

Konrad Adenauer Stiftung
Zukunft der Stadt – Stadt der Zukunft - Liegenschaftspolitik in Metropolen
09. September 2014

Klaus Illigmann

Abteilungsleiter „Bevölkerung, Wohnen und PERSPEKTIVE MÜNCHEN“
Landeshauptstadt München

Liegenschaftspolitik als Instrument moderner Stadtentwicklung – Das Beispiel München



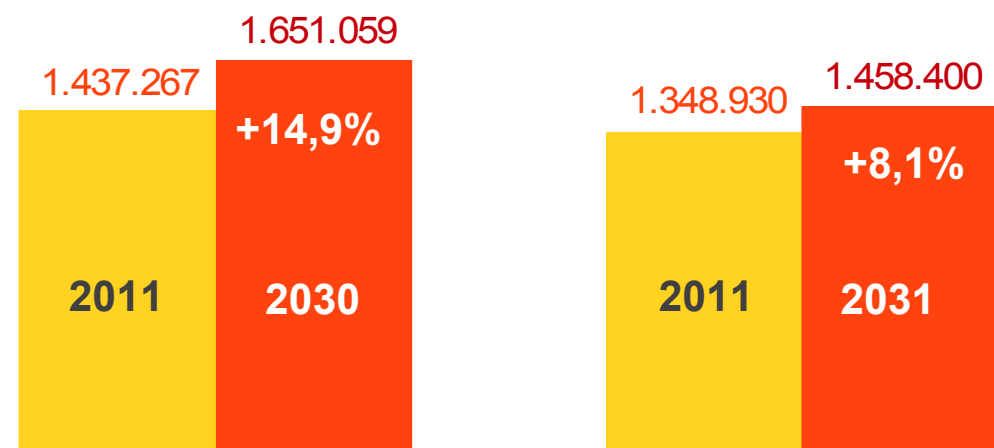
15.02.2013
Glockenbachviertel
80 qm – 652 € kalt
Vermieter: Gewofag
140 Bewerber
Losentscheid



- 1,5 Mio. Einwohner und 746.000 Wohnungen, davon rund 75.000 mit Sozial- oder Belegungsbindungen (einschl. ca.65.000 WE städtischer Gesellschaften)
- 25 % der Haushalte sind im engeren Sinn sozialwohnungsberechtigt, 57 % haben ein „förderfähiges“ Einkommen.
- 55 % „Single-Haushalte“
- In jedem 7. Haushalt (16 %) leben Kinder.
- „Mieter-Stadt“ (77 % der Haushalte sind Mieter), aber: Nur rund 20 % der neu gebauten Wohnungen sind Mietwohnungen.

