



## **Bericht zur Wohnungssituation in München**

2018–2019





Liebe Leser\*innen,

der „Bericht zur Wohnungssituation in München“ hat bereits eine lange Tradition. Anhand zahlreicher Kennzahlen werden seit mehr als vier Jahrzehnten die Nachfrage- und Angebotsseite betrachtet, die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise aufgezeigt sowie der Einsatz der Landeshauptstadt München für den Wohnungsneubau und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum dargestellt.

Die wirtschaftliche Attraktivität Münchens sorgte in den vergangenen Jahren für einen kontinuierlichen Zuzug. In Verbindung mit den begrenzten Flächenressourcen und der Attraktivität von Immobilien als Anlageform, übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum deutlich das Angebot.

Durch die aktuelle Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 hat das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftliche Entwicklung gravierende Veränderungen erfahren. Trotz vergleichsweise Stabilität des Wohnimmobilienmarktes im Vergleich zu anderen Branchen, ist davon auszugehen, dass auch der Münchner Immobilienmarkt von dieser gesamtwirtschaftlichen Entwicklung betroffen sein wird.

Auch wenn die Zahlen, beispielsweise neu eingereichte Bauanträge, des ersten Halbjahres 2020 für den Wohnungsbau vorsichtig optimistisch stimmen, sind die spürbaren Zunahmen der Wohngeldanträge und der Registrierungen für geförderte Wohnungen bereits heute bedenklich. Es zeigt sich, dass die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum weiterhin die oberste Priorität haben werden. Denn unser Ziel ist ein lebenswertes München für alle Bürger\*innen.

Basis der wohnungspolitischen Arbeit ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München“, das alle fünf Jahre fortgeschrieben wird. „Wohnen in München VI“ (2017 bis 2021) ist mit einem Fördermittelbudget von 870 Millionen Euro aktuell das finanziell größte kommunale Wohnungsprogramm in Deutschland.

Derzeit laufen bereits die Vorbereitungen zur Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“, in welchem die Ziele und Aktivitäten der kommunalen Wohnungspolitik festgelegt werden. Der „Bericht zur Wohnungssituation in München 2018–2019“ dient dafür als wichtige Daten- und Entscheidungsgrundlage.



Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk





## Abbildungen

<b>Abbildung 1</b> Komponenten der Bevölkerungsentwicklung seit 2010	13	<b>Abbildung 15</b> Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 2000	48
<b>Abbildung 2</b> Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2010 und 2019	15	<b>Abbildung 16</b> Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Großstadtvergleich seit 2010	48
<b>Abbildung 3</b> Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Erstbezugsmieten seit 2010	16	<b>Abbildung 17</b> Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs- mieten seit 2010	51
<b>Abbildung 4</b> Entwicklung der Haushaltsstruktur seit 2012	19	<b>Abbildung 18</b> Verteilung der Haushalte auf die Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell seit 2010	57
<b>Abbildung 5</b> Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen 2019	20	<b>Abbildung 19</b> Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe 2019	59
<b>Abbildung 6</b> Entwicklung der Erstbezugsmieten und der Arbeitslosenquote seit 2010	22	<b>Abbildung 20</b> Entwicklung der besonders dringlichen Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen seit 2010	61
<b>Abbildung 7</b> Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken 2019	23	<b>Abbildung 21</b> Entwicklung der Eingriffsreserve seit 2010	66
<b>Abbildung 8</b> Nachfragepotenzial nach Wohnangebots- formen 2019	27	<b>Abbildung 22</b> Verteilung der Wohnungsbauprogramme bzw. -arten bei der Grundstücksvergabe im Neubau auf städtischen Siedlungsflächen	69
<b>Abbildung 9</b> Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte seit 2010	30		
<b>Abbildung 10</b> Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent 2019	30		
<b>Abbildung 11</b> Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 2010	32		
<b>Abbildung 12</b> Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2010	38		
<b>Abbildung 13</b> Veränderung der Preise für Wohnbauland seit 2000	43		
<b>Abbildung 14</b> Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2019	44		

## Tabellen

<b>Tabelle 1</b> Ausgewählte Kennzahlen für München	8
<b>Tabelle 2</b> Entwicklung der Bevölkerung seit 2010	14
<b>Tabelle 3</b> Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen seit 2010	29
<b>Tabelle 4</b> Baurechtschaffung seit 2010	34
<b>Tabelle 5</b> SoBoN-Bindungsverträge seit 2010	34
<b>Tabelle 6</b> Baugenehmigungen nach Gebäudetyp seit 2010	35
<b>Tabelle 7</b> Baugenehmigungen in München und Umland seit 2010	36
<b>Tabelle 8</b> Bauüberhang seit 2010	36
<b>Tabelle 9</b> Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2010	37
<b>Tabelle 10</b> Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp seit 2010	38
<b>Tabelle 11</b> Wohnungsabbrüche seit 2010	39
<b>Tabelle 12</b> Fertiggestellte Wohnungen in München und Umland seit 2010	40
<b>Tabelle 13</b> Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland seit 2010	45
<b>Tabelle 14</b> Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen in Bayern seit 2015	46
<b>Tabelle 15</b> Entwicklung der Angebotspreise nach Wohnungsgröße für neugebaute Eigentumswohnungen seit 2015	46
<b>Tabelle 16</b> Entwicklung der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 2010	47
<b>Tabelle 17</b> Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit seit 2010	58
<b>Tabelle 18</b> Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen nach ausgewählten Haushaltstypen seit 2010	60
<b>Tabelle 19</b> Vergabe von geförderten Wohnungen seit 2010	61
<b>Tabelle 20</b> Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen an deutsche und ausländische Haushalte seit 2010	62
<b>Tabelle 21</b> Bestand der geförderten Wohnungen nach Stadtbezirken 2019	64
<b>Tabelle 22</b> Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2010	66
<b>Tabelle 23</b> Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2010	68
<b>Tabelle 24</b> Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2015	69
<b>Tabelle 25</b> Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau seit 2015	70
<b>Tabelle 26</b> Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2010	72
<b>Tabelle 27</b> Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen seit 2010	73
<b>Tabelle 28</b> Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften seit 2010	74

<b>Tabelle 29</b>	Fertiggestellte Wohnungen in Baugemeinschaften seit 2010	74
<b>Tabelle 30</b>	Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau seit 2014 mit Fokus auf den Projekten 2018/19	75
<b>Tabelle 31</b>	Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld seit 2010	76
<b>Tabelle 32</b>	Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp seit 2010	77
<b>Tabelle 33</b>	Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft seit 2010	77
<b>Tabelle 34</b>	Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2019	80
<b>Tabelle 35</b>	Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge seit 2015	81
<b>Tabelle 36</b>	Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum seit 2015	82
<b>Tabelle 37</b>	Vollzugsstatistik – Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen seit 2015	84
<b>Tabelle 38</b>	Zahl der aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2010	85
<b>Tabelle 39</b>	Bescheide zu Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau seit 2010	86
<b>Tabelle 40</b>	Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung seit 2010	87

## Kartenverzeichnis

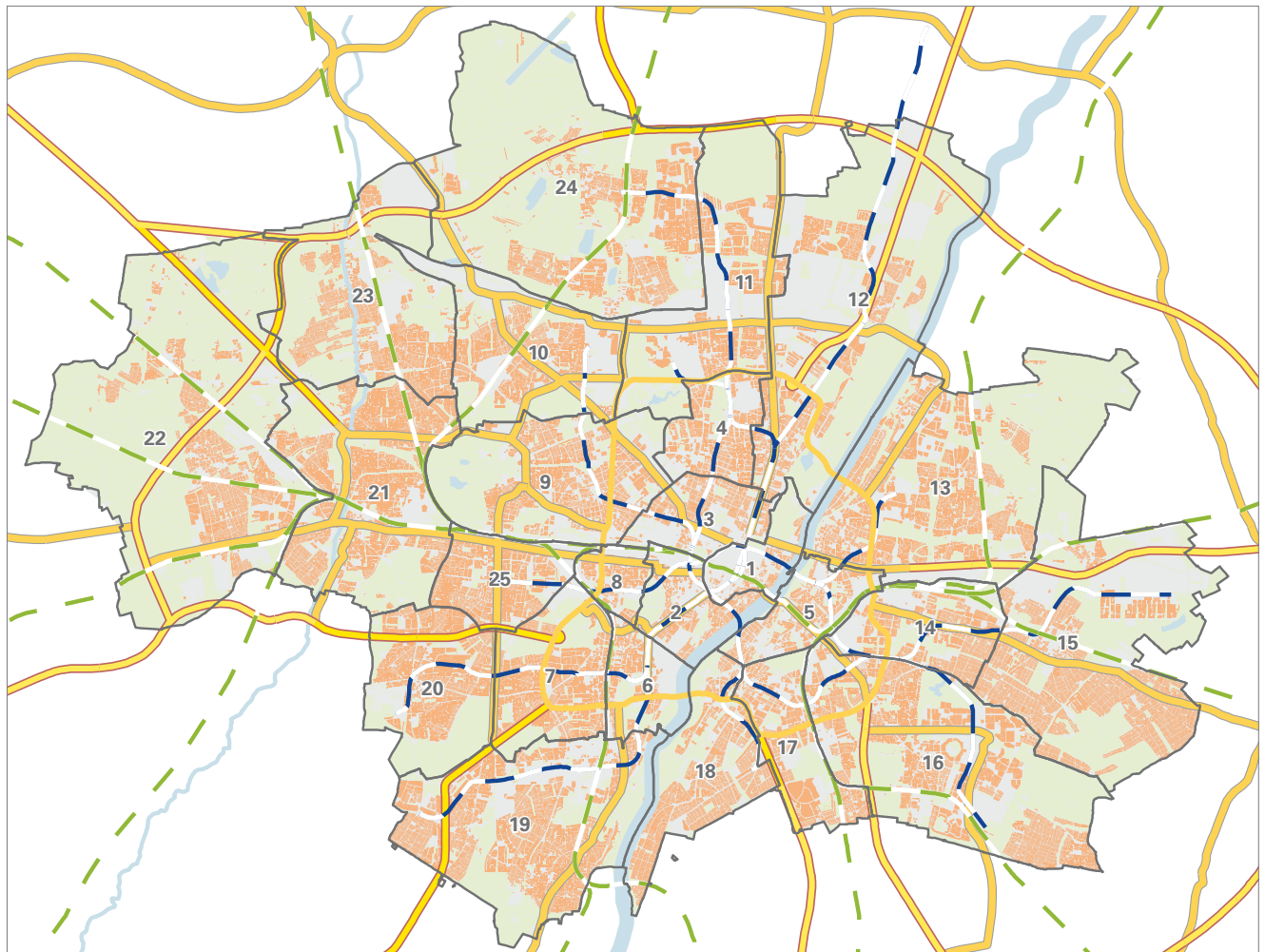
<b>Karte 1</b>	München mit Stadtbezirken	7
<b>Karte 2</b>	Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge) nach Stadtbezirksteilen 2018–2019	17
<b>Karte 3</b>	Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2019	18
<b>Karte 4</b>	Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2019	21
<b>Karte 5</b>	Jährliche Kaufkraft je Einwohner* in nach Stadtbezirksteilen 2019	24
<b>Karte 6</b>	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> in den Stadtbezirksteilen 2019	25
<b>Karte 7</b>	Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet vor 1949)	31
<b>Karte 8</b>	Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)	33
<b>Karte 9</b>	Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Region München 2015 bis 2019	41
<b>Karte 10</b>	Erstbezugsmieten (nettokalt) 2019	52
<b>Karte 11</b>	Wiedervermietungsmieten (nettokalt) 2019	53
<b>Karte 12</b>	Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel 2019	55
<b>Karte 13</b>	Geschützte Wohnungsbestände nach Stadtbezirksteilen 2019	65
<b>Karte 14</b>	Erhaltungssatzungsgebiete in München 2019	79
<b>Karte 15</b>	Anteil der Wohneinheiten, für die eine Umwandlung in Eigentum beantragt wurde 2015–2019	83

1

# München im Überblick und jüngste Entwicklungen



Karte 1: München mit Stadtbezirken



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

1 Stadtbezirk

**ÖPNV**

- S-Bahn
- U-Bahn

**Straßennetz**

- Hauptstraße
- Autobahn

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

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – Geodatenservice  
Datengrundlagen:  
Statistisches Amt München,  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

**Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München**

Kennzahl	Einheit	München 2019	Veränderung gegenüber 2017	
<b>Wohnungsnachfrage</b>				
Einwohner*innen (Wohnberechtigte)	absolut	1.590.971	+ 2,2 %	→
Ausländeranteil	in %	28,1	+ 0,9 %-Punkte	→
Durchschnittsalter (arith. Mittel)	in Jahren	41,3	+ 0,2 %	→
Zahl der Haushalte	absolut	851.773	+ 1,7 %	→
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Wohnberechtigte)	absolut	1,87	+ 0,4 %	→
Anteil der Ein-Personenhaushalte	in %	54,7	± 0,2 %-Punkte	→
Wohnfläche je Einwohner*in	in m <sup>2</sup>	39,3	+ 1,6 %	→
Durchschnittliche Wohndauer	in Jahren	11,6	+ 1,8 %	→
Wanderungssaldo (Zuwanderungen – Abwanderungen)	in %	6,9	Hinweis: Registerbereinigung 2017	
Kaufkraft je Einwohner*in	in Euro	31.920	+ 5,7 %	↗
Arbeitslosenquote an allen zivilen Erwerbstätigen	in %	3,5	- 0,7 %-Punkte	→
Registrierungen für Sozialwohnungen	absolut	12.556	- 28,0 %	↓
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungsbestand	absolut	807.632	+ 1,6 %	→
Baugenehmigungen (in Wohneinheiten)	absolut	10.929	- 18,9 %	↓
Baufertigstellungen (in Wohneinheiten)	absolut	7.121	- 13,9 %	↓
Eingriffsreserve	absolut	84.649	+ 11,6 %	↑
Bewilligte geförderte und preisgedämpfte Wohnungen	absolut	1.945	+ 18,5 %	↑
<b>Immobilienpreise und Mieten</b>				
Preis für Bauland Mehrfamilienhäuser, gute Wohnlage	in Euro/m <sup>2</sup>	3.200	+ 18,5 %	↑
Preis für Eigentumswohnung, Bestand, guter Wohnwert	in Euro/m <sup>2</sup>	7.200	+ 23,1 %	↑
Preis für Eigentumswohnung, Neubau, guter Wohnwert	in Euro/m <sup>2</sup>	8.650	+ 16,9 %	↑
Preis für Doppelhaushälfte, neu, durchschn./gute Lage	in Euro/m <sup>2</sup>	9.700	+ 12,8 %	↑
Mittlere Nettokaltmiete im Wohnungsbestand (Mietspiegel)	in Euro/m <sup>2</sup>	11,69	+ 4,1 %	↗
Erstbezugsmieten (nettokalt)	in Euro/m <sup>2</sup>	20,37	+ 5,3 %	↗
Wiedervermietungsmieten (nettokalt)	in Euro/m <sup>2</sup>	18,67	+ 13,1 %	↑
Mietnebenkosten 2018 pro Monat, Vergleich zu 2016	in Euro/m <sup>2</sup>	3,09	+ 4,4 %	↗

## 1.1 Kennzahlen im Vergleich

Die Markteinflussfaktoren haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum 2016/17 nicht wesentlich geändert. So zeigen die in Tabelle 1 dargestellten Kennzahlen zu Nachfrage, Angebot und Immobilienpreisen sowie Mieten, dass die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum nach wie vor die größte wohnungspolitische Herausforderung der Landeshauptstadt München ist.

### **Wachstum, gleichbleibender Altersdurchschnitt und Internationalisierung der Bevölkerung**

Die Nachfrage nach Wohnraum wird stark durch die anhaltende Zunahme der Bevölkerung beeinflusst. 2019 lebten bereits fast 1,6 Millionen Menschen in der Landeshauptstadt und somit rund zwei Prozent mehr als im Jahr 2017. Der Großteil des Wachstums basiert auf der Zuwanderung junger Menschen, die für Studium und Arbeit aus dem In- und Ausland in die Landeshauptstadt ziehen. Das Durchschnittsalter verändert sich kaum und liegt bei 41,3 Jahren. Somit befindet es sich deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (2018: 44,4 Jahre). Viele der hier Lebenden und Zugezogenen befinden sich außerdem in der Phase der Familiengründung, was eine hohe Zahl an Geburten und damit auch ein natürlich bedingtes Bevölkerungswachstum mit sich bringt.

### **Singularisierung, Remanenzeffekte und Wohnflächenkonsum der Haushalte**

Die Bevölkerungszunahme kann nicht ausschließlich für den fortwährenden Anstieg der Haushaltszahlen verantwortlich sein. Auch der anhaltende Trend zur Singularisierung, das heißt der Zunahme der Zahl an Einpersonenhaushalten (2019: 55 Prozent), spielt eine Rolle.

Der Wohnflächenkonsum pro Kopf (2019: 39,3 Quadratmeter) ist innerhalb der letzten beiden Jahre leicht angestiegen. Bewohnerinnen und Bewohner bleiben in zu großen Wohnungen, auch, wenn sich der Haushalt zum Beispiel aufgrund des Auszugs der Kinder oder bei Sterbefällen verkleinert hat. Grund dafür ist oftmals, dass kein bezahlbares und passendes Angebot für eine kleinere Wohnung gefunden wird.

### **Stabile Wirtschaftslage und hohe Kaufkraft der Bevölkerung**

Die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes fördert Zuwanderung und Internationalisierung. Die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt München ist eine der niedrigsten bundesweit (2019: 3,5 Prozent). Mit einem Kaufkraftindex von 134 lag die Kaufkraft der Münchner Bevölkerung auch für das Berichtsjahr 2019 mit 34 Punkten deutlich über dem Basiswert für Deutschland.

## Steigende Kaufpreise und Mieten bei weiterem Verlust von günstigem Wohnraum

Die Kaufpreise und Mieten, die seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau liegen, sind unter anderem aufgrund der knapper werdenden Flächenreserven für den Wohnungsneubau auch im vorliegenden Berichtszeitraum weiter angestiegen.

Durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter im Jahr 2019:

- Bestandswohnungen (Wiederverkauf): 7.200 Euro
- Neubauwohnungen (Erstbezug): 8.650 Euro

Die Miete (nettokalt) der Wohnungen im Wohnungsbestand wurde 2019 mit 11,69 Euro je Quadratmeter angegeben. Die Angebotsmieten je Quadratmeter (nettokalt) lagen auf einem weitaus höheren Niveau:

- Bestandswohnungen (Wiedervermietung): 18,67 Euro
- Neubauwohnungen (Erstbezug): 20,37 Euro

Über den Ablauf von Sozialbindungen geht günstiger Wohnraum verloren. Die Landeshauptstadt München unternimmt starke Anstrengungen, um die sogenannte „Eingriffsreserve“, das heißt den Teil des Wohnungsbestandes, auf den die Landeshauptstadt München Zugriff hat (zum Beispiel geförderte Wohnungen, städtische Wohnungen oder Belegrechtwohnungen), bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten (2019: 85.000 Wohnungen).

## 1.2 Wohnungspolitische Entwicklungen

Der bereits seit Längerem lauter werdende Unmut der Bevölkerung über steigende Wohnkosten wurde auch im Berichtszeitraum 2018/19 begleitet von einer zunehmenden Berichterstattung über Verdrängungsprozesse und eine „neue“ Wohnungsnot in deutschen Großstädten. Die Bemühungen der Politik haben in vielen Kommunen zur intensiven Nutzung vorhandener Spielräume beziehungsweise rechtlicher Instrumente geführt und auf der Bundesebene ihren Eingang in neue Gesetzgebungs- und Gesetzänderungsverfahren gefunden.

Als wichtig wird hier vor allem das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache“ angesehen. Das sogenannte Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) ist zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten, nachdem es am 21.12.2018 im Bundesgesetzblatt verkündet worden war. Inhaltlich werden vor allem die bundesweit geltende Absenkung der Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent und die Einführung einer Kappungsgrenze bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen als sehr wirksam bewertet. Eine weitere Änderung betrifft die Auskunftspflicht für Vermieter\*innen, die sich auf Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen.

Bezüglich der Mietpreisbremse können folgende jüngere Entwicklungen festgehalten werden. Bereits im Sommer 2017 wurde mit der von der Landeshauptstadt München eingeführten kommunalen Mietpreisbremse ein deutliches Signal für bezahlbare Mieten in München gesetzt. Im selben Jahr erlebte die allgemeine Mietpreisbremse in Bayern jedoch einen deutlichen Rückschlag. So wurde die bayerische Verordnung zur Mietpreisbremse wegen eines Formfehlers vom Landgericht München für ungültig erklärt. Seit August 2019 ist die Mietpreisbremse durch den Neuerlass des Freistaates wieder für alle Münchner Mietwohnungen wirksam. Zum 1. April 2020 wurde auf der Bundesebene ein Gesetz zur Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse rechtsverbindlich. Damit werden die Länder erneut befristet für fünf Jahre ermächtigt, ein oder mehrere Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zur Anwendung der Mietpreisbremse durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Bislang konnten entsprechende Verordnungen nur bis Ende des Jahres 2020 erlassen werden. Das Gesetz erweitert zudem den Anspruch von Mietenden auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete wegen Überschreitens der zulässigen Miete bei Mietbeginn.

Da die Kosten für Wohnraum gerade in den Ballungsräumen stark gestiegen sind, werden mit dem Wohngeldanspruchsberechtigte Haushalte stärker unterstützt. Zum 1. Januar 2020 trat eine Wohngeldreform in Kraft, mit der Reichweite und Leistungsniveau des Wohngelds angehoben werden.

Um auch neben dieser Form der Subjektförderung langfristig etwas gegen die hohen Wohnkosten unternehmen zu können, soll auch der Wohnungsneubau gefördert werden. Gerade in Großstädten stellen die begrenzten Flächenreserven hierbei ein großes Hemmnis dar. Daher hat es sich der Bund im Jahr 2018 zur Aufgabe gemacht, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung von bezahlbarem Wohnen zu unterstützen. Hierzu wurde eine Expertenkommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“, die sogenannte Baulandkommission eingerichtet. Die Empfehlungen der Kommission aus 2019 sind weitestgehend im aktuellen Jahr 2020 in den Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) eingeflossen, das sich derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindet. Wesentliche Punkte, die hier enthalten sind, sind die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps, die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten, die Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich, die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung, die Erleichterung bei Baugeboten und die Erweiterung von Vorkaufsrechten.

2

# Wohnungsnachfrage

**Kernaussagen Wohnungs-  
nachfrage 2019**

- 1,56 Millionen Münchner\*innen leben in 851.000 Haushalten. 75 Prozent wohnen zur Miete.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen.
- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt bei 39,6 Quadratmetern.
- Bevölkerungswachstum (2040: +19 %) und Singularisierung (2019: 55 % Einpersonenhaushalte) werden die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöhen.
- Der Anteil der über 75-Jährigen an den Einpersonenhaushalten (13,4 %) nimmt (noch) zu.
- Jährlich ziehen über 100.000 Menschen nach München; bevorzugt in zentrale Lagen.
- Bei Umzügen innerhalb Münchens konzentriert sich die Nachfrage überwiegend auf Stadtrandlagen und größere Neubaugebiete.
- Die durchschnittliche Mietbelastungsquote liegt bei 30,6 Prozent.

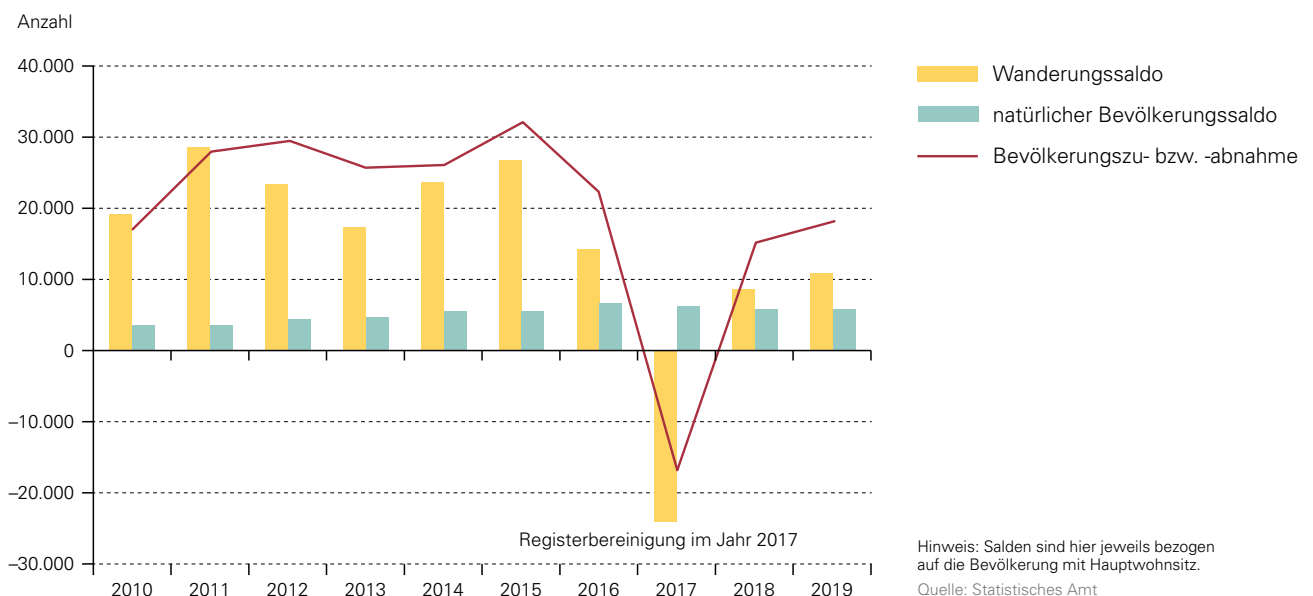
Informationen über die heutige und zukünftige Zahl der Einwohner\*innen in München sowie die Struktur der Bevölkerung und Haushalte sind notwendig, um abschätzen zu können, wie sich die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt entwickelt. So entstehen je nach Haushalt unterschiedliche Erfordernisse an den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

**2.1 Bevölkerungsbestand und -entwicklung**

2019 lebten in der Landeshauptstadt München rund 1,56 Millionen Menschen (Tabelle 1). Von 2017 bis zum Jahr 2040 wird laut der Bevölkerungsprognose von 2019 eine Bevölkerungszunahme auf 1,85 Millionen Einwohner\*innen erwartet (+19 Prozent). München zählt zu den wachsenden Städten Deutschlands.

Das Wachstum wird in erster Linie durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland bestimmt, aber auch durch einen Geburtenüberschuss. So wurden im Jahr 2019 mehr Kinder geboren, als Personen verstorben sind. Damit betrug die natürliche Bevölkerungszunahme rund 6.000 Personen (Abbildung 1). Der Anstieg der Geburtenzahlen steht in direktem Zusammenhang mit der Zuwanderung junger Menschen.

**Abbildung 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung seit 2010**



Der Geburtenüberschuss stieg zwischen 2010 und 2016 kontinuierlich an. Seit 2017 ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Der Wanderungssaldo unterlag in den letzten zehn Jahren Schwankungen und beziffert sich für 2019 auf rund 11.000 Personen.

Im Jahr 2017 fand eine Registerbereinigung statt, in der anlassbezogenen Personen von Amtswegen aus dem Melderegister abgemeldet wurden. Dies kann, je nach Umfang der Registerbereinigung, zu einem negativen Saldo führen, obwohl sich das tatsächliche Zu- und Wegzugsverhalten nicht geändert hat (Abbildung 1).

Die Bevölkerungszunahme in München basiert, wie in anderen wachsenden Großstädten auch, hauptsächlich auf dem Zuzug junger Menschen. Dies zeigt sich auch an dem hohen Anteil der 25- bis 40-Jährigen und dem vergleichsweise geringen Durchschnittsalter von 41,3 Jahren (Deutschland 2018: 44,4 Jahre). Seit dem Jahr 2008 war der Einwohnerzuwachs in dieser Altersgruppe besonders hoch. Der Zuwachs in den Altersgruppen 45 bis 60 Jahre und der über 70-Jährigen ist hingegen auf das natürliche Altern der Personen innerhalb der zehn Jahre seit 2010 zurückzuführen. Das Geschlechterverhältnis ist im Großen und Ganzen ausgeglichen (Abbildung 2).

Seit dem Jahr 2009 ziehen jährlich mehr als 100.000 Menschen in die Landeshauptstadt. Mit 110.801 Personen war die Zuwanderung auch im Jahr 2019 sehr stark. Demgegenüber lag die Zahl der Wegzüge bei rund 100.000 Personen. Rund 57.400 Personen zogen aus anderen Gemeinden Deutschlands

und rund 50.200 Personen aus dem Ausland nach München. Bei weiteren 3.200 Personen ist das Herkunftsgebiet nicht bekannt. Die zahlenmäßig höchsten Zuwanderungen aus dem Ausland erfolgten aus Rumänien und Italien. Bemerkenswert ist, dass im Jahr 2019 Indien an dritthöchster Stelle lag. Der Anteil der Ausländer\*innen an der Münchener Bevölkerung ist – auch bedingt durch die erhöhte Zuwanderung von Schutzsuchenden – seit dem Jahr 2015 auf über 28 Prozent angestiegen. Aus den Städten Berlin, Augsburg und Hamburg zogen 2019 die meisten Personen in die Landeshauptstadt.

**Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung seit 2010**

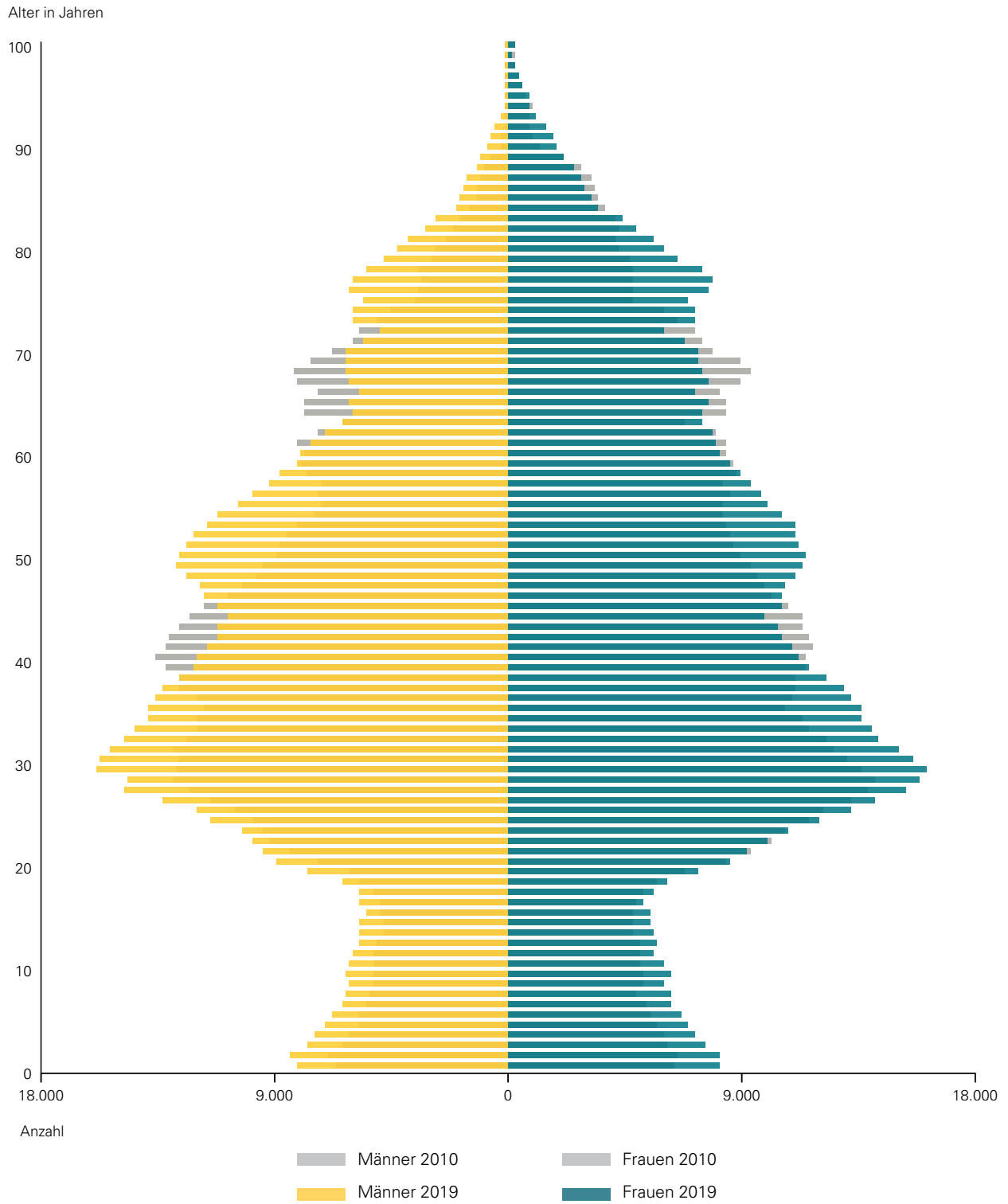
Jahr	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	Wohnberechtigte	darunter	
			Frauen	in %
	absolut			
2010	1.382.273	1.409.036	720.961	51,2
2011	1.410.741	1.437.267	732.366	51,0
2012	1.439.474	1.466.821	745.395	50,8
2013	1.464.962	1.492.677	757.289	50,7
2014	1.490.681	1.519.015	768.961	50,6
2015	1.521.678	1.551.343	782.334	50,4
2016	1.542.860	1.573.843	792.318	50,3
2017*	1.526.056	1.557.190	786.398	50,5
2018	1.542.211	1.572.557	793.224	50,4
2019	1.560.042	1.590.971	801.998	50,4

\* Registerbereinigungen

Quelle: Statistisches Amt



Abbildung 2: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2010 und 2019



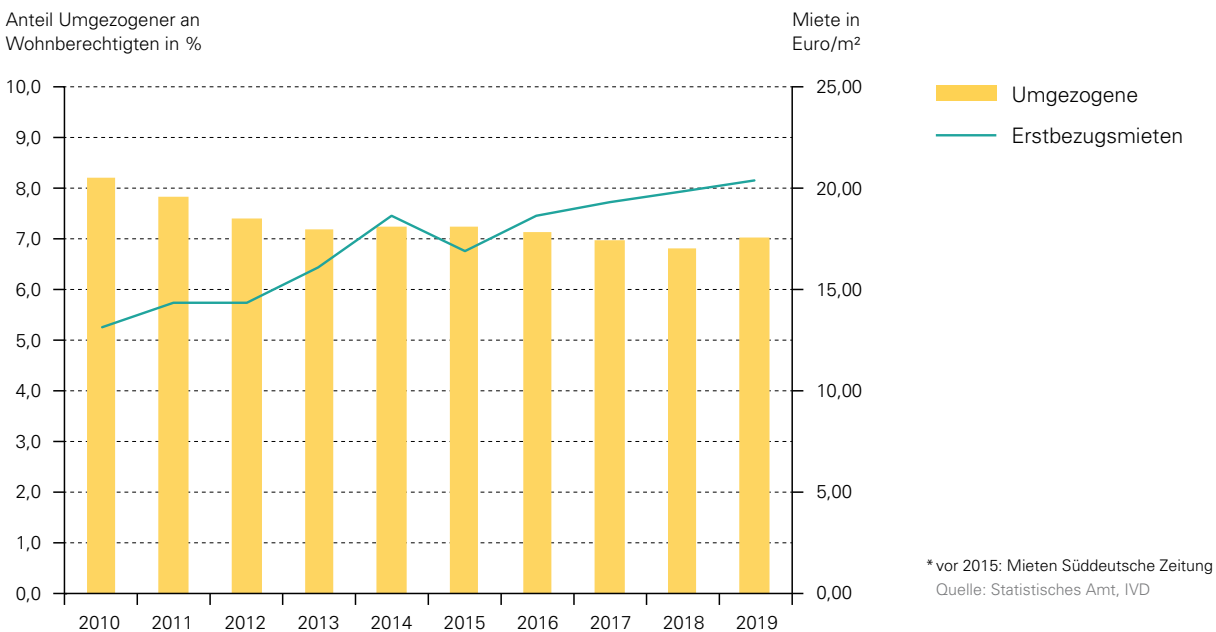
Quelle: Statistisches Amt

Die Zahl der innerstädtischen Umzüge der Münchner\*innen ist zwischen den Jahren 2012 und 2018 insgesamt zurückgegangen, was unter anderem auf die gestiegenen Mieten und das geringe Wohnungsangebot zurückzuführen ist. Offenbar sind weniger Münchner\*innen bereit oder in der Lage, ihre Wohnung zu wechseln. Im Jahr 2019 hat die Zahl der innerstädtischen Umzüge hingegen leicht zugenommen (Abbildung 3). Es bleibt abzuwarten, ob sich hier eine Trendwende abzeichnet.

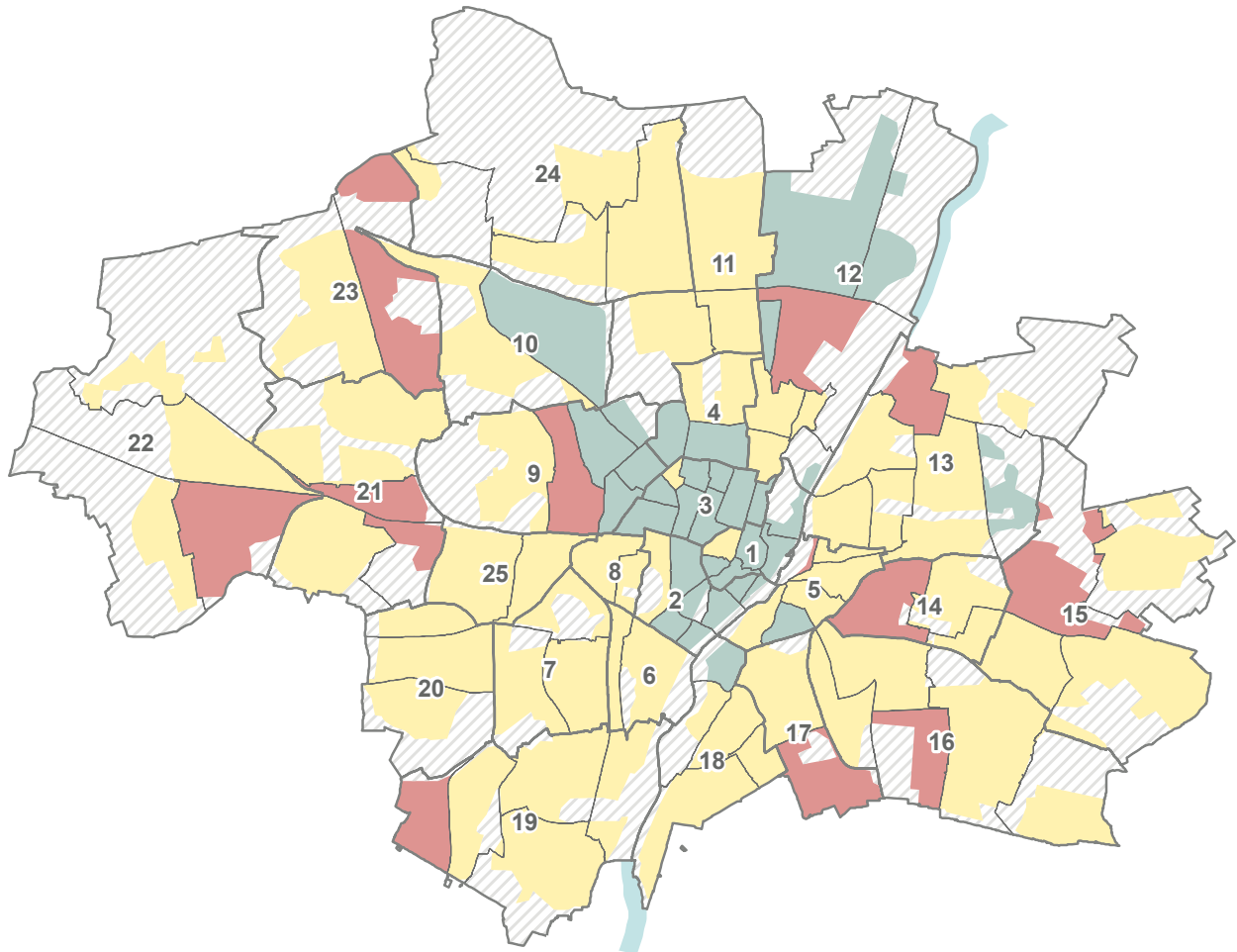
Bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Stadtgebietes stehen bei den umziehenden Haushalten eher der Stadtrand und größere Neubaugebiete im Fokus der Nachfrage, wie die internen Wanderungsbilanzen der Stadtbezirke in Karte 2 zeigen. Aus den zentrumsnahen Bereichen ziehen mehr Münchner\*innen fort als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

Das beschriebene Muster im Zuzugs- und Umzugsverhalten der Bevölkerung führt dazu, dass die durchschnittliche Wohndauer mit der Entfernung vom Zentrum zunimmt (Karte 3). Durchschnittlich wohnen die Münchner\*innen seit 11,6 Jahren in ihren Wohnungen. Die kürzeste Wohndauer mit durchschnittlich vier Jahren kann im Neubaugebiet in Freiham festgestellt werden. Mit 15 Jahren wohnen die Haushalte in Daglfing und in der Blumenau am längsten in ihren Wohnungen.

**Abbildung 3: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Erstbezugsmietten seit 2010**



**Karte 2: Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge) nach Stadtbezirksteilen 2018–2019**

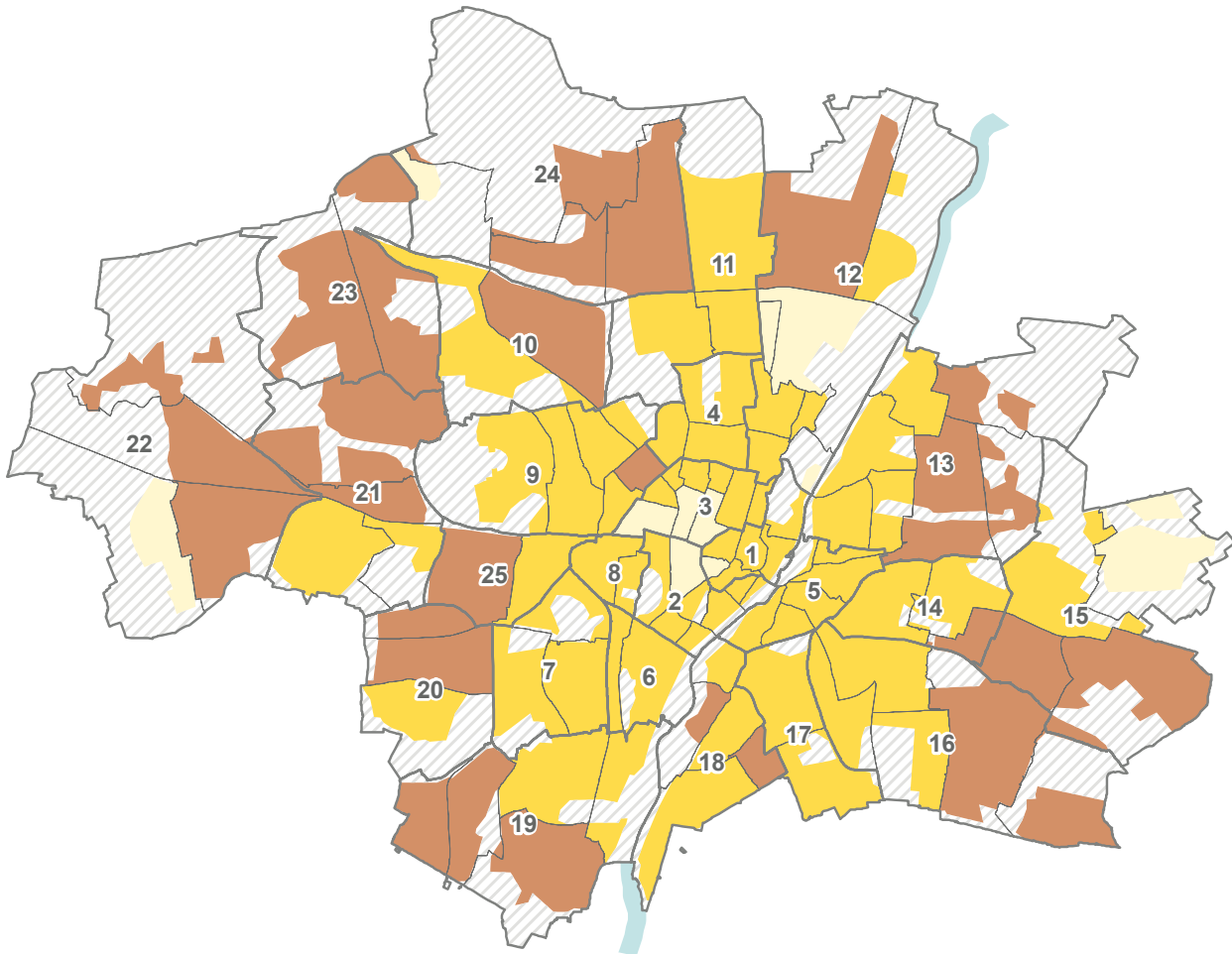


- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

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

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – Geodatenservice  
Datengrundlagen:  
Statistisches Amt München,  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

Karte 3: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2019



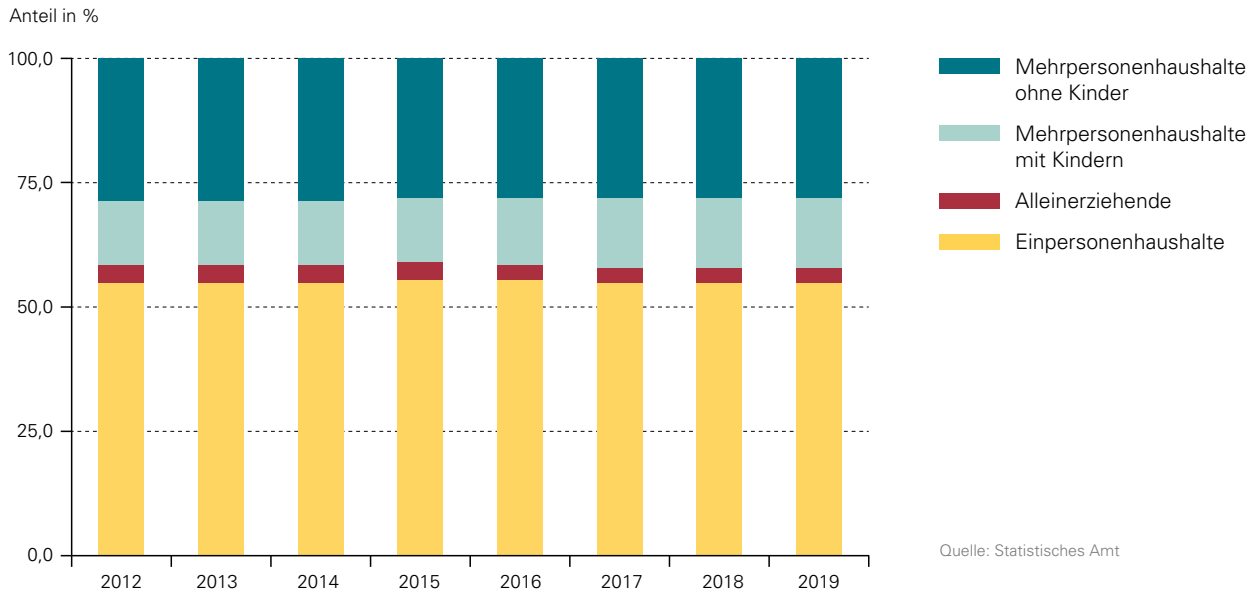
- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Durchschnittliche Wohndauer  
in Jahren

- Kürzere Wohndauer (unter 9 Jahre)
- Mittlere Wohndauer (9 bis 12 Jahre)
- Längere Wohndauer (über 12 Jahre)

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – Geodatenservice  
Datengrundlagen:  
Statistisches Amt München,  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

Abbildung 4: Entwicklung der Haushaltsstruktur seit 2012



## 2.2 Entwicklung der Haushalts- und Familientypen

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

Zum 31.12.2019 gab es in der Landeshauptstadt München 851.773 Haushalte. Über die Hälfte hiervon sind Einpersonenhaushalte (54,7 Prozent). In 17,2 Prozent aller Haushalte leben Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (Abbildung 4). In Bezug auf diese Verteilung gab es in den vergangenen Jahren kaum Veränderungen. Die höchste Zunahme wurde bei den klassischen Familienhaushalten (Mehrpersonenhaushalte mit Kindern) verzeichnet. Gegenüber 2012 ist ihr Anteil an allen

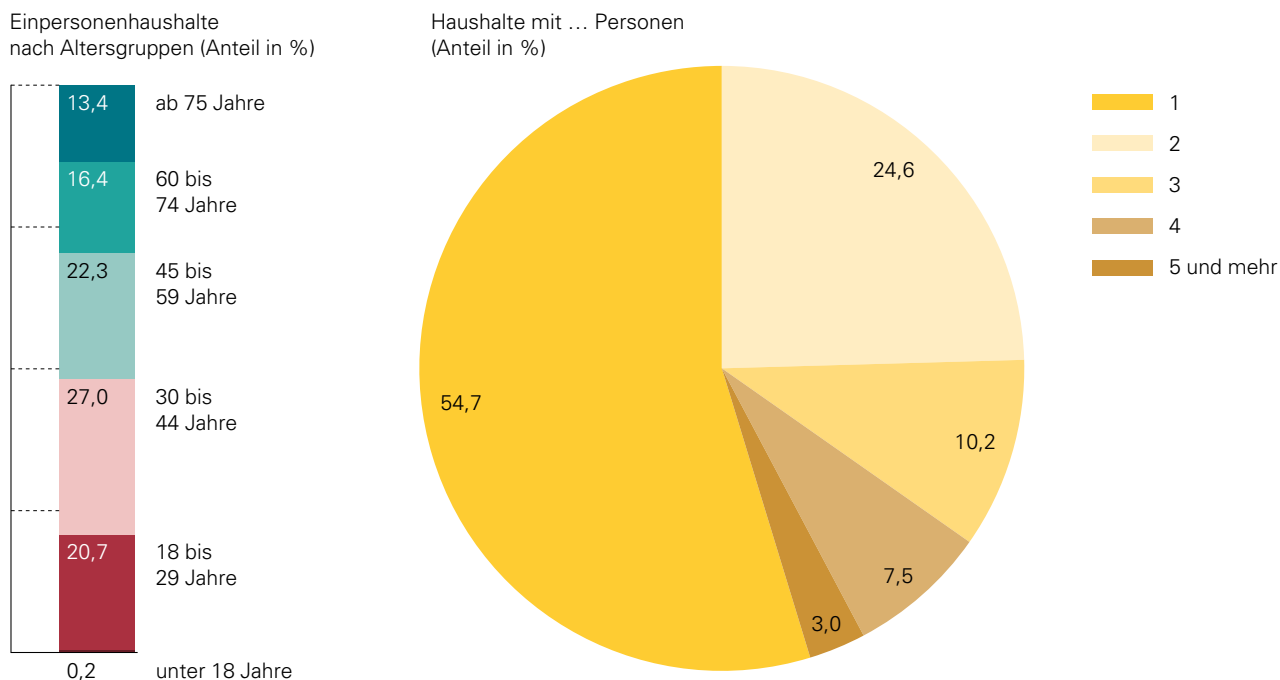
Münchener Haushalten um 1,2 Prozentpunkte auf 14,0 Prozent angestiegen. Der Anteil von Haushalten alleinerziehender Elternteile (2019: 3,1 Prozent) ist zwar seit 2016 stabil, nahm aber innerhalb des Betrachtungszeitraums 2012 bis 2019 ab (–0,5 Prozentpunkte).

Unter den Alleinlebenden stellt die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen mit 27,0 Prozent aller Einpersonenhaushalte den größten Anteil dar. Der Anteil der Haushalte, in denen Senior\*innen im Alter von 75 oder mehr Jahren allein leben, liegt mit 13,4 Prozent darunter, hat jedoch in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Während im Jahr 2011 knapp neun Prozent der Einpersonenhaushalte auf diese Altersgruppe entfielen, waren es 2017 bereits 12,9 Prozent.

In 24,6 Prozent der Haushalte leben zwei Personen. Deutlich seltener sind Dreipersonenhaushalte (10,2 Prozent), Vierpersonenhaushalte (7,5 Prozent) oder Haushalte mit fünf und mehr Personen (3,0 Prozent) (Abbildung 5). Gegenüber dem letzten Wohnungssituationsbericht mit Berichtsjahr 2017 ist der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte leicht gesunken, demgegenüber ist der Anteil der Drei- und Vierpersonenhaushalte leicht gestiegen.

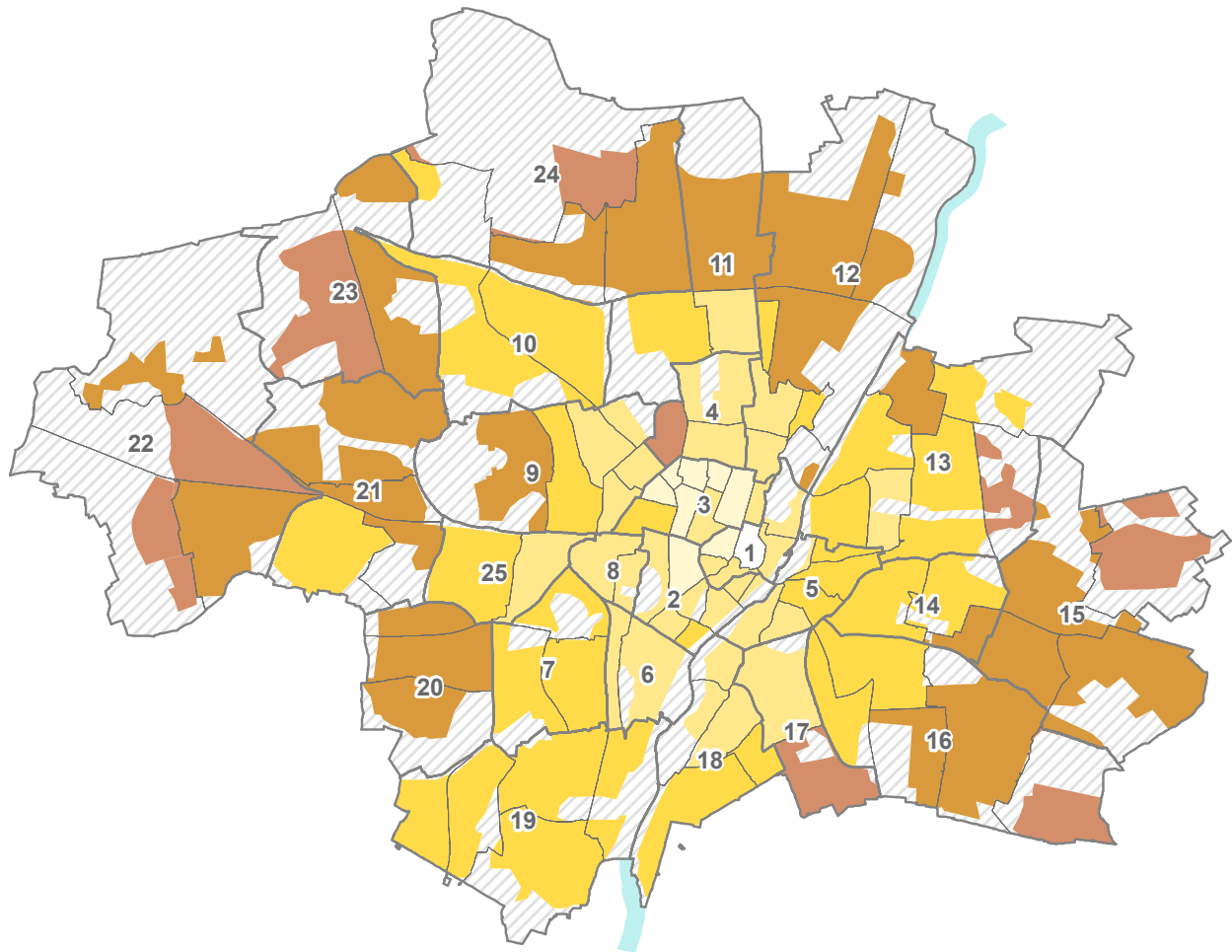
Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Landeshauptstadt München 1,8 Personen. Nach Stadtbezirksteilen betrachtet zeigen sich Differenzen zwischen zentralen Lagen in der Altstadt sowie der Maxvorstadt mit teilweise weniger als 1,5 Personen pro Haushalt und den Stadtrandgebieten mit bis zu 2,7 Personen je Haushalt, wie zum Beispiel in der Messestadt Riem (Karte 4).

**Abbildung 5: Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen 2019**



Quelle: Statistisches Amt

Karte 4: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2019



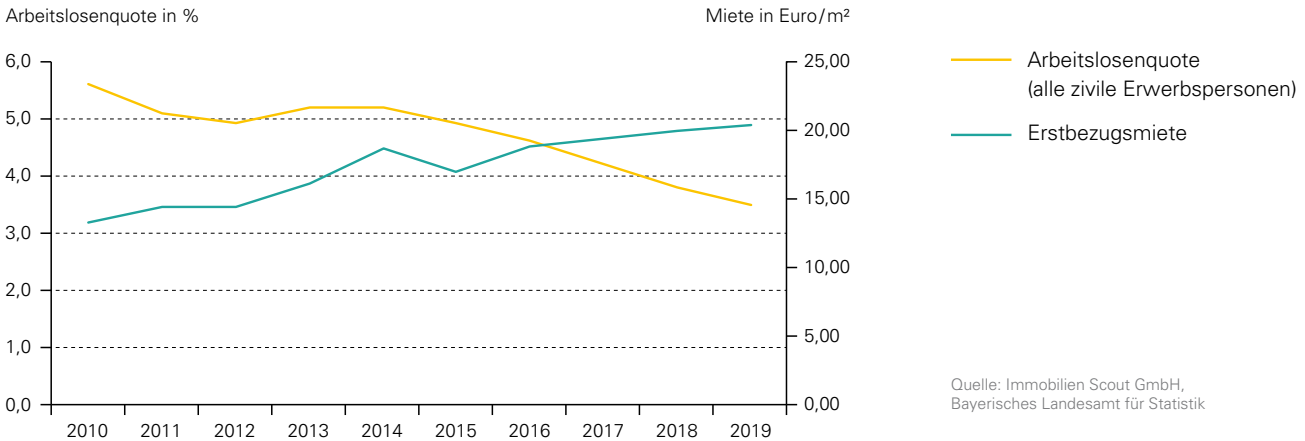
- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Durchschnittliche Haushaltsgröße

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

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – GeodatenService  
Datengrundlagen:  
Statistisches Amt München,  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

**Abbildung 6: Entwicklung der Erstbezugsmieten und der Arbeitslosenquote seit 2010**



### 2.3 Ökonomische Faktoren

Ein weiterer Einflussfaktor für die Nachfrage ist die sozioökonomische Lage der Haushalte. Hierzu werden im Folgenden spezifische Indikatoren, wie zum Beispiel die Arbeitslosenquote oder die Kaufkraft der Haushalte, betrachtet.

Die Landeshauptstadt München gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Dies spiegelt sich auch in der geringen Arbeitslosenquote wider. Abbildung 6 lässt erkennen, dass sich die Erstbezugsmieten und die Arbeitslosenquote in München in den vergangenen Jahren gegensätzlich entwickelt haben. Die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes führt zu hohen Zuzugszahlen, wobei das Wohnungsangebot deutlich hinter der Nachfrage zurückbleibt und Mieten und Kaufpreise infolgedessen seit Jahren steigen. Offen bleibt, wie sich diese beiden Indikatoren im Gefolge der Coronapandemie weiter entwickeln werden und ob dann steigende Arbeitslosenquoten mit sinkenden Erstbezugsmieten einhergehen.

Mit einer durchschnittlichen jährlichen Kaufkraft, das heißt, dem für Konsumausgaben verfügbaren Teil des Einkommens, von rund 32.000 Euro je

Einwohner\*in, liegt die Landeshauptstadt München im deutschlandweiten Vergleich weit vorne und ist die kaufkraftstärkste Großstadt (Deutschland: knapp 24.000 Euro). Allerdings gilt zu berücksichtigen, dass auch ein hoher prozentualer Anteil an Einwohner\*innen mit geringen Einkommen und einer niedrigeren Kaufkraft in der Landeshauptstadt lebt.

Die Betrachtung der durchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf auf Stadtbezirksebene zeigt, dass innerhalb des Stadtgebietes zum Teil große Unterschiede bestehen (Karte 5). Die niedrigsten Pro-Kopf-Werte sind dabei vor allem im Münchner Osten (Messestadt Riem) und Westen (Freiham) erkennbar. Auch im Norden (Am Hart und Freimann) ist die Kaufkraft pro Kopf vergleichsweise gering. Die durchschnittlich höchste Kaufkraft haben Bewohner\*innen in der Altstadt und im Lehel sowie in der Maxvorstadt und in Harlaching. Die Preisspannen innerhalb der Landeshauptstadt bewegen sich zwischen 22.000 Euro und über 40.000 Euro pro Person und Jahr.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Haushalte, abhängig von ihrem jeweiligen Einkommen, ein absolutes Budget für den Posten

„Wohnen“ setzen. Je teurer also Wohnraum angeboten wird, umso weniger Wohnfläche dürften sich die Haushalte im Allgemeinen leisten können. Insofern ist der Indikator „Wohnfläche pro Kopf“ im Kontext der Wohnungsnachfrage interessant. Zu beachten sind bei der Interpretation allerdings auch gegenläufige Trends, wie etwa die Zunahme von Singlehaushalten oder die passive Wohnflächenmehrung durch Remanenzeffekte, sprich dem Verbleiben von Familien in ihren Häusern und Wohnungen, auch wenn bereits Mitglieder ausgezogen oder verstorben sind. Darüber hinaus ist die Bereitschaft, in einer Wohnung mit einem günstigen Altmietvertrag zu bleiben auf einem angespannten Wohnungsmarkt grundsätzlich höher.

Durchschnittlich verfügte jede Person in München im Jahr 2019 über 39,3 Quadratmeter Wohnfläche. Generell sind Wohnungen in Stadtbezirken mit einem hohen Anteil an Altbauten und Einfamilienhäusern größer. Hier leben tendenziell auch einkommensstärkere Haushalte, welche sich mehr Wohnfläche leisten können. Dies wird durch den Vergleich mit den oben genannten sozioökonomischen Indikatoren bestätigt.



Die kleinräumige Betrachtung des Pro-Kopf-Verbrauchs bei der Wohnfläche zeigt zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Stadtbezirken. So steht den Einwohner\*innen in der Altstadt und im Lehel mit durchschnittlich knapp 46 Quadratmetern pro Person am meisten Wohnraum zur Verfügung. Auch in Bogenhausen sind die Flächenanteile pro Person mit 40 Quadratmetern relativ groß. Den geringsten Wohnflächenverbrauch mit 27,5 Quadratmetern pro Person, weisen die Einwohner\*innen in Milbertshofen und Am Hart auf (Abbildung 7).

