

München

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Ursula Lehner
Michaela Prammer-Waldhör
Karin Städtner
Paul Timar
Michael Wagner-Pinter

Städtebericht Wohnungspolitisches Monitoring

Gefördert aus den Mitteln
der *Wiener Wohnbauforschung*

Synthesis Forschung
Gonzagagasse 15/3
A-1010 Wien
Telefon 310 63 25
Fax 310 63 32
E-Mail office@synthesis.co.at
<http://www.synthesis.co.at>

München

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Das wohnungspolitische Entwicklungspotenzial verantwortungsbewusst auszuschöpfen, ist der Stadt Wien ein wichtiges Anliegen. Gegen diesen Hintergrund hat die Stadt Wien im Jahr 2001 ein wohnungspolitisches Monitoring eingerichtet, das zentrale Fragen der Wohnraumversorgung zu beantworten hilft.

Im Rahmen des Monitorings werden Basisinformationen zur Wohnraumversorgung in Wien erfasst und in einen internationalen Kontext gestellt. Zu diesem Zweck orientiert sich die Stadt Wien regelmäßig daran, wie sich andere europäische Großstädte (wie Amsterdam, Barcelona, Belgrad, Berlin, Budapest, Helsinki, London, München, Paris, Prag, Stockholm, Warschau oder Zürich) in wohnungspolitischen Belangen positionieren.

Um die Nutzung der gewonnenen Informationen zu erleichtern, werden diese in unterschiedlichen Berichtsreihen des Monitoringsystems verarbeitet:

- Die »Städteberichte« dokumentieren jene Informationen, die im Erstellungsjahr für die jeweilige Stadt als »aktuell« (oder »zuletzt verfügbar«) vorliegen. Zusätzlich zur aktuellen Statistik werden auch interne Arbeitsbehelfe, Modellrechnungen und Expertenschätzungen herangezogen; deshalb sind häufig Informationen für Intervallbereiche angegeben, um nicht eine höhere quantitative Trennschärfe nahezulegen, als durch die Qualität der Quelle methodisch gerechtfertigt scheint.
- Die »Positionsberichte« (zur »Bevölkerung« und zu den »Wohnungen«) werden jedes Jahr neu erstellt. Sie enthalten daher aktuellere Informationen als jene Städteberichte, die in früheren Jahren erschienen sind.
- Ausgewählte zentrale Ergebnisse (auf je einer Seite pro Stadt) sind in zwei englischsprachigen Zusammenfassungen verdichtet.

Den zahlreichen Ansprechpersonen in den ausgewählten Städten und dem Betreuer des Projektes, Herrn Dr. Wolfgang Förster, gilt unser herzlicher Dank.

Für Synthesis Forschung:
Mag.^a Michaela Prammer-Waldhör

Wien, Mai 2010

| | | |
|----------|---|-----------|
| <i>1</i> | | |
| | <i>München: eine wohnungspolitische Kurzcharakterisierung</i> | <i>5</i> |
| <hr/> | | |
| <i>2</i> | | |
| | <i>Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen</i> | <i>6</i> |
| <hr/> | | |
| <i>3</i> | | |
| | <i>Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung</i> | <i>9</i> |
| <hr/> | | |
| <i>4</i> | | |
| | <i>Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung</i> | <i>14</i> |
| <hr/> | | |
| <i>5</i> | | |
| | <i>Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung</i> | <i>16</i> |
| <hr/> | | |
| <i>6</i> | | |
| | <i>München in seinem weiteren Umfeld</i> | <i>21</i> |
| <hr/> | | |

Anhang

| | |
|---|----|
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 2 | 23 |
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 1 | 24 |
| Impressum | 25 |

1

München: eine wohnungspolitische Kurzcharakterisierung

| | |
|----------------------------|--|
| <i>Position</i> | München ist die größte Stadt und Landeshauptstadt Bayerns und gliedert sich in 25 Stadtbezirke. Die drittgrößte Stadt Deutschlands ist eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik. |
| <i>Bevölkerung</i> | Rund 1,364 Millionen Menschen leben derzeit in München; auf jeden Haushalt kommen etwa 1,8 Personen. Knapp 54% der Haushalte sind Singlehaushalte. |
| <i>Migration</i> | Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung liegt in München bei fast einem Viertel; er ist um zehn Prozentpunkte höher als in Oberbayern (13%) bzw. fast dreimal so hoch wie in Deutschland insgesamt (9%). |
| <i>Förderungssystem</i> | Ein zentrales Element der Münchner Wohnbauförderung ist die Vergabe städtischer Grundstücke zu Preisen, die deutlich unter dem Marktwert liegen. Auf dieser »Preisminderung« setzen verschiedene Instrumente der Miet- und Eigentumswohnbauförderung auf. |
| <i>Bestand an Wohnraum</i> | Drei Viertel aller Münchner Wohnungen sind Mietwohnungen. Rund 77.000 davon (das sind 10% des Gesamtbestandes) sind öffentlich geförderte Wohnungen. Der Eigentumsanteil am Münchner Wohnungsbestand liegt bei rund 23%. |
| <i>Neubau</i> | In den letzten fünf Jahren wurden in München im Schnitt 6.800 Wohnungen jährlich errichtet. Rund 23% aller neu errichteten Wohnungen sind Sozialwohnungen. |
| <i>Stadterneuerung</i> | Parallel zu Maßnahmen der traditionellen Stadtsanierung nimmt München am nationalen Aktionsprogramm »Soziale Stadt« teil. Ziel dieses Programms ist es, positive Entwicklungsimpulse in ausgewählten Stadtteilen zu setzen, insbesondere um einer sozialräumlichen Polarisierung entgegenzuwirken. In den letzten fünf Jahren wurden in München rund 53,2 Millionen Euro an öffentlichen Fördergeldern für die Sanierung und Instandsetzung (von rund 3.700 Wohnungen) bereitgestellt. |

2

Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen

Wohnbevölkerung Der Bevölkerungsstand der Stadt München beträgt rund 1.364.200 Personen. Die Münchner Wohnbevölkerung setzt sich zu 51% aus Frauen und zu 49% aus Männern zusammen.

