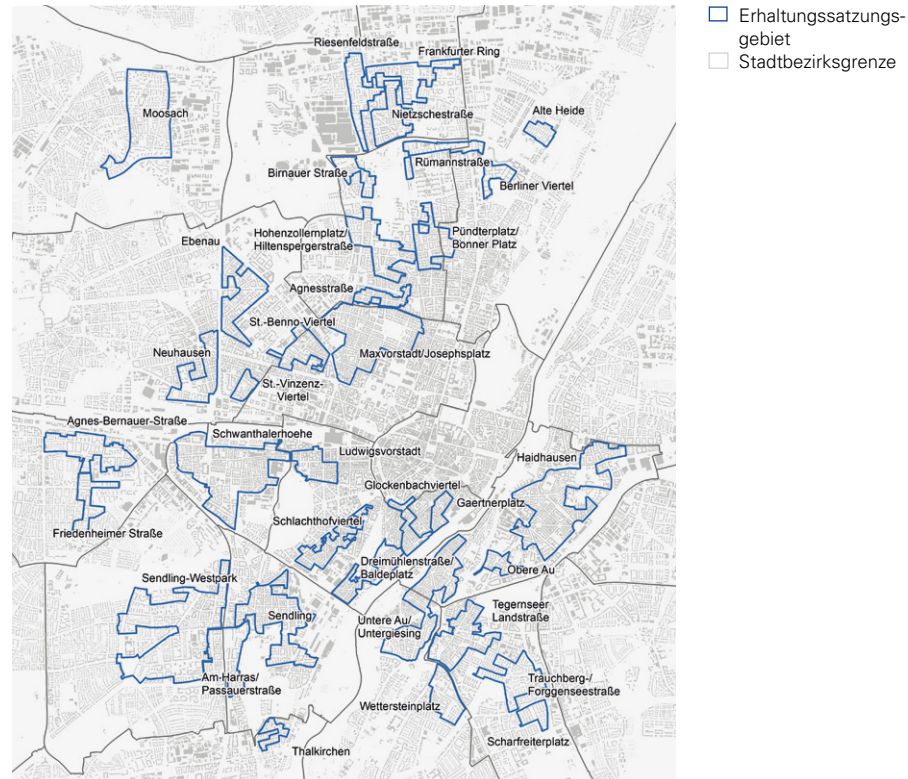
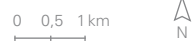


Erhaltungssatzungsgebiete

Etwa 347.300 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 35 Erhaltungssatzungsgebiete.



Geometrische Grundlage: Kommunalreferat – Geodatenservice;
Darstellung und Inhalt: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22
Stand: Juni 2023



Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen

Die Landeshauptstadt München hat in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht. Dieses Vorkaufsrecht wurde durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 erheblich eingeschränkt. Dies zeigt sich auch durch einen erheblichen Rückgang der Fallzahlen. Im Jahr 2022 wurden 35 Wohnungen über das Vorkaufsrecht durch die Landeshauptstadt München vorgekauft.

		2013	2018	2022	
Abwendungserklärungen	Anzahl	20	32	0	
	Wohnungen	in WE	334	673	0
	Wohnfläche	in m ²	19.961	35.024	0
Ausübung Vorkaufsrecht	Anzahl	1	8	2	
	Wohnungen	in WE	14	382	35
	Wohnfläche	in m ²	867	28.287	1.938
Insgesamt	Anzahl	21	40	2	
	Wohnungen	in WE	348	1.055	35
	Wohnfläche	in m ²	20.828	63.311	1.938

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

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 7.522 Wohnungen in der Landeshauptstadt München fertiggestellt. Darunter sind 1.312 geförderte Wohnungen. Die beiden städtischen Wohnungsbau-gesellschaften GEWOFAG und GWG haben 2022 in Summe 1.252 Wohnun-gen fertiggestellt.

Für knapp 4.000 Wohnungen wurde 2022 neues Baurecht geschaffen, rund 8.100 Wohnungen wurden im selben Jahr von der Lokalbaukommission ge-nehmigt. Damit wurden in den letzten zehn Jahren Baugenehmigungen für ins-gesamt fast 100.000 Wohnungen erteilt und rund 76.000 Wohnungen gebaut.

