

Telefon: 0 233-24637  
Telefax: 0 233-26683

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Bereich Bevölkerung,  
Wohnungsmarkt,  
Stadtökonomie  
PLAN-HAI-22

**Wohnungsmarktbeobachtung München  
– Bericht zur Wohnungssituation 2022–2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13283**

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
12.06.2024**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Bekanntgabe

|  |  |
|--|--|
| Anlass                                     | Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung legt im zweijährigen Turnus eine Darstellung der Situation des Wohnungsmarktes in München vor.   |
| Inhalt                                     | Der Bericht umfasst zahlreiche Kennzahlen der Nachfrage- und Angebotsseite, Daten zur Entwicklung der Mieten und Kaufpreise, den Einsatz der Landeshauptstadt München für den Wohnungsneubau und die Schaffung sowie den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sowie Maßnahmen der Landeshauptstadt im Bereich Klimaschutz und Qualitäten. Der Fokus liegt auf den Berichtsjahren 2022–2023. |
| Gesamtkosten/<br>Gesamterlöse              | -/-  |
| Klimaprüfung                               | Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.  |
| Entscheidungs-<br>vorschlag                | Bekanntgabe  |
| Gesucht werden<br>kann im RIS auch<br>nach | Wohnungssituationsbericht, Bericht zur Wohnungssituation 2022–2023,<br>Wohnen in München   |
| Ortsangabe                                 | -/-  |

**Wohnungsmarktbeobachtung München  
– Bericht zur Wohnungssituation 2022–2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13283**

Anlage:  
Bericht zur Wohnungssituation 2022–2023

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 12.06.2024**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

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

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin die große wohnungspolitische Aufgabe der Landeshauptstadt München. Basis der vielfältigen wohnungspolitischen Aktivitäten in der Landeshauptstadt München ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“, das seit über 30 Jahren kontinuierlich fortgeschrieben wird. 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. Der „Bericht zur Wohnungssituation in München 2022–2023“ dient als wichtige begleitende Daten- und Entscheidungsgrundlage zum Thema Wohnungspolitik.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist beauftragt, den Bericht zur Wohnungssituation in München regelmäßig fortzuschreiben und dem Stadtrat vorzulegen. Mit dieser Bekanntgabe wird die 19. Fortschreibung des Berichtes (siehe Anlage) vorgelegt. Dieser umfasst mit Fokus auf den Jahren 2022 und 2023 zahlreiche Kennzahlen der Nachfrage- und Angebotsseite, Daten zur Entwicklung der Mieten und Kaufpreise, den Einsatz der Landeshauptstadt München für den Wohnungsneubau und die Schaffung sowie den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Zudem zeigt er die Aktivitäten der Landeshauptstadt im Bereich Klimaschutz und Qualitäten auf.

Gestiegene Hypothekenzinsen, hohe Baukosten, eine hohe Inflation sowie hohe Energiepreise führten im vorliegenden Berichtszeitraum zu herausfordernden Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und geringeren Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt. Kaufwillige verschoben aufgrund gesteigerter Finanzierungskosten für Wohnimmobilien teilweise ihren Kaufwunsch. Die infolgedessen höhere Nachfrage nach Mietwohnungen ließ die Mieten weiter steigen. Die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt bleibt daher sehr angespannt und wird im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen bestimmt:

- Steigende Mieten durch anhaltenden Nachfrageüberhang: Für eine Wohnung im Erstbezug werden mittlerweile durchschnittlich rund 21,30 Euro je Quadratmeter verlangt. Bei Mieterwechsel lag die Angebotsmiete im Durchschnitt bei fast 19 Euro je Quadratmeter.
- Günstiger Wohnraum geht durch Ablauf von Sozialbindungen verloren. Dies muss durch den Neubau von geförderten Wohnungen kompensiert werden: Rund 11 Prozent des Wohnungsbestandes bilden den sozialgebundenen Wohnungsbestand (Eingriffsreserve) der Landeshauptstadt München. Gegenüber 2021 konnte hier immerhin ein Zugewinn von rund 3.100 Wohnungen (+3,6 Prozent) verzeichnet werden.
- Wohnbauland erstmals günstiger: Die Preise für Wohnbauland im Mehrfamilienhausbereich lagen 2023 fast drei Prozent unter denen aus 2021.
- Stärkeres Bevölkerungswachstum nach coronabedingter Stagnation: Die Fluchtmigration verstärkte das Bevölkerungswachstum in München. Es konnten Geburtenüberschüsse verzeichnet werden. Rund 1,6 Millionen Münchner\*innen leben in 873.000 Haushalten. Schätzungsweise 75 Prozent davon wohnen zur Miete.
- In Zukunft Moderate Einwohnergewinne: Die Ergebnisse der Planungsprognose der Landeshauptstadt lassen bis zum Jahr 2040 ein moderates Bevölkerungswachstum erwarten. Die Zahl der Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz wird 2040 voraussichtlich bei 1,812 Millionen liegen.
- Mehr Haushalte benötigen eine eigene Wohnung aufgrund einer wachsenden Anzahl an Haushalten und eines anhaltend hohen Anteils an Einpersonenhaushalten: In 55 Prozent der Haushalte lebt nur eine Person. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen.

Das große Engagement der Landeshauptstadt München für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums verdeutlichen unter anderem folgende Zahlen:

- Im Jahr 2023 wurden Baugenehmigungen für rund 9.100 Wohneinheiten erteilt. In der aktuellen Situation des Bausektors (hohe Baukosten, hohe Bauzinsen) ist die Zahl der genehmigten Wohnungen ein eher positives Signal für zukünftige Wohnungsfertigstellungen. Im gleichen Jahr wurden in München mehr als 9.800 Wohnungen fertiggestellt, darunter 2.100 im geförderten Wohnungsbau. Unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das ein gutes Ergebnis. Dies wurde auch aufgrund eines Abbaus des Bauüberhangs möglich.
- Ende 2023 zählte die Landeshauptstadt München 35 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen etwa 347.300 Einwohner\*innen in insgesamt rund 201.400 Wohnungen lebten. Rund jede\*r fünfte Münchner\*in ist damit besser vor Verdrängung geschützt.
- Im Berichtszeitraum 2022–2023 wurden über den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung 869 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von fast 49.000 Quadratmetern wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt.

Der Bericht zur Wohnungssituation 2022–2023 wird nach Bekanntgabe in der heutigen Sitzung der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der als Anlage beiliegende Bericht wird in digitaler Fassung auf der München-Portal-Seite eingestellt unter <http://www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung>.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

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

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

## II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/ Bürgermeister

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

## III. Abdruck von I. mit II. z.K.

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

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

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II
3. An die Bezirksausschüsse 1–25
4. An das Direktorium – Statistisches Amt
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01 BVK, I/1, I/2, I/4
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22  
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

# **Bericht zur Wohnungssituation in München**

2022–2023

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1 München im Überblick und jüngste Entwicklungen .....  | 6  |
| 1.1 Kennzahlen im Vergleich .....   | 8  |
| 1.2 Wohnungspolitische Entwicklungen .....  | 10 |
| 2 Wohnungsnachfrage .....   | 11 |
| 2.1 Bevölkerungsbestand und -entwicklung .....  | 11 |
| 2.2 Entwicklung der Haushalts- und Familientypen .....  | 16 |
| 2.3 Ökonomische Faktoren .....  | 18 |
| 3 Wohnungsangebot .....   | 24 |
| 3.1 Wohnungsbestand .....   | 24 |
| 3.2 Ausbau des Wohnungsbestandes .....  | 27 |
| 3.2.1 Baurechtschaffung .....   | 27 |
| 3.2.2 Baugenehmigungen .....  | 29 |
| 3.2.3 Fertigstellungen und Abbrüche .....   | 31 |
| 3.2.4 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) .....   | 35 |
| 4 Immobilienpreise und Mieten .....   | 37 |
| 4.1 Grundstücksmarkt .....  | 37 |
| 4.2 Zins- und Baupreisentwicklung .....   | 39 |
| 4.3 Immobilienpreise .....  | 40 |
| 4.3.1 Kaufpreise im Neubau .....  | 41 |
| 4.3.2 Kaufpreise im Bestand (Wiederverkauf) .....   | 42 |
| 4.4 Mieten .....  | 43 |
| 4.4.1 Entwicklung der Bestandsmieten .....  | 44 |
| 4.4.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs mieten .....  | 44 |
| 4.4.3 Mietspiegel 2023 .....  | 46 |
| 4.4.4 Mietpreise im europäischen Vergleich .....  | 47 |
| 5 Wohnungsbauförderung, Schutzinstrumente der Bestandspolitik und Stadtsanierung .....  | 49 |
| 5.1 Bedarf an günstigem und gesichertem Wohnraum .....  | 49 |
| 5.1.1 Registrierungen für geförderte Wohnungen und Vergabe .....  | 50 |
| 5.1.2 Sozialgebundener Wohnungsbestand und Bindungsauslauf .....  | 54 |
| 5.2 Geförderter Wohnungsbau .....   | 58 |
| 5.2.1 Einkommensorientierte Förderung, kommunale Kofinanzierung und München Modell<br>Miete .....                             | 60 |
| 5.2.2 München Modell Genossenschaften .....   | 61 |
| 5.2.3 Baugemeinschaften .....   | 62 |
| 5.2.4 Eigentumsförderung .....  | 62 |
| 5.3 Ergänzende Fördermaßnahmen .....  | 63 |
| 5.3.1 Konzeptioneller Mietwohnungsbau .....   | 63 |
| 5.3.2 Erwerb von Belegungsrechten .....   | 64 |
| 5.3.3 Wohngeld .....  | 65 |
| 5.3.4 Unterbringung von Wohnungslosen .....   | 66 |
| 5.4 Instrumente des Bestandsschutzes .....  | 67 |
| 5.4.1 Erhaltungssatzungen .....   | 67 |
| 5.4.2 Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Wohnraum in Wohneigentum<br>außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten ..... | 73 |
| 5.4.3 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum .....  | 74 |
| 5.5 Stadtsanierung .....  | 76 |
| 6 Klimaschutz und Qualitäten .....  | 78 |

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 6.1 Klimaschutz ..... | 78 |
| 6.2 Qualitäten .....  | 86 |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München .....  | 7  |
| Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung .....   | 12 |
| Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen .....  | 24 |
| Tabelle 4: Baurechtschaffung .....   | 28 |
| Tabelle 5: Baugenehmigungen nach Gebäudetyp .....  | 30 |
| Tabelle 6: Baugenehmigungen in München und Umland .....  | 30 |
| Tabelle 7: Bauüberhang .....   | 31 |
| Tabelle 8: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl .....   | 32 |
| Tabelle 9: Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp .....   | 33 |
| Tabelle 10: Wohnungsabbrüche .....   | 33 |
| Tabelle 11: Fertiggestellte Wohnungen in München und Umland .....  | 34 |
| Tabelle 12: SoBoN-Bindungsverträge .....   | 36 |
| Tabelle 13: Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland .....   | 40 |
| Tabelle 14: Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Instandhaltung und<br>Schönheitsreparaturen in Bayern .....    | 40 |
| Tabelle 15: Entwicklung der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen,<br>Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser ..... | 42 |
| Tabelle 16: Mietpreise im europäischen Vergleich 2022 .....  | 48 |
| Tabelle 17: Registrierungen für geförderte Wohnungen .....   | 51 |
| Tabelle 18: Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen nach ausgewählten<br>Haushaltstypen .....             | 52 |
| Tabelle 19: Vergabe von geförderten Wohnungen .....  | 52 |
| Tabelle 20: Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen nach Dauer der<br>Wohnsitznahme .....                     | 54 |
| Tabelle 21: Sozialgebundener Wohnungsbestand nach Stadtbezirken 2023 .....   | 55 |
| Tabelle 22: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen .....  | 57 |
| Tabelle 23: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau .....   | 58 |
| Tabelle 24: Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme .....                                  | 59 |
| Tabelle 25: Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke .....  | 60 |
| Tabelle 26: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten<br>Mietwohnungsbau .....      | 61 |
| Tabelle 27: Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften .....  | 62 |
| Tabelle 28: Fertiggestellte Wohnungen in Baugemeinschaften .....   | 62 |
| Tabelle 29: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen ....                                | 63 |
| Tabelle 30: Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau mit Fokus auf den<br>Projekten 2022/23 .....     | 64 |
| Tabelle 31: Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld .....   | 66 |
| Tabelle 32: Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp .....  | 66 |
| Tabelle 33: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft .....  | 67 |
| Tabelle 34: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2023 .....   | 68 |
| Tabelle 35: Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge .....   | 70 |
| Tabelle 36: Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder<br>Teileigentum .....              | 71 |
| Tabelle 37: Vollzugsstatistik – Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von<br>Abwendungserklärungen .....                     | 73 |
| Tabelle 38: Zahl der aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen .....                                       | 75 |
| Tabelle 39: Bescheide zu Zweckentfremdungen im freifinanzierten Wohnungsbau .....  | 75 |
| Tabelle 40: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung ....                                     | 76 |
| Tabelle 41: Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme für Neubauten und Sanierungen in<br>München .....                    | 81 |
| Tabelle 42: Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms in München .....  | 83 |
| Tabelle 43: Energiesparender Wohnungsneubau durch die städtischen<br>Wohnungsgesellschaften seit 2019 .....              | 84 |

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung .....  | 12 |
| Abbildung 2: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht .....  | 13 |
| Abbildung 3: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Erstbezugsmieten .....  | 14 |
| Abbildung 4: Entwicklung der Haushaltsstruktur .....  | 17 |
| Abbildung 5: Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen 2023 ....                                     | 17 |
| Abbildung 6: Entwicklung der Erstbezugsmieten und Arbeitslosenquoten .....  | 19 |
| Abbildung 7: Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken 2022 .....  | 20 |
| Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte .....   | 25 |
| Abbildung 9: Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent 2022 .....   | 26 |
| Abbildung 10: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen .....   | 27 |
| Abbildung 11: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl.....  | 32 |
| Abbildung 12: Veränderung der Preise für Wohnbauland.....   | 38 |
| Abbildung 13: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2023.....   | 38 |
| Abbildung 14: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen,<br>Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser ..... | 41 |
| Abbildung 15: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im<br>Großstadtvergleich.....                        | 43 |
| Abbildung 16: Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs mieten .....  | 44 |
| Abbildung 17: Verteilung der Haushalte auf die neuen Einkommensstufen des BayWoFG und<br>München Modell 2022 .....          | 50 |
| Abbildung 18: Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe 2023.....  | 51 |
| Abbildung 19: Entwicklung aller Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen                                      | 53 |
| Abbildung 20: Entwicklung des sozialgebundenen Wohnungsbestands .....   | 57 |
| Abbildung 21: Nachfrage verschiedener Energiestandards von Eigentümer*innen und<br>Mieter*innen 2022 .....                  | 84 |
| Abbildung 22: Luftbild Pilotprojekt „Ramersdorf Süd“ .....  | 85 |

## Kartenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Karte 1: München mit Stadtbezirken.....  | 6  |
| Karte 2: Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge) nach Stadtbezirksteilen 2022–2023                   | 15 |
| Karte 3: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2022 .....                               | 16 |
| Karte 4: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2023 .....                             | 18 |
| Karte 5: Jährliche Kaufkraft je Einwohner*in nach Stadtbezirksteilen 2022.....                           | 21 |
| Karte 6: Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> in den Stadtbezirksteilen 2022.....                     | 22 |
| Karte 7: Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet vor 1949) .....                                    | 26 |
| Karte 8: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung) .....                        | 29 |
| Karte 9: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen in der Region München 2018<br>bis 2022 ..... | 35 |
| Karte 10: Erstbezugsmieten (nettokalt) 2023.....   | 45 |
| Karte 11: Wiedervermietungs mieten (nettokalt) 2023 .....  | 46 |
| Karte 12: Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel 2023 .....                                 | 47 |
| Karte 13: Geschützte Wohnungsbestände nach Stadtbezirksteilen 2022 .....                                 | 56 |
| Karte 14: Erhaltungssatzungsgebiete in München 2023 .....  | 69 |
| Karte 15: Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2013–2022 .....                            | 72 |
| Karte 16: Wärmeversorgung in München .....   | 79 |

## Vorwort

Liebe Leser\*innen,

ich freue mich sehr, Ihnen den „Bericht zur Wohnungssituation in München 2022–2023“ präsentieren zu dürfen. Er gibt einen umfassenden Überblick über die aktuelle Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Anhand zahlreicher Kennzahlen werden die Nachfrage- und Angebotsseite betrachtet, die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise sowie der Einsatz der Landeshauptstadt München für den Wohnungsneubau und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum dargestellt. Zudem werden die Maßnahmen der Landeshauptstadt im Bereich Klimaschutz und Qualitäten aufgezeigt.

Den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose zufolge wird die Bevölkerung in München zukünftig weiter moderat ansteigen und mit ihr auch der Bedarf an Wohnungen. Zugleich hat sich aber das Bauen enorm verteuert und die Finanzierung ist durch höhere Zinsen zunehmend schwieriger geworden. Diese Entwicklungen führen zu Problemen im Wohnungsbau. Eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist daher nicht zu erwarten. Die Mieten steigen weiter deutlich, vor allem für jene, die eine neue Wohnung in München suchen.

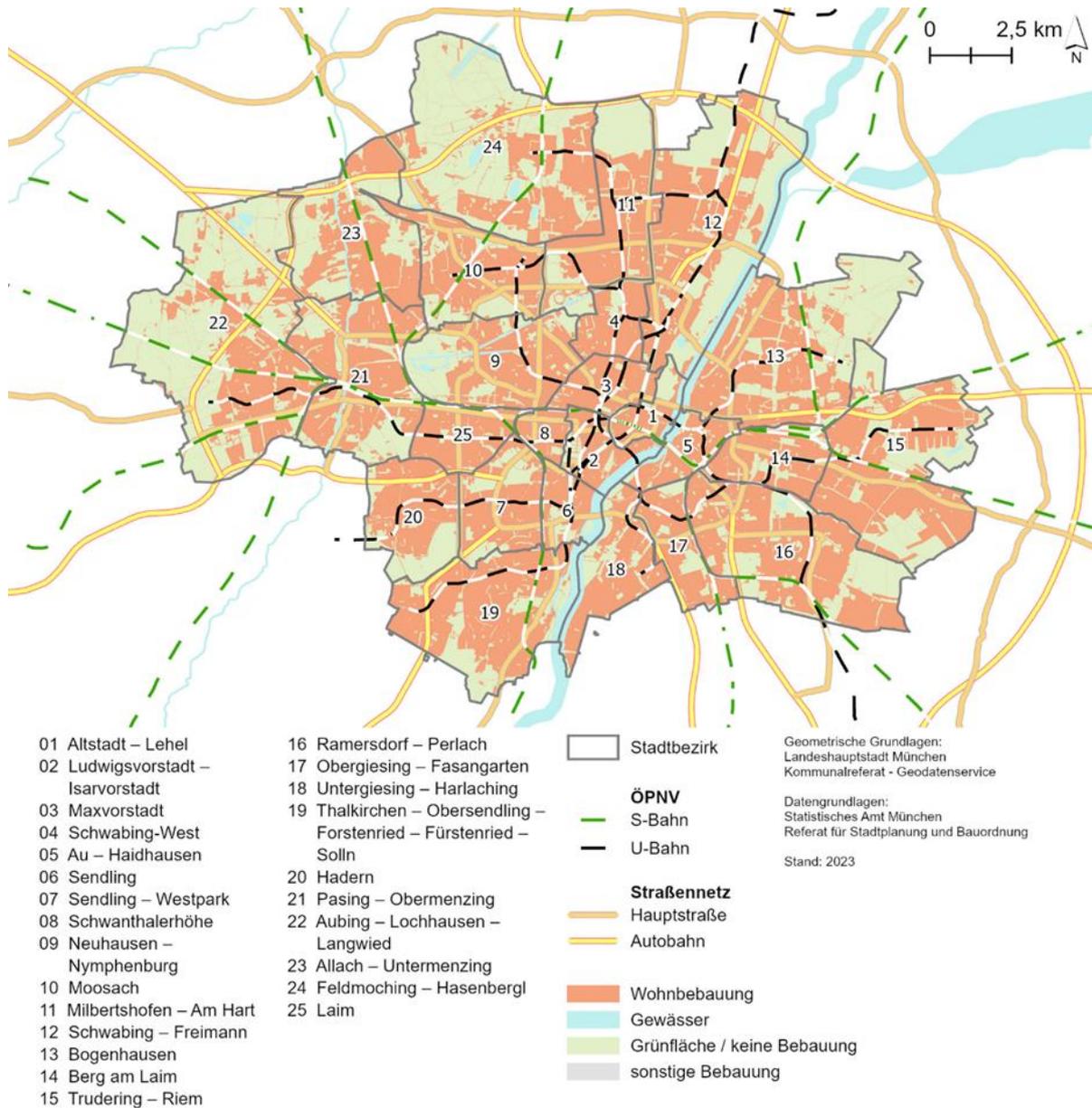
Um möglichst viele Wohnungen und auch möglichst viel bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen, setzt die Landeshauptstadt an verschiedenen Punkten an. Bereits seit über 30 Jahren schafft das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ die Voraussetzung für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum. Dazu zählen insbesondere die Programme des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus, die kontinuierlich weiterentwickelt und vereinfacht werden. 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 vorliegende Bericht zur Wohnungssituation in München 2022–2023 dient dafür als wichtige begleitende Daten- und Entscheidungsgrundlage.

In den letzten zehn Jahren wurden in München Baugenehmigungen für etwa 100.000 Wohnungen ausgestellt und Baurecht für rund 36.000 Wohnungen geschaffen. Auf dieser Basis konnten seit 2014 immerhin 78.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Das entspricht fast zehn Prozent des heutigen Wohnungsbestandes. Im gleichen Zeitraum kam es zu einem Einwohnerzuwachs von rund 98.000 Menschen. Zusätzlich erhöhte sich seitdem auch der Wohnflächenverbrauch pro Kopf leicht, sodass die Nachfrage nach Wohnraum trotz der hohen Bautätigkeit zunahm.

Die Landeshauptstadt kann die herausfordernde Aufgabe, die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, nicht im Alleingang lösen. Die Kooperation der Stadt München mit den anderen Akteur\*innen auf dem Wohnungsmarkt, wie den freien Wohnungsbauunternehmen, den Genossenschaften und der Region, ist daher wichtiger denn je. Nur gemeinsam können wir die Krise im Bausektor bewältigen.

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk

# 1 München im Überblick und jüngste Entwicklungen



Karte 1: München mit Stadtbezirken

| Kennzahl  | Einheit    | München<br>2023 | Veränderung gegenüber 2021 |   |
|---|------------|-----------------|----------------------------|---|
| <b>Wohnungsnachfrage</b>  |            |                 |                            |   |
| Einwohner*innen (mit Hauptwohnsitz)                             | absolut    | 1.589.026       | + 1,7%                     | ↗ |
| Ausländeranteil   | in %       | 30,1            | + 1,3 %-Punkte             | ↗ |
| Durchschnittsalter  | in Jahren  | 41,3            | + 0,0%                     | → |
| Zahl der Haushalte  | absolut    | 873.385         | + 2,3%                     | ↗ |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße (Wohnberechtigte)              | absolut    | 1,80            | - 0,6%                     | → |
| Anteil der Ein-Personenhaushalte                                | in %       | 54,8            | + 0,2 %-Punkte             | → |
| Wohnfläche je Einwohner*in 2022                                 | in m²      | 39,5            | - 0,9%                     | → |
| Durchschnittliche Wohndauer 2022                                | in Jahren  | 11,6            | - 0,7%                     | → |
| Wanderungssaldo (Zuwanderungen – Abwanderungen)                 | in ‰       | -1,9            | + 1,6 %-Punkte             | ↗ |
| Kaufkraft je Einwohner*in 2022                                  | in Euro    | 32.325          | + 3,1%                     | ↗ |
| Arbeitslosenquote an allen zivilen Erwerbstätigen               | in %       | 4,5             | - 0,3 %-Punkte             | → |
| Registrierungen für Sozialwohnungen                             | absolut    | 24.249          | + 24,7%                    | ↑ |
| <b>Wohnungsangebot</b>  |            |                 |                            |   |
| Wohnungsbestand   | absolut    | 837.031         | + 1,9%                     | ↗ |
| Baugenehmigungen (in Wohneinheiten)                             | absolut    | 9.093           | + 5,1%                     | ↗ |
| Baufertigstellungen (in Wohneinheiten)                          | absolut    | 9.837           | + 37,8%                    | ↑ |
| Eingriffsreserve / sozial gebundener Wohnungsbestand            | absolut    | 89.400          | + 3,6%                     | ↗ |
| Bewilligte geförderte und preisgedämpfte Wohnungen              | absolut    | 1.195           | - 26,3%                    | ↓ |
| <b>Immobilienpreise und Mieten</b>                              |            |                 |                            |   |
| Preis für Bauland Mehrfamilienhäuser, gute Wohnlage             | in Euro/m² | 3.700           | - 2,6%                     | ↘ |
| Preis für Eigentumswohnung, Bestand, guter Wohnwert             | in Euro/m² | 8.500           | + 4,3%                     | ↗ |
| Preis für Eigentumswohnung, Neubau, guter Wohnwert              | in Euro/m² | 11.300          | + 6,1%                     | ↗ |
| Preis für Doppelhaushälfte, Neubau, durchschnittliche/gute Lage | in Euro/m² | 11.350          | - 0,4%                     | → |
| Mittlere Nettokaltmiete im Wohnungsbestand (Mietspiegel)        | in Euro/m² | 14,58           | + 21,0%                    | ↑ |
| Erstbezugsmieten (nettokalt)                                    | in Euro/m² | 21,30           | + 3,9%                     | ↗ |
| Wiedervermietungsmieten (nettokalt)                             | in Euro/m² | 18,70           | + 3,0%                     | ↗ |
| Mietnebenkosten 2022 pro Monat, Vergleich zu 2020               | in Euro/m² | 3,72            | + 14,1%                    | ↑ |

*Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München*

## 1.1 Kennzahlen im Vergleich

Die in Tabelle 1 dargestellten Kennzahlen zu Nachfrage, Angebot und Immobilienpreisen sowie Mieten zeigen, dass die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum nach wie vor eine große wohnungspolitische Herausforderung ist.

Im zurückliegenden Berichtszeitraum 2020–2021 waren ein paar auf die Corona-Pandemie zurückzuführende Besonderheiten, wie beispielsweise das für die Landeshauptstadt untypische negative Wanderungssaldo, auffällig. Im Jahr 2022 dominierte die Flucht vor Krieg und Verfolgung das Wanderungsgeschehen. Dies führte zu Wanderungsgewinnen und einem Einwohnerwachstum in München. Auch die Zahlen von Registrierungen für geförderte Wohnungen stiegen dementsprechend an. Nach den Pandemie Jahren, in denen das Kaufkraftwachstum in München vergleichsweise niedrig ausfiel, zog dies 2022 wieder an.

### **Moderate Einwohnergewinne in Zukunft**

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine löste eine Fluchtmigration aus, die das nach der Pandemie wiederauflebende Bevölkerungswachstum in München noch verstärkte. In den beiden Berichtsjahren kam es auch weiterhin zu Geburtenüberschüssen. Dementsprechend war bis Ende 2023 für die Landeshauptstadt ein Einwohnerwachstum (plus 1,7 Prozent) gegenüber dem letzten Berichtsjahr 2021 zu verzeichnen.

Die Ergebnisse der Planungsprognose der Landeshauptstadt zeigen bis zum Jahr 2040 ein moderates Bevölkerungswachstum. Die Zahl der Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz wird 2040 voraussichtlich bei 1,812 Millionen liegen.

### **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 (2023: rund 55 Prozent), spielt dabei auch eine Rolle. Der Wohnflächenkonsum pro Kopf (2022: 39,5 Quadratmeter) ist im Vergleich zu 2021 zwar gesunken. In den Vorjahren war er jedoch kontinuierlich gestiegen. 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.

### **Nach Pandemie Jahren steigt die Kaufkraft wieder und die Arbeitslosenquote sinkt**

Die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt München ist verglichen mit den deutschen Großstädten eine der niedrigsten bundesweit (2023: 4,5 Prozent). Nachdem die Arbeitslosenquote in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 gestiegen ist, ist sie mittlerweile wieder gesunken. Ebenfalls coronabedingt sank die Kaufkraft bundesweit und auch in München. Demgegenüber stand 2022 wieder ein Anstieg der Kaufkraft in München um +3,1 Prozent. Die hohen Inflationsraten des Jahres 2022 haben zu enormen Teuerungen in vielen Lebens- und Verbrauchsbereichen geführt. Hohe Inflationsraten wirken sich unmittelbar auf die reale Kaufkraft aus: Steigen die Preise schneller an als die Einkommen, spricht man von einem realen Kaufkraftverlust. Angesichts der hohen Inflationsraten war in den Berichtsjahren trotz zahlreicher Entlastungsmaßnahmen des Bundes im Bereich Energie und gestiegener Löhne ein realer Kaufkraftverlust zu beobachten (siehe Münchner Jahreswirtschaftsbericht 2023, Seite 12).

### **Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr gesunken, Mieten steigen weiter**

Die Kaufpreise und Mieten in München liegen seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau. Sie sind im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum 2020–2021 weiter angestiegen. Die stark gestiegenen Zinsen für Wohnungsbaukredite sowie die hohen Baukosten im Jahr 2022 führten jedoch dazu, dass für Interessent\*innen der Kauf des Wohneigentums noch schwieriger beziehungsweise je nach Einkommenssituation unmöglich war. In der Folge sind die Kaufpreise

2023 erstmalig gesunken und lagen somit unterhalb der Preise des Jahres 2022. Die Mieten sind weiter gestiegen.

Durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter im Jahr 2023:

- Bestandswohnungen (Wiederverkauf): 8.500 Euro
- Neubauwohnungen (Erstbezug): 10.800 Euro

Die durchschnittliche Miete (nettokalt) der Wohnungen im Wohnungsbestand betrug 2023 schon 14,58 Euro je Quadratmeter. Aber die Angebotsmieten je Quadratmeter (nettokalt) lagen auf einem noch höheren Niveau:

- Bestandswohnungen (Wiedervermietung): 18,70 Euro
- Neubauwohnungen (Erstbezug): 21,30 Euro

Es wird davon ausgegangen, dass die Kaufpreise wieder steigen, wenn die Zinsen sinken, da die Nachfrage nach Wohnimmobilien in München nach wie vor sehr hoch ist.

### **Hohe Anstrengungen für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums trotz schwieriger Rahmenbedingungen**

Im Jahr 2023 wurden Baugenehmigungen für rund 9.100 Wohneinheiten erteilt. In der aktuellen Situation des Bausektors (hohe Baukosten, hohe Bauzinsen) ist die Zahl der genehmigten Wohnungen ein eher positives Signal für zukünftige Wohnungsfertigstellungen. Im gleichen Jahr wurden in München mehr als 9.800 Wohnungen fertiggestellt, darunter 2.100 im geförderten Wohnungsbau. Dies wurde auch aufgrund eines Abbaus des Bauüberhangs möglich.

Ende 2023 zählte die Landeshauptstadt 35 Erhaltungssatzungsgebiete mit insgesamt 201.400 Wohnungen. Rund jede\*r fünfte Münchner\*in ist damit besser vor Verdrängung geschützt. Im Berichtszeitraum 2022–2023 wurden über den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung 869 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 49.000 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“ beziehungsweise den sozial gebundenen Wohnungsbestand, 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 (2023: rund 89.400 Wohnungen) beziehungsweise zu steigern. Gegenüber 2021 (rund 86.300 Wohnungen) konnte hier ein Zuwachs verzeichnet werden.

## 1.2 Wohnungspolitische Entwicklungen

Baukosten und Zinsen sind in den letzten beiden Jahren stark gestiegen. In der Folge wird es für viele Bauprojekte finanziell enger und die Rahmenbedingungen für die Baubranche sind eher schwierig. Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums steht somit auch in den nächsten Jahren vor einer Vielzahl von Herausforderungen.

Um möglichst viele Wohnungen und auch möglichst viel bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen, setzt die Stadt an verschiedenen Punkten an. Basis der wohnungspolitischen Arbeit in der Landeshauptstadt München ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“, das seit über 30 Jahren fortgeschrieben wird. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII (WiM 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 Münchner Stadtrat beschlossen.

Durch die Baukostensteigerungen sind auch geförderte und preisgedämpfte Wohnungsbauprojekte stark gefährdet. Daher stellt die Landeshauptstadt mit Beschluss vom 08.03.2023 zusätzlich zu den Mitteln aus WiM VII ein Investitionsvolumen von 270 Millionen Euro bereit, um den Wohnungsbau im preisgedämpften Segment frühzeitig und nachhaltig sicherzustellen. Dieser sogenannte Teuerungsausgleich, der zunächst bis Ende 2024 befristet ist, soll die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Projekte sichern und somit zum Erhalt der „Münchner Mischung“ beitragen. Er wird allen Adressat\*innen von KMB-Flächen, nämlich den Wohnungsbaugenossenschaften, den Wohnprojekten im Miethäusersyndikat, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und den KMB-Bauträger\*innen gewährt.

Zur Bewältigung der aktuellen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten hat sich im April 2022 auf Einladung von Bundesministerin Clara Geywitz das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konstituiert. Das im September 2023 von der Bundesregierung aufgelegte Maßnahmenpaket für mehr Wohnungsbau ist ein Schritt zur Ankurbelung der Baukonjunktur und um mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bürger\*innen zu realisieren. Wichtig sind hier unter anderem die Ansätze zum vereinfachten und seriellen Bauen, die neue Lösungsansätze schaffen können. Das Maßnahmenpaket korrespondiert mit den Zielen, die die Landeshauptstadt München bereits mit ihrem wohnungspolitischen Handlungsprogramm WiM VII beschlossen hat.