Ein Gegenüberstellen dieser Ergebnisse mit der durchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf (Karte 5 und Karte 6) zeigt, dass in den Gebieten mit hoher Kaufkraft tendenziell auch mehr Wohnfläche verbraucht wird als in Gebieten mit niedriger Kaufkraft. Zudem wohnen in den Stadtbezirken außerhalb des Mittleren Rings tendenziell größere Haushalte. Dies wirkt sich ebenfalls auf die Pro-Kopf-Wohnfläche aus.

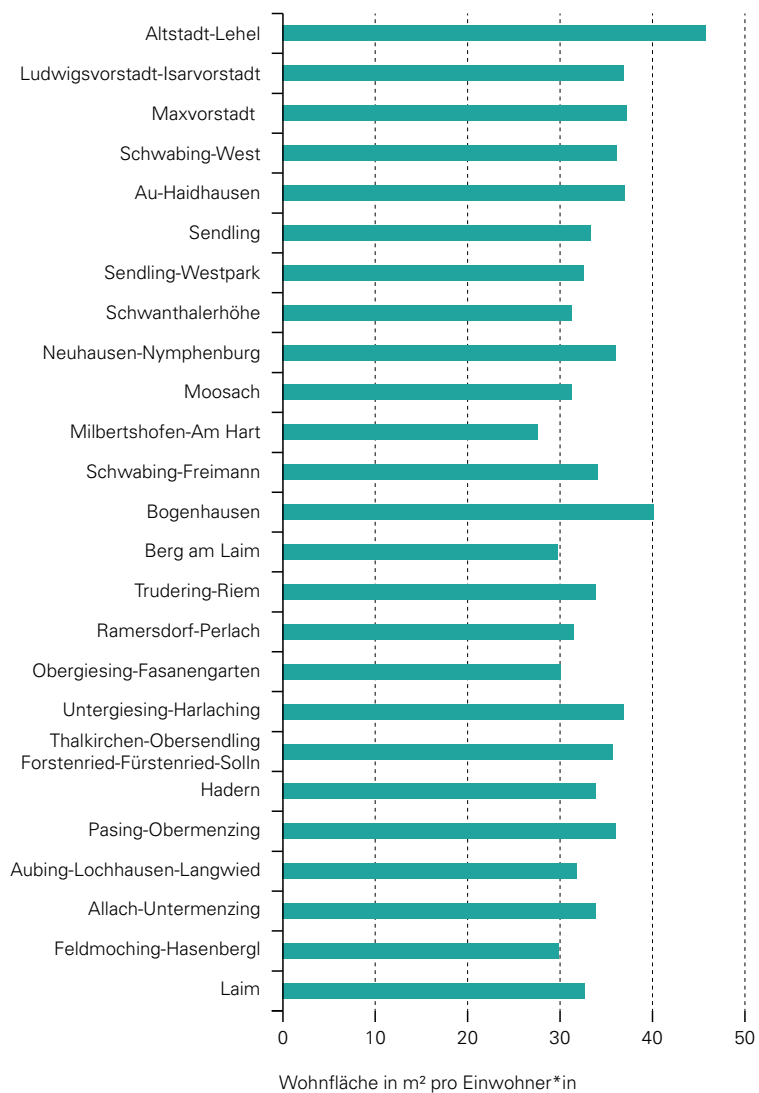
In der größten jährlichen Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik, dem Mikrozensus, wird seit 1957 rund ein Prozent der Deutschen zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt. Die vierjährlich stattfindende Zusatzerhebung Wohnen liefert der Landeshauptstadt München amtliche Daten aus diesem Themenfeld. Diese Zusatzerhebung wurde zuletzt 2018 durchgeführt.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, also der Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss, liegt 2018 für die Landeshauptstadt München bei 30,6 Prozent. Im Bundesdurchschnitt liegt sie bei 27,2 Prozent und somit klar unter dem Münchner Wert. Die Mietbelastung eines Haushaltes ist von verschiedenen Faktoren abhängig und fällt demzufolge unterschiedlich hoch aus. So weist jeder fünfte Haushalt eine Mietbelastungsquote von über 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens auf.

Bei Betrachtung der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen haben weibliche Einpersonenhaushalte und Haushalte mit vier oder mehr Kindern die höchsten Mietbelastungen (37 bzw. 35 Prozent). Je höher das monatliche Haushaltsnettoeinkommen ist, desto geringer ist der Teil, den die Miete beansprucht. So benötigen Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 900 Euro fast

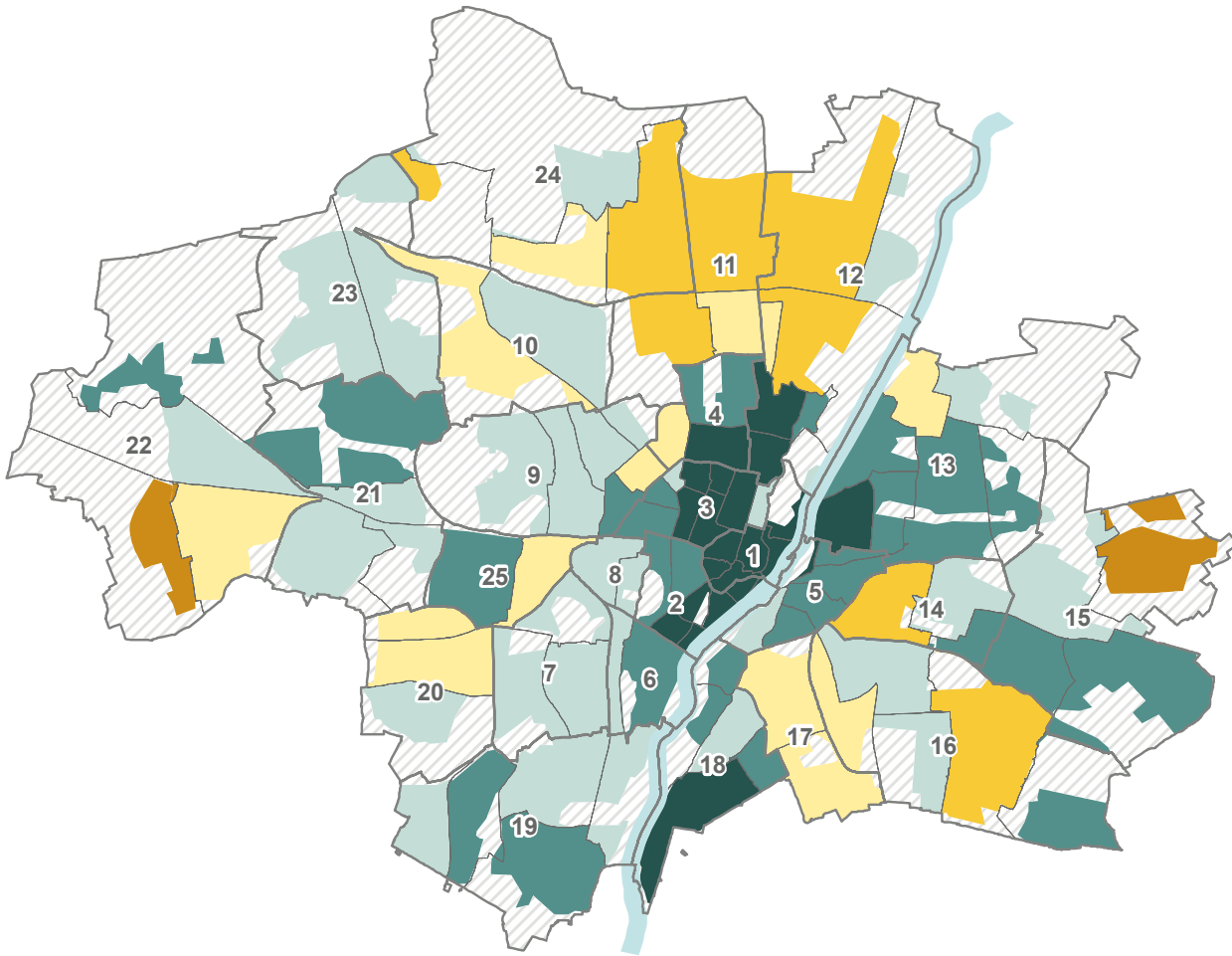
zwei Drittel hiervon für die Wohnkosten. Überdurchschnittlich hoch sind zudem „junge Haushalte“ der bis zu 25-Jährigen und Seniorenhaushalte (ab 65 Jahren) durch die Miete belastet. Ebenso sinkt die Mietbelastungsquote mit der Anzahl der Einkommensbezieher im Haushalt deutlich.

Abbildung 7: Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken 2019



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Karte 5: Jährliche Kaufkraft je Einwohner\*in nach Stadtbezirksteilen 2019



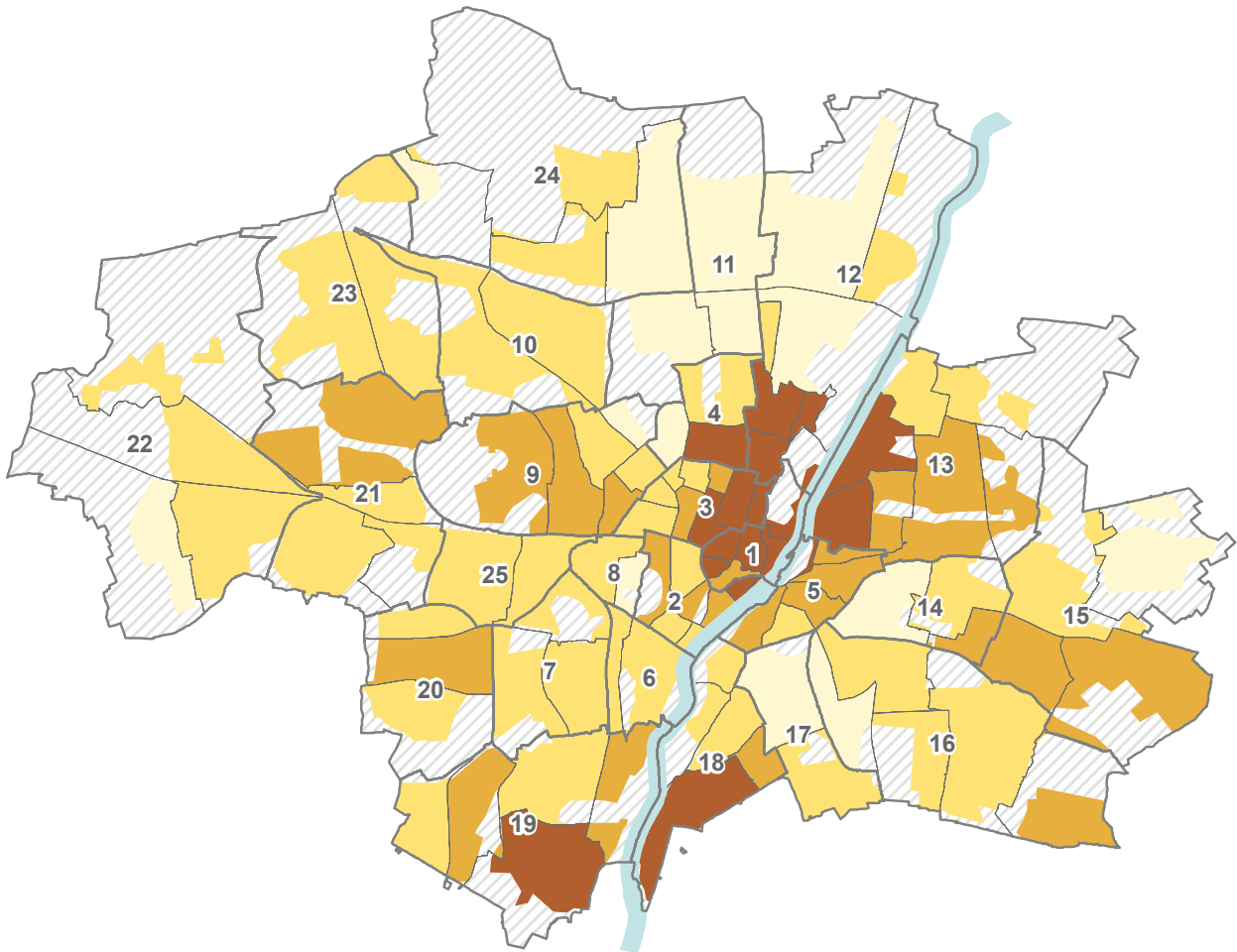
- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Kaufkraft pro Kopf/Jahr

- bis 24.000 Euro
- 24.000 bis 27.000 Euro
- 27.000 bis 30.000 Euro
- 30.000 bis 33.000 Euro
- 33.000 bis 36.000 Euro
- über 36.000 Euro

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – Geodatenservice  
Datengrundlagen:  
Statistisches Amt München,  
Referat für Stadtplanung und  
Baordnung  
Stand: 2019

Karte 6: Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup> in den Stadtbezirksteilen 2019



- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup>

- unter 30,0 m<sup>2</sup>
- 30,1 bis 35,0 m<sup>2</sup>
- 35,1 bis 40,0 m<sup>2</sup>
- über 40,0 m<sup>2</sup>

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – Geodatenservice  
Datengrundlagen:  
Statistisches Amt München,  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

## 2.4 Nachfragestruktur am Wohnungsmarkt

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

Um ein genaueres Bild über die Nachfrage- und Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt zu erhalten, wertet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung neben den statistischen Kennzahlen auch Befragungen unterschiedlicher Akteure auf dem Wohnungsmarkt aus. Zu nennen sind hier beispielsweise die Wanderungsmotivuntersuchung sowie die regelmäßig stattfindende Expertenbefragung. Letztere fand erneut im Jahr 2019 statt. Im Folgenden wird daher auf ausgewählte Themen die Nachfrage nach verschiedenen Wohnangebotsformen betreffend eingegangen.

Der Expertenkreis wurde um seine Einschätzung in Bezug auf das Nachfragepotenzial nach verschiedenen Marktsegmenten und Wohnformen gebeten. Das Nachfragepotenzial wurde unterschieden in „hoch“, „mittel“ und „gering“.

Die Nachfrage nach studentischem Wohnen wurde durch die Expert\*innen zu fast 75 Prozent als hoch eingestuft. Demzufolge besteht beim studentischen Wohnen ein starker Nachfrageüberhang. Die studentischen Haushalte sind in der Regel noch nicht mit Wohnraum versorgt, sondern ziehen des Studiums wegen nach München. Da diese Gruppe zudem mit zu den Haushalten mit den geringsten Nettoeinkommen zählt, ist es für sie schwer, auf dem freien Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden.

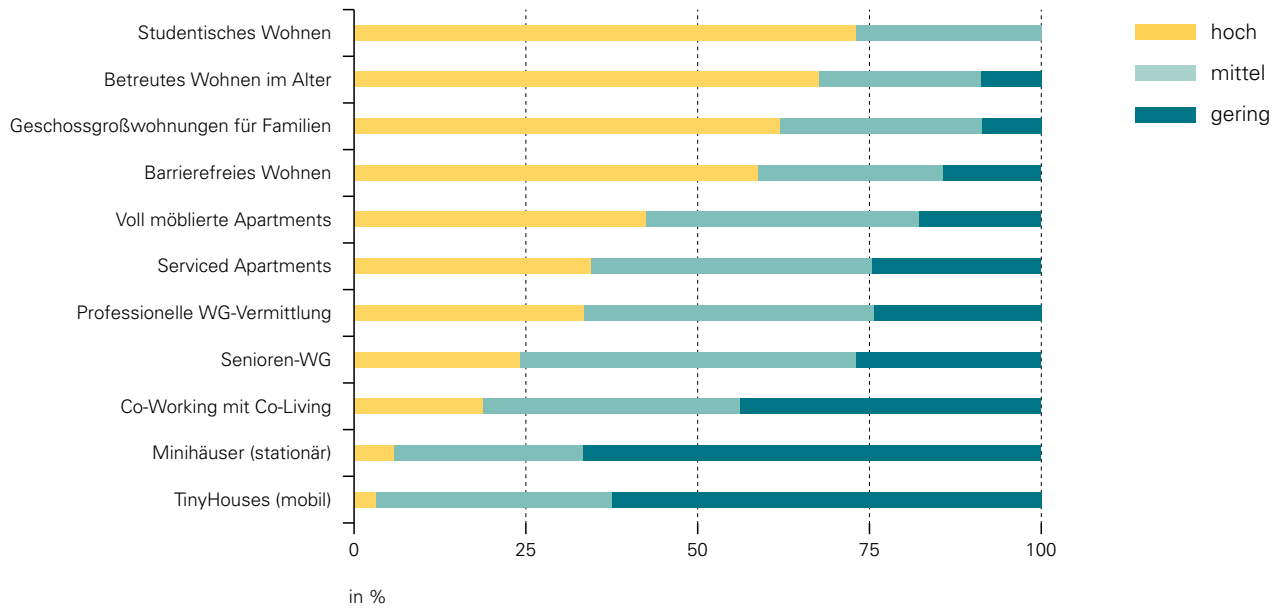
Auch die Nachfrage nach familien-gerechten Großwohnungen im Geschosswohnungsbau wird laut Expertenkreis überwiegend als hoch eingestuft.

Gerade dem Marktsegment der älteren Bevölkerung wird mit dem betreuten Wohnen im Alter und dem barrierefreien Wohnen ein überwiegend hohes Nachfragepotenzial attestiert. Diese Bevölkerungsgruppe lebt oft noch in Häusern oder Wohnungen, die mit zunehmendem Alter den Anforderungen an altersgerechten Wohnraum nicht entsprechen. Diese Experteneinschätzung kann anhand der Ergebnisse aus der bereits oben erwähnten Zusatzerhebung des Mikrozensus bestätigt werden. Erstmals wurden im Zusatzprogramm Wohnen 2018 Merkmale zur Barrierereduktion erhoben. Knapp 82 Prozent aller Münchener Haushalte mit Personen im Alter ab 65 Jahren, die sogenannten Seniorenhaushalte, hatten 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung. Im Hinblick auf die Bewegungsfreiheit innerhalb der Wohnung zeigt sich, dass nur etwa vier Prozent der Wohnungen alle Merkmale einer komplett barriere-reduzierten Wohnung erfüllen. Das bedeutet, dass die Wohnung genügend Raum in Küche und Bad bietet, ausreichend breite Türen und Flure besitzt, einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche hat und keine Stufen oder Schwellen, die die Bewegungsfreiheit einschränken.

Wohnungen oder Appartements, die voll möbliert bzw. ausgestattet sind, sind gerade in Großstädten vor dem Hintergrund der dort herrschenden Wohnungsknappheit sehr gefragt. Diese eignen sich im Besonderen für das Wohnen auf Zeit, das für viele Menschen eine praktische Möglichkeit bietet, nicht dauerhaft eine Wohnung mieten zu müssen, aber dennoch für einen gewissen Zeitraum ein Zuhause zu haben.

Bei neuen Wohnformen, wie dem Co-Working mit Co-Living-Konzept, Minihäusern oder Tiny Houses, wird die Nachfrage überwiegend als mittel oder gering eingeschätzt. Diese relativ neu auf den Markt gekommenen Wohnformen müssen sich dort vermutlich erst noch etablieren und verfestigen (Abbildung 8).

Abbildung 8: Nachfragepotenzial nach Wohnangebotsformen 2019



Quelle: Landeshauptstadt München, Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2019

# Wohnungsangebot

**Kernaussagen Wohnungsangebot 2019**

- Derzeit gibt es in der Landeshauptstadt München rund 808.000 Wohnungen.
- Jährlich kommen 7.500 neue Wohnungen hinzu (Durchschnittswert 2015–2019).
- In 2019 wurde Baurecht für 3.500 Wohneinheiten geschaffen, Baugenehmigungen für 11.000 Wohneinheiten wurden erteilt und 7.100 Wohneinheiten wurden fertiggestellt.
- Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt im (Geschoß-) Wohnungsbau. 90 Prozent der neuen Wohnungen entstehen in Mehrfamilienhäusern.
- Vermehrte Neubautätigkeit findet auch im Münchner Umland statt. Die Nachfrage nach Wohnraum macht nicht an der Stadtgrenze halt.

Die große Nachfrage nach Wohnraum in München übersteigt bereits seit vielen Jahren das Wohnungsangebot. Eine der zentralen Herausforderungen der Stadtpolitik ist deshalb neben dem Schutz von bezahlbarem Wohnraum auch der Ausbau des Wohnungsbestandes. Aus diesem Grund wurden große Anstrengungen unternommen, die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen in München in den letzten Jahren weiter zu erhöhen beziehungsweise hoch zu halten.

**3.1 Wohnungsbestand**

Ende 2019 gab es in der Landeshauptstadt München rund 807.600 Wohnungen. Unter Berücksichtigung von Abbrüchen, Zusammenlegungen und Nutzungsänderungen von Wohnungen war für die Berichtsjahre 2018 und 2019 insgesamt ein Reinzugang von rund 13.000 Wohneinheiten zu verzeichnen (Tabelle 3).

Mit rund 852.000 lag die Zahl der Haushalte in München erneut höher als die Zahl der Wohneinheiten (Abbildung 9). Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass beispielsweise im Falle von Wohngemeinschaften mehrere statistisch „gezählte“ Haushalte in einer Wohnung leben.

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

**Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen seit 2010**

Jahr	Wohnungen	davon mit ... Wohnräumen (einschließlich Küche)							
		1 und 2		3		4		5 und mehr	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
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 <sup>b)</sup>	762.470	168.302	22,1	220.492	28,9	220.339	28,9	153.337	20,1
2013	768.686	169.726	22,1	222.380	28,9	221.920	28,9	154.660	20,1
2014	775.175	171.722	22,2	224.345	28,9	223.334	28,8	155.774	20,1
2015	780.194	173.633	22,3	225.751	28,9	224.323	28,8	156.487	20,1
2016	787.320	176.423	22,4	227.685	28,9	225.779	28,7	157.433	20,0
2017	794.628	179.376	22,6	229.600	28,9	227.193	28,6	158.459	19,9
2018	801.816	182.783	22,8	231.208	28,8	228.495	28,5	159.330	19,9
2019	807.632	185.690	23,0	232.699	28,8	229.345	28,4	159.898	19,8

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

Quelle: Statistisches Amt

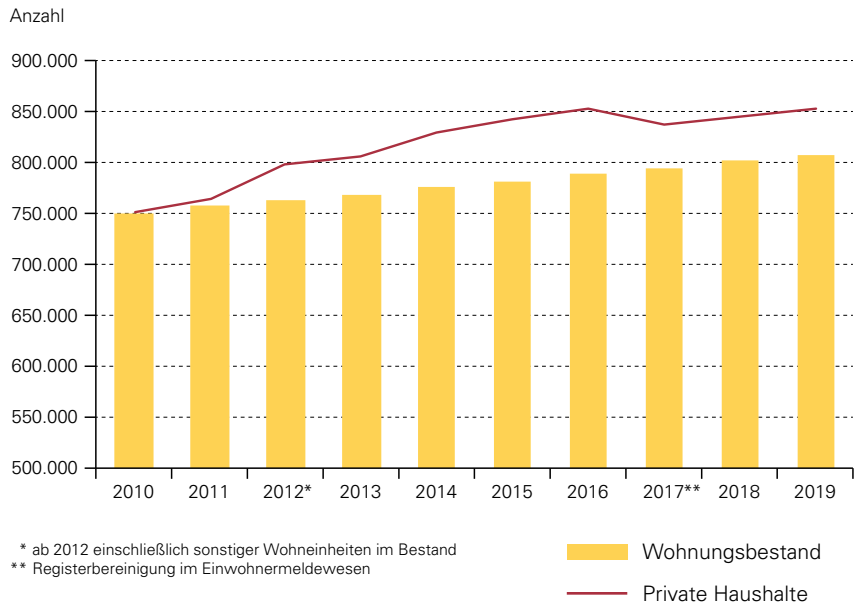
Strukturell, das heißt in Bezug auf die Verteilung der Raumanzahl der Wohnungen, veränderte sich der Wohnungsbestand in den Berichtsjahren kaum und zeigt sich relativ ausgeglichen. Nach wie vor sind Drei- und Vierzimmerwohnungen mit 28,8 und 28,4 Prozent am Gesamtwohnungsbestand am stärksten vertreten, gefolgt von Ein- und Zweizimmerwohnungen mit insgesamt 23 Prozent (Tabelle 3). Am wenigsten Wohneinheiten entfallen auf Objekte mit fünf oder mehr Zimmern (rund 20 Prozent).

Den höchsten absoluten Reingewinn in den Berichtsjahren 2018/19 gab es mit rund 6.300 Wohneinheiten in der Größenklasse der Ein- und Zweizimmerwohnungen, gefolgt von Dreizimmerwohnungen (3.100) und Vierzimmerwohnungen (2.150). Am geringsten war der Zugewinn seit 2017 bei den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern (1.400). Mit steigender Raumanzahl fallen die Zugewinne demnach niedriger aus.

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

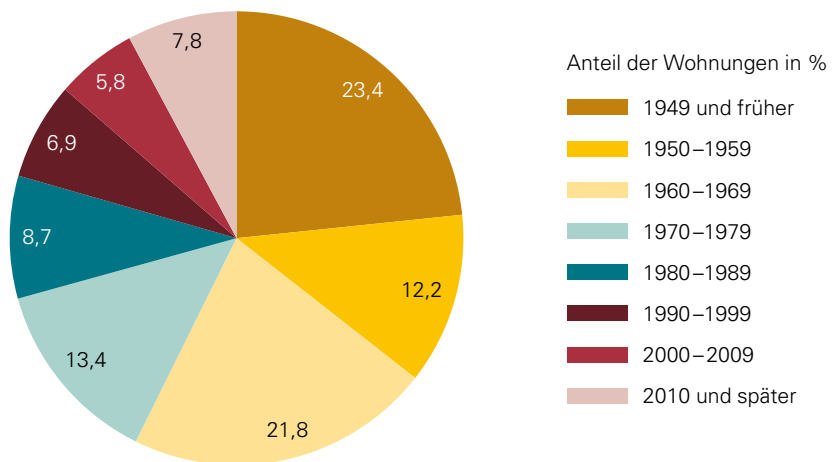
Fast die Hälfte des derzeitigen Wohnungsbestandes entstand in den Nachkriegsjahrzehnten zwischen 1950 und 1980. Knapp 30 Prozent der Wohnungen wurden nach 1980 gebaut (Abbildung 10).

**Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte seit 2010**



Quelle: Statistisches Amt

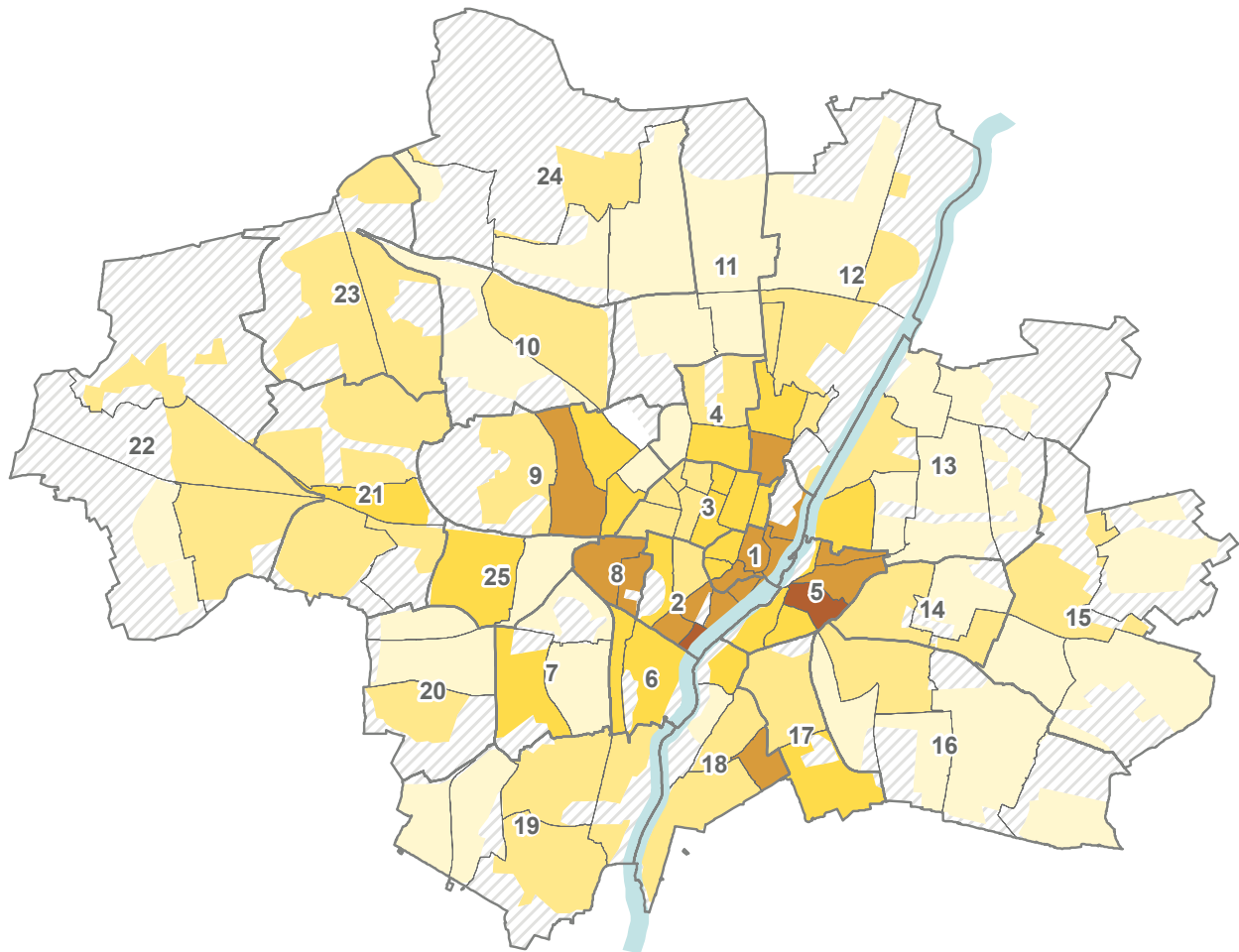
**Abbildung 10: Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent 2019**



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung



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



- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Altbauanteil (errichtet vor 1949)

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

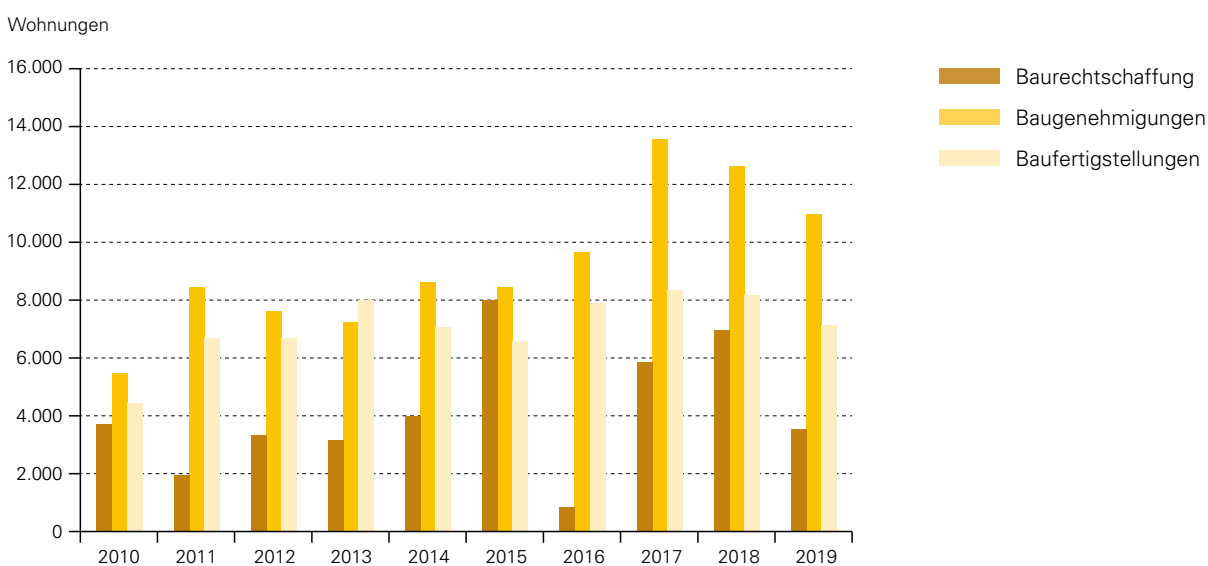
Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – GeodatenService  
Datengrundlagen:  
Statistisches Amt München,  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

