Abbildung 3).

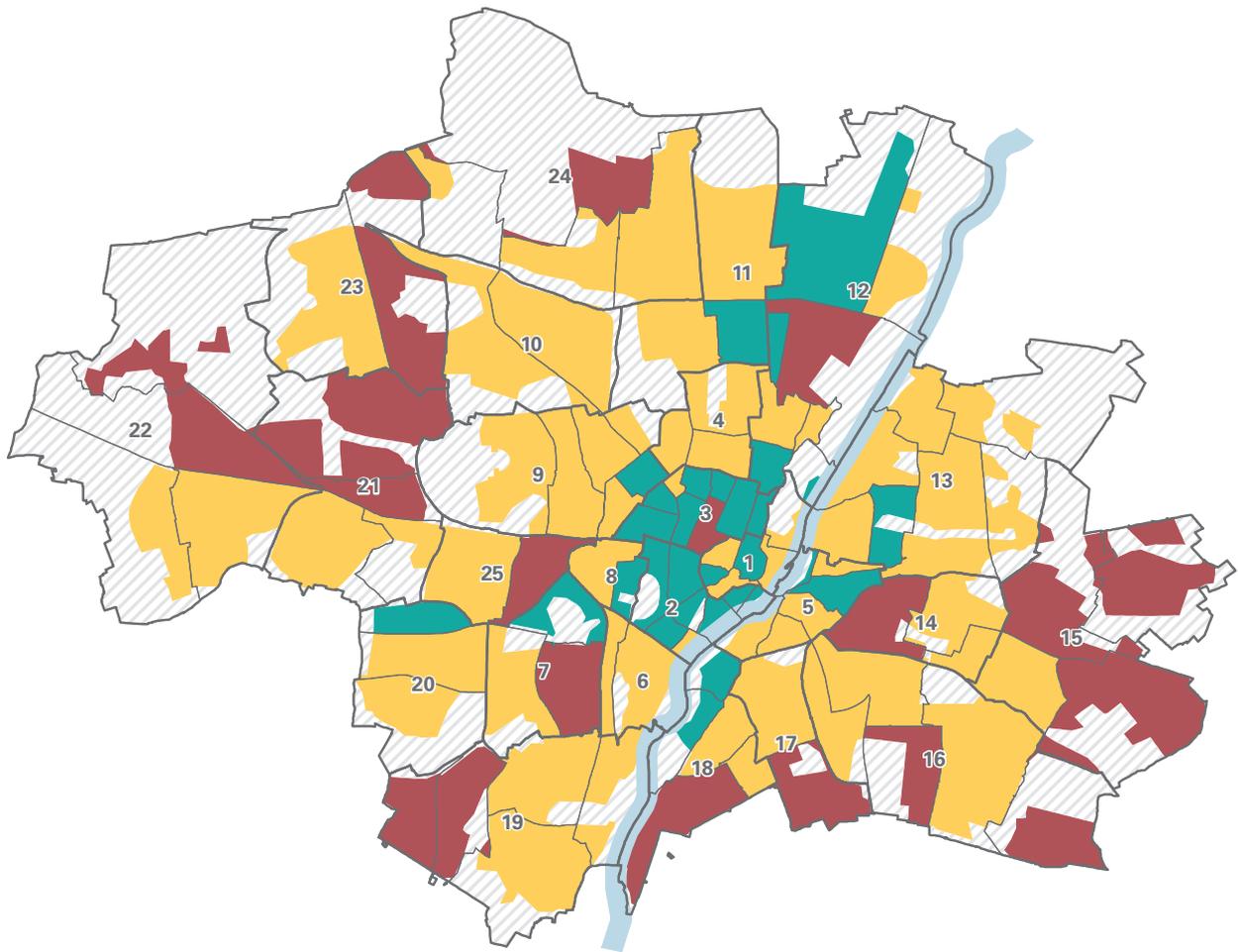
Zum anderen stehen bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Stadtgebietes bei den umziehenden Haushalten eher der Stadtrand und größere Neubaugebiete im Fokus der Nachfrage, wie die internen Wanderungsbilanzen der Stadtbezirke in Karte 2 zeigen. Aus den zentrumsnahen Bereichen ziehen mehr Münchnerinnen und Münchner wieder fort als zu.

Das beschriebene Muster im Zuzugs- und Umzugsverhalten der Bevölkerung führt dazu, dass die durchschnittliche Wohndauer mit der Entfernung vom Zentrum zu nimmt (vgl. Karte 3). Durchschnittlich wohnen die Münchnerinnen und Münchner seit rund 11 Jahren in ihren Wohnungen. Die kürzesten Wohndauern mit durchschnittlich unter sechs Jahren können – abgesehen vom Neubaugebiet in Freiham mit derzeitigen Wohndauern von drei Jahren – in der Ludwigsvorstadt festgestellt werden. Mit 15 Jahren wohnen die Haushalte in Daglfing und in der Blumenau am längsten in ihren Wohnungen.

Abbildung 3: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Mieten seit 2008



Karte 2: Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge) nach Stadtbezirksteilen 2016–2017

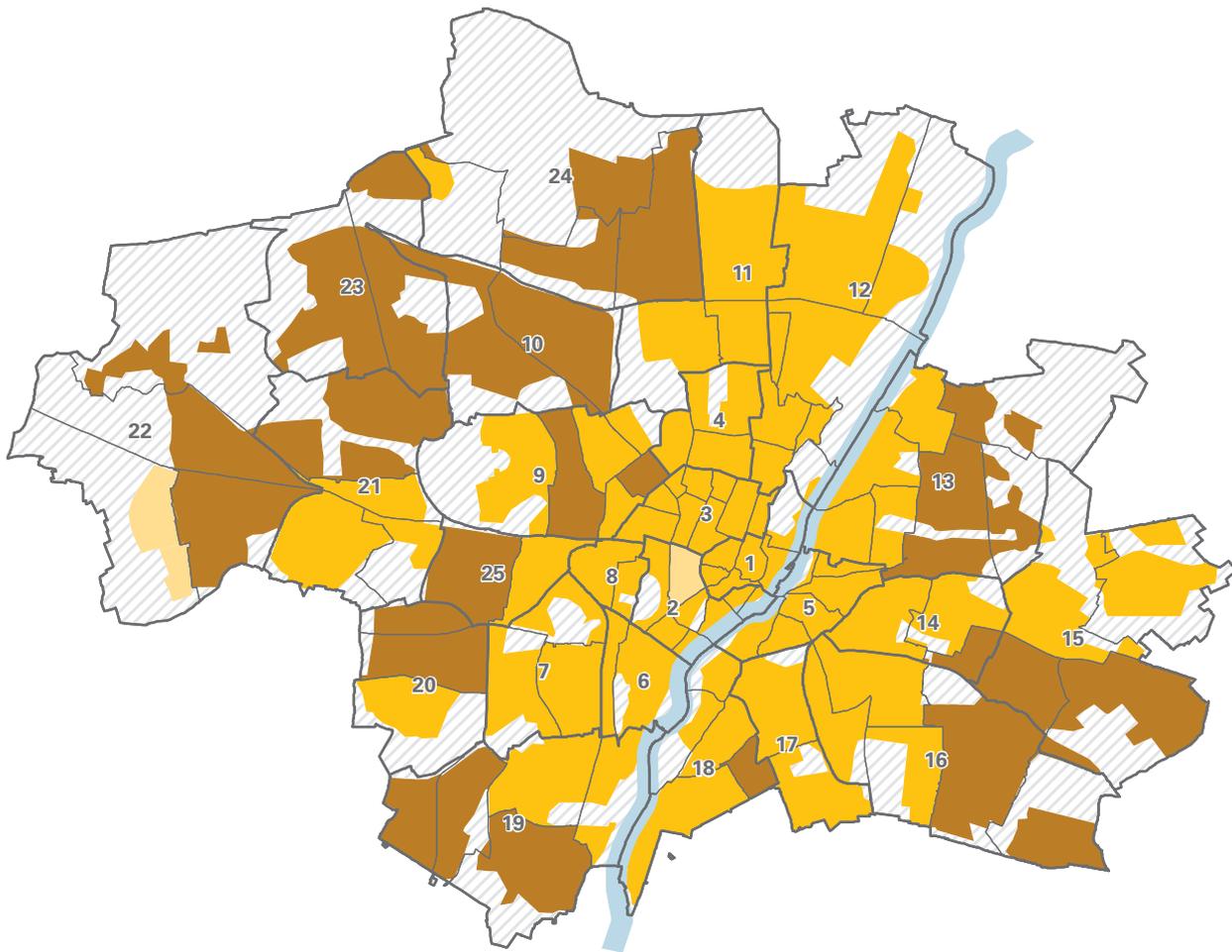


- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

- Wanderungsbilanzrate interner
Zu- und Wegzüge je 1.000 Einwohner
- negativ (mehr interne Wegzüge als Zuzüge)
 - ausgeglichen
 - positiv (mehr interne Zuzüge als Wegzüge)

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat –
Geodatenservice
Datengrundlagen:
Statistisches Amt
München,
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stand: 2017

Karte 3: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2017



- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

- Durchschnittliche Wohndauer in Jahren
- kurze Wohndauer (unter 6 Jahre)
 - mittlere Wohndauer (6 bis 12 Jahre)
 - lange Wohndauer (über 12 Jahre)

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat – GeodatenService
Datengrundlagen:
Statistisches Amt, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stand: 2017

Abbildung 4: Entwicklung der Haushaltsstruktur seit 2012



2.2 Entwicklung der Haushalts- und Familientypen

Um die Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt einschätzen zu können, ist eine Betrachtung der Haushaltszahlen oft aussagekräftiger, als die Einwohnerzahl, da in der Regel ein Haushalt in einer Wohnung lebt. Ausnahmen davon bilden Wohngemeinschaften von wirtschaftlich unabhängigen Personen, die – trotz gemeinsamer Wohnung – als mehrere Einpersonenhaushalte in die Statistik eingehen.

Zum 31.12.2017 gab es in der Landeshauptstadt München 837.344 Haushalte. Bei über der Hälfte (54,9 Prozent) handelt es sich um Einpersonenhaushalte. In 17 Prozent aller Haushalte leben Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (vgl. Abbildung 4). Im Bezug auf diese Verteilung gab es in den vergangenen Jahren kaum Veränderungen. Die höchste Zunahme wurden bei den klassischen Familienhaushalten (Mehrpersonenhaushalte mit Kindern) verzeichnet. Gegenüber

2012 ist ihr Anteil an allen Münchner Haushalten um einen Prozentpunkt auf 13,8 Prozent angestiegen. Der Anteil von Haushalten alleinerziehender Elternteile (2017: 3,2 Prozent) nahm hingegen im Verlauf des Betrachtungszeitraums 2012 bis 2017 weiter ab (–0,4 Prozentpunkte).

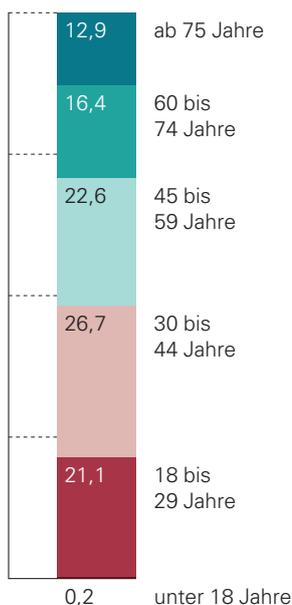
Unter den Alleinlebenden stellt die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen mit 26,7 Prozent aller Einpersonenhaushalte den größten Anteil dar. Der Anteil der Haushalte, in denen Seniorinnen oder Senioren im Alter von 75 oder mehr Jahren alleine leben, liegt mit 12,9 Prozent darunter, hat jedoch in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Während im Jahr 2011 knapp neun Prozent der Einpersonenhaushalte auf diese Altersgruppe entfielen, waren es im letzten Berichtsjahr 2015 bereits 12 Prozent.

In 24,7 Prozent der Haushalte leben zwei Personen. Deutlich seltener sind Dreipersonenhaushalte (10,1 Prozent), Vierpersonenhaushalte (7,4 Prozent) oder Haushalte mit fünf und mehr Personen (3,0 Prozent) (vgl. Abbildung 5). Gegenüber dem letzten Berichtsjahr 2015 ist der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen leicht angestiegen.

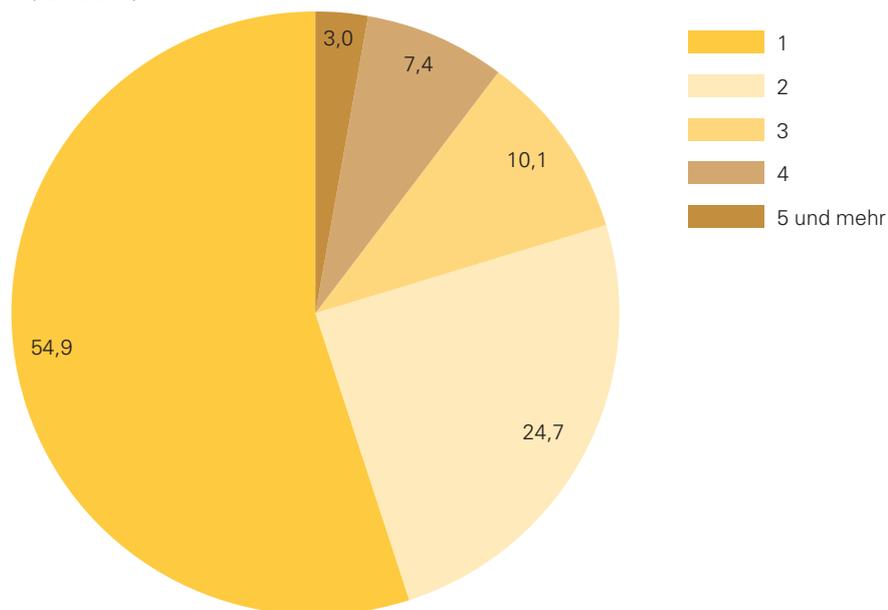
Im Jahr 2017 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Landeshauptstadt München 1,8 Personen. Nach Stadtbezirksteilen betrachtet zeigen sich Differenzen zwischen zentralen Lagen in der Altstadt sowie der Maxvorstadt mit teilweise weniger als 1,5 Personen pro Haushalt und den Stadtrandgebieten mit bis zu 2,7 Personen je Haushalt, wie zum Beispiel in der Messestadt Riem (vgl. Karte 4).

Abbildung 5: Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen 2017

Einpersonenhaushalte nach Altersgruppen (Anteil in %)

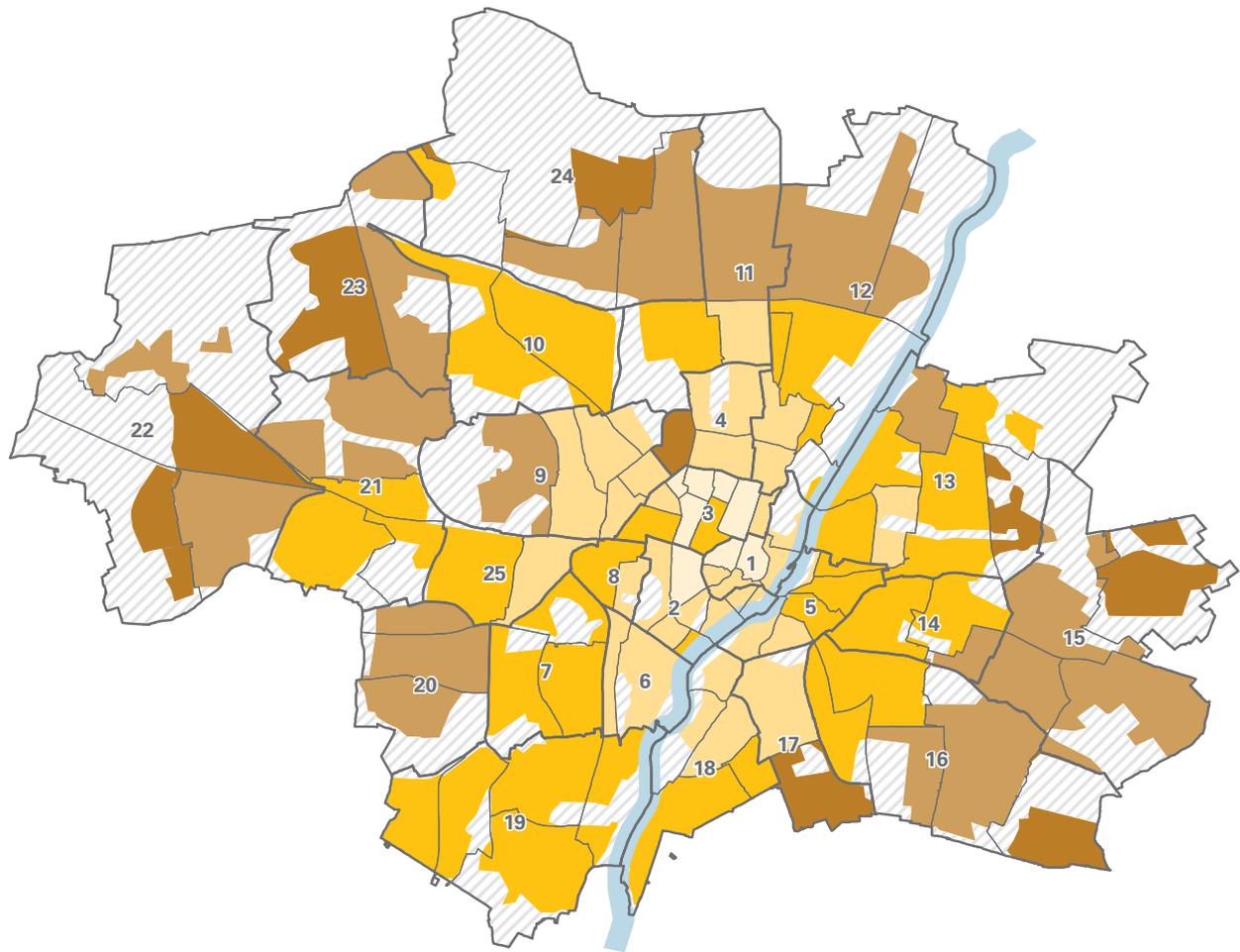


Haushalte mit ... Personen (Anteil in %)



Quelle: Statistisches Amt

Karte 4: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2017



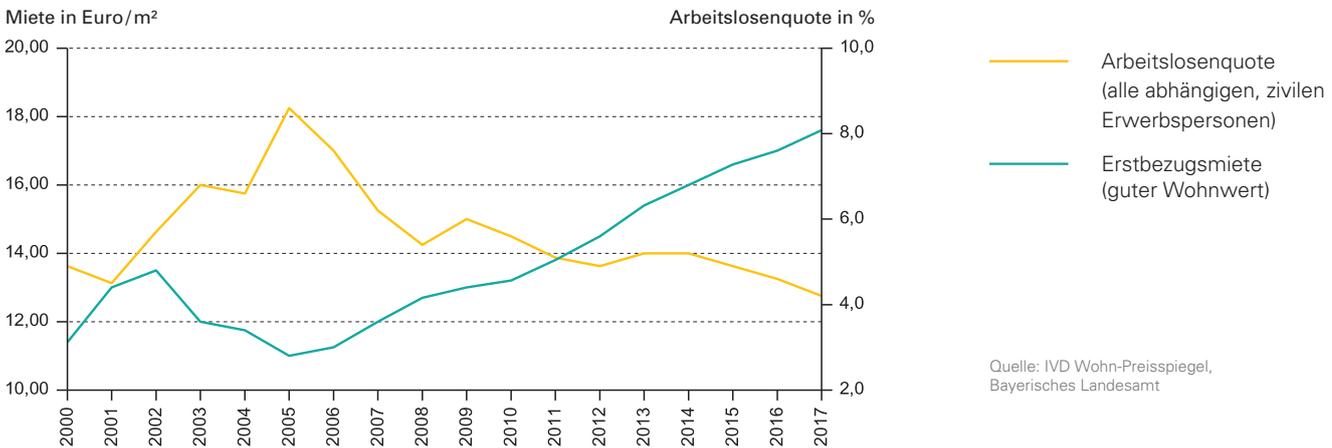
- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Durchschnittliche Haushaltsgröße

- bis 1,50 Personen
- 1,51 bis 1,70 Personen
- 1,71 bis 1,90 Personen
- 1,91 bis 2,10 Personen
- über 2,10 Personen

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat –
Geodatenservice
Datengrundlagen:
Statistisches Amt,
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stand: 2017

Abbildung 6: Entwicklung der Erstbezugsmieten und der Arbeitslosenquote seit 2000



2.3 Ökonomische Faktoren

Ein weiterer Einflussfaktor für die Nachfrage ist die sozioökonomische Lage der Haushalte. Hierzu werden im Folgenden spezifische Indikatoren wie zum Beispiel die Arbeitslosenquote oder die Kaufkraft der Haushalte betrachtet. Da sich diese innerhalb des Stadtgebietes zum Teil unterschiedlich darstellen erfolgt, sofern möglich, eine kleinräumige Betrachtung der Daten in Form von Karten.

Die Landeshauptstadt München gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Dies spiegelt sich auch in der geringen Arbeitslosenquote wider. Abbildung 6 lässt erkennen, dass sich die Erstbezugsmieten und die Arbeitslosenquote in München in den vergangenen Jahren gegensätzlich entwickelt haben. Die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes führt zu hohen Zuzugszahlen, wobei das Wohnungsangebot deutlich hinter der Nachfrage zurückbleibt und Mieten und Kaufpreise infolgedessen seit Jahren steigen.

Mit einer durchschnittlichen jährlichen Kaufkraft, das heißt dem für Konsumausgaben verfügbaren Teil des Einkommens, von rund 30.200 Euro je Einwohnerin oder Einwohner, liegt die Landeshauptstadt München im deutschlandweiten Vergleich weit vorne (Deutschland: 22.000 Euro). Allerdings gilt zu berücksichtigen, dass auch ein hoher prozentualer Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit geringen Einkommen und einer niedrigeren Kaufkraft in der Landeshauptstadt leben.

Die Betrachtung auf Stadtbezirksebene zeigt, dass innerhalb des Stadtgebietes zum Teil große Unterschiede bestehen (vgl. Karte 5). Die niedrigsten Pro-Kopf-Werte sind dabei vor allem im Münchner Norden (u.a. Am Hart, Alte Heide) und Osten (u.a. Berg am Laim, Messestadt Riem, Neuperlach) erkennbar, die durchschnittlich höchste Kaufkraft haben Bewohnerinnen und Bewohner in der Altstadt und im Lehel sowie in Solln und in Harlaching. Die Preisspannen innerhalb der Landeshauptstadt bewegen sich zwischen weniger als 20.000 Euro und über 40.000 Euro pro Person und Jahr.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Haushalte, je nach ihrem jeweiligen Einkommen, ein absolutes Budget für den Posten „Wohnen“ setzen. Je teurer also Wohnraum angeboten wird, umso weniger Wohnfläche dürften sich die Haushalte im Allgemeinen leisten können. Insofern ist der Indikator „Wohnfläche pro Kopf“ im Kontext der Wohnungsnachfrage interessant. Zu beachten sind bei der Interpretation allerdings auch gegenläufige Trends, wie etwa die Zunahme von Singlehaushalten oder die passive Wohnflächenmehrung durch Remanenzeffekte. Darüber hinaus ist die Bereitschaft, in einer Wohnung mit einem günstigen Altmietvertrag zu bleiben auf einem angespannten Wohnungsmarkt grundsätzlich höher.

Durchschnittlich verfügte jede Person in München im Jahr 2017 über 39 Quadratmeter Wohnfläche. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und des nicht entsprechend steigerbaren Wohnungsneubaus ist davon auszugehen, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche nach dem jahrzehntelangen Anstieg in Zukunft (weiter) verringern wird. Dies zeigt auch die kleinräumige Betrachtung der einzelnen Stadtbezirke, in denen sich die Pro-Kopf-Wohnfläche über die letzten fünf Jahre hinweg in den meisten Fällen verringert hat (vgl. Abbildung 7 und Karte 6).

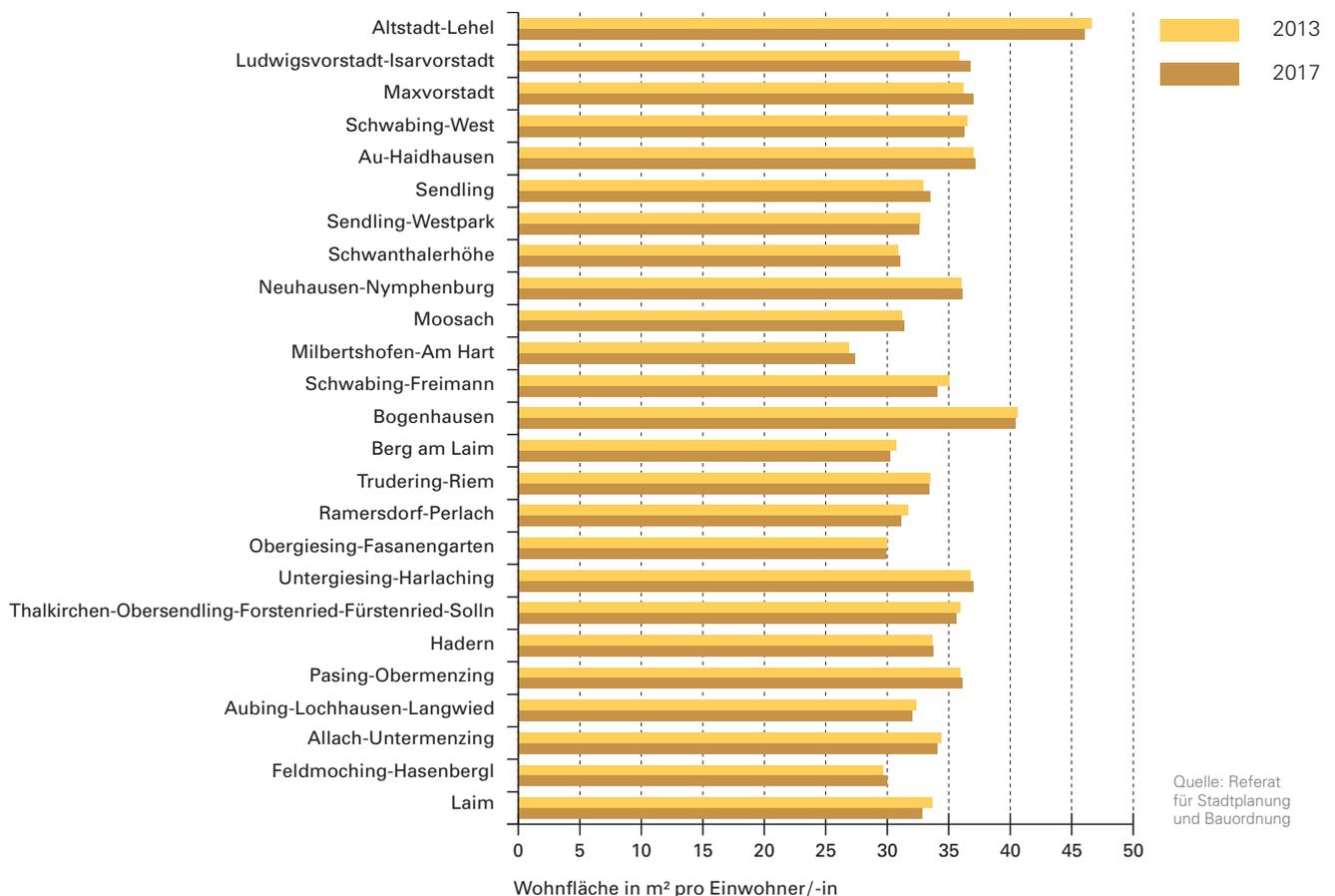
Generell sind die Wohnungen in Stadtbezirken mit einem hohen Anteil an Altbauten und Einfamilienhäusern größer. Hier leben tendenziell auch einkommensstärkere Haushalte, welche sich mehr Wohnfläche leisten können. Dies wird durch den Vergleich mit den oben genannten sozioökonomischen Indikatoren bestätigt. Hier zeigt sich, dass in den Gebieten mit einer hohen Kaufkraft auch mehr Fläche verbraucht wird als in Gebieten mit niedriger Kaufkraft und höherer Arbeitslosendichte.