Mit dem Wohngeld werden anspruchsberechtigte Haushalte unterstützt. Am 1. Januar 2023 ist mit dem „Wohngeld-Plus-Gesetz“ die größte Wohngeldreform in der Geschichte Deutschlands in Kraft getreten. Dadurch können mehr Haushalte Wohngeld beantragen und die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes für die bisher beziehenden Haushalte erhöht sich. Zudem wird die enthaltende Heizkostenkomponente ein fortlaufender Leistungsbaustein im Wohngeld-Plus werden und die Klimakomponente soll die Wohnkostenbelastung in energieeffizienten Wohnungen dämpfen, wenn sich etwa wegen einer energetischen Gebäudesanierung die Miete erhöht.

## 2 Wohnungsnachfrage

Um abschätzen zu können, wie sich die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt entwickelt, sind Informationen über die heutige und zukünftige Zahl der Einwohner\*innen in München sowie die Struktur der Bevölkerung und Haushalte notwendig. 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 2023:

- 1,59 Millionen Münchner\*innen leben in 873.400 Haushalten.
- 75 Prozent wohnen zur Miete.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen.
- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt bei 39,5 Quadratmetern (2022).
- Bevölkerungswachstum (2040: +14,1 Prozent) und zunehmende Singularisierung (2023: 55 Prozent Einpersonenhaushalte) werden die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöhen.
- Die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen stellt den größten Teil der Alleinlebenden dar.
- 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

Zum Ende des Jahres 2023 lebten in der Landeshauptstadt München rund 1,59 Millionen Menschen (siehe Tabelle 2). Von 2022 bis zum Jahr 2040 wird laut der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt aus dem Jahr 2023 eine Bevölkerungszunahme auf 1,81 Millionen Einwohner\*innen erwartet (+14,1 Prozent). München zählt zu den wachsenden Städten Deutschlands.

Das Wachstum in München resultiert aus einer Kombination von Zuwanderung aus dem In- und Ausland sowie einem Geburtenüberschuss. Im Jahr 2023 wurden mehr Kinder geboren als Personen verstorben sind, was zu einer natürlichen Bevölkerungszunahme von etwa 2.700 Personen führte (siehe Abbildung 1).

In den Jahren 2022 und 2023 sind die Geburtenzahlen im Vergleich zu 2021, als die Geburtenzahlen deutlich höher waren als in den Jahren zuvor, zurückgegangen. Die Sterbefälle hingegen lagen 2022 etwas höher als 2021, aber 2023 wieder unterhalb des Niveaus von 2021. Der natürliche Geburtensaldo war im Berichtsraum weiterhin positiv, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren.

Der Wanderungssaldo unterliegt Schwankungen. Nach einem negativen Wanderungssaldo in den Jahren 2020 und 2021, der wohl vor allem pandemiebedingt war, stieg dieser im Jahr 2022 wieder stark an. Im Jahr 2023 war er jedoch wieder negativ.

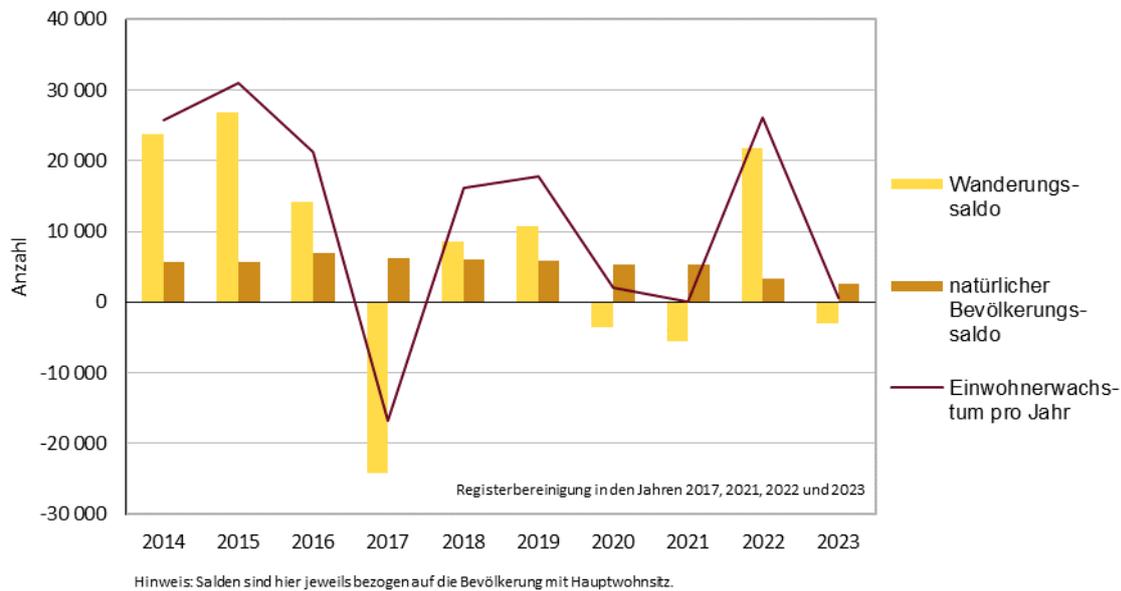
Hierbei ist zu beachten, dass in den Jahren 2017, 2021, 2022 und 2023 Registerbereinigungen stattfanden, in der anlassbezogenen Personen von Amtswegen aus dem Melderegister abgemeldet wurden. Dies kann, je nach Umfang der Registerbereinigung, zu einem negativen Saldo führen, obwohl sich das tatsächliche Zu- und Wegzugsverhalten nicht geändert hat (siehe Abbildung 1).

| Jahr  | Bevölkerung mit Hauptwohnsitz | Wohnberechtigte | darunter Frauen |      |
|-------|-------------------------------|-----------------|-----------------|------|
|       | absolut                       |                 | absolut         | in % |
| 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       | 803.054         | 50,4 |
| 2021* | 1.562.128                     | 1.593.581       | 803.289         | 50,4 |
| 2022* | 1.588.330                     | 1.618.889       | 817.100         | 50,5 |
| 2023* | 1.589.026                     | 1.618.804       | 805.111         | 49,7 |

\* Registerbereinigungen.

Quelle: Statistisches Amt

**Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung**



**Abbildung 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung**

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 unter 40-Jährigen und dem vergleichsweise geringen Durchschnittsalter von 41,3 Jahren (Deutschland 2022: 44,6 Jahre). Seit dem Jahr 2008 war der Einwohnerzuwachs in dieser Altersgruppe besonders hoch. Der Zuwachs in den Altersgruppen 45 bis unter 60 Jahre und der über 70-Jährigen ist hingegen auf das natürliche Altern der Personen innerhalb der letzten zehn Jahre seit 2014 zurückzuführen. Das Geschlechterverhältnis ist im Großen und Ganzen ausgeglichen (siehe Abbildung 2).

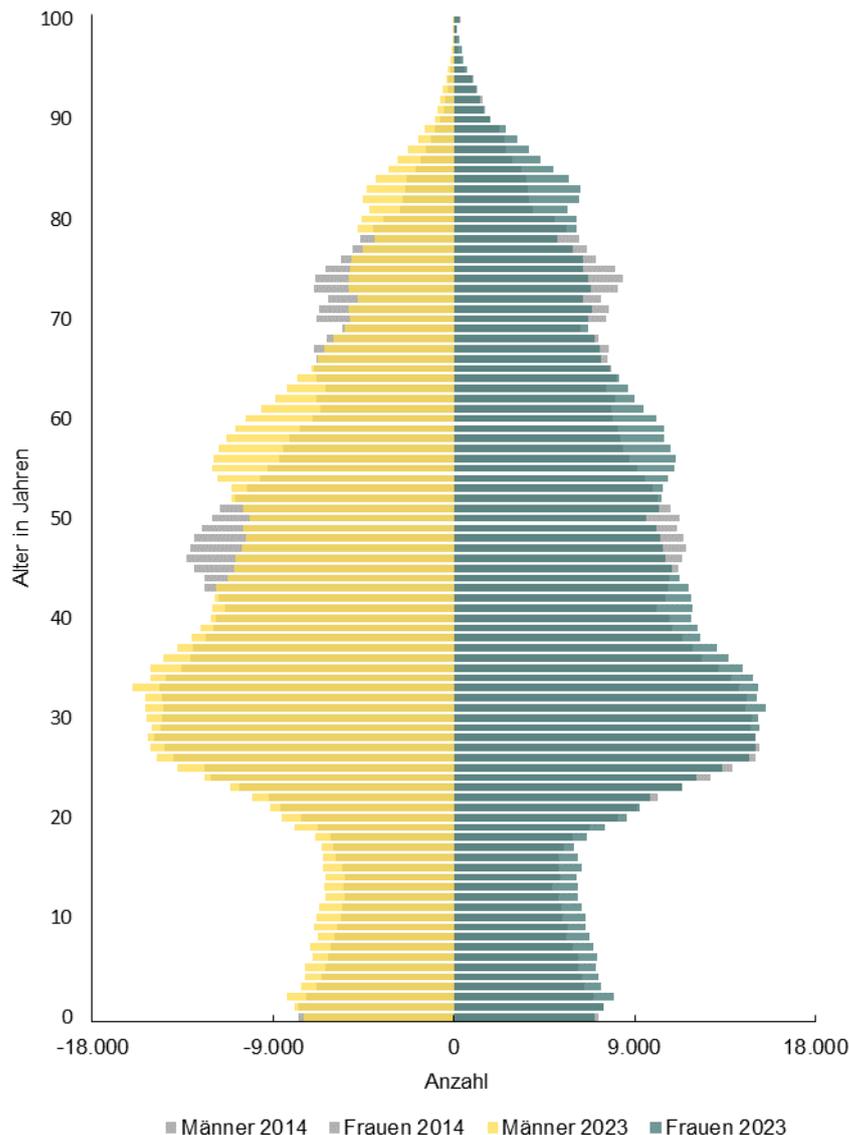


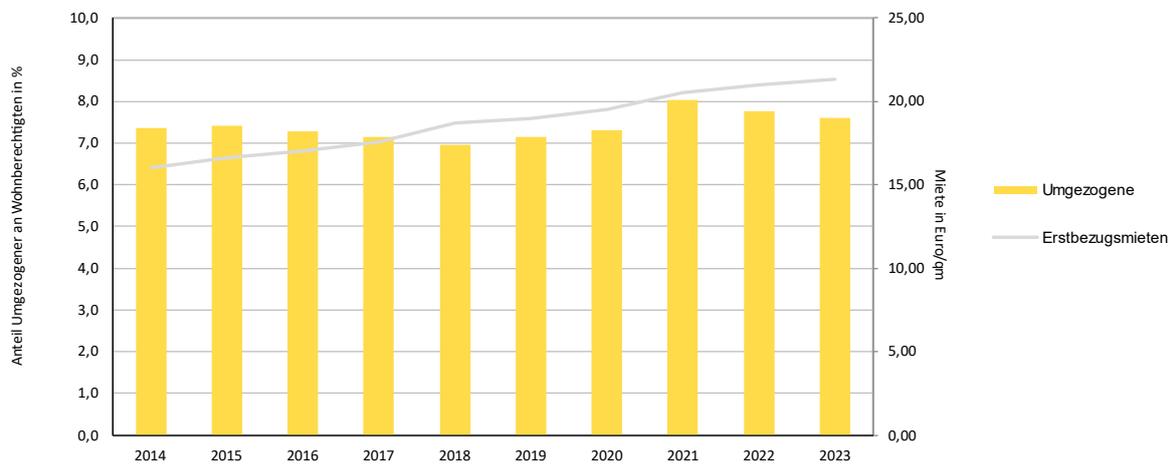
Abbildung 2: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht

Es 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 90.500 Zuzüge gab. Nach auffallend vielen Zugezogenen im Jahr 2022 (rund 133.100), lag die Zahl im Jahr 2023 bei rund 114.300. Demgegenüber lag die Zahl der Wegzüge bei circa 117.000 Personen. Rund 58.100 Personen zogen aus anderen Gemeinden Deutschlands und rund 52.000 Personen aus dem Ausland nach München. Bei rund 4.300 Personen ist das Herkunftsgebiet nicht bekannt. Aus dem Ausland erfolgten die zahlenmäßig höchsten Zuwanderungen aus der Türkei und Italien. Die Ukraine lag an dritthöchster Stelle. Der Anteil der Ausländer\*innen an der Münchner Bevölkerung lag im Jahr 2022 sowie 2023 bei 30,1 Prozent und war damit um 1,3 Prozentpunkte höher als noch 2021. Innerhalb von Deutschland zogen aus den Städten Berlin, Hamburg und Augsburg 2023 die meisten Personen in die Landeshauptstadt.

Das Volumen der innerstädtischen Umzüge hat sich seit 2014 nicht wesentlich verändert. Der Anteil der Einwohner\*innen, die innerhalb eines Jahres umgezogen sind, schwankt um einen konstanten Wert zwischen rund sieben und acht Prozent, die Mieten sind kontinuierlich gestiegen. Den höchsten Wert der innerstädtischen Umzüge im Betrachtungszeitraum weist das Jahr 2021 mit 8,0 Prozent auf. Der niedrigste Wert konnte für das Jahr 2018 mit 7,1 Prozent beobachtet werden. In jüngster Zeit liegt der Anteil wieder etwas höher (siehe Abbildung 3).

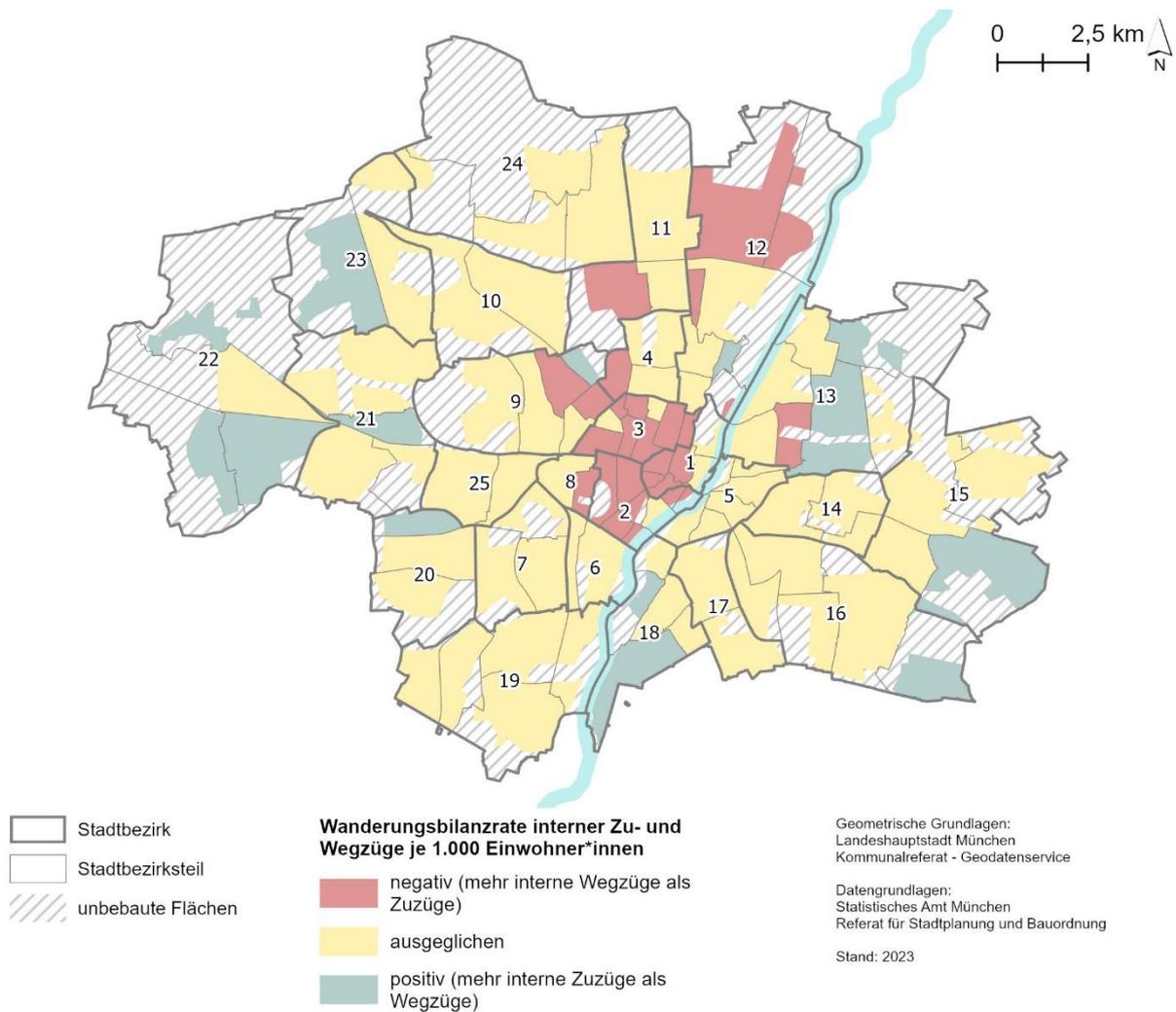
Es scheint, dass ein konstanter Anteil der Münchner Bevölkerung ungeachtet der steigenden Mieten vorhandene Umzugspläne realisiert. Der Anteil der innerstädtischen Umzüge kann auch als Indikator für die Angespanntheit des Wohnungsmarkts gesehen werden. Im Jahr 2021 gab es pandemiebedingt für Münchner\*innen mehr Chancen eine neue Wohnung zu finden. Seitdem haben diese Chancen wieder abgenommen.

Die internen Wanderungsbilanzen der Stadtbezirke in Karte 2 zeigen, dass bei Wohnungswechseln innerhalb des Stadtgebietes eher der Stadtrand und größere Neubaugebiete im Fokus der Nachfrage bei den umziehenden Haushalten stehen. Es ziehen mehr Münchner\*innen aus den zentrumsnahen Bereichen fort als zu.



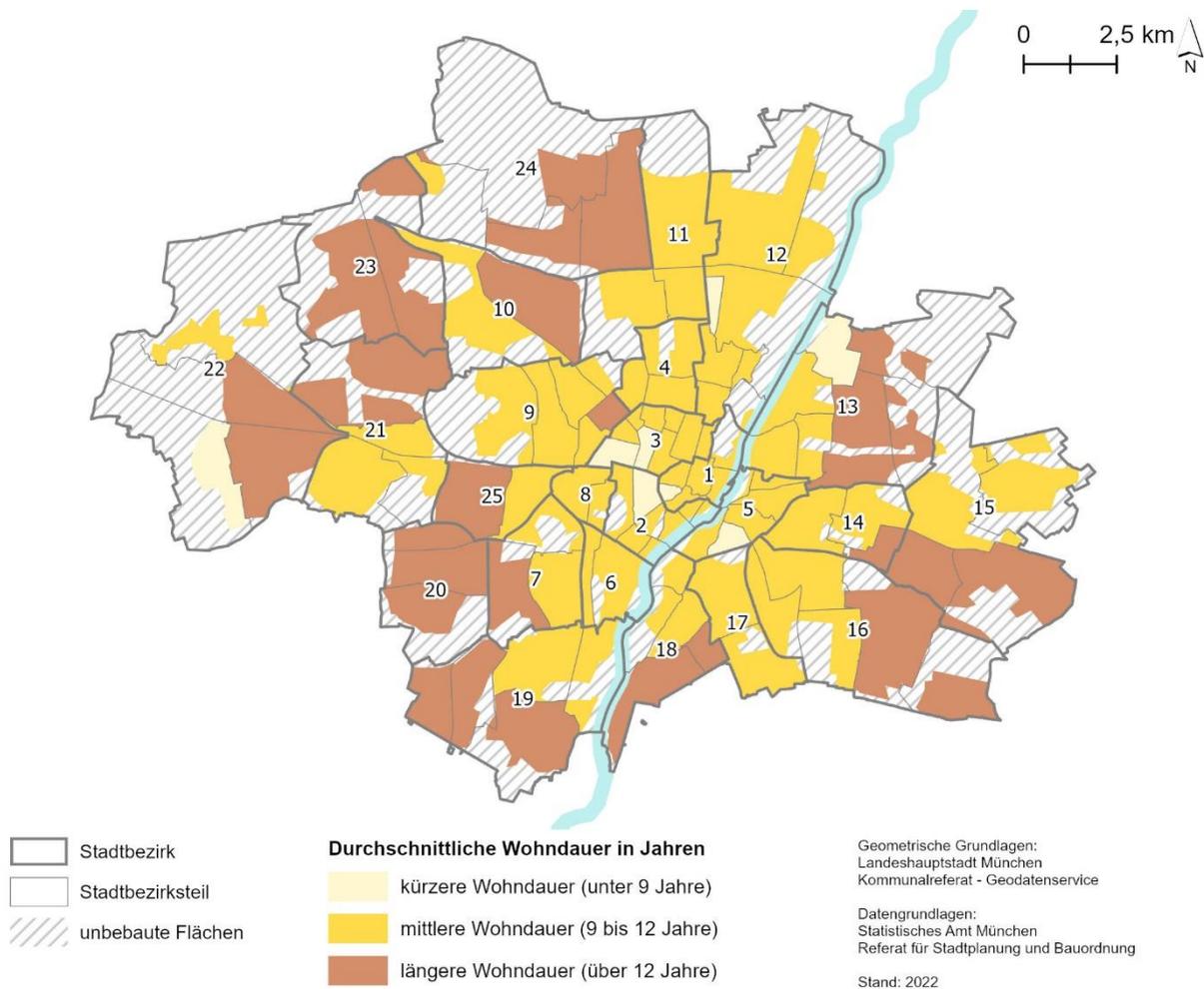
Quelle: Statistisches Amt, Immobilienverband Deutschland IVD

Abbildung 3: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Erstbezugsmieten



*Karte 2: Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge) nach Stadtbezirksteilen 2022–2023*

Das beschriebene Muster im Zuzugs- und Umzugsverhalten der Bevölkerung führt dazu, dass die durchschnittliche Wohndauer mit der Entfernung vom Zentrum zunimmt (siehe Karte 3). Im Durchschnitt wohnen die Münchner\*innen seit rund elf Jahren in ihren Wohnungen. Die kürzeste Wohndauer von durchschnittlich drei Jahren ist im Neubaugebiet Freiham zu beobachten, das derzeit noch im Entstehen ist. In Daglfing wohnen die Bewohner\*innen mit durchschnittlich 15 Jahren am längsten in ihren Wohnungen.

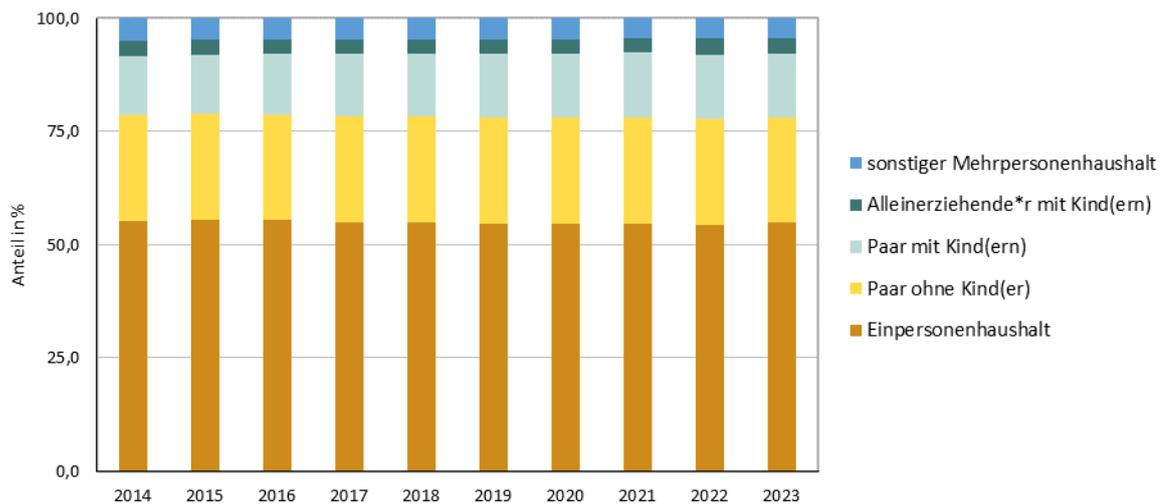


Karte 3: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen 2022

## 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. Wohngemeinschaften von wirtschaftlich unabhängigen Personen bilden davon eine Ausnahme, da sie trotz gemeinsamer Wohnung als mehrere Einpersonenhaushalte in die Statistik eingehen.

Zum 31.12.2023 gab es in der Landeshauptstadt München rund 873.400 Haushalte (davon rund 19.000 reine Nebenwohnsitzhaushalte), wovon mehr als die Hälfte Einpersonenhaushalte waren (54,8 Prozent). In 17,4 Prozent der Haushalte lebten Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Die höchste Zunahme gegenüber dem Jahr 2014 wurde bei den klassischen Familienhaushalten (Paare mit Kindern) verzeichnet. Ihr Anteil an allen Münchner Haushalten stieg um 1,2 Prozentpunkte auf 14,1 Prozent an. Der Anteil von Haushalten alleinerziehender Elternteile lag in den vergangenen Jahren zwischen 3,1 und 3,5 Prozent und betrug 2023 rund 3,3 Prozent.



Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 4: Entwicklung der Haushaltsstruktur

In der Gruppe der Alleinlebenden machten Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren mit 26,8 Prozent den größten Anteil aus. Die zweitgrößte Gruppe bildeten die 18- bis unter 30-Jährigen mit einem Anteil von 21,0 Prozent, gefolgt von den 45- bis unter 60-Jährigen.

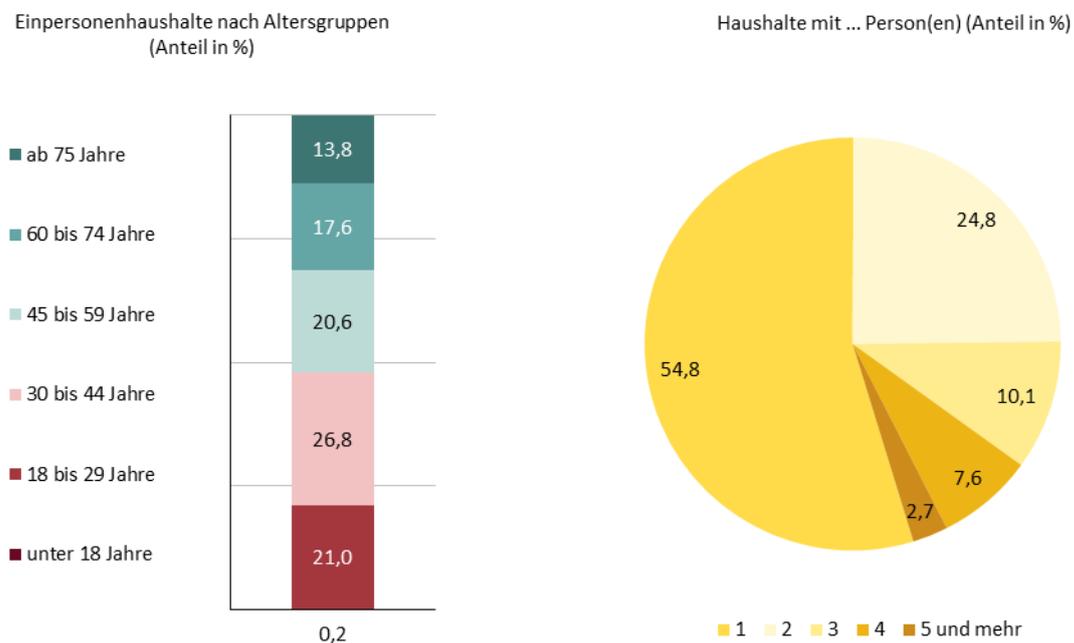
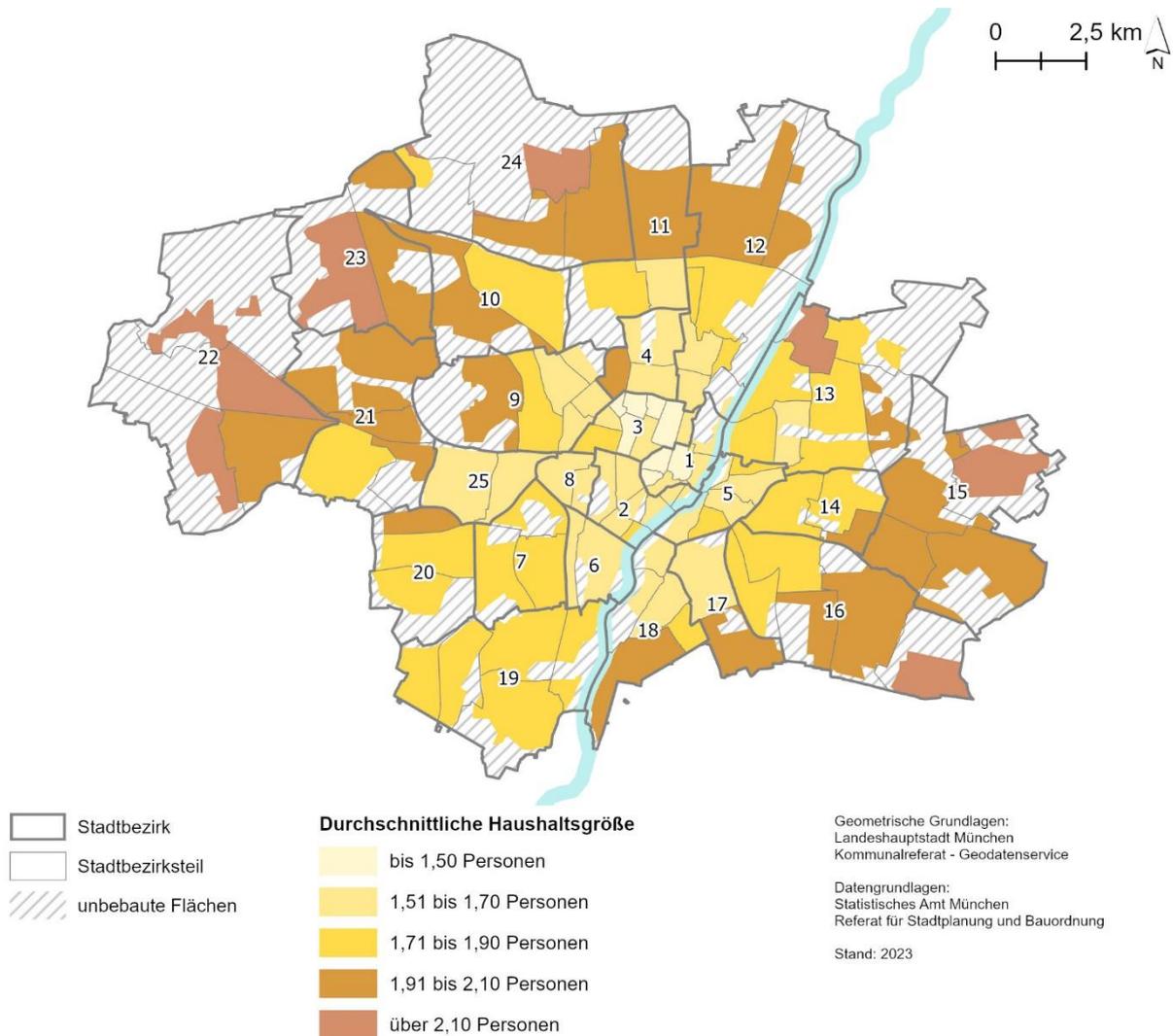


Abbildung 5: Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen 2023

In 24,8 Prozent der Haushalte lebten zwei Personen, während Dreipersonenhaushalte (10,1 Prozent), Vierpersonenhaushalte (7,6 Prozent) oder Haushalte mit fünf und mehr Personen (2,7 Prozent) deutlich seltener vorkamen (siehe Abbildung 5). Im Vergleich zum letzten Wohnungssituationsbericht mit den Berichtsjahren 2020/2021 ist der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte leicht gestiegen, während der Anteil der Fünfpersonenhaushalte leicht zurückgegangen ist.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Landeshauptstadt München betrug im Jahr 2023 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 in der Messestadt Riem (siehe Karte 4).

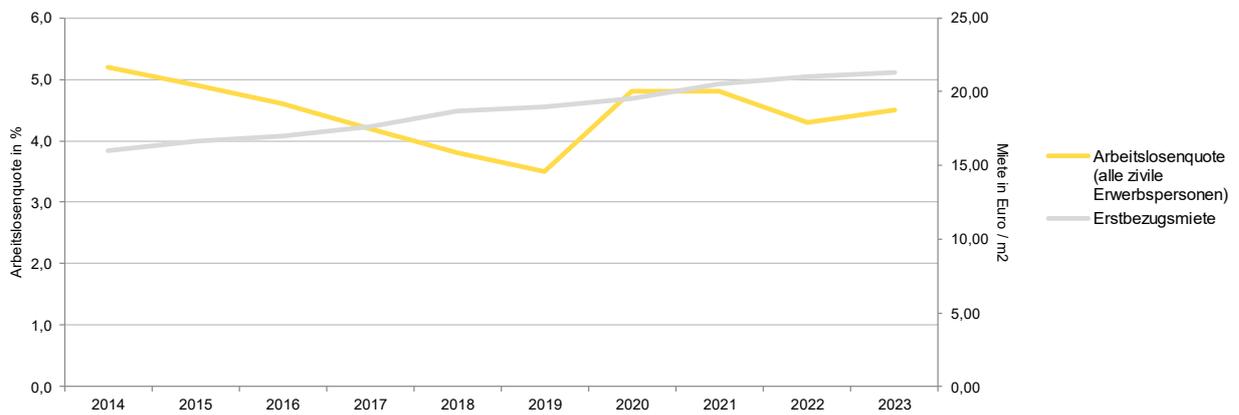


Karte 4: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen 2023

## 2.3 Ökonomische Faktoren

Im Folgenden werden spezifische Indikatoren wie die Arbeitslosenquote oder die Kaufkraft der Haushalte betrachtet, da die sozioökonomische Lage der Haushalte ein weiterer Einflussfaktor für die Nachfrage ist.