### 3.2 Bautätigkeit

Die Zahlen zu Baurechtschaffungen, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen stellen wichtige Indikatoren für den Wohnungsmarkt und den Erfolg der Wohnungspolitik dar. Die Schaffung von Baurecht sowie die Erteilung von Baugenehmigungen sind die Voraussetzung, um die im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ geforderten Zielzahlen im Wohnungsbau zu erreichen. Allerdings stehen die Wohnungen dem Markt allein mit der Genehmigung noch nicht zur Verfügung, da der eigentliche Bau und die Fertigstellung zeitverzögert erfolgen können (zum Beispiel in Abhängigkeit von der Marktlage). Dadurch ergeben sich sogenannte Bauüberhänge, genehmigte Bauvorhaben, die am

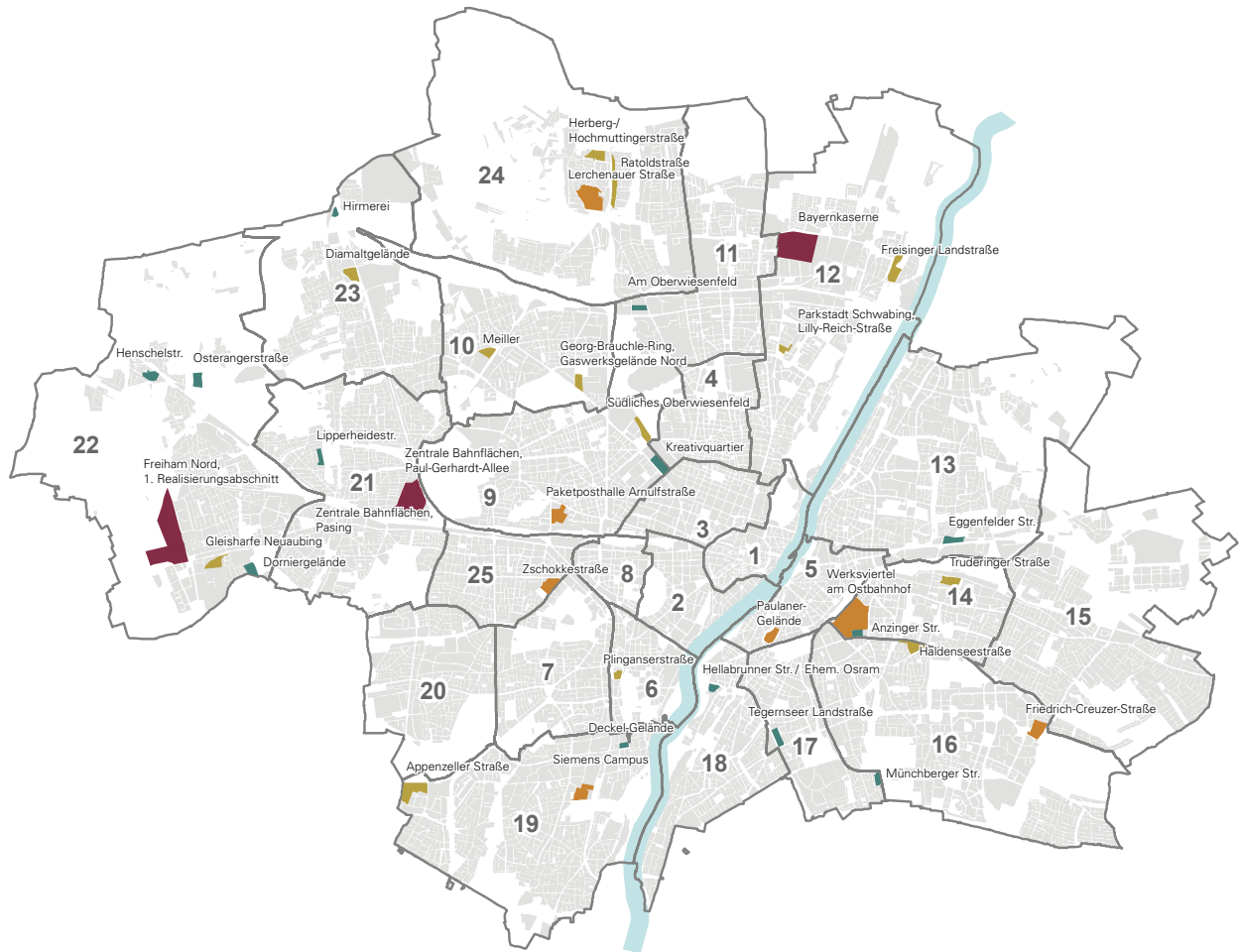
Ende eines Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind. Diese fallen in den letzten Jahren mit jeweils über 30.000 Wohnungen merklich höher als in den Vorjahren aus (Tabelle 8). Um die Gesamtsituation erfassen zu können, ist zum einen der Blick auf die Baurechtschaffung und die erteilten Baugenehmigungen, zum anderen auf die tatsächlichen Fertigstellungszahlen sinnvoll (Abbildung 11).

Abbildung 11: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 2010



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Statistisches Amt

Karte 8: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)



Stadtbezirk  
 Bebaute Flächen

Große Wohnungsbauprojekte

- bis 500 WE
- 501 bis 1.000 WE
- 1.001 bis 2.000 WE
- über 2.000 WE

Geometrische Grundlagen:  
 Landeshauptstadt München  
 Kommunalreferat – Geodatenervice  
 Datengrundlagen:  
 Referat für Stadtplanung und  
 Bauordnung  
 Stand: 2020

### 3.2.1 Baurechtschaffung und Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Insgesamt wurde im Fünfjahreszeitraum 2015 bis 2019 Baurecht für rund 25.000 Wohnungen geschaffen und damit im Durchschnitt für fast 5.000 Wohnungen pro Jahr (Tabelle 4).

Die im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (2017 bis 2021) vom Stadtrat beschlossene Zielzahl einer Baurechtschaffung von 4.500 Wohneinheiten pro Jahr konnte im Mittel der letzten Jahre erfüllt werden. Zunehmende Flächenengpässe lassen diese Aufgabe zukünftig zu einer Herausforderung werden. In den kommenden Jahren werden jedoch noch große Wohnungszahlen, zum Beispiel auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne, den Zentralen Bahnflächen und in Freiham entstehen (Karte 8).

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

**Tabelle 4: Baurechtschaffung seit 2010**

Jahr	Baurechtschaffung in Wohneinheiten
	absolut
2010	3.633
2011	1.932
2012	3.258
2013	3.153
2014	3.982
2015	7.923
2016	821
2017	5.769
2018	6.929
2019	3.508

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II

**Tabelle 5: SoBoN-Bindungsverträge seit 2010**

Jahr	Bindungsverträge <sup>a)</sup>	Betroffene Wohnungen <sup>b)</sup>
	absolut	
2010	8	616
2011	8	148
2012	10	273
2013	19	882
2014	21	887
2015	17	1.009
2016	20	629
2017	19	1.376
2018	18	767
2019	14	777
<b>insgesamt (seit 2010)</b>	<b>154</b>	<b>7.364</b>
Durchschnitt (seit 2010)	15	736

<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

**Tabelle 6: Baugenehmigungen nach Gebäudetyp seit 2010**

Jahr	Wohnungen <sup>1)</sup>	Wohngebäude					
		zusammen		davon			
				Ein- u. Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
		absolut		absolut	in %	absolut	in %
2010	5.435	1.282	856	66,8	426	33,2	
2011	8.419	1.602	984	61,4	618	38,6	
2012	7.549	1.119	669	59,8	450	40,2	
2013	7.201	1.201	704	58,6	497	41,4	
2014	8.563	1.374	808	58,8	566	41,2	
2015	8.445	1.313	706	53,8	607	46,2	
2016	9.660	1.351	765	56,6	586	43,4	
2017	13.475	1.529	832	54,4	697	45,6	
2018	12.581	1.693	931	55,0	762	45,0	
2019	10.929	1.359	740	54,5	619	45,5	

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

Quelle: Statistisches Amt

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

Zudem müssen 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den sozial gebundenen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Im Zusammenhang mit der Novellierung der SoBoN im Sommer 2017 wurde zusätzlich eine Verpflichtung eingeführt, weitere zehn Prozent für den preisgedämpften Mietwohnungsbau für Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden. Im Rahmen dieses Instruments wurden in den letzten zehn Jahren mehr als 150 Bindungsverträge bei der Neuausweisung von Baurecht abgeschlossen. Das sind rund 15 Verträge pro Jahr (Tabelle 5).

### 3.2.2 Baugenehmigungen

In den letzten fünf Jahren wurden pro Jahr durchschnittlich für rund 11.000 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. Seit dem Rekordjahr 2017 mit rund 13.500 genehmigten Wohneinheiten wurden auch in den letzten beiden Berichtsjahren 2018 und 2019 jeweils Baugenehmigungen im Umfang von mehr als 10.000 Wohneinheiten erteilt.

Lag der Anteil der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser vor zehn Jahren noch zwischen 30 und 40 Prozent, so ist er aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit mittlerweile auf rund 45 Prozent angestiegen. Dieser Wert ist in den Jahren 2017 bis 2019 recht stabil geblieben (Tabelle 6).

**Tabelle 7: Baugenehmigungen in München und Umland seit 2010**

Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland – Landkreise (LK)								Umland gesamt	Region München
	absolut	in % <sup>1)</sup>	Dachau	Ebers- berg	Erding	Freising	Fürsten- feldbruck	Lands- berg	München (LK)	Starn- berg		
			absolut									
2010	5.402	47,3	830	611	517	777	785	509	1.587	413	6.029	11.431
2011	8.448	57,0	971	742	564	957	1.070	442	1.169	453	6.368	14.816
2012	7.559	54,1	759	570	965	700	787	552	1.573	518	6.424	13.983
2013	7.199	50,1	759	614	796	968	1.162	523	1.748	608	7.178	14.377
2014	8.566	55,1	653	721	761	1.361	853	705	1.340	582	6.976	15.542
2015	8.445	55,0	957	557	944	1.000	979	483	1.410	574	6.904	15.349
2016	9.660	54,4	820	871	852	1.300	852	734	1.841	837	8.107	17.767
2017	13.479	62,4	999	730	999	1.069	923	795	1.946	656	8.117	21.596
2018	12.581	58,1	876	770	807	1.571	1.119	773	2.351	814	9.081	21.662
2019	10.929	57,6	891	676	1.002	1.121	1.119	561	1.924	746	8.040	18.969

<sup>1)</sup> Anteil an der Region 14

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wohnungen in allen Gebäuden

**Tabelle 8: Bauüberhang seit 2010**

Jahr	Bauüberhang		Genehmigte, aber noch nicht begonnene ...		Im Bau ... befindliche			
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	noch nicht unter Dach		unter Dach (rohbaufertig)	
					Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
absolut								
2010	6.052	17.228	4.422	12.726	1.008	2.709	622	1.793
2011	6.366	18.611	4.021	11.618	1.734	5.470	611	1.523
2012	6.265	21.075	3.667	12.541	2.094	7.084	504	1.450
2013	5.825	19.224	3.248	10.470	2.152	7.571	425	1.183
2014	5.961	20.497	3.223	11.308	2.320	8.026	418	1.163
2015	6.181	22.193	3.559	13.299	2.225	7.867	397	1.027
2016	6.280	23.620	3.929	14.888	1.986	7.897	365	835
2017	10.013	30.325	3.584	16.211	2.050	9.314	271	713
2018	9.388	31.570	3.463	15.752	2.106	11.066	189	416
2019	9.439	33.649	3.448	16.692	2.464	12.809	166	395

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Auch im Umland der Landeshauptstadt kam es seit 2016 zu einer Zunahme der Baugenehmigungen. In den acht Umland-Landkreisen wurden in diesem Zeitraum zusammen rund 8.300 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Trotz steigender Baugenehmigungszahlen im Umland entfielen 2019 weiterhin knapp 60 Prozent der in der Region München erteilten Baugenehmigungen auf die Landeshauptstadt (Tabelle 7).

Insgesamt zeigt sich in der Region München ein Anstieg der Baugenehmigungszahlen. In den einzelnen Landkreisen schwankt die Zahl von Jahr zu Jahr zum Teil stark. Im Jahr 2019 reichte die Spannweite bei den Umland-Landkreisen von 561 genehmigten Wohnungen in Landsberg bis 1.924 im Landkreis München.

Dennoch wird in der Gesamtschau deutlich, dass auch in den Umlandgemeinden Anstrengungen unternommen werden, die Diskrepanz zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage zu verkleinern.

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

### 3.2.3 Fertigstellungen und Abbrüche

Im Jahr 2019 existierte mit rund 33.650 Wohneinheiten ein erheblicher Bauüberhang (Tabelle 8). Dieser resultiert aus den Bauüberhängen der Vorjahre sowie aus der erneut hohen Anzahl an Baugenehmigungen, die die Zahl der Fertigstellungen übertrifft. Grund dafür können unter anderem fehlende Baukapazitäten sein. Dennoch kann für die kommenden Jahre von weiterhin steigenden Fertigstellungszahlen ausgegangen werden.

Im Durchschnitt wurden in den Berichtsjahren 2018/19 rund 7.600 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, davon mindestens 40 bis 45 Prozent Eigentumswohnungen (Tabelle 9). Die tatsächliche Zahl der Eigentumswohnungen könnte jedoch etwas höher liegen, da es sich um eine freiwillige Angabe im Bauantrag durch die Bauherren handelt, die nicht immer mitgeteilt wird.

**Tabelle 9: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2010**

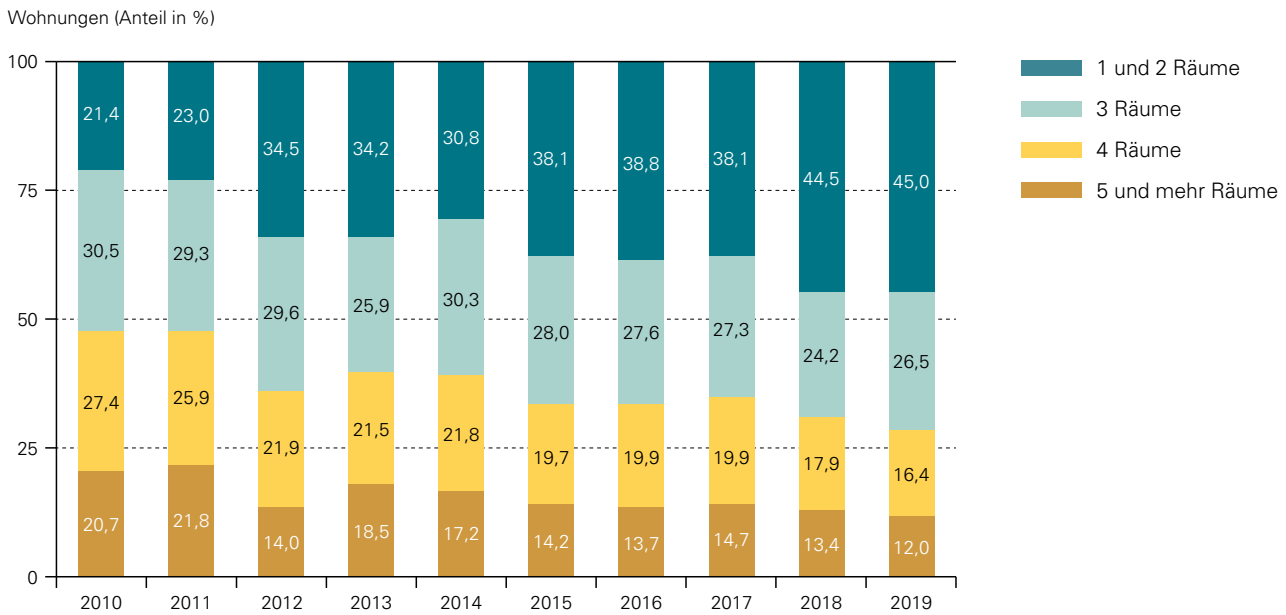
Jahr	Fertiggestellte Wohnungen	davon mit ... Räumen <sup>a)</sup>								darunter	
		1 und 2		3		4		5 und mehr		Eigentumswohnungen <sup>b)</sup>	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2010	4.401	943	21,4	1.342	30,5	1.207	27,4	909	20,7	2.692	61,2
2011	6.671	1.534	23,0	1.955	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
2014	7.026	2.161	30,8	2.127	30,3	1.531	21,8	1.207	17,2	3.484	49,6
2015	6.596	2.511	38,1	1.848	28,0	1.299	19,7	938	14,2	3.008	45,6
2016	7.815	3.030	38,8	2.155	27,6	1.559	19,9	1.071	13,7	3.996	51,1
2017	8.272	3.152	38,1	2.258	27,3	1.646	19,9	1.216	14,7	3.557	43,0
2018	8.094	3.602	44,5	1.959	24,2	1.449	17,9	1.084	13,4	3.728	46,1
2019	7.121	3.207	45,0	1.885	26,5	1.171	16,5	858	12,0	2.843	39,9

<sup>a)</sup> Räume einschließlich Küche

<sup>b)</sup> freiwillige Angaben in den Bauanträgen; die tatsächliche Zahl der ETW dürfte größer sein  
Hinweis: Wohnungen in allen Gebäuden

Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 12: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2010



Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 10: Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp seit 2010

Jahr	Fertiggestellte ... <sup>a)</sup>		davon in							
	Gebäude	Wohnungen	Ein- und Zweifamilienhäusern				Mehrfamilienhäusern			
			Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen	
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2010	712	4.401	443	62,2	461	10,5	269	37,8	3.940	89,5
2011	1.518	6.671	1.002	66,0	1.059	15,9	516	34,0	5.612	84,1
2012	1.232	5.589	757	61,4	806	14,4	475	38,6	4.783	85,6
2013	1.436	7.233	916	63,8	976	13,5	520	36,2	6.257	86,5
2014	1.215	6.827	851	70,0	914	13,4	364	30,0	5.913	86,6
2015	1.132	5.950	645	57,0	698	11,7	487	43,0	5.252	88,3
2016	1.218	7.448	659	54,1	710	9,5	559	45,9	6.738	90,5
2017	1.595	7.708	1.012	63,4	1.087	14,1	583	36,6	6.621	85,9
2018	1.288	6.720	770	59,8	822	12,2	518	40,2	5.898	87,8
2019	889	6.313	494	55,6	527	8,3	395	44,4	5.786	91,7

<sup>a)</sup> An dieser Stelle sind ausschließlich Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

Quelle: Statistisches Amt



Insgesamt ist die Zahl der Fertigstellungen seit 2010 deutlich angestiegen. Im Fünfjahreszeitraum von 2015 bis 2019 wurden rund 38.000 Wohnungen gebaut und somit mehr als 5.000 Wohnungen mehr als in den vorangegangenen fünf Jahren.

Mit rund 45 Prozent entfällt knapp die Hälfte der in 2018/19 neu gebauten Wohneinheiten auf Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Der Anteil dieser kleineren Wohnungen an allen Fertigstellungen hat in den letzten zehn Jahren deutlich zugenommen (Tabelle 9 und Abbildung 12). Im Gegensatz dazu hat sich der Anteil der Wohnungen ab vier Zimmern deutlich reduziert. Vergleichsweise stabil stellt sich die Entwicklung bei den Dreizimmerwohnungen dar. Diese machten seit 2010 jeweils zwischen 24 und 30 Prozent der jährlichen Fertigstellungen aus. Im Jahr 2019 lag ihr Anteil bei 26,5 Prozent an allen Fertigstellungen.

Auch im Berichtszeitraum 2018/19 waren über 40 Prozent der fertiggestellten Wohngebäude Mehrfamilienhäuser. Darin befanden sich rund 90 Prozent aller in diesem Zeitraum neu gebauten Wohnungen. In den Ein- und Zweifamilienhäusern, die mit rund 58 Prozent mehr als die Hälfte der fertiggestellten Gebäude ausmachten, befanden sich hingegen lediglich rund zehn Prozent aller neu erstellten Wohnungen (Tabelle 10).

Im Jahr 2019 wurden rund 1.300 Wohnungen abgebrochen (Tabelle 11). Dies entspricht 0,16 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in München. Damit liegt die Anzahl der Abbrüche – abgesehen von den Jahren 2013 und 2015 – etwas höher als in den vergangenen Jahren. Die erhöhten Zahlen lassen sich in der Regel durch den Abbruch vieler kleiner Wohneinheiten in Wohnheimen in den jeweiligen Jahren erklären.

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

**Tabelle 11: Wohnungsabbrüche seit 2010**

Jahr	Abbrüche		Wohnungsbestand
	absolut	in %	absolut
2010	432	0,06	750.531
2011	681	0,09	756.385
2012 <sup>b)</sup>	717	0,09	762.353
2013 <sup>c)</sup>	1.688	0,22	768.686
2014	537	0,07	775.175
2015	1.577	0,20	780.194
2016	689	0,09	787.320
2017	964	0,12	794.628
2018	906	0,11	801.816
2019	1.305	0,16	807.632

<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)

Die Bautätigkeit hat in den vergangenen zehn Jahren in der Landeshauptstadt München deutlich zugenommen. So liegt der jährliche Durchschnittswert im Zeitraum 2010 bis 2019 bei rund 7.000 neuen Wohnungen und damit rund 3.100 Wohnungen höher als im Jahr 2010. In den Landkreisen im Münchner Umland schwankten die Fertigstellungszahlen etwas mehr. Aber auch hier ist ein Anstieg der Bautätigkeit zu beobachten. Der Durchschnittswert der letzten fünf Jahre von rund 6.700 Wohnungen hat sich gegenüber dem davor liegenden Fünfjahreszeitraum 2010 bis 2014 um rund 1.100 Wohneinheiten erhöht. Insgesamt wurden in der gesamten Region München (Landeshauptstadt und Landkreise) im Jahr 2019 über 15.100 Wohneinheiten fertiggestellt und damit über 40 Prozent mehr als noch im Jahr 2010. Die Hälfte der Wohnungen, die in 2019 in der Region München gebaut wurden, entfielen auf die Landeshauptstadt (Tabelle 12).

Mehr Aussagekraft als die absoluten Fertigstellungszahlen bieten die Angaben zu den fertiggestellten Wohnungen in Relation zur Anzahl der Einwohner\*innen. So wurden in der Region München im Fünfjahreszeitraum 2015 bis 2019 im Mittel 24 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Eine, gemessen an der Einwohnerzahl, besonders hohe Bautätigkeit fand in den Landkreisen Dachau, Freising und Erding statt. Insgesamt lässt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle erkennen (Karte 9).

Zum Teil unterliegen die Fertigstellungszahlen in den Einzeljahren starken Schwankungen. Im Landkreis Dachau wurden beispielsweise im Jahr 2017 mit rund 1.200 Wohneinheiten fast doppelt so viele Wohnungen wie in 2018 fertiggestellt. In 2019 stieg die Zahl wieder auf 1.000 Fertigstellungen an.

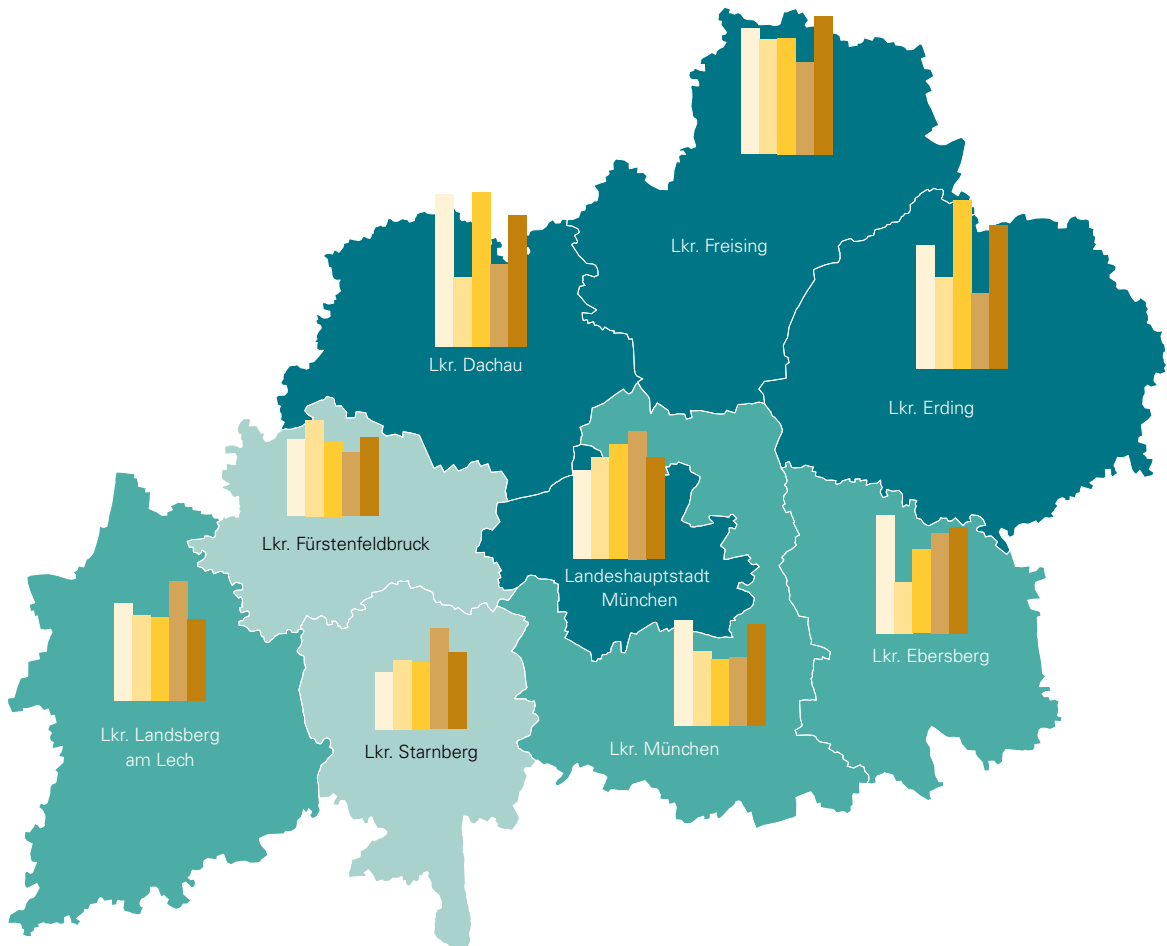
**Tabelle 12: Fertiggestellte Wohnungen in München und Umland seit 2010**

Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland – Landkreise (LK)							Umland	Region 14	
	absolut	in %	Dachau	Ebersberg	Erding	Freising	Fürstfeldbruck	Landsberg	München (LK)			Starnberg
2010	3.861	44,9	719	521	418	733	597	341	1.118	293	4.740	8.601
2011	5.956	49,1	808	408	736	733	833	442	1.809	411	6.180	12.136
2012	6.020	54,2	751	661	507	794	884	420	740	334	5.091	11.111
2013	7.697	56,9	554	671	546	850	827	492	1.488	414	5.842	13.539
2014	6.661	51,6	707	571	792	697	961	466	1.529	515	6.238	12.899
2015	6.403	46,6	1.124	797	815	1.081	806	558	1.773	380	7.334	13.737
2016	7.381	56,4	509	349	608	1.002	1.041	491	1.246	465	5.711	13.092
2017	8.340	55,1	1.160	579	1.141	1.023	803	486	1.137	456	6.785	15.125
2018	9.351	61,3	623	703	513	818	693	705	1.172	686	5.913	15.264
2019	7.526	49,8	1.006	749	968	1.237	867	476	1.755	522	7.580	15.106

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wohnungen in allen Gebäuden

**Karte 9: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Region München 2015 bis 2019**



Fertiggestellte Wohneinheiten (WE) je 1.000 Einwohner 2015 bis 2019

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

Entwicklung der Jahreswerte



Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – GeodatenService  
Datengrundlagen:  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

# 4

## Immobilienpreise und Mieten

**Kernaussagen Immobilienpreise und Mieten**

**Baulandpreise (Mehrfamilienhäuser in guter Lage)**

— pro Quadratmeter 2019:  
3.200 Euro

**Kaufpreise pro Quadratmeter 2019**

— Neubauobjekte:  
9.700 Euro (+ 7,1 %)  
— Bestandsobjekte:  
7.850 Euro (+ 7,8 %)

**Mieten pro Quadratmeter 2018/19**

— Bestandsmiete:  
10,30 Euro bruttokalt  
— Mietspiegel 2019:  
11,69 Euro (+ 4,1 % zu  
Mietspiegel 2017)  
— Erstbezugsmiete:  
20,37 Euro nettokalt (+ 2,4 %)  
— Wiedervermietungsmiete:  
18,67 Euro nettokalt (+ 4,4 %)  
— Wiedervermietungsmiete  
möblierte Wohnungen:  
29,11 Euro nettokalt

Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnimmobilien bei einem zu geringen Angebot führte auch im Berichtszeitraum 2018/19 weiterhin zu steigenden Preisen beziehungsweise Mieten auf dem Grundstücks-, Immobilien-, und Mietwohnungsmarkt. Nach wie vor gelten Immobilien als sichere Anlageform bei einer zusätzlich günstigen Zinssituation sowie einem sehr geringen Leerstandsrisiko in der Region München.

**4.1 Grundstücksmarkt**

Der Anstieg der Preise für Wohnbauland in München setzte sich laut dem Bericht des Gutachterausschusses München im Jahr 2019 weiterhin fort. In die Auswertung flossen 132 Kauffälle von individuellen Wohnbaugrundstücken und sieben Kauffälle von Geschosswohnungsbaugrundstücken ein.

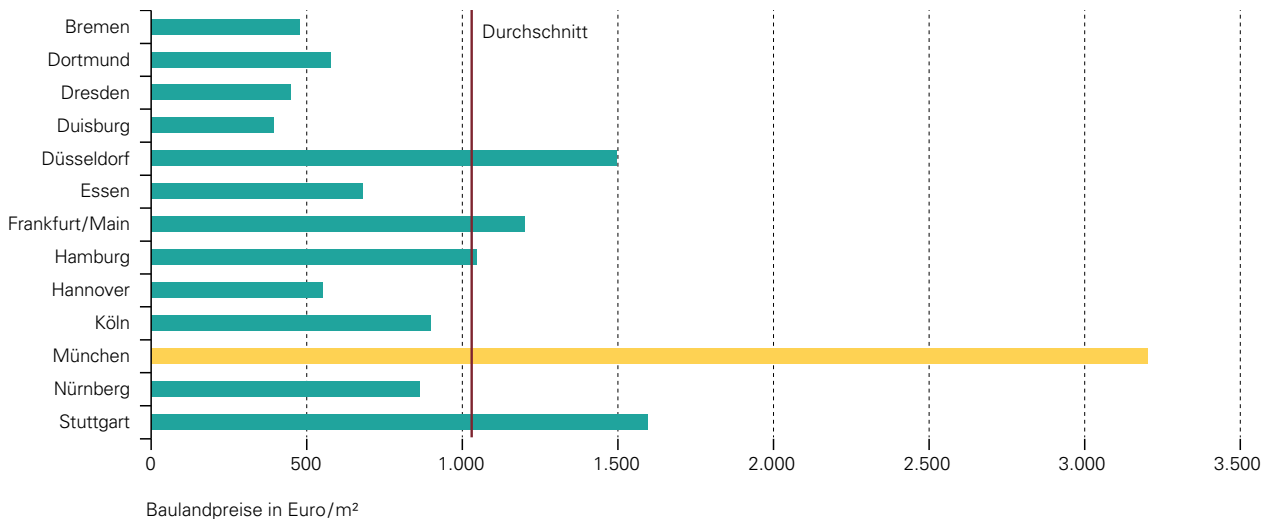
Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Preise für unbebaute Wohnbaugrundstücke um acht Prozent. Die Entwicklung fiel damit etwas weniger dynamisch aus als in den Jahren zuvor (Abbildung 13).

