



**An Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann,  
an Stadträtin Gabriele Neff,  
an Stadtrat Fritz Roth,  
an Stadtrat Richard Progl,  
Rathaus**

01.06.2023

**Geht es weiter bergab mit dem Wohnungsbau in München?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Nr. 20-26 / F 00679 von der Stadtratsfraktion Freie Demokraten FDP /Bayernpartei vom 21.03.2023, eingegangen am 21.03.2023

Sehr geehrte Kollegen, sehr geehrte Kollegin,

mit Schreiben vom 21.03.2023 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Die verspätete Beantwortung Ihrer Anfrage bitten wir zu entschuldigen.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Die Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungsbau gingen in den letzten Jahren zurück. Bereits 2021 wurden in München 1.515 Wohnungen (17,5 %) weniger gebaut als 2020. Auch die Baugenehmigungen nahmen von durchschnittlich über 11.600 Baugenehmigungen pro Jahr in den Jahren 2016 bis 2020 im Jahr 2020 auf eine Zahl von 11.528 und im Jahr 2021 um fast 25 % weniger auf 8.655 Baugenehmigungen ab. Die Stadtratsmehrheit denkt sich immer weitere Auflagen für private Investoren aus und verhindert damit den Wohnungsneubau in München. Die Leittragenden sind Mieter, die auf dem leergefegten Wohnungsmarkt immer höhere Mieten zahlen müssen.

**Frage 1:**

Wie viele neue Wohnungen wurden 2022 in der LH München fertiggestellt?

Antwort:

Im Jahr 2022 wurden nach den Angaben des statistischen Amtes insgesamt 7.522 Wohnungen fertiggestellt, darunter 6.711 Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Zahl der Fertigstellungen liegt damit im Mittel der letzten 10 Jahre (7.578).

**Frage 2:**

Wie viele Wohnungen sind davon geförderte Wohnungen inklusive München Modell?

Antwort:

Die Gesamtanzahl an fertiggestellten geförderten Wohnungen inklusive München Modell beträgt 1.312 Wohnungen im Jahr 2022.

**Frage 3:**

Wie viele Wohnungen sind Eigentumswohnungen inklusive Einfamilienhäuser?

Antwort:

Im Jahr 2022 wurden 3.522 neue Eigentumswohnungen inklusive Einfamilienhäuser fertiggestellt.

Wohngebäude mit Eigentumswohnungen sind Wohngebäude, die Wohneinheiten enthalten, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet ist oder werden soll. Entsprechend den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes besteht ein Wohngebäude entweder ausschließlich aus Eigentumswohnungen oder es befindet sich überhaupt keine Eigentumswohnung darin. Maßgebend ist die Absicht des/der Bauherr\*In zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Ein „Wohngebäude mit Eigentumswohnungen“ liegt auch dann vor, wenn der/die Bauherr\*In beabsichtigt, einen Teil oder alle der im Grundbuch als Eigentumswohnungen nachzuweisenden Wohnungen zu vermieten.

**Frage 4:**

Wie viele dieser neuen Wohnungen stehen dem normalen Mietmarkt (ohne Förderungs voraussetzungen) zur Verfügung?

Antwort:

Angaben zum Anteil eigengenutzter Wohnungen liegen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht vor. Soweit fertig gestellte Wohnungen nicht zur Selbstnutzung durch Eigentümer\*innen vorgesehen sind, stehen diese dem „normalen Mietmarkt“ (dazu zählen auch geförderte Wohnungen) zur Verfügung.

**Frage 5:**

Wie viele der neuen Wohnungen wurden durch Baurecht nach § 34 erbaut?

Antwort:

Eine Differenzierung nach § 34 BauGB sowie Baurechtsschaffung iVm. Fertigstellungen nach neuem Baurecht ist durch das Statistische Amt nicht möglich, so dass zu dieser Fragestellung kein belastbares Zahlenmaterial vorliegt (siehe hierzu Frage 7). Anhand der erteilten Genehmigungen kann aber nicht direkt auf Fertigstellungszahlen Bezug genommen werden, da nicht alle genehmigten Vorhaben realisiert werden. Investoren klären mittels Bauanträgen oft das Baurecht, um eine weitere Vermarktung sicherzustellen, ohne eine Realisierung durchzuführen. Weiter läuft die Realisierung auch stets der Genehmigung um einige Jahre hinterher.

**Frage 6:**

Wie viele der neuen Wohnungen sind durch neues Baurecht entstanden?

Antwort:

Wie in der Antwort zu Frage 1, 5 und 7 aufgeführt, liegt der größte Anteil an Fertigstellungen im Jahr 2022 bei neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden. Hier ist eine konkrete Klassifizierung der Fertigstellungen nach neuem Baurecht anhand der Erfassung durch das Statistische Amt nicht eindeutig bezifferbar, da diese Kategorisierung nicht erfolgt. Die Fertigstellungen von im Jahr 2022 genehmigten Vorhaben wird in der Regel erst zwei bis drei Jahre später vollzogen.

**Frage 7:**

Wie viele neue Baugenehmigungen wurden 2022 (einerseits im Wege des § 34 und andererseits durch neues Baurecht im Wege der Bauleitplanung) erteilt?

Antwort:

Im Jahr 2022 wurden nach den Auswertungen des statistischen Amtes Baugenehmigungen im Umfang von 8.098 Wohnungen erteilt, davon entfallen 7.024 Wohnungen auf neue Wohn- und Nichtwohngebäude und 1.074 Wohnungen auf Bestandsbaumaßnahmen. Dieser Wert liegt zwar unter dem Niveau der zitierten fünf Rekordjahre 2016-2020, zugleich aber sowohl über dem Durchschnitt der vorhergehenden fünf Jahre 2011 – 2015 (8.035 WE) als auch über dem langjährigen Durchschnitt (35 Jahre 1988 – 2022: 7.451 WE), während dort z.T. andere Regelungen und Auflagen zur Anwendung kamen als in den aktuellsten Jahren. Aus der langjährigen Verfahrensstatistik der Lokalbaukommission lässt sich auf Ebene der erteilten Genehmigungen der Anteil der nach § 34 BauGB erteilten Genehmigungen mit gewissen Unsicherheiten ablesen. Danach ergibt sich über viele Jahre gesehen ein relativ stabiler Ansatz von 40 – 50 % Bautätigkeit im Bestand im Innenbereich gem. § 34 BauGB und rund 50 – 60 % in Bebauungsplanbereichen.

**Frage 8:**

Wie viele Wohnungen sind 2022 durch Abbruch dem Wohnungsmarkt entzogen worden?

Antwort:

Im Jahr 2022 wurden Abgänge im Umfang von 477 Wohnungen registriert.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin