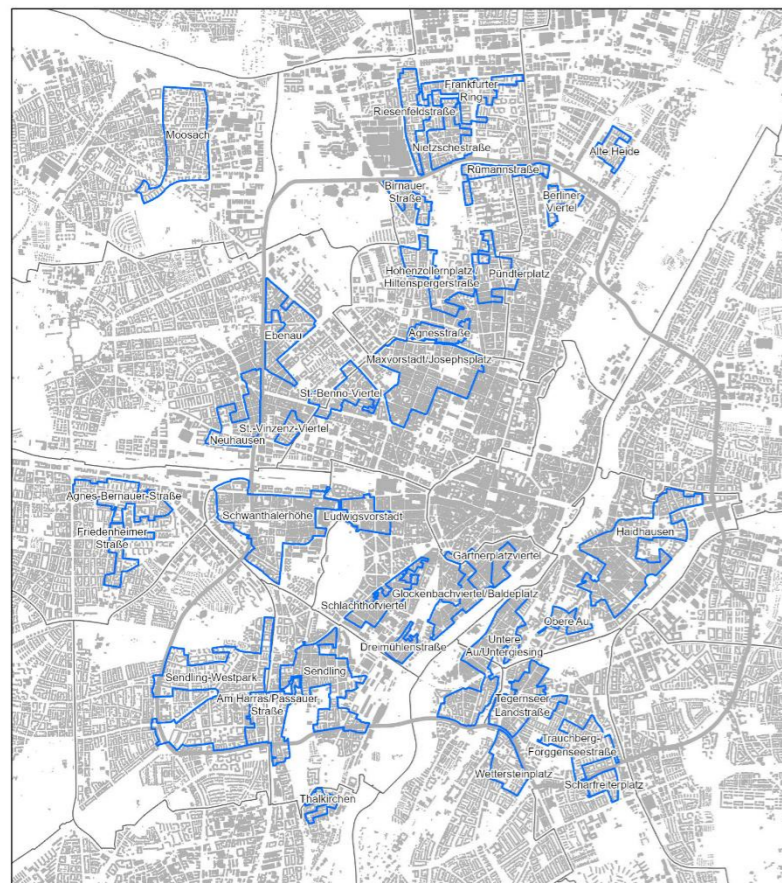


Erhaltungssatzungsgebiete

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.



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 2023 wurden 25 Wohnungen über das Vorkaufsrecht durch die Landeshauptstadt München vorgekauft und es konnte keine Abwendungserklärung mehr abgeschlossen werden.

		2014	2019	2023
Abwendungserklärungen	Anzahl	42	17	0
Wohnungen	in WE	642	279	0
Wohnfläche	in m ²	41.843	14.617	0
Ausübung Vorkaufsrecht	Anzahl	6	13	1
Wohnungen	in WE	108	231	25
Wohnfläche	in m ²	5.934	13.972	1.989
Insgesamt	Anzahl	48	30	1
Wohnungen	in WE	750	510	25
Wohnfläche	in m ²	47.777	28.589	1.989

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

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 9.837 Wohnungen in der Landeshauptstadt München fertiggestellt, darin sind auch Nachmeldungen enthalten. Darunter sind 2.100 geförderte Wohnungen. Die Münchner Wohnen (vormals GEWOFAG und GWG München) konnte 2023 ein Fertigstellungsergebnis von 1.174 Wohneinheiten erreichen. Somit hat die Münchner Wohnen etwa jede achte neue Wohnung in München fertiggestellt.

Für rund 3.000 Wohnungen wurde 2023 neues Baurecht geschaffen, rund 9.100 Wohnungen wurden im selben Jahr von der Lokalbaukommission genehmigt. Damit wurden in den letzten zehn Jahren Baugenehmigungen für insgesamt rund 100.000 Wohnungen erteilt und fast 78.000 Wohnungen gebaut.