Wachsende Stadt in einer wachsenden Region

Bevölkerungsprognose 2011 - 2030 für München und Region



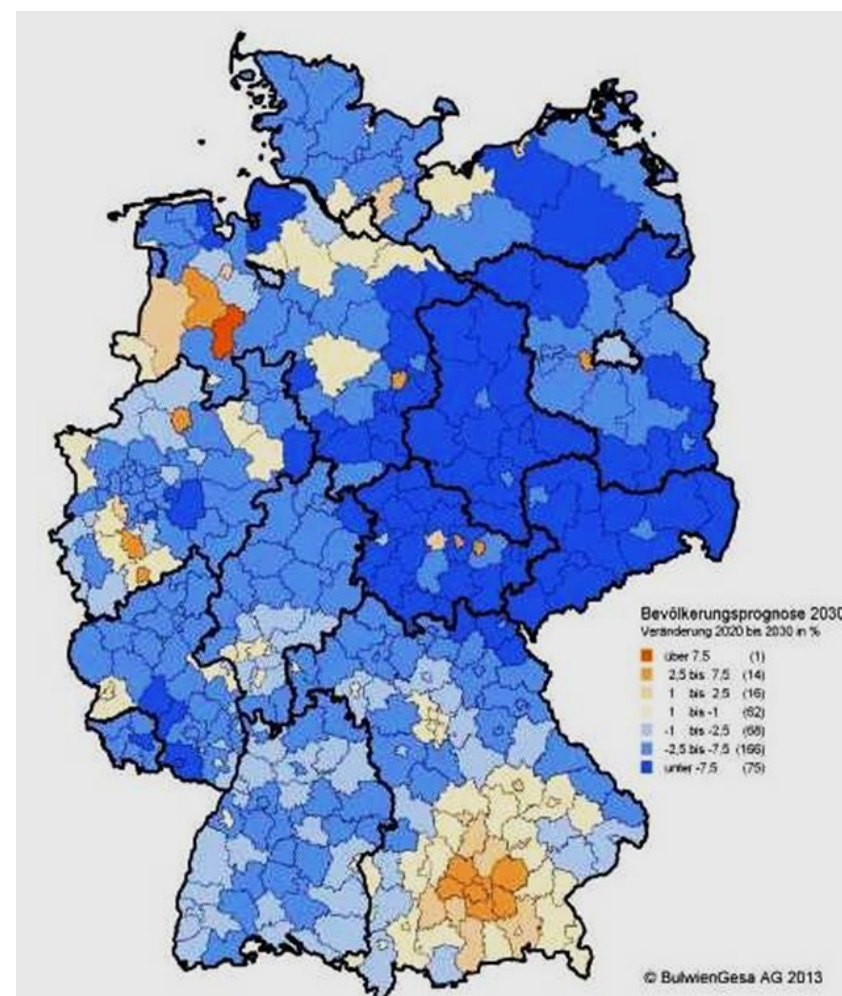
LH München
(Wohnberechtigte Bev.)

+ 214.000 EW (2030)
+ 40.000 Erwt. (2025)

Region 14 ohne LHM
(nur EW mit Hauptwohnsitz)

+ 110.000 EW (2031)
+ 70.000 Erwt. (2025)

Quelle: Planungsprognose 2011-2030
Demografiebericht München Teil 1, LH München 2012.



Bundesweite Prognose 2030
fast alle Regionen stagnieren oder
schrumpfen!

Demographischer Trend

- Deutschland: leichtes Wachstum
- Bayern: leichtes Wachstum
- München, EMM: starkes Wachstum