Die kleinräumige Betrachtung des Pro-Kopf-Verbrauchs bei der Wohnfläche zeigt zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Stadtbezirken. So steht den Einwohnerinnen und Einwohnern in der Altstadt und im Lehel mit durchschnittlich 46 Quadratmetern

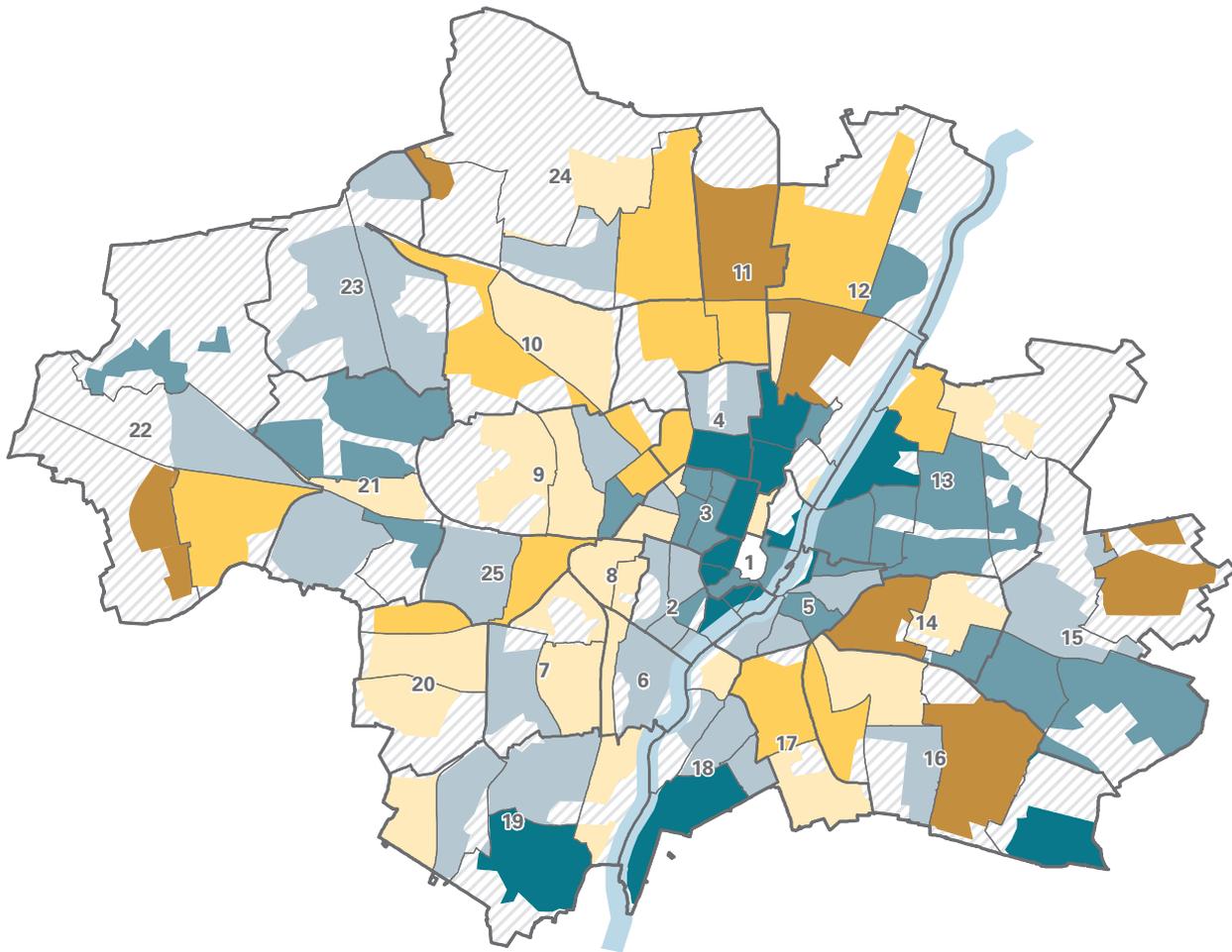
pro Person am meisten Wohnraum zur Verfügung. Auch in Bogenhausen sind die Flächenanteile pro Person mit 40 Quadratmetern relativ groß. Den geringsten Wohnflächenverbrauch mit rund 27 Quadratmetern pro Person, weisen die Einwohnerinnen und Einwohner in Milbertshofen und Am Hart auf.

Ein Gegenüberstellen dieser Ergebnisse mit der durchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf (vgl. Karte 5) zeigt, dass in den Gebieten mit hoher Kaufkraft tendenziell auch mehr Wohnfläche verbraucht wird als in Gebieten mit niedriger Kaufkraft. Zudem wohnen in den Stadtbezirken außerhalb des Mittleren Rings tendenziell größere Haushalte. Dies wirkt sich ebenfalls auf die Pro-Kopf-Wohnfläche aus.

Abbildung 7: Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken 2013 und 2017



Karte 5: Jährliche Kaufkraft je Einwohner/-in nach Stadtbezirksteilen 2017

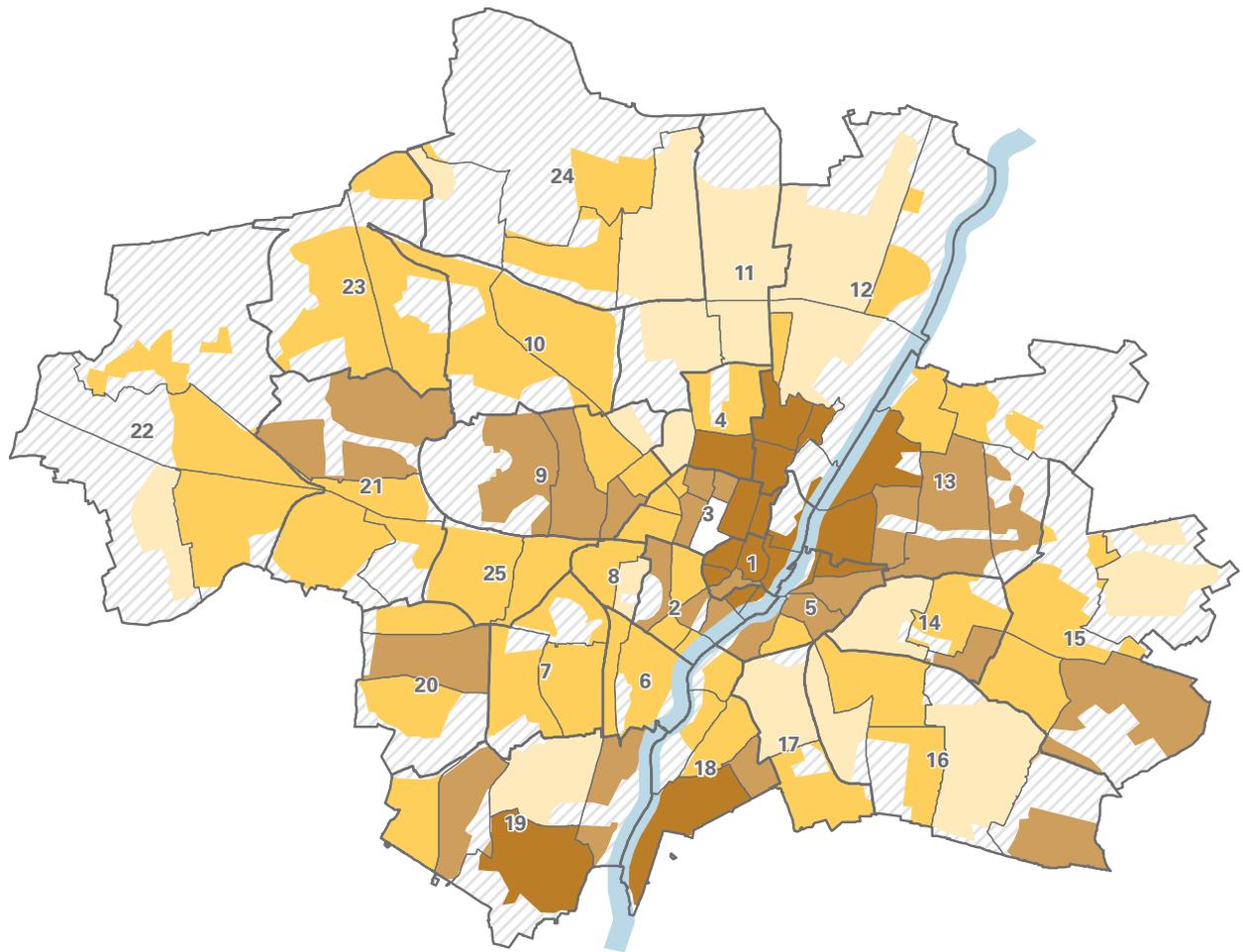


- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

- Kaufkraft je Einwohner/-in
- bis 24.000 Euro
 - 24.000 bis 27.000 Euro
 - 27.000 bis 30.000 Euro
 - 30.000 bis 33.000 Euro
 - 33.000 bis 36.000 Euro
 - über 36.000 Euro

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
GfK GmbH
Stand: 2017

Karte 6: Wohnfläche pro Person in m² in den Stadtbezirksteilen 2017



-  Stadtbezirk
-  Stadtbezirksteil
-  unbebaute Flächen

Wohnfläche pro Person in m² 2017

-  bis 30,0 m²
-  30,1 bis 35,0 m²
-  35,1 bis 40,0 m²
-  über 40,0 m²

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stand: 2017

Rund alle fünf Jahre erhebt die Landeshauptstadt im Rahmen der Münchener Bürgerinnen- und Bürgerbefragung die Einschätzung der Bevölkerung zu wichtigen Themen der Stadtentwicklung, wie beispielsweise dem Wohnungsmarkt. Zuletzt fand die Befragung im Jahr 2016 statt. Dabei wurden unter anderen auch Angaben zum Einkommen und den Wohnkosten, wie Miete und Nebenkosten bei Mieterinnen und Mietern sowie Darlehensrückzahlungen und Zinsaufwände bei Eigentümerinnen und Eigentümern abgefragt. Aus diesen Daten lässt sich die sogenannte Wohnkostenbelastungsquote ableiten. Diese stellt die Relation zwischen dem Nettohaushaltseinkommen und den Kosten, die für das Wohnen (bruttowarm) aufgewendet werden müssen, dar.

Die Wohnkostenbelastungsquote der befragten Haushalte lag bei durchschnittlich 28 Prozent. Das heißt, dass vom Haushaltsnettoeinkommen mehr als ein Viertel für das Wohnen aufgewendet wird. Hierbei ist zu beachten, dass die Belastung je nach Haushaltstyp deutlich unterschiedlich ausfällt. So waren unter den Befragten 34 Prozent, die in einem Haushalt leben, in dem mehr als die Hälfte des Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten aufgewendet wird. Besonders betroffen von höheren Belastungen sind Haushalte mit Kindern. Die mittlere Wohnkostenbelastungsquote von Mieterhaushalten liegt mit 31 Prozent deutlich über jener der Haushalte, die in selbstgenutztem Eigentum leben (21 Prozent).

2.4 Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt

Neben der Haushaltsstruktur nehmen auch demographische und sozio-ökonomische Faktoren Einfluss auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Aus dem Anstieg der Einwohnerzahlen ergibt sich grundsätzlich ein Mehrbedarf an Wohnraum. Dabei generieren vor allem die steigende Zahl der Haushalte mit älteren Personen und die Haushalte, in denen Kinder leben, spezielle Bedürfnisse an den Wohnraum und an das Wohnumfeld. Die Themen familien- und altengerechtes Wohnen gewinnen immer mehr an Bedeutung. Grundsätzlich liegt der Fokus der Landeshauptstadt München auf dem Segment des Mietwohnungsmarktes, da etwa 75 Prozent der Münchner Haushalte zur Miete lebt.

Um ein genaueres Bild über die Nachfrage- und Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt zu erhalten, wertet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung neben den statistischen Kennzahlen auch Befragungen unterschiedlicher Akteure auf dem Wohnungsmarkt aus. Zu nennen sind hier beispielsweise die Wandermotivuntersuchung sowie die regelmäßig stattfindende Expertenbefragung.

Letztere fand erneut im Jahr 2017 statt. Im Folgenden wird daher auf ausgewählte Themen betreffend die Nachfrage nach Miet- und Kaufobjekten eingegangen.

Der Expertenkreis wurde um seine Einschätzung in Bezug auf das Nachfrageverhalten von unterschiedlichen Haushaltstypen gebeten. Es wurde zwischen den Wohnformen Eigentum und Miete in Kombination mit dem Standort der Immobilien unterschieden. Die Haushaltstypen wurden zum einen getrennt nach Einkommensgruppen und zum anderen nach ihrer Zugehörigkeit zu einem bestimmten Milieu (hier differenziert nach Familienstatus, Alter und Migrationshintergrund) betrachtet.

Hier zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Zugehörigkeit zu einem bestimmten Haushaltstyp beziehungsweise einer bestimmten Einkommensgruppe und der Präferenz von Wohnstandort und Wohnform (vgl. Abbildung 8).

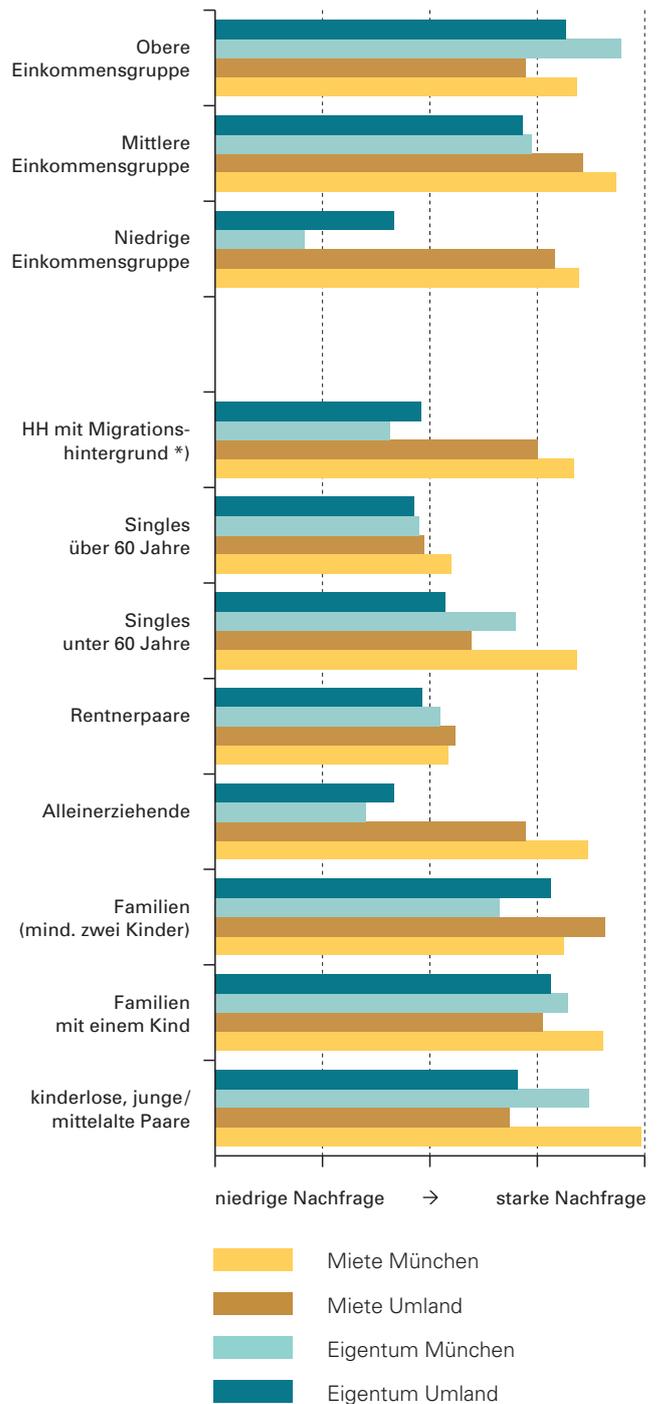
Die meisten Haushaltstypen präferieren das Wohnen zur Miete in der Landeshauptstadt München, hier zeigt sich die in der Regel die stärkste Nachfrage. Ausgenommen von dieser Beobachtung sind Familien mit mehr als einem Kind und Rentnerpaare, die sich bei der Suche nach Mietwohnungen eher auf das Umland konzentrieren (müssen). Der Standort München ist, unabhängig ob zur Miete oder im Eigentum gewohnt wird, vor allem bei kinderlosen jungen und mittelalten Paaren beliebt. Die Nachfrage durch dieser Gruppe wurde von den Expertinnen und Experten am stärksten eingestuft. Auf den Mietwohnungsmarkt bezogen gilt dies auch für Alleinlebende unter 60 Jahren.

Die Gruppe der Alleinerziehenden konzentriert sich in der Regel ebenfalls auf den Mietwohnungsmarkt und dabei eher auf den Standort München als auf das Umland. Dies ist wahrscheinlich dem Umstand geschuldet, dass die Organisation des Familienlebens durch das dichtere Angebot an sozialer Infrastruktur, öffentlichem Nahverkehr und Arbeitsplätzen in der Stadt einfacher ist.

Für Rentnerpaare und alleinstehende Personen ab 60 Jahren wird die Nachfrage insgesamt deutlich schwächer bewertet, da diese Haushalte in der Regel bereits mit Wohnraum versorgt sind und zum Beispiel nicht aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels neu nach München zuziehen. Oft leben die Haushalte in selbstgenutztem Eigentum oder in Wohnungen mit älteren Mietverträgen und dementsprechend günstigeren Mieten.

Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen fragen erwartungsgemäß hauptsächlich Mietwohnungen nach, während die mittleren Einkommensgruppen auf allen Marktsegmenten und somit als Mieterinnen und Mieter beziehungsweise Käuferinnen und Käufer agieren. Angesichts der hohen Kaufpreisen wird insbesondere die Nachfrage nach Wohneigentum in München von Haushalten mit hohem Einkommen bestimmt.

Abbildung 8: Nachfrage nach Miete und Eigentum verschiedener Haushalts- und Einkommensgruppen 2017



*) HH = Haushalt

Quelle: Landeshauptstadt München, Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2017

Wohnungsangebot

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in München übersteigt bereits seit vielen Jahren das Wohnungsangebot. Eine der zentralen Herausforderungen der Stadtentwicklungspolitik ist deshalb neben dem Schutz von bezahlbarem Wohnraum auch der Ausbau des Wohnungsbestandes. Aus diesem Grund wurden die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen in München in den letzten Jahren deutlich erhöht.

3.1 Wohnungsbestand

Die Zahl der Wohnungen in München belief sich im Jahr 2017 auf knapp 800.000 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung von Abbrüchen, Zusammenlegungen und Nutzungsänderungen von Wohnungen war für die Berichtsjahre 2016 und 2017 insgesamt ein Reinzugang von rund 14.400 Wohneinheiten zu verzeichnen (vgl. Tabelle 3).

Kernaussagen Wohnungsangebot 2017:

- Derzeit gibt es in der Landeshauptstadt München rund 800.000 Wohnungen
- Seit 2015 sind 14.400 Neubauwohnungen entstanden, davon rund 40 Prozent Ein- und Zweizimmerwohnungen
- In 2017 wurde Baurecht für 5.800 Wohneinheiten geschaffen, Baugenehmigungen für 13.500 Wohneinheiten wurden erteilt und 8.300 Wohneinheiten wurden fertiggestellt.
- 45,6 Prozent der Baugenehmigungen entfallen auf Mehrfamilienhäuser. Dies sind 10 Prozent mehr als vor zehn Jahren.
- Vermehrte Neubautätigkeit findet auch im Münchner Umland statt. Die Nachfrage nach Wohnraum macht nicht an der Stadtgrenze halt.

Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen seit 2008

Jahr	Wohnungen	davon mit ... Wohnräumen (einschließlich Küche)							
		1 und 2		3		4		5 und mehr	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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
2016	787.320	176.423	22,4	227.685	28,9	225.779	28,7	157.433	20,0
2017	794.628	179.376	22,6	229.600	28,9	227.193	28,6	158.459	19,9

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

Quelle: Statistisches Amt

Mit rund 837.000 lag die Zahl der Haushalte in München etwas höher als die Zahl der Wohneinheiten (vgl. Abbildung 9). Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass beispielsweise im Falle von Wohngemeinschaften mehrere statistisch „gezählte“ Haushalte in einer Wohnung leben.

Ein Vergleich mit Daten aus den Vorjahren ist aufgrund einer Registerbereinigung in 2017 sowie aufgrund von Änderungen in den Verfahren zur Haushaltsgenerierung und zur Berechnung des Wohnungsbestandes in 2012 nur eingeschränkt möglich. Dennoch lässt sich in der Gesamtschau der letzten zehn Jahre sowohl bei den Haushalten als auch beim Wohnungsbestand ein deutlicher Anstieg feststellen.

Strukturell, das heißt im Bezug auf die Verteilung der Raumanzahl der Wohnungen, veränderte sich der Wohnungsbestand in den Berichtsjahren kaum und zeigt sich relativ ausgeglichen. Nach wie vor sind Drei- und Vierzimmerwohnungen mit jeweils knapp 29 Prozent am Gesamtwohnungsbestand am stärksten vertreten, gefolgt von Ein- und Zweizimmerwohnungen mit insgesamt rund 23 Prozent (vgl. Tabelle 3). Am wenigsten Wohneinheiten entfallen auf Objekte mit fünf oder mehr Zimmern (rund 20 Prozent).

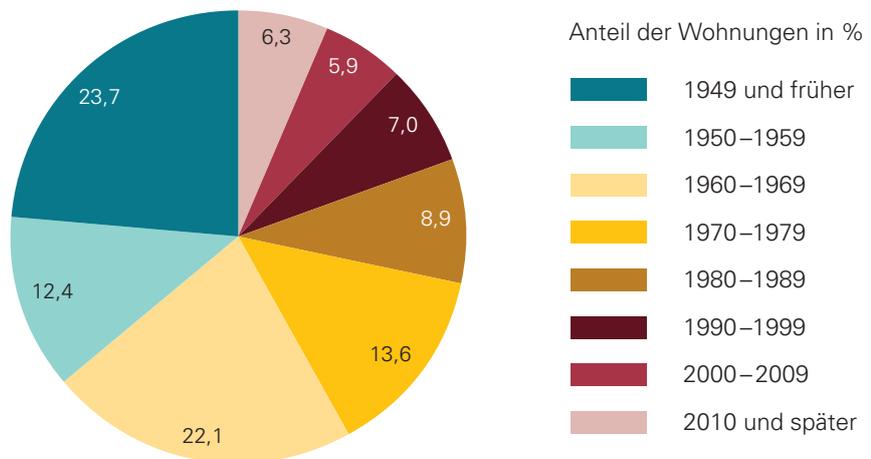
Den höchsten absoluten Reingewinn in den Berichtsjahren 2016/17 gab es mit rund 5.700 Wohneinheiten in der Größenklasse der Ein- und Zweizimmerwohnungen, gefolgt von Dreizimmerwohnungen (3.800) und Vierzimmerwohnungen (2.900). Am geringsten war der Zugewinn bei den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern (2.000). Mit steigender Raumanzahl fallen die Zugewinne demnach niedriger aus.

Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte seit 2008



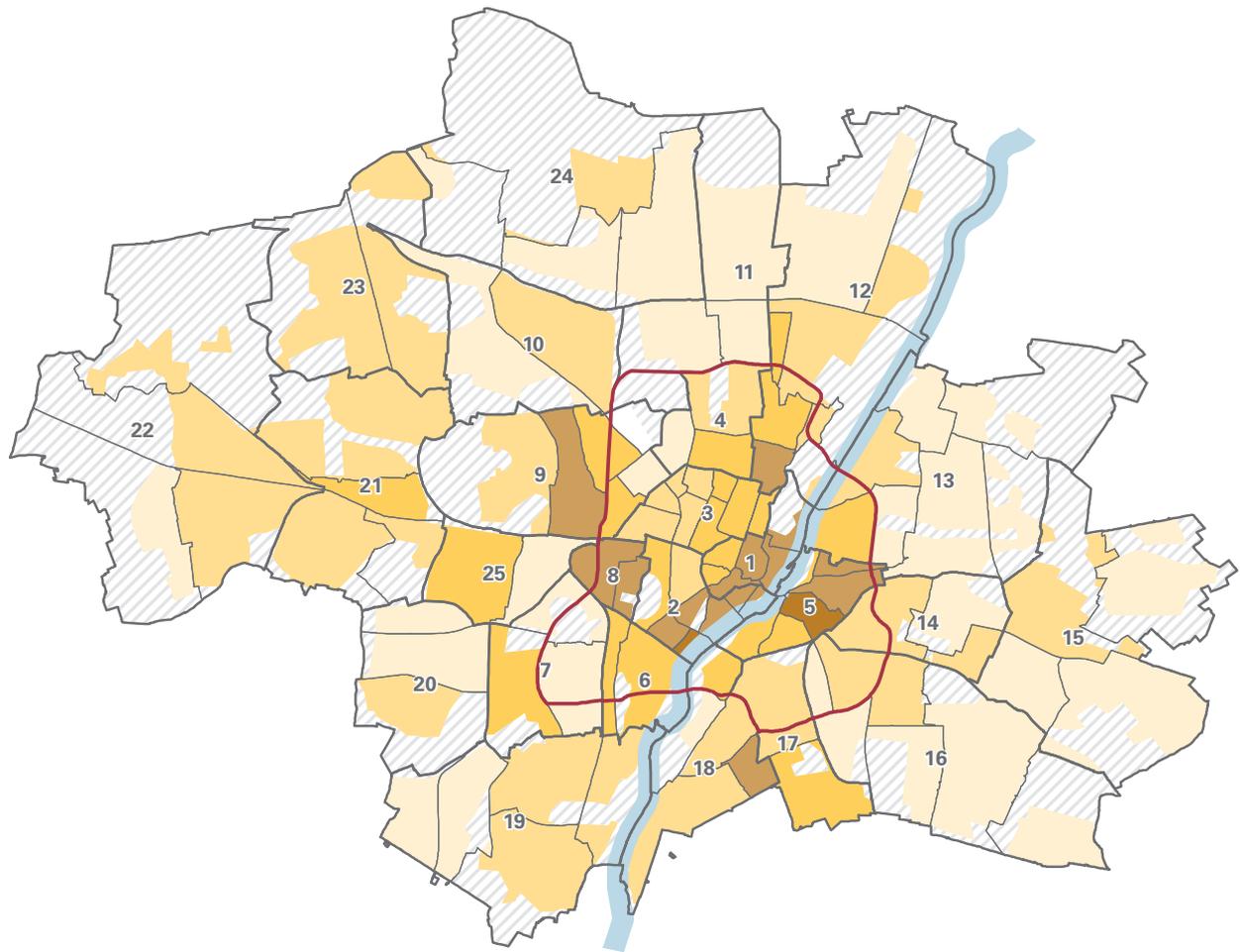
* ab 2012 einschließlich sonstiger Wohneinheiten im Bestand;
 ** Registerbereinigung im Einwohnermeldewesen
 Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 10: Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent 2017



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**Karte 7: Anteil der Wohnungen in Altbauten
(errichtet vor 1949)**



- Mittlerer Ring
- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Altbauanteil (errichtet vor 1949)

- bis 15,00 %
- 15,01–30,00 %
- 30,01–45,00 %
- 45,01–60,00 %
- über 60,00 %

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat –
Geodatenservice
Datengrundlagen:
Landeshauptstadt
München,
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stand: 2017

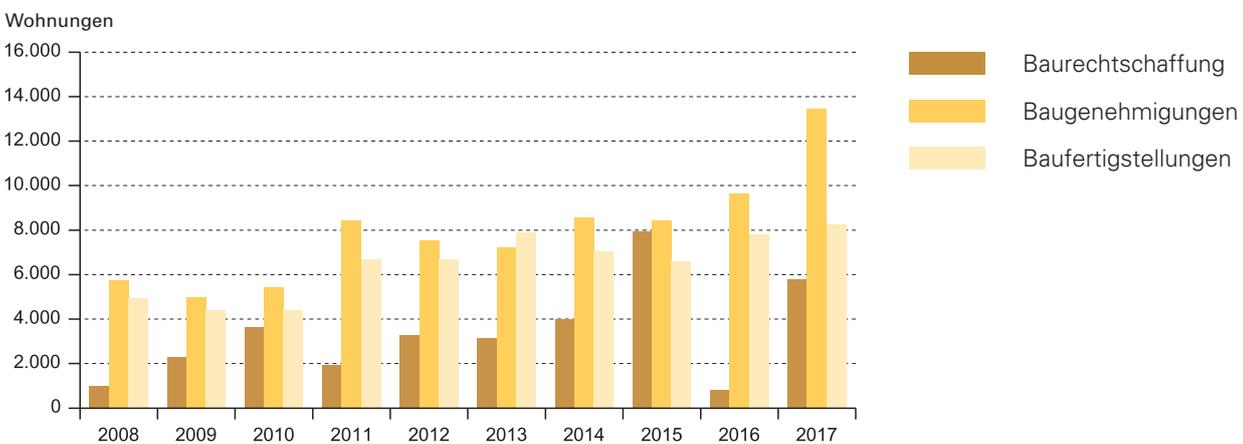
Knapp ein Viertel des Münchner Wohnungsbestandes befindet sich in Altbauten, die vor 1950 errichtet wurden. Diese liegen zu einem überwiegenden Teil innerhalb des Mittleren Rings. In Haidhausen-Süd sowie im Dreimühlenviertel ist der Anteil an Wohnungen in Altbauten mit jeweils über 60 Prozent am höchsten, mit zunehmender Nähe zum Stadtrand nimmt der Bestand an Wohnungen dieser Altersklasse deutlich ab (vgl. Karte 7). Mit Ausnahme der alten Ortskerne kam es außerhalb des Mittleren Rings erst ab den 1950er Jahren zu einem deutlichen Wachstum.