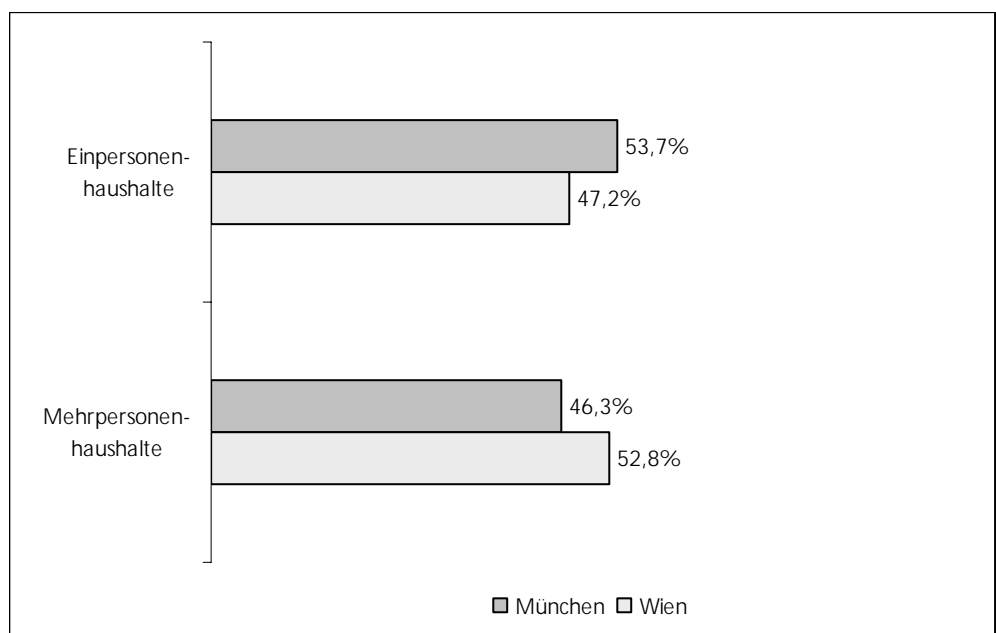
Bevölkerungs-entwicklung Seit Anfang des 20. Jahrhunderts ist München (nach Berlin und Hamburg) die drittgrößte Stadt Deutschlands. Damals wohnten rund 500.000 Personen in München; gut 50 Jahre später hatte sich ihre Zahl auf eine Million verdoppelt. Zwischen den 1970er-Jahren und der Jahrtausendwende bewegte sich der Bevölkerungsstand in einer Bandbreite von 1,25 und 1,34 Millionen. Seit dem Jahr 2000 (1,248 Millionen) zeigt sich ein stetiger Aufwärtstrend in der Entwicklung der städtischen Bevölkerung; derzeit leben 1,364 Millionen Menschen in München.

Bevölkerungsdichte Unter den Großstädten Deutschlands ist München die Stadt mit der höchsten Bevölkerungsdichte (4.390 Bewohner/-innen pro km²).

Übersicht 1

Größenstruktur der Haushalte in München

Anteile in % im Vergleich mit Wien



| | |
|--|--|
| <i>Haushalte</i> | Die Münchner Wohnbevölkerung lebt derzeit in rund 741.200 Haushalten. Davon entfallen knapp 54% auf Einpersonenhaushalte (398.000 Haushalte) und 46% (343.200 Haushalte) auf Mehrpersonenhaushalte. |
| <i>Altersstruktur</i> | Sechs Zehntel der Münchner Bevölkerung sind zwischen 20 und 60 Jahre alt. Knapp 17% sind jünger, fast ein Viertel (23%) ist älter. |
| <i>Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft</i> | Der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft liegt in München im Schnitt bei einem Viertel (23%). Den geringsten Anteil ausländischer Wohnbevölkerung weisen der 15. (Trudering/Riem) und der 23. Bezirk (Allach/Untermenzing) mit 17%, den höchsten Anteil die Bezirke 8 (Schwanthalerhöhe) und 11 (Milbertshofen/Am Hart) auf (34%). |
| Herkunftsland | Acht von zehn ausländischen Personen stammen aus Europa, (jeweils zur Hälfte aus EU- und Nicht-EU-Staaten); gut 13% kommen aus der Türkei, 8% aus Kroatien und je 7% aus Österreich, Italien und Griechenland. Knapp ein Achtel aller Ausländer/-innen sind aus Asien zugewandert. |
| Einbürgerungen | Im Jahr 2008 erhielten 2.100 Ausländerinnen und Ausländer in München die deutsche Staatsbürgerschaft, das liegt deutlich unter dem Durchschnitt an Einbürgerungen der letzten zehn Jahre (3.200). |
| <i>Zu- und Abwanderung</i> | Die jahresdurchschnittliche Zuwanderung während der letzten Fünfjahresperiode beträgt für München 95.500. Der Anteil der zugewanderten Personen entspricht (im Jahresdurchschnitt über die letzten fünf Jahre) 7% der Münchner Wohnbevölkerung. Die durchschnittliche jährliche Abwanderung liegt mit rund 83.500 Personen auf einem niedrigeren Niveau. |
| <i>Wanderungsbilanz</i> | Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (als Differenz aus Zu- und Abwanderung) von rund +12.000; in Bezug auf die Münchner Wohnbevölkerung entspricht das jährlich etwa +0,9%. |
| <i>Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung</i> | Im mittelfristigen Durchschnitt der letzten fünf Jahre liegt die Zahl der jährlichen Geburten in München bei 13.600; die Zahl der jährlichen Sterbefälle beträgt im Mittel 10.600. Der jährliche aktive Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung beträgt +3.100. |