**Abbildung 13: Veränderung der Preise für Wohnbauland seit 2000**



Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt München; Jahresbericht

Abbildung 14: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2019



Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel

Mit Ausnahme der Jahre 1996, 1997 und 2003 stiegen die Preise jedes Jahr an. Seit 2010 lag der Anstieg meist bei zehn Prozent oder höher. Seit 2016 nahmen die Teuerungsraten jedoch von Jahr zu Jahr wieder etwas ab.

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten zeigt sich, dass die Baulandpreise in der Landeshauptstadt München im Jahr 2019 mit 3.200 Euro pro Quadratmeter weit über dem Durchschnitt von rund 1.030 Euro pro Quadratmeter lagen (Abbildung 14). Obwohl Stuttgart hinter München an zweiter Stelle liegt, musste dort für Bauland in der Kategorie „Mehrfamilienhäuser in guter Lage“ mit 1.600 Euro pro Quadratmeter lediglich die Hälfte der Münchner Preise bezahlt werden.

Den höchsten Anstieg der Baulandpreise im Vergleich zum Jahr 2017 hatte mit 36,6 Prozent Düsseldorf zu verzeichnen, gefolgt von Nürnberg mit einer Steigerung um 24,4 Prozent. In München betrug die Steigerung in den letzten zwei Jahren 18,5 Prozent. Über alle betrachteten Großstädte lagen die Baulandpreise um 20 Prozent höher als noch im Jahr 2017.

Wohnbauland wird demzufolge vor allem in Großstädten und Ballungszentren immer teurer. Im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 2015 bis 2017 mit einem Anstieg der Baulandpreise in München um 30 Prozent, war die Entwicklung zwischen 2017 und 2019 etwas weniger dynamisch als in anderen deutschen Großstädten. Beispielsweise weist Düsseldorf eine sehr hohe Steigerungsrate auf, was auf einen gewissen „Nachholbedarf“ hinweist. Wohingegen das Ausgangsniveau in München aufgrund der Steigerungen der Vorjahre bereits extrem hoch ist und die Preisanstiege, obwohl immer noch sehr ausgeprägt, nun etwas niedriger ausfallen.

#### 4.2 Zins- und Baupreisentwicklung

Seit 2010 sanken die Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (mit wenigen Ausnahmejahren) kontinuierlich ab und befanden sich im Jahr 2019 auf dem niedrigsten Niveau der letzten zehn Jahre (Tabelle 13). Trotz der bereits sehr niedrigen Werte im vorherigen Berichtszeitraum 2016/17, kam es zu einem weiteren Rückgang, womit sich die Zinssätze in 2019 bei variabler Zinsbindung auf 1,79 Prozent, bei einer Zinsbindung von ein bis fünf Jahren auf 1,15 Prozent und bei mehr als zehn Jahren auf 1,19 Prozent beliefen. Langfristig kann die Entwicklung der Zinssätze nicht vorausgesagt werden. Da sich der Wert jedoch bereits auf einem sehr niedrigen Niveau befindet, erscheint zumindest ein moderater Anstieg in den kommenden Jahren wahrscheinlich.

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

Auch im aktuellen Berichtszeitraum 2018/19 setzte sich der Anstieg der Baupreise fort. Neben der hohen Nachfrage nach Bauleistungen wirkt sich unter anderem auch die Forderung nach verbesserter Bauqualität sowie einem guten energetischen Standard auf die Kosten aus. Allerdings können durch verbesserte Standards in diesen Bereichen später auch Betriebskosten eingespart werden.

Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden stieg in den letzten fünf Jahren kontinuierlich an und lag im Jahr 2019 um rund 15 Prozentpunkte höher als im Jahr 2015. Ebenso stieg der Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden und Schönheitsreparaturen an (Tabelle 14).

**Tabelle 13: Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland seit 2010**

Jahr	Effektivzinssatz p.a.		
	Zinsbindung variabel oder bis 1 Jahr	Zinsbindung über 1 bis 5 Jahre	Zinsbindung Von über 10 Jahren
	in %		
2010	3,13	3,29	3,77
2011	3,49	3,18	3,43
2012	2,71	2,38	2,86
2013	2,53	2,33	2,94
2014	2,23	1,80	2,15
2015	2,06	1,63	1,95
2016	1,85	1,55	1,66
2017	1,97	1,51	1,77
2018	2,02	1,49	1,93
2019	1,79	1,15	1,19

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

Quelle: Monatsberichte Dt. Bundesbank, Wohnungsbaukredite an private Haushalte

**Tabelle 14: Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen in Bayern seit 2015**

Jahr	Wohngebäude		Instandhaltung <sup>b)</sup>		Schönheits-Reparaturen	
			Wohngebäude <sup>b)</sup>		in einer Wohnung	
	Index <sup>a)</sup>	Veränderung in %	Index <sup>a)</sup>	Veränderung in %	Index <sup>a)</sup>	Veränderung in %
2015	100,0	1,5	100,0	1,7	100,0	1,0
2016	102,1	2,1	102,0	2,0	101,3	1,3
2017	105,5	3,3	104,9	2,8	103,4	2,1
2018	110,4	4,6	109,1	4,0	106,5	3,0
2019	115,4	4,5	113,4	3,9	109,7	3,0

<sup>a)</sup> 2015 = 100

<sup>b)</sup> ohne Schönheitsreparaturen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

**Tabelle 15: Entwicklung der Angebotspreise nach Wohnungsgröße für neugebaute Eigentumswohnungen seit 2015**

Jahr	20–40 m <sup>2</sup>	40–60 m <sup>2</sup>	60–80 m <sup>2</sup>	80–100 m <sup>2</sup>	100–125 m <sup>2</sup>	über 125 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt</b>	
	Preis	Preis	Preis	Preis	Preis	Preis	<b>Preis</b>	<b>Fälle</b>
	in Euro/m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	<b>in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>absolut</b>
2015	6.596	6.500	6.442	6.325	7.123	7.675	<b>6.860</b>	<b>1.136</b>
2016	7.735	8.040	7.418	7.432	7.607	9.592	<b>8.023</b>	<b>995</b>
2017	8.145	7.765	7.826	7.555	8.133	9.357	<b>8.023</b>	<b>2.730</b>
2018	9.943	8.700	8.560	8.402	9.388	11.125	<b>9.053</b>	<b>2.379</b>
2019	10.438	9.794	9.159	9.116	9.777	11.494	<b>9.699</b>	<b>2.581</b>

Quelle: Immobilien Scout GmbH



### 4.3 Immobilienpreise

Sowohl für Neubau- als auch Bestandsimmobilien stiegen die Kaufpreise im Jahr 2019 weiterhin an, jedoch weniger stark als noch im Jahr 2018. Dies ergab die Auswertung von rund 7.800 Kaufanzeigen der Onlineplattform ImmobilienScout24. Zusätzlich zu den Angebotspreisen wurden Daten des Gutachterausschusses der tatsächlich erzielten Kaufpreise betrachtet. In die Auswertungen des Gutachterausschusses flossen zum Teil nur Wohnungen bestimmter Größenklassen und Wohnlagen ein, wohingegen die Daten von ImmobilienScout24 Wohnungen in allen Größenklassen und Lagen abbilden.

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

#### 4.3.1 Kaufpreise im Neubau

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Neubauwohnungen, die bei ImmobilienScout24 inseriert wurden, lagen im Jahr 2019 bei rund 9.700 Euro pro Quadratmeter und damit sieben Prozent höher als im Vorjahr. Der Anstieg der Kaufpreise setzt sich bereits seit Jahren fort, fiel jedoch im Jahr 2019 etwas moderater aus als im Vorjahr. Seit dem Jahr 2015 stiegen die Angebotspreise im Neubau um mehr als 40 Prozent an (Tabelle 15).

Laut dem Bericht des Gutachterausschusses reichten die tatsächlich erzielten Kaufpreise für Eigentumswohnungen von 8.300 Euro pro Quadratmeter für Objekte in durchschnittlicher Wohnlage bis hin zu 15.700 Euro für Immobilien in guter zentraler Lage. Für Eigentumswohnungen mit rund 70 Quadratmetern Wohnfläche lagen die absolut erzielten Summen dementsprechend zwischen 580.000 und 1.100.000 Euro.

Appartements mit weniger als 45 Quadratmetern Wohnfläche in durchschnittlicher Lage wurden im Jahr 2019 für 8.650 und in guter Lage für 9.300 Euro pro Quadratmeter verkauft. Die Angebotspreise bei ImmobilienScout24 liegen für Objekte bis zu einer Größe von 40 Quadratmetern mit rund 10.400 Euro höher.

Für Doppelhaushälften, Reiheneck- und Reihenmittelhäuser in durchschnittlicher oder guter Wohnlage wurden je nach Segment Kaufpreise zwischen 8.650 bis 9.700 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die Preissteigerungen folgten vor allem in den vergangenen zehn Jahren einem kontinuierlichen Aufwärtstrend (Tabelle 16).

Die absolut erzielten Summen lagen bei Doppelhaushälften über den Kaufpreisen für Reiheneckhäuser. Während für eine Doppelhaushälfte mit 130 Quadratmetern Wohnfläche im Jahr 2019 durchschnittlich 1,27 Millionen Euro bezahlt wurden, lag der Kaufpreis für ein Reiheneckhaus mit 120 Quadratmetern bei 1,14 Millionen Euro.

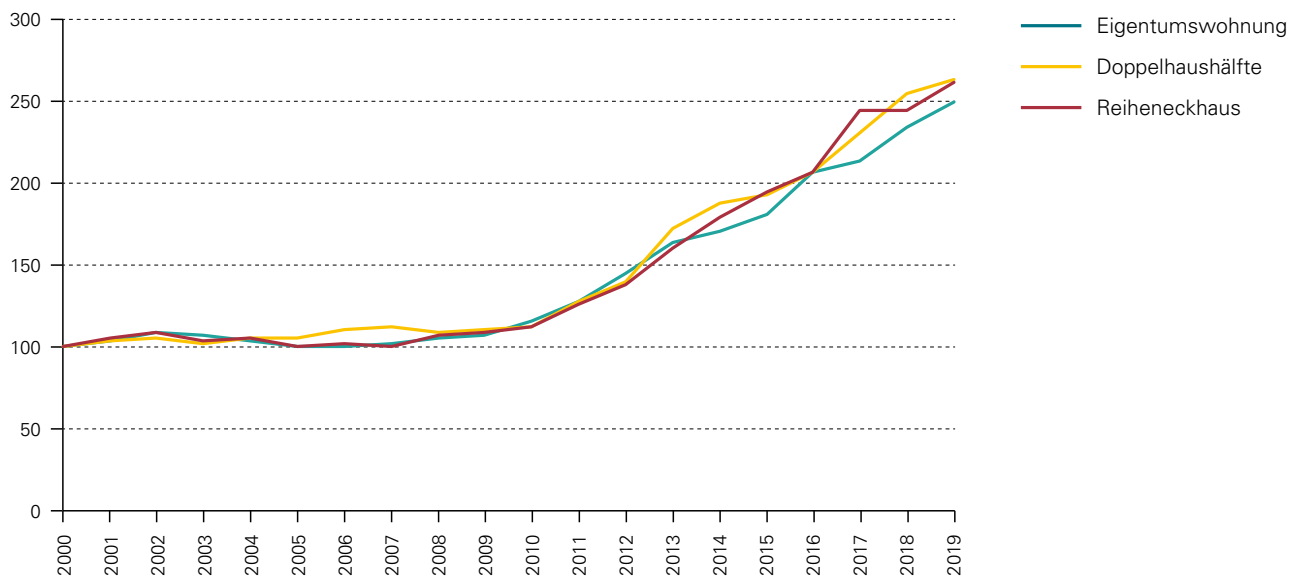
**Tabelle 16: Entwicklung der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 2010**

Jahr	Eigentumswohnungen	Doppelhaushälften	Reiheneckhäuser
	Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Preis in Euro/m <sup>2</sup>
2010	4.050	4.050	3.900
2011	4.450	4.600	4.500
2012	5.050	5.000	4.900
2013	5.700	5.950	5.300
2014	5.950	6.750	6.150
2015	6.300	6.400	6.700
2016	7.150	7.700	7.750
2017	7.400	8.600	8.750
2018	8.100	9.500	9.100
2019	8.650	9.700	9.500

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresberichte

**Abbildung 15: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 2000**

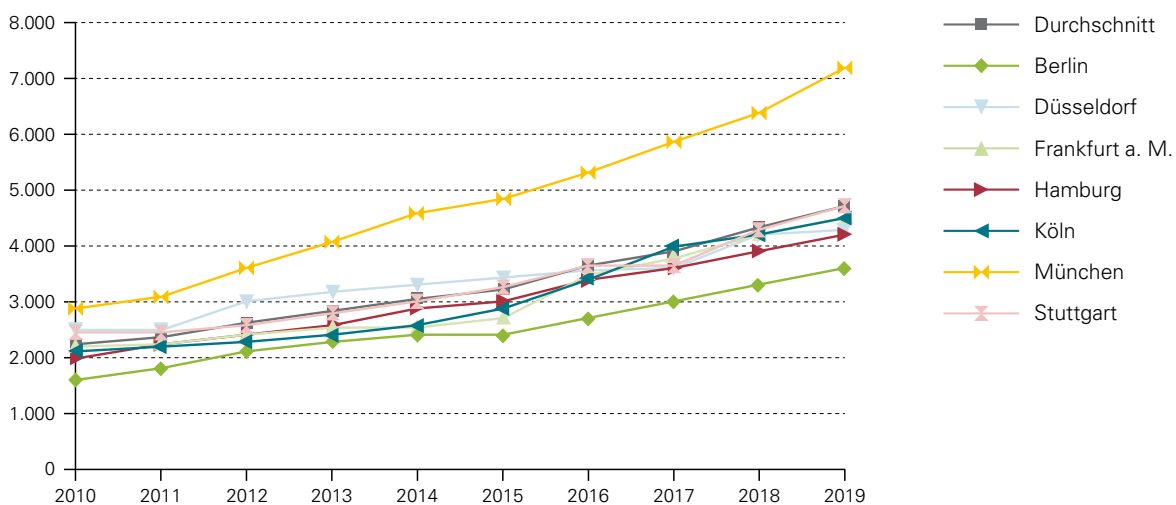
Preisentwicklung (Index 2000 = 100)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresbericht

**Abbildung 16: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Großstadtvergleich seit 2010**

Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup>



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel

### 4.3.2 Kaufpreise im Bestand (Wiederverkauf)

Bestandsimmobilien aller Größenklassen und Wohnlagequalitäten wurden im Jahr 2019 bei ImmobilienScout24 für durchschnittlich 7.850 Euro pro Quadratmeter zum Kauf angeboten. Mit einer Verteuerung um 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr setzte sich der Preisanstieg in 2019 fort, wenn auch weniger extrem als in den Vorjahren.

Die tatsächlich erzielten Kaufpreise variieren laut Bericht des Gutachterausschusses bei Bestandsimmobilien in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnlage. So bewegte sich die Preisspanne in 2019 beim Wiederverkauf von Doppelhaushälften in durchschnittlicher oder guter Wohnlage zwischen 7.200 Euro pro Quadratmeter für Wohnhäuser aus den 1970er Jahren und 9.550 Euro pro Quadratmeter für Altbauten von 1910 bis 1939. Der durchschnittliche absolute Verkaufspreis lag lediglich bei Doppelhaushälften aus den 1950er und 1970er Jahren bei unter einer Million Euro.

Auch für Eigentumswohnungen im Bestand zeigt sich die Kaufpreisentwicklung stark abhängig von Lage und Baualter. Am günstigsten konnten im Jahr 2019 Wohnungen in durchschnittlicher Lage aus den 1960er und 1970er Jahren erworben werden (rund 6.000 Euro pro Quadratmeter), am teuersten waren Altbauwohnungen in bester Lage (13.400 Euro pro Quadratmeter). In letzterer Kategorie flossen allerdings nur zehn verkaufte Objekte in die Auswertung ein.

Grundsätzlich kam es nicht nur in der Landeshauptstadt München, sondern auch in anderen deutschen Großstädten, zu deutlichen Preissteigerungen für Eigentumswohnungen im Bestand. Laut Immobilienverband Deutschland (IVD) lag der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter im Jahr 2015 noch bei rund 3.200 Euro. Im Jahr 2019 waren es bereits 4.700 Euro.

Seit dem letzten Berichtszeitraum 2016/17 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in den Großstädten um fast 20 Prozent an. Dabei lagen die Quadratmeterpreise in München jedes Jahr deutlich über den Kaufpreisen in allen anderen deutschen Großstädten (Abbildung 16).

#### 4.4 Mieten

Ebenso wie bei den Kaufpreisen konnte auch bei den Mieten seit dem letzten Berichtszeitraum 2016/17 ein deutlicher Anstieg über weitgehend alle Wohnungsmarktsegmente festgestellt werden. Sowohl Mieten als auch Kaufpreise sind in der Regel in den zentralen Lagen am höchsten und werden mit zunehmender Nähe zum Stadtrand günstiger. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hält zwar an, insgesamt fielen die Mietsteigerungen nach den zum Teil extremen Entwicklungen der Vorjahre jedoch etwas moderater aus.

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

- Bestandsmiete: Miete in bestehenden Mietverhältnissen ohne Mieterwechsel
- Erstbezugsmiete: Miete, die für die ersten Nutzer\*innen einer Neubauwohnung anfällt. Wohnungen, die vollständig modernisiert wurden, fallen ebenfalls in diese Kategorie.
- Wiedervermietungsmiete: Miete, die bei einem Mieterwechsel in einer Bestandswohnung anfällt.

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

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

##### 4.4.1 Entwicklung der Bestandsmieten

Im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung wird alle vier Jahre die Gebäude- und Wohnungsstichprobe (GWS) durchgeführt. Diese fand zuletzt im Jahr 2018 statt und ergab eine durchschnittliche Bestandsmiete von 13,10 Euro pro Quadratmeter bruttokalt in der Landeshauptstadt München. Erfasst wurden dabei sowohl freifinanzierte Wohnungen als auch Sozial- und Genossenschaftswohnungen. Ein Vergleich mit den Mieten aus früheren Erhebungsjahren ist aufgrund einer geänderten Erhebungsmethodik nicht möglich.

Laut dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München für 2019 liegt der Quadratmeterpreis für Bestandsmietverhältnisse durchschnittlich bei 11,69 Euro pro Quadratmeter nettokalt (Kapitel 4.4.3). Berücksichtigt wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben Mieten, die in den Jahren 2014 bis 2018 neu vereinbart oder verändert wurden.

##### 4.4.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten

Die Einschätzung der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt basiert seit dem Jahr 2015 auf der Auswertung von Angebotsmieten bei Erstbezug und bei Wiedervermietung aus den Wohnungsanzeigen des Online-Portals ImmobilienScout24. Die tatsächliche Durchschnittsmiete über alle Haushalte in München fällt allerdings geringer aus als die dargestellten Angebotsmieten. Dies liegt daran, dass vor allem langjährige Bestandsmieter\*innen in der Regel geringere Mieten haben als Personen, die neu in eine Wohnung ziehen. Zudem werden nicht alle Mietwohnungen inseriert, sondern oftmals auch direkt an Personen im Verwandten- oder Bekanntenkreis vermittelt. Dennoch hat die Auswertung der Angebotsmieten eine hohe Aussagekraft, da sie die Dynamiken auf dem Mietwohnungsmarkt abbildet.

Die Wohnungsgröße stellt, ebenso wie auch der Ausstattungsstandard oder das Baualter der Wohnung, einen wichtigen Faktor bei der Miethöhe dar. Das entscheidendste Kriterium ist jedoch die Lage der Wohnung. Mit zunehmender Nähe zum Stadtzentrum werden in der Regel höhere Mieten verlangt als in den Stadtrandlagen.

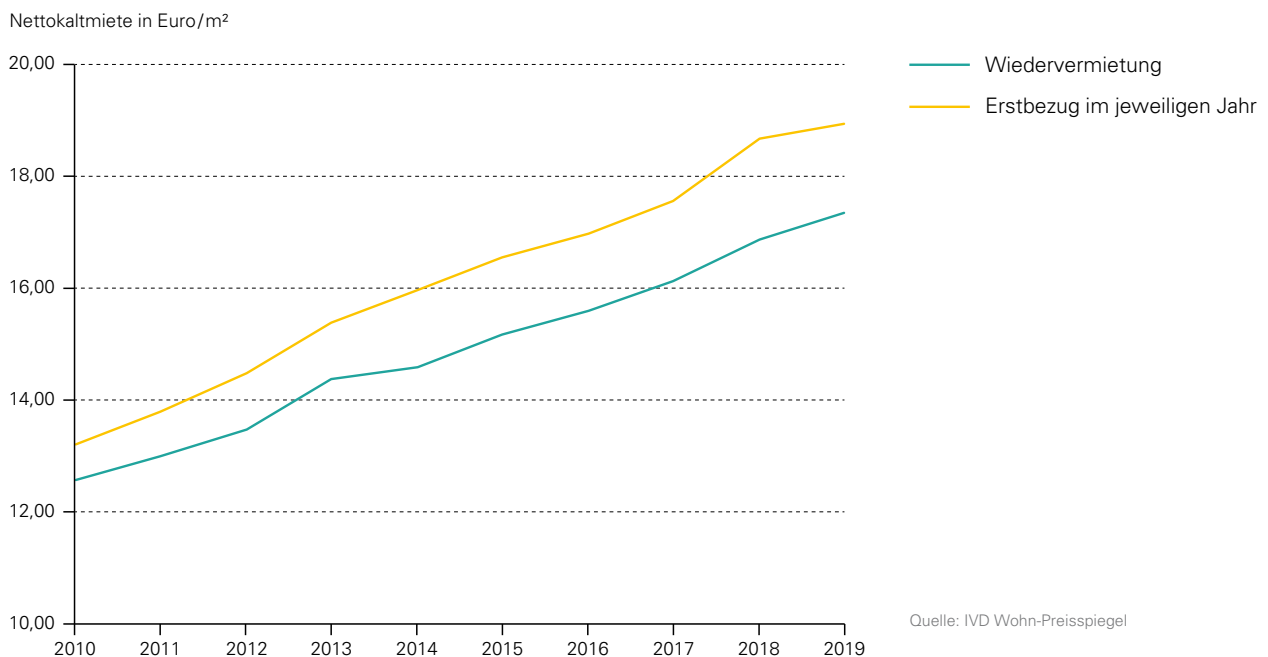
Für Neubauobjekte wurden im Jahr 2019 durchschnittlich rund 20,37 Euro pro Quadratmeter verlangt, rund 0,50 Euro pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Während der Anstieg von 2015 auf 2016 noch 1,79 Euro (10,6 Prozent) betrug, fielen die jährlichen Steigerungen seitdem jedes Jahr etwas geringer aus und lagen in 2019 bei 2,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann dennoch nicht ausgegangen werden. Die geringer werdenden Steigerungsraten sind jedoch auch auf das immer höher werdende Ausgangsniveau der Mieten zurückzuführen.

Bestandswohnungen wurden im Jahr 2019 für durchschnittlich 18,67 Euro pro Quadratmeter neu vermietet und somit 4,4 Prozent teurer als im Jahr 2018. Insgesamt verteuerte sich die Wiedervermietungsmiete seit 2015 um fast vier Euro pro Quadratmeter, wobei der Anstieg von 2018 auf 2019 geringer ausfiel als in den Vorjahren.

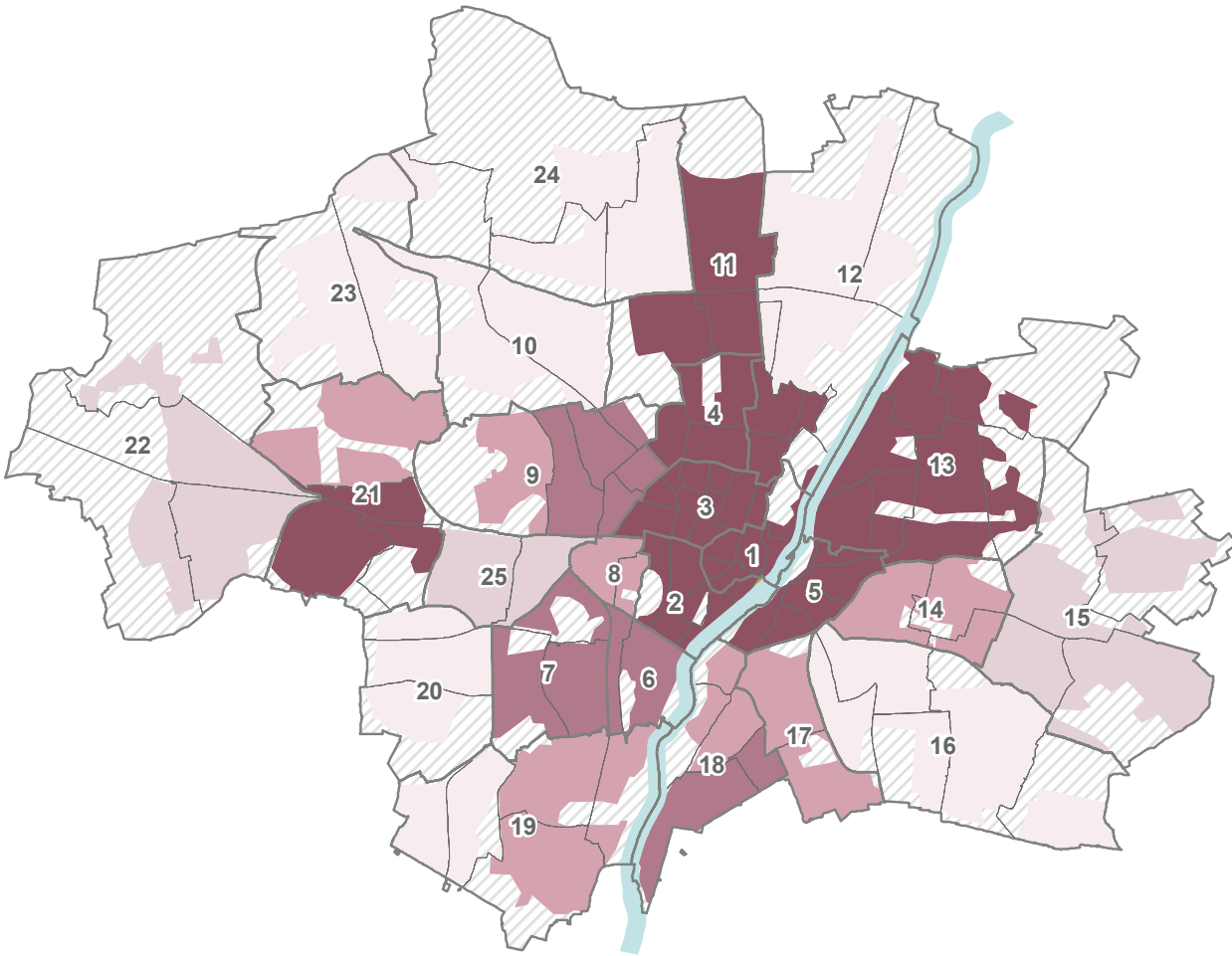
In den letzten Jahren hat der Markt für möblierte Wohnungen stark an Bedeutung gewonnen. Dabei wurden möblierte Wohnungen, welche von den Einschränkungen der Mietpreisbremse bisher nicht betroffen sind, im Durchschnitt 56 Prozent teurer angeboten als unmöblierte Wohnungen. Die Wiedervermietungsmiete für möblierte Wohnungen betrug im Mittel 29,11 Euro pro Quadratmeter und überstieg damit sogar die Durchschnittsmiete für unmöblierte Neubauwohnungen (20,37 Euro pro Quadratmeter).



Da die Datenbasis der des Online-Portals ImmobilienScout24 nur bis 2015 zurückreicht, wird für die Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten in den letzten zehn Jahren, das heißt von 2010 bis 2019, in Abbildung 17 auf die Daten des IVD zurückgegriffen. Es zeigt sich, dass die Quadratmetermieten in beiden Segmenten um rund fünf Euro seit 2010 angestiegen sind. Der deutliche Anstieg bei Neubauobjekten ist zum Ende des Berichtszeitraum allerdings wieder etwas abgeflacht.

**Abbildung 17: Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten seit 2010**








Karte 10: Erstbezugsmieten (nettokalt) 2019



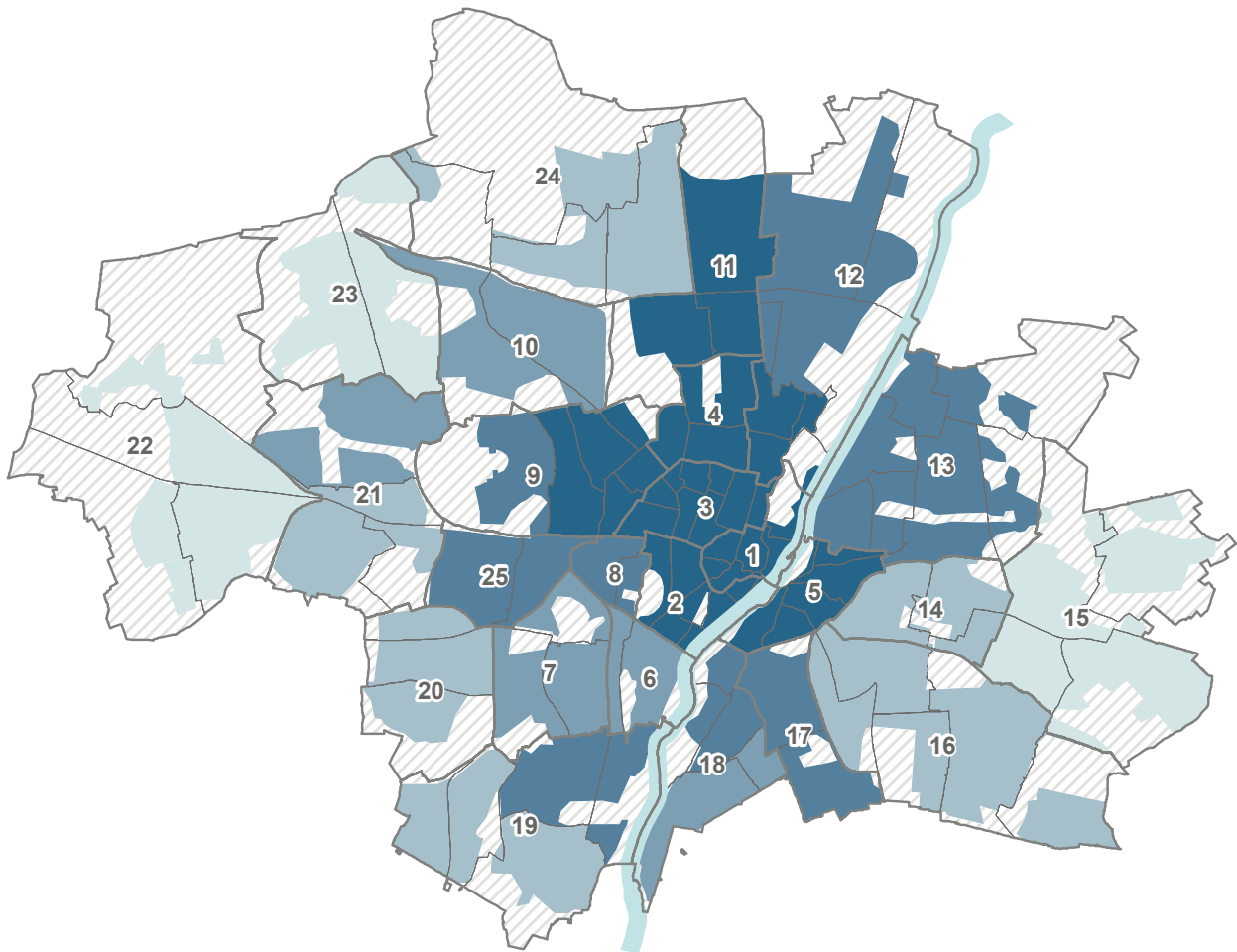
 Wohnungsmarktgebiete  
 unbebaute Flächen

Nettokaltmieten bei Erstbezug 2019

-  17,18 bis 18,00 Euro/m<sup>2</sup>
-  18,01 bis 19,00 Euro/m<sup>2</sup>
-  19,01 bis 20,00 Euro/m<sup>2</sup>
-  20,01 bis 21,00 Euro/m<sup>2</sup>
-  21,01 bis 26,57 Euro/m<sup>2</sup>

Geometrische Grundlagen:  
 Landeshauptstadt München  
 Kommunalreferat – Geodatenservice  
 Datengrundlagen:  
 Immobilien Scout GmbH  
 Stand: 2019

Karte 11: Wiedervermietungsrenten (nettokalt) 2019



Wohnungsmarktgebiete  
 unbebaute Flächen

Nettokaltemieten bei Wiedervermietung 2019

- unter 16 Euro/m<sup>2</sup>
- 16,00 bis 16,99 Euro/m<sup>2</sup>
- 17,00 bis 17,99 Euro/m<sup>2</sup>
- 18,00 bis 18,99 Euro/m<sup>2</sup>
- ab 19,00 Euro/m<sup>2</sup>

Geometrische Grundlagen:  
 Landeshauptstadt München  
 Kommunalreferat – GeodatenService  
 Datengrundlagen:  
 Immobilien Scout GmbH  
 Stand: 2019

#### 4.4.3 Mietspiegel 2019

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter\*innen, Vermieter\*innen und deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mieten im Stadtgebiet München herzustellen und so Mieterhöhungen zu begründen beziehungsweise Erhöhungsverlangen zu überprüfen.

Die ortsüblichen Mieten für den Mietspiegel 2019 setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – aus den Mieten zusammen, die zwischen Februar 2014 und Januar 2018 neu vereinbart oder verändert wurden. Datengrundlage ist eine repräsentative Stichprobe freifinanzierter Wohnungen in der Landeshauptstadt München. Nicht gültig ist der Mietspiegel unter anderem für preisgebundene Wohnungen (wie z.B. Sozialwohnungen oder Belegrechtswohnungen), Obdachlosenunterkünfte, Studentenwohnheime und möblierte Wohnungen (Mietspiegel für München 2019).

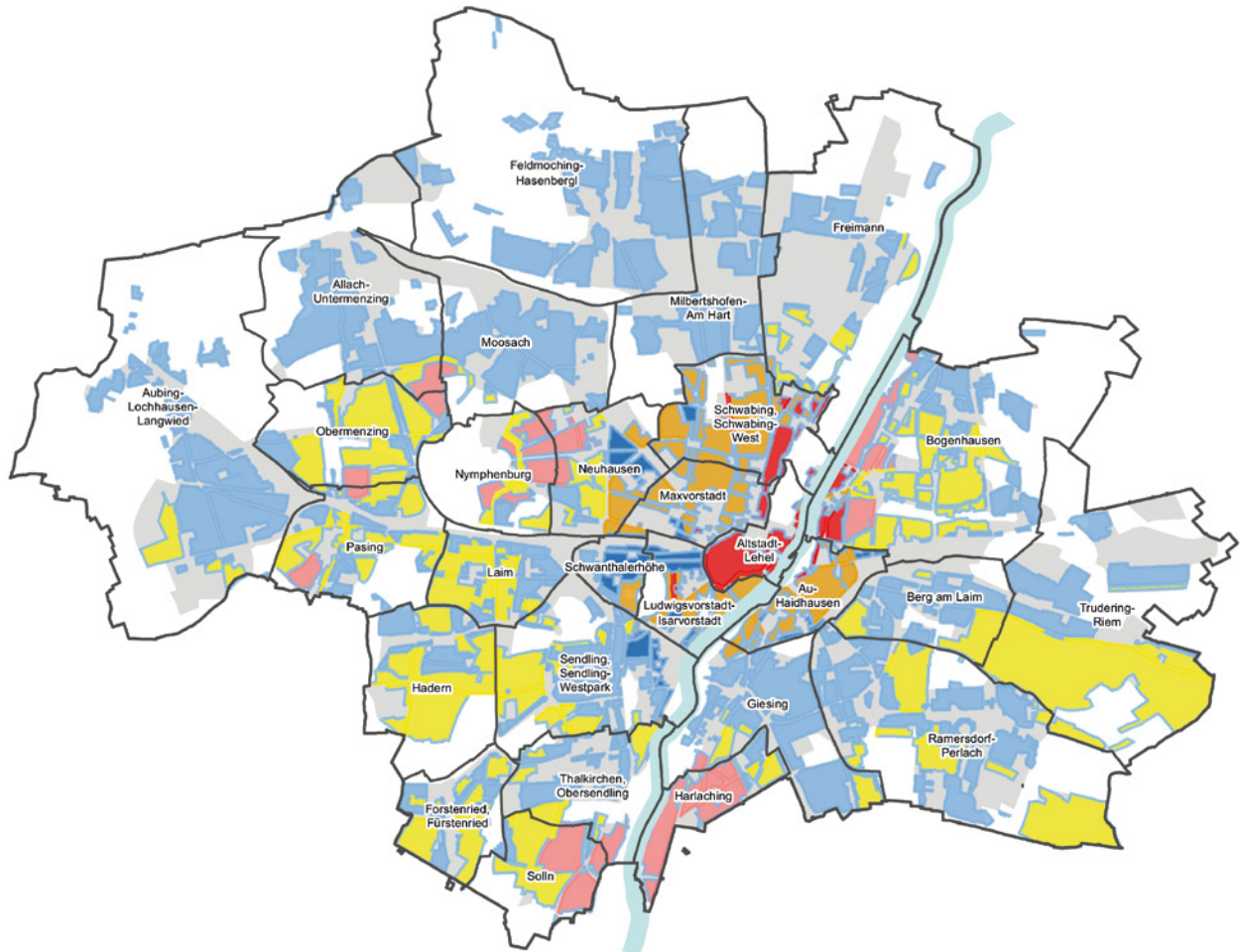
Für Wohnungen, die neu vermietet wurden oder deren Miete sich in den Jahren 2014 bis 2018 verändert hatte, mussten im Durchschnitt 11,69 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden. Der Wert lag damit 4,1 Prozent über dem des vorangegangenen Mietspiegels aus dem Jahr 2017 (11,23 Euro pro Quadratmeter).

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

Neben der Entwicklung der Nettokaltmieten spielt auch die Entwicklung der Betriebskosten eine entscheidende Rolle für die zu zahlende Miete. Die sogenannte „Zweite Miete“ ist ebenfalls dem Mietspiegel zu entnehmen. Durchschnittswerte werden in Euro je Quadratmeter für Wasser und Abwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr und weitere Posten aufgeführt. Die durchschnittlichen Betriebskosten liegen bei 1,92 Euro pro Quadratmeter (2017: 1,85 Euro), die Kosten für Heizung und Warmwasser stiegen im Vergleich zum Mietspiegel 2017 um 6 Cent auf 1,03 Euro pro Quadratmeter.



Karte 12: Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel 2019



Wohnungsmarktgebiet  
 Bebaute Flächen  
 (ohne Mietspiegellage)

**Wohnlagequalität**  
 durchschnittlich  
 gut  
 beste  
 zentral durchschnittlich  
 zentral gut  
 zentral beste

Geometrische Grundlagen:  
 Landeshauptstadt München  
 Kommunalreferat – Geodatenservice  
 Datengrundlagen:  
 Mietspiegel für München 2019  
 Stand: 2020

# **Wohnungsbauförderung, Schutzinstrumente der Bestandspolitik und Stadt- sanierung**

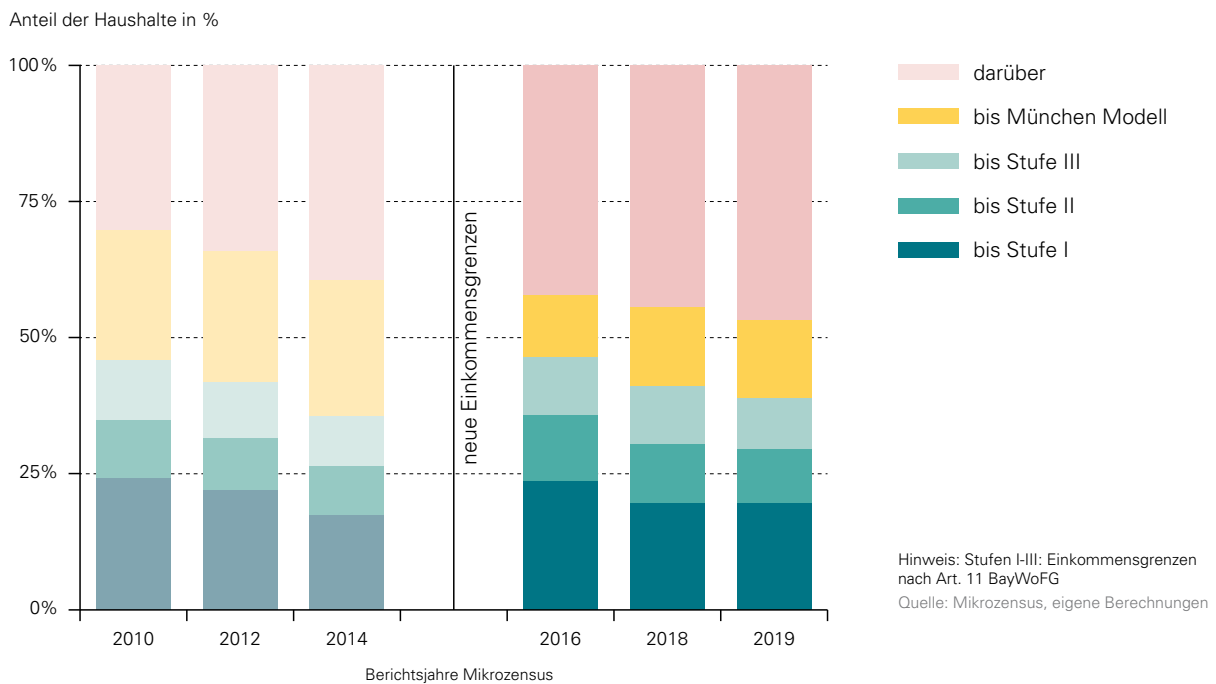
**Kernaussagen Wohnungsbauförderung, Schutzinstrumente der Bestandspolitik und Stadtsanierung**

- Über die Hälfte der Münchener Haushalte sind grundsätzlich förderfähig.
- Der Bedarf an geförderten Wohnungen (12.600 Registrierungen) übersteigt das Angebot (3.900 Vergaben).
- Der Schwerpunkt der kommunalen Förderung liegt auf dem Neubau von Mietwohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen.
- Bei 10 Prozent des Wohnungsbestandes kann die Landeshauptstadt München Einfluss auf die Belegung nehmen. Unter dieser Eingriffsreserve sind 43.000 geförderte Wohnungen.
- Ende 2019 gab es 23 Erhaltungs-satzungsgebiete mit insgesamt 161.000 Wohnungen.
- Neben 8 förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gibt es derzeit zwei Untersuchungsgebiete für die weitere Stadtsanierung.
- Die Gesamtgröße der Sanierung- und Untersuchungsgebiete in München beträgt ca. 1.500 ha und damit rund 5 Prozent der Stadtgrundfläche Münchens.
- Es leben über 130.000 Münchner\*innen in den Untersuchungs- und Sanierungsgebieten.

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

Stadtsanierung heißt, städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Sanierungsgebiete nachhaltig zu verbessern.

**Abbildung 18: Verteilung der Haushalte auf die Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell seit 2010**



## 5.1 Bedarf an günstigem und gesichertem Wohnraum

Über die Hälfte der Münchener Haushalte sind über eines der Programme der Landeshauptstadt München förderfähig. Innerhalb der staatlichen Einkommensgrenzen (Art. 11 BayWoFG bzw. Stufe III) liegen rund 45 Prozent der Haushalte in München (Abbildung 18).

Die hierbei zur Anwendung kommenden Oberwerte werden bei Notwendigkeit angepasst. So hat der Freistaat Bayern zuletzt im Mai 2018 die Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensstufen I mit III, Ziffer 19.3 WFB 2012) um ca. 20 Prozent erhöht. Aus diesem Anlass wurde dem Münchener Stadtrat im Jahr 2019 vorgeschlagen, dass als neue Obergrenze eine angepasste (kommunale) Stufe IV für das München Modell ausreichend sein sollte.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 15241) darf diese kommunale Einkommensgrenze die staatliche Einkommensgrenze um 25 Prozent (gerundet auf volle 100 Euro) überschreiten.

Beispielsweise liegt die aktuelle Obergrenze der kommunalen Einkommensstufe IV für einen Einpersonenhaushalt bei rund 41.000 Euro jährliches Bruttoeinkommen und für eine Familie mit zwei Kindern bei etwas mehr als 100.000 Euro.

**Tabelle 17: Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit seit 2010**

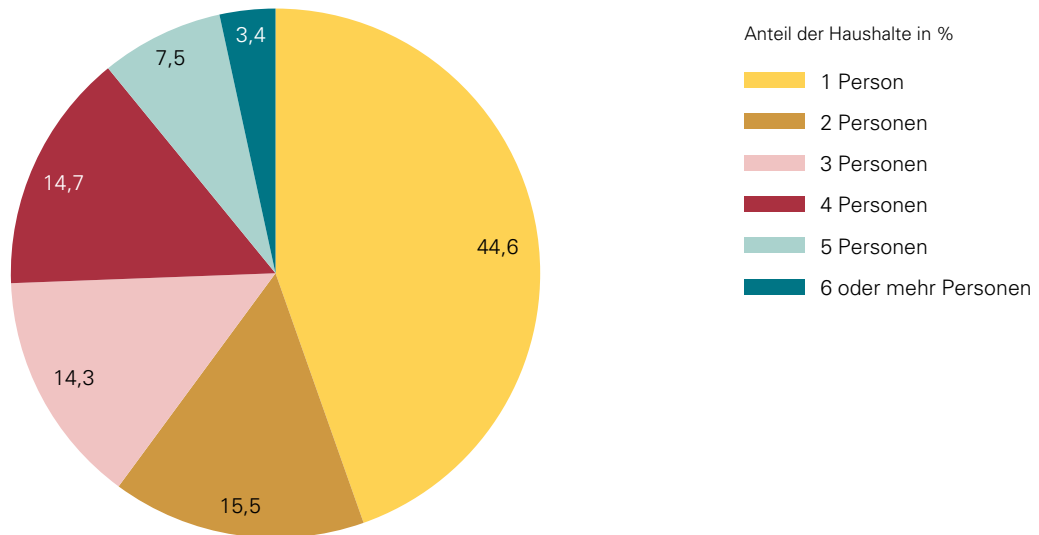
Jahr	insgesamt	Rangstufe						Umsetzungsanträge <sup>a) b)</sup>		Städtische Dienstkräfte <sup>b)</sup>	
		1 (besonders dringlich)		2+3 (dringlich)		4 (ohne Dringlichkeit)		absolut	in %	absolut	in %
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %				
2010	10.599	4.962	46,8	2.014	19,0	1.840	17,4	1.018	9,6	765	7,2
2011	10.490	5.285	50,4	2.006	19,1	1.466	14,0	999	9,5	734	7,0
2012	11.177	6.874	61,5	1.672	15,0	2.631	23,5	128	1,1	994	8,9
2013	12.661	8.152	64,4	1.677	13,2	2.832	22,4	115	0,9	1.108	8,8
2014	12.437	8.360	67,2	1.580	12,7	2.497	20,1	134	1,1	1.311	10,5
2015	11.534	7.847	68,0	1.347	11,7	2.340	20,3	116	1,0	1.402	12,2
2016	11.462	8.256	72,0	1.064	9,3	2.142	18,7	101	0,9	1.525	13,3
2017	17.433	13.554	77,7	1.602	9,2	2.277	13,1	110	0,6	1.211	6,9
2018	12.809	9.845	76,9	1.047	8,2	1.917	15,0	64	0,5	1.083	8,5
2019	12.556	9.413	75,0	1.061	8,4	2.082	16,6	101	0,8	1.308	10,4

<sup>a)</sup> Ab 2012 nur noch Umsetzer im öffentlichen Interesse (Rangstufe 1), die eine größere Wohnung frei machen.

<sup>b)</sup> Ab 2012 in der Gesamtzahl enthalten

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Abbildung 19: Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe 2019



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

### 5.1.1 Registrierungen für geförderte Wohnungen und Vergabe

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

Im Jahr 2019 gab es etwas mehr als 12.500 Registrierungen für geförderte Wohnungen, 75 Prozent davon von besonderer Dringlichkeit. Insbesondere durch stark steigende Mieten, hat die Zahl besonders dringlicher Fälle in der Vergangenheit zumeist zugenommen (Tabelle 17). Die besonders hohe Zunahme im Jahr 2017 ist hingegen eine verzögerte Folge der hohen Zuwanderung von Schutzsuchenden im Jahr 2015. Anerkannte Flüchtlinge werden nach der vorläufigen Unterbringung in Erstunterkünften bei der Versorgung mit gefördertem Wohnraum unterstützt. Da der Zustrom von

Schutzsuchenden deutlich nachgelassen hat, erklärt sich auch der leichte Rückgang des Anteils besonders dringlicher Fälle an allen Registrierungen in den letzten beiden Berichtsjahren um 2,7 Prozentpunkte.

Einpersonenhaushalte bilden mit 44,6 Prozent nach wie vor die Mehrheit der registrierten Haushalte. Im Vergleich zu 2017 hat sich eine Verschiebung der Anteile zu größeren Haushalten ergeben. Während der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Registrierungen um 2,7 Prozentpunkte abgenommen hat, sind die Anteile aller anderen Haushaltsgrößen 2019 leicht angestiegen. Haushalte mit zwei, drei oder vier Personen sind mit fast gleichen Anteilen vertreten. Die Spannweite geht hier von 14,3 bis 15,5 Prozent. Der Anteil großer Haushalte mit 5 und mehr Personen lag im Jahr 2019 bei fast elf Prozent (Abbildung 19).

Seit 2015 hat der Anteil der Alleinerziehenden an den Registrierungen deutlich zugenommen (Tabelle 18). Während bis dahin relativ konstant rund sechs Prozent auf Alleinerziehende entfielen, lag der Anteil Ende 2019 mit 12,6 Prozent mehr als doppelt so hoch. Der Anteil der Wohnungsvergaben an diese Gruppe konnte jedoch im gleichen Zeitraum gesteigert werden und lag zuletzt bei 18,4 Prozent. Auffällig ist der hohe Rückgang von Registrierungen und mit etwas Verzögerung auch der Vergaben von und an junge Familien. Dieser ist auf eine Gesetzesänderung zurückzuführen. Bis 2018 zählten „Junge Ehepaare“ (beide Ehepartner unter 40 Jahre alt und noch keine 7 Jahre verheiratet) zu den in Art. 5 BayWoBindG genannten Personengruppen. Danach wurden diese Haushalte nicht mehr als junge Familien in der Statistik erfasst und die entsprechenden Daten standen nicht mehr zur Verfügung. Ab 2020 werden diese Haushalte wieder gezählt.

Die Zahl der Vergaben für geförderte Wohnungen ging aufgrund der äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation zurück und erreichte ihren bisherigen Tiefpunkt im Jahr 2012 mit 2.639 Erst- und Wiedervergaben. Durch die verstärkte Neubautätigkeit konnte die Zahl im Mittel der letzten fünf Jahre wieder auf über 3.400 Wohnungsvergaben pro Jahr gesteigert werden (Tabelle 19).

Trotz des leichten Anstiegs bei der Zahl der Wohnungsvergaben erhielten in den letzten Jahren nur noch knapp ein Drittel aller besonders auf die Vergabe angewiesenen Haushalte eine geförderte Wohnung. Im Jahr 2019 betrug das Verhältnis knapp 42 Prozent (Abbildung 20). In den letzten beiden Berichtsjahren konnten wieder mehr Wohnungen an kinderreiche Familien vergeben werden. Ihr Anteil an den Vergaben hat sich mit 9,6 Prozent gegenüber 2017 fast verdreifacht (Tabelle 18).

**Tabelle 18: Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen nach ausgewählten Haushaltstypen seit 2010**

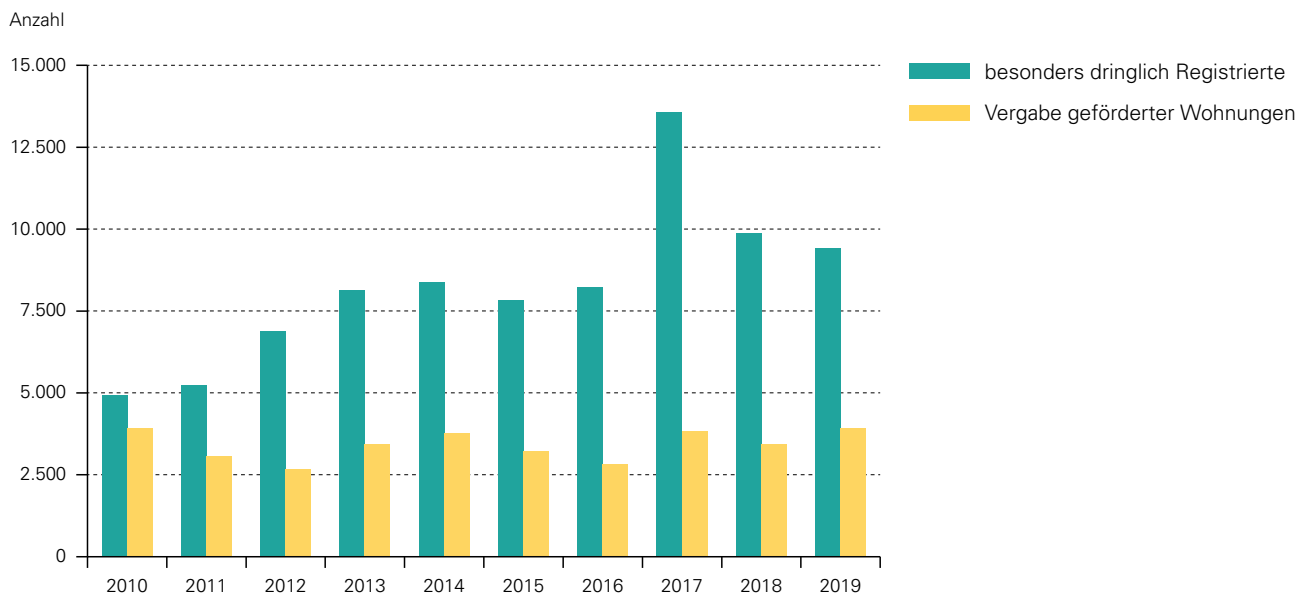
Jahr	Kinderreiche		Junge Familien		Alleinstehende mit Kindern		Ältere Menschen		Schwerbehindert, Rollstuhlfahrer, o.ä.		Bewohner städtischer Unterkünfte <sup>c)</sup>	
	Registrierungen <sup>a)</sup>	Vergaben <sup>b)</sup>	Registrierungen <sup>a)</sup>	Vergaben <sup>b)</sup>	Registrierungen <sup>a)</sup>	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>
	in %											
2010	7,2	8,7	14,7	16,4	6,0	6,2	13,8	12,1	13,5	14,1	0,5	0,8
2011	8,2	8,9	14,1	22,9	6,1	6,5	14,5	14,8	14,8	15,7	0,6	0,7
2012	9,2	8,6	12,9	16,9	5,7	7,7	13,6	13,3	14,3	13,0	–	–
2013	9,9	7,2	14,0	15,4	5,8	6,4	13,8	13,2	14,9	12,6	–	–
2014	9,7	7,7	13,9	16,8	5,9	6,2	13,6	12,8	15,0	14,3	–	–
2015	12,6	7,5	15,0	14,5	10,5	11,7	13,6	14,3	14,6	15,9	–	–
2016	9,7	5,6	15,9	13,4	12,4	15,7	12,3	13,7	13,5	14,6	–	–
2017	11,3	3,3	15,1	18,2	12,2	17,2	11,1	12,0	11,9	13,0	–	–
2018	10,2	8,3	5,6	13,9	13,2	17,9	11,0	12,1	12,2	12,8	–	–
2019	12,4	9,6	0,1	1,4	12,6	18,4	11,6	11,8	12,9	12,7	–	–

<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.

**Abbildung 20: Entwicklung der besonders dringlichen Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen seit 2010**



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Tabelle 19: Vergabe von geförderten Wohnungen seit 2010**

Jahr	Wohnungsvergaben		
	Erstvergaben	Wiedervergaben	zusammen
	absolut		
2010	910	2.996	3.906
2011	778	2.284	3.062
2012	489	2.150	2.639
2013	578	2.855	3.433
2014	845	2.916	3.761
2015	485	2.695	3.180
2016	464	2.402	2.866
2017	825	3.004	3.829
2018	681	2.750	3.431
2019	1.056	2.873	3.929

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Das Verhältnis von Registrierungen und Vergaben war in der Vergangenheit bei deutschen und ausländischen Haushalten weitestgehend ausgeglichen (Tabelle 20). Mit der Anerkennung eines Teils, der insbesondere im Jahr 2015 verstärkt nach München zugewanderten Schutzsuchenden und dem damit einhergehenden Bleiberecht konnte zwischen 2016 und 2017 kurzfristig ein erhöhter Anstieg der Registrierungen ausländischer Haushalte für geförderte Wohnungen auf 60,9 Prozent beobachtet werden. Dementsprechend lag auch der Anteil der Vergaben für diese Gruppe mit 65,3 Prozent kurzfristig höher. Im Bereich der Vergaben zeigte sich jedoch bereits für das Jahr 2019 mit einem Anteil von 52,9 Prozent wieder ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis.

Die duale Betrachtung der Haushalte nach deutsch und ausländisch ohne weitere Differenzierung erscheint zunehmend als zu grob und damit in ihrer Aussagekraft gemindert. So ist für den Bezug beziehungsweise die Bindung einer Person an München viel entscheidender wie lange sie hier lebt und nicht welche Nationalität in ihrem Pass vermerkt ist. Zukünftig soll im Wohnungssituationsbericht an dieser Stelle daher eine Betrachtung der betroffenen Haushalte nach ihrer Wohndauer in München erfolgen. Die Tabelle 20 wird in dieser Form konsequenterweise nicht mehr aktualisiert und veröffentlicht.

**Tabelle 20: Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen an deutsche und ausländische Haushalte seit 2010**

Jahr	Deutsche Haushalte <sup>a)</sup>		Ausländische Haushalte	
	Registrierungen <sup>b)</sup>	Vergaben <sup>c)</sup>	Registrierungen <sup>b)</sup>	Vergaben <sup>c)</sup>
	in %			
2010	49,8	56,0	50,2	44,0
2011	49,0	55,0	51,0	45,0
2012	48,4	50,5	51,6	49,5
2013	46,4	51,7	53,6	48,3
2014	46,8	50,2	53,2	49,8
2015	47,5	48,4	52,5	51,6
2016	45,0	50,2	55,0	49,8
2017	39,1	34,7	60,9	65,3
2018	39,6	47,7	60,4	52,3
2019	41,1	47,1	58,9	52,9

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

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration



### 5.1.2 Bestand an geförderten Wohnungen und Bindungsauslauf

Der städtische Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2019 rund 67.000 Wohnungen. Hinzu kommen weitere Wohnungen, auf deren Belegung die Landeshauptstadt – beispielsweise durch den Erwerb von Belegungsrechten – mittelbar Einfluss nehmen kann. Insgesamt fielen somit fast 85.000 Wohnungen unter die sogenannte Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München (Tabelle 21).

Neben den städtischen Wohnungen wird auch dem Wohnen in Genossenschaftswohnungen häufig eine bessere Bezahlbarkeit und höhere Sicherheit zugeschrieben. Aus diesem Grund werden die Wohnungen in Karte 13 gemeinsam betrachtet. Ausgewiesen wird hier der Anteil der Wohnungen in geschützten Beständen.

Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass der Anteil an geschützten Wohnungen insbesondere in den Stadtbezirksteilen mit großen Baugebieten früherer Jahrzehnte höher ist, so zum Beispiel im Münchner Norden oder in der Messestadt Riem, da hier in einzelnen Bauabschnitten bis zu 70 Prozent geförderter Wohnungsbau realisiert wurde. Gleichzeitig stechen die Stadtbezirksteile heraus, die eine lange Tradition von genossenschaftlichem Wohnen haben und damit von größeren Anteilen der Bestandsgenossenschaften profitieren.

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

Durch das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ soll die heutige Eingriffsreserve dauerhaft bei mindestens zehn Prozent des Münchener Wohnungsbestandes stabilisiert werden. Seit 2017 vergrößert sich die Eingriffsreserve wieder (Abbildung 21).

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

Seit einigen Jahren kann beobachtet werden, dass die Rückzahlungen der Darlehen für Mietwohnungen fast immer vorzeitig erfolgen und damit die anvisierten Bindungsdauern kürzer ausfallen. Seit dem Jahr 2017 erfolgte keine planmäßige Rückzahlung für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Tabelle 22).