Der Großteil des derzeitigen Wohnungsbestandes entstand in den Nachkriegsjahrzehnten zwischen 1950 und 1980 (48 Prozent). 28 Prozent der Wohnungen wurden nach 1980 gebaut (vgl. Abbildung 10)

3.2 Bautätigkeit

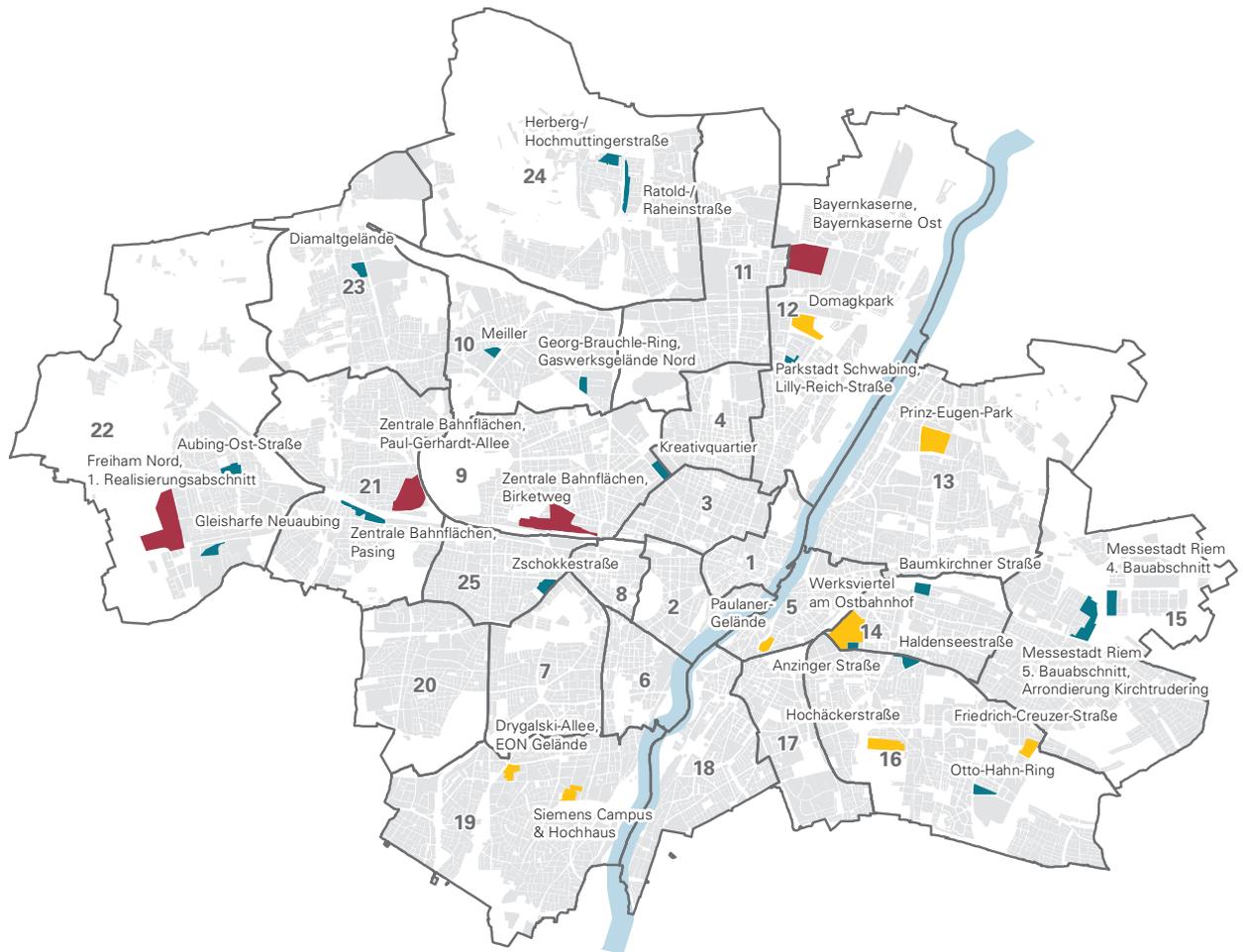
Die Zahlen zu Baurechtschaffungen, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen stellen wichtige Indikatoren für den Wohnungsmarkt dar. Die Schaffung von Baurecht sowie die Erteilung von Baugenehmigungen sind die Voraussetzung, um die im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ geforderten Zielzahlen im Wohnungsbau zu erreichen. Allerdings stehen die Wohnungen dem Markt allein mit der Genehmigung noch nicht zur Verfügung, da der eigentliche Bau und die Fertigstellung zeitverzögert erfolgen können (zum Beispiel in Abhängigkeit von der Marktlage). Dadurch ergeben sich sogenannte Bauüberhänge, genehmigte Bauvorhaben, die am Ende eines Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind. Diese fallen in den einzelnen Jahren unterschiedlich groß aus (vgl. Tabelle 8). Um die Gesamtsituation erfassen zu können, ist zum einen der Blick auf die Baurechtschaffung und die erteilten Baugenehmigungen, zum anderen auf die tatsächlichen Fertigstellungszahlen sinnvoll (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 2008



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Statistisches Amt

Karte 8: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)



Stadtbezirk
 bebaute Flächen

Große Wohnungsbauprojekte (mittelfristige Realisierung)

500 bis 1.000 WE
 1.001 bis 2.000 WE
 über 2.000 WE

Geometrische Grundlagen:
 Landeshauptstadt München
 Kommunalreferat – Geodatenervice
 Datengrundlagen:
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 Stand: 2017

3.2.1 Baurechtschaffung und Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Insgesamt wurde im Fünfjahreszeitraum 2013 bis 2017 Baurecht für rund 21.600 Wohnungen geschaffen und damit im Durchschnitt für 4.300 Wohnungen pro Jahr (vgl. Tabelle 4). Die in den Wohnungspolitischen Handlungsprogrammen „Wohnen in München V“ (2012 bis 2016) und „Wohnen in München VI“ (2017 bis 2021) vom Stadtrat beschlossene Zielzahl einer Baurechtschaffung von 3.500 beziehungsweise 4.500 Wohneinheiten pro Jahr wurde im Mittel der Jahre weitgehend erfüllt. Zwischen 2013 und 2017 wurde für 9.500 Wohnungen mehr Baurecht ausgewiesen als noch im vorangegangenen Fünfjahreszeitraum von 2008 bis 2012. Damit wurde den erhöhten Zielvorgaben von „Wohnen in München“ Rechnung getragen.

Besonders viele Wohnungen werden in den kommenden Jahren zum Beispiel auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne, den Zentralen Bahnflächen und in Freiham entstehen (vgl. Karte 8).

Die notwendige Schaffung von neuem und die Realisierung von bestehendem Baurecht verursacht beträchtliche Folgekosten. So sind für die Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete Straßen, Wege und Grünflächen anzulegen und eine soziale Infrastruktur, zum Beispiel Kindergärten, Krippen und Schulen, ist erforderlich. Außerdem ist im Interesse einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung der Bevölkerung Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen vorzusehen.

Tabelle 4:
Baurechtschaffung seit 2008

Jahr	Baurechtschaffung in Wohneinheiten
	absolut
2008	994
2009	2.280
2010	3.633
2011	1.932
2012	3.258
2013	3.153
2014	3.982
2015	7.923
2016	821
2017	5.769

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II

Tabelle 5:
SoBoN-Bindungsverträge seit 2008

Jahr	Bindungsverträge ^{a)}	Betroffene Wohnungen ^{b)}
	absolut	
2008	8	178
2009	9	295
2010	8	616
2011	8	148
2012	10	273
2013	19	882
2014	21	887
2015	17	1.009
2016	20	629
2017	19	1.376
insgesamt (seit 2008)	139	6.293
Durchschnitt (seit 2008)	14	629

^{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 III

Tabelle 6: Baugenehmigungen nach Gebäudetyp seit 2008

Jahr	Wohnungen ¹⁾	Wohngebäude					
		zusammen		davon			
				Ein- u. Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
		absolut		in %		absolut	in %
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	
2016	9.660	1.351	765	56,6	586	43,4	
2017	13.475	1.529	832	54,4	697	45,6	

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

Quelle: Statistisches Amt

Unter der Bezeichnung "Sozialgerechte Bodennutzung" (SoBoN) hat die Landeshauptstadt München deshalb bereits 1994 ein Instrument zur Mitfinanzierung städtebaulicher Planungen und zur Entlastung des städtischen Haushalts geschaffen. Seit ihrer Einführung leistet die SoBoN bis heute einen wesentlichen Beitrag zur zeitnahen Realisierung einer bedarfsgerechten und qualitativ anspruchsvollen Stadtplanung. Konkret bedeutet dies, dass Planungsbegünstigte an den ursächlichen Kosten und Lasten, die durch eine kommunale Bauleitplanung ausgelöst werden, angemessen beteiligt werden. Dies beinhaltet zum Beispiel die anteilige Übernahme von Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließungsmaßnahmen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen.

Zudem müssen 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den sozial gebundenen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Im Zusammenhang mit der Novellierung der SoBoN im Sommer 2017 wurde zusätzlich eine Verpflichtung eingeführt, weitere zehn Prozent für den preisgedämpften Mietwohnungsbau für Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden. Im Rahmen dieses Instruments wurden in den letzten zehn Jahren rund 140 Bindungsverträge bei der Neuausweisung von Baurecht abgeschlossen (vgl. Tabelle 5).

3.2.2 Baugenehmigungen

In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich pro Jahr für rund 9.500 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. Mit rund 13.500 genehmigten Wohneinheiten war das Jahr 2017 somit ein Rekordjahr für München.

Tendenziell steigt Anteil der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit. Vor zehn Jahren entfielen knapp 35 Prozent der Genehmigungen auf Mehrfamilienhäuser, im Jahr 2017 waren es bereits 45,6 Prozent (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 7: Baugenehmigungen in München und Umland seit 2008

Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland – Landkreise (LK)								Umland gesamt	Region München
	absolut	in % ¹⁾	Dachau	Ebersberg	Erding	Freising	Fürstfeldbruck	Landsberg	München (LK)	Starnberg		
			absolut									
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
2016	9.660	54,4	820	871	852	1.300	852	734	1.841	837	8.107	17.767
2017	13.479	62,4	999	730	999	1.069	923	795	1.946	656	8.117	21.596

¹⁾ Anteil an der Region 14

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wohnungen in allen Gebäuden

Tabelle 8: Bauüberhang seit 2008

Jahr	Bauüberhang		Genehmigte, aber noch nicht begonnene ...		Im Bau ... befindliche		unter Dach (rohbaufertig)	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	noch nicht unter Dach		Gebäude	Wohnungen
					Gebäude	Wohnungen		
absolut								
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
2016	6.280	23.620	3.929	14.888	1.986	7.897	365	835
2017	10.013	30.325	3.584	16.178	2.050	9.314	271	713

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Auch im Umland der Landeshauptstadt kam es seit dem letzten Berichtszeitraum 2014/15 zu einer Zunahme der Baugenehmigungen. In den Jahren 2016 und 2017 wurden in den acht Umland-Landkreisen insgesamt jeweils rund 8.100 Wohnungen genehmigt. Im Jahr 2017 entfielen mehr als 60 Prozent der in der Region München erteilten Baugenehmigungen auf die Landeshauptstadt (vgl. Tabelle 7).

Insgesamt zeigt sich in der Region München ein Anstieg der Baugenehmigungszahlen. In den einzelnen Landkreisen schwankt die Zahl von Jahr zu Jahr zum Teil stark. Dennoch wird in der Gesamtschau deutlich, dass auch in den Umlandgemeinden Anstrengungen unternommen werden, die Diskrepanz zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage zu verkleinern.

Angesichts der immer geringer werdenden Flächenpotenziale in der Landeshauptstadt sowie der prognostizierten demographischen Entwicklungen ist davon auszugehen, dass sich die Neubautätigkeit auch im Umland weiter erhöhen wird.

3.3.3 Fertigstellungen und Abbrüche

Auch im Jahr 2017 existierte mit rund 30.300 Wohneinheiten ein erheblicher Bauüberhang (vgl. Tabelle 8). Dieser resultiert aus den Bauüberhängen der Vorjahre sowie aus der erneut hohen Anzahl an Baugenehmigungen, die die Zahl der Fertigstellungen übertrifft. Grund dafür können unter anderem fehlende Baukapazitäten sein. Dennoch kann für die kommenden Jahre von weiterhin steigenden Fertigstellungszahlen ausgegangen werden.

Im Durchschnitt wurden in den Berichtsjahren 2016/17 rund 8.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, davon 40 bis 50 Prozent Eigentumswohnungen (vgl. Tabelle 9). Die tatsächliche Zahl der Eigentumswohnungen könnte jedoch etwas höher liegen, da es sich um eine freiwillige Angabe im Bauantrag durch den Bauherren handelt, die gegebenenfalls nicht mitgeteilt wird.

Insgesamt ist die Zahl der Fertigstellungen seit 2010 deutlich angestiegen. Im Fünfjahreszeitraum von 2013 bis 2017 wurden rund 37.600 Wohnungen gebaut und somit über 10.000 mehr als in den vorangegangenen fünf Jahren.

Tabelle 9: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2008

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen	davon mit ... Räumen ^{a)}				darunter	
		1 und 2	3	4	5 und mehr	Eigentumswohnungen ^{b)}	
		absolut				absolut	in %
2008	4.938	784	1.445	1.459	1.250	2.478	50,2
2009	4.382	981	1.359	1.259	783	2.244	51,2
2010	4.401	943	1.342	1.207	909	2.692	61,2
2011	6.671	1.534	1.955	1.728	1.454	2.982	44,7
2012	6.685	2.306	1.979	1.464	936	3.074	46,0
2013	7.904	2.702	2.044	1.699	1.459	3.807	48,2
2014	7.026	2.161	2.127	1.531	1.207	3.484	49,6
2015	6.596	2.511	1.848	1.299	938	3.008	45,6
2016	7.815	3.030	2.155	1.559	1.071	3.996	51,1
2017	8.272	3.152	2.258	1.646	1.216	3.557	43,0

^{a)} Räume einschließlich Küche

^{b)} freiwillige Angaben in den Bauanträgen; die tatsächliche Zahl der ETW dürfte größer sein
Hinweis: Wohnungen in allen Gebäuden

Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 12: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2008



* ohne Maßnahmen an bestehenden Gebäuden; Abbrüche sind nicht berücksichtigt
Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 10: Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp seit 2008

Jahr	Fertiggestellte ... ^{a)}		davon in							
			Ein- und Zweifamilienhäusern				Mehrfamilienhäusern			
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen	
	absolut			in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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
2016	1.218	7.448	659	54,1	710	9,5	559	45,9	6.738	90,5
2017	1.595	7.708	1.012	63,4	1.087	14,1	583	36,6	6.621	85,9

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

Quelle: Statistisches Amt

Mehr als ein Drittel der in 2016/17 neu gebauten Wohneinheiten entfällt auf Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Der Anteil dieser kleineren Wohnungen an allen Fertigstellungen hat in den letzten zehn Jahren kontinuierlich zugenommen (vgl. Tabelle 9 und Abbildung 12). Im Gegensatz dazu hat sich der Anteil der Wohnungen ab vier Zimmern deutlich reduziert. Am stabilsten stellt sich die Entwicklung bei den Dreizimmerwohnungen dar. Diese machten seit 2008 jeweils zwischen 26 und 31 Prozent der jährlichen Fertigstellungen aus.

Insgesamt waren über 40 Prozent der in den Jahren 2016 und 2017 fertiggestellten Wohngebäude Mehrfamilienhäuser. Darin befanden sich rund 88 Prozent aller in diesem Zeitraum neu gebauten Wohnungen.

In den Ein- und Zweifamilienhäusern, die mit knapp 60 Prozent mehr als die Hälfte der fertiggestellten Gebäude ausmachten, befanden sich hingegen lediglich rund 12 Prozent aller neu erstellten Wohnungen (vgl. Tabelle 10).

Im Jahr 2017 wurden rund 960 Wohnungen abgebrochen (vgl. Tabelle 11). Dies entspricht 0,1 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in München. Damit liegt die Anzahl der Abbrüche – abgesehen von den Jahren 2013 und 2015 – etwas höher als in den vergangenen Jahren. Die erhöhte Zahl in 2013 und 2015 lässt sich durch den Abbruch vieler kleiner Wohneinheiten in Wohnheimen in den jeweiligen Jahren erklären.

Insgesamt zeigt sich jedoch, dass sich der Gesamtwohnungsbestand stetig erhöht und somit die Neubauzahlen um ein Vielfaches über den Abbruchzahlen liegen.

Tabelle 11:
Wohnungsabbrüche seit 2008

Jahr	Abbrüche		Wohnungsbestand
	absolut	in %	absolut
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
2016	689	0,09	787.320
2017	964	0,12	794.628

^{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

Die Bautätigkeit hat in den vergangenen zehn Jahren in der Landeshauptstadt München kontinuierlich zugenommen. In den Landkreisen im Münchner Umland schwankten die Fertigstellungszahlen etwas mehr, erhöhten sich jedoch zwischen 2013 und 2017 gegenüber dem davor liegenden Fünfjahreszeitraum 2008 bis 2012 um rund 5.800 Wohneinheiten. Insgesamt wurden in der gesamten Region München (Landeshauptstadt und Landkreise) im Jahr 2017 über 15.000 Wohneinheiten fertiggestellt und damit über 50 Prozent mehr als noch im Jahr 2008. Über die Hälfte der Wohnungen, die in 2017 in der Region München gebaut wurden, entfielen auf die Landeshauptstadt (vgl. Tabelle 12).

Mehr Aussagekraft als die absoluten Fertigstellungszahlen bieten die Angaben zu den fertiggestellten Wohnungen in Relation zur Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner. So wurden in der Region München im Fünfjahreszeitraum 2013 bis 2017 im Mittel 22 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Eine, gemessen an der Einwohnerzahl, besonders hohe Bautätigkeit fand in den Landkreisen Dachau, Freising und Erding statt. Insgesamt lässt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle erkennen (vgl. Karte 9).

Zum Teil unterliegen die Fertigstellungszahlen in den Einzeljahren starken Schwankungen. Im Landkreis Dachau wurden beispielsweise im Jahr 2015 mit 1.100 Wohneinheiten doppelt so viele Wohnungen wie in 2016 fertiggestellt. In 2017 stieg die Zahl wieder auf 1.200 Fertigstellungen an.

Tabelle 12: Fertiggestellte Wohnungen in München und Umland seit 2008

Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland – Landkreise (LK)							Umland	Region 14	
	absolut	in %	Dachau	Ebers- berg	Erding	Freising	Fürsten- feldbruck	Lands- berg	München (LK)			Starn- berg
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
2016	7.381	56,4	509	349	608	1.002	1.041	491	1.246	465	5.711	13.092
2017	8.340	55,1	1.160	579	1.141	1.023	803	486	1.137	456	6.785	15.125

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wohnungen in allen Gebäuden

Karte 9: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in der Region München 2013 bis 2017



Fertiggestellte Wohneinheiten (WE) je 1.000 Einwohner 2013 bis 2017

- unter 20 WE
- 20 bis 25 WE
- über 25 WE

Entwicklung der Jahreswerte

entspricht ca. 4 Wohneinheiten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner

- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017

Datengrundlage: Landeshauptstadt München
 Datengrundlagen: Bayerisches Landesamt für Statistik (GENESIS)
 Stand: 2017

Immobilienpreise und Mieten

Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnimmobilien bei einem zu geringen Angebot führte auch im aktuellen Berichtszeitraum 2016/17 weiterhin zu steigenden Preisen auf dem Grundstücks-, Immobilien-, und Mietwohnungsmarkt. Nach wie vor gelten Immobilien als sichere Anlageform bei einer zusätzlich günstigen Zinssituation sowie einem sehr geringen Leerstandsrisiko in der Region München.

4.1 Grundstücksmarkt

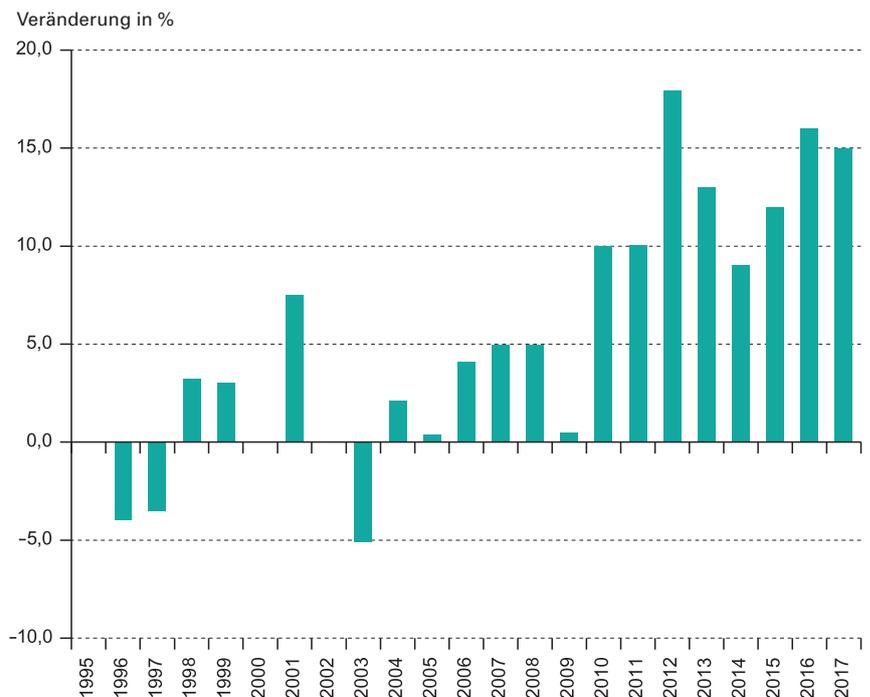
Der Anstieg der Preise für Wohnbauland in München setzte sich laut dem Bericht des Gutachterausschusses München im Jahr 2017 weiterhin fort, wobei sich der durchschnittliche Preisanstieg aus den Verkäufen aller ausgewerteten unbebauten Wohnbaugrundstücke auf 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr belief (vgl. Abbildung 13). In die Auswertung flossen 137 Kauffälle von individuellen Wohnbaugrundstücken sowie 22 Kauffälle von Geschosswohnungsbaugrundstücken ein.

Abbildung 13 stellt die prozentuale Veränderung der Baulandpreise gegenüber dem Vorjahr seit 1995 dar. Mit Ausnahme der Jahre 1996, 1997 und 2003 konnte jedes Jahr ein Preisanstieg festgestellt werden. Seit 2010 lag dieser fast jedes Jahr bei über 10 Prozent.

Kernaussagen Immobilienpreise und Mieten 2017:

- Der Baulandpreis für Mehrfamilienhäuser in guter Lage lag im Jahr 2017 bei 2.700 Euro pro Quadratmeter
- Der Anstieg der Preise für Wohnbauland setzte sich in den letzten zwei Jahren fort (+ 15 Prozent).
- Mieten pro Quadratmeter:
 - Bestandsmiete: 10,81 Euro bruttokalt (+ 2 Prozent)
 - Erstbezugsmiete: 19,34 Euro nettokalt (+ 3 Prozent)
 - Wiedervermietungsmiete: 16,51 Euro nettokalt (+ 12 Prozent)
 - Mietspiegel 2017: 11,23 Euro (+ 5 Prozent zu Mietspiegel 2015)
- Kaufpreise pro Quadratmeter:
 - Neubauobjekte: 8.000 Euro (+ 17 Prozent)
 - Bestandsobjekte: 6.600 Euro (+ 9 Prozent)
 - Die wichtigsten preisbestimmende Faktoren sind das Baualter und die Lage der Immobilie.

Abbildung 13: Veränderung der Preise für Wohnbauland seit 1995



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresbericht

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten zeigt sich, dass die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) ermittelten Baulandpreise in der Landeshauptstadt München im Jahr 2017 mit 2.700 Euro pro Quadratmeter weit über dem Durchschnitt von rund 860 Euro pro Quadratmeter für Bauland für Mehrfamilienhäuser in guter Lage liegen (vgl. Abbildung 14).

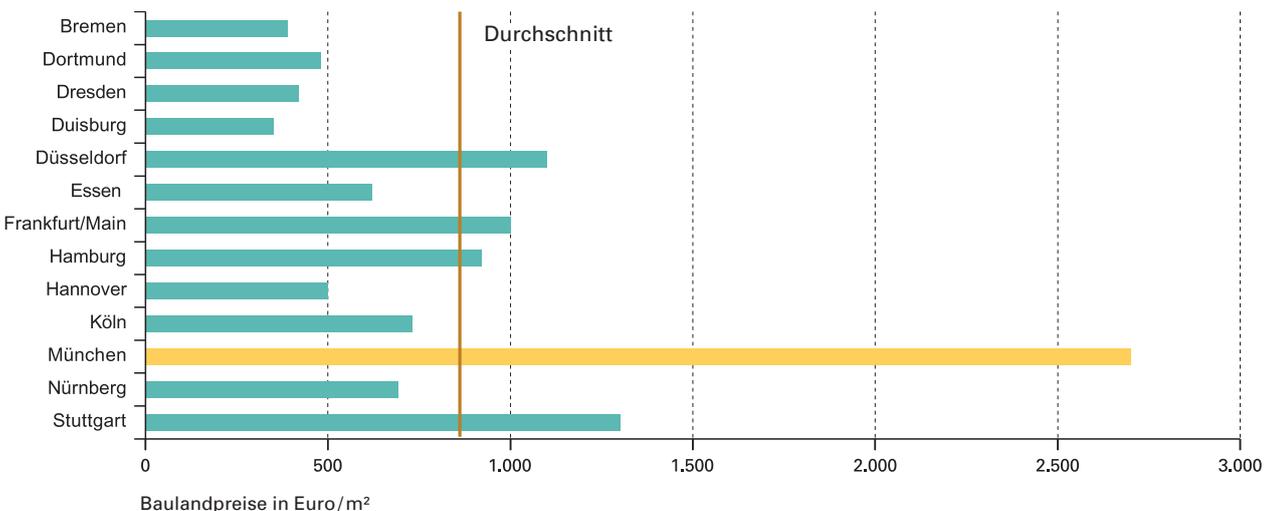
Obwohl Stuttgart hinter München an zweiter Stelle liegt, musste dort für Bauland in dieser Kategorie mit 1.300 Euro pro Quadratmeter lediglich die Hälfte der Münchner Preise bezahlt werden. Für Bauland in München wur-

den demnach 1.400 Euro pro Quadratmeter mehr als in der nächst teureren Stadt und rund 1.800 Euro mehr als im Mittel der Städte verlangt.

Prozentual gesehen stiegen die Baulandpreise im Vergleich zum Jahr 2015 in der Hansestadt Bremen mit 30,0 Prozent und Köln mit knapp 32,7 Prozent noch etwas mehr als in München (28,6 Prozent). Über alle betrachteten Großstädte lagen die Baulandpreise um 18 Prozent höher als noch im Jahr 2015.

Dies zeigt, dass Wohnbauland deutschlandweit vor allem in den Großstädten und Ballungszentren immer teurer wird. Bemerkenswert ist jedoch, dass in der Landeshauptstadt München trotz des bereits überdurchschnittlichen Ausgangsniveaus noch ein Anstieg von fast 30 Prozent innerhalb von zwei Jahren stattfand, während der Ausgangswert in anderen Städten mit derart hohen Preissteigerungen in 2015 wesentlich geringer war.

Abbildung 14: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2017



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel 2017/2018

Tabelle 13: Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland seit 2008

Jahr	Effektivzinssatz p.a.	
	Zinsbindung variabel oder bis 1 Jahr	Zinsbindung über 1 bis 5 Jahre
	in %	
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
2016	1,98	1,67
2017	2,04	1,69

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

Quelle: Monatsberichte Dt. Bundesbank, Wohnungsbaukredite an private Haushalte

4.2 Zins- und Baupreisentwicklung

Seit 2008 sanken die Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (mit Ausnahme des Jahres 2011) kontinuierlich ab und befanden sich im Jahr 2016 mit einem Effektivzinssatz von unter zwei Prozent bei variabler Zinsbindung beziehungsweise Zinsbindung bis zu einem Jahr auf dem niedrigsten Niveau der letzten zehn Jahre (vgl. Tabelle 13).

Die niedrigen Finanzierungskosten stellen, ebenso wie die Sicherheit von Immobilien als Anlageform, einen weiteren Faktor für die ohnehin schon hohe Nachfrage auf dem (Münchner) Immobilienmarkt dar.

Langfristig kann die Entwicklung der Zinssätze nicht vorausgesagt werden. Da sich der Wert jedoch auf einem bereits sehr niedrigen Niveau befindet, erscheint zumindest ein moderater Anstieg in den kommenden Jahren wahrscheinlich.

Auch im aktuellen Berichtszeitraum 2016/17 setzte sich der Anstieg der Baupreise fort. Neben der hohen Nachfrage nach Bauleistungen wirkt sich unter anderem auch die Forderung nach verbesserter Bauqualität sowie einem guten energetischen Gebäudebestand auf die Kosten aus. Allerdings können durch verbesserte Standards in diesen Bereichen später auch Betriebskosten eingespart werden.

Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden verzeichnete seit dem Jahr 2010 einen kontinuierlichen Anstieg und lag im Jahr 2017 um 17,5 Prozentpunkte über dem Wert des Basisjahres. Ebenso erhöhte sich der Index für die Instandhaltung von Wohngebäuden sowie Schönheitsreparaturen in den Wohnungen (vgl. Tabelle 14).

4.3 Immobilienpreise

Sowohl für Neubau- als auch Bestandsimmobilien stiegen die Kaufpreise im Berichtszeitraum 2016/17 weiterhin an. Dies ergab sowohl die Auswertung von rund 7.500 Kaufanzeigen der Onlineplattform ImmobilienScout24, als auch die Auswertung des Gutachterausschusses München zu den im Jahr 2017 verkauften Objekten.

Grundsätzlich wird der Kaufpreis eines Objektes maßgeblich von dessen Lage im Stadtgebiet beeinflusst aber auch Faktoren wie Baualter, Wohnungsgröße, Umgebung und Ausstattung spielen eine Rolle.

4.3.1 Kaufpreise im Neubau

Im Durchschnitt lagen die Angebotspreise bei ImmobilienScout24 für neugebaute Objekte in den Jahren 2016 und 2017 bei rund 8.000 Euro pro Quadratmeter und damit 17 Prozent höher als im Jahr 2015 (vgl. Tabelle 15).

Am teuersten waren große Objekte mit einer Fläche von über 125 Quadratmetern (rund 9.400 Euro pro Quadratmeter), gefolgt von kleinen Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern (rund 8.100 Euro pro Quadratmeter). Insgesamt erhöhten sich die Preise für die angebotenen Wohnungen und Häuser in allen Größensegmenten.

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Werte verdeutlichen ebenfalls den Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnfläche, wobei die tatsächlichen Kaufpreise insgesamt unter den Angebotspreisen des Onlineportals liegen. Allerdings wurden für die Auswertung des Gutachterausschusses zum einen weniger Größenklassen verwendet. Zum anderen wurden in den Daten nur Objekte in durchschnittlichen und guten Wohnlagen abgebildet. Für die Auswertung der Online-Angebotsmieten wurden hingegen Immobilien in allen Wohnlagen herangezogen.

Vor allem für kleinere Wohnungen mit weniger als 45 Quadratmetern Wohnfläche sowie für Wohnungen mit 45 bis 65 Quadratmetern wurden laut Gutachterausschuss höhere Kaufpreise als für Objekte mit mehr als 65 Quadratmetern verlangt (vgl. Tabelle 16).