Der Wohnungsbedarf und die Anspan-nung am Wohnungsmarkt bleiben jedoch hoch. Die Mieten befinden sich auch im Jahr 2022 weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die Miete im Neubau betrug nettokalt durchschnittlich 22,27 Euro/m² und im Bestand 19,25 Euro/m².

Die Landeshauptstadt München ist weiterhin wohnungspolitisch sehr aktiv und nutzt hierbei alle verfügbaren Instru-mente, um den preiswerten Wohn-raum zu schützen und den Neubau von bezahlbaren Wohnungen zu fördern.

Bereits seit 1989 schafft das wohnungs-politische Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“ die Voraussetzung für die Erstellung und den Erhalt bezahl-baren Wohnraums. Das neue Programm „WiM VII“ (2023–2028) steht für bezahl-bares, qualitätsvolles und nachhaltiges Wohnen und beinhaltet ein Finanzvolu-men von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln. Dies bedeutet mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Vorgänger WiM VI (2017–2022). WiM VII ist damit das finanzstärkste kommunale Wohnungsbauprogramm in Deutschland.

Mit seinen zahlreichen Maßnahmen in den vier Handlungsfeldern „Zielgrup-pengerechtes Wohnen“, „Bodenpolitik und Neubau“, „Bestandssicherung und -förderung“ sowie „Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau“ gibt WiM VII Antworten darauf, wie geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau trotz explodierender Baukosten und steigen-der Bauzinsen weiterhin wirtschaftlich realisiert werden kann – und das zu bezahlbaren Mieten.

Der Schutz bestehender Wohnungen und Wohnverhältnisse durch Instrumente wie die Zweckentfremdungssatzung und die Erhaltungssatzungen sowie durch unterschiedliche Subjektförderungen, wie beispielsweise das staatliche Wohn-geld, ist besonders wichtig.

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 31, 80331 München
muenchen.de/plan

Weiterführende Informationen zur
Wohnungsmarktbeobachtung:
muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung



Inhalt und Kontakt:
Sabine Ruhnke, Julia Müller
Stadtentwicklungsplanung HAI/22
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung: Studio Rio, München
Druck: Stadtkanzlei, München
Papier: gedruckt auf Papier aus 100%
zertifiziertem Holz aus kontrollierten Quellen
Stand: Juni 2023

Stadtentwicklungsplanung

**Wohnungsmarktdaten
München 2022**



Wohnungsnachfrage / Wohnungsmarkt

Strukturdaten

		2013	2018	2022
Hauptwohnsitzbevölkerung	absolut	1.464.962	1.542.211	1.588.330
Wohnberechtigte ^{a)}	absolut	1.492.677	1.572.557	1.618.889
Privathaushalte	absolut	806.375	844.705	865.121
Arbeitslosenquote ^{b)}	in %	5,0	3,7	4,2
Wohnungsbestand	absolut	768.686	801.816	828.119

Daten jeweils zum 31.12.

^{a)} Wohnberechtigte: Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz

^{b)} Abweichend wird hier der 30.06. dargestellt, da die Jahresendwerte zu Redaktionsschluss nicht vorlagen.

Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt, ZIMAS; Bayerisches Landesamt für Statistik

Entwicklung des Wohnungsbaus in München

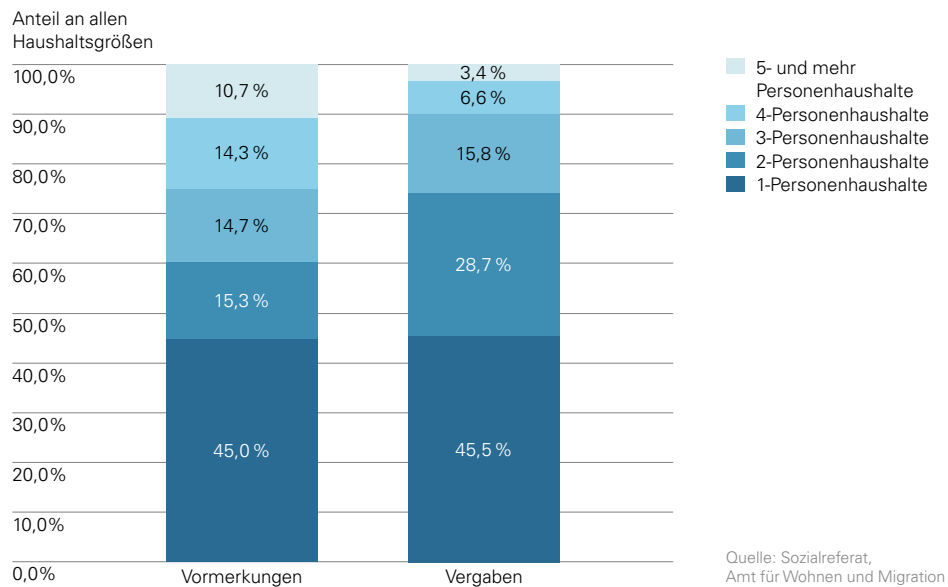
Im Jahr 2022 wurden Baugenehmigungen für rund 8.100 Wohnungen erteilt, rund 7.500 neue Wohnungen fertiggestellt und Baurecht für weitere rund 4.000 Wohnungen geschaffen. Wegen jährlicher Schwankungen werden auch die Summen der letzten fünf und zehn Jahre angegeben.