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. Im Jahresdurchschnitt 2023 ist sie wieder auf 4,5 Prozent zurückgegangen. Die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes führt zu hohen Zuzugszahlen, wobei das Wohnungsangebot deutlich hinter der Nachfrage zurückbleibt und Mieten infolgedessen seit Jahren steigen.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Immobilienverband Deutschland IVD

Abbildung 6: Entwicklung der Erstbezugsmieten und Arbeitslosenquoten

Mit einer durchschnittlichen jährlichen Kaufkraft von rund 34.400 Euro je Einwohner\*in, das heißt dem für Konsumausgaben verfügbaren Teil des Einkommens, liegt die Landeshauptstadt München im deutschlandweiten Vergleich weit vorne und ist die kaufkraftstärkste Großstadt. Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Kaufkraft in Deutschland knapp 24.800 Euro. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch ein hoher prozentualer Anteil an Einwohner\*innen mit geringen Einkommen und einer niedrigeren Kaufkraft in der Landeshauptstadt lebt.

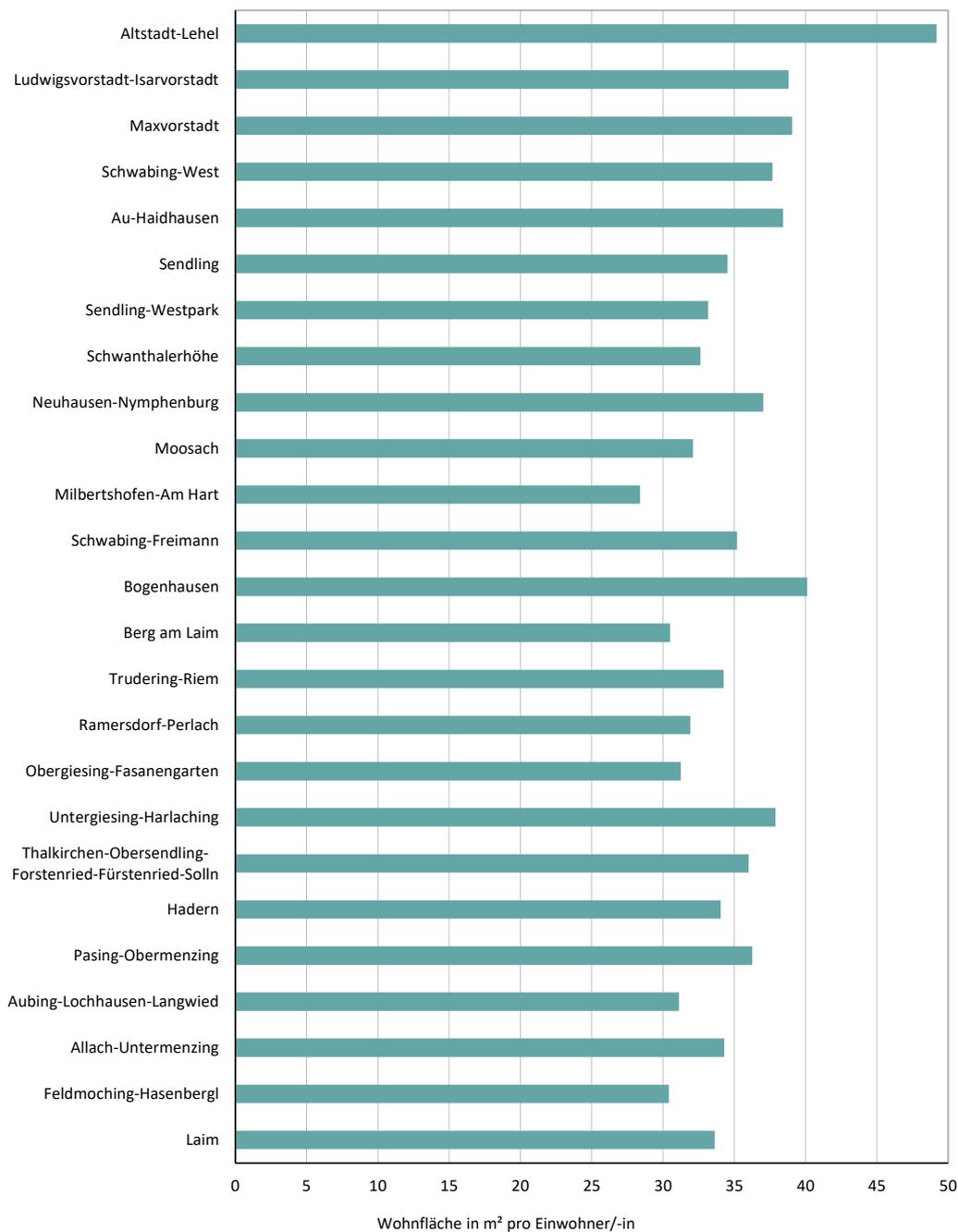
Auf Stadtbezirksteilebene bestehen große Unterschiede in Bezug auf die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf innerhalb des Stadtgebietes (siehe Karte 5). Die niedrigsten Pro-Kopf-Werte sind vor allem im Münchner Westen (Freiham) erkennbar. Auch im Norden (Am Hart) und Osten (Messestadt Riem) ist die Kaufkraft pro Kopf vergleichsweise gering. Die Bewohner\*innen in der Altstadt, im Lehel sowie in der Maxvorstadt haben durchschnittlich die höchste Kaufkraft. Die Werte innerhalb der Landeshauptstadt bewegen sich zwischen 18.000 Euro und 47.000 Euro pro Person und Jahr.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Haushalte, abhängig von ihrem jeweiligen Einkommen, ein absolutes Budget für den Posten „Wohnen“ haben. Daher dürften sich die Haushalte im Allgemeinen umso weniger Wohnfläche leisten können, je teurer der Wohnraum angeboten wird. Im Kontext der Wohnungsnachfrage ist daher der Indikator „Wohnfläche pro Kopf“ interessant. Bei der Interpretation sind jedoch auch gegenläufige Trends zu beachten, wie zum Beispiel die Zunahme von Singlehaushalten oder die passive Wohnflächenmehrung durch Remanenzeffekte, das heißt dem Verbleiben von Familien in ihren Häusern und Wohnungen, auch wenn bereits Mitglieder ausgezogen oder verstorben sind. Darüber hinaus ist auf einem angespannten Wohnungsmarkt die Bereitschaft, in einer Wohnung mit einem günstigen Altmietvertrag zu bleiben, grundsätzlich höher.

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in München 39,5 Quadratmeter. Wohnungen in Stadtbezirken mit einem hohen Anteil an Altbauten und Einfamilienhäusern sind generell größer. Hier leben tendenziell auch einkommensstärkere Haushalte, die sich mehr Wohnfläche leisten können. Dies wird durch den Vergleich mit den oben genannten sozioökonomischen Indikatoren bestätigt.

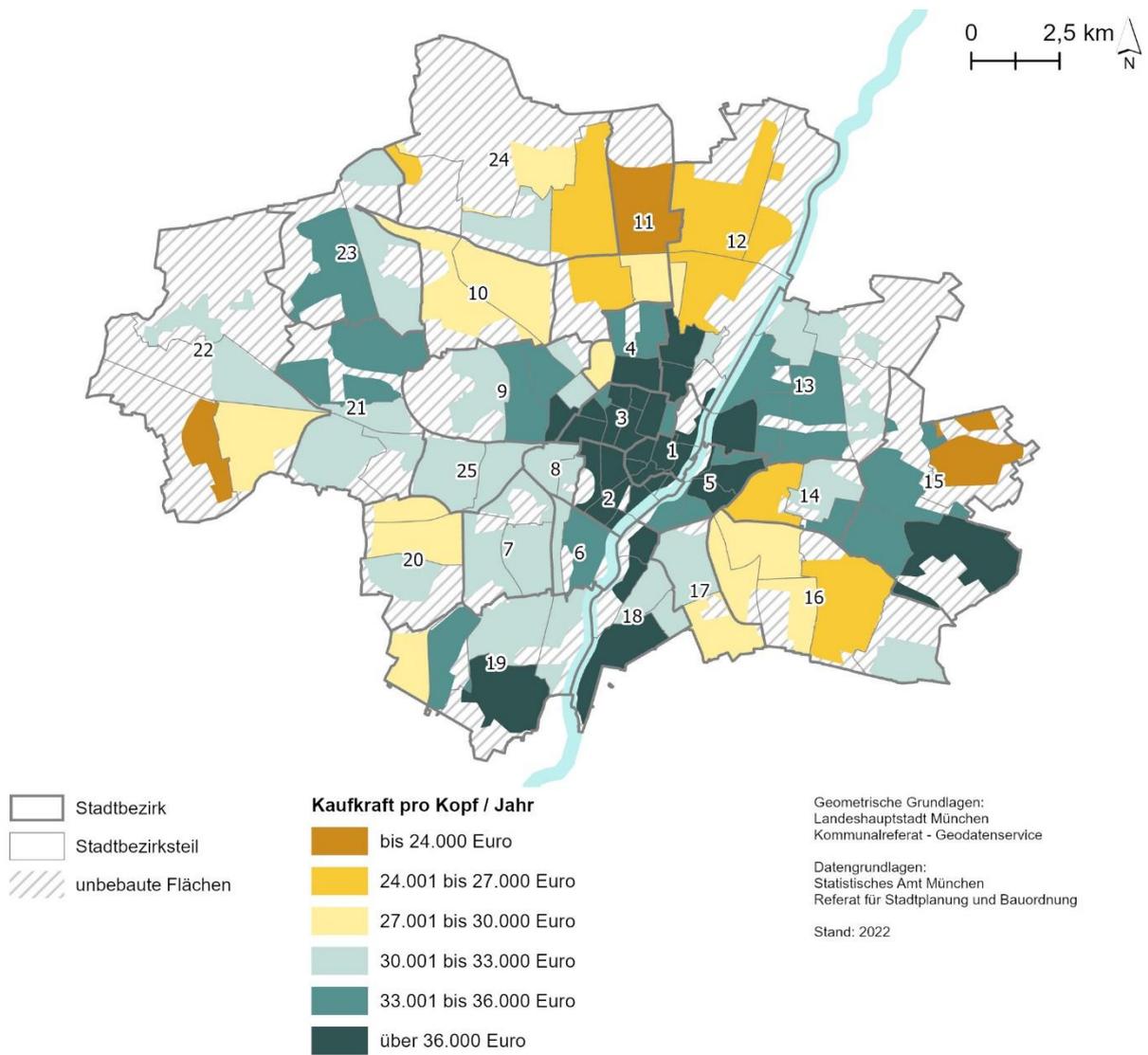
Die kleinräumige Betrachtung des Pro-Kopf-Verbrauchs bei der Wohnfläche zeigt zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Stadtbezirken. Den Einwohner\*innen in der Altstadt und im Lehel steht mit durchschnittlich 49,2 Quadratmetern pro Person mit Abstand am meisten Wohnraum zur Verfügung. Auch in Bogenhausen sind die Flächen pro Person mit 40,1 Quadratmetern relativ groß. Den geringsten Wohnflächenverbrauch mit 28,4 Quadratmetern pro Person weisen die Einwohner\*innen in Milbertshofen und Am Hart auf (siehe Abbildung 7).

Ein Vergleich dieser Ergebnisse mit der durchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf (siehe Karte 5) verdeutlicht, dass in den Gebieten mit hoher Kaufkraft tendenziell auch eine höhere Wohnflächennutzung im Vergleich zu Gebieten mit niedriger Kaufkraft vorherrscht. Zusätzlich fällt auf, dass in den Stadtbezirken außerhalb des Mittleren Rings tendenziell größere Haushalte leben, was ebenfalls Auswirkungen auf die Pro-Kopf-Wohnfläche hat.

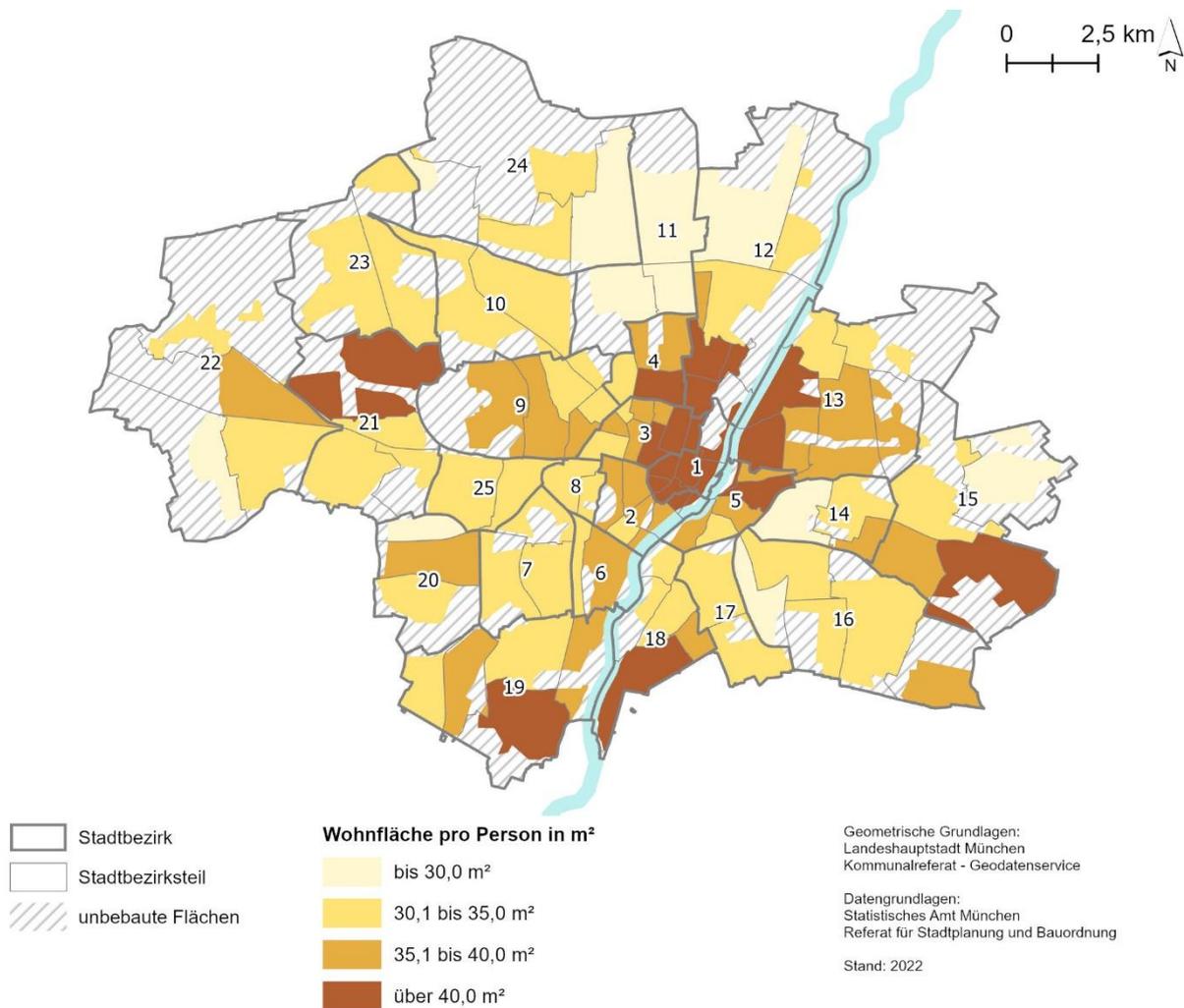


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Abbildung 7: Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken 2022



Karte 5: Jährliche Kaufkraft je Einwohner\*in nach Stadtbezirksteilen 2022



*Karte 6: Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup> in den Stadtbezirksteilen 2022*

Seit 1957 werden jährlich etwa ein Prozent der Deutschen im Rahmen des Mikrozensus zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt. Dies stellt die umfangreichste Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik dar. Die Stadt München erhält aus diesem Themenbereich offizielle Daten durch die Zusatzerhebung Wohnen, welche alle vier Jahre stattfindet. Zuletzt wurde diese Erhebung im Jahr 2022 durchgeführt.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, also der Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss, liegt im Jahr 2022 für die Landeshauptstadt München bei 30,5 Prozent. Im Bundesdurchschnitt beträgt sie 27,8 Prozent und befindet sich somit klar unter dem Münchner Wert. Die Höhe der Mietbelastung hängt von verschiedenen Faktoren ab und variiert dementsprechend stark. So liegt die Mietbelastungsquote bei etwa jedem fünften Münchner Haushalt bei über 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. In Bezug auf die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen ist die durchschnittliche Mietbelastung bei Einpersonenhaushalten (36,2 Prozent) deutlich höher als bei Mehrpersonenhaushalten (24,9 Prozent).

Dies verdeutlicht die Probleme von Teilen der Münchner Mieter\*innen, sich mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Ein Grund hierfür ist insbesondere im angespannten Münchner Wohnungsmarkt zu sehen. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen treibt die Preise nach oben und führt zu Verdrängung und „Lock-in-Effekten“, da ein Umzug

in die gleiche Wohnungsgrößenklasse im gleichen Gebiet eine Mietsteigerung auslösen würde. Die Attraktivität Münchens wird auch in Zukunft für ein moderates Bevölkerungswachstum in der Stadt sorgen. Unter anderem deshalb ist eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt nicht zu erwarten, Wohnraum bleibt knapp und teuer. Hinzu kommt eine seit Mitte 2021 höhere Inflation, die vor allem bei sogenannten Indexmietverträgen zu einer spürbaren Verteuerung der Bestandsmieten führt. Weiterhin führen drastisch erhöhte Energiekosten zu einer erheblichen Belastung der Haushalte in München („Zweite Miete“). Dies betrifft sowohl Mieter\*innen mit laufenden Mietverträgen als auch solche, die eine neue Wohnung suchen. Gerade der Teil der Mieterschaft, der bereits jetzt eine hohe Mietbelastung und ein geringes Resteinkommen hat, ist hiervon besonders betroffen.

### 3 Wohnungsangebot

Seit vielen Jahren übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in München das Angebot, was zu einer zentralen Herausforderung für die Stadtpolitik geworden ist. Neben dem Schutz von bezahlbarem Wohnraum hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, den Wohnungsbestand auszubauen. Deshalb wurden in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen, um die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen in München auf hohem Niveau zu halten oder sogar zu steigern.

#### Kernaussagen Wohnungsangebot 2023:

- Derzeit gibt es in der Landeshauptstadt München rund 837.000 Wohnungen.
- Jährlich kommen etwa 8.000 neue Wohnungen hinzu (Durchschnittswert 2019–2023).
- In den Jahren 2019 bis 2023 wurde durchschnittlich Baurecht für 2.200 Wohneinheiten jährlich geschaffen und es wurden Baugenehmigungen für 9.700 Wohneinheiten pro Jahr erteilt.
- Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt im (Geschoss-)Wohnungsbau. 92 Prozent der neuen Wohnungen entstehen in Mehrfamilienhäusern.
- Neubautätigkeit findet auch im Münchner Umland statt. Die Nachfrage nach Wohnraum macht nicht an der Stadtgrenze halt.

### 3.1 Wohnungsbestand

Ende 2023 gab es rund 837.000 Wohnungen in der Landeshauptstadt München. Es wurde in den Berichtsjahren 2022 und 2023 insgesamt ein Reinzugang von etwa 16.000 Wohneinheiten verzeichnet, unter Berücksichtigung von Abbrüchen, Zusammenlegungen und Nutzungsänderungen von Wohnungen (siehe Tabelle 3).

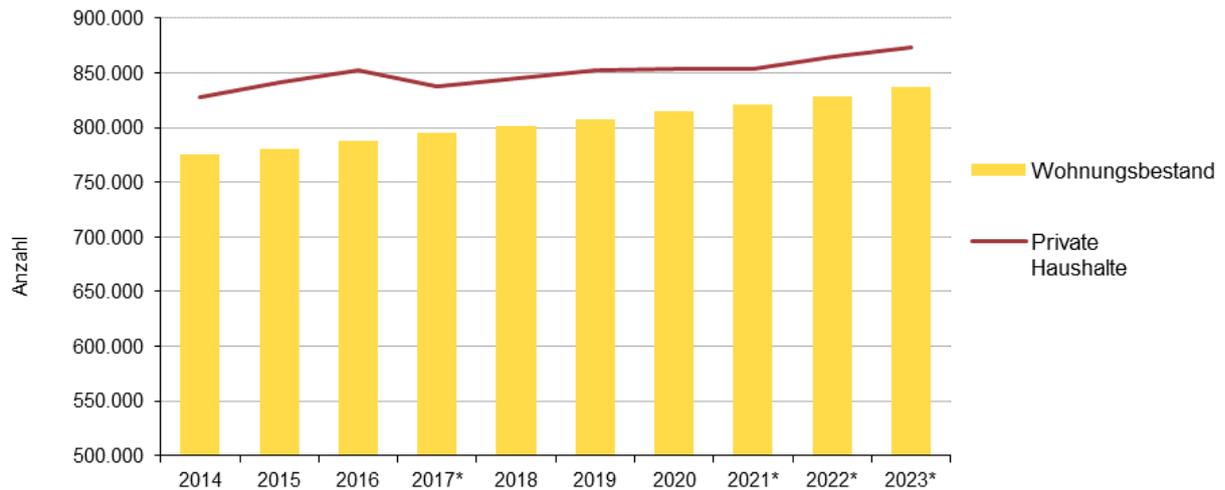
Mit rund 873.400 lag die Zahl der Haushalte in München erneut höher als die Zahl der Wohneinheiten (siehe Abbildung 8). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass in Fällen wie Wohngemeinschaften mehrere statistisch „gezählte“ Haushalte in einer Wohnung leben.

Aufgrund von Registerbereinigungen in den Jahren 2017, 2021, 2022 und 2023 sowie Änderungen in den Verfahren zur Haushaltsgenerierung ist ein Vergleich mit Daten aus den Vorjahren etwas erschwert. Trotzdem lässt sich in der Gesamtschau der letzten zehn Jahre ein Anstieg sowohl bei den Haushalten als auch beim Wohnungsbestand feststellen.

| Jahr | Wohnungen |         | davon mit ... Wohnräumen (einschließlich Küche) |         |         |         |         |         |            |      |
|------|-----------|---------|---|---------|---------|---------|---------|---------|------------|------|
|      |           |         | 1 und 2   |         | 3       |         | 4       |         | 5 und mehr |      |
|      | absolut   | in %    | absolut   | in %    | absolut | in %    | absolut | in %    | absolut    | in % |
| 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       |      |
| 2022 | 828.119   | 199.601 | 24,1  | 236.337 | 28,5    | 231.430 | 27,9    | 160.751 | 19,4       |      |
| 2023 | 837.031   | 204.115 | 24,4  | 238.670 | 28,5    | 232.775 | 27,8    | 161.471 | 19,3       |      |

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen



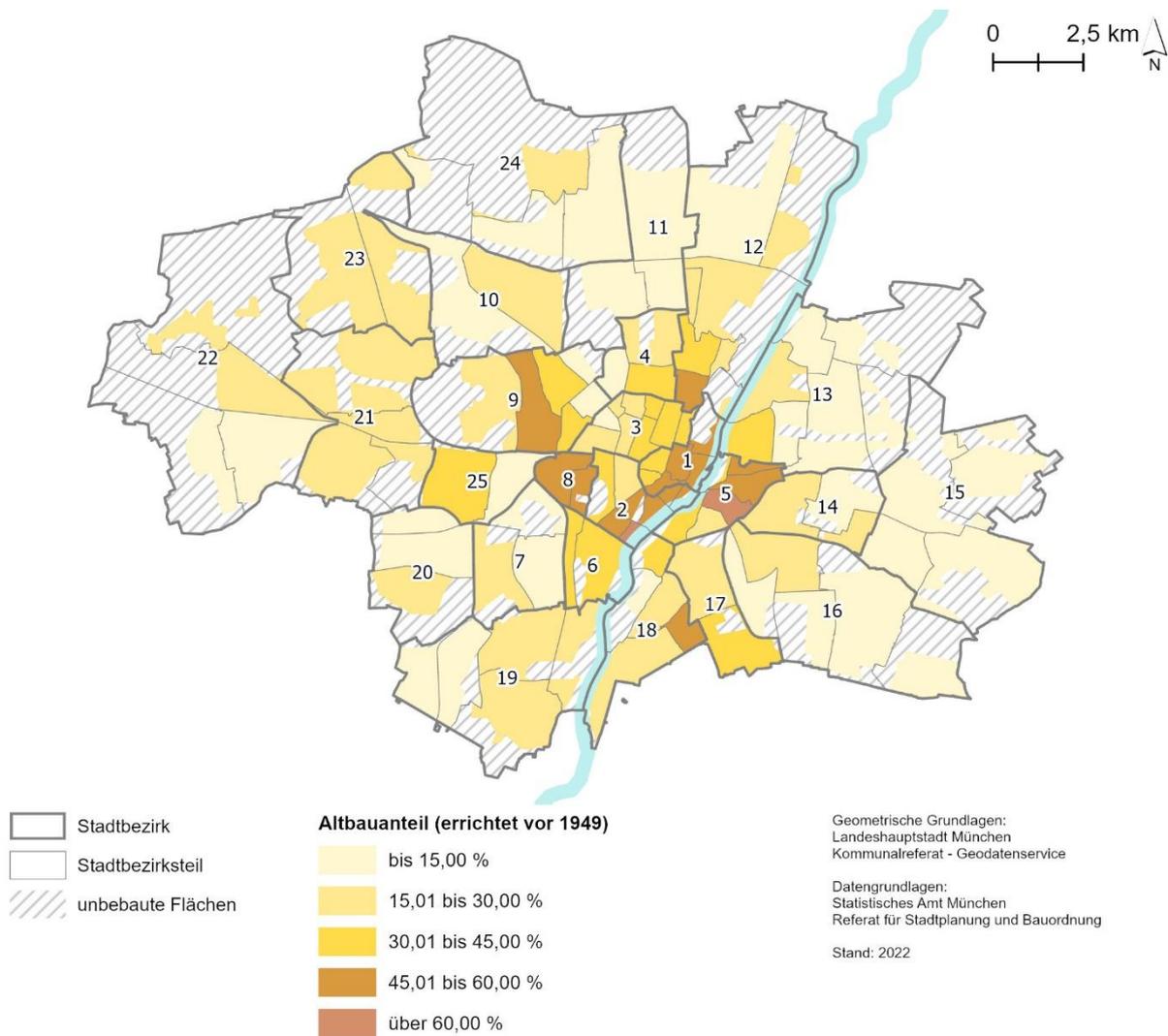
\* Registerbereinigung im Einwohnermeldewesen  
 Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte

Der Wohnungsbestand veränderte sich strukturell in den Berichtsjahren kaum und zeigt sich relativ ausgeglichen in Bezug auf die Verteilung der Raumanzahl der Wohnungen. Drei- und Vierzimmerwohnungen sind mit 28,5 und 27,8 Prozent am Gesamtwohnungsbestand am stärksten vertreten, gefolgt von Ein- und Zweizimmerwohnungen mit insgesamt 24,4 Prozent (siehe Tabelle 3). Am wenigsten Wohneinheiten entfallen auf Objekte mit fünf oder mehr Zimmern (19,3 Prozent).

In den Berichtsjahren 2022/23 gab es den höchsten absoluten Reingewinn von rund 8.300 Wohneinheiten in der Größenklasse der Ein- und Zweizimmerwohnungen, gefolgt von Dreizimmerwohnungen (4.100) und Vierzimmerwohnungen (2.400). Der Zugewinn seit 2021 war bei Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern mit 1.200 am geringsten. Mit steigender Raumanzahl fallen die Zugewinne demnach niedriger aus.

Knapp ein Viertel des Münchner Wohnungsbestandes liegt in Altbauten, die vor 1949 errichtet wurden. Diese befinden sich zu einem überwiegenden Teil innerhalb des Mittleren Rings. Der Anteil an Wohnungen in Altbauten ist in Haidhausen-Süd sowie im Dreimühlenviertel 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 31 Prozent der Wohnungen wurden im Jahr 1980 und später gebaut (siehe Abbildung 9).

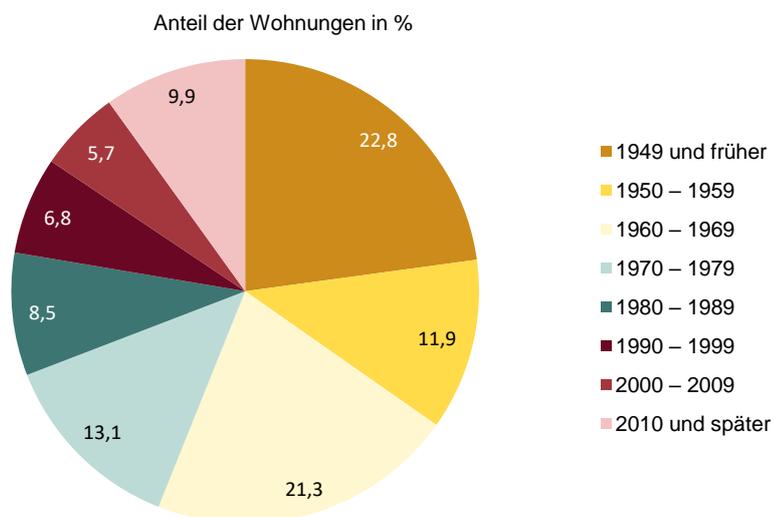
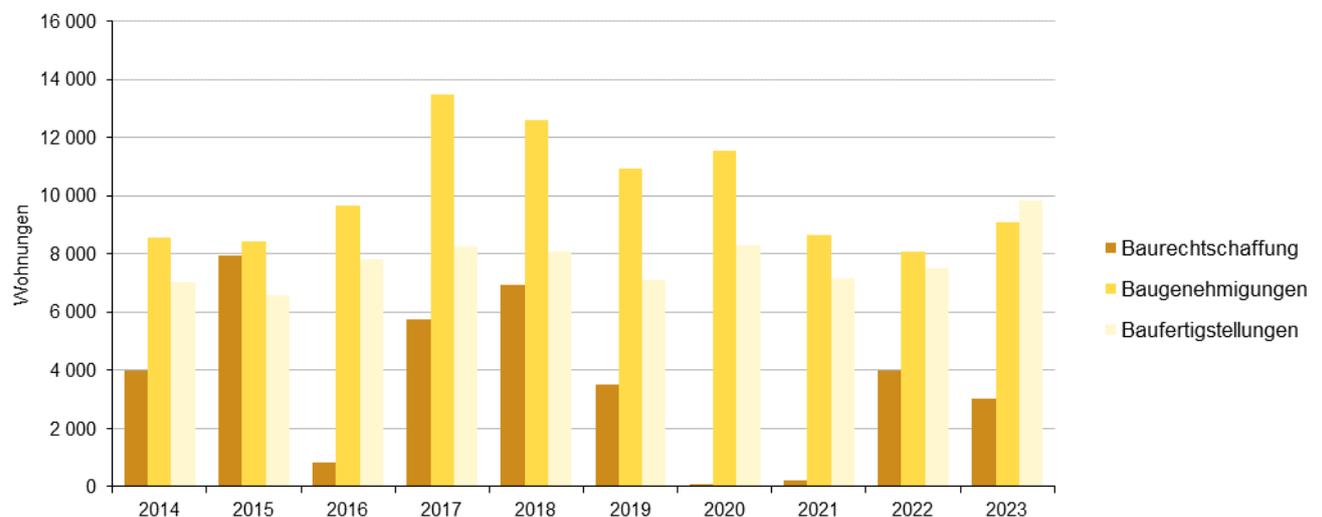


Abbildung 9: Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent 2022

## 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). Besonders in den Jahren 2022 sowie 2023 war der Bauüberhang mit mehr als 36.000 Wohnungen besonders hoch.

Um die Gesamtsituation zu erfassen, ist es sinnvoll, sowohl die Baurechtschaffung und die erteilten Baugenehmigungen als auch die tatsächlichen Fertigstellungszahlen zu betrachten.



