

Bericht zur Wohnungssituation in München

2020 – 2021

Inhaltsverzeichnis

1 München im Überblick und jüngste Entwicklungen	6
1.1 Kennzahlen im Vergleich	7
1.2 Wohnungspolitische Entwicklungen	9
2 Wohnungsnachfrage	11
2.1 Bevölkerungsbestand und -entwicklung	11
2.2 Entwicklung der Haushalts- und Familientypen	15
2.3 Ökonomische Faktoren	17
3 Wohnungsangebot	22
3.1 Wohnungsbestand	22
3.2 Bautätigkeit	25
3.2.1 Baurechtschaffung und Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	25
3.2.2 Baugenehmigungen	27
3.2.3 Fertigstellungen und Abbrüche	29
4 Immobilienpreise und Mieten	34
4.1 Grundstücksmarkt	34
4.2 Zins- und Baupreisentwicklung	36
4.3 Immobilienpreise	37
4.3.1 Kaufpreise im Neubau	37
4.3.2 Kaufpreise im Bestand (Wiederverkauf)	39
4.4 Mieten	40
4.4.1 Entwicklung der Bestandsmieten	41
4.4.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs mieten	41
4.4.3 Mietspiegel 2021	44
4.4.4 Mietpreise im europäischen Vergleich	45
5 Wohnungsbauförderung, Schutzinstrumente der Bestandspolitik und Stadtsanierung	47
5.1 Bedarf an günstigem und gesichertem Wohnraum	47
5.1.1 Registrierungen für geförderte Wohnungen und Vergabe	48
5.1.2 Bestand an geförderten Wohnungen und Bindungsauslauf	52
5.2 Geförderter Wohnungsbau	55
5.2.1 Einkommensorientierte Förderung, kommunale Kofinanzierung und München Modell Miete	57
5.2.2 München Modell Baugenossenschaften/ Baugemeinschaften und Eigentumsförderung	58
5.3 Ergänzende Fördermaßnahmen	60
5.3.1 Konzeptioneller Mietwohnungsbau	60
5.3.2 Erwerb von Belegungsrechten	61
5.3.3 Wohngeld	61
5.3.4 Unterbringung von Wohnungslosen	62
5.4 Instrumente des Bestandsschutzes	63
5.4.1 Erhaltungssatzungen	63
5.4.2 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	69
5.5 Stadtsanierung	71

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München	7
Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung seit 2012.....	12
Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen seit 2012.....	22
Tabelle 4: Baurechtschaffung seit 2012.....	26
Tabelle 5: SoBoN-Bindungsverträge seit 2012	33
Tabelle 6: Baugenehmigungen nach Gebäudetyp seit 2012.....	28
Tabelle 7: Baugenehmigungen in München und Umland seit 2012	28
Tabelle 8: Bauüberhang seit 2012.....	29
Tabelle 9: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2012	30
Tabelle 10: Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp seit 2012	30
Tabelle 11: Wohnungsabbrüche seit 2012.....	31
Tabelle 12: Fertiggestellte Wohnungen in München und Umland seit 2012.....	31
Tabelle 13: Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland seit 2012.....	36
Tabelle 14: Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen in Bayern seit 2017	37
Tabelle 15: Entwicklung der Angebotspreise nach Wohnungsgröße für neugebaute Eigentumswohnungen seit 2017.....	38
Tabelle 16: Entwicklung der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 2012.....	39
Tabelle 17: Mietpreise im europäischen Vergleich 2021.....	46
Tabelle 18: Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit seit 2012	48
Tabelle 19: Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen nach ausgewählten Haushaltstypen seit 2012	50
Tabelle 20: Vergabe von geförderten Wohnungen seit 2012	50
Tabelle 21: Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen nach Dauer der Wohnsitznahme seit 2020	51
Tabelle 22: Bestand der geförderten Wohnungen nach Stadtbezirken 2021	52
Tabelle 23: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2012.....	54
Tabelle 24: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2012.....	55
Tabelle 25: Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2012 ..	56
Tabelle 26: Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2015.....	57
Tabelle 27: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau seit 2017	58
Tabelle 28: Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften seit 2012.....	59
Tabelle 29: Fertiggestellte Wohnungen in Baugemeinschaften seit 2012	59
Tabelle 30: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen seit 2012	60
Tabelle 31: Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau seit 2014 mit Fokus auf den Projekten 2020/21	61
Tabelle 32: Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld seit 2012.....	62
Tabelle 33: Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp seit 2012.....	62
Tabelle 34: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft seit 2012	63
Tabelle 35: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2021	64
Tabelle 36: Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge seit 2017	66
Tabelle 37: Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum seit 2017	67
Tabelle 38: Vollzugsstatistik – Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen seit 2017	68
Tabelle 39: Zahl der aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2012.	69
Tabelle 40: Bescheide zu Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau seit 2012	70
Tabelle 41: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung seit 2012.....	70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung seit 2012	12
Abbildung 2: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2012 und 2021	13
Abbildung 3: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Erstbezugsmieten seit 2012	14
Abbildung 4: Entwicklung der Haushaltsstruktur seit 2012	16
Abbildung 5: Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen 2021	16
Abbildung 6: Entwicklung der Erstbezugsmieten und der Arbeitslosenquote seit 2012	18
Abbildung 7: Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken 2020	19
Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte seit 2010	23
Abbildung 9: Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent 2020	24
Abbildung 10: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 2012	25
Abbildung 11: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2012	30
Abbildung 12: Veränderung der Preise für Wohnbauland seit 2005	35
Abbildung 13: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2021	35
Abbildung 14: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 2005	38
Abbildung 15: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Großstadtvergleich seit 2012	40
Abbildung 16: Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten seit 2012	44
Abbildung 17: Verteilung der Haushalte auf die Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell seit 2010	48
Abbildung 18: Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe 2021	49
Abbildung 19: Entwicklung aller Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen seit 2012	51
Abbildung 20: Entwicklung der Eingriffsreserve seit 2012	54

Kartenverzeichnis

Karte 1: München mit Stadtbezirken	6
Karte 2: Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge) nach Stadtbezirksteilen 2020-2021	14
Karte 3: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2020	15
Karte 4: Durchschnittliche Haushaltgröße nach Stadtbezirksteilen 2021	17
Karte 5: Jährliche Kaufkraft je Einwohner*in nach Stadtbezirksteilen 2020	20
Karte 6: Wohnfläche pro Person in m ² in den Stadtbezirksteilen 2020	21
Karte 7: Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet vor 1949)	24
Karte 8: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)	27
Karte 9: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen in der Region München 2017 bis 2021	32
Karte 10: Erstbezugsmieten (nettokalt) 2021	42
Karte 11: Wiedervermietungs-mieten (nettokalt) 2021	43
Karte 12: Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel 2021	45
Karte 13: Geschützte Wohnungsbestände nach Stadtbezirksteilen 2020	53
Karte 14: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2021	65
Karte 15: Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2011 - 2020	67

Liebe Leser*innen,

aktuelle Herausforderungen führen zu einer Reihe von Unsicherheiten auf dem Wohnungsmarkt. Zinserhöhungen bei der Baufinanzierung und steigende Inflationsraten beunruhigen Investor*innen, Bauträger*innen, Eigentümer*innen und Mieter*innen und dürften den ein oder anderen Wunsch nach einem Eigenheim erschweren oder unmöglich machen. Auch die indirekten Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und die mittlerweile seit fast drei Jahren andauernde Corona-Pandemie beeinflussen die Marktlage negativ. Die Preise für Baustoffe sind schon während der Pandemie stark gestiegen. Eine weitere Verknappung ist absehbar. Deutlich erhöhte Energiekosten tragen zu weiteren Preissteigerungen im Bausektor bei und belasten die verschiedenen Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt zum Teil stark.

Der vorliegende Bericht zur Wohnungssituation in München 2020-2021 liefert umfangreiche Hintergrundinformationen und Daten zu den Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Auch wenn die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in der Landeshauptstadt 2021 deutlich niedriger ist als 2020, ist im Durchschnitt der beiden Berichtsjahre im Vergleich zu den Vorjahren (noch) kein Einbruch der Wohnungsfertigstellungen erkennbar. Die 2021 erreichte Zahl genehmigter Wohnungen stellt in der langjährigen Betrachtung (letzte 35 Jahre) sogar immer noch den sechstbesten Wert überhaupt dar.

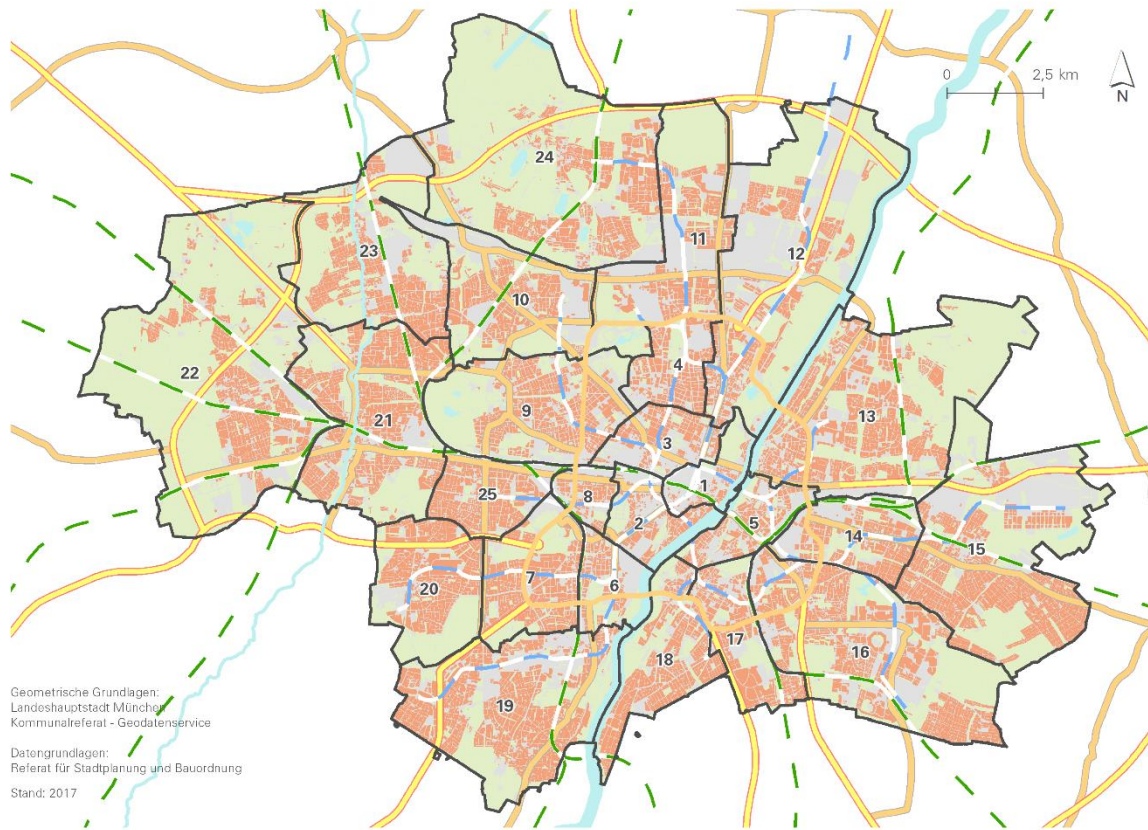
Auch wenn in den letzten beiden Jahren die Einwohnerzahl Münchens pandemiebedingt mehr oder weniger stagnierte, ist langfristig weiterhin mit moderaten Einwohnerzuwächsen zu rechnen. Den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose zufolge wird die Bevölkerung in München zukünftig weiter moderat ansteigen, im Jahr 2022 bedingt durch den hohen Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine sogar stärker.

Eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist, auch gerade vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen, nicht zu erwarten. Alle, die in München auf der Suche nach Wohnraum sind, stellt das vor besondere Herausforderungen. Insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen und gerade auch Familien, haben es schwer, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies macht deutlich, dass die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum weiterhin oberste Priorität haben müssen. Die Landeshauptstadt soll für alle Bürger*innen lebenswert sein.

Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt zu begegnen, ist seit seiner Einführung im Jahr 1989 das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Es bündelt alle Maßnahmen und Programme, die dauerhaftes und bezahlbares Wohnen in München fördern, und entwickelt sie stetig weiter. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023-2028) beinhaltet ein Finanzvolumen von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln. Dies bedeutet mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Vorgänger „Wohnen in München VI“ (2017-2022) mit damals 870 Millionen Euro an städtischen Mitteln. Der „Bericht zur Wohnungssituation in München 2020-2021“ dient dafür als wichtige begleitende Daten- und Entscheidungsgrundlage.

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk

1 München im Überblick und jüngste Entwicklungen



- | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|---|-----------------------------|
| 01 Altstadt - Lehel | 09 Neuhausen - Nymphenburg | 19 Thalkirchen - Obersendling -
Forstenried - Fürstenried -
Solln | Wohnbebauung |
| 02 Ludwigsvorstadt -
Isarvorstadt | 10 Moosach | 20 Hadern | Gewässer |
| 03 Maxvorstadt | 11 Milbertshofen - Am Hart | 21 Pasing - Obermenzing | Grünfläche / keine Bebauung |
| 04 Schwabing - West | 12 Schwabing - Freimann | 22 Aubing - Lochhausen -
Langwied | sonstige Bebauung |
| 05 Au - Haidhausen | 13 Bogenhausen | 23 Allach - Untermenzing | S-Bahn |
| 06 Sendling | 14 Berg am Laim | 24 Feldmoching - Hasenberg | U-Bahn |
| 07 Sendling - Westpark | 15 Trudering - Riem | 25 Laim | Hauptstraße |
| 08 Schwanthalerhöhe | 16 Ramersdorf - Perlach | | Autobahn |
| | 17 Obergiesing - Fasangarten | | |
| | 18 Untergiesing - Harlaching | | |

Karte 1: München mit Stadtbezirken

Ausgewählte Kennzahlen für München

Kennzahl	Einheit	München 2021	Veränderung gegenüber 2019	
Wohnungsnachfrage				
Einwohner*innen (Wohnberechtigte)	absolut	1.593.581	+ 0,2%	→
Ausländeranteil	in %	28,4	+ 0,3 %-Punkte	→
Durchschnittsalter (arith. Mittel)	in Jahren	41,4	+ 0,2%	→
Zahl der Haushalte	absolut	853.623	+ 0,2%	→
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Wohnberechtigte)	absolut	1,81	+ 0,0%	→
Anteil der Ein-Personenhaushalte	in %	54,6	-0,1 %-Punkte	→
Wohnfläche je Einwohner*in 2020	in m ²	39,6	+ 0,8%	→
Durchschnittliche Wohndauer 2020	in Jahren	11,7	+ 1,0%	→
Wanderungssaldo (Zuwanderungen – Abwanderungen)	in ‰	-3,5	-10,4 %-Punkte	↓
Kaufkraft je Einwohner*in 2020	in Euro	30.085	- 5,7%	↘
Arbeitslosenquote an allen zivilen Erwerbstätigen	in %	4,8	+ 1,3 %-Punkte	→
Registrierungen für Sozialwohnungen	absolut	19.440	+ 54,8%	↑
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand	absolut	821.074	+ 1,7%	→
Baugenehmigungen (in Wohneinheiten)	absolut	8.655	- 20,8%	↓
Baufertigstellungen (in Wohneinheiten)	absolut	7.140	+ 0,3%	→
Eingriffsreserve	absolut	87.105	+ 2,9%	↗
Bewilligte geförderte und preisgedämpfte Wohnungen	absolut	1.625	- 16,5%	↓
Immobilienpreise und Mieten				
Preis für Bauland Mehrfamilienhäuser, gute Wohnlage	in Euro/m ²	3.800	+ 18,8%	↑
Preis für Eigentumswohnung, Bestand, guter Wohnwert	in Euro/m ²	8.150	+ 13,2%	↑
Preis für Eigentumswohnung, Neubau, guter Wohnwert	in Euro/m ²	10.650	+ 23,1%	↑
Preis für Doppelhaushälfte, neu, durchschn./gute Lage	in Euro/m ²	11.400	+ 17,5%	↑
Mittlere Nettokaltmiete im Wohnungsbestand (Mietspiegel)	in Euro/m ²	12,05	+ 3,1%	↗
Erstbezugsmieten (nettokalt)	in Euro/m ²	21,62	+ 5,3%	↗
Wiedervermietungsmieten (nettokalt)	in Euro/m ²	19,96	+ 6,2%	↗
Mietnebenkosten 2020 pro Monat, Vergleich zu 2018	in Euro/m ²	3,20	+ 3,6%	↗

Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München

1.1 Kennzahlen im Vergleich

Die überwiegende Anzahl der Markteinflussfaktoren hat sich im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum 2018/19 – trotz Corona-Pandemie – 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 eine große wohnungspolitische Herausforderung ist.

Nennenswert sind dennoch ein paar Besonderheiten, die auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sind. Hierzu gehört vor allem das für die jahrelang wachsende Landeshauptstadt München untypische negative Wanderungssaldo im Berichtszeitraum, welches ausgelöst durch Einreisebeschränkungen zu einer kurzfristigen Stagnation des Bevölkerungswachstums beigetragen hat. Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie für insbesondere einkommensschwächere Haushalte (beispielsweise durch Jobverluste, Kurzarbeit) spiegeln sich zudem in dem starken Anstieg der Zahlen von Registrierungen für geförderte Wohnungen wider.

Einwohnerentwicklung während der Pandemie und Auswirkungen auf die Münchner Wanderungsbeziehungen

Die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie veränderten die Rahmenbedingungen für einen Wanderungsaustausch. Lockdown und länderspezifische Einreise- und Ausreisebeschränkungen betrafen verstärkt die Auslandswanderung und bestimmte Branchen der berufsmotivierten Zuwanderung. Zuzüge und Wegzüge wurden nachgemeldet, verschoben oder aufgegeben. Insgesamt kam es in der Landeshauptstadt München zu reduzierten Wanderungsbewegungen und einem schwachen Wanderungsverlust. Auch die Sterbefälle waren auf Grund der Pandemie erhöht. In den Jahren 2020 und 2021 war für die Landeshauptstadt München insgesamt (und durch einen gleichzeitigen Geburtenüberschuss) kaum ein Einwohnerwachstum (plus 0,2 Prozent) gegenüber dem letzten Berichtsjahr 2019 zu verzeichnen.

Singularisierung, Remanenzeffekte und Wohnflächenkonsum der Haushalte

Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt seit Jahren das Angebot in der Landeshauptstadt München. Der anhaltende Trend zur Singularisierung, das heißt der Zunahme der Zahl an Einpersonenhaushalten (2021: rund 55 Prozent), spielt dabei auch eine Rolle. Der Wohnflächenkonsum pro Kopf (2021: rund 40 Quadratmeter) ist innerhalb der letzten beiden Jahre leicht angestiegen. Bewohner*innen 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.

Trotz guter Ausgangslage leicht negative Entwicklung der Kaufkraft und Arbeitslosenquote in den beiden Pandemie Jahren

Die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt München ist eine der niedrigsten bundesweit (2021: 4,8 Prozent). Gegenüber 2019 ist dies ein leichter Anstieg von 1,3 Prozentpunkten. Coronabedingt sank 2020 die Kaufkraft bundesweit, in München um -2,3 Prozent. Demgegenüber stand 2021 wieder ein Anstieg bundesweit +2,4 Prozent und in München +0,5 Prozent. Aufgrund der hohen Inflation ist real jedoch eher von Kaufkraftverlusten bei den privaten Haushalten auszugehen (siehe Jahreswirtschaftsbericht 2022, Seite 13).

Steigende Kaufpreise und Mieten

Die Kaufpreise und Mieten, die seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau liegen, sind unter anderem aufgrund der knapper werdenden Flächenreserven für den Wohnungsneubau und der steigenden Bodenpreise auch im vorliegenden Berichtszeitraum 2020/21 weiter angestiegen.

Durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter im Jahr 2021:

- Bestandswohnungen (Wiederverkauf): 8.150 Euro
- Neubauwohnungen (Erstbezug): 10.650 Euro

Die Miete (nettokalt) der Wohnungen im Wohnungsbestand wurde 2021 mit 12,05 Euro je Quadratmeter angegeben. Die Angebotsmieten je Quadratmeter (nettokalt) lagen auf einem weitaus höheren Niveau:

- Bestandswohnungen (Wiedervermietung): 19,96 Euro
- Neubauwohnungen (Erstbezug): 21,62 Euro

Inwieweit sich diese Entwicklung auch in den Folgejahren und unter dem Eindruck steigender Bau-, Energie- und Baufinanzierungskosten fortsetzen wird, ist im folgenden Berichtszeitraum zu analysieren.

Hohe Anstrengungen für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Im Jahr 2021 wurden Baugenehmigungen für rund 8.700 Wohneinheiten erteilt. Trotz der mit der Corona-Pandemie einhergehenden Herausforderungen (Material- und Fachkräftemangel, Kostensteigerungen) wurden in München mehr als 7.000 Wohnungen fertiggestellt. Rund jede vierte davon wurde im geförderten Wohnungsbau erstellt. Ende 2021 zählte die Landeshauptstadt 36 Erhaltungssatzungsgebiete mit insgesamt 193.000 Wohnungen. Rund jede*r fünfte Münchner*in ist damit besser vor Verdrängung geschützt, die Tendenz ist steigend. Im Berichtszeitraum 2020-2021 wurden über den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung 891 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 53.000 Quadratmetern wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt. Durch 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 Belegrechtswohnungen), bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten (2021: rund 87.100 Wohnungen) beziehungsweise zu steigern. Gegenüber 2019 (rund 84.650 Wohnungen) konnte hier ein Zuwachs verzeichnet werden.

1.2 Wohnungspolitische Entwicklungen

Die Corona-Pandemie hatte Anfang des Jahres 2020 eine Situation ausgelöst, die es so noch nicht gegeben hatte. Viele konnten über die Zeiten des Lockdowns nicht oder nur eingeschränkt ihrer Arbeit nachgehen. Einige Haushalte hat dies wirtschaftlich so stark eingeschränkt und belastet, dass sie teilweise ihre Mieten nicht zahlen konnten. Der Gesetzgeber hatte neben anderen Unterstützungsleistungen (unter anderem Kurzarbeitergeld) deshalb beschlossen, dass Wohnungs- und Gewerbemiet*innen nicht gekündigt werden durfte, wenn sie wegen der Corona-Pandemie von April bis Ende Juni 2020 ihre Miete nicht zahlen konnten. Zum 1. Juli 2020 sind die zivilrechtlichen Vorschriften zum Kündigungsausschluss im Mietrecht ausgelaufen. Coronabedingte Mietschulden der Monate April 2020 bis Juni 2020 mussten bis spätestens 30. Juni 2022 zurückgezahlt werden.

Die Inflation in Deutschland befindet sich seit Mitte 2021 auf Rekordniveau und hat auch in Folge des Krieges in der Ukraine einen weiteren Schub erfahren. Dies hat zu einer erheblichen Belastung der wohnungspolitischen Akteur*innen in München geführt. Hinzu kommen Energiekrise, Materialmangel, Kostensteigerungen und Projektverzögerungen in der Bauwirtschaft.

Mit dem Wohngeld werden anspruchsberechtigte Haushalte unterstützt. Zum 1. Januar 2020 trat eine Wohngeldreform in Kraft, mit der Reichweite und Leistungsniveau des Wohngelds angehoben werden. Auf Grund der aktuellen Energiekrise und den erwarteten massiven Steigerungen der Energiekosten sind weitere Erhöhungen, eine Anhebung der Einkommensgrenzen und Heizkostenzuschüsse in Aussicht gestellt worden.

Noch mitten in der Corona-Pandemie kam im Frühjahr 2022 mit dem Krieg in der Ukraine eine weitere Herausforderung hinzu, die einen zusätzlichen Versorgungsbedarf nach Unterbringung und Wohnraum ausgelöst hat.

Diese und andere Veränderungen bedeuten, dass die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auch in den nächsten Jahren vor einer Vielzahl von Herausforderungen steht. Förderlich könnten sich bei der Schaffung von weiterem (geförderten) Wohnraum die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu geschaffenen kommunalen Handlungsmöglichkeiten (beispielsweise sektorale Bebauungspläne, erweiterte Vorkaufsrechte) im Baugesetzbuch erweisen. Das Gesetz zur Baulandmobilisierung ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten.

Auf Grund des weiterhin starken Drucks gerade im unteren und mittleren Preissegment war es zudem notwendig, die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) insbesondere mit dem Ziel der

Schaffung von mehr langfristig gesichertem und bezahlbarem Wohnraum weiterzuentwickeln. Daher hat der Stadtrat am 28. Juli 2021 die Novelle des Münchner Baulandmodells beschlossen und mit der SoBoN 2021 ein deutschlandweit vorbildhaftes und flexibles Baukastenmodell eingeführt. Gleichzeitig wurde die Bindungsdauer auf 40 Jahre verlängert, höhere Anteile im geförderten Wohnungsbau als bislang ermöglicht und ergänzende Kooperationsmodelle zwischen der Landeshauptstadt München und Privaten eingeführt.

Basis der wohnungspolitischen Arbeit in der Landeshauptstadt München ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“, das seit über 30 Jahren fortgeschrieben wird. „WiM VI“, mit einem Fördermittelbudget von 870 Millionen Euro, wurde Ende 2021 um ein weiteres Jahr bis 2022 verlängert. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023-2028), die die Ziele und Aktivitäten der kommunalen Wohnungspolitik in den folgenden Jahren festsetzt, beinhaltet ein Finanzvolumen von zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln und wurde Ende 2022 vom Münchener Stadtrat beschlossen.

2 Wohnungsnachfrage

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.

Kernaussagen Wohnungsnachfrage 2021:

- 1,56 Millionen Münchner*innen leben in 854.000 Haushalten.
- 75 Prozent wohnen zur Miete.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen.
- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt bei 39, Quadratmetern.
- Bevölkerungswachstum (2040: +16 %) und
- Zunehmende Singularisierung (2019: 55 % Einpersonenhaushalte) wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöhen.
- Der Anteil der über 75-Jährigen an den Einpersonenhaushalten (13,8 %) nimmt (noch) zu.
- Jährlich ziehen durchschnittlich über 100.000 Menschen nach München; bevorzugt in zentrale Lagen.
- Bei Umzügen innerhalb Münchens konzentriert sich die Nachfrage überwiegend auf Stadtrandlagen und größere Neubaugebiete.

2.1 Bevölkerungsbestand und -entwicklung

2021 lebten in der Landeshauptstadt München rund 1,56 Millionen Menschen (siehe Tabelle 2). Von 2019 bis zum Jahr 2040 wird laut der Bevölkerungsprognose von 2021 eine Bevölkerungszunahme auf 1,85 Millionen Einwohner*innen erwartet (+16 Prozent). München zählt zu den wachsenden Städten Deutschlands.

