



Prognose der Münchner Privathaushalte

Vorausberechnung 2025 bis 2045



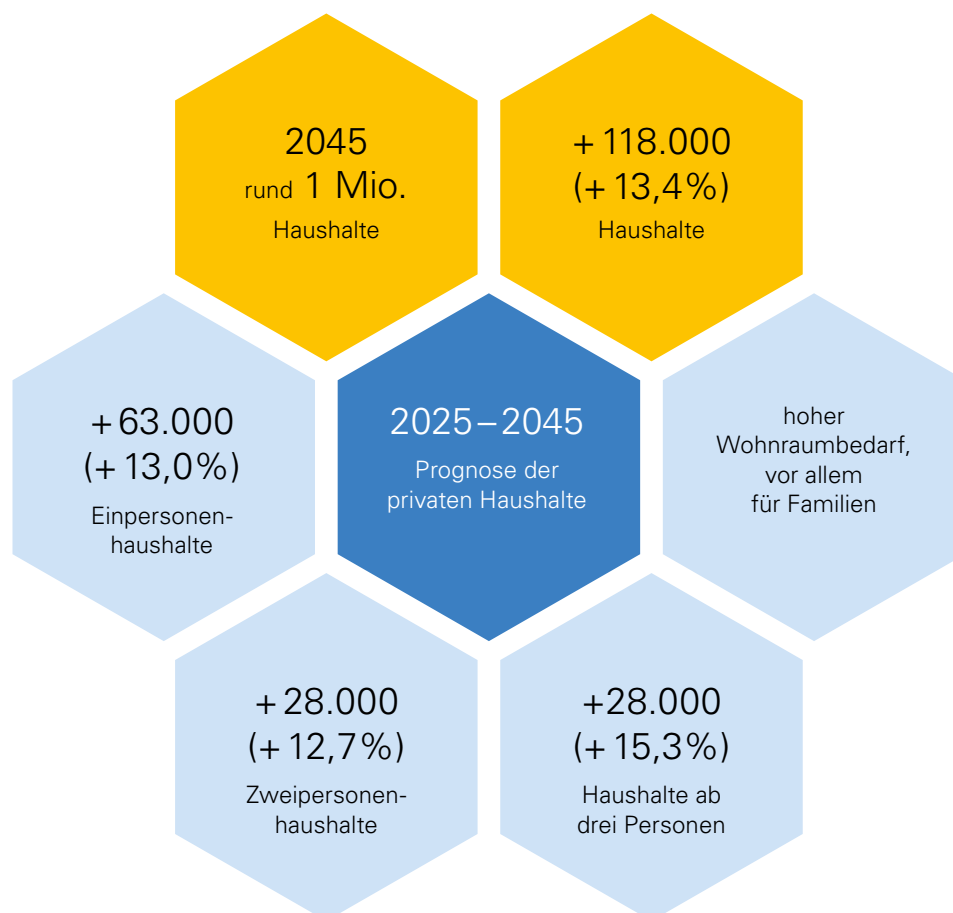
1	Das Wichtigste auf einen Blick	2
2	Datengrundlage und Methodik der Haushaltsvorausberechnung	4
2.1	Haushalte und ihre statistische Generierung	5
2.1.1	Privathaushalte	5
2.1.2	Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften	6
2.2	Bevölkerung und Haushaltsmitgliederquoten im Basisjahr	7
2.3	Prognosebevölkerung und Trendfortschreibung der Quoten	8
3	Bisherige Entwicklung und Prognoseergebnisse	12
3.1	Bevölkerung in Privathaushalten	12
3.2	Zahl der Privathaushalte	12
3.3	Privathaushalte nach Größe	14
3.4	Demografie und Haushaltsbildung	16
3.4.1	„Singles“ und verwitwete Personen	16
3.4.2	Paarhaushalte	16
3.4.3	Familienhaushalte	17
3.4.4	Größere Familien	17
4	Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage	18
5	Fazit	20
	Impressum	21

1 Das Wichtigste auf einen Blick

Die Prognose der Münchner Privathaushalte ist eine Ergänzung zu den Bevölkerungsprognosen und den Instrumenten der Wohnungsmarktbeobachtung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Ihre Ergebnisse spiegeln die zu erwartende demografische Entwicklung sowie gesellschaftliche Trends wider, beispielsweise hinsichtlich des Zeitpunktes von Aus- und Zusammenzügen, der Familiengründung und des Heiratsverhaltens.

Die künftige Zahl und voraussichtliche Struktur der Privathaushalte in München lässt dabei auch Rückschlüsse auf Schwerpunkte des künftigen Wohnungsbedarfs zu. Eine visuelle Übersicht der Haushaltsprognose und ihrer wichtigsten Ergebnisse bietet Abbildung 1.

Abbildung 1: Die Prognose der Münchner Privathaushalte 2025 bis 2045 auf einen Blick



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Insgesamt gibt es in der Landeshauptstadt München rund 882.000 Privathaushalte (2024) bei 1,604 Millionen Einwohner*innen. Seit vielen Jahren kann ein Anstieg der Zahl der Privathaushalte beobachtet werden, der vor allem auf das Bevölkerungswachstum Münchens zurückzuführen ist. Dabei stellen die Einpersonenhaushalte mit rund 55 Prozent die häufigste Form dar. Bis zum Jahr 2045 wird erwartet, dass die Bevölkerungszahl Münchens moderat um 14 Prozent auf rund 1,830 Millionen Einwohner*innen anwachsen wird. Da die Haushalte die Träger*innen der Wohnungsnachfrage sind, wird sich ihre Entwicklung unmittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken. Dabei sind die Zahl und die Größe der Haushalte entscheidende Faktoren der Nachfrageseite. Aufgrund des bisherigen Zuwachses an Privathaushalten und insbesondere der Zunahme der Einpersonenhaushalte ist die Nachfrage nach Wohnraum angestiegen. Am Immobilienmarkt hat sich dies in Folge eines Nachfrageüberhangs und auch in einem Anstieg der Kaufpreise und Mieten niedergeschlagen, da das Angebot nicht entsprechend ausgeweitet werden konnte.

Bis zum Jahr 2045 geht diese Haushaltsvorausberechnung für die Landeshauptstadt München von einem weiteren Zuwachs um rund 118.000 Privathaushalte auf dann rund eine Millionen Haushalte aus. Dies entspricht einem Anstieg um 13,4 Prozent. Den größten Teil davon stellen die Einpersonenhaushalte mit über 63.000 Haushalten. Neben mehr kleinen wird sich die Landeshauptstadt München aber auch auf eine höhere Zahl an größeren Haushalten einstellen müssen. Hierbei spielen sowohl demografische als auch gesellschaftliche Veränderungen eine Rolle. Einerseits ist deutschlandweit und auch in München ein Trend zu kleineren Haushalten zu beobachten. Andererseits führt das deutliche Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt München wie auch ihre junge Bevölkerungsstruktur und gestiegene Geburtenzahlen in den 2010er Jahren zu mehr und auch teils größeren Haus-

halten. Zu der Zunahme um rund 63.000 Einpersonenhaushalte kommen bis 2045 rund 28.000 weitere Haushalte mit zwei Personen und rund 13.000 Haushalte mit drei Personen hinzu. Bei den größeren Haushalten ab vier Personen ist eine Zunahme von rund 15.000 Haushalten zu erwarten, womit die prozentuale Zunahme mit durchschnittlich rund 15 Prozent hier am stärksten ausfällt.

Betrachtet man neben der Haushaltszahl auch die absolute Entwicklung der Zahl der Bewohner*innen in Privathaushalten, ist bis 2045 gegenüber dem Basisjahr 2024 von einer Steigerung um mehr als 221.000 Personen auszugehen. Hier zeigt sich, dass bis 2045 die Zahl der Bewohner*innen in Haushalten mit mindestens vier Personen um fast 64.000 Personen zunehmen wird und damit ähnlich stark ansteigen wird wie die Bewohner*innen von Einpersonenhaushalten (+63.000 Personen). Fast die Hälfte des Anstiegs bei Haushalten mit vier oder mehr Personen entfällt mit rund 31.000 Personen auf Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unter 20 Jahren. Diese Entwicklung lässt einen deutlich erhöhten Bedarf an familiengerechtem Wohnraum erwarten.

Neben dem erhöhten Bedarf an familiengerechtem Wohnraum erscheint das Segment kleiner Wohnungen ebenso wichtig. Hier zeigt sich ein erhöhter Bedarf über alle Altersgruppen hinweg. Auffällig ist, dass sich bei den ab 50-Jährigen die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben, erhöht. Hier wirken sich wahrscheinlich die fortschreitende Individualisierung (unter anderem mehr Unverheiratete als noch in früheren Generationen) und die höhere Lebenserwartung aus. Gleichzeitig dürften sich gerade bei den Alleinlebenden die Bedürfnisse an den Wohnraum besonders stark ausdifferenzieren.

2 Datengrundlage und Methodik der Haushaltsvorausberechnung

Als Datengrundlage der vorliegenden Haushaltsvorausberechnung dienen Bestandsdaten zu Privathaushalten und Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung¹.