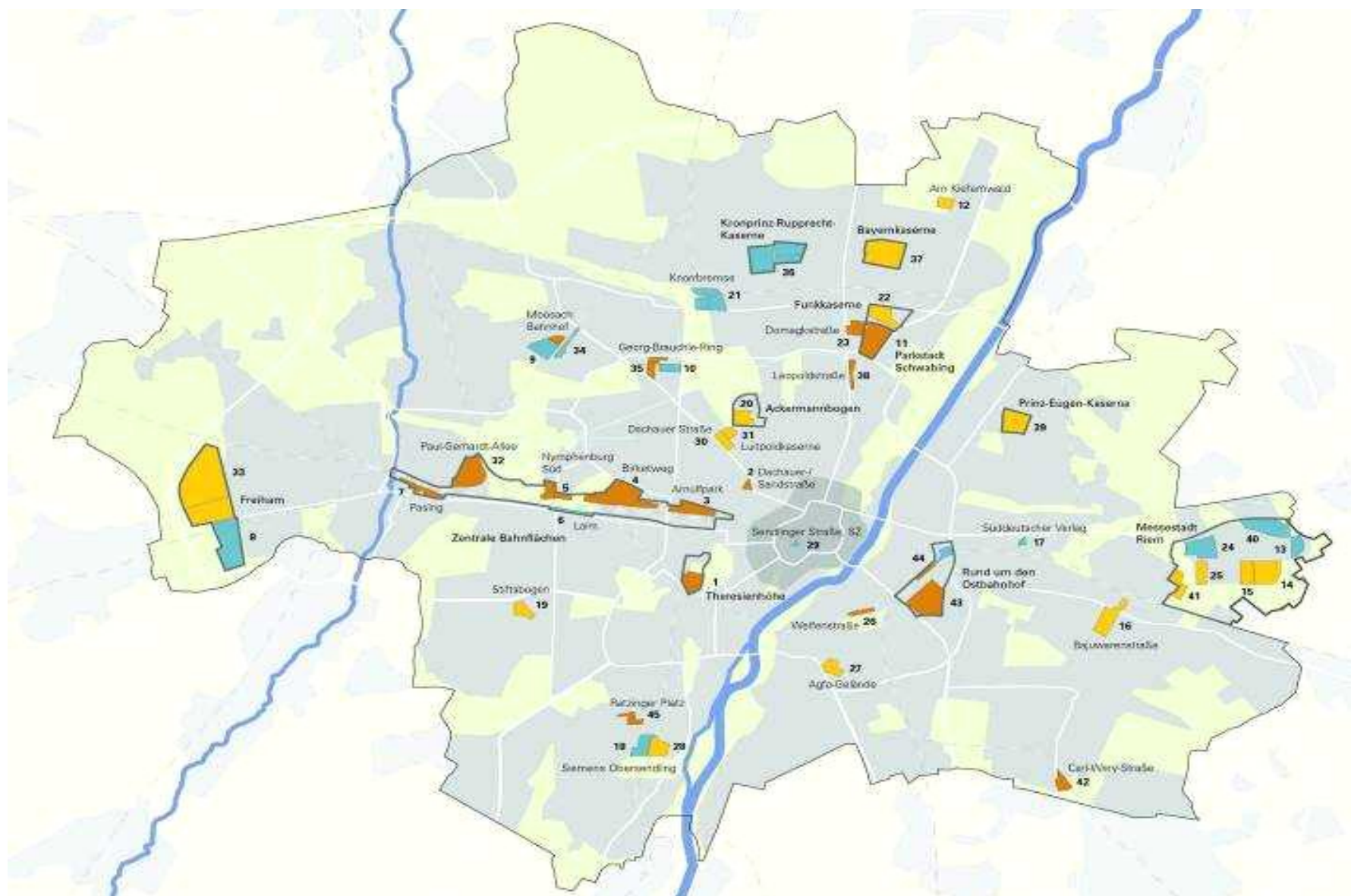


Wichtige Daten zur Münchener Bevölkerung

	IST 2011 →		Prognose 2030
Einwohner	1.437.000	+14,9%	1.650.000
Geburten	14.700	+13,3%	16.700
Sterbefälle	11.200	+13,1%	12.700
Ausländeranteil	23,4%	26,3%	
Obere Variante		+23%	1.767.000
Untere Variante		+ 5%	1.505.000

- **Städtische Wohnungsbaugesellschaften**
Geförderter Wohnungsbau
Inhouse-Vergaben
- **Zweckentfremdungsverbot** (ca. 200 Fälle/Jahr)
- **Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB)**
Abwendungserklärung und Vorkaufsrecht
Umwandlungsverbot
- **Städtebauliche Sanierung**
- (Münchner Bündnis für Mietwohnungsbau –
Ankauf von Wohnungsbeständen)

- **Wohnungsbauförderung**
durchschnittlich ca. 6.000 **Neubauten**/Jahr (117.000)
ca. 1.250 **geförderte Wohnungen**/Jahr (26.000);
ca. 160 Mio € jährlicher Fördermitteleinsatz
Belegrechtskauf
Zielgruppen (Einkommen, Kinder)
Konzeptioneller Mietwohnungsbau
Bodenwertverzicht
Münchner Mischung (München Modell Eigentum und Miete)
- **Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), § 11 BauGB:**
finanzielle Beteiligung der begünstigten
Grundstückseigentümer an den Baugebietskosten
inkl. sozialer Infrastruktur + geförderter Wohnungsbau
- (Münchner Bündnis für Wohnungsbau)





40 % der Flächen an Genossenschaften und Baugemeinschaften

Konzeptausschreibungen

SoBoN-Anwendung

Quartiersmanagement in der Neubauphase