		Summe letzte 10 Jahre 2013–2022	Summe letzte 5 Jahre 2018–2022	2022
Baurechtsschaffungen	absolut	36.360	14.741	3.976
Baugenehmigungen	absolut	99.135	51.791	8.098
Baufertigstellungen	absolut	75.779	38.166	7.522
davon für Genossenschaften und Baugruppen	absolut	2.023	1.183	210

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

Vormerkungen und Vergaben geförderter Wohnungen nach Haushaltgröße

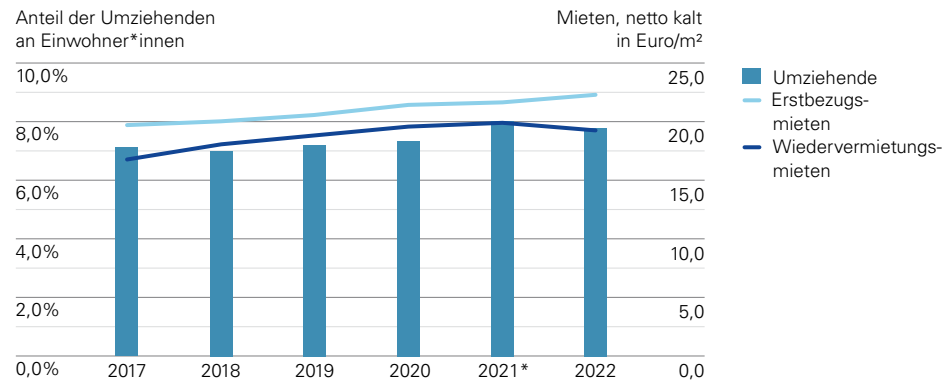
Im Jahr 2022 standen über 25.000 registrierten Haushalten für geförderte Wohnungen rund 3.600 Wohnungsvergaben gegenüber. Sowohl bei den Vormerkungen als auch den Vergaben bildeten Einpersonenhaushalte mit rund 45 Prozent die Mehrheit. Ein Viertel der Vormerkungen und zehn Prozent der Vergaben entfielen auf Haushalte mit vier und mehr Personen.