Übersicht 2

Struktur der Wohnbevölkerung und der Haushalte in München

Das Münchner Profil im Vergleich mit Wien

| | München | | Wien | |
|-----------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | Absolut | In % | Absolut | In % |
| Wohnbevölkerung | 1.364.200 | 100% | 1.695.700 | 100% |
| Frauen | 702.000 | 51% | 884.500 | 52% |
| Männer | 662.200 | 49% | 811.200 | 48% |
| Inländer/-innen | 1.055.600 | 77% | 1.343.500 | 79% |
| Ausländer/-innen | 308.600 | 23% | 352.200 | 21% |
| Bis 19 Jahre | 225.100 | 17% | 329.000 | 19% |
| 20 bis 39 Jahre | 450.200 | 33% | 501.500 | 30% |
| 40 bis 59 Jahre | 372.400 | 27% | 484.200 | 29% |
| 60 bis 74 Jahre | 218.300 | 16% | 254.300 | 15% |
| Älter als 74 Jahre | 98.200 | 7% | 126.600 | 7% |
| Zuwanderung ¹ | 95.500 | - | 68.300 | - |
| Abwanderung ¹ | 83.500 | - | 57.400 | - |
| Wanderungssaldo ¹ | +12.000 | - | +10.900 | - |
| Zahl der Geburten ¹ | 13.600 | - | 17.100 | - |
| Zahl der Sterbefälle ¹ | 10.600 | - | 15.800 | - |
| Geburtenbilanz ¹ | +3.100 | - | +1.300 | - |
| Anzahl der Privathaushalte | 741.200 | 100% | 838.400 | 100% |
| Einpersonenhaushalte | 398.000 | 54% | 396.000 | 47% |
| Mehrpersonenhaushalte | 343.200 | 46% | 442.400 | 53% |

¹ Jahresdurchschnittswerte der letzten Fünfjahresperiode.

3

Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung

Wohnungsbestand Insgesamt stehen der Münchner Bevölkerung 746.300 Wohnungen zur Verfügung. Eine von hundert Wohnungen steht leer (1,1%).

Wohnraum und Wohnbevölkerung Bezogen auf die Münchner Wohnbevölkerung ergeben sich rund 550 Wohnungen für je 1.000 Personen (1,8 Personen pro Wohnung).

Wohnungsgröße Der Anteil mittelgroßer Wohnungen mit drei Wohnräumen liegt in München bei etwa 29%, der Anteil der Kleinwohnungen (mit einem oder zwei Wohnräumen) macht weniger als ein Viertel aller Wohnungen aus (22%). Etwa die Hälfte des gesamten Münchner Wohnungsbestandes entfällt auf Wohnungen mit mindestens vier Wohnräumen, jede fünfte Wohnung ist mit mindestens fünf Wohnräumen ausgestattet.

Im Durchschnitt weist eine Münchner Wohnung eine Wohnfläche von rund 71 m² auf; das entspricht einer Wohnfläche von 39 m² je Einwohner-/in.

Eigentum

Rechtsverhältnis

Etwa 23% des Münchner Wohnungsbestandes machen Eigentumswohnungen aus (174.300); ihr Anteil ist in den letzten zehn Jahren unverändert geblieben.

Private und geförderte Mietwohnungen

Das mit Abstand größte Wohnungsmarktsegment für die Wohnversorgung der Münchner Haushalte stellen Mietwohnungen dar. Drei Viertel aller Wohnungen gehören diesem Marktsegment an. Der weit überwiegende Teil der Mietwohnungen sind frei finanziert (87%), rund 13% machen öffentlich geförderte Wohnungen aus (das sind etwa 10% des Münchner Wohnungsbestandes insgesamt).

Baualter

Etwa ein Fünftel des Münchner Wohnungsbestandes befindet sich in Gebäuden, die bis 1945 errichtet wurden; acht von zehn Wohnungen wurden später gebaut. Seit dem Jahr 1990 wurden 85.600 Wohnungen (das ist ein Neuntel des gesamten Münchner Wohnungsbestandes) fertiggestellt.

