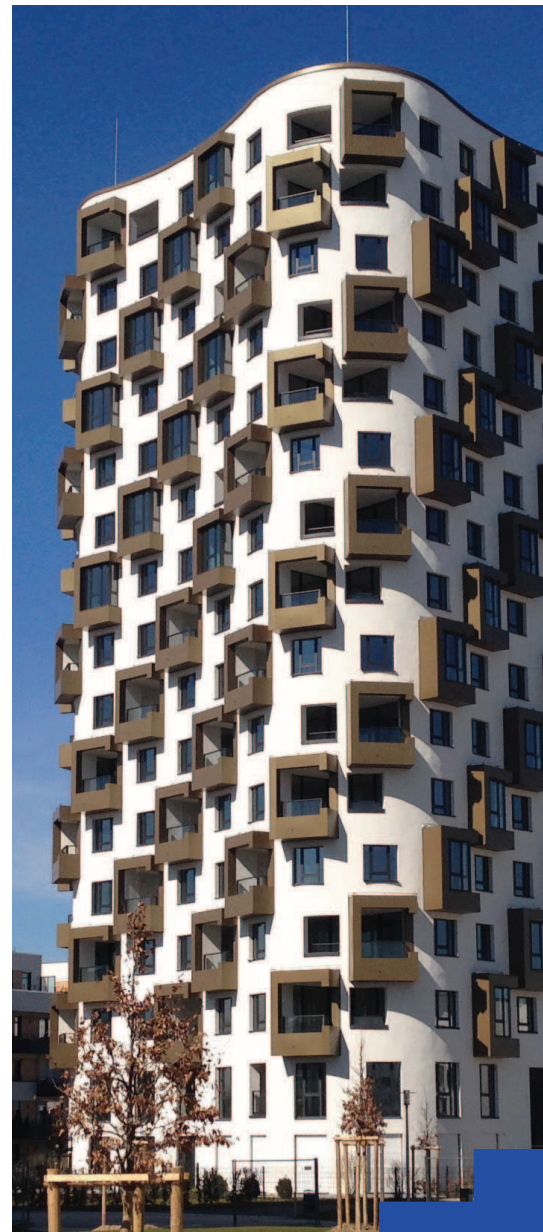




## Bericht zur Wohnungssituation in München 2012 – 2013



Bericht zur Wohnungssituation in München 2012 – 2013





## Impressum

### **Herausgeberin**

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

### **Inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung**

Denise Kirchner, Katrin Leuschner  
Telefon: 089/233-24056  
Telefax: 089/233-26683  
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

### **Titelbilder**

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

### **Titelgestaltung**

Denise Kirchner

### **Druck**

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

**Stand:** November 2014



Liebe Leserinnen und Leser,

München soll ein Wohnstandort für alle bleiben! Der Erhalt der Münchner Mischung liegt mir deshalb besonders am Herzen. Die Wohnimmobilienmarkt hat sich in den letzten beiden Jahren weiter angespannt, d.h. die Herausforderungen nehmen zu. Die Stadt München zieht alle Register, um den Anteil an preiswerten Wohnraum zu schützen und auszubauen und den Mietwohnungsbau zu fördern.



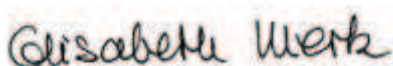
Umfangreiche Hintergrundinformationen dazu liefert der nun vorliegende Bericht zur Wohnungssituation in München 2012-2013. Die Berichtsjahre waren u.a. von Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum, vom Verkauf der GBW-AG und den Spätfolgen der Wirtschaftskrise im Euroraum geprägt. Die aktuelle Bevölkerungsprognose meines Referates geht von einem deutlichen Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 aus. Das bedeutet, die Wohnungsnachfrage wird noch weiter ansteigen.

In Zeiten fehlender Anlageoptionen und günstiger Zinssituation sind Wohnimmobilien in München bei Investoren gefragt. Seit 2010 klettern die Preise, nur im Teilsegment des exklusiven Wohnungsbaus können erste Stabilisierungsanzeichen wahrgenommen werden.

Entsprechend dem Anstieg der Immobilienpreise steigen auch die Mieten in München weiter kräftig an. Vor allem bisher günstige Mietobjekte verzeichnen relativ starke Preiszuschläge. Erstmals seit Jahren konnte der Bestand an Belegrechts- und Sozialwohnungen leicht ausgebaut werden. Gleichzeitig steigen aber die Registrierungen für diese Wohnungen stark an. Gerade dies zeigt uns, dass die Stadt München ihre Anstrengungen beim geförderten Wohnungsbau unvermindert fortsetzen muss.

Das in Deutschland seines gleichen suchende wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ mit seinem Budget von 800 Millionen Euro ist daher wegweisend. Erste Erfolge, die sich in der Erhöhung der Wohnungsfertigstellungszahlen oder der Stabilisierung des geförderten Wohnungsbaus zeigen, rechtfertigen diesen finanziellen Umfang.

Die Landeshauptstadt wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht allein mildern können und steht deshalb in intensivem Austausch mit dem Regionalen Planungsverband und den Mitgliedern der Europäischen Metropolregion.



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin



## Inhaltsverzeichnis

1 München im Überblick und wichtige Trends.....	13
1.1 München – Raum und Kennzahlen .....	13
1.2 Trends und allgemeine Situation.....	15
2 Wohnungsangebot.....	17
2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	17
2.2 Langfristige Siedlungsentwicklung .....	20
2.3 Baurechtschaffung und SoBoN.....	21
2.4 Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Abbrüche.....	23
2.5 Tendenzen in den Wohnungsteilmärkten.....	32
2.6 Baugenossenschaften und Baugemeinschaften.....	35
3 Energieeffizienz und Wohnen .....	38
4 Wohnungsnachfrage.....	45
4.1 Demografische Faktoren.....	45
4.2 Sozioökonomische Faktoren und Nachfragegruppen.....	54
5 Immobilienpreise und Mieten.....	65
5.1 Grundstücksmarkt .....	65
5.2 Zins- und Baupreisentwicklung .....	66
5.3 Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien.....	69
5.4 Immobilienpreise .....	71
5.5 Entwicklung der Bestandsmieten .....	75
5.6 Mietspiegel und Mietberatung, Mietrechtsreform 2013.....	78
5.7 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten.....	82
6 Geförderter und konzeptioneller Wohnungsbau.....	87
6.1 Entwicklung des Anteils der Sozialwohnungsberechtigten .....	87
6.2 Grundstückswertverzicht beim Verkauf städtischer Grundstücke .....	87
6.3 Konzeptioneller Mietwohnungsbau.....	88
6.4 Förderung des Mietwohnungsbaus: Einkommensorientierte Förderung (EOF), KomPro und München Modell Miete.....	90
6.5 Eigentumsförderung: München Modell Eigentum und Eigenwohnungen.....	94
6.6 Erwerb von Belegungsrechten.....	94
7 Sozialwohnungsbestand und Bekämpfung von Wohnungslosigkeit .....	95
7.1 Sozialwohnungsbestand und Auslaufen der Sozialbindungen.....	95
7.2 Registrierungen für und Vergabe von Sozialwohnungen.....	99
7.3 Mietpreisüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	104
7.4 Wohngeld.....	106
7.5 Wohnungslose.....	107
7.6 Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit.....	108
7.7 Flüchtlingsunterbringung.....	110
8 Stadtanierung und Erhaltungssatzungsgebiete.....	111
8.1 Stadtanierung – „Soziale Stadt“, „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ .....	111
8.2 Erhaltungssatzungen.....	115
8.3 Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum.....	118
8.4 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.....	119
9 Fazit .....	122
10 Stichwortverzeichnis.....	124



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Vergleich zur Anzahl der Haushalte in München seit 2003.....	17
Abbildung 2: Baurechtschaffung, -genehmigung, -fertigstellung und Erstbezugs-mieten in München von seit 2003.....	25
Abbildung 3: Neu errichtete Wohneinheiten nach Raumzahl seit 2004.....	28
Abbildung 4: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten in München 2013.....	33
Abbildung 5: Baualtersklassen von Gebäuden mit Wohnungen in München, Anteil der Wohnungen je Baualtersklasse 2011.....	38
Abbildung 6: Nachfrage nach verschiedenen Energiestandards von Eigentümern und Mietern in München 2013.....	40
Abbildung 7: Einschätzung der wirtschaftlichen Attraktivität energetischer Standards in München 2013.....	41
Abbildung 8: Passivhaus am Piusplatz; Quelle: GEWOFAG/Roland Weegen.....	43
Abbildung 9: Plusenergiehäuser an der Krüner Straße, Innenhof, GWG München .....	44
Abbildung 10: Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung in München seit 2003..	46
Abbildung 11: Anteil der Umgezogenen im Vergleich zur Wohnungsmarktsituation seit 2003.....	47
Abbildung 12: Entwicklung der Altersstruktur in München seit 2005.....	51
Abbildung 13: Entwicklung der Haushaltsstruktur in München seit 2005.....	51
Abbildung 14: Einpersonenhaushalte nach Altersgruppen 2013 .....	52
Abbildung 15: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in m <sup>2</sup> für München seit 1970.....	56
Abbildung 16: Wohnflächenverbrauch im Städtevergleich seit 2001.....	57
Abbildung 17: Vergleich der Wohnfläche pro Einwohner in der Region 14.....	58
Abbildung 18: Verteilung der Haushaltstypen nach Eigentümer und Mieter in München 2011 .....	59
Abbildung 19: Nachgefragte Wohnungsgrößenklasse der Haushaltstypen in München 2011.....	59
Abbildung 20: Verteilung der Wohnungsgrößenklassen nach Alter der Haushalte.....	60
Abbildung 21: Neubau-Nachfrage an Mietobjekten gegliedert nach Wohnungsgrößenklassen in München und Umland 2013.....	61
Abbildung 22: Eigentümerquote an bewohnten Wohneinheiten im nationalen und regionalen Vergleich 2011.....	62
Abbildung 23: Eigentümerquoten in Europa.....	63
Abbildung 24: Nachfrage nach Miete und Eigentum verschiedener Haushalts- und Einkommensgruppen in München 2013.....	64
Abbildung 25: Entwicklung des Preisindex für Wohnbauland in München seit 1980..	65
Abbildung 26: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2013.....	66
Abbildung 27: Entwicklung des Transaktionsmarkts für Wohnportfolios seit 2009.....	69
Abbildung 28: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften, Reiheneckhäuser (neu) in München seit 1985.....	71
Abbildung 29: Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen in München seit 1999....	72
Abbildung 30: Preisentwicklung für Neubau-Eigentumswohnungen nach der Wohnlagequalität in München seit 2007.....	72
Abbildung 31: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für neue Doppelhaushälften, Reiheneckhäuser in München seit 2000.....	73
Abbildung 32: Großstadtvergleich der Kaufpreisentwicklung für Bestandseigentums-wohnungen seit 2000.....	75
Abbildung 33: Städtevergleich Mietspiegelindex 2013 .....	80



Abbildung 34: Mietberatungen im Amt für Wohnen und Migration seit 2004.....	81
Abbildung 35: Entwicklung von Erst- und Wiedervermietungs-mieten in München seit 2001.....	83
Abbildung 36: Entwicklung der Erstbezugs-mieten und der Arbeitslosenquote seit 1988.....	83
Abbildung 37: Wiedervermietungs-mieten und mittlere Bestands-mieten seit 1984.....	84
Abbildung 38: Wiedervermietungs-mieten nach Wohnungsgröße in München 2013.....	85
Abbildung 39: Entwicklung des Anteils der Sozialwohnungsberechtigten in München seit 2004.....	87
Abbildung 40: Verteilung der Wohnbauarten auf städtischen Siedlungsflächen.....	89
Abbildung 41: Entwicklung der Eingriffsreserve in München .....	95
Abbildung 42: Städtevergleich: Entwicklung der mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnungen seit 2002.....	96
Abbildung 43: Entwicklung der besonders dringlichen Registrierungen und Vergaben von Sozialwohnungen seit 2000 (ab 2014 Prognose).....	102
Abbildung 44: Entwicklung der Zahl der Flüchtlinge und Leistungsbeziehenden nach Asylbewerbergesetz.....	110

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München mit Trendangabe.....	14
Tabelle 2: Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes seit 2004.....	18
Tabelle 3: Wohnungsbestandsentwicklung nach Wohnungsgrößen seit 2004.....	18
Tabelle 4: Wohnungsbestandsentwicklung nach Baualter in München seit 2004.....	19
Tabelle 5: Baurechtsausweisung in München seit 2004.....	21
Tabelle 6: SoBoN-Bindungsverträge in München seit 2004.....	23
Tabelle 7: Baugenehmigungen in München nach Gebäudetyp seit 2004.....	24
Tabelle 8: Genehmigte Wohneinheiten in München und seinem Umland seit 2004.....	24
Tabelle 9: Bauüberhang in München seit 2004.....	26
Tabelle 10: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2004.....	27
Tabelle 11: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe in München seit 2004.....	28
Tabelle 12: Investitionsbedingungen im Städtevergleich seit 2009.....	29
Tabelle 13: Entwicklung der fertiggestellten neuen Wohngebäude nach Typ in München seit 2004.....	30
Tabelle 14: Entwicklung der fertiggestellten Wohneinheiten in München und seinem Umland seit 2004.....	30
Tabelle 15: Entwicklung der Abbrüche von Wohnungen in München seit 2004.....	32
Tabelle 16: Abgeschlossenheitsbescheinigungen für bestehende Wohnungen seit 2004.....	34
Tabelle 17: Fertiggestellte Wohneinheiten in Genossenschaften seit 2004.....	35
Tabelle 18: Fertiggestellte Wohneinheiten in Baugemeinschaften seit 2004.....	35
Tabelle 19: Inanspruchnahme der KfW-Energieeffizienz-Programme in München .....	39
Tabelle 20: Energiesparender Wohnungsneubau durch die Wohnungsgesellschaften seit 2011.....	41
Tabelle 21: Energiesparende Modernisierung durch die Wohnungsgesellschaften seit 2011.....	42
Tabelle 22: Bevölkerungsentwicklung in München seit 2004.....	45
Tabelle 23: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte, Deutschland seit 2006. .	56
Tabelle 24: Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke in Deutschland seit 2004.....	67
Tabelle 25: Preisindizes für Bauwerke in Bayern seit 2004.....	67
Tabelle 26: Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnfläche für Neubau-Eigentums- wohnungen in München 2013.....	73
Tabelle 27: Entwicklung der Lebenshaltungskosten und Mieten in Bayern und Deutschland seit 2005.....	76
Tabelle 28: Bruttokaltmieten in €/m <sup>2</sup> nach Baualter in München und Deutschland seit 1987.....	77
Tabelle 29: Entwicklung der Mietnebenkosten in München seit 2000 .....	79
Tabelle 30: Erst- und Wiedervermietungsmieten netto kalt in München (€/m <sup>2</sup> ) seit 1990.....	82
Tabelle 31: Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2009.....	88
Tabelle 32: Bewilligte Mittel für die staatlichen Förderwege und die städtischen Pro- gramme (in Mio. Euro) seit 2004.....	91
Tabelle 33: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen Förderwegen und städtischen Programmen seit 2004.....	92
Tabelle 34: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in München seit 2009.....	93
Tabelle 35: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2004.....	97

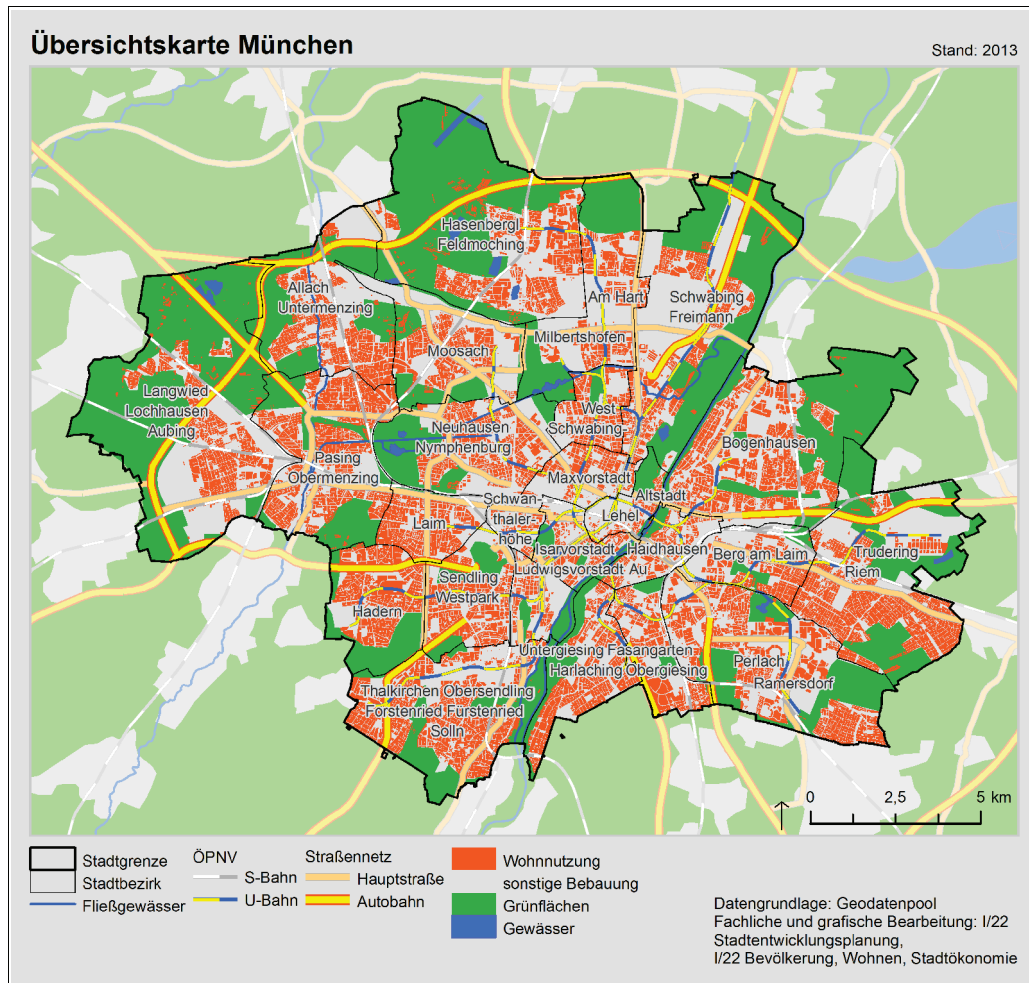
Tabelle 36: Sozial- und Belegrechtswohnungen in den Stadtbezirken Ende 2013.....	98
Tabelle 37: Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit in München seit 2004.....	99
Tabelle 38: Vergaben von gefördertem Wohnraum in München seit 2004.....	100
Tabelle 39: Verteilung der Haushaltsgrößen an den Registrierungen für geförderte Wohnungen seit 2004.....	101
Tabelle 40: Registrierungen und Wohnungsvergaben nach Personenmerkmalen seit 2004.....	101
Tabelle 41: Registrierung und Vergabe geförderter Wohnungen an deutsche und ausländische Haushalte in München seit 2004.....	102
Tabelle 42: Vergabe nicht preisgebundener Wohnungen der Stadt und ihrer Wohnungsgesellschaften seit 2005.....	103
Tabelle 43: Mietpreisüberwachung und Mietpreisverstöße im öffentlich geförderten Wohnungsbau in München.....	104
Tabelle 44: Festgestellte Mietpreisüberschreitungen im öffentlich geförderten Woh- nungsbau in München seit 2004.....	105
Tabelle 45: Konsequenzen von Mietpreisüberprüfungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in München.....	105
Tabelle 46: Auszahlungsvolumen und Empfänger von Wohngeld bzw. Lasten- oder Mietzuschuss zum Wohnen seit 2004.....	106
Tabelle 47: Wohnungslose Haushalte nach Art der Unterkunft in München seit 2004	107
Tabelle 48: Wohnungslose Personen nach Haushaltstypen seit 2004.....	108
Tabelle 49: Wohnungserhalt durch die Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungs- losigkeit seit 2004.....	109
Tabelle 50: Vermittlung in dauerhaften Wohnraum seit 2004.....	109
Tabelle 51: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2013.....	115
Tabelle 52: Vollzugsstatistik der Erhaltungssatzungen in München seit 2004.....	117
Tabelle 53: Abwendungserklärungen und Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen von Erhaltungssatzungen (Kommunalreferat) seit 2004.....	118
Tabelle 54: Zahl der durch präventive Ermittlungen aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2004.....	119
Tabelle 55: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdung seit 2004.....	120
Tabelle 56: Bescheide zur Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau seit 2004.....	121

## Kartenverzeichnis

Karte 1: München mit Stadtbezirken 2013.....	13
Karte 2: Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet bis 1948) 2013.....	20
Karte 3: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung).....	22
Karte 4: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region 14 von 2008 bis 2012..	31
Karte 5: Anteil der 2009 – 2013 umgewandelten Wohnungen im Bestand.....	34
Karte 6: Neubauaktivitäten u. Planungen Münchner Wohnungsbaugenossen- schaften.....	36
Karte 7: Interne Wanderungsbilanz nach Stadtbezirksteilen 2012 – 2013.....	48
Karte 8: Externe Wanderungsbilanz nach Stadtbezirksteilen 2012 – 2013.....	49
Karte 9: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2013.....	50
Karte 10: Durchschnittliche Haushaltgröße nach Stadtbezirksteilen 2013.....	53
Karte 11: Arbeitslosendichte nach Stadtbezirksteilen 2013.....	54
Karte 12: Kaufkraft je Einwohner und Jahr in den Stadtbezirksteilen 2013.....	55
Karte 13: BKI Baukostenfaktoren in Deutschland 2013.....	68
Karte 14: Durchschnittspreise für neue Eigentumswohnungen in Oberbayern 2013.....	74
Karte 15: Wohnlagequalität in München 2013.....	78
Karte 16: Wiedervermietungsflächen 2013 und deren Entwicklung 2012/13 in München.....	86
Karte 17: Sozialwohnungsanteile in den Münchner Stadtbezirksteilen 2013.....	97
Karte 18: Stadtsanierungs-, "Soziale Stadt"-, "Aktive Zentren"-Gebiete in München...	112
Karte 19: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2013.....	116

## 1 München im Überblick und wichtige Trends

### 1.1 München – Raum und Kennzahlen



Karte 1: München mit Stadtbezirken 2013

Kennzahl	München 2013	Veränderung gegenüber 2011	Trend
<b>Wohnungsnachfrage</b>			
Einwohner (Wohnberechtigte)	1.492.677	+ 3,9%	↗
Zahl der Haushalte	806.375	+ 5,6%	↗
Personen je Haushalt	1,80	- 4,1%	↘
Durchschnittsalter (arith. Mittel)	41,3	- 0,2%	→
Ausländeranteil (%)	25,4	+ 2,0%-Punkte	↗
Anteil der Ein-Personenhaushalte (%)	55,2	+ 1,2%-Punkte	→
Wanderungssaldo (‰)	8,9	- 7,9%-Punkte	↘
Durchschnittliche Wohndauer (in Jahren)	10,7	- 5,0%	↘
Kaufkraftindex pro Einwohner (Dtl. = 100)	137,0	- 0,2%-Punkte	→
Arbeitslosenquote an allen zivilen Erwerbstätigen (%)	5,2	+ 0,1%-Punkte	→
Registrierungen für Sozialwohnungen	12.661	+ 20,7%	↑
Wohnfläche pro Einwohner (in m²) *	40,0	+ 0,3%	→
Eigentümerquote 2011 (%) **	25,3	+ 0,2%-Punkte	→
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand	768.686	+ 1,6%	→
Baufertigstellungen (in Wohneinheiten)	7.904	+ 18,5%	↑
Bewilligte geförderte Wohnungen	1.370	+ 16,2%	↓
Baugenehmigungen (in Wohneinheiten)	7.201	- 14,5%	↓
Sozial- und Belegrechtswohnungen	75.572	+ 1,5%	→
<b>Immobilienpreise und Mieten</b>			
Preis für Bauland Mehrfamilienhäuser, gute Wohnlage (in €/ m²)	1.675	+ 30,9%	↑
Preis für Eigentumswohnung, Bestand, guter Wohnwert (in €/ m²)	4.100	+ 32,3%	↑
Preis für Eigentumswohnung, Neubau, guter Wohnwert (in €/m²)	5.700	+ 28,1%	↑
Preis für Doppelhaushälfte, neu, durchschn./ gute Lage (in €/ m²)	835.000	+ 34,7%	↑
Mittlere Bruttokaltmiete im Wohnungsbestand (in €/ m²)	10,34	+ 3,3%	↗
Mietbelastungsquote 2010 (%) *	23,4	-1,7%-Punkte***	→
Mietnebenkosten 2012 (in €/ m²/ Monat), Vergleich zu 2010	3,11	+ 4,4%	↗

\* Mikrozensus Sondererhebung Wohnen 2010. Es werden nur bewohnte Wohnungen bzw. befragte Haushalte berücksichtigt.

\*\* Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung

\*\*\* gegenüber dem Mikrozensus 2006

Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München mit Trendangabe

## 1.2 Trends und allgemeine Situation

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

### Bevölkerungswachstum

Trotz der deutschlandweiten Schrumpfungstendenzen wächst die Zahl der Wohnberechtigten in München weiter. Gegenüber dem letzten Berichtszeitraum stieg die Zahl um 3,9 %. Getragen wird das Wachstum von Zuwanderungen und steigenden Geburtenzahlen. Die steigenden Geburtenzahlen resultieren auch aus der Zuwanderung von Personen in Familiengründungsphase. Das Bevölkerungswachstum wird die Entwicklung Münchens auch in den nächsten 20 Jahren kennzeichnen. Dabei beschränkt sich das Wachstum nicht auf die Kernstadt, sondern umfasst die gesamte Region München.

### Positive Wirtschaftsentwicklung, Beschäftigungsanstieg

Die Wirtschaft Münchens entwickelt sich 2012/ 2013 insgesamt positiv, obwohl die Jahre in Deutschland eher schwächer, wenn auch positiv verliefen. In den beiden Berichtsjahren stieg die Zahl der Beschäftigten so stark wie seit 12 Jahren nicht mehr. In den beiden Jahren wurden 44.700 neue sozialversicherungspflichtige Stellen geschaffen, dass ist ein Stellenzuwachs von 6,3 % in zwei Jahren. Nach einem leichten Rückgang 2012, stieg die Arbeitslosenquote 2013 leicht an.

### Kaufkraft stabil, Mieten und Wohnimmobilienpreise steigen deutlich an

München bleibt die deutsche Großstadt mit der höchsten Kaufkraft (Kaufkraftindex pro Einwohner: 136,6, pro Haushalt: 120,7). Allerdings liegen die Immobilienpreise und Mieten relativ noch höher. Das Mietniveau liegt in München 65 % über dem deutschen Mittelwert. Die Immobilienpreise steigen aufgrund des immer knapperen Angebotes weiter an. In München werden inzwischen Wohnungen im Durchschnitt für das 26-28fache der Jahresnettokaltmiete verkauft.

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

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



### **Dringender Handlungsbedarf bei preisgünstigen Wohnungen**

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

Ein wesentliches Kennzeichen der Wohnungsmarktentwicklung ist der Rückgang der preisgünstigen Mietwohnungen. Dies gilt sowohl für die sogenannte Eingriffsreserve (Sozialwohnungen und Belegrechtswohnungen) als auch für den freien Wohnungsmarkt. Hier gehen die Wohnungspreise durch Aufwertung von Quartieren und Wohnimmobilien verstärkt in den mittleren oder hochwertigen Sektor über. Demgegenüber steht die hohe Zahl der Vormerkungen für Sozialwohnungen, hauptsächlich von besonders dringlichen Fällen, deren Unterbringung zunehmend schwerer wird. Ziel ist weiterhin die Unterbringung in Wohnungen, der Verzicht auf die Anmietung von Beherbergungsbetrieben oder die Aufstellung von Wohncontainern. In den kommenden Jahren besteht in diesem Sektor weiterhin dringender Handlungsbedarf, dies wird im wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ umfassend dargelegt. Die Stadt ging 2013 einen Schritt weiter und beschloss mit dem „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ ein neues Instrument gegen den ungebremsen Preiswettbewerb im Mietwohnungsbau.

## 2 Wohnungsangebot

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

### 2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt München zeigt seit Beginn des Jahrtausends einen kontinuierlichen Zuwachs und lag 2013 bei über 768.000 Wohneinheiten. Die Zahl der Haushalte lag mit rund 806.000 etwas höher, jedoch ist zu berücksichtigen, dass z.B. bei Wohngemeinschaften mehrere Haushalte in einer Wohnung leben (vgl. Abbildung 1).

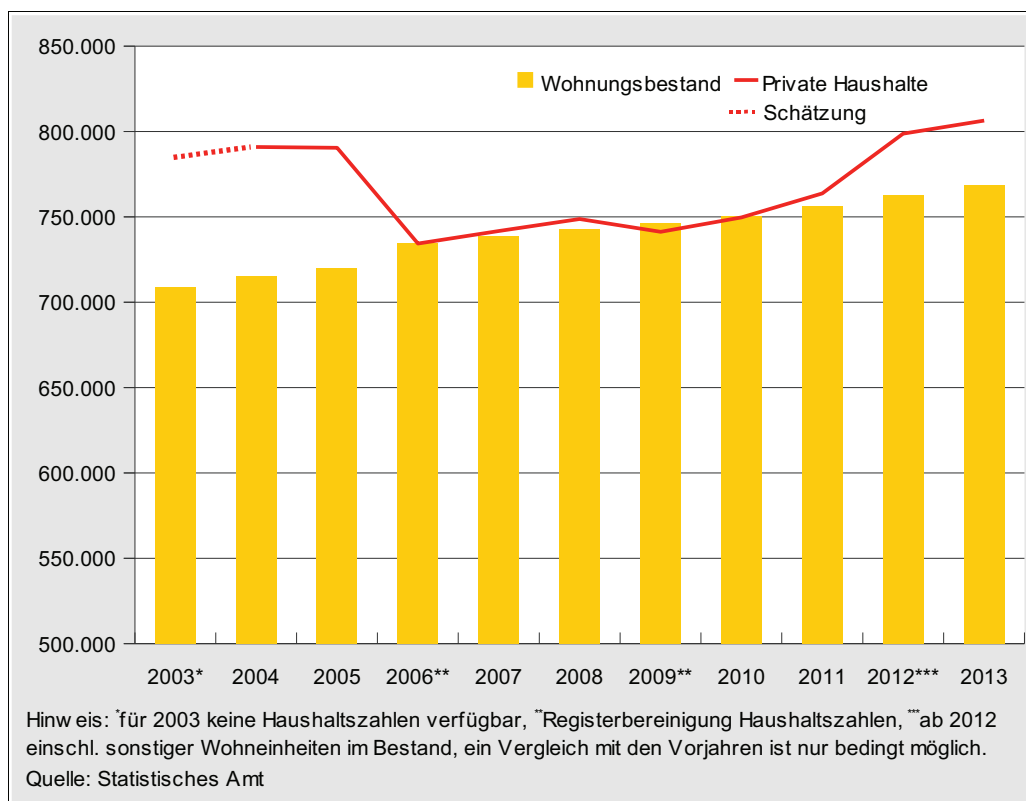


Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Vergleich zur Anzahl der Haushalte in München seit 2003

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

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

31.12.	Wohnungs- bestand <sup>a)</sup>	Reinzugang <sup>b)</sup>	
		absolut	relativ
2004	715.342	6.660	0,9%
2005	719.628	4.286	0,6%
2006	734.397	14.769 <sup>c)</sup>	2,0%
2007	738.393	3.996	0,5%
2008	742.820	4.427	0,6%
2009	746.543	3.723	0,5%
2010	750.512	3.969	0,5%
2011	756.502	5.590	0,7%
2012 <sup>d)</sup>	762.470	5.968	0,8%
2013	768.686	6.216	0,8%

<sup>a)</sup> Amtsinterne Fortschreibung der GWZ 87; Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen

<sup>b)</sup> Reinzugang = Gesamtzugang minus Abbrüche / Zusammenlegung / Nutzungsänderung

<sup>c)</sup> inkl. Sonderaktion 2006

<sup>d)</sup> Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.

Quelle: Statistisches Amt

**Tabelle 2: Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes seit 2004**

Unter Berücksichtigung von Abbrüchen, Zusammenlegungen und Nutzungsänderungen von Wohneinheiten war für die Berichtsjahre 2012 und 2013 insgesamt ein Reinzugang von über 12.000 Wohneinheiten zu verzeichnen (vgl. Tabelle 2).

	Wohnungsbestand								
Jahr	Wohn- einheiten gesamt	davon mit ... Wohnräumen (einschließlich Küche)							
		1 + 2		3		4		5 und mehr	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
2004	715.342	158.248	22,1%	207.849	29,1%	206.869	28,9%	142.376	19,9%
2005	719.628	158.934	22,1%	208.996	29,0%	208.188	28,9%	143.510	19,9%
2006 <sup>a)</sup>	734.397	162.302	22,1%	212.976	29,0%	212.240	28,9%	146.879	20,0%
2007	738.393	162.960	22,1%	213.380	28,9%	213.589	28,9%	148.464	20,1%
2008	742.820	163.578	22,0%	214.776	28,9%	215.009	28,9%	149.457	20,1%
2009	746.543	164.479	22,0%	215.873	28,9%	216.115	28,9%	150.076	20,1%
2010	750.512	165.395	22,0%	217.162	28,9%	217.284	29,0%	150.671	20,1%
2011	756.502	166.781	22,0%	218.904	28,9%	218.861	28,9%	151.956	20,1%
2012	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%

<sup>a)</sup> einschl. Sonderaktion 2006

<sup>b)</sup> Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 3: Wohnungsbestandsentwicklung nach Wohnungsgrößen seit 2004

Strukturell veränderte sich der Wohnungsbestand dabei in den Berichtsjahren kaum, wie schon in den vergangenen Jahren lag der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen bei rund 22 %, die 3- und 4-Raumwohnungen hatten jeweils einen Anteil von knapp 29 %, über 5 und mehr Räumen verfügten nur gut 20 % aller Wohneinheiten. Die absolute Zahl der Wohneinheiten stieg im Berichtszeitraum 2012/13 jeweils um rund 3.000 Wohneinheiten.

Jahr	Wohnungen gesamt	davon errichtet					
		1918 und früher		1919 bis 1948		1949 und später	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
2004	715.342	77.668	10,9%	75.748	10,6%	561.926	78,6%
2005	719.628	77.392	10,8%	75.418	10,5%	566.818	78,8%
2006 <sup>a)</sup>	734.397	71.337	9,7%	73.942	9,9%	589.118	80,2%
2007	738.393	71.159	9,6%	73.931	10,2%	593.303	80,4%
2008	742.820	71.129	9,6%	73.844	9,9%	597.847	80,5%
2009	746.543	70.747	9,5%	73.833	9,9%	601.963	80,6%
2010	750.512	70.603	9,4%	73.689	9,8%	606.220	80,8%
2011	756.502	70.357	9,3%	73.689	9,7%	612.456	81,0%
2012 <sup>b)</sup>	762.470	70.294	9,2%	73.510	9,6%	618.666	81,1%
2013	768.686	70.308	9,1%	73.379	9,5%	624.999	81,3%

<sup>a)</sup> einschl. Sonderaktion 2006

<sup>b)</sup> Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.

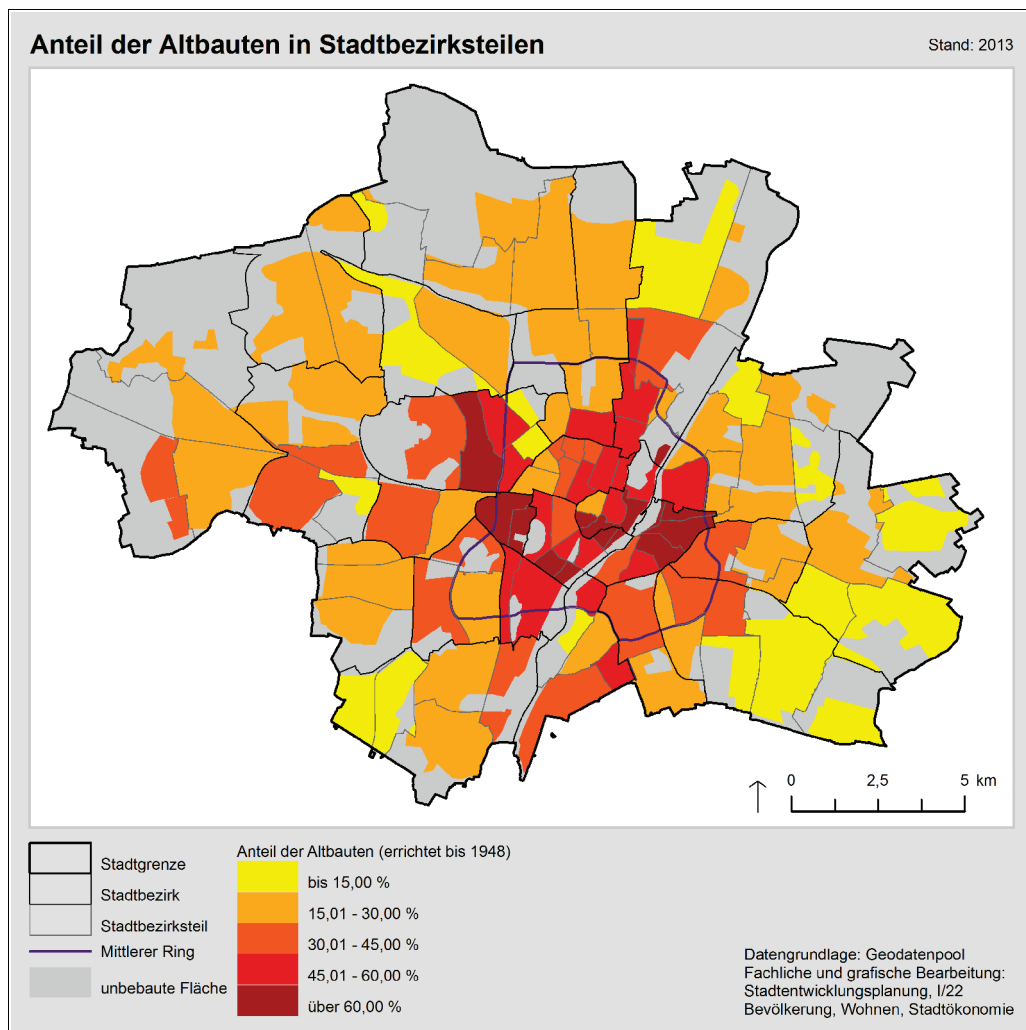
Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 4: Wohnungsbestandsentwicklung nach Baualter in München seit 2004

Der Zuwachs im Wohnungsbestand ist auch bei der Verteilung der Wohnungen nach Baualter erkennbar. Der Anteil der ab 1949 und später errichteten Wohnungen ist seit 2011 um 0,3 % auf 81,3 % gestiegen, gleichzeitig ging der Anteil älterer Wohnungen prozentual leicht zurück. Der geringe Anstieg der absoluten Zahlen in der Kategorie der 1918 und früher errichteten Wohnungen ist auf Umbaumaßnahmen zurückzuführen. Ältere Gebäude wurden vermehrt renoviert anstatt sie abzureißen (vgl. Tabelle 4).

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

Rund zwei Drittel der Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. Ca. 20 % des Münchner Wohnungsbestandes gehören Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsunternehmen und die Kommune halten jeweils ca. 5 % der Wohnungen im Bestand. Im Vergleich hierzu werden jedoch nur rund 24,8 % der Wohnungen auch von den jeweiligen Eigentümern bewohnt. Hier verdeutlicht sich, dass in München vor allem Privatpersonen als Vermieter auftreten und eine wichtige Rolle im Mietmarkt der Stadt spielen.



Karte 2: Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet bis 1948) 2013

## 2.2 Langfristige Siedlungsentwicklung

Mit dem Projekt Langfristige Siedlungsentwicklung werden Antworten auf den absehbaren Engpass bei den Siedlungsflächen gesucht. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, welche Planungsstrategien, die eine sozial ausgleichende Wohnungspolitik auf geeigneten Flächen weiterhin möglich machen, entwickelt werden können. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat hierzu verschiedene strategische Ansätze geprüft und gutachterlich untersuchen lassen.

Einerseits wurde die Strategie der Verdichtung bestehender Wohnquartiere, mit dem Ziel das Wohnungsangebot zu verbessern und die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität zu erhöhen, überprüft. Darüber hinaus erfolgte die Untersuchung einer stadt- und landschaftsverträglichen Siedlungs- und Freiraumentwicklung am Stadtrand sowie der Umstrukturierung gewerblich geprägter Stadtgebiete mit dem Ziel, in Gemengelage einen höheren Anteil an Wohnnutzung zu erreichen und die Umweltbedingungen sowie die Freiraumversorgung zu verbessern.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass die qualifizierte Verdichtung von Wohnsiedlungen der 1950er bis 1980er Jahre, aufgrund des relativ großen Potenzials für zusätzlichen Wohnraum sowie verfügbarer Umsetzungsinstrumente und der in diesem Bereich schon gesammelten Erfahrungen, hohe Priorität bei der Fortführung der Langfristigen Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren hat. Weiterhin stellt die städtebaulich-landschaftliche Entwicklung am Stadtrand des Münchner Nordostens einen weiteren wesentlichen Baustein der Langfristigen Siedlungsentwicklung dar. Dabei ist die Abstimmung und Kooperation mit den Nachbargemeinden wichtig. Darüber hinaus ist die Umstrukturierung ausgewählter Gewerbegebiete zu Quartieren, in denen neue Wohnformen Platz finden können, ein weiterer erfolgversprechender Ansatz.

In den nächsten Jahren will die Stadt München konkrete Umstrukturierungs- und Verdichtungsprojekte umsetzen. Ein Monitoring soll die laufenden Prozesse begleiten, weitere Potenziale erkunden und mit den aktuellen Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen abgleichen. Die Zwischenergebnisse werden voraussichtlich 2015 in einem Statusbericht dargestellt.

Parallel dazu steht in den Bereichen Mobilität, Freiraumplanung, Infrastruktur und Naturschutz weitere Grundlagenarbeit an. Außerdem erarbeitet die Stadt ein räumlich-gestalterisches Leitbild, für das es bereits eine Vorstudie gibt. Das Stadtentwicklungskonzept "Perspektive München" soll um ein räumliches Stadtentwicklungskonzept ergänzt werden. Die Zusammenarbeit mit der Region soll intensiviert werden.

## 2.3 Baurechtschaffung und SoBoN

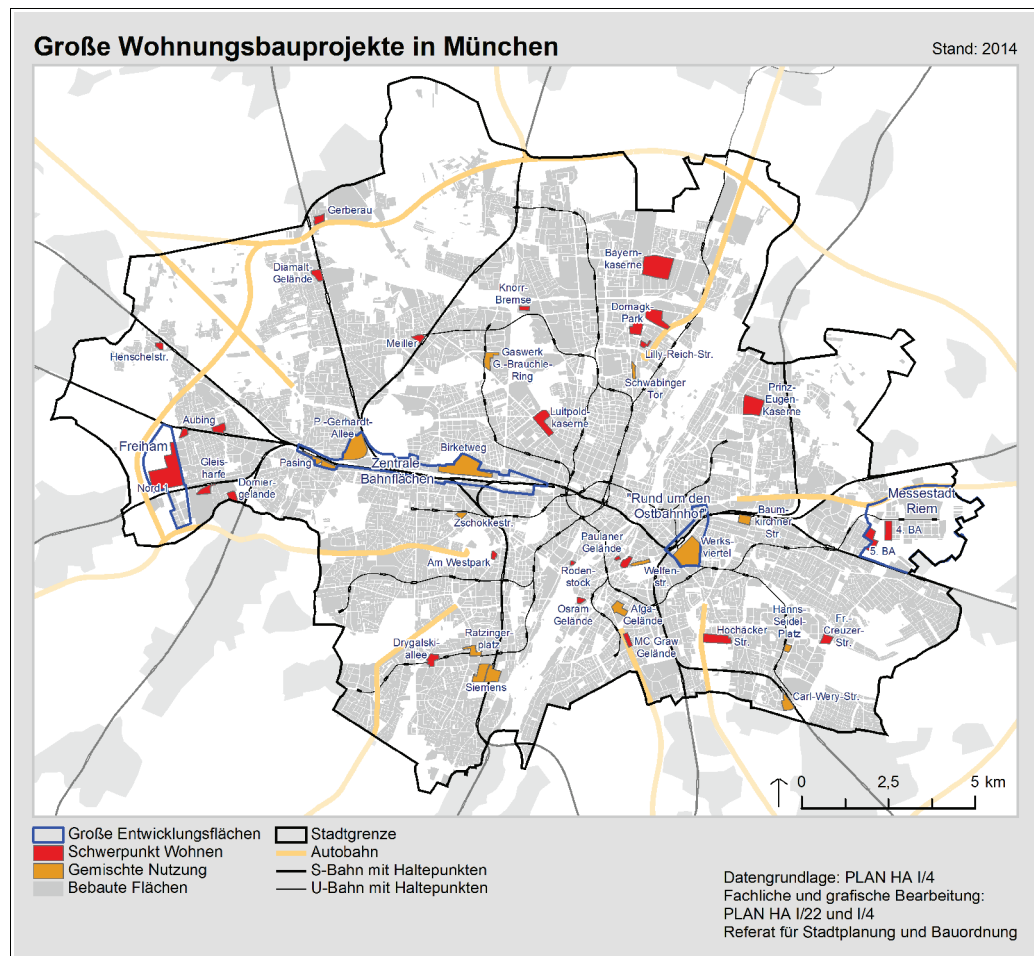
Im Berichtszeitraum 2012 – 2013 wurde Baurecht für insgesamt rund 6.400 Wohneinheiten geschaffen. Die im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ durch den Stadtrat beschlossene Zielzahl einer Baurechtschaffung von 3.500 Wohneinheiten pro Jahr wurde in den beiden letzten Jahren allerdings geringfügig unterschritten.

Jahr	Baurecht Ausweisung in Wohneinheiten
2004	2.303
2005	5.306
2006	6.385
2007	2.000
2008	994
2009	2.280
2010	3.633
2011	1.932
2012	3.258
2013	3.153
Ø 09-13 p. a.	2.851

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II

Tabelle 5: Baurechtsausweisung in München seit 2004

Betrachtet man den Durchschnitt der letzten 5 Jahre, so lässt sich eine Verbesserung um rund 700 Wohneinheiten pro Jahr von 2.168 Einheiten in den Jahren 2007 bis 2011 auf 2.851 Wohnungen feststellen. Für die nächsten Jahre wird von einem Anstieg der Baurechtsschaffungen ausgegangen, damit die Zielvorgabe dennoch erreicht werden kann (vgl. Tabelle 5).



Karte 3: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)

Baurecht wird in größerem Umfang in den kommenden Jahren in Entwicklungsgebieten (vgl. Karte 3), z.B. den verbliebenen Kasernenflächen, Freiham, in der Messestadt Riem bzw. den Umstrukturierungsgebieten beispielsweise in Obersendling ausgewiesen.

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



Jahr	Bindungs- verträge <sup>a)</sup>	Betroffene Wohnungen <sup>b)</sup>
2004	9	778
2005	14	1.111
2006	12	1.184
2007	4	135
2008	8	178
2009	9	295
2010	8	616
2011	8	148
2012	10	273
2013	19	882
insgesamt (seit 2004)	101	5600
Mittel (seit 2004)	10	560

<sup>a)</sup> bei der Neuausweisung von Baurecht (inkl. Baurechtsmehrungen)

<sup>b)</sup> 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/11

Tabelle 6: SoBoN-Bindungsverträge in München seit 2004

Unter der Bezeichnung "Sozialgerechte Bodennutzung" (SoBoN) hat die Landeshauptstadt München ein Instrument zur Mitfinanzierung städtebaulicher Planungen und damit auch zur Entlastung des städtischen Haushalts geschaffen. Die SoBoN leistet seit ihrer Einführung 1994 bis heute einen wesentlichen Beitrag zur zeitnahen Realisierung einer bedarfsgerechten und qualitativ anspruchsvollen Stadtplanung. Im Rahmen dieses Instruments wurden in den letzten 10 Jahren über 100 Bindungsverträge bei der Neuausweisung von Baurecht abgeschlossen (vgl. Tabelle 6).

## 2.4 Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Abbrüche

In den letzten 5 Jahren wurden durchschnittlich pro Jahr für rund 6.700 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. Lag die Zahl der genehmigten Wohneinheiten im Jahr 2009 auf unter 5.000 WE, ist die Zahl im Berichtszeitraum wieder deutlich auf über 7000 Wohnungen p.a. angestiegen, jedoch konnte der Hochpunkt aus dem Jahr 2011 mit über 8.400 genehmigten Wohneinheiten nicht wieder erreicht werden. Dabei nimmt die Genehmigungszahl von Mehrfamilienwohngebäuden kontinuierlich zu (vgl. Tabelle 7), was auch auf die begrenzte Flächenverfügbarkeit in der Stadt zurückzuführen ist.

