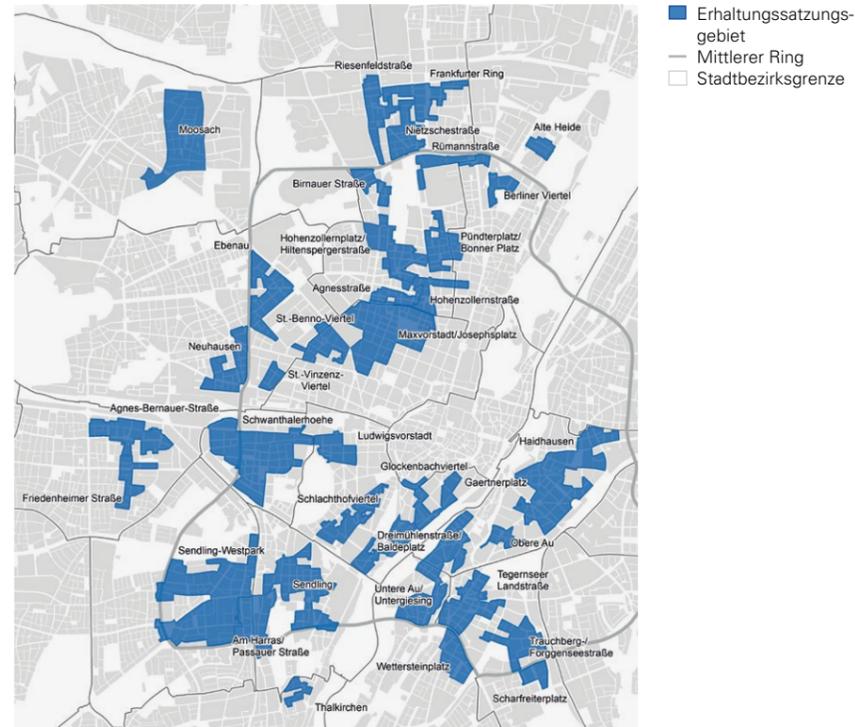


Erhaltungssatzungsgebiete

Etwa 348.000 Personen und damit rund 20 Prozent der Münchner*innen leben in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. In diesen Gebieten besteht ein besonderer Schutz vor Verdrängung durch mögliche Luxussanierungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In München gibt es insgesamt 36 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand 06/2022).



Geometrische Grundlage: Kommunalreferat – Geodatenservice;
Darstellung und Inhalt: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22
Stand: Juni 2022

0 0,5 1 km

Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen

Die Landeshauptstadt München hat in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht. Durch eine Verschärfung der Abwendungserklärungen 2019 kam es in den folgenden Jahren zu mehr Ausübungsfällen. Im Jahr 2021 wurden 124 Wohnungen vorgekauft. Dieses Vorkaufsrecht wurde durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 erheblich eingeschränkt.

		2012	2017	2021
Abwendungserklärungen	Anzahl	15	36	6
	in WE	152	545	44
Wohnfläche	in m ²	10.913	33.329	1.929
	Ausübung Vorkaufsrecht	Anzahl	2	0
Wohnungen	in WE	28	0	124
	Wohnfläche	in m ²	1.780	0
Insgesamt	Anzahl	17	36	16
	Wohnungen	in WE	180	545
Wohnfläche	in m ²	12.693	33.329	10.474

WE = Wohneinheiten
Quelle: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat, Abt. II (RV-VR)

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 7.140 Wohnungen in der Landeshauptstadt München fertiggestellt. Darunter sind 1.418 geförderte Wohnungen. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG haben in 2021 in Summe 1.197 Wohnungen fertiggestellt.

Die 2021 erreichte Zahl von insgesamt 8.655 genehmigter Wohnungen stellt in der langjährigen Betrachtung (letzte 35 Jahre) den sechstbesten Wert dar. Im Vergleich mit den noch höheren Werten der unmittelbar vorhergehenden Jahre ist dies zwar ein geringerer Wert; eine grundsätzliche Trendwende des hohen Niveaus der letzten Jahre ist aufgrund eines anhaltend hohen Eingangs an Anträgen in der Lokalbaukommission derzeit jedoch nicht absehbar.

Mit der Vergabe von Grundstücken für den gebundenen Wohnungsbau im Umfang von rund 270 Wohnungen wurden vorwiegend Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Projekte nach Art des Mietshäuser-Syndikates bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt. Hierbei handelt es sich in aller Regel um kleinere Flächen.