Übersicht 3

Struktur des Wohnungsbestandes in München

Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße, Rechtsverhältnis und Baualter im Vergleich zu Wien

| | <i>München</i> | <i>Wien</i> |
|---|----------------|-------------|
| Bestand an Hauptwohnsitzwohnungen | 746.300 | 838.400 |
| Wohneinheiten je 1.000 Personen | 550 | 490 |
| Bestand an Wohneinheiten nach der Wohnungsgröße in % | | |
| Mit 1 Wohnraum | 9% | 5% |
| Mit 2 Wohnräumen | 13% | 22% |
| Mit 3 Wohnräumen | 29% | 34% |
| Mit 4 Wohnräumen | 29% | 26% |
| Mit 5 Wohnräumen und mehr | 20% | 13% |
| Bestand an Wohneinheiten nach dem Rechtsverhältnis in % | | |
| Haus- und Wohnungseigentum | 23% | 20% |
| Haupt- und Untermiete ¹ | 77% | 80% |
| Bestand an Wohneinheiten nach dem Baualter in % | | |
| Vor 1945 errichtet | 19% | 40% |
| Seit 1945 errichtet | 81% | 60% |

¹ Einschließlich sonstiger Rechtsverhältnisse.

- Neubau und Bestand** Im Schnitt der letzten fünf Jahre wurden in München jährlich rund 6.800 Wohnungen neu errichtet; das entspricht einer jährlichen Neubauleistung von etwa 0,9% des Bestandes. Der Schwerpunkt der Wohnbautätigkeit liegt in der Messestadt Riem, wo seit dem Jahr 1992 auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens ein neuer Stadtteil entsteht; ein Fünftel der in den letzten fünf Jahren errichteten Münchner Wohnungen liegt in Trudering/Riem (15. Bezirk).
- Neubau und Wohnbevölkerung** Bezogen auf die Wohnbevölkerung von München ergibt sich daraus eine jährliche Neubauleistung von rund 5,1 Wohnungen je 1.000 Personen.
- Sozialwohnungen** Ein Zehntel (77.000) des Münchner Wohnungsbestandes machen öffentlich geförderte Wohnungen aus. Davon entfallen 47.000 auf »klassisch geförderte« Sozialwohnungen, die über das Amt für Wohnen und Migration vergeben werden. Zusätzlich verfügt die Stadt über etwa 30.000 preisgebundene Wohnungen, deren Vergabe in ihrem Einflussbereich steht (vor allem Wohnungen mit angekauftem Belegungsrecht).
- Etwa 10.500 Vormerkungen für eine Sozialwohnung wurden im Jahr 2007 verzeichnet, davon waren mehr als 4.600 als besonders dringlich eingestuft. Den Vormerkungen des Jahres 2007 standen rund 5.000 Belegungen gegenüber.
- Im Wohnungsneubau liegt der Anteil von geförderten Mietwohnungen im Schnitt über die letzten fünf Jahre jährlich bei weniger als einem Viertel (23%).
- Stadtentwicklung** Die Leitlinien und Leitprojekte der Münchner Stadtentwicklung sind im Stadtentwicklungskonzept »Perspektive München« festgelegt. Die wichtigsten Leitprojekte der Münchner Siedlungsentwicklung stehen unter dem Motto »kompakt, urban, grün« und konzentrieren sich großteils auf gut erschlossene innerstädtische Areale ehemaliger Bahn-, Kasernen- und Verkehrsflächen:
- Leitprojekt »Zentrale Bahnflächen«: Die aktuell größte Entwicklungsfläche (170 ha) innerhalb des Münchner Stadtgebietes erstreckt sich (über eine Länge von acht Kilometern) entlang der Bahnachse vom Hauptbahnhof im Osten bis zum Würmgrünzug im Westen (Hauptbahnhof – Laim – Pasing). Hier werden rund 8.000 Wohnungen (etwa 30% davon gefördert) errichtet.

- Leitprojekt »Messestadt Riem«: Das 560 ha große Gebiet der Messestadt Riem liegt im Osten der Stadt auf dem ehemaligen Flughafenareal. Seit dem Jahr 1992 entsteht hier ein neuer Stadtteil, der bis zum Jahr 2013 fertiggestellt wird. Auf dem Gelände sind rund 6.100 Wohnungen geschaffen worden.
- Leitprojekt »Rund um den Ostbahnhof«: In dem 40 ha großen Projektgebiet werden rund 900 Wohnungen gebaut.
- Im Westen der Stadt wird auf dem landwirtschaftlich genutzten Gut »Freiham« ein neuer gemischt genutzter Stadtteil auf 350 ha geplant. Für die Umsetzung des Projektes, das im Jahr 2010 mit einem städtebaulichen Wettbewerb beginnt, ist ein Realisierungszeitraum von zirka 30 Jahren anberaumt.
- Am nördlichen Stadtrand sind auf einem ehemaligen Truppenübungsplatz rund 2.200 familiengerechte Wohnungen und eine Wohnanlage mit 550 Appartements für Studierende im neuen Stadtviertel »Nordhaide« errichtet worden.

Stadterneuerung

Im Jahr 1999 wurde das nationale Aktionsprogramm »Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt« gestartet. In Erweiterung zur klassischen Stadtsanierung legt dieses Programm einen Schwerpunkt auf die Eindämmung sozialräumlicher Polarisierung; es unterstützt solche Stadtgebiete, die ein Mehr an gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Belastungen tragen und mehr Integrationsleistungen erbringen müssen als andere Quartiere.

In den beiden Sanierungsgebieten »Hasenberg« und »Milbertshofen« kommen diese Sanierungsmaßnahmen schrittweise zu einem Ende. Mit den neuen Sanierungsgebieten »Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße« und »Innsbrucker Ring/Baumgartner Straße« wurden neue Stadtteile entlang des Mittleren Ringes in das Programm »Soziale Stadt« aufgenommen. Zusätzlich zu den Sanierungsmaßnahmen der »Sozialen Stadt« liegen Schwerpunkte der klassischen Stadterneuerung in Westend und Haidhausen.