Jahr	Baugenehmigungen					
	Wohnungen insgesamt absolut	Wohngebäude				
		insgesamt absolut	Ein- u. Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
			absolut	in %	absolut	in %
2004	6.669	1.675	1.170	69,9%	505	30,1%
2005	8.574	1.567	939	59,9%	628	40,1%
2006	7.188	1.567	1.077	68,7%	490	31,3%
2007	5.278	1.148	839	73,1%	309	26,9%
2008	5.731	1.343	874	65,1%	469	34,9%
2009	4.986	1.045	651	62,3%	394	37,7%
2010	5.435	1.282	856	66,8%	426	33,2%
2011	8.419	1.602	984	61,4%	618	38,6%
2012	7.549	1.119	669	59,8%	450	40,2%
2013	7.201	1.201	704	58,6%	497	41,4%

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

Quelle: Statistisches Amt

**Tabelle 7: Baugenehmigungen in München nach Gebäudetyp seit 2004**

Jahr	Landeshauptstadt		Umland-Landkreise								Umland	Region 14
	München (krfr. St.)	Anteil	Dachau	Ebers- berg	Erding	Fürsten- feldbruck	Freising	Lands- berg	München LK	Starn- berg	insge- samt	insge- samt
2004	6.665	45%	765	705	984	944	1.093	785	2.203	596	8.075	14.740
2005	8.527	58%	833	731	629	787	735	712	1.188	491	6.106	14.633
2006	7.529	49%	889	797	787	978	1.091	635	2.096	660	7.933	15.462
2007	5.271	47%	675	484	431	886	775	446	1.651	483	5.831	11.102
2008	5.730	54%	547	387	625	878	491	423	1.174	436	4.961	10.691
2009	5.462	51%	636	406	527	800	600	445	1.499	414	5.327	10.789
2010	5.402	47%	830	611	517	785	777	509	1.587	413	6.029	11.431
2011	8.448	57%	971	742	564	1.070	957	442	1.169	453	6.368	14.816
2012	7.559	54%	759	570	965	700	787	552	1.573	518	6.424	13.983
2013	7.199	50%	759	614	796	968	1.162	523	1.748	608	7.178	14.377

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

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

**Tabelle 8: Genehmigte Wohneinheiten in München und seinem Umland seit 2004**

In den Landkreisen im Umland ist die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in den Berichtsjahren 2012/13 weiter angestiegen. Im Jahr 2013 wurden im Umland für über 7.100 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, dies entspricht in etwa der Zahl der genehmigten Wohnungen in der Landeshauptstadt (vgl. Tabelle 8). Aufgrund geringfügiger Unterschiede bei den Erhebungsverfahren der statistischen Ämter, kommt es bei den Genehmigungszahlen für die Stadt München zu Abweichungen.

Einzel betrachtet lässt sich in den Landkreisen eine differenziertere Entwicklung ausmachen. Während die Landkreise Dachau und Landsberg am Lech 2013 weniger Wohneinheiten als im Vorjahr genehmigten, verzeichneten die übrigen Landkreise leichte bis mittelstarke Zuwächse.

Angesichts der zunehmenden Flächenknappheit innerhalb Münchens sowie der prognostizierten demographischen Entwicklung (laut der aktuellen Planungsprognose des Referats für Stadtplanung und Bauordnung +15 % bis 2030), ist zu erwarten, dass sich die Neubautätigkeit weiter erhöhen wird.

Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt spiegeln sich in steigenden Erstbezugsraten wider. Mit einer gewissen Verzögerung erfolgt dann ein zyklischer Anstieg der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen. Dieses Phänomen lässt sich auch in München beobachten: Die Erstbezugsraten steigen bereits seit dem Jahr 2006 stark an, mit einer Verzögerung von 5 Jahren setzt seit 2011 nun auch der stärkere Anstieg der Fertigstellungszahlen ein, die sich im Vergleich zu 2007 im Jahr 2013 fast verdoppelt haben (vgl. Abbildung 2).

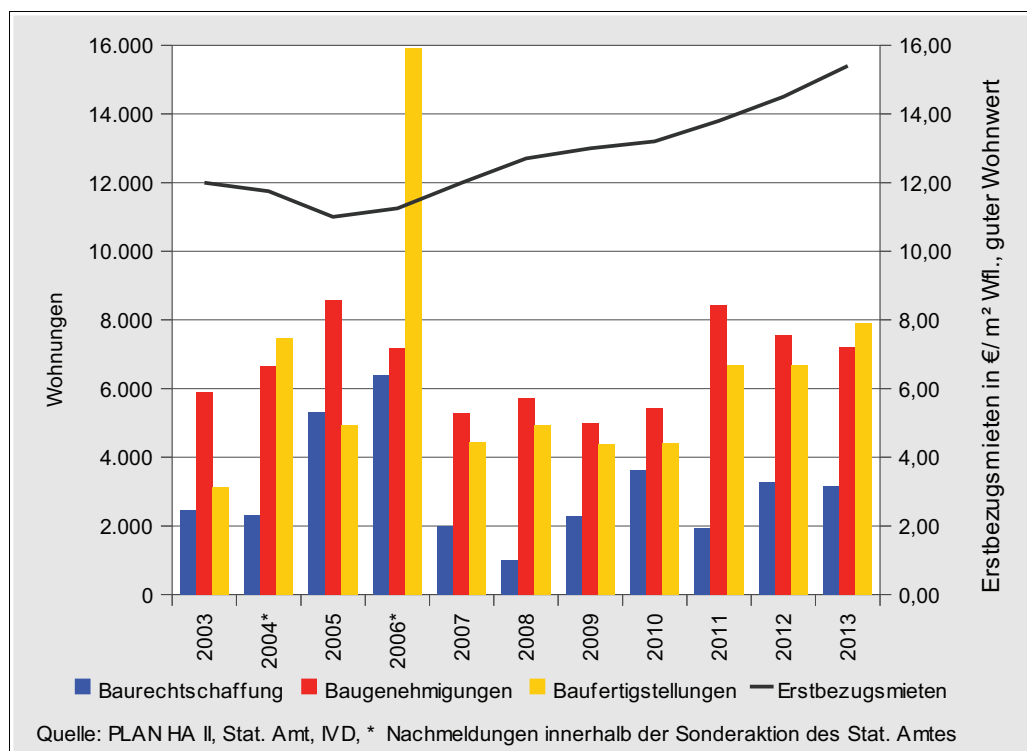


Abbildung 2: Baurechtschaffung, -genehmigung, -fertigstellung und Erstbezugsraten in München von seit 2003

Der Bauüberhang ist im Berichtszeitraum 2012/13 bei Gebäuden leicht gesunken (vgl. Tabelle 9), wobei die Zahl der Wohnungen im Vergleich zu 2011 insgesamt angestiegen ist. Auch dies ist auf die dichtere Bauweise aufgrund der begrenzten verfügbaren Flächen in München zu werten.

Jahr	Genehmigte, aber noch nicht begonnene		Im Bau, noch nicht unter Dach befindliche		Unter Dach befindliche (rohbaufertig)		Zusammen (Bauüberhang)	
	Gebäude	mit WE	Gebäude	mit WE	Gebäude	mit WE	Gebäude	mit WE
2004	4.047	11.851	1.841	6.459	856	3.734	6.744	22.044
2005	3.197	10.434	2.706	9.135	1.318	4.951	7.221	24.520
2006	2.185	6.834	1.611	5.551	856	3.273	4.652	15.658
2007	2.156	6.059	1.664	5.332	896	3.681	4.716	15.072
2008	2.663	8.313	1.541	6.429	897	3.771	5.101	15.366
2009	3.497	10.336	1.242	3.411	678	2.336	5.417	16.083
2010	4.422	12.726	1.008	2.709	622	1.739	6.052	17.228
2011	4.021	11.618	1.734	5.470	611	1.523	6.366	18.611
2012	3.667	12.541	2.094	7.084	504	1.450	6.265	21.075
2013	3.248	10.470	2.152	7.571	425	1.183	5.825	19.224

Hinweis: Die Zahlen schließen Wohn- und Nichtwohngebäude ein.  
Es werden nur Gebäudeneubauten berücksichtigt.  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tabelle 9: Bauüberhang in München seit 2004

Die Zahl der Wohnungen, die bereits im Bau befindlich sind, ist demgegenüber wieder gestiegen, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass in den nächsten beiden Jahren weiterhin mehr Fertigstellungen erfolgen.

Im Schnitt wurden in den beiden Jahren des Berichtszeitraumes rd. 7.300 Wohnungen p.a. fertiggestellt. Somit konnte die im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ genannte Bedarfszahl von 7.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr erreicht und sogar übertroffen werden (vgl. Tabelle 10).

Im geförderten Wohnungsbau hingegen hat sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zu den Vorjahren jedoch fast halbiert. Insbesondere die Fertigstellungszahlen von Wohnplätzen und Mietwohnungen nach EOF fielen dabei erheblich geringer aus als in den Vorjahren.

Aufgrund der Urteile des OLG Düsseldorf aus den Jahren 2007 und 2008 zum Vergaberecht konnten städtische Grundstücke in den folgenden drei Jahren nicht mehr den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ohne europaweite Ausschreibung überlassen werden. Mittlerweile ist dies wieder möglich, der Rückgang der Fertigstellungszahlen ist somit als Spätfolge dieser Urteile zu bewerten und es kann zukünftig wieder von einem Anstieg der Zahlen ausgegangen werden.

Jahr	Gesamt	Fertigstellungen (Zahl der Wohneinheiten <sup>a)</sup> )							
		geförderter Wohnungsbau							
		Gesamt	Anteil	davon: 1. Förderweg <sup>b)</sup>		KomPro <sup>d)</sup> (Allgemein, für Sozialbenachteiligte, Clearing)	EOF <sup>e)</sup>	München Modell (MM) Miete	MM Eigentum und/oder staatlich gefördert, SoBoN Eigentum, Eigenwohnungen, Zinsverbilligungsprogr.
				Mietwoh- nungen	Wohnplätze (LAP <sup>c)</sup> )				
2004	7.465 <sup>f)</sup>	1.711	13,4%	757			487	272	195
2005	4.952	869	17,5%	132			192	311	234
2006	15.908 <sup>g)</sup>	2.077	13,1%	446		144	854	404	157
2007	4.448	1.733	39,0%	117	211	264	589	286	266
2008	4.938	1.888	38,2%	0	402	237	759	221	269
2009	4.382	1.523	34,8%	0	0	241	571	149	562
2010	4.401	1.870	42,5%	0	588 <sup>h)</sup>	149	411	350	372
2011	6.671	2.195	32,9%		238	242	1.014	290	411
2012	6.685	1.116	16,7%		236 <sup>i)</sup>	189	555	28	108
2013	7.904	916	11,6%		49	324	413	16	114

<sup>a)</sup> Einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden.

<sup>b)</sup> 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

<sup>c)</sup> Landesaltenplan, ausgelaufen zum 31.12.2006

<sup>d)</sup> Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

<sup>e)</sup> Einkommensorientierte Förderung

<sup>f)</sup> davon 3.450 Wohnungen aus Vorjahren (statistischer Überhang)

<sup>g)</sup> davon 11.640 Wohnungsnachmeldungen vergangener Jahre aus Sonderaktion

<sup>h)</sup> Studenten-Wohnplätze

<sup>i)</sup> davon 212 Studenten-Wohnplätze und 24 Wohnplätze für Behinderte

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 10: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2004

Bei den im den letzten zwei Jahren fertiggestellten Wohneinheiten handelt es sich meist um kleine Wohnungen und Appartements mit ein oder zwei Räumen, das sind rund 35 % aller fertiggestellten Wohnungen. Der Anteil der fertiggestellten Eigentumswohnungen liegt knapp unter 50 % (vgl. Tabelle 11). Die tatsächliche Zahl der Eigentumswohnungen könnte etwas höher liegen, weil diese freiwillige Angabe in den Bauanträgen nicht von jedem Bauherrn, der Eigentumswohnungen baut, angekreuzt wird.

Jahr	Ins- gesamt	davon: mit 1 und 2 Räumen <sup>a)</sup>		mit 3 Räumen		mit 4 Räumen		mit 5 und mehr Räumen		Fertiggestellte Eigentums- wohnungen <sup>b)</sup>	
	WE	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil
2004	7.465	1.230	16,5%	1.964	26,3%	2.169	29,1%	2.102	28,2%	2.260	30,3%
2005	4.952	833	16,8%	1.341	27,1%	1.511	30,5%	1.267	25,6%	3.092	62,4%
2006 <sup>c)</sup>	15.908	1.781	11,2%	4.756	29,9%	5.106	32,1%	4.263	26,8%	8.248	51,8%
2007	4.448	765	17,2%	1.303	29,3%	1.298	29,2%	1.082	24,3%	2.501	56,2%
2008	4.938	784	15,9%	1.445	29,3%	1.459	29,5%	1.250	25,3%	2.478	50,2%
2009	4.382	981	22,4%	1.359	31,0%	1.259	28,7%	794	18,1%	2.244	51,2%
2010	4.401	943	21,4%	1.342	30,5%	1.207	27,4%	909	20,7%	2.692	61,2%
2011	6.671	1.534	23,0%	1.955	29,3%	1.728	25,9%	1.454	21,8%	2.982	44,7%
2012	6.685	2.306	34,5%	1.979	29,6%	1.464	21,9%	936	14,0%	3.074	46,0%
2013	7.904	2.702	34,2%	2.044	25,9%	1.699	21,5%	1.459	18,5%	3.807	48,2%

<sup>a)</sup> Räume einschließlich Küche  
<sup>b)</sup> freiwillige Angaben in den Bauanträgen; die tatsächliche Zahl der ETW dürfte größer sein  
<sup>c)</sup> inkl. 11.640 Nachmeldungen Wohnungen  
Hinweis: Wohnungen in allen Gebäuden  
Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 11: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe in München seit 2004

Ein Viertel der Wohnungen verfügen über drei Räume, hier ist ein Rückgang von fast 5 % im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum zu beobachten. Große Wohnungen mit vier bzw. fünf und mehr Räumen machen jeweils rund 20 % der Fertigstellungen aus. Seit 2009 ist ein Strukturwandel zu beobachten: wurden in früheren Jahren häufiger große Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (um 25 %) fertiggestellt, so sinkt mit der Zeit die Anzahl der Räume immer weiter, während die Zahl der kleinen Wohnungen steigt. Der Anteil der Wohnungen mit drei Räumen bleibt hier als „mittlere“ Größe im zeitlichen Verlauf relativ stabil (vgl. Abbildung 3).

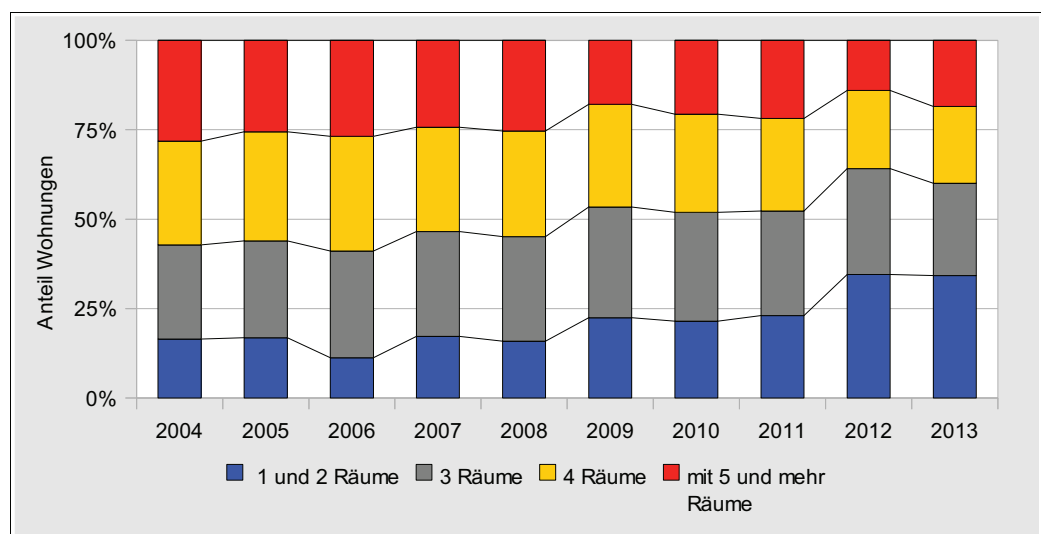


Abbildung 3: Neu errichtete Wohneinheiten nach Raumzahl seit 2004

Die Anfangsrenditen in München lagen 2012 und 2013 mit 3,8 % niedriger als in den Vorjahren und sinken wegen der hohen Preise weiter. Im Städtevergleich belegt München damit den letzten Platz, allerdings auf ähnlichem Niveau gefolgt von den Städten Hamburg und Stuttgart, die nach München die höchsten Erstbezugsmieten in Deutschland verzeichnen (vgl. Tabelle 12). Die steigenden Kaufpreiskriterien zeigen die Bereitschaft der Investoren, immer höhere Kaufpreise im Verhältnis zu den erzielbaren Mieten zu bezahlen. Dies ist ein deutschlandweites Phänomen, dass sich wiederum auf die günstige Zinssituation zurückzuführen ist: Sinken die Finanzierungskosten, kann ein höherer Kaufpreis bezahlt werden. Die Flucht in sichere Anlageformen im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise ist ein zusätzlicher Preistreiber auf dem Immobilienmarkt.

Stadt	Jahresnettokaltmiete <sup>a)</sup> (Kaufpreisfaktor in Jahren)					Anfangs-Rendite <sup>b)</sup> (= 1/ Kaufpreisfaktor)				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Berlin <sup>c)</sup>	13,50	13,50	13,50	14,50	15,00	7,4%	7,4%	7,4%	6,9%	6,7%
Hamburg	14,90	15,00	15,70	16,00	17,40	6,7%	6,7%	6,4%	6,3%	5,7%
<b>München</b>	<b>18,50</b>	<b>19,00</b>	<b>21,00</b>	<b>26,00</b>	<b>26,50</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>
Köln	13,00	13,00	14,00	15,00	16,00	7,7%	7,7%	7,1%	6,7%	6,3%
Frankfurt a. M.	14,50	15,00	15,50	16,00	16,00	6,9%	6,7%	6,5%	6,3%	6,3%
Essen	10,00	11,50	11,50	12,00	12,50	10,0%	8,7%	8,7%	8,3%	8,0%
Dortmund	11,50	11,00	11,50	12,00	12,50	8,7%	9,1%	8,7%	8,3%	8,0%
Stuttgart	k.A.	k.A.	19,00	20,50	20,50	k.A.	k.A.	5,3%	4,9%	4,9%
Düsseldorf	12,50	13,00	14,50	16,00	17,00	8,0%	7,7%	6,9%	6,3%	5,9%
Bremen	11,50	10,50	11,00	13,00	12,00	8,7%	9,5%	9,1%	7,7%	8,3%
Duisburg	11,50	11,50	13,00	12,50	12,50	8,7%	8,7%	7,7%	8,0%	8,0%
Hannover	11,00	9,50	11,00	14,00	13,00	9,1%	10,5%	9,1%	7,1%	7,7%
Leipzig	10,50	10,00	10,20	11,00	12,50	9,5%	10,0%	9,8%	9,1%	8,0%
Nürnberg	14,50	14,37	14,90	15,25	15,90	6,9%	7,0%	6,7%	6,6%	6,3%
Dresden	11,00	11,00	12,00	12,00	13,00	9,1%	9,1%	8,3%	8,3%	7,7%
<b>Mittelwert</b>	<b>12,74</b>	<b>12,71</b>	<b>13,89</b>	<b>15,05</b>	<b>15,49</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,5%</b>

<sup>a)</sup> Fertigstellung ab 1949

<sup>b)</sup> Es wird unterstellt, dass die Jahresnettokaltmiete den Ertrag darstellt. Der Kaufpreisfaktor drückt aus, wie viele Jahre diese Miete gezahlt werden muss, um das Gebäude zu finanzieren. Es ist lediglich eine Näherungsbetrachtung.

<sup>c)</sup> Berlin-West

Quelle: IV-Wohnimmobilienpreisspiegel

Tabelle 12: Investitionsbedingungen im Städtevergleich seit 2009

Wie bereits erläutert, stieg die Zahl der Fertigstellungen in der Landeshauptstadt seit 2011 gegenüber den Vorjahren deutlich an (vgl. Tabelle 13). Bei Betrachtung der Wohngebäude nach Größe fielen die strukturellen Veränderungen jedoch eher gering aus. Ähnlich wie in den vergangenen Jahren entfielen rd. zwei Drittel der Fertigstellungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, ein Drittel auf Mehrfamilienhäuser.

Hinsichtlich der fertiggestellten Wohnungen sind im langjährigen Mittel ebenfalls kaum strukturelle Veränderungen zu beobachten: weiterhin befinden sich etwa 85 % der neu fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Abweichungen konnten nur in den Jahren 2009 und 2010 festgestellt werden, hier lag die Zahl bei rd. 90 %.

In den letzten zwei Jahren verlief die Entwicklung der Baufertigstellungen im Umland sehr unterschiedlich. Insgesamt ist die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten im gesamten Umland wie auch in der Region 14 rückläufig, wobei die einzelnen Landkreise differenziert zu betrachten sind.



Jahr	Wohngebäude									
	insgesamt		Ein- u. Zweifamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen	
	absolut	absolut	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
2004 <sup>a)</sup>	1.746	6.904	1148	65,8%	1.244	18,0%	598	34,2%	5.660	82,0%
2005	1.090	4.655	706	64,8%	768	16,5%	384	35,2%	3.887	83,5%
2006 <sup>b)</sup>	3.360	15.908	2175	64,7%	2.295	14,4%	1.185	35,3%	13.613	85,6%
2007	945	4.181	624	66,0%	659	15,8%	321	34,0%	3.522	84,2%
2008	992	4.781	611	61,6%	655	13,7%	381	38,4%	4.126	86,3%
2009	678	3.977	336	49,6%	362	9,1%	342	50,4%	3.615	90,9%
2010	712	4.401	443	62,2%	461	10,5%	269	37,8%	3.940	89,5%
2011	1.518	6.671	1002	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%

<sup>a)</sup> einschl. Nachmeldungen vergangener Jahre  
<sup>b)</sup> einschl. Sonderaktion 2006

Quelle: Statistisches Amt

Achtung Basis: Wohnungen in Wohngebäuden ≠ Basis in Tab. 7 Baugenehmigungen, dort Wohnungen in allen Gebäuden

**Tabelle 13: Entwicklung der fertiggestellten neuen Wohngebäude nach Typ in München seit 2004**

Jahr	Landeshauptstadt		Umland-Landkreise								Umland	Region 14
	München Krfr. St.	Anteil	Dachau	Ebers- berg	Erding	Fürsten- feld- bruck	Frei- sing	Lands- berg	München LK	Starn- berg	WE insg.	WE insg.
2004	7.375	49%	913	658	1.029	853	1.311	739	1.429	682	7.614	14.989
2005	4.957	41%	746	794	759	974	839	624	1.958	383	7.077	12.034
2006	15.629	69%	639	767	659	923	966	688	1.864	533	7.039	22.668
2007	4.520	39%	731	622	747	706	907	773	1.983	598	7.067	11.587
2008	4.861	49%	519	483	430	843	618	381	1.341	388	5.003	9.864
2009	4.253	45%	400	445	559	857	586	457	1.535	305	5.144	9.397
2010	3.861	45%	719	521	418	597	733	341	1.118	293	4.740	8.601
2011	5.956	49%	808	408	736	833	733	442	1.809	411	6.180	12.136
2012	6.020	54%	751	661	507	884	794	420	740	334	5.091	11.111
2013	7.697	60%	554	671	546	850	827	492	1.488	414	5.145	12.842

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

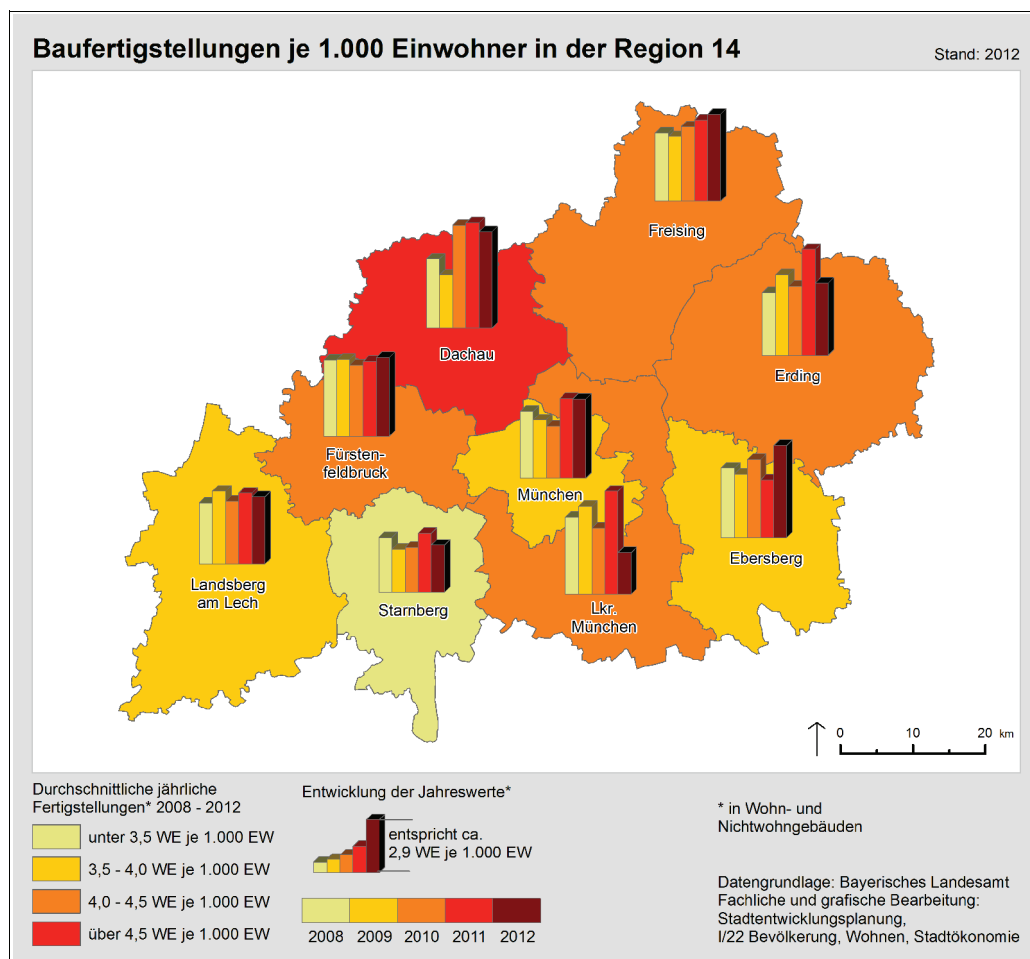
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tabelle 14: Entwicklung der fertiggestellten Wohneinheiten in München und seinem Umland seit 2004

So konnten z.B. die Landkreise Ebersberg, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg und Starnberg ihre Fertigstellungszahlen steigern, während die Landkreise Dachau, Erding und München einen starken Rücklauf zu verzeichnen haben. Der Beitrag der Landeshauptstadt München an den Wohnungsfertigstellungen lag im Mittel der letzten Jahre bei ca. 50 % und ist im Jahr 2013 auf über 80 % angestiegen (vgl. Tabelle 14).

Beim Vergleich der Fertigstellungszahlen mit der Einwohnerzahl spiegelt sich die unterschiedliche Entwicklung der letzten Jahre in den Landkreisen der Planungsregion 14 wider: Im Landkreis Dachau wurden zwischen 2008 und 2012 im Schnitt mehr als 4,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr fertiggestellt. Im Landkreis Starnberg hingegen liegen die durchschnittlichen Fertigstellungszahlen mit 2,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr deutlich niedriger (vgl. Karte 4).

Der Landkreis Freising konnte seine Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren kontinuierlich steigern, während die übrigen Landkreise größere Schwankungen zu verzeichnen hatten. In den Landkreisen Landsberg und Fürstenfeldbruck verlief die Entwicklung der Fertigstellungszahlen seit 2008 weitestgehend konstant.



Karte 4: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region 14 von 2008 bis 2012

Die Zahl der Abbrüche in der Landeshauptstadt stieg im Berichtszeitraum 2012/13 stark an und hat sich im Jahr 2013 mehr als verdoppelt. Dies ist auf Änderungen im Erhebungsverfahren zurückzuführen. Seit dem Jahr 2012 werden auch Wohnheime mit in die Statistik mit aufgenommen, weshalb sich die Zahlen mit den Vorjahreszahlen nur bedingt vergleichen lassen. Im Jahr 2013 wurden sehr viele kleine Wohneinheiten in Wohnheimen, insbesondere im Olympischen Dorf abgerissen, was die ungewöhnlich hohe Zahl in diesem Jahr erklärt (vgl. Tabelle 17).

Jahr	Abbrüche	Wohnungsbestand	in %
2004	805	715.342	0,11%
2005	666	719.628	0,09%
2006 <sup>a)</sup>	1.139	722.741	0,16%
2007	452	738.393	0,06%
2008	511	742.820	0,07%
2009	638	746.562	0,09%
2010	432	750.531	0,06%
2011	681	756.385	0,09%
2012 <sup>b)</sup>	717	762.353	0,09%
2013 <sup>c)</sup>	1.688	768.686	0,22%

<sup>a)</sup> Sonderaktion des Statistischen Amtes

<sup>b)</sup> ab 2012 inkl. Wohnheime, Daten mit den Vorjahren nur bedingt vergleichbar

<sup>c)</sup> 2013 sehr hohe Abrisszahlen bei Wohnheimen (insbes. Olympisches Dorf)

Quelle: Statistisches Amt + Berechnungen Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I

Tabelle 15: Entwicklung der Abbrüche von Wohnungen in München seit 2004

## 2.5 Tendenzen in den Wohnungsteilmärkten

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

Der Grundstücksmarkt zeigt als Frühindikator für den Wohnungsmarkt weiterhin deutliche Anzeichen einer zunehmenden Anspannung. Nach Einschätzung der Expertinnen und Experten hat sich der Münchner Markt gegenüber 2011 nochmals weiter angespannt. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum wird mittlerweile für alle Segmente eine noch stärkere Anspannung konstatiert. In den Umlandkreisen hat sich nach der Experteneinschätzung die Situation ebenfalls weiter angespannt (siehe Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt München 2013 unter <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungsmarkt.html>).

Die hohen Steigerungen der Anspannung vor allem im Bereich einfacher und mittlerer Wohnwerte fallen besonders ins Auge, hier ergeben sich die größten Differenzen seit 2011. Unabhängig vom Wohnwert wird die Anspannung am Immobilienmarkt von den Expertinnen und Experten auf ähnlich hohem Niveau gesehen, wobei die geringste Anspannung bei Immobilien mit sehr gutem Wohnwert eingeschätzt wird (vgl. Abbildung 4).

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

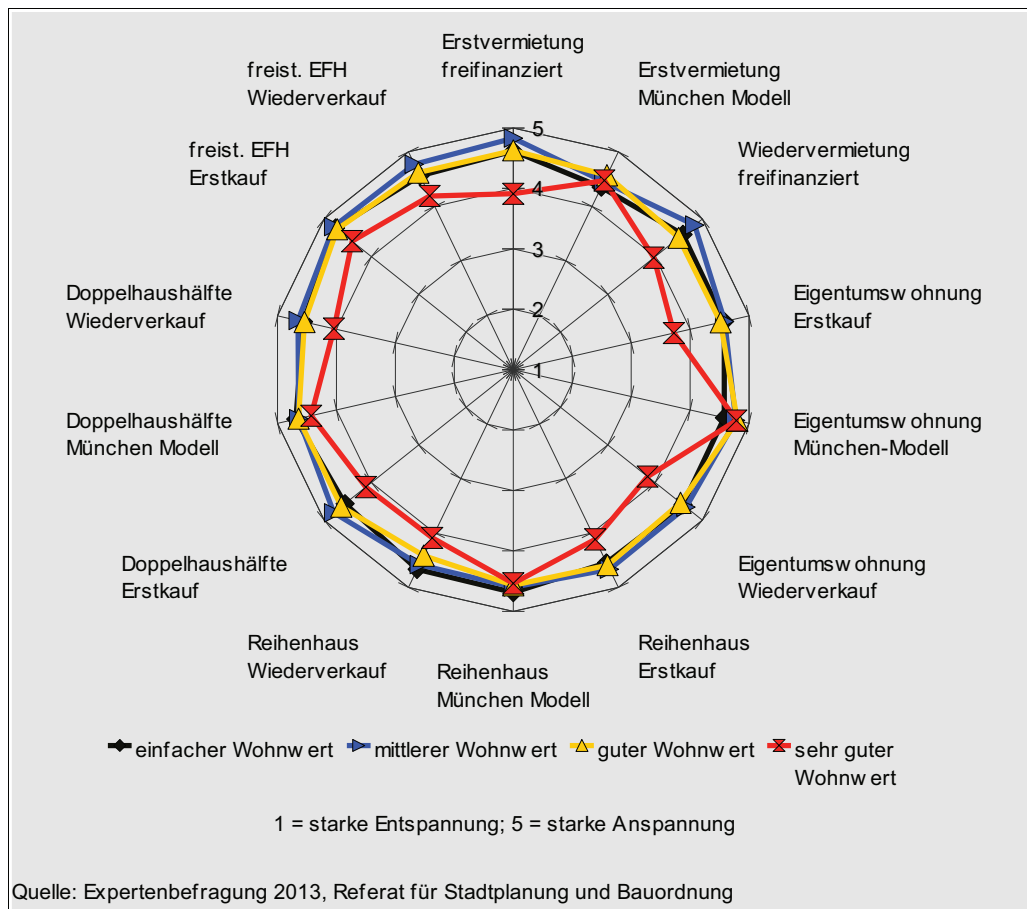


Abbildung 4: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten in München 2013

Voraussetzung für die Umwandlung in Wohneigentum ist die Erteilung einer so genannten Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 WEG. Die Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist Tabelle 16 zu entnehmen. Anfang 2014 wurde von der Bayerischen Staatsregierung eine Verordnung zum Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum erlassen (vgl. Kap. 8.3). Zukünftig ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten genehmigungspflichtig.

Für den Berichtszeitraum 2012 und 2013 ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen wieder angestiegen und erreicht 2013 wieder einen Spitzenwert ähnlich den Werten zwischen 2004 und 2006. In der Statistik werden jedoch nur Fälle aufgeführt, in denen das bestehende Gebäude mindestens 5 abgeschlossene Wohnungen aufweist.

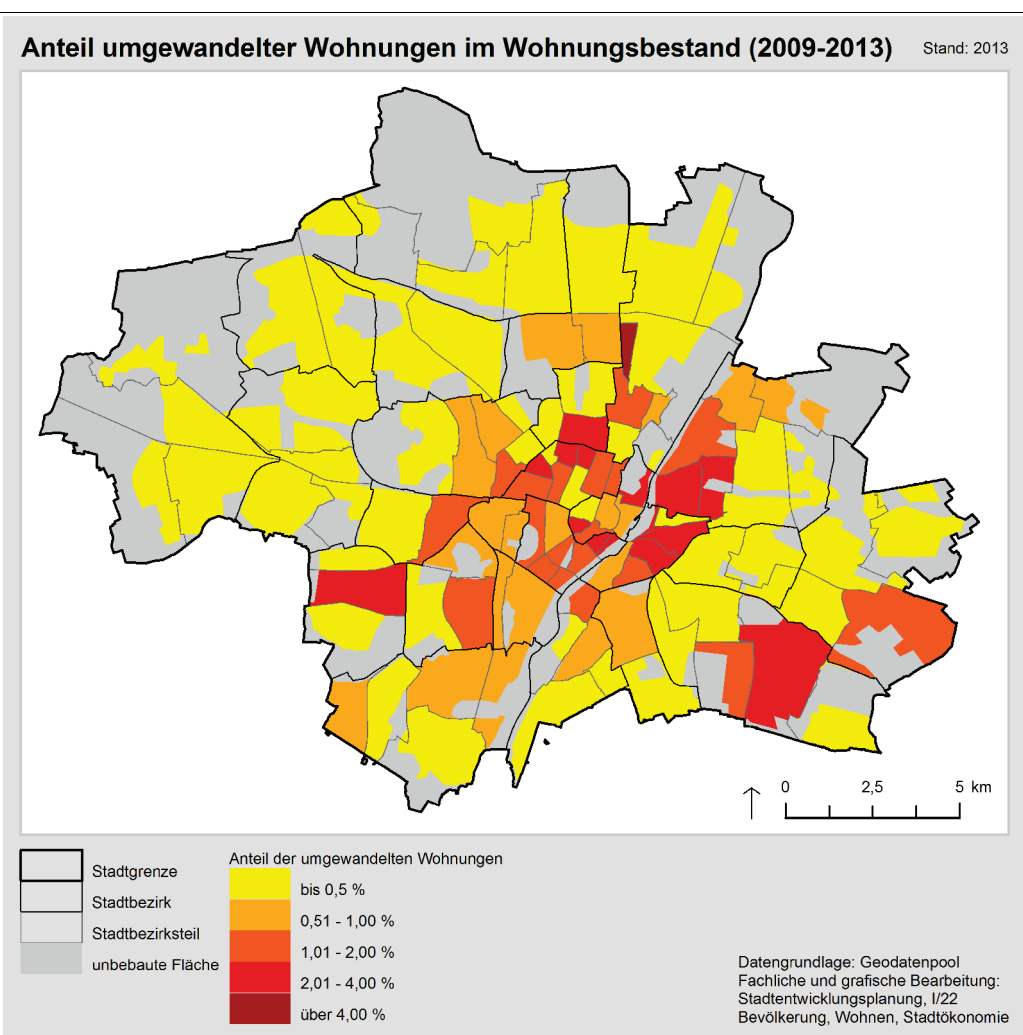
Aus der Tabelle 16 kann nicht unmittelbar auf die Zahl der tatsächlich erfolgten Umwandlungen geschlossen werden. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zunächst nur die juristische Voraussetzung für eine Umwandlung. Älteren Untersuchungen zufolge sind aber rund drei Jahre nach Ausstellung der Bescheinigung ca. 90 % der Wohnungen auch tatsächlich umgewandelt. Ein kleiner Teil der Eigentümer beantragt folglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung nur vorsorglich und verzichtet nach Erhalt dieser vorläufig auf den Vollzug der Aufteilung im Grundbuch (z.B. bei beabsichtigter Aufteilung der Wohnungen auf mehrere Kinder der Eigentümerin / des Eigentümers).

Jahr	Bestandsgebäude <sup>a)</sup>	
	Anträge	Wohneinheiten
2004	115	2.634
2005	117	2.899
2006	108	2.795
2007	88	1.611
2008	76	1.998
2009	66	1.328
2010	59	978
2011	40	1.108
2012	68	1.647
2013	127	2.685

<sup>a)</sup> zum Zeitpunkt der Bescheinigung bereits bestehende Gebäude, mit wenigstens fünf abgeschlossenen Wohnungen

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV

Tabelle 16: Abgeschlossenheitsbescheinigungen für bestehende Wohnungen seit 2004



Karte 5: Anteil der 2009 – 2013 umgewandelten Wohnungen im Bestand

Aus Karte 5 wird ersichtlich, dass das Umwandlungsgeschehen in München teilsräumlich stark variiert. Es konzentriert sich eher auf innerstädtische Bezirksteile mit einzelnen Ausnahmen am Stadtrand. Die prozentual meisten Umwandlungsaktivitäten in den letzten 5 Jahren (über 4 % der Bestandswohnungen betreffend) sind in Neufreimann registriert wurden. Zwischen 2 – 4 % an umgewandelten Wohnungen verzeichnen die Wohnungsbestände in Haidhausen, im Hackenviertel, in Schwabing, in Bogenhausen, Neuhausen, am Gärtnerplatz und Neuperlach.

Gesamtstädtisch betrachtet wurden im Zeitraum 2009-2013 rd. 0,9 % der heutigen Bestandswohnungen (in Gebäuden mit wenigstens fünf abgeschlossenen Wohnungen) in Eigentumswohnungen umgewandelt.

## 2.6 Baugenossenschaften und Baugemeinschaften

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

Besonders bemerkenswert ist, dass bei den neuen genossenschaftlichen Wohnprojekten in der Regel nicht nur sozial, sondern auch energetisch vorbildliche Lösungen angestrebt werden, die deutlich die gesetzlichen Anforderungen überschreiten und so neue konzeptionelle Ansätze aufzeigen. In der Vergangenheit wurde von der Stadt München stets um die verstärkte Erstellung preisgünstiger Miet- und Eigentumsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken durch Genossenschaften und Baugemeinschaften geworben.

	Bezugsfertige WE in Genossenschaften			
	gesamt	davon freifinanziert	davon gefördert	Vorhaben
Zeitraum 2004-2008	335	87	248	6
Zeitraum 2009-2013	115	57	58	4

Tabelle 17: Fertiggestellte Wohneinheiten in Genossenschaften seit 2004

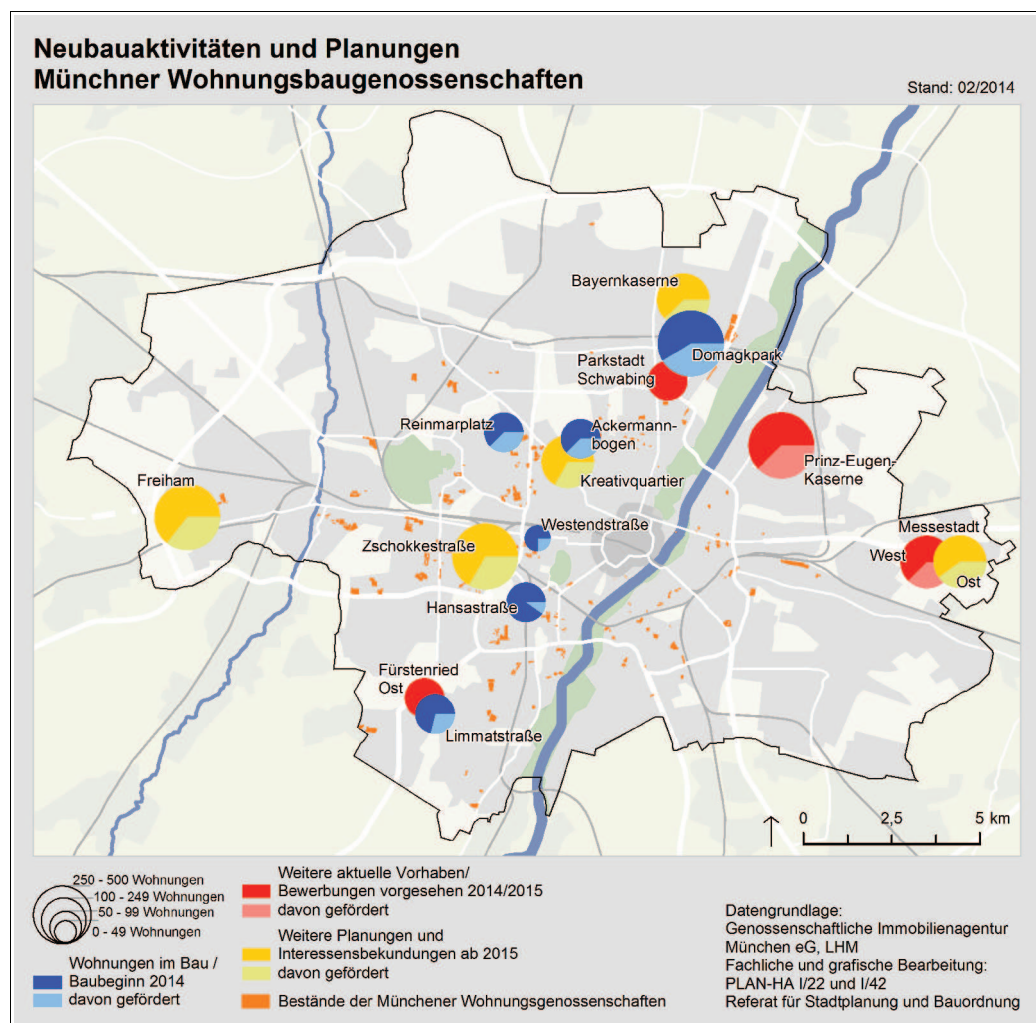
	Bezugsfertige WE in Baugemeinschaften			
	gesamt	davon freifinanziert	davon gefördert	Vorhaben
Zeitraum 2004-2008	211	155	56	14
Zeitraum 2009-2013	158	136	22	8

Tabelle 18: Fertiggestellte Wohneinheiten in Baugemeinschaften seit 2004

Bei der Ausschreibung von Wohnbauflächen in den großen städtischen Siedlungsgebieten wird ein Anteil von 20 % bis 40 % der Gesamtfläche für Genossenschaften und Baugemeinschaften vorgesehen. Außerdem werden für Haushalte mit niedrigem Einkommen Genossenschaftsanteile mit bis zu 750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche über zins- und tilgungsfreie Darlehen gefördert. Seit 2004 konnten rd. 450 Wohneinheiten im genossenschaftlichen Wohnungsbau fertiggestellt werden, davon wurden mehr als zwei Drittel der Wohnungen gefördert (vgl. Tabelle 17).

Durch Baugemeinschaften wurden in den letzten 10 Jahren über 350 Wohneinheiten fertiggestellt, davon waren fast 80 % der Wohnungen freifinanziert (vgl. Tabelle 18).

Mit der Weiterentwicklung und Ausweitung der bisherigen Einkommensgrenze nach den Bayerischen Wohnraumförderbestimmungen durch die Stadt im Förderprogramm München Modell haben über 60 % der Münchner Haushalte die Möglichkeit, Förderprogramme in Anspruch zu nehmen. Dies soll auch den Genossenschaften und Baugemeinschaften helfen, ihre Wohnungsbautätigkeit voranzubringen.



Karte 6: Neubauaktivitäten u. Planungen Münchner Wohnungsbaugenossenschaften

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



Darüber hinaus wurde vom Stadtrat beschlossen, eine externe Beratungsstelle zur Unterstützung von Bautätigkeiten von Baugemeinschaften und Baugenossenschaften einzurichten. Mit dieser Maßnahme soll dem Trend zum gemeinschaftlichen Bauen Rechnung getragen werden. Die Beratung soll sich an Einzelpersonen, Organisationen und Initiativen, die gemeinschaftsorientierte Neubauvorhaben auf städtischen Planungsgebieten verwirklichen wollen, richten.

Interessierte sollen im Rahmen der Beratung kostenlos Hilfestellung zu möglichen Organisationsformen sowie zu Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit erhalten. Die Beratungsstelle hat dabei eine Vermittlerfunktion, indem sie Kontakte zu den mit der Ausschreibung, Vergabe und Förderung befassten Dienststellen der Stadt und anderen Akteuren herstellt und pflegt. Die Mitbauzentrale München - Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen befindet sich in der Schwindstraße 1 und ist seit 1. Oktober 2014 geöffnet.

### 3 Energieeffizienz und Wohnen

Die Landeshauptstadt München hat sich mit ihrer Mitgliedschaft beim Klima-Bündnis e.V. den Zielen dieses europaweiten Netzwerkes verpflichtet, kontinuierlich die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 10 % alle fünf Jahre zu senken. Dabei soll u.a. eine Halbierung der Pro-Kopf-Emissionen bis spätestens 2030 erreicht werden. Zugleich bedeutet die Teilnahme der Landeshauptstadt München am Covenant of Mayors, die Ziele der EU „20–20–20“ auf ihrem territorialen Gebiet zu erreichen. Danach sollen die Treibhausgas-Emissionen bis 2020 mindestens um 20 % gegenüber dem Referenzjahr 1990 sinken, 20 % des Endenergieverbrauchs aus erneuerbaren Energien stammen sowie eine Effizienzsteigerung von 20 % erreicht werden.

Der Münchner Wohnungsbausektor muss dazu seinen Beitrag mit Maßnahmen im Neubau und in den Bestandsgebieten leisten.

Die Entwicklung der Energiepreise und damit auch der Wohnnebenkosten führt vor allem in wirtschaftlich starken Ballungsräumen wie München zu einer erheblichen zusätzlichen Belastung weiterer Bevölkerungskreise: Bei bereits hohem Niveau der Kaltmieten wird durch steigende Betriebskosten für eine Vielzahl von Haushalten bezahlbares Wohnen zu einer zentralen Frage. Finanzielle Belastungen entstehen für viele Haushalte jedoch auch aus der (energetischen) Modernisierung der Gebäude, die in Form der Modernisierungsumlage die Nettokaltmiete steigen lässt.

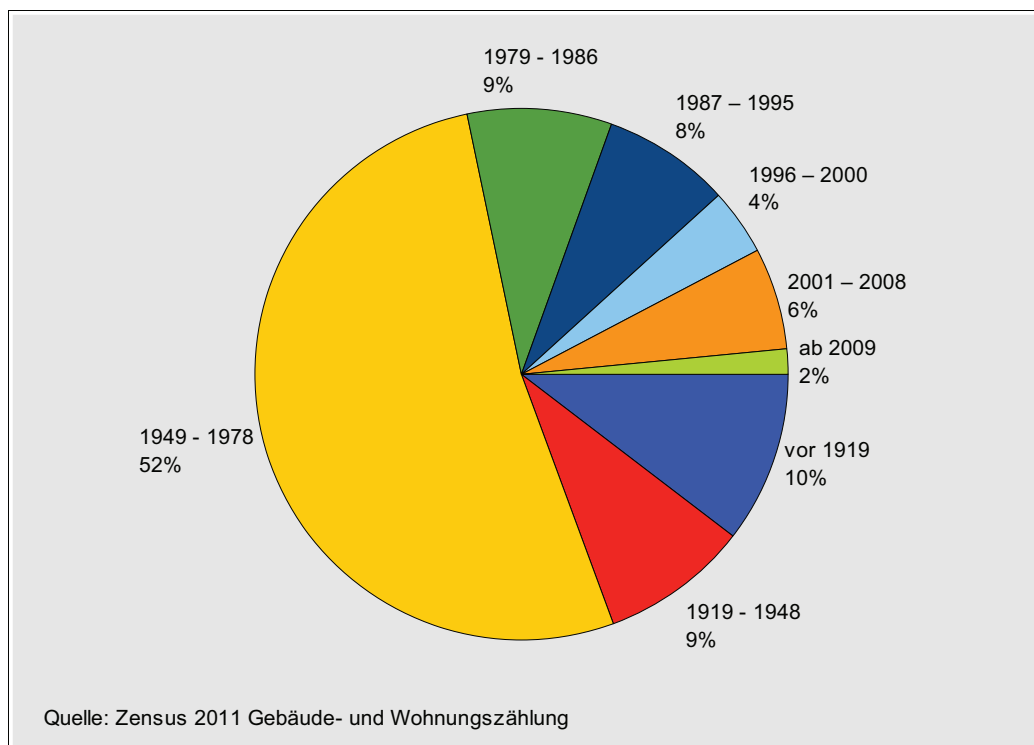


Abbildung 5: Baualtersklassen von Gebäuden mit Wohnungen in München, Anteil der Wohnungen je Baualtersklasse 2011

Für das Erreichen der Münchner Klimaschutzziele kommt der Sanierung des Wohnungsbestandes eine entscheidende Rolle zu. In München wurden seit 2002 (Einführung der EnEV) nur rund 0,4 % des gesamten Wohnungsbestandes jährlich als Neubau auf einem vom Gesetzgeber definierten energetischen Niveau erstellt. Gleichzeitig befinden sich rund 60 % der Münchner Wohnungen in Gebäuden, die vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt wurden. Die KfW fördert im Programm „Energieeffizient Sanieren“ energetische Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden, die vor dem 01.01.1995 errichtet wurden. In München würde das einen Anteil an Wohnungen in Wohngebäuden von über 80 % bzw. von Wohnungen in allen Gebäuden von 69 % (vgl. Abbildung 5) betreffen.