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Statistisches Amt

Abbildung 10: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

### 3.2.1 Baurechtschaffung

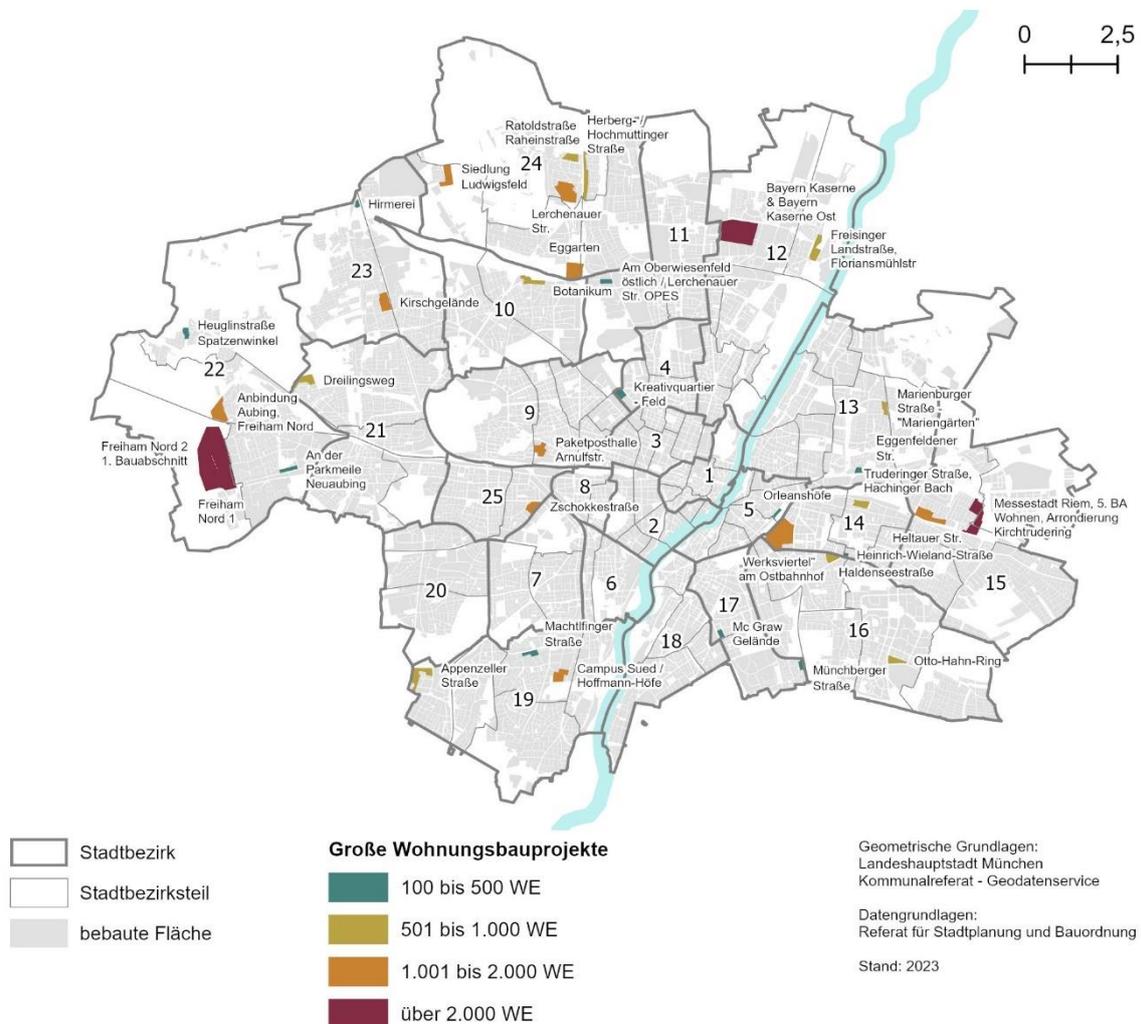
Bei den Werten der Baurechtschaffung in den Coronajahren 2020 und 2021 kam es zu zeitlichen Verschiebungen ursprünglich für das jeweilige Jahr geplanter Satzungsbeschlüsse auf die Folgejahre. Daher fielen die Werte hier im Vergleich zu den vorherigen und Folgejahren eher gering aus. Im Jahr 2023 wurde Baurecht für rund 3.000 Wohnungen geschaffen (siehe Tabelle 4).

| Jahr | Baurecht-<br>schaffung in<br>Wohneinheiten |
|------|--|
|      | absolut                                    |
| 2014 | 3.982                                      |
| 2015 | 7.923                                      |
| 2016 | 821  |
| 2017 | 5.760                                      |
| 2018 | 6.929                                      |
| 2019 | 3.508                                      |
| 2020 | 100  |
| 2021 | 228  |
| 2022 | 3.976                                      |
| 2023 | 3.004                                      |

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung,  
HA II

#### *Tabelle 4: Baurechtschaffung*

Es zeigt sich, dass die einzelnen Jahreswerte starke Ausschläge nach oben oder unten aufweisen können, abhängig von der Verfügbarkeit und Größe der im entsprechenden Zeitraum beplanbaren Flächenpotenziale. Diese Flächen und die Anzahl der zu planenden Wohneinheiten sind nicht gleich verteilt, sondern variieren stark, was zu Schwankungen der entsprechenden Werte führt. Sehr große Flächen, die sich dann jeweils besonders positiv auf die Baurechtschaffung 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 beiden Berichtsjahren wurden in der Landeshauptstadt pro Jahr durchschnittlich Baugenehmigungen für rund 8.600 Wohneinheiten erteilt. Seit dem Rekordjahr 2017 mit rund 13.500 genehmigten Wohneinheiten sind die Baugenehmigungen tendenziell etwas gesunken. Im Berichtszeitraum lag die Zahl der Baugenehmigungen bei rund 8.100 im Jahr 2022 und rund 9.100 im Jahr 2023. Im Vergleich mit den noch höheren Werten der unmittelbar vorhergehenden Jahre sind dies zwar geringere Werte; in der aktuellen Situation des Bausektors (stark gestiegenen Bau-, Baufinanzierungs- und Energiekosten seit Anfang 2022) ist die Zahl der genehmigten Wohnungen jedoch ein eher positives Signal für zukünftige Wohnungsfertstellungen.

Der Anteil der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser lag vor zehn Jahren bei etwa 41 Prozent und im Jahr 2023 bei etwa 43 Prozent. Am höchsten war dieser Anteil im Jahr 2017 mit rund 46 Prozent. In der dargestellten Zeitreihe waren somit prozentual gesehen Ein- und Zweifamilienhäuser in jedem Jahr bezogen auf die Zahl der Gebäude in der Mehrheit (siehe Tabelle 5). Bezogen auf Wohnungen dominiert aber natürlich der Geschosswohnungsbau.

| Jahr | Wohnungen <sup>1)</sup> | Wohngebäude |                            |      |                    |         |
|------|-------------------------|-------------|----------------------------|------|--------------------|---------|
|      |                         | zusammen    | davon                      |      | Mehrfamilienhäuser |         |
|      |                         |             | Ein- u. Zweifamilienhäuser |      |                    |         |
|      |                         |             | absolut                    | in % |                    | absolut |
| 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    |
| 2022 | 8.098                   | 1.087       | 684                        | 62,9 | 403                | 37,1    |
| 2023 | 9.093                   | 1.301       | 743                        | 57,1 | 558                | 42,9    |

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

Quelle: Statistisches Amt

**Tabelle 5: Baugenehmigungen nach Gebäudetyp**

In den acht Umland-Landkreisen wurden im Jahr 2023 zusammen rund 6.250 Wohnungen genehmigt. 2023 entfielen fast 60 Prozent der in der gesamten Region München erteilten Baugenehmigungen auf die Landeshauptstadt (siehe Tabelle 6).

Insgesamt zeigt sich in der Region München ein Rückgang der Baugenehmigungszahlen. Im Umland sind die Zahlen auf den niedrigsten Stand seit mehr als zehn Jahren gesunken. Bauherr\*innen machten vor allem gestiegene Zinsen für Immobilienkredite und die höheren Baupreise zu schaffen. Besonders im Wohnungsbau wurden deswegen viele Vorhaben verschoben oder abgesagt. In den einzelnen Landkreisen schwankt die Zahl von Jahr zu Jahr zum Teil stark. Im Jahr 2023 reichte die Spannweite bei den Umland-Landkreisen von 661 genehmigten Wohnungen in Ebersberg bis 961 im Landkreis München.

| Jahr | LH München (krfr. St.) |                    | Umland – Landkreise (LK) |           |        |          |                 |           |              | Umland gesamt | Region 14 |           |
|------|------------------------|--------------------|--------------------------|-----------|--------|----------|-----------------|-----------|--------------|---------------|-----------|-----------|
|      | absolut                | in % <sup>1)</sup> | Dachau                   | Ebersberg | Erding | Freising | Fürstentumbruck | Landsberg | München (LK) |               |           | Starnberg |
|      |                        |                    |                          |           |        |          |                 |           |              |               |           |           |
| 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    |
| 2022 | 8.098                  | 52,4               | 960                      | 359       | 1.187  | 776      | 727             | 704       | 2.069        | 562           | 7.344     | 15.442    |
| 2023 | 9.093                  | 59,3               | 719                      | 661       | 874    | 961      | 695             | 853       | 816          | 670           | 6.249     | 15.342    |

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

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wohnungen in allen Gebäuden

**Tabelle 6: Baugenehmigungen in München und Umland**

### 3.2.3 Fertigstellungen und Abbrüche

Im Jahr 2022 existierte in der Landeshauptstadt mit rund 35.500 Wohneinheiten ein erheblicher Bauüberhang (siehe Tabelle 7). Dieser resultiert aus den Bauüberhängen der Vorjahre sowie aus der vor allem in den Jahren vor 2023 hohen Anzahl an Baugenehmigungen, die die Zahl der Fertigstellungen übertrifft (siehe Tabelle 5 und Tabelle 8). 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 (makroökonomische Entwicklungen, Lieferverzögerungen, Baukostensteigerungen) in den kommenden Jahren entwickeln werden. Die Zahlen für 2023 lagen bis Redaktionsschluss noch nicht vor.

| Jahr | Bauüberhang |           | Genehmigte, aber noch nicht begonnene ... |           | Im Bau ... befindliche |           |                           |           |
|------|-------------|-----------|---|-----------|------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
|      | Gebäude     | Wohnungen | Gebäude                                   | Wohnungen | noch nicht unter Dach  |           | unter Dach (rohbaufertig) |           |
|      |             |           |   |           | Gebäude                | Wohnungen | Gebäude                   | Wohnungen |
|      | absolut     |           |   |           |                        |           |                           |           |
| 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       |
| 2022 | 9.716       | 35.542    | 3.457                                     | 16.315    | 2.789                  | 13.793    | 140                       | 596       |

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

**Tabelle 7: Bauüberhang**

Im Durchschnitt wurden in den zwei Berichtsjahren 2022/23 rund 8.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Diese Zahl liegt somit leicht über dem Fünfjahresdurchschnitt (2019–2023) von rund 8.000 fertiggestellten Wohnungen. Im Fünfjahreszeitraum von 2019 bis 2023 wurden rund 39.900 Wohnungen gebaut und somit mehr als 2.100 Wohnungen mehr als in den vorangegangenen fünf Jahren.

Mit rund 49 Prozent entfällt fast die Hälfte der im Jahr 2023 neu gebauten Wohneinheiten auf Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern. Der Anteil dieser kleineren Wohnungen an allen Fertigstellungen hat in den Jahren zwischen 2014 und 2021 deutlich zugenommen (siehe Tabelle 8 und Abbildung 11). Im vorliegenden Berichtszeitraum ging der Anteil wieder etwas zurück, demgegenüber wurden 2023 mit 26,7 Prozent anteilig mehr Dreizimmerwohnungen gebaut als 2021. Im Gegensatz dazu hat sich der Anteil der großen Wohnungen ab vier Zimmern deutlich reduziert.

Auch im Berichtszeitraum 2022/23 waren durchschnittlich über 45 Prozent der fertiggestellten Wohngebäude Mehrfamilienhäuser. Darin befanden sich rund 92 Prozent aller in diesem Zeitraum neu gebauten Wohnungen. Hingegen befanden sich in den Ein- und Zweifamilienhäusern, die mehr als die Hälfte der fertiggestellten Gebäude ausmachten (rund 54 Prozent), nur etwa acht Prozent aller neu erbauten Wohnungen (siehe Tabelle 9).

Im Jahr 2023 wurden rund 900 Wohnungen abgebrochen (siehe Tabelle 10). Dies entspricht 0,11 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in München. Damit liegt die Anzahl der Abbrüche unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts.

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

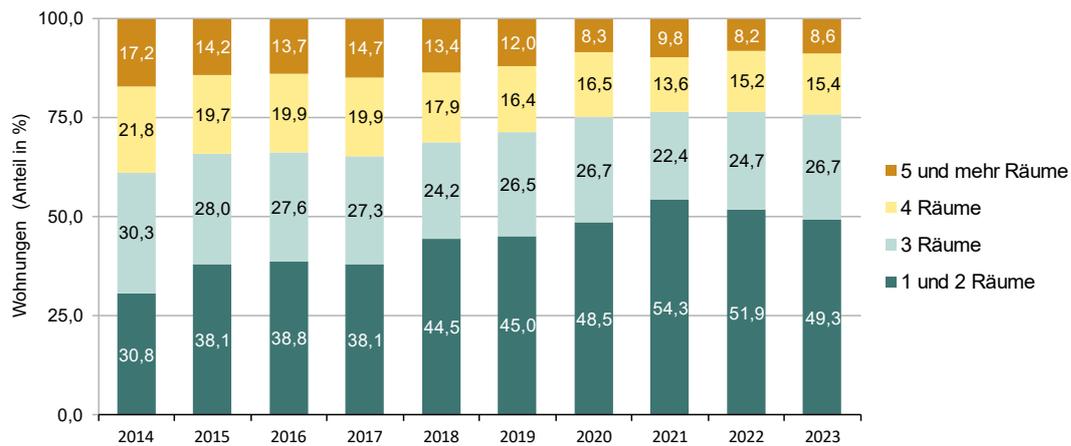
| Jahr | LH München (krfr. St.) |                    | Umland – Landkreise (LK) |           |        |          |                  |           |              | Umland gesamt | Region 14 |           |
|------|------------------------|--------------------|--------------------------|-----------|--------|----------|------------------|-----------|--------------|---------------|-----------|-----------|
|      | absolut                | in % <sup>1)</sup> | Dachau                   | Ebersberg | Erding | Freising | Fürstentfeldbruc | Landsberg | München (LK) |               |           | Starnberg |
|      |                        |                    | absolut                  |           |        |          |                  |           |              |               |           |           |
| 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    |
| 2022 | 8.098                  | 52,4               | 960                      | 359       | 1.187  | 776      | 727              | 704       | 2.069        | 562           | 7.344     | 15.442    |
| 2023 | 9.093                  | 59,3               | 719                      | 661       | 874    | 961      | 695              | 853       | 816          | 670           | 6.249     | 15.342    |

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

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wohnungen in allen Gebäuden

**Tabelle 8: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl**



Quelle: Statistisches Amt

**Abbildung 11: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl**

| Jahr | Fertiggestellte ... <sup>a)</sup> |           | davon in                     |           |         |         |                     |      |         |      |
|------|-----------------------------------|-----------|------------------------------|-----------|---------|---------|---------------------|------|---------|------|
|      | Gebäude                           | Wohnungen | Ein- und Zweifamilienhäusern |           |         |         | Mehrfamilienhäusern |      |         |      |
|      |                                   |           | Gebäude                      | Wohnungen |         | Gebäude | Wohnungen           |      |         |      |
|      | absolut                           |           |                              | in %      | absolut | in %    | absolut             | in % | absolut | in % |
| 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 |
| 2022 | 850                               | 6.464     | 436                          | 51,3      | 468     | 7,2     | 414                 | 48,7 | 5.996   | 92,8 |
| 2023 | 1.247                             | 9.059     | 715                          | 57,3      | 772     | 8,5     | 532                 | 42,7 | 8.287   | 91,5 |

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

<sup>b)</sup> einschl. Sonderaktion 2006

Quelle: Statistisches Amt

**Tabelle 9: Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp**

| Jahr | Abbrüche |      | Wohnungsbestand |
|------|----------|------|-----------------|
|      | absolut  | in % | absolut         |
| 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         |
| 2022 | 477      | 0,06 | 828.119         |
| 2023 | 925      | 0,11 | 837.031         |

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

**Tabelle 10: Wohnungsabbrüche**

Die Bautätigkeit hat in den vergangenen zehn Jahren in der Landeshauptstadt München zugenommen. So liegt der jährliche Durchschnittswert im Zeitraum 2013 bis 2022 bei rund 7.700 neuen Wohnungen und damit zwar etwa gleich hoch wie im Jahr 2013, aber deutlich höher als beispielsweise in den Jahren vor 2013. Auch im Umland ist ein Anstieg der Bautätigkeit zu beobachten. Der Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (2013–2022) von rund 6.600 Wohnungen hat sich gegenüber dem Wert von 2013 um rund 800 Wohneinheiten erhöht. Insgesamt wurden in der gesamten Region München (Landeshauptstadt und Landkreise) im Jahr 2022 fast 14.300 Wohneinheiten fertiggestellt und damit etwa fünf Prozent mehr als noch im Jahr 2013. Dennoch ist erkennbar, dass in den Jahren 2020, 2021 und 2022 die Fertigstellungszahlen niedriger ausfielen als in den drei Vorjahren. Die durch die Corona-Pandemie bedingten Lieferverzögerungen sowie die durch die zeitweise Schließung der Grenzen fehlenden Fachkräfte führten zu Verzögerungen und Preissteigerungen im Wohnungsbau. In der Landeshauptstadt war im Durchschnitt des gleichen Zeitraums dennoch eine leichte Steigerung der Zahlen erkennbar. Fast die Hälfte der Wohnungen, die in 2022 in der Region München gebaut wurden, entfielen auf die Landeshauptstadt (siehe Tabelle 11).

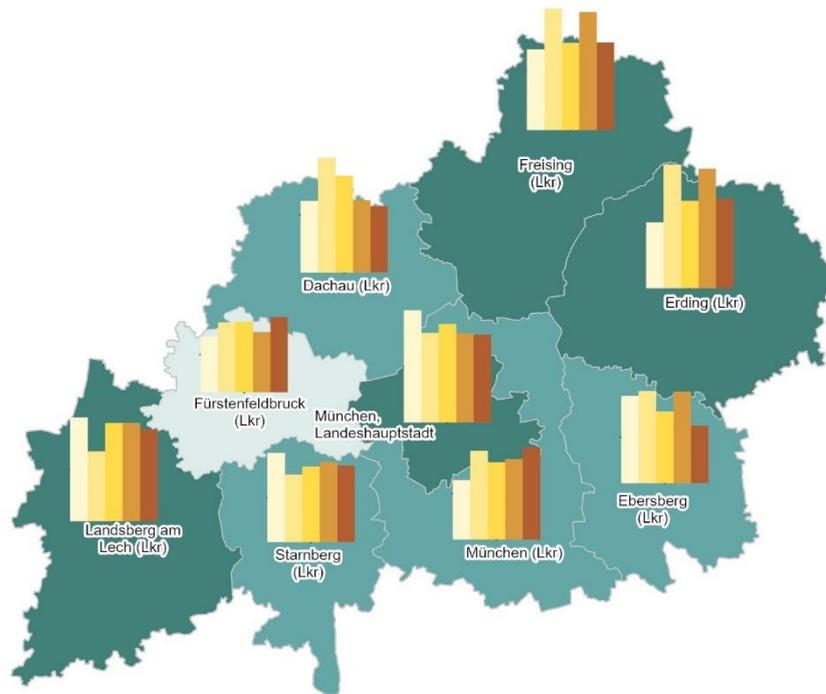
| Jahr | LH München<br>(krfr. St.) |      | Umland – Landkreise (LK) |                |        |          |                       |                |                 |                | Umland | Region<br>14 |
|------|---------------------------|------|--------------------------|----------------|--------|----------|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|--------|--------------|
|      | absolut                   | in % | Dachau                   | Ebers-<br>berg | Erding | Freising | Fürsten-<br>feldbruck | Lands-<br>berg | München<br>(LK) | Starn-<br>berg |        |              |
| 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 | 7.509                     | 51,9 | 637                      | 748            | 745    | 1.211    | 746                   | 675            | 1.590           | 619            | 6.971  | 14.480       |
| 2022 | 7.528                     | 52,8 | 590                      | 479            | 717    | 915      | 945                   | 638            | 1.855           | 602            | 6.741  | 14.269       |

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*

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 2018 bis 2022 im Mittel 24 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner\*innen fertiggestellt. Eine, gemessen an der Einwohnerzahl, besonders hohe Bautätigkeit fand in den Landkreisen Erding, Freising sowie Landsberg am Lech mit jeweils über 25 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner\*innen statt.



**Fertiggestellte Wohneinheiten (WE) je 1.000 Einwohner\*innen 2018 bis 2022**

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

**Entwicklung der Jahreswerte**

 entspricht ca. 3 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner\*innen

-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022

Geometrische Grundlagen:  
Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat - Geodatenservice

Datengrundlagen:  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Bayerisches Landesamt für Statistik

Stand: 2022

*Karte 9: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner\*innen in der Region München 2018 bis 2022*

### 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 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 158 Bindungsverträge bei der Neuausweisung von Baurecht abgeschlossen. Das sind rund 16 Verträge pro Jahr (siehe Tabelle 12).

| Jahr                     | Bindungsverträge <sup>a)</sup> | Betroffene Wohnungen <sup>b)</sup> |
|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
|                          | absolut                        |                                    |
| 2014                     | 21                             | 887                                |
| 2015                     | 17                             | 1.009                              |
| 2016                     | 20                             | 629                                |
| 2017                     | 19                             | 1.376                              |
| 2018                     | 18                             | 767                                |
| 2019                     | 14                             | 777                                |
| 2020                     | 13                             | 524                                |
| 2021                     | 17                             | 1.037                              |
| 2022                     | 11                             | 688                                |
| 2023                     | 8                              | 875                                |
| insgesamt (seit 2014)    | 158                            | 8.569                              |
| Durchschnitt (seit 2014) | 16                             | 857                                |

<sup>a)</sup> Bei der Neuausweisung von Baurecht (inkl. Baurechtsmehrungen)

<sup>b)</sup> Bei der Zahl der gebundenen Wohnungen handelt es sich um eine rechnerische Größe (gebundene Geschossfläche geteilt durch durchschnittliche Wohnungsgrößen), die von der Zahl der in den Folgejahren tatsächlich errichteten Wohnungen abweichen kann.

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

**Tabelle 12: SoBoN-Bindungsverträge**

## 4 Immobilienpreise und Mieten

Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnimmobilien in der Landeshauptstadt ist weiterhin sehr hoch und das zur Verfügung stehende Angebot ist demgegenüber gering. Immobilien gelten als sichere Anlageform bei einem sehr geringen Leerstandsrisiko in der Region München.

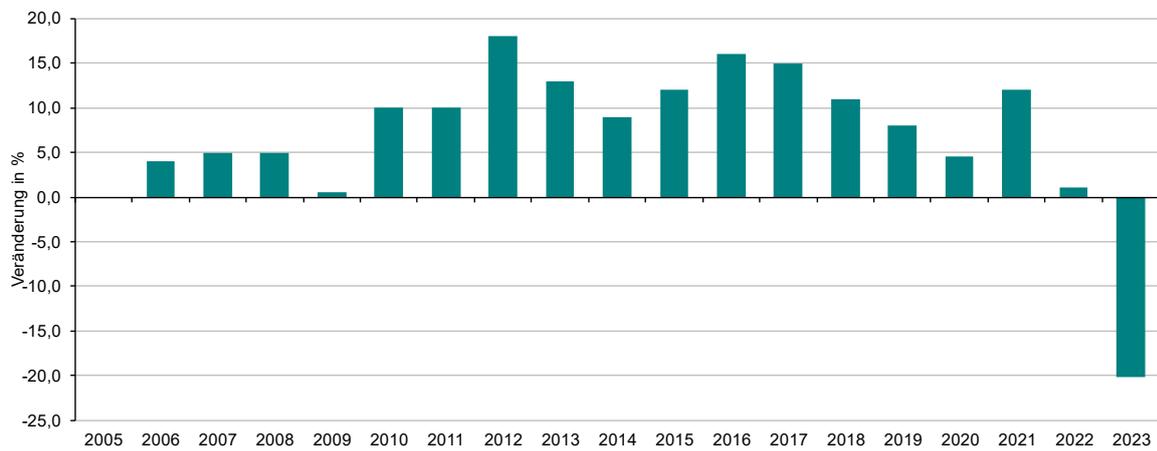
Im vorliegenden Berichtszeitraum fallen im Vergleich zu den vorhergehenden Berichtszeiträumen Besonderheiten auf. Bei einem Vergleich des Jahres 2023 mit dem Jahr 2021 zeigen sich weiterhin Preisanstiege sowohl bei den Mieten als auch den Kaufpreisen. Im Vergleich der Jahre 2022 und 2023 sind erstmalig Preisrückgänge sowohl bei den Neubau- als auch den Bestandsobjekten feststellbar. Auch die Grundstückspreise sind im Vergleich zum Jahr 2022 gesunken. Bei den Mieten hält der Preisanstieg hingegen weiterhin an.

### **Kernaussagen Immobilienpreise und Mieten 2023 (im Vergleich zu 2021):**

- Zinssätze für Wohnungsbaukredite (Zinsbindung von über 10 Jahren): 3,47 % (+ 2,16 %-Punkte)
- Baulandpreise (Mehrfamilienhäuser in guter Lage) pro Quadratmeter 2023: 3.700 Euro (- 2,6 %)
- Kaufpreise pro Quadratmeter 2023:
  - Neubauobjekte: 10.800 Euro (+ 8,5 %)
  - Bestandsobjekte: 8.500 Euro (+ 4,3 %)
- Mieten nettokalt pro Quadratmeter 2023:
  - Mietspiegel 2023: 14,58 Euro (+ 24,7 %)
  - Erstbezugsmiete: 21,30 Euro (+ 3,9 %)
  - Wiedervermietungsmiete: 18,70 Euro (+ 3,0 %)

### 4.1 Grundstücksmarkt

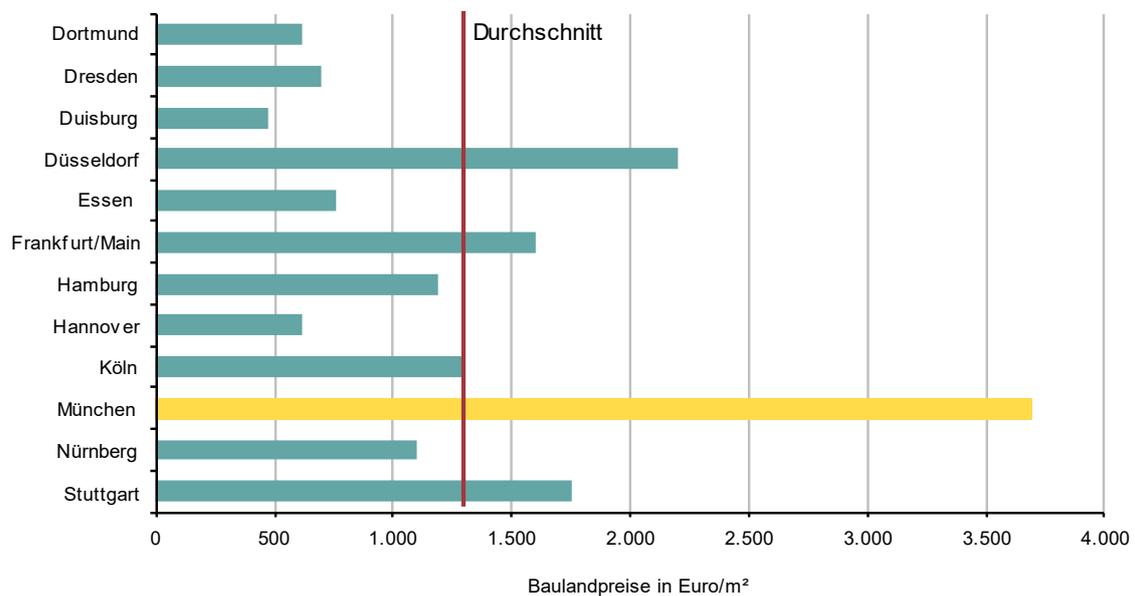
Seit 2016 lag der Anstieg der Preise für Wohnbauland laut Gutachterausschuss meist bei zehn Prozent oder höher. Seit 2016 nahmen die Teuerungsraten jedoch von Jahr zu Jahr etwas ab, bevor sie 2021 wieder zulegten und 2022 deutlich zurückgingen. Im Jahr 2023 lagen die Preise mit rund 20 Prozent deutlich unter denen des Vorjahres. Dies ist der erste Preisrückgang seit 20 Jahren.



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

Abbildung 12: Veränderung der Preise für Wohnbauland

Ein Vergleich mit anderen deutschen Großstädten zeigt, dass die Baulandpreise in der Landeshauptstadt München im Jahr 2023 mit 3.700 Euro pro Quadratmeter weit über dem deutschlandweiten Durchschnitt von rund 1.300 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 1.500 Euro pro Quadratmeter weniger bezahlt als in München (siehe Abbildung 13).



Quelle: IVD -Wohn-Preisspiegel

Abbildung 13: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich 2023

Den höchsten Anstieg der Baulandpreise im Vergleich zum Jahr 2021 hatte mit 13 Prozent Köln zu verzeichnen. Demgegenüber gab es den höchsten Preisrückgang mit 12,5 Prozent in Dresden, wo im vergangenen Bericht noch die höchste Preissteigerung festgestellt werden konnte. In München gab es 2023 erstmalig einen Preisrückgang. Die Baulandpreise sanken hier um durchschnittlich fast drei Prozent im Vergleich zu 2021 und um rund elf Prozent gegenüber 2022. Über alle betrachteten Großstädte hinweg lagen die Baulandpreise 2023

durchschnittlich um etwa elf Prozent über den Preisen des Jahres 2021, aber um rund sechs Prozent niedriger als 2022.

## 4.2 Zins- und Baupreisentwicklung

Seit 2014 sanken die Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (mit wenigen Ausnahmejahren) kontinuierlich und befanden sich im Jahr 2020 auf dem niedrigsten Niveau seit 2014 (siehe Tabelle 13). In den beiden Jahren des vorliegenden Berichtszeitraums kam es zu einer starken Erhöhung der Zinssätze für Wohnungsbaukredite. Sie beliefen sich im Jahr 2023 bei variabler Zinsbindung auf 5,39 Prozent. Die Zinsen bei einer Zinsbindung von ein bis fünf Jahren stiegen 2023 auf 4,29 Prozent und bei mehr als zehn Jahren auf 3,47 Prozent. Die Zinsen haben sich somit seit 2021 verdreifacht.

Wesentliche Treiber für den Zinsanstieg waren die hohe Inflation und die deshalb erforderliche straffere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Ab Juli 2021 stieg die Inflation in Deutschland an und erreichte in den Jahren 2022 und 2023 ein Rekordniveau. Gründe für die hohe Inflation waren unter anderem das veränderte Konsumverhalten der Verbraucher\*innen mit Lockerung der Corona-Maßnahmen, infolgedessen aufgeschobene Anschaffungen und Unternehmungen nachgeholt wurden. Weltweit stiegen die Produktionskosten, die Lieferketten waren seit der Corona-Pandemie gestört. Infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine kam es zu Rohstoffengpässen, die das Angebot verknappten. Seit der zweiten Jahreshälfte 2023 ist die Inflationsrate aber wieder deutlich zurückgegangen. Die Banken gingen von einem höheren Ausfallrisiko bei den Kreditrückzahlungen aus und passten ihre Bauzinsen entsprechend an.

Langfristig kann die Entwicklung der Zinssätze nicht vorausgesagt werden. Die jahrelang niedrigen Finanzierungskosten stellten, ebenso wie die relative Sicherheit von Immobilien als Anlageform, einen weiteren unterstützenden Faktor für die ohnehin schon hohe Nachfrage auf dem (Münchner) Immobilienmarkt dar. Für das Jahr 2024 wird erwartet, dass die Zinsen für Wohnungsbaukredite nicht in dem Maße weiter steigen, sondern sich eher seitwärts bewegen oder leicht sinken.

Auch in den Jahren 2022 und 2023 setzte sich der Anstieg der Baupreise mit gesteigerter Dynamik fort. Aufgrund der – durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und der dadurch verstärkten Lieferengpässe – noch einmal stark angezogenen Preise für Baumaterialien und Energie- sowie Zinskosten haben auch die Preise für Bauleistungen des Bauhauptgewerbes stark zugelegt. Auch die Forderung nach verbesserter Bauqualität sowie einem guten energetischen Standard wirkt sich auf die Kosten aus. Allerdings können durch verbesserte Standards in diesen Bereichen später auch Betriebskosten eingespart werden.

Im Jahr 2023 lag der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden zwölf Prozentpunkte höher als im Vorjahr und etwa 44 Prozentpunkte höher als im Jahr 2019. 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<br>in % | Zinsbindung über 1 bis 5 Jahre | Zinsbindung von über 10 Jahren |
| 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                           |
| 2022 | 3,46   | 3,64                           | 3,42                           |
| 2023 | 5,39   | 4,29                           | 3,47                           |

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**

| Jahr | Wohngebäude               |                     | Instandhaltung <sup>b)</sup> |                     | Schönheits-Reparaturen<br>in einer Wohnung |                     |
|------|---------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|--|---------------------|
|      | Wohngebäude <sup>b)</sup> |                     | Wohngebäude <sup>b)</sup>    |                     | in einer Wohnung                           |                     |
|      | Index <sup>a)</sup>       | Veränderung<br>in % | Index <sup>a)</sup>          | Veränderung<br>in % | Index <sup>a)</sup>                        | Veränderung<br>in % |
| 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                 |
| 2022 | 147,2                     | 16,1                | 145,8                        | 16,7                | 135,9                                      | 14,8                |
| 2023 | 159,2                     | 8,2                 | 160,6                        | 10,2                | 149,2                                      | 9,8                 |

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

<sup>b)</sup> ohne Schönheitsreparaturen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

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

### 4.3 Immobilienpreise

Der Markt für Wohnimmobilien befand sich im Jahr 2023 in Turbulenzen. Nachdem die Kaufpreise sowohl für Neubau- als auch Bestandsimmobilien bis 2022 nur eine Richtung, nämlich nach oben, kannten, sind diese im Jahr 2023 gesunken und dies deutlich. Auch die Transaktionen sind rückläufig. Hauptgrund für den Preisverfall am Immobilienmarkt sind die gestiegenen Zinsen, die Kredite stark verteuert haben. Viele Menschen können oder wollen sich die eigenen vier Wände nicht mehr leisten. Es wird davon ausgegangen, dass die Kaufpreise wieder steigen werden, wenn die Zinsen sinken.

Für einen Preisvergleich wird unter anderem auf die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) ermittelten Kaufpreise zurückgegriffen. Diese sind sogenannte Schwerpunktpreise, die von den Marktberichterstatte\* innen mit Hilfe von Lage- und Qualitätskomponenten innerhalb der vorhandenen Preisspannen gesetzt werden. Es sind aber Angebotspreise und nicht die Preise abgeschlossener Transaktionen.

Zusätzlich zu den Schwerpunktpreisen wurden deshalb Daten des Gutachterausschusses der tatsächlich erzielten Kaufpreise betrachtet. In die Auswertungen des Gutachterausschusses flossen zum Teil nur Wohnungen bestimmter Größenklassen und Wohnlagen ein.

