



## Prognose der Münchner Privathaushalte

Vorausberechnung 2020 bis 2040





---

<b>1</b>	<b>Das Wichtigste auf einen Blick</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Datengrundlage und Methodik der Haushaltsvorausberechnung</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Haushalte und ihre statistische Generierung</b>	<b>5</b>
2.1.1	Privathaushalte	5
2.1.2	Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften	6
<b>2.2</b>	<b>Bevölkerung und Haushaltsmitgliederquoten im Basisjahr</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Prognosebevölkerung und Trendfortschreibung der Quoten</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Bisherige Entwicklung und Prognoseergebnisse</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Bevölkerung in Privathaushalten</b>	<b>12</b>
<b>3.2</b>	<b>Zahl der Privathaushalte</b>	<b>13</b>
<b>3.3</b>	<b>Privathaushalte nach Größe</b>	<b>14</b>
<b>3.4</b>	<b>Demografie und Haushaltsbildung als Wohnungsnachfragefaktoren</b>	<b>17</b>
3.4.1	„Singles“ und „Witwen“	
3.4.2	Paarhaushalte und Alleinerziehende	17
3.4.3	Paare mit einem Kind beziehungsweise Alleinerziehende mit zwei Kindern	18
3.4.4	Größere Familien	18
<b>4</b>	<b>Fazit</b>	<b>19</b>
	Impressum	20

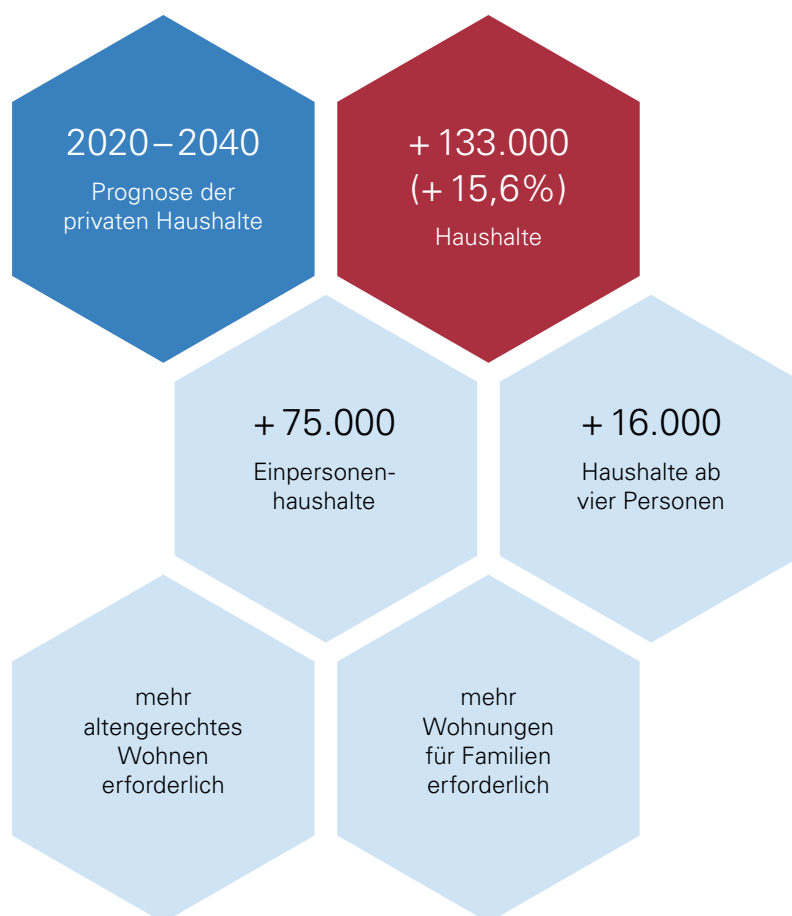
---

# 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 wie auch gesellschaftliche Trends wider, beispielsweise hinsichtlich des Zeitpunktes von Aus- und Zusammenzügen, der Familiengründung und dem Heiratsverhalten. 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 ihren wichtigsten Ergebnissen bietet Abbildung 1.