Tabelle 14: Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen in Bayern seit 2010

Jahr	Wohngebäude		Instandhaltung ^{c)}		Schönheits-Reparaturen	
			Wohngebäude ^{b)}		in einer Wohnung	
	Index ^{a)}	Veränderung in %	Index ^{a)}	Veränderung in %	Index ^{a)}	Veränderung in %
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
2016	113,9	2,1	115,6	1,9	108,8	1,9
2017	117,5	3,2	119,2	3,1	111,6	2,6

^{a)} 2010 = 100

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

^{c)} ohne Schönheitsreparaturen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Tabelle 15: Entwicklung der Kaufpreise nach Wohnungsgröße für neugebaute Eigentumswohnungen

Jahr	20–40 m ²	40–60 m ²	60–80 m ²	80–100 m ²	100–125 m ²	über 125 m ²	Gesamt	
	Preis	Preis	Preis	Preis	Preis	Preis	Preis	Fälle
	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²					
2015	6.596	6.500	6.442	6.325	7.123	7.675	6.860	1.136
2016	7.735	8.040	7.418	7.432	7.607	9.592	8.023	995
2017	8.145	7.765	7.826	7.555	8.133	9.357	8.023	2.730

Quelle: Immobilien Scout GmbH

Für Doppelhaushälften, Reiheneck- und Reihenmittelhäuser sowie Eigentumswohnungen in durchschnittlicher oder guter Wohnlage lagen die Werte des Gutachterausschusses für 2017 je nach Segment bei 7.400 bis 8.800 Euro pro Quadratmeter, wobei die Preissteigerungen vor allem in den letzten zehn Jahren stark zugenommen haben und einem kontinuierlichen Aufwärtstrend folgten (vgl. Abbildung 15). Für neu gebaute Doppelhaushälften lag der Preisanstieg pro Quadratmeter Wohnfläche laut Gutachterausschuss bei durchschnittlich 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr, für Reihenhäuser bei zehn Prozent.

Die Betrachtung der mittleren Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 75 Quadratmetern zeigt den deutlichen Preissprung seit dem letzten Betrachtungszeitraum 2014/15 (vgl. Abbildung 16). So verteuerte sich der Quadratmeterpreis von 2015 auf 2016 um 13,5 Prozent. Im darauffolgenden Jahr fiel der Preisanstieg mit 3,5 Prozent allerdings geringer aus.

Je nach Wohnlagequalität reichten die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen in 2017 von 7.100 Euro je Quadratmeter für Wohnungen in durchschnittlicher Lage bis hin zu 11.000 Euro je Quadratmeter für Immobilien in bester Lage. Besonders bei Letzteren fielen die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr sehr hoch aus.

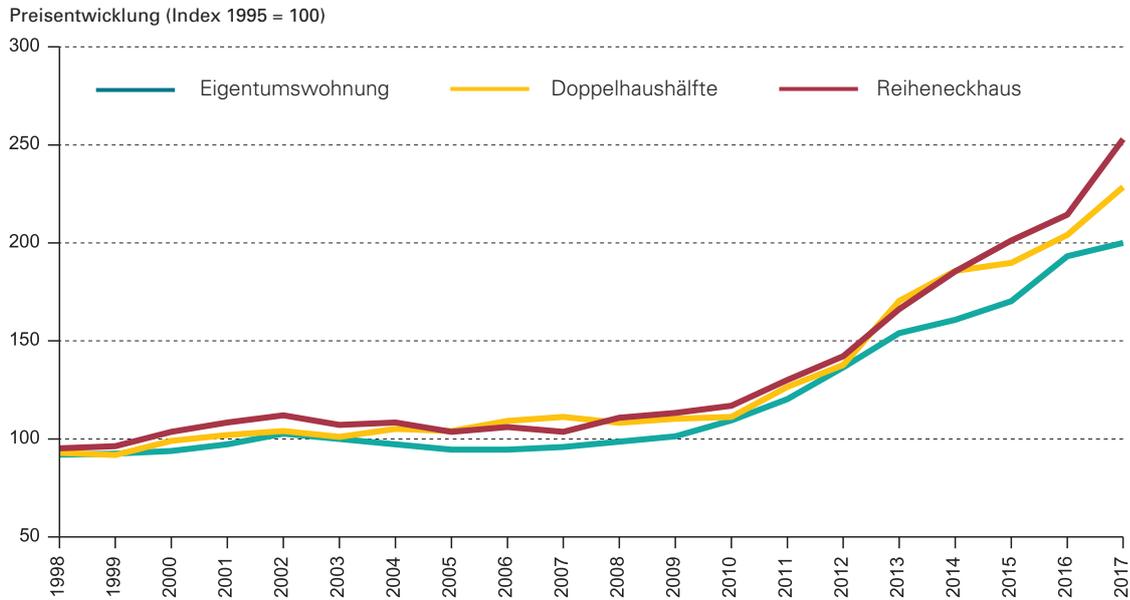
Wie bei den anderen Marktsegmenten, zeigt sich auch beim Erstverkauf von Doppelhaushälften und Reiheneckhäusern ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise in den letzten zehn Jahren. Während bis einschließlich 2014 für Doppelhaushälften höhere Quadratmeterpreise verlangt wurden, wurden zwischen 2015 und 2017 für Reiheneckhäuser geringfügig höhere Quadratmeterpreise bezahlt (vgl. Abbildung 17). Die absolut erzielten Summen lagen bei Doppelhaushälften jedoch nach wie vor über den Kaufpreisen für Reiheneckhäuser. Während für eine Doppelhaushälfte mit 130 Quadratmetern Wohnfläche im Jahr 2017 durchschnittlich 1,12 Millionen Euro bezahlt wurden, lag der Kaufpreis für ein Reiheneckhaus mit 120 Quadratmetern bei 1,05 Millionen Euro.

Tabelle 16: Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnfläche für neugebaute Eigentumswohnungen

Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² in Euro		
	2015	2016	2017
unter 45	6.700	7.400	7.600
45 bis 65	6.350	7.250	7.700
65 bis 90	6.250	7.150	7.300
90 bis 135	6.400	7.050	7.300

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresbericht 2017

Abbildung 15: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 1998



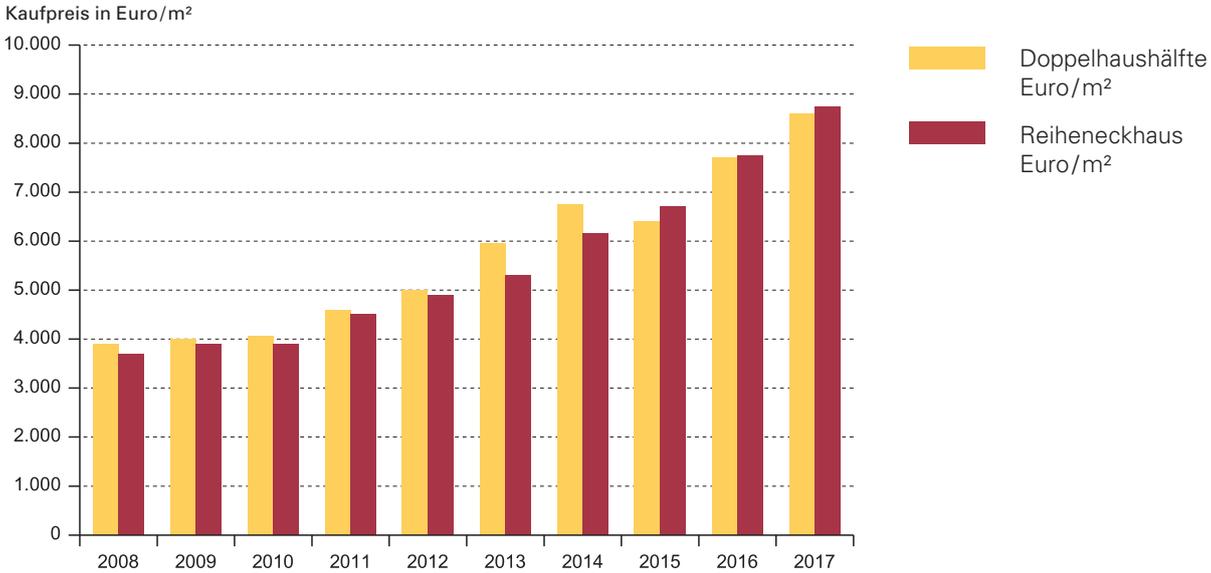
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresbericht

Abbildung 16: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen seit 1998



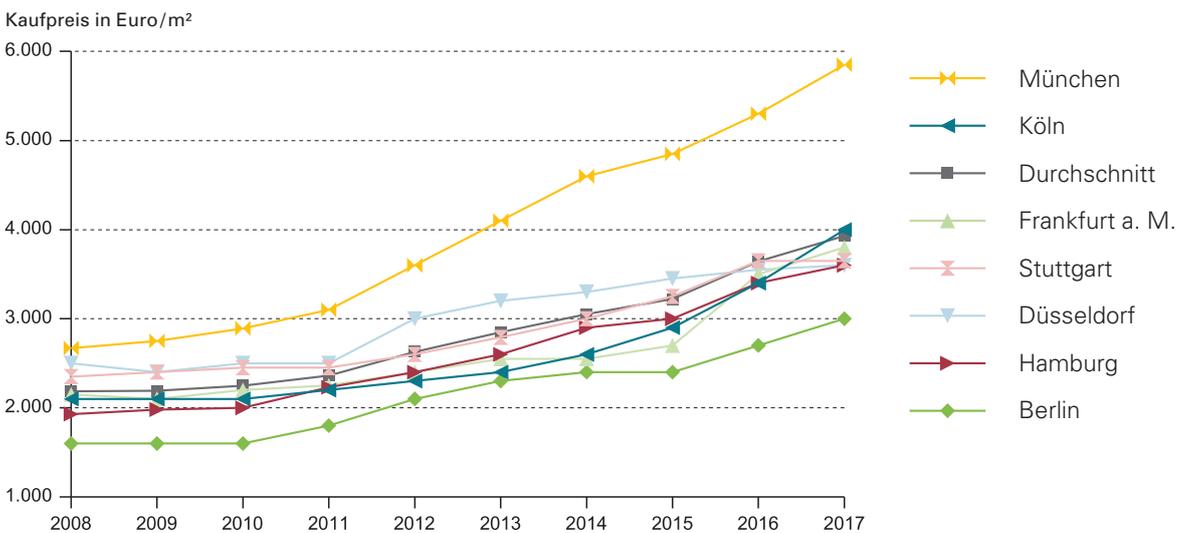
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresbericht

Abbildung 17: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser in durchschnittlichen und guten Wohnlagen seit 2008



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel

Abbildung 18: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Großstadtvergleich seit 2008



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel

4.3.2 Kaufpreise im Bestand (Wiederverkauf)

Bestandsimmobilien aller Größenklassen und Wohnlagequalitäten wurden im Jahr 2017 bei ImmobilienScout24 für durchschnittlich 6.600 Euro pro Quadratmeter zum Kauf angeboten. Mit einer Verteuerung um 8,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr setzte sich der Preisanstieg in 2017 fort, wenn auch weniger extrem als von 2015 auf 2016 (13,7 Prozent).

Die durch den Gutachterausschuss ausgewerteten Preise variieren bei Bestandsimmobilien in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnlagequalität. So bewegt sich die Preisspanne in 2017 beim Wiederverkauf von Doppelhaushälften in durchschnittlicher oder guter Wohnlage zwischen 6.500 Euro pro Quadratmeter für Wohnhäuser aus den 1970er Jahren und 8.400 Euro pro Quadratmeter für die Baujahre 1950 bis 1959. Dies könnte zum Teil auch daran liegen, dass die erfassten Wohnhäuser der 1950er Jahre im Durchschnitt über 50 Quadratmeter weniger Wohnfläche verfügen und somit der einzelne Quadratmeter teurer verkauft wird. Doppelhaushälften aus den 1950er Jahren wurden für durchschnittlich 875.000 Euro verkauft, Doppelhaushälften aus den 1970er Jahren in durchschnittlicher oder guter Wohnlage für 1,0 Millionen Euro.

Auch bei wiederverkauften Reihenhäusern spielte das Baualter eine entscheidende Rolle für die Höhe beziehungsweise den Anstieg des Kaufpreises. Mit 5.850 Euro pro Quadratmeter waren Reiheneckhäuser aus den 1960er Jahren am günstigsten und Reiheneckhäuser aus den 2000er Jahren (8.350 Euro pro Quadratmeter) am teuersten. Die Kaufpreise für Reihemittelhäuser befanden sich für die verschiedenen Baualtersklassen innerhalb dieser Preisspanne.

Auch für Eigentumswohnungen im Bestand zeigen sich die Kaufpreise und deren Entwicklung stark abhängig von Baualter und Lage. Am günstigsten konnten in 2017 Wohnungen in durchschnittlicher Lage aus den 1960er und 1970er Jahren erworben werden (5.200 Euro pro Quadratmeter), am teuersten waren Wohnungen in bester Lage aus den 1950er Jahren (13.200 Euro pro Quadratmeter), wobei die Fallzahlen bei letzterer Kategorie unter zehn verkauften Objekten liegen. Für Wohnungen in bester Lage war die Anzahl der verkauften Objekte in allen Baualtersklassen eher gering.

Grundsätzlich kam es nicht nur in der Landeshauptstadt München sondern auch in anderen deutschen Großstädten zu deutlichen Preissteigerungen für Eigentumswohnungen im Bestand. Laut Immobilienverband Deutschland (IVD) lag der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter im Jahr 2013 noch bei rund 2.800 Euro. Im Jahr 2017 waren es bereits 3.900 Euro.

Dennoch waren Eigentumswohnungen in München sowohl vor zehn Jahren als auch im aktuellen Berichtsjahr 2017 am teuersten. Darüber hinaus kam es trotz des höchsten Ausgangsniveaus auch zu den größten Preissteigerungen.

Für Bestandswohnungen mittlerer Größe und mit gutem Wohnwert lag der Kaufpreis im Jahr 2017 in München bei 5.900 Euro pro Quadratmeter und somit 1.900 Euro über dem Durchschnitt aller dargestellten Großstädte.

4.4 Mieten

Ebenso wie bei den Kaufpreisen konnte auch bei den Bestands-, Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten seit dem letzten Berichtszeitraum 2014/15 ein deutlicher Anstieg über alle Wohnungsmarktsegmente hinweg festgestellt werden.

Da sich die Datenquellen und Methodik bei der Auswertung von bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen unterscheiden, werden diese getrennt voneinander betrachtet. Bei den Neuvermietungen wird außerdem zwischen Erstbezug und Wiedervermietung unterschieden, da sich die Mieten von neu gebauten oder vollständig modernisierten Wohnungen und älteren Wohnungen, bei denen lediglich ein Mieterwechsel stattfindet in der Regel ebenfalls stark voneinander unterscheiden.

- Bestandsmiete: Miete in bestehenden Mietverhältnissen ohne Mieterwechsel
- Erstbezugsrente: Miete, die für die ersten Nutzerinnen und Nutzer einer Neubaubauwohnung anfällt. Wohnungen, die vollständig modernisiert wurden, fallen ebenfalls in diese Kategorie.
- Wiedervermietungsrente: Miete, die bei einem Mieterwechsel in einer Bestandswohnung anfällt.

Je nach Definition kann die Miete unterschiedliche Kostenanteile enthalten. Die im Folgenden dargestellten Bestandsrenten sind Bruttokaltrenten. Bei den ausgewerteten Erst- und Wiedervermietungsrenten handelt es sich um Nettokaltrenten. Im Allgemeinen werden die folgenden drei Mietbegriffe unterschieden:

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

4.4.1 Entwicklung der Bestandsmieten

Zur Einschätzung der Bestandsmieten wird auf Daten aus der Gebäude- und Wohnungsstichprobe (GWS) im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung sowie den Verbraucher- und Mietindex zurückgegriffen. Die Zusatzerhebung findet in einem vierjährigen Turnus statt, zuletzt im Jahr 2014. Erfasst wurden dabei sowohl freifinanzierte als auch Sozial- und Genossenschaftswohnungen.

Für die Zwischenjahre wurden die Bestandsmieten aus der GWS mittels der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Bayern fortgeschrieben (vgl. Tabelle 17 und Tabelle 18). Es handelt sich daher bei den Bruttokaltmieten der Zwischenjahre um Näherungswerte, die die wahrscheinliche Entwicklung der Bestandsmieten abbilden. Eine Differenzierung nach Baualterklassen wird für die Zwischenjahre nicht dargestellt. Hier dienen die tatsächlichen Werte aus der GWS als Orientierung.

Im Berichtsjahr 2017 nahmen die Verbraucherpreise in Deutschland und Bayern gegenüber dem Vorjahr um 1,8 beziehungsweise 1,7 Prozent zu, womit sich die Teuerungsrate auf dem höchsten stand seit fünf Jahren befindet (vgl. Tabelle 17). Verantwortlich für den Anstieg sind neben der Verteuerung der Energie- und Nahrungsmittelpreise auch höhere Mieten.

Während sich die Verteuerung bei den Mieten deutschlandweit erst seit dem Jahr 2015 bemerkbar macht, zeichnete sich der Anstieg in Bayern bereits seit 2013 ab und veränderte sich zuletzt gegenüber dem Vorjahr 2016 um 1,6 Prozent.

Rund 32 Prozent der Konsumausgaben in Deutschland entfallen auf Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung (Wert für 2015). Dies ist der mit Abstand größte Posten im Konsumbudget der Haushalte.

Tabelle 17: Verbraucherpreisindex – Entwicklung der Lebenshaltungskosten und Mieten in Bayern und Deutschland seit 2008

Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010 = 100)

Jahr	Preisindex Lebenshaltung	Veränderung zum Vorjahr in %	darunter	
			Wohnungsmieten (inkl. NK*)	Veränderung zum Vorjahr in %
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	106,7	1,0
2016	107,4	0,5	108,0	1,2
2017	109,3	1,8	109,7	1,6

Verbraucherpreisindex für Bayern (2010 = 100)

Jahr	Preisindex Lebenshaltung	Veränderung zum Vorjahr in %	darunter	
			Wohnungsmieten (inkl. NK*)	Veränderung zum Vorjahr in %
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
2016	107,6	0,6	108,4	1,6
2017	109,4	1,7	110,1	1,6

* Nebenkosten

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Im Jahr 2017 mussten Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen durchschnittlich 10,81 Euro bruttokalt pro Quadratmeter bezahlen (vgl. Tabelle 18). Dies entspricht einem Anstieg um rund 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Fünfjahreszeitraum von 2013 bis 2017 erhöhten sich die Bestandsmieten um durchschnittlich ein Prozent pro Jahr.

4.4.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten

Die Einschätzung der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt basiert auf der Auswertung von Angebotsmieten bei Erstbezug und bei Wiedervermietung aus den Wohnungsanzeigen des Online-Portals ImmobilienScout24. Die tatsächliche Durchschnittsmiete über alle Haushalte in München fällt allerdings geringer aus als die dargestellten Angebotsmieten. Dies liegt daran, dass vor allem langjährige Bestandsmieterinnen und -mieter in der Regel geringere Mieten haben als Personen, die neu in eine Wohnung ziehen. Zudem werden nicht alle Mietwohnungen inseriert sondern oftmals auch direkt an Personen im Verwandten- oder Bekanntenkreis weitervermietet. Dennoch haben die Angebotsmieten eine relativ hohe Aussagekraft, da sie anzeigen, in welche Richtung sich der Markt bewegt.

Die Auswertung der Mietanzeigen des Onlineportals ImmobilienScout24 ergab für das Jahr 2017 eine durchschnittliche Erstbezugsmiete von 19,34 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Während sich die Angebotsmieten für Neubauwohnungen damit gegenüber dem Vorjahr um rund drei

Prozent erhöhten, fiel der Anstieg der Erstbezugsmieten von 2015 auf 2016 mit über zehn Prozent noch wesentlich höher aus. Dennoch kann nicht von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ausgegangen werden, da sich seit dem letzten Berichtszeitraum insgesamt erneut ein deutlicher Mietenanstieg für Wohnungen in allen Größenklassen erkennen lässt. Kleine Wohnungen mit 20 bis 40 Quadratmetern waren dabei mit rund 23,40 Euro je Quadratmeter am teuersten, Wohnungen mit 80 bis 100 Quadratmetern mit rund 18,40 Euro am günstigsten.

Bestandswohnungen wurden im Jahr 2017 für durchschnittlich 16,51 Euro pro Quadratmeter neu vermietet. Im Jahr 2016 lag der Quadratmeterpreis rund einen Euro darunter. Insgesamt kam es bei den Wiedervermietungs-mieten zu einem Anstieg um 12 Prozent seit dem letzten Berichtsjahr 2015. Wie auch bei den Erstbezugsmieten musste für kleine Wohnungen und Appartements (20 bis 40 Quadrat-

meter) mit rund 19,40 Euro pro Quadratmeter am meisten bezahlt werden. Mit etwa 15,50 Euro pro Quadratmeter waren Wohnungen zwischen 60 und 100 Quadratmetern am günstigsten.

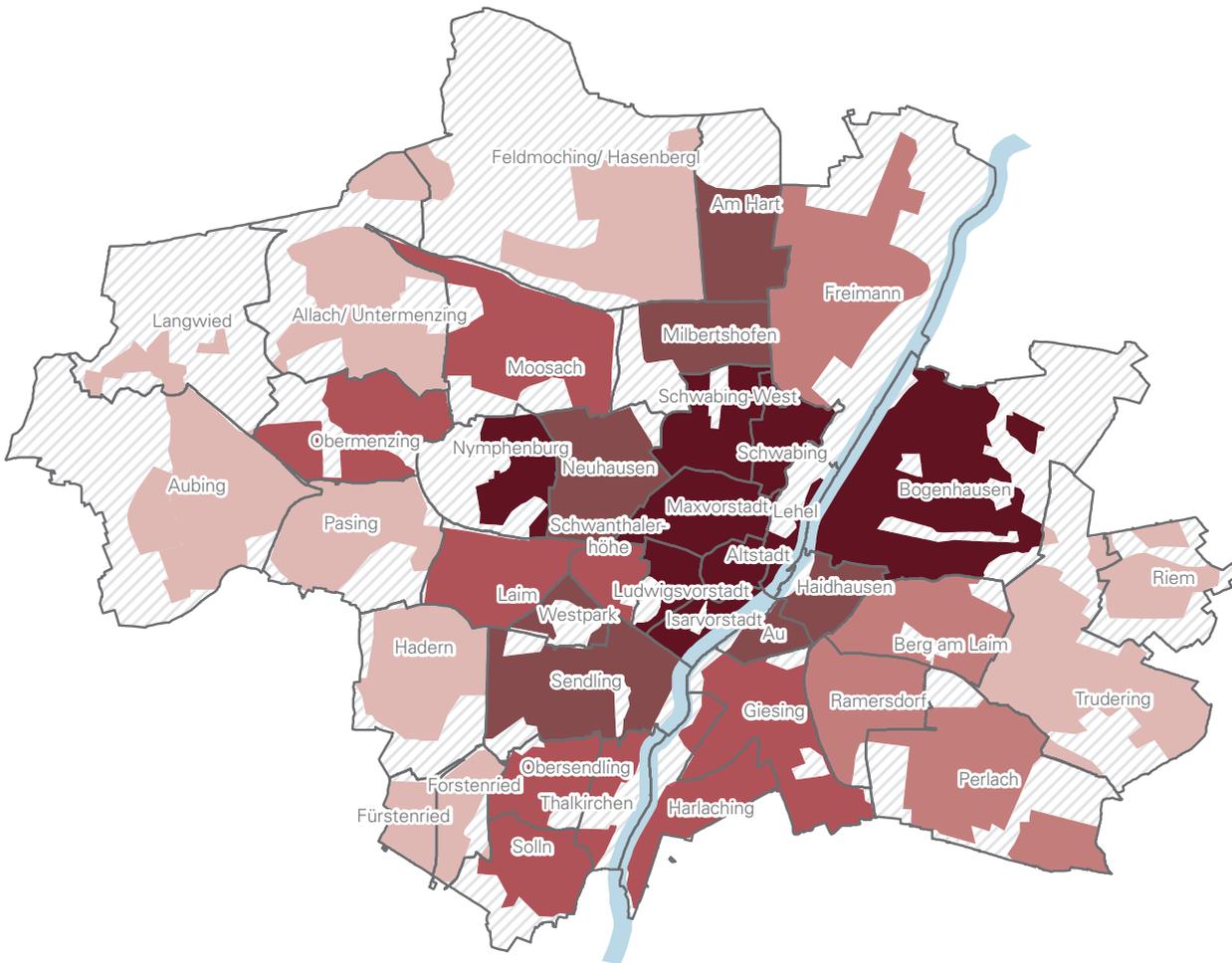
Die Wohnungsgröße stellt somit, ebenso wie auch der Ausstattungsstandard oder das Baualter der Wohnung, einen wichtigen Faktor bei der Miethöhe dar. Der entscheidendste Punkt ist jedoch die Lage der Wohnung. So werden mit zunehmender Nähe zum Stadtzentrum auch höhere Mieten als in den Stadtrandlagen verlangt. Die teuersten Wohnungen wurden im Jahr 2017 mit durchschnittlich 20 Euro pro Quadratmeter bei Wiedervermietungen in der Altstadt und im Lehel angeboten. Damit lag die durchschnittliche Wiedervermietungs-miete in diesem Stadtbezirk, ebenso wie in der Ludwigs- und Isarvorstadt (19,93 Euro pro Quadratmeter), sogar über der durchschnittlichen Erstbezugsmiete im Neubau. Mit jeweils rund 14 Euro konnten die günstigsten Wohnungen in Aubing, Lochhausen und im Hasenberg angemietet werden (vgl. Karte 11).

Tabelle 18: Entwicklung der Bestandsmieten seit 2008

Jahr	Durchschnittliche Bruttokaltmiete	nach Baualtersklassen		
		Baujahr		
		bis 1948	1949–1978	1979 und später
in Euro je m ²				
2008	9,60	-	-	-
2009	9,76	-	-	-
2010 (GWS)	9,96	9,60	9,80	10,69
2011	10,10	-	-	-
2012	10,19	-	-	-
2013	10,32	-	-	-
2014 (GWS)	10,33	10,00	10,37	10,65
2015	10,48	-	-	-
2016	10,64	-	-	-
2017	10,81	-	-	-

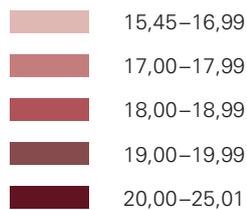
Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik; Mikrozensus (GWS) 2010, 2014
 Fortschreibung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 über Mietenindex Bayern
 Hinweis: Die Mieten für die Jahre 2010–2015 wurden neu berechnet.

Karte 10: Erstbezugsmieten (nettokalt) 2017



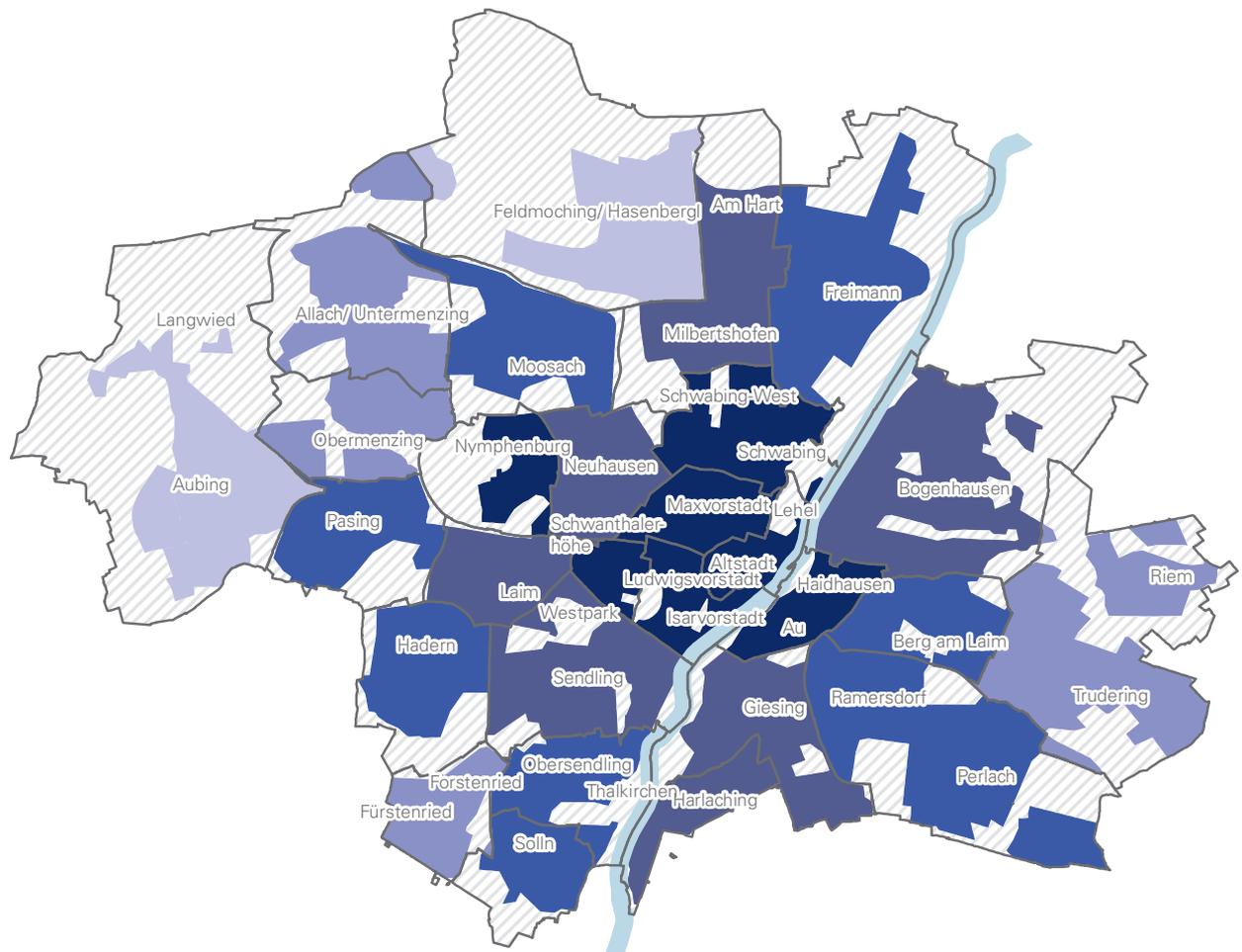
 Wohnungsmarktgebiete
 unbebaute Flächen

Nettokaltmieten bei Erstbezug 2017



Geometrische Grundlagen:
 Landeshauptstadt München
 Kommunalreferat – GeodatenService
 Datengrundlagen:
 Immobilien Scout GmbH
 Stand: 2017

Karte 11: Wiedervermietungsnettokaltemieten (nettokalt) 2017



 Wohnungsmarktgebiete
 unbebaute Flächen

Nettokaltemieten bei Wiedervermietung 2017

-  bis 13,99 Euro
-  14,00 bis 14,99 Euro
-  15,00 bis 15,99 Euro
-  16,00 bis 16,99 Euro
-  über 17,00 Euro

Geometrische Grundlagen:
 Landeshauptstadt München
 Kommunalreferat – GeodatenService
 Datengrundlagen:
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 Stand: 2017

Auch die Auswertungen des IVD zeigen den kontinuierlichen Anstieg der Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten in der Landeshauptstadt München (vgl. Abbildung 19). Insgesamt liegt das Mietenniveau hier mit durchschnittlich 17,60 Euro pro Quadratmeter bei Erstbezug und 16,80 Euro bei Altbauten beziehungsweise 15,50 Euro bei Gebäuden, die nach 1949 entstanden sind, unterhalb der Angebotsmieten des Wohnungsmarktbarmeters. Vom IVD werden allerdings nur Wohnungen mittlerer Größe mit gutem Wohnwert erfasst, während im Wohnungsmarktbarmeter alle Anzeigen für Objekte ab 20 Quadratmetern ausgewertet werden. Ausgenommen sind lediglich Serviced Apartments, Ferienwohnungen und möblierte Wohnungen.

4.4.3 Mietspiegel 2017

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für (Ver-)mieterinnen und (Ver-)mieter sowie deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mieten im Stadtgebiet München herzustellen und so Mieterhöhungen zu begründen beziehungsweise Erhöhungsverlangen zu überprüfen.

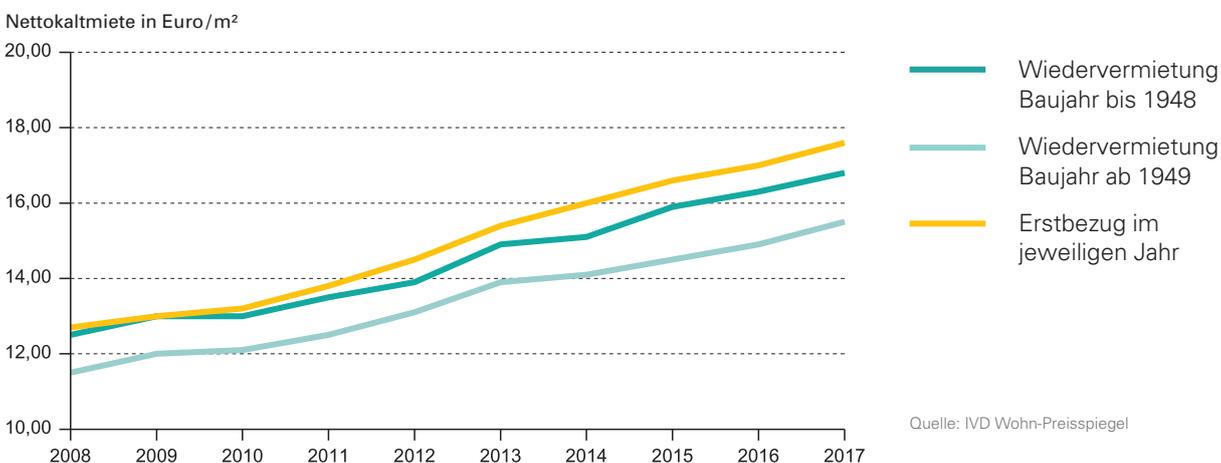
Die ortsüblichen Mieten für den Mietspiegel 2017 setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – aus den Mieten zusammen, die in den Jahren 2012 bis 2015 neu vereinbart oder verändert wurden. Datengrundlage ist eine repräsentative Stichprobe freifinanzierter Wohnungen in der Landeshauptstadt München. Nicht gültig ist der Mietspiegel unter anderem für preisgebundene Wohnungen (wie z.B. Sozialwohnungen oder Belegrechtswohnungen), Obdachlosenunterkünfte, Studentenwohnheime oder auch möblierten Wohnraum (vgl. Mietspiegel für München 2017).

Laut dem Mietspiegel 2017 mussten für Wohnungen, die neu vermietet wurden oder deren Miete sich in den Jahren 2012 bis 2015 verändert hatte, im Durchschnitt 11,23 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden. Der Wert lag damit 4,7 Prozent über dem des vorangegangenen Mietspiegels aus dem Jahr 2015 (10,73 Euro pro Quadratmeter).

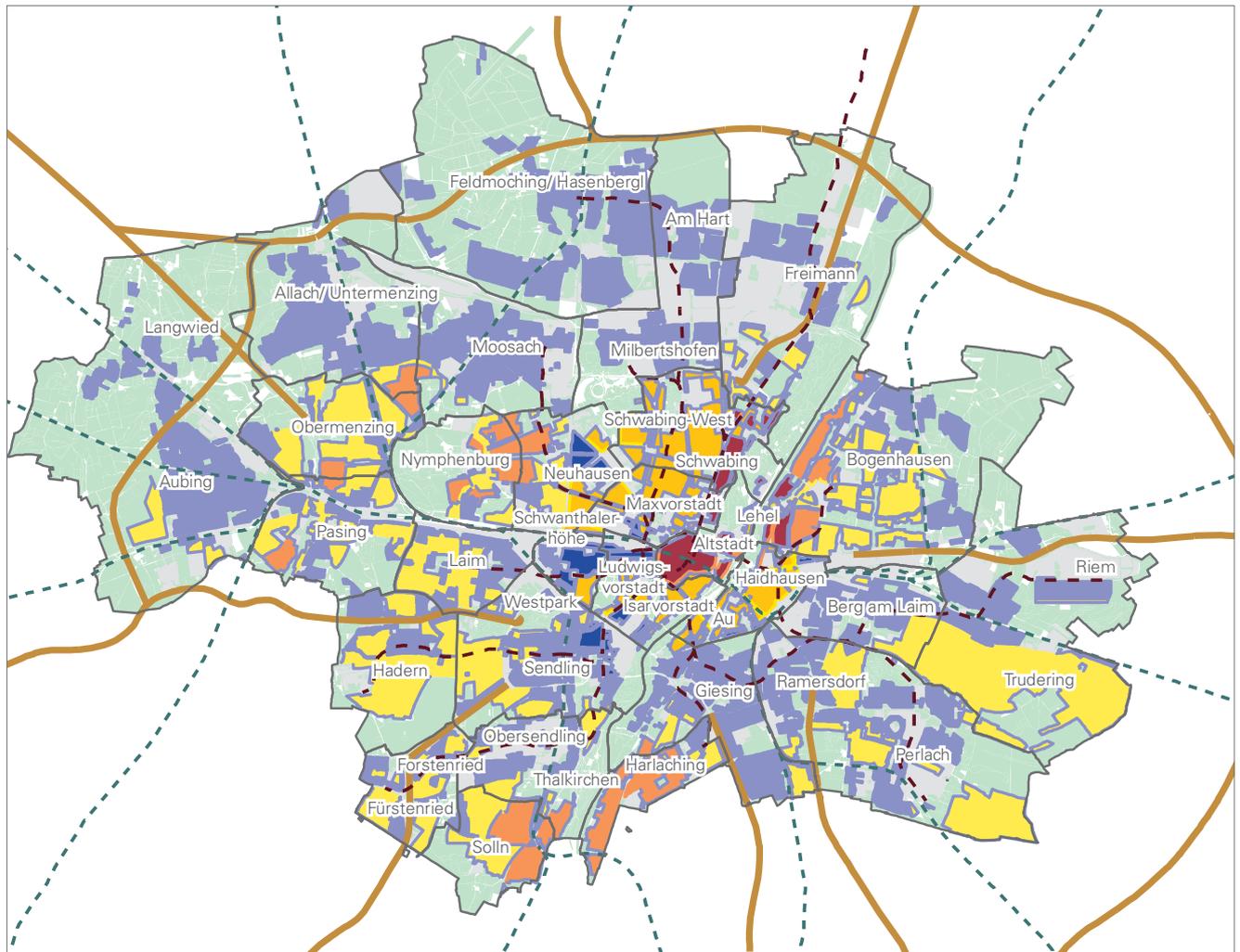
Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich immer auf einen konkreten Einzelfall und weicht deshalb meist vom genannten Durchschnittswert ab. Die durchschnittliche ortsübliche Miete pro Quadratmeter und Monat ergibt sich aus einem Grundpreis in Abhängigkeit von Baualter und Wohnfläche sowie preislichen Zu- und Abschlägen als Resultat aus dem Gebäudetyp, den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung und der Wohnlage (vgl. Karte 12). Vor allem die Wohnlage hat einen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis.

Neben der Entwicklung der Nettokaltmieten spielt auch die Entwicklung der Betriebskosten eine entscheidende Rolle für die zu zahlende Miete. Die durchschnittlichen Betriebskosten für Wasser und Abwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr und weitere Posten werden ebenfalls im Mietspiegel aufgeführt. Insgesamt haben sich die Betriebskosten gegenüber dem letzten Erhebungsjahr 2014 um 2,7 Prozent verringert und liegen damit bei 2,96 Euro pro Quadratmeter. Hierbei sind alle Posten berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass nicht zwingend bei jeder Wohnung alle Betriebskostenarten entstehen.

Abbildung 19: Entwicklung der Erstbezugs- und Wiedervermietungs-mieten seit 2008



Karte 12: Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel 2017



Wohnlagequalität

- durchschnittlich
- gut
- beste
- zentral durchschnittlich
- zentral gut
- zentral beste

- Wohnungsmarktgebiete
- Grünflächen/keine Bebauung
- sonstige Bebauung
- S-Bahn
- U-Bahn
- Autobahn

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Mietspiegel für
München 2017
Stand: 2017

Wohnungsbauförderung und Schutzinstrumente der Bestandspolitik

Ziel der Wohnungsbauförderung und des Bestandsschutzes ist es, das Angebot an bedarfsgerechtem und preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen beziehungsweise zu sichern. Strategien hierfür sind der Neubau von geförderten Wohnungen, bestimmte Richtlinien bei der Vergabe von Grundstücken oder der Einsatz von bestandsschützenden Instrumenten, die verhindern sollen, dass dem Wohnungsmarkt beispielsweise durch Umwandlung preiswerter Wohnraum entzogen wird.

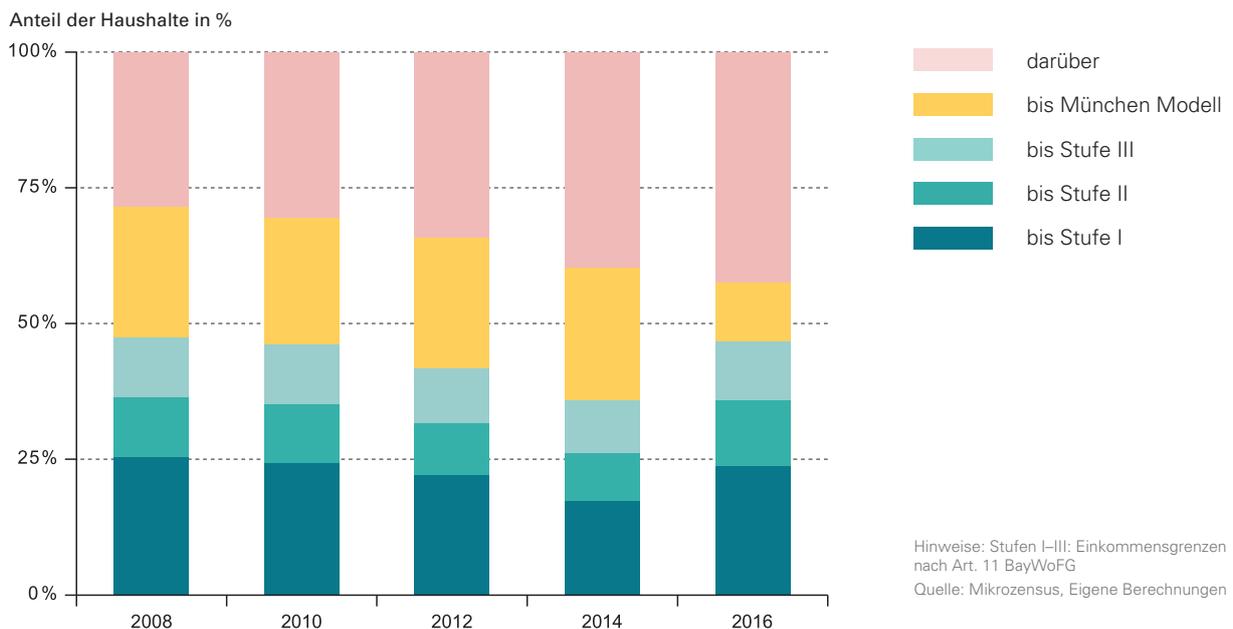
5.1 Bedarf an günstigem und gesichertem Wohnraum

Insgesamt sind 50 bis 60 Prozent der Münchener Haushalte über eines der Programme der Landeshauptstadt München förderfähig. Die bisherigen Einkommensgrenzen im München Modell wurden mit der Einführung von „Wohnen in München VI (2017–2021)“ angehoben und liegen damit noch

Kernaussagen Wohnungsbauförderung und Schutzinstrumente der Bestandspolitik:

- 50 bis 60 Prozent der Münchener Haushalte sind grundsätzlich förderfähig.
- Der Bedarf an geförderten Wohnungen (17.300 Registrierungen) übersteigt Angebot (3.800 Vergaben).
- Der Schwerpunkt der kommunalen Förderung liegt auf dem Neubau von Mietwohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen.
- 40.800 geförderte Wohnungen, 75.500 Wohnungen (10 Prozent des Wohnungsbestandes) bilden die „Eingriffsreserve“ der Landeshauptstadt München.
- 21 Erhaltungssatzungsgebiete mit insgesamt 147.000 Wohnungen

Abbildung 20: Verteilung der Haushalte auf die Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell seit 2008



weiter über den staatlichen Fördergrenzen mit den Einkommensstufen I bis III. Beispielsweise liegt die Einkommensgrenze im München Modell für einen Einpersonenhaushalt bei rund 26.400 Euro. Der Schwerpunkt der kommunalen Förderung liegt dabei auf dem Neubau von Mietwohnungen für die unteren und mittleren Einkommensgruppen. Weil insbesondere der Markt für Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment auch in den nächsten Jahren angespannt bleiben wird und einkommensschwache Haushalte häufig nicht in der Lage sind, sich auf dem freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Der Anteil der Haushalte mit Einkommen, die in die unterste Stufe fallen, liegt mit rund 24 Prozent immer noch hoch (vgl. Abbildung 20). Hier kann von prekären Einkommensverhältnissen gesprochen werden, in denen eine eigenständige Versorgung mit Wohnraum schwer möglich ist.

5.1.1 Registrierungen für geförderte Wohnungen und Vergabe

Wohnungssuchende, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen, können sich für geförderte Wohnungen registrieren lassen. Die Haushalte werden durch die Unterstützung befähigt, selbstständig und auf Dauer in einem Mietverhältnis zu leben.

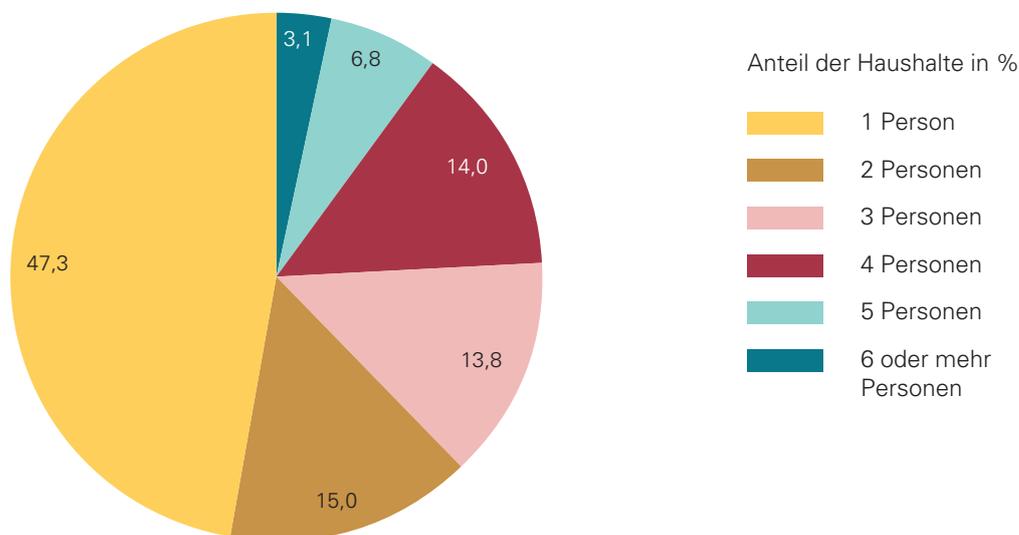
2017 gab es rund 17.400 Registrierungen für geförderte Wohnungen, 78 Prozent davon von besonderer Dringlichkeit. Die Zahl besonders dringlicher Fälle hat gegenüber den Vorjahren stark zugenommen. Ihr Anteil an den Registrierungen lag mit kleineren Schwankungen bis zum Jahr 2011 jeweils bei etwa 45 Prozent. Erst in den Folgejahren kam es zu einem kontinuierlichen Anstieg (vgl. Tabelle 19). Hauptgrund für die Entwicklung sind die seitdem noch stärker gestiegenen Mieten. Die besonders hohe Zunahme im Jahr 2017 ist hingegen eine verzögerte Folge der

hohen Zuwanderung von Schutzsuchenden im Jahr 2015. Anerkannte Flüchtlinge werden nach der vorläufigen Unterbringung in Erstunterkünften bei der Versorgung mit gefördertem Wohnraum unterstützt.

Einpersonenhaushalte bilden mit 47,3 Prozent die Mehrheit der registrierten Haushalte. Haushalte mit zwei, drei oder vier Personen sind mit fast gleichen Anteilen vertreten. Der Anteil größerer Haushalte hat in den vergangenen Jahren geringfügig zugenommen und lag im Jahr 2017 bei zehn Prozent (vgl. Abbildung 21).

In den letzten Jahren hat der Anteil der Alleinerziehenden an den Registrierungen besonders zugenommen (vgl. Tabelle 20). Während von 2008 bis 2014 relativ konstant rund sechs Prozent auf Alleinerziehende entfielen, lag der Anteil Ende 2017 mit 12,2 Prozent doppelt so hoch.

Abbildung 21: Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe 2017



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 19: Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit seit 2008

Jahr	insgesamt	Rangstufe						Umsetzungsanträge ^{a) b)}		Städtische Dienstkräfte ^{b)}	
		1 (besonders dringlich)		2+3 (dringlich)		4 (ohne Dringlichkeit)		absolut	in %	absolut	in %
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %				
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
2016	11.462	8.256	72,0	1.064	9,3	2.142	18,7	101	0,9	1.525	13,3
2017	17.433	13.554	77,7	1.602	9,2	2.277	13,1	110	0,6	1.211	6,9

^{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 20: Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen nach ausgewählten Haushaltstypen seit 2008

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)}						
	in %											
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	-	-
2016	9,7	5,6	15,9	13,4	12,4	15,7	12,3	13,7	13,5	14,6	-	-
2017	11,3	3,3	15,1	18,2	12,2	17,2	11,1	12,0	11,9	13,0	-	-

^{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

Die Zahl der Vergaben für geförderte Wohnungen ging aufgrund der äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation zurück und erreichte ihren bisherigen Tiefpunkt im Jahr 2012 mit 2.639 Erst- und Wiedervergaben. Durch die verstärkte Neubautätigkeit konnte die Zahl im Mittel der letzten fünf Jahre wieder auf über 3.000 Wohnungsgewährungen pro Jahr gesteigert werden (vgl. Tabelle 21).

Trotz des leichten Anstiegs bei der Zahl der Wohnungsgewährungen erhielten in den letzten Jahren nur noch knapp ein Drittel aller besonders auf die Vergabe angewiesenen Haushalte eine geförderte Wohnung (vgl. Abbildung 22). Besonders schwierig erscheint die Situation für kinderreiche Familien. Hier fällt das Verhältnis von Registrierungen zu Vergaben am wenigsten ausgewogen aus (vgl. Tabelle 20).

Das Verhältnis von Registrierungen und Vergaben war in der Vergangenheit bei deutschen und ausländischen Haushalten weitestgehend ausgeglichen (vgl. Tabelle 22). Mit der Anerkennung eines Teils der Schutzsuchenden und dem damit einhergehenden Bleiberecht ist ein erhöhter Anstieg der Registrierungen ausländischer Haushalte für geförderte Wohnungen verbunden. Insbesondere über das Programm „Wohnen für Alle (WAL)“, das neben Familien mit geringem Einkommen, Auszubildenden und anderen jungen Berufstätigen auch für anerkannte Flüchtlinge aufgelegt wurde, konnten die Bedarfe kurzfristig bedient werden, was unter anderem zu einer anteiligen Erhöhung der Vergaben an ausländische Haushalte im letzten Jahr geführt hat.

Tabelle 21: Vergabe von geförderten Wohnungen seit 2008

Jahr	Wohnungsgewährungen		
	Erstvergaben	Wiedervergaben	zusammen
	absolut		
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
2016	464	2.402	2.866
2017	825	3.004	3.829

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 22: Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen an deutsche und ausländische Haushalte seit 2008

Jahr	Deutsche Haushalte ^{a)}		Ausländische Haushalte	
	Registrierungen ^{b)}	Vergaben ^{c)}	Registrierungen ^{b)}	Vergaben ^{c)}
	in %			
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
2016	45,0	50,2	55,0	49,8
2017	39,1	34,7	60,9	65,3

^{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

Abbildung 22: Entwicklung der besonders dringlichen Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen seit 2008



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

5.1.2 Bestand an geförderten Wohnungen und Bindungsauslauf

Der städtische Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2017 rund 57.000 Wohnungen. Hinzu kommen weitere Wohnungen, auf deren Belegung die Landeshauptstadt – beispielsweise durch den Erwerb von Belegungsrechten – mittelbar Einfluss nehmen kann. Insgesamt fielen somit rund 75.500 Wohnungen unter die sogenannte Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München (vgl. Tabelle 23).

Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass der Anteil an geförderten Wohnungen insbesondere in den Stadtbezirksteilen mit großen Neubaufvorhaben höher ist, so zum Beispiel in der Messestadt Riem oder im Münchner Norden (vgl. Karte 13). Hier wurde in einzelnen Bauabschnitten bis zu 70 Prozent geförderter Wohnungsbau realisiert.

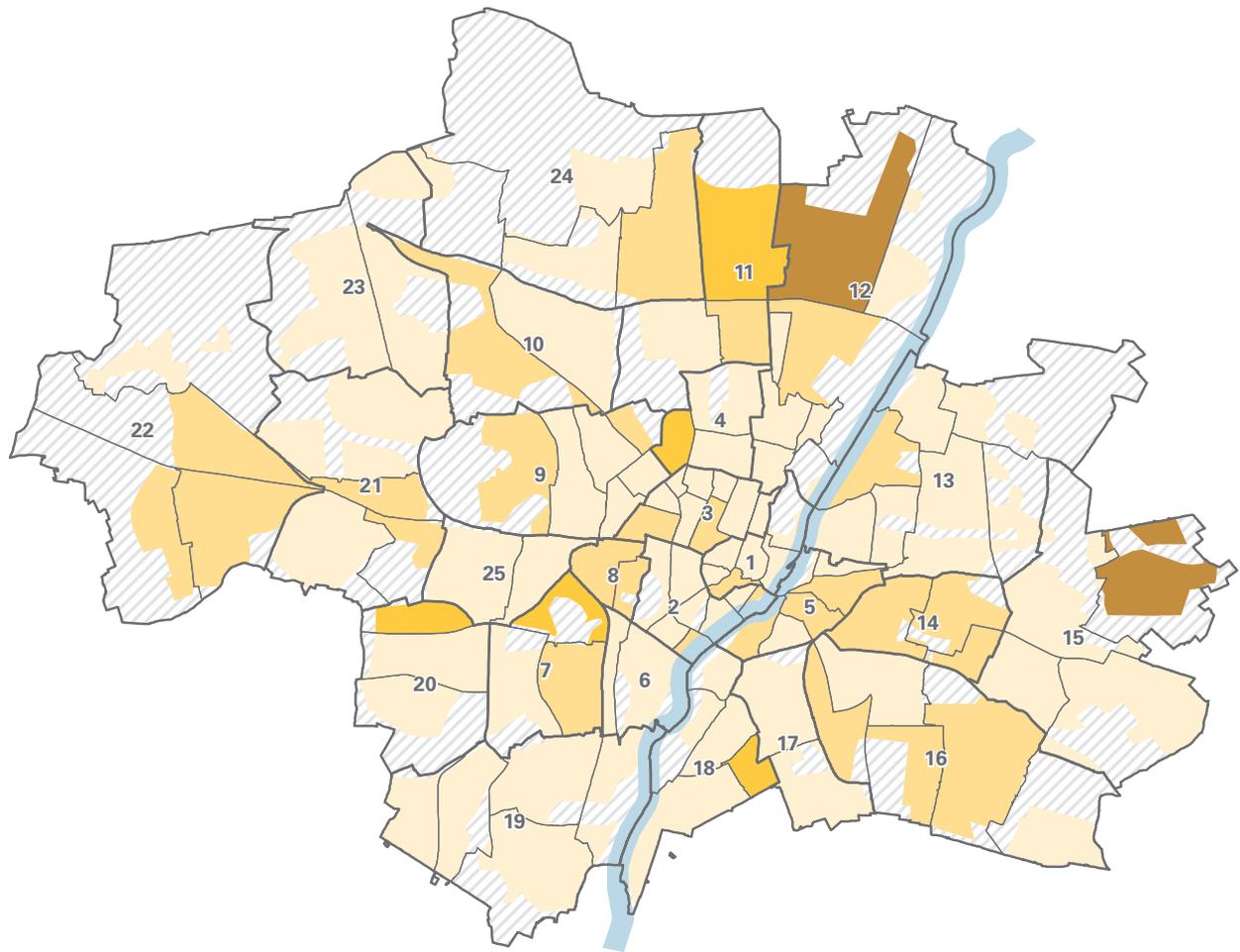
Tabelle 23: Bestand der geförderten Wohnungen nach Stadtbezirken 2017

Bezirk	Geförderte Wohnungen ^{a)}			Städtische ^{b)} Wohnungen		insgesamt A+C	
	insgesamt	darunter städtisch		sonstige	insgesamt		
	A	B	B/A	C	B+C		
	absolut		in %	absolut			
1	Altstadt – Lehel	229	227	99,1	292	519	521
2	Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt	407	134	32,9	345	479	752
3	Maxvorstadt	458	92	20,1	452	544	910
4	Schwabing-West	1.459	691	47,4	62	753	1.521
5	Au – Haidhausen	2.046	1.561	76,3	544	2.105	2.590
6	Sendling	570	376	66,0	651	1.027	1.221
7	Sendling – Westpark	2.366	2.080	87,9	1.512	3.592	3.878
8	Schwanthalerhöhe	1.813	845	46,6	193	1.038	2.006
9	Neuhausen – Nymphenburg	1.949	781	40,1	4.025	4.806	5.974
10	Moosach	1.295	606	46,8	1.312	1.918	2.607
11	Milbertshofen – Am Hart	4.507	3.387	75,1	3.902	7.289	8.409
12	Schwabing – Freimann	4.241	666	15,7	137	803	4.378
13	Bogenhausen	1.160	446	38,4	288	734	1.448
14	Berg am Laim	1.700	1.483	87,2	3.998	5.481	5.698
15	Trudering – Riem	3.287	1.632	49,7	315	1.947	3.602
16	Ramersdorf – Perlach	3.911	2.033	52,0	6.026	8.059	9.937
17	Obergiesing	708	496	70,1	2.265	2.761	2.973
18	Untergiesing – Harlaching	1.021	870	85,2	1.409	2.279	2.430
19	Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln	751	19	2,5	1.357	1.376	2.108
20	Hadern	1.634	1.222	74,8	1.012	2.234	2.646
21	Pasing – Obermenzing	1.194	755	63,2	513	1.268	1.707
22	Aubing – Lochhausen – Langwied	1.670	661	39,6	89	750	1.759
23	Allach – Untermenzing	329	119	36,2	65	184	394
24	Feldmoching – Hasenberg	1.447	1.141	78,9	2.356	3.497	3.803
25	Laim	667	298	44,7	1.591	1.889	2.258
	insgesamt	40.819	22.621	55,4	34.711	57.332	75.530

^{a)} geförderte Wohnungen i.w.S. (inkl. Wohnungsfürsorge, ehem. 3. Förderweg, KomPro, München Modell Mieta)

^{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.

Karte 13: Geförderte Wohnungen nach Stadtbezirksteilen 2017



- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Anteil geförderter Wohnungen

- bis 5,0 %
- 5,1 bis 15,0 %
- 15,1 bis 25,0 %
- über 25,0 %

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Landeshauptstadt
München, Sozialreferat
Stand: 2017

Anfang der 1990er Jahre lag der Bestand an geförderten Wohnungen in der Landeshauptstadt München mit über 90.000 Wohnungen deutlich über dem heutigen Bestand. Dieser Rückgang ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass mehr Belegungsbindungen auslaufen, als geförderte Wohnungen neu gebaut werden.

Durch die Strategien im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI (2017–2021)“ soll die heutige Eingriffsreserve dauerhaft bei rund zehn Prozent des Münchener Wohnungsbestandes stabilisiert werden (vgl. Abbildung 23).

Für geförderte Wohnungen endet die Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Art. 15 Abs. 1 BayWobindG in der Regel mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die öffentlichen Baudarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind. Wenn Darlehen vorzeitig zurückgezahlt werden, gilt die Wohnung bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach der Rückzahlung als öffentlich gefördert beziehungsweise längstens bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach den Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären (sogenannte Nachwirkungsfrist).

Seit einigen Jahren steigt die Zahl der vorzeitigen Rückzahlungen immer weiter an. Im Jahr 2017 erfolgte keine planmäßige Rückzahlung für öffentlich geförderte Mietwohnungen (vgl. Tabelle 24).

5.2 Geförderter Wohnungsbau

Von 2008 bis 2017 wurden knapp 14.500 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht insgesamt rund 22 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen in diesem Zeitraum (vgl. Tabelle 25).