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.

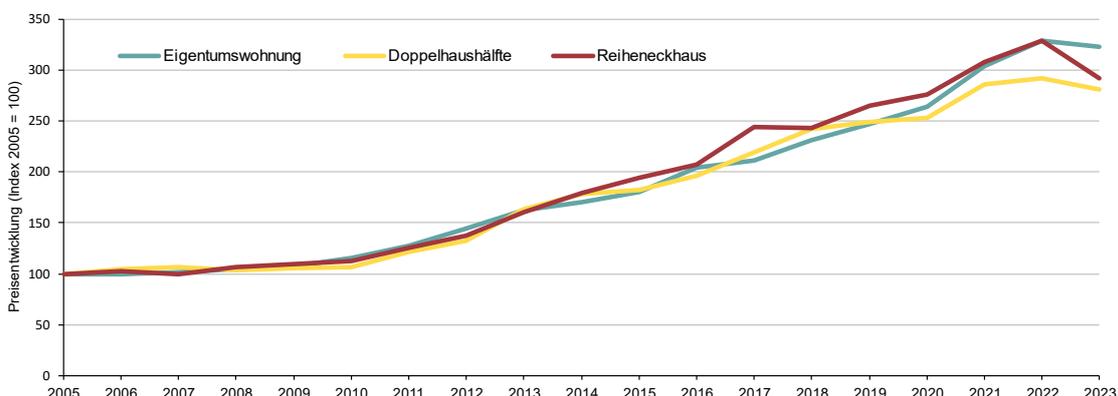
### 4.3.1 Kaufpreise im Neubau

Die vom IVD ermittelten Preise für Neubauwohnungen in guter Lage in München lagen im Jahr 2023 bei rund 10.800 Euro pro Quadratmeter und damit erstmalig niedriger als im Vorjahr, als noch fast 1.000 Euro mehr pro Quadratmeter bezahlt werden mussten. Gegenüber dem Jahr 2021 sind die Preise demgegenüber um 8,5 Prozent gestiegen.

Laut dem Bericht des Gutachterausschusses lagen die tatsächlich erzielten Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen in durchschnittlicher und guter Lage im Jahr 2023 durchschnittlich bei 11.300 Euro pro Quadratmeter.

Für Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser in durchschnittlicher oder guter Wohnlage wurden im Jahr 2023 durchschnittlich Kaufpreise von 11.350 bzw. 11.300 Euro pro Quadratmeter erzielt (siehe Tabelle 15). Somit waren die tatsächlichen Kaufpreise für diese neugebauten Einfamilienhäuser 2023 ebenfalls niedriger als 2022, aber auch etwas niedriger als 2021. Gegenüber dem Indexjahr 2005 kann für die Indizes dennoch 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 2023 durchschnittlich 1.435.000 Euro bezahlt wurden, lag der Kaufpreis für ein Reiheneckhaus mit 120 Quadratmetern bei 1.255.000 Millionen Euro.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Jahresbericht

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

| Jahr | Eigentumswohnungen  | Doppelhaushälften   | Reiheneckhäuser     |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|
|      | Preis               | Preis               | Preis               |
|      | in €/m <sup>2</sup> | in €/m <sup>2</sup> | in €/m <sup>2</sup> |
| 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              |
| 2022 | 11.500              | 12.300              | 11.950              |
| 2023 | 11.300              | 11.350              | 11.300              |

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresberichte

*Tabelle 15: Entwicklung der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser*

### 4.3.2 Kaufpreise im Bestand (Wiederverkauf)

Der Quadratmeterpreis von Bestandsimmobilien in guter Lage in München lag 2023 laut IVD bei 8.500 Euro und damit ebenfalls, wie bei den Neubauimmobilien, erstmalig niedriger als im Vorjahr. Der Preis für Bestandsimmobilien ist mit 10,5 Prozent stärker gefallen als der Preis für Neubauimmobilien. Gegenüber dem Jahr 2021 sind die Preise jedoch um 4,3 Prozent gestiegen.

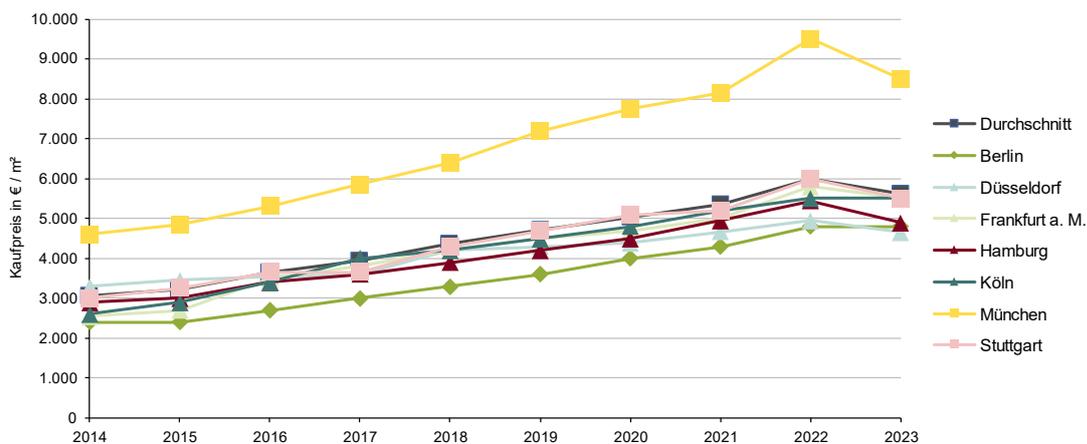
Die tatsächlich erzielten Kaufpreise variieren laut Bericht des Gutachterausschusses bei Bestandsimmobilien in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnlage. So bewegte sich die Preisspanne im Jahr 2023 beim Wiederverkauf von Doppelhaushälften in durchschnittlicher oder guter Wohnlage zwischen 8.000 Euro pro Quadratmeter für Wohnhäuser aus den 1970er Jahren und 10.850 Euro pro Quadratmeter für Bauten mit Baujahr bis 1939. 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 2023 Wohnungen in durchschnittlicher Lage aus den 1960er Jahren erworben werden (6.400 Euro pro Quadratmeter), am teuersten waren Wohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1959 in bester Lage (15.950 Euro pro Quadratmeter). In letztere Kategorie flossen allerdings nur fünf verkaufte Objekte in die Auswertung ein.

Seit dem letzten Berichtszeitraum 2020/21 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in den Großstädten durchschnittlich um fünf Prozent an. Dabei lagen die Quadratmeterpreise in München jedes Jahr deutlich über den Kaufpreisen anderer deutscher Großstädte. Laut Immobilienverband Deutschland (IVD) lag der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter im Jahr 2019 in den Großstädten im Mittel noch bei rund 4.700 Euro. Im Jahr 2023 waren es bereits 5.600 Euro.

Im Jahr 2022 kam es in allen deutschen Großstädten im Vergleich zum Jahr 2021 zu Preissteigerungen. Vergleicht man jedoch das Jahr 2023 mit dem Vorjahr 2022 fällt auf, dass in

Berlin und Köln die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand gleichblieben und in allen anderen Städten zurückgingen. In München wurde mit 10,5 Prozent der höchste Preisrückgang der deutschen Großstädte verzeichnet. Der durchschnittliche Kaufpreis aller deutscher Großstädte sank um etwa sechs Prozent im Vergleich zu 2022 (siehe Abbildung 15).



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel

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

## 4.4 Mieten

Veränderungen bei Kaufpreisen und Mieten im Neubau hängen auch immer mit der aktuellen Angebotsstruktur zusammen und jährliche Schwankungen können deshalb in diesem kleineren Teilsegment besonders stark ausgeprägt sein. 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 Kapitel 4.4.1 dargestellten Bestandsmieten sind Bruttokaltmieten. Bei den ausgewerteten Erst- und Wiedervermietungsmieten (Kapitel 4.4.2) 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)

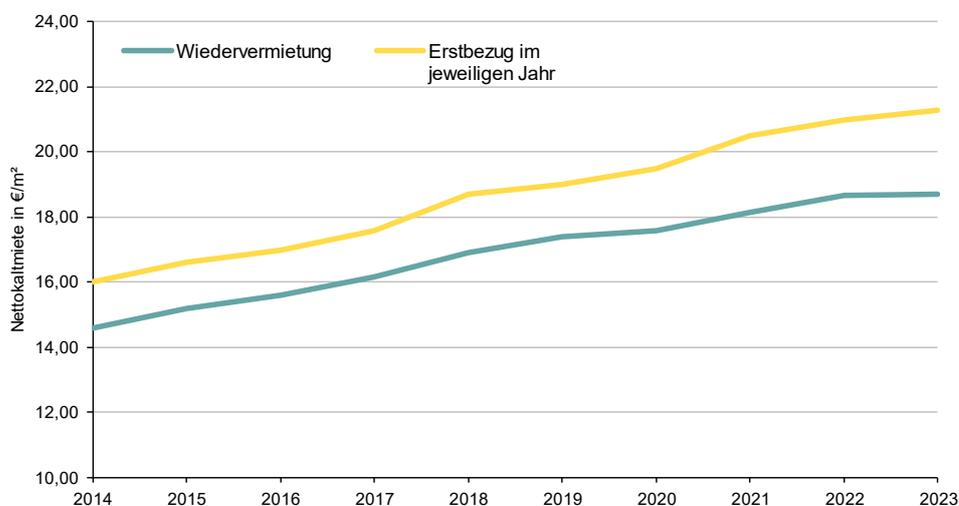
#### 4.4.1 Entwicklung der Bestandsmieten

Im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung wird alle vier Jahre die Gebäude- und Wohnungsstichprobe (GWS) durchgeführt. Diese fand zuletzt im Jahr 2022 statt und ergab eine durchschnittliche Bestandsmiete (bruttokalt) in der Landeshauptstadt München von 14,50 Euro pro Quadratmeter. Erfasst wurden dabei sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen und Genossenschaftswohnungen. Ein Vergleich mit den Mieten aus früheren Erhebungsjahren ist aufgrund einer geänderten Erhebungsmethodik nicht möglich.

Laut dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München für 2023 liegt der Quadratmeterpreis für Bestandsmietverhältnisse durchschnittlich bei 14,58 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) (siehe Kapitel 4.4.3). Der Mietspiegel 2023 wurde neu erstellt, da es sich bei dem Vorgängermietspiegel 2021 um die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 handelte. Der Mietspiegel umfasst aber entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nicht den gesamten Wohnungsbestand. Es werden auch nur neu geschlossene oder angepasste Mieten einbezogen (siehe Kapitel 4.4.3).

#### 4.4.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten

In den letzten zehn Jahren sind sowohl die Wiedervermietungs-mieten als auch die Mieten bei Erstbezug stark angestiegen (siehe Abbildung 16). Lag die Miete bei Neubauprojekten im Jahr 2014 bei 16,00 Euro pro Quadratmeter, waren es im Jahr 2023 schon 21,30 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wert um 0,30 Euro pro Quadratmeter. Bestandswohnungen wurden im Jahr 2023 für durchschnittlich 18,70 Euro pro Quadratmeter neu vermietet und waren somit ähnlich teuer wie im Jahr 2022 (18,65 Euro pro Quadratmeter). Insgesamt verteuerte sich die Wiedervermietungs-miete seit 2014 um 4,10 Euro pro Quadratmeter.



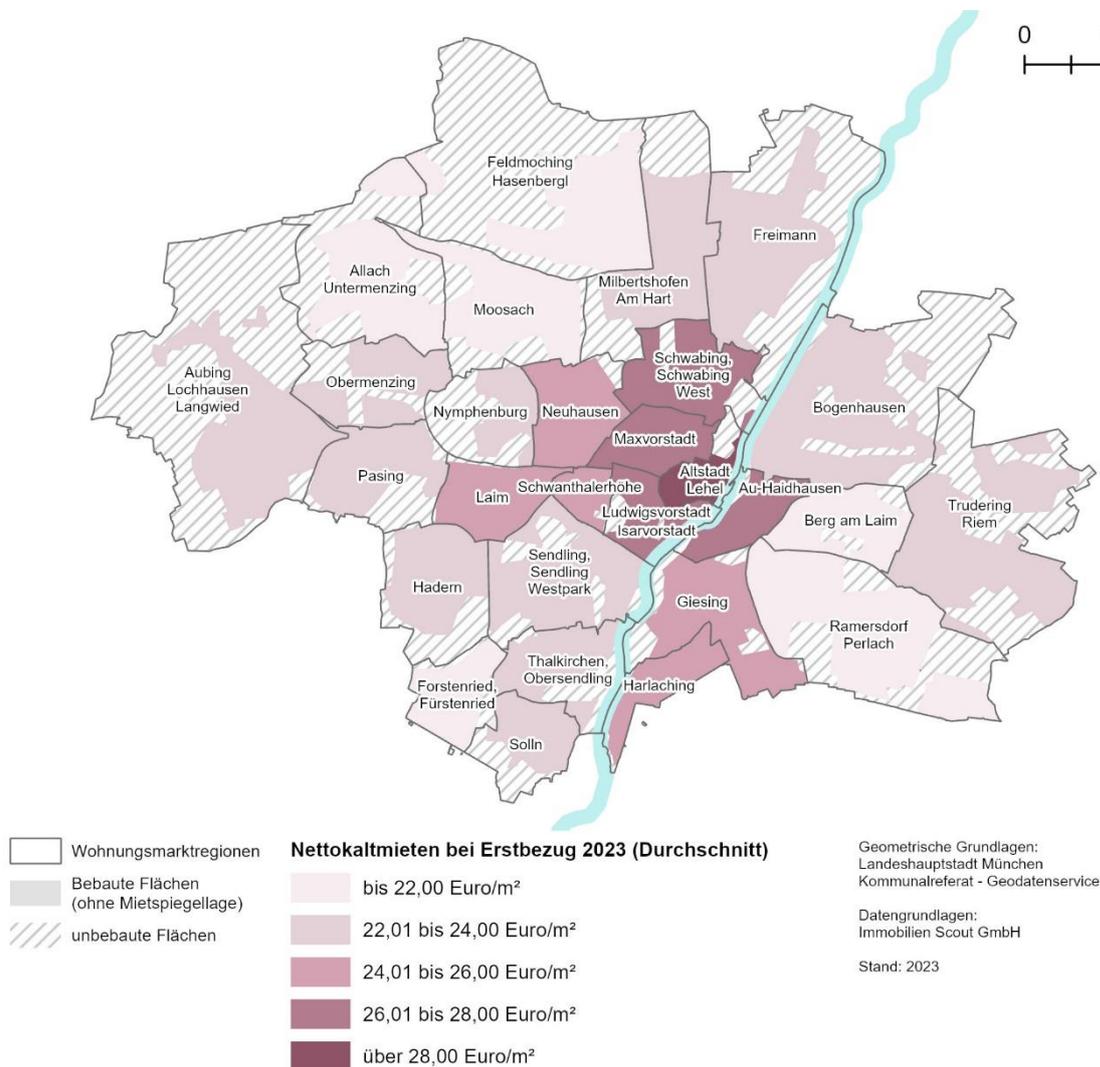
Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel

Abbildung 16: Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten

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.

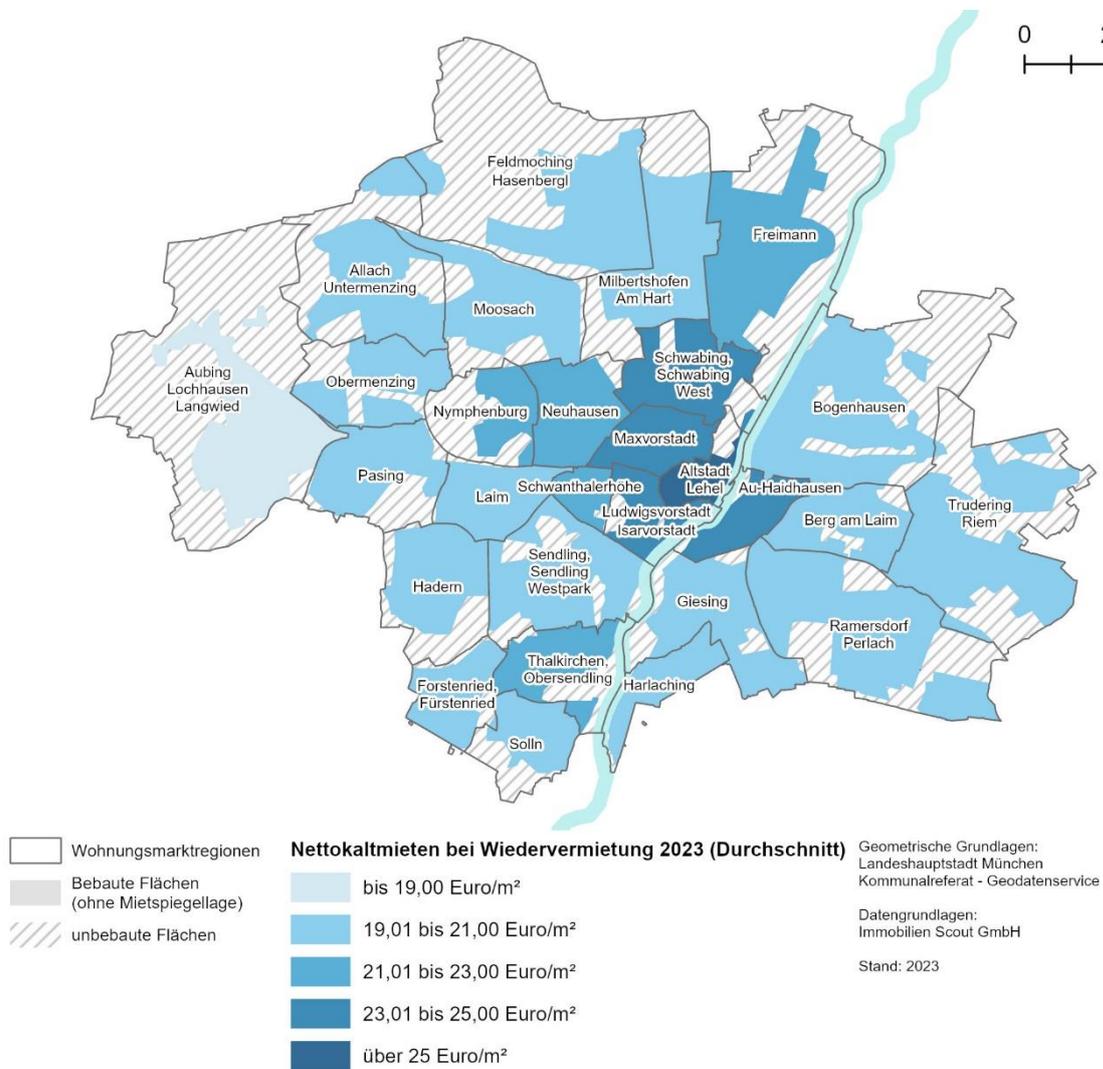
Die Wohnungsgröße stellt, ebenso wie auch der Ausstattungsstandard oder das Baualter der Wohnung, einen wichtigen Faktor bei der Miethöhe dar. Das entscheidendste Kriterium ist

jedoch die Lage der Wohnung. Mit zunehmender Nähe zum Stadtzentrum werden in der Regel höhere Mieten verlangt als in den Stadtrandlagen. Sowohl Erstbezugs- als auch Wiedervermietungsmieten waren 2023 tendenziell in den im Zentrum der Landeshauptstadt liegenden Wohnungsmarktgebieten am teuersten und wurden nach außen hin günstiger (siehe Karte 10 und Karte 11).



Karte 10: Erstbezugsmieten (nettokalt) 2023

In den letzten Jahren hat, unter anderem als Reaktion auf die Einführung der Mietpreisbremse, der Markt für möblierte Wohnungen stark an Bedeutung gewonnen. Dabei wurden möblierte Wohnungen etwa sieben bis acht Euro pro Quadratmeter teurer angeboten als unmöblierte Wohnungen. In einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dem der Landeshauptstadt, sind die Mieten durch die Mietpreisbremse gesetzlich begrenzt. Ausnahmen gibt es allerdings für möblierte Wohnungen. Obwohl auch diese grundsätzlich der Mietpreisbremse unterliegen, dürfen Vermieter\* innen für möblierte Einheiten einen Zuschlag verlangen, der nicht separat ausgewiesen werden muss. Aufgrund dieser Grauzone sind die Angebotsmieten für möblierte Wohnungen deutlich höher. Die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete für möblierte Wohnungen überstieg in den letzten fünf Jahren sogar die Durchschnittsmiete für unmöblierte Neubawohnungen um etwa vier bis fünf Euro.



Karte 11: Wiedervermietungsnettomieten (nettokalt) 2023

#### 4.4.3 Mietspiegel 2023

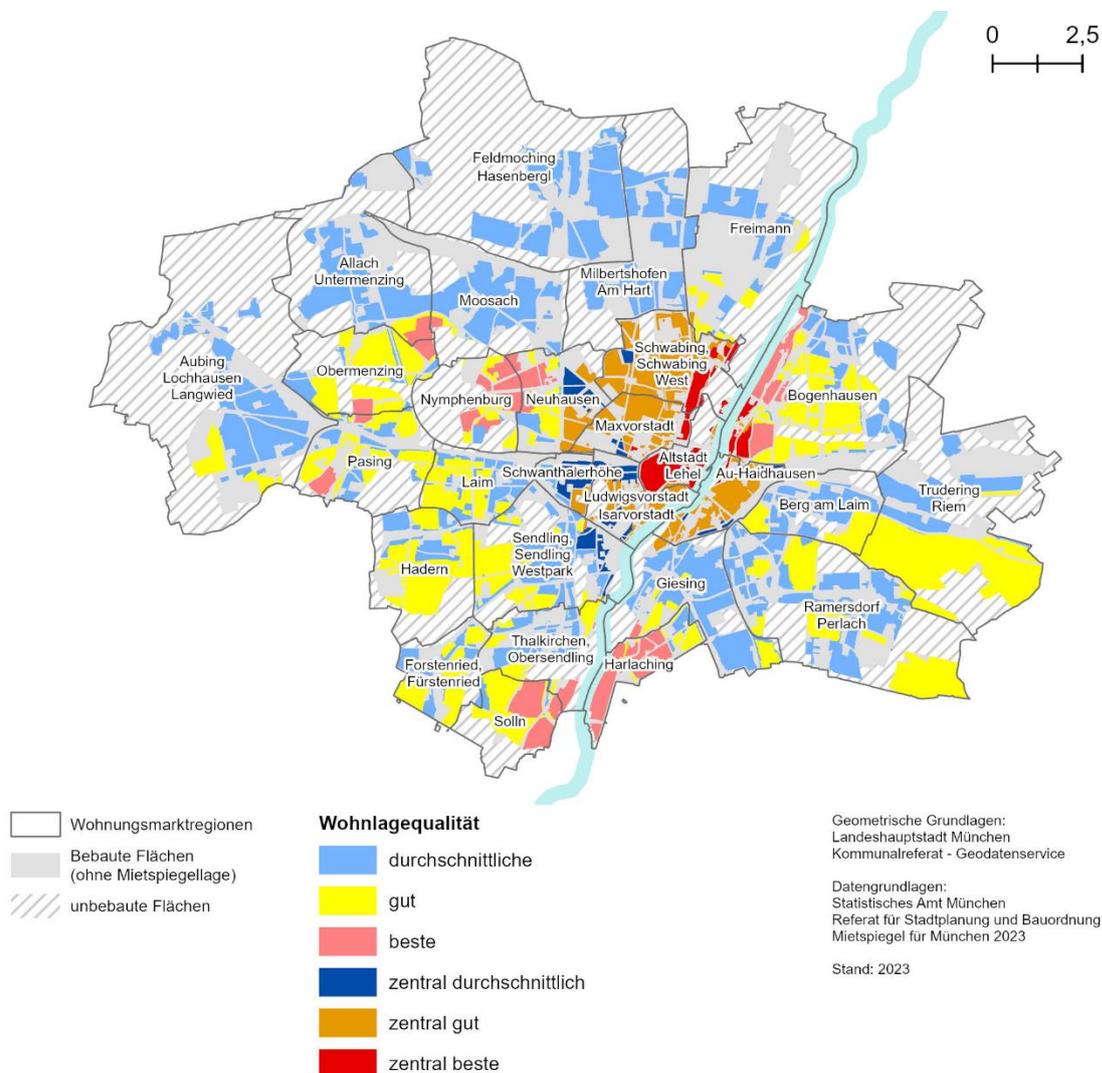
Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter\*innen, Vermieter\*innen und deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mieten im Stadtgebiet München herzustellen und so Mieterhöhungen zu begründen beziehungsweise Erhöhungsverlangen zu überprüfen.

Bei dem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel 2023 für die Landeshauptstadt München handelt es sich um eine Neuerstellung, die nach den gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) notwendig war, da es sich bei dem Vorgängermietspiegel um die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 handelte. Die ortsüblichen Mieten für den Mietspiegel 2023 setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – aus den Mieten zusammen, die zwischen Februar 2016 und Januar 2022 neu vereinbart oder verändert wurden. Datengrundlage ist eine repräsentative Stichprobe freifinanzierter Wohnungen in der Landeshauptstadt München. Nicht gültig ist der Mietspiegel unter anderem für preisgebundene Wohnungen (wie zum Beispiel Sozialwohnungen oder Belegrechtswohnungen), gewerblich genutzte Räume, Obdachlosenunterkünfte, Studenten- und Jugendwohnheime sowie möblierte Wohnungen (siehe Mietspiegel für München 2023).

Der Mietspiegel für München 2023 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter von 14,58 Euro auf. Das bedeutet ein Plus um 24,7 Prozent gegenüber dem

vorangegangenen Mietspiegel für München 2019, der eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter von 11,69 Euro aufweist.

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 2023

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 2,31 Euro pro Quadratmeter (2021: 1,99 Euro), die Kosten für Heizung und Warmwasser stiegen im Vergleich zum Mietspiegel 2021 um 14 Cent auf 1,20 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 2023 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 Städte.

So zeigen sich zwischen den europäischen Großstädten zum Teil enorme Unterschiede bei den Mieten. Die höchsten Mieten im Jahr 2022 im Vergleich ausgewählter Städte in Europa finden sich mit 32,80 Euro pro Quadratmeter in Dublin, gefolgt von Paris (28,50 pro Quadratmeter) und Oslo (28 Euro pro Quadratmeter). München ist mit 19,80 Euro pro Quadratmeter die teuerste deutsche Stadt (siehe Tabelle 16). Die Mieten in Dublin sind dennoch rund 66 Prozent höher als in München.

| Stadt                 | Land      | Mietpreis 2022            |
|-----------------------|-----------|---------------------------|
|                       |           | in Euro je m <sup>2</sup> |
| Dublin                | IE        | 32,80                     |
| Paris                 | FR        | 28,50                     |
| Oslo                  | NO        | 28,00                     |
| London (Innenstadt)   | UK        | 26,60                     |
| Amsterdam             | NL        | 25,80                     |
| Barcelona             | ES        | 25,70                     |
| Trondheim             | NO        | 22,50                     |
| Galway                | IE        | 22,40                     |
| Madrid                | ES        | 21,50                     |
| Kopenhagen            | DK        | 21,30                     |
| Bergen                | NO        | 20,70                     |
| Cork                  | IE        | 20,20                     |
| <b>München</b>        | <b>DE</b> | <b>19,80</b>              |
| London (Außenbezirke) | UK        | 19,50                     |
| Lyon                  | FR        | 19,00                     |
| Den Haag              | NL        | 17,90                     |
| Rotterdam             | NL        | 17,50                     |
| Frankfurt am Main     | DE        | 16,60                     |
| Aarhus                | DK        | 16,30                     |
| Berlin                | DE        | 16,30                     |

Quelle: Deloitte Property Index 2023

*Tabelle 16: Mietpreise im europäischen Vergleich 2022*

Doch nicht immer sind es die Hauptstädte, die am teuersten sind. In Deutschland beispielsweise lagen die Mietpreise in München und Frankfurt am Main (16,60 Euro pro Quadratmeter) über denen Berlins mit 16,30 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:**

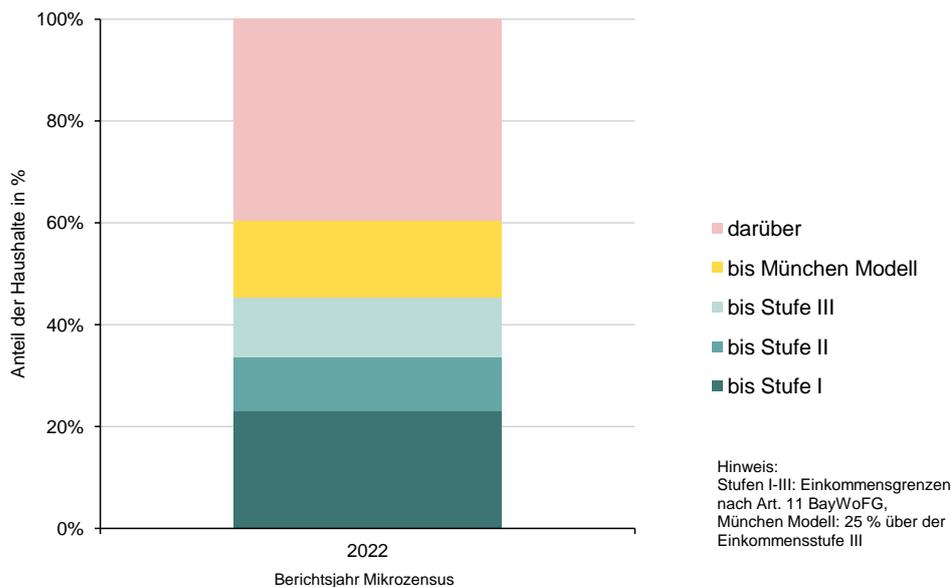
- Rund 60 Prozent der Münchner Haushalte sind grundsätzlich förderfähig.
- Der Bedarf an geförderten Wohnungen (24.200 Registrierungen) übersteigt das Angebot (3.400 Vergaben).
- Der Schwerpunkt der kommunalen Förderung liegt auf dem Neubau von Mietwohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen und der Aufrechterhaltung des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum.
- Bei elf Prozent des Wohnungsbestandes kann die Landeshauptstadt München Einfluss auf die Belegung nehmen. Hierunter befinden sich 46.200 geförderte Wohnungen.
- Es gab Ende 2023 in München 35 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 201.400 Wohnungen, in denen etwa 347.300 Einwohner\*innen leben.
- 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 104.000 Münchner\*innen in den Untersuchungs- und Sanierungsgebieten.

### 5.1 Bedarf an günstigem und gesichertem Wohnraum

Rund 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 zum 01.09.2023 die Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung um etwa 25 Prozent erhöht. Anlass für die Änderung war, dass aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung immer weniger Haushalte in den Kreis der für die Wohnraumförderung Berechtigten fielen. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241) hatte der Münchner Stadtrat beschlossen, dass die angepasste (kommunale) Stufe IV für das München Modell die staatliche Einkommensgrenze um 25 Prozent (gerundet auf volle 100 Euro) überschreiten darf.

Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen steigt die gesetzliche Einkommenshöchstgrenze. Beispielsweise liegt die aktuelle Obergrenze des München Modells für einen Einpersonenhaushalt nun bei rund 51.000 Euro jährliches Bruttoeinkommen und für eine Familie mit zwei Kindern bei mehr als 128.000 Euro.



Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnungen

*Abbildung 17: Verteilung der Haushalte auf die neuen Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell 2022*

### 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.

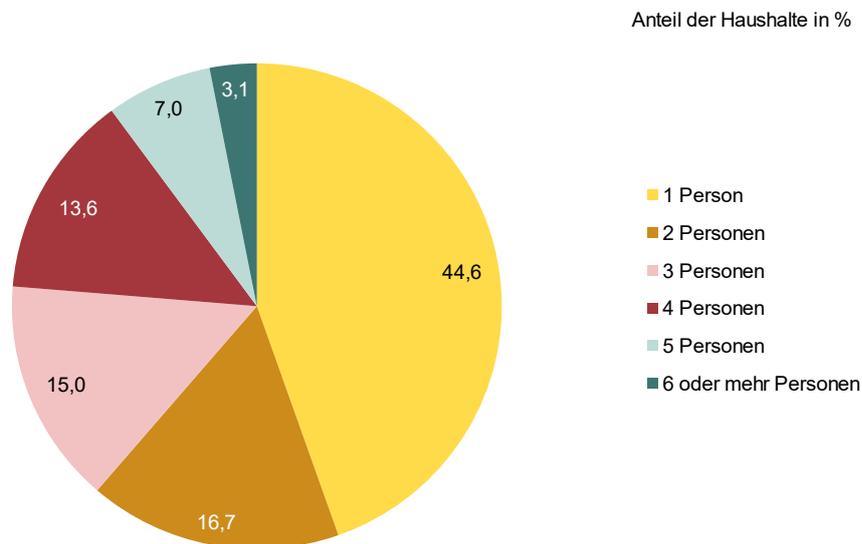
Zum Ende des Jahres 2023 gab es rund 24.250 Registrierungen für geförderte Wohnungen. Diese Zahl liegt zwar leicht unter der des Jahres 2022, ist aber deutlich höher als die der Vorjahre (siehe Tabelle 17). Es kann aufgrund verschiedener weltwirtschaftlicher Ereignisse davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Registrierungen auch in den kommenden Jahren hoch ausfallen wird. Eine Unterscheidung der Dringlichkeit wird seit 2020 nicht mehr getroffen. Daher wird in diesem Bericht auf die Darstellung verzichtet.

| Jahr | insgesamt |         | Umsetzungsanträge |         | Städtische Dienstkräfte |  |
|------|-----------|---------|-------------------|---------|-------------------------|--|
|      | absolut   | absolut | in %              | absolut | in %                    |  |
| 2014 | 12.437    | 134     | 1,1               | 1.311   | 10,5                    |  |
| 2015 | 11.534    | 116     | 1,0               | 1.402   | 12,2                    |  |
| 2016 | 11.462    | 101     | 0,9               | 1.525   | 13,3                    |  |
| 2017 | 17.433    | 110     | 0,6               | 1.211   | 6,9                     |  |
| 2018 | 12.809    | 64      | 0,5               | 1.083   | 8,5                     |  |
| 2019 | 12.556    | 101     | 0,8               | 1.308   | 10,4                    |  |
| 2020 | 13.312    | 65      | 0,5               | 1.709   | 12,8                    |  |
| 2021 | 19.440    | 127     | 0,7               | 1.877   | 9,7                     |  |
| 2022 | 25.619    | 176     | 0,7               | 1.981   | 7,7                     |  |
| 2023 | 24.249    | 161     | 0,7               | 2.310   | 9,5                     |  |

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Tabelle 17: Registrierungen für geförderte Wohnungen**

Einpersonenhaushalte bilden mit fast 45 Prozent nach wie vor die Mehrheit der registrierten Haushalte. Im Vergleich zu 2014, 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 2014 um 0,5 Prozentpunkte abgenommen hat, sind die Anteile der Registrierungen von Haushalten mit vier oder mehr Personen leicht angestiegen (maximal +1,1 Prozentpunkte für Haushalte mit fünf Personen). Haushalte mit zwei, drei oder vier Personen sind mit annähernd gleichen Anteilen vertreten. Die Spannweite geht hier von 13,6 bis 16,7 Prozent. Der Anteil großer Haushalte mit fünf und mehr Personen lag im Jahr 2023 bei rund zehn Prozent (siehe Abbildung 18).