Maßnahmen der Stadterneuerung werden vom Land Bayern und von der Stadt München finanziert. In den letzten fünf Jahren wurden in München rund 53,2 Millionen Euro an Fördergeldern für die Sanierung und Instandsetzung (von rund 3.700 Wohnungen) bereitgestellt.

Übersicht 4

Neubau in München

Zahl der Neubauwohnungen im Vergleich zu Wien

| | München | Wien |
|--|----------------|-------------|
| Zahl der Neubauwohnungen (Jahresdurchschnittsbestand Fünfjahresperiode) | 6.790 | 6.190 |
| Im Jahresdurchschnitt neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen | 5,1 | 3,7 |
| Jahresdurchschnittliche Neubauleistung in % des Bestandes | 0,9% | 0,8% |

4

Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung

Wohnungsmarkt

Die Stadt München nimmt unter den deutschen Großstädten eine besondere Stellung ein: München zeichnet sich durch eine sehr hohe Wirtschaftskraft aus; Einkommen und Lebenshaltungskosten zählen zu den höchsten des Landes. Die Miet- und Wohnungspreise nehmen in der Preisrangliste für ganz Deutschland den ersten Platz ein.

Wohnaufwand und Einkommen

Nach Jahren leicht nachgebender Mieten steigen die Mieten in München seit dem Jahr 2006 wieder. Bei den Mieten für Neubauwohnungen war vom Jahr 2008 auf das Jahr 2009 eine durchschnittliche Preissteigerung von 0,30 Euro pro Quadratmeter (um 2,4% auf 13,- Euro) zu beobachten.

Die durchschnittlichen Mietkosten (einschließlich Betriebskosten) liegen in München bei 910,- Euro (für eine 70 m² große, nach 1948 errichtete Wohnung mittleren Wohnwertes, bei Neuvertrag). Diesem Aufwand steht ein durchschnittliches verfügbares Haushaltseinkommen von 1.900,- Euro gegenüber.

Frei finanzierte
Wohnungen

Mietwohnungen

Die Bandbreite der Mieten für eine 70 m² große, frei finanzierte Wohnung reicht von 8,60 bis 13,00 Euro pro Quadratmeter (Monatsmiete bei Neuvermietung nettokalt). Für eine gebrauchte Mietwohnung mit mittlerem Wohnwert in dieser Größe muss ein Haushalt im Schnitt gut 700,- Euro monatlich aufbringen (nettokalt), für eine vergleichbare Neubauwohnung 810,- Euro (guter Wohnwert: 910 Euro). Die höchsten (Wiedervermietungs-)Mieten werden in Lehen, Altstadt, Schwabing, Maxvorstadt und Nymphenburg gefordert.

Geförderte Wohnungen

In Abhängigkeit von der Art der Förderung liegen die Anfangsmieten für Sozialwohnungen in München zwischen 5,25 Euro und 9,- Euro pro Quadratmeter.

Frei finanzierte
Wohnungen

Eigentumswohnungen

Die Quadratmeterpreise für eine mittelgroße Eigentumswohnung liegen (in Abhängigkeit vom Wohnwert) zwischen 1.700,- und 5.000,- Euro. Der Kaufpreis für eine gebrauchte 70-m²-Wohnung mit mittlerem Wohnwert beträgt 150.500,- Euro, für eine 70-m²-Neubauwohnung mit gutem Wohnwert 262.500,- Euro. Der durchschnittliche Preis für ein (125 m² großes) Einfamilienhaus liegt bei rund 530.000 Euro, für ein Reihenhaus (100 m²) bei 395.000 Euro (jeweils mittlerer Wohnwert).

Geförderte Wohnungen

In Abhängigkeit von Einkommen und Größe eines Haushaltes liegen die Quadratmeterpreise für (im München Modell) geförderte Neubau-Eigentumswohnungen zwischen 2.300,- und 2.850,- Euro netto. Am frei finanzierten Markt muss ein Münchner Haushalt für eine vergleichbare Wohnung mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.300,- rechnen.

5

Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung

*Wohnungspolitisches
Handlungsprogramm
»Wohnen in München«*

Die zentralen Zielvorgaben der Münchner Wohnpolitik sind im Handlungsprogramm »Wohnen in München IV« (2007 bis 2011) festgesetzt. Dieses Programm ist ein zentraler Baustein der »Perspektive München«; es zielt auf die zentrale Herausforderung für die Münchner Wohnungspolitik ab, ausreichend leistbaren Wohnraum für einkommensschwächere und insbesondere für Haushalte mit Kindern bereitzustellen.

Das Budget für die Fördermittel im aktuellen Programmzeitraum beträgt 125 Millionen Euro jährlich. Davon entfallen:

- 47 Millionen Euro auf den geförderten Mietwohnungsbau,
- 8 Millionen Euro auf das München Modell (Miete und Genossenschaft),
- 55 Millionen auf den Verzicht von Grundstückswerten,
- 15 Millionen auf sonstige Maßnahmen.

Für den gesamten Programmzeitraum 2007 bis 2011 ergeben sich daraus 625 Millionen Euro an städtischen Förderaufwendungen. Des Weiteren sind 285 Millionen Euro an staatlichen Fördermitteln budgetiert.