Das Wachstum wird sowohl durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland bestimmt als auch durch einen Geburtenüberschuss. So wurden im Jahr 2021 mehr Kinder geboren, als Personen verstorben sind. Damit betrug die natürliche Bevölkerungszunahme rund 6.000 Personen (siehe Abbildung 1).

Der Geburtenüberschuss stieg zwischen 2012 und 2016 kontinuierlich an. Von 2017 bis 2020 war ein leichter Rückgang zu verzeichnen. In den Jahren 2020 und 2021 waren die Sterbefälle im Vergleich zu den Vorjahren erhöht. Da 2021 die Geburtenzahlen jedoch deutlich höher waren als in den Jahren zuvor, stieg auch der Geburtenüberschuss an. Der Wanderungssaldo unterlag in den Jahren von 2012 bis 2019 Schwankungen. In den Jahren 2020 und 2021 war der Wanderungssaldo (wohl pandemiebedingt) negativ.

Im Jahr 2017 fand eine Registerbereinigung statt, in der anlassbezogen 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 (siehe Abbildung 1).

Jahr	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	Wohnberechtigte	darunter	
			Frauen	
	absolut		in %	
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	802.003	50,4
2020	1.562.096	1.593.488	803.057	50,4
2021	1.562.128	1.593.581	803.294	50,4

* Registerbereinigungen.

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung seit 2012

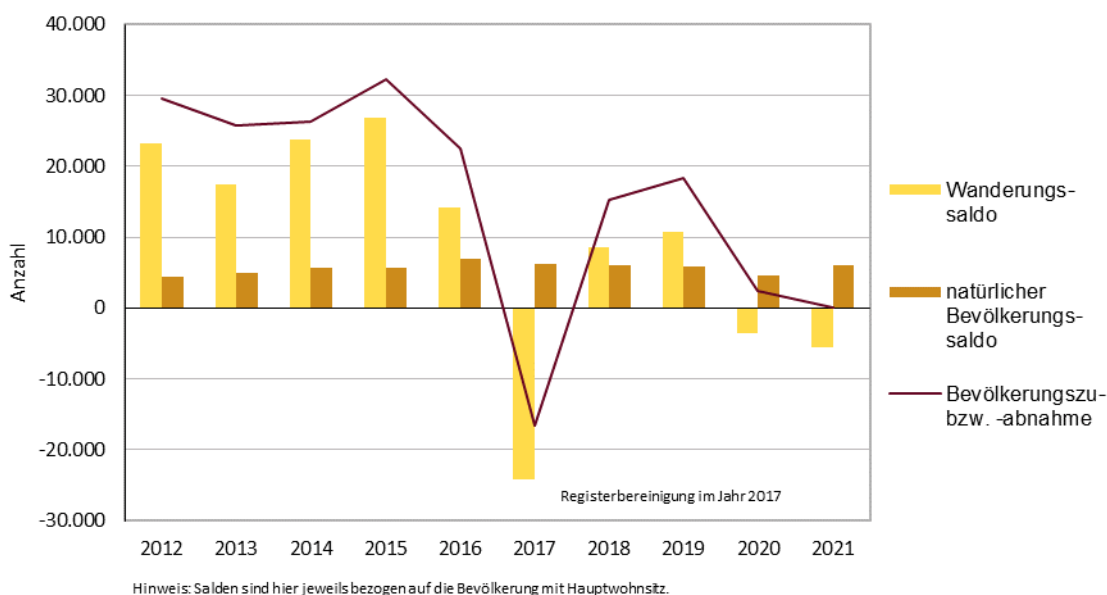


Abbildung 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung seit 2012

Die Bevölkerungszunahme in München basierte, wie in anderen wachsenden Großstädten auch, in den letzten Jahren 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 41,4 Jahren (Deutschland 2020: 44,6 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 2012 zurückzuführen. Das Geschlechterverhältnis ist im Großen und Ganzen ausgeglichen (siehe Abbildung 2).

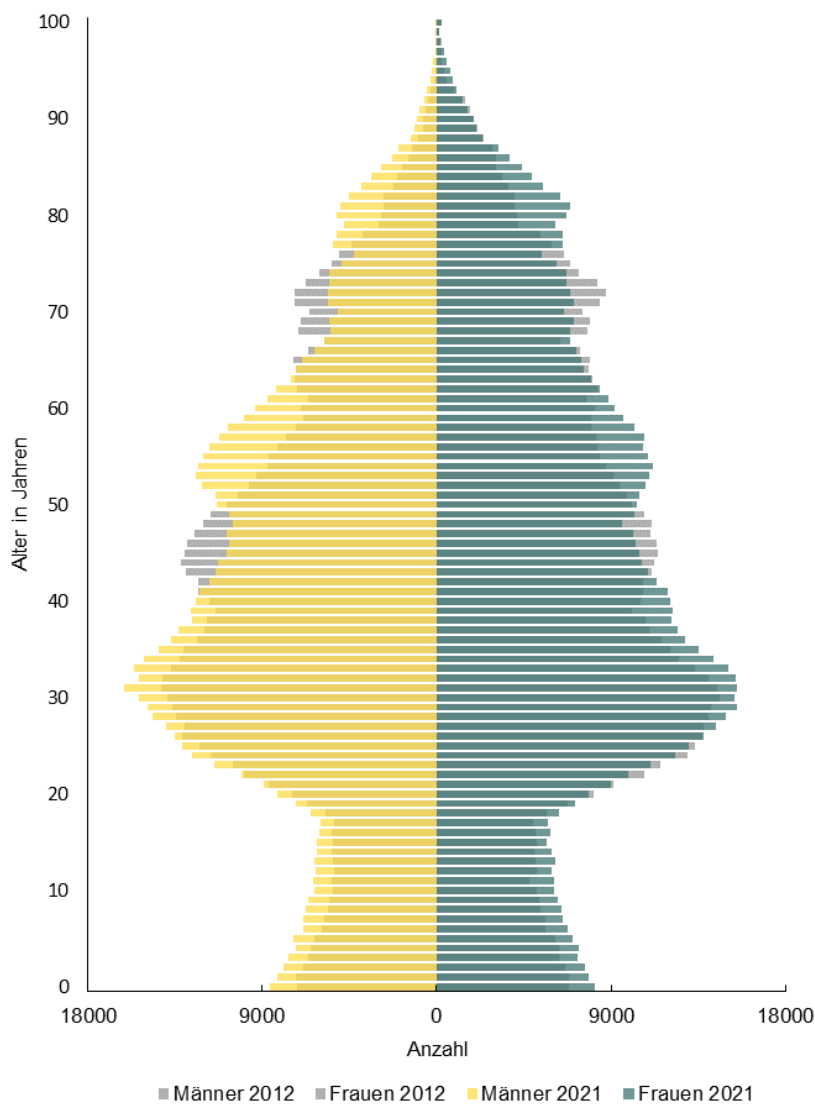


Abbildung 2: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2012 und 2021

Seit dem Jahr 2009 ziehen jährlich mehr als 100.000 Menschen in die Landeshauptstadt. Eine Ausnahme bildete hier das Jahr 2020, in dem es wohl bedingt durch die Pandemie „nur“ rund 90.000 Zuzüge gab. 2021 war die Zuwanderung mit 104.163 Personen zwar wieder höher, aber dennoch niedriger als in den Vorjahren. Demgegenüber lag die Zahl der Wegzüge bei rund 110.000 Personen. Rund 58.100 Personen zogen aus anderen Gemeinden Deutschlands und rund 43.300 Personen aus dem Ausland nach München. Bei weiteren 2.800 Personen ist das Herkunftsgebiet nicht bekannt. Die zahlenmäßig höchsten Zuwanderungen aus dem Ausland erfolgten aus Italien und Rumänien. Afghanistan lag an dritthöchster Stelle. Der Anteil der Ausländer*innen an der Münchener Bevölkerung ist – auch bedingt durch die erhöhte Zuwanderung von Geflüchteten – seit dem Jahr 2015 auf über 28 Prozent angestiegen. Aus den Städten Berlin, Hamburg und Stuttgart zogen 2021 die meisten Personen in die Landeshauptstadt.

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. In den Jahren 2020 und 2021 hat die Zahl der innerstädtischen Umzüge hingegen zugenommen (siehe 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 1 zeigen. Aus den zentrumsnahen Bereichen ziehen mehr Münchner*innen fort als zu.

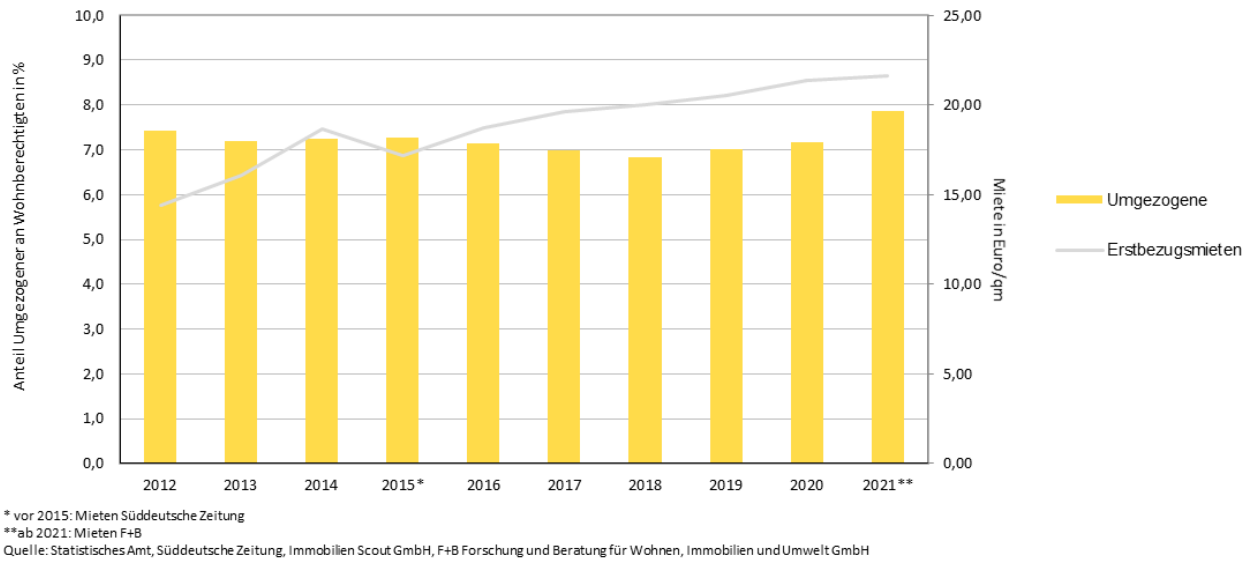
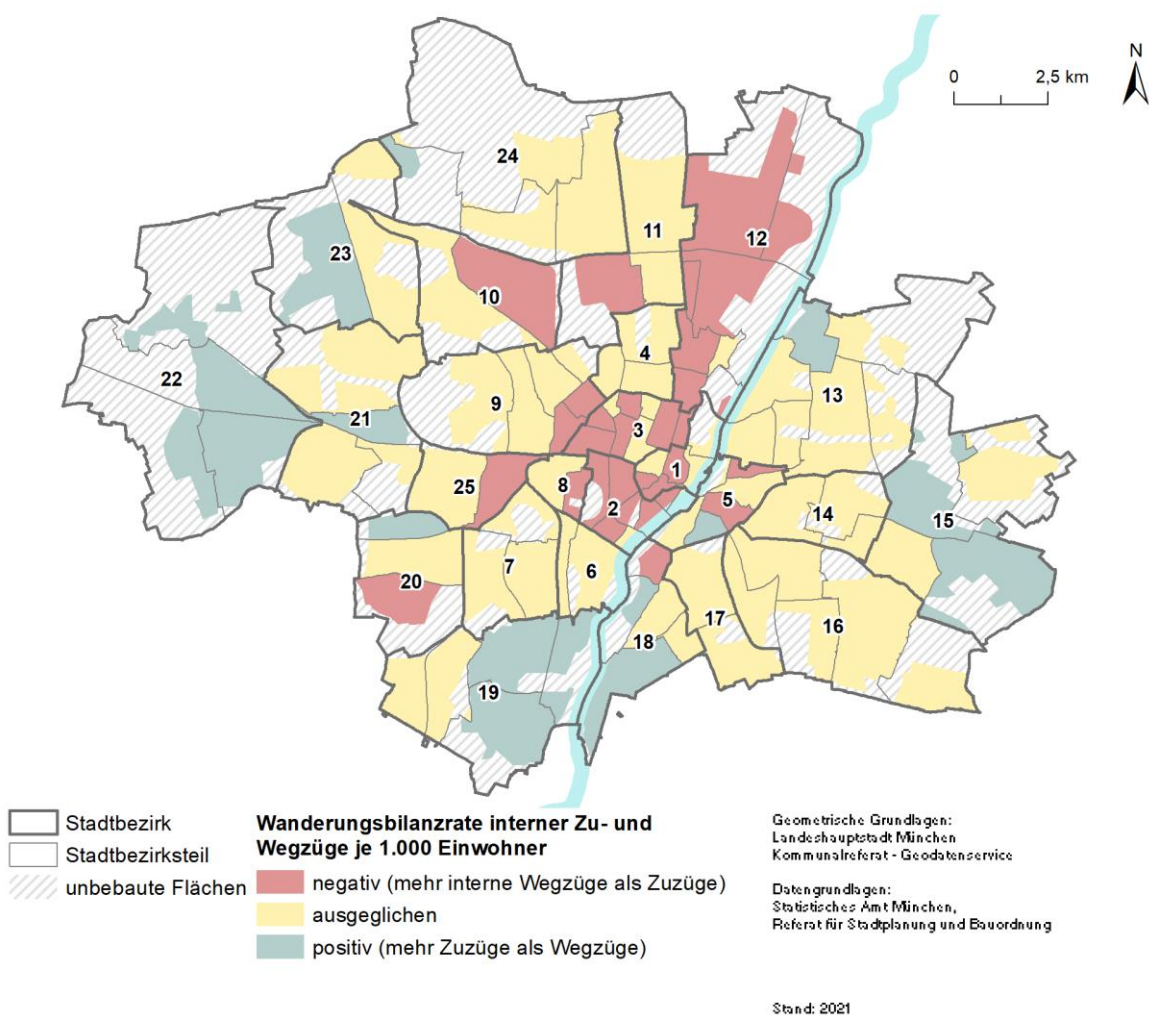
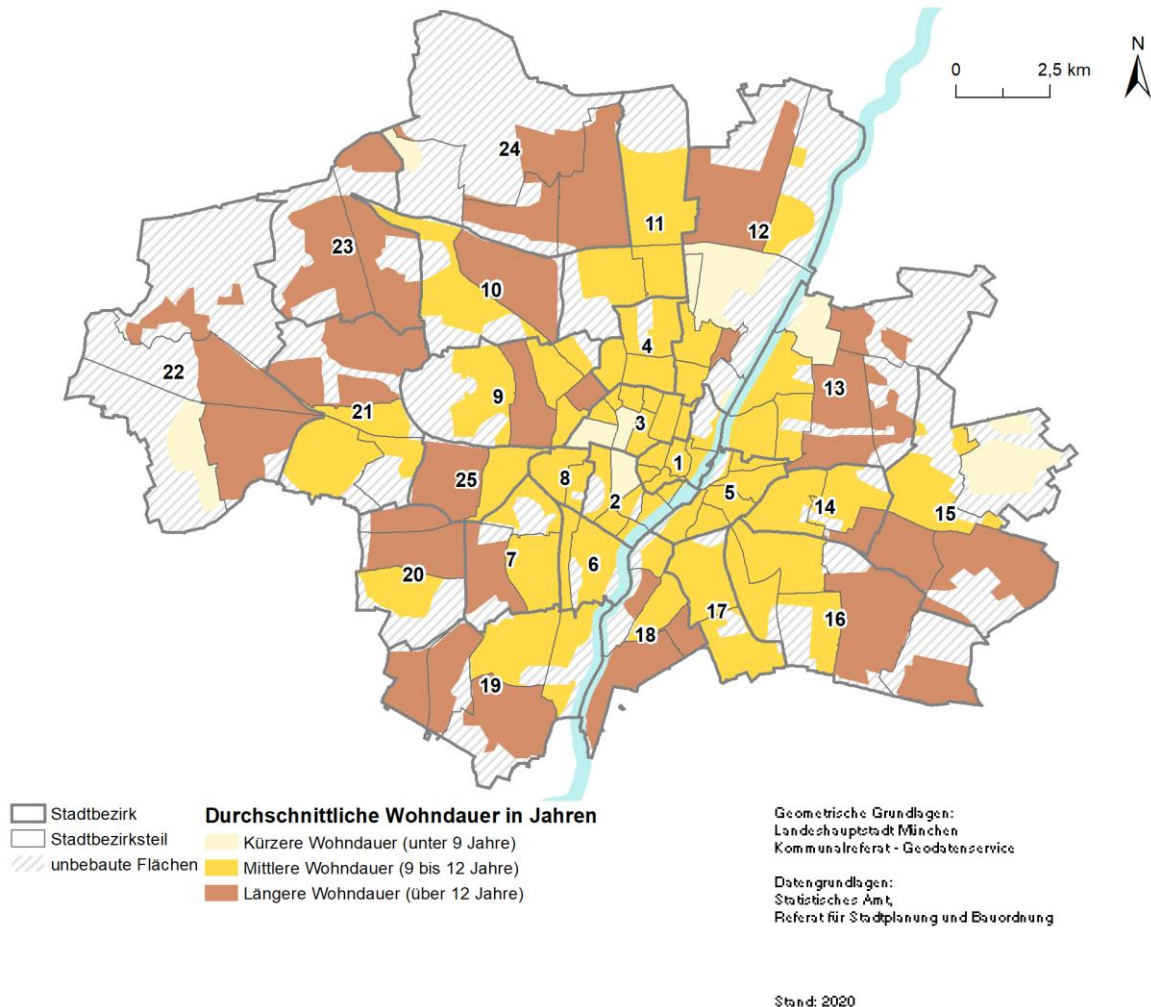


Abbildung 3: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Erstbezugsmieten seit 2012



Karte 2: Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge) nach Stadtbezirksteilen 2020-2021

Das beschriebene Muster im Zuzugs- und Umzugsverhalten der Bevölkerung führt dazu, dass die durchschnittliche Wohndauer mit der Entfernung vom Zentrum zunimmt (siehe Karte 2). Durchschnittlich wohnen die Münchner*innen seit 11,7 Jahren in ihren Wohnungen. Die kürzeste Wohndauer mit durchschnittlich drei Jahren kann im – derzeit noch im Entstehen befindlichen – Neubaugebiet in Freiham festgestellt werden. Mit 15 Jahren wohnen die Haushalte in Daglfing und in der Blumenau am längsten in ihren Wohnungen.



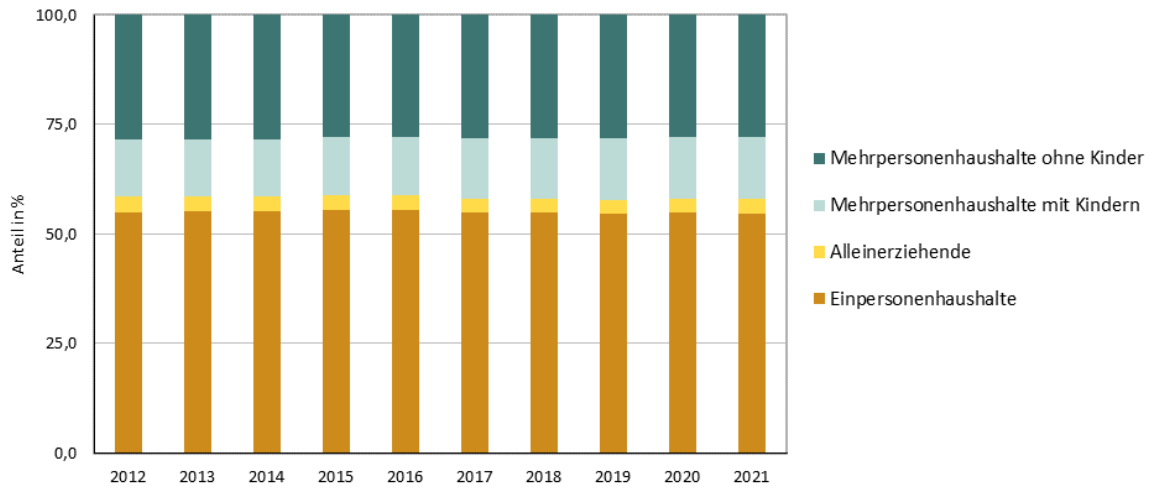
Karte 3: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2020

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 31.12.2021 gab es in der Landeshauptstadt München 853.623 Haushalte. Über die Hälfte hiervon sind Einpersonenhaushalte (54,7 Prozent). In 17,5 Prozent aller Haushalte leben Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (siehe 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 Münchner Haushalten um 1,5 Prozentpunkte auf 14,3 Prozent

angestiegen. Der Anteil von Haushalten alleinerziehender Elternteile (2021: 3,2 Prozent) ist zwar seit 2016 stabil, nahm aber innerhalb des Betrachtungszeitraums 2012 bis 2021 ab (-0,4 Prozentpunkte). Dabei handelt es sich nicht nur um eine relative Abnahme des Anteils zu Gunsten anderer Mehrpersonenhaushalte mit und ohne Kinder, sondern auch um einen absoluten Rückgang der Zahl der Haushalte von Alleinerziehenden (rund -1.500 Haushalte).



Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 4: Entwicklung der Haushaltsstruktur seit 2012

Unter den Alleinlebenden stellt die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen mit 26,5 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 13,8 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 2019 bereits 13,4 Prozent.

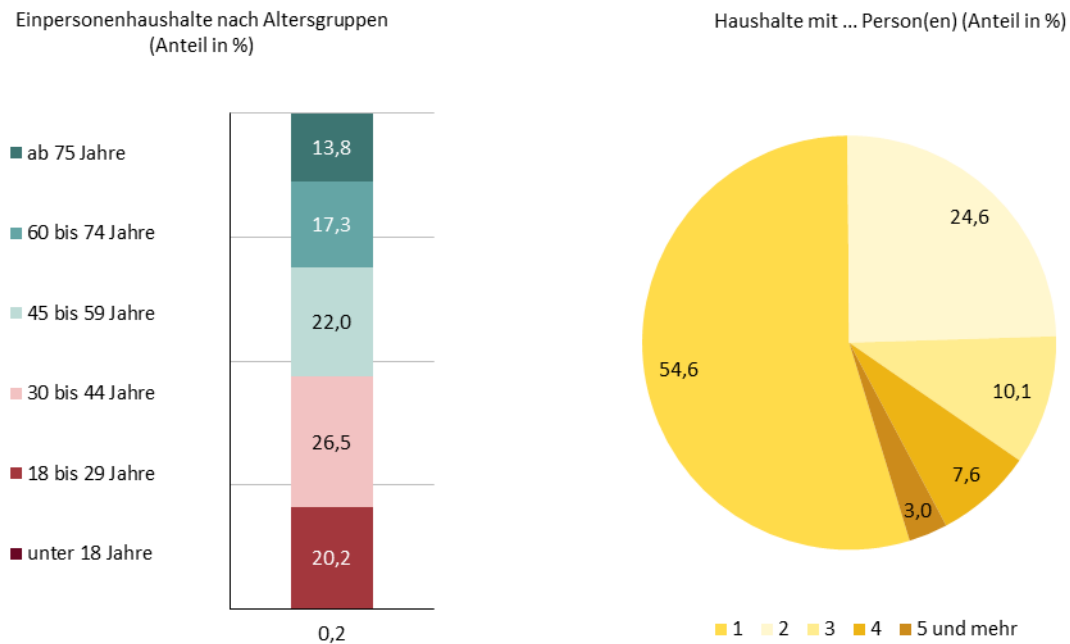
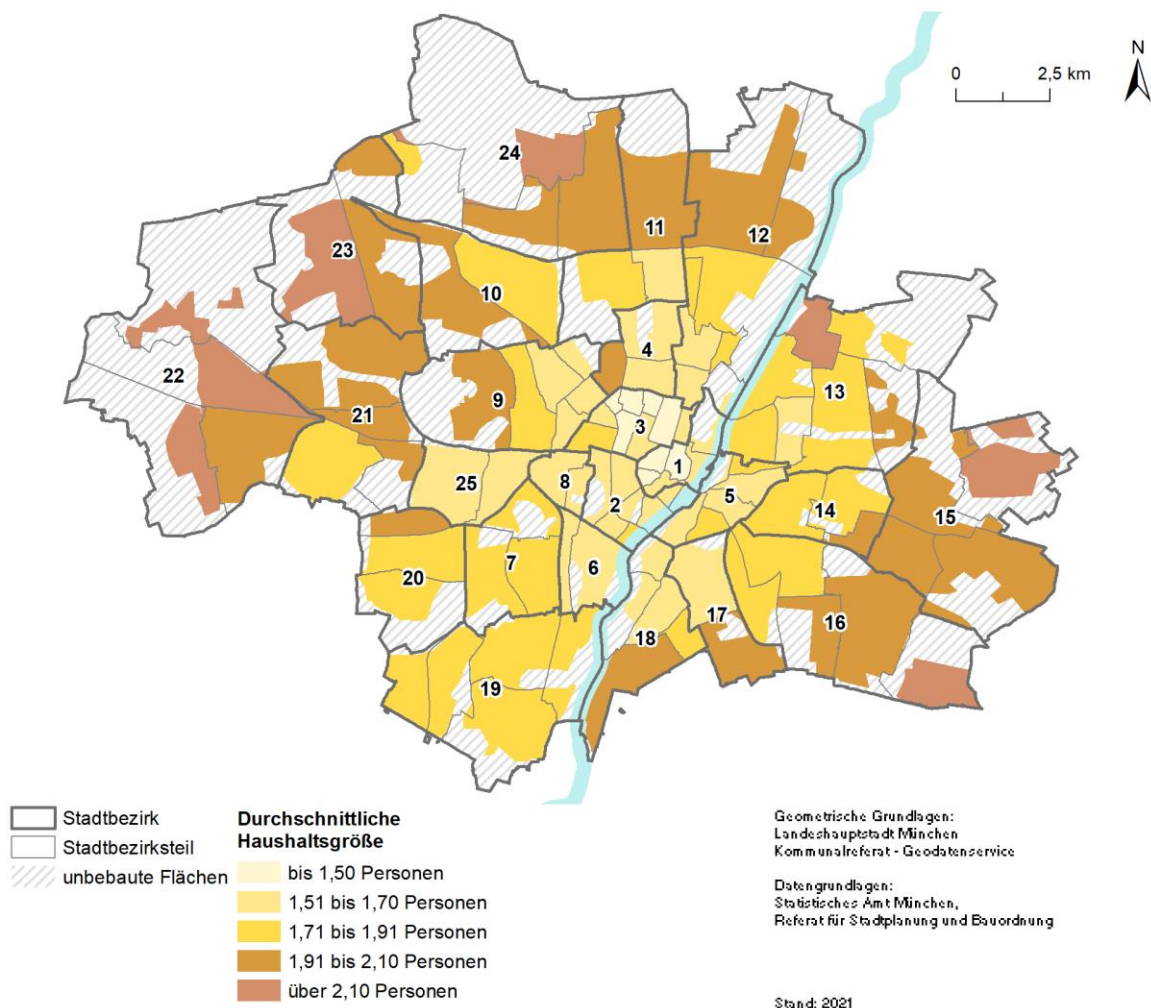


Abbildung 5: Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen 2021

In 24,6 Prozent der Haushalte leben zwei Personen. Deutlich seltener sind Dreipersonenhaushalte (10,1 Prozent), Vierpersonenhaushalte (7,6 Prozent) oder Haushalte mit fünf und mehr Personen (3,0 Prozent) (siehe Abbildung 5). Gegenüber dem letzten Wohnungssituationsbericht mit Berichtsjahr 2019 ist der Anteil der Ein- und Dreipersonenhaushalte leicht gesunken, demgegenüber ist der Anteil der Vierpersonenhaushalte leicht gestiegen.