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Abbildung 18: Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe 2023**

Seit 2015 hat der Anteil der Alleinerziehenden an den Registrierungen deutlich zugenommen (siehe Tabelle 18). Während 2014 rund sechs Prozent auf Alleinerziehende entfielen, lag der Anteil in den vergangenen Berichtsjahren mehr als doppelt so hoch. Im Jahr 2023 entfielen 13,6 Prozent auf diese Gruppe. Der Anteil der Wohnungsvergaben an Alleinstehenden mit

Kindern konnte jedoch im gleichen Zeitraum gesteigert werden und lag zuletzt bei 17,2 Prozent. Mit einem Anteil von 41,3 Prozent der Registrierungen machen Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende sind hier ebenfalls enthalten, einen großen Teil der Nachfrage nach geförderten Wohnungen aus.

| Jahr | Kinderreiche <sup>c)</sup>      |                          | Haushalte mit Kind <sup>c)</sup> |                          | Junge Familien                  |                          | Alleinstehende mit Kindern      |                          | Ältere Menschen                 |                          | Schw erbehinder t, Rollstuhlfahrer, o.ä. |                          |
|------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|
|      | Registri erunge n <sup>a)</sup> | Ver- gaben <sup>b)</sup> | Registri erunge n <sup>a)</sup>  | Ver- gaben <sup>b)</sup> | Registri erunge n <sup>a)</sup> | Ver- gaben <sup>b)</sup> | Registri erunge n <sup>a)</sup> | Ver- gaben <sup>b)</sup> | Registri erunge n <sup>a)</sup> | Ver- gaben <sup>b)</sup> | Registri erunge n <sup>a)</sup>          | Ver- gaben <sup>b)</sup> |
| in % |                                 |                          |                                  |                          |                                 |                          |                                 |                          |                                 |                          |  |                          |
| 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                     | k.A. <sup>e)</sup>              | k.A. <sup>e)</sup>       | 13,2                            | 17,9                     | 11,0                            | 12,1                     | 12,2                                     | 12,8                     |
| 2019 | 12,4                            | 9,6                      | 0,1                              | 1,4                      | k.A. <sup>e)</sup>              | k.A. <sup>e)</sup>       | 12,6                            | 18,4                     | 11,6                            | 11,8                     | 12,9                                     | 12,7                     |
| 2020 | 0,0                             | 0,0                      | 41,1                             | 42,5                     | k.A. <sup>e)</sup>              | k.A. <sup>e)</sup>       | 11,8                            | 16,6                     | 9,6                             | 12,3                     | 10,7                                     | 13,6                     |
| 2021 | 0,0                             | 0,0                      | 41,7                             | 32,1                     | k.A. <sup>e)</sup>              | k.A. <sup>e)</sup>       | 11,4                            | 16,2                     | 9,2                             | 12,6                     | 10,8                                     | 13,0                     |
| 2022 | 0,0                             | 0,0                      | 43,3                             | 31,4                     | 11,8 <sup>d)</sup>              | 8,2 <sup>d)</sup>        | 12,7                            | 15,5                     | 10,8                            | 16,0                     | 11,3                                     | 16,7                     |
| 2023 | 0,0                             | 0,0                      | 41,3                             | 33,2                     | 11,3                            | 9,3                      | 13,6                            | 17,2                     | 11,7                            | 16,4                     | 11,8                                     | 14,8                     |

<sup>a)</sup> Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres

<sup>b)</sup> Zahlen des Gesamtjahres

<sup>c)</sup> 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 Kind(ern) sind hier mit beinhaltet.

<sup>d)</sup> Stand zum 28.02.2023

<sup>e)</sup> Aus technischen Gründen liegen hierzu keine Zahlen vor.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

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

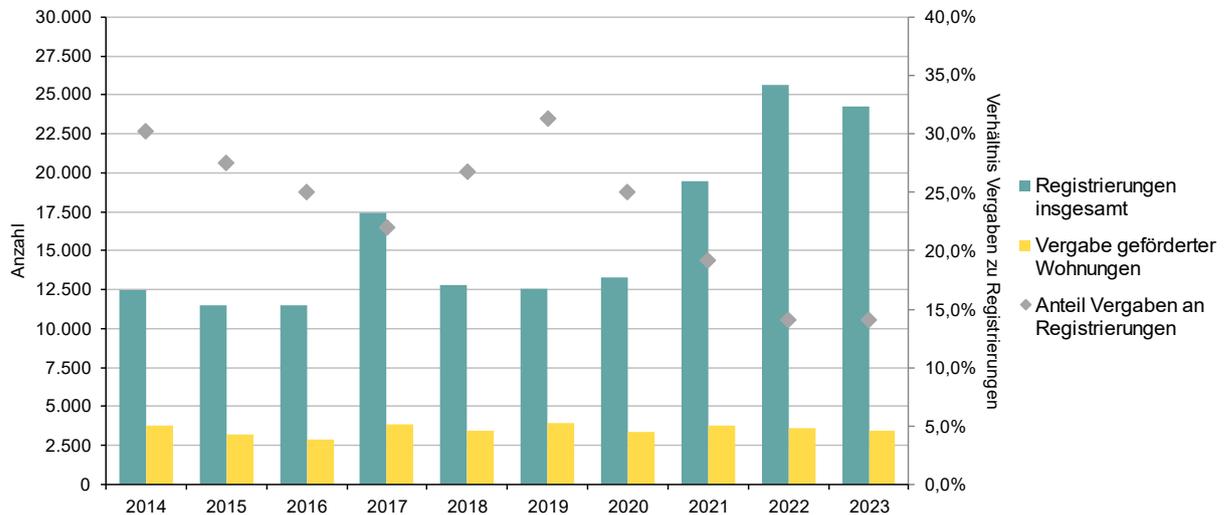
Die Zahl der Vergaben für geförderte Wohnungen ging aufgrund der äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation zurück. Durch die verstärkte Neubautätigkeit konnte die Zahl im Mittel in den letzten fünf Jahren (2019–2023) auf durchschnittlich rund 3.600 Wohnungvergaben pro Jahr gesteigert werden (siehe Tabelle 19).

| Jahr    | Wohnungsvergaben |                |          |
|---------|------------------|----------------|----------|
|         | Erstvergaben     | Wiedervergaben | zusammen |
| absolut |                  |                |          |
| 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    |
| 2022    | 899              | 2.718          | 3.617    |
| 2023    | 832              | 2.574          | 3.406    |

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Tabelle 19: Vergabe von geförderten Wohnungen**

Trotz der hohen Anstrengungen im Bereich der Wohnungsvergaben erhielten in den letzten Jahren nur relativ wenige der registrierten Haushalte eine geförderte Wohnung. Bekam im Jahr 2019 noch fast ein Drittel der registrierten Haushalte eine Wohnung, waren es im Jahr 2023 nur noch 14 Prozent. Im Jahr 2023 standen 24.250 Registrierungen 3.400 Wohnungsvergaben gegenüber. Das Missverhältnis ist dabei seit 2019 weiter angewachsen (siehe Abbildung 19).



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Abbildung 19: Entwicklung aller Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen

Aus unterschiedlichen Fragestellungen heraus ist 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 höher 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, ihr Netzwerk, die Bedeutung des informellen Sektors (Empfehlungen von Bekannten etc.) und die Kenntnis über weitere Optionen, wie beispielsweise die Vergabe geförderter Wohnungen, umso größer ist.

Es zeigt sich, dass im Jahr 2023 jeweils fast die Hälfte der Registrierungen (46,9 Prozent) und über die Hälfte der Vergaben (53,3 Prozent) auf Haushalte entfallen, die bereits seit über zehn Jahren in München leben. Den anderen Teil der Nachfragenden stellen Haushalte mit Wohndauern von einem Jahr bis fünf Jahren bzw. fünf bis zehn Jahren mit jeweils etwa 25 Prozent (siehe Tabelle 20).

| Jahr | unter 1 Jahr                  |                         | 1 bis 5 Jahre                 |                         | 5 bis 10 Jahre                |                         | mehr als 10 Jahre             |                         |
|------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
|      | Registrierungen <sup>a)</sup> | Ver-gaben <sup>b)</sup> |
| in % |                               |                         |                               |                         |                               |                         |                               |                         |
| 2020 | 1,7                           | k.A.                    | 34,8                          | k.A.                    | 17,9                          | k.A.                    | 45,6                          | k.A.                    |
| 2021 | 1,5                           | 1,1                     | 30,5                          | 29,0                    | 21,3                          | 22,9                    | 46,7                          | 47,0                    |
| 2022 | 5,1                           | 1,8                     | 26,2                          | 22,4                    | 21,5                          | 25,6                    | 47,2                          | 50,2                    |
| 2023 | 2,0                           | 0,6                     | 26,4                          | 20,5                    | 24,7                          | 25,6                    | 46,9                          | 53,3                    |

<sup>a)</sup> Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres

<sup>b)</sup> Zahlen des Gesamtjahres

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

*Tabelle 20: Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen nach Dauer der Wohnsitznahme*

### 5.1.2 Sozialgebundener Wohnungsbestand und Bindungsauslauf

Der städtische Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2023 rund 64.600 Wohnungen. Hinzu kommen weitere Wohnungen, auf deren Belegung die Landeshauptstadt – beispielsweise durch den Erwerb von Belegungsrechten – mittelbar Einfluss nehmen kann. Insgesamt befinden sich somit 89.400 Wohnungen im sozialgebundenen Wohnungsbestand der Landeshauptstadt München (siehe Tabelle 21).

| Bezirk | Geförderte Wohnungen   |                                     | Wohnungen mit Belegungs-<br>bindungsvertrag |                                     | Sozialgebundener Wohnungsbestand |                                     |               |             |
|--------|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------|
|        | insgesamt  | darunter<br>städtisch <sup>a)</sup> | insgesamt                                   | darunter<br>städtisch <sup>a)</sup> | insgesamt                        | darunter<br>städtisch <sup>a)</sup> |               |             |
|        | A  | B                                   | C   | D                                   | A+C                              | B+D                                 | (B+D)/(A+C)   |             |
|        | absolut  |                                     | absolut                                     |                                     | absolut                          |                                     | in %          |             |
| 1      | Altstadt – Lehel   | 220                                 | 219   | 352                                 | 352                              | 572                                 | 571           | 99,8        |
| 2      | Ludw igsvorstadt –<br>Isarvorstadt                                   | 408                                 | 135   | 518                                 | 478                              | 926                                 | 613           | 66,2        |
| 3      | Maxvorstadt  | 496                                 | 92  | 494                                 | 494                              | 990                                 | 586           | 59,2        |
| 4      | Schw abing-West  | 1.448                               | 711   | 936                                 | 215                              | 2.384                               | 926           | 38,8        |
| 5      | Au – Haidhausen  | 2.447                               | 1.552                                       | 907                                 | 780                              | 3.354                               | 2.332         | 69,5        |
| 6      | Sendling   | 625                                 | 562   | 1.470                               | 674                              | 2.095                               | 1.236         | 59,0        |
| 7      | Sendling – Westpark  | 2.428                               | 2.131                                       | 1.843                               | 1.706                            | 4.271                               | 3.837         | 89,8        |
| 8      | Schw anthalerhöhe  | 1.895                               | 862   | 471                                 | 404                              | 2.366                               | 1.266         | 53,5        |
| 9      | Neuhausen – Nymphenburg  | 2.289                               | 1.063                                       | 4.069                               | 4.036                            | 6.358                               | 5.099         | 80,2        |
| 10     | Moosach  | 1.620                               | 643   | 1.891                               | 1.890                            | 3.511                               | 2.533         | 72,1        |
| 11     | Milbertshofen – Am Hart  | 4.923                               | 3.864                                       | 4.601                               | 4.187                            | 9.524                               | 8.051         | 84,5        |
| 12     | Schw abing – Freimann  | 3.838                               | 758   | 191                                 | 191                              | 4.029                               | 949           | 23,6        |
| 13     | Bogenhausen  | 2.184                               | 872   | 1.247                               | 292                              | 3.431                               | 1.164         | 33,9        |
| 14     | Berg am Laim   | 1.692                               | 1.396                                       | 4.307                               | 4.091                            | 5.999                               | 5.487         | 91,5        |
| 15     | Trudering – Riem   | 3.320                               | 1.739                                       | 368                                 | 343                              | 3.688                               | 2.082         | 56,5        |
| 16     | Ramersdorf – Perlach   | 3.864                               | 2.690                                       | 6.375                               | 5.875                            | 10.239                              | 8.565         | 83,7        |
| 17     | Obergiesing  | 830                                 | 529   | 2.310                               | 2.309                            | 3.140                               | 2.838         | 90,4        |
| 18     | Untergiesing – Harlaching  | 693                                 | 502   | 1.924                               | 1.530                            | 2.617                               | 2.032         | 77,6        |
| 19     | Thalkirchen – Obersendling<br>– Forstenried – Fürstenried<br>– Solln | 1.179                               | 116   | 1.357                               | 1.357                            | 2.536                               | 1.473         | 58,1        |
| 20     | Hadern   | 1.604                               | 1.440                                       | 1.381                               | 1.182                            | 2.985                               | 2.622         | 87,8        |
| 21     | Pasing – Obermenzing   | 1.927                               | 1.175                                       | 550                                 | 550                              | 2.477                               | 1.725         | 69,6        |
| 22     | Aubing – Lochhausen –<br>Langw ied                                   | 3.118                               | 1.745                                       | 263                                 | 252                              | 3.381                               | 1.997         | 59,1        |
| 23     | Allach – Untermenzing  | 681                                 | 270   | 22                                  | 22                               | 703                                 | 292           | 41,5        |
| 24     | Feldmoching – Hasenberg  | 1.707                               | 1.299                                       | 2.640                               | 2.396                            | 4.347                               | 3.695         | 85,0        |
| 25     | Laim   | 773                                 | 486   | 2.704                               | 2.137                            | 3.477                               | 2.623         | 75,4        |
|        | <b>insgesamt</b>   | <b>46.209</b>                       | <b>26.851</b>                               | <b>43.191</b>                       | <b>37.743</b>                    | <b>89.400</b>                       | <b>64.594</b> | <b>72,3</b> |

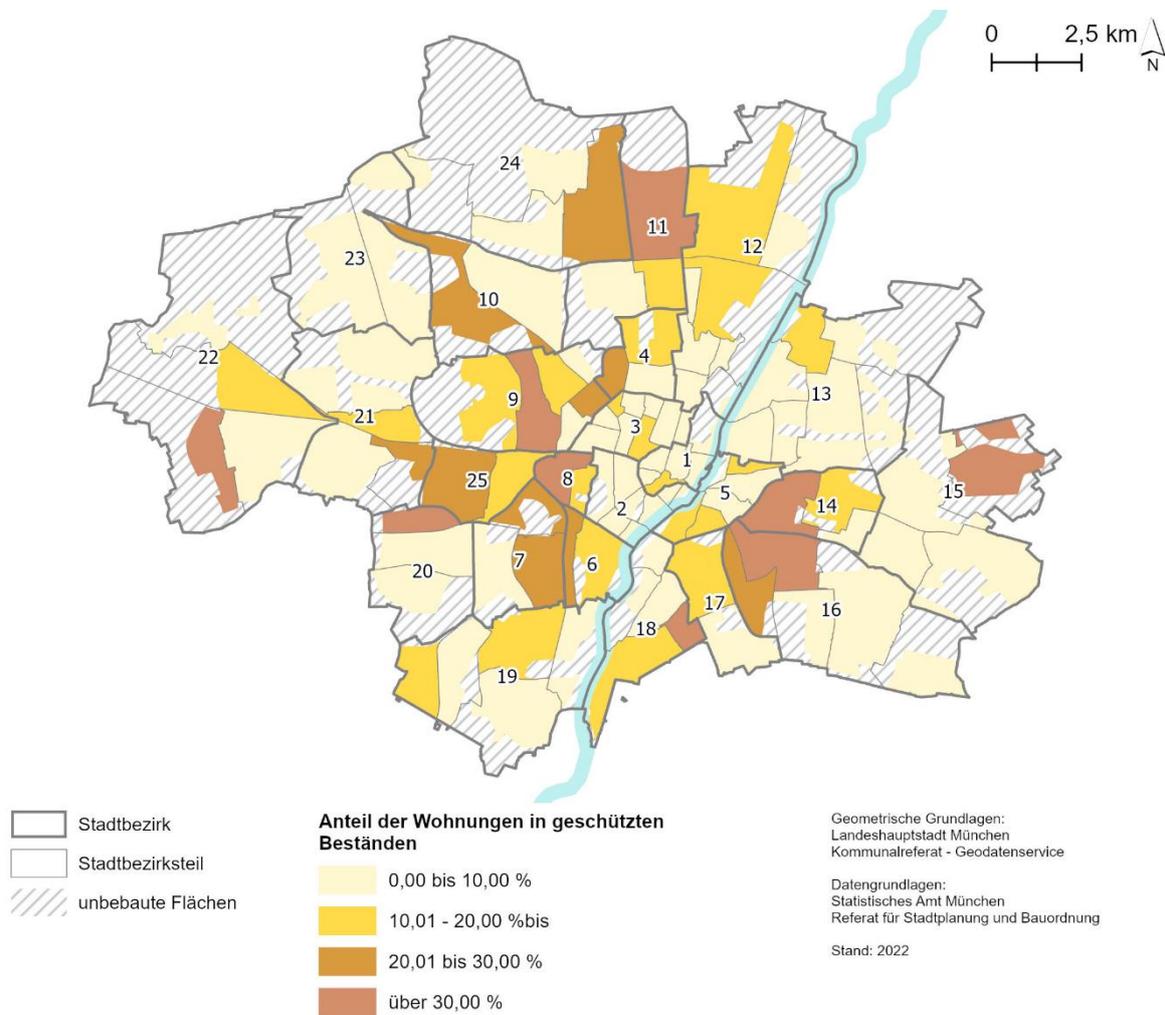
<sup>a)</sup> städtischer Einflussbereich, d.h. beim Kommunalreferat oder bei der städtischen Wohnungsgesellschaft

Quelle: Sozialreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**Tabelle 21: Sozialgebundener Wohnungsbestand nach Stadtbezirken 2023**

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 Freiam 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 Bestandgenossenschaften profitieren.



*Karte 13: Geschützte Wohnungsbestände nach Stadtbezirksteilen 2022*

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. Bei längeren Bindungsdauern reduziert sich dieses Problem.

Der heutige sozialgebundene Wohnungsbestand soll dauerhaft bei mindestens zehn Prozent des gesamten Münchner Wohnungsbestandes stabilisiert und nach Möglichkeit erhöht werden. Seit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (2017–2022) vergrößert sich diese Zahl wieder kontinuierlich (siehe Abbildung 20).

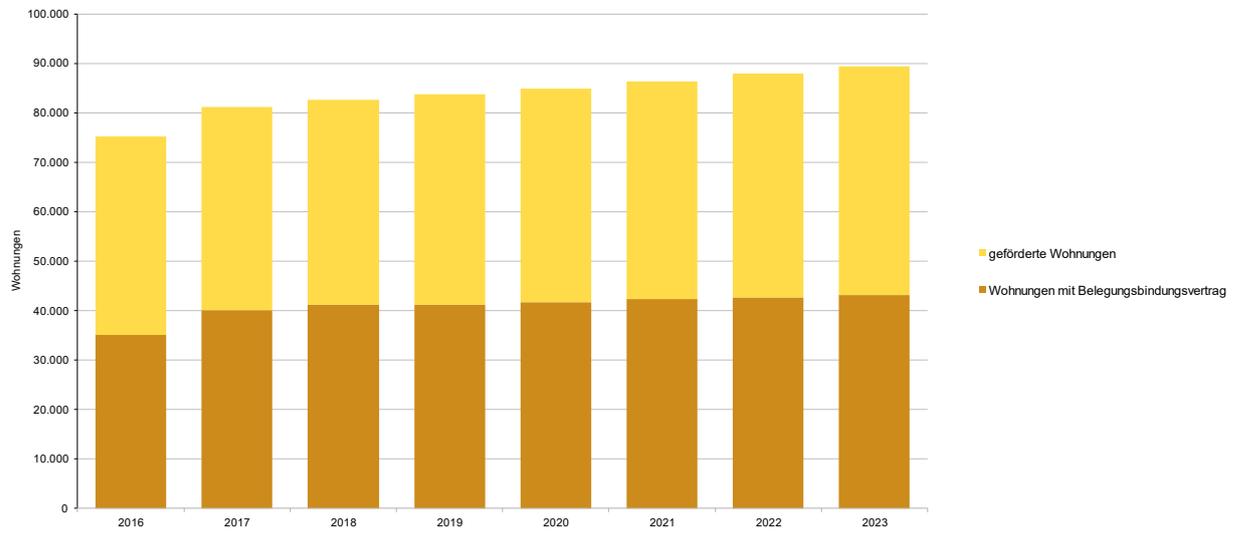


Abbildung 20: Entwicklung des sozialgebundenen Wohnungsbestands

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 22).

| Jahr    | Wohneinheiten insgesamt | Mietwohnungen               |           | Eigenheime/<br>Eigentumswohnungen |
|---------|-------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------------|
|         |                         | Rückzahlungen <sup>a)</sup> |           |                                   |
|         |                         | vorzeitig                   | planmäßig |                                   |
| absolut |                         |                             |           |                                   |
| 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                                |
| 2022    | 292                     | 246                         | 24        | 22                                |
| 2023    | 360                     | 336                         | 0         | 24                                |

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

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

Tabelle 22: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen

## 5.2 Geförderter Wohnungsbau

Innerhalb der letzten zehn Jahre, das heißt von 2014 bis 2023, wurden 14.700 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht insgesamt knapp 19 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen in diesem Zeitraum. Im Jahr 2023 lag der Anteil mit über 21 Prozent etwas höher. Insgesamt wurden in diesem Jahr 2.100 geförderte Wohnungen fertiggestellt (siehe Tabelle 23).

| Jahr | Fertigstellungen<br>(Zahl der Wohneinheiten <sup>a)</sup> ) | darunter im geförderten Wohnungsbau |      |  |   |                   |                              |  |
|------|---|-------------------------------------|------|--|---|-------------------|------------------------------|--|
|      |   | zusammen                            |      | Wohnplätze staatlich gefördert                         | KomPro A/B/C/W <sup>b)</sup><br>(Allgemein, für Sozialbenachteiligte,<br>Clearing, Wohnheime) | EOF <sup>c)</sup> | München Modell (MM)<br>Miete | MM Eigentum und/oder staatlich<br>gefördert,<br>SoBoN Eigentum, Eigenwohnungen,<br>Zinsverbilligungsprogr. |
|      |   | absolut                             | in % | für Studierende<br>bzw.<br>Menschen mit<br>Behinderung | Wohn-<br>ungen  | Mietw ohnungen    | Eigen-<br>tumsmaß-<br>nahmen |  |
|      |   | absolut                             | in % | absolut  |   |                   |                              |  |
| 2014 | 7.026   | 1.141                               | 16   | 82   | 150 <sup>f)</sup>   | 709               | 109                          | 91   |
| 2015 | 6.596   | 1.541                               | 23   | 205 <sup>d)</sup>                                      | 311 <sup>f)</sup>   | 487               | 401                          | 137  |
| 2016 | 7.815   | 1.050                               | 13   | 198  | 295   | 499               | 140                          | 116  |
| 2017 | 8.272   | 1.220                               | 15   | 63   | 126   | 582               | 386                          | 63   |
| 2018 | 8.094   | 1.409                               | 17   | 54 <sup>e)</sup>                                       | 398   | 677               | 177                          | 103  |
| 2019 | 7.121   | 1.702                               | 24   | 69   | 220   | 945               | 445                          | 23   |
| 2020 | 8.289   | 1.787                               | 22   | 115  | 272   | 909               | 466                          | 25   |
| 2021 | 7.140   | 1.418                               | 20   | 74   | 253   | 473               | 588                          | 30   |
| 2022 | 7.522   | 1.312                               | 17   | 355 <sup>e)</sup>                                      | 27  | 374               | 532                          | 24   |
| 2023 | 9.837   | 2.100                               | 21   | 281 <sup>e)</sup>                                      | 131 <sup>g)</sup>   | 961               | 696                          | 31   |

<sup>a)</sup> Einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden

<sup>b)</sup> Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

<sup>c)</sup> Einkommensorientierte Förderung

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

<sup>e)</sup> Studierenden-Wohnplätze

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

<sup>g)</sup> davon 95 Wohneinheiten aus KomPro W

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

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

Im selben Zeitraum wurden Mittel in Höhe von rund 1,8 Milliarden Euro zur Förderung bezahlbaren Wohnraums bewilligt. Im Jahr 2023 wurden insgesamt Fördermittel in Höhe von rund 176 Millionen Euro bewilligt. Davon 55 Millionen Euro als Bundesanteil, 51 Millionen Euro als Landesanteil und inklusive der Mittel zum Ankauf von Belegrechten rund 70 Millionen Euro als städtischer Anteil (siehe Tabelle 24). Die Mittel der Belegrechte in 2023 umfassen sowohl die Auszahlung der Prämien im Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ als auch neu die Mittel, die für den Erwerb von Belegrechten in der Wohnform AzubiWohnen aufgewandt wurden.

| Jahr         | Bund/Land <sup>a)</sup> |                   | LH München <sup>b)</sup> |                  |  | gesamt |
|--------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|--|--------|
|              | Bundes-<br>anteil       | Landes-<br>anteil | zusammen                 | städt.<br>Anteil | Ankauf<br>von<br>städt.<br>Beleg-<br>rechten |        |
| in Mio. Euro |                         |                   |                          |                  |  |        |
| 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 |
| 2022         | 17,20                   | 40,70             | 57,90                    | 38,32            | 0,85   | 97,07  |
| 2023         | 55,00                   | 51,03             | 106,03                   | 63,60            | 6,05   | 175,68 |

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

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

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

**Tabelle 24: Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme**

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 und auch in „Wohnen in München VII“ (2023–2028) zunächst so beibehalten. Der Schwerpunkt entfällt auf den Neubau von geförderten Mietwohnungen für die Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen der staatlichen (Einkommensorientierte Förderung – EOF) und des städtischen Förderprogramms (München Modell) liegen.

Die Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau stellen einen Kompromiss zwischen dem hohen Bedarf und den begrenzten Flächenreserven in München dar. Die Vergabe von städtischen Flächen erfolgt grundsätzlich zu 60 Prozent im geförderten Mietwohnungsbau (davon grundsätzlich je zur Hälfte in der EOF und im München Modell) und zu 40 Prozent im Konzeptionellen Mietwohnungsbau – KMB. Damit ergeben sich folgende Anteile der Wohnbauarten:

- 30 Prozent Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 30 Prozent München Modell
- 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 (siehe Kapitel 3.2.4). So sieht das sogenannte Grundmodell vor, dass auf privaten Flächen vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 60 Prozent im geförderten und preisgebundenen Segment und 40 Prozent freifinanzierte Wohnungen 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 bei der verbilligten

Vergabe städtischer Grundstücke zur Verwirklichung wohnungspolitischer Ziele zu sehen. Aus Tabelle 25 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    |         |         |                     |         |
|-------------------------|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------------------|---------|
|                         |                                   | 2019    | 2020    | 2021    | 2022                | 2023    |
| insgesamt<br>verbilligt | Fläche in ha                      | 11,2    | 1,2     | 3,1     | 7,5                 | 9,4     |
|                         | Wohneinheiten                     | 2.222   | 234     | 523     | 1.713 <sup>a)</sup> | 1.973   |
|                         | Grundstückswertverzicht Mio. Euro | 421,0   | 59,1    | 154,2   | 330,0               | 421,3   |
|                         | Grundstückswertverzicht Euro/WE   | 189.469 | 252.564 | 294.837 | 192.644             | 213.467 |

<sup>a)</sup> Zusätzlich hat die Landeshauptstadt München im Jahr 2022 im Rahmen der 2. Säule des Wohnungspakts Bayern (Kommunales Wohnraumbförderungsprogramm) zwei Wohnbaugrundstücke erworben, die im Eigentum verbleiben und nach Fertigstellung von Mietwohnungen von den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften verwaltet werden. Diese sind nicht in der Tabelle enthalten, da zwar über 200 Wohneinheiten entstehen, was sich positiv auf den Wohnungsmarkt auswirkt, es sich aber gerade nicht um Verkäufe bzw. Verwertungen von Wohnbauflächen mit Grundstückswertverzicht handelt.

Quelle: Kommunalreferat

*Tabelle 25: Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke*

## 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 Förderung der Haushalte der unteren Einkommensstufen in der Landeshauptstadt München erfolgt ab dem Programmjahr 2019 einheitlich im staatlichen Fördersystem der einkommensorientierten Förderung (EOF) ergänzt jeweils mit einer städtischen Kofinanzierung. Die ehemals kommunalen Programme, die sich noch in den Tabellen der vorherigen Berichte zur Wohnungssituation befanden, werden in der Tabelle 26 nun nicht mehr aufgeführt.

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<br>a) | Programm                           | mittlere<br>Wohn-<br>fläche<br><br>in m² | Gesamtgestehungskosten |         |         | Baukosten<br>ohne Grund <sup>b)</sup> |         | Förderungsaufw and<br>(Bund/Land/Stadt) <sup>c)</sup> |         | Anfangs-<br>miete <sup>d) e)</sup> |
|------------|------------------------------------|--|------------------------|---------|---------|---------------------------------------|---------|---|---------|------------------------------------|
|            |                                    |  | Euro/WE                | Euro/m² | Grund   |                                       |         | Euro/WE   | Euro/m² |                                    |
|            |                                    |  |                        |         | Euro/WE | Euro/m²                               | Euro/WE | Euro/m²   |         |                                    |
| 2019       | EOF                                | 69,7                                     | 424.992                | 6.292   | 36.679  | 372.253                               | 5.511   | 133.741   | 1.964   | 9,60                               |
|            | MM Miete/<br>Genossen-<br>schaften | 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/<br>Genossen-<br>schaften | 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/<br>Genossen-<br>schaften | 66,5                                     | 320.094                | 4.855   | 28.301  | 291.793                               | 4.426   | 82.901  | 1.257   | 11,50                              |
| 2022       | EOF                                | 65,8                                     | 413.867                | 6.295   | 29.563  | 384.304                               | 5.846   | 165.480   | 2.515   | 10,00                              |
|            | MM Miete/<br>Genossen-<br>schaften | 64,9                                     | 402.629                | 5.597   | 33.990  | 368.517                               | 5.123   | 88.258  | 1.360   | 11,50                              |
| 2023       | EOF                                | 66,2                                     | 413.295                | 6.363   | 28.998  | 382.557                               | 5.919   | 278.849   | 4.261   | 10,00                              |
|            | München<br>Modell                  | 66,3                                     | 374.244                | 6.167   | 27.724  | 349.458                               | 5.774   | 157.815   | 2.570   | 11,50                              |

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

<sup>b)</sup> ohne Kostengruppe 100 (lt. DIN 276)

<sup>c)</sup> Darlehen (keine Aufwendungszuschüsse)

<sup>d)</sup> Unter Berücksichtigung der degressiv gestaffelten Aufwendungszuschüsse

<sup>e)</sup> Für Familien ab 5 Personen, Wohnungen ab 90 m², für behindertengerechte, für Rollstuhlfahrer geeignete Wohnungen

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

**Tabelle 26: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau**

Die Erstvermietungsmiete in der EOF beträgt seit dem Programmjahr 2023 10,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat netto kalt. Mit dem Förderprogramm München Modell Miete bietet die Landeshauptstadt München Haushalten mit mittlerem Einkommen die Möglichkeit, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden. Die Erstvermietungsmiete betrug im Jahr 2023 11,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) im Monat (siehe Tabelle 26).

## 5.2.2 München Modell Genossenschaften

In der Vergangenheit wurde von der Landeshauptstadt München stets für die verstärkte Erstellung preisgünstiger Mietwohnungen durch Genossenschaften 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 private Bauherr\*innen und Baugemeinschaften reserviert.

