

**Wohnungsmarktbeobachtung München  
– Bericht zur Wohnungssituation 2018-2019 -**

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02218**

Anlage: Bericht zur Wohnungssituation 2018-2019

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 03.02.2021**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

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

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist beauftragt, den Bericht zur Wohnungssituation in München regelmäßig fortzuschreiben und dem Stadtrat vorzulegen. Mit vorliegender Bekanntgabe wird die 17. Fortschreibung des Berichtes (siehe Anlage) vorgelegt. Dieser umfasst zahlreiche Kennzahlen der Angebots- und Nachfrageseite, Daten zur Entwicklung der Mieten und Kaufpreise sowie zum Einsatz der Landeshauptstadt München für den Wohnungsneubau und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum mit Fokus auf den Berichtsjahren 2018-2019.

Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass durch die aktuelle Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftliche Entwicklung gravierende Veränderungen erfahren haben. Trotz der relativen Stabilität des Wohnimmobilienmarktes im Vergleich zu anderen Branchen ist davon auszugehen, dass auch der Münchner Immobilienmarkt von dieser gesamtwirtschaftlichen Entwicklung betroffen sein wird. Da der vorliegende Bericht nur bis zum Berichtsjahr 2019 reicht, können mögliche Einflüsse auf den Wohnimmobilienmarkt durch die Covid-19-Pandemie erst im nächsten Wohnungssituationsbericht 2020/2021 sichtbar werden.

Die Situation auf dem Münchener Wohnungsmarkt bleibt auch im Berichtszeitraum 2018/2019 sehr angespannt. Die Anspannung zeigt sich u. a. folgendermaßen:

- Mehr Menschen benötigen Wohnraum durch anhaltendes Bevölkerungswachstum: Rund 1,6 Millionen Münchner\*innen leben in 852.000 Haushalten. 75 Prozent davon wohnen zur Miete.

- Mehr Haushalte benötigen eine eigene Wohnung aufgrund eines anhaltend hohen Anteils der Einpersonenhaushalte: In 55 Prozent der Haushalte lebt nur eine Person. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,9 Personen.
- Zunehmender Wohnflächenkonsum durch erhöhten Wohnraumbedarf und Remanenzeffekte: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt bei 39 Quadratmetern.
- Steigende Mieten durch anhaltenden Nachfrageüberhang: Für eine Wohnung im Erstbezug werden mittlerweile durchschnittlich über 20 Euro je Quadratmeter verlangt. Bei Mieterwechsel lag die Angebotsmiete im Durchschnitt bei fast 19 Euro je Quadratmeter.
- Günstiger Wohnraum geht durch Ablauf von Sozialbindungen verloren: Rund 10 Prozent des Wohnungsbestandes bilden die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München.
- Wohnbauland wird knapper und teurer durch zunehmende Flächenkonkurrenz: Der Anstieg der Preise für Wohnbauland im Mehrfamilienhausbereich setzt sich in den Berichtsjahren fort (+18,5 Prozent).

Die Landeshauptstadt München reagiert auf die Wohnungsprobleme mit dem deutschlandweit größten wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI (2017-2021)“, das ein Fördermittelbudget von rund 870 Millionen Euro umfasst.

Das Engagement für mehr bezahlbaren Wohnraum zeigt sich dabei auch in der Statistik:

- Im Jahr 2019 wurden Baurecht für rund 3.500 Wohnungen geschaffen und Baugenehmigungen für 11.000 Wohneinheiten erteilt. Im selben Jahr wurden mehr als 7.000 Wohnungen fertiggestellt. Rund jede vierte davon wurde im geförderten Wohnungsbau erstellt.
- Ende 2019 zählte die Landeshauptstadt München 23 Erhaltungssatzungsgebiete mit insgesamt 161.000 Wohnungen. Rund jede\*r fünfte Münchner\*in ist damit besser vor Verdrängung geschützt.
- Im Berichtszeitraum 2018/2019 wurden über den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung 720 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 45.000 Quadratmetern dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt.

Der Bericht zur Wohnungssituation 2018-2019 wird nach Bekanntgabe in der heutigen Sitzung der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der als Anlage beiliegende Bericht wird in digitaler Fassung auf der München-Portal-Seite eingestellt unter <http://www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung>.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk  
Stadtbaurätin

## III. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei

## IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

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

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3