Im Jahr 2021 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 über 2,5 Personen je Haushalt, wie zum Beispiel in Freiam und der Messestadt Riem (siehe Karte 4).



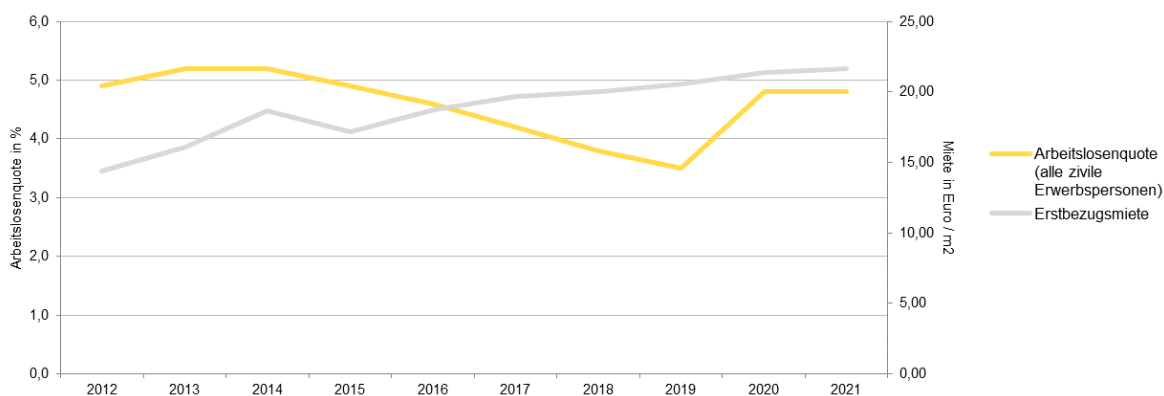
Karte 4: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2021

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 ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Dies spiegelt sich auch in der geringen Arbeitslosenquote wider. Abbildung 6 lässt erkennen, dass sich die

Erstbezugsmieten und die Arbeitslosenquote in München bis 2019 gegensätzlich entwickelt haben. Im Berichtszeitraum 2020/2021 ist die Arbeitslosenquote wegen der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf 4,8 Prozent angestiegen. Die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes führt zu hohen Zuzugszahlen, wobei das Wohnungsangebot deutlich hinter der Nachfrage zurückbleibt und Mieten sowie Kaufpreise infolgedessen seit Jahren steigen.



Quelle: Immobilien Scout GmbH, ab 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Bayerisches Landesamt für Statistik

Abbildung 6: Entwicklung der Erstbezugsmieten und der Arbeitslosenquote seit 2012

Mit einer durchschnittlichen jährlichen Kaufkraft, das heißt dem für Konsumausgaben verfügbaren Teil des Einkommens, von rund 30.000 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 (siehe 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. Die Preisspannen innerhalb der Landeshauptstadt bewegen sich zwischen 18.000 Euro und 43.000 Euro pro Person und Jahr.

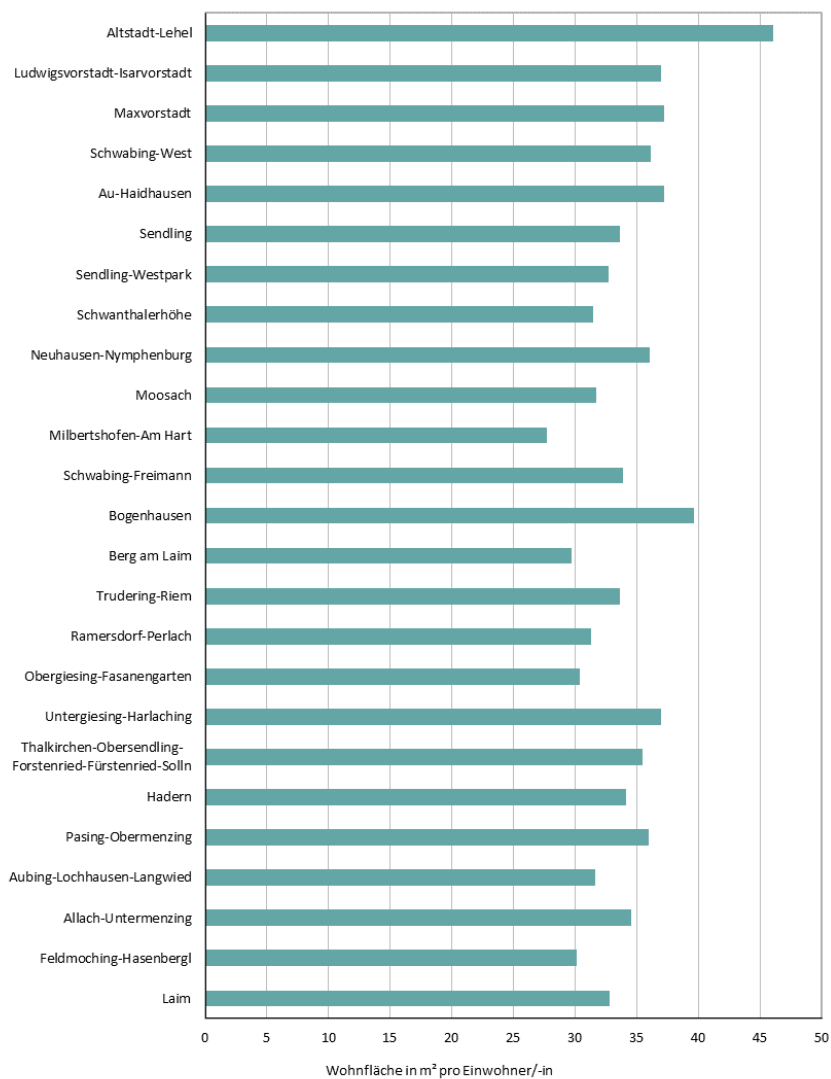
Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Haushalte, abhängig von ihrem jeweiligen Einkommen, ein absolutes Budget für den Posten „Wohnen“ setzen. Je teurer also Wohnraum angeboten wird, umso weniger Wohnfläche dürften sich die Haushalte im Allgemeinen leisten können. Insofern ist der Indikator „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 2021 über 39,9 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

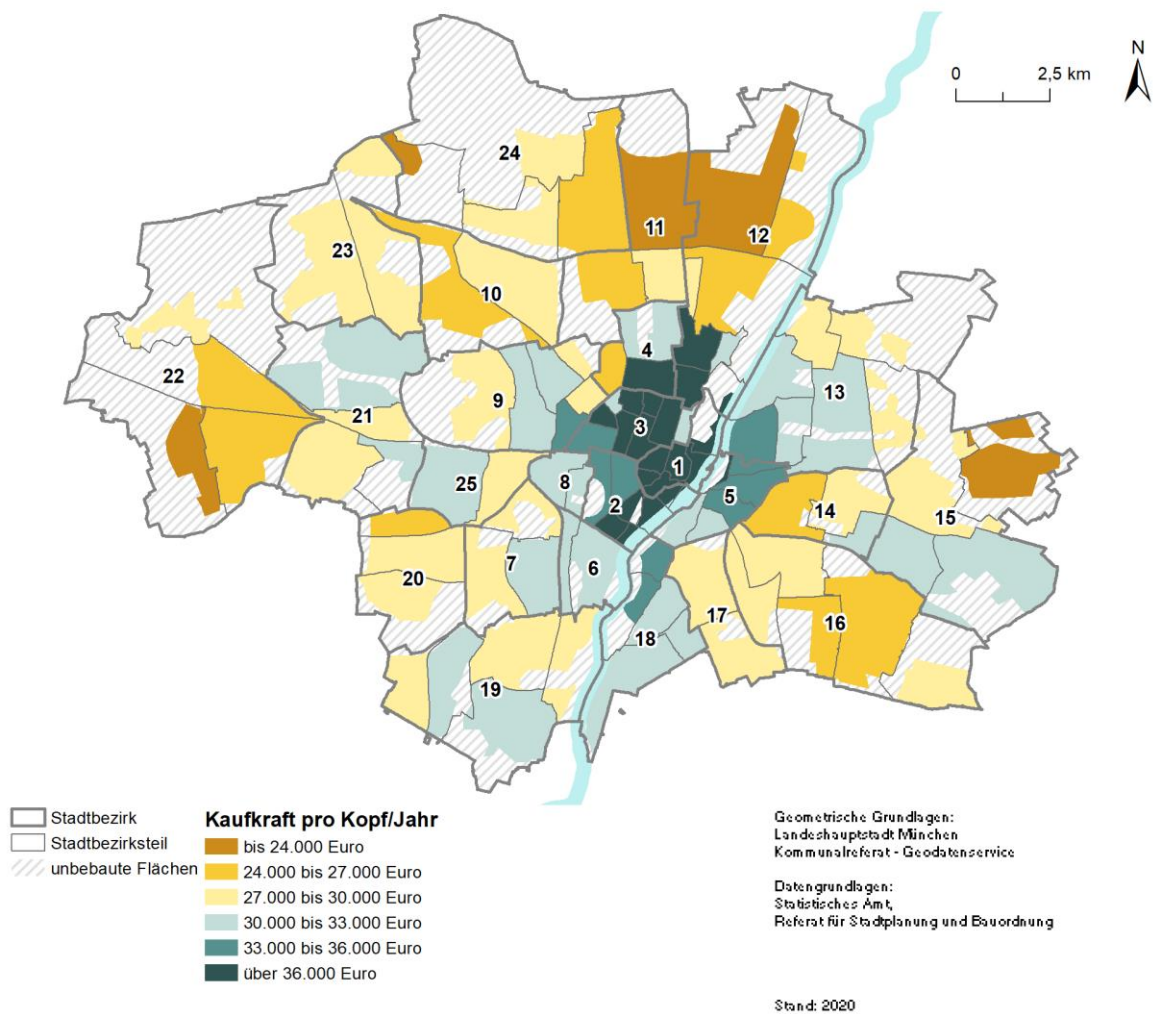
Altstadt und im Lehel mit durchschnittlich knapp 46 Quadratmetern pro Person am meisten Wohnraum zur Verfügung. Auch in Bogenhausen sind die Flächenanteile pro Person mit 40 Quadratmetern relativ groß. Den geringsten Wohnflächenverbrauch mit 27,7 Quadratmetern pro Person weisen die Einwohner*innen in Milbertshofen und Am Hart auf (siehe Abbildung 7).

Ein Gegenüberstellen dieser Ergebnisse mit der durchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf (siehe Karte 5) 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.

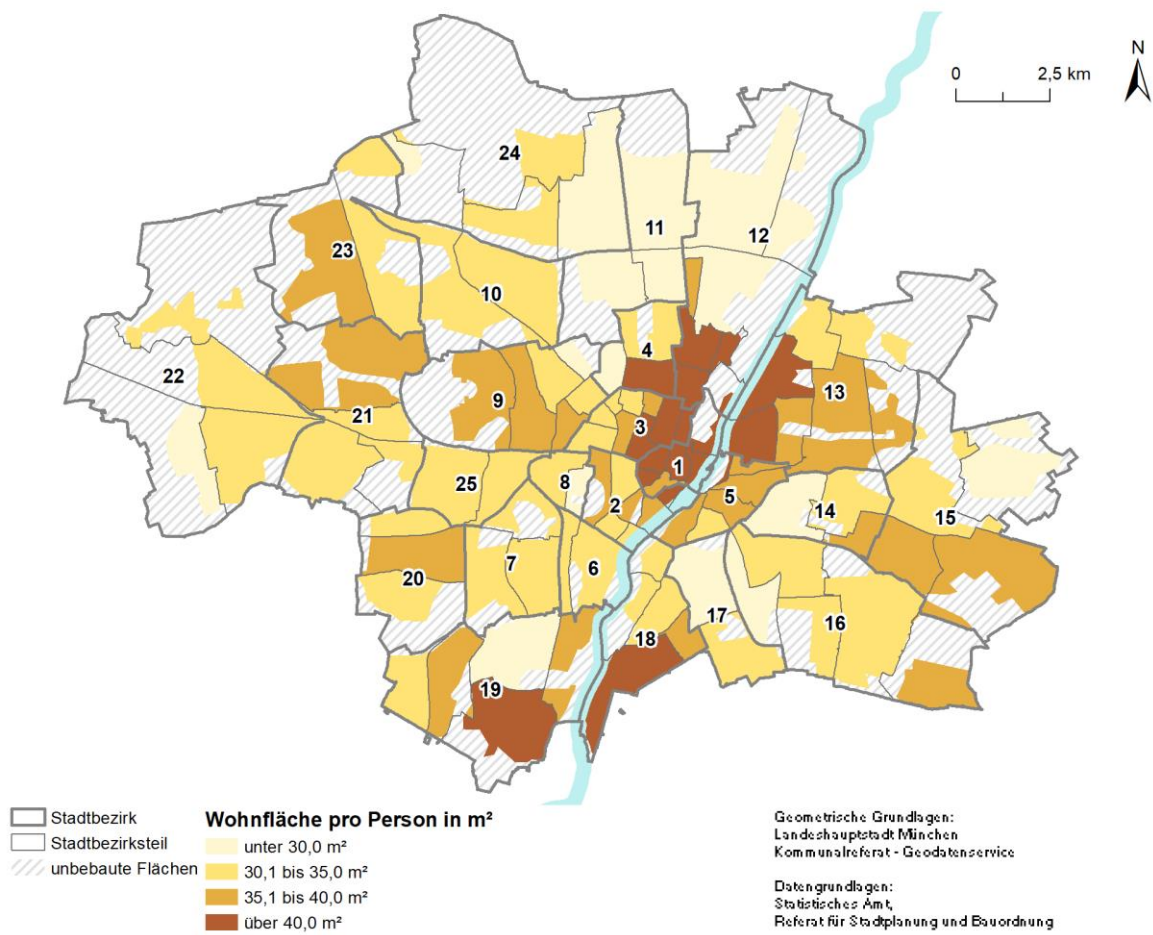


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Abbildung 7: Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken 2020



Karte 5: Jährliche Kaufkraft je Einwohner*in nach Stadtbezirksteilen 2020



Karte 6: Wohnfläche pro Person in m² in den Stadtbezirksteilen 2020

3 Wohnungsangebot

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 auf hohem Niveau zu halten.

Kernaussagen Wohnungsangebot 2021:

- Derzeit gibt es in der Landeshauptstadt München rund 821.000 Wohnungen.
- Jährlich kommen 7.800 neue Wohnungen hinzu (Durchschnittswert 2017-2021)
- In den Jahren 2017 bis 2021 wurden durchschnittlich Baurecht für 3.300 Wohneinheiten geschaffen und Baugenehmigungen für 11.400 Wohneinheiten pro Jahr erteilt.
- 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.

3.1 Wohnungsbestand

Ende 2021 gab es in der Landeshauptstadt München rund 821.100 Wohnungen. Unter Berücksichtigung von Abbrüchen, Zusammenlegungen und Nutzungsänderungen von Wohnungen war für die Berichtsjahre 2020 und 2021 insgesamt ein Reinzugang von rund 13.400 Wohneinheiten zu verzeichnen (siehe Tabelle 3).

Mit rund 853.600 lag die Zahl der Haushalte in München erneut höher als die Zahl der Wohneinheiten (siehe Abbildung 9). Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass beispielsweise im Falle von Wohngemeinschaften mehrere statistisch „gezählte“ Haushalte in einer Wohnung leben.

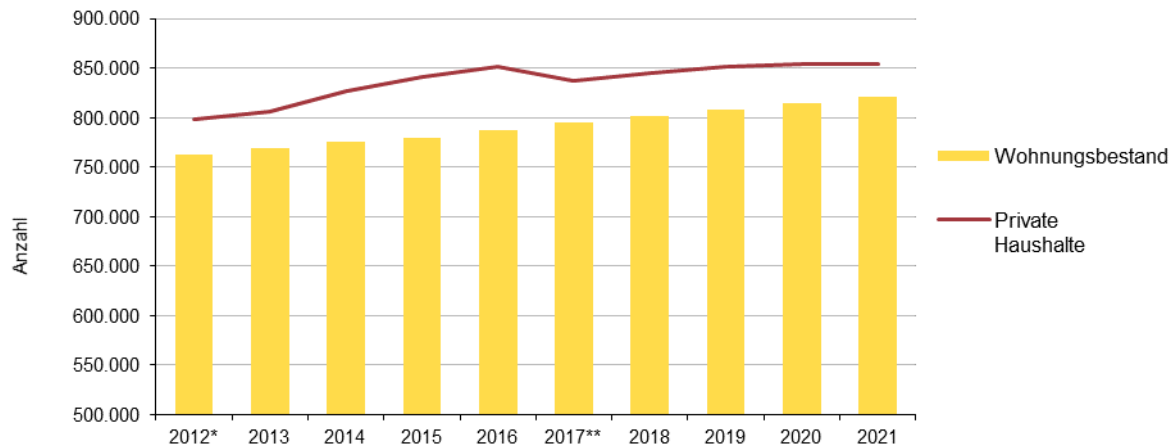
Ein Vergleich mit Daten aus den Vorjahren ist aufgrund einer Registerbereinigung in 2017 sowie aufgrund von Änderungen in den Verfahren zur Haushaltsgenerierung und zur Berechnung des Wohnungsbestands in 2012 etwas erschwert. Dennoch lässt sich in der Gesamtschau der letzten zehn Jahre sowohl bei den Haushalten als auch beim Wohnungsbestand ein Anstieg feststellen. Lediglich in 2021 waren die Haushaltszahlen leicht rückläufig.

Jahr	Wohnungen	davon mit ... Wohnräumen (einschließlich Küche)							
		1 und 2		3		4		5 und mehr	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2012 ^a	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
2020	815.057	189.468	23,2	233.203	28,6	229.651	28,2	159.826	19,6
2021	821.074	195.825	23,8	234.583	28,6	230.393	28,1	160.273	19,5

^a Ab 2012 einschl. sonstige Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen seit 2012



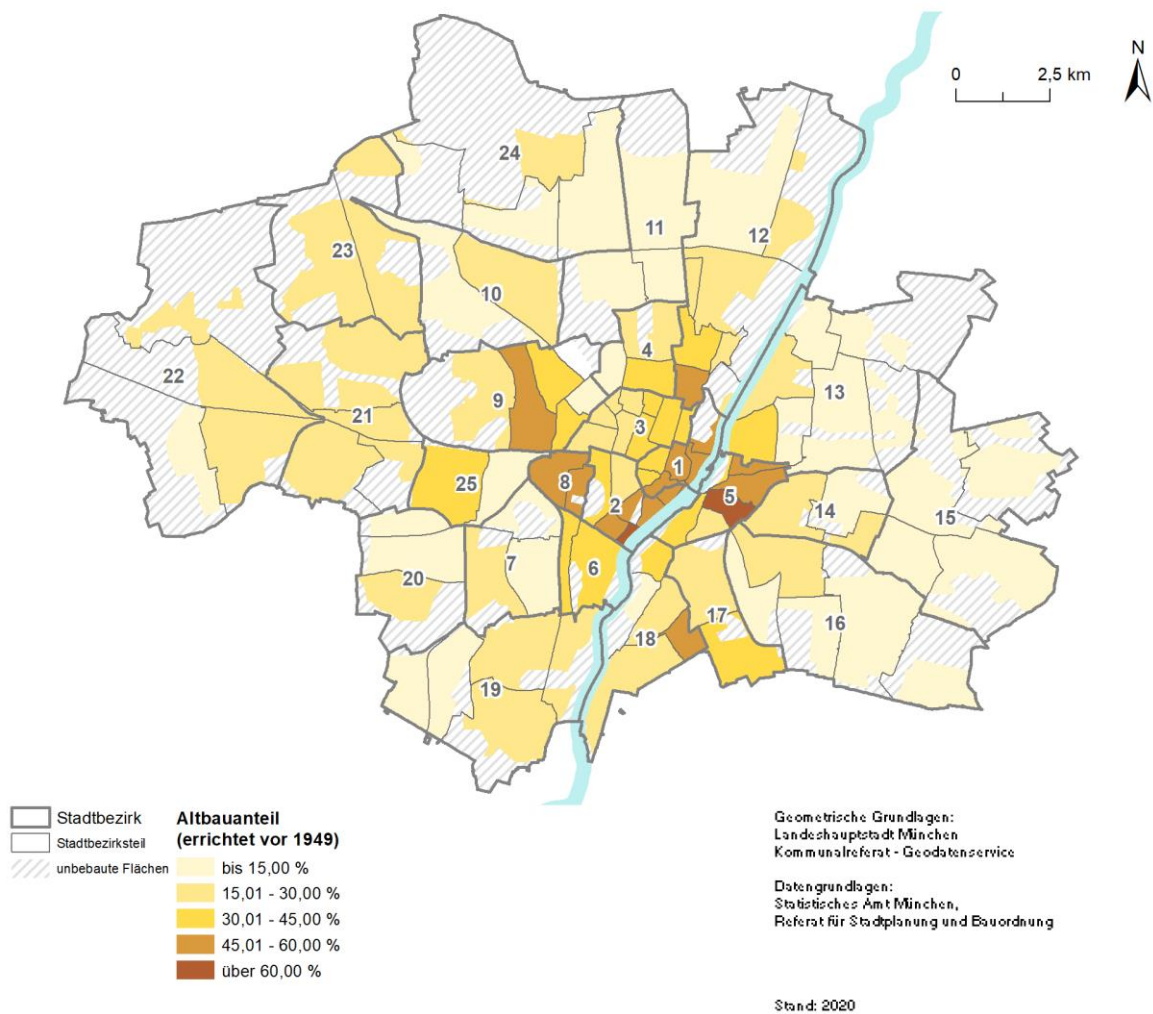
* ab 2012 einschließlich sonstiger Wohneinheiten im Bestand; ** Registerbereinigung im Einwohnermeldewesen
 Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte seit 2010

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 28,6 und 28,1 Prozent am Gesamtwohnungsbestand am stärksten vertreten, gefolgt von Ein- und Zweizimmerwohnungen mit insgesamt 24 Prozent (siehe Tabelle 3). Am wenigsten Wohneinheiten entfallen auf Objekte mit fünf oder mehr Zimmern (19,5 Prozent).

Den höchsten absoluten Reingewinn in den Berichtsjahren 2020/21 gab es mit 10.135 Wohneinheiten in der Größenklasse der Ein- und Zweizimmerwohnungen, gefolgt von Dreizimmerwohnungen (1.900) und Vierzimmerwohnungen (1.050). Am geringsten war der Zugewinn seit 2017 bei den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern (375). Mit steigender Raumanzahl fallen die Zugewinne demnach niedriger aus.

Knapp ein Viertel des Münchner Wohnungsbestandes befindet sich in Altbauten, die vor 1949 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 (siehe Karte 7). Mit Ausnahme der alten Ortskerne kam es außerhalb des Mittleren Rings erst ab den 1950er Jahren zu einem deutlichen Wachstum.



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

Fast die Hälfte des derzeitigen Wohnungsbestandes entstand in den Nachkriegsjahrzehnten zwischen 1950 und 1980. Knapp 30 Prozent der Wohnungen wurden nach 1980 gebaut (siehe Abbildung 9).

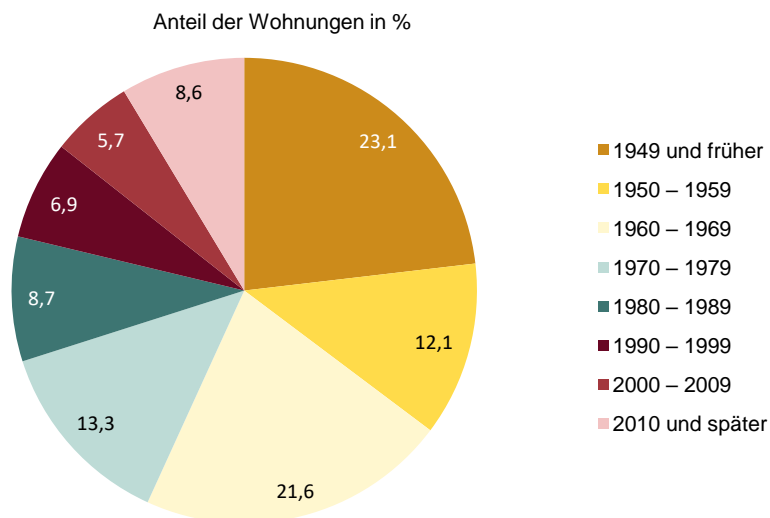
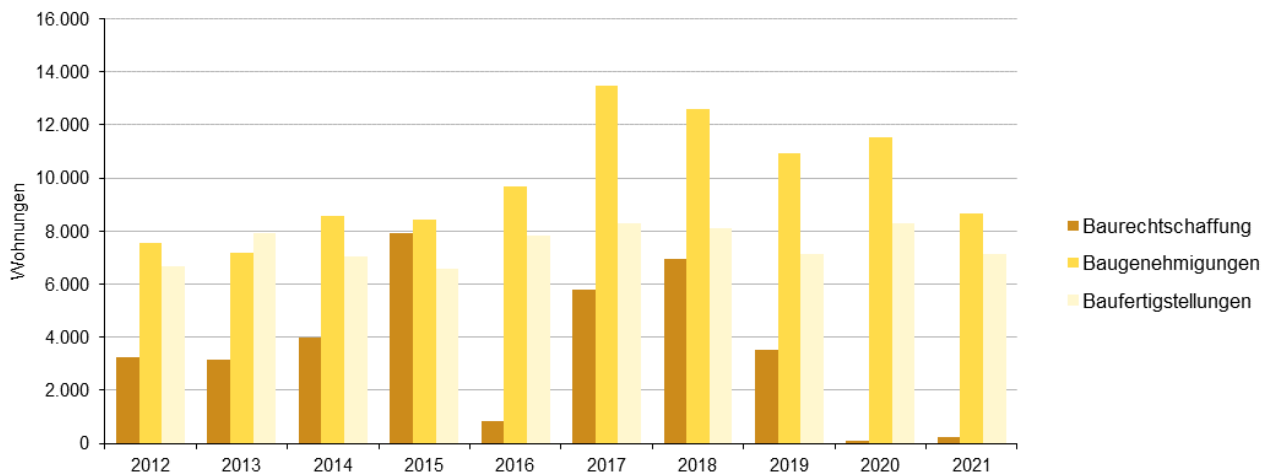


Abbildung 9: Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent 2020

3.2 Ausbau des Wohnungsbestandes

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 (siehe Tabelle 7). 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 (siehe Abbildung 11).