Die Inanspruchnahme der KfW-Programme in München ist in Tabelle 19 dargestellt. Vor allem das Neubauprogramm „Energieeffizient Bauen“ erfreut sich steigender Beliebtheit. Die KfW fördert darin 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 (70, 55, 40) und Passivhäuser, die jeweils besser als der Neubaustandard (Effizienzhaus 100) sein müssen. Gemessen an der Zahl der Baugenehmigung in den Berichtsjahren 2012/2013, erreicht die KfW-Förderung damit einen Anteil von etwa 54 % des Münchner Wohnungsneubaus.

Programm	Energieeffizient Bauen		Energieeffizient Sanieren				
	Jahr	Mio. Euro	geförderte WE	Effizienzhaus		Einzelmaßnahmen	
				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

Quelle: Förderreport KfW Bankengruppe, Jahre 2009 - 2013, [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

Tabelle 19: Inanspruchnahme der KfW-Energieeffizienz-Programme in München

Die Auswertung der Münchner Expertenbefragung zur Wohnungsmarktsituation in München 2013 haben gezeigt, dass das Thema des energieeffizienten Bauens zunehmend den Wohnungsmarkt erreicht hat. Es wird nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise in Verbindung mit der Entwicklung der „zweiten Miete“, d. h. den steigenden Nebenkosten immer relevanter. Die Bauträger bieten inzwischen fast standardmäßig KfW-Energieeffizienzhaus 70 an, einige Angebote realisieren bereits höhere Energiestandards. Dies entspricht auch der deutlich gestiegenen Nachfrage v.a. der Eigentümer (vgl. Abbildung 6). Im Jahr 2011 (in der vorherigen Expertenbefragung) war die Nachfrage noch durchschnittlich, 2013 konnte eine große Nachfrage nach KfW-Energieeffizienzhaus 70-Angeboten verzeichnet werden.

Für Mieterinnen und Mieter scheint insgesamt der energetische Standard einer Wohnung eher eine untergeordnete Rolle zu spielen (vgl. Abbildung 6). Ihnen bleibt aufgrund des knappen Angebotes kaum ein Wahlmöglichkeit, das zusätzliche Kriterium Energiestandard würde für sie die Auswahl noch weiter einschränken.

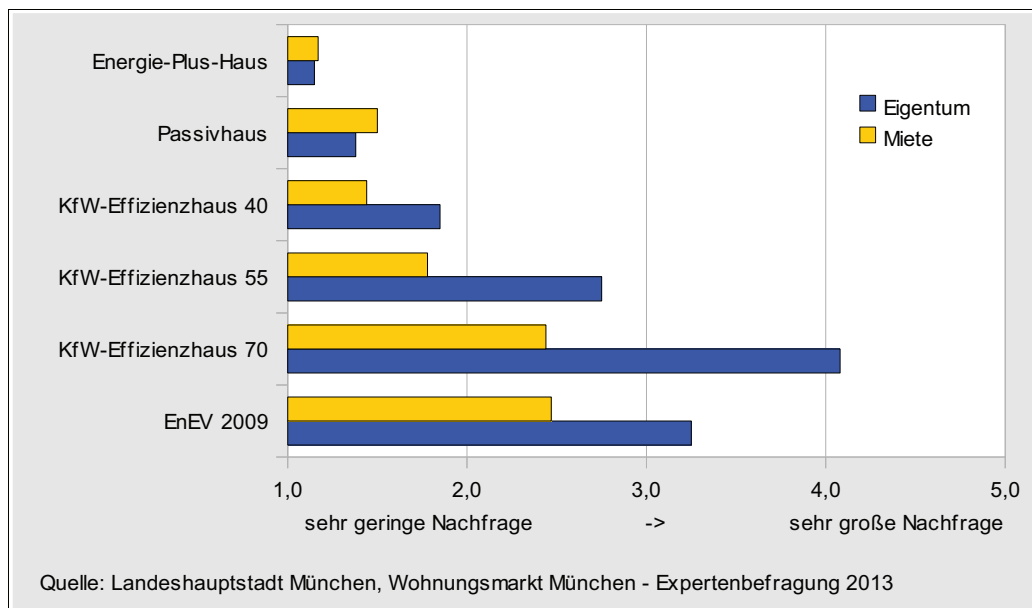


Abbildung 6: Nachfrage nach verschiedenen Energiestandards von Eigentümern und Mietern in München 2013

Dieses Phänomen wurde auch bei der Auswertung der Daten für den Mietspiegel 2013 festgestellt. In München wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum gesucht; der energetische Zustand eines Gebäudes steht noch nicht im Vordergrund, wenn auch zunehmend energetisch modernisiert wird. Das Sozialreferat als Herausgeber des Mietspiegels geht davon aus, dass sich das Bewusstsein für energetisch gut ausgestattete Gebäude und Wohnungen zukünftig weiter ausprägt und sich dann langfristig eine mietpreisbildende Wirkung zeigen wird. Deshalb wird der energetische Zustand in den kommenden Mietspiegelerhebungen weiterhin mit abgefragt.

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Attraktivität verschiedener energetischer Standards ist in Abbildung 7 dargestellt. Inzwischen ist die neue EnEV 2014 beschlossen, eine Erhöhung der Anforderung für Neubauten wird es 2016 geben. Zum Zeitpunkt unserer Expertenbefragung wurde noch von einer schrittweisen Erhöhung beginnend ab 2013 oder 2014 ausgegangen. Der mögliche EnEV 2013-Standard (jetzt EnEV 2014) wurde von den Experten als eher wirtschaftlich unattraktiv bewertet. Langfristig werden höhere energetische Standards aber attraktiver bewertet, zur Zeit sind jedoch der EnEV-Standard 2009 und das schon oben erwähnte KfW-Energieeffizienzhaus 70 am attraktivsten, wobei jeweils eine gut durchschnittliche Attraktivität erreicht wird.

Gegenüber der Experteneinschätzung von 2011 hat die Attraktivität der gehobenen Standards (ab KfW-Energieeffizienzhaus 40 und besser) etwas abgenommen. Sie werden weiterhin als mäßig attraktiv beurteilt. Das korrespondiert sicherlich mit den steigenden Immobilienpreisen und weiteren Anforderungen z.B. aus dem Bereich der Barrierefreiheit, so dass Zusatzinvestitionen im Energiebereich als Belastung wahrgenommen werden, obwohl sie langfristig sinnvoll wären. Die mittleren Energieeffizienzstandards (Effizienzhaus 70 und 55) konnten gegenüber 2011 einen Attraktivitätsgewinn verzeichnen. Sie sind jetzt durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich attraktiv.

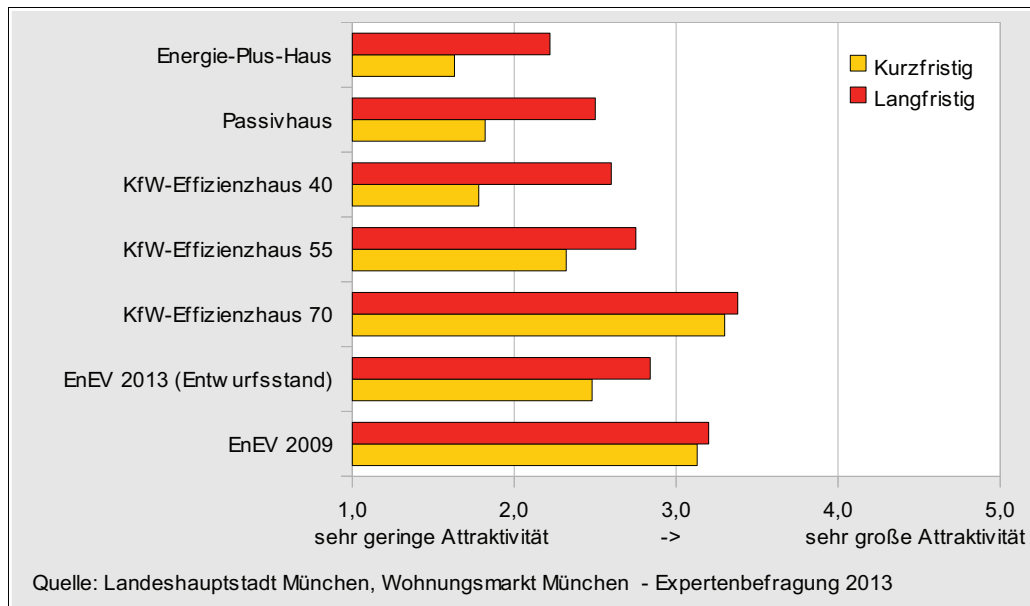


Abbildung 7: Einschätzung der wirtschaftlichen Attraktivität energetischer Standards in München 2013

Die Landeshauptstadt München verzichtete mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2008 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 01326) auf die Gewinnausschüttung der beiden großen städtischen Wohnungsbaukonzerne GEWOFAG und GWG München für die Jahre 2008 – 2019 (sog. Dividendenbeschluss).

Gesellschaft	Energetischer Standard	fertiggestellte WE			Planung WE 2014-2017 Ø WE/Jahr
		2011	2012	2013	
GEWOFAG	EnEV 2007 (vor Dividendenbeschluss)	102			
	KfW Effizienzhaus 55 (EnEV 2007)	78			
	KfW Effizienzhaus 100 (EnEV 2009)			26	
	KfW Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)		10	49	612
	KfW Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)				154
	KfW Effizienzhaus 40 (EnEV 2009)				
	Passivhaus		32	16	4
	Plusenergiehaus				
	Insgesamt	180	42	91	
GWG	KfW Effizienzhaus 100 (EnEV 2009)				
	KfW Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)	178	221	284	186
	KfW Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)			55	
	KfW Effizienzhaus 40 (EnEV 2009)				
	Passivhaus	13			
	Plusenergiehaus		71		
	Insgesamt	191	292	339	

Quelle: Wohnen in München IV, Erfahrungsbericht 2011, HA III/11

Tabelle 20: Energiesparender Wohnungsneubau durch die Wohnungsgesellschaften seit 2011

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

Im Wohnungsbestand setzen die beiden städtischen Wohnungsbaukonzerne bei Modernisierungen in der Regel den KfW-Effizienzhaus 100 Standard um. Dies entspricht den Mindestanforderungen für Neubauten und ist damit besser als der gesetzliche Standard. Um dies zu erreichen, haben die Gesellschaften die Möglichkeit, zusätzliche Fördermittel aus dem städtischen Förderprogramm Energieeinsparung (FES) zu erhalten (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 01326).

Die Planung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen mit den vereinbarten energetischen Standards erfolgte ab 2009, die ersten Bauvorhaben wurden 2011 fertiggestellt (vgl. Tabelle 20 und Tabelle 21).

Gesellschaft	Energetischer Standard	fertiggestellte WE			Planung WE 2013-2016
		2011	2012	2013	
GEWOFAG	KfW Effizienzhaus 100 (EnEV 2009)	380	42	84	2606 <sup>a)</sup>
	KfW Effizienzhaus 85 (EnEV 2009)	78		78	(Ø 650 WE/ a)
	Insgesamt	458	42	162	
GWG	KfW Effizienzhaus 85 (EnEV 2009)	63			-
	KfW Effizienzhaus 100 (EnEV 2009)				
	KfW Effizienzhaus 50 (EnEV 2009)	24		74	219
	CO <sub>2</sub> -neutrale Energieversorgung	74	30		(Ø 110 WE/a)
	Insgesamt	161	30	74	

<sup>a)</sup> ggf. auch KfW Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)

Quelle: Wohnen in München IV, Erfahrungsbericht 2011, HA III/11

Tabelle 21: Energiesparende Modernisierung durch die Wohnungsgesellschaften seit 2011

Als energetische Modellprojekte setzen 2012/ 2013 die GEWOFAG Passivhäuser in Berg am Laim und die GWG Plusenergiehäuser im Bezirk Sendling-Westpark um.

Die ersten beiden Passivhäuser der GEWOFAG am Piusplatz in Berg am Laim mit 32 Wohnungen konnten Anfang 2013 bezogen werden (vgl. Abbildung 8). Zwei weitere Gebäude mit je 16 Wohnungen befinden sich derzeit in der Fertigstellung. Die Wohnungen sind zu 30 % freifinanziert und zu 70 % durch das „München Modell“ gefördert. Die GEWOFAG erhielt dafür mehrere Preise, z.B. „Energieeffizienz zählt – neue Energiesparhäuser“ der Obersten Baubehörde und „Preis für Qualität im Wohnungsbau“ von Werkbund.

Verglichen mit einem Haus nach EnEV 2009 können Mieterinnen und Mieter in Passivhäusern durch den hohen Energiestandard bis zu 60 % der Kosten für Heizung und Warmwasser sparen. Kompakte Bauweise, gute Dämmung, kontrollierte Lüftung und architektonische Gestaltung sind die Voraussetzungen für den geringen Energieverbrauch.

Die nach Süden geöffnete Fassade sorgt für optimale Belichtung und Besonnung der Wohnräume sowie für Wärmegewinne, die der Energiebilanz zu gute kommen. Ein Passivhaus nutzt überwiegend Wärme aus passiven Quellen, d.h. aus der Sonneneinstrahlung und der Abwärme von Personen und elektrischen Geräten, und sorgt dafür, dass sie optimal genutzt wird.



Abbildung 8: Passivhaus am Piusplatz; Quelle: GEWOFAG/Roland Weegen

Die beiden Plusenergiegebäude der GWG in der Krüner Straße in Sendling-Westpark (vgl. Abbildung 9) bestehen aus 1- bis 5-Zimmerwohnungen. Die Gebäudehülle entspricht dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard. Der niedrige Primärenergiebedarf – bezogen auf Heizung und Warmwasser – wird erreicht durch die Kombination aus Fernwärmeversorgung und thermischer Solaranlage sowie durch eine Fußbodenheizung mit geringer Vorlauftemperatur und dezentraler Warmwasserstationen in den Wohnungen. Eine Photovoltaikanlage produziert zusätzlich soviel elektrische Energie und speist diese in Stromnetz ein, dass die Primärenergiebilanz der Gebäude im positiven Bereich liegt. Durch diese sorgfältig optimierte Energieeinsparung im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus leistet die GWG München einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz. Der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau NaWoh verlieh der GWG 2013 dafür das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“.





Abbildung 9: Plusenergiehäuser an der Krüner Straße, Innenhof, GWG München

Die beiden Gesellschaften haben sich selbst verpflichtet, im Zuge der Sanierung von Bestandsgebäuden auch einen höheren energetischen Standard als vom Gesetz vorgegeben zu realisieren. In den beiden Berichtsjahren haben beide Gesellschaften über 300 Wohneinheiten entsprechend modernisiert und saniert (vgl. Tabelle 21).



## 4 Wohnungsnachfrage

### 4.1 Demografische Faktoren

Die Bevölkerung der Landeshauptstadt ist in den Jahren 2012/13 deutlich weiter gewachsen. Die Einwohnerzahl zum Jahresende 2013 lag um rund 25.860 höher als im Vorjahr, 2013 stieg die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz um über 25.490 an (vgl. Tabelle 22). Neben einem leicht positiven biometrischen Saldo, also einer höheren Zahl von Geburten als Sterbefällen, resultiert dieser Zuwachs vor allem aus verstärktem Zuzug in die Landeshauptstadt. Auch zukünftig wird von einem weiteren Wachstum ausgegangen, auch wenn die Wachstumsrate (+ 1,8 %) bei den Einwohnern und Einwohnerinnen mit Hauptwohnsitz unter den Vorjahren liegt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prognostiziert für 2030 eine Bevölkerungszunahme von rund 15 % (vgl. <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Bevoelkerungsprognose.html>).

Jahr <sup>a)</sup>	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Wohnberechtigte insgesamt	davon Frauen		davon Deutsche		davon Ausländer	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2004	1.273.186	1.422.037	722.252	50,8%	1.121.407	78,9%	300.630	21,1%
2005	1.288.307	1.436.725	729.678	50,8%	1.129.475	78,6%	307.250	21,4%
2006 <sup>b)</sup>	1.326.206	1.364.180	698.707	51,2%	1.057.413	77,5%	306.767	22,5%
2007	1.351.445	1.381.493	707.109	51,2%	1.068.224	77,3%	313.269	22,7%
2008	1.367.314	1.395.485	713.932	51,2%	1.077.662	77,2%	317.823	22,8%
2009 <sup>c)</sup>	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	745.857	50,0%	1.092.161	73,2%	372.801	25,0%

<sup>a)</sup> jeweils am 31.12.  
<sup>b)</sup> Einführung der Zweitwohnsitzsteuer  
<sup>c)</sup> Registerbereinigung im Zuge der Versendung der Steuer-Identifikationsnummer. Bei Unzustellbarkeit erfolgte Abmeldung der Adressaten von Amts wegen.  
 Quelle: Statistisches Amt; ZIMAS.

Tabelle 22: Bevölkerungsentwicklung in München seit 2004

Der Ausländeranteil ist 2013 analog zur bedeutenden Auslandszuwanderung weiter auf 25 % angestiegen (vgl. Tabelle 22). 2010 betrug der Ausländeranteil noch 23 %.

Bemerkenswert ist der weitere Anstieg der Zuwanderung nach München auf über 125.000 Zuzüge. Während die deutschen Zuzüge mit 56.907 auf hohem Niveau blieben, nahm vor allem die Zuwanderung aus dem Ausland nach München 2013 weiter zu. Münchens Wirtschaftskraft, aber auch seine Attraktivität als Bildungsstandort, zieht dabei gerade junge Zuwandernde zwischen 18 und 30 Jahren an.

Im Jahr 2013 kamen 32 % der Zugezogenen aus dem europäischen Ausland. Dies waren überwiegend Zuwanderer aus Osteuropa und aus den EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen waren.

Gegenüber 2011 sind im Jahr 2013 besonders die Zuzüge aus Italien, Kroatien und Spanien angestiegen. Hingegen lagen die Zuzüge aus Rumänien nur leicht höher, die aus Bulgarien waren unverändert und die aus Polen und Griechenland waren leicht rückläufig.

Die Zahl der Wegzüge aus München ist 2013 ebenfalls stark gestiegen. Dies ist auch ein Effekt der vorausgegangenen hohen Zuwanderung, der nun zeitverzögert auch höhere Wegzüge folgen. Dabei wurden vermehrt Wegzüge von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit registriert.

Per Saldo fällt der Einwohnergewinn durch die Zuwanderung aufgrund der höheren Wegzüge jedoch moderater aus als in den beiden Vorjahren. Die fünf höchsten Einwohnergewinne gehen aus dem Wanderaustausch mit Rumänien, Polen, Italien, Griechenland und Ungarn hervor.

Insgesamt zeigt sich für München eine sehr hohe Migration, die auch auf die Bevölkerungsstruktur Einfluss nehmen wird.

Das natürliche Wachstum mit einem Geburtenüberschuss gewinnt weiter an Bedeutung. Dabei stehen die steigenden Geburten in einem direkten Zusammenhang mit der volumenstarken Zuwanderung junger Menschen nach München.

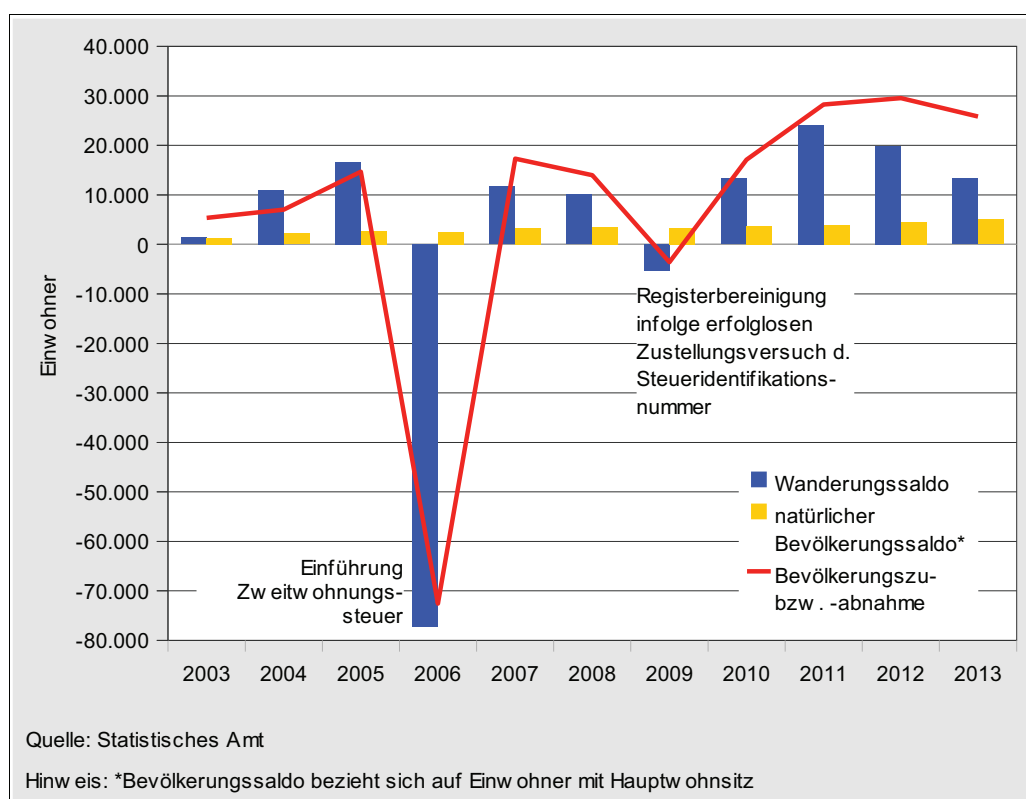


Abbildung 10: Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung in München seit 2003

Insgesamt entwickelte sich der natürliche Bevölkerungssaldo für München in den letzten Jahren kontinuierlich positiv. Der Wanderungssaldo weist dagegen stärkere Schwankungen auf und wird vor allem von der wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Die Jahre 2006 und 2009, beide mit negativem Wanderungssaldo (vgl. Abbildung 10), müssen dabei gesondert betrachtet werden. 2006 erfolgten durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer sowohl eine Vielzahl an verspäteten Abmeldungen als auch Ummeldungen von Neben- auf Hauptwohnsitz. 2009 ergaben sich durch die Einführung der Steueridentifikationsnummer viele Abmeldungen von Amts wegen. Hiervon waren vor allem ausländische Wohnberechtigte betroffen, die Deutschland bereits früher ohne Abmeldung ihres Wohnsitzes verlassen hatten. Der negative Wanderungssaldo stellt somit in beiden Fällen eine Korrektur des Melderegisters um Personen dar, die ihren (Zweit-)Wohnsitz in München nicht mehr nutzten, deren Wegzug real jedoch bereits in den vorangegangenen Jahren erfolgt sein dürfte.

Von 2006 und 2009 abgesehen, wies das letzte Jahrzehnt durchweg positive, wenn auch deutlich schwankende Wanderungssalden auf. 2011 erreichten die Wanderungsgewinne für München dabei mit über 24.000 Personen aufgrund der zuvor genannten Sondereffekte einen neuen Höchststand.

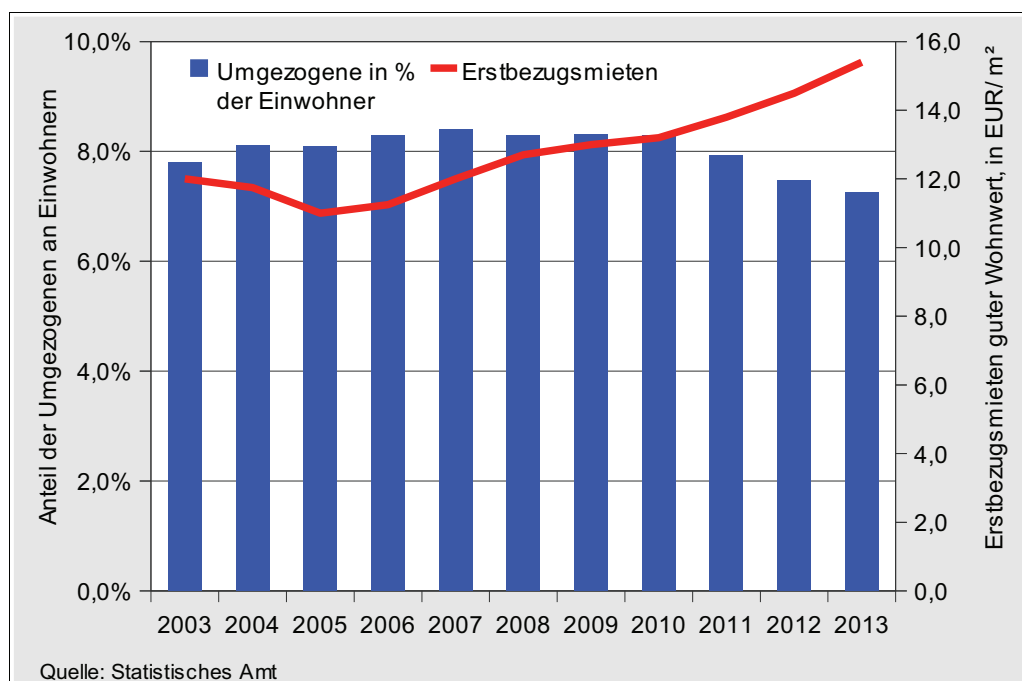
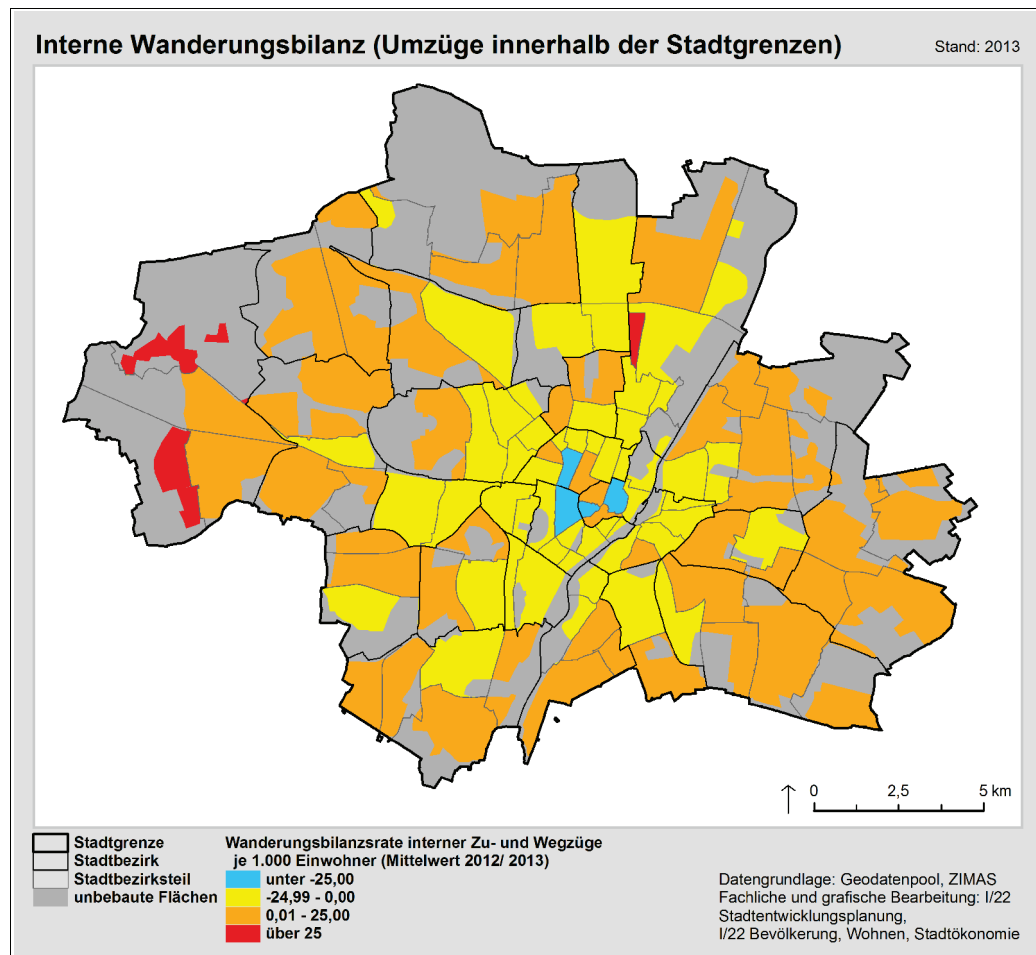


Abbildung 11: Anteil der Umgezogenen im Vergleich zur Wohnungsmarktsituation seit 2003

Die Zahl der Umzüge innerhalb Münchens ist dagegen nach einem Anstieg zu Beginn des Jahrtausends deutlich rückläufig. Aufgrund der gestiegenen Kauf- und Mietpreise, die in Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise sich weiter erhöhten, sind offenbar weniger Münchner bereit oder in der Lage, ihre Wohnung zu wechseln. Ähnlich wie in den Jahren 2001/02 sinkt die Mobilität in der Landeshauptstadt derzeit gegenläufig zu den steigenden Mieten. Bei einer Erstbezugsmiete von 15,40 €/m² zogen 2013 nur noch 7,3 % der Einwohnerinnen und Einwohner um, 2012 waren es bei 15,0 €/m² noch 7,5 % der Münchner und Münchnerinnen (vgl. Abbildung 11).

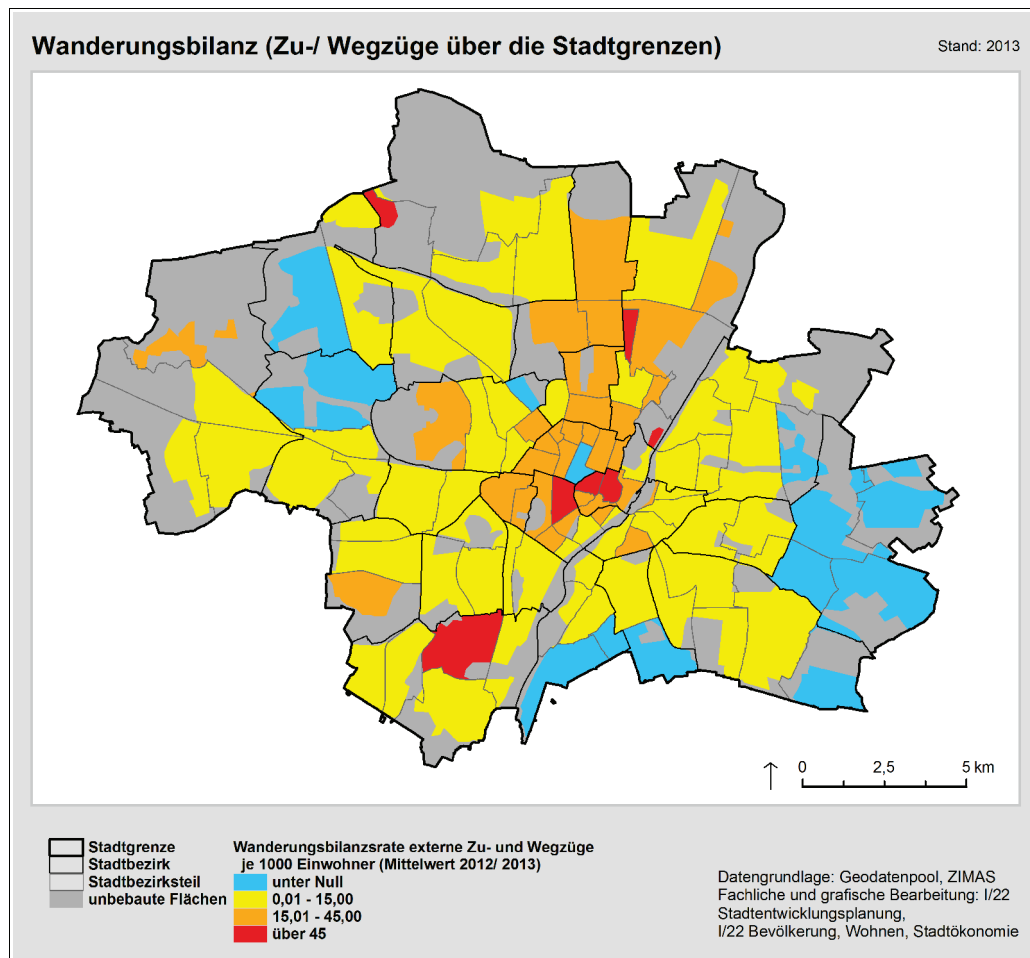
Bei einem Umzug innerhalb der Landeshauptstadt zieht es die Münchnerinnen und Münchner vor allem in die Neubaugebiete und von zentraleren Lagen an den Stadtrand. Während diese Gebiete eine positive Wanderungsbilanz bei Umzügen im Stadtgebiet aufweisen (vgl. Karte 7), verlieren einige Stadtbezirksteile im Zentrum teils 25 und mehr Personen je 1.000 Einwohner durch interne Umzüge.



Karte 7: Interne Wanderungsbilanz nach Stadtbezirksteilen 2012 – 2013

Umgekehrt stellt sich die Situation bei Zu- und Wegzügen über die Stadtgrenzen hinweg dar. Hier können vor allem zentrale Lagen von Zuzug profitieren, während die Stadtrandlagen für Zuziehende von außerhalb Münchens offenbar deutlich weniger attraktiv sind bzw. teilweise sogar eine negative externe Wanderungsbilanz aufweisen (vgl. Karte 8). Der Zuzug nach München erfolgt dabei meist durch jüngere Zuwandernde zwischen 18 und 30 Jahren, die zu Ausbildungszwecken oder aus beruflichen Gründen nach München kommen, während Familien mit Kindern und ältere Menschen häufiger wegziehen.

Insgesamt zeigt die Unterscheidung zwischen interner und externer Wanderungsbilanz, dass die starke Zuwanderung nach München zwar zunächst vor allem auf zentrale, innerstädtische Lagen gerichtet ist, sich die Bevölkerung innerhalb Münchens jedoch durch Umzüge aus innerstädtischen Bereichen in Stadtrandlagen umverteilt.



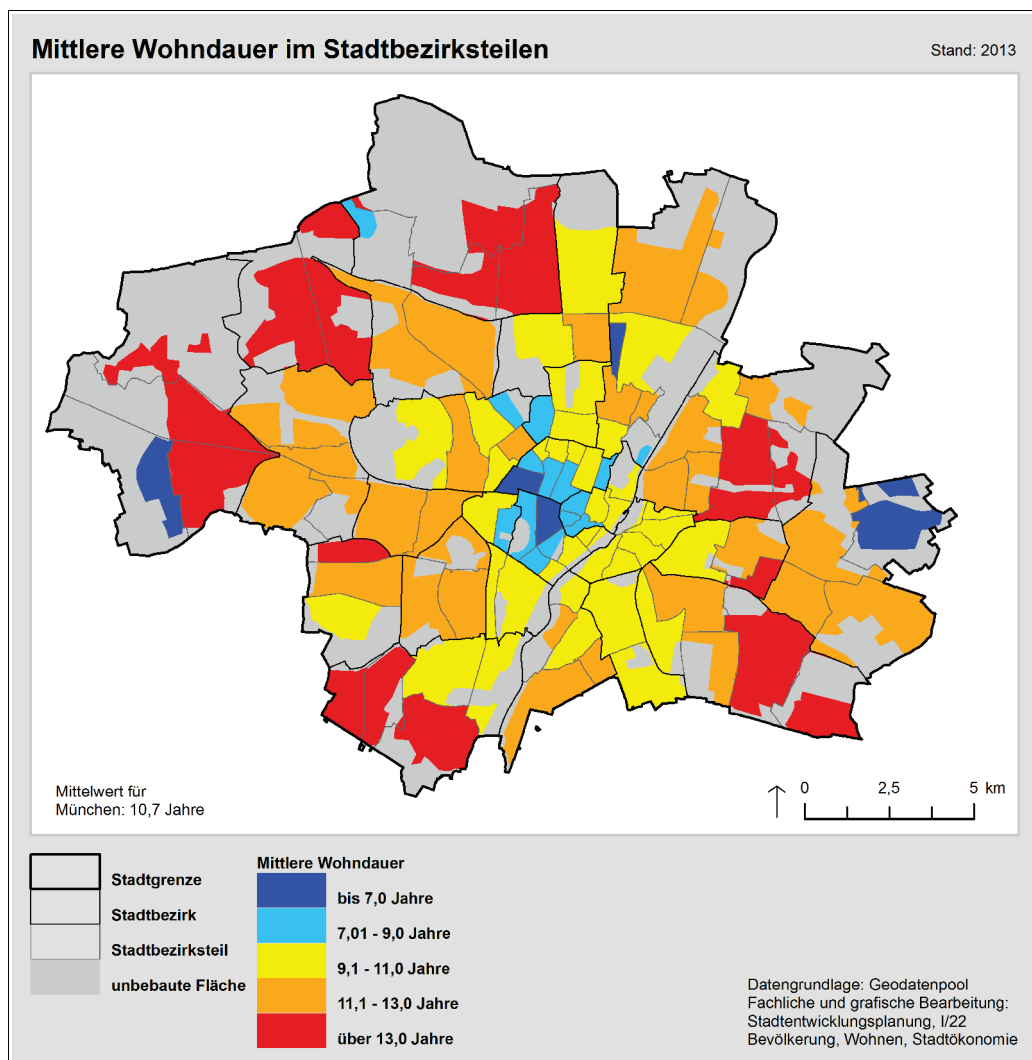
Karte 8: Externe Wanderungsbilanz nach Stadtbezirksteilen 2012 – 2013

Dies belegt auch die durchschnittliche mittlere Wohndauer in den verschiedenen Stadtbezirksteilen, die innerhalb des mittleren Rings und in Neubaugebieten am niedrigsten liegt und sich in Richtung Stadtrand tendenziell erhöht.

In der Landeshauptstadt München liegt die mittlere Wohndauer bei 10,7 Jahren, die kürzeste Wohndauer weisen naturgemäß die Neubaugebiete südliches Freiam mit derzeit 4,1 Jahren und die Messestadt Riem mit 5,5 Jahren auf (vgl. Karte 9).

Aber auch in den zentralen Stadtbezirken Maxvorstadt, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Altstadt-Lehel und Schwanthalerhöhe liegt die mittlere Wohndauer fast überall unter 10, z.T. auch unter 7 Jahren und damit unter dem städtischen Durchschnitt. Deutlich über diesem liegen dagegen mit mehr als 13 Jahren Wohndauer die Einwohnerinnen und Einwohner der nordwestlichen und südöstlichen Stadtbezirke sowie in Teilen Bogenhausens, in Fürstenried, Forstenried und Solln. Am längsten in ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus leben die Einwohnerinnen und Einwohner in Daglfing mit durchschnittlich 14,7 Jahren.

Bei Betrachtung der Altersstruktur ist festzustellen, dass sich bei den einzelnen Altersgruppen in den letzten Jahren wenig prozentuale Verschiebungen ergeben haben, absolut jedoch alle Altersgruppen gewachsen sind. Für den Wohnungsmarkt ergibt sich



Karte 9: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2013

daraus ein genereller Mehrbedarf an Wohnraum durch die steigende Einwohnerzahl, wobei zu berücksichtigen ist, dass vor allem die steigende Zahl an Kindern und älteren Menschen ab 75 Jahren spezielle Bedürfnisse generiert. Beide Gruppen sind seit 2006 (Einführung der Zweitwohnungssteuer) mit +16,3 % (Kinder bis 5 Jahre) bzw. +18,9 % (Ältere ab 75 Jahren) mindestens doppelt so stark wie die Gesamtbevölkerung (+9,4 %) gewachsen, wobei der Anstieg der Kinderzahl relativ kontinuierlich verlief, während sich die Zunahme der ab 75-Jährigen zuletzt deutlich beschleunigte. Die Themen familien- und altengerechtes Wohnen werden damit noch stärker in den Fokus rücken.

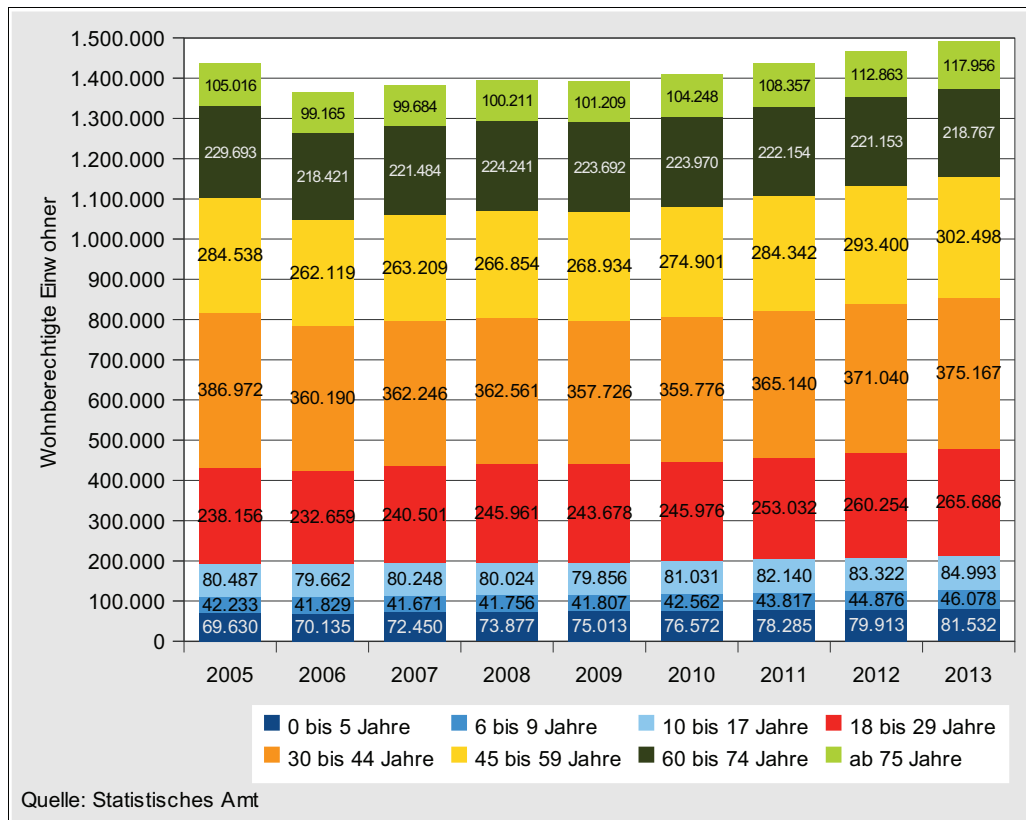


Abbildung 12: Entwicklung der Altersstruktur in München seit 2005

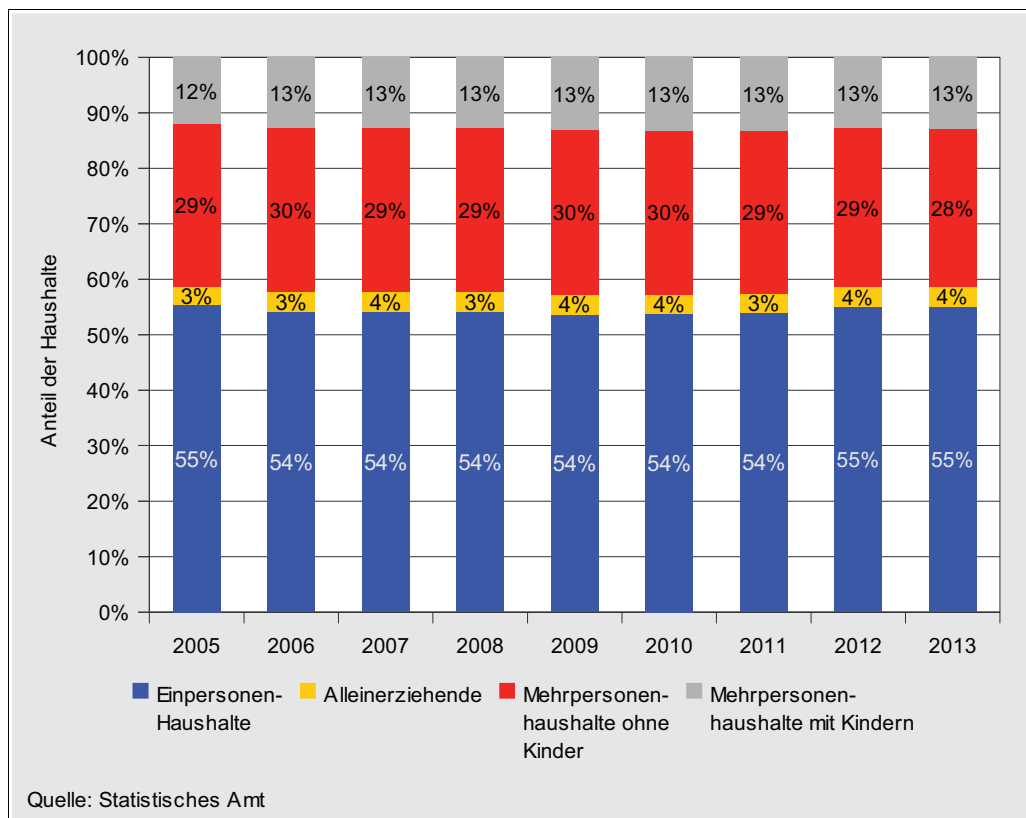


Abbildung 13: Entwicklung der Haushaltsstruktur in München seit 2005

Die Haushaltsstruktur in München zeigt sich weiterhin sehr stabil. Deutlich mehr als die Hälfte der Münchnerinnen und Münchner lebt in einem 1-Personenhaushalt, wobei sich Alleinlebende in allen Altersgruppen finden (vgl. Abbildung 13), 16,5 % der Münchner Haushalte haben Kinder, wobei diese zu 3,5 % Alleinerziehende und zu 13,0 % Mehrpersonenhaushalte mit Kindern sind.

Neben 55,1 % Einpersonenhaushalten gibt es 24,9 % Zweipersonenhaushalte. Aber in nur 10,0 % der Haushalte leben drei Personen, in 7,0 % vier Personen und in 2,9 % der Haushalte fünf oder mehr Personen (vgl. Abbildung 14). Dabei gilt es zu beachten, dass nicht wenige Einpersonenhaushalte gemeinsam in einer Wohnung leben, sei es, weil ein Paar zusammenzieht, oder weil dort eine Wohngemeinschaft lebt.

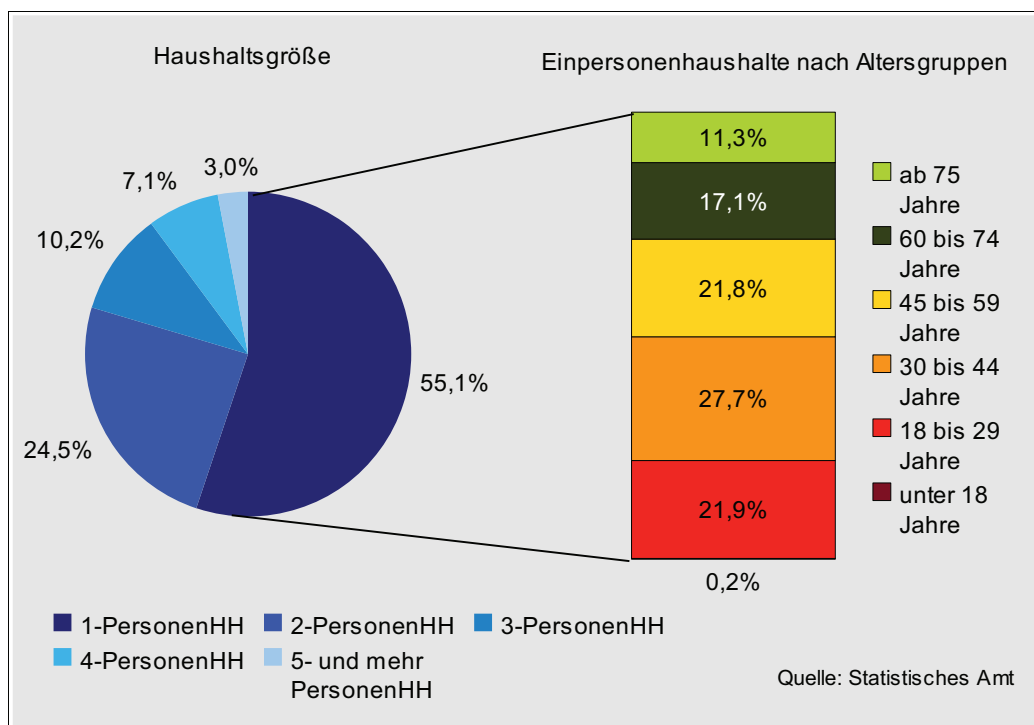


Abbildung 14: Einpersonenhaushalte nach Altersgruppen 2013

Insgesamt sind größere Haushalte in München zwar eher selten, der Anteil der Haushalte mit mindestens 4 Personen hat sich jedoch seit 2005/06 leicht erhöht, während der Anteil an 2- und 3-Personenhaushalten in München seit Mitte der 90er Jahre langsam zurückgegangen ist, wobei sich der Anteil an 3-Personenhaushalten in den letzten Jahren wieder stabil zeigte.