Der Wohnungsbedarf und die Anspannung am Wohnungsmarkt bleiben jedoch hoch. Die Mieten stiegen auch im Jahr 2021 weiter an. Die Miete im Neubau betrug nettokalt durchschnittlich 21,62 Euro/m² und im Bestand 19,96 Euro/m².

Aufgrund des weiterhin starken Drucks gerade im unteren und mittleren Preissegment war es zudem notwendig, die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) insbesondere mit dem Ziel der Schaffung von mehr langfristig gesichertem und bezahlbarem Wohnraum weiterzuentwickeln.

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung, HA I/22
Blumenstraße 31
80331 München

www.muenchen.de/
wohnungsmarktbeobachtung

Daher hat der Stadtrat am 28. Juli 2021 die Novelle des Münchner Baulandmodells beschlossen und mit der SoBoN 2021 ein deutschlandweit vorbildhaftes und flexibles Baukastenmodell eingeführt.

Die Landeshauptstadt München ist weiterhin wohnungspolitisch sehr aktiv und nutzt hierbei alle verfügbaren Instrumente, um den preiswerten Wohnraum zu schützen und den Neubau von bezahlbaren Wohnungen zu fördern.

Basis der wohnungspolitischen Arbeit ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“, das seit über 30 Jahren fortgeschrieben wird. „WiM VI“, das Ende 2021 vom Münchner Stadtrat um ein weiteres Jahr bis 2022 verlängert wurde, ist mit einem Fördermittelbudget von 870 Millionen Euro ausgestattet. Derzeit laufen bereits die Vorbereitungen zur Fortschreibung für WiM VII, in welchem die künftigen Ziele und Aktivitäten der kommunalen Wohnungspolitik festgelegt werden.

Der Schutz bestehender Wohnungen und Wohnverhältnisse durch Instrumente wie die Zweckentfremdungssatzung und die Erhaltungssatzungen sowie durch unterschiedliche Subjektförderungen, wie beispielsweise das staatliche Wohngeld, ist besonders wichtig. Im Jahr 2021 wurden rund 9 Millionen Euro Wohngeld an rund 4.100 Münchner Empfängerhaushalte ausgezahlt.

Inhalt und Kontakt:
Sabine Ruhnke, Julia Müller
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Tel. +49(0)89-233 22185
Fax +49(0)89-233 26683
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung: Studio Rio, München
Druck: Stadtkanzlei
Papier: gedruckt auf Papier aus 100 %
zertifiziertem Holz aus kontrollierten Quellen.
Stand: Juni 2022

Wohnungsmarktdaten München 2021



Wohnungsnachfrage / Wohnungsmarkt

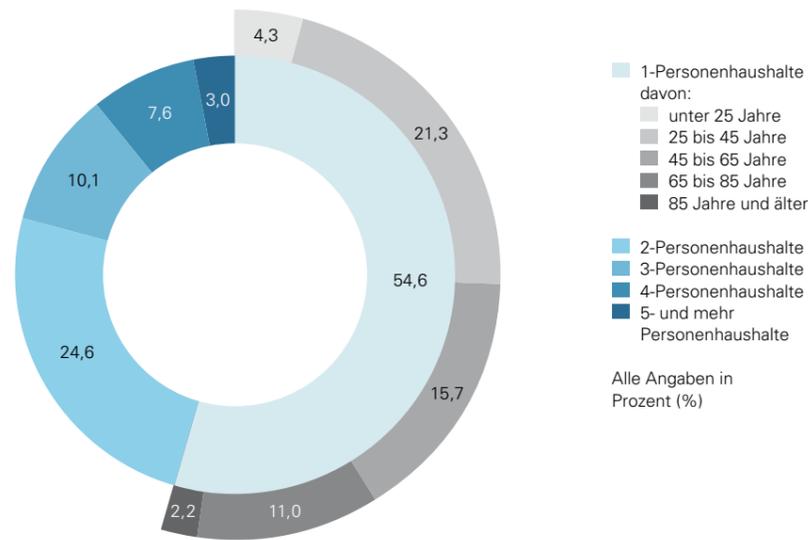
Strukturdaten

		2012	2017	2021
Hauptwohnsitzbevölkerung	absolut	1.439.474	1.526.056	1.562.128
Wohnberechtigte ^{a)}	absolut	1.466.821	1.557.190	1.593.581
Privathaushalte	absolut	798.716	837.344	853.623
Arbeitslosenquote ^{b)}	in %	4,8	4,1	4,9
Wohnungsbestand	absolut	762.470	794.628	821.074