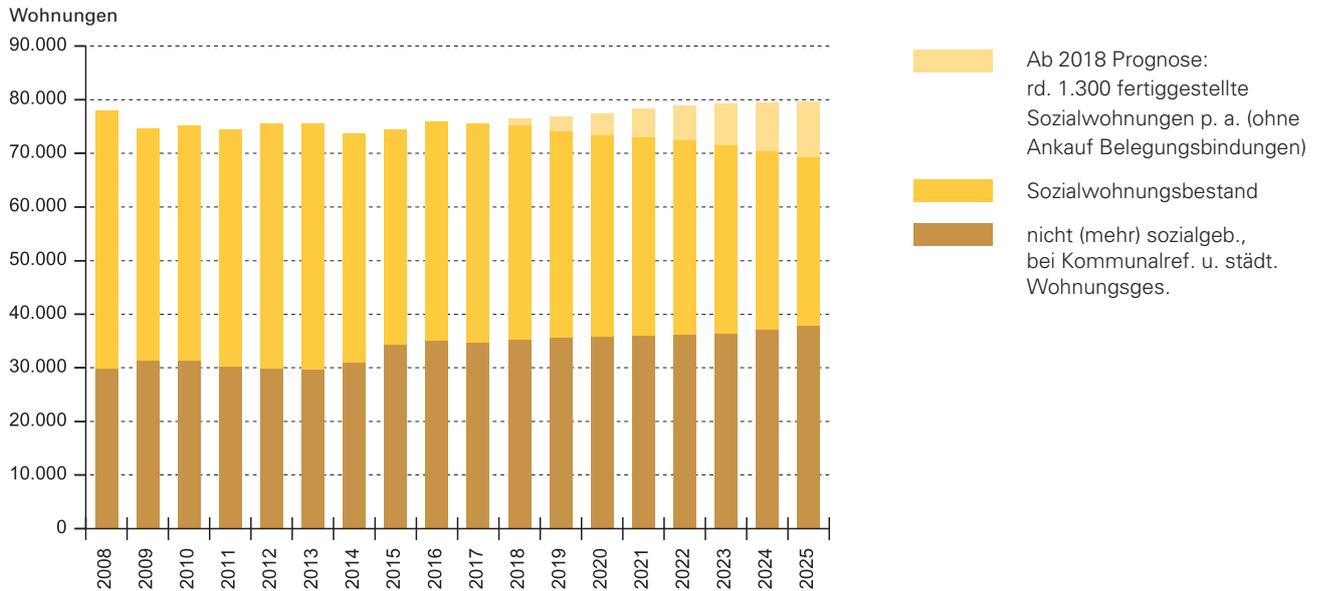
Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI (2017–2021)“ wurden die Zielzahlen für den Neubau im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau von jährlich 1.800 Wohneinheiten auf 2.000 erhöht. Der Schwerpunkt entfällt auf den Neubau von geförderten Mietwohnungen für die Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen der staatlichen (Einkommensorientierte Förderung – EOF) und der städtischen Förderprogramme (Münchner Wohnungsbau, München Modell) liegen.

Die Zielzahlen stellen einen Kompromiss zwischen dem hohen Bedarf und den begrenzten Flächenreserven in München dar. Auf städtischen Flächen werden mit 50 Prozent deutlich höhere Anteile geförderten Wohnungsbaus als auf privaten Flächen im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung – SoBoN (30 Prozent) umgesetzt. Die Verteilung der Wohnungsbauprogramme beziehungsweise -arten bei der Grundstücksvergabe im Neubau auf städtischen Siedlungsflächen ist Abbildung 24 zu entnehmen.

In diesem Zusammenhang sind auch die Grundstückswertverzichte beim verbilligten Verkauf städtischer Grundstücke zur Verwirklichung wohnungspolitischer Ziele zu sehen. Aus Tabelle 26 geht der Umfang dieser Grundstückswertverzichte hervor. Die Zunahme und Höhe der Grundstückswertverzichte je Wohnung ist angesichts der in den letzten beiden Jahren deutlich gestiegenen Zahl der hierdurch ermöglichten Neubauwohnungen beträchtlich. Ursächlich sind die hohen Bodenpreise im Münchner Stadtgebiet.

Seit 2017 werden mit „Wohnen in München VI“ die Einzelprogramme des kommunalen Wohnungsbauprogramms KomPro A (Allgemein), B (sozial Benachteiligte), C (Clearingzwecke) gemeinsam unter dem Programm „Münchner Wohnungsbau“ geführt. Ebenfalls wurden mit der Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms die für den preisgedämpften langfristig gebundenen Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) vorgesehenen Wohnungen in die Zielzahlen mit aufgenommen. Entfallen sind dagegen die freifinanzierten Eigentumsmaßnahmen für Baugemeinschaften.

Abbildung 23: Entwicklung der Eingriffsreserve seit 2008



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2017

Tabelle 24: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2008

Jahr	Wohneinheiten insgesamt	Mietwohnungen		Eigenheime/ Eigentums- wohnungen
		Rückzahlungen ^{a)}		
		vorzeitig	planmäßig	
absolut				
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
2016	668	399	240	29
2017	698	661	0	37

^{a)} Bei planmäßigen Rückzahlungen entfällt die Nachwirkungsfrist

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

Tabelle 25: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2008

Jahr	Fertigstellungen (Zahl der Wohneinheiten ^{a)})		darunter im geförderten Wohnungsbau						
			zusammen		1. Förderweg ^{b)}		KomPro A/B/C ^{d)} (Allgemein, für Sozial- benachteiligte, Clearing)	EOF ^{e)}	München Modell (MM) Miete
	absolut	in %	Mietwohn- ungen	Wohn- plätze (LAP ^{e)})	Wohn- ungen	Mietwohnungen			
	absolut	in %	absolut						
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
2016	7.815	1.050	13,4	0	198	295	499	140	116
2017	8.272	1.220	14,7	0	63	126	582	386	63

^{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

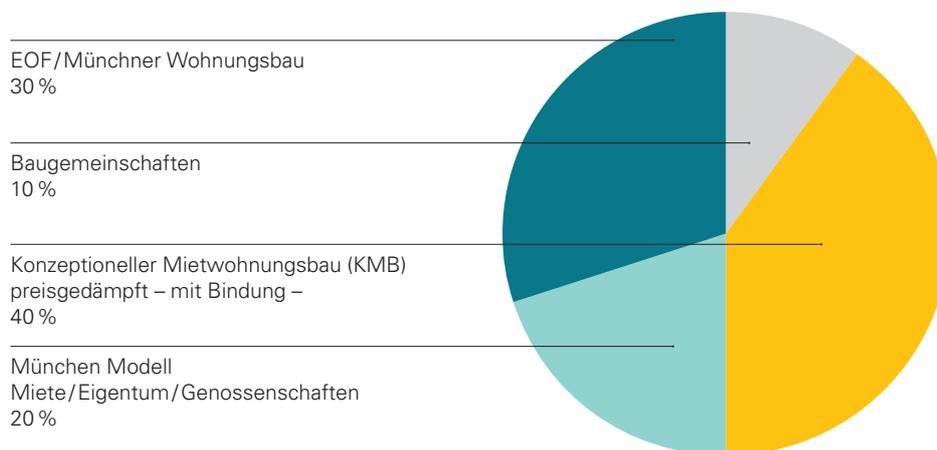
^{f)} davon 11.640 Wohnungsnachmeldungen vergangener Jahre aus Sonderaktion

^{g)} Studenten-Wohnplätze

^{h)} davon 212 Studenten-Wohnplätze und 24 Wohnplätze für Behinderte

ⁱ⁾ ohne KomPro C

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

Abbildung 24: Verteilung der Wohnungsbauprogramme bzw. -arten bei der Grundstücksvergabe im Neubau auf städtischen Siedlungsflächen


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

Tabelle 26: Grundstückswertverzicht beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2013

Programm ^{a)}	Jahr						
		2013	2014	2015	2016	2017	
Münchener Wohnungsbau	KomPro A	Fläche in ha	0,0	0,9	0,0	0,8	-
		Wohneinheiten	0	188	0	93	
		Grundstückswertverzicht Mio. Euro	0,0	11,4	0,0	10,9	
	KomPro B	Fläche in ha	0,2	0,6	0,6	0,9	3,7
		Wohneinheiten	42	55	61	219	558
		Grundstückswertverzicht Mio. Euro	2,2	6,0	9,2	32,8	74,5
	KomPro C	Fläche in ha	0,0	0,5	0,0	0,0	-
		Wohneinheiten	0	55	0	0	
		Grundstückswertverzicht Mio. Euro	0,0	3,6	0,0	0,0	
München Modell	Fläche in ha	1,1	3,4	1,2	2,6	2,9	
	Wohneinheiten	54	380	136	382	494	
	Grundstückswertverzicht Mio. Euro	4,9	36,2	22,1	56,0	88,9	
EOF	Fläche in ha	0,3	1,7	0,5	3,3	45,0	
	Wohneinheiten	40	101	82	462	789	
	Grundstückswertverzicht Mio. Euro	3,3	9,2	12,6	60,6	127,6	
insgesamt Verbilligt	Fläche in ha	1,5	7,1	2,3	7,6	51,6	
	Wohneinheiten	136	779	279	1156	1841	
	Grundstückswertverzicht Mio. Euro	10,3	66,3	43,9	160,3	291,0	
	Grundstückswertverzicht Euro/WE	75.883	85.086	157.439	138.668	158.066	

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

Quelle: Kommunalreferat (KR IS-ZA)

Tabelle 27: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau seit 2013

Jahr ^{a)}	Programm	mittlere Wohnfläche in m ²	Gesamtgestehungskosten			Baukosten ohne Grund ^{b)}		Förderaufwand (Bund/Land/Stadt) ^{c)}		Anfangsmiete ^{d) e)}
			Euro/WE	Euro/m ²	Grund	Euro/WE	Euro/m ²	Euro/WE	Euro/m ²	
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
2016	EOF	57,3	192.277	3.523	19.110	112.391	2.059	98.957	1.813	9,60
	KomPro A ^{f)}	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	KomPro B/C ^{g)}	71,4	224.029	3.120	15.477	145.246	2.023	186.163	2.592	5,65
	MM Miete/Genossenschaften	73,6	244.127	3.511	38.419	148.561	2.136	89.747	1.291	9,00–12,00
2017	EOF	67,4	260.113	3.815	43.062	127.708	2.056	12.993	1.822	9,60
	KomPro A ^{f)}	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	KomPro B/C ^{g)}	59,5	226.593	3.358	15.684	135.000	2.002	124.746	1.940	5,85
	MM Miete/Genossenschaften	75,0	310.520	3.707	41.658	157.147	2.118	94.233	1.258	9,60–12,00

^{a)} Aus der Durchschnittsförderung fallende Baumaßnahmen (z.B. Arbeitgeberwohnungsbaueinrichtungen, 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 Aufwendungszuschüsse)

^{d)} Unter Berücksichtigung der degressiv gestaffelten Aufwendungszuschüsse, ab 1984 ohne in der Wirtschaftlichkeitsberechnung separ. Betriebskosten; der Aufwendungszuschuss wurde 1986 von 1,02 Euro auf 0,82 Euro pro m²/Monat gekürzt.

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

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

^{g)} Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm für sozial Benachteiligte und Clearingzwecke

5.2.1 Einkommensorientierte Förderung, Münchner Wohnungsbau und München Modell Miete

Beim Neubau geförderter Mietwohnungen spielen vor allem die staatliche einkommensorientierte Förderung (EOF), die kommunal kofinanziert wird, sowie die rein kommunalen Förderprogramme des Münchner Wohnungsbaus eine Rolle. Für Haushalte mit mittleren Einkommen bietet die Landeshauptstadt München das München Modell Miete als Förderung an.

Die Förderung von Mietwohnungen in der staatlichen EOF besteht aus zwei Darlehen und einem Zuschuss für die Bauherrn sowie einem laufenden, einkommensabhängigen Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte. Um im staatlichen Förderprogramm der EOF noch mehr Wohnungen fördern zu können, als dies allein mit den staatlichen Mitteln möglich wäre, übernimmt die Landeshauptstadt München einen Teil der Grundförderung (kommunale Kofinanzierung).

Als Anfangsmiete in der EOF wurden für neu gebaute Mietwohnungen für das Jahr 2017 von der Bewilligungsstelle München 9,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat netto kalt festgesetzt (vgl. Tabelle 27). Durch die staatliche Zusatzförderung wird die Mietbelastung der einzelnen Haushalte je nach Einkommen auf bis zu 5,85 Euro je Quadratmeter abgesenkt.

Die bisherige Differenzierung nach KomPro A, B, C und SBW (Sozialbetreute Wohnhäuser und Bürgerwohnen) wurde zu Gunsten eines einheitlichen und damit flexibleren Fördermodells, dem sogenannten „Münchner Wohnungsbau“, aufgegeben. Bei den Maßnahmen im „Münchner Wohnungsbau“ handelt es sich haushaltssystematisch um Darlehen, die nach Ablauf der Bindungen in den städtischen Etat zurück fließen. Eine differenzierte Darstellung der Einzelprogramme enthält Tabelle 27.

Mit dem Förderprogramm München Modell Miete bietet die Landeshauptstadt München Haushalten mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden. Die Anfangsmiete für die ersten fünf Jahre betrug im Jahr 2017 zwischen 10,50 Euro und 11,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) im Monat.

5.2.2 München Modell Eigentum, Baugenossenschaften und Baugemeinschaften

Das Förderprogramm München Modell Eigentum wurde im Jahr 1996 vom Münchener Stadtrat eingeführt. Seit dem fördert die Landeshauptstadt München den Erwerb von Wohneigentum durch einer nach dem Einkommen des Käuferhaushaltes gestaffelten Grundstückssubvention sowie gegebenenfalls kinderbezogener Zuschüsse. Insbesondere richtet sich die Förderung an Familien und Haushalte mit Kindern und mittleren Einkommen sowie Baugemeinschaften und Genossenschaften.

Von der Programmeinführung bis in die Anfänge der 2000er Jahre lagen die Wohnungen im München Modell Eigentum preislich gesehen nur leicht unterhalb des üblichen Niveaus am Immobilienmarkt. Für die Käuferhaushalte ergaben sich in der Regel Vergünstigungen von rund 500 Euro je Quadratmeter. Seit 2011 haben sich die Preise für Eigentumswohnungen jedoch zum Teil mehr als verdoppelt, sodass die Vergünstigungen überproportional hierzu angestiegen sind. Die Subventionen beliefen sich auf 3.000 und mehr Euro je Quadratmeter und somit 250.000 bis über 300.000 Euro je Wohnung. Zur Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI (2017–2021)“ wurde daher die förderpolitische Angemessenheit des Programms zur Diskussion gestellt. Im Ergebnis wurde das Programm für den Erwerb von selbstgenutztem Eigentum in modifizierter Form beibehalten und auch im Jahr 2017 fortgesetzt.

Die Detailbestimmungen des München Modells sowie alle Informationen zum geförderten Wohnungsbau sind im Internet verfügbar und unter www.muenchen.de unter dem Stichwort München Modell abrufbar. Zusammenfassend sind in den Tabellen 28 und 29 einerseits die bewilligten Geldmittel und andererseits die bewilligten Wohnungen für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2008 abgebildet.

In der Vergangenheit wurde von der Landeshauptstadt München stets für die verstärkte Erstellung preisgünstiger Miet- und Eigentumswohnungen durch Genossenschaften und Baugemeinschaften geworben. Grundstücke auf dem freien Münchner Immobilienmarkt können sich diese Akteure jedoch in der Regel nicht leisten und werden deshalb ebenfalls von der Landeshauptstadt unterstützt. So wird heute bei der Ausschreibung von Wohnbauflächen in den großen städtischen Siedlungsgebieten ein Anteil von 20 bis 40 Prozent der Gesamtfläche für Genossenschaften und Baugemeinschaften reserviert. Als zentrale Anlaufstelle für Personen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten, wurde 2014 die unabhängige Beratungsstelle „Mittbauzentrale München“ gegründet und von der Landeshauptstadt München finanziert.

Tabelle 28: Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2008

Jahr	Bund/Land ^{a)}		LH München ^{b)}						Ankauf von städt. Belegrechten	gesamt
	Mietwoningbau	Eigentumsmaßnahmen	zusammen	Mietwohnungsbau			zusammen			
EOF	Eigenwohnraum	städtische Ko-Finanzierung (EOF) ^{c)}		Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm (KomPro A/B/C)	München Modell Miete und Genossenschaften ^{d)}					
in Mio. Euro										
2008	53,1	8,8	61,9	2,3	6,5	8,2	17,0	0,0	78,9	
2009	49,6	10,8	60,4	11,1	14,2	2,0	27,3	0,0	87,7	
2010	62,2	7,4	69,6	13,6	16,4	6,3	36,3	0,6	106,5	
2011	51,0	4,3	55,3	1,3	47,3	8,7	57,3	0,0	112,6	
2012	51,3	2,4	53,7	7,5	63,7	13,7	84,9	1,2	136,0	
2013	51,2	3,8	55,0	9,9	15,8	15,6	41,3	1,3	94,6	
2014	61,8	6,8	68,6	24,5	36,8	55,9	117,2	0,0	185,8	
2015	61,6	1,6	63,2	22,7	43,2	53,8	119,7	0,0	182,9	
2016	86,7	12,4	99,1	36,8	18,2	20,8	75,8	0,0	174,9	
2017	62,2	3,2	65,4	12,7	20,0	32,6	65,3	0,0	130,7	

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

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

^{c)} ohne Wohnungsfürsorgemittel der Landeshauptstadt München; 2016 inkl. Wohnen für Alle (WAL)

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

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Die Wohnungsgenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum, da sie keine Kapitalmehrung zum Ziel haben. Gerade bei den neuen genossenschaftlichen Wohnprojekten werden außerdem oft nicht nur sozial, sondern auch energetisch vorbildliche Lösungen angestrebt, die deutlich über den gesetzlichen Anforderungen liegen und neue konzeptionelle Ansätze aufzeigen. Derzeit gibt es in München etwa 50 Wohnungsbaugenossenschaften.

Seit 2008 konnten rund 780 Wohneinheiten im genossenschaftlichen Wohnungsbau fertiggestellt werden. Rund zwei Drittel der Wohnungen wurden gefördert (vgl. Tabelle 30).

Baugemeinschaften werden von der Landeshauptstadt München im Rahmen der üblichen Einkommensgrenzen 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 stehen häufig auch Konzepte zur Barrierefreiheit, Ökologie und bezahlbaren Wohnkosten im Vordergrund. Durch Baugemeinschaften wurden in den letzten zehn Jahren rund 430 Wohneinheiten fertiggestellt, 28 Prozent der Wohnungen wurden gefördert (vgl. Tabelle 31).

Tabelle 29: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen seit 2008

Jahr	Bewilligungen in Wohneinheiten					
	Insgesamt	Geförderter Wohnungsbau			Sonstige Maßnahmen	
		Mietwohnungsbau für ... Einkommensgruppen		Eigentumsmaßnahmen ^{e)}	Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) ^{d)}	außerhalb der öffentlichen Förderung
		untere ^{a)}	mittlere ^{b)}			
absolut						
2008	1.159	747	147	265	-	-
2009	1.158	789	59	310	-	-
2010	1.007	715	82	210	-	-
2011	1.179	842	209	128	-	-
2012	1.381	992	176	117	-	96
2013	1.548	931	280	159	-	178
2014	1.695	784	526	213	-	172
2015	1.785	857	736	40	-	152
2016	2.406	1.685	259	155	-	307
2017	1.641	737	541	37	394	-

^{a)} EOF, Landesaltenplan, Behindertenplan, Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm (KomPro A/B/C), Wohnen für Alle (WAL seit 2016), Bestandsprogramm (Sozialreferat), sonstige Mietwohnungen

^{b)} München Modell Miete, München Modell Genossenschaften, Wohnungsfürsorge für städt. Dienstkräfte (seit 2015), sonstige Mietwohnungen

^{c)} München Modell Eigentum u./od. staatlich gefördert (ggf. inkl. LABO-Ergänzungsprogramm)

^{d)} Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB, seit 2017)

^{e)} Seit 2017 nicht mehr in den Zielzahlen enthalten.

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

Tabelle 30: Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften seit 2008

Zeitraum	Bezugsfertige Wohneinheiten in Genossenschaften	davon		Anzahl der Vorhaben
		frei-finanziert	gefördert	
absolut				
2008–2012	225	57	168	5
2013–2017	551	197	354	8

Quelle: PLAN HAIII/11

Tabelle 31: Fertiggestellte Wohnungen in Baugemeinschaften seit 2008

Zeitraum	Bezugsfertige Wohneinheiten in Baugemeinschaften	davon		Anzahl der Vorhaben
		frei-finanziert	gefördert	
absolut				
2008–2012	137	113	24	5
2013–2017	289	203	96	14

Quelle: PLAN HAIII/11

5.3 Ergänzende Fördermaßnahmen

Die Zielzahl von durchschnittlich 2.000 neuen geförderten Wohneinheiten pro Jahr kann nur unter optimalen Bedingungen und unter der Einbeziehung weiterer Maßnahmen wie dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau und dem Ankauf von Belegrechten realisiert werden.

Neben den unter 5.2 genannten Programmen im geförderten Wohnungsbau sind daher weitere, im Folgenden aufgeführte Maßnahmen zur Versorgung einkommensschwächerer und auf dem Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte mit Wohnraum beziehungsweise finanziellen Mitteln notwendig.

5.3.1 Konzeptioneller Mietwohnungsbau

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) ist kein Förderprogramm im engeren Sinne, sondern bezieht sich ausschließlich auf den Bau von frei-finanzierten Mietwohnungen. Dadurch soll die "Münchner Mischung", also die breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet, bewahrt werden. Die hierbei entstehenden Wohnungen sind in erster Linie für Haushalte gedacht, die die Einkommensgrenzen von Förderprogrammen wie dem München Modell überschreiten. Im Durchschnitt sollen rund 300 Wohnungen pro Jahr entstehen.

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau wurde im Jahr 2013 zunächst als Modell eingeführt, das im Rahmen von drei Pilotprojekten erprobt wurde. Nach der positiven Evaluation des Modells wurde der KMB mit „Wohnen in München VI“ als Programm auf städtischen Flächen dauerhaft eingeführt. Zwischenzeitlich wurden im Konzeptionellen Mietwohnungsbau rund 1.700 Wohnungen bewilligt (vgl. Tabelle 32).

5.3.2 Erwerb von Belegungsrechten

Im Jahr 2006 wurde das Belegrechtsprogramm mit dem Ziel aufgenommen, private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer im Stadtgebiet anzuwerben, die der Landeshauptstadt Belegungsrechte für ihre Wohnungen zu festen Konditionen einräumen, um preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu sichern. In den vergangenen Jahren konnten jedoch nur wenige Wohnungen angekauft werden, woraus sich die unmerklichen Ausgaben in der Übersicht über die bewilligten Mittel erklären (vgl. Tabelle 28).

Das Ziel des Programms ist heute jedoch aktueller denn je. Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt verschärft sich stetig. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch – mit steigender Tendenz. Die Aktualisierung des Belegrechtsprogramms ist daher als Alternative zum Neubau ein wichtiges Instrument, um der Stadt ein Eingreifen in den Wohnungsmarkt zu ermöglichen, da so bezahlbarer Wohnraum im Bestand gesichert werden kann. Derzeit erfolgt eine Überarbeitung des Programms, um künftig für rund 100 Wohnungen pro Jahr Belegrechte ankaufen zu können.

5.3.3 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 beziehungsweise der Wohnkostenbelastung wird Wohngeld ausbezahlt. Wohngeld können Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer im selbst genutzten Wohneigentum erhalten.

Im Jahr 2017 erhielten rund 4.700 Münchener Haushalte Wohngeld. Der Anstieg bei der Zahl der Empfängerhaushalte in den letzten zehn Jahren ist durch gesetzliche Neuregelungen zu erklären. Zuletzt ist zum 1. Januar 2016 das neue Wohngeldgesetz in Kraft getreten, mit dem Ziel das Wohngeld zu erhöhen und den Empfängerkreis auszuweiten. Infolgedessen kam es im Jahr 2016 zu einem Anstieg der Empfängerhaushalte sowie des Auszahlungsvolumens. Insgesamt wurden in den Jahren 2016 und 2017 rund 15,5 Millionen Euro (Bundesmittel) anbezahlt (vgl. Tabelle 33).

Tabelle 32: Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau seit 2014

Jahr	Projekt/Standort	Wohneinheiten	Bauherr
		absolut	
2014	Parkstadt Schwabing WA 6	55	Privates Bauunternehmen
2014	Prinz-Eugen-Park, WA 14-West/div.	141	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2014	Messestadt Riem, WA 3	60	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2014	Carl-Wery-Straße	236	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2015	Am Südpark (E-ON-Gelände)	133	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2015	Domagkpark WA 8 West	24	Privates Bauunternehmen
2015	Domagkpark WA 13	70	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2015	Freiham 1. BA Wohnen	118	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2015	Prinz-Eugen-Park, div.	393	Genossenschaften, Private Bauunternehmen
2016	Prinz-Eugen-Park, WA 16-West	33	Genossenschaft
2016	Prinz-Eugen-Park, WA 4-Ost	43	Stadibau
2016	Messestadt Riem, Ost, WA 1	28	Genossenschaften
2016	Messestadt Riem, Ost, WA 2	47	Genossenschaften
2017	Freiham 1. BA Wohnen, WA 2 West	96	Privates Bauunternehmen
2017	Freiham 1. BA Wohnen, WA 7 Nordost	80	Privates Bauunternehmen
2017	Freiham 1. BA Wohnen, WA 11 (1) Ost	132	Privates Bauunternehmen
gesamt		1.689	

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Tabelle 33: Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld seit 2008

Jahr	Staatliches Wohngeld ^{a)}		monatl. Durchschnittsbetrag ^{b)} in Euro
	Auszahlungsvolumen	Empfängerhaushalte	
	in Mio. Euro	absolut	
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
2016	7,33	4.407	139
2017	8,17	4.740	144

^{a)} Bis 2005 Mietzuschuss und Lastenzuschuss^{b)} Auszahlungsvolumen dividiert durch 12 (Monate) dividiert durch die Zahl der Empfängerhaushalte

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

5.3.4 Unterbringung von Wohnungslosen

Nach Art. 57 der Bayerischen Gemeindeordnung ist die Unterbringung wohnungsloser Personen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Zahl der Wohnungslosen lag in den Jahren 2008 bis 2014 relativ stabil bei etwa 3.500 Personen. Ab dem Jahr 2015 lag die Zahl über der 4.000er-Grenze und steigt weiterhin an. Zum Ende des Jahres 2017 waren 5.315 akut wohnungslose Personen in Einrichtungen der Landeshauptstadt sowie freier Träger untergebracht. Darunter waren 1.662 Kinder (vgl. Tabelle 34).

Die Erfüllung dieser Aufgabe beschränkt sich nicht nur auf die Unterbringung (vgl. Tabelle 35), sondern umfasst auch insbesondere präventive Maßnahmen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen. Mit präventiven Maßnahmen sollen ortsansässige Personen vor Wohnungslosigkeit und deren Auswirkungen geschützt werden. Hierunter fallen beispielsweise Beratungsleistungen und das Aufsuchen von Betroffenen durch Sozialarbeiterinnen und -arbeiter. Schätzungsweise leben weitere 550 Menschen auf der Straße.