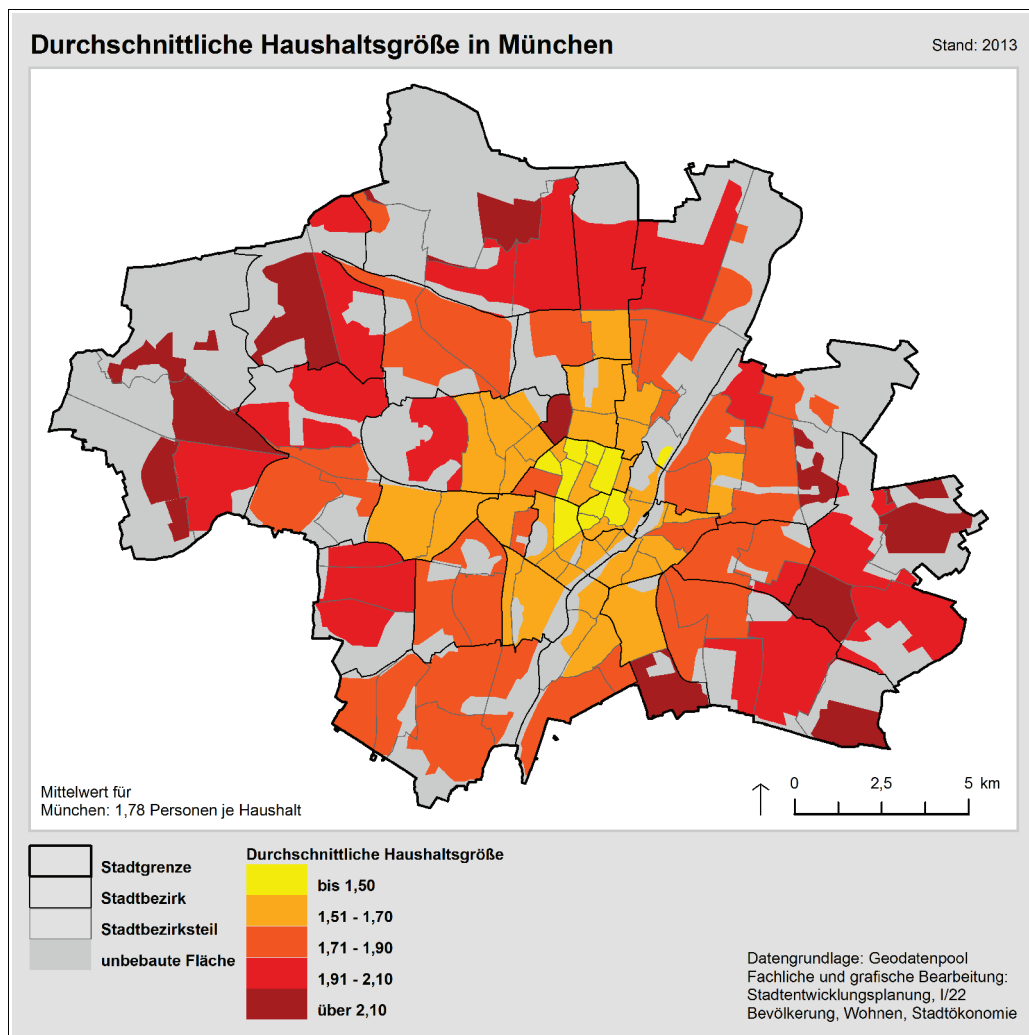
Die leichte Zunahme der Haushalte mit 4 und mehr Personen steht dem deutschlandweiten Trend zu kleineren Haushalten augenscheinlich entgegen, lässt sich aber mit der vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur Münchens, die sich vor allem aus der anhaltend starken Zuwanderung speist, und damit verbunden vielen in der Landeshauptstadt lebenden jungen Frauen im gebärfähigen Alter erklären.

Die aktuelle Prognose der Privathaushalte für München (Haushaltsvorausberechnung München – Prognose der Privathaushalte 2012 bis 2030) geht von einem Anstieg der Privathaushalte auf über 900.000 im Jahr 2030 aus. Dies entspricht einem Zuwachs



von rund 100.000 Haushalten, wovon fast zwei Drittel voraussichtlich Einpersonenhaushalte sein werden, etwa 20 % Zwei-Personenhaushalte, aber auch über 10% Haushalte mit mindestens 4 Personen.

Neben dem zusätzlichen Bedarf an familiengerechtem Wohnraum wird dabei vor allem ein Augenmerk auf die steigende Zahl älterer Alleinlebender zu legen sein. Lebten 2011 noch in 8,9 % der Einpersonenhaushalte ab 75-Jährige, so ist deren Anteil bis 2013 bereits auf 11,3 % gestiegen (vgl. Abbildung 12).

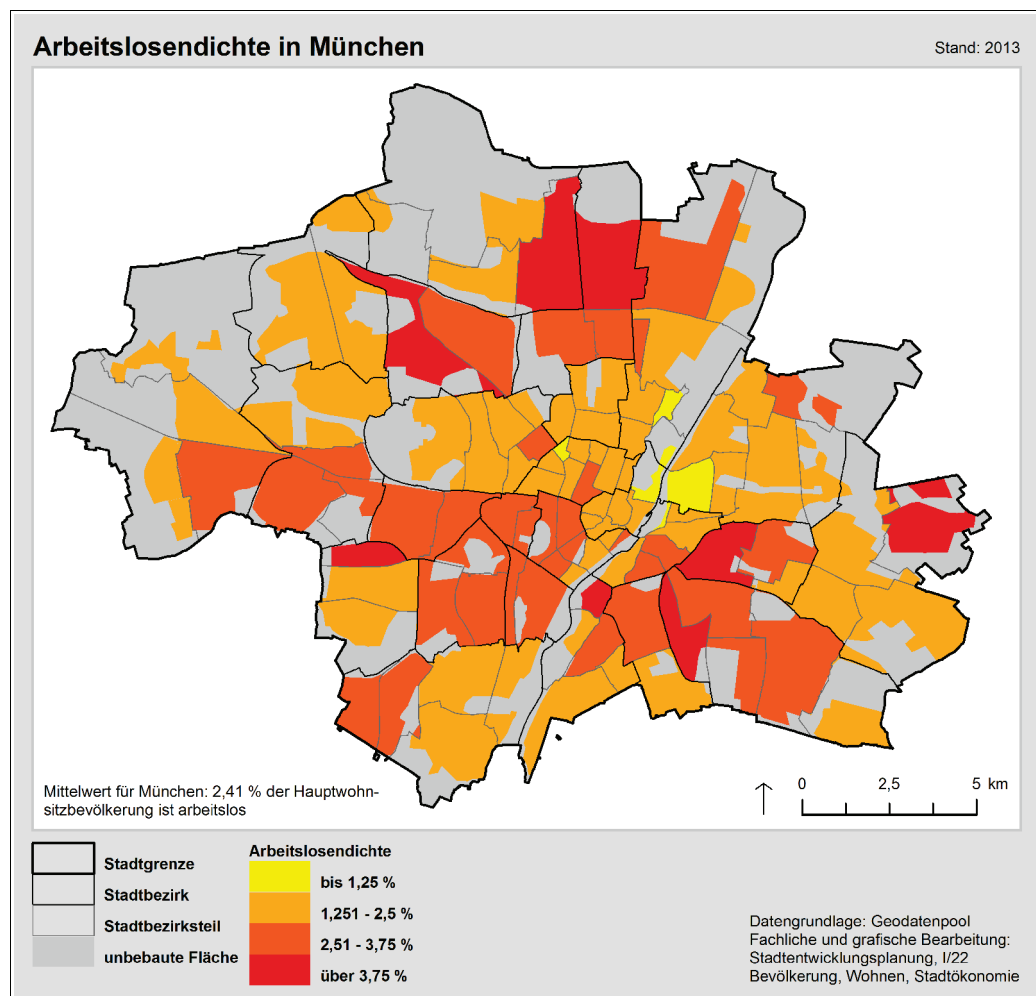


Karte 10: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2013

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Landeshauptstadt München betrug 2013 1,78 Personen je Haushalt. Nach Stadtbezirksteilen betrachtet, zeigen sich jedoch erhebliche Differenzen zwischen zentralen Lagen in Altstadt, Lehel und Ludwigsvorstadt mit teils unter 1,5 Personen und Stadtrandgebieten mit bis zu 2,8 Personen je Haushalt in der Messestadt Riem (vgl. Karte 10)

## 4.2 Sozioökonomische Faktoren und Nachfragegruppen

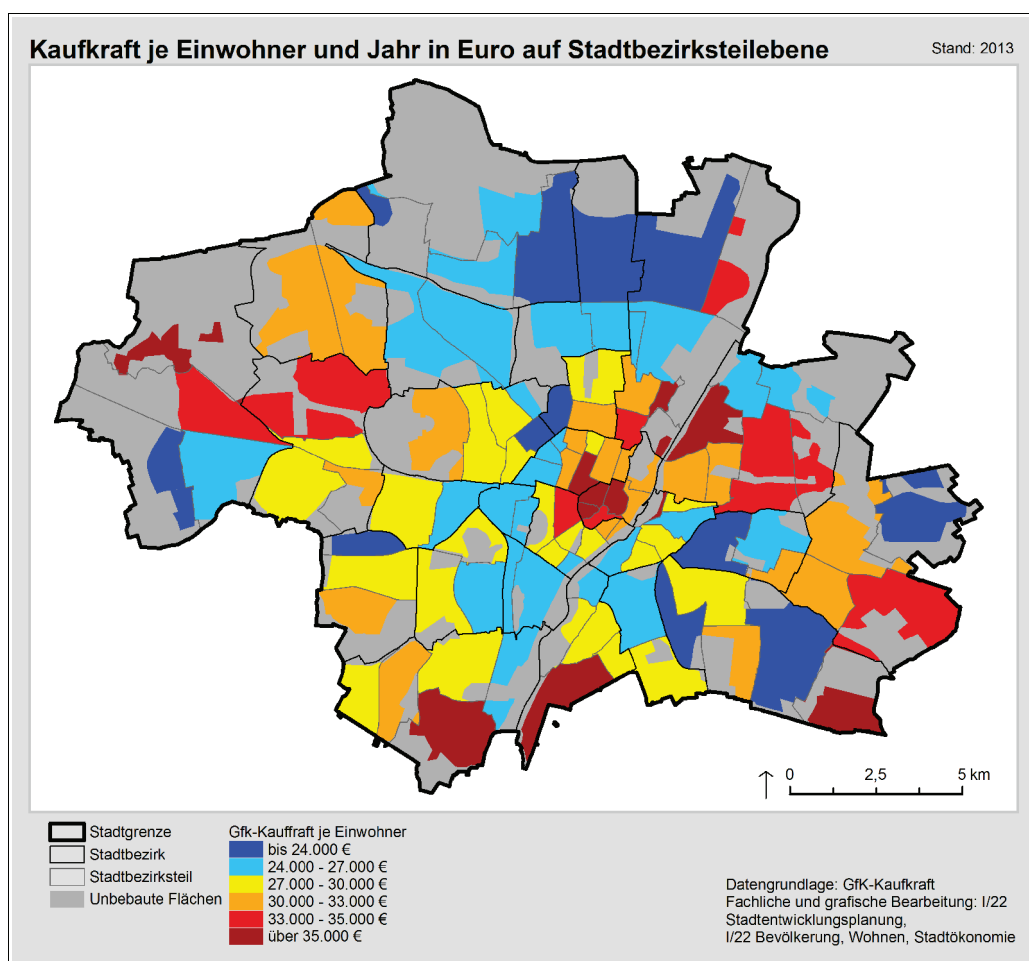
Für die Wohnungsnachfrage der unterschiedlichen Haushalte spielt auch deren sozio-ökonomische Lage eine wichtige Rolle. Wie ein Vergleich der Arbeitslosendichte und der Kaufkraft im Folgenden zeigt, gibt es auch hier teils erhebliche Differenzen innerhalb des Stadtgebiets. Die Arbeitslosendichte in der Landeshauptstadt hat sich 2013 leicht erhöht, strukturell jedoch wenig geändert. Im innerstädtischen Vergleich zeigt sich, dass nordöstlich der Altstadt eine besonders niedrige Arbeitslosigkeit von unter 1,25 % der Hauptwohnsitzbevölkerung zu verzeichnen ist.



Karte 11: Arbeitslosendichte nach Stadtbezirksteilen 2013

Vergleichsweise hohe Werte von über 3,75 bis 5,0 % sind vor allem in Teilen von Am Hart, Untergiesing, Berg am Laim, Riem, Moosach und Ramersdorf zu finden (vgl. Karte 11). Ähnliche Strukturen spiegeln sich auch bei Betrachtung der Kaufkraft wieder.

Im Jahr 2013 lag die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner in München laut den Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) bei rund 28.250 Euro. Das verfügbare Jahres-Einkommen je Einwohner ist seit 2010 um rund 2.000 Euro pro Kopf gestiegen. Innerhalb der Stadt zeigen sich jedoch wie schon bei der Arbeitslosendichte deutliche Unterschiede zwischen den Gebieten. Während insbesondere in der nördlichen Altstadt, am Herzogpark, in Harlaching, Solln aber auch in Lochhausen und Waldperlach die durchschnittliche Kaufkraft bei über 35.000 Euro pro Kopf liegt, erreicht sie in Teilen von Berg am Laim, Neuperlach, Milbertshofen, Freimann oder in der Messestadt weniger als 24.000 Euro.



Karte 12: Kaufkraft je Einwohner und Jahr in den Stadtbezirksteilen 2013

Die allgemeine Entwicklung der Einkommen in Deutschland wird aus Tabelle 23 deutlich. Im Berichtszeitraum sind die Einkommen leicht gestiegen bzw. nahezu stabil geblieben.

Jahr	Verfügbares Einkommen <sup>a)</sup> in € je Einw ohner (Ausgabenkonzept)	Veränderung		
		nominal	Verbraucher- preisindex <sup>b)</sup>	real
2006	17.975	2,4%	1,5%	0,8%
2007	18.263	1,6%	2,3%	-0,7%
2008	18.768	2,8%	2,6%	0,2%
2009	18.739	-0,2%	0,3%	-0,5%
2010	19.336	3,2%	1,1%	2,1%
2011	20.073	3,8%	2,1%	1,7%
2012	20.507	2,2%	2,0%	0,2%
2013	20.917	2,0%	1,5%	0,5%

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

<sup>b)</sup> 2010=100

Quelle: Statistisches Bundesamt 2014

Tabelle 23: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte, Deutschland seit 2006

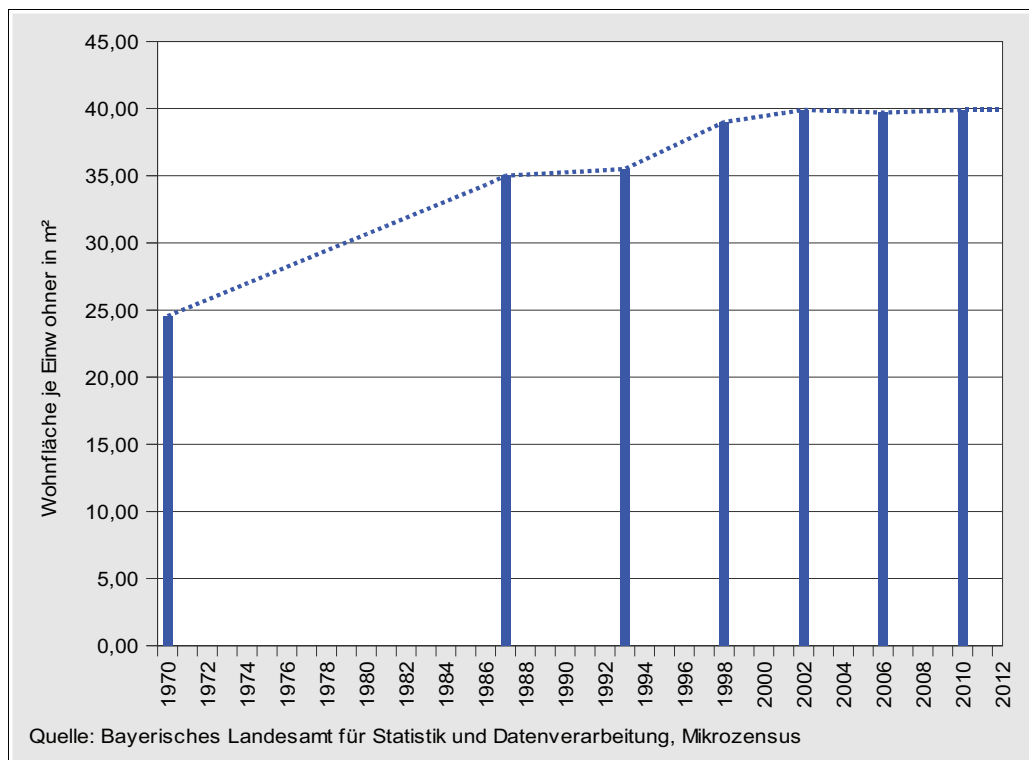


Abbildung 15: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in m² für München seit 1970

Die sozioökonomischen Faktoren spiegeln sich in der Nachfrage nach Wohnraum wieder. Die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf – als Maßzahl für den Flächenverbrauch – setzt sich aus dem generellen Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, der passiven Wohnflächenmehrung beim sog. Remanenzeffekt (trotz Haushaltsverkleinerung durch Auszug der Kinder oder Sterben des Partners wird die große Wohnung bzw. das Haus weiterhin bewohnt) und der aktiven Wohnflächenmehrung (durch Umzug in eine größere Wohnung) zusammen.

Für den jetzigen Berichtszeitraum liegt die Wohnfläche pro Person bei rund 40 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 15). Der Wohnflächenkonsum pro Kopf wuchs seit 1970 um rund 60 %. In den letzten Jahren zeigen sich allerdings Sättigungstendenzen, eine deutliche Überschreitung der 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person wird derzeit nicht erwartet. Ausschlaggebend dafür sind die hohen Preise am Immobilien- und Mietmarkt und die auch zukünftig noch steigenden Einwohnerzahlen für München.

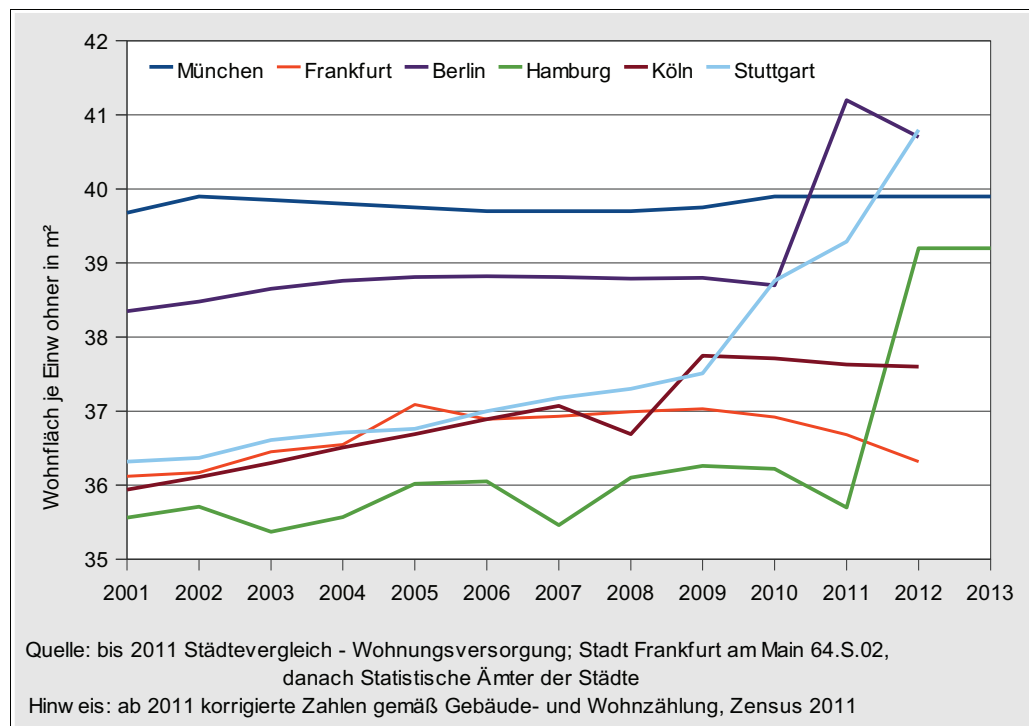


Abbildung 16: Wohnflächenverbrauch im Städtevergleich seit 2001

Im Städtevergleich zum Wohnflächenverbrauch ergeben sich durch die Korrekturen aufgrund der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 in einigen Städten Sprünge in der Datenreihe. Münchens Werte sind bei rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner konstant geblieben. In Berlin und Hamburg ist der Flächenkonsum nach den neuesten korrigierten Zahlen in diesem Städtevergleich am höchsten (vgl. Abbildung 16).

Sowohl beim Städtevergleich (vgl. Abbildung 16) als auch bei den Daten der Stadt- und Landkreise der Region 14 auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (vgl. Abbildung 17) lässt sich ein Datensprung erkennen. Dies ist auf die Korrekturen der Einwohnerzahlen, die mit dem Zensus 2011 erfolgten, zurückzuführen. Insgesamt hat sich jedoch die Relation des Flächenkonsums in der Region nur minimal geändert.

In nahezu allen Gebietseinheiten kann unabhängig vom Datensprung ein leichter Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Einwohner beobachtet werden, nur in der Landeshauptstadt bleibt er von 2011 auf 2012 konstant. Im Umland werden pro Person über 7 m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr verbraucht als in der Landeshauptstadt München.

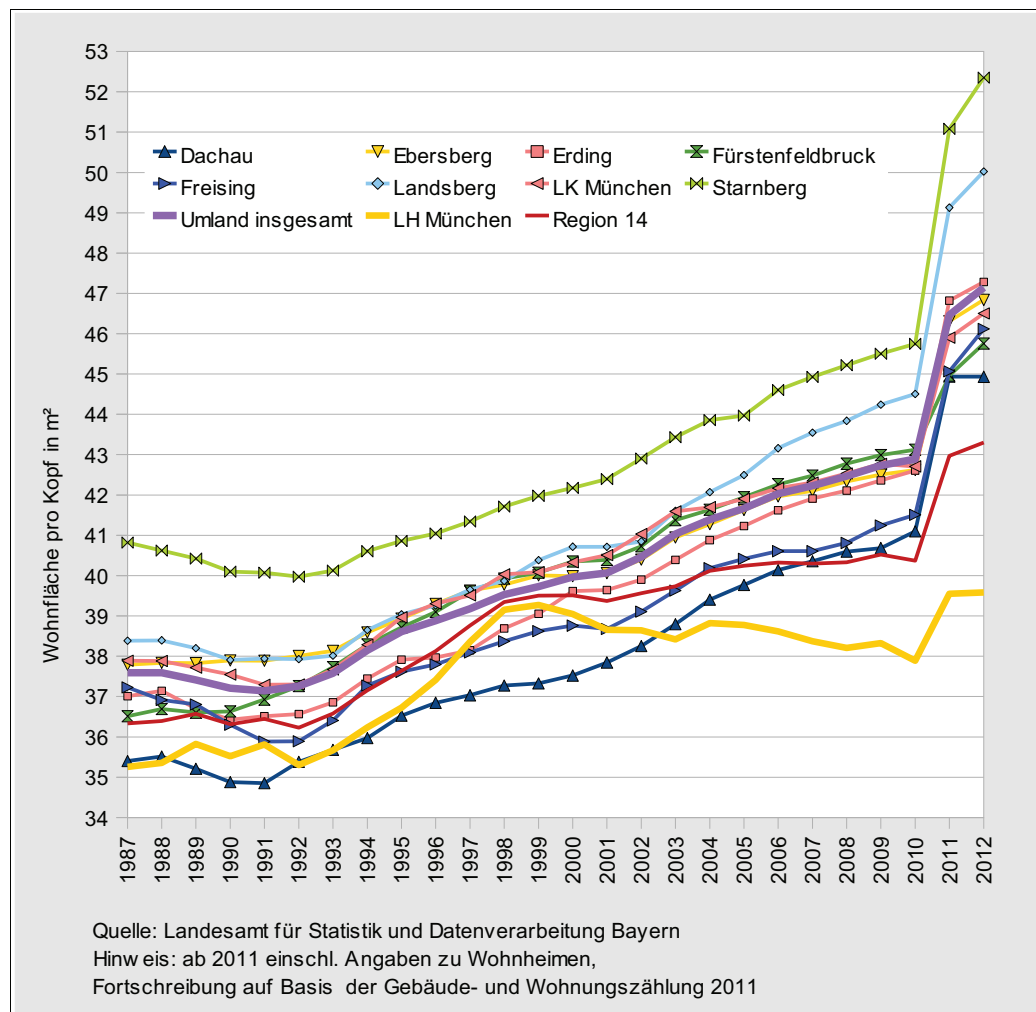


Abbildung 17: Vergleich der Wohnfläche pro Einwohner in der Region 14

Mit dem Zensus 2011 wurde auch die Wohnsituation der verschiedenen Haushaltstypen ermittelt. Die stärkste Nachfragergruppe stellen im München die Einpersonenhaushalte dar und dort v.a. die Mieterhaushalte. Rund 41 % aller Münchner Haushalte sind Mieterhaushalte mit einer Person. Die Einpersonenhaushalte stellen aber auch auf dem Eigentumsmarkt die größte Nachfragergruppe dar (vgl. Abbildung 18), gefolgt den Paarhaushalten ohne Kinder und mit Kindern. Die Eigentümerquote für die Gesamtstadt liegt bei 25,3 %.

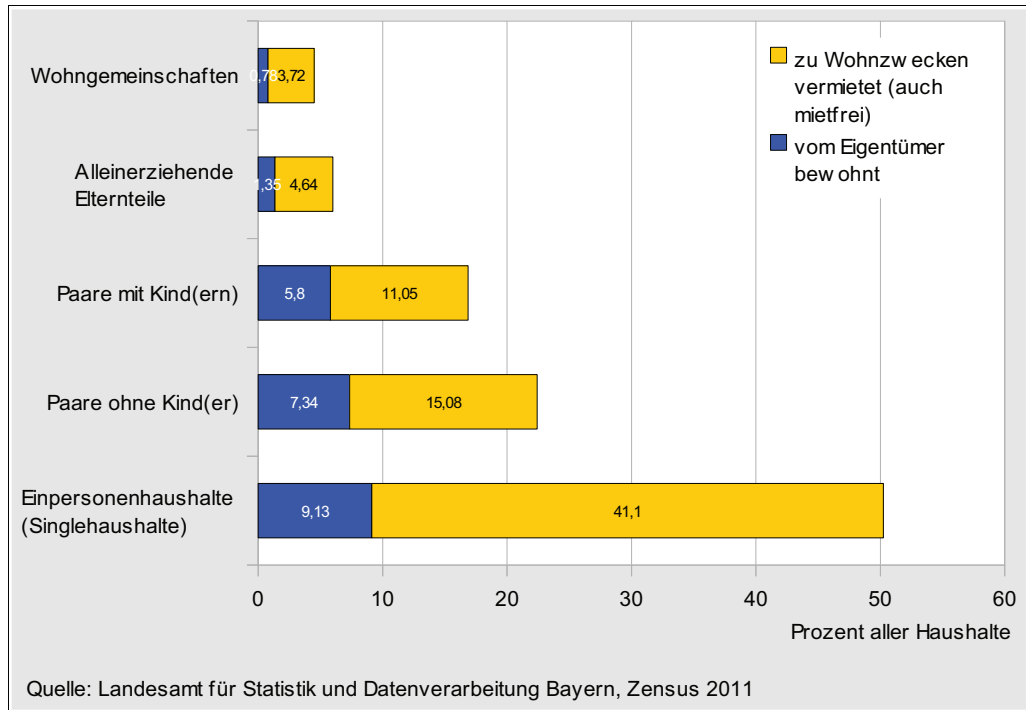


Abbildung 18: Verteilung der Haushaltstypen nach Eigentümer und Mieter in München 2011

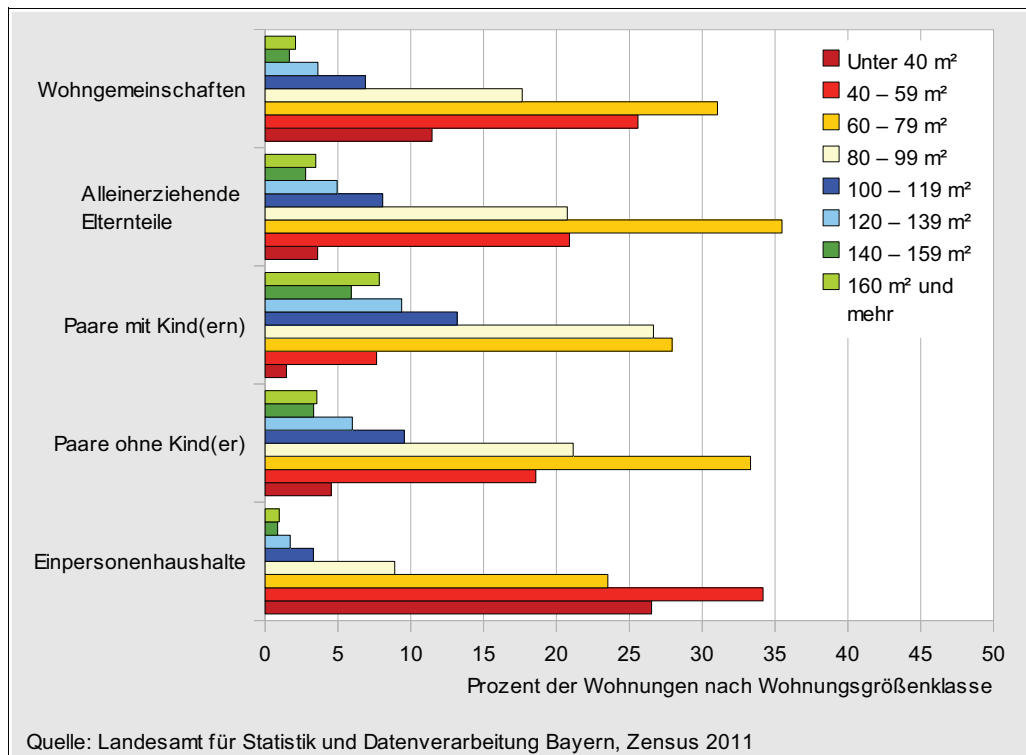


Abbildung 19: Nachgefragte Wohnungsgrößenklasse der Haushaltstypen in München 2011

Haushalte mit ausschließlich Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit bewohnen zu 12,5 % Eigentumswohnungen, bei den deutschen Haushalten sind es 26,6 %. Ausländische Haushalte leben fast ausschließlich (über 82 %) in kleinst, kleinen und mittelgroßen Wohnungen bis 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Haushalte mit deutschen und ausländischen Personen bewohnen eher Wohnungen ab 40 m<sup>2</sup> bis 99 m<sup>2</sup>. Der Schwerpunkt bei den deutschen Haushalten liegt in den Wohnungsgrößenklassen von 40-79 m<sup>2</sup>. Nahezu 40 % der deutschen Haushalte leben allerdings in Wohnungen mit über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Einpersonenhaushalte fragen v.a. Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40-59 m<sup>2</sup> nach. Kinderlose Paare, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften leben v.a. in Wohnungen mit 60-79 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Paare mit Kindern wohnen auf 60-99 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 21).

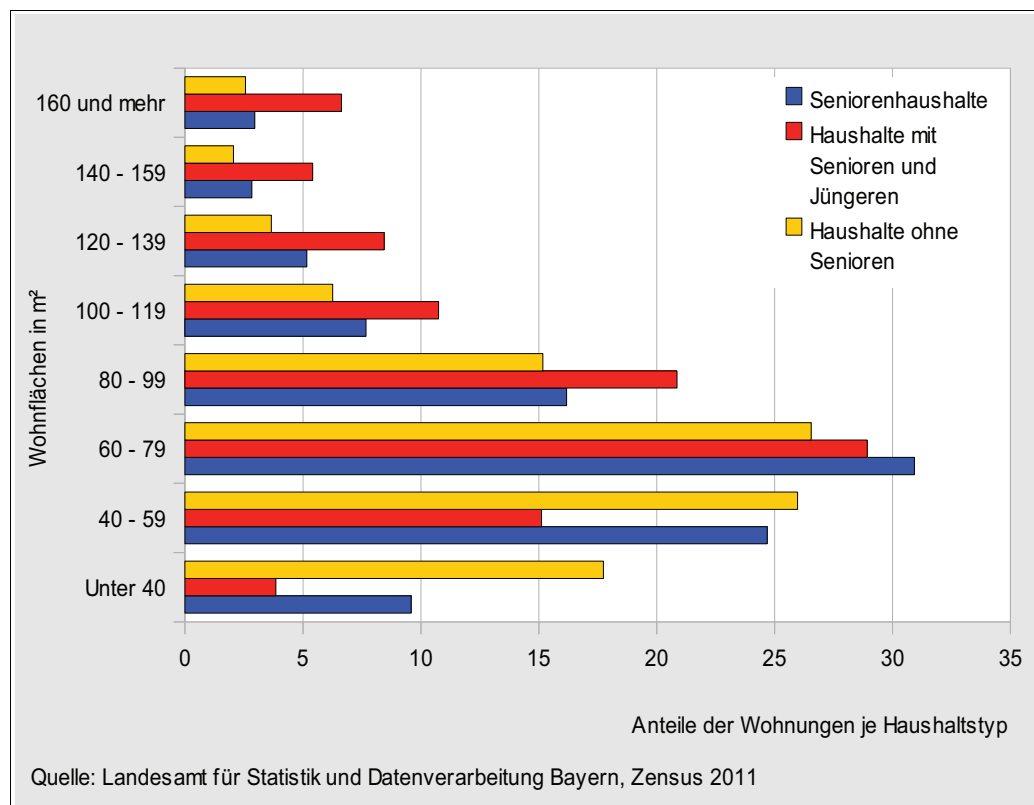


Abbildung 20: Verteilung der Wohnungsgrößenklassen nach Alter der Haushalte

Haushalte mit ausschließlich Senioren (Personen, die 65 Jahre und älter sind) bewohnen v.a. Wohnungen in mittlerer Größe (60-79 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sowie kleine (40-59 m<sup>2</sup>) und Kleinstwohnungen (unter 40 m<sup>2</sup>), dies gilt auch für junge Haushalte (Haushalte ohne Senioren).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt alle 2 Jahre eine Expertenbefragung zur Situation am Münchner Wohnungsmarkt durch. Die letzte fand im Frühjahr 2013 statt. Unter anderen sollten die Experten der Wohnungswirtschaft die Nachfrage an Mietobjekten nach Wohnungsgrößenklassen, Wohnungstyp und Lage aus Käufer-(Investoren)sicht einschätzen.



Im Vergleich zur letzten Expertenbefragung ist die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen insgesamt stabil geblieben. Aus Käufersicht werden kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> im Stadtgebiet etwas mehr nachgefragt als 2011, dies geht zu Lasten der größeren Wohnungsgrößenklassen mit 81-120 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 21). Die Nachfrage nach Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> ist dagegen vergleichsweise konstant geblieben.

Ähnlich den früheren Befragungen, werden im Zentrum häufiger kleinere Wohnungen nachgefragt als am Stadtrand und hier wiederum häufiger als im Umland. Insgesamt steigen die Wohnflächenansprüche mit zunehmender Distanz zum Zentrum an. Generell lässt sich eine leichte Verschiebung hin zu kleineren (bis 40 m<sup>2</sup>) bzw. größeren Einheiten (ab 120 m<sup>2</sup>) in der Stadt und im Umland verzeichnen. Bei Geschosswohnungen wächst die Nachfrage in München nach kleinen Mietwohnungen bis 40 m<sup>2</sup>. Die Größenklasse 41-80 m<sup>2</sup> wird insgesamt etwas weniger nachgefragt als noch vor zwei Jahren.

Bei Häusern hat insbesondere die Nachfrage nach großen individuellen Wohngebäuden über 120 m<sup>2</sup> zugenommen. Das größte Wachstum verzeichnen hier Doppelhaushälften im Stadtgebiet (+ 5,9 %) sowie Reihenhäuser in den Umlandgemeinden (+ 5,0 %).

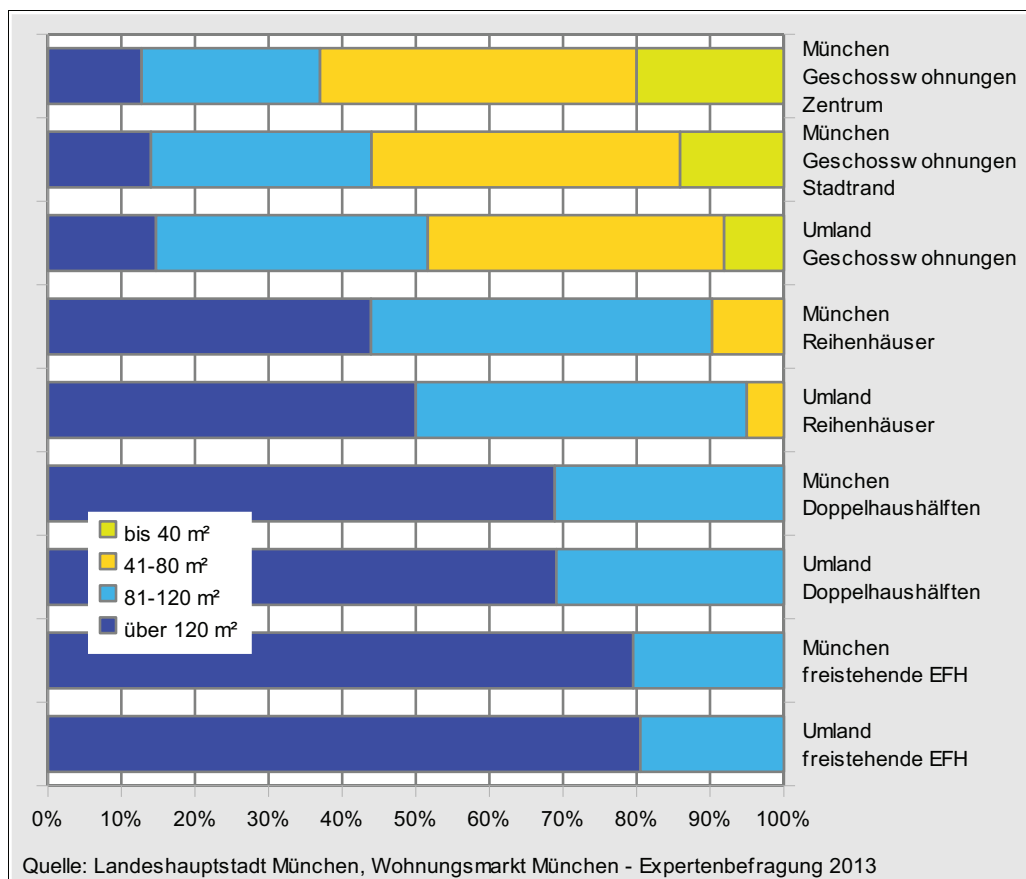


Abbildung 21: Neubau-Nachfrage an Mietobjekten gegliedert nach Wohnungsgrößenklassen in München und Umland 2013

Suchen im Stadtzentrum noch rund 20 % der Kaufinteressenten eine Wohnung bis 40 m<sup>2</sup>, sinkt die Nachfrage am Stadtrand auf 14 % und im Umland auf nur 8 %. Wohnungen mittlerer Größe mit 41 bis 80 m<sup>2</sup> werden durchweg am häufigsten nachgefragt und

unterscheiden sich mit 43 % im Zentrum, 42 % am Stadtrand und 40 % im Umland vergleichsweise wenig (vgl. Abbildung 21). Bei größeren Wohnungen mit 81 bis 120 m<sup>2</sup> ist eine Steigerung vom Zentrum zum Umland von 24 %, über 30 % (am Stadtrand), auf 37 % (im Umland) erkennbar, bei Wohnungen mit über 120 m<sup>2</sup> steigt die Nachfrage geringfügig von 13 % im Zentrum, auf 14 % am Stadtrand und rund 15 % im Umland. Letzteres dürfte auch darin begründet liegen, dass Käuferinnen und Käufer bei einer gewünschten Wohnfläche von über 120 m<sup>2</sup> tendenziell eher Hauseigentum nachfragen.

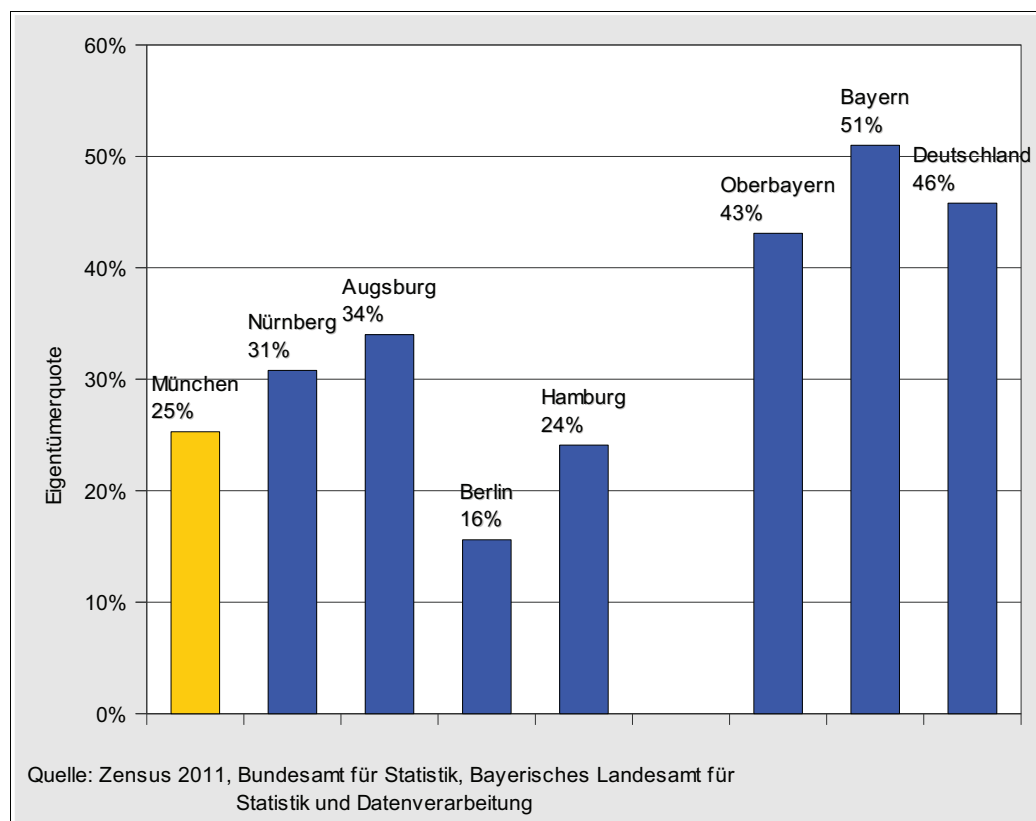


Abbildung 22: Eigentümerquote an bewohnten Wohneinheiten im nationalen und regionalen Vergleich 2011

Die Eigentümerquote spiegelt den Anteil Wohnungen bzw. Gebäude (Häuser) wider, der von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt wird. In der Landeshauptstadt München stieg der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen/-häuser gegenüber dem letzten Mikrozensus 2010 minimal um 0,2 %-Punkte. Generell ist in Deutschland ein langjähriger Trend hin zur Verwirklichung des Traum der „Eigenen vier Wände“ zu registrieren. Die Quote stieg in Deutschland (2011) auf 45,8 % (vgl. Abbildung 22). Die Eigentümerquote ist in den Kernstädten traditionell deutlich niedriger als in deren Umland. In der Landeshauptstadt München (201: 25,3 %) und in Oberbayern, 2011: 43,1 %). Die Ursachen dafür sind die hohen Grundstückspreise, die Flächenknappheit, mehr Altbaubestand und weniger Einfamilienhäuser in München.

Trotz oder gerade wegen dem hohen Preisniveau und der guten Kaufkraft in München liegt die Eigentümerquote gegenüber den anderen beiden Millionenstädten Hamburg und Berlin in München z.T. deutlich höher. Im internationalen Vergleich sind die Eigentumsquoten in Deutschland jedoch sehr gering. In der Schweiz liegt sie noch niedriger als in Deutschland (vgl. Abbildung 23).

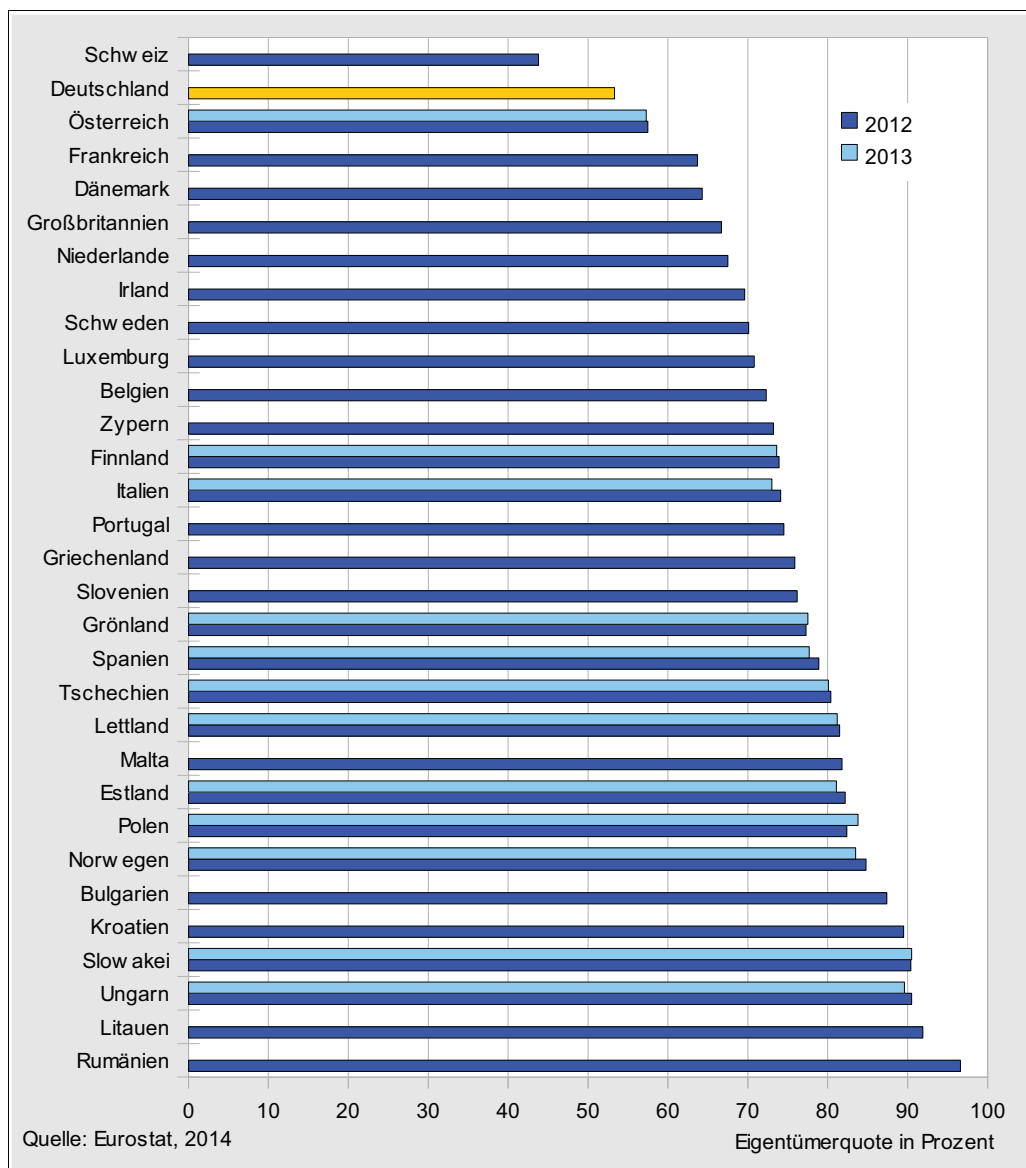


Abbildung 23: Eigentümerquoten in Europa

In der Expertenbefragung zur Wohnungsmarktsituation 2013 wurde u.a. das Nachfrageverhalten, differenziert nach Miete und Eigentum sowie unter Berücksichtigung des Standortes (München oder Umland), unter zwei verschiedenen Aspekten abgefragt. Zum einen wurde die Nachfrage für sozio-ökonomisch definierte Haushaltstypen (nach Einkommensgruppe) bestimmt, zum anderen wurde sie nach Zugehörigkeit des Haushaltstyps zu Milieus (hier differenziert nach Familienstand, Alter, Herkunft) ermittelt.

Wie bereits die Zahlen der Zensusauswertung von 2011 belegen, sind die Mieterhaushalte in München die stärkste Nachfragergruppe.