Vergabe städtischer
Grundstücke

Objektförderung

Die Stadt München vergibt städtische Flächen für den geförderten Wohnungsbau zu deutlich unter dem Marktwert liegenden Preisen. Auf dieser Maßnahme setzen die einzelnen Förderinstrumente zum Miet- und Eigenwohnraum auf. Insgesamt hat die Stadt München in den Jahren 2003 bis 2007 Wohnbauflächen für rund 3.900 Wohneinheiten zu sehr günstigen Grundstückspreisen vergeben (Grundstückswertverzicht von insgesamt 190,9 Millionen Euro).

Sozialgerechte
Bodennutzung

Im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung stellt die Stadt München in eigenen Bindungsverträgen mit Bauträgern sicher, dass 30% der jeweils neu geschaffenen Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden. In den letzten fünf Jahren hat die Stadt im Schnitt neun solcher Bindungsverträge jährlich abgeschlossen, im Rahmen derer knapp 700 geförderte Wohnungen pro Jahr errichtet wurden. Die Mieten dieser Wohnungen sind begrenzt und stehen Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung (die Einkommensgrenzen liegen dabei höher als bei der einkommensorientierten Förderung).

Mietwohnbauförderung

Die staatliche einkommensorientierte Förderung (EOF) zählt zu den zentralen Förderinstrumenten im Mietwohnungsbau. Die zentralen Förderinstrumente im Mietwohnungsbau sind:

- Die einkommensorientierte Förderung besteht aus einem Element der Objektförderung und einem Element der Subjektförderung. Das Land Bayern gewährt dem Bauträger eine Grundförderung in Form von Darlehen, mithilfe derer die Miete an den unteren Rand der ortsüblichen Miete gesenkt wird. Zusätzlich erhalten die betreffenden Haushalte einen monatlichen Wohnzuschuss.
- Im Rahmen der kommunalen Wohnungsbauprogramme A, B und C wird der Bau von Wohnungen über Wohnbadaarlehen durch die Stadt München gefördert und durch langfristige Belegungsbindungen gesichert.
 - Das allgemeine Programm (KomPro/A) schafft Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen und ergänzt die einkommensorientierte Förderung.
 - Die Programme für sozial Benachteiligte (KomPro/B) und für Clearingzwecke (KomPro/C) richten sich an Personen, die in Unterkünften des Wohnungslosensystems untergebracht sind oder akut wohnungslos sind.
- Der Ankauf von Belegungsrechten in privaten Mietwohnungsbeständen durch die Stadt München (kommunales Wohnungsbauprogramm KomPro/BR) wird im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ein Forschungsprogramm des Bundes) gefördert. Im Rahmen dieser Maßnahme erhalten Hauseigentümer, die der Stadt München Belegungsrechte zu festgeschriebenen Mieten einräumen, einen einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss.
- Mit dem »München Modell – Miete und Genossenschaft« fördert die Stadt München Miet- und Genossenschaftswohnungen über ermäßigte Grundstückspreise und städtische Darlehen. Dieses Programm richtet sich vorrangig an Familien mit Kindern.

Förderung von
Wohnungseigentum

Die Förderung von Wohnungseigentum basiert auf den folgenden Programmen:

- Beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum stellt das Land Haushalten mit mittleren Einkommen zinsreduzierte und zinsenlose Darlehen zur Verfügung.
- Das Programm »München Modell – Eigentum und Eigenwohnungen« setzt am Verkauf städtischer Grundstücke zu Preisen unter dem Marktwert auf; diese Ermäßigung wird (in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen) an den Käufer / die Käuferin weitergegeben.
- Mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm werden (einkommensunabhängig) der Bau von Eigenheimen sowie der Erwerb von Eigentumswohnungen und auch Genossenschaftsanteilen durch zinsvergünstigte Darlehen gefördert.

Wohngeld

Subjektförderung

Mit dem staatlichen Wohngeld wird sichergestellt, dass einkommensschwachen Haushalten nicht nur ein beschränktes niedrigpreisiges Marktsegment, sondern auch Wohnraum mit durchschnittlichen Wohnkosten zugänglich ist. Das Wohngeld wird als Mietzuschuss oder als Lastenzuschuss (für Eigentumswohnungen) gewährt und ist in Abhängigkeit von Haushaltsgröße, Haushaltseinkommen und (regional unterschiedlichen) Mietstufen gestaffelt.

Seit der Einführung des neuen Sozialgesetzbuches Anfang 2005 (SGB II, SGB XII) wird das Wohngeld ausschließlich an Personen ausgezahlt, die keine anderweitigen Transferleistungen beziehen, da bei diesen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt sind. Infolge dieser Einschränkung sank die Zahl der Wohngeldempfänger/-innen in München von 18.000 im Jahr 2004 auf 3.500 im Jahr 2008. Anfang 2009 wurde das Wohngeld mit der Wohngeldreform von monatlich 90 auf 140 Euro erhöht (Durchschnittswerte für München) und auf einen größeren Kreis bezugsberechtigter Personen ausgeweitet.

Monatliche EOF-Zuschüsse

Mieter/-innen von EOF-geförderten Wohnungen beziehen eine (in der Höhe vom Haushaltseinkommen abhängige) monatliche Zusatzförderung.

Riester-Rente

Die Riester-Rente ist eine durch Zulagen und steuerliche Absetzbarkeit staatlich geförderte private Rentenversicherung. Seit der Einführung des Eigenheimrentengesetzes im Jahr 2008 kann das angesparte Geld für den Kauf (oder die Entschuldung) eines Eigenheims verwendet werden.