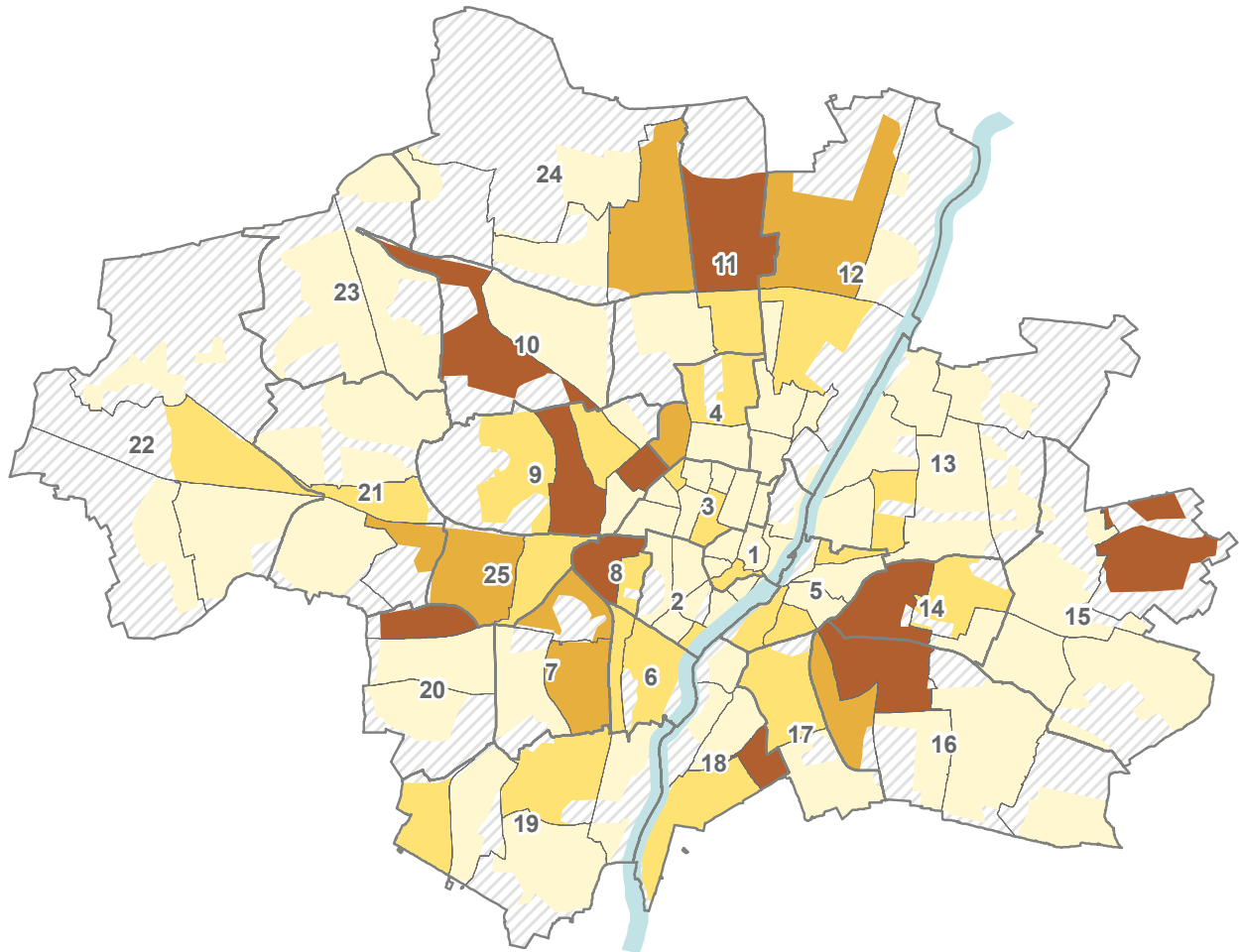
**Tabelle 21: Bestand der geförderten Wohnungen nach Stadtbezirken 2019**

Bezirk		Geförderte Wohnungen <sup>a)</sup>			Städtische <sup>b)</sup> Wohnungen		insgesamt
		insgesamt	darunter städtisch		sonstige	insgesamt	
		A	B	B/A	C	B+C	
		absolut		in %	absolut		
1	Altstadt – Lehel	220	218	99,1	313	531	533
2	Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt	405	132	32,6	387	519	792
3	Maxvorstadt	458	92	20,1	491	583	949
4	Schwabing-West	1.492	711	47,7	737	1.448	2.229
5	Au – Haidhausen	2.082	1.591	76,4	733	2.324	2.815
6	Sendling	610	460	75,4	1.092	1.552	1.702
7	Sendling – Westpark	2.373	2.063	86,9	1.779	3.842	4.152
8	Schwanthalerhöhe	1.920	911	47,4	326	1.237	2.246
9	Neuhausen – Nymphenburg	2.071	994	48,0	4.063	5.057	6.134
10	Moosach	1.566	604	38,6	1.897	2.501	3.463
11	Milbertshofen – Am Hart	4.812	3.659	76,0	4.369	8.028	9.181
12	Schwabing – Freimann	4.282	666	15,6	198	864	4.480
13	Bogenhausen	1.632	843	51,7	1.216	2.059	2.848
14	Berg am Laim	1.830	1.562	85,4	4.301	5.863	6.131
15	Trudering – Riem	3.064	1.499	48,9	473	1.972	3.537
16	Ramersdorf – Perlach	3.408	2.458	72,1	6.539	8.997	9.947
17	Obergiesing	799	480	60,1	2.281	2.761	3.080
18	Untergiesing – Harlaching	1.021	870	85,2	1.848	2.718	2.869
19	Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln	822	19	2,3	1.358	1.377	2.180
20	Hadern	1.613	1.211	75,1	1.387	2.598	3.000
21	Pasing – Obermenzing	1.476	1.027	69,6	615	1.642	2.091
22	Aubing – Lochhausen – Langwied	2.003	761	38,0	92	853	2.095
23	Allach – Untermenzing	403	140	34,7	65	205	468
24	Feldmoching – Hasenberg	1.491	1.183	79,3	2.726	3.909	4.217
25	Laim	802	485	60,5	2.708	3.193	3.510
	<b>insgesamt</b>	<b>42.655</b>	<b>24.639</b>	<b>1.427</b>	<b>41.994</b>	<b>66.633</b>	<b>84.649</b>

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

<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.

Karte 13: Geschützte Wohnungsbestände nach Stadtbezirksteilen 2019



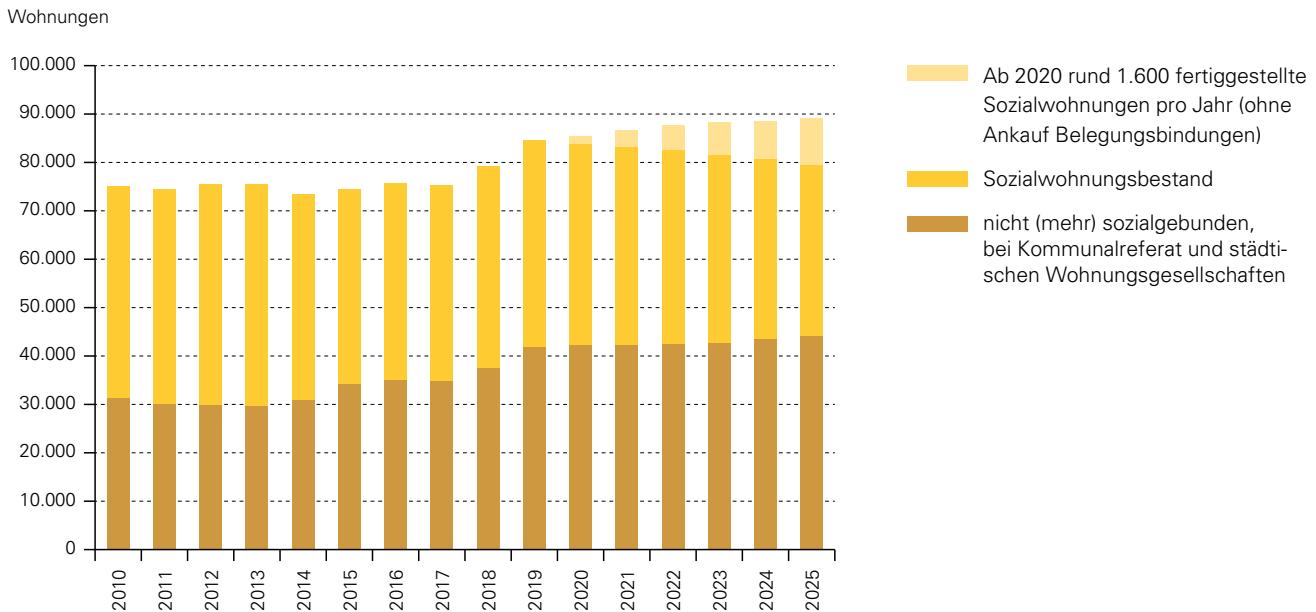
- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Anteil der Wohnungen  
in geschützten Beständen

- 0,0–10,0
- 10,1–20,0
- 20,1–30,0
- 30,1–51,4

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – GeodatenService  
Datengrundlagen:  
Sozialreferat  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

**Abbildung 21: Entwicklung der Eingriffsreserve seit 2010**



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2017

**Tabelle 22: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2010**

Jahr	Wohneinheiten insgesamt	Mietwohnungen		Eigenheime/ Eigentums- wohnungen
		Rückzahlungen <sup>a)</sup>		
		vorzeitig	planmäßig	
absolut				
2010	1.207	1.009	159	39
2011	571	437	104	30
2012	448	312	99	37
2013	1.386	738	594	54
2014	1.493	777	672	44
2015	460	395	0	65
2016	668	399	240	29
2017	698	661	0	37
2018	978	941	0	37
2019	66	40	0	26

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

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

## 5.2 Geförderter Wohnungsbau

Von 2010 bis 2019 wurden mehr als 14.000 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht insgesamt rund 20 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen in diesem Zeitraum. Im Jahr 2019 lag der Anteil mit knapp 24 Prozent etwas höher. Insgesamt wurden in diesem Jahr rund 1.702 geförderte Wohnungen fertiggestellt (Tabelle 23).

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

Die Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau stellen einen Kompromiss zwischen dem hohen Bedarf und den begrenzten Flächenreserven in München dar. Auf städtischen Flächen werden mit 50 Prozent deutlich höhere Anteile geförderten Wohnungsbaus als auf privaten Flächen im Rahmen der

Sozialgerechten Bodennutzung – SoBoN (30 Prozent) umgesetzt. Seit der letzten SoBoN-Novelle im Jahr 2017 werden die Planungsbegünstigten zusätzlich verpflichtet, 10 Prozent der Geschossfläche für Wohnen im Preisgedämpften Mietwohnungsbau zu errichten. Die im Berichtszeitraum angewandte Verteilungsquote der Wohnungsbauprogramme beziehungsweise -arten bei der Grundstücksvergabe im Neubau auf städtischen Siedlungsflächen ist Abbildung 22 zu entnehmen. Im Jahr 2020 wird diese zugunsten des geförderten Wohnungsbaus verändert, sodass künftig 60 Prozent auf die EOF und das München Modell (Miete, Genossenschaften) entfallen. Die 40 Prozent für den KMB bleiben erhalten.

In diesem Zusammenhang sind auch die Grundstückswertverzichte beim verbilligten Verkauf städtischer Grundstücke zur Verwirklichung wohnungspolitischer Ziele zu sehen. Aus Tabelle 26 geht der Umfang dieser Grundstückswertverzichte hervor. Die Zunahme und Höhe der Grundstückswertverzichte je Wohnung sind beträchtlich. Ursächlich sind die hohen Bodenpreise im Münchner Stadtgebiet.

**Tabelle 23: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2010**

Jahr	Fertigstellungen (Zahl der Wohneinheiten <sup>a)</sup> )		darunter im geförderten Wohnungsbau						
			zusammen		1. Förderweg <sup>b)</sup>		KomPro A/B/C <sup>d)</sup> (Allgemein, für Sozial- benachteiligte, Clearing)	EOF <sup>e)</sup>	München Modell (MM) Miete
	absolut	in %	Miet- wohnungen	Wohnplätze (LAP <sup>c)</sup> )	Wohn- ungen	Mietwohnungen		Eigen- tumsmaß- nahmen	
			absolut						
2010	4.401	1.870	42,5	0	588 <sup>h)</sup>	149	411	350	372
2011	6.671	2.195	32,9	0	238	242	1.014	290	411
2012	6.685	1.116	16,7	0	236 <sup>i)</sup>	189	555	28	108
2013	7.904	916	11,6	0	49	324	413	16	114
2014	7.026	1.141	16,2	0	82	150 <sup>j)</sup>	709	109	91
2015	6.596	1.541	23,4	0	205 <sup>k)</sup>	311 <sup>j)</sup>	487	401	137
2016	7.815	1.050	13,4	0	198	295	499	140	116
2017	8.272	1.220	14,7	0	63	126	582	386	63
2018	8.094	1.409	17,4	0	54 <sup>l)</sup>	398	677	177	103
2019	7.121	1.702	23,9	0	69	220	945	445	23

<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 11.640 Wohnungsnachmeldungen vergangener Jahre aus Sonderaktion

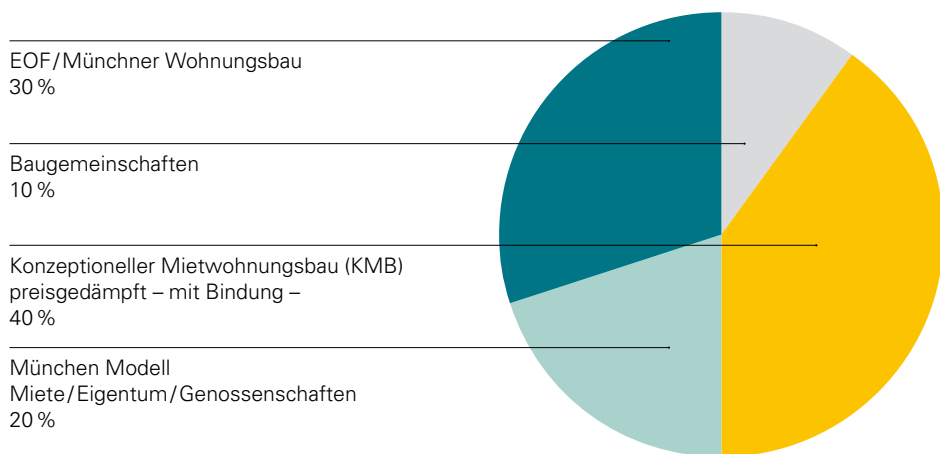
<sup>g)</sup> Studenten-Wohnplätze

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

<sup>i)</sup> ohne KomPro C

<sup>j)</sup> davon 165 Studenten-Wohnplätze und 40 Wohnplätze für Behinderte

**Abbildung 22: Verteilung der Wohnungsbauprogramme bzw. -arten bei der Grundstücksvergabe im Neubau auf städtischen Siedlungsflächen**



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

**Tabelle 24: Grundstückswertverzicht beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2015**

Programm <sup>a)</sup>	Jahr						
		2015	2016	2017	2018	2019	
Münchener Wohnungsbau	KomPro A	Fläche in ha	0,0	0,8			
		Wohneinheiten	0	93			
		Grundstückswertverzicht Mio. Euro	0,0	10,9			
	KomPro B	Fläche in ha	0,6	0,9	3,7	0,3	0,5
		Wohneinheiten	61	219	558	37	37
		Grundstückswertverzicht Mio. Euro	9,2	32,8	74,5	7,5	3,4
	KomPro C	Fläche in ha	0,0	0,0			
		Wohneinheiten	0	0			
		Grundstückswertverzicht Mio. Euro	0,0	0,0			
München Modell	Fläche in ha	1,2	2,6	2,9	0,5	3,8	
	Wohneinheiten	136	382	494	85	669	
	Grundstückswertverzicht Mio. Euro	22,1	56,0	88,9	17,1	150,7	
EOF	Fläche in ha	0,5	3,3	45,0	0,6	6,3	
	Wohneinheiten	82	462	789	142	845	
	Grundstückswertverzicht Mio. Euro	12,6	60,6	127,6	23,7	177,7	
insgesamt Verbilligt	Fläche in ha	2,3	7,6	51,6	1,4	10,7	
	Wohneinheiten	279	1156	1841	264	1550	
	Grundstückswertverzicht Mio. Euro	43,9	160,3	291,0	48,3	331,7	
	Grundstückswertverzicht Euro/WE	157.439	138.668	158.066	182.955	214.019	

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

Quelle: Kommunalreferat

**Tabelle 25: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau seit 2015**

Jahr <sup>a)</sup>	Programm	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtgestehungskosten			Baukosten ohne Grund <sup>b)</sup>		Förderaufwand (Bund/Land/Stadt) <sup>c)</sup>		Anfangsmiete <sup>d) e)</sup>
			Euro/WE	Euro/m <sup>2</sup>	Grund	Euro/WE	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/WE	Euro/m <sup>2</sup>	
2015	EOF	67,6	231.773	3.450	24.873	208.973	3.143	110.539	1.634	9,25–9,55
	KomPro A <sup>f)</sup>	69,0	261.174	3.785	20.702	240.472	3.485	195.880	2.838	5,65
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	72,1	233.365	3.262	13.886	219.478	3.068	187.907	2.613	5,65
	MM Miete/Genossenschaften	72,8	290.131	3.951	45.408	244.285	3.329	88.864	1.208	9,00–12,00
2016	EOF	57,3	192.277	3.523	19.110	112.391	2.059	98.957	1.813	9,60
	KomPro A <sup>f)</sup>	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	71,4	224.029	3.120	15.477	145.246	2.023	186.163	2.592	5,65
	MM Miete/Genossenschaften	73,6	244.127	3.511	38.419	148.561	2.136	89.747	1.291	9,00–12,00
2017	EOF	67,4	260.113	3.815	43.062	127.708	2.056	12.993	1.822	9,60
	KomPro A <sup>f)</sup>	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	59,5	226.593	3.358	15.684	135.000	2.002	124.746	1.940	5,85
	MM Miete/Genossenschaften	75,0	310.520	3.707	41.658	157.147	2.118	94.233	1.258	9,60–12,00
2018	EOF	77,9	338.593	4.833	72.327	274.411	2.826	87.776	1.939	9,60
	KomPro A <sup>f)</sup>	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	37,8	148.536	4.329	9.006	141.157	4.023	115.015	1.797	6,00
	MM Miete/Genossenschaften	77,9	336.780	4.829	81.684	255.096	2.905	83.288	1.138	9,00–11,50
2019	EOF	69,7	424.992	6.292	36.679	372.253	5.511	133.741	1.964	9,60
	KomPro A <sup>f)</sup>	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	KomPro B/C <sup>g)</sup>	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	MM Miete/Genossenschaften	68,9	349.399	5.200	45.154	304.245	4.530	90.773	1.456	11,00

<sup>a)</sup> Aus der Durchschnittsförderung fallende Baumaßnahmen (z.B. Arbeitgeberwohnungsbaueinrichtungen, 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 Aufwendungszuschüsse)

<sup>d)</sup> Unter Berücksichtigung der degressiv gestaffelten Aufwendungszuschüsse, ab 1984 ohne in der Wirtschaftlichkeitsberechnung separ. Betriebskosten; der Aufwendungszuschuss wurde 1986 von 1,02 Euro auf 0,82 Euro pro m<sup>2</sup>/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 Euro/m<sup>2</sup>, 1984–1991 um 0,26 Euro/m<sup>2</sup>, 1992 um 0,36 Euro/m<sup>2</sup> und 1993 um 0,41 Euro/m<sup>2</sup> niedriger.

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

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



### 5.2.1 Einkommensorientierte Förderung, kommunale Kofinanzierung und München Modell Miete

Beim Neubau geförderter Mietwohnungen spielt vor allem die staatliche einkommensorientierte Förderung (EOF), die kommunal kofinanziert wird eine Rolle. Für Haushalte mit mittlerem Einkommen bietet die Landeshauptstadt München das München Modell Miete als Förderung an.

Auf die für 2017 mit „Wohnen in München VI“ vorgesehene Änderung, die Einzelprogramme des kommunalen Wohnungsbauprogramms KomPro A (Allgemein), B (sozial Benachteiligte), C (Clearingzwecke) gemeinsam unter dem Programm „Münchener Wohnungsbau“ zusammen zu führen, wurde im Nachgang durch die Vollversammlung des Stadtrats vom 26.06.2019 zu Gunsten einer einheitlichen Förderung für die Haushalte der unteren Einkommensstufen in der EOF (mit kommunaler Kofinanzierung“ verzichtet. Die Tabellen wurden auf Grund der bereits in der Vergangenheit bewilligten Mittel in den unterschiedlichen Programmen und Programmbezeichnungen noch nicht hierauf angepasst. Die Förderung der Haushalte der unteren Einkommensstufen erfolgt in der Landeshauptstadt München ab dem Programmjahr 2019 einheitlich im staatlichen Fördersystem der Einkommensorientierten Förderung (EOF) ergänzt jeweils mit einer städtischen Kofinanzierung beziehungsweise mit einer modifizierten städtischen Kofinanzierung beim objektabhängigen Darlehen. Dies erklärt warum die Aufwendungen im Jahr 2019 hier höher ausfallen beziehungsweise für die ehemals kommunalen Programme ausfallen.

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

Landeshauptstadt München einen Teil der Grundförderung (kommunale Kofinanzierung).

Als Anfangsmiete in der EOF wurden für neu gebaute Mietwohnungen für das Jahr 2019 von der Bewilligungsstelle München 9,60 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat netto kalt festgesetzt (Tabelle 25). Mit dem Förderprogramm München Modell Miete bietet die Landeshauptstadt München Haushalten mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden. Die Anfangsmiete für die ersten fünf Jahre betrug im Jahr 2019 11,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) im Monat.

### 5.2.2 München Modell Eigentum, Baugenossenschaften und Baugemeinschaften

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

Von der Programmeinführung bis in die Anfänge der 2000er Jahre lagen die Wohnungen im München Modell Eigentum preislich gesehen nur leicht unterhalb des üblichen Niveaus am Immobilienmarkt. Für die Käuferhaushalte ergaben sich in der Regel Vergünstigungen von rund 500 Euro je Quadratmeter. Seit 2011 haben sich die Preise für Eigentumswohnungen jedoch zum Teil mehr als verdoppelt, sodass die Vergünstigungen überproportional hierzu angestiegen sind. Die Subventionen beliefen sich auf 3.000 und mehr Euro je Quadratmeter und somit 250.000 bis über 300.000 Euro je Wohnung. Zur Fortschreibung des wohnungs-politischen

Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ wurde daher die förderpolitische Angemessenheit des Programms zur Diskussion gestellt. Im Ergebnis wurde das Programm für den Erwerb von selbstgenutztem Eigentum in modifizierter Form beibehalten und zunächst fortgesetzt. Am 22.07.2020 hat der Münchener Stadtrat beschlossen, auf städtischen Grundstücken nur noch Vorhaben im Mietwohnungsbau zu fördern. Die Detailbestimmungen des München Modells sowie alle Informationen zum geförderten Wohnungsbau sind im Internet verfügbar und unter [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) unter dem Stichwort München Modell abrufbar. Zusammenfassend sind in den Tabellen 26 und 27 einerseits die bewilligten Geldmittel und andererseits die bewilligten Wohnungen für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2010 abgebildet.

In der Vergangenheit wurde von der Landeshauptstadt München stets für die verstärkte Erstellung preisgünstiger Miet- und Eigentumswohnungen durch Genossenschaften und Baugemeinschaften geworben. Grundstücke auf dem freien Münchener Immobilienmarkt können sich diese Akteure jedoch in der Regel nicht leisten und werden deshalb ebenfalls von der Landeshauptstadt unterstützt. So wird heute bei der Ausschreibung von Wohnbauflächen in den großen städtischen Siedlungsgebieten stets ein Teil der Gesamtfläche für Genossenschaften und Baugemeinschaften reserviert.

Als zentrale Anlaufstelle für Personen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten, wurde 2014 die unabhängige Beratungsstelle „Mitbauzentrale München“ gegründet und von der Landeshauptstadt München finanziert. Da das Angebot der mitbauzentrale zunehmend in der Region nachgefragt wurde, hat die Landeshauptstadt München als Beitrag zur gegenseitigen Unterstützung im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit den Auftrag erweitert. Seit Oktober 2019 kann das Beratungsangebot der mitbauzentrale von Kommunen und Bürger\*innen der Planungsregion 14 genutzt werden.

**Tabelle 26: Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2010**

Jahr	Bund/Land <sup>a)</sup>			LH München <sup>b)</sup>					gesamt
	Miet- wונungs- bau	Eigen- tumsmaß- nahmen	zusammen	Mietwohnungsbau			Ankauf von städt. Belegrechten		
	EOF	Eigenwohnraum		städtische Ko-Finanzierung (EOF) <sup>c)</sup>	Kommunales Wohnungs- bauförderungsprogramm (KomPro A/B/C)	München Modell Miete und Genossenschaften <sup>d)</sup>		zusammen	
in Mio. Euro									
2010	62,2	7,4	69,6	13,6	16,4	6,3	36,3	0,6	106,5
2011	51,0	4,3	55,3	1,3	47,3	8,7	57,3	0,0	112,6
2012	51,3	2,4	53,7	7,5	63,7	13,7	84,9	1,2	136,0
2013	51,2	3,8	55,0	9,9	15,8	15,6	41,3	1,3	94,6
2014	61,8	6,8	68,6	24,5	36,8	55,9	117,2	0,0	185,8
2015	61,6	1,6	63,2	22,7	43,2	53,8	119,7	0,0	182,9
2016	86,7	12,4	99,1	36,8	18,2	20,8	75,8	0,0	174,9
2017	62,2	3,2	65,4	12,7	20,0	32,6	65,3	0,0	130,7
2018	118,6	1,4	120,0	33,6	23,8	54,6	112,0	0,0	232,0
2019	119,5	1,0	120,5	38,0	0,0	58,0	96,0	0,0	216,5

<sup>a)</sup> Die bewilligten Fördermittel setzen sich zusammen aus den jährlichen Zuweisungen und ggf. Überhangmitteln aus Vorjahren; inkl. Mitteln aus Tekturen

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

<sup>c)</sup> ohne Wohnungsüorsorgemittel der Landeshauptstadt München; 2016 inkl. Wohnen für Alle (WAL)

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

Tabelle 27: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen seit 2010

Jahr	Bewilligungen in Wohneinheiten					
	Insgesamt	Geförderter Wohnungsbau			Sonstige Maßnahmen	
		Mietwohnungsbau für ... Einkommensgruppen		Eigentumsmaßnahmen <sup>c)</sup>	Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) <sup>d)</sup>	außerhalb der öffentlichen Förderung
		untere <sup>a)</sup>	mittlere <sup>b)</sup>			
absolut						
2010	1.007	715	82	210	–	–
2011	1.179	842	209	128	–	–
2012	1.381	992	176	117	–	96
2013	1.548	931	280	159	–	178
2014	1.695	784	526	213	–	172
2015	1.785	857	736	40	–	152
2016	2.406	1.685	259	155	–	307
2017	1.641	737	541	37	394	<sup>e)</sup>
2018	1.664	841	538	63	222	<sup>e)</sup>
2019	1.945	1.055	708	23	159	<sup>e)</sup>

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

<sup>b)</sup> München Modell Miete, München Modell Genossenschaften, Wohnungsfürsorge für städt. Dienstkräfte (seit 2015), sonstige Mietwohnungen

<sup>c)</sup> München Modell Eigentum u./od. staatlich gefördert (ggf. inkl. LABO-Ergänzungsprogramm)

<sup>d)</sup> Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB, seit 2017)

<sup>e)</sup> Seit 2017 nicht mehr in den Zielzahlen enthalten.

Die Wohnungsgenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum, da sie keine Kapitalmehrung zum Ziel haben. Gerade bei den neuen genossenschaftlichen Wohnprojekten werden außerdem oft nicht nur sozial, sondern auch energetisch vorbildliche Lösungen angestrebt, die deutlich über den gesetzlichen Anforderungen liegen und neue konzeptionelle Ansätze aufzeigen. Derzeit gibt es in München etwa 50 Wohnungsbaugenossenschaften. Seit 2010 konnten mehr als 900 Wohneinheiten im genossenschaftlichen Wohnungsbau fertiggestellt werden. Rund zwei Drittel der Wohnungen wurden gefördert (Tabelle 28).

Baugemeinschaften werden von der Landeshauptstadt München im Rahmen der üblichen Einkommensgrenzen als förderfähig angesehen, da sich gemeinschaftliche Wohnprojekte in besonderer Weise eignen, um alternative Formen des Zusammenlebens zu erproben und individuelle Lebensräume für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen zu schaffen. Zudem stehen häufig auch Konzepte zur Barrierefreiheit, Ökologie und bezahlbaren Wohnkosten im Vordergrund. Durch Baugemeinschaften wurden in den letzten zehn Jahren rund 570 Wohneinheiten fertiggestellt, rund jede vierte Wohnung wurde gefördert (Tabelle 29).

### 5.3 Ergänzende Fördermaßnahmen

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

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

**Tabelle 28: Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften seit 2010**

Zeitraum	Bezugsfertige Wohneinheiten in Genossenschaften	davon		Anzahl der Vorhaben
		freifinanziert	gefördert	
absolut				
2010	21	9	12	1
2011	37	22	15	2
2012	0	0	0	0
2013	0	0	0	0
2014	128	55	73	3
2015	77	29	48	2
2016	213	64	149	2
2017	133	49	84	1
2018	91	18	73	2
2019	233	89	144	3
2010–2014	186	86	100	6
2015–2019	747	249	498	10

Quelle: PLAN HAIII/11

**Tabelle 29: Fertiggestellte Wohnungen in Baugemeinschaften seit 2010**

Zeitraum	Bezugsfertige Wohneinheiten in Baugemeinschaften	davon		Anzahl der Vorhaben
		freifinanziert	gefördert	
absolut				
2010	0	0	0	0
2011	0	0	0	0
2012	55	55	0	1
2013	79	57	22	6
2014	0	0	0	0
2015	0	0	0	0
2016	125	88	37	5
2017	85	58	37	3
2018	69	23	46	3
2019	159	159	0	4
2010–2014	134	112	22	7
2015–2019	438	328	120	15

Quelle: PLAN HAIII/11

### 5.3.1 Konzeptioneller Mietwohnungsbau

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

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau wurde im Jahr 2013 zunächst als Modell eingeführt, das im Rahmen von drei Pilotprojekten erprobt wurde. Nach der positiven Evaluation des Modells wurde der KMB mit „Wohnen in München VI“ als Programm auf

städtischen Flächen dauerhaft eingeführt. Zwischenzeitlich wurden im Konzeptionellen Mietwohnungsbau mehr als 2.000 Wohnungen bewilligt (Tabelle 30).

### 5.3.2 Erwerb von Belegungsrechten

Im Jahr 2006 wurde das Belegrechtsprogramm mit dem Ziel aufgenommen, private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer im Stadtgebiet anzuwerben, die der Landeshauptstadt Belegungsrechte für ihre Wohnungen zu festen Konditionen einräumen, um preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu sichern. In den vergangenen Jahren konnten jedoch nur wenige Wohnungen angekauft werden, woraus sich die unmerklichen Ausgaben in der Übersicht über die bewilligten Mittel erklären (Tabelle 26).

Das Ziel des Programms ist heute jedoch aktueller denn je. Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt verschärft sich stetig. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch – mit steigender Tendenz. Unter dem Titel „Soziales Vermieten leicht gemacht“ bietet das im letzten Jahr überarbeitete Programm zwei Modelle an, die es Eigentümer\*innen über die Wahl von unterschiedlichen Zielgruppen und Förderkonditionen so einfach wie möglich machen soll, ihre Wohnungen sozial zu vermieten.

**Tabelle 30: Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau seit 2014 mit Fokus auf den Projekten 2018/19**

Jahr	Projekt/Standort	Wohneinheiten	Bauherr
		absolut	
2018	Freiham, 1. BA Wohnen WA 2-Ost	11	Genossenschaft
2018	Freiham, 1. BA Wohnen WA 4-Süd	9	Genossenschaft
2018	Freiham, 1. BA Wohnen WA 9	18	Genossenschaft
2018	Freiham, 1. BA Wohnen WA 5(1)-Süd	23	Genossenschaft
2018	Freiham, 1. BA Wohnen WA 10	39	Genossenschaft
2018	Freiham, 1. BA Wohnen WA 12-Süd	21	Genossenschaft
2019	Freiham, 1. BA Wohnen WA 12-Mitte	16	Genossenschaft
2019	Freiham, 1. BA Wohnen WA 2-Mitte	16	Genossenschaft
2019	Fraunbergstraße 4	12	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2019	Henschelstraße/Federseestraße	86	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2019	Ittlingerstraße (Nachverdichtung)	43	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
<b>gesamt seit 2014</b>		<b>2.173</b>	

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

**Tabelle 31: Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld seit 2010**

Jahr	Staatliches Wohngeld <sup>a)</sup>		
	Auszahlungsvolumen	Empfängerhaushalte	monatl. Durchschnittsbetrag <sup>b)</sup>
	in Mio. Euro	absolut	in Euro
2010	10,49	7.870	111
2011	8,86	7.231	102
2012	7,72	6.284	102
2013	7,19	5.611	107
2014	5,80	4.622	105
2015	4,60	3.861	99
2016	7,33	4.407	139
2017	8,17	4.740	144
2018	7,35	4.435	138
2019	7,18	4.129	145

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

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

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

### 5.3.3 Wohngeld

Das staatliche Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung von angemessenem und familiengerechtem Wohnraum. Auf Antrag und unter Berücksichtigung des Einkommens, der Haushaltsgröße, der Höhe der Miete beziehungsweise der Wohnkostenbelastung wird Wohngeld ausbezahlt. Wohngeld können Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer im selbst genutzten Wohneigentum erhalten.