Die meisten Haushaltstypen präferieren die Miete in der Stadt München, ausgenommen Familien mit mindestens zwei Kinder, Rentnerpaare und Singles über 60 Jahre (vgl. Abbildung 24). Familien mit mindestens zwei Kindern ziehen die Miete oder einen Eigentumserwerb im Umland vor, während für Rentnerpaare und Singles über 60 Jahre Eigentumserwerb im Münchner Stadtgebiet im Vordergrund steht.

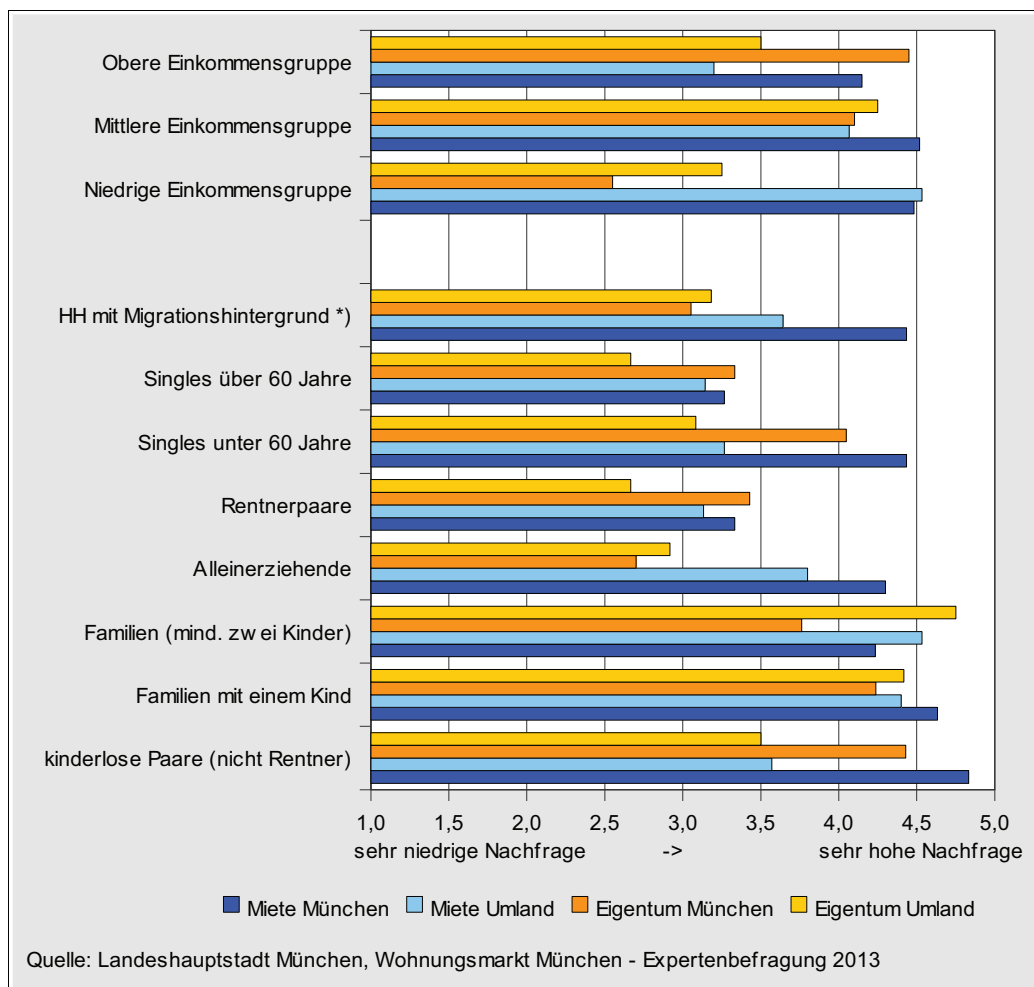


Abbildung 24: Nachfrage nach Miete und Eigentum verschiedener Haushalts- und Einkommensgruppen in München 2013

Von einkommensstärkeren Haushalten wird der Standort München deutlich gegenüber dem Umland bevorzugt, ein Nachfrageverhalten, das unter soziodemographischen Aspekten auch für kinderlose Paare und Singles unter 60 Jahren gilt. Im Gegensatz dazu suchen Haushalte niedriger Einkommensgruppen und insbesondere Alleinerziehende sowie Haushalte mit Migrationshintergrund, unabhängig vom Standort, primär nach einer Mietwohnung.

Insgesamt ist die Nachfrage im Bereich Mietwohnungen in allen Gruppen sehr hoch und wird es wahrscheinlich auch bleiben. Die Situation verschärft sich durch die Miet- und Kaufpreisentwicklung, die einen Erwerb für viele Haushalte erschwert. Problematisch für die Mietsuchenden ist generell das zu geringe Angebot. Die Nachfrage im Umland hat unabhängig von Miete oder Eigentum zugenommen, d. h. dass der Markt im Umland zukünftig auch schwieriger für die Nachfragenden werden wird.

## 5 Immobilienpreise und Mieten

### 5.1 Grundstücksmarkt

Der kräftige Anstieg der Preise für Wohnbauland auf dem Münchner Bodenmarkt setzt sich weiter fort und zieht nochmals kräftig an. Grund hierfür sind die zunehmende Nachfrage, die günstige Zinssituation sowie die fortlaufende Verknappung des Angebots bei gleichzeitig guter Wirtschaftsentwicklung. Gegenüber dem Basisjahr 1980 erreichen die Preise für Wohnbauland 2013 rund das 4,3-fache des Basiswertes (vgl. Abbildung 25). Seit 2011 sind die Baulandpreise um rund 33 % gestiegen, im Vergleich zum Vorjahr liegt der Preisanstieg bei rund 13 %. Dabei war bei den Einfamilienhausgrundstücken der Preisanstieg in durchschnittlichen Wohnlagen am größten, hier lag die Preissteigerung bei durchschnittlich 18 %. Im Geschosswohnungsbau legten die Grundstückspreise am deutlichsten in den guten Wohnlagen zu und erhöhten sich hier im Durchschnitt um 14 % (vgl. LHM Kommunalreferat: Immobilienmarkt 2013).

Nach Einschätzung der Experten ist kein Ende der Anspannungsphase in Sicht, was sich weiterhin auch auf die Preise von Eigentumswohnungen und Mieten auswirkt.

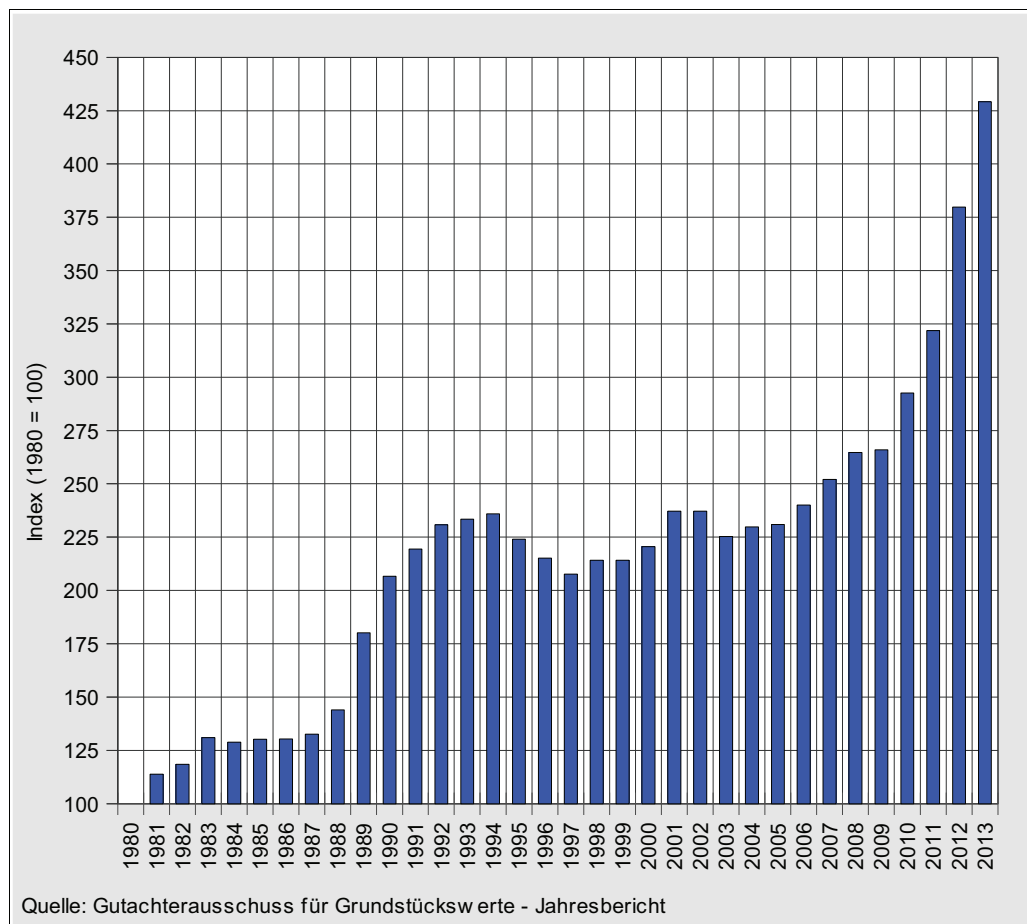


Abbildung 25: Entwicklung des Preisindex für Wohnbauland in München seit 1980

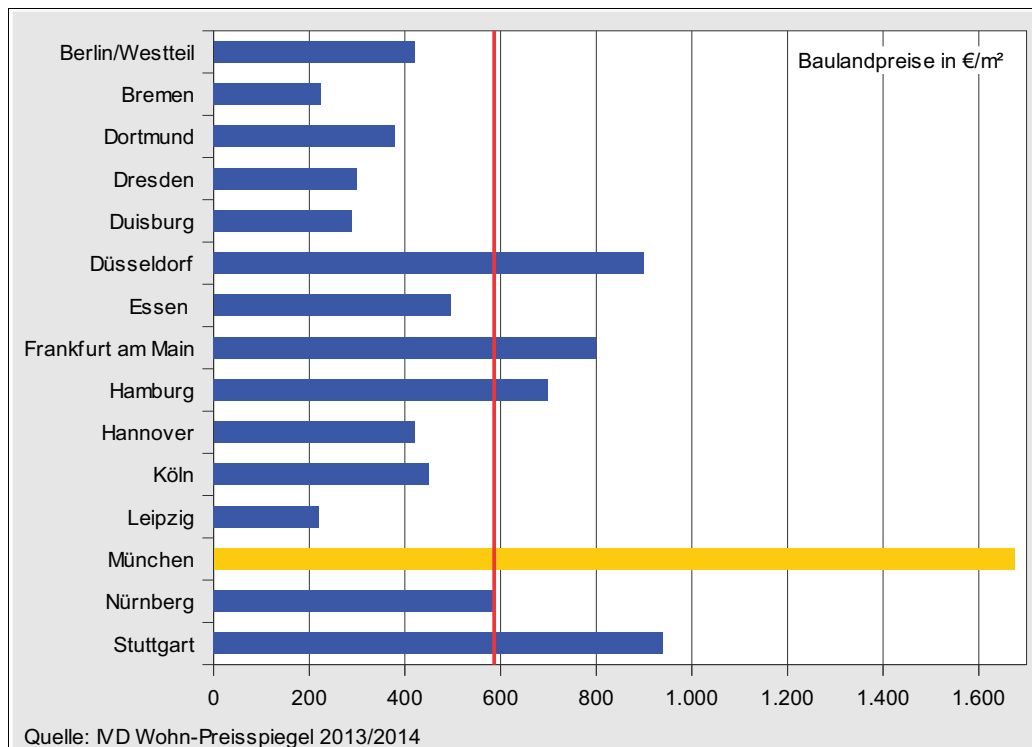


Abbildung 26: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2013

Im Großstadtvergleich behält München im Bereich der Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser in guter Lage die Spitzenposition. Der Abstand zu den anderen Großstädten hat sich nochmals erhöht. Mussten im Jahr 2011 in München müssen pro m² Bauland (für Mehrfamilienhäuser) durchschnittlich 1.280 € gezahlt werden, so liegt der Wert im Jahr 2013 bei 1.675 € (vgl. Abbildung 26). Dies entspricht einer Steigerung von rd. 30 %. In Stuttgart und Düsseldorf – die zweit- und dritt-teuersten Städte – blieben die Preise vergleichsweise konstant mit Steigerungen von ca. 3 bis 4 %. Die nächst größeren Preissprünge haben hingegen Köln und Berlin (West) zu verzeichnen, hier lagen die Steigerungen im Vergleich zu 2011 bei ca. 17 bis 18 %.

## 5.2 Zins- und Baupreisentwicklung

Die Finanzierungskosten des Wohnungsbaus hängen wesentlich von den Hypothekenzinsen ab. Mit der Finanz- und Wirtschaftskrise wurden die Zinssätze auf ein historisch niedriges Niveau gesenkt, das sich auch im Jahr 2013 weiter fortführt (vgl. Tabelle 24). Durch die niedrigen Zinsen wird die Nachfrage am Immobilienmarkt angekurbelt. Aufgrund der niedrigeren Finanzierungskosten können bei gleichem Budget Immobilienkäufe somit überhaupt ermöglicht werden bzw. höhere Kaufpreise bezahlt werden.

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

Dezember- werte	Effektivzinssatz in % p.a.	
	1 Jahr	1 bis 5 Jahre
2004	5,25	4,63
2005	5,00	4,33
2006	5,53	4,36
2007	5,98	4,61
2008	6,13	4,84
2009	4,46	4,28
2010	3,38	3,31
2011	3,67	3,24
2012	2,88	2,55
2013	2,75	2,45

Quelle: Monatsberichte Dt. Bundesbank,  
Wohnungsbaukredite an private Haushalte

**Tabelle 24: Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke in Deutschland seit 2004**

Der seit Jahren erkennbare Anstieg der Baupreise setzt sich auch im Berichtszeitraum 2012/ 2013 weiter fort. Der kräftige Preissprung aus dem Jahr 2011, der sowohl die reinen Baukosten als auch die Kosten für die Instandhaltung von Wohngebäuden betraf, dauert in leicht abgeschwächter Form an (vgl. Tabelle 25).

Jahr	Wohngebäude		Instandhaltung <sup>c)</sup>		Schönheits- reparaturen	
	insgesamt		Wohngebäude <sup>b)</sup>		in einer Wohnung	
	Index <sup>a)</sup>	um %	Index <sup>a)</sup>	um %	Index <sup>a)</sup>	um %
2004	87,6	1,0%	84,6	1,3%	-	-
2005	87,9	0,3%	86,0	1,6%	93,4	-
2006	89,6	1,9%	87,8	2,1%	93,1	-0,4%
2007	95,8	6,9%	93,9	7,0%	96,7	3,9%
2008	98,7	3,0%	96,6	2,9%	97,4	0,8%
2009	99,3	0,6%	98,3	1,7%	99,0	1,6%
2010	100,0	0,7%	100,0	1,8%	100,0	1,0%
2011	102,8	2,8%	103,4	3,4%	101,3	1,3%
2012	105,5	2,6%	106,5	3,0%	102,5	1,2%
2013	107,8	2,2%	109,2	2,5%	103,8	1,3%

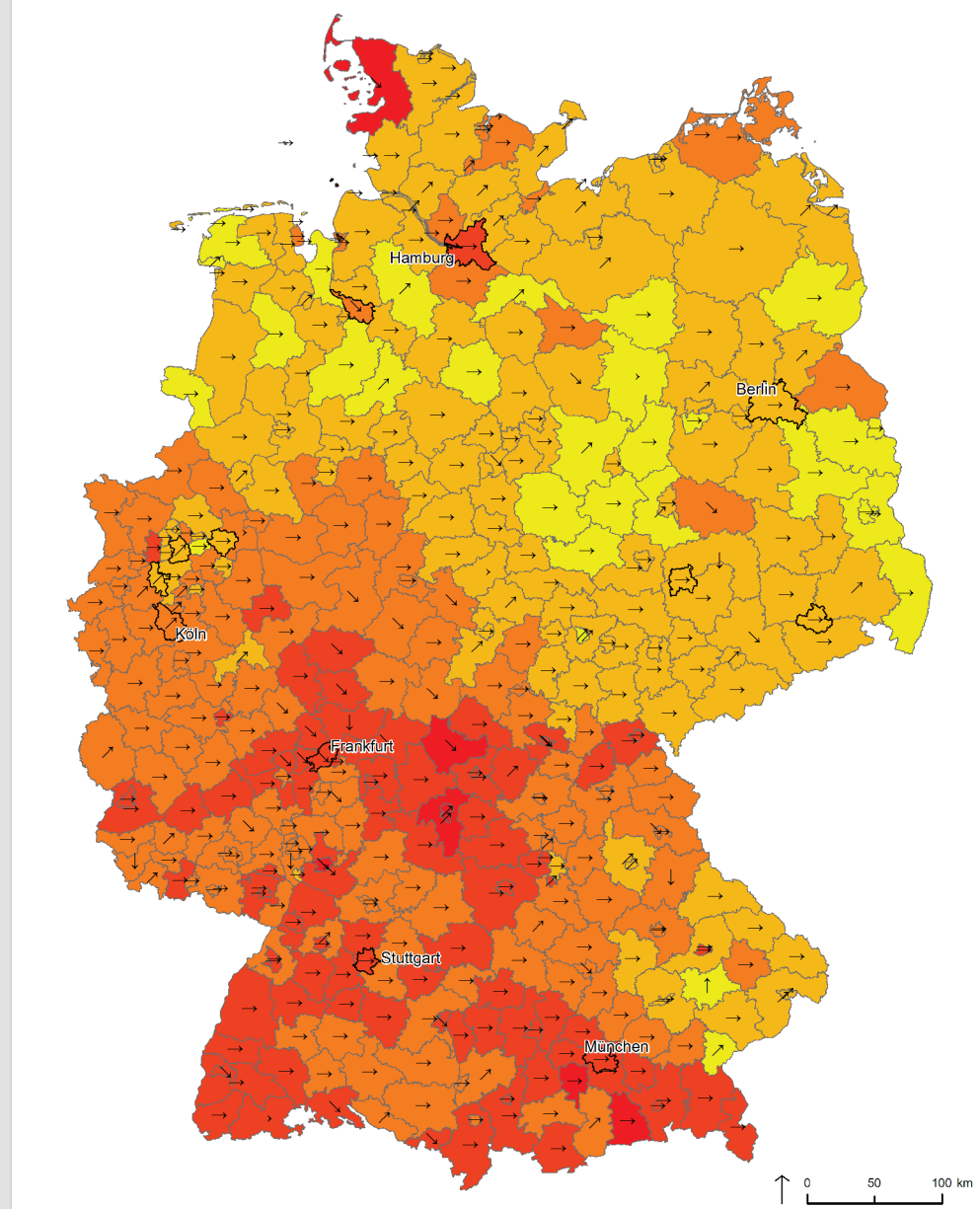
<sup>a)</sup> 2010 = 100  
<sup>b)</sup> ab 2010 inkl. Einfamiliengebäude, Daten nur bedingt vergleichbar  
<sup>c)</sup> ohne Schönheitsreparaturen  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Tabelle 25: Preisindizes für Bauwerke in Bayern seit 2004**

Dahinter stecken nicht nur gestiegene Rohstoffpreise und die hohe Nachfrage nach Bauleistungen, sondern auch die Forderung nach höherer Bauqualität und gutem energetischem Gebäudestandard. Dies ist zwar in der Anschaffung zunächst teurer, spart jedoch im Betrieb Kosten. Für die Zukunft wird weiterhin von steigenden Baupreisen ausgegangen. Dabei ist im gesamtdeutschen Vergleich ein klares Nord-Süd-Gefälle bei den Baukosten zu beobachten (vgl. Karte 13).

## Baukostenfaktoren in Deutschland

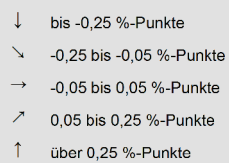
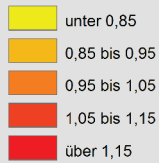
Stand: 2013



Regionalfaktoren für Baukosten  
in Stadt- und Landkreisen 2013

Kreise mit mehr als 500.000 EW

Veränderung seit 2010



Datengrundlage:  
BKI Baukosten 2010 - 2013  
des Baukosteninformationszentrums  
Deutscher Architektenkammern GmbH;  
Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Fachliche und grafische Bearbeitung:  
Stadtentwicklungsplanung  
I/22 Bevölkerung, Wohnen, Stadtökonomie

Karte 13: BKI Baukostenfaktoren in Deutschland 2013



### 5.3 Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien

Im Jahr 2013 wurden in Deutschland insgesamt Wohnungsportfolios im Wert von ca. 15,8 Mrd. € gehandelt (vgl. Abbildung 27). Insgesamt wurden in rund 440 Transaktionen ca. 240.000 Wohnungen verkauft, die durchschnittliche Portfoliogröße lag bei ca. 550 Wohnungen. Dies ist der höchste Wert seit dem Jahr 2005 und bedeutet zugleich einen mehr als 40 %-igen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr.

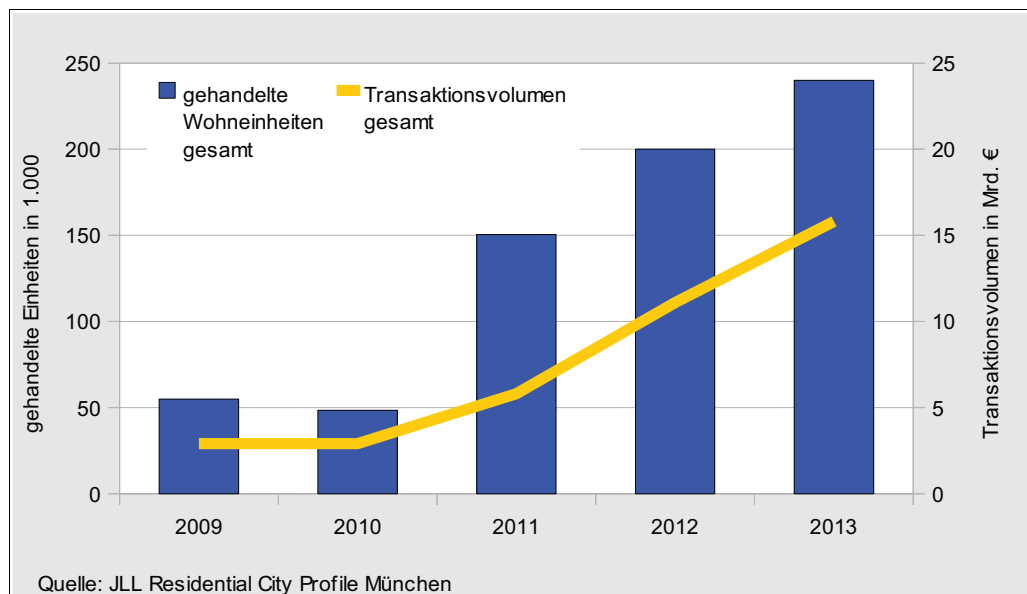


Abbildung 27: Entwicklung des Transaktionsmarkts für Wohnportfolios seit 2009

Das Interesse ausländischer Investoren am Transaktionsmarkt scheint neuerdings abzunehmen. So wurden im Jahr 2013 nur noch ca. 17 % des investierten Kapitals von ausländischen Akteuren bereitgestellt – im Jahr 2012 waren es noch rund 40 %. Der Rückzug der internationalen Investoren ist auch darauf zurückzuführen, dass viele ihre in den Vorjahren erworbenen Großportfolios bereits weitestgehend profitabel weiterveräußert haben. Trotzdem steigt weiterhin das Investoreninteresse, wie die Preisentwicklung zeigt. So stiegen die Preise der Wohnungsportfolios um rund 16 % von ca. 860 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2012, auf ca. 1.000 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2013. Dies lag zum einen am Verkauf von zwei hochwertigen Portfolios, aber auch an der zunehmenden Zahl der vorab verkauften Projektentwicklungen in deutschen Großstädten. So wurden rund 80 % mehr in Neubauwohnungen investiert also noch im Jahr 2012.

Insgesamt wurden im Jahr 2013 nur noch zwei Großportfolios mit mehr als 15.000 Wohnungen verkauft, im Jahr 2012 wurden deutschlandweit insgesamt vier Transaktionen von Portfolios dieser Größenordnung abgeschlossen. Darunter auch der Verkauf der GBW AG, die in Folge der Finanzkrise von der Bayerischen Landesbank verkauft wurde.

Im Lauf der Finanzkrise hat die Bayerische Landesbank Staatshilfen in Milliardenhöhe erhalten. Als Wiedergutmachung hierfür wurde der Verkauf ihres Tochterunternehmens, der GBW AG beschlossen, an der sie zu rund 90 % beteiligt war. Im Eigentum der GBW befinden sich insgesamt über 32.000 Wohnungen, fast die Hälfte davon in Mün-

chen und Umgebung. Weitere größere Bestände gibt es zudem in Nürnberg, Regensburg, Aschaffenburg und Würzburg.

Bei der Veräußerung sollten die Interessen und Rechte der Mieterinnen und Mieter von Wohnungen im Eigentum der GBW AG explizit geschützt werden. Aus diesem Grund wurde eine für die Käufer verbindliche Sozialcharta beschlossen, die über die bisherigen sozialen Leitlinien der GBW AG und den gesetzlichen Mieterschutz hinaus gehen sollte. Darüber hinaus war geplant, explizite Schutzregelungen bis spätestens 15 Monate nach Verkauf in die einzelnen Mietverträge aufzunehmen.

Die Auflagen der EU-Kommission sahen ein diskriminierungsfreies und transparentes Bieterverfahren vor, das am 15. Oktober 2012 eröffnet wurde. Bis zuletzt waren zwei Bieter in das Verfahren involviert: Ein kommunales Konsortium mit Beteiligung der Städte München, Nürnberg und weiterer Kommunen, sowie ein von dem Augsburger Immobilienunternehmen Patrizia AG geführtes Bieterkonsortium von 27 deutschen Versorgungswerken, Sparkassen und Pensionskassen.

Den Zuschlag für das Aktienpaket und die damit verknüpften Wohnungen erhielt zuletzt das Konsortium unter der Führung der Patrizia AG. Erst rund ein Jahr nach dem Verkauf wurde durch die EU-Wettbewerbskommission bekannt, dass der Verkauf der Landesbank-Anteile an der GBW AG und somit der Verkauf der 32.000 Wohnungen nie eingefordert wurde, sondern durch die Landesbank selbst vorgeschlagen wurde. Somit hätte der Freistaat Bayern die Wohnungen selbst erwerben können, um den Wohnungsbestand in öffentlicher Hand zu halten.

Im Herbst 2013 wurden die ersten Wohnungsbestände der GBW AG in München zum Kauf angeboten. Die Landeshauptstadt München hat daraufhin ihr Vorkaufsrecht genutzt und Wohnanlagen im Hasenberg I und in Giesing erworben. Im November 2014 wurde von der Vollversammlung ein Grundsatzbeschluss über die Behandlung von weiteren Vorkaufsrechtsfällen bzw. von künftigen Ankaufsangeboten des Wohnungsbestands der GBW Gruppe auf den Weg gebracht.

Regional differenziert ist Berlin traditionell der größte deutsche Transaktionsmarkt, gefolgt von Frankfurt mit der Rhein/Main-Region. Hamburg nimmt im Jahr 2013 den dritten Platz ein. München war noch im Jahr 2012 der teuerste deutsche Wohntransaktionsmarkt, landet im Jahr 2013 auf Platz 4.

Das Transaktionsvolumen in München sank – ohne die Bestandteile des GBW Portfolios auf etwa 150 Millionen Euro; ca. 1.400 Wohnungen fanden im Jahr 2013 neue Eigentümer. Der Transaktionsmarkt entwickelt derzeit keine hohe Dynamik und die Renditen am Standort München sinken. Mit Ausnahme von professionellen Asset- und Fondsmanagern sowie einigen weniger auf Rendite ausgerichteten Family Offices haben sich die anderen Investorengruppen weitestgehend vom Münchner Wohninvestmentmarkt zurückgezogen. Grund hierfür ist zum einen der Mangel an verfügbaren Produkten, wie z.B. Projektentwicklungen. So konnte im Jahr 2013 nur ein einziger kleiner Forward-Deal beobachtet werden. Dies wirkt sich auch auf die Preise aus: Im Jahr 2013 gingen die Preise in diesem Segment um rd. 700 €/m<sup>2</sup> auf nur noch 1.800 €/m<sup>2</sup> zurück. Im Vorjahr lagen die Preise bei rund 2.500 €/m<sup>2</sup>, hier wurden jedoch noch zahlreiche hochpreisige Projektentwicklungen gehandelt.

## 5.4 Immobilienpreise

Die Phase relativ stabiler Immobilienpreise in den 1990er und 2000er Jahren ist seit dem Jahr 2010 endgültig vorbei (vgl. Abbildung 28). In allen drei Bereichen: Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäusern steigen die Preise weiter stark an, wobei der Anstieg der Doppelhaushälften im Jahr 2013 die Preissteigerungen der Eigentumswohnungen überholt. Das vorhandene Angebot kann mit der starken Nachfrage nicht mithalten und Grundstücke für Doppelhaushälften in München werden zunehmend zum Luxusgut.

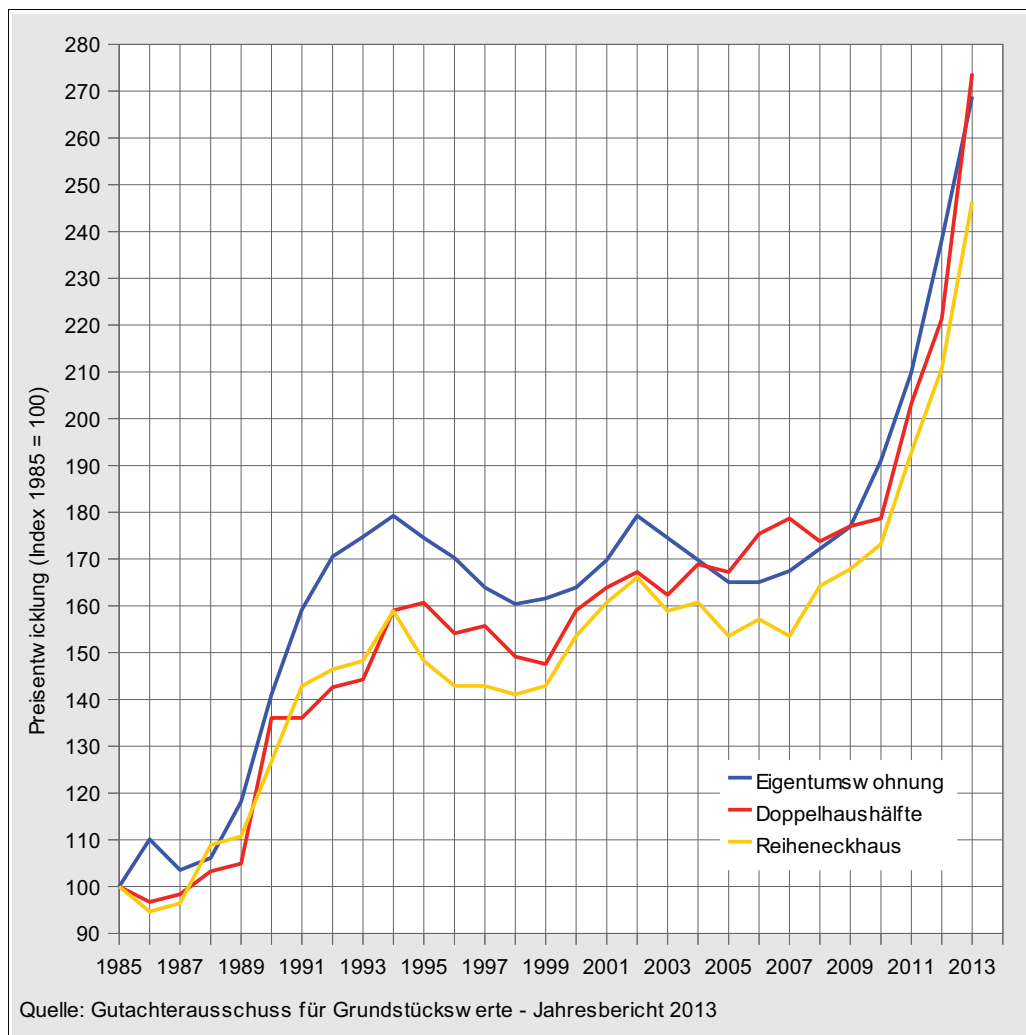


Abbildung 28: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften, Reiheneckhäuser (neu) in München seit 1985

Die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in den letzten 5 Jahren deutlich gestiegen. Wurde noch 2010 für eine Neubauwohnung mit in einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> in durchschnittlichen und guten Wohnlagen etwas mehr als 4.000 €/m<sup>2</sup> im Schnitt gezahlt, so sind es im Jahr 2013 im Mittel bereits ca. 5.700 €/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 29).

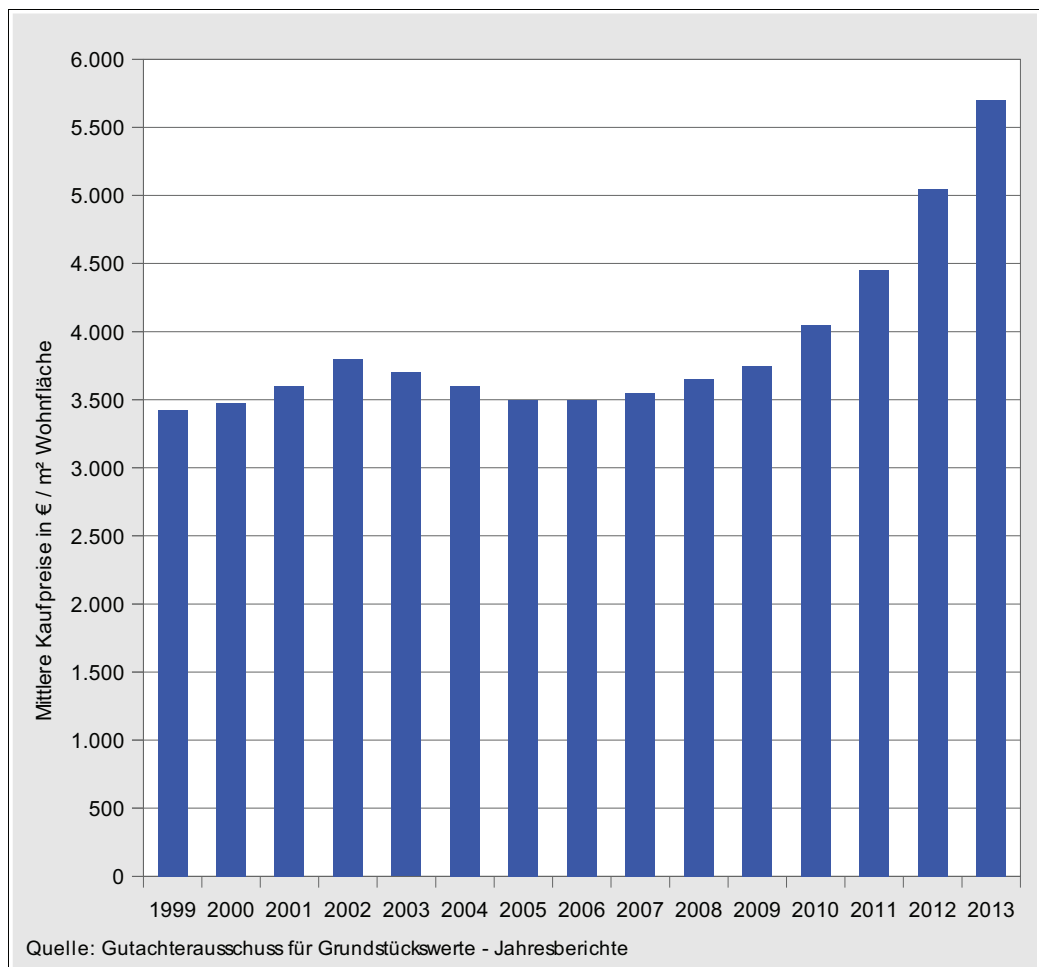


Abbildung 29: Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen in München seit 1999

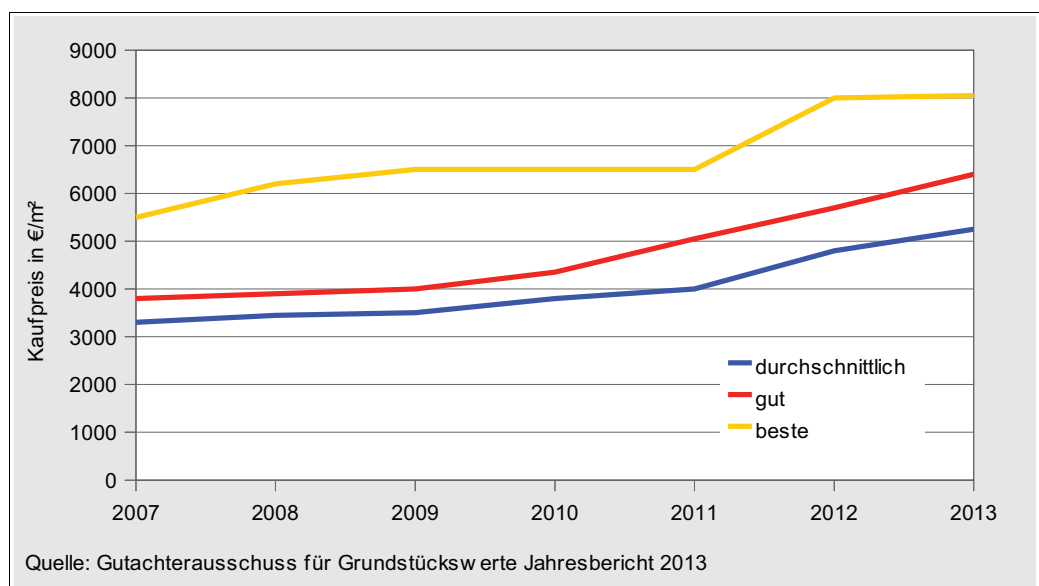


Abbildung 30: Preisentwicklung für Neubau-Eigentumswohnungen nach der Wohnlagequalität in München seit 2007

In besten Wohnlagen wurden in den letzten Berichtszeiträumen meist Kaufpreise im Mittel von 6.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert, dieser Spitzenwert ist in den letzten beiden Jahren ebenfalls angestiegen und liegt nun bei rund 8.000 €/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 30).

Wohnfläche	Mittelwert €/ m <sup>2</sup> WF
< 45 m <sup>2</sup>	5.750
45-65 m <sup>2</sup>	5.750
65-90 m <sup>2</sup>	5.450
90-135 m <sup>2</sup>	5.700

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresbericht 2013

Tabelle 26: Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnfläche für Neubau-Eigentumswohnungen in München 2013

Ließen sich im Vergleich von Wohnfläche und Preis bei Neubauwohnungen im Jahr 2011 noch bei Apartments bis 45 m<sup>2</sup> im Mittel die höchsten Quadratmeterpreise erzielen, so zeigt sich im Jahr 2013, dass sich die Kaufpreise unabhängig von der Wohnfläche immer weiter annähern. Nur noch die mittelgroßen Wohnungen mit einer Fläche von 65-90 m<sup>2</sup> hinken den Kaufpreisen der übrigen Größenklassen etwas hinterher. Jedoch haben die Preise im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum in jeder Größenkategorie um mindestens 750 €/m<sup>2</sup> zugenommen. Die stärkste Zunahme konnten Wohnungen mit 45 bis 65 m<sup>2</sup> verzeichnen, hier stiegen die Preise von 4.500 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2011 um rund 1.250 €/m<sup>2</sup> auf nun 5.750 €/m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 26).

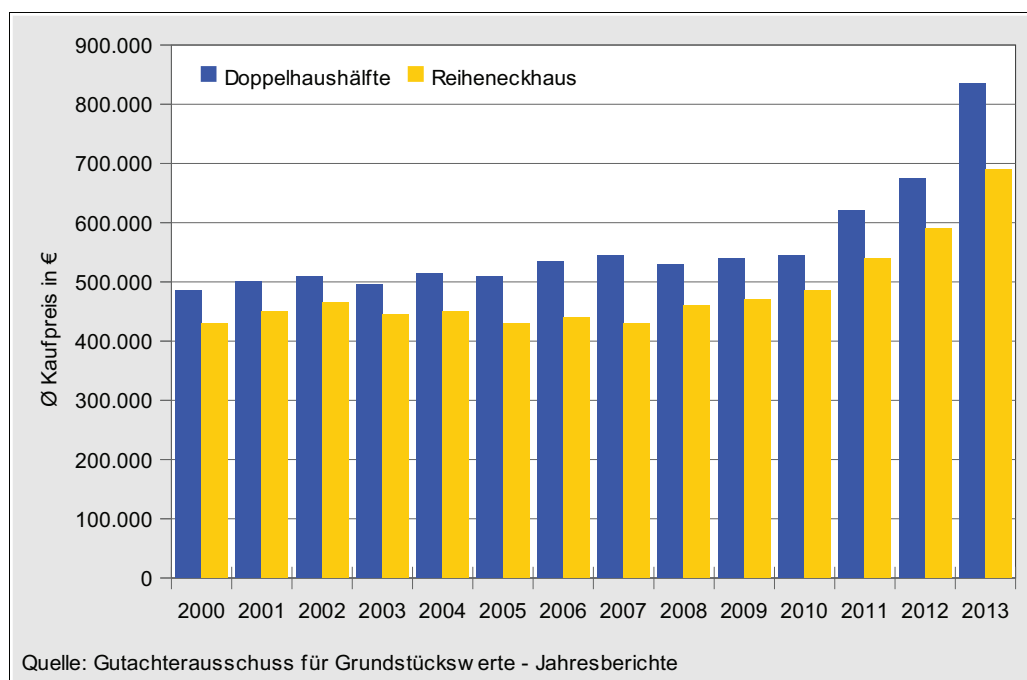
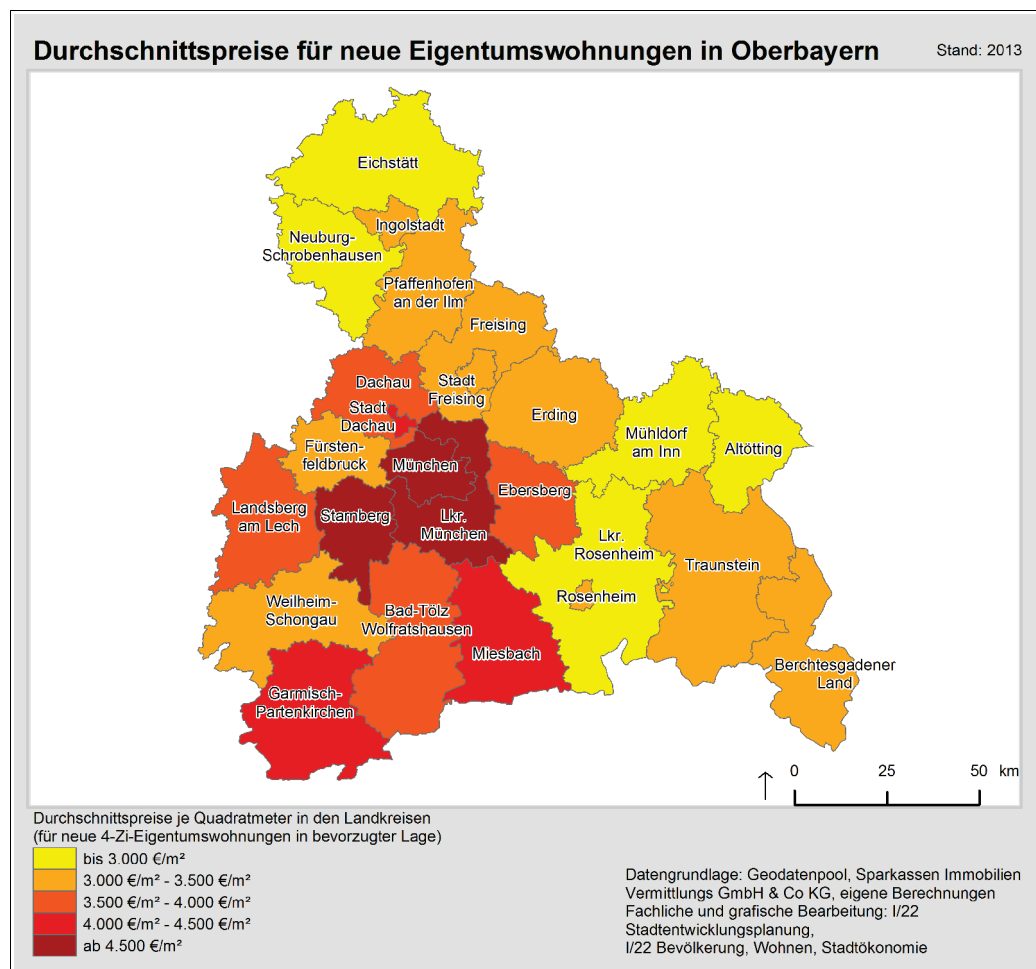


Abbildung 31: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für neue Doppelhaushälften, Reiheneckhäuser in München seit 2000

Bei den Doppelhaushälften und Reiheneckhäusern ist im Jahr 2013 ein erneuter Preissprung festzustellen. Mussten 2012 für eine neu gebaute Doppelhaushälfte (mit rund 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Mittel noch 675.000 Euro gezahlt werden, waren es 2013 schon – wohl bemerkt im Mittel – 835.000 Euro. Reiheneckhäuser sind etwas günstiger, dafür meist auch etwas kleiner (ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Preise dafür sind hier aber zwischen 2012 und 2013 auch deutlich um 100.000 Euro auf 690.000 Euro gestiegen (vgl. Abbildung 36).



Karte 14: Durchschnittspreise für neue Eigentumswohnungen in Oberbayern 2013

Das regionale Preisgefüge in Oberbayern für neu gebaute Eigentumswohnungen wird in Karte 14 abgebildet. Es handelt sich um Quadratmeterpreise bezogen auf die Wohnfläche für eine Vier-Raumwohnung in bevorzugter Lage. Als Datenbasis diente die Publikation „Marktspiegel für Oberbayern 2013“ von der Sparkassen Immobilien Vermittlungs GmbH. Die höchsten Quadratmeterpreise werden – wie auch im vergangenen Berichtszeitraum – im Durchschnitt in Oberbayern in der Landeshauptstadt München und in Starnberg erreicht. Im Jahr 2013 holt der Landkreis München die beiden teuersten Standorte in Oberbayern erstmals ein, hier liegen die Quadratmeterpreise im Schnitt bei über 4.500 €. Im weiteren folgen die kreisfreie Stadt Dachau und die Landkreise Garmisch-Partenkirchen und Miesbach. Generell sinken die Preise mit einer größeren Entfernung sowie einer schlechteren Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt.

Im Großstadtvergleich der Preise für Bestandseigentumswohnungen hat sich München als teuerster Wohnungsmarkt mit der eindeutigsten Aufwärtstendenz weiter etabliert. Die annähernd parallele Entwicklung bis 2008 ist nicht mehr vorhanden. Seit dem Jahr 2012 können Preissteigerungen in den sieben größten Städten Deutschlands verzeichnet werden (vgl. Abbildung 32). In der zweit teuersten Stadt Düsseldorf verlief der Preisanstieg zwischen 2011 und 2012 noch parallel zu den Steigerungen in München, hat sich nun jedoch wieder dem Verlauf der übrigen Großstädte angepasst. Somit steigen die Preise nirgends so stark an wie in München.

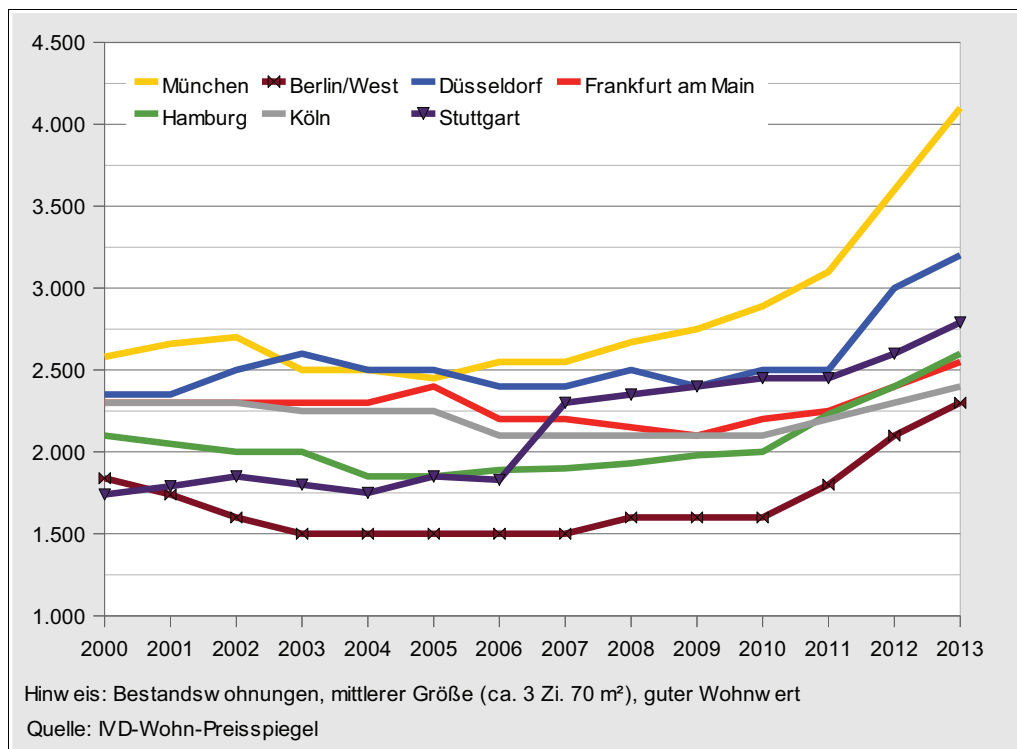


Abbildung 32: Großstadtvergleich der Kaufpreisentwicklung für Bestandseigentumswohnungen seit 2000

## 5.5 Entwicklung der Bestandsmieten

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

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

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

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

In der Tabelle 27 sind die Entwicklungen der Preisindizes für Lebenshaltung in Deutschland und Bayern aufgeführt. Im Berichtsjahr 2013 hat sich der Verbraucherpreisindex in Deutschland mit einer Jahresrate von 1,5 % erhöht. Die vom statistischen Bundesamt entsprechend ermittelte Inflationsrate für 2013 beläuft sich ebenfalls auf diesen Wert.