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Statistisches Amt

Abbildung 10: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 2012

3.2.1 Baurechtschaffung

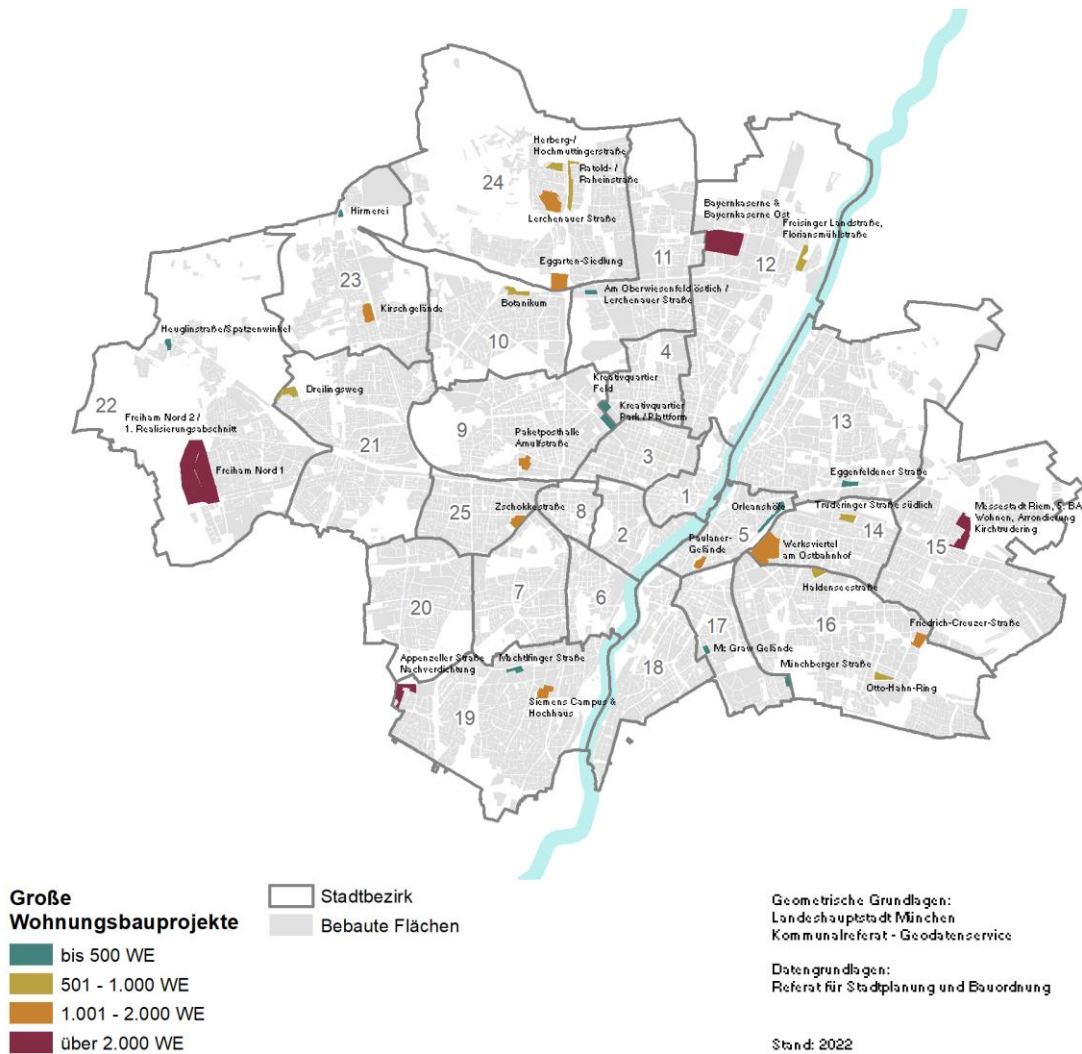
Bei den Werten der Baurechtschaffung in den Coronajahren 2020 und 2021 kam es in erheblichem Umfang zu zeitlichen Verschiebungen ursprünglich für das jeweilige Jahr geplanter Satzungsbeschlüsse auf die Folgejahre. Im Jahr 2021 wurde für 228 Wohneinheiten neues Baurecht geschaffen. Insgesamt wurde im Fünfjahreszeitraum 2017 bis 2021 Baurecht für rund 16.600 Wohnungen geschaffen und damit im Durchschnitt für etwa 3.300 Wohnungen pro Jahr (siehe Tabelle 4).

Jahr	Baurecht- schaffung in Wohneinheiten
	absolut
2012	3.258
2013	3.133
2014	3.982
2015	7.923
2016	821
2017	5.760
2018	6.929
2019	3.508
2020	100
2021	228

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
HA II

Tabelle 4: Baurechtschaffung seit 2012

Aus heutiger Sicht kann die ambitionierte jährliche Zielzahl in der Baurechtsschaffung im Mittel der anstehenden drei Jahre erreicht werden. Die zum Teil starken Ausschläge der einzelnen Jahreswerte nach oben wie nach unten basieren auf folgenden Rahmenbedingungen: Insgesamt ist der Umfang der jährlichen Baurechtschaffung stets in hohem Maße abhängig von Verfügbarkeit und Größe der im entsprechenden Zeitraum beplanbaren Flächenpotenziale. Es ist hierbei die Regel und nicht die Ausnahme, dass diese Flächen (und davon ausgehend die Anzahl der zu planenden Wohneinheiten) nicht gleich verteilt, sondern vielmehr stark unterschiedlich dimensioniert sind und die entsprechenden Werte daher grundsätzlich stark schwanken. Sehr große Flächen, die sich dann jeweils besonders positiv auf die Baurechtsschaffung auswirken, wie etwa Bauabschnitte in Freiam (> 10.000 Wohneinheiten), der ehemaligen Bayernkaserne (5.500 Wohneinheiten) oder in der Messestadt Riem (6.200 Wohneinheiten) stehen eher selten in diesem Umfang zur Verfügung. Die Anzahl solcher Gebiete wird auch absehbar und langfristig zunehmend begrenzt sein (siehe Karte 8).



Karte 8: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)

3.2.2 Baugenehmigungen

In den letzten fünf Jahren wurden pro Jahr durchschnittlich für rund 11.400 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. Seit dem Rekordjahr 2017 mit rund 13.500 genehmigten Wohneinheiten wurden auch in den Jahren 2018 bis 2020 jeweils Baugenehmigungen im Umfang von mehr als 10.000 Wohneinheiten erteilt. Lediglich im Berichtsjahr 2021 wurden mit rund 8.660 Wohnungen weniger Genehmigungen erteilt. Diese stellt in der langjährigen Betrachtung (letzte 35 Jahre) jedoch den sechstbesten Wert dar. Im Vergleich mit den noch höheren Werten der unmittelbar vorhergehenden Jahre ist dies zwar ein geringerer Wert; eine grundsätzliche Trendwende des hohen Niveaus der letzten Jahre ist aufgrund eines anhaltend hohen Eingangs an Anträgen derzeit jedoch nicht absehbar. Mögliche Auswirkungen der Coronapandemie und insbesondere der stark gestiegenen Bau-, Baufinanzierungs- und Energiekosten seit Anfang 2022 sind im Berichtszeitraum nicht absehbar.

Der Anteil der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser lag vor zehn Jahren bei etwa 40 Prozent und ist bis 2019 aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf rund 45 Prozent angestiegen. Dieser Wert ist in den Jahren 2017 bis 2019 recht stabil geblieben. In den Jahren 2020 und 2021 wurden jedoch anteilig wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt (siehe Tabelle 5).

Jahr	Wohnungen ¹⁾	Wohngebäude		davon			
		zusammen	Ein- u. Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		
			absolut	in %		absolut	in %
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	
2020	11.528	1.491	901	60,4	590	39,6	
2021	8.655	1.134	690	60,8	444	39,2	

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

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 5: Baugenehmigungen nach Gebäudetyp seit 2012

In den acht Umland-Landkreisen wurden im Berichtszeitraum 2020/2021 zusammen rund 8.000 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Dies entspricht der Zahl der Baugenehmigungen des Jahres 2019. 2021 entfielen weiterhin über 50 Prozent der in der Region München erteilten Baugenehmigungen auf die Landeshauptstadt (siehe Tabelle 6).

Insgesamt zeigt sich in der Region München ein Rückgang der Baugenehmigungszahlen. In den einzelnen Landkreisen schwankt die Zahl von Jahr zu Jahr zum Teil stark. Im Jahr 2021 reichte die Spannweite bei den Umland-Landkreisen von 448 genehmigten Wohnungen in Ebersberg bis 1.624 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.

Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland – Landkreise (LK)								Umland gesamt	Region 14
	absolut	in % ¹⁾	Dachau	Ebers- berg	Erding	Freising	Fürsten- feldbruck	Lands- berg	München (LK)	Starn- berg		
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
2020	11.528	57,4	797	832	1.021	1.067	819	983	2.265	765	8.549	20.077
2021	8.655	53,5	917	448	1.134	1.114	770	868	1.624	661	7.536	16.191

¹⁾ Anteil an der Region 14

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wohnungen in allen Gebäuden

Tabelle 6: Baugenehmigungen in München und Umland seit 2012

3.2.3 Fertigstellungen und Abbrüche

Im Jahr 2021 existierte in der Landeshauptstadt mit rund 36.600 Wohneinheiten ein erheblicher Bauüberhang (siehe Tabelle 7). Dieser resultiert aus den Bauüberhängen der Vorjahre sowie aus der vor allem in den Jahren vor 2021 hohen Anzahl an Baugenehmigungen, die die Zahl der Fertigstellungen übertrifft. Grund dafür können unter anderem fehlende Baukapazitäten sowie eine große Varianz an anderen Gründen sein. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Fertigstellungszahlen vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen (Zinsanstieg, Lieferverzögerungen, Baukostensteigerungen) in den kommenden Jahren entwickeln werden.

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	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
	absolut							
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
2020	9.494	36.402	3.717	18.247	2.538	13.770	148	618
2021	9.485	36.557	3.528	17.564	2.667	14.592	114	562

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Tabelle 7: Bauüberhang seit 2012

Im Durchschnitt wurden in den zwei Berichtsjahren 2020/21 rund 7.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Dies entspricht in etwa auch dem Fünfjahresdurchschnitt von 7.800 Wohnungen (2017-2021). Im Fünfjahreszeitraum von 2017 bis 2021 wurden rund 39.000 Wohnungen gebaut und somit mehr als 1.000 Wohnungen mehr als in den vorangegangenen fünf Jahren.

Mit rund 54 Prozent entfällt über die Hälfte der in 2021 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 (siehe Tabelle 8 und Abbildung 11). 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 2012 jeweils zwischen 22 und 30 Prozent der jährlichen Fertigstellungen aus. Im Jahr 2021 lag ihr Anteil bei 22,4 Prozent an allen Fertigstellungen.

Auch im Berichtszeitraum 2020/21 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 (siehe Tabelle 9).

Im Jahr 2021 wurden rund 1.100 Wohnungen abgebrochen (siehe Tabelle 10). Dies entspricht 0,14 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in München. Damit liegt die Anzahl der Abbrüche – abgesehen von den Jahren 2013, 2015 und 2019 – etwas höher als in den vergangenen Jahren. Die erhöhten Zahlen lassen sich in der Regel unter anderem 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.

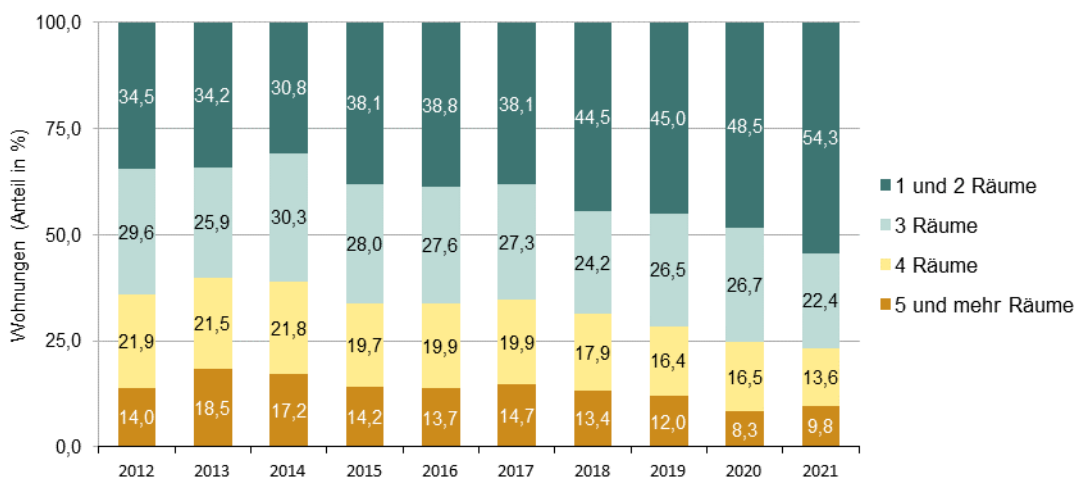
Jahr	Fertiggestellte Wohnungen	davon mit ... Räumen ^{a)}										darunter Eigentumswohnungen ^{b)}	
		1		2		3		4		5 und mehr		absolut	in %
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %		
2012	6.685		0,0		0,0	1.979	29,6	1.464	21,9	936	14,0	3.074	46,0
2013	7.904		0,0		0,0	2.044	25,9	1.699	21,5	1.459	18,5	3.807	48,2
2014	7.026		0,0		0,0	2.127	30,3	1.531	21,8	1.207	17,2	3.484	49,6
2015	6.596	966	14,6	1.782	27,0	1.848	28,0	1.299	19,7	938	14,2	3.008	45,6
2016	7.815	1.111	14,2	1.918	24,5	2.155	27,6	1.559	19,9	1.071	13,7	3.996	51,1
2017	8.272	1.498	18,1	1.716	20,7	2.258	27,3	1.646	19,9	1.216	14,7	3.557	43,0
2018	8.094	1.430	17,7	2.142	26,5	1.959	24,2	1.449	17,9	1.084	13,4	3.728	46,1
2019	7.121	1.267	17,8	1.940	27,2	1.885	26,5	1.171	16,4	858	12,0	2.843	39,9
2020	8.289	1.717	20,7	2.303	27,8	2.213	26,7	1.364	16,5	692	8,3	3.403	41,1
2021	7.140	1.819	25,5	2.059	28,8	1.596	22,4	969	13,6	697	9,8	2.334	32,7

^{a)} Räume einschließlich Küche

^{b)} freiwillige Angaben in den Bauanträgen; die tatsächliche Zahl der ETW dürfte größer sein
Hinweis: Wohnungen in allen Gebäuden

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 8: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2012



Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 11: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl seit 2012

Jahr	Fertiggestellte ... ^{a)}		davon in							
	Gebäude absolut	Wohnungen	Ein- und Zweifamilienhäusern				Mehrfamilienhäusern			
			Gebäude	in %	Wohnungen	in %	Gebäude	in %	Wohnungen	in %
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
2020	1.113	7.357	635	57,1	691	9,4	478	42,9	6.666	90,6
2021	1.024	6.489	608	59,4	647	10,0	416	40,6	5.842	90,0

^{a)} An dieser Stelle sind ausschließlich Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 9: Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp seit 2012

Jahr	Abbrüche		Wohnungsbestand
	absolut	in %	absolut
2012 ^{b)}	717	0,09	762.353
2013 ^{c)}	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
2020	864	0,11	815.057
2021	1.123	0,14	821.074

^{b)} ab 2012 inkl. Wohnheime, Daten mit den Vorjahren nur bedingt vergleichbar

^{c)} 2013 sehr hohe Abrisszahlen bei Wohnheimen

Quelle: Stat. Amt und Berechnungen Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I

Tabelle 10: Wohnungsabbrüche seit 2012

Die Bautätigkeit hat in den vergangenen zehn Jahren in der Landeshauptstadt München deutlich zugenommen. So liegt der jährliche Durchschnittswert im Zeitraum 2012 bis 2021 bei rund 7.500 neuen Wohnungen und damit rund 1.500 Wohnungen höher als im Jahr 2012. Auch im Umland ist ein Anstieg der Bautätigkeit zu beobachten. Der Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (2012-2021) von rund 6.400 Wohnungen hat sich gegenüber dem Wert von 2012 um rund 1.300 Wohneinheiten erhöht. Insgesamt wurden in der gesamten Region München (Landeshauptstadt und Landkreise) im Jahr 2021 über 13.200 Wohneinheiten fertiggestellt und damit fast 20 Prozent mehr als noch im Jahr 2012. Zum Teil unterliegen die Fertigstellungszahlen in den Einzeljahren starken Schwankungen. Die durch die Corona-Pandemie bedingten Lieferverzögerungen sowie die durch die zeitweise Schließung der Grenzen fehlenden Fachkräfte führten zu Verzögerungen im Wohnungsbau. Dies führte im Durchschnitt der Corona-Jahre 2020 und 2021 im Durchschnitt sowohl im Umland als auch in der Region München zu geringeren Fertigstellungszahlen als im Vorjahr. In der Landeshauptstadt war im gleichen Zeitraum dennoch eine leichte Steigerung der Zahlen erkennbar. Etwa die Hälfte der Wohnungen, die in 2021 in der Region München gebaut wurden, entfielen auf die Landeshauptstadt (siehe Tabelle 11).

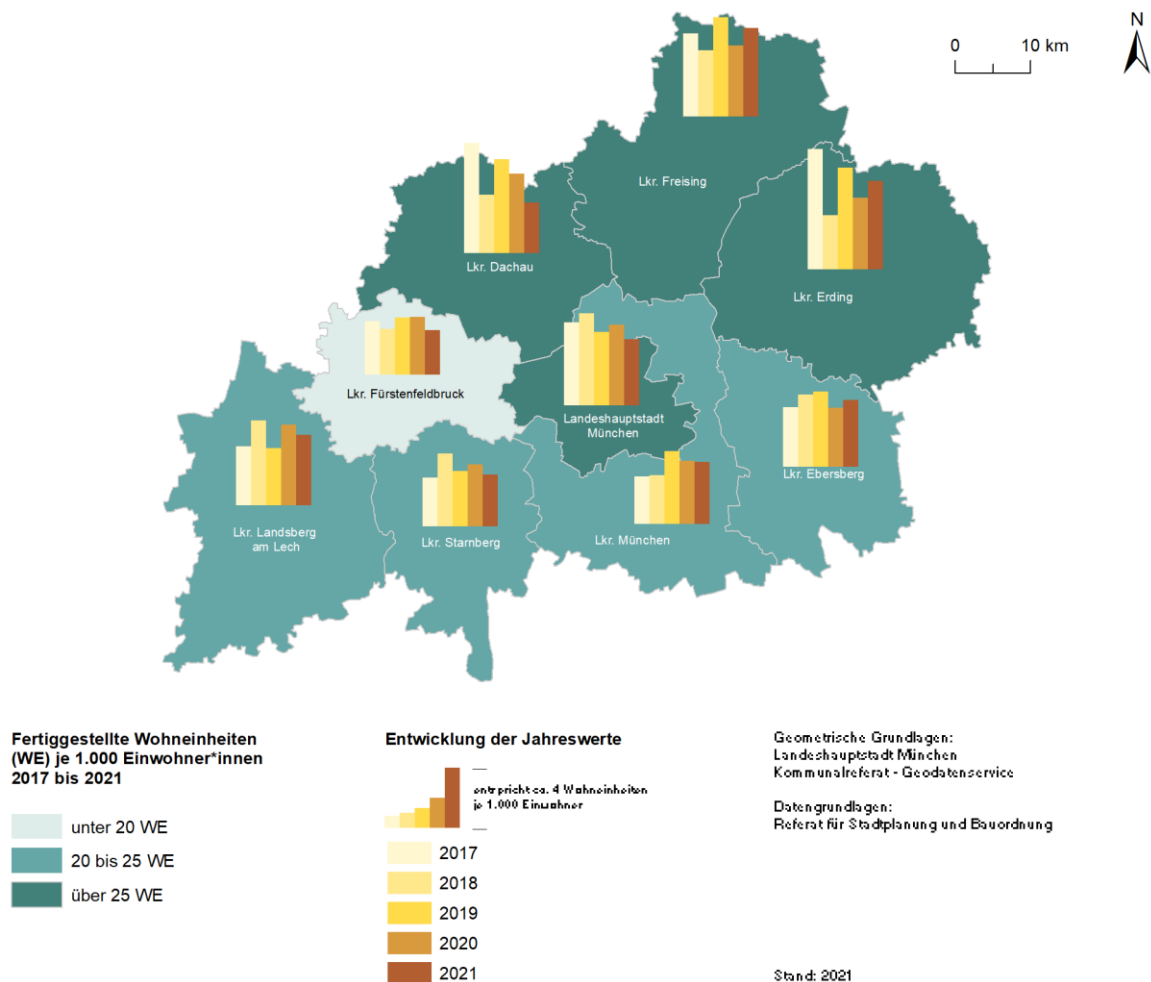
Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland – Landkreise (LK)							Umland	Region 14		
	absolut	in %	absolut	Dachau	Ebersberg	Erding	Freising	Fürstentumbruck	Landsberg			München (LK)	Starnberg
2013	7.697	56,9	554	671	546	850	827	492	1.488	414	5.842	13.539	
2014	6.661	51,6	707	571	792	697	961	466	1.529	515	6.238	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	
2020	8.304	55,5	850	584	687	890	871	672	1.525	584	6.663	14.967	
2021	6.820	51,6	541	665	849	1.108	670	590	1.488	492	6.403	13.223	

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wohnungen in allen Gebäuden

Tabelle 11: Fertiggestellte Wohnungen in München und Umland seit 2012

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 2017 bis 2021 im Mittel 25 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen fertiggestellt. Eine, gemessen an der Einwohnerzahl, besonders hohe Bautätigkeit fand in den Landkreisen Erding und Freising mit jeweils rund 30 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen statt. Insgesamt lässt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle erkennen (siehe Karte 9).



Karte 9: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen in der Region München 2017 bis 2021

3.2.4 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

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.

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.

Aufgrund des weiterhin starken Drucks gerade im unteren und mittleren Preissegment war es zudem notwendig, die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) insbesondere mit dem Ziel der Schaffung von mehr langfristig gesichertem und bezahlbarem Wohnraum weiterzuentwickeln. Am 28. Juli 2021 hat der Stadtrat die Novelle des Münchner Baulandmodells beschlossen und mit der SoBoN 2021 ein deutschlandweit beispielloses Baukastenmodell eingeführt. Im Grundmodell entstehen auf privaten Flächen vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 60 Prozent im geförderten und preisgebundenen Segment, 20 Prozent freifinanzierter Mietwohnungsbau und nur noch 20 Prozent freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die Bindungsdauer für den geförderten, preisgedämpften sowie freifinanzierten Mietwohnungsbau beträgt künftig immer 40 Jahre. Zudem beteiligen sich die Planungsbegünstigten mit 175 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche an den Kosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur.

Durch den Baukasten haben die Planungsbegünstigten zudem die Möglichkeit, auch jenseits dieses Grundmodells die Schwerpunkte in den vier Grundbausteinen, also Förderquote, Aufteilungsbeschränkung, Bindungsdauer, Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag, individuell anders zu setzen. Dabei können ergänzend zwei Sonderbausteine zur Anwendung kommen, die zusätzliche Punkte durch den Verkauf von insbesondere geförderten Wohnbaurechtsflächen an die Landeshauptstadt München oder an Genossenschaften beziehungsweise Mietshäuser-Syndikate ermöglichen. Gerade der Verkauf an die Landeshauptstadt München führt dazu, dass bezahlbarer Wohnraum dauerhaft bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder durch Konzeptvergabe in Erbpacht langfristig bei Dritten entstehen.

Im Rahmen dieses Instruments wurden in den letzten zehn Jahren mehr 168 Bindungsverträge bei der Neuausweisung von Baurecht abgeschlossen. Das sind rund 17 Verträge pro Jahr (siehe Tabelle 12).

Jahr	Bindungsverträge ^{a)}	Betroffene Wohnungen ^{b)}
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
insgesamt (seit 2010)	154	7.364
Durchschnitt (seit 2010)	15	736

^{a)} Bei der Neuausweisung von Baurecht (inkl. Baurechtsmehrungen)

^{b)} 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 12: SoBoN-Bindungsverträge seit 2012

4 Immobilienpreise und Mieten

Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnimmobilien ist in der Landeshauptstadt weiterhin sehr hoch. Das demgegenüber zu geringe Angebot führte auch im Berichtszeitraum 2020/21 weiterhin zu steigenden Preisen beziehungsweise Mieten auf dem Grundstücks-, Immobilien- und Mietwohnungsmarkt. Lediglich die Mietpreise der möblierten Wohnungen sind seit dem letzten Berichtszeitraum gesunken. Unmittelbare Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Grundstücks-, Immobilien- und reguläre Mietmärkte in München konnten nicht beobachtet werden. Nach wie vor gelten Immobilien als sichere Anlageform bei einem sehr geringen Leerstandsrisiko in der Region München. Lediglich das Segment der möblierten Mietwohnungen zeigt beobachtbare Preisrückgänge von über zehn Prozent auf. Dies könnte unter anderem daran liegen, dass während der Pandemie weniger Mobilität und Migration stattgefunden hat und auch die Arbeitswelt von zunehmender Homeoffice-tätigkeit geprägt wurde.