Im Jahr 2019 erhielten rund 4.100 Münchener Haushalte Wohngeld. Infolge der Änderungen am Wohngeldgesetz kam es im Jahr 2016 zu einem Anstieg der Empfängerhaushalte sowie des Auszahlungsvolumens. Insgesamt wurden in den Jahren 2018 und 2019 rund 14,5 Millionen Euro (Bundesmittel) ausbezahlt (Tabelle 31). Zum 1. Januar 2020 ist ein neuer Gesetzesentwurf in Kraft getreten, der zu einer weiteren Erhöhung des Wohngelds und der Reichweite führen wird.

### 5.3.4 Unterbringung von Wohnungslosen

Nach Art. 57 der Bayerischen Gemeindeordnung ist die Unterbringung wohnungsloser Personen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Zahl der Wohnungslosen lag bis 2014 relativ stabil bei etwa 3.500 Personen. Ab dem Jahr 2015 lag die Zahl über der 4.000er-Grenze und stieg bis 2017 auf 5.315 Wohnungslose an. Zum Ende des Jahres 2019 waren 4.970 akut wohnungslose Personen in Einrichtungen der Landeshauptstadt sowie freier Träger untergebracht. Darunter waren rund 1.700 Kinder (Tabelle 32).

Die Erfüllung dieser Aufgabe beschränkt sich nicht nur auf die Unterbringung (Tabelle 33), sondern umfasst auch insbesondere präventive Maßnahmen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen. Mit präventiven Maßnahmen sollen ortsansässige Personen vor Wohnungslosigkeit und deren Auswirkungen geschützt werden. Hierunter fallen beispielsweise Beratungsleistungen und das Aufsuchen von Betroffenen durch Sozialarbeiter\*innen und -arbeiter. Schätzungsweise leben mehr als 500 Menschen auf der Straße.

**Tabelle 32: Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp seit 2010**

Jahr	Personen	darunter			Haushalte	darunter Mehrpersonen- haushalte
		Kinder	allein lebende			
			Männer	Frauen		
	absolut					
2010	3.315	975	776	339	1.733	618
2011	3.667	1.063	872	337	1.912	703
2012	3.714	1.145	977	341	2.043	725
2013	3.425	993	1.026	333	2.003	644
2014	3.823	1.258	1.006	309	2.093	778
2015	4.393	1.494	1.108	332	2.329	889
2016	5.026	1.608	1.249	366	2.583	975
2017	5.315	1.662	1.317	379	2.741	1.045
2018	5.208	1.688	1.253	382	2.654	1.019
2019	4.970	1.702	1.031	393	2.409	985

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Tabelle 33: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft seit 2010**

Jahr	Städtische Unterkünfte/ Wohnanlagen für Wohnungslose <sup>a)</sup>	Angemietete Wohnungen/ „Verdichtetes Wohnen“/ „Probewohnen“ <sup>b)</sup>	Gewerbliche Beherbergungsbetriebe	Städtische Notquartiere/ Clearinghäuser, Flexiheime <sup>c)</sup>	insgesamt
	absolut				
2010	724	556	1.429	606	3.315
2011	670	559	1.720	718	3.667
2012	695	170	2.154	695	3.714
2013	69	113	2.515	728	3.425
2014	2	76	2.943	802	3.823
2015	0	74	3.584	735	4.393
2016	0	74	4.095	857	5.026
2017	0	58	4.276	1.039	5.315
2018	0	74	4.233	975	5.208
2019	0	70	3.516	1.454	4.970

<sup>a)</sup> Ab 2007 wurden Haushalte, die nach Umwandlung einer Unterkunftswohnung (Satzungsrecht) in städtischen Wohnanlagen lebten und einen Mietvertrag erhalten hatten (und deshalb dauerhaften Wohnraum bewohnten), nicht mehr zum Personenkreis der Wohnungslosen gezählt. Seit Mitte 2015 sind keine Haushalte mehr nach Satzungsrecht in städtischen Unterkunftsanlagen sowie in städtischen Wohnanlagen untergebracht.

<sup>b)</sup> Das Programm „Verdichtetes Wohnen“ wurde seit 2002 konzeptionell sukzessive umgewandelt in das sog. Probewohnen. Der Umstellungsprozess verlief nicht linear, d.h. es wurden mehr Einheiten im Verdichteten Wohnen abgebaut, als im Probewohnen dazu kamen. Zuletzt wurden die restlichen WE Verdichtetes Wohnen in das sog. Belegrechtskaufprogramm überführt. Bei den angemieteten Wohnungen wird gezielt abgebaut durch Vermittlung der Haushalte in dauerhaftes Wohnen und anschließende Rückgabe der WE.

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

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

## 5.4 Instrumente des Bestandsschutzes

Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet.

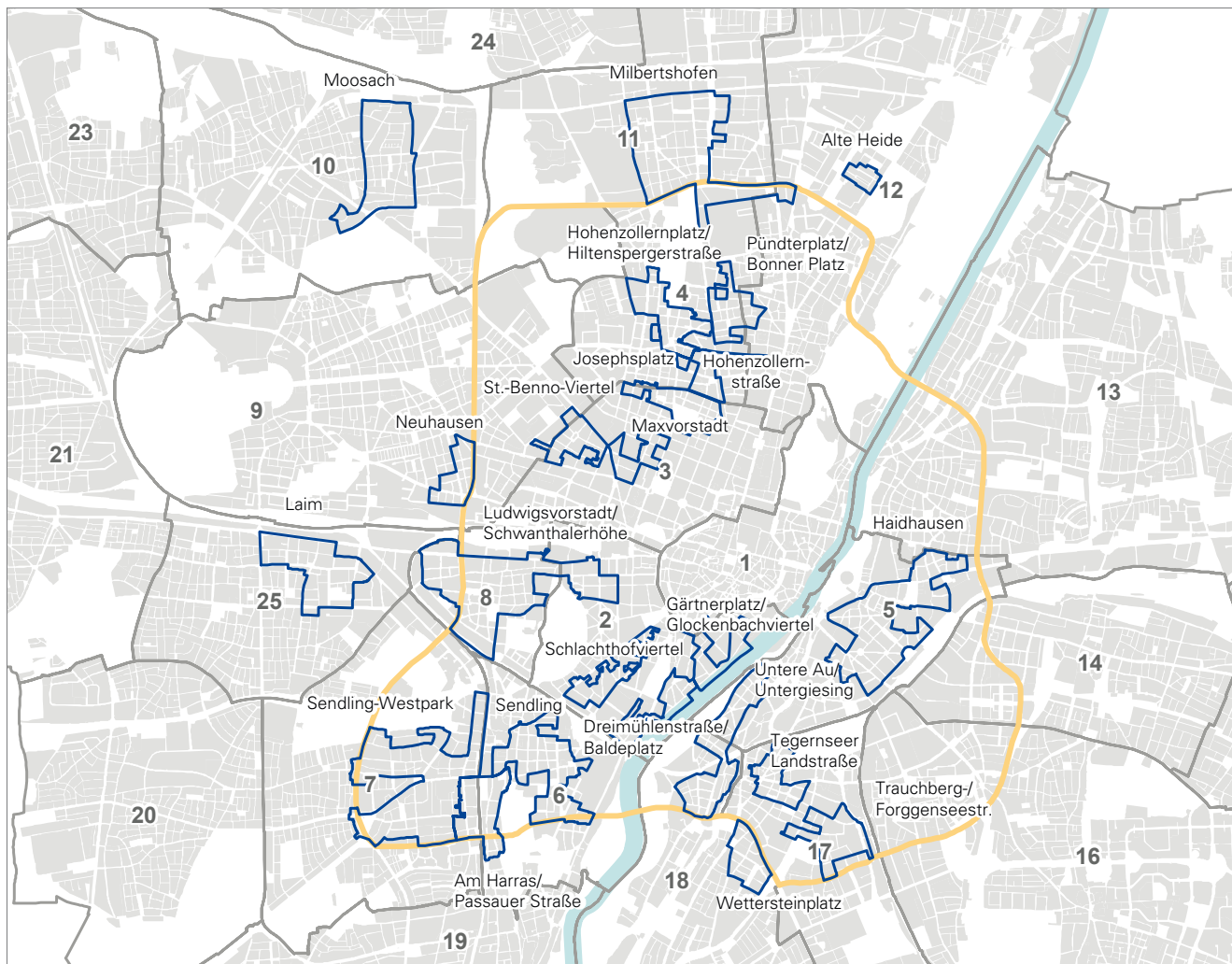
### 5.4.1 Erhaltungssatzungen

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

Zum Ende des Jahres 2019 gab es in München 23 rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 282.000 Einwohner\*innen in gut 161.000 Wohnungen lebten (Tabelle 34 und Karte 14). Im Jahr 2020 werden die auslaufenden Erhaltungssatzungen „Tegernseer Landstraße“ und „Trauchberg-/Forggenseestraße“ im Stadtbezirk 17 zum Teil mit vergrößertem Umgriff erneut erlassen. Die drei Erhaltungssatzungsgebiete „Agnes-Bernauer-Straße“, „Friedenheimer Straße“ und „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Straße“ werden in der Summe das bisherige, im April 2020 auslaufende Erhaltungssatzungsgebiet „Laim“ abdecken und stellen darüber hinaus südlich anschließend weitere Bereiche unter den Schutz der Erhaltungssatzung. Zudem wird der Erlass einer Erhaltungssatzung für die Gebiete „Thalkirchen“ im 19. Stadtbezirk und „Scharfreiterplatz“ im 17. Stadtbezirk bei entsprechender Eignung folgen.



Karte 14: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2019



- Erhaltungssatzung
- Mittlerer Ring
- Stadtbezirksgrenze
- Bebaute Flächen

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – Geodatenservice  
Datengrundlagen:  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

**Tabelle 34: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2019**

Satzungsgebiete Stand 31.12.2019	Laufzeit	Einwohner*innen	Wohnungen
		absolut	
Laim	04/2015–04/2020	13.400	7.600
Tegernseer Landstraße	11/2015–11/2020	6.600	4.100
Trauchberg-/Forgenseestraße	11/2015–11/2020	8.100	4.400
Sendling-Westpark	02/2016–02/2021	23.700	13.200
Haidhausen	03/2016–03/2021	29.200	16.700
Gärtnerplatz-/Glockenbachviertel	05/2016–05/2021	7.900	4.900
Untere Au/Untergiesing	05/2016–05/2021	18.300	11.100
Wettersteinplatz	05/2016–05/2021	6.000	3.200
Neuhausen	07/2016–06/2021	6.300	3.700
Sendling	07/2016–07/2021	19.700	10.900
Milbertshofen	11/2016–10/2021	29.000	15.100
Maxvorstadt	02/2017–02/2022	5.700	3.800
Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe	05/2017–05/2022	29.100	16.100
Josephsplatz	07/2017–07/2022	8.500	5.600
Pündterplatz/Bonner Platz	08/2017–08/2022	8.000	4.700
Schlachthofviertel	03/2018–02/2023	8.300	4.800
Alte Heide	10/2018–10/2023	2.600	1.300
Moosach	10/2018–10/2023	13.600	7.100
Am Harras/Passauer Straße	11/2018–11/2023	8.500	4.700
Dreimühlenstraße/Baldeplatz	11/2018–11/2023	8.300	4.800
St.-Benno-Viertel	01/2019–01/2024	5.900	3.600
Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße	01/2019–01/2024	10.200	6.300
Hohenzollernstraße	01/2019–01/2021	5.400	3.300
<b>Summe</b>	<b>23 Gebiete</b>	<b>282.300</b>	<b>161.000</b>

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

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

Die Zahl der Anträge auf Modernisierungsgenehmigungen zeigte sich dabei in den letzten fünf Jahren unverändert hoch (Tabelle 35). Dabei fällt auf, dass die Genehmigung nur in wenigen Fällen versagt wird, die Anzahl der Ablehnungsbescheide im Jahr 2019 im Vergleich mit den Vorjahren allerdings um einiges höher ausfällt. Die Gründe liegen in der steigenden Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete und im Verkauf vieler Anwesen an Ortsfremde oder Projektentwicklungsgesellschaften. Die Verfügungsberechtigten von Anwesen in Erhaltungssatzungsgebieten beziehungsweise neue Verfügungsberechtigte sind noch nicht so vertraut mit den Einschränkungen bei Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die in diesen Gebieten gelten. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass die hohe Anzahl an Beratungsgesprächen, die vorab von Eigentümer\*innen in Anspruch genommen werden, auch dazu beiträgt, dass gewisse Maßnahmen, die nicht genehmigt würden, auch gar nicht erst beantragt werden.

**Tabelle 35: Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge seit 2015**

Alle Satzungsgebiete	Jahr					
	2015	2016	2017	2018	2019	Gesamt
	absolut					
abgeschlossene Anträge/Vorgänge <sup>a)</sup>	361	414	379	532	318	2.004
Ablehnungsbescheide	0	3	0	1	41	45
Genehmigungsbescheid mit Auflagen (Verpflichtungserklärung) <sup>b)</sup>	91	113	23	54	97	378
davon betroffene Wohnungen	91	113	23	54	97	378
Wohnfläche in m <sup>2</sup>						0
Genehmigungsbescheid ohne Auflagen <sup>b)</sup>	1.332	1.748	1.631	1.789	1.476	7.976
Beratungsgespräche	1.932	1.815	1.704	1.837	1.912	9.200

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

<sup>b)</sup> Anzahl der Wohnungen

**Tabelle 36: Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum seit 2015**

	Jahr					Gesamt
	2015	2016	2017	2018	2019	
Anträge insgesamt (in Wohneinheiten)	420	280	502	413	780	<b>2.395</b>
davon Ablehnungen	51	13	0	0	0	<b>64</b>
davon Genehmigungen	109	93	66	45	330	<b>643</b>
Rücknahmen; noch in Bearbeitung	260	174	436	368	450	<b>1.688</b>

Quelle: Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration

Der Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum wurde im März 2014 eingeführt. Seitdem ist es in Erhaltungssatzungsgebieten nicht mehr ohne Auflagen möglich, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Verpflichten sich die Eigentümer\*innen die Wohnungen im Falle einer Aufteilung in Einzeleigentum innerhalb von sieben Jahren nur an die darin lebenden Mieter\*innen und Mieter zu veräußern, muss allerdings eine Genehmigung erteilt werden. Eine Genehmigung muss ebenfalls erteilt werden, wenn die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich unzumutbar ist, das Anwesen zu einem Nachlass gehört und unter den Erben aufgeteilt werden soll, das Sondereigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige veräußert werden soll, Ansprüche Dritter auf die Übertragung von Sondereigentum bestehen oder das Gebäude zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt wird.

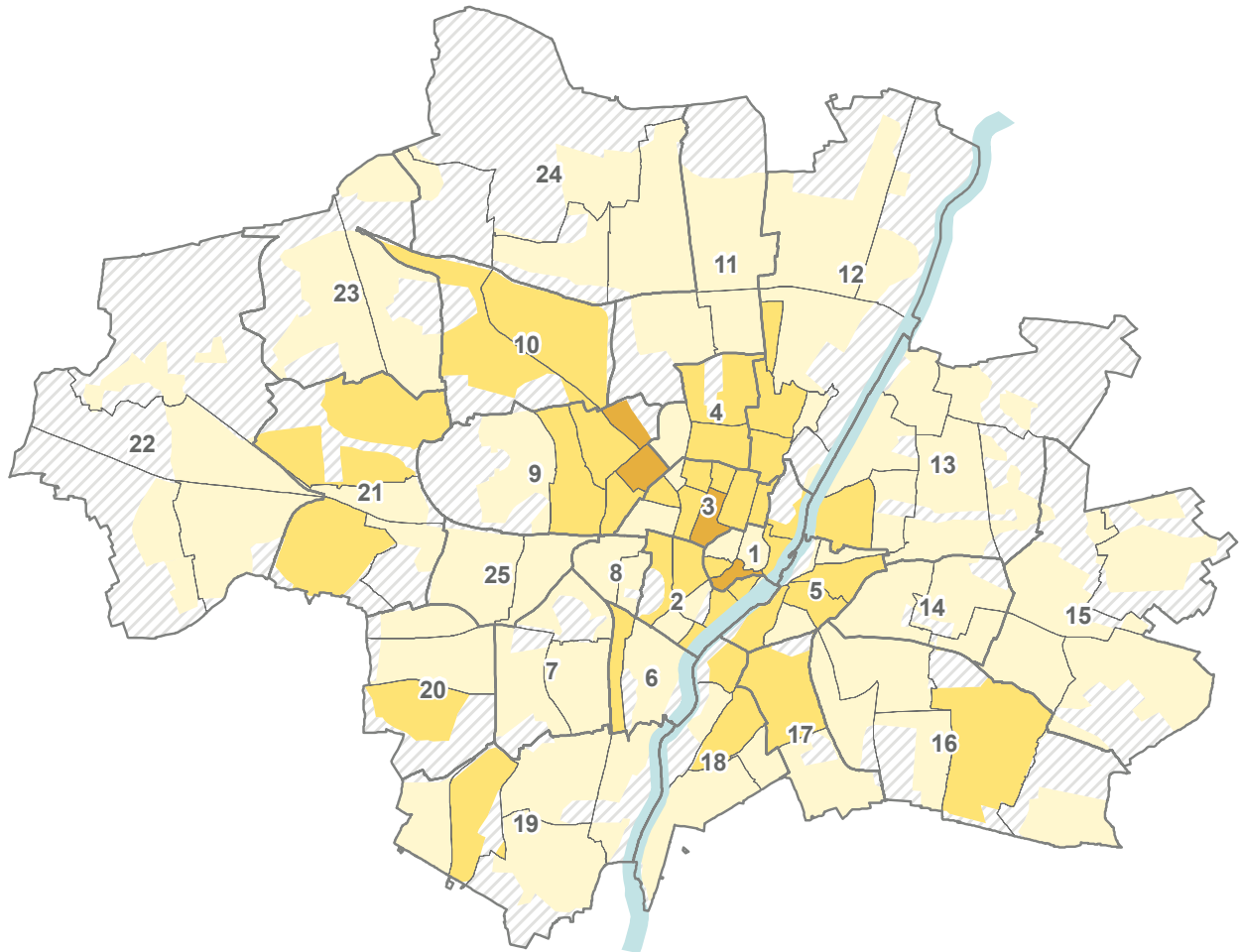
Zwischen 2015 und 2019 wurden im gesamten Stadtgebiet für rund 2.400 Wohnungen Anträge zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gestellt (Tabelle 36). Kurz nach Inkrafttreten des Genehmigungsvorbehaltes gingen erwartungsgemäß besonders viele Anträge ein. In den Folgejahren pendelte sich die Anzahl der Antragsstellungen auf einem niedrigeren Niveau ein.




Eine Antragsablehnung erfolgte für rund 60 Wohnungen. Für mehr als 640 Wohnungen wurde die Umwandlung genehmigt. In den übrigen rund 1.690 Fällen wurden die Anträge zum Beispiel wieder zurückgenommen oder die betroffenen Anwesen befanden sich nicht innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebietes.

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





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

**Karte 15: Anteil der Wohneinheiten, für die eine Umwandlung in Eigentum beantragt wurde 2015–2019**



-  Stadtbezirk
-  Stadtbezirksteil
-  unbebaute Flächen

Anteil Wohnungen mit beantragter Umwandlung 2015–2019

-  0,0–0,5
-  0,6–2,5
-  2,6–5,0
-  > 5,0

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat – GeodatenService  
Datengrundlagen:  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Stand: 2019

Unter bestimmten Voraussetzungen steht dem Kommunalreferat der Landeshauptstadt München beim Verkauf von Grundstücken in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht zu. Dieses kann von der Käuferseite durch die Abgabe einer sogenannten Abwendungserklärung verhindert werden. Dabei verpflichten sich die Erwerber\*innen gegenüber der Landeshauptstadt dazu, zum Beispiel die Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie unangemessene Modernisierungsmaßnahmen für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung, maximal jedoch für zehn Jahre, zu unterlassen. Mit der Neufassung der Abwendungserklärung, welche im Jahr 2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde, gelten die Vorgaben bei einem Verkauf im Erhaltungssatzungsgebiet allerdings nicht mehr nur für längstens zehn Jahre, sondern solange das Anwesen ohne Unterbrechung im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt. Darüber hinaus wurde die Abwendungserklärung in weiteren Punkten angepasst. Beispielsweise dürfen Wohnungen in den betroffenen Anwesen bei einer Neuvermietung nur

noch an Personen vergeben werden, die bestimmte Einkommensobergrenzen nicht überschreiten. Ebenso unterliegen künftige Mieterhöhungen gewissen Beschränkungen. Modernisierungskosten dürfen anstatt wie bisher zu elf Prozent nur noch zu acht Prozent auf die Mieter\*innen umgelegt werden.

Insgesamt wurden 26 Anwesen zwischen 2015 und 2019 vorgekauft, in 159 Fällen wurde von der Käuferseite eine Abwendungserklärung abgegeben (Tabelle 37).

**Tabelle 37: Vollzugsstatistik – Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen seit 2015**

Alle Satzungsgebiete	Jahr				
	2015	2016	2017	2018	2019
	absolut				
Abwendungserklärungen	24	48	37	34	16
Wohnungen	545	1.348	392	673	272
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	34.981	77.709	22.960	35.024	14.104
Ausübung Vorkaufsrecht	1	1	0	8	16
Wohnungen	16	4	0	388	265
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	955	330	0	28.747	16.058
Insgesamt	25	49	37	42	32
Wohnungen	561	1.352	392	1.061	537
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	35.936	78.039	22.960	63.771	30.162

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

**Tabelle 38: Zahl der aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2010**

Jahr	Wohneinheiten	Wohnfläche	durchschnittl. Wohnungsgröße
	absolut	in m <sup>2</sup>	
2010	161	12.370	76,8
2011	183	15.288	83,5
2012	142	10.055	70,8
2013	159	11.774	74,1
2014	158	10.114	64,0
2015	237	16.864	71,2
2016	244	16.009	65,6
2017	298	21.203	71,2
2018	370	24.090	65,1
2019	350	21.215	60,6

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

#### 5.4.2 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

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

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

Zweckentfremdung von Wohnraum stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

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

Das Sozialreferat deckt jährlich die illegale Zweckentfremdung von etwa 230 Wohnungen auf, mit steigender Tendenz (Tabelle 38). Im Jahr 2019 wurden sogar rund 350 Zweckentfremdungen erfasst, bei einem Drittel handelte es sich um Ferienwohnungen.

**Tabelle 39: Bescheide zu Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau seit 2010**

Jahr	Genehmigungen			Negativbescheinigungen <sup>b)</sup>
	Abbruch <sup>a)</sup>	Nutzungsänderung	zusammen	
	absolut			
<b>Bescheide</b>				
2010	372	39	411	57
2011	431	44	475	41
2012	422	54	476	28
2013	438	45	483	43
2014	467	27	494	31
2015	408	21	429	25
2016	455	23	478	27
2017	435	21	456	41
2018	507	31	538	23
2019	448	21	469	16
<b>Wohneinheiten</b>				
2010	713	102	815	122
2011	734	60	794	72
2012	1.296	88	1.384	75
2013	1.042	354	1.396	229
2014	1.025	33	1.058	56
2015	830	33	863	42
2016	810	50	860	179
2017	1.075	51	1.126	65
2018	1.048	46	1.094	34
2019	889	32	921	39

<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.



In den letzten zehn Jahren wurden so insgesamt über 2.300 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 161.000 Quadratmetern dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt.

Unter der Annahme, dass die Herstellungskosten (inklusive Grundstück) für eine EOF-geförderte Wohnung im Durchschnitt der letzten Jahre 254.000 Euro betragen, wurden im Zehnjahreszeitraum von 2010 bis 2019 durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts öffentliche Gelder in Höhe von über 490 Millionen Euro gespart.

Grundsätzlich kann die Zweckentfremdung von Wohnraum, zu der beispielsweise auch Abbrüche zählen, genehmigt werden (Tabelle 39). Dann jedoch muss neuer Ersatzwohnraum als Kompensation geschaffen werden (Tabelle 40).

**Tabelle 40: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung seit 2010**

Jahr	verloren gegangener Wohnraum (A)		neu entstehender Wohnraum insg. geplant (B)	Zusätzlich entstehender Wohnraum (B–A)	
	WE	Wohnfläche	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
	absolut	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	absolut	in m <sup>2</sup>
2010	815	61.425	157.453	642	96.028
2011	794	69.441	234.880	1.840	165.439
2012	1.384	88.483	230.643	1.087	142.160
2013	1.031	82.049	254.806	1.497	172.757
2014	1.058	80.546	240.835	1.525	160.289
2015	863	72.372	227.327	1.442	154.955
2016	860	75.261	231.126	1.514	155.865
2017	1.126	83.857	237.310	1.839	153.453
2018	1.094	83.490	252.306	1.483	168.816
2019	921	80.557	274.935	1.921	194.378

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

## 5.5 Stadtsanierung

Die Landeshauptstadt München betreibt Stadtsanierung in folgenden förmlich festgelegten Sanierungsgebieten:

- „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“,
- „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“,
- „Petuelring“,
- „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“,
- „Quartierszentrum Trudering“,
- „Ortskern Ramersdorf“,
- „Neuaubing /Westkreuz“ und
- „Ortskern Aubing“.

Neben den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gibt es zwei Untersuchungsgebiete: „Neuperlach“ und „Moosach“.

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 ist eine Herausforderung die energetische Sanierung im Bestand. Sanierungsträger und Treuhänder der Landeshauptstadt München in den genannten Gebieten ist die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS).

Die Gesamtgröße der Sanierungs- und Untersuchungsgebiete in München beträgt rund 1.500 Hektar und damit rund 5 Prozent der Stadtgrundfläche Münchens. Es leben über 130.000 Münchner\*innen in den Untersuchungs- und Sanierungsgebieten, das entspricht in etwa der Einwohnerzahl Ingolstadt.

Mittel der Städtebauförderung des Bundes, der Länder und der Kommunen wurden bislang in München im „Grundprogramm“, im Förderprogramm „Soziale Stadt“, im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eingesetzt. In München wurden für den Zeitraum 2009–2017 Rahmenbewilligungen von insgesamt rund 65 Millionen Euro in den Bund-Länder Städtebauförderprogrammen „Soziale Stadt“, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erteilt.

Die Städtebauförderung wurde 2020 nun reformiert. Das Förderinstrument wurde in Abstimmung mit den Ländern und kommunalen Spitzenverbänden umfassend weiterentwickelt. Ab 2020 konzentriert sich die Förderung nunmehr auf drei, statt vorher sechs Programme unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte. Die städtebauliche Förderung konzentriert sich zukünftig auf die drei Programme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Dass als Fördervoraussetzungen notwendige Maßnahmen zum Klimaschutz beziehungsweise zur Anpassung an den Klimawandel hinzukommen, erscheint gerade in einer Stadt wie München, die Ende 2019 den sogenannten Klimanotstand beschlossen hat, durchaus richtig. Der städtebauliche Denkmalschutz als Querschnittsaufgabe findet in allen drei Programmen seine Heimat.

Die Stadtsanierung wird in der Landeshauptstadt München gerade angesichts der aktuellen Entwicklungen des Klimaschutzes und des Wachstums ein immer wichtigeres stadtentwicklungs- und sozialpolitisches Instrument um sozialräumlichen Polarisierungen entgegenzuwirken. Mit den unterschiedlichen Städtebauförderprogrammen kann sich München innerhalb der Sanierungs- und Untersuchungsgebiete städtebaulich nachhaltig und zukunftsorientiert weiterentwickeln und auf neue Herausforderungen wie die Anforderungen an Smart Cities, die energetische Modernisierung von Gebäuden oder den Mangel an Wohnraum flexibel reagieren.

Auch zukünftig werden in Rahmen der Stadtsanierung Beteiligungsverfahren, Veranstaltungen und die Aktivierung der Bürgerschaft zur Stärkung der Identität eines Stadtteils neben Baumaßnahmen eine große Rolle spielen. Über das Stadtteilmanagement vor Ort, die MGS, sind Bürger\*innen eingeladen und aufgefordert sich mit ihren Belangen in den Prozess und die Planungen der Stadtsanierung einzubringen, eigene Projekte zu initiieren und umzusetzen.

# Stichwortverzeichnis

---

<b>A</b>	
Alleinerziehende	19, 60
Altbau	30f.
Altengerecht	26
Aufwertung	78f.
Ausstattung	47, 50ff., 81

---

<b>B</b>	
Baufertigstellung	32
Baugemeinschaften	69, 71ff.
Baugenehmigung	29, 32, 35ff.
Bauland	11, 43f.
Baupreise	45
Baurechtschaffung	32ff.
Belegrechtswohnungen	10, 54
Betriebskosten	45, 50ff., 70
Bevölkerung(sentwicklung)	9f., 13ff.

---

<b>E</b>	
Eingriffsreserve	10, 57, 63, 66
Einkommen	22f., 26f., 34f., 71, 76
Einkommensgrenzen	35, 57ff., 67f., 74f.
Einkommensorientierte Förderung	67f., 71
Erhaltungssatzung	57, 78ff.
Erstbezugsmieten	16, 22, 52f.

---

<b>F</b>	
Fertigstellungen	32, 37ff., 68
Fördermittel	72
Förderung	56ff.

---

<b>G</b>	
Genehmigungsvorbehalt	81f.
Genossenschaftswohnungen	50, 63
Genossenschaften	63, 67ff., 70ff.

---

<b>H</b>	
Haushalte	9f., 13, 16, 19ff., 26, 29f., 57ff., 71, 75ff.

---

<b>I</b>	
Immobilienpreise	9, 42ff.

---

<b>K</b>	
Kappungsgrenze	10
Kaufkraft	9, 22ff.

---

<b>L</b>	
Luxusmodernisierung	78ff.

---

<b>M</b>	
Miete	9f, 13, 16, 22f., 26, 42ff., 59, 71, 76, 78, 84f.
Basismiete	50
Nebenkosten	8
Betriebskosten	45, 50, 54
Mieterhöhung	10, 54, 78, 84
Mietpreisbremse	10, 51
Mietbelastung	13, 23
Mietspiegel	43, 50, 54f.
Mikrozensus	23, 26, 50, 57
Mitbauzentrale	71
Modernisierung	10, 78, 81, 84, 89
München Modell	57f., 67ff., 71ff.
Münchner Mischung	75

---

<b>N</b>	
Negativbescheinigung	86

---

<b>O</b>	
Obdachlose	54

---

<b>P</b>	
Preisgebunden	54

---

<b>R</b>	
Region 14	36, 40, 71
Umland	29, 36f., 40

---

<b>S</b>	
Sanierungs(gebiet)	56f., 88f.
Sozialbindung	10
Soziale Stadt	88
Sozialgerechte Bodennutzung	34f.
Sozialwohnung	54, 66
Städtevergleich	44

---

<b>U</b>	
Umwandlung	57, 78, 81ff.
Unterbringung	59f., 76f.
Unterkünfte	54, 59f., 77

---

<b>V</b>	
Verbände	54, 88
Verdrängung	10, 78ff.
Vergabe	57ff.
Grundstücksvergabe	57, 67ff.
Vergleichsmiete	54
Verkauf	10, 47ff., 67ff., 81ff.
Vermietung	10, 43, 50ff., 84

---

<b>W</b>	
Wanderung	9, 13ff., 26, 59
Wiedervermietung	10, 43, 50ff.
„Wohnen in München“	32ff, 63, 67, 71, 75
Wohnflächenkonsum	9
Wohnflächenmehrung	22
Wohngeld	10, 76
Wohnheime	39, 54
Wohnlage	47ff., 54f., 85
Wohnumfeld	26, 88
Wohnungsbau	26, 29, 32ff., 67ff.
Wohnungsbestand	10, 29ff., 39, 57, 63, 82
Wohnungsvergabe	60f.

---

<b>Z</b>	
Zielzahl	32, 34, 67, 74
Zweckentfremdung	78, 85ff.
Zweite Miete	54

## Impressum

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Blumenstraße 31  
80331 München

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

Gestaltung:  
Studio Sosa

Druck:  
Ortmaier Druck, Frontenhausen

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

Stand:  
Oktober 2020





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