<b>Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010 = 100)</b>				
Jahr	Preisindex Lebenshaltung	relativ zum Vorjahr	darunter Wohnungsmieten (inkl. NK*)	Veränderung zum Vorjahr
2005	92,5	1,6%		
2006	93,9	1,5%		
2007	96,1	2,3%		
2008	98,6	2,6%		
2009	98,9	0,3%		
2010	100,0	1,1%	100,0	
2011	102,1	2,1%	101,3	1,3%
2012	104,1	2,0%	102,5	1,2%
2013	105,7	1,5%	103,8	1,3%

<b>Verbraucherpreisindex für Bayern (2010 = 100)</b>				
Jahr	Preisindex Lebenshaltung	relativ zum Vorjahr	darunter Wohnungsmieten (inkl. NK*)	Veränderung zum Vorjahr
2005	92,0		92,2	
2006	93,7	1,8%	93,8	1,7%
2007	95,8	2,2%	95,3	1,6%
2008	98,4	2,7%	96,6	1,4%
2009	98,9	0,5%	98,2	1,7%
2010	100,0	1,1%	100,0	1,8%
2011	102,1	2,1%	101,3	1,3%
2012	104,3	2,2%	102,6	1,3%
2013	105,8	1,4%	103,8	1,2%

\* Nebenkosten

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tabelle 27: Entwicklung der Lebenshaltungskosten und Mieten in Bayern und Deutschland seit 2005

Im letzten Berichtszeitraum lag die Teuerungsrate noch bei 2,1 %, der höchsten Teuerungsrate seit 2008. Damals waren vor allem die Energiepreise für den deutlichen Anstieg verantwortlich. Der Einfluss der Energie auf die Gesamtteuerung hat sich somit abgeschwächt. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise lag die Jahresteuerungsrate 2013 bei 1,6 %.



Insgesamt stiegen die Wohnungsmieten in Deutschland (+ 1,3 %) erneut etwas stärker als in Bayern (+ 1,2 %) an. Seit 2011 ist die Steigerungsrate der Wohnungsmieten sowohl in Bayern als auch deutschlandweit relativ konstant.

Baualtersklasse Zeitpunkt	Durchschnitt LHM	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949 bis 1978	Baujahr 1979 und später
Mai '87 (GWZ)	5,11	4,09	5,32	6,90
Dez. '89	5,68	4,55	5,93	7,67
Dez. '91	6,39	4,92	6,65	8,59
Sept. '93 (GWS)	7,16	5,78	7,21	8,85
Dez. '95	7,52	6,29	7,62	9,00
Dez. '97	7,87	6,85	7,93	9,15
Dez. '98 (GWS)	8,08	7,11	8,23	9,20
Dez. '00	8,48	7,46	8,64	9,66
Apr. '02 (GWS)	8,92	7,90	9,03	10,01
Dez. '03	9,02	8,13	9,05	10,11
Dez. '04	9,12	8,36	9,07	10,21
Dez. '05	9,22	8,60	9,08	10,31
Dez. '06 (GWS)	9,32	8,83	9,10	10,41
Dez. '07	9,47	8,97	9,24	10,57
Dez. '08	9,60	9,10	9,38	10,72
Dez. '09	9,76	9,25	9,53	10,90
Dez. '10 (GWS)	9,96	9,60	9,80	10,93
Dez. '11	10,09	9,72	9,93	11,07
Dez. '12	10,22	9,85	10,05	11,21
Dez. '13	10,34	9,96	10,17	11,35
<b>Deutschland insgesamt</b>				
2010	6,37			

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung;  
Mikrozensus (GWS) 1998, 2002, 2006, 2010  
Fortschreibung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 über  
Mietenindex Bayern  
Hinweis: Die Mieten für die Jahre 2003-2005 wurden neu berechnet.

**Tabelle 28: Bruttokaltmieten in €/m<sup>2</sup> nach Baualter in München und Deutschland seit 1987**

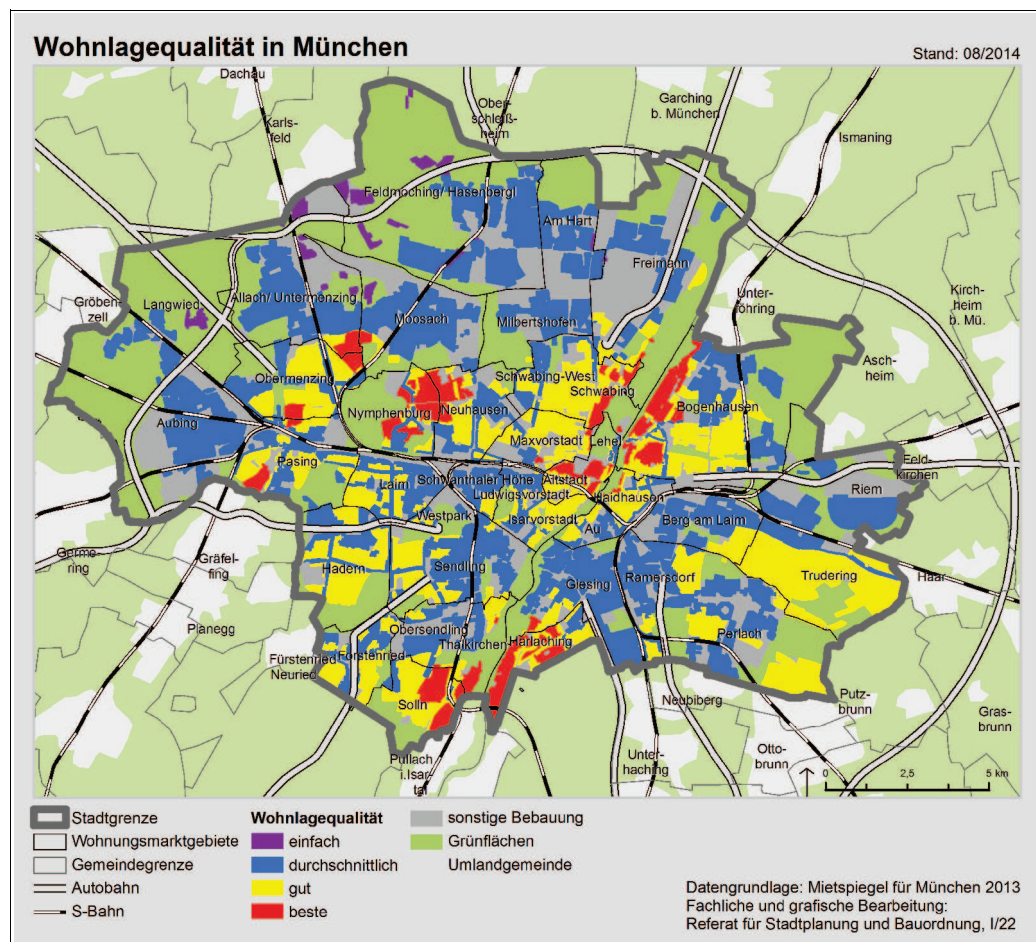
Wichtig ist neben der Betrachtung der Preisentwicklung einzelner Güter das Gewicht des jeweiligen Gutes im Verbraucherpreisindex. Derzeit entfallen rund 31,7 % (Wert für 2013) der Konsumausgaben in Deutschland auf Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung an. Das ist mit Abstand der höchste Posten im Konsumbudget der Haushalte.

Die in Tabelle 28 aufgeführten mittleren Bruttokaltmieten für „reine Mietwohnungen“ (ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stifts-, Berufs- und Geschäftswohnungen, völlig untervermietete Wohnungen sowie Mietwohnungen ausländischer Streitkräfte) wurden auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) von 1987 und den Gebäude- und Wohnungsstichproben des Mikrozensus von 1993, 1998, 2002, 2006 und 2010 jeweils für die Zwischenjahre fortgeschrieben.

Tabelle 28 weist die so ermittelten mittleren Bestandsmieten für den Münchner Wohnungsmarkt insgesamt und nach Baualtersklassen aufgedgliedert aus. Zu beachten ist dabei, dass es sich hier um freifinanzierte und auch Sozial- und Genossenschaftswohnungen handelt. In der Zeitspanne von 1987 bis 2013 hatten sich die Bestandsmieten in der Landeshauptstadt mehr als verdoppelt. Die stärkste Dynamik ist weiterhin im Altbau zu verzeichnen.

## 5.6 Mietspiegel und Mietberatung, Mietrechtsreform 2013

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



Karte 15: Wohnlagequalität in München 2013

Der aktuelle Mietspiegel für München 2013 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Erhebung und Aufbereitung der Stichprobe erfolgte durch die Firma TNS Infratest. Die daraus gewonnenen Daten wurden durch den Lehrstuhl für Statistik an der Ludwig-Maximilians-Universität nach wissenschaftlich anerkannten sta-

tistischen Methoden ausgewertet. Die Überarbeitung und Ergänzung der Wohnlagenkarten erfolgte zum Stand Januar 2012 (siehe Karte 15).

Der Mietspiegel für München 2013 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 10,13 €/m<sup>2</sup> und damit eine Steigerung zum letzten Mietspiegel (2011) von rd. 3,5% aus. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat den Mietspiegel für München 2013 am 19.3.2013 veröffentlicht und als qualifiziert im Sinne von § 558d Abs. 3 BGB anerkannt. Somit muss in München jede Mieterhöhung in freifinanzierten Wohnungen mit dem Mietspiegel begründet werden.

Durchschnittliche Mietnebenkosten	München in €/m <sup>2</sup> je Monat							Veränderung seit 2010 in % p.a.	BRD in €/m <sup>2</sup> je Monat
Nebenkostenarten	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012		2012
Wasser/Abwasser	0,33	0,29	0,30	0,31	0,33	0,30	0,30	0,0%	0,35
Straßenreinigung	0,05	0,05	0,05	0,04	0,04	0,04	0,05	11,8%	0,03
Müllabfuhr	0,21	0,23	0,24	0,24	0,26	0,20	0,19	-2,5%	0,16
Grundsteuer	0,18	0,18	0,19	0,23	0,24	0,21	0,23	4,7%	0,19
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,10	0,11	0,11	0,12	0,13	0,12	0,13	4,1%	0,15
Kaminkehrer (soweit nicht bei Heizkosten)	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,05	0,06	9,5%	0,03
Hausbeleuchtung	0,06	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06	0,0%	0,05
Aufzug	0,11	0,11	0,11	0,12	0,13	0,12	0,14	8,0%	0,16
Waschmaschine	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,08	15,5%	
Hauswart (Hausmeister)	0,31	0,30	0,31	0,32	0,34	0,31	0,31	0,0%	0,21
Gartenpflege (soweit nicht bei Hauswart)	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,05	0,06	9,5%	0,09
Hausreinigung (soweit nicht bei Hauswart)	0,15	0,14	0,15	0,16	0,17	0,15	0,16	3,3%	0,16
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet)	0,06	0,08	0,08	0,10	0,11	0,14	0,09	-19,8%	0,04 <sup>a)</sup>
Heizung / Warmwasser	0,67	0,77	0,80	1,07	1,14	1,10	1,17	3,1%	1,43
Gemeinschaftsantenne - € pro Wohnung bei 70 qm pro qm	0,05	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07	0,08	6,4%	0,14
Kabel - € pro Wohnung bei 70 qm pro qm	0,11	0,11	0,12	0,08	0,13	0,12	0,12	0,4%	
Summe (mit Gemeinschaftsantenne, ohne Kabel)	2,41	2,52	2,60	3,01	3,19	2,98	3,11	2,1%	3,21
a) sonstige Kosten									
Quelle: Mietspiegel für München; Jahr bezieht sich jeweils auf die Erhebungszeiträume; Betriebskostenspiegel für Deutschland; Deutscher Mieterbund									

Tabelle 29: Entwicklung der Mietnebenkosten in München seit 2000

Auch die Entwicklung der Mietnebenkosten („Zweite Miete“) ist dem Mietspiegel zu entnehmen. In den letzten Jahren treiben vor allem die steigenden Energiekosten die Zweite Miete in die Höhe. Tabelle 29 zeigt die Langzeitentwicklung der einzelnen Positionen der Mietnebenkosten in München. Für das Jahr 2012 sind zum Vergleich die deutschen Durchschnittswerte mit aufgeführt, die insgesamt rund 0,10 €/m<sup>2</sup> über den Nebenkosten in München liegen.

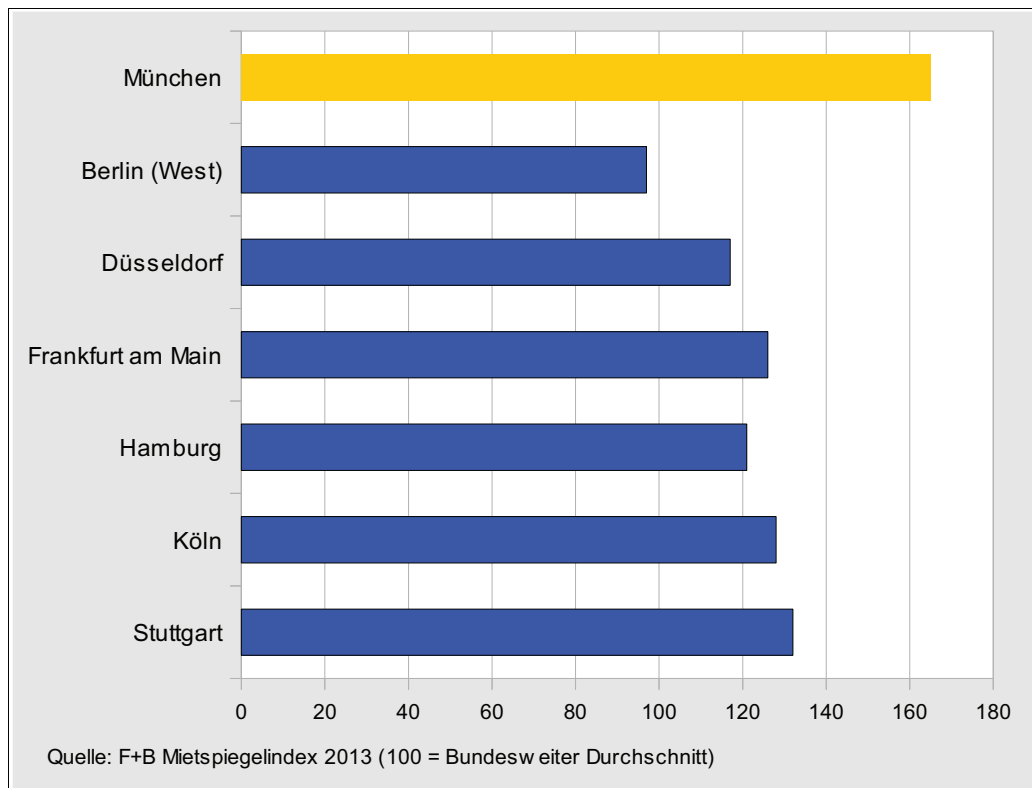


Abbildung 33: Städtevergleich Mietspiegelindex 2013

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

Im nationalen Vergleich des F+B-Mietspiegelindex 2013 (für Wohnungen mit 65 m<sup>2</sup>, mittlerer Wohnlage, normalem Wohnwert und alle Baujahre) liegt München 65 % über dem bundesdeutschen Durchschnitt (6,21 €/m<sup>2</sup> – Nettokaltmiete) und damit auf Platz 1, gefolgt von Germering mit 39 % und Stuttgart mit 32 % (vgl. Abbildung 33). Die nächsten Großstädte in der Liste sind Köln mit 28 % (Platz 7), gefolgt von Frankfurt am Main mit 26 % (Platz 8) über dem deutschen Durchschnitt.

Schon daraus wird deutlich, dass die Wohnkosten in München auch im Vergleich zu anderen Großstädten erheblich höher sind, dies setzt sich über Baualtersklassen hinweg fort. In Bezug auf die Einkommenssituation der Münchner Haushalte macht dies deutlich, dass die Einkommen die Belastung durch die Wohnkosten für viele Haushalte nicht kompensieren können.

Beim Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferats ist eine Mietberatungsstelle eingerichtet, die Mieterinnen und Mieter sowie Vermietende individuell und kostenlos berät. Beratungsschwerpunkte sind die Bereiche Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung, Kündigung, Modernisierung und Umwandlung. Ebenso gibt es Informationen bei Konflikten zwischen den Mietparteien über Rechtslage und Rechtsprechung sowie Erfolgsaussichten und mögliche Lösungswege. Zusätzlich werden Informationsmaterialien veröffentlicht ([www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungs-](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungs-)

amt/Mietberatung.html). Außerdem werden Auskünfte zur ortsüblichen Miete erteilt. Die Online-Version des Mietspiegels kann unter <http://www.muenchen.de/mietspiegel> abgerufen und die ortsübliche Miete mit Hilfe eines Berechnungsprogramms ermittelt werden.

Im Jahr 2013 wurden über 27.000 Beratungen der Mietberatungsstelle durchgeführt (vgl. Abbildung 34), dabei wird das Beratungsangebot zu 75 % von Mietenden nachgefragt.

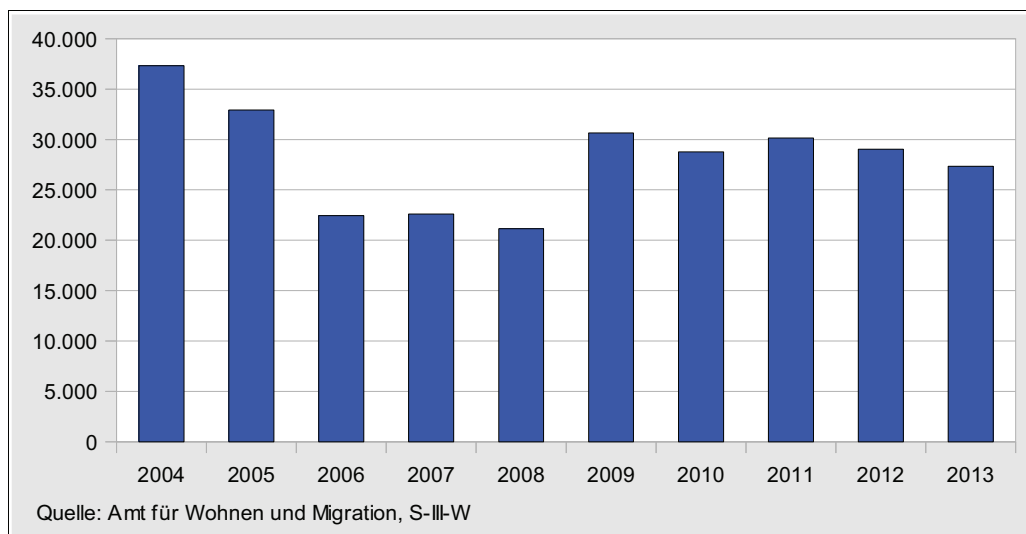


Abbildung 34: Mietberatungen im Amt für Wohnen und Migration seit 2004

Im Zuge der Mietrechtsreform 2013 wurde eine neue Regelung bezüglich der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen eingeführt. In Gebieten mit Wohnungsknappheit wurde die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen von 20 % auf 15 % gesenkt. Somit dürfen die Bestandsmieten nur noch um 15 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. In Gebieten ohne Wohnungsknappheit darf weiterhin um maximal 20 % erhöht werden. Ziel ist die Verhinderung einer übermäßigen Belastung der betroffenen Mieterinnen und Mieter bei einer großen Diskrepanz zwischen der Vertragsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete durch eine an sich rechtmäßige Mietanpassung.

Gemäß der Kappungsgrenzenesenkungsverordnung vom 15.05.2013 gelten nun alle bayerischen Gemeinden, die der Planungsregion 14 angehören oder mindestens 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner haben, als Gebiete mit Wohnungsknappheit. Zur Planungsregion 14 gehört neben der Landeshauptstadt München auch die umliegenden Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg. Die Kappungsgrenze gilt nur für Bestandsmieten von Wohnraummietverhältnissen und bei Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 1 BGB (**Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**). Sie gilt nicht für Neu- bzw. Wiedervermietungen.

## 5.7 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten

In Tabelle 30 werden die Erst- und Wiedervermietungsrenten von freifinanzierten Wohnungen mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche in München seit 1990 dargestellt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis von Rückmeldungen von Maklerinnen und Maklern, die dem IVD angeschlossen sind.

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

<sup>a)</sup> bezogen auf 2 ½ - 3 Zimmer mit ca. 70 qm Wohnfläche (ohne öffentlich geförderten Neubau)  
Quelle: Wohnimmobilienpreisspiegel Ring Deutscher Makler (RDM) bis 2004 (je 1. Quartal),  
ab 2005 (je 2./ 3. Quartal) Immobilienverband Deutschland (IVD)

Tabelle 30: Erst- und Wiedervermietungsrenten netto kalt in München (€/m<sup>2</sup>) seit 1990

Die angegebenen Nettokaltrenten entsprechen definitorisch etwa den Basismieten des Mietspiegels. Sie beinhalten also keine Betriebs- und Heizungskosten. Sie sind laut IVD so genannte Schwerpunktpreise, d.h. Werte, die am häufigsten genannt werden.

Seit 2006 steigen die Mieten in allen Kategorien (Wiedervermietung Altbau und Bestandsbauten, Erstvermietung von Neubauten – vgl. Abbildung 35). Die Neubaumieten im Erstbezug liegen mit 15,40 € so hoch wie nie zuvor.

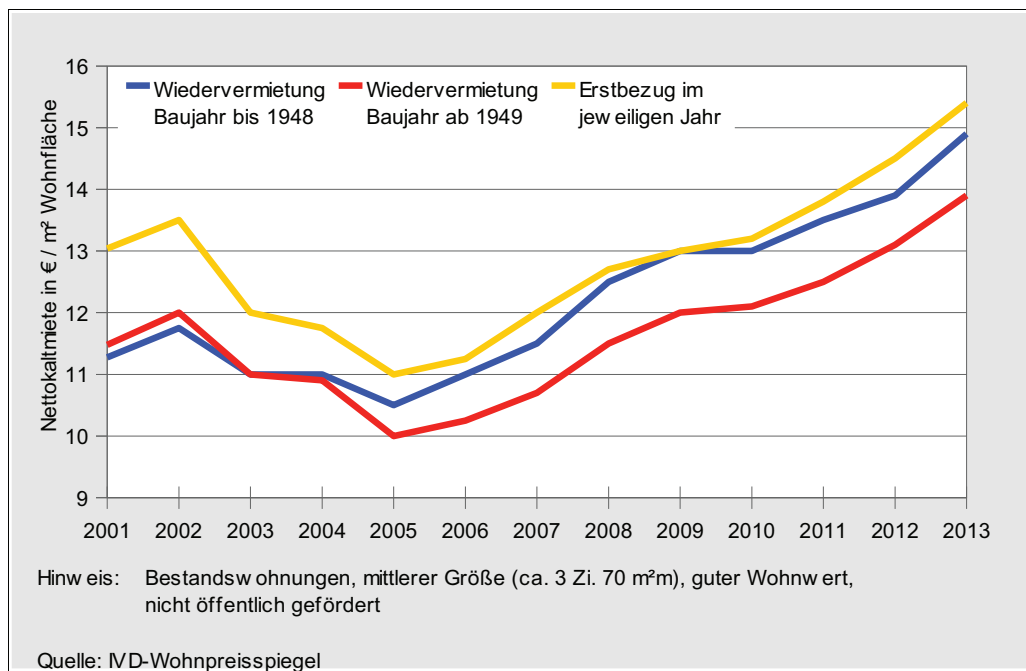


Abbildung 35: Entwicklung von Erst- und Wiedervermietungsrenten in München seit 2001

Seit 2006 orientieren sich die Altbaurenten eher am Niveau der Erstvermietungsrenten für Neubauten als an den Renten für Bestandswohnungen (Baujahr ab 1949) und betragen im Jahr 2013 14,90 €/m². Dies ist auf die Anpassung der Qualitätsstandards durch Modernisierungen in Verbindung mit der höherwertigen Lage vieler Altbauquartiere in München zurückzuführen.

Die Renten für Bestandswohnungen lagen noch vor fünf Jahren ca. 1,00 € unter denen für Alt- und Neubauten. Im Jahr 2013 liegen sie ca. 1,50 € unter den Erstbezugsrenten und weiterhin 1,0 € unter den Altbaurenten. Dies zeigt insbesondere die sich öffnende Schere zwischen Neubauwohnungen im Erstbezug und Wiedervermietung im Wohnungsbestand.

Der hohe Bedarf an preiswerten Wohnraum für untere aber auch mittlere Einkommenschichten steigt weiter an, bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware in München. Zwar wird erwartet, dass sich der Trend steigender Renten weiter fortsetzt, allerdings besteht die Hoffnung auf das baldige Erreichen der nächsten Spitze im Mietpreiszyklus, der bisher aller 10 Jahre ein neues Preisniveau erklommen hat.

Der Zusammenhang zwischen wirtschaftlicher Entwicklung, in Abbildung 36 vertreten durch die Entwicklung der Arbeitslosenquote, und der Rentenentwicklung (Erstbezugsrenten) der Stadt stellt sich jeweils gegenläufig dar. Auch im aktuellen Berichtszeitraum hat sich die Schere weiter geöffnet.

München hat die Finanz- und Wirtschaftskrise kaum zu spüren bekommen, abgesehen vom kurzfristigen Anstieg 2009, sinkt seitdem die Arbeitslosenquote wieder, gleichzeitig steigen die Erstvermietungsrenten jährlich auf neue Höchstwerte.



Eine jährliche qualifizierte Einschätzung des Marktes nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch das Wohnungsmarktbarometer vor, das seit 1995 die Mietangebote des zweiten Quartals des jeweiligen Jahres der Süddeutschen Zeitung systematisch auswertet. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt. Es werden alle Wohnungen ab 20 m<sup>2</sup>, in allen Wohnlagequalitäten in die Analyse mit einbezogen.

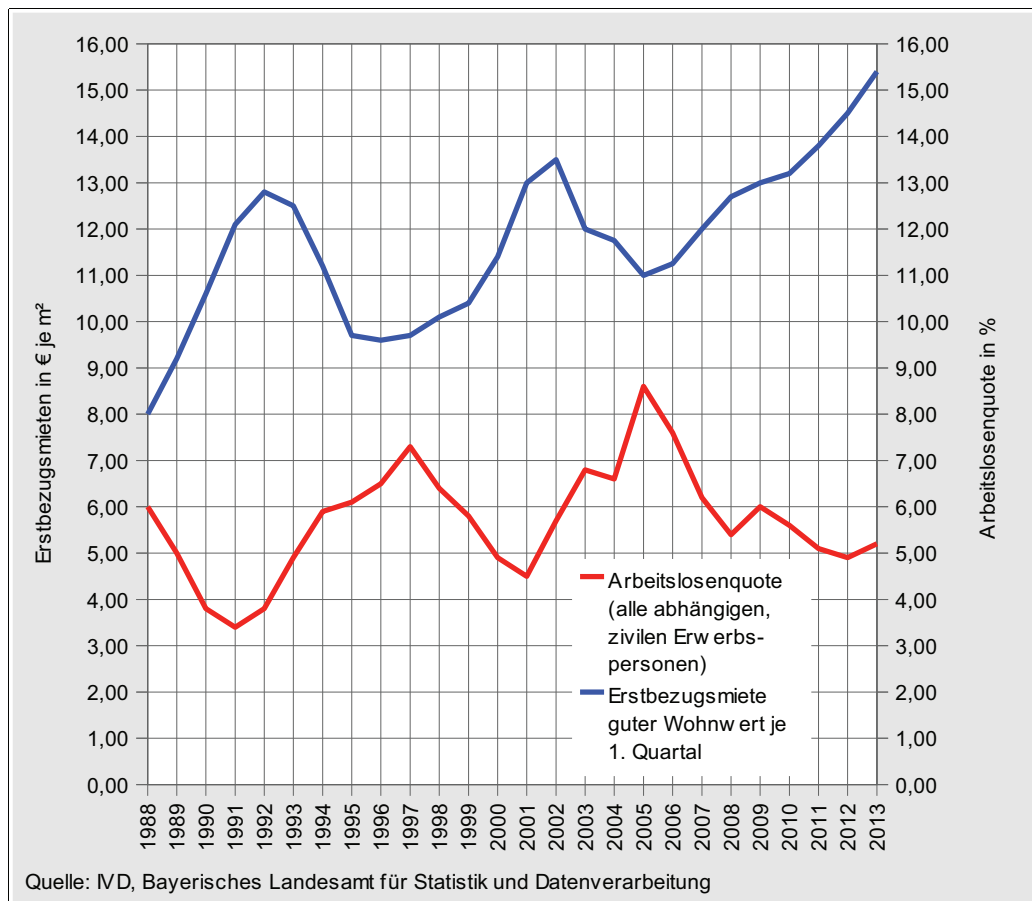


Abbildung 36: Entwicklung der Erstbezugsmietten und der Arbeitslosenquote seit 1988

Abbildung 37 zeigt die Entwicklung der Bestandsmietten im Vergleich zu den Wiedermietungsmietten im Zeitraum von 1984 bis 2013.

Die Abbildung 38 zeigt die Preisspannen in den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen. Die idealtypischen Preisverhältnisse – bei denen die Quadratmeterpreise für kleine und große Wohnungen höher sind als für mittelgroße Wohnungen – sind auch im Jahr 2013 wieder deutlich erkennbar.

Die Preisspannen sind bei den kleinen Wohnungen (20-40 m<sup>2</sup>) und großen Wohnungen (über 100 m<sup>2</sup>) am höchsten. Die Spannweite zwischen den Quadratmeterpreisen der günstigsten und teuersten 10 % der Wohnungen liegt bei den kleinen Wohnungen zwischen 12,10 €/m<sup>2</sup> (unterste Zahl im Kursdiagramm in Abbildung 38) und 20,45 €/m<sup>2</sup> (oberste Zahl im Kursdiagramm), bei den großen Wohnungen noch zwischen 10,91 €/m<sup>2</sup> und 20,00 €/m<sup>2</sup>, wohingegen z.B. die Größenklasse von 80-100 m<sup>2</sup> nur eine Spannweite bei den Quadratmeterpreisen von 11,00 €/m<sup>2</sup> bis 16,67 €/m<sup>2</sup> aufweist.



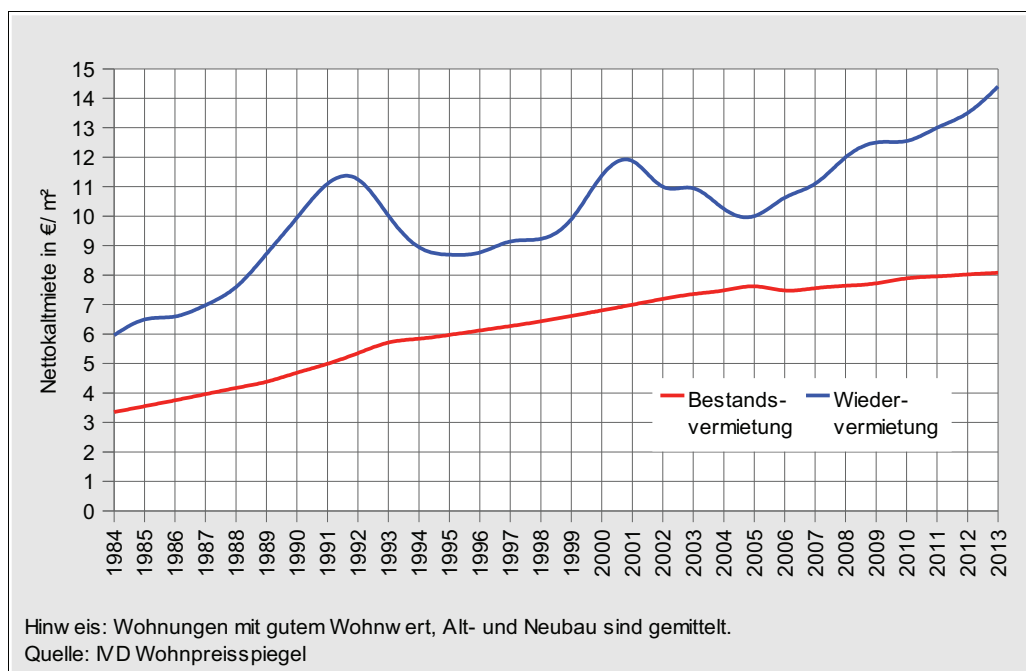


Abbildung 37: Wiedervermietungsmieten und mittlere Bestandsmieten seit 1984

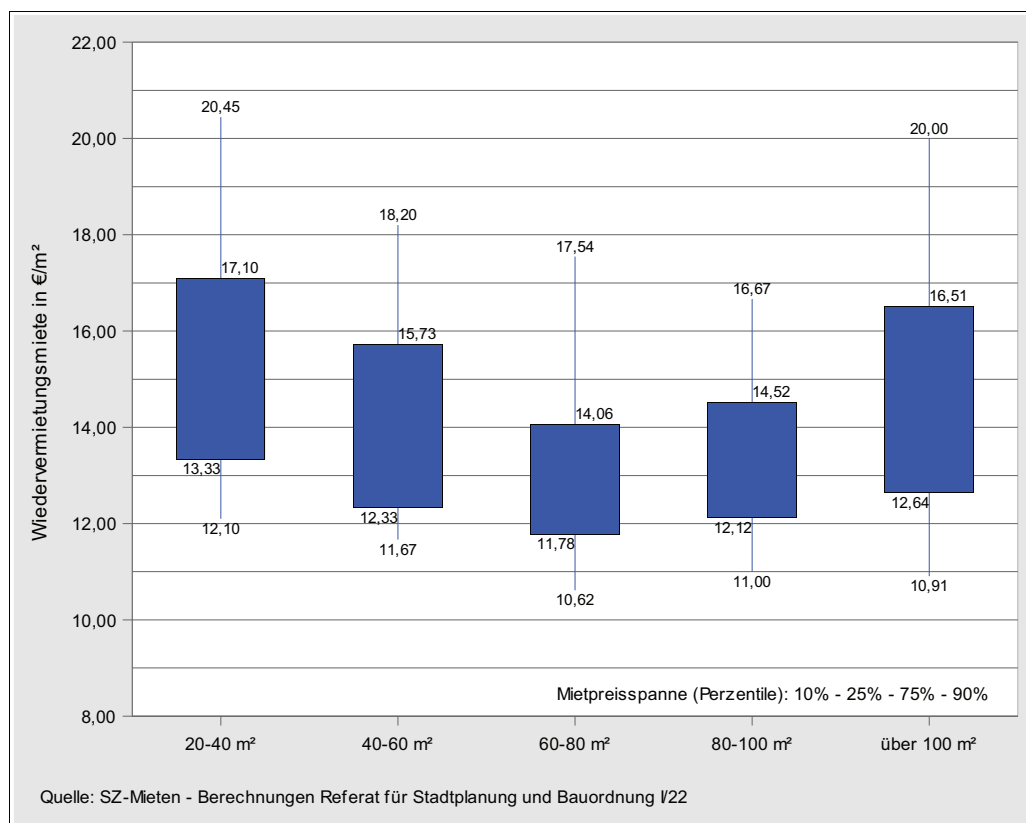
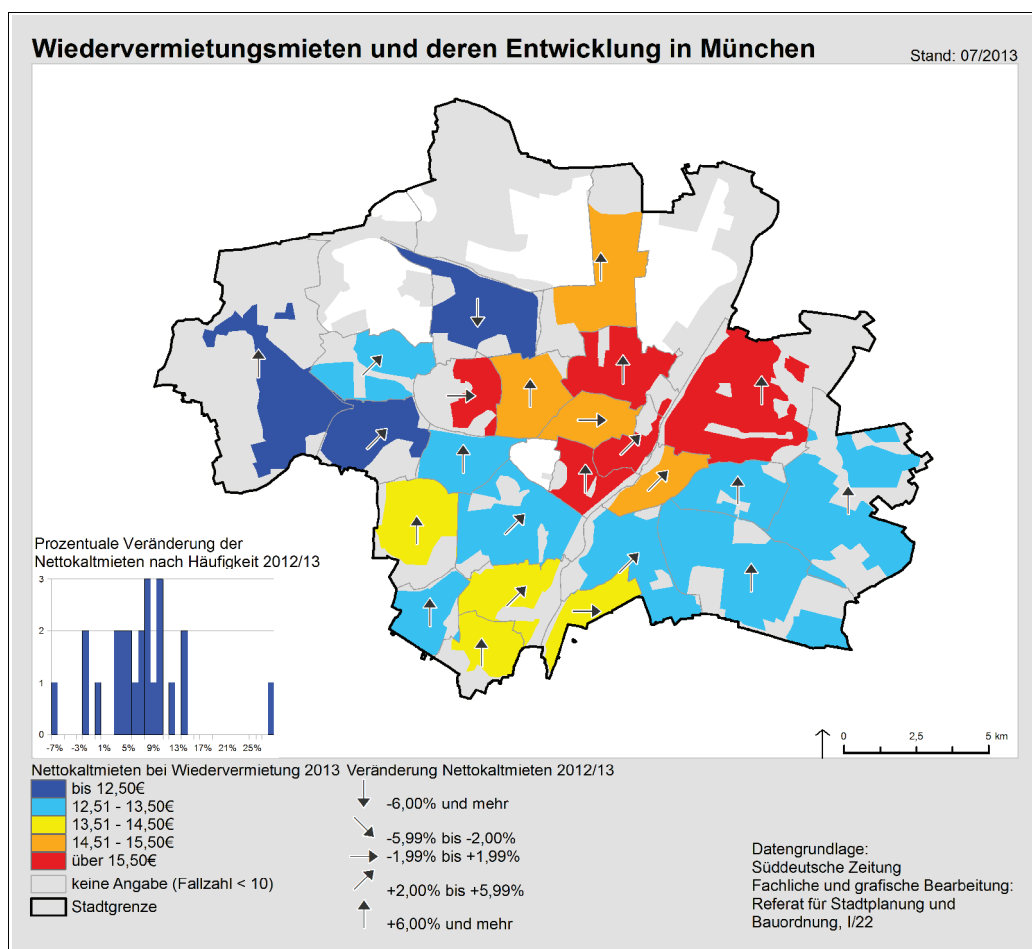


Abbildung 38: Wiedervermietungsmieten nach Wohnungsgröße in München 2013

Deutlich wird, dass ein Sinken der Wiedervermietungsmiten nicht automatisch zu einem Rückgang der Bestandsmiten führt. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die Erstvermietungsangebote weniger als 1 % und die Wiedervermietungsangebote schätzungsweise 15-20 % des Mietwohnungsbestandes betreffen. Dementsprechend träge reagiert das Niveau der Bestandsmiten auf veränderte Preise bei der Neuvermietung.

Das Niveau der Wiedervermietungsmiten differiert in München deutlich nach Lage und Wohnqualität (vgl. Karte 15 in Verbindung mit Karte 16). Die Entwicklung der Mitien von 2012 auf 2013 wurde in Karte 16 jeweils mit Symbolen dargestellt, die den Trend anzeigen.



Karte 16: Wiedervermietungsmiten 2013 und deren Entwicklung 2012/13 in München

Im Vergleich zum Jahr 2012 sind fast überall Anstiege über 2 % zu verzeichnen (vgl. Karte 16). Lediglich in Harlaching, Altstadt-Lehel und Nymphenburg blieben die Mitien auf hohem Niveau relativ stabil und in Moosach gab es sogar einen Rückgang. Jedoch sind im Vergleich zu 2012 die Fallzahlen der Auswertung deutlich zurückgegangen, weshalb diese Entwicklungen mit Vorsicht zu bewerten sind. Stadtweit betrachtet liegen die Wiedervermietungsmiten bei durchschnittlich 14,45 €/m<sup>2</sup> und somit um 7,2 % höher als 2012.

## 6 Geförderter und konzeptioneller Wohnungsbau

### 6.1 Entwicklung des Anteils der Sozialwohnungsberechtigten

Generell steigende Einkommen bedeuten nicht automatisch, dass immer weniger Haushalte auf gefördertem Wohnraum angewiesen sind. Angesichts der deutlich steigenden Mieten und Immobilienpreise (vgl. Kap. 5) ist eine Anpassung der Einkommensstufen notwendig geworden, die mit „Wohnen in München V“ vollzogen wurde.

Aus der Abbildung 39 wird ersichtlich, dass bis 2004 über 50 % der Haushalte im Rahmen eines der Programme der Landeshauptstadt München bis zur Einkommensstufe III (früher 5) förderberechtigt waren (vgl. „Wohnen in München V“, S. 57). Nur durch die Erweiterung der Einkommensstufen konnte auf die inflationsbedingten Veränderungen reagiert werden. Auffällig ist der immer noch große Anteil an Haushalten (ca. 22 %), die in die unterste Einkommensgruppe einzuordnen sind. Hier kann durchaus von prekären Einkommensverhältnissen gesprochen werden, die eine eigenständige Versorgung am Wohnungsmarkt sehr schwer machen.

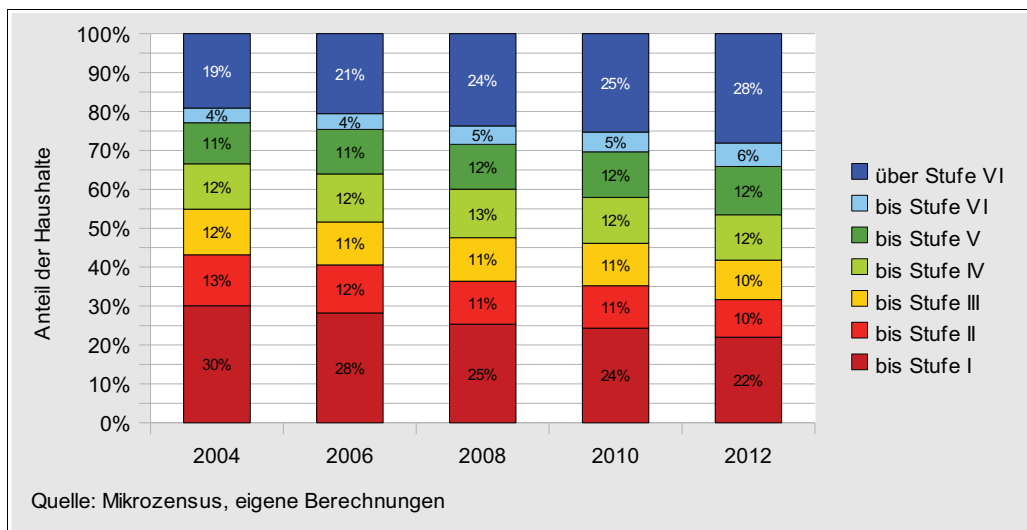


Abbildung 39: Entwicklung des Anteils der Sozialwohnungsberechtigten in München seit 2004

### 6.2 Grundstückswertverzicht beim Verkauf städtischer Grundstücke

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

Programm <sup>a)</sup>		2009	2010	2011	2012	2013
KomPro A	Fläche in ha	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
	Wohneinheiten	0	12	0	0	0
	Grundstücksw ertverzicht Mio. €	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
KomPro B	Fläche in ha	0,0	0,6	1,0	0,2	0,2
	Wohneinheiten	0	81	123	9	42
	Grundstücksw ertverzicht Mio. €	0,0	5,5	7,7	2,1	2,2
KomPro C	Fläche in ha	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Wohneinheiten	0	0	0	0	0
	Grundstücksw ertverzicht Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
München Modell	Fläche in ha	0,7	0,4	0,3	1,5	1,1
	Wohneinheiten	84	12	36	100	54
	Grundstücksw ertverzicht Mio. €	3,1	1,2	2,7	14,6	4,9
EOF	Fläche in ha	1,6	0,3	0,0	0,0	0,3
	Wohneinheiten	250	49	0	0	40
	Grundstücksw ertverzicht Mio. €	10,4	1,3	0,0	0,0	3,3
Insgesamt verbilligt	Fläche in ha	2,3	1,4	1,3	1,7	1,5
	Wohneinheiten	334	154	159	109	136
	Grundstücksw ertverzicht Mio. €	13,5	8,9	10,4	16,6	10,3
	Grundstücksw ertverzicht €/WE	40.400	57.500	65.409	152.672	75.883

<sup>a)</sup> Programme im Einzelnen siehe „Wohnen in München IV“ bzw. „Wohnen in München V“

Quelle: Kommunalreferat (KR IS-ZA)

Tabelle 31: Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2009

### 6.3 Konzeptioneller Mietwohnungsbau

Um mehr bezahlbare Mietwohnungen auf den Markt zu bringen, sollen städtische Wohnbauflächen künftig zum aktuellen Verkehrswert ausgeschrieben und preistreibende Bieterwettbewerbe vermieden werden. Zusätzlich wurde das Modell des "konzeptionellen Mietwohnungsbaus" beschlossen, das zunächst in drei Pilotprojekten erprobt werden soll.

Am 24. Juli 2013 hat der Stadtrat einen Grundsatzbeschluss mit Maßnahmen gegen steigende Grundstückspreise und für stabilere Mieten (Vorlagen-Nr. 08-14/ V 12582) gefasst, um die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt zu verbessern. Ein wichtiger Baustein davon ist der "konzeptionelle Mietwohnungsbau": Im Rahmen dieses Modells werden 30 % der Grundstücksfläche auf städtischen Flächen mit Bindungen zugunsten des langfristig gesicherten Mietwohnungsbaus belegt. Gleichzeitig verzichtet die Stadt auf einen Preiswettbewerb und vergibt die Flächen zum aktuellen Verkehrswert. Dieser wird vom städtischen Bewertungsamt unter Berücksichtigung der Bindungen ermittelt. Den Zuschlag erhält der Bewerber bzw. Bewerberin, der/ die im Ausschreibungsverfahren das überzeugendste Konzept liefert ("Konzeptausschreibung"). Das Grundstück wird mit Bindungen belegt, die im Kaufvertrag festgeschrieben werden. So besteht die Verpflichtung zum Bau von Mietwohnungen nach bestimmten Standards

sowie eine 60-jährige Bindung als Mietwohnung und ein Aufteilungsverbot, um Umwandlungen in Eigentumswohnungen zu verhindern. Darüber hinaus gilt das Verbot von Eigenbedarfskündigungen. Die Erst- und Wiedervermietungsmieten sind begrenzt und an den Mietspiegel gekoppelt. Mietanpassungsmöglichkeiten orientieren sich am Verbraucherpreisindex.

Der "konzeptionelle Mietwohnungsbau" ist kein Förderprogramm im engeren Sinne, sondern greift ausschließlich beim Bau von freifinanzierten Mietwohnungen. Das Ziel hierfür ist der Erhalt der "Münchner Mischung", also die breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet. In München sind demnach 50 % der städtischen Wohnbauflächen für den geförderten und 50 % für den freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen. Von letzteren 50 % werden künftig mehr als die Hälfte für den "konzeptionellen Mietwohnungsbau" zur Verfügung gestellt (vgl. Abbildung 40). Die dort entstehenden Wohnungen sind in erster Linie für Haushalte gedacht, die von Förderprogrammen wie dem "München Modell" gerade nicht mehr erfasst werden.

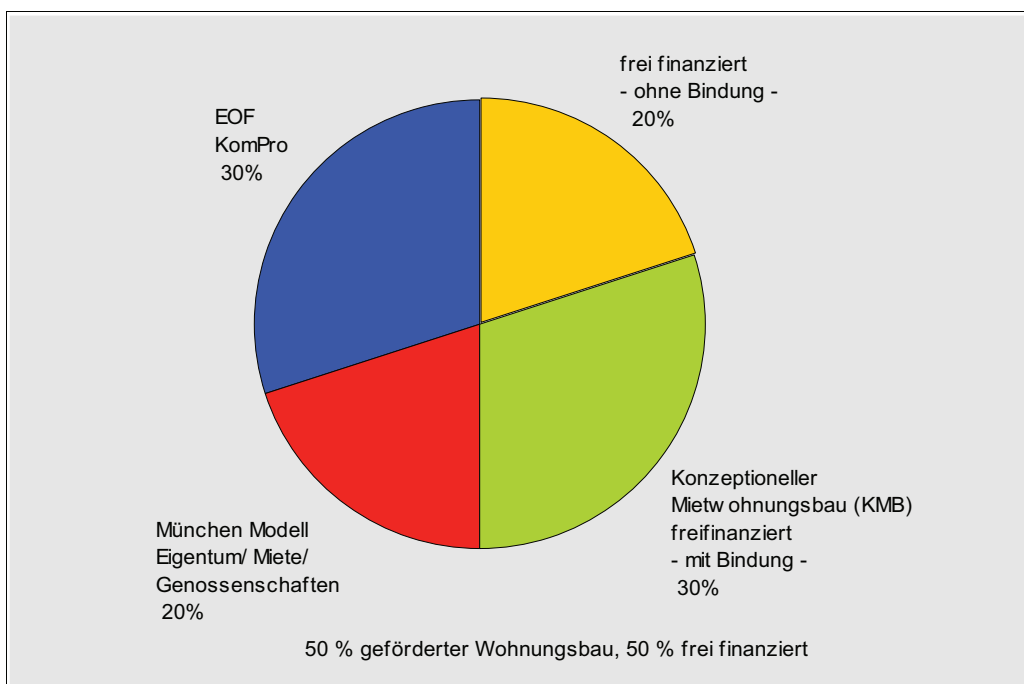


Abbildung 40: Verteilung der Wohnbauarten auf städtischen Siedlungsflächen

Der "konzeptionelle Mietwohnungsbau" steht allen Marktteilnehmerinnen und -teilnehmern offen. Die Kombination aus der Grundstücksvergabe zum Verkehrswert und den Bindungen soll sich dämpfend auf die Grundstückspreise auswirken. Damit wird für den Bauherren trotz Beschränkung der Miethöhe die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gewährleistet.