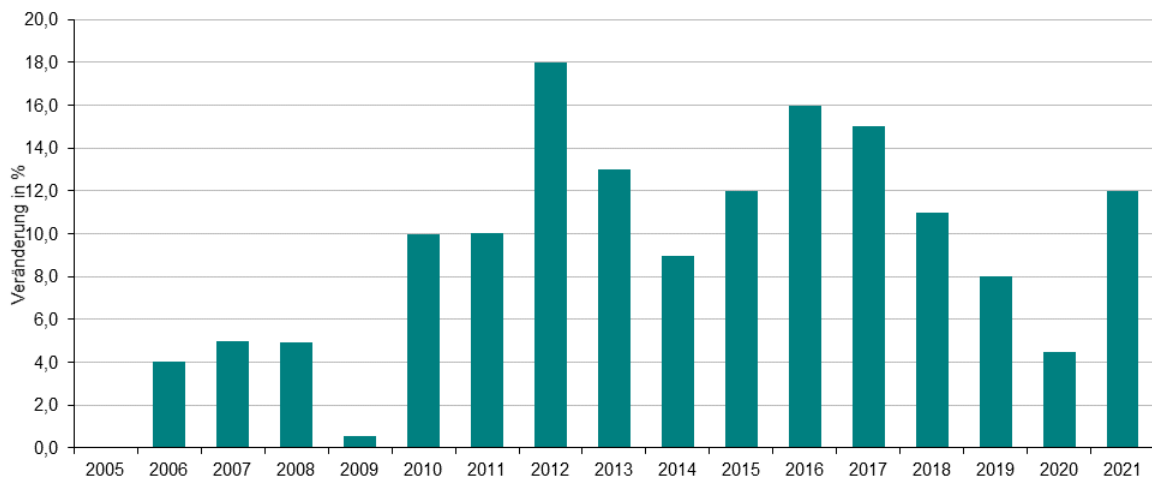
Kernaussagen Immobilienpreise und Mieten

- Baulandpreise (Mehrfamilienhäuser in guter Lage) pro Quadratmeter 2021: 3.800 Euro (+ 18,8 %)
- Kaufpreise pro Quadratmeter 2021:
 - Neubaubjekte: 10.700 Euro (+ 7,1 %)
 - Bestandsobjekte: 9.300 Euro (+ 15,0 %)
- Mieten nettokalt pro Quadratmeter 2021:
 - Mietspiegel 2021: 12,05 Euro (+ 3,1 % zu Mietspiegel 2019)
 - Erstbezugsmiete: 21,62 Euro (+ 5,3 %)
 - Wiedervermietungsmiete: 19,96 Euro (+ 6,2 %)
 - Erstbezugsmiete möblierte Wohnungen: 27,19 Euro (- 12,2 %)
 - Wiedervermietungsmiete möblierte Wohnungen: 26,01 Euro (- 10,8 %)

4.1 Grundstücksmarkt

Der Anstieg der Preise für Wohnbauland in München setzte sich laut dem Bericht des Gutachterausschusses München im Jahr 2021 weiterhin fort. In die Auswertung flossen 141 Kauffälle von individuellen Wohnbaugrundstücken und acht Kauffälle von Geschosswohnungsbaugrundstücken ein.

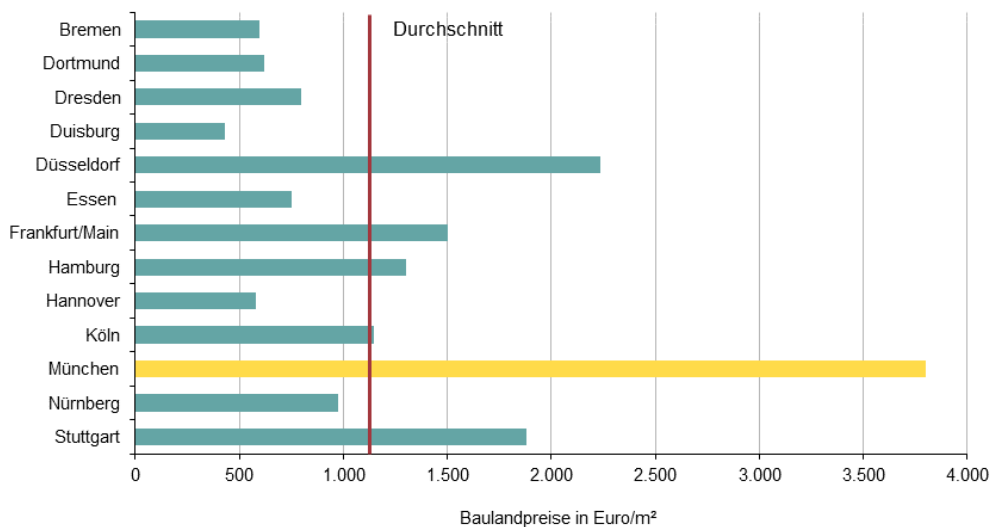
Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Preise für unbebaute Wohnbaugrundstücke um 12 Prozent. Die Entwicklung fiel damit dynamischer aus als in den Jahren 2018 bis 2020 (siehe Abbildung 12). Seit 2010 lag der Anstieg mit wenigen Ausnahmen meist bei zehn Prozent oder höher. Seit 2016 nahmen die Teuerungsraten jedoch von Jahr zu Jahr etwas ab, bevor sie 2021 wieder zulegten.



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

Abbildung 12: Veränderung der Preise für Wohnbauland seit 2005

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten zeigt sich, dass die Baulandpreise in der Landeshauptstadt München im Jahr 2021 mit 3.800 Euro pro Quadratmeter weit über dem deutschlandweiten Durchschnitt von rund 1.280 Euro pro Quadratmeter lagen. Obwohl Düsseldorf hinter München an zweiter Stelle liegt, wurde dort für Bauland in der Kategorie „Mehrfamilienhäuser in guter Lage“ mit 2.200 Euro über 1.500 Euro pro Quadratmeter weniger bezahlt als in München (siehe Abbildung 13).



Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel

Abbildung 13: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2021

Den höchsten Anstieg der Baulandpreise im Vergleich zum Jahr 2019 hatte mit 77,8 Prozent Dresden zu verzeichnen. Hier lagen die Baulandpreise 2019 mit 450 Euro pro Quadratmeter jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau. In München betrug die Steigerung in den letzten zwei Jahren 18,8 Prozent. Über alle betrachteten Großstädte hinweg lagen die Baulandpreise um etwa 20 Prozent höher als noch im Jahr 2019.

Wohnbauland wird vor allem in Großstädten und Ballungszentren immer teurer.

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 Baupreientwicklung

Seit 2012 sanken die Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (mit wenigen Ausnahmeh Jahren) kontinuierlich und befanden sich im Jahr 2020 auf dem niedrigsten Niveau der letzten zehn Jahre (siehe Tabelle 13). Im Jahr 2021 sind diese im Vergleich zu 2020 wieder leicht angestiegen, liegen aber bei variabler Zinsbindung dennoch unterhalb der Werte des letzten Berichtszeitraums 2018/19. Sie beliefen sich in 2021 bei variabler Zinsbindung auf 1,7 Prozent. Die Zinsen bei einer Zinsbindung von ein bis fünf Jahren stiegen 2021 auf 1,22 Prozent und bei mehr als zehn Jahren auf 1,31 Prozent. Dies sind höhere Werte als 2019. Langfristig kann die Entwicklung der Zinssätze nicht vorausgesagt werden. Die jahrelang niedrigen Finanzierungskosten stellten bislang, ebenso wie die relative Sicherheit von Immobilien als Anlageform, einen weiteren unterstützenden Faktor für die ohnehin schon hohe Nachfrage auf dem (Münchener) Immobilienmarkt dar. Angesichts des Anstiegs der Hypothekenzinsen seit Anfang 2022 und deren Konsequenzen für die Immobilienfinanzierung, ist mit einer Veränderung der Nachfrage auch in München zu rechnen. Inwiefern sich dies tatsächlich auf die hiesige Preisentwicklung auswirkt, bleibt abzuwarten.

Auch in 2020/21 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.

Im Jahr 2021 lag der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden rund acht Prozentpunkte höher als im Vorjahr und etwa 20 Prozentpunkte höher als im Jahr 2017. Ebenso stieg der Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden und Schönheitsreparaturen an (siehe Tabelle 14).

Jahr	Effektivzinssatz p.a.		
	Zinsbindung variabel oder bis 1 Jahr	Zinsbindung über 1 bis 5 Jahre	Zinsbindung Von über 10 Jahren
	in %		
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
2020	1,63	1,12	1,07
2021	1,70	1,22	1,31

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

Quelle: Monatsberichte Dt. Bundesbank, Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Tabelle 13: Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland seit 2012

Jahr	Wohngebäude		Instandhaltung ^{b)}		Schönheits-Reparaturen	
	Index ^{a)}	Veränderung in %	Wohngebäude ^{b)}		in einer Wohnung	
			Index ^{a)}	Veränderung in %	Index ^{a)}	Veränderung in %
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
2020	117,0	1,4	115,1	1,5	111,3	1,5
2021	126,8	8,4	124,9	8,5	118,4	6,4

^{a)} 2015 = 100

^{b)} ohne Schönheitsreparaturen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Tabelle 14: Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen in Bayern seit 2017

4.3 Immobilienpreise

Bis 2020 wurden die Kaufanzeigen des Onlineportals ImmobilienScout24 ausgewertet. Im Jahr 2021 fand ein Wechsel der Datenquelle statt und für dieses Jahr wurden die vom Forschungsinstitut F+B zur Verfügung gestellten Daten ausgewertet, die sich aus einer Vielzahl verschiedener Portale zusammensetzen. Daher ist ein unmittelbarer Vergleich mit den Werten der Vorjahre nur bedingt möglich.

Bis 2020 stiegen die Kaufpreise sowohl für Neubau- als auch Bestandsimmobilien weiterhin an. Die Auswertung von rund 13.500 Kaufanzeigen des Forschungsinstituts F+B ergab, dass es im Neubau 2021 einen leichten Rückgang der Preise gab, wohingegen diese im Bestand weiter stiegen.

Zusätzlich zu den Angebotspreisen wurden Daten des Gutachterausschusses der tatsächlich erzielten Kaufpreise betrachtet. In die Auswertungen des Gutachterausschusses fließen zum Teil nur Wohnungen bestimmter Größenklassen und Wohnlagen ein, wohingegen die Daten von ImmobilienScout24 und F+B 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 in verschiedenen Portalen inseriert und von F+B zur Verfügung gestellt wurden, lagen im Jahr 2021 bei rund 10.700 Euro pro Quadratmeter und damit niedriger als im Vorjahr. Der Preisrückgang könnte zum Teil auch der veränderten Datenquelle geschuldet sein, jedoch wird davon ausgegangen, dass die Kaufpreise in den kommenden Jahren nicht weiter wie bisher steigen werden. Bis 2020 setzte sich der Anstieg der Kaufpreise bereits seit Jahren fort. So sind von 2017 bis 2020 die Angebotspreise im Neubau um fast 35 Prozent angestiegen (siehe Tabelle 15).

Laut dem Bericht des Gutachterausschusses reichten die tatsächlich erzielten Kaufpreise für Eigentumswohnungen von 9.900 Euro pro Quadratmeter für Objekte in durchschnittlicher Wohnlage bis hin zu 19.100 Euro pro Quadratmeter für Immobilien in guter zentraler Lage. Für

Neubauwohnungen in durchschnittlicher Lage mit rund 72 Quadratmetern Wohnfläche lagen die absolut erzielten Summen dementsprechend bei etwa 710.000 und in guter zentraler Lage mit rund 89 Quadratmetern Wohnfläche bei rund 1.700.000 Euro.

Neubau-Appartements mit weniger als 45 Quadratmetern Wohnfläche in durchschnittlicher Lage wurden im Jahr 2021 für 11.100, in guter Lage für 12.250 und in guter zentraler Lage für 18.850 Euro pro Quadratmeter verkauft. Die aufgerufenen Angebotspreise bei F+B liegen für Objekte bis zu einer Größe von 40 Quadratmetern mit rund 11.000 Euro niedriger als die tatsächlich erzielten durchschnittlichen Kaufpreise beim Gutachterausschuss.

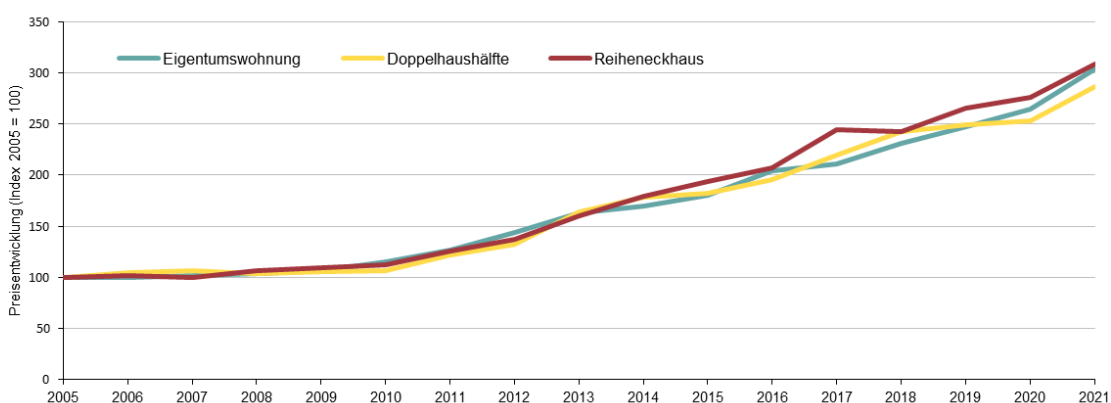
Jahr	20 – 40 m ²	40 – 60 m ²	60 – 80 m ²	80 – 100 m ²	100 – 125 m ²	über 125 m ²	Gesamt	
	Preis	Preis	Preis	Preis	Preis	Preis	Preis	Fälle
	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m²	absolut
2017	8.377	8.109	8.058	7.737	8.546	9.763	8.329	5.136
2018	9.919	9.103	8.685	8.688	9.563	11.360	9.300	4.815
2019	10.479	9.923	9.428	9.399	10.151	11.961	9.976	5.161
2020	11.702	11.087	10.462	10.705	11.103	13.489	11.201	3.833
2021	10.988	10.583	10.436	10.246	10.929	11.567	10.689	4.225

Quelle: ImmobilienScout GmbH, ab 2021 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Tabelle 15: Entwicklung der Angebotspreise nach Wohnungsgröße für neugebaute Eigentumswohnungen seit 2017

Für Doppelhaushälften, Reiheneck- und Reihenmittelhäuser in durchschnittlicher oder guter Wohnlage wurden je nach Segment Kaufpreise zwischen 10.650 bis 11.600 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die Preissteigerungen folgten vor allem in den vergangenen zehn Jahren einem kontinuierlichen Aufwärtstrend. Gegenüber dem Indexjahr 2005 kann für die Indizes zum Teil eine Verdreifachung beobachtet werden (siehe Abbildung 14).

Die absolut erzielten Summen lagen bei Doppelhaushälften über den Kaufpreisen für Reiheneckhäuser. Während für eine Doppelhaushälfte mit 130 Quadratmetern Wohnfläche im Jahr 2021 durchschnittlich 1,46 Millionen Euro bezahlt wurden, lag der Kaufpreis für ein Reiheneckhaus mit 120 Quadratmetern bei 1,32 Millionen Euro.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Jahresbericht

Abbildung 14: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 2005

Jahr	Eigentumswohnungen	Doppelhaushälften	Reiheneckhäuser
	Preis	Preis	Preis
	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²
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
2020	9.250	10.650	10.700
2021	10.650	11.400	11.600

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresberichte

Tabelle 16: Entwicklung der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser seit 2012

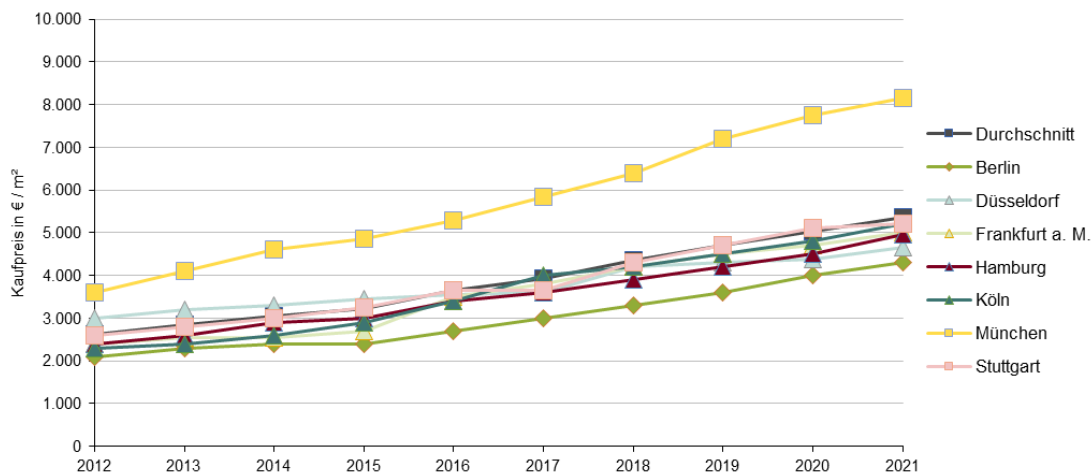
4.3.2 Kaufpreise im Bestand (Wiederverkauf)

Bestandsimmobilien aller Größenklassen und Wohnlagequalitäten wurden im Jahr 2021 in den von F+B bereitgestellten Annoncen für durchschnittlich 9.340 Euro pro Quadratmeter zum Kauf angeboten. Mit einer Verteuerung um 6,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr setzte sich der Preisanstieg in 2021 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 im Jahr 2021 beim Wiederverkauf von Doppelhaushälften in durchschnittlicher oder guter Wohnlage zwischen 9.100 Euro pro Quadratmeter für Wohnhäuser aus den 1980er Jahren und 10.550 Euro pro Quadratmeter für Bauten von 1950 bis 1959. Der durchschnittliche absolute Verkaufspreis lag bei den Doppelhaushälften aller Baujahre bei über einer Million Euro.

Auch für Eigentumswohnungen im Bestand zeigt sich die Kaufpreisentwicklung stark abhängig von Lage und Baualter. Am günstigsten konnten im Jahr 2021 Wohnungen in durchschnittlicher Lage aus den 1960er Jahren erworben werden (7.250 Euro pro Quadratmeter), am teuersten waren Altbauwohnungen in bester Lage (15.900 Euro pro Quadratmeter). In letztere Kategorie flossen allerdings nur 13 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 2017 noch bei rund 3.900 Euro. Im Jahr 2021 waren es bereits 5.350 Euro. Seit dem letzten Berichtszeitraum 2018/19 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in den Großstädten um 13,5 Prozent an. Dabei lagen die Quadratmeterpreise in München jedes Jahr deutlich über den Kaufpreisen in allen anderen deutschen Großstädten (siehe Abbildung 15).



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel

Abbildung 15: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Großstadtvergleich seit 2012

4.4 Mieten

Im Jahr 2021 konnten in den verschiedenen Marktsegmenten sowohl Anstiege als auch Rückgänge der Mieten festgestellt werden. Neben der Änderung der Datenbasis ist außerdem zu berücksichtigen, dass Preisänderungen vor allem bei Kaufpreisen und Mieten im Neubau auch immer mit der aktuellen Angebotsstruktur zusammenhängen und jährliche Schwankungen in diesen beiden Teil-Segmenten besonders stark ausgeprägt sein können. Auch zwischen den verschiedenen Wohnungsmarktgebieten in München gibt es zum Teil große Preisunterschiede. Grundsätzlich erkennbar ist, dass sowohl Mieten als auch Kaufpreise in der Regel in den zentralen Lagen am höchsten sind und mit zunehmender Entfernung zum Stadtzentrum günstiger werden.

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 beziehungsweise 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.

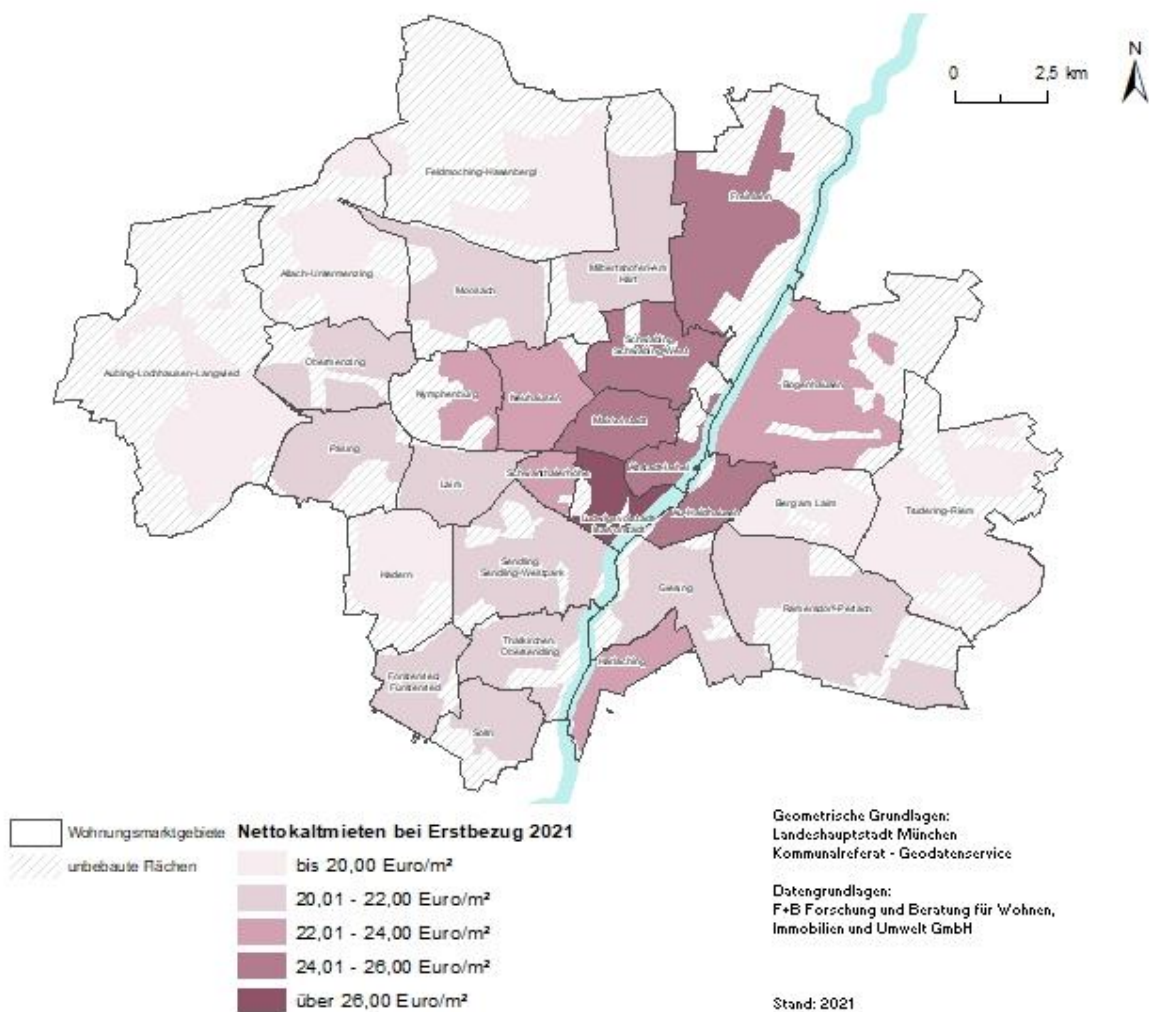
Laut dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München für 2021 liegt der Quadratmeterpreis für Bestandsmietverhältnisse durchschnittlich bei 12,05 Euro pro Quadratmeter nettokalt (siehe Kapitel 4.4.3). Der Mietspiegel 2021 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2019, der nun anhand von Indexzahlen angepasst wurde.

4.4.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten

Die Einschätzung der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt basiert auf der Auswertung von Anzeigen verschiedener Portale. 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 2021 durchschnittlich rund 21,62 Euro pro Quadratmeter verlangt, rund 0,20 Euro pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Während der Anstieg von 2017 auf 2018 und von 2018 auf 2019 noch zwei Prozent betrug, fiel die jährliche Steigerung in 2020 gegenüber dem Vorjahr mit über vier Prozent höher aus. Die geringer werdenden Steigerungsraten, mit Ausnahme des Jahres 2020, sind jedoch auch auf das immer höher werdende Ausgangsniveau der Mieten zurückzuführen. Von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann somit nicht ausgegangen werden.

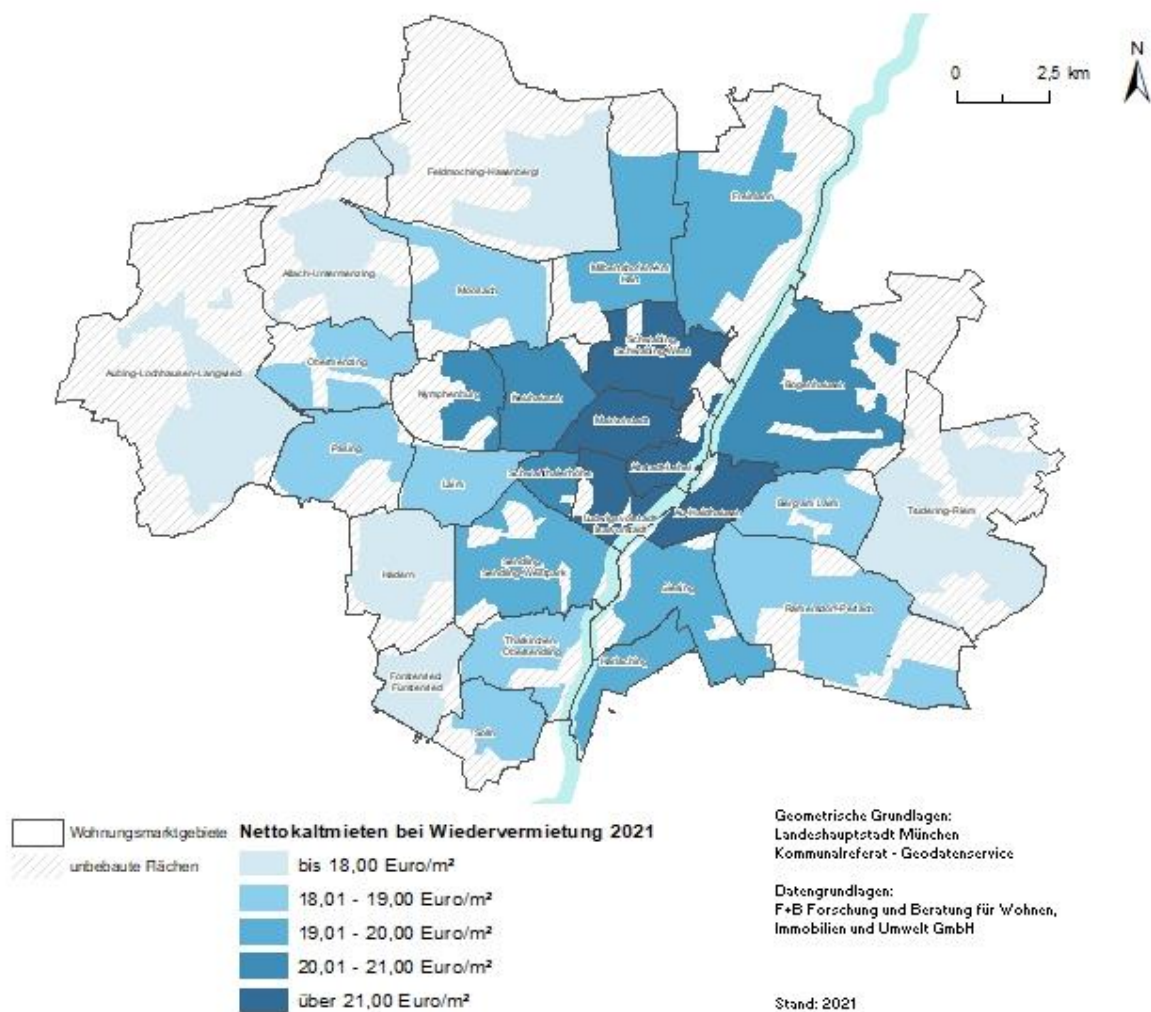


Karte 10: Erstbezugsmieten (nettokalt) 2021

Bestandswohnungen wurden im Jahr 2021 für durchschnittlich 19,96 Euro pro Quadratmeter neu vermietet und somit 1,9 Prozent teurer als im Jahr 2020. Insgesamt verteuerte sich die Wiedervermietungsmiete seit 2017 um über drei Euro pro Quadratmeter, wobei der Anstieg von 2020 auf 2021 geringer ausfiel als in den Vorjahren.