Abbildung 1: Die Prognose der Münchner Privathaushalte 2020 bis 2040 auf einen Blick



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Für München kann seit vielen Jahren ein deutlicher Anstieg der Zahl der Privathaushalte beobachtet werden. Dieser ist vor allem auf das starke Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre zurückzuführen. Dabei hat sich der Einpersonenhaushalt mit rund 55 Prozent als die häufigste Form unter den insgesamt rund 854.000 Privathaushalten (2020) etabliert. Es wird erwartet, dass die Bevölkerungszahl Münchens nach Jahren des hohen Zuwachses und der pandemiebedingten Unterbrechung moderat bis zum Jahr 2040 auf rund 1,845 Millionen Einwohner\*innen anwachsen wird. Es liegt nahe, dass die zukünftige höhere Zahl der hier lebenden Menschen weitere Wohnhaushalte bilden 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 auf der Angebots- und Nachfrageseite. Aufgrund der bisherigen Haushaltsmehrung und insbesondere der Zunahme der Einpersonenhaushalte ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Vergangenheit angestiegen. Am Immobilienmarkt hat sich dies in Folge eines Nachfrageüberhangs und auch in einem Anstieg der Kaufpreise und Mieten niedergeschlagen.

Diese Haushaltsvorausberechnung für die Landeshauptstadt München erwartet bis 2040 einen weiteren Zuwachs um rund 133.000 Privathaushalte. Dies entspricht einem Anstieg um rund 15,6 Prozent. Den größten Teil stellen davon die Einpersonenhaushalte mit fast 75.000 Haushalten. Jedoch wird sich die Landeshauptstadt München nicht nur auf eine höhere Zahl an Einpersonenhaushalten, sondern auch auf mehr größere Haushalte einstellen müssen. Hierbei spielen sowohl demografische als auch gesellschaftliche Veränderungen eine Rolle. Einerseits führt das deutliche Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt München im letzten Jahrzehnt wie auch ihre vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur mit einem merklichen Geburtenüberschuss zu mehr und auch teils größeren Haushalten.

Andererseits ist deutschlandweit und auch in München ein Trend zu kleineren Haushalten zu beobachten. Zu der Zunahme um knapp 75.000 Einpersonenhaushalten kommen bis 2040 weitere rund 29.000 Haushalte mit zwei Personen und rund 13.000 Haushalte mit drei Personen hinzu. Bei den größeren Haushalten ab vier Personen ist sogar eine Zunahme von über 16.000 Haushalten zu erwarten, wobei die prozentuale Zunahme mit rund 18 Prozent hier am stärksten ausfällt.

Betrachtet man neben der Haushaltszahl auch die absolute Entwicklung der Zahl der Bewohner\*innen in Privathaushalten, ist von 2020 bis 2040 von einer Steigerung um mehr als 240.000 Wohnberechtigten in Privathaushalten auszugehen. Hier zeigt sich, dass bis 2040 die Zahl der in Haushalten mit mindestens vier Personen mit einer Zunahme um rund 71.000 Personen fast ebenso stark ansteigen wird wie jene der Bewohner\*innen von Einpersonenhaushalten (+75.000 Personen). Bei rund 33.600 Münchner\*innen in Haushalten mit vier oder mehr Personen wird es sich um Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unter 20 Jahren handeln. Diese Entwicklung lässt einen deutlich erhöhten Bedarf an familiengerechtem Wohnraum erwarten.

Neben dem erhöhten Bedarf an familiengerechtem Wohnraum erscheint das Segment des altengerechten Wohnens ebenso relevant. Dies zeigt vor allem die Entwicklung der Älteren ab 70 Jahren bei kleineren Haushalten mit einer oder zwei Personen. Bei den 70- bis 79-Jährigen ist hier ein Anstieg um über 26.000 Personen zu erwarten, bei den ab 80-Jährigen noch um über 9.000 Personen. Da in dieser Altersgruppe zunehmend besondere Ansprüche an Wohnraum bestehen, zum Beispiel hinsichtlich Barrierefreiheit, wird dies für die Zukunft im Wohnungsbestand und -neubau verstärkt zu berücksichtigen sein.

## 2 Datengrundlage und Methodik der Haushaltsvorausberechnung

Als Datengrundlage der vorliegenden Haushaltsvorausberechnung 2020 bis 2040 dienen zum einen Bestandsdaten, die die reale bisherige Entwicklung abbilden, und zum anderen Prognosedaten und Trendfortschreibungen, die die wahrscheinliche zukünftige Entwicklung beschreiben. Damit zeigt die Haushaltsvorausberechnung die wahrscheinlichste Weiterentwicklung der Münchner Privathaushalte auf, die sowohl die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (bis 2040) als auch die bisherigen Haushaltsstrukturen und deren vergangene Änderungen (bis 2020) berücksichtigt. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang die Bevölkerung in Privathaushalten auf Basis der Melderegisterdaten, wie sie seit Einführung