Aufgrund von fehlenden Erfahrungswerten bei dem Projekt soll das Modell zunächst in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne, der Parkstadt Schwabing (Teilgebiet WA 6) und der Messestadt Riem (Teilabschnitt U-Bahnhof-Ost) erprobt werden. In diesen drei Gebieten sollen 800 bezahlbare Mietwohnungen nach diesem Modell entstehen. Danach wird das Modell überprüft und evaluiert. Die ersten Grundstücksvergaben sind bereits erfolgt.

Bei der Einführung des "konzeptionellen Mietwohnungsbaus" wurde von Anfang an großer Wert auf den Dialog mit betroffenen Akteuren gelegt, hierzu fand am 9. Oktober 2013 eine erste Veranstaltung mit rd. 60 Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienwirtschaft statt.

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

Der Freistaat gewährt dem Bauherrn im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) eine Grundförderung, mit Hilfe derer die Miete auf den unteren Rand der ortsüblichen Miete gesenkt wird. Zusätzlich zahlt der Freistaat für die Dauer des Belegungsrechts eine einkommensabhängige Zusatzförderung (Subjektförderung) an die Mietenden. Um im staatlichen Förderprogramm der EOF noch mehr Wohnungen fördern zu können, als dies allein mit den staatlichen Mitteln möglich ist, nutzt die Stadt München die Möglichkeit einer kommunalen Kofinanzierung, bei der die Stadt bis zu 50 % der Grundförderung übernehmen kann.

Als Eingangsmiete (Bewilligungsmiete) in der einkommensorientierten Förderung wurden für neu gebaute Mietwohnungen von der Bewilligungsstelle München für das Jahr 2013 9,35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat netto kalt festgesetzt (siehe Tabelle 34). Durch die staatliche Zusatzförderung wird die Mietbelastung der einzelnen Haushalte je nach Einkommen auf bis zu 5,50 €/m<sup>2</sup> abgesenkt.

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

Die Mittelbereitstellungen des Freistaates und des Bundes bzw. der Landeshauptstadt München sind der Tabelle 32 zu entnehmen, die Zahl der bewilligten, geförderten Wohnungen und Wohnungen, die von Genossenschaften und Baugemeinschaften errichtet werden, sind der in Tabelle 33 dargestellt. Der Förderaufwand in den verschiedenen Förderwegen ist Tabelle 34 zu entnehmen. Der Aufwand in den Programmen EOF und KomPro ist deutlich höher, da hier einkommensschwächere Haushalte versorgt werden. Über alle Programme hinweg sind auch die Baukostensteigerungen der letzten Jahre erkennbar (vgl. Tabelle 34 in Verbindung mit Tabelle 25, Kap. 5.2, S. 67), die sich auch im Förderaufwand zeigen.

Jahr	Bund/Land <sup>c)</sup>			LH München <sup>d)</sup>							gesamt
	Miet- woh- nungs- bau	Eigen- tums- maß- nahmen	gesamt	Mietw ohnungsbau						Ankauf von städt. Belegrechten	
	1. / 3. Förderweg, EOF	1. bzw. 3. Förderweg		städtische Ko-Finan- zierung im 1. bzw . 3. Förderweg (EOF) <sup>a)</sup>	Kommunales Wohnungsbauförderungs- programm Allgemein	Kommunales Wohnungs- bauförderungsprogramm für sozial Benachteiligte und Clearingzw ecke	München Modell Miete und Genossenschaften <sup>b)</sup>	gesamt			
2004	63,9	1,7	65,6	8,1	0	6,2	6,0	20,3		85,9	
2005	52,0	5,4	57,4	0,5	25,6	8,2	1,1	35,4		92,8	
2006	49,4	2,0	51,4	0,3	15,9	5,0	5,0	26,2		77,6	
2007	61,3	5,4	66,7	1,3	5,3	23,1	1,8	31,5		98,2	
2008	53,1	8,8	61,9	2,3	0,0	6,5	8,2	17,0		78,9	
2009	49,6	10,8	60,4	11,1	0,0	14,2	2,0	27,3		87,7	
2010	62,2	7,4	69,6	13,6	0,0	16,4	6,3	36,3	0,60	106,5	
2011	51,0	4,3	55,3	1,3	38,7	8,6	8,7	57,3	0,04	115,5	
2012	51,3	2,4	53,7	7,5	34,1	25,8	13,7	81,1	1,20	114,0	
2013	51,2	3,8	55,0	9,9	0,0	12,8	15,6	38,3	1,25	94,6	

<sup>a)</sup> ohne Wohnungsfürsorgemittel der Landeshauptstadt München

<sup>b)</sup> Darlehensförderung im München Modell-Genossenschaften erst ab 2007

<sup>c)</sup> Die bew illigten Fördermittel setzen sich zusammen aus den jährlichen Zuw eisungen und ggf. Überhangmitteln aus Vorjahren; inkl. Mitteln aus Tekturen

<sup>d)</sup> ohne Mindererlöse beim Verkauf der preisgebundenen Grundstücke, inkl. Mittel aus Tekturen

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Tabelle 32: Bewilligte Mittel für die staatlichen Förderwege und die städtischen Pro-  
gramme (in Mio. Euro) seit 2004

Schwankungen im KomPro resultieren aber auch aus den Rahmenbedingungen des jeweiligen Projektes und den dort vorgegebenen Grundstücksgegebenheiten. Zunehmend können KomPro-Projekte nur noch auf schwierig zu bebauenden Standorten realisiert werden, was die Baukosten und die Realisierungszeit erhöhen. Deshalb konnten 2013 keine Wohnungen im KomPro A realisiert werden.

Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen liegen für die EOF und das KomPro A bei rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnflächen für das München Modell Miete sind dagegen im Zeitverlauf stärkeren Schwankungen ausgesetzt und lagen zuletzt bei rund 80 m<sup>2</sup>. Dies ist ein Ergebnis der größeren Variationsbreite im München Modell, die den Investoren (Bauträger, Wohnungsunternehmen) eine Marktanpassung ermöglicht.

Insgesamt steigen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen leicht, damit ist nicht ein Wohnflächenzuwachs pro Person, sondern die Erstellung größerer Wohnungen für mehr Personen verbunden.

Jahr	Finanzierung LHM/Bund/Land			nur LH München						gesamt
	Miet- w ohnungs- bau	Eigen- tums- maß- nahmen	gesamt	Mietw ohnungsbau						
	1. / 3. Förderw eg, EOF, Landes- altenplan, Heimplätze f. Schw er- behinderte, sonst. Mietw ohnungen	München Modell Eigentum und / oder staatlich gefördert (ggf. inkl. LABO- Ergänzungsprogramm)		Kommunales Wohnungsbau- förderungsprogramm <b>Allgemein</b>	Kommunales Wohnungsbau- förderungsprogramm für sozial Benachteiligte und Clearingzw ecke, Bestandsprogramme (ab 2008)	München Modell Miete München Modell Genossenschaften Sonstiges (z.B. Betreutes Wohnen)	gesamt	Mietw ohnungen in Genossenschaften <sup>a)</sup>	Eigentums w ohnungen in Baugenossenschaften <sup>a)</sup>	
2004	994	230	1.224	0	87	192	279			1.503
2005	840	321	1.161	276	99	0	375			1.536
2006	1.258	133	1.391	160	106	149	415			1.806
2007	767	223	990	62	247	26	335			1.325
2008	539	265	804	0	165	190	355			1.159
2009	615	310	925	0	94	139	233			1.158
2010	600	210	810	0	104	93	197			1.007
2011	484	128	612	274	84	209	567			1.179
2012	559	117	676	244	189	176	609	42	54	1.381
2013	844	159	1.003	0	87	280	367	0	178	1.548

<sup>a)</sup> Hinweis: Flächenvergabe: Genossenschaften und Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen (keine direkte Förderung, Steuerung über Flächenvergabe) ab 1.2.2012, in „Wohnen in München V“ beschlossen

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

Tabelle 33: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen Förderwegen und städtischen Programmen seit 2004



Förder- jahr <sup>a)</sup>	Förder- programm	mittlere Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Gesamtgestehungskosten			Baukosten ohne Grund <sup>b)</sup>		Förderungs- aufw and (Bund/Land/ Stadt) <sup>c)</sup>		Anfangs- miete <sup>d) e)</sup>
			Grund							
			€/WE	€/m <sup>2</sup>	€/WE	€/WE	€/m <sup>2</sup>	€/WE	€/m <sup>2</sup>	
2009	EOF	68,3	193.098	2.912	21.070	109.176	1.646	99.366	1.502	9,00
	KomPro A <sup>f)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	68,2	203.123	3.052	11.966	102.148	1.534	135.653	2.079	5,35 / 5,75
	MM Miete/ Ge- nossenschaften	72,7	263.348	3.679	49.796	120.522	1.684	54.555	750	9,00-10,20
2010	EOF	69,4	195.810	2.853	20.737	109.229	1.578	104.926	1.516	9,00-9,15
	KomPro A <sup>f)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	71,6	196.425	2.770	17.157	116.255	1.629	128.211	1.805	5,35-7,35
	MM Miete/ Ge- nossenschaften	78,7	234.561	2.976	36.499	126.842	1.605	59.007	750	9,20-10,00
2011	EOF	70,3	217.054	3.094	22.297	117.838	1.679	114.343	1.601	9,00-9,17
	KomPro A <sup>f)</sup>	63,0	190.065	3.034	17.511	104.279	1.654	135.552	2.162	5,35
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	75,7	212.592	2.824	14.822	131.307	1.744	155.006	2.064	5,35-5,53
	MM Miete/ Ge- nossenschaften	74,8	236.593	3.170	33.011	120.716	1.612	56.103	750	9,20-9,60
2012	EOF	69,3	226.995	3.285	23.955	131.254	1.884	124.445	1.608	9,25-9,35
	KomPro A <sup>f)</sup>	66,7	180.132	2.679	26.303	123.877	1.852	127.901	1.901	5,50-6,50
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	70,3	229.311	3.289	14.845	154.785	2.715	160.931	2.495	5,50-5,78
	MM Miete/ Ge- nossenschaften	73,7	227.521	3.120	41.270	151.351	2.048	75.670	1.050	9,30-9,83
2013	EOF	72,6	232.545	3.214	22.847	144.629	2.164	119.965	1.650	9,25-9,35
	KomPro A <sup>f)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	75,6	228.644	3.037	16.351	147.412	1.934	171.453	2.279	5,50
	MM Miete/ Ge- nossenschaften	79,6	265.023	3.325	30.176	163.063	2.026	84.688	1.113	9,25-10,20

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

<sup>b)</sup> ohne Kostengruppe 100 (lt. DIN 276)

<sup>c)</sup> Darlehen (keine Aufw endungszuschüsse)

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

<sup>e)</sup> Für Familien ab 5 Personen, Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup>, für behindertengerechte, für Rollstuhlfahrer geeignete Wohnungen 1980 mit 1983 um 0,15 €/m<sup>2</sup>, 1984-1991 um 0,26 €/m<sup>2</sup>, 1992 um 0,36 €/m<sup>2</sup> und 1993 um 0,41 €/m<sup>2</sup> niedriger.

<sup>f)</sup> Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm Allgemein, tlw. keine gesonderte Ausweisung für KomPro A

<sup>g)</sup> Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm für sozial Benachteiligte und Clearingzwecke

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

Tabelle 34: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in München seit 2009

## **6.5 Eigentumsförderung: München Modell Eigentum und Eigenwohnungen**

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

Dabei genügt es, wenn eine Person des Haushaltes die Voraussetzungen hinsichtlich der Wartefristen erfüllt. Mit der Ausweitung der Einkommensgruppen in „Wohnen in München V“ wurden auch die zusätzlichen Freibeträge neu geregelt. Nun erhält jeder Haushalt mit Kindern oder alternativ junge Ehepaare einen Freibetrag von 5.000 Euro zuzüglich eines einkommensgruppenabhängigen Freibetrags je Kind der zwischen 750 Euro und 1.250 Euro liegt.

Das Programm München Modell Eigentum sieht den Verkauf städtischer Grundstücke zu sehr günstigen Preisen an vermietende Investoren, selbstnutzende oder vermietende Eigentümer sowie Genossenschaften vor (die aktuelle Projektliste ist unter: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Eigentum.html> abrufbar). Die Detailbestimmungen des München-Modells-Miete und des München-Modells-Eigentum sowie alle Informationen rund um den geförderten Wohnungsbau sind im Internet verfügbar (<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau.html>).

## **6.6 Erwerb von Belegungsrechten**

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

Das Programm wurde in Zusammenarbeit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Sozialreferat seit seiner Einführung weiterentwickelt. Da trotz des großen Interesses am Programm bis 2010 nur für rund 120 WE das Belegrecht angekauft werden konnte (Ziel waren 200 WE), wurde eine Verbesserung der Förderbedingungen in „Wohnen in München V“ vorgenommen. Diese betreffen die Aspekte Förderhöchstgrenzen, Zinssatz für die Abzinsung des Darlehens, Bewilligungsmieten, Bewilligungsprämie und die Verknüpfung des Programms mit der Förderquote für neues Wohnbaurecht in Form zusätzlicher Bebauungs- und Verdichtungsmöglichkeiten. Für weitere Informationen siehe <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/kompro/Belegrechtskauf.html>.

## 7 Sozialwohnungsbestand und Bekämpfung von Wohnungslosigkeit

### 7.1 Sozialwohnungsbestand und Auslaufen der Sozialbindungen

Ende 2013 betrug die Zahl der Sozialwohnungen in München insgesamt 45.845 Wohnungen (siehe Abbildung 41 und Tabelle 36). Darüber hinaus bestehen Belegrechte für nicht preisgebundene Wohnungen, die inzwischen im Wesentlichen im Besitz der kommunalen Wohnungsgesellschaften und in kleinem Umfang der Landeshauptstadt selbst sind. Dieser Wohnungsbestand umfasst ca. 29.800 Wohnungen.

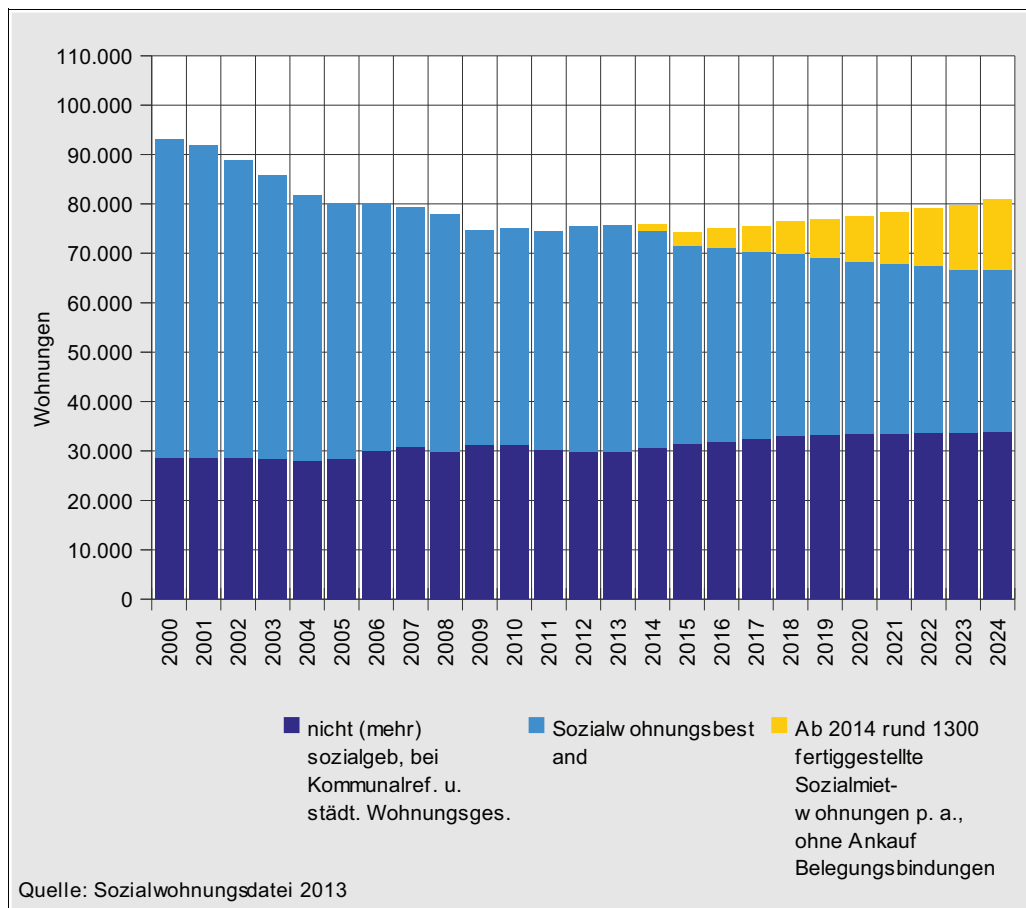


Abbildung 41: Entwicklung der Eingriffsreserve in München

Insgesamt ist der Bestand an Sozial- und Belegrechtswohnungen, der auch als Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München auf den Wohnungsmarkt verstanden werden kann, im Berichtszeitraum leicht gestiegen, dazu haben die Beschlüsse im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ und die Einrichtung der Task Force für den sozialen Wohnungsbau beigetragen. Ziel ist es die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt weiterhin in der Größenordnung von mindestens 10 % des Wohnungsbestandes zu halten.

Mit einer rückläufigen Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes im letzten Jahrzehnt reihte sich die Landeshauptstadt München in die generelle Entwicklungstendenz der deutschen Großstädte ein (vgl. Abbildung 42).

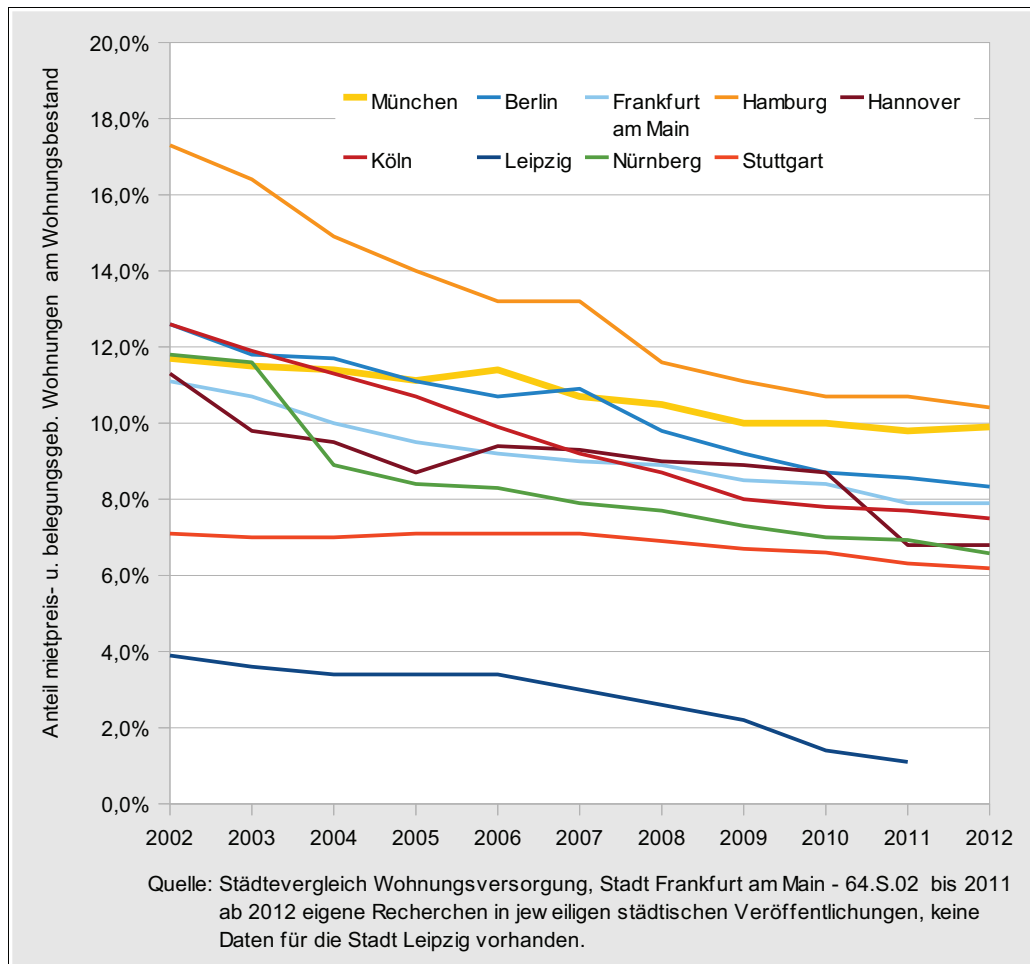


Abbildung 42: Städtevergleich: Entwicklung der mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnungen seit 2002

In München wurde nie in Erwägung gezogen, die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestände ganz oder teilweise zu verkaufen, sondern man war eher bestrebt, diese Bestände bei günstigen Gelegenheiten weiter auszubauen. Das ist nach den neuesten Zahlen auch gelungen. Die Landeshauptstadt besitzt im Städtevergleich nach Hamburg den zweithöchsten Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum und dieser stabilisiert sich seit 2010 auf einem Niveau von 10 % des Gesamtwohnungsbestandes.

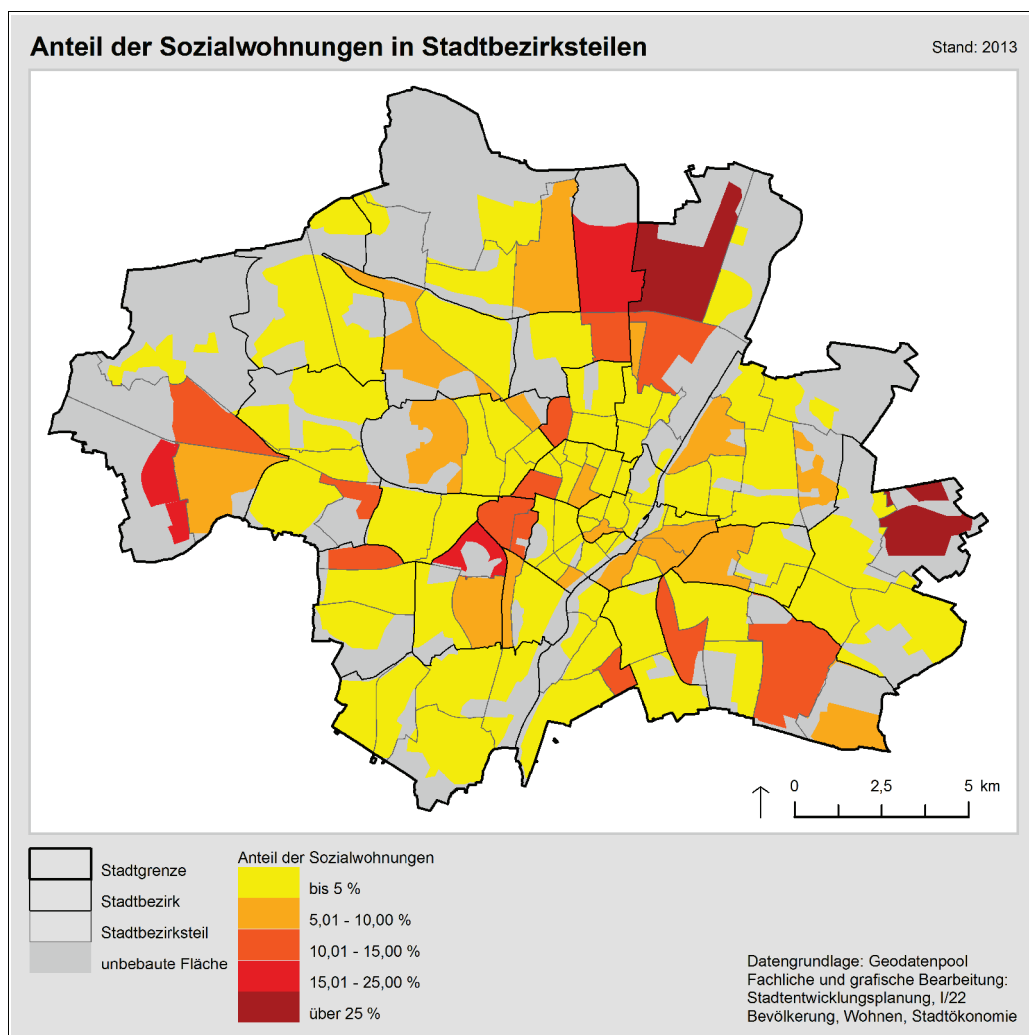
Zum Rückgang tragen – trotz der Nachwirkungsfrist – u. a. die vorzeitigen Rückzahlungen bei den Bindungen für Sozialwohnungen bei (siehe Tabelle 35). In den Jahren 2011 und 2012 ging die Zahl der vorzeitigen Rückzahlungen gegenüber 2010 (mit ca. 1.000 WE) deutlich zurück. Im Berichtsjahr 2013 steigt die Zahl allerdings schon wieder an.

Jahr	WE insgesamt	Mietwohnungen		Eigenheime/ Eigentums- wohnungen
		vorzeitige Rückzahlungen <sup>a)</sup>	planmäßige Rückzahlungen <sup>a)</sup>	
2004	2.447	117	2.257	73
2005	1.948	416	1.469	63
2006	3.093	2.673	374	46
2007	1.086	1.041	13	32
2008	749	699	12	38
2009	795	243	515	37
2010	1.207	1.009	159	39
2011	571	437	104	30
2012	448	312	99	37
2013	1.386	738	594	54

<sup>a)</sup> Bei planmäßigen Rückzahlungen entfällt die Nachwirkungsfrist

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

Tabelle 35: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2004



Karte 17: Sozialwohnungsanteile in den Münchner Stadtbezirksteilen 2013

Die Karte 17 zeigt den Anteil der Sozialwohnungen in den Stadtbezirksteilen. Dabei wird auch die Wirkung der unterschiedlichen Anteile geförderten Wohnungsbaus in den Neubaugebieten deutlich. Dies gilt u. a. für die Messestadt Riem als auch für den Münchner Norden, hier wurden zeitweise bis zu 70 % geförderter Wohnungsbau in einzelnen Bauabschnitten realisiert.

Stadtbezirk	Sozialwohnungen <sup>a)</sup>			sonstige städtische <sup>b)</sup> Wohnungen	Summe städtische <sup>b)</sup> Wohnungen	Summe Wohnungen
	insgesamt Wohnungen	davon städtisch <sup>b)</sup> Wohnungen	Anteil			
	A	B	= B/A	C	= B+C	= A+C
1 Altstadt - Lehel	219	217	99%	228	445	447
2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	433	136	31%	205	341	638
3 Maxvorstadt	457	92	20%	362	454	819
4 Schwabing-West	1.186	395	33%	45	440	1.231
5 Au - Haidhausen	2.325	1.597	69%	423	2.020	2.748
6 Sendling	784	436	56%	1.065	1.501	1.849
7 Sendling - Westpark	2.035	1.769	87%	1.375	3.144	3.410
8 Schwantalerhöhe	2.156	788	37%	115	903	2.271
9 Neuhausen - Nymphenburg	2.036	912	45%	3.716	4.628	5.752
10 Moosach	1.700	525	31%	1.720	2.245	3.420
11 Milbertshofen - Am Hart	4.413	3.288	75%	3.569	6.857	7.982
12 Schwabing - Freimann	3.801	292	8%	108	400	3.909
13 Bogenhausen	1.139	413	36%	261	674	1.400
14 Berg am Laim	1.806	1.504	83%	3.369	4.873	5.175
15 Trudering - Riem	3.239	1.663	51%	30	1.693	3.269
16 Ramersdorf - Perlach	7.007	2.308	33%	4.249	6.557	11.256
17 Obergiesing	772	502	65%	2.160	2.662	2.932
18 Untergiesing - Harlaching	653	455	70%	1.077	1.532	1.730
19 Thalkirchen - Obersendling – Forstenried-Fürstenried-Solln	1.353	619	46%	753	1.372	2.106
20 Haderm	1.687	1.121	66%	847	1.968	2.534
21 Pasing - Obermenzing	2.026	764	38%	481	1.245	2.507
22 Aubing - Lochhausen - Langwied	1.517	499	33%	84	583	1.601
23 Allach - Untermenzing	334	88	26%	52	140	386
24 Feldmoching - Hasenberg	1.607	1.268	79%	1.559	2.827	3.166
25 Laim	1.160	549	47%	1.874	2.423	3.034
<b>insgesamt</b>	<b>45.845</b>	<b>22.200</b>	<b>48%</b>	<b>29.727</b>	<b>51.927</b>	<b>75.572</b>

<sup>a)</sup> Sozialwohnungen i.w. S. (inkl. Wohnungsfürsorge, ehem. 3. Förderweg, KomPro, München Modell Miete)

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

Quelle: Sozialwohnungsdatei 2013 und eigene Berechnungen Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22

**Tabelle 36: Sozial- und Belegrechtswohnungen in den Stadtbezirken Ende 2013**

Teilräumlich (siehe Tabelle 36 und Karte 17) erkennt man eine eindeutige Schwerpunktbildung der Sozialwohnungen in den Neubaugebieten der letzten drei bis vier Jahrzehnte. Die Schrumpfung der Sozialwohnungsbestände ist nicht auf alle Schwerpunkte gleich verteilt. In den Jahren 2011 bis 2013 waren die Stadtbezirke Ramersdorf, Perlach, Moosach und Solln am stärksten davon betroffen.

## 7.2 Registrierungen für und Vergabe von Sozialwohnungen

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

In den zurückliegenden Berichten wurde an dieser Stelle der Begriff Vormerkung verwendet, ab 2012 wird von Registrierungen für Sozialwohnungen gesprochen.

Die Anspannung am Münchner Wohnungsmarkt ist seit Jahren sehr hoch. Die stetig steigenden Mieten schlagen sich auch in den Zahl der Registrierungen für eine geförderte Wohnung nieder. In den letzten beiden Berichtsjahren sind sie deutlich über die 10.000-Marke gestiegen. Im Jahr 2013 lagen rund 12.700 Registrierungen für geförderte Wohnungen vor.

Jahr <sup>a)</sup>	Gesamt	davon Rangstufen						Umsetzungs- anträge <sup>b)c)</sup>		Städtische Dienstkräfte <sup>c)</sup>	
		1 (besonders dringlich)		2 + 3 (dringlich)		4 (ohne Dringlichkeit)					
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2004	11.122	5.199	46,7%	1.886	17,0%	2.108	19,0%	1.271	11,4%	658	5,9%
2005	10.713	4.924	46,0%	1.898	17,7%	2.080	19,4%	1.204	11,2%	607	5,7%
2006	9.088	4.344	45,3%	1.827	19,0%	1.935	20,2%	986	10,3%	503	5,2%
2007	10.525	4.636	44,0%	1.949	18,5%	2.162	20,5%	1.086	10,3%	692	6,6%
2008	10.735	4.767	44,4%	2.164	20,2%	2.141	19,9%	959	8,9%	704	6,6%
2009	11.263	5.184	46,0%	2.310	20,5%	1.958	17,4%	1.000	8,9%	811	7,2%
2010	10.599	4.962	46,8%	2.014	19,0%	1.840	17,4%	1.018	9,6%	765	7,2%
2011	10.490	5.285	50,4%	2.006	19,1%	1.466	14,0%	999	9,5%	734	7,0%
2012	11.177	6.874	61,5%	1.672	15,0%	2.631	23,5%	128	1,1%	994	8,9%
2013	12.661	8.152	64,4%	1.677	13,2%	2.832	22,4%	115	0,9%	1.108	8,8%

a) Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres

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

c) Ab 2012 in der Gesamtzahl enthalten

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 37: Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit in München seit 2004

Besondere Beachtung liegt hier auf den Haushalten, die sich in der Rangstufe 1 (besonders dringlich) befinden. Diese Zahl hat sich mit Schwankungen bis 2011 um die 50 %. Im Berichtszeitraum liegt sie nun deutlich über 60 % (vgl. Tabelle 37), d.h. ca. 2/3 der registrierten Haushalte muss zeitnah eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden. Die Einstufung der Registrierten in Dringlichkeitsstufen erfolgt anhand eines vom Sozialreferat erarbeiteten Kriterien- bzw. Punktekataloges.

Diese Situation hat auch zur Einrichtung einer Task Force des Sozialreferats in Zusammenarbeit mit der Referat für Stadtplanung und Bauordnung geführt, an dem auch weitere städtische Dienststellen beteiligt sind. Diese nimmt sich der Beschleunigung von Verfahren im Bereich des geförderten kommunalen Wohnungsbaus an. Ziel ist es weiterhin, alle Bedürftigen, die mit besonderer Dringlichkeit Wohnraum benötigen, in normalen Wohnungen zu versorgen und nicht auf Container oder andere Unterkünfte zurückgreifen zu müssen.

Jahr	Wohnungsvergaben		Gesamt
	Erstvergaben	Wiedervergaben	
2004	1.002	4.209	5.211
2005	631	3.859	4.490
2006	841	3.621	4.462
2007	910	3.612	4.522
2008	1.334	3.525	4.859
2009	591	3.112	3.703
2010	910	2.996	3.906
2011	778	2.284	3.062
2012	489	2.150	2.639
2013	578	2.855	3.433

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 38: Vergaben von gefördertem Wohnraum in München seit 2004

Die Zahl der Vergaben ging aufgrund der äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation deutlich zurück und erreicht 2012 ihren vorläufigen Tiefpunkt mit nur 2.640 Vergaben (vgl. Tabelle 38). Aufgrund verstärkter Neubautätigkeit wird mittelfristig eine gewisse Entlastung erwartet, dies zeigt sich schon ansatzweise in den Wohnungsvergaben 2013 insgesamt. Bis dahin ist anzunehmen, dass die Zahl der Wohnungslosen bei den registrierten Haushalten wie in den letzten Jahren weiter ansteigen wird. Mietfähige wohnungslose Haushalte werden deshalb bei der Wohnungsvergabe mit bis zu 30 % berücksichtigt.

Die Verteilung der registrierten Haushalte über alle Haushaltsgrößen hinweg ist seit mehreren Jahren sehr konstant, mit einer leichten Tendenz zur größeren Haushalten (vgl. Tabelle 39). Die Veränderungen betragen in der Regel weniger als 0,5 %-Punkte.



Jahr <sup>a)</sup>	% -Anteile der Haushalte mit					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	über 5 Pers.
2004	42,4%	17,7%	17,3%	13,9%	6,2%	2,5%
2005	42,8%	17,1%	17,4%	14,0%	5,8%	2,8%
2006	42,4%	16,6%	17,1%	14,5%	6,2%	3,0%
2007	42,3%	17,6%	16,3%	14,4%	6,2%	3,1%
2008	44,5%	17,7%	15,8%	13,2%	5,9%	2,9%
2009	44,6%	17,5%	16,1%	13,1%	6,1%	2,6%
2010	44,9%	17,1%	16,2%	13,4%	5,6%	2,7%
2011	44,6%	16,9%	16,3%	13,6%	5,9%	2,7%
2012	46,4%	18,7%	14,3%	12,7%	5,2%	2,7%
2013	45,0%	18,5%	14,7%	13,1%	5,8%	2,9%

<sup>a)</sup> jew eils zum 31.12. des Jahres

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Tabelle 39: Verteilung der Haushaltsgrößen an den Registrierungen für geförderte Wohnungen seit 2004**

Bei der Aufteilung nach Haushaltstypen, die sich für eine geförderte Wohnungen registriert haben, sind gegenüber dem letzten Berichtszeitraum kaum wesentliche Änderungen zu beobachten. Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist bei den Registrierungen gestiegen (vgl. Tabelle 40). Im gleichen Zeitraum sind deren Anteil bei den Vergaben aber zurückgegangen.

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

<sup>a)</sup> Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres

<sup>b)</sup> Zahlen des Gesamtjahres

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

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Tabelle 40: Registrierungen und Wohnungsvergaben nach Personenmerkmalen seit 2004**

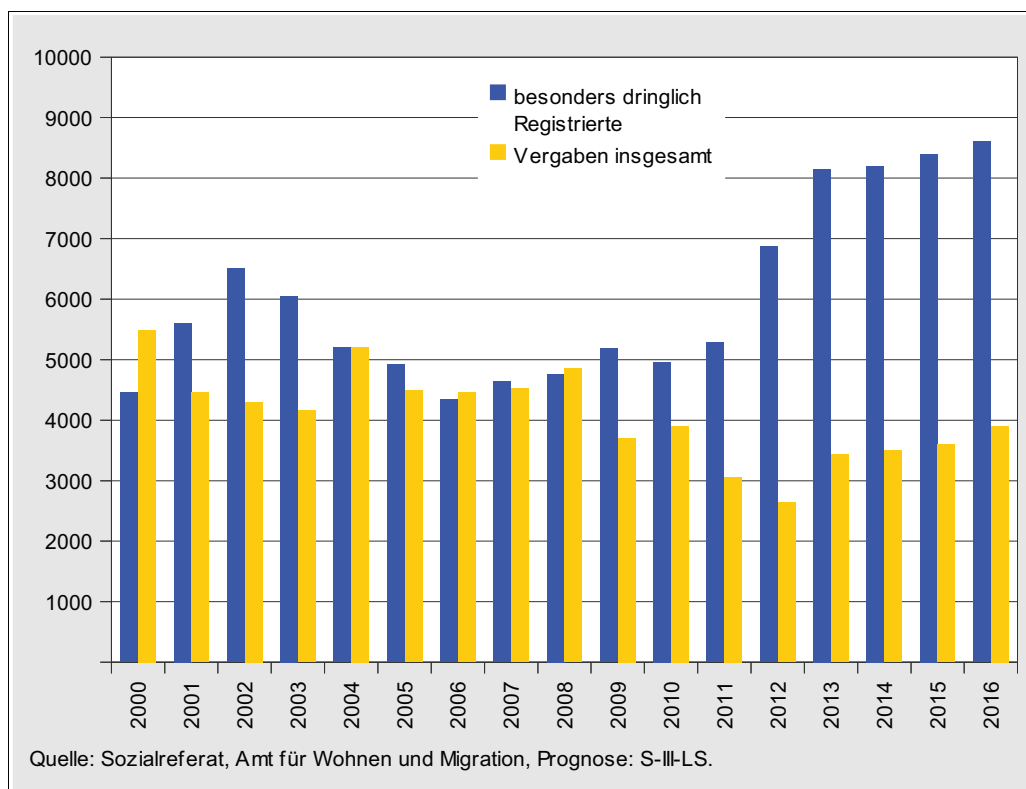
Jahr	Deutsche Haushalte <sup>a)</sup>		Ausländische Haushalte <sup>a)</sup>	
	Registrierungen <sup>b)</sup>	Vergaben <sup>c)</sup>	Registrierungen <sup>b)</sup>	Vergaben <sup>c)</sup>
2004	50,3%	61,2%	49,7%	38,8%
2005	49,5%	60,6%	51,5%	39,4%
2006	49,3%	60,5%	50,7%	39,5%
2007	50,0%	60,5%	50,0%	39,5%
2008	50,3%	58,1%	49,7%	41,9%
2009	49,9%	60,5%	50,1%	39,5%
2010	49,8%	56,0%	50,2%	44,0%
2011	49,0%	55,0%	51,0%	45,0%
2012	48,4%	50,5%	51,6%	49,5%
2013	46,4%	51,7%	53,6%	48,3%

a) Alle Haushalte mit mindestens einem deutschen Staatsangehörigen  
b) Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres  
c) Zahlen des Gesamtjahres

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Tabelle 41: Registrierung und Vergabe geförderter Wohnungen an deutsche und ausländische Haushalte in München seit 2004**

Der Anteil der Haushalte mit schwerbehinderten Haushaltsmitgliedern nimmt seit Jahren kontinuierlich zu. Dies und die Anzahl älterer Haushalte zeigt, wie wichtig die barrierefreie Gestaltung im geförderten Wohnungsbau ist.



**Abbildung 43: Entwicklung der besonders dringlichen Registrierungen und Vergaben von Sozialwohnungen seit 2000 (ab 2014 Prognose)**

Bei der Unterscheidung nach Nationalität (siehe Tabelle 41) bewegen sich die Zahlen der Registrierungen und Vergaben etwas auseinander. Weniger deutsche Haushalte liesen sich für eine geförderte Wohnung registrieren. Die Vergaben von deutschen und ausländischen Haushalten gleichen sich immer weiter an.

Um mittelfristig die Zahl der dringlich registrierten Haushalte in München nachfragegerecht versorgen zu können, bedarf es mindestens 1.300 neuer Sozialwohnungen p.a. und davon 900 für die untersten Einkommensgruppen. Das Sozialreferat geht davon aus, dass sich in den kommenden Jahren die Zahl der Registrierungen stark erhöhen und die Vergaben/ Belegungen nicht im gleichen Maße erfolgen können (vgl. Abbildung 43). Kurzfristig wird sich keine schnelle Lösung abzeichnen, da zwischen Bewilligung von Fördergeldern und der Fertigstellung inkl. Vergabe rund drei Jahre vergehen.

Eigen-tümer	Vergabe	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Gew ofag</b>	Eigenvergabe/Verzicht	172	315	228	459	207	19%	25%	27%	77%	32%
	Dienstkraft LHM/SW	429	430	247	56	205	46%	34%	29%	9%	32%
	Dreiervorschlag	168	273	167	64	185	18%	22%	20%	11%	29%
	Direktbelegung FAST	159	235	202	19	44	17%	19%	24%	3%	7%
	<b>Summe</b>	928	1253	844	598	641	100%	100%	100%	100%	100%
<b>GWG</b>	Eigenvergabe/Verzicht	211	225	231	92	138	49%	52%	57%	43%	45%
	Dienstkraft LHM/SW	65	57	62	49	104	15%	13%	15%	23%	34%
	Dreiervorschlag	85	89	51	58	49	20%	21%	13%	27%	16%
	Direktbelegung FAST	66	61	63	15	16	15%	14%	15%	7%	5%
	<b>Summe</b>	427	432	407	214	307	100%	100%	100%	100%	100%
<b>KR/NH</b>	Eigenvergabe/Verzicht <sup>a)</sup>	32	24	19	-	-	18%	15%	17%	-	-
	Dienstkraft LHM/SW	89	86	51	10	26	49%	53%	45%	53%	46%
	Dreiervorschlag	36	28	21	5	23	20%	17%	18%	26%	41%
	Direktbelegung FAST	23	23	23	4	7	13%	14%	20%	21%	13%
	<b>Summe</b>	180	161	114	19	56	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Ins-gesamt</b>	Eigenvergabe/Verzicht	415	564	478	551	345	27%	31%	35%	66%	34%
	Dienstkraft LHM/SW	583	573	360	115	335	38%	31%	26%	14%	33%
	Dreiervorschlag	289	390	239	127	257	19%	21%	18%	15%	26%
	Direktbelegung FAST	248	319	288	38	67	16%	17%	21%	5%	7%
	<b>Summe</b>	1535	1846	1365	831	1004	100%	100%	100%	100%	100%

<sup>a)</sup> Die städtischen Unterkünfte wurden am 01.04.2012 an GWG und GEWOFAG übergeben.

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

Tabelle 42: Vergabe nicht preisgebundener Wohnungen der Stadt und ihrer Wohnungsgesellschaften seit 2005

In der Tabelle 42 wird die Vergabepraxis der städtischen Wohnungsgesellschaften und des Kommunalreferates (KR) im nicht preisgebundenen Bestand beleuchtet. Mit dem „Konzept Soziale Mietobergrenzen“ praktizieren die städtischen Wohnungsgesellschaften bzw. das Kommunalreferat eine Mietpreislimitierung in ihrem bindungsfreien Wohnungsbestand, um soziale Härten zu vermeiden. So wurde die vom Gesetzgeber zuge-

lassene maximale Mietpreiserhöhung von 20 Prozent in drei Jahren wird nicht ausgeschöpft. Die Stadt München hatte sich bereits vor Einführung der Kappungsgrenze (2013) darauf festgelegt maximal 15 Prozent im gleichen Zeitraum zu erhöhen – jedoch niemals über die ortsübliche Miete hinaus. Daneben bestehen Möglichkeiten Mieten für Familien auch auf ein Niveau unterhalb der ortsüblichen Miete zu reduzieren, wenn sie den Bedarf anhand ihres Einkommens nachweisen können.

Neben einem Kontingent für die Eigenvergabe (durch die jeweilige Wohnungsgesellschaft) werden in Tabelle 42 die Vergabe an städtische Dienstkräfte, der Dreivorschlag (Vermieter bzw. Vermieterin wählt einen von drei vom Amt für Wohnen und Migration vorgeschlagenen Mieterhaushalten aus) und die Direktbelegung (durch die Fachstelle zur Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit) unterschieden. Im Berichtszeitraum gehen die Vergabeanteile für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter etwas zurück, die Direktbelegungen dagegen deutlich.

### 7.3 Mietpreisüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Etwas mehr als 500 Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurden pro Jahr im letzten Berichtszeitraum zwecks Mietpreisverstößen überprüft. Bei rund 190 Wohnungen konnte ein Mietpreisverstoß festgestellt werden (vgl. Tabelle 43).

Jahr	Durchgeführte Überprüfungen		Festgestellte Verstöße			
			absolut		in % der Überprüfungen	
	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen
2004	24	1.574	6	717	25,0%	45,6%
2005	22	1.344	14	1.074	63,6%	79,9%
2006	22	1.417	12	664	54,5%	46,9%
2007	14	1.796	8	1.154	57,1%	64,3%
2008	20	1.680	9	454	45,0%	27,0%
2009	20	1.302	6	184	30,0%	14,1%
2010	37	1.119	0	0	0,0%	0,0%
2011	14	664	6	168	42,9%	25,3%
2012	7	503	2	159	28,6%	31,6%
2013	16	527	3	28	18,8%	5,3%

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

Tabelle 43: Mietpreisüberwachung und Mietpreisverstöße im öffentlich geförderten Wohnungsbau in München

Die Höhe der Mietpreisüberschreitungen bewegt sich in den letzten beiden Jahren fast vollständig in der untersten Verstoßklasse: Mietpreisverstoß bis 0,25 € je m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 44).

Zum Umfang der Rückerstattung zu viel erhobener Miete an die Mietenden, zu den Mietsenkungen und zu den festgesetzten Geldleistungen wird auf Tabelle 45 verwiesen. Bei Mietpreisüberschreitungen von mehr als 10 % der zulässigen Miete werden sowohl Geldleistungen in Höhe des Mietverstoßes festgesetzt, als auch ein Bußgeldverfahren eingeleitet.

Jahr	Mietpreisverstöße											
	insgesamt		bis zu 0,10		0,11-0,25		Anteil (WE)	0,26-0,50		0,50- 1,00		über 1,-
	Fälle	WE	Fälle	WE	Fälle	WE	€ /m²/Monat	Fälle	WE	Fälle	WE	€ /m²/Monat
2004	6	717	4	636	0	0	89%	1	80	0	0	1
2005	14	1.074	8	809	3	235	97%	1	28	2	2	0
2006	12	664	6	238	0	0	36%	3	345	1	79	2
2007	8	1154	3	993	3	83	93%	0	0	1	34	1
2008	9	454	1	26	0	0	6%	4	396	2	28	2
2009	6	184	1	1	3	100	55%	1	82	0	0	1
2010	0	0	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0
2011	6	168	1	18	2	36	32%	1	112	1	1	1
2012	2	159	1	153	0	0	96%	1	6	0	0	0
2013	3	28	2	27	0	0	96%	0	0	0	0	1

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

**Tabelle 44: Festgestellte Mietpreisüberschreitungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in München seit 2004**

Jahr	Rückerstattungen		Monatliche Mietsenkungen			Geldleistungen	
	WE	Euro	WE	Euro	€/WE	WE	Euro
2004	39	65.163 €	39	1.137 €	29 €	0	0 €
2005	26	1.665 €	120	1.654 €	14 €	0	0 €
2006	2	2.643 €	293	686 €	2 €	1	12.088 €
2007	79	60.162 €	127	3.756 €	30 €	0	0 €
2008	353	186.726 €	461	14.156 €	31 €	0	0 €
2009	90	30.238 €	8	73 €	9 €	0	0 €
2010	9	22.179 €	8	68 €	8 €	1	13.903 €
2011	130	31.024 €	130	3.625 €	28 €	0	0 €
2012	6	1.429 €	6	110 €	18 €	0	0 €
2013	1	7.039 €	0	0 €	0 €	0	0 €

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

**Tabelle 45: Konsequenzen von Mietpreisüberprüfungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in München**

## 7.4 Wohngeld

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

Das Wohngeldgesetz wirkt in München nicht ausreichend, da die Miethöchstbeträge, die berücksichtigt werden dürfen, viel zu niedrig für den Münchner Mietmarkt sind. Die Zahl der Wohngeldempfänger ist durch gesetzliche Neuregelungen für 2009 (allg. Wohngelderhöhung, Anpassung der Miethöchstbeträge, Einführung einer Heizkostenkomponente, die aber zum 01.01.2011 wieder abgeschafft wurde) nach einem starken Rückgang in den Vorjahren bis 2010 wieder gestiegen. In den Jahren 2011 bis 2013 ist ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen (vgl. Tabelle 46). Dies liegt unter anderem an einer unzureichenden Anpassung von Einkommensgrenzen seit 2009.