Daten jeweils zum 31.12.
^{a)} Wohnberechtigte Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz
^{b)} Abweichend wird hier der 30.6. dargestellt, da die Jahresendwerte zu Redaktionsschluss nicht vorlagen.
 Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt, ZIMAS; Bayerisches Landesamt für Statistik

Privathaushalte nach Haushaltsgröße

In rund 80 Prozent der Münchner Haushalte lebten 2021 eine oder zwei Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,8 Personen. Der höchste Anteil an Einpersonenhaushalten entfiel auf die Gruppe der 25- bis 45-Jährigen. Rund 13 Prozent der Personen, die alleine lebten, waren 65 Jahre oder älter.



Quelle: Statistisches Amt

Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes

Im Jahr 2021 wurden Baugenehmigungen für rund 8.700 Wohnungen erteilt, rund 7.100 neue Wohnungen fertiggestellt und Baurecht für weitere rund 200 Wohnungen geschaffen. Wegen jährlicher Schwankungen werden auch die Summen der letzten fünf und zehn Jahre angegeben.

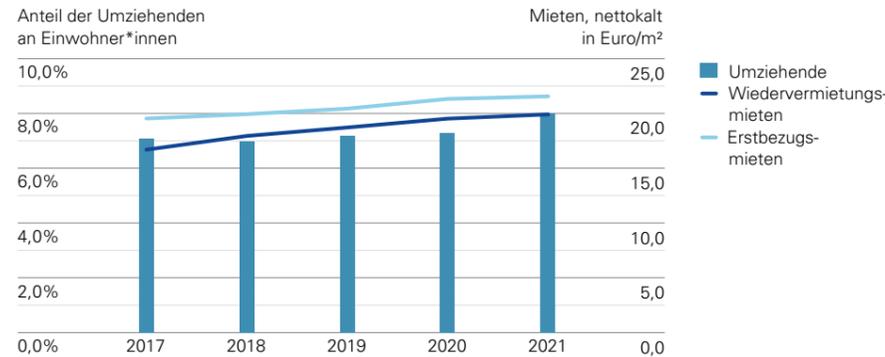
		Summe letzte 10 Jahre 2012–2021	Summe letzte 5 Jahre 2017–2021	2021
Baurechtsschaffungen	absolut	35.671	16.534	228
Baugenehmigungen	absolut	98.586	57.168	8.655
Baufertigstellungen	absolut	74.942	38.916	7.140
davon für Genossenschaften und Baugruppen	absolut	677	1.191	217

Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III; Statistisches Amt

Immobilienpreise

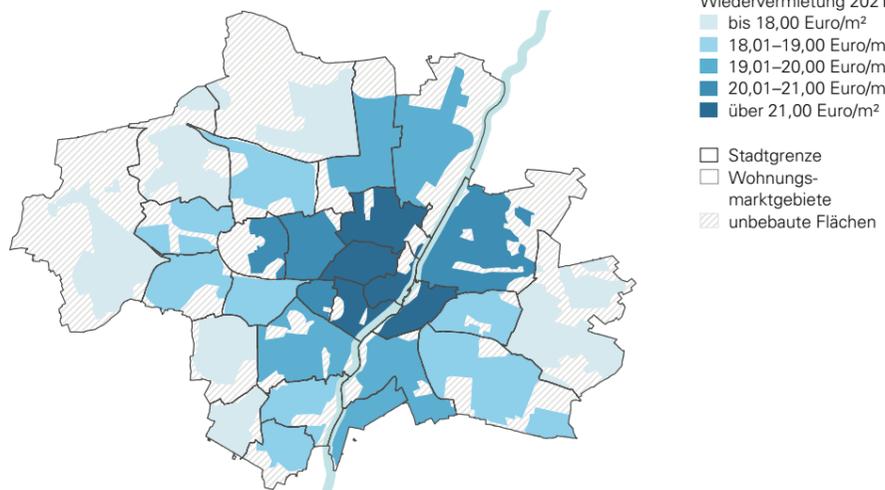
Erst- und Wiedervermietungs-mieten

Die Erst- und Wiedervermietungs-mieten sind weiter angestiegen. Bei Erstbezug einer Wohnung wurden im Jahr 2021 durchschnittlich 21,62 Euro/m² verlangt. Die Angebotsmieten im Bestand lagen bei 19,96 Euro/m².