**Förderung von
Modernisierung
und Sanierung**

Um leistbaren Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte sicherzustellen, reicht eine Förderung des Neubaus nicht aus; es ist auch für eine dauerhafte Substanzerhaltung des bestehenden städtischen Immobilienbestandes Sorge zu tragen. Die öffentliche Förderung von Modernisierungen und Instandsetzungen wird über das bayerische Modernisierungsprogramm und das städtische »Förderprogramm Energieeinsparung« (FES) in Form von zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen finanziert.

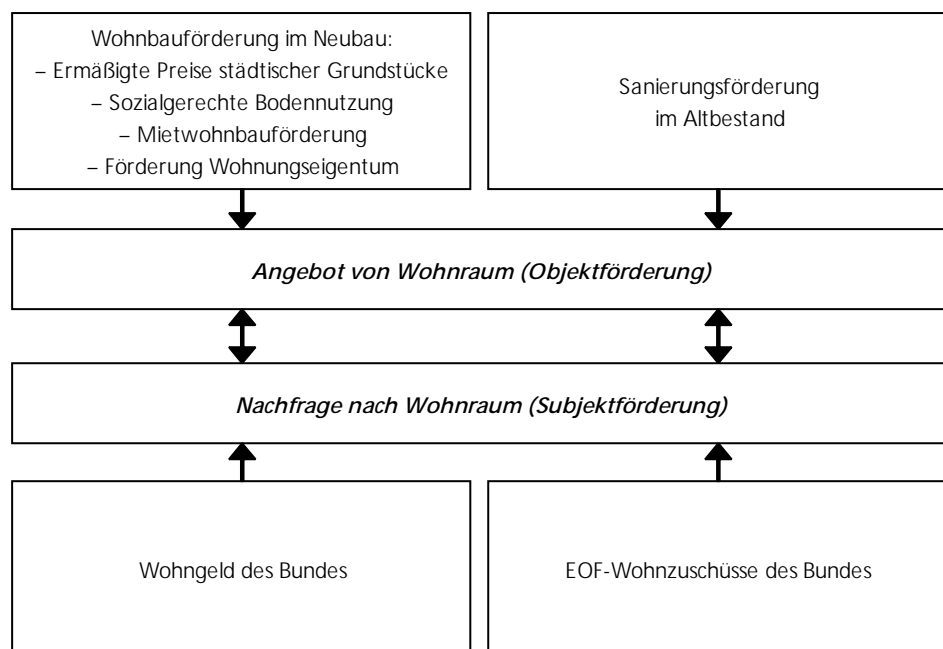
Darüber hinaus stehen folgende Förderprogramme der staatlichen KfW-Bank zur Verfügung:

- KfW-Programm »Energieeffizient sanieren« (Förderung durch zinsgünstige Kredite oder durch Zuschüsse)
- KfW-Programm »Wohnraum modernisieren«
- KfW-Programm »Altersgerecht umbauen« (Förderung von barriere-reduzierenden Maßnahmen)

Übersicht 5

Wohnversorgung: Förderung von Angebot an Wohnraum

Förderinstrumente in der Wohnversorgung



Wohnungslosigkeit

Die Zahl der wohnungslosen Personen in Deutschland ist in keiner amtlichen Statistik erfasst. Schätzungen zufolge leben in Deutschland bundesweit rund 227.000 Menschen ohne Wohnung; ihre Zahl hat sich in den letzten zehn Jahren allerdings auf die Hälfte verringert. Rund 20.000 aller Obdachlosen leben »auf der Straße«. Rund 103.000 Menschen sind von Obdachlosigkeit bedroht.

In München leben zurzeit etwa 5.700 wohnungslose Personen. Ihre Zahl ist in den letzten fünf Jahren um rund 56% zurückgegangen. Im Jahr 2007 wurden 340 auf der Straße lebende Obdachlose gezählt, darunter 50 Frauen (1995: 610 Personen).

*Einrichtungen
für Obdachlose*

Gut zwei Drittel aller wohnungslosen Personen finden in städtischen Einrichtungen Unterkunft: In stadteigenen oder angemieteten Wohnungen leben 2.100 Personen, in städtischen Notunterkünften und »Clearinghäusern« finden 640 Personen Quartier. Weitere 1.200 Personen leben in Pensionen. Rund 1.500 Plätze stehen in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe freier Träger zur Verfügung.

Erste Anlaufstelle bei akuter Wohnungslosigkeit ist die Infothek der zentralen Wohnungslosenhilfe des Amtes für Wohnen und Migration (ZEW). Das ZEW vermittelt eine vorübergehende Unterbringung in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und unterstützt die Betroffenen bei der Vermittlung in dauerhaftes Wohnen.

Darüber hinaus ist in München eine »Fachstelle zur Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit« eingerichtet. Ihre Aufgabe besteht darin, einen drohenden Wohnungsverlust vor allem mit finanziellen Hilfen zu verhindern. Im Jahr 2007 wurden insgesamt mehr als 1.200 Haushalte von dieser Einrichtung unterstützt.

6
München in seinem weiteren Umfeld

Stadt, Region und Gesamtstaat München ist nach Berlin (3,444 Millionen Einwohner/-innen) und Hamburg (1,733 Millionen Einwohner/-innen) die drittgrößte Stadt Deutschlands. Die Stadt besteht aus 25 Stadtbezirken und ist Zentrum der Planungsregion München mit einer Bevölkerung von etwa 2,654 Millionen.