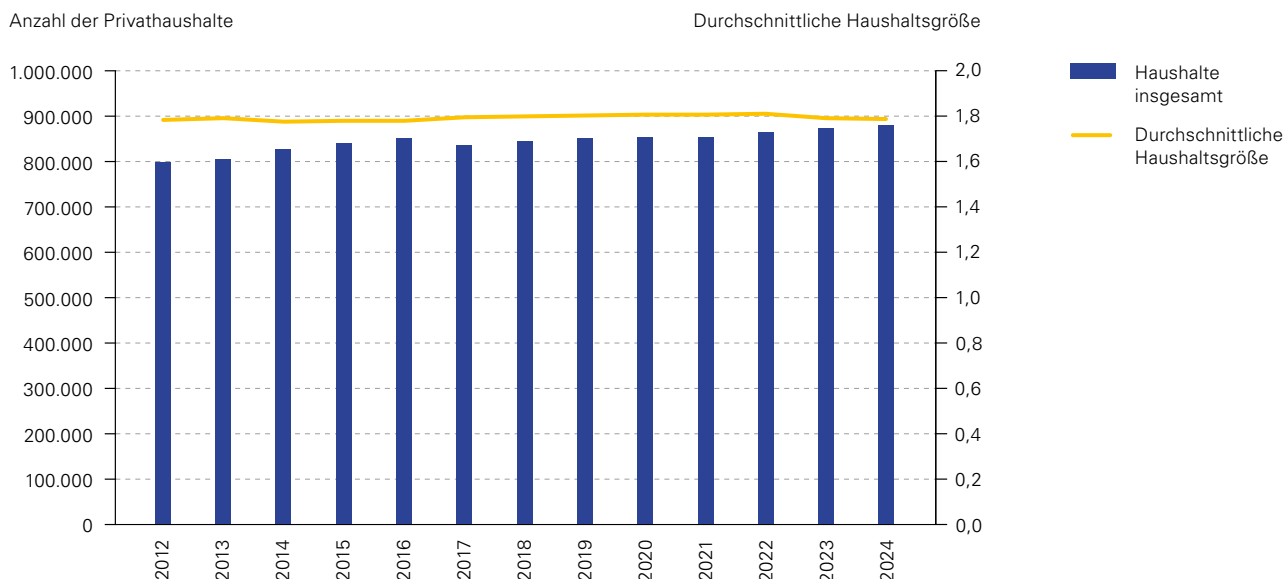
Zur Ermittlung der künftigen Münchner Privathaushalte wird das sogenannte Haushaltsmitgliederquotenverfahren angewandt. Das Verfahren der Haushaltsmitgliederquoten geht von dem prozentualen Anteil der in bestimmten Haushaltstypen lebenden Personen an der Gesamtzahl der Personen gleichen Alters und Geschlechts aus und kann so eine beliebige Bevölkerung, beispielsweise mit einer angenommenen zukünftigen Bevölkerungsstruktur, auf Haushalte

„umlegen“. Auf Basis dieser Quoten erfolgt dann eine Trendfortschreibung. Damit zeigt die Haushaltsvorausberechnung die wahrscheinlichste Entwicklung der Münchner Privathaushalte, die sowohl die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (2025 bis 2045) als auch die bisherigen Haushaltsstrukturen und deren vergangene Änderungen (2012 bis 2024) berücksichtigt.

Eine tiefergehende Beschreibung der einzelnen Schritte sowie der verwendeten Datenquellen folgt in den Unterkapiteln. Einen zusammenfassenden Überblick der Münchner Haushaltsvorausberechnung enthält Abbildung 2.

Abbildung 2: Schematische Darstellung der Haushaltsvorausberechnung mit Bestands- und Prognosedaten



Abbildung 3: Anzahl der privaten Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße in München 2012 bis 2024

Quelle: Statistisches Amt

2.1 Haushalte und ihre statistische Generierung

Die Prognose beschreibt aufbauend auf der Entwicklung der Privathaushalte in der Vergangenheit die bis zum Jahr 2045 zu erwartende Weiterentwicklung hinsichtlich ihrer Anzahl, Größe und Zusammensetzung nach Altersgruppen und Geschlecht. Im Gegensatz zur Bevölkerung werden Privathaushalte nicht im Meldewesen erfasst, sondern im Nachhinein statistisch generiert. Zur Haushaltsgenerierung werden Verbindungen zwischen Ehegatten, Kindern und deren Eltern sowie Namensübereinstimmungen, gleiches Einzugs- oder Anmeldedatum und gleiche Adresse der früheren Wohnung sowie demografische Merkmalskonstellationen, wie zum Beispiel gleiche Staatsangehörigkeiten, herangezogen. Diese Merkmale lassen darauf schließen, dass bestimmte Personen einen gemeinsamen Haushalt bilden. Hier ist einschränkend hinzuzufügen, dass durch die Generierung

möglicherweise nicht alle Privathaushalte korrekt abgebildet werden können. So wird tendenziell die Gruppe der Einpersonenhaushalte überschätzt, wenn beispielsweise gemeinsam lebende Personen anhand ihrer Merkmale im Melderegister nicht als ein Haushalt erkannt werden.

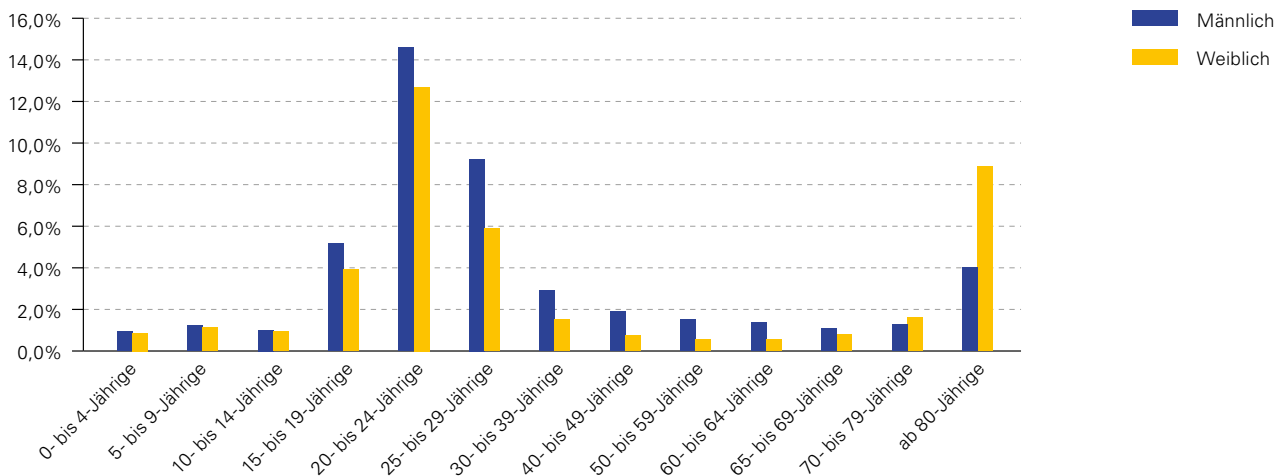
Neben Privathaushalten gibt es auch sogenannte Haushalte in Gemeinschaftsunterkünften. Darunter fallen beispielsweise Alten- und Pflegeheime, Notunterkünfte und Wohnheime für Studierende. Da für die Nachfrage und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt die Bedarfe und Entscheidungen der privaten Haushalte von höherer Relevanz sind, wird die Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften in der vorliegenden Prognose lediglich zur Information behandelt, aber nicht prognostiziert. Hinzu kommt, dass über Gemeinschaftsunterkünfte zu wenige statistische Informationen vorliegen.

2.1.1 Privathaushalte

Als Privathaushalte sind alle Alleinlebenden mit eigener Haushaltsführung und alle Personengemeinschaften, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, zu verstehen. Personen in Wohngemeinschaften gehen in die Statistik als Einpersonenhaushalte ein, da zwar das Merkmal gemeinsam wohnen zutrifft, es sich aber gleichzeitig um unabhängige Wirtschaftseinheiten handelt.

Seit dem Jahr 2012 werden die Privathaushalte mit dem Programm „Haushalte generieren (HHGen)“ des KOSIS-Verbundes (Kommunales Statistisches Informationssystem) generiert, bis 2011 kam ein eigenes Haushaltsgenerierungsverfahren des Statistischen Amtes zum Einsatz. Dies führt unter anderem dazu, dass Haushaltszahlen früherer Jahre nur bedingt vergleichbar sind. In der Analyse der Münchner Privathaushalte wird daher der Fokus auf die vergangene Entwicklung der Haushalte von 2012 bis Ende 2024 gelegt.

Abbildung 4: Anteil der Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften nach Alter und Geschlecht 2024



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Auf diesem Referenzzeitraum aufbauend wird die bis zum Jahr 2045 zu erwartende Weiterentwicklung hinsichtlich Anzahl und Größe der Privathaushalte sowie ihre Zusammensetzung nach Altersgruppen und Geschlecht berechnet. Die bisherige Entwicklung wird dabei nicht linear, sondern beeinflusst durch Trendsetzungen, fortgeschrieben. Hierbei fließen Erkenntnisse aus Literaturrecherchen und ergänzend auch die qualitative Berücksichtigung der vergangenen Entwicklung ein (vgl. Kapitel 2.3).

Die Zeitreihe seit 2012 weist wenige Datenbrüche auf. Beispielsweise fand im Jahr 2017 eine Registerbereinigung statt, was sich in einem leichten Absinken der Haushaltszahl bemerkbar machte. Nach einem weiteren Anstieg bis 2019 veränderte sich in den Jahren der Pandemie wenig, so dass die Jahre 2019 bis 2021 ein Plateau bilden. Seit 2022 ist insgesamt ein weiterer Anstieg der Haushaltszahlen erkennbar (vgl. Abbildung 3 und Tabelle 1).

2.1.2 Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften

In Einrichtungen lebende Personen ohne eigene Haushaltsführung sind in der Prognose nicht berücksichtigt. Sie zählen zur Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften (beispielsweise Alten- und Pflegeheime, Notunterkünfte und Studierendenwohnheime). Ihr Anteil lag in der Vergangenheit relativ konstant bei etwa drei Prozent der Bevölkerung, was zuletzt etwa 50.000 Münchner*innen entsprach.