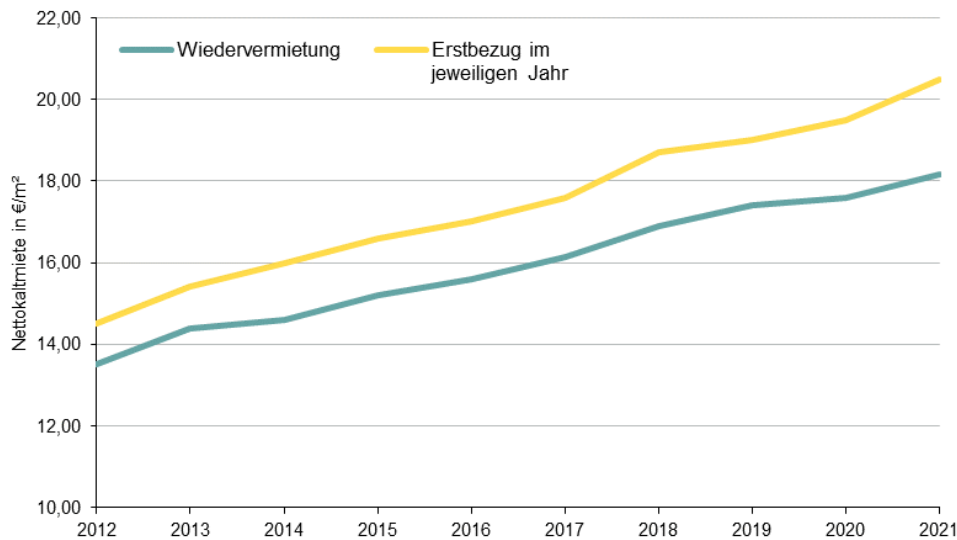
Sowohl Erstbezugs- als auch Wiedervermietungsmieten waren 2021 tendenziell in den im Zentrum der Landeshauptstadt liegenden Wohnungsmarktgebieten am teuersten und wurden nach außen hin günstiger (siehe Karte 10 und Karte 11).

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 etwa sechs Euro pro Quadratmeter teurer angeboten als unmöblierte Wohnungen. Die Wiedervermietungsmiete für möblierte Wohnungen betrug im Mittel 26,01 Euro pro Quadratmeter und überstieg damit sogar die Durchschnittsmiete für unmöblierte Neubauwohnungen (21,62 Euro pro Quadratmeter). Die Miete für möblierte Neubauwohnungen lag 2021 bei 27,19 Euro pro Quadratmeter.



Karte 11: Wiedervermietungsrenten (nettokalt) 2021

Da die Datenbasis des Online-Portals ImmobilienScout24 nur bis 2015 zurückreicht, wird für die Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten in den letzten zehn Jahren, das heißt von 2012 bis 2021, in Abbildung 16 auf die Daten des IVD zurückgegriffen. Es zeigt sich, dass die Quadratmeterrenten in beiden Segmenten um fünf Euro (Wiedervermietungsrenten) beziehungsweise um sechs Euro (Erstbezugsmieten) seit 2012 angestiegen sind.



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel

Abbildung 16: Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten seit 2012

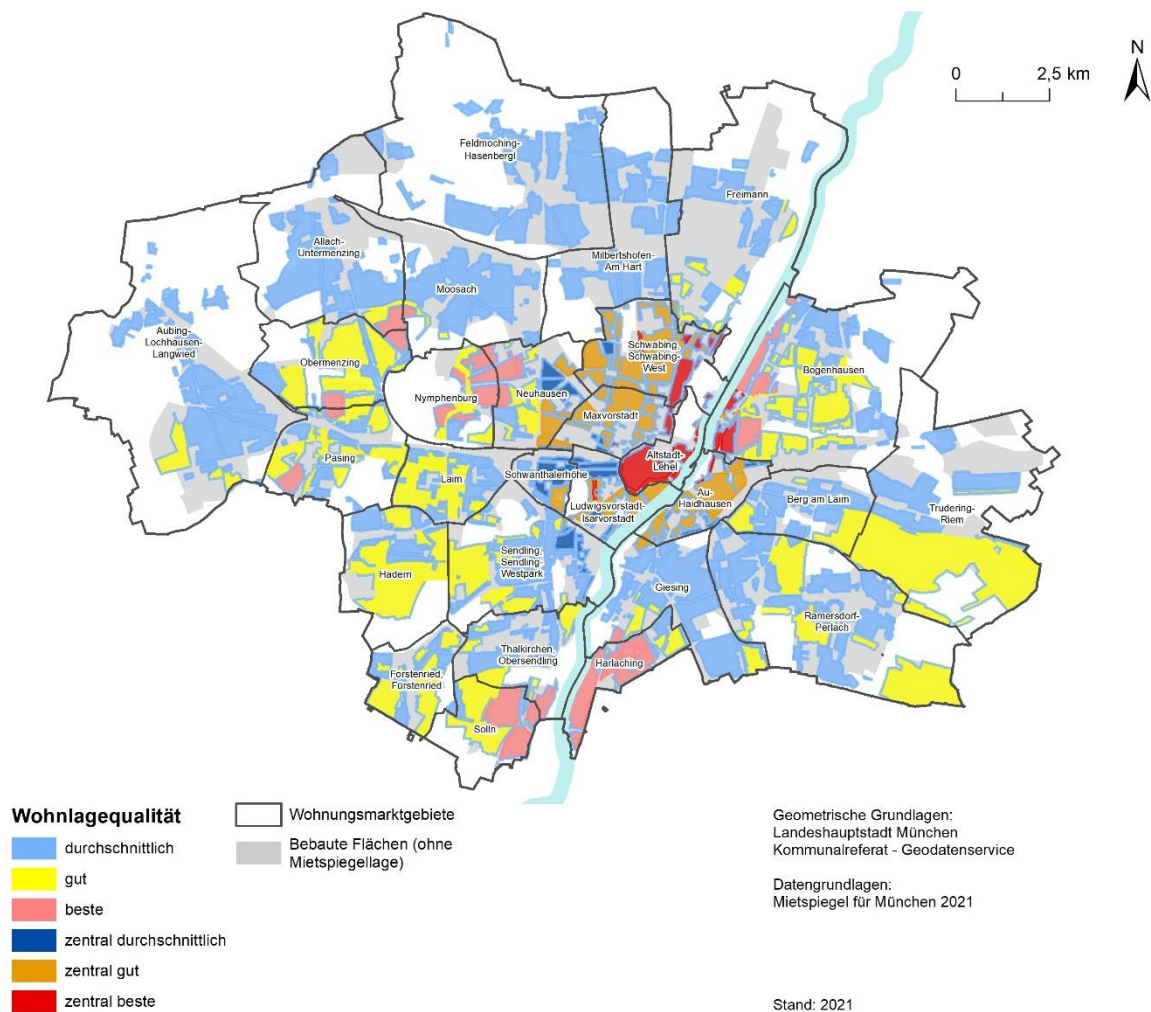
4.4.3 Mietspiegel 2021

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.

Der Mietspiegel für München 2021 ist eine Fortschreibung. Er basiert auf dem nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erstellten Mietspiegel für München 2019, der nach zwei Jahren anhand von Indexzahlen angepasst wurde. Dem Mietspiegel wurde die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland) zugrunde gelegt. Datengrundlage ist eine repräsentative Stichprobe freifinanzierter Wohnungen in der Landeshauptstadt München. Nicht gültig ist der Mietspiegel unter anderem für preisgebundene Wohnungen (wie zum Beispiel Sozialwohnungen oder Belegrechtswohnungen), gewerblich genutzte Räume, Obdachlosenunterkünfte, Studenten- und Jugendwohnheime sowie möblierte Wohnungen (siehe Mietspiegel für München 2021).

Im Mietspiegel 2021 für München lag die durchschnittliche Nettomiete bei 12,05 Euro pro Quadratmeter. Der Wert lag damit 3,1 Prozent über dem des vorangegangenen Mietspiegels aus dem Jahr 2019 (11,69 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 (siehe Karte 12). Vor allem die Wohnlage hat einen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis.



Karte 12: Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel 2021

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 1,99 Euro pro Quadratmeter (2019: 1,92 Euro), die Kosten für Heizung und Warmwasser stiegen im Vergleich zum Mietspiegel 2019 um 3 Cent auf 1,06 Euro pro Quadratmeter.

4.4.4 Mietpreise im europäischen Vergleich

Mietwohnungen sind ein wichtiges Segment des Wohnungsmarktes in ganz Europa. Für einen europäischen Vergleich wurden nachfolgend die Daten des Deloitte Property Index 2022 herangezogen. Die Daten können nicht direkt mit den hier bereits dargestellten Ergebnissen für die Landeshauptstadt München verglichen werden, da ihnen teilweise andere Definitionen und methodische Ansätze zu Grunde liegen. Dennoch lohnt der Vergleich innerhalb der in diesem Index enthaltenen Städten. So zeigen sich zwischen den europäischen Großstädten zum Teil enorme Unterschiede bei den Mieten. Die höchsten Mieten im Jahr 2021 im Vergleich ausgewählter Städte in Europa finden sich mit 29,10 Euro pro Quadratmeter in Paris. Bei über 25 Euro pro Quadratmeter lagen die Mieten sonst nur noch in Oslo und den Innenstadtbezirken Londons. München ist mit 18,90 Euro pro Quadratmeter die teuerste deutsche Stadt (siehe Tabelle 17). Die Mieten in Paris sind dennoch über 50 Prozent höher als die in München.

Stadt	Land	Mietpreis 2021
		in Euro je m ²
Paris	FR	29,10
Oslo	NO	26,56
London (Innenstadt)	UK	25,12
Amsterdam	NL	22,45
Trondheim	NO	21,32
Barcelona	ES	21,30
Kopenhagen	DK	20,46
Bergen	NO	20,33
London (Außenbz.)	UK	19,07
München	DE	18,90
Madrid	ES	18,46
Warschau	PL	17,86
Rotterdam	NL	16,98
Den Haag	NL	16,89
Lyon	FR	16,70
Aarhus	DK	16,29
Frankfurt am Main	DE	15,90
Berlin	DE	14,30
Marseille	FR	14,20
Brüssel	BE	14,10

Quelle: Deloitte Property Index 2022

Tabelle 17: Mietpreise im europäischen Vergleich 2021

Doch nicht immer sind es die Hauptstädte, die am teuersten sind. In Deutschland beispielsweise lagen die Mietpreise in München und Frankfurt am Main (15,90 Euro pro Quadratmeter) über denen Berlins mit 14,30 Euro pro Quadratmeter.

5 Wohnungsbauförderung, Schutzinstrumente der Bestandspolitik und Stadtsanierung

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.

Kernaussagen Wohnungsbauförderung, Schutzinstrumente der Bestandspolitik und Stadtsanierung:

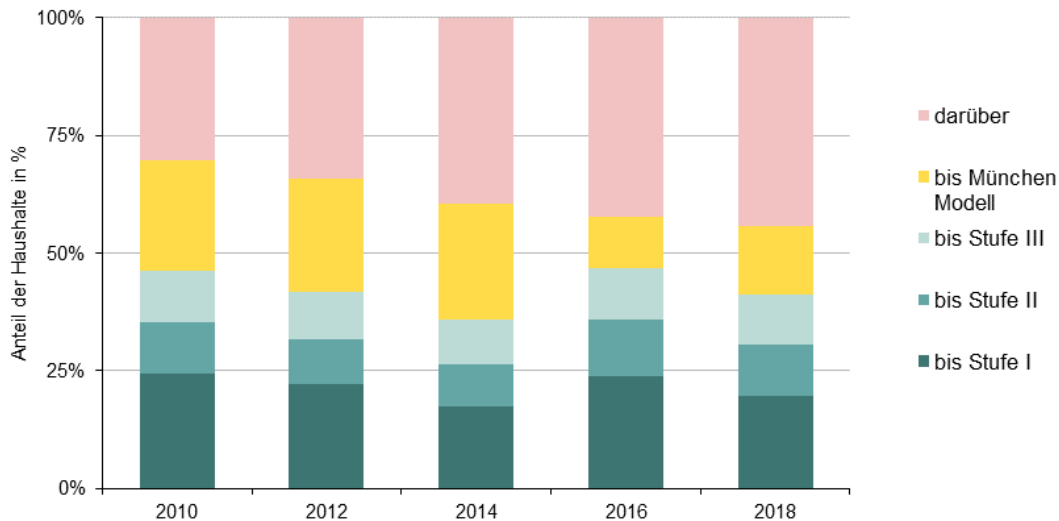
- Zwischen 50 und 60 Prozent der Münchner Haushalte sind grundsätzlich förderfähig.
- Der Bedarf an geförderten Wohnungen (19.400 Registrierungen) übersteigt das Angebot (3.700 Vergaben).
- Der Schwerpunkt der kommunalen Förderung liegt auf dem Neubau von Mietwohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen und der Aufrechterhaltung des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum.
- Auf zehn Prozent des Wohnungsbestandes kann die Landeshauptstadt München Einfluss auf die Belegung nehmen. Unter dieser Eingriffsreserve sind 44.000 geförderte Wohnungen.
- Es gab Ende 2021 in München 36 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 193.000 Wohnungen, in denen etwa 335.000 Einwohner*innen leben (Stand: Dezember 2021). Die Tendenz ist steigend.
- Neben neun förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gibt es derzeit noch ein Untersuchungsgebiet „Neuperlach“ für die weitere Stadtsanierung.
- Die Gesamtgröße der Gebiete der Stadtsanierung in München beträgt rund 1.400 Hektar und damit rund fünf Prozent der Stadtgrundfläche Münchens.
- Es leben über 120.000 Münchner*innen in den Untersuchungs- und Sanierungsgebieten.

5.1 Bedarf an günstigem und gesichertem Wohnraum

Zwischen 50 und 60 Prozent der Münchner Haushalte sind über eines der Programme der Landeshauptstadt München förderfähig. Innerhalb der staatlichen Einkommensgrenzen (Artikel 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz beziehungsweise Stufe III) liegen rund 45 Prozent der Haushalte in München (siehe Abbildung 17).

Die hierbei zur Anwendung kommenden Grenzwerte 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 Münchner 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.



Hinweis: Stufen I-III: Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG

Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnungen

Abbildung 17: Verteilung der Haushalte auf die Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell seit 2010

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 2021 gab es 19.440 Registrierungen für geförderte Wohnungen. Damit wurde der bisherige Höchstwert aus dem Jahr 2017 als verzögerte Folge der hohen Zuwanderung von Schutzsuchenden im Jahr 2015 übertroffen (siehe Tabelle 18). Angesichts der anhaltenden Pandemie und ihren wirtschaftlichen Folgen sowie den jüngsten Entwicklungen in der Ukraine kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Registrierungen auch in den kommenden Jahren hoch ausfallen wird. Eine Unterscheidung der Dringlichkeit wird seit 2020 nicht mehr getroffen. Auf Grund der langen Zeitreihe wird die Tabelle in diesem Jahr noch in ihrer Ausführlichkeit veröffentlicht.

Jahr	insgesamt	Rangstufe				Umsetzungsanträge ^{a) b)}				Städtische Dienstkräfte ^{b)}	
		1 (besonders dringlich) ^{c)}	2+3 (dringlich) ^{c)}	4 (ohne Dringlichkeit) ^{c)}		absolut	in %	absolut	in %		
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	
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
2020	13.312	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	65	0,5	1.709	12,8
2021	19.440	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	127	0,7	1.877	9,7

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

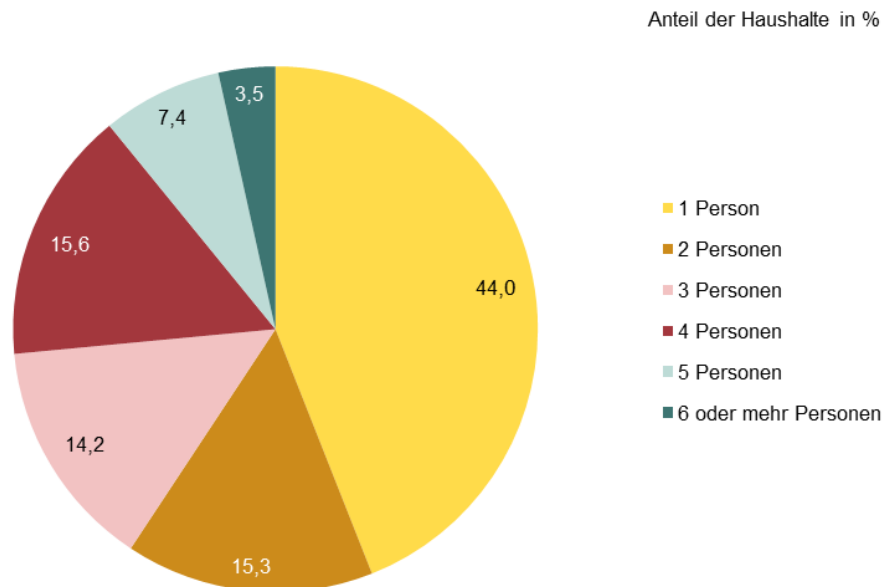
^{b)} Ab 2012 in der Gesamtzahl enthalten

^{c)} Ab 2020 wird nicht mehr nach Rangstufen unterschieden

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 18: Registrierungen für geförderte Wohnungen nach Dringlichkeit seit 2012

Einpersonenhaushalte bilden mit 44 Prozent nach wie vor die Mehrheit der registrierten Haushalte. Im Vergleich zu 2012, das heißt in den letzten zehn Jahren, hat sich eine Verschiebung der Anteile zu größeren Haushalten ergeben. Während der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Registrierungen seit 2012 um 2,4 Prozentpunkte abgenommen hat, sind die Anteile der Registrierungen von Haushalten mit vier oder mehr Personen sichtbar angestiegen (maximal +2,9 Prozentpunkte für Haushalte mit vier Personen). Haushalte mit zwei, drei oder vier Personen sind mit annähernd gleichen Anteilen vertreten. Die Spannweite geht hier von 14,2 bis 15,6 Prozent. Der Anteil großer Haushalte mit fünf und mehr Personen lag im Jahr 2021 bei fast elf Prozent (siehe Abbildung 18).



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Abbildung 18: Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe 2021

Seit 2015 hat der Anteil der Alleinerziehenden an den Registrierungen deutlich zugenommen (siehe Tabelle 19). Während bis 2014 rund sechs Prozent auf Alleinerziehende entfielen, lag der Anteil in den vergangenen Berichtsjahren mehr als doppelt so hoch. Im Jahr 2021 entfielen 11,4 Prozent auf diese Gruppe. Der Anteil der Wohnungsvergaben an Alleinstehenden mit Kindern konnte jedoch im gleichen Zeitraum gesteigert werden und lag zuletzt bei 16,2 Prozent. Mit einem Anteil von 41,7 Prozent der Registrierungen machen Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende sind hier ebenfalls enthalten, einen großen Teil der Nachfrage nach geförderten Wohnungen aus. In den vergangenen Jahren gab es diverse Änderungen in den Verfahren, die Auswirkungen auf die Statistik hatten. So wurden bis 2018 noch sogenannte junge Familien und bis 2020 kinderreiche Familien erfasst, eine Auswertung ist künftig nicht mehr möglich.

Jahr	Kinderreiche		Haushalte mit Kind c)		Junge Familien		Alleinstehende mit Kindern		Ältere Menschen		Schwerbehindert, Rollstuhlfahrer, o.ä.	
	Registri- erungen a)	Ver- gaben ^{b)}	Registri- erungen a)	Ver- gaben ^{b)}	Registri- erungen a)	Ver- gaben ^{b)}	Registri- erungen a)	Ver- gaben ^{b)}	Registri- erungen a)	Ver- gaben ^{b)}	Registri- erungen a)	Ver- gaben ^{b)}
in %												
2012	9,2	8,6	12,9	16,9	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	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	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	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	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	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	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	0,1	1,4	12,6	18,4	11,6	11,8	12,9	12,7
2020	k.A.	k.A.	41,1	42,5	3,3	4,8	11,8	16,6	9,6	12,3	10,7	13,6
2021	k.A.	k.A.	41,7	32,1	0,2	0,9	11,4	16,2	9,2	12,6	10,8	13,0

^{a)}Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres

^{b)}Zahlen des Gesamtjahres

^{c)}Die Auswertung „Kinderreiche“ ist seit Einführung von „Antrag Online“ (2020) nicht mehr möglich. Stattdessen erfolgt die Auswertung „Haushalt mit Kind“. Haushalte werden dieser Personengruppe zugeordnet, wenn mindestens ein Kind zum Zeitpunkt der Antragstellung (Eingangsdatum des Antrages) das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und dem Haushalt angehört. Alleinstehende mit Kindern sind hier mit beinhaltet.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 19: Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen nach ausgewählten Haushaltstypen seit 2012

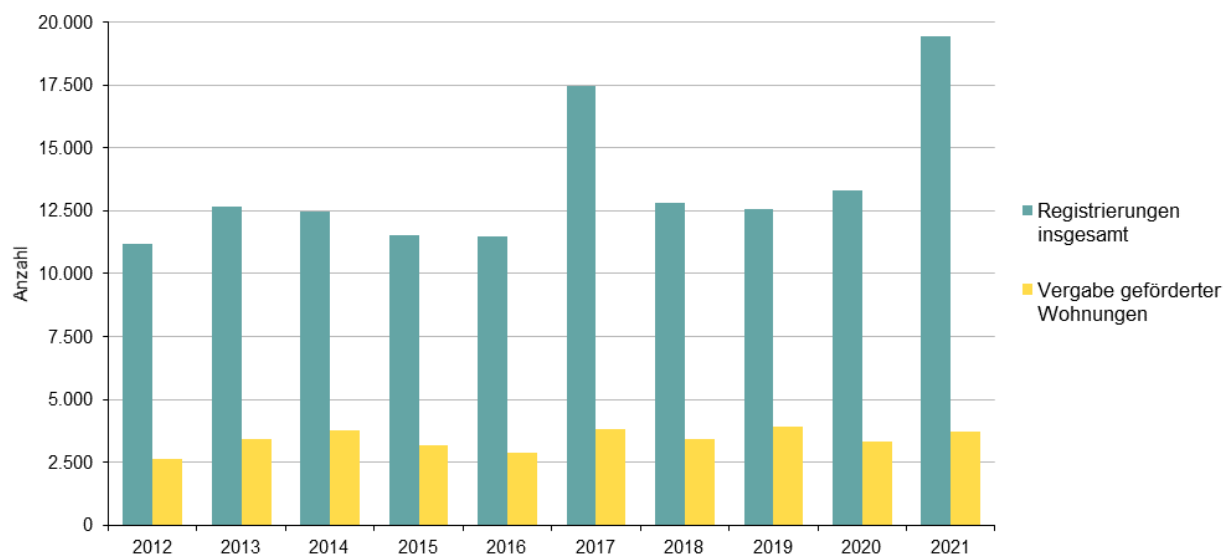
Die Zahl der Vergaben für geförderte Wohnungen ging aufgrund der äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation zurück. Der Tiefpunkt lag im Jahr 2012 mit 2.639 Erst- und Wiedervergaben. Durch die verstärkte Neubautätigkeit konnte die Zahl im Mittel der letzten fünf Jahre, das heißt im Zeitraum des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ (2017-2022) wieder auf durchschnittlich über 3.650 Wohnungsvergaben pro Jahr gesteigert werden (siehe Tabelle 20).

Jahr	Wohnungsvergaben		
	Erstvergaben	Wiedervergaben	zusammen
absolut			
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
2020	892	2.433	3.325
2021	745	2.990	3.735

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 20: Vergabe von geförderten Wohnungen seit 2012

Trotz der hohen Anstrengungen im Bereich der Wohnungsvergaben erhielten in den letzten Jahren nur relativ wenige der registrierten Haushalte eine geförderte Wohnung. Im Jahr 2021 standen 19.440 Registrierungen 3.735 Wohnungsvergaben gegenüber. Das Missverhältnis ist dabei weiterangewachsen (siehe Abbildung 19).



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Abbildung 19: Entwicklung aller Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen seit 2012

Aus unterschiedlichen Fragestellungen heraus erschien es zunehmend interessant sowohl für die Registrierungen als auch die Vergaben eine Betrachtung der betroffenen Haushalte nach ihrer Wohndauer in München abzubilden. Zum einen dürfte der Anteil von Familien und Senior*innen unter den registrierten Haushalten mit längeren Wohndauern merklich sein. Ihre Bindung an den vertrauten Wohnort München und die sozialen Infrastrukturen ist in der Regel von besonderem Maße. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass je länger eine Person in München lebt, umso größer ist ihr Netzwerk, die Bedeutung des informellen Sektors (Empfehlungen von Bekannten, etc.) und die Kenntnis über weitere Optionen, wie beispielsweise die Vergabe geförderter Wohnungen, steigt bei der Wohnungssuche an.

Die Erfassungs- und Auswertungsprogramme wurden dahingehend geändert, dass künftig an dieser Stelle ab dem Berichtsjahr 2020 hierzu im Wohnungssituationsbericht Daten veröffentlicht werden können. Es zeigt sich, dass im Jahr 2021 jeweils fast die Hälfte der Registrierungen (46,7 Prozent) und der Vergaben (47,0 Prozent) auf Haushalte entfallen, die bereits seit über zehn Jahren in München leben. Mit jeweils rund 30 Prozent stellen Haushalte mit Wohndauern von einem Jahr bis fünf Jahren ebenfalls einen großen Teil der Nachfragenden (siehe Tabelle 21).