Der Wohnungsbedarf und die Anspannung am Wohnungsmarkt bleiben jedoch trotz der starken Bautätigkeit hoch. Die Mieten befinden sich im Jahr 2023 weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die Miete im Neubau betrug nettokalt durchschnittlich 23,82 Euro/m² und im Bestand 20,40 Euro/m².

Um möglichst viele Wohnungen und vor allem möglichst viel bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen sowie den preiswerten Wohnraum zu schützen, 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. WiM VII ist damit das finanzstärkste kommunale Wohnungsbauprogramm in Deutschland.

Mit seinen zahlreichen Maßnahmen in den vier Handlungsfeldern „Zielgruppen-gerechtes Wohnen“, „Bodenpolitik und Neubau“, „Bestands-sicherung und -förderung“ sowie „Klimaschutz und Qualität im Wohnungsbau“ zeigt WiM VII Ansätze auf, wie geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau trotz explodierender Baukosten und gestiegener 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 Wohngeld, 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:
Julia Müller
Stadtentwicklungsplanung HAI/22
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung:
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: Mai 2024



Stadtentwicklungsplanung

Wohnungsmarktdaten München 2023



Strukturdaten

		2014	2019	2023
Hauptwohnsitzbevölkerung	absolut	1.490.681	1.560.042	1.589.026
Wohnberechtigte ^{a)}	absolut	1.519.015	1.590.971	1.618.804
Privathaushalte	absolut	827.463	851.773	873.385
Arbeitslosenquote ^{b)}	in %	4,8	3,4	4,5
Wohnungsbestand	absolut	775.175	807.632	837.031

Daten jeweils zum 31.12.
a) Wohnberechtigte: Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz
b) einschl. sonstiger Wohneinheiten wie z. B. Wohnungen in Wohnheimen, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.
Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt

Entwicklung des Wohnungsbaus in München

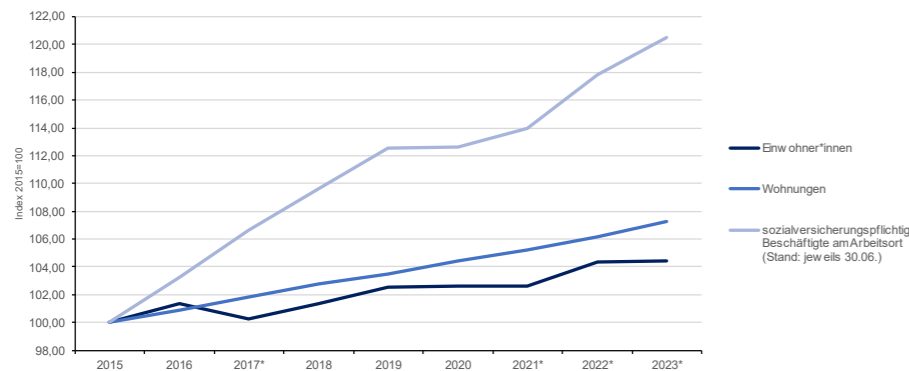
Im Jahr 2023 wurden Baugenehmigungen für rund 9.100 Wohnungen erteilt, rund 9.800 neue Wohnungen fertiggestellt und Baurecht für weitere rund 3.000 Wohnungen geschaffen. Wegen jährlicher Schwankungen werden auch die Summen der letzten fünf und zehn Jahre angegeben.

		Summe letzte 10 Jahre 2014–2023	Summe letzte 5 Jahre 2019–2023	2023
Baurechtschaffungen	absolut	36.231	10.816	3.004
Baugenehmigungen	absolut	101.027	48.303	9.093
Baufertigstellungen	absolut	77.712	39.909	9.837
davon für Genossenschaften und Baugruppen	absolut	2.260	1.339	316