Für die vorliegende Haushaltsvorberechnung wird die Zahl der Einwohner*innen in Gemeinschaftsunterkünften als Differenz aus der prognostizierten gesamten Bevölkerung, erweitert um Personen mit Nebenwohnsitzen, und Einwohner*innen in Privathaushalten errechnet. Es kann deshalb zu Abweichungen von anders ermittelten Statistiken kommen. Der Grund hierfür ist, dass in der gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose keine Unterscheidung von Personen in Gemeinschaftsunterkünften und Privat-

haushalten vorgenommen wird. Dies geschieht differenziert nach Alter und Geschlecht (vgl. Kapitel 2.2).

Im Jahr 2024 lebten vor allem Personen im Alter von 15 bis 29 Jahren sowie ab 80-Jährige in Gemeinschaftsunterkünften (vgl. Abbildung 4). In diesen Typen von Gemeinschaftseinrichtungen unterscheiden sich die Geschlechterproportionen oft deutlich: Während bei den Jüngeren der Anteil an Männern jenen der Frauen überstieg, lag bei den ab 70-Jährigen der Anteil der weiblichen Bevölkerung höher. In der Prognose der Privathaushalte wird entsprechend bei den jungen Männern von 20 bis 24 Jahren ein Anteil von knapp 15 Prozent, bei den älteren Frauen ab 80 Jahren ein Anteil von knapp neun Prozent der Bevölkerung nicht berücksichtigt, da dieser 2024 in Gemeinschaftsunterkünften lebte.

2.2 Bevölkerung und Haushaltsmitgliederquoten im Basisjahr

Zunächst wurde die Bevölkerung im Basisjahr 2024 in Personen in Privathaushalten und Personen in Gemeinschaftsunterkünften aufgeteilt. Anschließend wurde eine nach Altersgruppe und Geschlecht differenzierte Wahrscheinlichkeit errechnet, mit der Personen in Privathaushalten lebten.

Insgesamt veränderten sich die Anteile der Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften an der Gesamtbevölkerung in der Vergangenheit nur wenig. Für den Prognosezeitraum wurde daher eine weitgehende Stabilität der Quoten, die aus den Mittelwerten von 2023 und 2024 ermittelt wurden, unterstellt. Aktuelle Entwicklungen bei Kindern sowie älteren Frauen fanden besondere Berücksichtigung. Bei Kindern zeigten sich, wahrscheinlich durch Flüchtlingsbewegungen infolge des Kriegs in der Ukraine, kurzfristig deutliche Anstiege. Diese wurden nicht fortgeschrieben. Bei älteren Frauen ab 80 Jahren nahm der Anteil der Heimbevölkerung, wahrscheinlich aufgrund der steigenden Lebenserwartung in der Vergangenheit langfristig, deutlich ab und wurde daher für die Prognose niedriger angesetzt.

In einem weiteren Schritt wurde für die Münchner*innen in Privathaushalten die Wahrscheinlichkeit ermittelt, mit der sie in einer bestimmten Altersgruppe Mitglied eines Einpersonenhaushalts, Zweipersonenhaushalts, Dreipersonenhaushalts und so weiter sind. Diese alters- und geschlechtsspezifischen Wahrscheinlichkeiten sind die Haushaltsmitgliederquoten, die in das Verfahren zur Prognose der zukünftigen Haushaltsentwicklung einfließen und die auf die bis zum Jahr 2045 prognostizierte haushaltsrelevante Bevölkerung Münchens „gelegt“ werden (vgl. Kapitel 2.3).

Auf Grund erheblicher Schwankungen bei den Haushaltsmitgliederquoten nach Einzelalter wurde eine Zusammenfassung in Altersgruppen von zehn Jahren vorgenommen. Um differenziertere Aussagen zur Haushaltsstruktur bei Kindern, Jugendlichen und

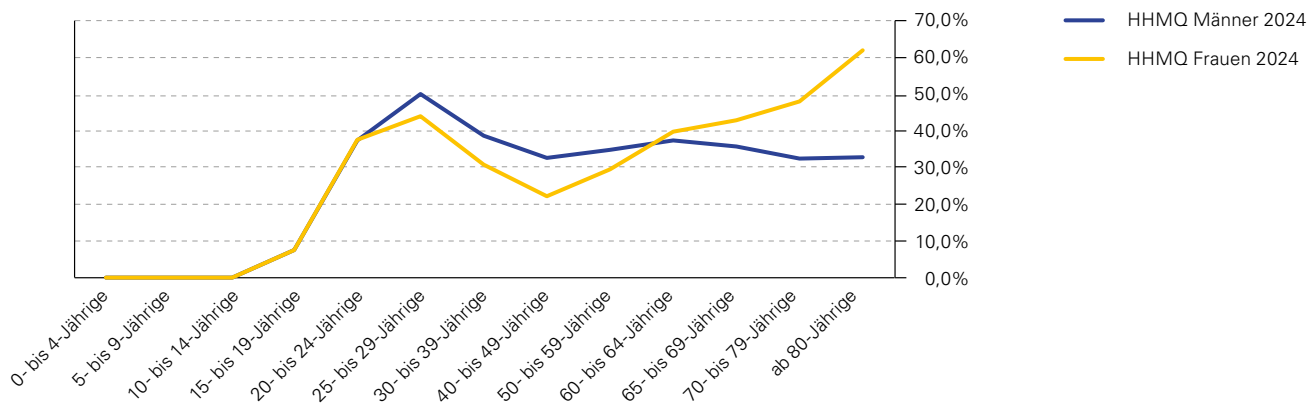
jungen Erwachsenen sowie für Erwachsene in der Lebensphase um den Renteneintritt darstellen zu können, wurden für diese Personen Altersgruppen von jeweils fünf Jahren gebildet.

Für einen Einpersonenhaushalt ergeben sich beispielsweise nach der beschriebenen Methodik für das Jahr 2024 die in Abbildung 5 dargestellten Haushaltsmitgliederquoten. Zur Veranschaulichung der Haushaltsmitgliederquoten werden die geschlechts- und altersspezifischen Quoten stellvertretend am Einpersonenhaushalt erläutert. Dieser besteht nur aus einer Person und somit sind die Betrachtungseinheiten des Haushalts und der Person identisch.

Für Kinder und Jugendliche liegt die Wahrscheinlichkeit in einem Einpersonenhaushalt zu leben zunächst bei null. Mit dem Ende der Schulzeit und dem Beginn einer Ausbildung steigt in der Altersgruppe der 15- bis 19-Jährigen die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben, langsam an. Bei den 20- bis 24-Jährigen zeigt sich der stärkste Anstieg, da viele junge Erwachsene in diesem Alter das Elternhaus für Ausbildung oder Studium verlassen. Laut Statistischem Bundesamt lag deutschlandweit 2024 das durchschnittliche Alter bei Auszug bei 24,1 Jahren². Bei jungen Männern wie Frauen leben fast 40 Prozent in dieser Altersgruppe in einem Einpersonenhaushalt, wozu auch Wohngemeinschaften zählen können (vgl. Kapitel 2.1.1). Bei den 25- bis 29-Jährigen zeigt sich ein weiterer Anstieg. Hier lebt rund die Hälfte der Männer und 44 Prozent der Frauen allein. Bei den über 30-Jährigen sinkt die Wahrscheinlichkeit allein zu leben für beide Geschlechter im Zuge der Familiengründungsphase deutlich.

Für Frauen fällt der Rückgang dabei tendenziell schneller und stärker aus als für Männer. Dies resultiert daraus, dass bei Männern Zusammenziehen, Eheschließung und Familiengründung häufig etwas später erfolgen als bei Frauen.³ In heterosexuellen Beziehungen sind überdies Männer häufiger als Frauen die älteren Partner.⁴

Abbildung 5: Haushaltsmitgliederquoten (HHMQ) für Einpersonenhaushalte nach Geschlecht und Alter 2024



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Auch leben Männer in mittleren Lebensjahren seltener als Alleinerziehende mit Kindern im Haushalt. Bei den Frauen steigt die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben, dagegen ab etwa 50 Jahren wieder an, wenn beispielsweise erwachsen gewordene Kinder ausziehen. In einem Alter zwischen 65 und 80 Jahren leben Frauen häufiger allein als im Alter von 20 bis 29 Jahren. Bei den ab 80-Jährigen erfolgt nochmals eine deutliche Erhöhung des Anteils alleinlebender Frauen, da hier ihre höhere Lebenserwartung zum Tragen kommt (vgl. Abbildung 5).

2.3 Prognosebevölkerung und Trendfortschreibung der Quoten

Die auf der Basis der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur ermittelten alters- und geschlechtsspezifischen Quoten der Ein-, Zwei-, Drei- und Vierpersonenhaushalte sowie der Haushalte mit fünf oder mehr Personen wurden für die Prognose unter Berücksichtigung der vergangenen Entwicklung im Referenzzeitraum 2012 bis 2024 fortgeschrieben.

Dabei wurden unter Berücksichtigung des Referenzzeitraums von zwölf Jahren und der Registerbereinigung aus 2017 sowie weiteren Ereignissen der jüngeren Vergangenheit (wie Pandemie, Angriffskrieg auf die Ukraine) die ermittelten Trends auf 50 Prozent beziehungsweise in wenigen Fällen mit beobachteten starken Veränderungen auf 25 Prozent abgeschwächt. Diesen normativen Setzungen liegt vor allem die Annahme zugrunde, dass sich die zum Teil deutlichen Trends in den letzten Jahren nicht bis zum Ende des Prognosezeitraums 2045 in unver-

änderter Stärke fortsetzen werden. Beispielsweise erscheint es nicht begründbar, die starken Anstiege innerhalb des Referenzzeitraums von Haushalten mit vier Personen aufgrund zuletzt höherer Geburtenzahlen, die sich nicht fortsetzen werden, fortzuschreiben.