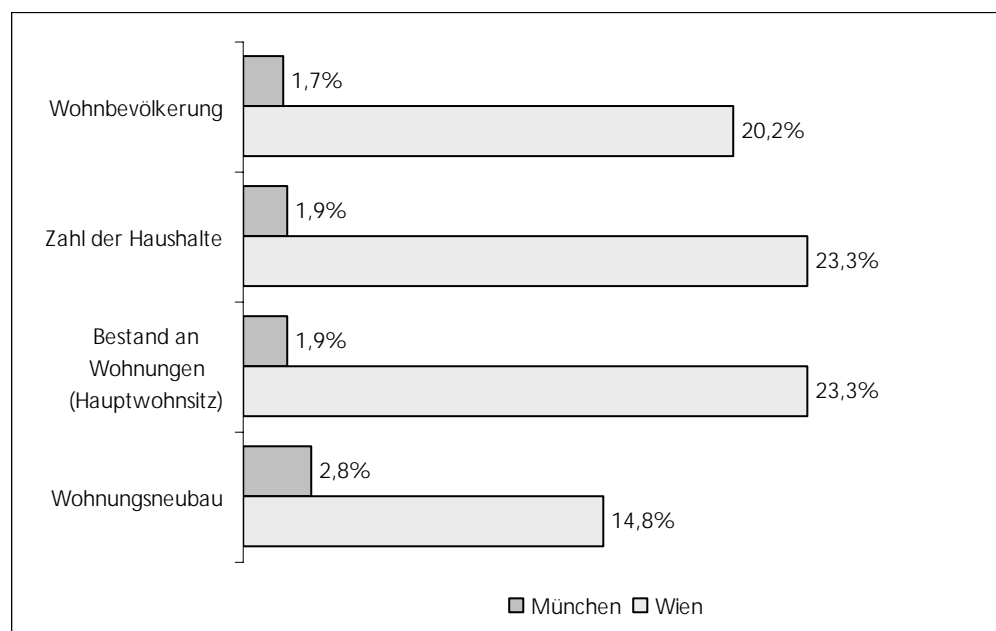
Wohnbevölkerung und Haushalte

Stadt zu Staat München weist eine Wohnbevölkerung von 1.364.200 Personen auf; das sind 1,7% der deutschen Bevölkerung (81,735 Millionen). Die Münchner Bevölkerung lebt in 741.200 Haushalten; dies entspricht einem Anteil von 1,9% an allen (40,055 Millionen) deutschen Haushalten.

Wohnungsbestand und Neubau

Die 746.300 Wohnungen in München machen 1,9% der 40,144 Millionen deutschen Wohnungen aus. Der Münchner Anteil am gesamtdeutschen Neubau liegt in der letzten Fünfjahresperiode bei 3,1% (6.800 zu 219.600 Wohneinheiten).

Übersicht 6
Signifikanz von München für Deutschland im Vergleich zu Wien
Anteil der Hauptstadt am Gesamtstaat



Anhang

| | |
|---|----|
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 2 | 23 |
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 1 | 24 |
| Impressum | 25 |

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
Veröffentlichungs-
reihe 2**

»Die städtische
Bevölkerung und ihre
Wohnversorgung«

Die folgenden Berichtsbände liegen im Rahmen des
»Wohnungspolitischen Monitorings« in einer aktuellen
Fassung vor (Erscheinungsjahr in Klammern):

Erweiterter Städtebericht:

- Wien (2009)

Städteberichte:

- Belgrad (2009)
- Berlin (2010)
- München (2010)
- Paris (2007)
- Zürich (2008)

Kurzberichte:

- Ankara (2009)
- Belgrad (2008)
- Bukarest (2007)
- Hamburg (2009)
- Lyon (2007)
- Mailand (2008)

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2009)
- Wohnungen (2009)

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and housing policies in 14 large cities –
Executive Summary A (2009)
- Housing and housing policies in 14 large cities –
Executive Summary B (2009)

»Wien im Vergleich
mit 13 europäischen
Großstädten«

»Results from a
comparative monitoring
system«

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
Veröffentlichungs-
reihe 1**

In der ersten (nun in der Reihe 2 fortgeführten) Veröffentlichungsreihe des »Wohnungspolitischen Monitorings« liegen folgende Berichte vor (letztes verfügbares Erscheinungsjahr in Klammern):

»Die städtische
Bevölkerung und ihre
Wohnversorgung«

Städteberichte:

- Budapest (2006)
- Helsinki (2006)
- München (2006)
- Wien (2006)
- Barcelona (2005)
- Stockholm (2005)
- Amsterdam (2004)
- Berlin (2004)
- New York (2003)
- Prag (2003)
- Zürich (2003)
- Warschau (2002)
- Dublin (2001)
- London (2001)
- Paris (2001)

Kurzberichte:

- Athen (2005)

»Wien im Vergleich
mit 13 europäischen
Großstädten«

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2006)
- Wohnungen (2006)
- Urbane Profile (2006)

»Results from a
comparative monitoring
system«

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and housing policies in 14 large cities – Executive Summary A (2006)
- Housing and housing policies in 14 large cities – Executive Summary B (2006)

Fokusberichte

»Wohnungspolitische Sonderthemen« (seit 2003 in alle Berichtsbände als eigenes Kapitel integriert):

- Wohnungslosigkeit (2002)
- Migration (2002)

Impressum

Eigentümer und Verleger:
Synthesis Forschung Gesellschaft m.b.H.
Gonzagagasse 15/3
1010 Wien

Wien 2010