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

Einwohner-, Beschäftigten- und Wohnungsbestandsentwicklung

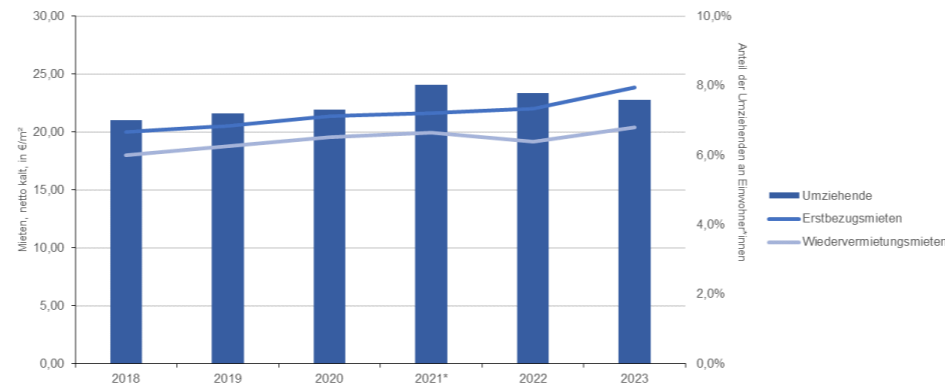
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort München steigt proportional schneller als der Wohnungsbestand und die Bevölkerungszahl. Seit 2015 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um rund 20 Prozent angestiegen, die Zahl der Wohnungen um rund sieben Prozent und die Einwohnerzahl um rund vier Prozent.



* Registerkorrektur Einwohnerdaten
Quellen: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt, Bayerisches Landesamt für Statistik

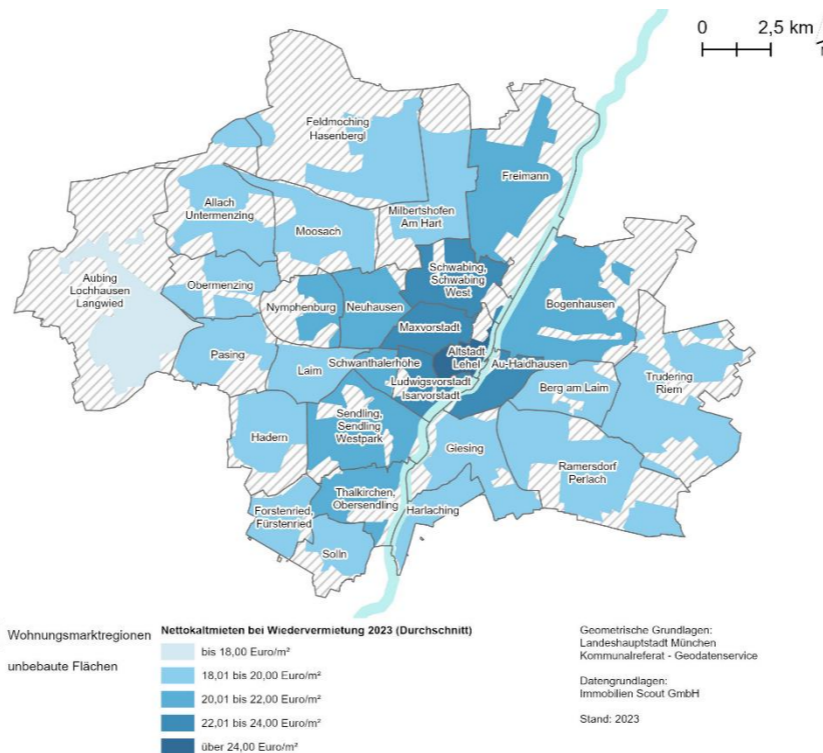
Erst- und Wiedervermietungsrenten

Die Erst- und Wiedermietungsrenten (netto kalt) sind weiterhin sehr hoch. Bei Erstbezug einer Wohnung wurden im Jahr 2023 durchschnittlich 23,82 €/m² verlangt. Die Angebotsrenten im Bestand lagen bei 20,40 €/m².