Die Haushaltsmitgliederquoten für die Jahre 2024 (Basisbestand) und 2045 (Prognose) sind in Abbildung 6 nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße dargestellt. Die Quoten nach Geschlecht (blau, rot), Alter und Haushaltsgröße unterscheiden sich deutlich und verändern sich im Prognosezeitraum wenig (vgl. Abbildung 6). Dies liegt an der Stabilität der Haushaltsstrukturen, die in der Vergangenheit beobachtet wurden und so auch künftig erwartet werden.

Abbildung 6: Haushaltsmitgliederquoten für 2024 (Bestand) und 2025 (Prognose) nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße

Abbildung 6a: 1-Personenhaushalt

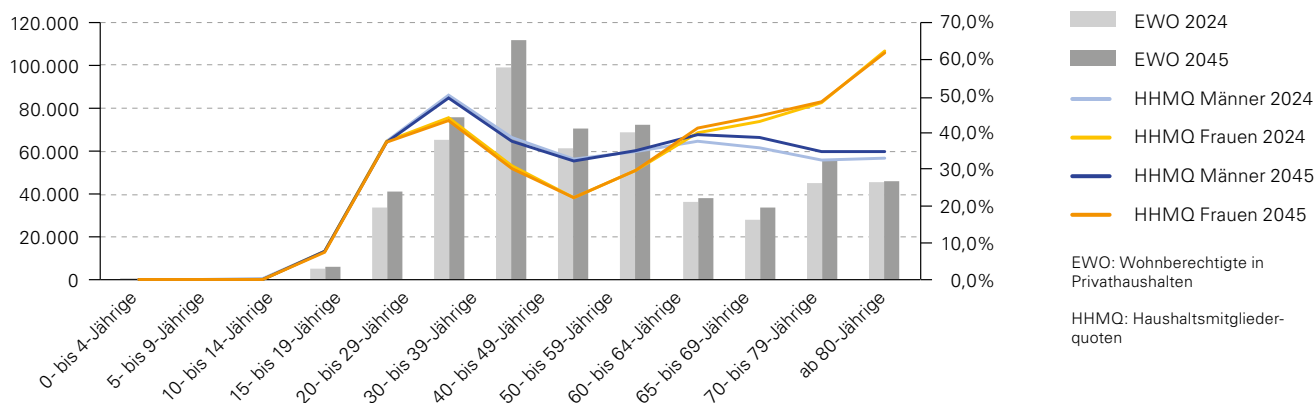


Abbildung 6b: 2-Personenhaushalt

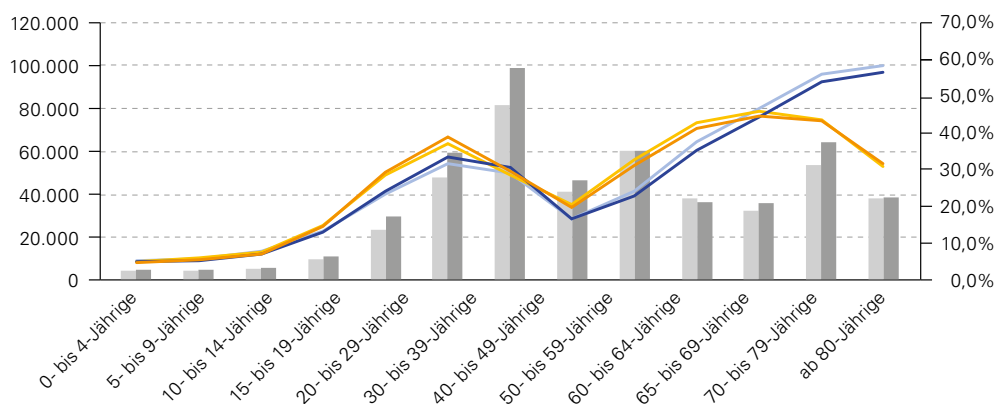
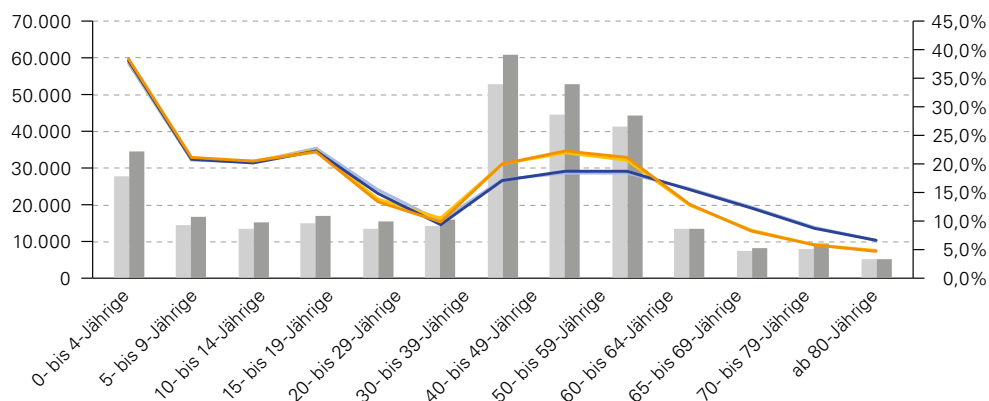


Abbildung 6d: 3-Personenhaushalt



Fortführung Abbildung 6: Haushaltsmitgliederquoten für 2024 (Bestand) und 2025 (Prognose) nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße

Abbildung 6c: 4- Personenhaushalt

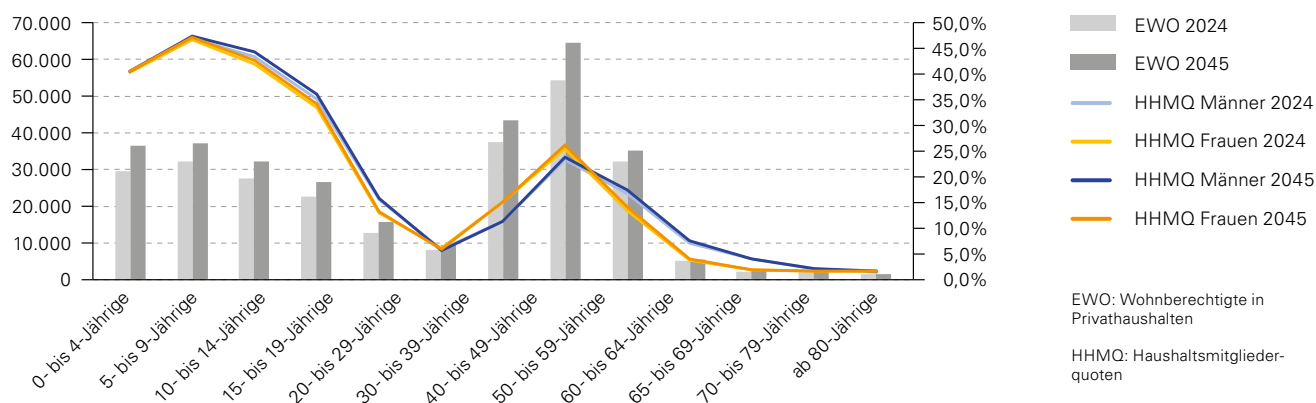
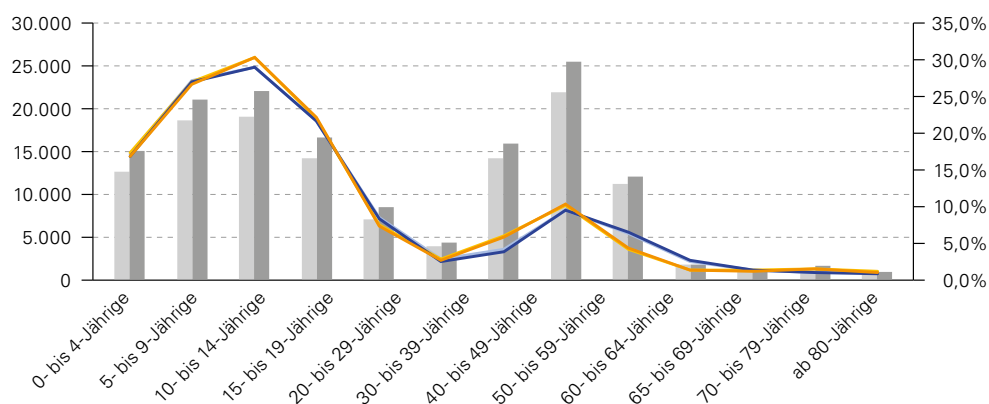


Abbildung 6e: 5- und mehr Personenhaushalt



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Statistisches Amt

Folgende Trendfortschreibungen fallen besonders ins Auge:

- Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird nahezu über alle Altersgruppen hinweg zunehmen (vgl. Abbildung 6a). Der Anstieg ist allgemein über den Bevölkerungszuwachs zu begründen. Bei den ab 50-Jährigen erhöht sich zudem die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben. Hier wirken sich wohl die fortschreitende Individualisierung (unter anderem mehr Unverheiratete als noch in früheren Generationen) und die höhere Lebenserwartung aus. Gleichzeitig dürften sich gerade bei den Alleinlebenden die Bedürfnisse an den Wohnraum besonders stark ausdifferenzieren.
- Bei Zweipersonenhaushalten kann davon ausgegangen werden, dass Frauen und Männer ab 50 bis unter 70 Jahren zukünftig weniger häufig zu zweit leben werden (vgl. Abbildung 6b). Ein Grund hierfür liegt in den im Vergleich zu früher erhöhten Trennungsraten in dieser Altersgruppe⁵. Man spricht hier auch von sogenannten „grauen Scheidungen“. Für den Wohnungsmarkt kann dies absehbar eine Zunahme der Wohnraumnachfrage durch einen Anstieg der Haushalte bedeuten.
- Hingegen ist zu erwarten, dass junge Erwachsene Mitte/Ende 20 häufiger in Zweipersonenhaushalten leben werden, da das Alter bei der Geburt des ersten Kindes gestiegen ist (vgl. Abbildung 6b).
- Bei Frauen ab 70 Jahren spielen hingegen zwei sich ausgleichende Entwicklungen eine Rolle. Zum einen findet auch hier zunehmend eine Individualisierung statt, zum anderen geht der Anteil verwitweter Frauen beziehungsweise von Frauen, deren Partner* verstorben ist, durch die gestiegene Lebenserwartung der Männer zurück. Aktuell ist hier kein Trend erkennbar (vgl. Abbildung 6a).
- Im Vergleich zu größeren Haushalten mit Kindern, deren Zahl deutlich zunimmt, ändert sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte mit Kindern (Alleinerziehende) im Prognosezeitraum kaum. Es ist davon auszugehen, dass es dieser Gruppe auch zukünftig schwerfällt, sich auf dem angespannten Münchner Immobilienmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Die ermittelten Haushaltsmitgliederquoten wurden für die Trendfortschreibung mit den für die Haushaltsprognose aufbereiteten Bevölkerungszahlen der gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose 2025 bis 2045 (siehe „Demografiebericht München – Teil 1“¹) verknüpft, sodass für alle Prognosejahre differenziert nach Altersgruppe und Geschlecht die prognostizierte Zahl der Personen in Einpersonenhaushalten, Zweipersonenhaushalten, Dreipersonenhaushalten und so weiter errechnet werden konnte.

Zur Bestimmung der Haushaltszahlen in den Prognosejahren wurde abschließend die Einwohnerzahl in den Privathaushalten nach Größenklasse geteilt. Für Haushalte ab fünf Personen wurde dabei aufgrund des stabilen Verlaufs in der Vergangenheit ein Mittelwert der letzten drei Jahre gebildet und von einer zukünftigen Größe von rechnerisch 5,30 Personen je Haushalt ausgegangen.

3 Bisherige Entwicklung und Prognoseergebnisse

Für die bisherige und zukünftige Entwicklung der Zahl der Haushalte sowie ihrer Strukturen sind neben übergeordneten gesellschaftlichen Trends einige Besonderheiten in der demografischen Entwicklung für die Landeshauptstadt München zu berücksichtigen.

Seit über zwei Jahrzehnten wächst die Münchner Bevölkerung. Dabei basiert das Bevölkerungswachstum auf Wanderungsgewinnen und im Gegensatz zur bundesdeutschen Bevölkerungsentwicklung auch auf Geburtenüberschüssen. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre war in München durch unerwartete Ereignisse geprägt. Dies waren nach dem stärkeren Bevölkerungswachstum bis 2019 vor allem die temporäre Abschwächung durch die Pandemie 2020 und 2021 und der erhöhten Zuwanderung 2022 infolge der Fluchtmigration aus der Ukraine.

Umfassende Informationen zur Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt München, deren Ergebnisse auch in diese Haushaltsvorausberechnung eingeflossen sind, sind dem „Demografiebericht München – Teil 1“¹ zu entnehmen.

3.1 Bevölkerung in Privathaushalten

Die künftige Bevölkerung in Privathaushalten wurde im Wesentlichen als die in der gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose 2025 bis 2045 prognostizierte Bevölkerung abzüglich der Personen in Gemeinschaftsunterkünften ermittelt. Unterschieden werden muss hier, dass für die Prognose der Haushalte auch Personen mit Nebenwohnsitz in München von Relevanz sind (vgl. Kapitel 2.2).

Die gesamtstädtische Bevölkerungsprognose geht von einem Wachstum der Hauptwohnsitzbevölkerung auf voraussichtlich 1,830 Millionen bis 2045 aus. 2024 lebten rund 97 Prozent der Personen in Privathaushalten und drei Prozent in Gemeinschaftsunterkünften. Da sich der Anteil der Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften in der Vergangenheit kaum verändert

hat, wurden die Quoten von 2023 und 2024 für den Prognosezeitraum nach Altersgruppe und Geschlecht differenziert übernommen (vgl. Kapitel 2.1.2).

Lebten im Jahr 2024 rund 1,58 Millionen Münchner*innen in Privathaushalten, wird bis 2045 von einem Anstieg auf rund 1,8 Millionen Personen ausgegangen (Abbildung 7). Dies entspricht einer Zunahme der Bevölkerung in Privathaushalten um 14,0 Prozent beziehungsweise rund 221.000 Personen zwischen 2024 und 2045. Diese zusätzlichen Münchner*innen benötigen ebenfalls Wohnraum, der zum Teil noch geschaffen werden muss. Hier liegt der Fokus auf den privaten Haushalten, da diese Träger*innen der Wohnungsnachfrage sind. Im Folgenden wird daher zum einen beschrieben, wie die Zahl der privaten Haushalte bereits in der Vergangenheit angestiegen ist und wahrscheinlich weiter ansteigen wird. Zum anderen ist hinsichtlich der Art der benötigten Wohnungen (unter anderem Größe, Raumanzahl, Ausstattung) von hohem Interesse, wie sich die wohnraumnachfragenden Haushalte nach Anzahl, Alter und Geschlecht ihrer Mitglieder zusammensetzen.

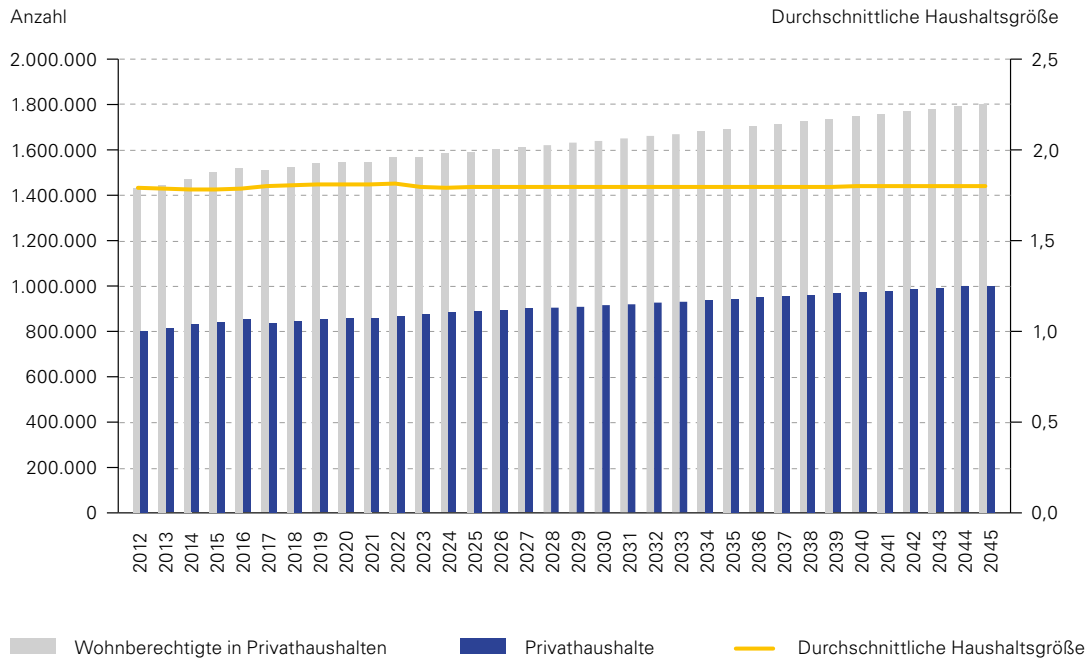
3.2 Zahl der Privathaushalte

Die Zahl der Privathaushalte in der Landeshauptstadt ist in den letzten Jahren deutlich angewachsen. Gab es 2012 noch knapp 800.000 Privathaushalte im Stadtgebiet, so stieg deren Zahl bis zum Basisjahr der Prognose 2024 um über 83.000 an. Im Jahr 2024 verzeichnete die Landeshauptstadt München insgesamt rund 882.000 Privathaushalte, in denen über 1,58 Millionen der Personen lebten. Im Jahr 2024 ergab sich eine rechnerische Größe von 1,79 Personen je Privathaushalt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße, die zwischenzeitlich auf 1,81 Personen je Privathaushalt angestiegen ist, lag damit so hoch wie im Jahr 2012 (vgl. Abbildung 7).

Der erfolgte Anstieg der Privathaushalte ist vor allem auf das starke Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre zurückzuführen. Bei Fortschrei-

bung bisheriger Trends im Haushaltsbildungsverhalten und unter Berücksichtigung der auch künftig zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung ist von einem Anstieg der Zahl der Privathaushalte von etwa 882.000 Haushalten im Jahr 2024 auf rund 1.000.000 Haushalte bis zum Jahr 2045 auszugehen. Dies entspricht einer Zunahme um rund 118.000 Haushalte oder 13,4 Prozent im Prognosezeitraum. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird im Prognosezeitraum kaum ansteigen und liegt rechnerisch für das Jahr 2045 bei 1,80 Personen je Privathaushalt (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Anzahl Privathaushalte, Wohnberechtigte in Privathaushalten und durchschnittliche Haushaltsgröße 2012 bis 2045



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Statistisches Amt

3.3 Privathaushalte nach Größe

Insgesamt lebten 2024, dem Basisjahr der Prognose, in rund 80 Prozent der Münchner Haushalte nur ein oder zwei Personen. Am häufigsten sind Einpersonenhaushalte, die 2024 mit 55,0 Prozent mehr als die Hälfte aller Haushalte ausmachten. Die Zweipersonenhaushalte stellten mit 24,6 Prozent rund ein Viertel der Privathaushalte. Insgesamt lebten knapp 485.500 Münchner*innen allein, weitere rund 216.800 wohnten in Zweipersonenhaushalten (vgl. Tabelle 1).