In den nächsten Jahren wird mit weiter sinkenden Antrags-, Auszahlungs- und Empfängerzahlen gerechnet. Das Sozialreferat gab im Jahr 2013 für Wohngeldempfänger 5,9 Mio. Euro aus. Es wurden insgesamt 7,2 Millionen Euro (Bundesmittel) ausgezahlt (vgl. Tabelle 46).

Jahr	Staatliches Wohngeld <sup>a)</sup>		
	Auszahlungsvolumen (Mio. €)	Empfängerhaushalte	Durchschnittsbetrag (€/Monat) <sup>c)</sup>
2004	30,94	18.034	143
2005 <sup>b)</sup>	13,62	6.658	170
2006	7,13	5.891	101
2007	6,46	4.989	108
2008	6,52	3.459	142
2009	10,43	7.335	119
2010	10,49	7.870	111
2011	8,86	7.231	102
2012	7,72	6.284	102
2013	7,19	5.611	107

<sup>a)</sup> Bis 2005 Mietzuschuss und Lastenzuschuss

<sup>b)</sup> Ab 1.1.2005 Ausschluss von Empfängerinnen und Empfängern von Transferleistungen (AGL II, Sozialhilfe etc.) vom Wohngeld

<sup>c)</sup> Auszahlungsvolumen dividiert durch 12 (Monate) dividiert durch die Zahl der Empfängerhaushalte

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

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

## 7.5 Wohnungslose

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

Stand je zum 31.12.	städtische Unterkunftsanlagen sowie städtische Wohnanlagen für Wohnungslose <sup>a)</sup>			Angemietete Wohnungen sowie "Verdichtetes Wohnen" und "Probewohnen" <sup>b)</sup>			Pensionen sowie gew. erbl. Wohnheime	städt. Notquartiere sowie Clearinghäuser <sup>c)</sup>	Pensionen und gew. erbl. Wohnheime, Notquartiere, Clearinghäuser, Gemeinschaftsunterkünfte <sup>d)</sup>	Insgesamt	
	Haus- halte	Pers.	davon Kinder	Haus- halte	Pers.	davon Kinder	Pers.	Pers.	insg. Kinder	Pers.	davon Kinder
2004	765	2.249	867	607	1.950	907	1.263	1.547	503	7.009	2.277
2005	734	2.170	847	550	1.702	776	1.194	1.076	309	6.142	1.952
2006	724	1.922	507	437	1.310	549	1.023	843	318	5.098	1.374
2007	410	1.124	323	351	995	401	1.171	636	394	3.926	1.118
2008	363	962	239	318	835	272	1.203	567	463	3.567	947
2009	306	501	184	270	681	239	1.371	606	497	3.159	920
2010	272	724	190	197	556	209	1.429	606	576	3.315	975
2011	252	670	147	239	559	183	1.720	718	733	3.667	1.063
2012	296	695	245	68	170	68	2.154	695	832 <sup>e)</sup>	3.714	1.145
2013	62	69	1	45	113	42	2.515	728	950 <sup>e)</sup>	3.425	993

<sup>a)</sup> Ab 2007 werden die Haushalte, die nach Umwandlung einer Unterkunftswohnung (Satzungsrecht) in städtischen Wohnanlagen leben und einen Mietvertrag erhalten haben (und deshalb dauerhaften Wohnraum bewohnen), nicht mehr zum Personenkreis der Wohnungslosen gezählt. Hier sind nur noch diejenigen Haushalte ausgewiesen, die in städtischen Unterkunftsanlagen sowie in städtischen Wohnanlagen nach Satzungsrecht untergebracht sind.

<sup>b)</sup> Das Programm „Verdichtetes Wohnen“ wurde seit 2002 sukzessive konzeptionell umgewandelt in das sog. Probewohnen. Der Umstellungsprozess verlief nicht linear, d.h. es wurden bisher mehr Einheiten im Verdichteten Wohnen abgebaut, als im Probewohnen dazu kamen. Zuletzt wurden die restlichen Verdichteten 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.

<sup>c)</sup> Städt. Notquartiere sowie Clearinghäuser seit Oktober 2005 für akut Wohnungslose

<sup>d)</sup> Bis einschließlich 2003 zählt dieser Personenkreis nicht zu der in der Überschrift genannten Zielgruppe. Seit 2004 wird die Gruppe "wohnungslose MigrantInnen mit Fluchthintergrund" zum Personenkreis der akuten/sonstigen Wohnungslosen gezählt.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

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

Die Erfüllung dieser Aufgabe beschränkt sich nicht nur auf deren Unterbringung (vgl. Tabelle 47), sondern umfasst auch insbesondere präventive Maßnahmen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen. Mit präventiven Maßnahmen sollen ortsansässige Personen vor Wohnungslosigkeit und deren Auswirkungen wirksam geschützt werden. Die Zahl der Wohnungslosen pendelt die letzten Jahre um die 3.500 Personen (vgl. Tabelle 48).

Jahr Stand 31.12.	Personen	Haushalte	Kinder	allein leb. Männer	allein leb. Frauen	Mehr- personen- haushalte
2004	7.009		2.277			
2005	6.142		1.952			
2006	5.098	2.555	1.374	1.174	370	1.011
2007	3.926	2.023	1.118	952	310	761
2008	3.567	1.858	947	870	297	691
2009	3.159	1.878	920	937	300	641
2010	3.315	1.733	975	776	339	618
2011	3.667	1.912	1.063	872	337	703
2012	3.714	2.043	1.145	977	341	725
2013	3.425	2.003	993	1.026	333	644

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 48: Wohnungslose Personen nach Haushaltstypen seit 2004

## 7.6 Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit

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

Die Gründe für Wohnungslosigkeit sind vielschichtig, aber überwiegend droht der Verlust einer Wohnung aufgrund von Mietrückständen. Die Fachstellen versuchen deshalb, den Wohnungserhalt bei drohender Wohnungslosigkeit vor allem mit finanziellen Hilfen zu sichern.

2009 bis 2012 wurde das Gesamtkonzept „Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen“ stadtweit erprobt und kontinuierlich fortgeschrieben. Auf Empfehlung der wissen-



schaftlichen Begleituntersuchung wurden 2011 die „Aufsuchende Sozialarbeit“ und die „präventive Nachsorge“ zusammengelegt.

Jahr	Zahl finanzieller Hilfen	Zahl persönlicher Hilfen und Stärkung der Eigeninitiative	Insgesamt
2004	1.571	402	1.973
2005	1.472	572	2.044
2006	1.270	725	1.995
2007	1.233	1.025	2.258
2008	1.170	1.121	2.291
2009	1.354	1.788	3.142
2010	1.343	2.126	3.469
2011	1.152	2.139	3.291
2012 <sup>a)</sup>	k.A.	k.A.	-
2013 <sup>a)</sup>	k.A.	k.A.	-

<sup>a)</sup> Derzeit kommen aus WIM (neues EDV-Verfahren) noch keine validen Daten generiert werden.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

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

2012 wurde dem Stadtrat der zweite Zwischenbericht vorgelegt. Nach wie vor positiv ist der hohe Erreichungsgrad der Mieterinnen und Mieter (vgl. Tabelle 49).

2013 ging das Gesamtkonzept „Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen“ in den Regelbetrieb über. Dort, wo ein Wohnungserhalt nicht möglich war, vermitteln die Fachstellen nach Verfügbarkeit dauerhaften Ersatzwohnraum (Sozialwohnungen, freifinanzierte Wohnungen, vgl. Tabelle 50).

Jahr	Zahl der Haushalte		Insgesamt
	bei drohender Wohnungslosigkeit	bei bestehender <sup>a)</sup>	
2004	405	2.185	2.590
2005	311	2.065	2.376
2006	247	1.954	2.201
2007	299	1.742	2.041
2008	370	1.803	2.173
2009	369	1.798	2.167
2010	419	1.798	2.217
2011	425	1.505	1.930
2012 <sup>b)</sup>	k.A.	1.082	--
2013 <sup>b)</sup>	k.A.	1.318	--

<sup>a)</sup> Vermittlung in geförderten und freifinanzierten Wohnraum.

<sup>b)</sup> Derzeit kommen aus WIM (neues EDV-Verfahren) noch keine validen Daten generiert werden.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 50: Vermittlung in dauerhaften Wohnraum seit 2004

## 7.7 Flüchtlingsunterbringung

Flüchtlinge sind eine Gruppe der potentiell von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen. In der Abbildung 44 ist die Entwicklung der Zahl der Flüchtlinge und der Leistungsbezieher nach Asylbewerberleistungsgesetz dargestellt.

Seit 2010 ist ein starker Anstieg der Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher zu verzeichnen. Insbesondere die Erstanträge aus Syrien, Afghanistan und Südosteuropa sind stark gestiegen. Gleichzeitig ging die Zahl der Flüchtlinge insgesamt in München seit 2011 auf 17.594 Ende 2013 zurück. Dies ist hauptsächlich auf den deutlichen Rückgang bei den Kontingentflüchtlings 2013 zurückzuführen. Die Flüchtlingszahlen werden im Bereich der Asylsuchenden wieder sehr stark ansteigen.

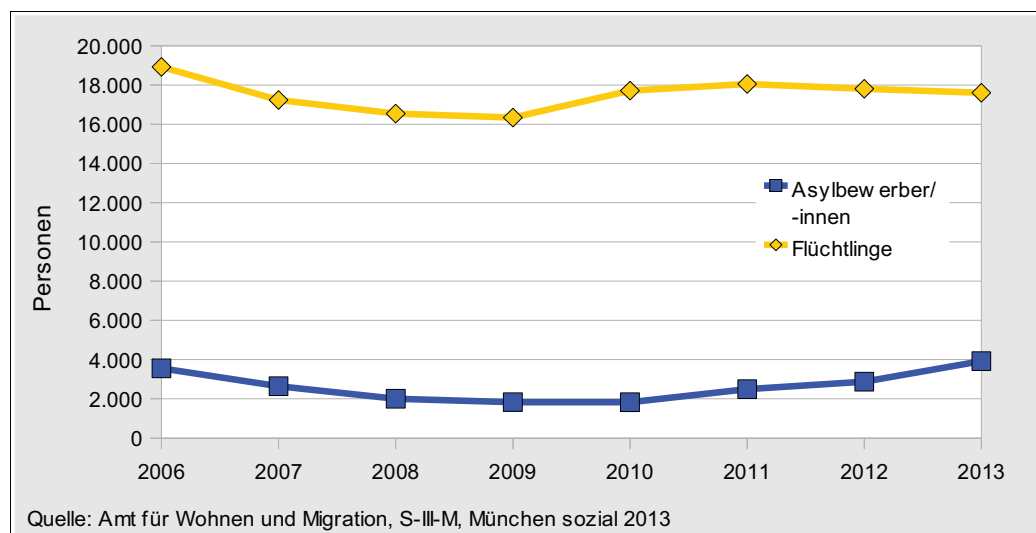


Abbildung 44: Entwicklung der Zahl der Flüchtlinge und Leistungsbeziehenden nach Asylbewerbergesetz

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

Im Verlauf hat sich die Flüchtlingsproblematik verschärft, die Stadtspitze hat sich des Themas selber angenommen und geht aktiv auf alle Beteiligten zu.

## 8 Stadtsanierung und Erhaltungssatzungsgebiete

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

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

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

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

#### Soziale Stadt

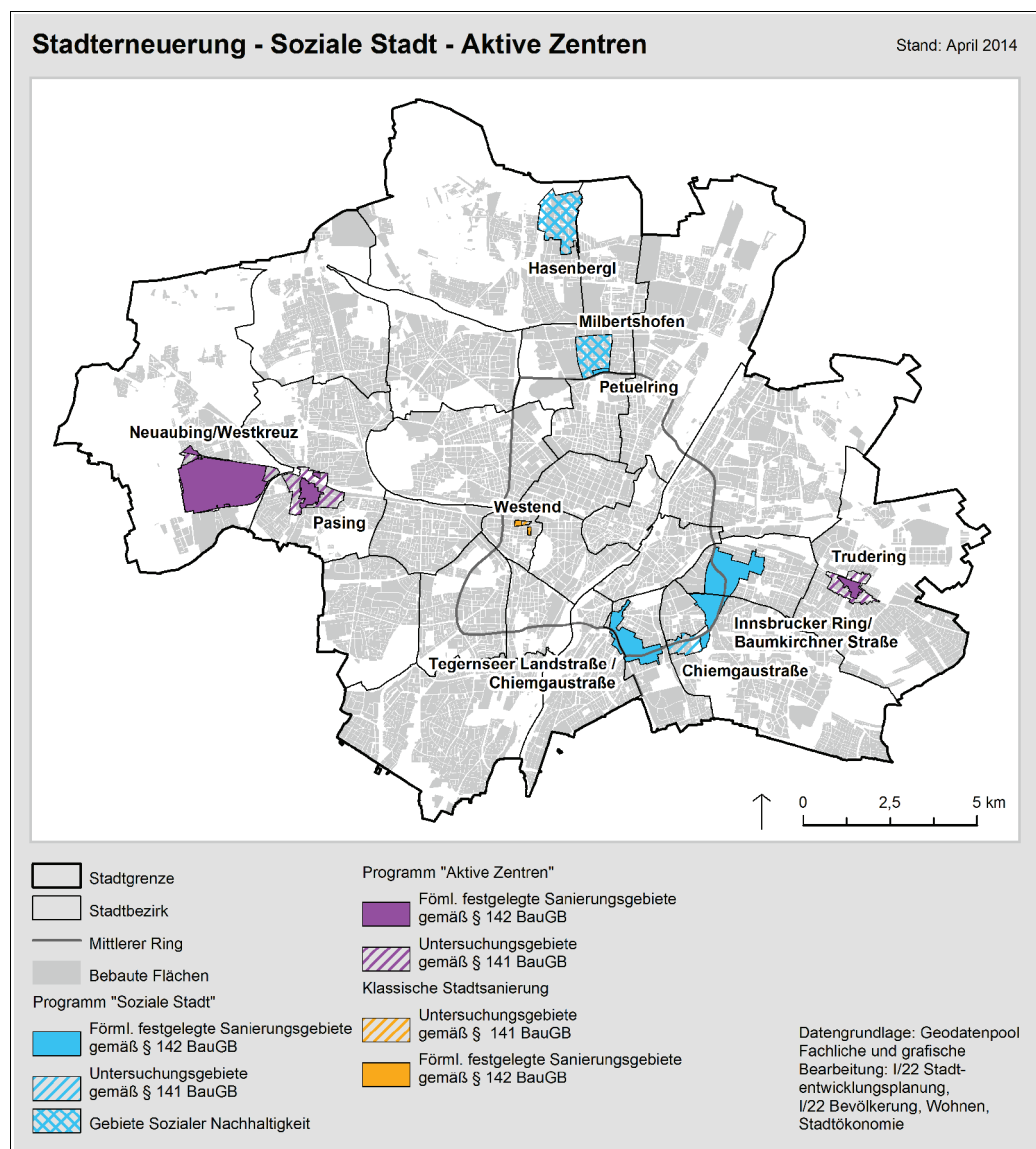
Das Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt – Investitionen im Quartier" (bis 2012: "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt") kommt vorwiegend in den, seit Oktober 2005 förmlich festgelegten Sanierungsgebieten am Mittleren Ring südost - „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“, „Innsbrucker Ring / Baumkühner Straße“ - zum Einsatz.

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

Auch durch Nachverdichtungen im Wohnungsbau sollen in Verbindungen mit der Aufwertung von öffentlichen und privaten Freiflächen in den Sanierungsgebieten positive Entwicklungsimpulse und eine Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt werden. Im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße“ stehen als große Umstrukturierungsmaßnahme die, auf dem ehemaligen Agfa-Gelände durch den seit 2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1979 vorgesehenen 900 bis 1.000

Wohneinheiten mit den erforderlichen Infrastrukturen und öffentlichen Grünflächen vor der Fertigstellung. Bereits im Vorgriff dazu entstand mit der Neugestaltung des angrenzenden „Weißenseepark“ ein attraktiver, öffentlicher Park, der dem hohen Nutzungsdruck und den Bedürfnissen unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen gerecht wird. Weitere kleinere Nachverdichtungsprojekte im Wohnungsbau sind in den Wohnanlagen entlang der Chiemgaustraße geplant.

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



Karte 18: Stadtsanierungs-, "Soziale Stadt"-, "Aktive Zentren"-Gebiete in München

## 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) sollen im Rahmen einer Gesamtmaßnahme nachhaltig gestärkt werden. Für die Gebiete liegen Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte (ISEK) mit städtebaulichem Rahmenplan, Einzelhandelsentwicklungskonzept und einer Marketingstrategie vor. Diese zeigen Wege für die Verbesserung und Stabilisierung der Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren auf.

Im seit Juni 2012 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ sind die wesentlichen, auch das Wohnen betreffenden Sanierungsziele des ISEK u.a. die Aufwertung des kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes im Zentrum, die Schaffung eines attraktiven Wegenetzes in den bestehenden Blockstrukturen, Erhaltung von identitätsstiftenden Siedlungsbereichen.

Ziele des seit Februar 2013 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Quartierszentrum Trudering“ sind u.a. Erhalt und Ausbau des Zentrums von Trudering unter Berücksichtigung vorhandener räumlicher Qualitäten, die Schaffung von Aufenthaltsqualität im Quartierszentrum insbesondere auch im öffentlichen Raum und die Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Truderinger Straße.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 09.04.2014 wurde das Sanierungsgebiet „Neuaubing / Westkreuz“ förmlich festgelegt. Die wesentlichen Sanierungsziele des ISEKs „Neuaubing / Westkreuz“ sind u.a. die Entwicklung eines Konzeptes zur Positionierung und Identität für den Stadtteil und der Erhalt und Ausbau einer flächendeckenden attraktiven Nahversorgung durch Stärkung des Quartierszentrum Limesstraße sowie Vernetzung der vier vorhandenen Nahversorgungsstandorte. Ferner sollen vor dem Hintergrund der, mit dem Stadtteil Freiam vor allem Neuaubing betreffenden Veränderungen übergeordnete Grünbeziehungen und öffentliche Freiflächen entwickelt werden. Dazu gehört, die Verknüpfung des neuen Stadtteils Freiam mit Neuaubing in Form eines gemeinsamen Grünraumes und die Entwicklung eines Grünzuges zwischen den Stadtbezirksteilen Neuaubing und Westkreuz als Erholungsflächen.

Im Hinblick auf den Anpassungsbedarf des Gebäudebestandes an die allgemeinen Anforderungen des Klimaschutzes vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München wurde für „Neubauing/Westkreuz“ im Rahmen des ISEK ein Energieleitplan erstellt. Dieser Energieleitplan baut auf den Ergebnissen des, für Neuaubing und die Planung Freiam durchgeführten, vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geförderten Pilotprojektes „Energiegerechte Stadtentwicklung - Chancen für den Bestand durch energetisch innovative Neubaugebiete“ auf und führt das Projekt auf der Ebene „Neuaubing/ Westkreuz“ fort. Betrachtungsschwerpunkte des Energieleitplanes waren die Energieeinsparung, die Energieeffizienzsteigerung, der Einsatz von erneuerbaren Energien, sowie innovative Versorgungskonzepte für den Gebäudebestand, wobei ein grundlegender Baustein die energetische Gebäudesanierung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum darstellt. Zukünftig sollen - aufbauend auf

dem Energieleitplan - Energiekonzepte und ein energetisches Sanierungsmanagement auf Quartiersebene entwickelt werden. Diese Maßnahmen werden gefördert durch das KfW-Förderprogramm "Energetische Stadtsanierung", in das die LH München mit dem Pilot-Projekt Neuaubing-Westkreuz aufgenommen wurde.

Was die energetische Betrachtung und Sanierung einzelner Gebäude in Verbindung mit dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum betrifft, so könnte mit einem speziellen, auf das Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz beschränkten kommunalen Förderprogramm, das die MGS entwickelt, ein Beitrag geleistet werden, Vermietende bei der nachhaltigen energetischen Sanierung ihrer Mietobjekte zu unterstützen und gleichzeitig die finanzielle Mehrbelastung der Mieterschaft gering zu halten. Auch Eigentümer und Eigentümerinnen sollen von diesem Förderprogramm profitieren. Damit soll auch im Sanierungsgebiet die Umsetzung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München befördert werden.

### **Städtebaulicher Denkmalschutz**

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

Die Gebietskulisse, Sanierungsziele und Handlungsfelder der städtebaulichen Neuordnung entsprechen dem in Bayern 2009 neu eingeführten Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, das nun neben dem Programm „Soziale Stadt“ hier zum Einsatz kommt.

Mit Beschluss Nr. 08-14/V 04949 des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.09.2010 wurden die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie vorgestellt, Ziele für die Neuordnung formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Einbindung der Öffentlichkeit und der Durchführung eines konkurrierenden Plangutachtens beauftragt. Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes „Ortskern Ramersdorf“ liegen seit Ende 2013 vor.

Die Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts erfordert eine Konkretisierung auf planerischer Ebene. Daher ist im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren die Erstellung eines Rahmenplanes vorgesehen. Parallel zum Rahmenplan sind Strategien zur Umsetzung für die vielfältigen planerischen Vorschläge zu erarbeiten und die Finanzierungsfragen zu klären.

### **Wohnungsbaumaßnahmen in den ehemaligen Sanierungsgebieten**

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

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

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

## 8.2 Erhaltungssatzungen

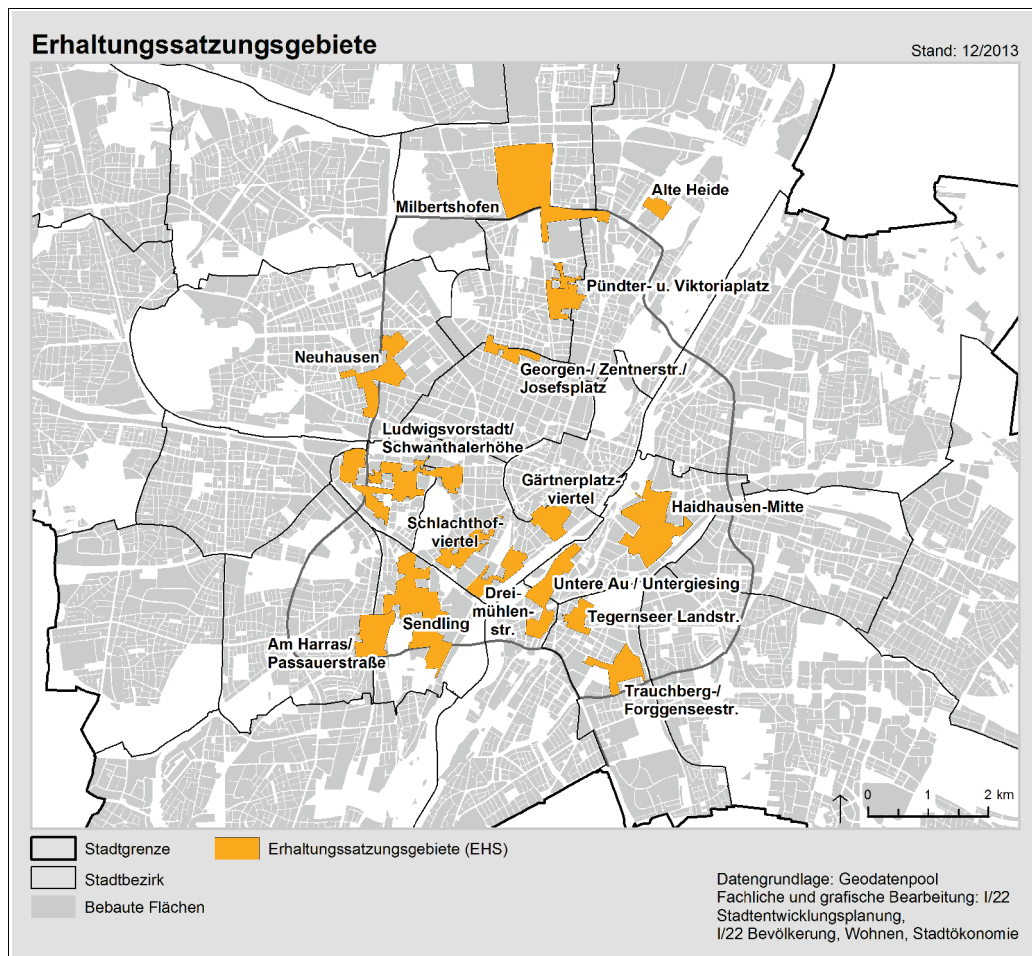
Ende 2013 gab es 15 rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete in München, in denen ca. 181.000 Einwohnerinnen und Einwohner in ca. 103.000 Wohnungen leben. In Tabelle 51 und Karte 19 sind die aktuellen Erhaltungssatzungen aufgeführt und abgebildet. Diese sind außerdem einzusehen unter: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen.html>.

Satzungsgebiete Stand: 31.12.2013	in Kraft getreten am	rechtskräftig bis	Einw ohner (31.12.2013)	Wohnungen (31.12.2013)
Tegernseer Landstraße	20.11.2010	19.11.2015	4.300	2.900
Trauchberg/ Forgenseestraße	20.11.2010	19.11.2015	6.800	3.500
Haidhausen-Mitte	11.03.2011	10.03.2016	22.400	13.100
Gärtnerplatzviertel	31.05.2011	30.05.2016	6.500	4.100
Untere Au/ Untergiesing	31.05.2011	30.05.2016	14.700	9.200
Neuhausen	01.07.2011	30.06.2016	12.300	7.200
Sendling	12.07.2011	11.07.2016	24.100	13.200
Milbertshofen	01.11.2011	31.10.2016	26.100	13.400
Ludwigsvorstadt/ Schw anthalerhöhe	11.05.2012	10.05.2017	24.200	13.600
Pündter- u. Viktoriaplatz mit Bonner Platz	21.08.2012	20.08.2017	8.600	5.000
Georgen-/ Zentnerstraße/ Josephsplatz	21.08.2012	20.08.2017	4.900	3.100
Schlachthofviertel	12.03.2013	11.03.2018	8.600	5.200
Alte Heide	21.11.2013	20.11.2018	2.200	1.000
Baldeplatz / Dreimühlenstraße	21.11.2013	20.11.2018	7.800	4.600
Am Harras / Passauer Straße	21.11.2013	20.11.2018	7.000	4.000
<b>Summe (15 Satzungsgebiete)</b>			<b>181.000</b>	<b>103.000</b>

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

Tabelle 51: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2013





Karte 19: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2013

Die Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument und dient dem Schutz der angestammten Bevölkerung vor Verdrängung. Sie wird auf die Dauer von fünf Jahren erlassen, vor Ablauf erneut überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

Bereits seit über 25 Jahren erlässt die Landeshauptstadt München Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die beiden ersten Erhaltungssatzungen wurden im Jahr 1987 in den Stadtbezirken Maxvorstadt, Schwabing-West und Schwabing-Freimann erlassen. Zusammen mit dem Sozialreferat und dem Kommunalreferat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Broschüre herausgegeben, in der ausführlich dargestellt wird, wie Erhaltungssatzungen wirken, welche Möglichkeiten diese Satzungen der Stadt München bieten und wie der Vollzug gestaltet wird (Link zur Dokumentation: [http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen/2012-07-04\\_Erhaltungssatzung\\_1987\\_bis\\_2012.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen/2012-07-04_Erhaltungssatzung_1987_bis_2012.pdf)).

Mit Hilfe von Erhaltungssatzungen sollen in Gebieten mit aufwertungsverdächtigem Wohnungsbestand die Modernisierungstätigkeit und Nutzungsänderungen so gesteuert werden, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist (so genannter „Milieuschutz“, § 172 BauGB). Im Mittelpunkt steht damit die bewusste Erhaltung der Bevölkerungs-



struktur eines bestimmten Gebietes, da diese Struktur dem Gebiet seinen besonderen Charakter gibt („Milieu“), um negative städtebauliche Entwicklungen z. B. im Hinblick auf die gebietsspezifische Infrastruktur zu vermeiden.

Zum 20.09.2013 wurde der § 172 BauGB novelliert. Seitdem sind neben den Modernisierungsmaßnahmen, die zu einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung führen (wie z. B. Maßnahmen wie Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen oder Einbau einer zentralen Heizungsversorgung) auch Änderungen zu genehmigen, die der Erfüllung der baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energiesparverordnung dienen. Mietpreisbindungen an die gebietsspezifische Miete werden nicht mehr festgesetzt.

Soweit baugenehmigungspflichtige Maßnahmen beantragt sind, wird geprüft, ob die Ziele der Erhaltungssatzung gewahrt bleiben. Ist dies der Fall, ergeht seitens des Amtes für Wohnen und Migration als federführende Stelle für den Vollzug der Erhaltungssatzungen eine positive Stellungnahme an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission, wo über den Bauantrag entschieden wird (Merkblatt zum Vollzug: [http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Sozialreferat/wohnungsamt/Zweckentfremdung/ehinfo\\_pdf.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Sozialreferat/wohnungsamt/Zweckentfremdung/ehinfo_pdf.pdf)).

Nr.	Alle Satzungsgebiete	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	abgeschlossene Anträge/Vorgänge <sup>a)</sup>	373	398	310	315	281	313	272	272	391	318
2	Ablehnungsbescheide	48	44	9	14	104	0	1	0	1	12
3	Genehmigungsbescheid mit Auflagen (Verpflichtungserklärung)	36	78	156	131	158	119	128	147	113	46
	davon betroffene Wohnungen	36	78	156	131	158	119	128	147	113	46
4	Genehmigungsbescheid ohne Auflagen	1.789	2.061	1.809	1.577	1.735	1.820	2.088	2.137	1.754	1.365
5	Beratungsgespräche <sup>b)</sup>	1.137	1.259	1.149	1.104	1.195	1.322	1.326	1.257	1.350	1.261

<sup>a)</sup> So genannte „Fälle“, d. h. inkl. Antragsrücknahmen, Negativatteste; die Zahl nur der Modernisierungsanträge wird nicht erfasst.

<sup>b)</sup> Telefonisch oder „am Schreibtisch“

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 52: Vollzugsstatistik der Erhaltungssatzungen in München seit 2004

Wichtig sind die Beratungsgespräche im Amt für Wohnen und Migration. Viele Bauvorhaben, die nicht genehmigungsfähig wären, werden aufgrund der Gespräche im Amt für Wohnen und Migration „tektiert“, um einen ablehnenden Bescheid zu vermeiden. Aufschluss über die Fallzahlen gibt Tabelle 52.

Mit der sogenannten Abwendungserklärung verpflichtet sich die Käuferseite auf die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung, maximal für zehn Jahre, eine „Luxusmodernisierung“ sowie die Aufteilung in Wohnungseigentum nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) oder eine ähnliche Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten zu unterlassen (siehe Tabelle 53).

Insgesamt hat die Stadt auf diese Weise in den letzten 20 Jahren ca. 430 Immobilien mit über 6.300 Wohnungen und mit fast 425.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor Umwandlung und Luxussanierung geschützt.

Alle Satzungsgebiete	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Abwendungs- erklärungen</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>13</b>	<b>19</b>
Wohnungen	507	340	275	338	275	489	163	304	143	288
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	25.558	20.293	17.279	21.835	16.799	36.583	12.127	19.317	10.404	17.896
<b>Ausübung Vorkaufsrecht</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Wohnungen	85	23	15	0	11	0	14	6	28	39
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	5.318	1.803	1.247	0	833	0	1.664	422	1.780	2.475
<b>Insgesamt</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>21</b>
Wohnungen	592	363	290	338	286	489	177	310	171	327
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	30.876	22.096	18.526	21.835	17.632	36.583	13.791	19.739	12.184	20.371

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

Tabelle 53: Abwendungserklärungen und Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen von Erhaltungssatzungen (Kommunalreferat) seit 2004

### 8.3 Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

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

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

Am 04.02.2014 beschloss der Ministerrat der Bayerischen Staatsregierung den Erlass der o.g. Verordnung. Damit gilt ab 01.03.2014 der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten zunächst auf die Dauer von 5 Jahren.

## 8.4 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In München ist es verboten, Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen. In den Jahren 2004 – 2013 wurden 1.825 illegale Zweckentfremdungen vom Sozialreferat entdeckt und beendet (vgl. Tabelle 54). Damit konnte eine Gesamtwohnfläche von über 127.000 m<sup>2</sup> gerettet, bzw. dem Wohnungsmarkt erfolgreich wieder zugeführt werden.

	Wohneinheiten	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	durchschnittl. Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>
2004	160	12.200	76,25
2005	169	14.087	83,36
2006	149	12.339	82,81
2007	254	13.110	51,61
2008	244	12.670	51,93
2009	204	13.110	64,27
2010	161	12.370	76,80
2011	183	15.288	83,54
2012	142	10.055	70,81
2013	159	11.774	74,05

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 54: Zahl der durch präventive Ermittlungen aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2004

Geht man davon aus, dass rund 100.000 € öffentliche Mittel für jede Neubauwohnung mit Sozialbindung ausgegeben werden, so wurden durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts in den letzten fünf Jahren öffentliche Gelder in Höhe von rd. 85 Mio. € eingespart.

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

Das Zweckentfremdungsverbot gilt im Bereich der Landeshauptstadt München seit 1972 und wurde 2009 im Rahmen der Föderalismusreform kommunalisiert. Die 2009 erlassene Zweckentfremdungssatzung war bis Ende 2013 gültig. Am 27.11.2013 beschloss die Vollversammlung des Stadtrates erneut eine entsprechende Satzung, die zum 01.01.2014 für die Dauer von fünf Jahren in Kraft trat.

Jahr	verloren gegangener Wohnraum (A)		neu entstehender Wohnraum insgesamt geplant (B)		Zusätzlich entstehender Wohnraum (Differenz B minus A)	
2004	891	55.443	1.849	158.653	958	103.210
2005	511	43.170	1.260	127.704	749	84.534
2006	1.640	78.014	2.730	185.466	1.090	107.452
2007	703	50.485	1.425	147.782	722	92.297
2008	767	61.047	1.586	165.454	819	104.407
2009	761	57.613	1.456	151.932	695	94.319
2010	815	61.425	1.457	157.453	642	96.028
2011	794	69.441	2.634	234.880	1.840	165.439
2012	1.384	88.483	2.471	230.643	1.087	142.160
2013	1.031	82.049	2.528	254.806	1.497	172.757

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 55: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdung seit 2004

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

Kleine Unternehmen und Gewerbebetriebe sowie Anwälte, Steuerberater, medizinische Berufe und Dienstleister beziehen gerne in Wohnvierteln Wohnräume, um ihre Dienste in räumlicher Nähe zu den Kunden anbieten zu können. Die derzeit leer stehenden Gewerbeeinheiten stellen auf Grund ihrer Größe und Lage keine Alternative für die überwiegende Zahl der „Zweckentfremderinnen und Zweckentfremder“ dar.

Außendienstmitarbeiterinnen und -mitarbeiter der Abteilung Wohnraumerhalt des Amtes für Wohnen und Migration untersuchen das gesamte Stadtgebiet ganzjährig intensiv auf ungenehmigte Zweckentfremdungen.

Daneben wird im Rahmen von Genehmigungsverfahren (vgl. Tabelle 56) ebenfalls umfassend Wohnraum geschützt. Durch Auflagen in den Genehmigungsbescheiden und deren konsequenter Überwachung wird sichergestellt, dass der genehmigte Wohnraumverlust zeitnah wieder ausgeglichen wird (vgl. Tabelle 55).

Ist für eine Maßnahme eine Genehmigung nicht erforderlich, weil im Sinne des Gesetzes eine Zweckentfremdung nicht vorliegt oder Wohnraum nicht vorhanden ist, so bescheinigt dies die Vollzugsbehörde dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter auf Antrag (Negativbescheinigung). Eine Gesamtübersicht über die Zahl der Genehmigungen, Ablehnungen und Negativbescheinigungen gibt Tabelle 56.

Jahr	Genehmigungen			Negativ- bescheinigungen <sup>b)</sup>
	Abbruch <sup>a)</sup>	Nutzungsänderung	Insgesamt	
Bescheide				
2004	296	44	340	71
2005	290	53	343	67
2006	335	44	379	44
2007	306	44	350	40
2008	311	50	361	58
2009	346	55	401	58
2010	372	39	411	57
2011	431	44	475	41
2012	422	54	476	28
2013	438	45	483	43
Wohneinheiten				
2004	818	73	891	168
2005	414	97	511	131
2006	1.581	59	1.640	152
2007	643	60	703	239
2008	684	83	767	190
2009	680	81	761	204
2010	713	102	815	122
2011	734	60	794	72
2012	1.296	88	1.384	75
2013	1.042	354	1.396	229

<sup>a)</sup> einschließlich sonstiger Gebäude (Wohnheime etc.)

<sup>b)</sup> Durch die Negativbescheinigungen wird behördlich bestätigt, dass die fraglichen Räumlichkeiten nicht unter das Verbot der Zweckentfremdung fallen.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 56: Bescheide zur Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau seit 2004

## 9 Fazit

Unter dem Vorzeichen eines weiteren Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums spannt sich der Wohnungsmarkt in München weiter an. Gegenüber den letzten beiden Berichtsjahren haben sich damit die Herausforderungen für die Landeshauptstadt München weiter verstärkt.

Der Wohnungsbestand in München steigt kontinuierlich, jedoch steigt die Nachfrage gegenwärtig schneller. Gleichzeitig gehen die Flächenreserven zur Neige. Mit dem Projekt „Langfristige Siedlungsentwicklung“ wurden Strategien zur Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrandentwicklung untersucht. Die Ergebnisse werden nun, auch im Rahmen der Wohnungsbauoffensive, sukzessive umgesetzt.

Trotz des angespannten Wohnungsmarktes vernachlässigt die Landeshauptstadt die Energieeffizienz als Beitrag zum Klimaschutz im Wohnungsbau nicht. Die beiden stadt-eigenen Wohnungsgesellschaften GEWOFAG und GWG haben sich verpflichtet, energetisch hochwertigen Neubau zu realisieren, aber auch in die energetische Modernisierung ihrer Bestände zu investieren. Insgesamt ca. 740 Wohneinheiten von den 1.000 geforderten wurden mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 70 oder besser errichtet. Die beiden städtischen Wohnungsgesellschaften sanierten in den beiden Berichtsjahren allein 280 Wohnungen auf einem energetisch höheren Standard als vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Auch der freifinanzierte Wohnungsmarkt achtet auf einen guten energetischen Standard im Neubau.

Die Bevölkerung wuchs nur in den letzten beiden Jahren um 3,9 % auf 1.49 Millionen Wohnberechtigte. Gestützt wird das Wachstum von dem Geburtenüberschuss und den hohen Zuwanderungszahlen (v.a. auch von Personen in der Familiengründungsphase).

Die Beschäftigtenzahl stieg im Berichtszeitraum so stark wie seit 12 Jahren nicht mehr. Gleichzeitig wurden 44.700 neue sozialversicherungspflichtige Stellen geschaffen, auch sie kurbeln die Nachfrage am Wohnungsmarkt weiter an. Die relativ höhere Kaufkraft kann das im Deutschlandvergleich hohe Mietniveau nicht ausgleichen. Die Kaufkraft pro Haushalt liegt 21 %, das Mietniveau 65 % über dem deutschen Mittelwert.

Die Umzugsaktivitäten in der Landeshauptstadt gehen weiter zurück, dies ist direkt auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückzuführen. Der Wohnflächenkonsum stagniert, da trotz Bedarf eine Vergrößerung der Wohnfläche durch Neubezug einer anderen Wohnung für viele der Münchnerinnen und Münchner nicht mehr realisiert werden kann. Deutliche Angebotsengpässe bestehen im Bereich bezahlbaren Wohnraums und das nicht nur in München, sondern auch zunehmend im Münchner Umland.

Die Preise für Wohnbauland stiegen in München gegenüber 2011 um 33 %, die für Immobilien zwischen 14-16 %. Eigentumswohnungen werden im Schnitt für 5.700 € je m<sup>2</sup> verkauft. 2010 wurde noch knapp die Marke von 4.000 € je m<sup>2</sup> erreicht. Begünstigt werden diese Anstiege durch die oben aufgeführte steigende Nachfrage, die günstige Zins-situation und die gute Wirtschaftsentwicklung. Seit 2006 steigen die Mieten auf immer neue Höchststände. Für Neubauten und Altbauten liegen sie nach dem IVD 2013 über bzw. knapp bei 15 Euro je m<sup>2</sup>, bei Wiedervermietung ca. 1 € niedriger.

Wie dargestellt, besitzt die Landeshauptstadt den angespanntesten Wohnungsmarkt deutscher Großstädte und reagiert darauf mit dem deutschlandweit größten wohnungspolitischen Handlungsprogramm. Für die Jahre 2012-2016 des Programms „Wohnen in München V“ ist ein Budget von 800 Mio. Euro vorgesehen. Ziel ist die Förderung und Schaffung von Wohnraum für untere aber auch mittlere Einkommensgruppen. Auch zwischen der Verabschiedung der einzelnen Handlungsprogramme werden wegweisende Beschlüsse zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums gefasst. So verpflichteten sich die beiden Wohnungsgesellschaften GEWOFAG und GWG, ihre Fertigstellungszahlen im Zeitraum von 2013-2017 auf 1.000 Wohnungen pro Jahr zu erhöhen. Des weiteren wurde im Berichtszeitraum bei der Vergabe städtischer Flächen der bezahlbare Mietwohnungsbau mit der Einführung des „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ gestärkt. In Pilotprojekten sollen insgesamt 800 bezahlbare Wohneinheiten langjährig für den freifinanzierten Mietwohnungsbau und die Münchner Mieterschaft gebunden werden, hierfür verzichtet die Stadt bei der Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken auf einen Preiswettbewerb und somit werden die Grundstücke nicht zum Höchstpreis abgegeben.

Mit den erheblichen Anstrengungen und der Einrichtung verschiedener Intensiv-Arbeitsgruppen (AG Wohnungsbauoffensive, Task Force sozialer Wohnungsbau) konnte bereits in den ersten beiden Jahren des Programms „Wohnen in München V“ der Rückgang der Sozial- und Belegrechtswohnungen gestoppt und eine leichte Zunahme erzielt werden. Gleichzeitig erhöhen sich die Vormerkungen für geförderten Wohnraum stetig, insbesondere auch der dringenden Fälle, d.h. Haushalte, die zeitnah mit Wohnraum versorgt werden müssen, da sie ansonsten akut von Wohnlosigkeit bedroht sind. Zunehmend problematisch werden auch die zunehmenden Flüchtlings- und Asylbewerberzahlen. Die Stadt ist hier im intensiven Austausch mit der Bayerischen Staatsregierung sowie der Regierung von Oberbayern, um schnelle und nachhaltige Lösungen für die von Wohnungslosigkeit akut bedrohten Menschen zu finden.

Die Landeshauptstadt nutzt die Bundesprogramme zur Stadterneuerung – soziale Stadt, Aktive Zentren sowie die klassische Stadtsanierung – zur Behebung städtebaulicher, energetischer und sozialer Missstände.

Durch das Instrument der Erhaltungssatzung wird die vorhandene Mieterstruktur in von Aufwertung bedrohten Gebieten geschützt. Für insgesamt 15 Gebiete mit rund 181.000 Einwohnern bestand 2013 eine Erhaltungssatzung und bietet Schutz vor Luxussanierungen. Gestärkt wurde das Instrument der Erhaltungssatzung durch die Einführung des Umwandlungsvorbehalts, der nun den Fortbestand von Mietwohnungen in den Gebieten sichert.

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

## 10 Stichwortverzeichnis

Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	33	Förderung.....	87, 90, 94
Negativbescheinigung.....	120	Freistaat Bayern.....	10, 70, 76f., 114
Abwendungserklärung.....	11, 117	Genehmigungsvorbehalt.....	7, 33, 118
Alleinerziehende.....	52, 60, 64	Genossenschaft.....	10, 35f., 78, 90, 94
Altbau.....	18, 78	Haushalte.....	90, 94, 104, 107
Altbauwohnung...12, 19, 62, 78, 82f., 122		Immobilienpreise.....	
Alten- und behindertengerechtes Wohnen		.....	5, 7, 15, 39f., 65, 71, 75, 87
.....	50	Innenstadt.....	113, 119
Aufwertung.....	16, 111ff., 116, 123	Instandsetzung.....	67
Ausstattung.....	106, 117	Kaufkraft.....	15
Barrierefrei.....	40, 102	KfW-Effizienzhaus 70.....	42
Baualter.....	78, 80	KomPro.....	90f.
Baufertigstellungen.....	7, 12, 23, 29	Kosten.....	75, 79f., 82, 90
Baugemeinschaften.....	7, 10, 35ff., 90	Langfristige Siedlungsentwicklung.....	
Baugenehmigung.....	23, 39	Nachverdichtung.....	111f.
Bauland.....	66	Umstrukturierung.....	20ff., 111, 122
Baupreise.....	67, 91	Lebenshaltung.....	76
Baurechtschaffung.....	7f., 21	Luxusmodernisierung.....	117
Bauträger.....	39, 91	Makler.....	82
Bayern.....	76	Mietberatung.....	78, 80, 81
Bebauungsplan.....	111	Miete.....	15, 65, 75, 77f., 82, 94, 108
Belegung.....	7, 90, 94, 104	Basismiete.....	75, 82
Betriebskosten.....	75, 80	Betriebskosten.....	38, 75
Bevölkerung.....	3	Bewilligungsmiete.....	90
Bevölkerungsentwicklung. 3, 5, 8, 10, 15f.,		Eingangsmiete.....	90
21f., 38, 45ff., 50, 52, 54, 112, 116,		Erstvermietung.....	82f.
120, 122		Mieten allgemein.....	
Bewohnerstruktur.....	32	5, 7, 10, 15f., 29, 47, 65, 75, 78, 81ff.,	
Bundespolitik.9, 11, 42, 52, 76, 78, 80, 87,		87f., 90, 99, 104, 122	
90f., 95f., 103, 106, 113f., 119f., 123		Mietbelastung.....	90
Eigentümerquote.....	8, 58, 62	Mietobergrenzen.....	103
Eingriffsreserve.....	9, 16, 95	Mietpreiserhöhung.....	79ff.
Einkommen.....	90, 94	Mietpreisüberwachung.....	7, 11, 104
Einkommensgrenzen.....	106	Mietrecht.....	7, 78, 81
Mittlere Einkommen.....	83	Mietspiegel.....	7, 40, 75, 78f., 81, 89
Einkommensorientierte Förderung (EOF)		Mieterhöhung.....	80
.....	7, 26, 90f.	Nebenkosten.....	39, 79
Energieeffizienz. 7, 10, 38ff., 42, 113, 122		Vergleichsmiete.....	78, 81
Energieeinsparung.....	42f., 113	Wiedervermietung.....	15, 82f., 122
Energieeinsparverordnung.....	39f., 42	Mieterstruktur.....	99, 123
Erhaltungssatzung. 7, 11f., 33, 111, 115ff.,		Mikrozensus.....	77
123		Modernisierung.....	80
Förderprogramm Energieeinsparung...42		München Modell.....	90f., 94
Familiengerecht.....	106	Münchner Mischung.....	5, 89
Fertigstellungen.....	23, 26, 28f.	Negativbescheinigung.....	120
Fördermittel.....	42, 90	Obdachlose.....	107
Förderquoten.....	94	Passivhaus.....	8, 43



Preisgebunden.....	78, 103	Vormerkungen.....	16, 123
Qualität.....	20, 42	Wanderung.....	15
Region 14.....		Wohnflächenkonsum.....	82, 91
Umland.....	8, 10, 24, 29, 58, 61ff., 122	Wohnflächenmehrung.....	57f., 122
Sanierung...10, 38f., 44, 80, 111, 114, 122		Wohngeld.....	7, 11, 106
Sanierungsgebiet.....	111ff.	Wohnheime.....	78
Sozialbindung.....	95	Wohnlage.....	80
Soziale Stadt.....	7, 12, 111, 114, 123	Wohnumfeld.....	111, 115
Sozialgerechte Bodennutzung.....		Wohnungsbau.....	87, 90, 94, 108
.....	7, 10, 16, 21, 23	Wohnungsbauaktivierung.....	122f.
Sozialwohnung.....	16, 78, 87, 95, 99	Wohnungsbedarf.....	17, 21
Sozialwohnungsberechtigte.....	87	Wohnungsbestand.....	
Stadterneuerung.....	111, 123	.....	17, 19, 35, 42, 70, 83, 95, 103, 116, 122
Städtevergleich.....	8ff., 29, 57, 96	Wohnungserhalt.....	11, 108f.
Städtische Wohnungsgesellschaft.....		Wohnungsgröße.....	91
GEWOFAG.....	8, 41f., 112, 122f.	Wohnungslose.....	7, 11, 100, 107f.
GWG.....	3, 8, 41ff., 112, 122f.	Wohnungsmarkt.....	
MGS.....	111, 114	.....	3, 5, 15f., 25, 32, 39, 49, 60, 75, 78, 87f., 95, 99, 107, 119, 122f.
Stadtsanierung.....	7, 111, 114f., 123	Wohnungsangebot.....	7, 17, 20
Subjektförderung.....	90	Wohnungsmarktausspannung.....	32, 65, 99
Umwandlung.....	32f., 35, 80, 89, 118, 123	Wohnungsnachfrage.....	5, 7, 32, 45, 54
Unterbringung.....	107f.	Wohnungsunternehmen.....	19, 91, 96
Unterkünfte.....	100	Wohnungsvergabe.....	11, 100
Verbände.....	108	Wohnwert.....	80
Verdrängung.....	116	Zielzahl.....	21
Vergabe.....	88, 99, 104	Zweckentfremdung.....	7, 11, 117, 119f.
Konzeptausschreibung.....	88	Zweite Miete.....	79
Verkauf.....	87, 94		
Verkehrswert.....	88f.		
Vermietung.....	82		
Vorkaufsrecht.....	70		







[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)