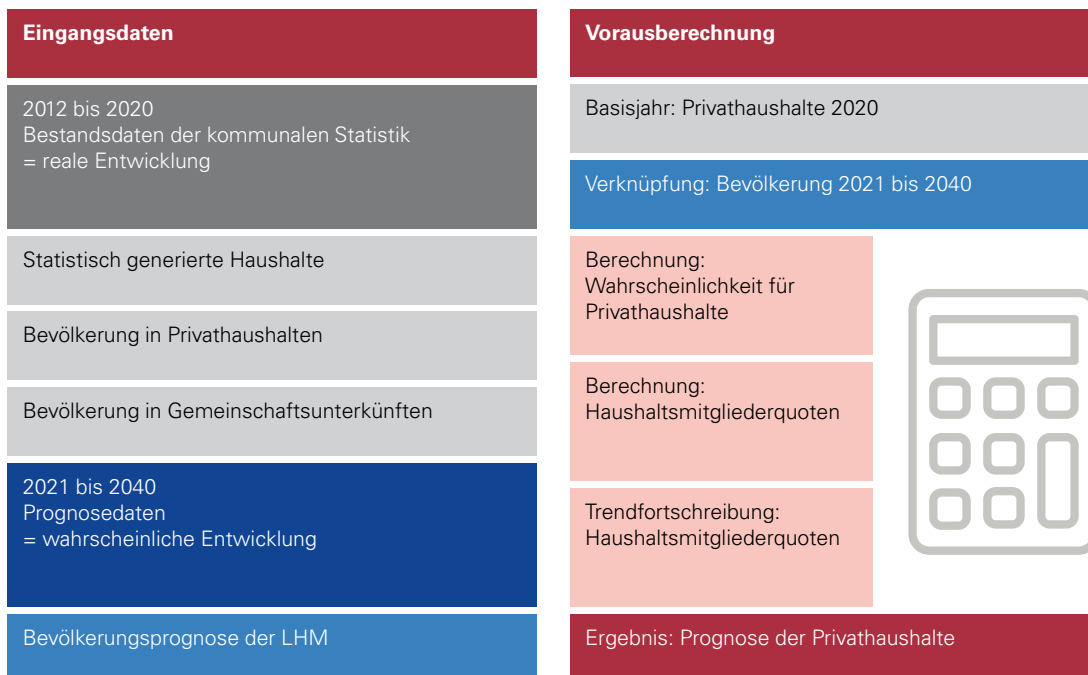
des Haushalteryenerierungsverfahrens „HHGen“ ab dem Jahr 2012 durch das Statistische Amt der Landeshauptstadt München bis zum Basisjahr der Prognose 2020 ermittelt wurde, und die Ergebnisse aus der zum Zeitpunkt der Haushaltsprognose vorliegenden gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose mit Basis 2019 für die Vorausschau bis zum Jahr 2040 zu nennen.

Methodisch handelt es sich bei der Prognose der Münchner Privathaushalte um die Anwendung des sogenannten Haushaltsmitgliederquotenverfahrens. Das Verfahren der Haushaltsmitgliederquoten geht von dem prozentualen Anteil der in bestimmten Haushaltstypen lebenden Personen an der Gesamtzahl der