Nur in rund jedem fünften Haushalt lebten dagegen mehr als zwei Personen. Der Anteil von Haushalten mit drei Personen an allen Haushalten lag 2024 bei 10,1 Prozent, die Vierpersonenhaushalte machten 7,6 Prozent aus und lediglich in 2,7 Prozent der Haushalte lebten fünf und mehr Personen. Die Zahl und der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen nahm im Jahr 2023 infolge von Änderungen des Verfahrens zur Haushaltegenerierung leicht ab.

Trotz des niedrigeren Anteils umfassen Haushalte mit mindestens drei Personen aufgrund ihrer kumulierten Haushaltsgröße insgesamt etwa 38 Prozent der Münchner Bevölkerung in Privathaushalten.

Die Haushaltsvorausberechnung für die Landeshauptstadt München erwartet bis 2045 einen Zuwachs der Haushaltzahl um rund 118.000 Privathaushalte. Darunter sind rund 63.300 Einpersonenhaushalte, weitere rund 27.600 Haushalte mit zwei Personen und rund 13.000 Haushalte mit drei Personen. Bei den größeren Haushalten ab vier Personen ist zusammengekommen eine Zunahme von über 14.500 Haushalten zu erwarten, wobei die prozentuale Zunahme mit rund 15 Prozent hier am stärksten ausfällt (vgl. Tabelle 1 und Abbildung 8).

Tabelle 1: Anzahl und Anteile der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2012 bis 2045

	1-Personenhaushalte		2-Personenhaushalte	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
2012	439.533	55,0	199.776	25,0
2013	446.683	55,2	201.259	24,9
2014	456.908	55,2	207.500	25,1
2015	467.628	55,6	206.596	24,6
2016	473.218	55,6	208.714	24,5
2017	459.728	54,9	206.544	24,7
2018	463.489	54,9	207.387	24,6
2019	466.098	54,7	209.129	24,6
2020	467.174	54,7	209.522	24,5
2021	465.980	54,6	210.331	24,6
2022	469.786	54,3	216.322	25,0
2023	478.539	54,8	216.215	24,8
2024	485.457	55,0	216.759	24,6
Haushaltevorausberechnung bis 2045				
2025	488.379	55,0	218.097	24,6
2026	490.951	55,0	219.262	24,6
2027	493.766	55,0	220.503	24,6
2028	496.746	55,0	221.826	24,6
2029	499.680	55,0	223.161	24,6
2030	502.611	55,0	224.469	24,6
2031	505.556	55,0	225.869	24,6
2032	508.541	55,0	227.225	24,6
2033	511.478	55,0	228.567	24,6
2034	514.455	55,0	229.931	24,6
2035	517.439	55,0	231.262	24,6
2036	520.598	55,0	232.662	24,6
2037	523.688	54,9	234.025	24,6
2038	526.793	54,9	235.380	24,5
2039	529.960	54,9	236.741	24,5
2040	533.196	54,9	238.095	24,5
2041	536.563	54,9	239.456	24,5
2042	539.676	54,9	240.727	24,5
2043	542.667	54,9	241.921	24,5
2044	545.680	54,9	243.122	24,4
2045	548.790	54,8	244.353	24,4

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2012–2020: Statistisches Amt

3-Personenhaushalte		4-Personenhaushalte		5- und mehr Personenhaushalte		Privathaushalte insgesamt	
Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	
80.188	10,0	55.786	7,0	23.433	2,9	798.716	2012
80.822	10,0	57.033	7,0	23.706	2,9	809.503	2013
82.238	9,9	57.829	7,0	22.988	2,8	827.463	2014
83.086	9,9	59.491	7,1	24.520	2,9	841.321	2015
84.167	9,9	60.907	7,2	24.830	2,9	851.835	2016
84.484	10,1	61.545	7,4	25.044	3,0	837.344	2017
85.644	10,1	62.634	7,4	25.552	3,0	844.705	2018
86.721	10,2	63.906	7,5	25.919	3,0	851.773	2019
86.891	10,2	64.595	7,6	25.886	3,0	854.068	2020
86.376	10,1	65.005	7,6	25.931	3,0	853.623	2021
87.153	10,1	65.221	7,5	26.639	3,1	865.121	2022
88.630	10,1	66.021	7,6	23.980	2,7	873.385	2023
89.191	10,1	66.594	7,5	24.088	2,7	882.089	2024

Haushaltvorausberechnung bis 2045

89.722	10,1	67.120	7,6	24.045	2,7	887.363	2025
90.162	10,1	67.600	7,6	24.235	2,7	892.210	2026
90.683	10,1	68.028	7,6	24.374	2,7	897.353	2027
91.230	10,1	68.432	7,6	24.489	2,7	902.723	2028
91.811	10,1	68.862	7,6	24.610	2,7	908.124	2029
92.400	10,1	69.342	7,6	24.750	2,7	913.572	2030
92.985	10,1	69.802	7,6	24.888	2,7	919.100	2031
93.571	10,1	70.289	7,6	25.022	2,7	924.649	2032
94.177	10,1	70.809	7,6	25.161	2,7	930.192	2033
94.781	10,1	71.335	7,6	25.304	2,7	935.806	2034
95.401	10,1	71.885	7,6	25.461	2,7	941.448	2035
96.022	10,1	72.403	7,6	25.601	2,7	947.286	2036
96.663	10,1	72.965	7,7	25.763	2,7	953.104	2037
97.319	10,1	73.539	7,7	25.934	2,7	958.965	2038
97.974	10,2	74.117	7,7	26.109	2,7	964.901	2039
98.641	10,2	74.694	7,7	26.282	2,7	970.908	2040
99.299	10,2	75.262	7,7	26.448	2,7	977.029	2041
100.004	10,2	75.901	7,7	26.644	2,7	982.952	2042
100.734	10,2	76.584	7,7	26.857	2,7	988.765	2043
101.462	10,2	77.270	7,8	27.072	2,7	994.605	2044
102.178	10,2	77.939	7,8	27.277	2,7	1.000.538	2045

3.4 Demografie und Haushaltsbildung

Über nahezu alle Altersgruppen hinweg ist für die Landeshauptstadt München eine deutliche Zunahme der Personen in Privathaushalten zu erwarten. Dies ist primär auf die Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Je nach Alter beziehungsweise Altersgruppe verändert sich jedoch auch die Wahrscheinlichkeit, Mitglied eines Haushalts einer bestimmten Größe zu sein.

3.4.1 „Singles“ und verwitwete Personen

Die Zielgruppe der alleinlebenden Personen umfasst Singles aller Altersgruppen sowie einen signifikanten Anteil an Witwen.

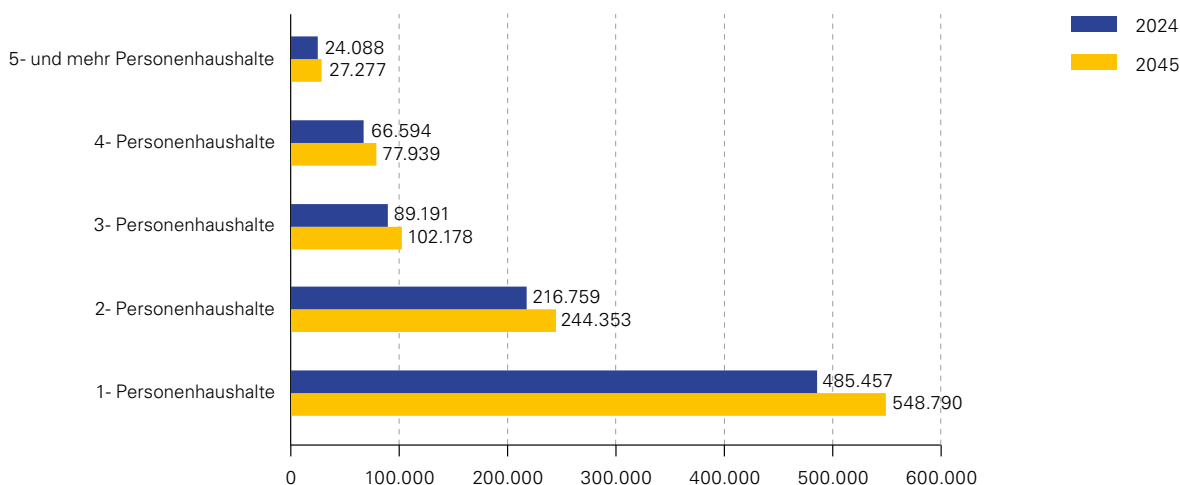
Die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben, ist vor allem für 25- bis 29-Jährige sehr hoch und sinkt danach für alle Geschlechter wieder ab. Während sie bei Männern anhaltend unter dem Höchstniveau verbleibt, steigt sie bei Frauen ab etwa 50 Jahren wieder deutlich an. Im Alter von 70 oder mehr Jahren lebt weit über die Hälfte der Frauen allein (vgl. Abbildung 6a).

Die größten Veränderungen bei den Einpersonenhaushalten haben in den letzten Jahren in der Altersgruppe ab 50 Jahren stattgefunden. Ein zunehmender Anteil von Frauen und, mehr noch, von Männern ab 50 Jahren lebt allein. Dies ist wahrscheinlich auf die insgesamt zunehmende Individualisierung und die gesunkene Heirats-

neigung zurückzuführen. Zudem liegt der Anteil der Geschiedenen bei den über 50-Jährigen heute höher als noch Ende der 1990er Jahre. Bei Männern spielt überdies die höhere Lebenserwartung im Vergleich zu früheren Generationen eine Rolle (vgl. Kapitel 2.3).