* 2021: Mietendaten von F+B Forschung Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, daher nur eingeschränkte Vergleichbarkeit.
Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt, Immobilien Scout GmbH

Wiedervermietungsrenten



Nettokaltmieten bei Wiedervermietung 2023 (Durchschnitt)

- bis 18,00 Euro/m²
- 18,01 bis 20,00 Euro/m²
- 20,01 bis 22,00 Euro/m²
- 22,01 bis 24,00 Euro/m²
- über 24,00 Euro/m²

Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat – GeodatenService
Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH
Stand: 2023

Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum *)

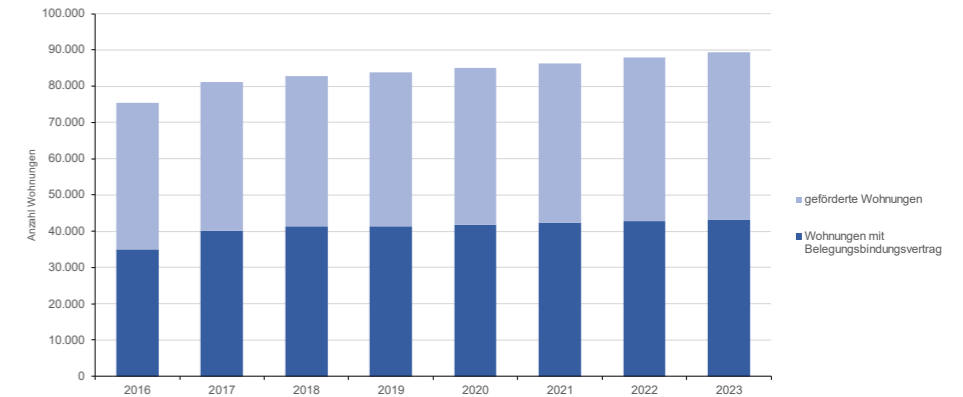
In den letzten zehn Jahren hat sich der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von neu gebautem Wohneigentum etwa verdoppelt. Im Jahr 2023 wurden für Eigentumswohnungen 11.300 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften lagen im Durchschnitt bei etwa 1,44 Millionen Euro.

		2014	2019	2023
Eigentumswohnung	in Euro/m ² WF	5.950	8.650	11.300
Doppelhaushälfte	in Euro	6.750	9.700	11.350
Reiheneckhaus	in Euro	6.150	9.500	11.300

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

Wohnungen im Einflussbereich der Landeshauptstadt München

Der Wohnungsbestand, auf dessen Belegung die Landeshauptstadt direkt und mittelbar Einfluss nehmen kann (Eingriffsreserve) und der sich in München befindet, belief sich Ende 2023 auf 89.400 Wohnungen. Hierunter fallen Sozial- und Belegrechtswohnungen sowie auch nicht sozialgebundene Wohnungen der Landeshauptstadt München beziehungsweise der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen (ehemals GWG und GEWOFAG).



Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau

Insgesamt wurde im Jahr 2023 der Neubau von fast 1.200 Wohnungen über die Programme des geförderten und preisgedämpften (konzeptionellen) 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 2014–2023	Summe letzte 5 Jahre 2019–2023	2023
Geförderter Mietwohnungsbau ^{a)}	in WE	13.076	5.903	856
Konzeptioneller Mietwohnungsbau ^{b)}	in WE	3.562	2.576	316
Geförderte Eigentumswohnungen	in WE	682	174	23

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

Wohnungsbaufördermittel

Im vergangenen Jahr wurden Wohnungsbaufördermittel in Höhe von rund 170 Millionen Euro bewilligt, davon 106 Millionen Euro von Bund und Land und 64 Millionen Euro durch die Landeshauptstadt München. Der städtische Anteil lag dabei bei knapp 40 Prozent.

		Summe letzte 10 Jahre 2014–2023	Summe letzte 5 Jahre 2019–2023	2023
Bund/Land	in Mio. Euro	873	477	106
Landeshauptstadt München *	in Mio. Euro	909	394	64

*) ohne Grundstückswertverzinste und Ankauf von städtischen Belegrechten
Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11