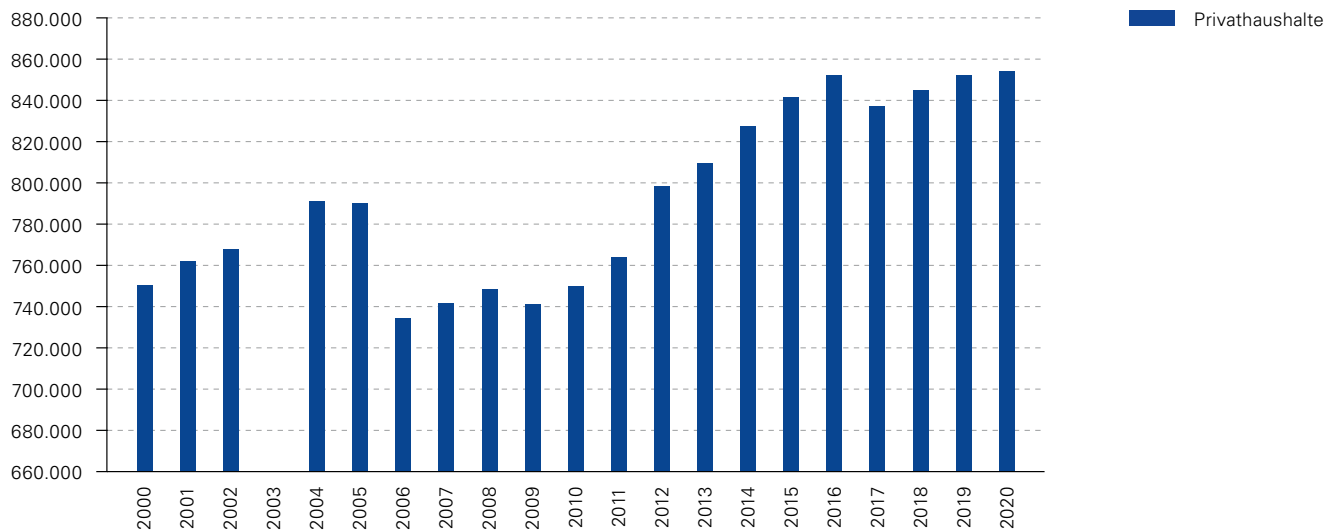
Personen gleichen Alters und Geschlechts aus und kann so eine beliebige Bevölkerung, beispielsweise mit einer angenommenen zukünftigen Bevölkerungsstruktur, auf Haushalte „umlegen“.

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**



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**Abbildung 3: Anzahl der privaten Haushalte in München 2000 bis 2020**

Quelle: Statistisches Amt

## 2.1 Haushalte und ihre statistische Generierung

Im Gegensatz zur Bevölkerung werden Haushalte nicht gezählt, sondern statistisch generiert. Zur Haushaltgenerierung 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.

Neben Privathaushalten, auf deren Entwicklung in der Vergangenheit aufbauend die Prognose die bis zum Jahr 2040 zu erwartende Weiterentwicklung hinsichtlich ihrer Anzahl, Größe und Zusammensetzung nach Altersgruppen und Geschlecht beschreibt, gibt es noch Haushalte in sogenannten Gemeinschaftsunterkünften.

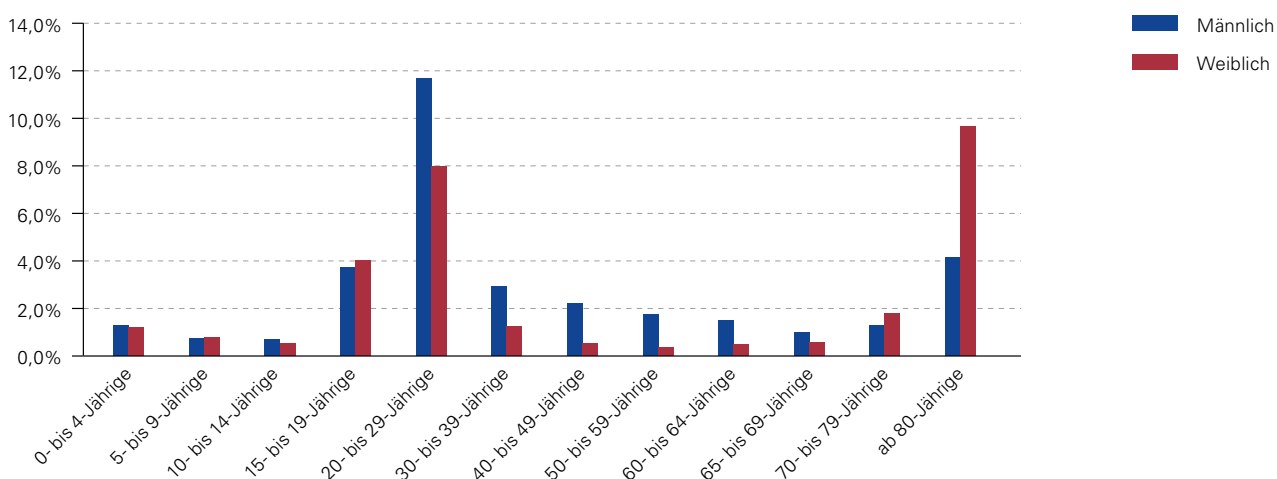
Darunter fallen beispielsweise Alten- und Pflegeheime, Notunterkünfte und Studierendenwohnheime. Da für die Nachfrage und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt die Bedarfe und Entscheidungen der privaten Haushalte von höherer Relevanz sind, wird die Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften in der vorliegenden Prognose lediglich als Restgröße behandelt. Hinzu kommt, dass über die Personen in Gemeinschaftsunterkünften 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 „HHGen“ des KOSIS-Verbundes generiert, bis 2011 kam ein eigenes Haushaltgenerierungsverfahren des Statistischen Amtes zum Einsatz. Dies führt unter anderem dazu, dass Haushaltszahlen früherer Jahre nur bedingt vergleichbar sind. Zusätzliche Datenbrüche in den Jahren vor 2011 erschweren zudem die Bildung weiterer zusammenhängender Referenzzeiträume in der Vergangenheit, auf die sich Annahmen für die zukünftigen Trends stützen können. Dies verdeutlicht die langjährige Entwicklung der Privathaushalte seit dem Jahr 2000 (vergleiche Abbildung 3).