Absolut fällt die errechnete Zunahme an Einpersonenhaushalten bis zum Jahr 2045 für die Gruppe der 25- bis 29-Jährigen mit rund 11.000 Personen am stärksten aus, da sie nur fünf Jahrgänge umfasst. Weitere absolute Zunahmen in diesem Ausmaß verzeichnen die 30- bis 39-Jährigen und die 70- bis 79-Jährigen. Der relative Zuwachs der Altersgruppen über 65 Jahren durch die sogenannten Babyboomer (Geburtsjahre 1955 bis 1969) fällt mit teils bis zu 24 Prozent ebenfalls deutlich aus.

Abbildung 8: Anzahl der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2024 und 2045



3.4.2 Paarhaushalte

In Zweipersonenhaushalten leben häufig 25- bis 29-jährige Menschen. Für die Gruppe der Männer reicht die Altersgrenze hier bis 39 Jahre. Danach sinkt die Wahrscheinlichkeit, zu zweit in einem Haushalt zu leben, für alle Geschlechter und erhöht sich erst in der Altersgruppe der 50- bis 59-Jährigen wieder. Bei Männern steigt die Wahrscheinlichkeit bis zu den ab 80-Jährigen weiter, während 70- bis 79-jährige Frauen wieder seltener in Zweipersonenhaushalten leben (vgl. Abbildung 6b).

Die Wahrscheinlichkeit, im Alter von 20 bis 29 Jahren zu zweit in einem Haushalt zu leben, ist für alle Geschlechter seit Mitte der 1990er Jahre leicht angestiegen, während die über 40-Jährigen etwas seltener in Zweipersonenhaushalten leben als früher. Ursächlich für diese Entwicklungen dürfte eine zunehmend spätere Familiengründung und infolgedessen auch ein späterer Auszug der Kinder aus dem gemeinsamen Haushalt sein. Zudem wirken sich bei den ab 50-Jährigen die Gründe für den oben beschriebenen Anstieg der Einpersonenhaushalte aus. Für Personen in höherem Alter, bei Frauen ab 70 Jahren sowie bei Männern ab 80 Jahren, ist dagegen die Wahrscheinlichkeit, zu zweit in einem Haushalt zu leben, in der Vergangenheit angestiegen. Hier liegt der Grund vermutlich in der gestiegenen Lebenserwartung. Begleitet wird dies von einer erhöhten Individualisierungstendenz, die dazu führt, dass zukünftig insbesondere hochbetagte Männer häufiger allein leben werden. Insgesamt kann die Altersgruppe der ab 70-Jährigen bei den Zweipersonenhaushalten mit einem Zuwachs von rund 10.500 Wohnberechtigten (+19,8 %) bis zum Jahr 2045 eine bedeutende Zunahme verzeichnen.

Personen im Alter von 40 bis 64 Jahren leben dagegen zukünftig etwas seltener in Zweipersonenhaushalten. Dies korrespondiert mit der bereits beschriebenen Zunahme der Einpersonenhaushalte bei den ab 50-Jährigen. Gleichzeitig steigen in dieser Altersgruppe auch die Anteile in größeren Haushalten ab drei Personen, was wahrscheinlich eine Folge eines höheren Alters bei Geburt der Kinder und einer daraus resultierenden Verschiebung der Familienphase ist (vgl. Abbildung 6b).

3.4.3 Familienhaushalte

In Dreipersonenhaushalten leben häufig Paare im Alter von 30 bis 59 Jahren mit einem Kind. Die höchste Wahrscheinlichkeit, in einem Dreipersonenhaushalt zu leben, weisen die 0- bis 4-Jährigen auf. Bei den 5- bis 9-Jährigen sinkt sie stark ab, da in diesem Alter häufig bereits ein Geschwisterkind geboren wurde. 15- bis 19-Jährige leben dagegen wieder häufiger in einem Haushalt zu dritt, was wahrscheinlich auf den bereits erfolgten Auszug älterer Geschwister zurückzuführen ist (vgl. Abbildung 6c).

Das höhere Alter bei Familiengründung spiegelt sich auch im Haushaltsbildungsverhalten der 20- bis 29-Jährigen wider. Diese leben häufiger allein oder zu zweit in einem Haushalt als früher, während ihr Anteil in Haushalten ab drei Personen seit Mitte der 1990er Jahre deutlich zurückgegangen ist. Angesichts des steigenden Alters von Müttern beim ersten Kind ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung verstetigt.

Die zahlenmäßig meisten Personen in Dreipersonenhaushalten sind sowohl für das Basisjahr 2024 als auch das Prognoseendjahr 2045 zwischen 30 und 39 Jahre alt. Dies ist auch die Altersgruppe, die unter Personen in Privathaushalten bis 2045 am stärksten wächst, voraussichtlich um rund 47.000 Personen oder rund 16 Prozent. Anteilig hohe Zunahmen über 20 Prozent sind darüber hinaus für Kinder von 0 bis 4 Jahren sowie für 20- bis 24-Jährige und 70- bis 79-Jährige zu erwarten.

3.4.4 Größere Familien

Insgesamt zeigen sich zwei Schwerpunkte in der Altersstruktur von Vierpersonenhaushalten. Bei den 5- bis 9-Jährigen lebten 2024 über 40 Prozent in jenen Haushalten, danach fällt der Anteil auf nur noch etwas unter zehn Prozent bei den 25- bis 29-Jährigen, ehe er für Frauen und Männer im Alter von 40 bis 49 Jahren mit über 20 Prozent eine weitere Spitze erreicht. Der Anteil ist hier in den letzten Jahren für alle Geschlechter gestiegen, wobei Frauen tendenziell etwas früher in größeren Haushalten leben als Männer, da sie zumeist in jüngerem Alter mit der Familiengründung beginnen (vgl. Abbildung 6d).

Haushalte mit fünf und mehr Personen weisen eine ähnliche Altersstruktur wie Vierpersonenhaushalte auf. Hier leben um 30 Prozent der Kinder und Jugendlichen im Alter von fünf bis unter 15 Jahren. In der Elterngeneration weisen die 40- bis 49-Jährigen mit etwas unter zehn Prozent die höchste Wahrscheinlichkeit auf, in einem Haushalt dieser Größe zu leben (vgl. Abbildung 6e).

Die Wahrscheinlichkeit, in einem Haushalt mit mindestens fünf Personen zu wohnen, hat sich seit 2000 kaum verändert. Bei Betrachtung der Haushaltsmitgliederquoten nach Altersgruppe zeigt sich jedoch, dass es Verschiebungen in der Altersstruktur gegeben hat. So leben Ältere seltener in großen Haushalten, während die Wahrscheinlichkeit für Kinder, Jugendliche und deren Eltern höher liegt als in der Vergangenheit. Es wachsen somit tendenziell mehr Kinder in München in größeren Familien auf.

4 Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage

In der Landeshauptstadt München gibt es mit Stand 2024 rund 843.000 Wohnungen. Die Gesamtzahl der Wohnungen ist in den letzten Jahren in allen Größenkategorien gewachsen, wobei der stärkste prozentuale Zuwachs bei den kleinen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen zu verzeichnen ist. Rund ein Viertel aller Wohnungen in München besteht aus einem oder zwei Räumen (vgl. Abbildung 9). Während der Anteil dieser Wohnungsgröße in den letzten Jahren sowohl absolut als auch prozentual zugenommen hat, ist der Anteil der anderen Wohnungsgrößen an der Gesamtzahl leicht zurückgegangen.

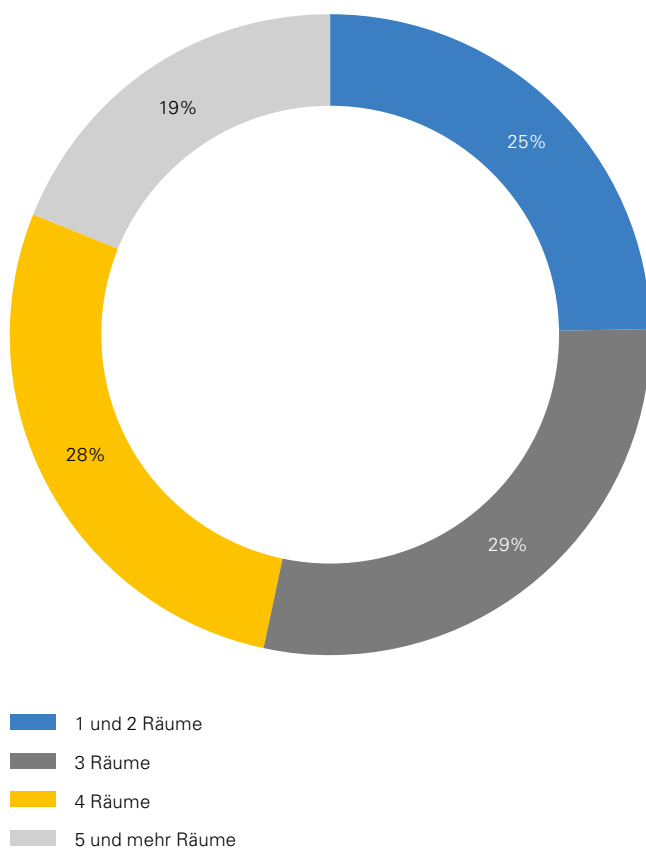
Die Haushaltsgrößen und -zusammensetzungen verändern sich bis 2045 wie oben dargestellt. Grundsätzlich haben Haushalte vielfältige Bedürfnisse an den Wohnraum und fragen daher auch verschiedene Wohnungstypen und -lagen nach. Daher ist es notwendig, für die unterschiedlichen Zielgruppen einen differenzierten und flexiblen Wohnungsmix anbieten zu können, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Eine zusammenfassende Übersicht über die Zielgruppen, deren Bedarfe an Wohnraum und Lage sowie die daraus folgenden planerischen Konsequenzen zeigt Abbildung 10.