Als zentrale Anlaufstelle für Personen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten, wurde 2014 die unabhängige Beratungsstelle „mitbauzentrale München“ gegründet und von der Landeshauptstadt München finanziert. Da das Angebot der mitbauzentrale zunehmend in der Region nachgefragt wurde, hat die Landeshauptstadt München als Beitrag zur gegenseitigen Unterstützung im Rahmen der regionalen

Zusammenarbeit den Auftrag erweitert. Seit Oktober 2019 kann das Beratungsangebot der mitbauzentrale von Kommunen und Bürger\*innen der Planungsregion 14 genutzt werden.

Die Wohnungsbaugenossenschaften 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 60 Wohnungsbaugenossenschaften. Seit 2014 konnten mehr als 1.700 neue Wohneinheiten im genossenschaftlichen Wohnungsbau fertiggestellt werden. Rund zwei Drittel der Wohnungen wurden gefördert (siehe Tabelle 27).

| Zeitraum  | Bezugsfertige Wohneinheiten in Genossenschaften<br>absolut | davon           |           | Anzahl der Vorhaben |
|-----------|--|-----------------|-----------|---------------------|
|           |  | frei-finanziert | gefördert |                     |
| 2014–2018 | 642  | 215             | 427       | 10                  |
| 2019–2023 | 1.064  | 359             | 705       | 15                  |

Quelle: PLAN HA III/11

*Tabelle 27: Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften*

### 5.2.3 Baugemeinschaften

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 550 Wohneinheiten fertiggestellt, rund jede dritte Wohnung wurde gefördert (siehe Tabelle 28). Die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften wurde inzwischen eingestellt.

| Zeitraum  | Bezugsfertige Wohneinheiten in Baugemeinschaften<br>absolut | davon           |           | Anzahl der Vorhaben |
|-----------|---|-----------------|-----------|---------------------|
|           |   | frei-finanziert | gefördert |                     |
| 2014–2018 | 279   | 169             | 120       | 11                  |
| 2019–2023 | 275   | 227             | 48        | 9                   |

Quelle: PLAN HA III/11

*Tabelle 28: Fertiggestellte Wohnungen in Baugemeinschaften*

### 5.2.4 Eigentumsförderung

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 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](http://www.muenchen.de) unter dem Stichwort „München Modell“ abrufbar. Zusammenfassend sind in Tabelle 24 und Tabelle 29 einerseits die bewilligten Geldmittel und andererseits die bewilligten Wohnungen für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2014 abgebildet.

| Jahr    | Bewilligungen in Wohneinheiten |                              |                                   |                     |   |                      |
|---------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---|----------------------|
|         | Insgesamt                      | Geförderter Wohnungsbau      |                                   | Sonstige Maßnahmen  |   | add-On <sup>d)</sup> |
|         |                                | Miet-Wohnungen <sup>a)</sup> | Eigentums-Maßnahmen <sup>b)</sup> | Belegrechtsprogramm | Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) <sup>c)</sup> |                      |
| absolut |                                |                              |                                   |                     |   |                      |
| 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                  |
| 2022    | 1.572                          | 601                          | 25                                | 76                  | 475   | 395                  |
| 2023    | 1.195                          | 772                          | 23                                | 84                  | 60  | 256                  |

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) Preisgedämpfter Mietwohnungsbau auf städtischen Flächen (analog KMB) 60 WE

d) Flexi-Heime, 2. Säule Wohnungspakt Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm - KommWFP), Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen auf städtischen Flächen, Bindungen für preisgedämpften Mietwohnungsbau (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 29: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen**

## 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 29).

### 5.3.1 Konzeptioneller Mietwohnungsbau

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) ist kein Förderprogramm im engeren Sinne,

sondern bezieht sich ausschließlich auf den Bau von freifinanzierten Mietwohnungen. Dadurch soll die „Münchner Mischung“, also die breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet, bewahrt werden. Die hierbei entstehenden Wohnungen sind in erster Linie für Haushalte gedacht, die die Einkommensgrenzen von Förderprogrammen wie dem Münchener Modell überschreiten. 2019 kamen soziale Aspekte hinzu: Mindestens 60 Prozent der KMB-Wohnungen sind an Zielgruppen zu vergeben, die besonders von der angespannten Wohnungssituation betroffen sind und zum Teil geringe Einkommen haben.

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 3.400 Wohnungen bewilligt (siehe Tabelle 30).

| Jahr                    | Projekt/Standort   | Wohneinheiten     | Bauherr*in                         |
|-------------------------|--|-------------------|------------------------------------|
|                         |  | absolut           |                                    |
| 2022                    | Bayernkaserne, 2. BA   | 108               | Städtische Wohnungsbaugesellschaft |
| 2022                    | Bayernkaserne 1. BA  | 133               | Genossenschaft                     |
| 2022                    | Bayernkaserne 1. BA  | 208               | Bauträger                          |
| 2022                    | Werksviertel WA 1  | 26                | Städtische Wohnungsbaugesellschaft |
| 2023                    | Modellprojekt Preisgedämpfter Mietwohnungsbaubau (in Anlehnung KMB): | 60                | Bauträger                          |
| <b>gesamt seit 2014</b> |  | <b>&gt; 3.400</b> | <b>WE</b>                          |

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

*Tabelle 30: Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbaubau mit Fokus auf den Projekten 2022/23*

Um die durch die Baukostensteigerungen in wirtschaftliche Schieflage geratenen Projekte zu sichern, stellt die Landeshauptstadt mit Beschluss vom 08.03.2023 mit dem befristeten Teuerungsausgleich zusätzlich zu den Mitteln aus Wohnen in München VII ein Investitionsvolumen von 270 Millionen Euro bereit, um den Wohnungsbau im preisgedämpften Segment frühzeitig und nachhaltig sicherzustellen. Er soll dabei vor allem durch die Koppelung an die pandemie- und kriegsbedingten Baukostensteigerungen eine möglichst zeitnahe Realisierung der angekauften, aber im Baustopp befindlichen Vorhaben sichern. Neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Dritten werden mit dem befristeten Teuerungsausgleich insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften unterstützt, die seit Jahren durch ihre günstigen Mieten und dem nachbarschaftlichen Engagement zum Erhalt lebenswerter Wohnquartiere beitragen. Der befristete Teuerungsausgleich trägt somit zum Erhalt der „Münchner Mischung“ bei.

### 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 24).

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 sollen, ihre Wohnungen sozial zu vermieten. Seit Frühjahr 2020 wurde das Programm öffentlich

beworben. Die Zahl der angekauften Wohnungen ist seitdem angestiegen (siehe Tabelle 29).

Die Grundstrategie des Belegrechtsprogramms wurde im Jahr 2023 konzeptionell überarbeitet und weiterentwickelt. Es wurden zum einen konkrete Inhalte des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten“ überarbeitet, wie beispielsweise die Anpassung der Zielgruppen und Modelle. Zudem wurde das Belegrechtsprogramm über das Programm „Soziales Vermieten“ hinaus weitergedacht. Grundsätzlich soll es breiter und flexibler angelegt werden. Es entstehen dadurch viele individuelle Möglichkeiten für Vermieter\*innen mit der Landeshauptstadt München eine Kooperation einzugehen und an Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraumbedarf ihre Wohnung zu vermieten. Gleichzeitig bleibt das eingeführte Programm bestehen und wird als grundlegendes Modell weiter beworben, auf dessen Grundlage individuell angepasste Lösungen gefunden werden können.

### **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 2023 erhielten rund 4.000 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 2022 und 2023 rund 25 Millionen Euro (Bundesmittel) ausgezahlt (siehe Tabelle 31). Zum 1. Januar 2020 ist ein neues Gesetzesentwurf in Kraft getreten, der zu einer weiteren Erhöhung des Wohngelds und der Reichweite führte. Am 1. Januar 2023 ist mit dem „Wohngeld-Plus-Gesetz“ die größte Wohngeldreform in der Geschichte Deutschlands in Kraft getreten. Dadurch können mehr Haushalte Wohngeld beantragen und die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes für die bisher beziehenden Haushalte erhöht sich. So hat sich der durchschnittliche Wohngeldbetrag je Haushalt und Monat in München von 2020 bis 2023 immerhin verdoppelt. Das reformierte Wohngeld wirkt also deutlich besser. Zudem wird die enthaltende Heizkostenkomponente ein fortlaufender Leistungsbaustein im Wohngeld-Plus werden und die Klimakomponente soll die Wohnkostenbelastung in energieeffizienten Wohnungen dämpfen, wenn sich etwa wegen einer energetischen Gebäudesanierung die Miete erhöht.

| Jahr | Staatliches Wohngeld <sup>a)</sup> |                         |  |
|------|------------------------------------|-------------------------|--|
|      | Auszahlungs-<br>volumen            | Empfänger-<br>haushalte | monatl. Durch-<br>schnittsbetrag <sup>c)</sup> |
|      | in Mio. Euro                       | absolut                 | in Euro  |
| 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  |
| 2022 | 10,46                              | 3.512                   | 248  |
| 2023 | 14,57                              | 3.986                   | 305  |

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

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

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

*Tabelle 31: Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld*

### 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 2014 bei etwa 3.800 Personen. Ab dem Jahr 2015 lag die Zahl über der 4.000er-Grenze und stieg bis 2017 auf rund 5.300 Wohnungslose an. Seitdem liegt die Zahl der erfassten Wohnungslosen um 5.000 Personen. Zum Ende des Jahres 2023 waren rund 4.950 akut wohnungslose Personen in Einrichtungen der Landeshauptstadt sowie freier Träger\*innen untergebracht. Darunter waren rund 1.700 Kinder (siehe Tabelle 32).

| Jahr    | Personen | darunter |                |        | Haushalte | darunter                   |
|---------|----------|----------|----------------|--------|-----------|----------------------------|
|         |          | Kinder   | allein lebende |        |           | Mehrpersonen-<br>haushalte |
|         |          |          | Männer         | Frauen |           |                            |
| absolut |          |          |                |        |           |                            |
| 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                        |
| 2022    | 4.892    | 1.727    | 1.028          | 401    | 2.358     | 929                        |
| 2023    | 4.947    | 1.702    | 1.096          | 465    | 2.445     | 884                        |

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

*Tabelle 32: Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp*

Die Erfüllung dieser Aufgabe beschränkt sich nicht nur auf die Unterbringung (siehe Tabelle 33), sondern umfasst auch insbesondere präventive Maßnahmen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen. Mit präventiven Maßnahmen sollen ortsansässige Personen vor

Wohnungslosigkeit und deren Auswirkungen geschützt werden. Hierunter fallen beispielsweise Beratungsleistungen und das Aufsuchen von Betroffenen durch Sozialarbeiter\*innen. Schätzungsweise leben mehr als 500 Menschen auf der Straße.

| Jahr    | Städtische<br>Unterkünfte/<br>Wohnanlagen für<br>Wohnungslose <sup>a)</sup> | Angemietete<br>Wohnungen/<br>"Verdichtetes<br>Wohnen"/<br>"Probewohnen" <sup>b)</sup> | Gewerbliche<br>Beherbergungs-<br>betriebe | Städtische<br>Notquartiere/<br>Clearinghäuser,<br>Flexihome <sup>c)</sup> | insgesamt |
|---------|---|---|---|---|-----------|
| absolut |   |   |   |   |           |
| 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     |
| 2022    | 0   | 43  | 3.048                                     | 1.844   | 4.892     |
| 2023    | 0   | 29  | 2.832                                     | 2.115   | 4.947     |

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

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

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

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

*Tabelle 33: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft*

## 5.4 Instrumente des Bestandsschutzes

Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum wird auch der Erhalt der sozialen Mischung und die Bewahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da einkommensschwächere Haushalte infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden drohen. 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. Dazu gehören Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewandt.

### 5.4.1 Erhaltungssatzungen

Ziel der Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 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 2023 gab es in München 35 rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete, in denen etwa 347.300 Einwohner\*innen in rund 201.400 Wohnungen lebten (siehe Tabelle 34 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 trotzdem weiterhin alle fünf Jahre überprüft und dokumentiert. Ein aktueller Überblick ist im Internetangebot der Landeshauptstadt München unter dem Stichwort „Erhaltungssatzungen“ abrufbar.

| Satzungsgebiete<br>Stand 31.12.2023   | Einwohner*innen | Wohnungen      |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                       | absolut         |                |
| St.-Benno-Viertel                     | 5.900           | 3.600          |
| Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße | 10.200          | 6.300          |
| Friedenheimer Straße                  | 4.100           | 2.400          |
| Birnauer Straße                       | 4.300           | 2.400          |
| Thalkirchen                           | 2.500           | 1.500          |
| Tegernseer Landstraße                 | 12.100          | 7.200          |
| Trauchberg- / Forggenseestraße        | 7.700           | 4.400          |
| Scharfreiterplatz                     | 2.700           | 1.500          |
| Agnesstraße                           | 4.700           | 2.800          |
| Sendling-Westpark                     | 25.600          | 14.300         |
| Haidhausen                            | 29.000          | 16.800         |
| Wettersteinplatz                      | 5.900           | 3.200          |
| Untere Au / Untergiesing              | 21.900          | 13.800         |
| Obere Au                              | 4.400           | 2.600          |
| Neuhausen                             | 9.500           | 5.600          |
| Ebenau                                | 13.800          | 8.100          |
| St.-Vinzenz-Viertel                   | 2.700           | 2.100          |
| Sendling                              | 19.600          | 11.000         |
| Riesenfeldstraße                      | 7.400           | 3.200          |
| Frankfurter Ring                      | 8.300           | 4.200          |
| Nietzschestraße                       | 7.500           | 3.900          |
| Rümannstraße                          | 4.700           | 2.700          |
| Berliner Viertel                      | 3.200           | 1.600          |
| Agnes-Bernauer-Straße                 | 10.600          | 5.800          |
| Ludwigsvorstadt                       | 3.900           | 2.300          |
| Schwanthalerhöhe                      | 25.100          | 13.900         |
| Gärtnerplatzviertel                   | 3.200           | 2.300          |
| Maxvorstadt/Josephsplatz              | 27.400          | 18.200         |
| Pündterplatz                          | 12.400          | 7.400          |
| Schlachthofviertel                    | 8.400           | 4.900          |
| Alte Heide                            | 3.500           | 1.800          |
| Moosach                               | 13.600          | 7.200          |
| Am Harras / Passauerstraße            | 9.100           | 5.100          |
| Glockenbachviertel / Baldeplatz       | 8.500           | 5.100          |
| Dreimühlenstraße                      | 3.900           | 2.200          |
| <b>Summe</b>                          | <b>347.300</b>  | <b>201.400</b> |

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

*Tabelle 34: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München 2023*



Die Zahl der Anträge und Beratungen zu Modernisierungsgenehmigungen war in den letzten fünf Jahren relativ hoch (siehe Tabelle 35). Die Gründe für den allgemeinen Anstieg der Fälle liegen sicherlich unter anderem in der seit einigen Jahren steigenden Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete. Nach wie vor werden in den meisten Fällen Genehmigungsbescheide ohne Auflagen erteilt. Es fällt zudem auf, dass die Anzahl der Ablehnungsbescheide in den Jahren 2019 und 2020 sowie die Anzahl der Genehmigungsbescheide mit Auflagen (Verpflichtungserklärungen) in den Jahren 2019 und 2021 auf einem höheren Niveau als in den anderen Jahren liegen. 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 und dadurch weniger Ablehnungsbescheide ausgestellt werden.

| Alle Satzungsgebiete  | Jahr  |       |       |       |       | Gesamt |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|   | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |        |
| abgeschlossene Anträge/Vorgänge <sup>a)</sup>                             | 318   | 317   | 324   | 329   | 343   | 1.631  |
| Ablehnungsbescheide   | 41    | 46    | 0     | 5     | 18    | 110    |
| Genehmigungsbescheid mit Auflagen (Verpflichtungserklärung) <sup>b)</sup> | 97    | 66    | 94    | 29    | 64    | 350    |
| davon betroffene Wohnungen  | 97    | 66    | 94    | 29    | 64    | 350    |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup>  |       |       |       |       |       | 0      |
| Genehmigungsbescheid ohne Auflagen <sup>b)</sup>                          | 1.476 | 1.170 | 1.140 | 1.368 | 1.689 | 6.843  |
| Beratungsgespräche  | 1.912 | 1.873 | 1.998 | 1.588 | 1.687 | 9.058  |

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

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

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

### *Tabelle 35: Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge*

Der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten wurde im Jahr 2014 eingeführt und gilt derzeit bis 31. Dezember 2025. Durch den Genehmigungsvorbehalt ist es in Erhaltungssatzungsgebieten nicht 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 2019 und 2023 wurden im gesamten Stadtgebiet für insgesamt rund 7.200 Wohnungen Anträge zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gestellt (siehe Tabelle 36). Lag die Zahl der Anträge vor fünf Jahren noch bei 780, hat sich diese in den Folgejahren mindestens verdoppelt. Gründe hierfür könnten der mit dem Entwurf zum Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2020 angekündigte stadtweite Umwandlungsvorbehalt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und das Inkrafttreten des Gesetzes im Sommer 2021 sein. Die hierfür notwendige Landesverordnung des Freistaates Bayern, mit der das Baulandmobilisierungsgesetz umgesetzt wird, ist zum 01. Juni 2023 in Kraft getreten. Diese gilt für größere Mietshäuser mit mindestens elf Wohneinheiten und ist bis zum 31. Dezember 2025 befristet.

Seit dem 01.06.2023 wird von der Landeshauptstadt München neu (und zusätzlich zum im § 172 BauGB geregelten Genehmigungsvorbehalt für Erhaltungssatzungsgebiete) der § 250 BauGB in Verbindung mit der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV - Bau) vollzogen

(siehe Kapitel 5.4.2). Somit sind in den 2023er-Werten nun auch erstmalig die kumulierten Zahlen enthalten. Die Werte aus 2023 können insofern nicht mehr mit den Vorjahreswerten gleichgesetzt werden, da sich im Jahr 2023 der Betrachtungsmaßstab geändert hat.

Eine Antragsablehnung erfolgte in den letzten fünf Jahren nur in seltenen Fällen (siehe Tabelle 36). In den Jahren 2021 und 2023 wurden 16 beziehungsweise 18 Ablehnungen registriert. Für etwa 5.600 Wohnungen wurde die Umwandlung von Wohn- in Teileigentum genehmigt. In den übrigen rund 1.600 Fällen wurden die Anträge zum Beispiel wieder zurückgenommen oder die betroffenen Anwesen befanden sich nicht innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebietes.

|                                      | Jahr |       |       |       |                    | Gesamt |
|--------------------------------------|------|-------|-------|-------|--------------------|--------|
|                                      | 2019 | 2020  | 2021  | 2022  | 2023 <sup>a)</sup> |        |
| Anträge insgesamt (in Wohneinheiten) | 780  | 1.691 | 1.619 | 1.451 | 1.655              | 7.196  |
| davon Ablehnungen                    | 0    | 0     | 16    | 0     | 18                 | 34     |
| davon Genehmigungen                  | 330  | 1.382 | 1.149 | 1.294 | 1.461              | 5.616  |
| Rücknahmen; noch in Bearbeitung      | 450  | 309   | 470   | 157   | 194                | 1.580  |

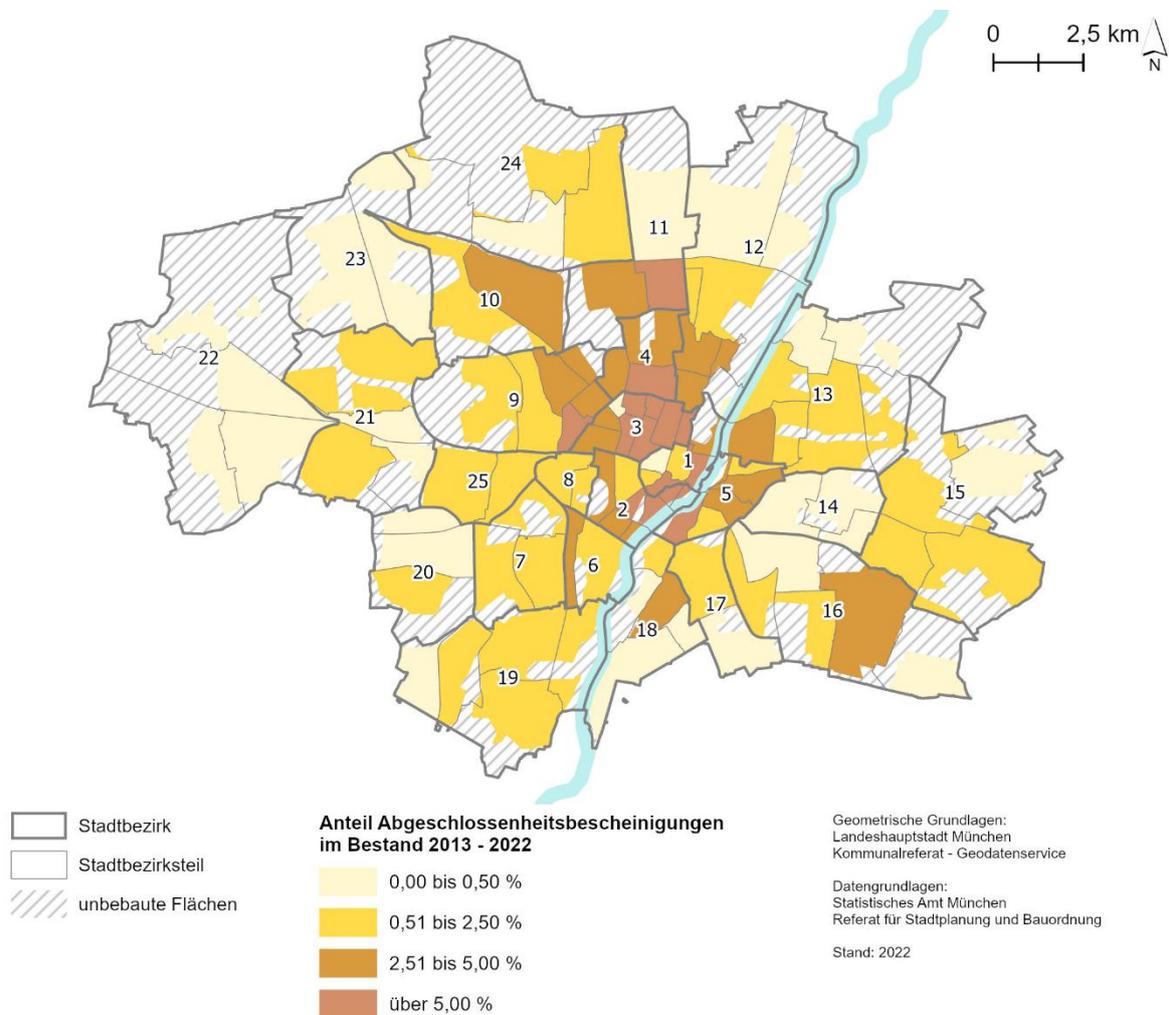
<sup>a)</sup> ab 06/2023 inklusive Genehmigungsvorbehalt auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

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

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 2013–2022*

Im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen steht der Landeshauptstadt München beim Verkauf von Grundstücken grundsätzlich ein kommunales gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Zuständig für die Prüfung der Voraussetzungen für das Vorkaufsrecht ist das Kommunalreferat. Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann kraft Gesetzes von der Käufer\*innenseite durch die Abgabe einer geeigneten sogenannten Abwendungserklärung verhindert werden. Dabei verpflichten sich die Erwerber\*innen gegenüber der Landeshauptstadt München dazu, bestimmte Bindungen einzugehen, die die Verwendung des Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung sicherstellen. Mit der Neufassung der Abwendungserklärung durch die Stadtratsbeschlüsse vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 11734) und vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193) wurde die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten unter anderem durch eine Mietpreis- und Belegungsbindung sowie durch die Bindung von Wohnbaurechtsreserven erheblich verschärft. Dies führte zum damaligen Zeitpunkt zu einem stark verbesserten Schutz der angestammten Wohnbevölkerung in den Erhaltungssatzungsgebieten.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 (Az.: 4 C 1.20) wurde der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts jedoch erheblich eingeschränkt. Seither darf das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten nicht mehr ausgeübt werden, wenn das Objekt zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung bereits entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung („Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung“) bebaut ist und genutzt wird sowie das Objekt keine Mängel oder Missstände im Sinne des Sanierungsrechts aufweist.

Es verbleiben nach dem Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 damit nur noch zwei Fallgruppen einer Vorkaufsrechtsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten:

- Das Bundesverwaltungsgericht geht in seiner Entscheidung davon aus, dass zumindest Objekte mit erheblichen sanierungsrechtlichen Missständen und Mängeln, sogenannte „Schrottimmobilien“ (Fallgruppe 1), weiterhin vorgekauft werden können.
- Die Landeshauptstadt München legte mit Grundsatzbeschluss vom 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277) fest, dass in Fällen von überwiegend leerstehenden Gebäuden (Fallgruppe 2) das Vorkaufsrecht auch weiterhin zur Anwendung kommen soll, sofern kein besonderer aner kennenswerter Grund für den Leerstand nachgewiesen wird. Ein dauerhafter spekulativer Leerstand von Wohngebäuden stellt keine satzungskonforme Nutzung dar, so dass das Vorkaufsrecht in diesen Fällen nach den Kriterien des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 nicht ausgeschlossen ist.

Die Landeshauptstadt München setzt sich seit Erlass des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 insbesondere zusammen mit den Stadtstaaten Berlin und Hamburg dafür ein, dass durch eine zeitnahe gesetzliche Änderung des Baugesetzbuchs das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten als wichtiges städtebauliches Instrument wieder im bisherigen Umfang bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nutzbar gemacht wird.

Die vorstehend beschriebenen Entwicklungen seit dem Jahr 2018 schlagen sich in den nachstehenden Fallzahlen nieder. So kam es mit der Verschärfung der Abwendungserklärungen ab dem Jahr 2018 zu einem deutlichen Anstieg bei den Ausübungen des Vorkaufsrechts. Insgesamt wurden 42 Anwesen zwischen den Jahren 2019 und 2021 über das Vorkaufsrecht erworben, in 34 Fällen wurde von der Käufer\*innenseite eine Abwendungserklärung abgegeben (siehe Tabelle 37). Seit dem Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 konnte das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten noch in vier Fällen bestandskräftig ausgeübt werden. Es konnte keine geeignete Abwendungserklärung in diesem Betrachtungszeitraum entgegengenommen werden.

| Alle Satzungsgebiete   | Jahr    |        |       |       |       |
|------------------------|---------|--------|-------|-------|-------|
|                        | 2019    | 2020   | 2021  | 2022  | 2023  |
|                        | absolut |        |       |       |       |
| Abwendungserklärungen  | 17      | 11     | 6     | 0     | 0     |
| Wohnungen              | 279     | 121    | 44    | 0     | 0     |
| Wohnfläche (m²)        | 14.617  | 7.396  | 1.929 | 0     | 0     |
| Ausübung Vorkaufsrecht | 13      | 20     | 9     | 3     | 1     |
| Wohnungen              | 231     | 285    | 109   | 52    | 25    |
| Wohnfläche (m²)        | 13.972  | 16.799 | 6.906 | 2.310 | 1.989 |
| Insgesamt              | 30      | 31     | 15    | 3     | 1     |
| Wohnungen              | 510     | 406    | 153   | 52    | 25    |
| Wohnfläche (m²)        | 28.589  | 24.195 | 8.835 | 2.310 | 1.989 |

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

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

#### **5.4.2 Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Wohnraum in Wohneigentum außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten**

Durch den im Zuge der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes im Jahr 2021 eingeführten § 250 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnungen einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in einer Gemeinde oder einem Teil

der Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, einzuführen. Mit Beschluss vom 25.04.2023 erließ die Bayerische Staatsregierung die hierzu notwendige Verordnung zur entsprechenden Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung – Bau (GBestV - Bau). Die Änderungen der vorstehenden Verordnung traten mit Wirkung zum 01.06.2023 in Kraft und sind räumlich für das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt München gültig. Damit steht seit dem 01.06.2023 eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich unter einem Genehmigungsvorbehalt.

Der beschriebene Genehmigungsvorbehalt gilt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten nur, wenn sich im Gebäude, in dem eine Umwandlung in Wohneigentum beabsichtigt ist, mehr als zehn Wohnungen befinden und das betreffende Gebäude bereits am 01.06.2023 bestand. Eine Genehmigungspflicht besteht bei Gebäuden, die außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten gelegen sind, zudem stets dann nicht, wenn vor dem 01.06.2023 für das entsprechende Gebäude beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde.

Verpflichten sich Eigentümer\*innen, die Wohnungen zu mindestens zwei Drittel der Mieter\*innen zur Eigennutzung 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 oder Ansprüche Dritter auf die Übertragung von Sondereigentum bestehen.

#### **5.4.3 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 30.08.2026.

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, sind die berufliche oder gewerbliche Nutzung, der Abbruch oder Leerstand von mehr als drei Monaten grundsätzlich verboten beziehungsweise bedürfen 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 zehn Jahren betrachtet, jährlich die illegale Zweckentfremdung von etwa 340 Wohnungen auf, mit steigender Tendenz (siehe Tabelle 38). Im Jahr 2023 wurden 465 Wohnungen vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und konnten dem allgemeinen Wohnungsmarkt so erhalten bleiben. Grundsätzlich kann die Zweckentfremdung von Wohnraum, zu der beispielsweise auch Abbrüche zählen, genehmigt werden (siehe Tabelle 39). Dann jedoch muss grundsätzlich neuer Ersatzwohnraum als Kompensation geschaffen werden (siehe Tabelle 40).

Durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts wurden allein in den Jahren 2019 bis 2023 rund 2.100 Wohneinheiten vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt. Diese bleiben damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten. Zum Vergleich: Die Kosten für die Herstellung dieser Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau inklusive Grundstück (EOF) hätten 2023 rund 872 Millionen Euro betragen und entsprechende Flächen benötigt.

| Jahr | Wohneinheiten | Wohnfläche | durchschnittl.<br>Wohnungsgröße |
|------|---------------|------------|---------------------------------|
|      | absolut       | in m²      |                                 |
| 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                            |
| 2022 | 404           | 21.468     | 53,1                            |
| 2023 | 465           | 27.487     | 53,1                            |

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

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

| Jahr                 | Genehmigungen         |                       |          | Negativ-<br>bescheinigungen <sup>b)</sup> |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------|---|
|                      | Abbruch <sup>a)</sup> | Nutzungs-<br>änderung | zusammen |   |
| absolut              |                       |                       |          |   |
| <b>Bescheide</b>     |                       |                       |          |   |
| 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  |
| 2022                 | 465                   | 20                    | 485      | 19  |
| 2023                 | 349                   | 11                    | 360      | 20  |
| <b>Wohneinheiten</b> |                       |                       |          |   |
| 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  |
| 2022                 | 1.011                 | 47                    | 1.058    | 22  |
| 2023                 | 1.050                 | 11                    | 1.061    | 69  |

<sup>a)</sup> einschließlich sonstiger Gebäude (Wohnheime etc.)

<sup>b)</sup> Durch die Negativbescheinigungen wird behördlich bestätigt, dass die fraglichen Räumlichkeiten nicht unter das Verbot der Zweckentfremdung fallen.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

**Tabelle 39: Bescheide zu Zweckentfremdungen im freifinanzierten Wohnungsbau**

| Jahr | verloren gegangener Wohnraum (A) |                   | neu entstehender Wohnraum insg. geplant (B) | Zusätzlich entstehender Wohnraum (B–A) |                   |
|------|----------------------------------|-------------------|---|--|-------------------|
|      | WE                               | Wohnfläche        | Wohnfläche                                  | WE                                     | Wohnfläche        |
|      | absolut                          | in m <sup>2</sup> | in m <sup>2</sup>                           | absolut                                | in m <sup>2</sup> |
| 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           |
| 2022 | 1.058                            | 77.095            | 276.180                                     | 1.853                                  | 199.085           |
| 2023 | 1.070                            | 79.069            | 250.729                                     | 2.236                                  | 171.660           |

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

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

## 5.5 Stadtsanierung

Städtebauförderung ist seit mehr als 50 Jahren ein erfolgreiches Instrument der Stadtentwicklung. Mit Finanzmitteln des Bundes und der Länder wird in Städten und Gemeinden aktiv Stadterneuerung betreiben, also bauliche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen zum Wohle der Bewohner\*innen durchgeführt, die in den betroffenen Gebieten leben, arbeiten und sich versorgen. Im Rahmen der Städtebauförderung stellten Bund, Land und Kommunen seit 1971 erhebliche Förderhilfen in den unterschiedlichen Städtebauförderprogrammen bereit. Die Landeshauptstadt München war beinahe von Anbeginn dabei und hat bis heute Förderhilfen von insgesamt rund 170 Mio. Euro für die verschiedensten Sanierungsprozesse erhalten.

Die Landeshauptstadt München betreibt derzeit Stadtsanierung in folgenden förmlich festgelegten Sanierungsgebieten:

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

Neben den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gibt es noch ein Untersuchungsgebiet „Neuperlach“.

Im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ werden letzte Teilbereiche saniert. Die Sanierungsgebiete „Moosach“, „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ sind die neuesten Gebiete, die förmlich festgelegt wurden. Sanierungsträger und Treuhänder 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 104.000 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.

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

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

## 6 Klimaschutz und Qualitäten

### Kernaussagen Klimaschutz und Qualitäten:

- München hat das Ziel, im Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen.
- Zwei Drittel des Wärmebedarfs in München sollen zukünftig durch Fernwärme gedeckt werden.
- Für das Erreichen der Münchner Klimaschutzziele und bezahlbare Wohnnebenkosten kommt der Sanierung des Wohnungsbestandes eine entscheidende Rolle zu.
- Die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist in München essenziell, um eine nahezu warmmietenneutrale Sanierung zu gewährleisten.
- Durch die Münchner Förderprogramme Energieeinsparung (FES) und Klimaneutrale Gebäude (FKG) wurden seit 2018 insgesamt rund 10.100 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 641.000 Quadratmetern in einem energetisch hochwertigen Standard errichtet.
- Der neue kommunale „Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus“ fördert höhere Energiestandards und Nachhaltigkeitskonzepte beim München Modell.