Tabelle 34: Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp seit 2008

Jahr	Personen	darunter			Haushalte	darunter Mehr- personen- haushalte
		Kinder	allein lebende			
			Männer	Frauen		
absolut						
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
2016	5.026	1.608	1.249	366	2.583	975
2017	5.315	1.662	1.317	379	2.741	1.045

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 35: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft seit 2008

Jahr	Städtische Unterkünfte/ Wohnanlagen für Woh- nungslose ^{a)}	Angemietete Wohnungen/ „Verdichtetes Wohnen“/ „Probe- wohnen“ ^{b)}	Gewerbliche Beherber- gungsbetriebe	Städtische Notquartiere/ Clearing- häuser ^{c)}	insgesamt
absolut					
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
2016	0	74	4.095	857	5.026
2017	0	58	4.276	1.039	5.315

^{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

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 36: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2017

Satzungsgebiete Stand 31.12.2017	Laufzeit	Einwohner/-innen Wohnungen	
		absolut	
Schlachthofviertel	03/2013–03/2018	9.100	5.100
Alte Heide	11/2013–11/2018	2.600	1.300
Dreimühlenstraße/Baldeplatz	11/2013–11/2018	8.400	4.700
Am Harras/Passauer Straße	11/2013–11/2018	7.300	4.000
Hohenzollernstr. und Hohenzollernplatz	02/2014–02/2019	8.700	5.200
St.-Benno-Viertel	02/2014–02/2019	4.000	2.300
Laim	04/2015–04/2020	13.500	7.600
Tegernseer Landstraße	11/2015–11/2020	6.800	4.100
Trauchberg-/Forggenseestraße	11/2015–11/2020	8.200	4.400
Sendling-Westpark	02/2016–02/2021	23.200	12.900
Haidhausen	03/2016–03/2021	29.600	16.700
Untere Au/Untergiesing	05/2016–05/2021	18.800	11.100
Wettersteinplatz	05/2016–05/2021	6.000	3.200
Gärtnerplatz-/Glockenbachviertel	05/2016–05/2021	8.000	4.900
Neuhausen	07/2016–06/2021	6.500	3.700
Sendling	07/2016–07/2021	19.600	10.500
Milbertshofen	11/2016–10/2021	29.300	15.000
Maxvorstadt	02/2017–02/2022	5.900	3.800
Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe	05/2017–05/2022	29.900	15.900
Josephsplatz	07/2017–07/2022	8.700	5.600
Pündterplatz/Bonner Platz	08/2017–08/2022	8.100	4.700
Summe		262.200	146.700

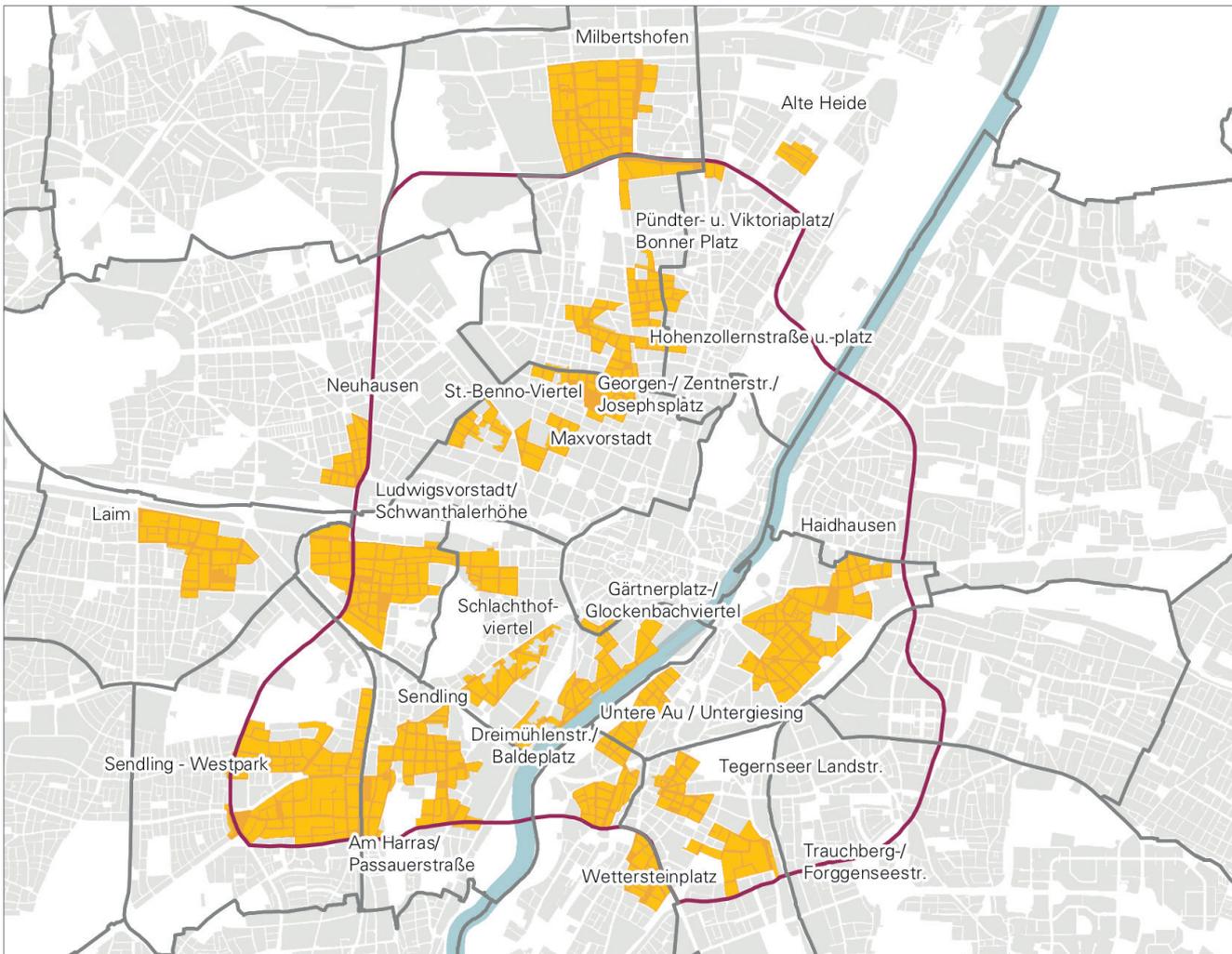
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

5.4 Instrumente des Bestandsschutzes

Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt werden. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem

angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet.

Karte 14: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2017



- Stadtbezirksgrenze
- Mittlerer Ring
- bebaute Flächen
- Erhaltungssatzungsgebiet

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat –
Geodatsenservice
Datengrundlagen:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stand: 2017

5.4.1 Erhaltungssatzungen

Ziel der Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet zu erhalten, unter der Voraussetzung, dass dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig ist. Es handelt sich dabei um Gebiete mit aufwertungsverdächtigem Gebäudebestand, in denen Haushalte leben, die bei einer Mieterhöhung in Folge von Modernisierungen, die über den üblichen Standard hinausgehen („Luxusmodernisierung“) verdrängungsgefährdet sind.

Zum Ende des Jahres 2017 gab es in München 21 rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 262.000 Einwohnerinnen und Einwohner in 147.000 Wohnungen leben (vgl. Tabelle 36 und Karte 14). Im Jahr 2018 werden die auslaufenden Erhaltungssatzungen „Schlachthofviertel“, „Alte Heide“, „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ und „Am Harras / Passauer Straße“ zum Teil mit vergrößertem Umgriff erneut erlassen. Mit der Erhaltungssatzung „Moosach“ wird außerdem eine neue und damit erste Satzung für den 10. Stadtbezirk beschlossen.

Erhaltungssatzungen haben die Aufgabe, gewachsene Milieustrukturen zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu verhindern beziehungsweise zu verlangsamen (sogenannte „Milieuschutzsatzung“). Zu diesem Zweck besteht in Erhaltungssatzungsgebieten für bestimmte Vorhaben an Gebäuden ebenso wie für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein Genehmigungsvorbehalt. Dies soll Luxusmodernisierungen zum Zwecke der Mietsteigerung und/oder spekulative Umwandlungsaktivitäten verhindern. Modernisierungen, die zu einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard der Wohnungen führen, sind zu genehmigen.

Die Zahl der Anträge auf Modernisierungsgenehmigungen zeigte sich dabei in den letzten fünf Jahren unverändert hoch (vgl. Tabelle 37). Dabei fällt auf, dass die Genehmigung nur in wenigen Fällen versagt wird. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass die hohe Anzahl an Beratungsgesprächen, die vorab von Eigentümerinnen und Eigentümern in Anspruch genommen werden, auch dazu beiträgt, dass gewisse Maßnahmen, die nicht genehmigt würden, auch gar nicht erst beantragt werden.

Tabelle 37: Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge

Alle Satzungsgebiete	Jahr					
	2013	2014	2015	2016	2017	Gesamt
	absolut					
abgeschlossene Anträge/Vorgänge ^{a)}	318	463	361	414	379	1.935
Ablehnungsbescheide	12	3	0	3	0	18
Genehmigungsbescheid mit Auflagen (Verpflichtungserklärung) ^{b)}	46	104	91	113	23	377
Genehmigungsbescheid ohne Auflagen ^{b)}	1.365	2.847	1.332	1.748	1.631	8.923
Beratungsgespräche	1.261	1.870	1.932	1.815	1.704	8.582

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

^{b)} Anzahl der Wohnungen

Der Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum wurde im März 2014 eingeführt. Seitdem ist es in Erhaltungssatzungsgebieten nicht mehr ohne Auflagen möglich, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Verpflichtet sich die Eigentümerin oder der Eigentümer, die Wohnungen im Falle einer Aufteilung in Einzeleigentum innerhalb von sieben Jahren nur an die darin lebenden Mieterinnen und Mieter zu veräußern, muss allerdings eine Genehmigung erteilt werden.

Zwischen 2014 und 2017 wurden im gesamten Stadtgebiet für rund 2.370 Wohnungen Anträge zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gestellt (vgl. Tabelle 38). Kurz nach Inkrafttreten des Genehmigungsvorbehaltes gingen erwartungsgemäß besonders viele Anträge ein. In den Folgejahren pendelte sich die Anzahl der Antragsstellungen auf einem niedrigeren Niveau ein. Eine Antragsablehnung erfolgte für rund 850 Wohnungen. Für knapp 530 Wohnungen wurde die Umwandlung genehmigt. In den übrigen 992 Fällen wurden die Anträge zum Beispiel wieder zurückgenommen oder die betroffenen Anwesen befanden sich nicht innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebietes.

Karte 15 zeigt, dass Genehmigungen zur Umwandlung häufiger in den Innenstadt- und Innenstadtrandgebieten beantragt wurden. Dies liegt zum einen daran, dass Aufwertungs- und Mietsteigerungspotenzial nach wie vor in älteren Wohnungsbeständen und in zentralen Lagen besonders hoch sind. Mietshäuser werden zum Beispiel modernisiert, in Einzeleigentum umgewandelt und als Eigentumswohnungen verkauft. Zum anderen ist die Bebauungsstruktur in den Stadtrandgebieten eine andere. Hier gibt es bereits einen höheren Anteil an oftmals selbstgenutztem Eigentum wie zum Beispiel Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften aber auch Eigentumswohnanlagen.

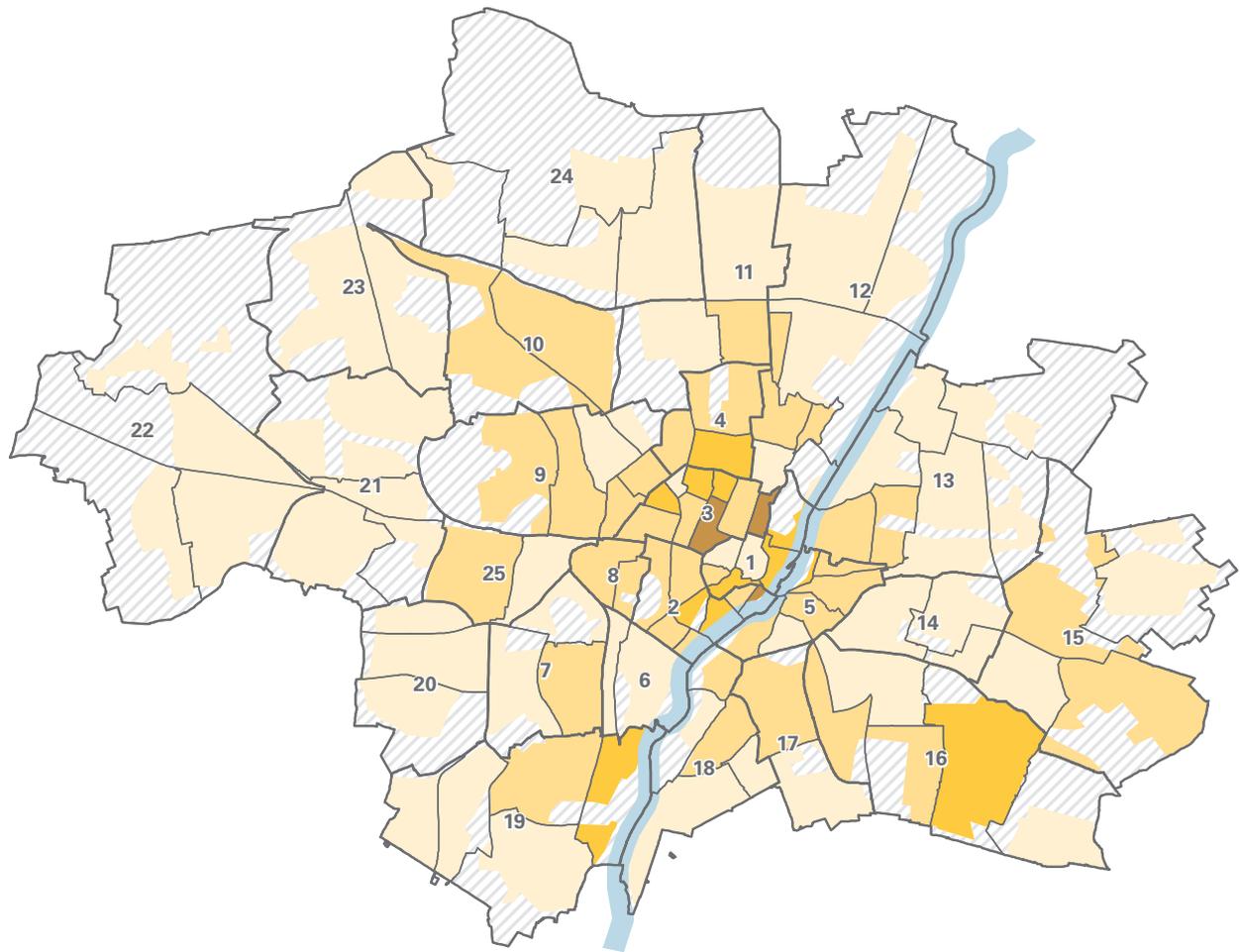
Zu berücksichtigen ist, dass der Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten in den dargestellten Jahren zum Teil, das heißt ab dem Jahr 2014, bereits gegolten hat und somit gewisse Bereiche in den Vierteln bereits unter Schutz standen.

Tabelle 38: Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum

	Jahr				Gesamt
	2014	2015	2016	2017	
Anträge insgesamt (in Wohneinheiten)	1.164	420	280	502	2.366
davon Ablehnungen	782	51	13	0	846
davon Genehmigungen	260	109	93	66	528
davon Rücknahmen	122	260	174	436	992

Quelle: Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration

Karte 15: Anteil der Wohneinheiten, für die eine Umwandlung in Eigentum beantragt wurde 2013–2017



- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Anteil umgewandelter Wohnungen 2013 bis 2017

- bis 0,50 %
- 0,51 bis 2,00 %
- 2,01 bis 5,00 %
- über 5,00 %

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat – GeodatenService
Datengrundlagen:
Landeshauptstadt München,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stand: 2017

Tabelle 39: Vollzugsstatistik – Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen

Alle Satzungsgebiete	Jahr				
	2013	2014	2015	2016	2017
	absolut				
Abwendungserklärungen	20	42	24	48	37
Wohnungen	334	642	545	1.348	392
Wohnfläche (m ²)	19.961	41.843	34.981	77.709	22.960
Ausübung Vorkaufsrecht	1	6	1	1	0
Wohnungen	14	108	16	4	0
Wohnfläche (m ²)	867	5.934	955	330	0
Insgesamt	21	48	25	49	37
Wohnungen	348	750	561	1.352	392
Wohnfläche (m ²)	20.828	47.777	35.936	78.039	22.960

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

Unter bestimmten Voraussetzungen steht dem Kommunalreferat der Landeshauptstadt München beim Verkauf von Grundstücken in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht zu. Dieses kann von der Käuferseite durch die Abgabe einer sogenannten Abwendungserklärung verhindert werden. Bisher verpflichtete sich der Erwerber oder die Erwerberin gegenüber der Landeshauptstadt dazu, zum Beispiel die Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie unangemessene Modernisierungsmaßnahmen für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung, maximal jedoch für zehn Jahre, zu unterlassen. Mit der Neufassung der Abwendungserklärung, welche im Jahr 2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde, gelten die Vorgaben bei einem Verkauf im Erhaltungssatzungsgebiet allerdings nicht

mehr nur für längstens zehn Jahre, sondern solange das Anwesen ohne Unterbrechung im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt. Darüber hinaus wurde die Abwendungserklärung in weiteren Punkten angepasst. Beispielsweise dürfen Wohnungen in den betroffenen Anwesen bei einer Neuvermietung nur noch an Personen vergeben werden, die bestimmte Einkommensobergrenzen nicht überschreiten. Ebenso unterliegen künftige Mieterhöhungen gewissen Beschränkungen. Modernisierungskosten dürfen anstatt wie bisher zu elf Prozent nur noch zu acht Prozent auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

Insgesamt wurden zwischen 2013 und 2017 neun Anwesen vorgekauft, in 171 Fällen wurde von der Käuferseite eine Abwendungserklärung abgegeben (vgl. Tabelle 39).

5.4.2 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In München darf Wohnraum nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Gerade für kleine Unternehmen und Betriebe, Anwalts- oder Steuerkanzleien, medizinische Berufe und Dienstleister sind Büro- und Gewerberäume in Wohnlagen jedoch sehr attraktiv, da die Dienste so in unmittelbarer Nähe zu Kundinnen und Kunden angeboten werden können. „Klassische“ Gewerbeeinheiten stellen außerdem auf Grund ihrer Größe und Lage oft keine Alternative dar.

Um zu verhindern, dass dem Wohnungsmarkt dringend benötigter Wohnraum entzogen wird, bedürfen die berufliche oder gewerbliche Nutzung, Abbruch oder Leerstand von mehr als drei Monaten einer Genehmigung. 2017 wurde die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot zur Zweckentfremdung von Wohnraum an die vom Bayerischen Landtag eingeführten Neuregelungen

des Gesetzes angepasst. Unter anderem beträgt der Bußgeldrahmen nun 500.000 Euro anstatt 50.000 Euro je Wohneinheit und hat sich somit verzehnfacht.

Im Jahr 2015 hat das Sozialreferat außerdem eine Sonderermittlungsgruppe eingerichtet, die vor allem die illegale Nutzung von Wohnungen als Beherbergung für Touristen sowie die Vermietung an sogenannte „Medizintouristen“ aufdeckt und unterbindet. Darüber hinaus wurde eine Onlineplattform angelegt, auf der Mieterinnen und Mieter Zweckentfremdungen in Wohnhäusern melden können.

Das Sozialreferat deckt jährlich die illegale Zweckentfremdung von etwa 200 Wohnungen auf, mit steigender Tendenz (vgl. Tabelle 40). Im Jahr 2017 wurden sogar rund 300 Zweckentfremdungen erfasst, bei einem Drittel handelte es sich um Ferienwohnungen.

Tabelle 40: Zahl der aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2008

Jahr	Wohneinheiten	Wohnfläche	durchschnittl. Wohnungsgröße
	absolut	in m ²	
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
2016	244	16.009	65,6
2017	298	21.203	71,2

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Tabelle 41: Bescheide zu Zweckentfremdung
im freifinanzierten Wohnungsbau**

Jahr	Genehmigungen			Negativ- bescheinigungen ^{b)}
	Abbruch ^{a)}	Nutzungsänderung	zusammen	
	absolut			
Bescheide				
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
2016	455	23	478	27
2017	435	21	456	41
Wohneinheiten				
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
2016	810	50	860	179
2017	1.075	51	1.126	65

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

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

In den letzten zehn Jahren wurden so insgesamt über 2.000 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 139.500 Quadratmetern dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt.

Unter der Annahme, dass die Herstellungskosten (inklusive Grundstück) für eine EOF-geförderte Wohnung im Durchschnitt der letzten Jahre 213.000 Euro betragen, wurden im Zehnjahreszeitraum von 2008 bis 2017 durch den konsequenten Vollzug des

Zweckentfremdungsrechts öffentliche Gelder in Höhe von über 430 Millionen Euro gespart.

Grundsätzlich kann die Zweckentfremdung von Wohnraum, zu der beispielsweise auch Abbrüche zählen, genehmigt werden (vgl. Tabelle 41). Dann jedoch muss neuer Ersatzwohnraum als Kompensation geschaffen werden (vgl. Tabelle 42).

Tabelle 42: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung seit 2008

Jahr	verloren gegangener Wohnraum (A)		neu entstehender Wohnraum insg. geplant (B)	Zusätzlich entstehender Wohnraum (B–A)	
	WE	Wohnfläche	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
	absolut	in m ²	in m ²	absolut	in m ²
2008	767	61.047	165.454	819	104.407
2009	761	57.613	151.932	695	94.319
2010	815	61.425	157.453	642	96.028
2011	794	69.441	234.880	1.840	165.439
2012	1.384	88.483	230.643	1.087	142.160
2013	1.031	82.049	254.806	1.497	172.757
2014	1.058	80.546	240.835	1.525	160.289
2015	863	72.372	227.327	1.442	154.955
2016	860	75.261	231.126	1.514	155.865
2017	1.126	83.857	237.310	1.839	153.453

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Energieeffizienz und Sanierung

6.1 Energieeffizienz im Wohnungsneubau und -bestand

Der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung sieht unter anderem die Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes vor. Gebäude sind besonders langlebig und stehen für 35 Prozent des deutschen Endenergiebedarfs und rund ein Drittel der Treibhausgasemissionen Deutschlands. Bis 2030 soll die Minderung der Treibhausgasemissionen um 66 bis 67 Prozent gegenüber 1990 betragen. Um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen, sind sowohl anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien für den Gebäudebestand wie auch die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen Voraussetzung. Für Neubauten wird deshalb der ab 2021 geltende Niedrigstenergiegebäudestandard schrittweise weiterentwickelt, um mittelfristig einen Neubaustandard zu erreichen, der nahezu klimaneutral ist. Eine Neuinstallation von Heizsystemen, die erneuerbare Energien effizient nutzen, wird dann im Vergleich zu Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen deutlich attraktiver sein. Zur Unterstützung des Ziels sollen künftig auch geeignete Anreize zur Nutzung und Errichtung von Gebäuden geprüft werden, die mehr Energie erzeugen, als für den Betrieb erforderlich ist. Bestandsgebäude sollen bis zum Jahr 2050 ebenfalls durch Energieeffizienzmaßnahmen und eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien derart saniert werden, dass sie dem Anspruch eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands genügen. Die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude werden daher schrittweise bis 2030 und in wirtschaftlicher Weise weiterentwickelt.

Kernaussagen:

- Neues Klimaschutzziel für München: Klimaneutralität bis 2050
- Wohnnebenkosten (z.B. für Heizen und Warmwasser) belasten die Haushalte zusätzlich zu den hohen Münchner Kaltmieten in Höhe einer zusätzlichen Monatsmiete
- Für das Erreichen der Münchner Klimaschutzziele und bezahlbare Wohnnebenkosten kommt der Sanierung des Wohnungsbestandes eine entscheidende Rolle zu.
- Die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist in München essentiell, um eine nahezu warmmietenneutral Sanierung zu gewährleisten.
- München bietet ein eigenes Förderprogramm Energieeinsparung, dies ist mit KfW-Mitteln kombinierbar.
- Neben sieben förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gibt es drei Untersuchungsgebiete „Neuperlach“, „Moosach“ und „Ortskern Aubing“.

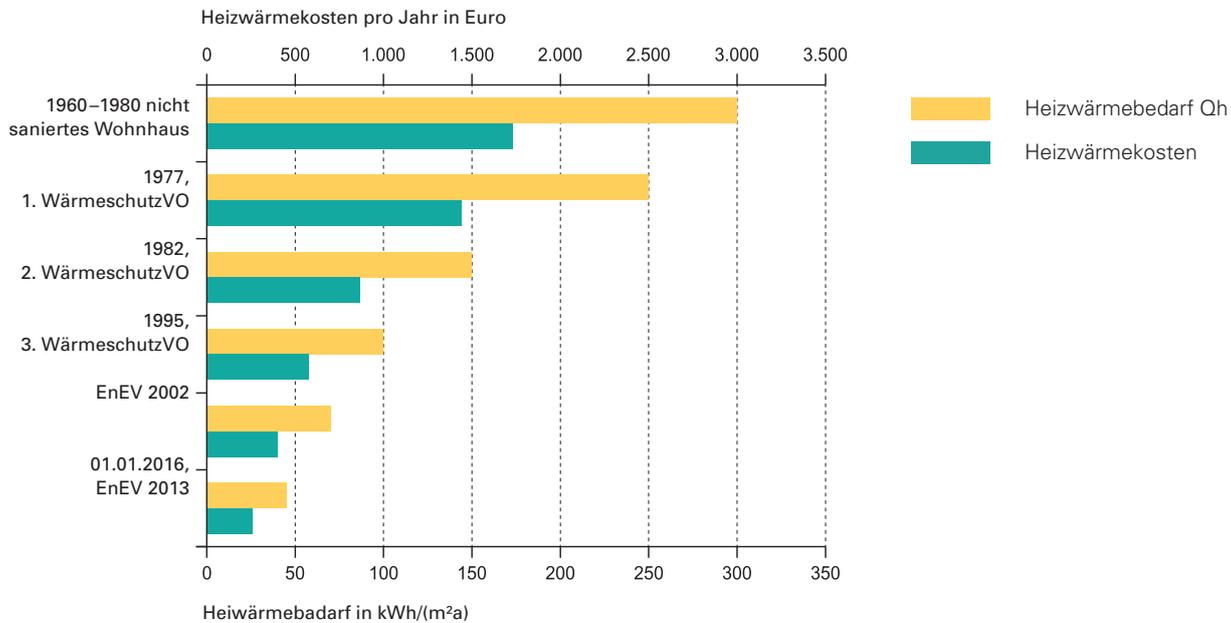
Der Bund wird das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz in einem Gebäudeenergiegesetz zusammenführen und damit die Anforderungen des EU-Rechts zum 1. Januar 2019 für öffentliche Gebäude und zum 1. Januar 2021 für alle Gebäude umsetzen. Die aktuellen energetischen Anforderungen werden dabei für Bestand und Neubau fortgelten (Ergebnis des Wohngipfels „Gemeinsame Wohnungsoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt).

Vor dem Hintergrund des Pariser Klimaschutzabkommens im November 2015 und des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung hat der Münchner Stadtrat 2017 seine bisherigen Klimaschutzziele überprüft und neu definiert. Mit dem am 27. September 2017 gefassten Stadtratsbeschluss zum Integrierten Handlungsprogramm Klimaschutz in München - IHKM hat sich die Landeshauptstadt München das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 gesetzt. Konkret bedeutet dies dann einen Treibhausgasausstoß pro Kopf von 0,3 Tonnen. Ebenfalls beschlossen wurde ein verschärftes Klimaschutzziel für das Jahr 2030. Bis dahin sollen die Treibhausgasemissionen auf drei Tonnen pro Kopf reduziert werden.

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.

In privaten Haushalten entfallen 70 Prozent des Endenergiebedarfs auf das Heizen, weiter 15 Prozent auf die Warmwasserbereitung. Die Entwicklung der Energiepreise und damit auch der Wohnnebenkosten führt in 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 die Raumwärme wenden private Haushalte ungefähr eine zusätzliche Monatsmiete auf.

Abbildung 25: Heizwärmebedarf nach Energiestandard, Heizwärmekosten einer mit Fernwärme versorgten, durchschnittlich großen Münchner Wohnung



Quelle: eigene Berechnungen, wikipedia Juli 2016

Tabelle 43: Inanspruchnahme der KfW-Energieeffizienz-Programme in München

Jahr	Programm					
	Energieeffizient Bauen		Energieeffizient Sanieren			
			Effizienzhaus		Einzelmaßnahmen	
	Mio. Euro	geförderte WE	Mio. Euro	geförderte WE	Mio. Euro	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
2016	331	4.753	46	1.084	14	1.102
2017	192	2.019	32	659	14	845

WE = Wohneinheiten

Quelle: Förderreport KfW Bankengruppe, Jahre 2009 – 2017, www.kfw.de

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 zwölf Prozent des Wohngebäudebestands wurde nach 2002 (Einführung der EnEV) erstellt. Gleichzeitig sind rund 66 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 (0,8 Euro/kWh, SWM 2017) 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 1.730 Euro um rund 1.470 Euro höher als in einer Wohnung nach dem Energiestandard der EnEV 2013 (rund 260 Euro, vgl. Abbildung 25).

Die in Abbildung 25 ausgewiesenen Kosten beziehen sich 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 bis 20 Prozent ausmachen, und kommen zu den hier ausgewiesenen Werten noch hinzu.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) des Bundes fördert im Programm „Energieeffizient Sanieren“ energetische Sanierungsmaßnahmen des gesamten Wohngebäude (Herstellung eines KfW-Effizienzhauses) bzw. Einzelmaßnahmen in Gebäuden, die

vor dem 01.02.2002 errichtet wurden. Im Neubauprogramm „Energieeffizient Bauen“ fördert die KfW darüber hinaus 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, 40plus).

Der geförderter Energiestandard für Wohngebäude wird über die KfW-Effizienzhausstandards festgelegt. 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 43 dargestellt. Das Neubauprogramm „Energieeffizient Bauen“ wurde in den letzten beiden Berichtsjahren weniger in Anspruch genommen. Gemessen an der Zahl der Fertigstellungen in den Berichtsjahren 2016 und 2017, erreicht die KfW-Förderung einen Anteil von rund 54 Prozent des Münchner Wohnungsneubaus (2014/2015 waren es noch 65 Prozent). Die Zahl der geförderten Wohneinheiten im Programm „Energieeffizient sanieren - Herstellen eines Effizienzhaus“ blieben gegenüber dem vorherigen Berichtszeitraum nahezu gleich.

Für den Bau beziehungsweise die energetische Ertüchtigung von Gebäuden in München steht zusätzlich zu den KfW-Mitteln die Förderung aus dem Münchner Förderprogramm Energieeinsparung (FES) zur Verfügung. Beide Fördermöglichkeiten können miteinander kombiniert werden.

Seit 2009 wurden rund 8.900 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 621.000 Quadratmetern über die FES-Förderung im Münchner Standard „Niedriger Wärmeenergiebedarf“ (4.917 Wohneinheiten) oder im Münchner „Gebäudestandard für geförderten Wohnungsbau“ (3.979 Wohneinheiten) errichtet beziehungsweise waren Ende 2016 noch im Bau. In der gleichen Zeit wurden 607 Wohneinheiten in Gebäuden mit Passivhausstandard über das Münchner Förderprogramm Energieeinsparung gefördert. So wurden über das FES in den Jahren 2009 bis 2016 insgesamt 9.557 Wohnungen in einem energetisch hochwertigen Standard errichtet, das entspricht zirka dem 1,7-fachen des Baugebietes Freiham.