Jahr	unter 1 Jahr		1 bis 5 Jahre		5 bis 10 Jahre		mehr als 10 Jahre	
	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}
	in %							
2020	1,7	-	34,8	-	17,9	-	45,6	-
2021	1,5	1,1	30,5	29,0	21,3	22,9	46,7	47,0

^{a)} Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres

^{b)} Zahlen des Gesamtjahres

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 21: Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen nach Dauer der Wohnsitznahme seit 2020

5.1.2 Bestand an geförderten Wohnungen und Bindungsauslauf

Der städtische Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2021 rund 69.000 Wohnungen. Hinzu kommen weitere Wohnungen, auf deren Belegung die Landeshauptstadt – beispielsweise durch den Erwerb von Belegungsrechten – mittelbar Einfluss nehmen kann. Insgesamt fielen somit rund 87.000 Wohnungen unter die sogenannte Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München (siehe Tabelle 22).

Bezirk		Geförderte Wohnungen ^{*)}			Städtische ^{**)} Wohnungen		insgesamt	
		insgesamt	darunter städtisch		sonstige	insgesamt		
		A	B	B/A	C	B+C		A+C
		absolut	in %		absolut			
1	Altstadt – Lehel	220	218	99,1	313	531	533	
2	Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt	405	132	32,6	494	626	899	
3	Maxvorstadt	458	92	20,1	491	583	949	
4	Schwabing-West	1.394	711	51,0	750	1.461	2.144	
5	Au – Haidhausen	2.361	1.604	67,9	797	2.401	3.158	
6	Sendling	663	513	77,4	1.417	1.930	2.080	
7	Sendling – Westpark	2.398	2.078	86,7	1.779	3.857	4.177	
8	Schwanthalerhöhe	1.891	911	48,2	401	1.312	2.292	
9	Neuhausen – Nymphenburg	2.073	989	47,7	4.116	5.105	6.189	
10	Moosach	1.616	643	39,8	1.891	2.534	3.507	
11	Milbertshofen – Am Hart	4.660	3.602	77,3	4.501	8.103	9.161	
12	Schwabing – Freimann	4.029	666	16,5	198	864	4.227	
13	Bogenhausen	1.923	1.032	53,7	1.300	2.332	3.223	
14	Berg am Laim	1.813	1.551	85,5	4.312	5.863	6.125	
15	Trudering – Riem	2.994	1.467	49,0	505	1.972	3.499	
16	Ramersdorf – Perlach	3.438	2.559	74,4	6.583	9.142	10.021	
17	Obergiesing	805	515	64,0	2.289	2.804	3.094	
18	Untergiesing – Harlaching	1.088	871	80,1	1.923	2.794	3.011	
19	Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln	1.079	188	17,4	1.378	1.566	2.457	
20	Hadern	1.582	1.408	89,0	1.442	2.850	3.024	
21	Pasing – Obermenzing	1.690	1.060	62,7	596	1.656	2.286	
22	Aubing – Lochhausen – Langwied	2.370	1.067	45,0	118	1.185	2.488	
23	Allach – Untermenzing	625	191	30,6	65	256	690	
24	Feldmoching – Hasenberg	1.536	1.184	77,1	2.733	3.917	4.269	
25	Laim	801	481	60,0	2.801	3.282	3.602	
	insgesamt	43.912	25.733	1.453	43.193	68.926	87.105	

^{*)} geförderte Wohnungen i.w.S. (inkl. Wohnungsfürsorge, ehem. 3. Fördernweg, KomPro, München Modell Miets)

^{**)} städtischer Einflussbereich, d.h. beim Kommunalreferat oder bei den städtischen Wohnungsgesellschaften ohne auswärtige GEWOPAG-Wohnungen und beim HEIMAG-Konzern nur mit Wohnungen der HeimAG München.

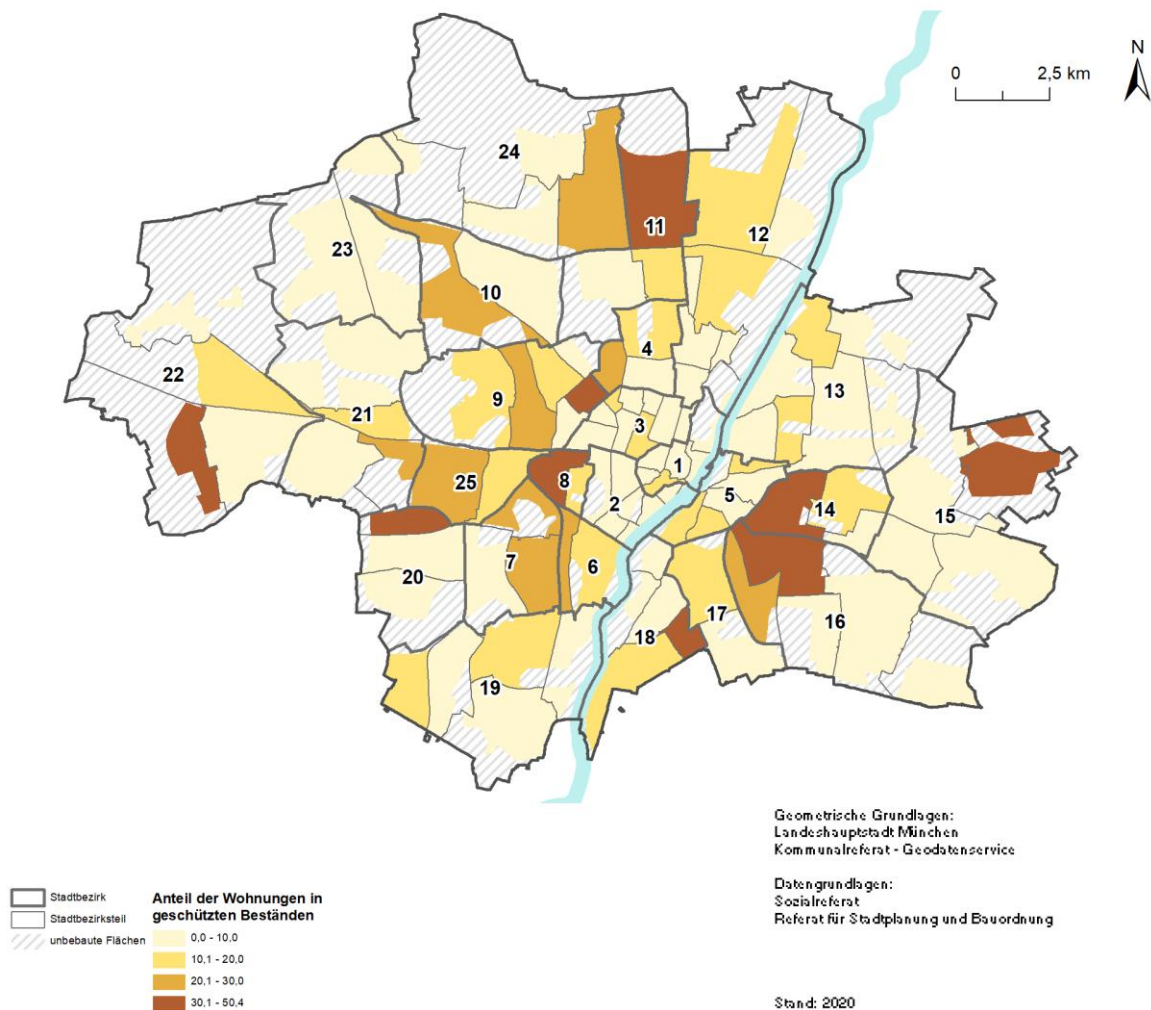
Quelle: Sozialreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 22: Bestand der geförderten Wohnungen nach Stadtbezirken 2021

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 (ehemaligen) Entwicklungsflächen höher ist, so zum Beispiel im Münchner Norden oder in der Messestadt Riem, aber auch in Freiham im Westen der Landeshauptstadt. Hier wurden und werden insbesondere auf städtischen Flächen sehr hohe Anteile geförderten Wohnungsbaus realisiert. Gleichzeitig stehen die Stadtbezirksteile

heraus, die eine lange Tradition genossenschaftlichen Wohnens haben und damit von größeren Anteilen der Bestandsgenossenschaften profitieren.



Karte 13: Geschützte Wohnungsbestände nach Stadtbezirksteilen 2020

Anfang der 1990er Jahre lag der Bestand an geförderten Wohnungen in der Landeshauptstadt München mit über 90.000 Wohnungen 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“ (2017 bis 2022) soll die heutige Eingriffsreserve dauerhaft bei mindestens zehn Prozent des Münchner Wohnungsbestandes stabilisiert und nach Möglichkeit erhöht werden. Seit 2017 vergrößert sich die Eingriffsreserve wieder (siehe Abbildung 20).

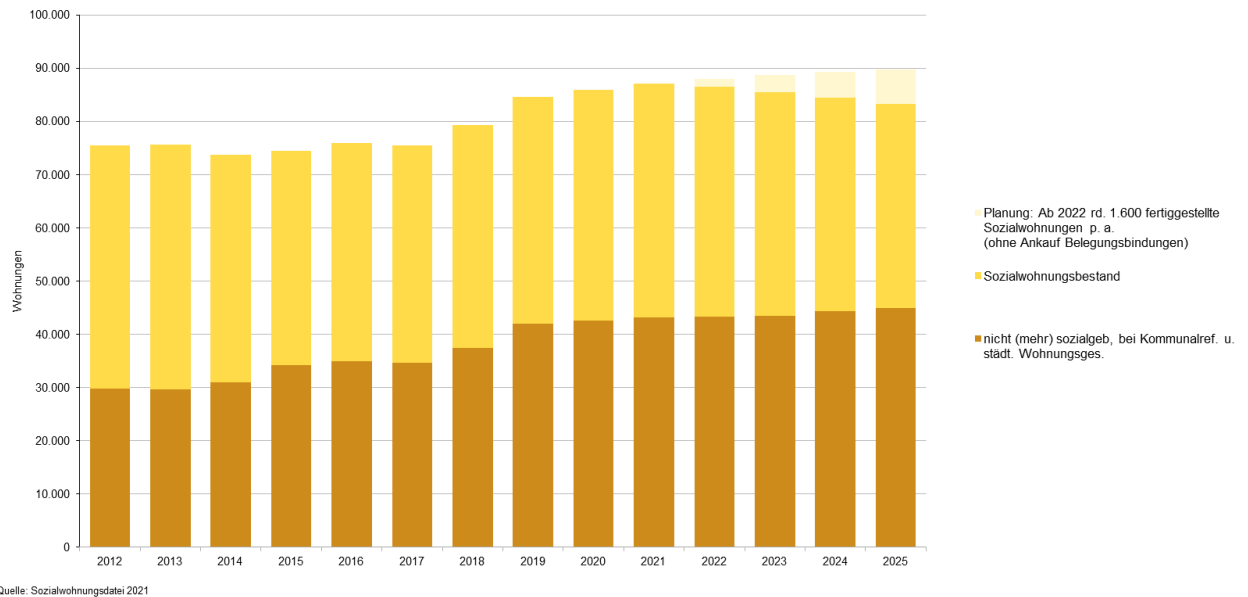


Abbildung 20: Entwicklung der Eingriffsreserve seit 2012

Für geförderte Wohnungen endet die Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Artikel 15 Absatz 1 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz 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 (siehe Tabelle 23).

Jahr	Wohneinheiten insgesamt	Mietwohnungen Rückzahlungen ^{a)}		Eigenheime/ Eigentumswohnungen
		vorzeitig	planmäßig	
absolut				
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
2020	348	179	135	34
2021	40	4	0	36

^{a)} Bei planmäßigen Rückzahlungen entfällt die Nachwirkungsfrist

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

Tabelle 23: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen seit 2012

5.2 Geförderter Wohnungsbau

Innerhalb der letzten zehn Jahre, das heißt von 2012 bis 2021, wurden 13.300 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht insgesamt knapp 18 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen in diesem Zeitraum. Im Jahr 2021 lag der Anteil mit knapp 20 Prozent etwas höher. Insgesamt wurden in diesem Jahr rund 1.418 geförderte Wohnungen fertiggestellt (siehe Tabelle 24).

Jahr	darunter im geförderten Wohnungsbau							
	Fertigstellungen (Zahl der Wohneinheiten ^{a)})	zusammen		1. Förderweg ^{b)}	KomPro AVB/C ^{d)} (Allgemein, für Sozialbenachteiligte, Clearing)	EOF ^{e)}	München Modell (MM) Miete	MM Eigentum und/oder staatlich gefördert, SoBoN Eigentum, Eigenwohnungen,
				Wohn- plätze (LAP ^{e)})	Wohn- ungen	Mietwohnungen	Eigen- tumsmaß- nahmen	
		absolut	in %	absolut				
2012	6.685	1.116	16,7	236 ^{f)}	189	555	28	108
2013	7.904	916	11,6	49	324	413	16	114
2014	7.026	1.141	16,2	82	150 ^{g)}	709	109	91
2015	6.596	1.541	23,4	205 ^{h)}	311 ⁱ⁾	487	401	137
2016	7.815	1.050	13,4	198	295	499	140	116
2017	8.272	1.220	14,7	63	126	582	386	63
2018	8.094	1.409	17,4	54 ^{j)}	398	677	177	103
2019	7.121	1.702	23,9	69	220	945	445	23
2020	8.289	1.787	21,6	115	272	909	466	25
2021	7.140	1.418	19,9	74	253	473	588	30

^{a)} Einschließlich Wohnrauen in Nicht-Wohngebäuden

^{b)} für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Art. 11 BauWoFG i. V. m. WFB 2008 Ziffer 17.2. Stufe 1. früher § 9 WoFG, seit 2003 nur noch EOF

^{c)} Landesaltenplan, ausgelaufen zum 31.12. 2006

^{d)} Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

^{e)} Einkommensorientierte Förderung

^{f)} davon 11.640 Wohnungsnachmeldungen vergangener Jahre aus Sonderaktion

^{g)} Studenten-Wohnplätze

^{h)} davon 212 Studenten-Wohnplätze und 24 Wohnplätze für Behinderte

ⁱ⁾ ohne KomPro C

^{j)} davon 165 Studenten-Wohnplätze und 40 Wohnplätze für Behinderte

Quelle: Statistisches Amt, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13

Tabelle 24: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau seit 2012

Im selben Zeitraum wurden Mittel in Höhe von rund 1,8 Milliarden Euro zur Förderung bezahlbaren Wohnraums bewilligt. Im Jahr 2021 wurden insgesamt Fördermittel in Höhe von rund 235 Millionen Euro bewilligt. Davon 24 Millionen Euro als Bundesanteil, über 69 Millionen Euro als Landesanteil und inklusive der Mittel zum Ankauf von Belegrechten rund 141 Millionen Euro als städtischer Anteil (siehe Tabelle 25).

Jahr	Bund/Land ^{a)}		zusammen	LH München ^{b)}		gesamt
	Bundesanteil	Landesanteil		städt. Anteil	Ankauf von städt. Belegrechten	
in Mio. Euro						
2012	12,00	40,00	52,00	86,10	1,20	139,30
2013	10,00	45,00	55,00	54,80	1,25	111,05
2014	10,00	55,00	65,00	117,10	0,00	182,10
2015	15,00	43,00	58,00	119,30	0,00	177,30
2016	28,50	46,50	75,00	93,58	0,00	168,58
2017	36,00	42,00	78,00	73,70	0,00	151,70
2018	44,00	76,00	120,00	111,65	0,00	231,65
2019	45,00	75,00	120,00	98,15	0,00	218,15
2020	24,00	76,00	100,00	57,94	2,70	160,64
2021	24,00	69,20*	93,20	136,08	5,40	234,68

^{a)} Die bewilligten Fördermittel setzen sich zusammen aus den jährlichen Zuweisungen und ggf. Überhangmitteln aus Vorjahren; inkl. Mitteln aus Tekturen

^{b)} ohne Mindererlöse beim Verkauf der preisgebundenen Grundstücke, inkl. Mittel aus Tekturen

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Tabelle 25: Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2012

Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (2017-2022) 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 seit 2020 statt 50 mittlerweile 60 Prozent für den geförderten Wohnungsbau genutzt. Die Änderung der Vergabepaxis erfolgte mit Beschluss des Münchner Stadtrats vom 22.07.2020. Durch den Beschluss wurde der Anteil des München Modell-Eigentum von zehn Prozent dem Anteil des München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaft zugeschlagen, der sich damit von 20 Prozent auf 30 Prozent erhöhte. Die Anteile der EOF und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) blieben gleich. Damit ergaben sich folgende neue Anteile der Wohnbauarten:

- 30 Prozent Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 30 Prozent München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften
- 40 Prozent Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Damit werden auf städtischen Flächen deutlich höhere Anteile geförderten Wohnungsbaus umgesetzt als auf privaten Flächen im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Mit der jüngsten Novellierung der SoBoN im Jahr 2021 hat der Stadtrat ein „Baukastenmodell“ mit dem Ziel beschlossen, langfristig mehr gesicherten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dabei den privaten Investor*innen gleichzeitig mehr Flexibilität zu bieten. So sieht das sogenannte Grundmodell vor, dass auf privaten Flächen vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 60 Prozent im geförderten und preisgebundenen Segment, 20 Prozent freifinanzierter Mietwohnungsbau und nur noch 20 Prozent freifinanzierte Eigentumswohnungen entstehen.

Durch andere Schwerpunktsetzungen in den vier Bausteinen (Förderquote, Aufteilungsbeschränkungen, Bindungsdauer, sozialer Infrastrukturkostenbeitrag) können die für das Grundmodell geltenden Quoten anders ausgestaltet werden.

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.

		Jahr						
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
insgesamt Verbilligt	Fläche in ha	2,3	7,6	51,6	1,8	11,2	1,2	3,1
	Wohneinheiten	218	937	1.841	450	2.222	234	523
	Grundstückswertverzicht Mio. Euro	43,9	160,3	291,0	61,7	421,0	59,1	154,2
	Grundstückswertverzicht Euro/WE	201.493	171.078	158.066	137.111	189.469	252.564	294.837

Quelle: Kommunalreferat

Tabelle 26: Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke seit 2015

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 mittleren Einkommen bietet die Landeshauptstadt München das München Modell Miete als Förderung an.

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 „Münchner Wohnungsbau“ zusammen zu führen, wurde im Nachgang durch die Vollversammlung des Stadtrats wieder aufgehoben. Die Tabellen wurden auf Grund der bereits in der Vergangenheit bewilligten Mittel in den unterschiedlichen Programmen und Programmbezeichnungen hierauf nicht angepasst. An dieser Stelle sind die Fußnoten daher von besonderer Bedeutung (siehe Tabelle 27).

Zudem erfolgt die Förderung der Haushalte der unteren Einkommensstufen 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 und ab diesem Zeitpunkt die ehemals kommunalen Programme in der Tabelle 27 nicht mehr aufgeführt werden.

Die Förderung von Mietwohnungen in der staatlichen EOF besteht aus zwei Darlehen und einem Zuschuss für die Bauherr*innen 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).

Jahr ⁴⁾	Programm	mittlere Wohnfläche in m ²	Gesamtgestehungskosten			Baukosten ohne Grund ⁵⁾	Förderungsaufwand (Bund/Land/Stadt) ⁶⁾		Anfangsmiete ^{4) 8)}	
			Euro/WE	Euro/m ²	Grund		Euro/WE	Euro/m ²		
2017	EOF	67,4	260.113	3.815	43.062	127.708	2.056	12.993	1.822	9,60
	KomPro A ⁷⁾	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	KomPro B/C ⁸⁾	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 ⁷⁾	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	KomPro B/C ⁸⁾	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
	MM Miete/ Genossenschaften	68,9	349.399	5.200	45.154	304.245	4.530	90.773	1.456	11,00
2020	EOF	63,9	325.689	5.115	26.910	298.775	4.693	211.146	3.312	9,60
	MM Miete/ Genossenschaften	68,7	355.856	5.171	28.868	326.987	4.750	124.616	1.802	11,00
2021	EOF	65,0	308.315	5.061	24.081	284.231	4.665	157.041	2.619	10,00
	MM Miete/ Genossenschaften	66,5	320.094	4.855	28.301	291.793	4.426	82.901	1.257	11,50

⁴⁾ Aus der Durchschnittsförderung fallende Baummaßnahmen (z.B. Arbeitgeberwohnungsbau Bahn/Post, Aus-/Umbau nach § 17 II. WoBauG) und die Schaffung von Wohnraum für Obdachlose sind nicht berücksichtigt.

⁵⁾ ohne Kostengruppe 100 (lt. DIN 276)

⁶⁾ Darlehen (keine Aufwendungszuschüsse)

⁷⁾ Unter Berücksichtigung der degressiv gestaffelten Aufwendungszuschüsse, ab 1984 ohne in der Wirtschaftlichkeitsberechnung separ. Betriebskosten; der Aufwendungszuschuss wurde 1996 von 1,02 Euro auf 0,82 Euro pro m²/Monat gekürzt.

⁸⁾ Für Familien ab 5 Personen, Wohnungen ab 90 m², für behindertengerechte, für Rollstuhlfahrer geeignete Wohnungen 1980 mit 1983 um 0,15 Euro/m², 1984–1991 um 0,26 Euro/m², 1992 um 0,26 Euro/m² und 1993 um 0,41 Euro/m² niedriger.

⁹⁾ Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm Allgemein, z.T. keine gesonderte Ausweisung f. KomPro A

¹⁰⁾ Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm für sozial Benachteiligte und Clearingzwecke

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13

Tabelle 27: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau seit 2017

Als Anfangsmiete in der EOF wurden für neu gebaute Mietwohnungen für das Jahr 2021 von der Bewilligungsstelle München 10,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat netto kalt festgesetzt. Mit dem Förderprogramm München Modell Miete bietet die Landeshauptstadt Münchner 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 2021 11,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) im Monat (siehe Tabelle 27).

5.2.2 München Modell Baugenossenschaften/ Baugemeinschaften und Eigentumsförderung

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 Münchner Immobilienmarkt können sich diese Akteur*innen 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. Dieser wurde zuletzt um weitere zehn Prozent, die vormals dem München Modell Eigentum vorbehalten waren, erhöht.

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.

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 2012 konnten mehr als 1.200 neue Wohneinheiten im genossenschaftlichen Wohnungsbau fertiggestellt werden. Rund zwei Drittel der Wohnungen wurden gefördert (siehe Tabelle 28).

Zeitraum	Bezugsfertige Wohneinheiten in Genossenschaften absolut	davon		Anzahl der Vorhaben
		frei-finanziert	gefördert	
2012–2016	418	148	270	7
2017–2021	804	300	504	11

Quelle: PLAN HA III/11

Tabelle 28: Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften seit 2012

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 650 Wohneinheiten fertiggestellt, rund jede vierte Wohnung wurde gefördert (siehe Tabelle 29).

Zeitraum	Bezugsfertige Wohneinheiten in Baugemeinschaften absolut	davon		Anzahl der Vorhaben
		frei-finanziert	gefördert	
2012–2016	259	200	59	0
2017–2021	387	308	89	12

Quelle: PLAN HA III/11

Tabelle 29: Fertiggestellte Wohnungen in Baugemeinschaften seit 2012

Das Förderprogramm München Modell Eigentum wurde im Jahr 1996 vom Münchner Stadtrat eingeführt. 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. Angesichts eines zunehmend hohen Bedarfs an gefördertem Mietwohnungsbau führten die Entwicklung und die im Koalitionsvertrag angekündigte Einstellung

des München Modell Eigentum dazu, dass die bisherigen zehn Prozent bei der Vergabe städtischer Flächen nun nicht mehr für den Bau von geförderten Eigentumswohnungen vorgesehen sind, sondern den Baugenossen- und Baugemeinschaften im Rahmen des München Modells zugeschlagen werden.

Die Detailbestimmungen des München Modells sowie alle Informationen zum geförderten Wohnungsbau sind im Internet verfügbar und unter www.muenchen.de unter dem Stichwort „München Modell“ abrufbar. Zusammenfassend sind in Tabelle 25 und Tabelle 30 einerseits die bewilligten Geldmittel und andererseits die bewilligten Wohnungen für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2012 abgebildet.

Jahr	Bewilligungen in Wohneinheiten					
	Insgesamt	Geförderter Wohnungsbau		Sonstige Maßnahmen		add-On ^{d)}
		Miet-Wohnungen ^{a)}	Eigentums-Maßnahmen ^{b)}	Belegrechtsprogramm	Konzeptioneller Mietwohnungsbaubau (KMB)	
	absolut					
2012	1.381	1.264	117	-	-	-
2013	1.548	1.389	159	-	-	-
2014	1.695	1.482	213	-	-	-
2015	1.785	1.745	40	-	-	-
2016	1.512	1.357	155	-	-	-
2017	1.641	1.210	37	0	394	0
2018	1.664	1.379	63	0	222	370
2019	1.945	1.761	23	2	159	228
2020	1.873	1.183	39	20	631	0
2021	1.622	1.367	64	37	154	218

a) EOF, München Modell Miete, München Modell Genossenschaften (vor 2017 inkl. Belegrechte, KomPro, Genossenschaften und Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen und Wohnungsfürsorge für städtische Dienstkräfte)
b) München Modell Eigentum, SoBoN-Eigentum, Eigenwohnraum
c) Flexi-Heime, 2. Säule Wohnungspakt Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm - KommWFP), Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen auf städtischen Flächen, Bindungen für preisgedämpften Mietwohnungsbaubau (SoBoN), Förderquote aus SoBoN und 40%-Beschluss auf staatlichen Flächen, die dem Freistaat zur Errichtung von Wohnungen für Staatsbedienstete überlassen wurden.

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

Tabelle 30: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen seit 2012

5.3 Ergänzende Fördermaßnahmen

Die Zielzahl von durchschnittlich 2.000 neuen geförderten und preisgedämpften Wohneinheiten pro Jahr kann nur unter bestimmten 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 (siehe Tabelle 30).

5.3.1 Konzeptioneller Mietwohnungsbaubau

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbaubau (KMB) ist kein Förderprogramm im engeren Sinne, sondern bezieht sich ausschließlich auf den Bau von freifinanzierten Mietwohnungen. Dadurch soll die "Münchener 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 KMB 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 KMB fast 3.000 Wohnungen bewilligt (siehe Tabelle 31).

Jahr	Projekt/Standort	Wohneinheiten	Bauherr
		absolut	
2020	Freiham, 1. BA Wohnen (4 Flächen)	311	Bauträger
2020	Bayernkaserne, 1. BA	193	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2020	Hochmuttinger Straße	46	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2020	Kreativfeld, div. WA	47	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2021	Henschelstraße/Federseestraße	35	Genossenschaft
2021	Kreativfeld WA 5/6	64	Bauträger
2021	Kreativfeld div	58	Genossenschaft
gesamt seit 2014	>	2.900	WE

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Tabelle 31: Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau seit 2014 mit Fokus auf den Projekten 2020/21

5.3.2 Erwerb von Belegungsrechten

Im Jahr 2006 wurde das Belegrechtsprogramm mit dem Ziel aufgenommen, private Wohnungseigentümer*innen im Stadtgebiet anzuwerben, die der Landeshauptstadt Belegungsrechte für ihre Wohnungen zu festen Konditionen einräumen, um preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu sichern. In den ersten Programmjahren konnten jedoch nur wenige Wohnungen angekauft werden, woraus sich die geringen Ausgaben in der Übersicht über die bewilligten Mittel erklären (siehe Tabelle 25).