Immobilienpreise

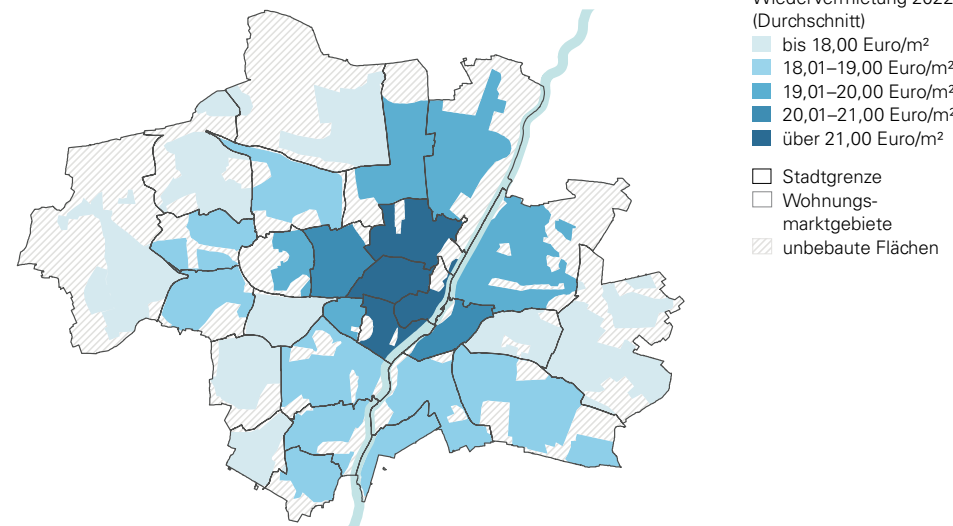
Erst- und Wiedervermietungs-mieten

Die Erst- und Wiedermietungsmieten (netto kalt) sind weiterhin sehr hoch. Bei Erstbezug einer Wohnung wurden im Jahr 2022 durchschnittlich 22,27 Euro/m² verlangt. Die Angebotsmieten im Bestand lagen bei 19,25 Euro/m².



* für 2021: Umstellung der Mietendaten auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH führt zu eingeschränkter Vergleichbarkeit dieses Jahreswertes mit den anderen Jahreswerten.
Quelle: Statistisches Amt, Immobilien Scout GmbH

Wiedervermietungsmieten



Geometrische Grundlage: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat – Geodatenservice; Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH; Stand: 2022

Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

In den letzten zehn Jahren hat sich der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von neu gebautes Wohneigentum weit mehr als verdoppelt. Im Jahr 2022 wurden für Eigentumswohnungen 11.500 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die Kaufpreise für Häuser lagen im Durchschnitt bei etwa 1,45 Millionen Euro.

		2013	2018	2022
Eigentumswohnung	in Euro/m ² WF	5.700	8.100	11.500
Doppelhaushälfte	in Euro	5.950	9.500	12.300
Reiheneckhaus	in Euro	5.300	9.100	11.950

* in durchschnittlicher bis guter Lage

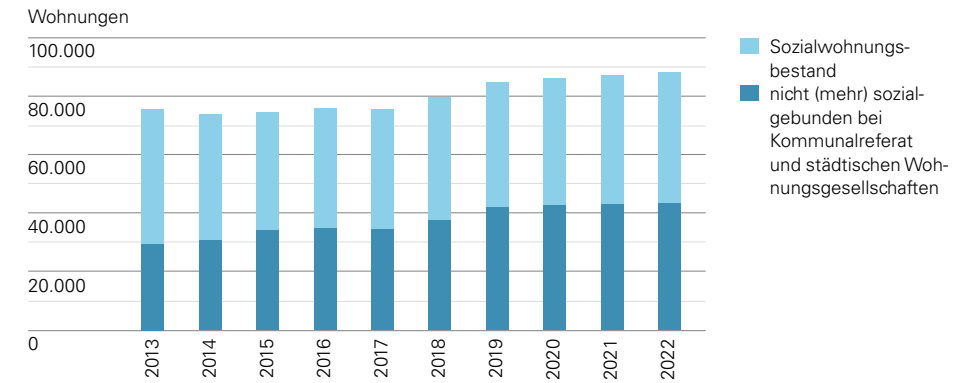
WF = Wohnfläche

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 unmittelbar und mittelbar Einfluss nehmen kann, betrug Ende 2022 rund 88.000 Wohnungen. Hierunter fallen Sozial- und Belegrechtswohnungen sowie auch nicht sozialgebundene Wohnungen der LHM beziehungsweise der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2022

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau

Insgesamt wurde im Jahr 2022 der Neubau von über 1.700 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 2013–2022	Summe letzte 5 Jahre 2018–2022	2022
Geförderter Mietwohnungsbau ¹⁾	in WE	13.609	6.426	677
Konzeptioneller Mietwohnungsbau ²⁾	in WE	3.398	3.004	1.022
Geförderte Eigentumswohnungen	in WE	818	214	25

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 96 Millionen Euro bewilligt, davon 58 Millionen Euro von Bund und Land und 38 Millionen Euro durch die Landeshauptstadt München. Der städtische Anteil lag dabei bei rund 40 Prozent.

		Summe letzte 10 Jahre 2013–2022	Summe letzte 5 Jahre 2018–2022	2022
Bund/Land	in Mio. Euro	822	491	58
LH München*	in Mio. Euro	901	442	38

* ohne Grundstückswertverzichte und Ankauf von städtischen Belegrechten

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