Einpersonenhaushalte sind besonders von Bedeutung, da in dieser Gruppe zum einen eine hohe Quantität an Wohnungen nachgefragt wird und zum anderen eine äußerst heterogene Nutzer*innengruppe mit differenzierten Bedarfen vorliegt. Insbesondere ältere Alleinlebende fragen vor allem kompakte, barrierearme Wohnungen nach. Dieses Segment ist besonders relevant, da die Zahl älterer Menschen mit dem demografischen Wandel kontinuierlich steigt und zunehmend altersgerechte Wohnformen benötigt, die Selbstbestimmung und soziale Teilhabe ermöglichen. Neben klassischen Wohnungen sind auch generationenübergreifende Wohnmodelle und Wohngemeinschaften für Ältere denkbar, die soziale Interaktion fördern und Einsamkeit entgegenwirken. Hierbei spielt allerdings die finanzielle Situation der Haushalte eine wichtige Rolle⁶. Für junge Einpersonenhaushalte, sogenannte Starterhaushalte, ist die Lage entscheidend: Sie bevorzugen zentrale Stadtlagen mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Bars und kulturelle Einrichtungen, um aktiv am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen und gleichzeitig die notwendige Infrastruktur für den Alltag zu nutzen.

Paarhaushalte suchen meist Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern, die ausreichend Platz für gemeinsame Aktivitäten sowie individuelle Rückzugsorte bieten. Eine offene Raumgestaltung und eine gute Erreichbarkeit von Arbeits- und Freizeitangeboten sind hierbei zentrale Kriterien. Besonders in Zeiten, in denen Homeoffice häufiger praktiziert wird, ist es wichtig, dass die Wohnung sowohl Wohn- als auch Arbeitsbereiche integriert. Paare bevorzugen städtische Gebiete oder zentrale suburbane Lagen mit einer hohen Lebensqualität.

Die Gruppe der Haushalte mit Kindern ist hinsichtlich ihres Bedürfnisses nach Wohnungsgrößen sehr diversifiziert. Im Vergleich zu Paarhaushalten ohne Kinder benötigen alleinerziehende Eltern kindgerechte Wohnungen mit mindestens einem zusätzlichen Zimmer. Da das Haushaltseinkommen oft geringer ist, ist der geförderte Woh-

Abbildung 9: Wohnungsbestand nach Raumanzahl 2024



Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 10: Haushalte, Wohnbedarfe und planerische Konsequenzen

Zielgruppe 		Wohnungsgröße 	Lage 	Wohnbedürfnisse 	Planerische Konsequenzen 
Singles, verwitwete Personen		1–2 Zimmer	Urbanes Wohnumfeld, Nähe zu sozialen Angeboten, ÖPNV und Gesundheitsversorgung	Sicherheit, Flexibilität bei Mietverträgen, Barrierefreiheit	Kleine, barrierefreie Wohnungen, altersgerechte Infrastruktur, kurze Wege zur Versorgung
Paarhaushalte		2–3 Zimmer	Gute Anbindung an Arbeitsplätze und Freizeitangebote, Zentralität	Flexibilität, Wohnqualität	Attraktive Wohnungen mittlerer Größe in urbanen/suburbanen Lagen
Haushalte mit Kindern	Alleinerziehende	2–3 Zimmer	Familienfreundliche Umgebung, Nähe zu Kitas, Schulen und Nahversorgung	Bezahlbarkeit, Unterstützung im Alltag	Familienfreundliche Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum, Kita- und Schulangeboten sowie kurzen Wegen
	Familienhaushalte	3–4 Zimmer		Sicherheit, Nähe zu Freizeitangeboten	Größere Wohnungen, Grün- und Freizeitflächen sowie verkehrsberuhigte Wohngebiete
	Größere Familien	4 oder mehr Zimmer		Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaft	Förderung von Mehrgenerationenhäusern und gemeinschaftlichen Wohnformen mit ausreichend Wohnflächen

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

nungsbau für diese Gruppe von besonderer Bedeutung. Für Familienhaushalte ist die Größe der Wohnung ein wichtiges Kriterium. Daher sind größere Wohnungen mit drei bis vier Zimmern gefragt, die ausreichend Raum für Kinder und gemeinschaftliche Aktivitäten bieten. Hierbei kann auch die Flexibilisierung von Grundrissen ein großes Potenzial für die wandelnden Bedürfnisse bieten. Größere Familien mit vier oder mehr Mitgliedern fragen sehr

große Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern nach. In dieser Gruppe stehen auch Wohnkonzepte wie das Mehrgenerationenwohnen oder das Wohnen in Gemeinschaft im Fokus. Die Lage der Wohnungen ist generell für alle Haushalte mit Kindern besonders wichtig: Gute Anbindung an Schulen, Kindergärten und sichere Spielplätze erhöhen die Lebensqualität erheblich und erleichtern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die

anteilig hohe Zunahme dieser Zielgruppe mit rund 15 Prozent erscheint vor dem Hintergrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum für Familien in der jungen, von Zuzug geprägten Landeshauptstadt München von zentraler Bedeutung.

5 Fazit

Die vorgelegte Haushaltsvorausbe-
rechnung für die Landeshauptstadt
München ist neben den Bevölkerungs-
prognosen und den Instrumenten
der Wohnungsmarktbeobachtung des
Referats für Stadtplanung und Bau-
ordnung als eine ergänzende und ver-
knüpfende planerische Grundlage zu
verstehen. Ihre Ergebnisse sind durch
die zu erwartende demografische
Entwicklung wie auch durch gesell-
schaftliche Trends, zum Beispiel hin-
sichtlich Heiratsverhalten und Famili-
engründung, bestimmt.

Die demografische Entwicklung in
München führt zu einer vielfältigen
und sich wandelnden Haushaltsland-
schaft mit steigenden Zahlen älterer
Alleinlebender, Zweipersonenhaus-
halten bei jungen Erwachsenen sowie
einer wachsenden Bedeutung von Fa-
milien- und Mehrpersonenhaushalten.

Die Auswirkungen auf den Wohnungs-
markt, die über eine bloße quantitative
Zunahme der Nachfrage nach Wohn-
raum hinausgehen, werden zuneh-
mend vielschichtig und erfordern eine
differenzierte Analyse. Diese Kom-
plexität resultiert zum einen aus der
beobachteten Heterogenität der Haus-
halte, die eine Vielzahl von Wohnbe-
dürfnissen und -präferenzen umfasst,
wie beispielsweise steigende Zahlen
von Einpersonenhaushalten, Wohnge-
meinschaften und Familien mit un-
terschiedlichen Bedürfnissen. Zum an-
deren verschärfen die schwindenden
Flächenreserven und die kontinuierlich
steigenden Wohnkosten die Situation,
indem sie den Druck auf die Verfüg-
barkeit von bezahlbarem Wohnraum
erhöhen.

Während in den vergangenen Jahren
bereits eine Vielzahl kleinerer Woh-
nungen neu entstanden ist, wird vor
allem ein zusätzlicher Bedarf an gro-
ßen Wohnungen gesehen. Insbeson-
dere, da in diesen Wohnungen in der
Regel auch weniger Fluktuation zu be-
obachten ist und Remanenzeffekte
den Zugang von (neu gegründeten)
Familien zu diesem Wohnungsmarkt-
segment zusätzlich erschweren. Ein
großes Bestandsthema ist in diesem
Zusammenhang, wie unter wirtschaft-
lichen Aspekten Wohnungstausche
zwischen alleinlebenden Älteren in
(mittlerweile zu) großen Wohnungen
und neu gegründeten Familien erfol-
gen könnten. Dies würde beiden Ziel-
gruppen helfen: Die einen suchen
kleinere, barrierearme Wohnungen,
die anderen familiengerechten Wohn-
raum.

Zusätzlich führt die Zunahme unter-
schiedlicher Lebensmodelle zu einer
Vielzahl an Anforderungen an die
Wohnungsangebote. Diese Entwick-
lungen machen deutlich, dass die
Herausforderungen im Wohnungs-
markt nicht allein durch Haushaltspro-
gnosen abgebildet werden können.
Vielmehr ist eine umfassende Betrach-
tung der sozialen, wirtschaftlichen
und ökologischen Rahmenbedingun-
gen notwendig, um adäquate Lösun-
gen zu finden und den unterschiedli-
chen Bedürfnissen gerecht zu werden.
Diese wohnungspolitischen Themen
werden in der Fortschreibung des
wohnungspolitischen Handlungspro-
gramm „Wohnen in München (WiM)“
vertieft.

1) Datengrundlagen: Landeshauptstadt München (2025):
Demografiebericht München Teil 1; Landeshauptstadt
München (2026): Statistisches Amt (ZIMAS).

2) Destatis (2026) Pressemitteilung Nr. N044.

3) Destatis (2025): <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-ehen.html> (Stand: 09.06.2026).

4) Destatis (2018): Datenreport 2018 – Sozialbericht für
Deutschland

5) Statista (2026): <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/180485/umfrage/alter-der-maenner-und-frauen-bei-der-scheidung> (Stand: 09.06.2026).

6) Berlin-Institut (2022): <https://www.berlin-institut.org/presse/detail/ageing-in-place-wohnen-in-der-altersfreundlichen-stadt> (Stand: 09.06.2026)

Impressum

Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung –
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
Blumenstraße 31
80331 München

Inhaltliche Bearbeitung

Jessica Hanke, Sabine Ruhnke
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung

Studio Rio

Stand: Mai 2026



muenchen.de/plan