Quelle: Statistisches Amt, Immobilien Scout GmbH; seit 2021: F+B Forschung und Beratung für Wohnen; Immobilien und Umwelt GmbH

Wiedervermietungs-mieten



Geometrische Grundlage: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat – Geodatenservice; Datengrundlage: F+B Forschung und Beratung für Wohnen; Immobilien und Umwelt GmbH; Stand: 2021

Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

In den letzten zehn Jahren hat sich der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von neu gebautem Wohneigentum weit mehr als verdoppelt. Im Jahr 2021 wurden für Eigentumswohnungen Preise von über 9.000 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die Kaufpreise für Häuser liegen im Durchschnitt bei etwa 1,4 Millionen Euro.

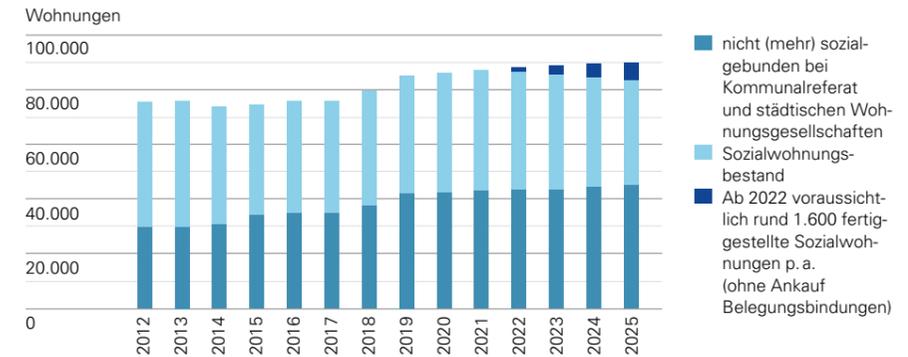
		2012	2017	2021
Eigentumswohnung	in Euro/m ² WF	5.050	7.400	9.250
Doppelhaushälfte	in Euro	675.000	1.120.000	1.460.000
Reiheneckhaus	in Euro	590.000	1.050.000	1.325.000

* in durchschnittlicher bis guter Lage
 WF = Wohnfläche
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte München – Jahresberichte

Geförderter Wohnungsbau

Wohnungen im Einflussbereich der Landeshauptstadt München

Die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München (LHM), also Wohnungen, auf deren Belegung die LHM mittel- und mittelbar Einfluss nehmen kann, betrug Ende 2021 rund 87.000 Wohnungen. Hierunter fallen Sozial- und Belegrechts-wohnungen sowie auch nicht sozialgebundene Wohnungen der LHM beziehungsweise der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2021

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau

Insgesamt wurde im Jahr 2021 der Neubau von rund 1.800 Wohnungen über die Programme des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus unterstützt. Der Bau von preisgedämpften Mietwohnungen dient dem Erhalt der „Münchner Mischung“, indem auch solche Haushalte mit günstigem Wohnraum versorgt werden, die von den einkommensorientierten Förderprogrammen nicht mehr erfasst werden.

		Summe letzte 10 Jahre 2012–2021	Summe letzte 5 Jahre 2017–2021	2021
Geförderter Mietwohnungsbau ¹⁾	in WE	14.196	6.959	1.404
Konzeptioneller Mietwohnungsbau ²⁾	in WE	2.376	2.376	372
Geförderte Eigentumswohnungen	in WE	910	226	64

¹⁾ Inkl. Belegrechtsprogramm
²⁾ Seit 2017 v. a. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) sowie „Add-Ons“ außerhalb der Zielzahlen von WIM VI, wie bspw. Flexi-Heime.
 WE = Wohneinheiten
 Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11

Wohnungsbaufördermittel

Im vergangenen Jahr wurden Wohnungsbaufördermittel in Höhe von rund 235 Millionen Euro bewilligt, davon 93 Millionen Euro von Bund und Land und 136 Millionen Euro durch die Landeshauptstadt München. Der städtische Anteil lag dabei bei rund 58 Prozent. Hinzu kamen indirekte „Förderungen“ in Form von Grundstücksmindererlösen von rund 154 Millionen Euro.

		Summe letzte 10 Jahre 2012–2021	Summe letzte 5 Jahre 2017–2021	2021
Bund/Land	in Mio. Euro	816	511	93
LH München*	in Mio. Euro	948	478	136

* ohne Grundstückswertverzichte
 Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11