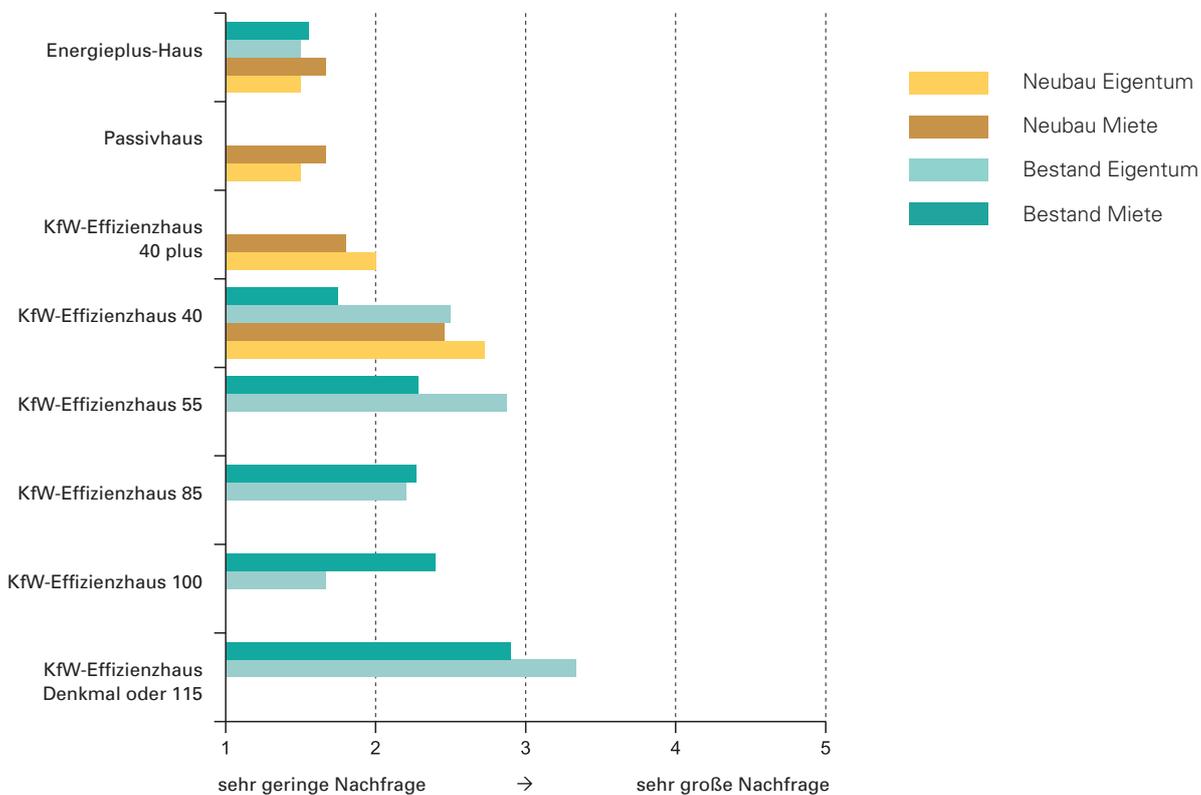
Die Auswertung der Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt in München 2017 zeigt, dass energieeffizientes Bauen sich als Thema am Wohnungsmarkt etabliert hat. Vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise in Verbindung mit der Entwicklung der „zweiten Miete“ (steigenden Nebenkosten) wird dies nicht zuletzt für bezahlbares Wohnen immer relevanter. Gegenüber der letzten Befragung 2015 ist die Nachfrage nach hohen energetischen Standards vor allem im Neubau deutlich gesunken. Gleiches wurde in der Inanspruchnahme der KfW-Förderung festgestellt (vgl. Tabelle 43). Die Gründe liegen vor allem in den steigenden Immobilienpreisen, die den Verkauf jeden Wohnraums in München zulassen. Das ehemalige KfW-70 Effizienzhaus wird seit April 2016 nicht mehr gefördert und wurde deshalb aus der Befragung gestrichen. Es wird nun erst ab dem anspruchsvolleren KfW-Effizienzhaus 55 gefördert.

Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Mieterinnen und Mieter haben unterschiedliche Nachfrageverhalten (vgl. Abbildung 26). Tendenziell liegt das Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an höheren energetischen Standards etwas höher als bei Mieterinnen und Mietern. Bei beiden Gruppen ist die Nachfrage verhalten. Das knappe Angebot lässt den Nachfragegruppen wenig Wahlmöglichkeiten auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Das zusätzliche Kriterium Energiestandard würde die Auswahl noch weiter einschränken.

Dieses Phänomen wurde auch bei der Auswertung der Daten für den Münchner Mietspiegel 2017 festgestellt. In München wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum gesucht; der energetische Zustand eines Gebäudes steht nicht im Vordergrund. Dennoch zeichnet sich ab, dass sich dieses Thema entwickelt. Das Sozialreferat als Herausgeber des Mietspiegels geht davon aus, dass sich das Bewusstsein für energetisch gut ausgestattete Gebäude und Wohnungen weiter ausprägt und sich langfristig eine mietpreisbildende Wirkung zeigen wird. Deshalb wird der energetische Zustand in den kommenden Mietspiegelerhebungen weiterhin mit abgefragt.

Im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI (2017–2021)“ werden unter anderem die energetischen Standards für den geförderten Wohnungsbau und die städtischen Wohnungsgesellschaften GWG und GEWOFAG festgelegt. Für diesen Bereich des Wohnungsmarktes gelten die Anforderungen des ökologischen Kriterienkataloges für die Gebäudehülle, die den gesetzlichen Standard um 15 Prozent unterschreiten. Mehrkosten für die Realisierung höherer energetischer Standards können unter anderem über das oben erwähnte FES und die KfW bezuschusst werden.

Abbildung 26: Heizwärmebedarf nach Energiestandard, Heizwärmekosten einer mit Fernwärme versorgten, durchschnittlich großen Münchner Wohnung



Quelle: Landeshauptstadt München, Wohnungsmarktbeobachtung München – Expertenbefragung 2017

Tabelle 44: Energiesparender Wohnungsneubau durch die städtischen Wohnungsgesellschaften seit 2013

Gesellschaft	Energetischer Standard	Fertiggestellte Wohneinheiten (WE)				
		2013	2014	2015	2016	2017
GEWOFAG	KfW Effizienzhaus 100	26	19	-	-	-
	KfW Effizienzhaus 70	29	106	287	616	485
	KfW Effizienzhaus 55	-	321	225	-	-
	KfW Effizienzhaus 40	-	-	-	-	-
	Passivhaus	32	-	-	-	-
	Plusenergiehaus	-	-	-	-	-
	insgesamt	87	446	512	616	485
GWG	KfW Effizienzhaus 100	-	-	-	-	-
	KfW Effizienzhaus 70	134	207	211	258	576
	KfW Effizienzhaus 55	146	-	-	-	-
	KfW Effizienzhaus 40	-	-	-	-	-
	Passivhaus	-	-	-	-	-
	Plusenergiehaus	-	-	-	-	-
	insgesamt	280	207	211	258	576

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, Meldungen der Gesellschaften GEWOFAG, GWG

Die Fertigstellungszahlen der städtischen Wohnungsgesellschaften gegliedert nach dem energetischen Standard sind in Tabelle 44 dargestellt. Im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten werden in beiden Gesellschaften Modellprojekte realisiert. Die GEWOFAG führt derzeit ein Projekt zur Bauteilaktivierung für ein effizientes Heiz- und Kühlsystem an der Saherrstraße in Laim durch und beteiligt sich am Forschungsprojekt C/Sells für Smart Grids (weiterführende Informationen dazu sind unter www.gewofag.de).

Der Fokus der städtischen Wohnungsgesellschaften liegt im Neubau von bezahlbarem Wohnraum. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden in geringerem Maße als in den Jahren zuvor realisiert.

Die energetische Sanierung der Siedlung „Max II“ in Neuhausen (Gebiet zwischen der Pfänder-, Schachenmeier-, Hilble- und Dachauer Straße) mit 1.221 Wohnungen ist das derzeit bedeutendste Modernisierungsvorhaben der GEWOFAG. Die Maßnahme erfolgt in fünf Bauabschnitten. In den Jahren 2018 bis 2019 werden die zwei letzten Abschnitte saniert.

Die GWG München setzte ein Sanierungsprojekt mit Modellcharakter in der Wohnlage Gollierstraße (Schwanthalerhöhe) um. Die Bestandsgebäude wurden energetisch modernisiert und die Bestandswohnungen nahezu barrierefrei gemacht. Ein Ersatzneubau wurde als ökologischer Holzbau in Massivbauweise im Niedrigenergiehausstandard realisiert (vgl. Abbildung 27). Der Holzbau wurde im Oktober 2017 fertiggestellt. Das Gesamtprojekt erhielt 2018 den Ehrenpreis für guten Wohnungsbau der Landeshauptstadt München.

Die GWG München erarbeitete im Jahr 2017 eine umfassende Instandhaltungsstrategie. Diese sieht vor allem die Sanierung im Bereich der Haustechnik mit Heizzentralen, Elektrosteigleitungen und Aufzügen sowie Maßnahmen an Dächern und Tiefgaragen bei älteren Bestandsgebäuden vor. Für 2018 reserviert die GWG München für die Instandhaltung und -setzung und Modernisierung ein Budget von 50 Millionen Euro.

Die Bundesregierung plant Änderungen im Mietrecht, die auch Änderungen zur Umlage von Modernisierungskosten beinhalten. Das Bundeskabinett verabschiedete am 5. September 2018 einen Entwurf des „Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“. Der Umlagesatz, mit dem Vermieterinnen und Vermieter die Kosten einer Modernisierung an die Mieterinnen und Mieter weitergeben können, ist seit dem Jahr 1978 unverändert. Der Entwurf sieht vor, den Umlagesatz in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (sogenannte Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze, zu denen München gehört) für die Dauer von zunächst fünf Jahren von 11 auf 8 Prozent abzusenken. Zudem sieht der Gesetzentwurf vor, die Umlage von Modernisierungskosten auf 3 Euro je Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren zu begrenzen (Kappungsgrenze für Modernisierungen). Der Gesetzentwurf wurde im Herbst 2018 in den Bundestag eingebracht. Auf dem Wohngipfel „Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ am 21. September 2018 im Kanzleramt wurde nochmal das Ziel bekräftigt, diesen Entwurf vorrangig in Bundestag und Bundesrat zu beraten, damit das Gesetz zum 1. Januar 2019 in Kraft treten kann. Die Verbände der Wohnungs- und Immobilienunternehmen sehen durch die Einführung der Kappungsgrenze für Modernisierungen die zur Erreichung der Klimaschutzziele notwendigen energetische Sanierungen gehemmt. Einen Ausweg daraus könnte zum Beispiel der Ausbau von

Förderprogrammen zur energetischen Gebäudesanierung von Bund, Ländern und Kommunen darstellen. Fördermittel sind von dem umlagefähigen Kosten abzuziehen. Sie können nicht auf die Miete umgelegt werden.

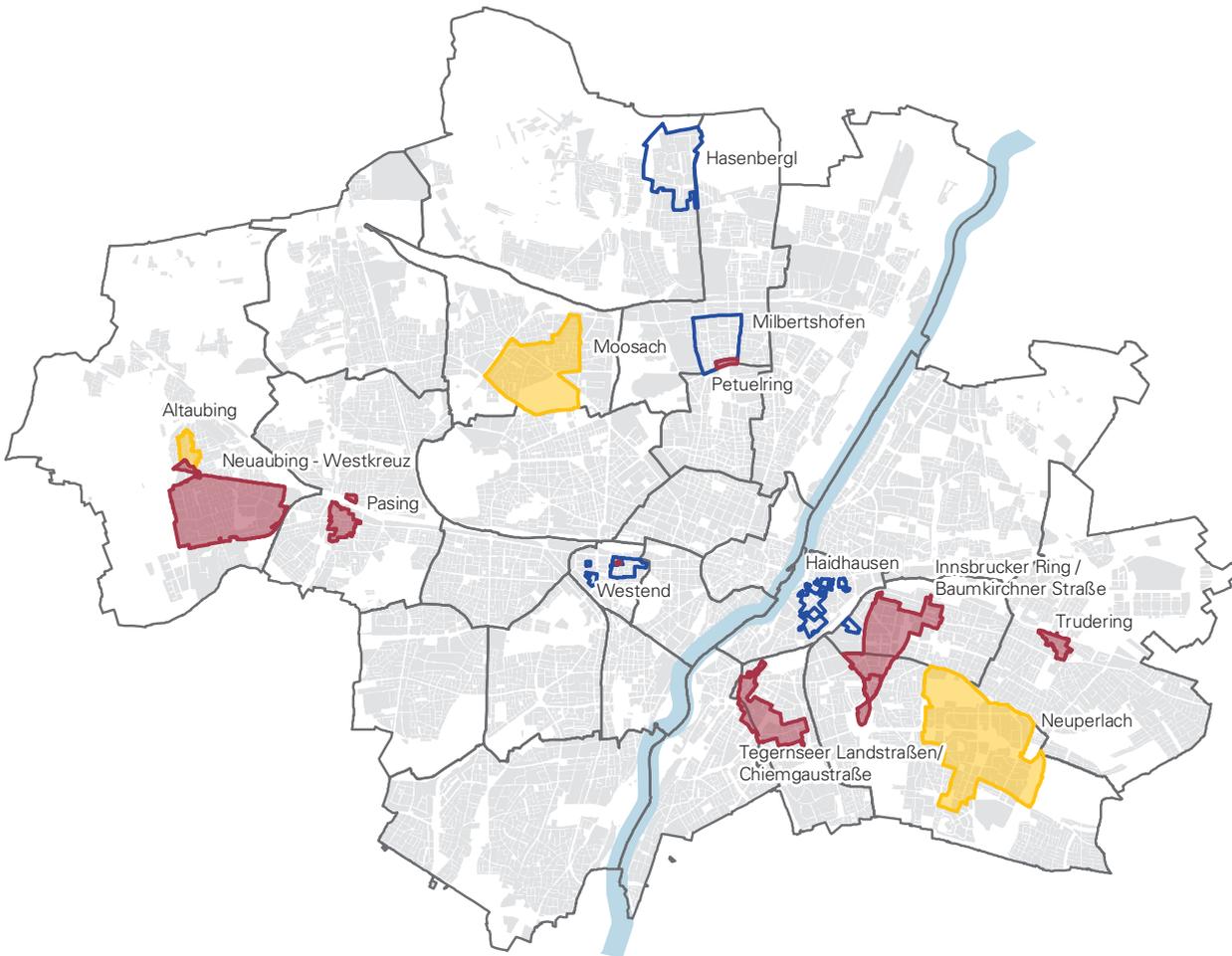
Der Münchner Stadtrat hat im Herbst 2018 vor dem Hintergrund der neuen Klimaschutzziele die Weiterentwicklung des Förderprogramms Energieeinsparung (FES) beschlossen. Der Förderschwerpunkt liegt nun im Bereich der Sanierung von Bestandsgebäuden. Es wurde ein „Münchner Sanierungsstandard 2019“ eingeführt. Mit diesem können Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden im Bestand niederschwellig und je nach Energieeffizienz mit gestaffelten Fördersätzen (bis hin zum Passivhaus) unterstützt werden. Um die Anzahl an Sanierungsmaßnahmen insgesamt zu erhöhen, werden zum niederschweligen Einstieg auch Sanierungsberatungsleistungen gefördert. Das FES fördert insgesamt Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik sowie definierte Energiestandards (Passivhaus, Münchner Gebäudestandard 2019 für öffentlich geförderten Wohnungsbau, Münchner Sanierungsstandard 2019), Photovoltaikanlagen und Batteriespeicher, die Verwendung nachwachsender Rohstoffe und weitere qualitätssichernde Bonusmaßnahmen. Die jeweils aktuelle Förderrichtlinie sowie Tipps zur Antragstellung finden sich unter www.muenchen.de (Stichwort: FES, Förderprogramm Energieeinsparung).

**Abbildung 27: Wohnanlage an der Gollierstraße –
Holzbau in Niedrigenergiehausstandard**



Quelle: GWG München, Foto Ingrid Scheffler

Karte 16: Sanierungsgebiete in München 2017



- Abgeschlossenes Sanierungsgebiet
- Laufendes Sanierungsgebiet
- Untersuchungsgebiet
- Stadtbezirk
- bebaute Flächen

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat –
Geodatenservice
Datengrundlagen:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stand: 2017

6.2 Stadtanierung – „Soziale Stadt“, „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“

In der Landeshauptstadt München gibt es sieben förmlich festgelegte Sanierungsgebiete: „Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße“, „Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße“, „Petuelring“, „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“, „Quartierszentrum Trudering“, „Ortskern Ramersdorf“ und „Neuaubing – Westkreuz“. Darüber hinaus wurden drei Untersuchungsgebiete festgelegt: „Neuperlach“, „Moosach“ und „Ortskern Aubing“ (vgl. Karte 16).

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

Folgende Ziele werden mit der Stadtanierung in diesen Gebieten verfolgt:

- Erhaltung und Stabilisierung sozialer und stadträumlicher Strukturen,
- Erhalt und Stabilisierung zentraler Versorgungsbereiche,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes,
- energetische Sanierung im Bestand.

Sanierungsträger und Treuhänder der Landeshauptstadt München ist hier 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.

Bis 2016 wurde das Sanierungsgebiet „Neuaubing – Westkreuz“ im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert. Im Jahr 2016 fand hier ein Programmwechsel zum Programm „Soziale Stadt“ statt.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen in Neuperlach und Moosach ist geplant diese beiden Gebiete ebenfalls ins Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ aufzunehmen.

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 (sogenannte Integrierte Handlungskonzepte), 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 Stadtanierung eine wichtige Anstoßfunktion für Maßnahmen anderer Ressorts sowie für die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner und der lokalen Akteure zur Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements.

Durch Nachverdichtungen im Wohnungsbau sollen in Verbindung 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 rechtsverbindlichen 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 Wohneinheiten) 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.

Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße

Im Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße“ wurden die privaten Freiflächen der Wohnanlagen der GEWOFAG rund um den Piusplatz im Förderprogramm „wohngründe“ aufgewertet und mit neuen Wohngebäuden ergänzt. Der letzte Baustein, das Pilotprojekt „Azubiwohnen“ mit 91 Wohnungen für Auszubildende und 24 geförderten Wohnungen wird 2018 fertiggestellt.

Die Aufwertung der GEWOFAG Siedlung an der Rupertigaustraße wurde 2016 abgeschlossen. Grundlage waren ein städtebaulicher Wettbewerb und ein umfassendes Konzept zur Sanierung. Unter dem Motto „Familien zurück in die Stadt“ entstanden 98 neue, barrierefreie Wohnungen.

Neuaubing - Westkreuz

Seit 9. April 2014 ist das Sanierungsgebiet „Neuaubing – Westkreuz“ förmlich festgelegt. Die wesentlichen Sanierungsziele des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) „Neuaubing – Westkreuz“ sind:

- der Erhalt und Ausbau einer flächendeckenden attraktiven Nahversorgung durch Stärkung des Quartierszentrums Limesstraße sowie der weiteren Nahversorgungsstandorte.
- Verknüpfung des neuen Stadtteils Freiham mit Neuaubing in Form eines gemeinsamen Grünraumes und die Entwicklung eines Grünzuges zwischen den Stadtbezirksteilen Neuaubing und Westkreuz als Erholungsflächen.

Für „Neubauing - Westkreuz“ wurde im Rahmen des ISEK ein Energieleitplan erstellt. Er soll dazu beitragen die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München in Hinblick auf den Anpassungsbedarfs des Gebäudebestandes umzusetzen. Auf der Grundlage des Energieleitplans wurden vom Stadtrat mit förmlicher Festsetzung als Sanierungsgebiet erstmals auch energetische Sanierungsziele, wie:

- die Reduzierung des Primär- und Endenergiebedarfs der Gebäude,
- die Erhöhung der regenerativen Anteile bei der Energieversorgung und
- die Schaffung eines energieeffizienten Gebäudebestandes beschlossen.

Moosach und Neuperlach

Der Stadtrat hat am 28. September 2016 beschlossen für Teilbereiche von Moosach und Neuperlach vorbereitende Untersuchungen zu beginnen. Damit schafft die Landeshauptstadt München die Voraussetzungen dafür, dass der Bereich über mehrere Jahre hinweg Fördermittel im Programm „Soziale Stadt“ erhalten kann, um sozialen Herausforderungen zu begegnen und städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Folgende Schwerpunktthemen werden in Moosach mit der Städtebauförderung verfolgt:

- die integrierte Entwicklung der Wohnsiedlungen aus den 1940er bis 1960er Jahren,
- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die GWG-Siedlungen sollen saniert und erweitert werden.
- Stärkung des ehemaligen Ortskerns von Moosach,
- Erweiterung der Grünflächen,
- Gegebenenfalls Öffnung des denkmalgeschützten Westfriedhofs zum Quartier hin.

Im Untersuchungsgebiet Neuperlach werden die Schwerpunkte:

- bei der Entwicklung einer Perspektive für die in die Jahre gekommenen Großwohnsiedlungen,
- die energetische Sanierung,
- die Verbesserung der Wohnsituation,
- die Aktivierung der Freiflächen und
- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum liegen.

Bei den vorbereitenden Untersuchungen soll eine Antwort auf die teils überdimensionierten Straßenräume gefunden und der Ostpark aufgewertet werden.

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 ISEK mit städtebaulichem Rahmenplan, Einzelhandelsentwicklungskonzept und einer Marketingstrategie vor. Diese zeigen Wege für die Verbesserung und Stabilisierung der Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren auf.

Zentraler Geschäftsbereich Pasing

Im seit Juni 2012 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ bestehen folgende Sanierungsziele des ISEK:

- Aufwertung des kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Zentrum,
- Schaffung eines attraktiven Wegenetzes in den bestehenden Blockstrukturen,
- Erhaltung von identitätsstiftenden Siedlungsbereichen
- Stärkung der Kundenfrequenz im zentralen Geschäftsbereich, durch den Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Serviced Apartments am Pasinger Marienplatz
- Bereitstellung optimaler Bedingungen für Kultur, Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

Quartierszentrum Trudering

Ziele des seit Februar 2013 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Quartierszentrum Trudering“ sind:

- der Erhalt und Ausbau des Zentrums von Trudering unter Berücksichtigung vorhandener räumlicher Qualitäten
- 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.

Städtebaulicher Denkmalschutz

Ortskern Ramersdorf

Der historische Ortskern von Ramersdorf wurde mit Beschluss im November 2017 aus dem Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße“ herausgelöst und als eigenständiges Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ festgelegt. Die Neuordnung dieses Bereichs stellt eine zentrale städtebauliche Maßnahme dar.

Die Gebietskulisse, Sanierungsziele und Handlungsfelder der städtebaulichen Neuordnung entsprechen dem in Bayern 2009 neu eingeführten Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, das nun hier zum Einsatz kommt. Ziele sind unter anderem die Aufwertung und Belebung des von Hauptverkehrsstraßen umgebenen Ortskerns. 2013 lobte die Landeshauptstadt München nach einer Machbarkeitsstudie und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie einer Planungsgruppe einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb aus. Im Anschluss daran wurde ein Rahmenplan mit Maßnahmenkonzept erarbeitet, dieser wurde dem Stadtrat im Oktober 2018 vorgelegt.

Ortskern Aubing

In einem Teilbereich des Ortskerns Aubing wurden in den Jahren 2016 und 2017 vorbereitende Untersuchungen der Stadtsanierung durchgeführt. Dies erfolgte für die integrierten Handlungsfelder Denkmalschutz / Stadtgestalt, Kultur / Soziales, Grün, Verkehr, Energie und lokale Ökonomie.

Wesentliches Thema: Wie kann der Ensembleschutz des Dorfkerns Aubing durch geeignete Maßnahmen gestärkt und erhalten werden? Über das Ergebnis wurde der Stadtrat im November 2018 unterrichtet. Die Untersuchungen wurden im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert.

Wesentliches Ziel der Stadtsanierung ist die dauerhafte Sicherung der Wohnfunktion sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes in innerstädtischen Quartieren als auch in Siedlungen am Stadtrand.

Fazit und Ausblick

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben der Landeshauptstadt München und wird es angesichts des prognostizierten Wachstums auch in Zukunft bleiben. Da die freien Siedlungsflächen für den Wohnungsbau im Stadtgebiet immer weniger werden, sind der Einsatz und der Ausbau von Instrumenten des Bestandsschutzes zentrale Herausforderungen des wohnungspolitischen Handelns.

Im Berichtszeitraum 2016/17 wurde das fortgeschriebene wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI (2017 – 2021)“ vom Stadtrat mit einem Fördermittelrahmen von rund 870 Millionen Euro beschlossen. Erklärtes Ziel ist der Erhalt der „Münchener Mischung“. Mit der Anpassung der Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommensentwicklung bleiben mittelfristig zwischen 50 und 60 Prozent aller Münchener Haushalte förderberechtigt. Dies ist essentiell, da die Versorgung mit Wohnraum zunehmend auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen eine Herausforderung darstellt.

Die in „Wohnen in München VI (2017 – 2021)“ festgelegten Zielzahlen von 8.500 Fertigstellungen im Wohnungsbau konnten im Berichtszeitraum nahezu erreicht werden. Die Zahl der Baurechtsschaffungen, die von der Landeshauptstadt als einzige Größe unmittelbar beeinflusst werden kann, konnte in Teilen sogar übertroffen werden.

Angesichts der knappen Flächenreserven wird die Erreichung der Zielzahlen in Zukunft eine große Herausforderung bleiben. Das aktuell vorhandene Potenzial für den Wohnungsneubau

auf neuen Bebauungsplanflächen, einschließlich Freiham Nord und der Bayernkaserne, wird im zweiten Statusbericht zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) auf rund 72.500 Wohneinheiten geschätzt.

Die Landeshauptstadt München hat im Sommer dieses Jahres mit der Einführung der kommunalen Mietpreisbremse ein deutliches Signal für bezahlbare Mieten in München gesetzt. Weitere wirksame Maßnahmen müssen nun seitens des Bundes erfolgen, um die Mieterinnen und Mieter zu schützen und günstigen Wohnraum zu sichern.

Auf dem Wohngipfel im September 2018 wurde von Bund, Ländern und Kommunen eine Gemeinsame Wohnraumoffensive beschlossen. Für den Bau von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in Deutschland wurde ein Maßnahmenpaket aus Investitionsanreizen für den Wohnungsbau, Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens sowie zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung vereinbart. Der Entwurf des Mieterschutzgesetzes, der Neuregelungen zur Modernisierungsumlage, besseren Möglichkeiten zur Einhaltung der Mietpreisbremse und Regelungen zu einem fairen Interessenausgleich zwischen Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern ermöglicht, wurde von Bundestag und Bundesrat beschlossen und tritt voraussichtlich am 01.01.2019 in Kraft.

Das Thema Wohnen bedarf der gemeinsamen Zusammenarbeit aller politischen Ebenen – Kommunen, Freistaat und Bund.

Stichwortverzeichnis

A

Alleinerziehende	19, 27, 60
Altbau	31f., 56
Altengerecht	27
Aufwertung	79f., 95ff.
Ausstattung	46, 53ff., 79

B

Baufertigstellung	32
Baugemeinschaften	66ff., 71ff.
Baugenehmigung	29, 32, 35ff.
Bauland	43f.
Baupreise	45
Baurechtschaffung	32ff.
Belegrechtswohnungen	10, 56, 72ff.
Betriebskosten	45, 56, 87
Bevölkerung(sentwicklung)	10, 13ff., 23

E

Eingriffsreserve	10, 59, 63, 66f.
Einkommen	22f., 26f., 34f., 71ff., 77, 82
Einkommensgrenzen	59ff.
Einkommensorientierte Förderung	66ff., 71
Energieeffizienz	87ff.
Energieeinsparungsgesetz	87
Energieeinsparverordnung	87
Erhaltungssatzung	59, 77ff.
Erstbezugsmieten	22, 53f.

F

Fertigstellungen	32, 37ff., 40f., 68, 89
Fördermittel	72, 87, 92, 96
Förderung	59ff., 71ff., 89, 95ff.

G

Genehmigungsvorbehalt	79f.
Genossenschaftswohnungen	52, 69
Genossenschaften	71ff.

H

Haushalte	10, 13, 19ff., 26ff., 52f., 59ff., 71, 74ff., 79, 87
-----------	---------------------------------------------------------

I

Immobilienpreise	10, 43ff., 89
------------------	---------------

K

Kappungsgrenze	92
Kaufkraft	10, 22ff.
KfW-Effizienzhaus	89ff.

L

Langfristige Siedlungsentwicklung	11
Nachverdichtung	11, 95
Umstrukturierung	11, 95
Lebenshaltung	52
Luxusmodernisierung	77ff.

M

Miete	10, 13, 16, 22, 26f., 43ff., 60, 68ff., 87, 92
Basismiete	51
Nebenkosten	11, 26, 87
Betriebskosten	45, 56, 87
Mieterhöhung	56, 77, 79, 82
Mietpreisbremse	99
Mietbelastung	71
Mietspiegel	43, 56f., 90
Mikrozensus	52, 59
Mitbauzentrale	71
Modernisierung	79, 82, 91f.
München Modell	59f., 66, 71ff.
Münchner Mischung	74

N

Negativbescheinigung	84
----------------------	----

O

Obdachlose	56, 70
------------	--------

P

Preisgebunden	56
---------------	----

R

Region 14	40
Umland	27, 29, 36f., 40

S

Sanierung	87ff., 94ff.
Sanierungsgebiet	87, 94ff.
Sozialbindung	10
Soziale Stadt	95f.
Sozialgerechte Bodennutzung	34f.
Sozialwohnung	56, 67
Städtevergleich	44
Städtische Wohnungsgesellschaft	
GEWOFAG	90f., 95
GWG	90ff., 96
MGS	95

U

Umwandlung	59, 77, 79ff., 82
Unterbringung	60f., 76f.
Unterkünfte	56, 60, 76

V

Verbände	56, 92
Verdrängung	79
Vergabe	59ff.
Grundstücksvergabe	66, 69
Vergleichsmiete	56
Verkauf	66, 82
Vermietung	83

W

Wanderung	10, 13ff.
Wiedervermietung	10, 43, 51ff.
Wohnen in München VI	59, 66, 71, 74, 90
Wohnflächenkonsum	10
Wohnflächenmehrung	22
Wohngeld	74f.
Wohnheime	29, 56
Wohnlage	46ff., 51, 56f., 83, 92
Wohnumfeld	26, 95ff.
Wohnungsbau	32ff., 66ff., 71ff., 87
Wohnungsbestand	10, 29ff., 39, 59, 63, 66, 80, 89
Wohnungsmarkt	10, 13, 22, 26f., 32, 43, 51ff., 60ff., 74ff., 83, 90
Nachfrage	10, 13ff., 29f., 43, 45, 74, 89f.
Angebot	10, 16, 22, 29ff.
Wohnungsvergabe	62
Wohnwert	11, 22, 51, 56

Z

Zielzahl	32, 34, 66, 74
Zweckentfremdung	77, 83ff.
Zweite Miete	56

Impressum

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München

Inhalt:
Stadtentwicklungsplanung –
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
Sabine Ruhnke, Lisa Eibler
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung:
Studio Rio, München

Druck:
Stadtkanzlei

Papier:
gedruckt auf Papier aus
100 Prozent zertifiziertem Holz
aus kontrollierten Quellen

Stand:
Oktober 2018