### 6.1 Klimaschutz

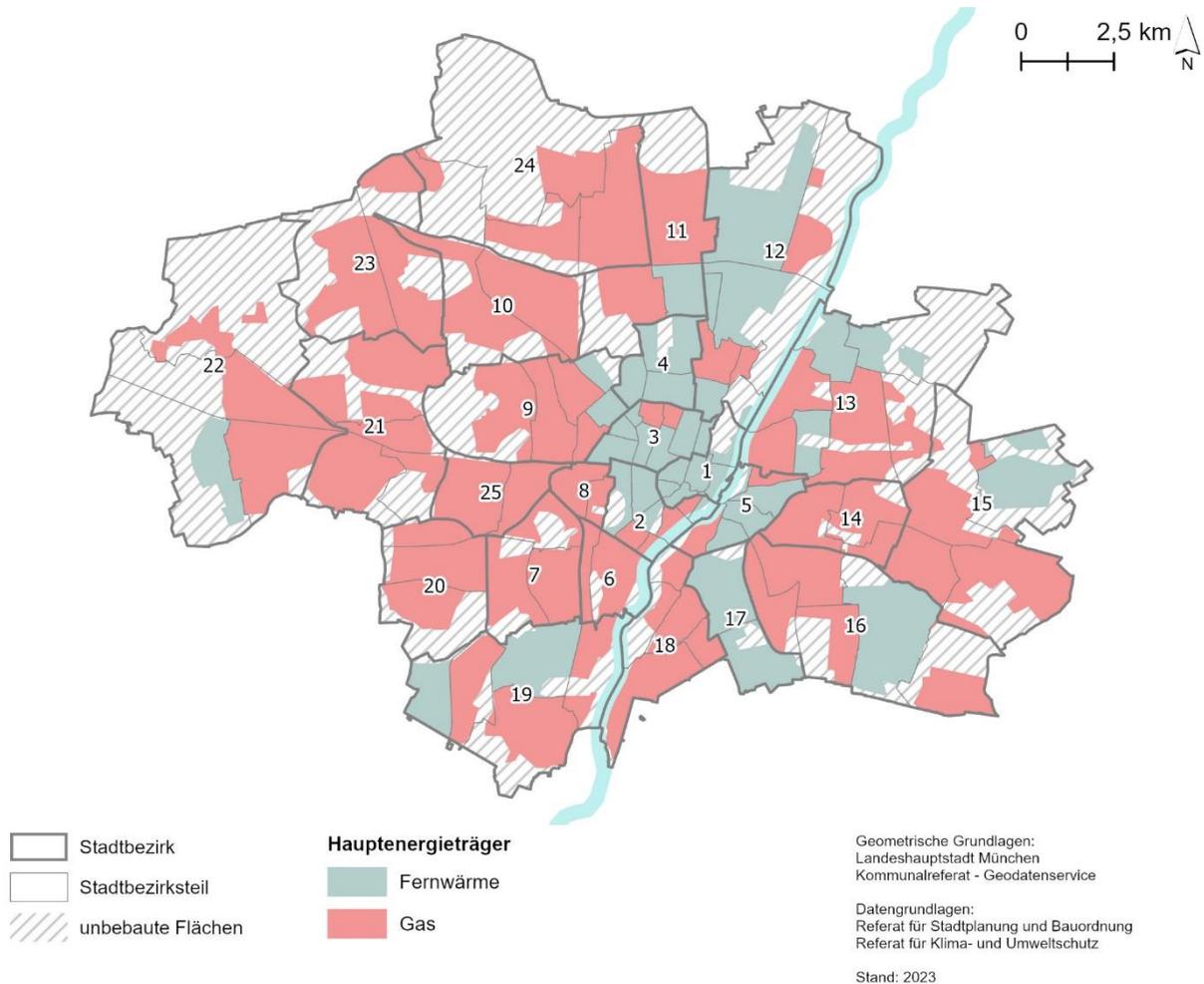
Die Stadt München hat mit Beschluss vom Dezember 2019 ihr ambitioniertes Ziel der Klimaneutralität auf 2035 (vormals 2040) festgelegt, was die Dringlichkeit und das Engagement der Stadt im Kampf gegen den Klimawandel unterstreicht. Konkret bedeutet dies einen Treibhausgasausstoß pro Kopf und Jahr von 0,3 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten im Jahr 2035. Dies steht im Einklang mit den wissenschaftlichen Erkenntnissen und nationalen Klimaschutzzielen, die eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um mindestens 65 Prozent bis 2030 gegenüber 1990 vorsehen, mit dem Ziel der Klimaneutralität Deutschlands bis 2045.

Angesichts des hohen Anteils des Gebäudesektors an den gesamten Treibhausgasemissionen in Deutschland, der weiterhin rund 30 Prozent beträgt, bleibt die Transformation dessen von zentraler Bedeutung. Die Notwendigkeit, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen und den Primärenergieverbrauch von Gebäuden um 80 Prozent zu senken (im Vergleich zu 2008), wird durch kontinuierliche Anstrengungen in der Sanierung bestehender Bauten und der Einführung ambitionierter Standards für Neubauten verfolgt.

Die rechtliche Grundlage hierfür bildet das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das 2020 in Kraft getreten ist. Der Bund hat das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in diesem Gesetz zusammengeführt und damit verschiedene Anforderungen der EU-Gesetzgebung in die nationale Gesetzgebung überführt. Mit der Novellierung des GEG im Jahr 2023 wurden die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude weiter verschärft, um den Weg zu einem energieeffizienten Gebäudebestand und den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen zu ebnen. Neubauten in Neubaugebieten dürfen ab dem 1. Januar 2024 nur noch mit Heizungen ausgestattet werden, die zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dieselbe Regel wird frühestens ab 2026 für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten, beispielsweise in Baulücken, in Kraft treten. Die zeitliche Umsetzung für die Installation neuer Heizungen in bestehenden Gebäuden wurde im ebenfalls am 1. Januar 2024 verabschiedeten Wärmeplanungsgesetz verknüpft mit der Aufstellung einer kommunalen Wärmeplanung. Das Wärmeplanungsgesetz verpflichtet Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen bis zum 30. Juni 2026 Wärmepläne einzuführen, die einen schrittweisen Umstieg auf die Nutzung erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme verfolgen. München hat im April 2024 den Entwurf einer Wärmeplanung zusammen mit den Stadtwerken München in den Stadtrat eingebracht. Er enthält verschiedene Kategorien an Potenzialgebieten für unterschiedliche Wärmeversorgungsoptionen, die

den Gebäudeeigentümern als Orientierung dienen sollen. Parallel dazu haben die Stadtwerke ihren Transformationsplan zur Dekarbonisierung der Fernwärme in München vorgelegt.

Karte 16 zeigt den derzeitigen Stand der Wärmeversorgung in München. Fernwärme wird in 42 der 108 Stadtbezirksteile als Hauptenergieträger (mehr als 50 Prozent) zur Wärmeversorgung genutzt. In 66 Stadtbezirksteilen kommt anteilig am häufigsten Gas zum Einsatz.



*Karte 16: Wärmeversorgung in München*

Laut kommunalem Wärmeplan wird Gas für die Wärmeversorgung in den kommenden Jahren zunehmend an Bedeutung verlieren, da fossile Brennstoffe nur noch bis spätestens 31. Dezember 2044 zur Wärmeversorgung genutzt werden dürfen. Geplant ist knapp zwei Drittel des Wärmebedarfs in München zukünftig durch klimaneutrale Fernwärme zu decken. Für den restlichen Wärmebedarf sollen unter anderem Luft- und Grundwasserwärmepumpen sowie dezentrale Nahwärmenetze mit Erdwärmekollektoren eine wichtige Rolle spielen.

Auf Gebäudeebene hat die Stadt München bereits 2019 beschlossen, Neubauten für stadteigene Gebäude und die Gebäude der städtischen Wohnungsgesellschaft „Münchner Wohnen“ in einem Niedrigstenergiestandard (gemäß Effizienzhausstandard 40) beziehungsweise Passivhaus zu bauen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525).

Diese Bemühungen sind insbesondere vor dem Hintergrund des angespannten Münchner Wohnungsmarktes und der steigenden Energiepreise, die die Wohnnebenkosten signifikant erhöhen und bezahlbares Wohnen zu einer zentralen sozialen Frage machen, von Bedeutung, um durch die Förderung von Energieeffizienz-Maßnahmen und dem Ausbau der erneuerbaren Energien (Photovoltaik) den Einsatz von fossilen Brennstoffen zu reduzieren. Die verbesserte Energieeffizienz von Gebäuden trägt nicht nur zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen bei, sondern mindert auch die finanzielle Belastung der Haushalte durch Energiekosten.

Für das Erreichen der Münchner Klimaschutzziele und den Erhalt bezahlbaren Wohnens (inklusive bezahlbarer Heizkosten) kommt daher der Sanierung des Wohnungsbestandes eine entscheidende Rolle zu. Nur rund 12 Prozent des Wohngebäudebestands wurde nach 2002 (Einführung der Energieeinsparverordnung EnEV) erstellt. Gleichzeitig sind rund 66 Prozent der Münchner Wohngebäude vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt worden. Zum Vergleich: ein nicht saniertes Wohnhaus, Baujahr 1960–1980, besitzt einen Heizwärmebedarf von 300 kWh/(m<sup>2</sup>a), eines ab der 1. Wärmeschutzverordnung 1977 unter 250 kWh/(m<sup>2</sup>a). Ein neues Wohngebäude, nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024 errichtet, hat nur noch einen Heizwärmebedarf von etwa 45 kWh/(m<sup>2</sup>a) und die Heizung muss mit einem Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Stellt man diesen Heizwärmebedarfen zum Beispiel Kosten für Fernwärme (etwa 0,14 Euro/ kWh, Stadtwerke München 2023) für eine durchschnittliche Münchner Wohnung von 72 Quadratmetern gegenüber, werden die Kostenbelastungen für die/den Verbraucher\*in deutlich: Die Jahresheizwärmekosten in einem unsanierten Wohnhaus aus den 1960er bis 1980er Jahren sind mit rund 3.024 Euro um rund 2.570 Euro höher als in einer Wohnung nach dem Energiestandard des GEG 2024 mit rund 454 Euro. Zum Vergleich betragen die Jahresheizwärmekosten in einem unsanierten Wohnhaus im Jahr 2016 noch 1.730 Euro. Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf den Heizwärmebedarf, bezahlen muss die/der Verbraucher\*in aber bei seinen Heizkosten den Heizenergiebedarf. Dieser enthält zusätzlich noch die Anlagenverluste (bei der Übergabe, Verteilung, Erzeugung, Speicherung). Sie können je Beschaffenheit des Gebäudes und der Heiztechnik rund zehn bis 20 Prozent ausmachen und kommen zu den hier ausgewiesenen Werten noch hinzu.

Hintergrund der gestiegenen Energiekosten sind neben der Verknappung der Energieimporte auch das im Jahr 2019 vom Bund beschlossene „Klimapaket“, das die CO<sub>2</sub>-Bepreisung für die Sektoren Wärme und Verkehr eingeführt hat. Damit soll der Umstieg auf klimafreundliche Technologien unterstützt und klimaschädliche Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas werden teurer. Diese Kosten werden von den Energielieferant\*innen an die Endverbraucher\*innen weitergegeben. Im Gebäudebereich gibt es soziale Abfederungen für Mieter\*innen, indem Vermieter\*innen an den Kosten für den CO<sub>2</sub>-Preis beteiligt werden. Je nach energetischer Effizienz des Gebäudes muss die/der Vermieter\*in einen Teil des CO<sub>2</sub>-Preises übernehmen. Das soll einen Anreiz geben, das Gebäude zu sanieren. Das senkt den Verbrauch – damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß – und letztlich auch die Kosten der Mietenden. In den folgenden Jahren werden der CO<sub>2</sub>-Preis und die Preise für fossile Brennstoffe durch die EU-weite jährliche Absenkung der zur Verfügung stehenden Emissionszertifikate weiterhin kontinuierlich ansteigen. Der Umstieg auf erneuerbare Energien und Investitionen in die Sanierung von Gebäuden lohnen sich also noch mehr. Die Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung fließen vollständig in den nationalen Klima- und Transformationsfonds (KTF) (siehe Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: <https://www.energiewechsel.de>).

Für die Weiterentwicklung der energetischen Qualität des Wohnungsbestandes in München werden verschiedene Strategien und Instrumente zur Umsetzung herangezogen. Die Bezahlbarkeit des Wohnraumes und die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes sind ausdrückliche Ziele der Landeshauptstadt München. Im direkten Einflussbereich der Landeshauptstadt München werden Sanierungsfahrpläne erarbeitet, so zum Beispiel für den Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaft Münchner Wohnen. Dieser legt eine Sanierungsrate von vier Prozent und als Sanierungstiefe den Effizienzhausstandard (EH) 55, soweit technisch, ökologisch, sozial und wirtschaftlich sinnvoll als Zielvorgabe fest (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08442).

Um die Ziele sowohl bei den Gebäuden der städtischen Wohnungsgesellschaft als auch den Gebäuden privater Eigentümer\*innen zu erreichen, können entsprechende Qualitäten mit Förderprogrammen angereizt werden. Dabei kommen Fördermitteltöpfe des Bundes (Bundesförderung für effiziente Gebäude BEG), der Städtebauförderung, des Freistaates Bayern sowie der Landeshauptstadt München „Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude“ und „Holzwohnungsbau in München“ zum Einsatz. Die Bundesregierung entwickelt die Systematik der Förderung für energieeffiziente Gebäude kontinuierlich weiter. Die aktuell gültige „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ gilt nach dem Gebäudeenergiegesetz für alle Wohn-

gebäude und für alle Nichtwohngebäude. Anträge zu den Förderprogrammen sind bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) des Bundes und bei der Bundesanstalt für Wiederaufbau (BAFA) zu stellen. Die KfW fördert die Sanierung von Wohngebäuden in dem Programm „BEG“ und den Neubau von Wohngebäuden im Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN). Einzelmaßnahmen zur schrittweisen Sanierung von Wohngebäuden, der Einsatz erneuerbarer Energien und neue Heizungsanlagen werden ebenfalls gefördert. Beim Heizungstausch sind die verschiedenen Komponenten im BEG, abhängig vom zu versteuernden Jahreseinkommen, bis zu einer maximalen Förderung von 70 Prozent auf maximal 30.000 Euro Investitionskosten kumulierbar.

Der geförderter Energiestandard für Wohngebäude wird über die KfW-Effizienzhausstandards festgelegt. Als Ausgangspunkt gelten die Vorgaben des GEG, mit denen für jedes Bau- und Sanierungsvorhaben ein sogenanntes Referenzhaus berechnet wird. Dieses Referenzhaus hat dieselbe Geometrie, Nutzfläche und Ausrichtung wie das zu erstellende Gebäude und zieht für jedes Bauteil (zum Beispiel Wand, Fenster, Tür) Referenzwerte des GEG heran. Daraus ergeben sich gebäudespezifische Referenzwerte für den Transmissionswärmeverlust und den Jahresprimärenergiebedarf, auf denen der Energiestandard aufbaut. Ein KfW-Effizienzhaus 55 darf also maximal 55 Prozent der Primärenergie des Referenzgebäudes verbrauchen. Je kleiner die Zahl, desto energiesparender ist das Haus.

Im Zeitraum von 2019 bis 2023 haben sich wesentliche Änderungen in den Förderprogrammen der KfW ergeben. Das bisherige Programm „Energieeffizient Bauen“ zur Förderung energieeffizienter Neubauten wurde 2022 eingestellt und durch die KFN-Förderung (Klimafreundlicher Neubau) ersetzt. Mit dieser Umstellung wurde der Fokus der Förderung von der klassischen Energieeffizienz stärker auch auf die Nachhaltigkeit bei den Baumaterialien sowie auf die Versorgung durch erneuerbare Energien erweitert. Zudem wurden die ehemaligen Förderprogramme „Energieeffizient Sanieren – Effizienzhaus, Einzelmaßnahmen und Zuschuss“ durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) abgelöst.

| Programm                                    | Jahr      |               |           |               |           |               |           |               |           |               |
|---|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
|   | 2019      |               | 2020      |               | 2021      |               | 2022      |               | 2023      |               |
|   | Mio. Euro | geförderte WE |
| Energieeffizient Bauen                      | 135,7     | 1.477         | 257,0     | 2.670         | 336,2     | 3.315         |           |               |           |               |
| Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus   | 24,8      | 694           | 45,5      | 1.161         | 44,9      | 792           |           |               |           |               |
| Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen | 17,5      | 985           | 10,1      | 704           | 8,1       | 544           |           |               |           |               |
| Energieeffizient Sanieren Zuschuss          | 8,2       | 4.719         | 20,9      | 5.016         | 4,0       | 706           | 0,2       | 32            |           |               |
| KFN Wohngebäude                             |           |               |           |               |           |               |           |               | 108,2     | 1.105         |
| BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus        |           |               |           |               | 141,8     | 1.290         | 162,2     | 2.381         | 103,9     | 968           |
| BEG Wohngebäude - Kredit Einzelmaßnahmen    |           |               |           |               | 4,0       | 112           | 3,7       | 87            |           |               |
| BEG Wohngebäude - Zuschuss                  |           |               |           |               | 76,5      | 3.210         | 205,1     | 7.055         |           |               |

Quelle: Förderreport KfW Bankengruppe

**Tabelle 41: Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme für Neubauten und Sanierungen in München**

Tabelle 41 zeigt die Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme für Neubauten und Sanierungen in München. Das Neubauprogramm „Energieeffizient Bauen“ verzeichnete seit 2019 einen ansteigenden Zuspruch. Im Jahr 2021 konnten damit 3.315 Wohneinheiten gefördert

werden. Die Neubauförderung zum Effizienzhausstandard EH 55 und EH 40 wurde bei der KfW im Jahr 2022 gestoppt. Im Jahr 2023 konnte die Neubauförderung („KfN Wohngebäude“) mit aktualisierten Anforderungen wieder aufgenommen werden und es konnten insgesamt 1.105 klimafreundliche Neubauten mit einer auf München entfallenden Fördersumme von 108,2 Millionen Euro realisiert werden. Hingegen verzeichnet die Förderung für Einzelmaßnahmen zur Energieeffizienz „Energieeffizient Sanieren Einzelmaßnahmen / BEG Wohngebäude Kredit Einzelmaßnahmen“ von 11,6 Millionen Euro und 689 Wohneinheiten im Jahr 2018 einen Rückgang auf 3,7 Millionen Euro und 87 Wohneinheiten im Jahr 2022. Im Gegensatz dazu zeigt das BEG-Förderprogramm für Gebäudesanierungen „Energieeffizient Sanieren – Effizienzhaus / BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus“ einen Aufwärtstrend seit 2019 und es konnten im Jahr 2022 insgesamt 2.381 Wohneinheiten mit einer Fördersumme von 162,2 Millionen Euro saniert werden. Die Förderung aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren Zuschuss/ BEG Wohngebäude“ steigt seit 2018 und erreicht 2022 mit 205,1 Millionen Euro und 7.055 Wohneinheiten einen neuen Rekord. Die Förderprogramme „BEG Wohngebäude Kredit Einzelmaßnahmen“ und „BEG Wohngebäude Zuschuss“ sind 2023 ausgelaufen und erst im Februar 2024 wieder aufgenommen worden. Daher gibt es im Jahr 2023 keine Zahlen dazu. Der Rückgang der Fördersummen ist ab 2023 dem Rückgang der Bautätigkeit im Zusammenhang mit steigenden Baukosten und Zinsen geschuldet.

Für den Bau beziehungsweise die energetische Ertüchtigung von Gebäuden in München stehen zusätzlich zu den KfW-Mitteln städtische Fördermittel zur Verfügung. Ab Juni 2022 wurde das ehemalige Förderprogramm Energieeinsparung (FES) durch das Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) ersetzt. Das neue Förderprogramm soll Eigentümer\*innen sowie Unternehmen mit einer auskömmlichen finanziellen Förderung zu einer möglichst anspruchsvollen Gebäudesanierung motivieren. Gefördert werden für den Neubau und die energetische Gebäudesanierung Maßnahmen zur Gebäudeeffizienz und zum Einsatz erneuerbarer Energien.

Das neue FKG stockt Fördermaßnahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) auf“, sofern diese mit den Klimaschutzzielen der Landeshauptstadt München vereinbar sind. Als Mindeststandard für den Neubau werden das EH 40 oder das zertifizierte Passivhaus für alle Antragsteller\*innen (gebundener und freifinanzierter Wohnungsbau) gefördert. Als Zielgröße für den Bestand nach einer Sanierung wird ein Mindeststandard festgelegt, der dem EH 55 oder dem zertifizierten Passivhaus- oder EnerPhit-Standard entspricht. Einzelmaßnahmen werden durch die Stadt nur noch gefördert, wenn ein\*e Energie-Effizienz-Experte\*in im Rahmen eines Sanierungskonzepts darstellt, dass die Summe aller Einzelmaßnahmen im Rahmen eines Sanierungsfahrplans bis zum Jahr 2035 mindestens ein EH 55 erreichen lässt.

Im Zeitraum von 2018 bis Juni 2022 wurden 5.600 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 354.000 Quadratmetern über das Förderprogramm Energieeinsparung (FES) im „Münchner Gebäudestandard“ (5.200 Wohnungen) oder als „Passivhaus“ (300 Wohnungen) errichtet (siehe Tabelle 42). Ab diesem Zeitraum bis Ende 2023 wurden über das FKG rund 4.500 Wohnungen mit rund 287.000 Quadratmetern Wohnfläche im Standard EH 40 (4.400 Wohnungen) oder „Passivhaus“ (100 Wohnungen) errichtet beziehungsweise befinden sich Anfang 2024 noch im Bau. So wurden über das FES und FKG in den Jahren 2018 bis 2023 insgesamt rund 10.100 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 641.000 Quadratmetern in einem energetisch hochwertigen Standard errichtet. Gegenüber den Jahren 2009 bis 2016 (9.557 Wohnungen) konnte eine leichte Steigerung bei der Anzahl der geförderten Wohnungen erreicht werden. Die Förderung von Wohnungen im Passivhausstandard ist dagegen deutlich rückläufig.

| Förderprogramm                      | WE            | Wohnfläche        |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|
|                                     | Anzahl        | in m <sup>2</sup> |
| <b>FES (01.01.2018 - Juni 2022)</b> |               |                   |
| Münchner Gebäudestandard            | 5.300         | 330.000           |
| Passivhaus                          | 300           | 24.000            |
| <b>insgesamt</b>                    | <b>5.600</b>  | <b>354.000</b>    |
| <b>FKG (Juni 2022 - 31.12.2023)</b> |               |                   |
| Effizienzhaus 40                    | 4.400         | 274.000           |
| Passivhaus                          | 100           | 13.000            |
| <b>insgesamt</b>                    | <b>4.500</b>  | <b>287.000</b>    |
| <b>gesamt</b>                       | <b>10.100</b> | <b>641.000</b>    |

Quelle: Landeshauptstadt München

*Tabelle 42: Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms in München*

Eine aktuelle Studie des Deutsch-französischen Büros für die Energiewende (DFBEW) zeigt nachweisliche Auswirkungen der Energieeffizienzklassen auf Verkaufs- und Mietpreise von Immobilien. Dabei wurde beobachtet, dass die Differenzen auf dem Immobilienverkaufsmarkt stärker ausgeprägt sind als auf dem Mietmarkt und zudem in Abhängigkeit zur Region und Marktsituation variieren. In den Großstädten liegt der Preis für eine mit C eingestufte Wohnimmobilie (75 bis weniger als 100 kWh/(m<sup>2</sup>a) um 19 Prozent unter dem Preis für eine ähnliche Immobilie der Klasse A (30 bis weniger als 50 kWh/(m<sup>2</sup>a). Bei in der Klasse G (200 bis weniger als 250 kWh/(m<sup>2</sup>a) oder H (über 250 kWh/(m<sup>2</sup>a) eingestuften Immobilien steigt die Differenz auf etwa 35 Prozent (siehe Oriole Jules, Lange Jana „Grüner Wert: Der Einfluss der Energieeffizienz auf den Immobilienwert in Deutschland und Frankreich“, DFBEW, April 2024). Für die kommenden Jahre gehen die Akteur\*innen auf dem Immobilienmarkt davon aus, dass der Einfluss des „grünen Wertes“ auf die Immobilienpreise weiter zunimmt.

Die Auswertung der von der Landeshauptstadt München durchgeführten Befragung der Expert\*innen zum Wohnungsmarkt in München 2022 zeigt auch, dass sich energieeffizientes Bauen als Thema am Wohnungsmarkt etabliert hat. Vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise in Verbindung mit der Entwicklung der „zweiten Miete“ (steigenden Nebenkosten) wird dies nicht zuletzt für bezahlbares Wohnen immer relevanter.

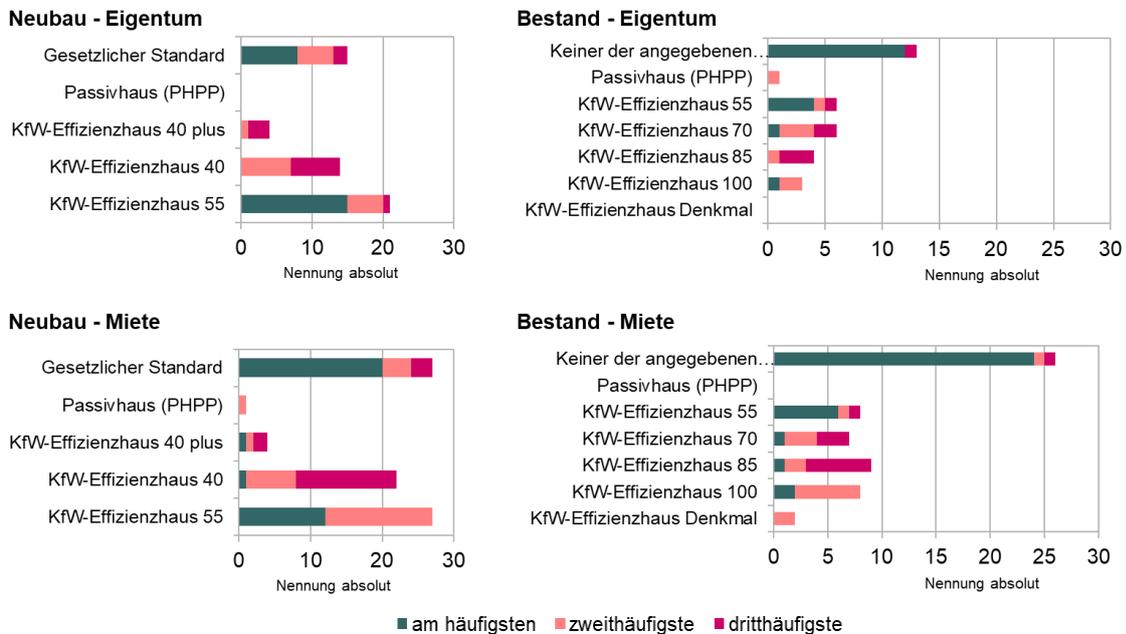


Abbildung 21: Nachfrage verschiedener Energiestandards von Eigentümer\*innen und Mieter\*innen 2022

Bei der Befragung der Expert\*innen zum Wohnungsmarkt in München wurde verschiedenen Akteur\*innen am Wohnungsmarkt unter anderem folgende Frage gestellt: Welche drei energetischen Standards werden bei Ihnen am häufigsten nachgefragt? Bei der Auswertung zeigte sich, dass Eigentümer\*innen und Mieter\*innen unterschiedliche Nachfrageverhalten haben (siehe Abbildung 21). Tendenziell liegt das Interesse der Eigentümer\* an höheren energetischen Standards etwas höher als bei Mieter\*innen. Bei beiden Gruppen ist die Nachfrage verhalten. Der hohe Ausschlag bei „keiner der angegebenen energetischen Standards“ im Bestand zeigt an, dass der energetische Standard bei den Nachfrager\*innen in München keine spezifische beziehungsweise entscheidende Rolle spielt. Das Thema wird zwar relevanter, derzeit lässt das knappe Angebot den Nachfragegruppen aber wenig Wahlmöglichkeiten auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Das zusätzliche Kriterium Energiestandard würde die Auswahl noch weiter einschränken.

| Gesellschaft | Energetischer Standard        | Fertiggestellte Wohneinheiten (WE) |            |            |            |            |
|--------------|-------------------------------|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|              |                               | 2019                               | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
| GEWOFAG      | KfW Effizienzhaus 70          | 864                                | 564        | 869        | 735        | 252        |
|              | KfW Effizienzhaus 40          |                                    |            |            |            |            |
|              | <b>insgesamt</b>              | <b>864</b>                         | <b>564</b> | <b>869</b> | <b>735</b> | <b>252</b> |
| GWG          | KfW Effizienzhaus 70          | 676                                | 287        | 329        | 517        | 869        |
|              | KfW Effizienzhaus 40          |                                    |            |            |            | 31         |
|              | ohne erhöhte Effizienzklasse* |                                    |            |            |            | 22         |
|              | <b>insgesamt</b>              | <b>676</b>                         | <b>287</b> | <b>329</b> | <b>517</b> | <b>922</b> |

\* durch Bauträger\*in fertiggestellte Neubauwohnungen durch Aufstockung (Erwerb)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, Meldungen der Gesellschaften GEWOFAG, GWG

Tabelle 43: Energiesparender Wohnungsneubau durch die städtischen Wohnungsgesellschaften seit 2019

Die Förderung von qualitativem, energetischem und nachhaltigem Bauen ist auch künftig ein Ziel, das von der Landeshauptstadt München nicht nur gefordert, sondern auch gefördert wird. Im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ (2023–2028) wird unter anderem auf die energetischen Standards für den geförderten Wohnungsbau und für die städtische Wohnungsgesellschaft „Münchner Wohnen“ verwiesen. Für die Vergabe städtischer Flächen gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs der

Landeshauptstadt. Der Kriterienkatalog trifft unter anderem Aussagen zum neuen Niedrigstenergiestandard der Landeshauptstadt München, der an die Anforderungen des GEG bereits angepasst worden ist. Mehrkosten für die Realisierung höherer energetischer Standards können unter anderem über das oben erwähnte FKG und die KfW bezuschusst werden. Die Fertigstellungszahlen der städtischen Wohnungsgesellschaften (ehemals GEWOFAG und GWG, seit 2024 fusioniert zur Münchner Wohnen) gegliedert nach dem energetischen Standard sind in Tabelle 43 dargestellt.

Das im Rahmen des integrierten Quartiersansatzes 2022 gestartete Pilotprojekt „Ramersdorf Süd“ am Karl-Preis-Platz mit aktuell 916 Wohneinheiten soll zu einem klimaneutralen Quartier entwickelt werden. Dafür wurde ein interdisziplinärer Planungsansatz gewählt, der sich von Beginn an mit den Themen Energie, Architektur, Freiraum und Mobilität beschäftigt. Neben der Ressourcenschonung durch umfangreiche energetische Sanierungen steht die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum im Fokus der Quartiersentwicklung. Bereits in den ersten zwei Phasen sollen über 700 Wohnungen energetisch saniert beziehungsweise auf Fernwärme umgestellt und etwa 260 neue Wohnungen errichtet werden.



Abbildung 22: Luftbild Pilotprojekt „Ramersdorf Süd“

Seit Januar 2019 sind Mietrechtsänderungen in Kraft getreten, die für Mieter\*innen und Vermieter\*innen von Bedeutung sind. Nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dürfen Modernisierungskosten nur noch in Höhe von acht Prozent jährlich auf die Mieter\*innen umgelegt werden. Weiterhin wurde für die Umlage von Modernisierungskosten nun eine sogenannte Kappungsgrenze eingeführt. Bei Erhöhungen der jährlichen Miete darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen (§ 559 Absatz 3a BGB). Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als sieben Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich nicht um mehr als zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Die Modernisierungsumlage für einen alleinigen Heizungswechsel wird auf maximal 0,50 €/m<sup>2</sup>Wohnfläche pro Monat begrenzt. Nur wenn beim Einbau einer Wärmepumpe bestimmte technische beziehungsweise bauliche Mindestanforderungen erfüllt sind, können Vermieter\*innen die gesamten Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB geltend machen. Allerdings müssen sie von den Kosten immer die Höhe der staatlichen Förderung abziehen.

## 6.2 Qualitäten

Angesichts des anhaltend starken Bevölkerungswachstums und der prägenden Wirkung von Wohnungsbauten auf das Stadtbild ist es umso wichtiger, die unterschiedlichen Qualitätsaspekte im Wohnungsbau zu verankern. Die Qualität im Wohnungsbau bemisst sich nicht allein an der Außenwirkung, sondern unter anderem auch an einer benutzergerechten Grundrissgestaltung, sozialen Durchmischung, an gesunden Wohnverhältnissen und nicht zuletzt an der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Wohngebäude.

Im Jahr 2023 wurde erstmalig im Rahmen des städtischen Förderprogramms München Modell-Miete additiv zur Grundförderung für 210 Wohneinheiten ein Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus von der Landeshauptstadt München gewährt. In Summe wurden hierfür 2.378.300 Euro als Zuschüsse gewährt. Im gleichen Zeitraum wurden in der Landeshauptstadt München für das staatliche Förderprogramm der EOF-Zuschüsse im Rahmen der Förderbausteine Nachhaltigkeit und Energieeffizienz für 451 Wohneinheiten in Höhe von 4.899.000 Euro gewährt. Damit verfolgt die Landeshauptstadt München das Ziel, höhere Energiestandards und Nachhaltigkeitskonzepte auch im geförderten Wohnungsbau zu fördern und somit zu zeigen, dass Wohnen bezahlbar und dabei gleichzeitig qualitativ, nachhaltig und klimaneutral sein kann.