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 Ende 2019 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. Seit Frühjahr 2020 wurde das Programm öffentlich beworben. Die Zahl der angekauften Wohnungen ist seitdem angestiegen (siehe Tabelle 30).

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 ausgezahlt. Wohngeld können Mieter*innen sowie Eigentümer*innen im selbst genutzten Wohneigentum erhalten.

Im Jahr 2021 erhielten rund 4.100 Münchner 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 2020 und 2021 rund 17 Millionen Euro (Bundesmittel) ausgezahlt (siehe Tabelle 32). Zum 1. Januar 2020 ist ein neuer Gesetzesentwurf in Kraft getreten, der zu einer weiteren Erhöhung des Wohngelds und der Reichweite führte.

Jahr	Staatliches Wohngeld ^{a)}		
	Auszahlungs- volumen	Empfänger- haushalte	monatl. Durch- schnittsbetrag ^{c)}
	in Mio. Euro	absolut	in Euro
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
2020	8,01	4.233	154
2021	8,96	4.129	181

^{a)} Bis 2005 Mietzuschuss und Lastenzuschuss

^{b)} Ab 1.1.2005 Ausschluss von Empfänger*innen von Transferleistungen (AGL II, Sozialhilfe etc.) vom Wohngeld

^{c)} Auszahlungsvolumen dividiert durch 12 (Monate) dividiert durch die Zahl der Empfängerhaushalte

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 32: Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld seit 2012

5.3.4 Unterbringung von Wohnungslosen

Nach Artikel 57 der Bayerischen Gemeindeordnung ist die Unterbringung wohnungsloser Personen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Zahl der Wohnungslosen befand sich 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. Seitdem liegt die Zahl der erfassten Wohnungslosen um 5.000 Personen. Zum Ende des Jahres 2021 waren 4.955 akut wohnungslose Personen in Einrichtungen der Landeshauptstadt sowie freier Träger untergebracht. Darunter waren rund 1.750 Kinder (siehe Tabelle 33).

Jahr	Personen	darunter			Haushalte	darunter Mehrper- sonen- haushalte
		Kinder	allein lebende			
			Männer	Frauen		
absolut						
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
2020	5.248	1.721	1.253	432	2.689	1.004
2021	4.955	1.742	1.084	376	2.407	947

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 33: Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp seit 2012

Die Erfüllung dieser Aufgabe beschränkt sich nicht nur auf die Unterbringung (siehe Tabelle 34), 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. Schätzungsweise leben mehr als 500 Menschen auf der Straße.

Jahr	Städtische Unterkünfte/ Wohnanlagen für Wohnungs- lose ^{a)}	Angemietete Wohnungen/ "Verdichtetes Wohnen"/ "Probewohn- nen" ^{b)}	Gewerbliche Beherber- gungsbetriebe	Städtische Notquartiere/ Clearinghäu- ser, Flexihei- me ^{c)}	insgesamt
absolut					
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
2020	0	45	3.666	1.582	5.284
2021	0	42	3.352	1.603	4.955

^{a)} 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.

^{b)} 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.

^{c)} Städt. Notquartiere sowie Clearinghäuser seit Oktober 2005 für akut Wohnungslose

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 34: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft seit 2012

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 erhöhter Gentrifizierungsdynamik und einem überdurchschnittlichen Aufwertungspotential im Gebäudebestand, in denen Haushalte leben, die bei einer Mieterhöhung in Folge von Modernisierungen, die über den üblichen Standard hinausgehen („Luxusmodernisierung“), verdrängungsgefährdet sind.

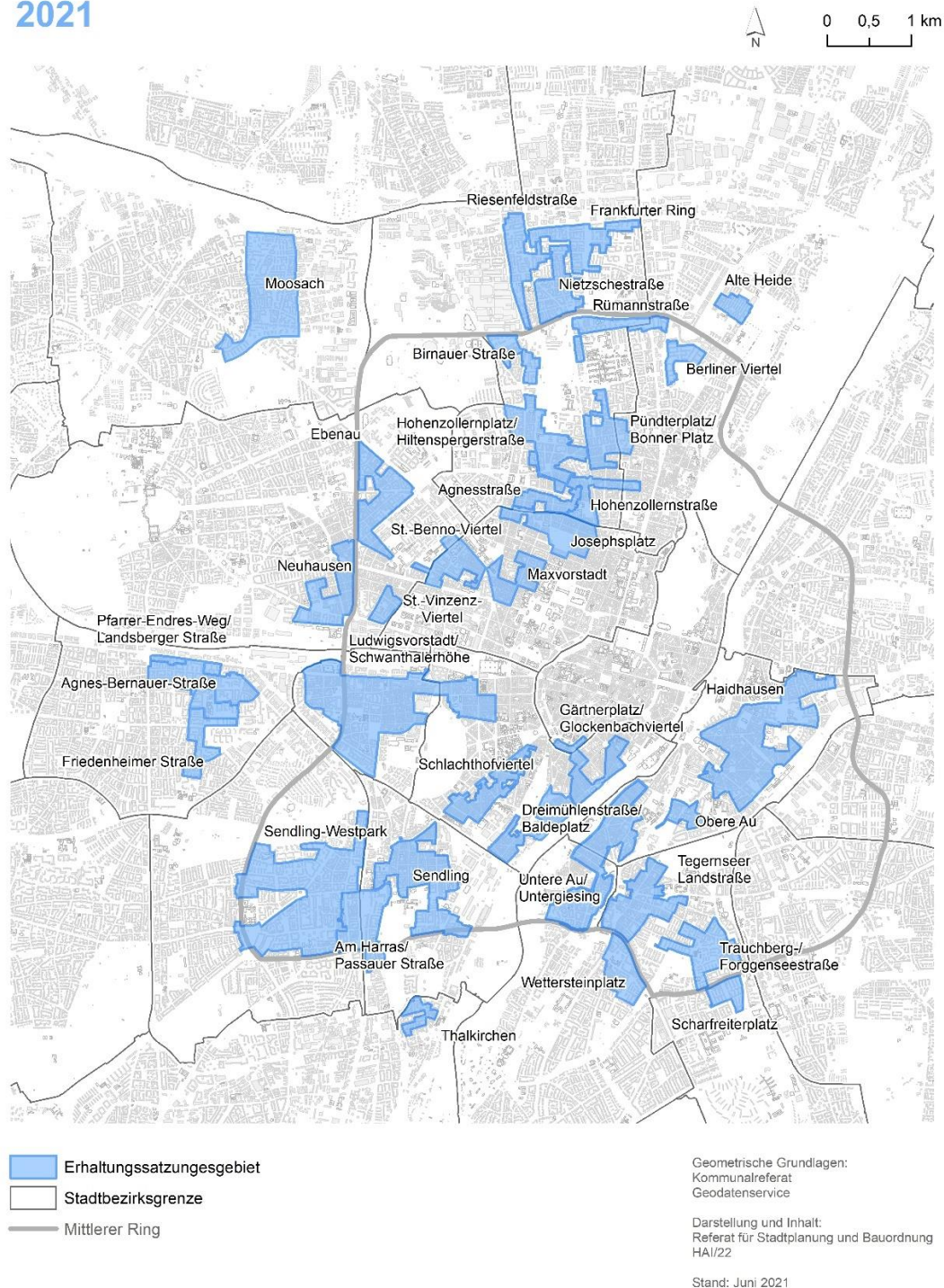
Zum Ende des Jahres 2021 gab es in München 36 rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete, in denen etwa 335.000 Einwohner*innen in knapp 193.000 Wohnungen lebten (siehe Tabelle 35 und Karte 14). Die Befristung der Erhaltungssatzungen auf fünf Jahre wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Die Erhaltungssatzungen sind nun in der Regel unbefristet gültig. Ihre Eignung wird alle fünf Jahre überprüft und dokumentiert. Die Satzungen, die noch nicht unbefristet gelten, werden pünktlich vor Ende der Laufzeit überprüft und bei Fortbestand der Eignung neu erlassen. Ein aktueller Überblick ist im Internetangebot der Landeshauptstadt München unter dem Stichwort „Erhaltungssatzungen“ abrufbar.

Satzungsgebiete Stand 31.12.2021	Laufzeit bis	Einwohner/-innen	Wohnungen
		absolut	
Hohenzollernstraße	31.01.2022	4.700	2.900
Maxvorstadt	10.02.2022	5.800	3.800
Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Strasse	09.04.2022	3.000	1.900
Ludwigsvorstadt / Schwanthalerhöhe	02.05.2022	29.000	16.200
Josephsplatz	20.07.2022	8.500	5.600
Pündterplatz / Bonner Platz	10.08.2022	8.200	4.700
Schlachthofviertel	28.02.2023	8.300	4.800
Alte Heide	30.10.2023	2.600	1.300
Moosach	30.10.2023	13.700	7.100
Am Harras / Passauerstraße	20.11.2023	8.600	4.800
Dreimühlenstraße / Baldeplatz	20.11.2023	8.400	4.800
St.-Benno-Viertel	21.01.2024	5.900	3.600
Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße	30.01.2024	10.200	6.300
Agnes-Bernauer-Straße	unbefristet	9.000	4.900
Friedenheimer Straße	unbefristet	4.100	2.400
Birnauer Straße	unbefristet	4.300	2.400
Thalkirchen	unbefristet	2.500	1.500
Tegernseer Landstraße	unbefristet	12.100	7.200
Trauchberg- / Förgenseestraße	unbefristet	7.700	4.400
Scharfreiterplatz	unbefristet	2.700	1.500
Agnesstraße	unbefristet	4.700	2.800
Sending-Westpark	unbefristet	25.600	14.300
Haidhausen	unbefristet	29.000	16.800
Wettersteinplatz	unbefristet	5.900	3.200
Untere Au / Untergiesing	unbefristet	21.900	13.800
Obere Au	unbefristet	4.400	2.600
Gärtnerplatz-/Glockenbachviertel	20.05.2022	7.900	4.900
Neuhausen	unbefristet	9.500	5.600
Ebenau	unbefristet	13.800	8.100
St.-Vinzenz-Viertel	unbefristet	2.700	2.100
Sending	unbefristet	19.600	11.000
Riesenfeldstraße	unbefristet	7.400	3.200
Frankfurter Ring	unbefristet	8.300	4.200
Nietzschestraße	unbefristet	7.500	3.900
Rümannstraße	unbefristet	4.700	2.700
Berliner Viertel	unbefristet	3.200	1.600
Summe	36 Gebiete	335.400	192.900

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA V22

Tabelle 35: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2021

ERHALTUNGSSATZUNGSGEBIETE IN MÜNCHEN 2021



Karte 14: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2021

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 und Beratungen zu Modernisierungsgenehmigungen war in den letzten fünf Jahren relativ hoch (siehe Tabelle 36). Nach wie vor werden in den meisten Fällen

Genehmigungsbescheide ohne Auflagen erteilt. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass die hohe Anzahl an Beratungsgesprächen, die vorab von Eigentümer*innen in Anspruch genommen werden, auch dazu beiträgt, dass Maßnahmen, die nicht genehmigt würden, oft gar nicht erst beantragt werden. Dennoch fällt auf, dass die Anzahl der Ablehnungsbescheide und Genehmigungsbescheide mit Auflagen (Verpflichtungserklärungen) seit dem Jahr 2019 angestiegen ist und insgesamt auf einem höheren Niveau als davor liegt. Die Gründe für den allgemeinen Anstieg der Fälle liegen sicherlich auch in der seit einigen Jahren steigenden Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete.

Alle Satzungsgebiete	Jahr					Gesamt
	2017	2018	2019	2020	2021	
	absolut					
abgeschlossene Anträge/Vorgänge ^{a)}	379	532	318	317	324	1.870
Ablehnungsbescheide	0	1	41	46	0	88
Genehmigungsbescheid mit Auflagen (Verpflichtungserklärung) ^{b)}	23	54	97	66	94	334
davon betroffene Wohnungen	23	54	97	66	94	334
Wohnfläche in m ²						0
Genehmigungsbescheid ohne Auflagen ^{b)}	1.631	1.789	1.476	1.170	1.140	7.206
Beratungsgespräche	1.704	1.837	1.912	1.873	1.998	9.324

^{a)} So genannte „Fälle“, d.h. inkl. Antragsrücknahmen, Negativatteste; die Zahl nur der Modernisierungsanträge wird nicht erfasst.

^{b)} Anzahl der Wohnungen

Quelle: Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 36: Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge seit 2017

Der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurde im Jahr 2014 eingeführt und gilt derzeit bis 28. Februar 2024. Durch den Genehmigungsvorbehalt ist es in Erhaltungssatzungsgebieten nicht mehr ohne Auflagen möglich, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Verpflichten sich Eigentümer*innen, die Wohnungen im Falle einer Aufteilung in Einzeleigentum innerhalb von sieben Jahren nur an die darin lebenden Mieter*innen zu veräußern, muss 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 2017 und 2021 wurden im gesamten Stadtgebiet für rund 5.000 Wohnungen Anträge zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gestellt (siehe Tabelle 37). In den letzten beiden Berichtsjahren 2020 und 2021 hat sich die Zahl mehr als verdoppelt. Gründe hierfür könnten der mit dem Entwurf zum Baulandmobilisierungsgesetz in 2020 angekündigte stadtweite Umwandlungsvorbehalt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und das Inkrafttreten des Gesetzes im Sommer 2021 sein. Bis zum Ende des Berichtszeitraums konnte jedoch von der befristeten Möglichkeit in der Landeshauptstadt München noch kein Gebrauch gemacht werden, da die notwendige Landesverordnung des Freistaats Bayern noch aussteht.

Eine Antragsablehnung erfolgte so gut wie nie in den letzten fünf Jahren (vgl. Tabelle 36). Ausschließlich im Jahr 2021 wurden 16 Ablehnungen registriert. Für knapp 3.000 Wohnungen wurde die Umwandlung von Wohn- in Teileigentum genehmigt. In den übrigen rund 2.000 Fällen wurden die Anträge zum Beispiel wieder zurückgenommen oder die betroffenen Anwesen befanden sich nicht innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebietes.

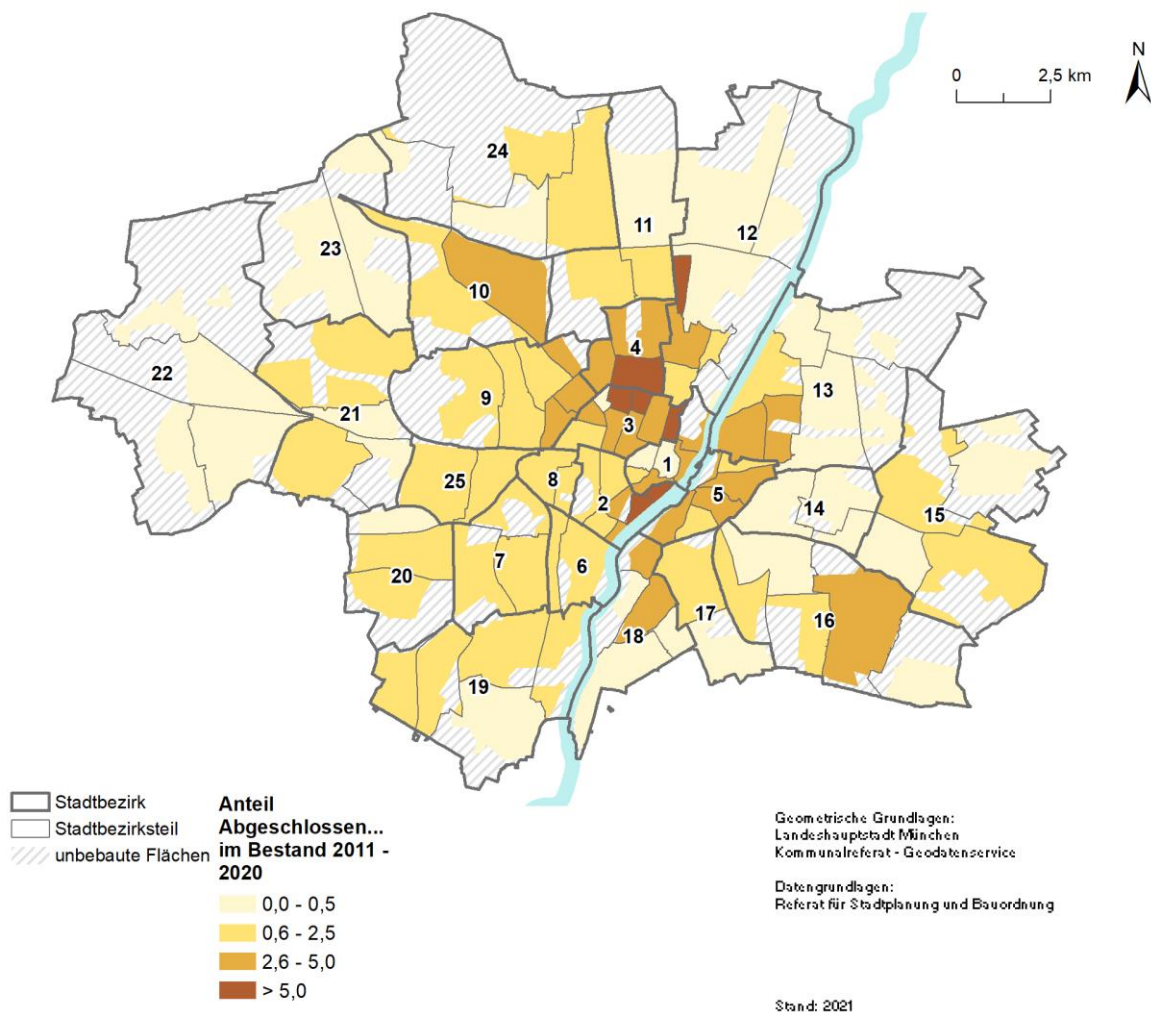
	Jahr					Gesamt
	2017	2018	2019	2020	2021	
Anträge insgesamt (in Wohneinheiten)	502	413	780	1.691	1.619	5.005
davon Ablehnungen	0	0	0	0	16	16
davon Genehmigungen	66	45	330	1.382	1.149	2.972
Rücknahmen; noch in Bearbeitung	436	368	450	309	470	2.033

Quelle: Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 37: Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum seit 2017

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 Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2011 - 2020

Im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen steht der Gemeinde beim Verkauf von Grundstücken grundsätzlich ein Vorkaufsrecht zu. Zuständig für die Ausübung der Vorkaufsrechte bei der Landeshauptstadt München ist das Kommunalreferat. Das Vorkaufsrecht kann von der Käuferseite durch die Abgabe einer sogenannten Abwendungserklärung verhindert werden. Dabei verpflichten sich die Erwerber*innen gegenüber der Landeshauptstadt dazu, bestimmte Bindungen einzugehen, die die Verwendung des Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung sicherstellen. Mit der Neufassung der Abwendungserklärung, welche im Jahr 2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 11734), wurden die seitens der Stadt vorausgesetzten Bindungen deutlich ausgeweitet. Beispielsweise dürfen Wohnungen in den betroffenen Anwesen bei einer Neuvermietung nur noch an Personen vergeben werden, die bestimmte Einkommensobergrenzen nicht überschreiten. Außerdem gilt eine Höchstmiete für Neuvermietungen in Höhe des Mietspiegels, gedeckelt auf die maximal zulässige Eingangsmiete nach dem Fördermodell „München Modell Miete“ – derzeit 11,50 Euro pro Quadratmeter. Weitere Verpflichtungen sind dem oben genannten Beschluss zu entnehmen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats im April 2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 14193) wurden weitere Bindungen beschlossen, darunter die Erstreckung der Bindungen des städtischen Musters der Abwendungserklärung auf unbebaute Grundstücke (auch mit abbruchreifen Gebäuden) ab 600 Quadratmeter Geschossfläche (GF) Wohnbaurecht und auf Wohnbaurechtsreserven bei bebauten Grundstücken ab 600 Quadratmeter GF.

Diese verschärfte und durch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts München vom 07.12.2021 ausdrücklich bestätigte Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten hatte im Zeitraum Mitte 2018 bis Ende 2021 einen erheblichen verbesserten Schutz der angestammten Wohnbevölkerung in diesen Gebieten zur Folge, der auch bundesweit Beachtung fand. Durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 (Az.: 4 C 1.20) wurde der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts jedoch erheblich eingeschränkt. Die Landeshauptstadt München setzt sich seither zusammen mit den Stadtstaaten Berlin und Hamburg dafür ein, dass durch eine zeitnahe gesetzliche Änderung des Baugesetzbuchs dieses wichtige städtebauliche Instrument wieder im bisherigen Umfang nutzbar gemacht wird.

Die beschriebenen Entwicklungen schlagen sich in den nachstehenden Fallzahlen nieder. So kam es mit der Verschärfung der Abwendungserklärungen ab 2018 zu einem deutlichen Anstieg bei den Ausübungen des Vorkaufsrechts. Insgesamt wurden 51 Anwesen zwischen 2017 und 2021 über das Vorkaufsrecht erworben, in 102 Fällen wurde von der Käuferseite eine Abwendungserklärung abgegeben (siehe Tabelle 38).

Alle Satzungsgebiete	Jahr				
	2017	2018	2019	2020	2021
	absolut				
Abwendungserklärungen	36	32	17	11	6
Wohnungen	545	673	279	121	44
Wohnfläche (m ²)	33.329	35.024	14.617	7.396	1.929
Ausübung Vorkaufsrecht	0	8	13	20	10
Wohnungen	0	388	231	285	124
Wohnfläche (m ²)	0	28.747	13.972	16.799	8.545
Insgesamt	36	40	30	31	16
Wohnungen	545	1.055	510	406	168
Wohnfläche (m ²)	33.329	63.311	28.589	24.195	10.474

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

Tabelle 38: Vollzugsstatistik – Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen seit 2017

5.4.2 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In München darf Wohnraum nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Das sogenannte Zweckentfremdungsverbot gilt im Bereich der Landeshauptstadt München seit 1972 und ist aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor ein unverzichtbares Instrument zur Sicherung des Wohnungsbestandes. Die Zweckentfremdungssatzung wurde bereits wiederholt verlängert und gilt aktuell bis zum 14.12.2022.

Gerade für kleine Unternehmen und Betriebe, Anwalts- oder Steuerkanzleien, medizinische Berufe und Dienstleister*innen 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.

Das Sozialreferat deckt, über einen Zeitraum von 10 Jahren betrachtet, jährlich die illegale Zweckentfremdung von etwa 285 Wohnungen auf, mit steigender Tendenz (siehe Tabelle 39). Im Jahr 2021 wurden 450 Zweckentfremdungen erfasst. Grundsätzlich kann die Zweckentfremdung von Wohnraum, zu der beispielsweise auch Abbrüche zählen, genehmigt werden (siehe Tabelle 40). Dann jedoch muss neuer Ersatzwohnraum als Kompensation geschaffen werden (siehe Tabelle 41).

Durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts wurden allein in den Jahren 2017 bis 2021 rund 1.900 Wohneinheiten vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und bleiben damit für den allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten. Zum Vergleich: Die Kosten für die Herstellung dieser Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau inklusive Grundstück (EOF) hätten rund 574 Millionen Euro betragen und entsprechende Flächen benötigt.

Jahr	Wohneinheiten	Wohnfläche	durchschnittl. Wohnungsgröße
	absolut	in m ²	
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
2020	441	28.819	65,3
2021	450	24.400	54,2

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 39: Zahl der aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen seit 2012

Jahr	Genehmigungen			Negativbescheinigungen ^{b)}
	Abbruch ^{a)}	Nutzungsänderung	zusammen	
absolut				
Bescheide				
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
2020	465	18	483	28
2021	432	15	447	25
Wohneinheiten				
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
2020	1.254	97	1.351	28
2021	823	43	866	69

^{a)} einschließlich sonstiger Gebäude (Wohnheime etc.)

^{b)} Durch die Negativbescheinigungen wird behördlich bestätigt, dass die fraglichen Räumlichkeiten nicht unter das Verbot der Zweckentfremdung fallen.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 40: Bescheide zu Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau seit 2012

Jahr	verloren gegangener Wohnraum (A)		neu entstehender Wohnraum insg. geplant (B)	Zusätzlich entstehender Wohnraum (B-A)	
	WE	Wohnfläche		WE	Wohnfläche
	absolut	in m ²	in m ²	absolut	in m ²
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
2020	1.351	96.039	237.515	1.372	141.476
2021	843	69.046	240.535	1.846	171.489

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 41: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung seit 2012

5.5 Stadtsanierung

Die Landeshauptstadt München betreibt Stadtsanierung in folgenden förmlich festgelegten Sanierungsgebieten:

- „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“,
- „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“,
- „Petuelring“,
- „Quartierszentrum Trudering“,
- „Ortskern Ramersdorf“,
- „Aubing / Neuauubing / Westkreuz“,
- „Moosach“,
- „Neuperlach Nord“ und
- „Neuperlach Zentrum“

Neben den neun förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gibt es noch ein Untersuchungsgebiet „Neuperlach“. Es konnten Bereiche des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ und das Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ aufgehoben werden. Neu zu den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten hinzugekommen sind die Sanierungsgebiete „Moosach“, „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“. Sanierungsträgerin und Treuhänderin der Landeshauptstadt München in den genannten Gebieten ist die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS).

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.

Die Gesamtgröße der Gebiete der Stadtsanierung in München beträgt rund 1.400 Hektar und damit rund fünf Prozent der Stadtgrundfläche Münchens. Es leben über 120.000 Münchner*innen in den Untersuchungs- und Sanierungsgebieten, das entspricht in etwa der Einwohnerzahl Ingolstadts.

Mittel der Städtebauförderung des Bundes, der Länder und der Kommunen wurden bis 2020 in München im „Grundprogramm“, im Programm „Soziale Stadt“, im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und in zahlreichen Sonderprogrammen eingesetzt. Seit 2020 ist die Städtebauförderung unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte neu ausgerichtet. 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.

In München wurden ohne das Grundprogramm bis 2020 Rahmenbewilligungen von insgesamt rund 79,5 Millionen Euro erteilt. Seit 2020 wurden in den Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Lebendige Zentren“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ Rahmenbewilligungen in Höhe von 15,5 Millionen Euro erteilt (Stand 12.05.2022).

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 Bau-
maßnahmen 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 Pla-
nungen der Stadtsanierung einzubringen, eigene Projekte zu initiieren und umzusetzen.