**Abbildung 4: Anteil der Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften nach Alter und Geschlecht 2020**



Quelle: Statistisches Amt

Die Zeitreihe weist mehrere Datenbrüche auf. In den Jahren 2003/2004 und 2011/2012 wurde jeweils eine Umstellung des Haushaltegenerierungsverfahrens vorgenommen. Aus diesem Grund sind für 2003 keine Haushaltsdaten verfügbar und wirken sich zwischen 2011 und 2012 methodische Änderungen auf die Vergleichbarkeit der Daten aus. Überdies erfolgte im Jahr 2006 die Einführung der Zweitwohnungssteuer in München, was zu vermehrten Abmeldungen von Nebenwohnsitzen und Statuswechseln der Wohnberechtigten führte und infolgedessen ein Absinken der Zahl von Privathaushalten nach sich zog. Im Jahr 2009 bewirkte die Zustellung der Steueridentifikationsnummer (SteuerID) an alle Wohnberechtigten anlassbezogene Registerbereinigungen und in ihrer Folge ebenso einen Rückgang der Zahl von Privathaushalten. Eine weitere Registerbereinigung entfiel auf das Jahr 2017, was sich ebenfalls in einem Absinken der Haushaltszahl bemerkbar machte.

In der Analyse der Münchner Privathaushalte wird aus den oben genannten Gründen der Fokus auf die vergangene Entwicklung der Haushalte von 2012 bis Ende 2020 gelegt. Auf diesem eher kurzen Referenzzeitraum aufbauend, wird die bis zum Jahr 2040 zu erwartende Weiterentwicklung hinsichtlich Anzahl und Größe der Privathaushalte sowie ihrer 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 der Haushalte vor 2012 ein (vergleiche Kapitel 2.3).

### 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 vergleichsweise konstant bei drei Prozent der Bevölkerung, was absolut etwa 50.000 Münchner\*innen entspricht.

Für die vorliegende Haushaltsvorausberechnung wird die Zahl der Einwohner\*innen in Gemeinschaftsunterkünften als Differenz der gesamten wohnberechtigten Bevölkerung und der 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 Privathaushalten vorgenommen wird. Da aber der prognostizierte Bevölkerungsstand für die Jahre nach 2020 in die Vorausberechnung der privaten Haushalte einfließt, muss dieser erst um den Anteil in Gemeinschaftsunterkünften lebender



Personen reduziert werden. Dies geschieht differenziert nach Alter und Geschlecht (vergleiche Kapitel 2.2).

Grob unterschieden gibt es Gemeinschaftsunterkünfte für Kinder/ Jugendliche, für Personen in Ausbildung, für Arbeitende mittleren Alters und für Alte ab zirka 70 bis 80 Jahre. In diesen Typen von Gemeinschaftseinrichtungen unterscheiden sich die Geschlechterproportionen oft deutlich: Im Jahr 2020 lebten, wie schon in der Vergangenheit, vor allem Personen im Alter von 20 bis 29 Jahren sowie ab 80-Jährige in Gemeinschaftsunterkünften (vergleiche Abbildung 4). Während bei den Jüngeren der Anteil an Männern jenen der Frauen überstieg, lag bei den ab 80-Jährigen der Anteil der weiblichen Bevölkerung deutlich höher. In der Prognose der Privathaushalte wird entsprechend bei den jungen Männern von 20 bis 29 Jahren ein Anteil von knapp 12 Prozent, bei den älteren Frauen ab 80 Jahren ein Anteil von knapp 10 Prozent der Bevölkerung nicht berücksichtigt, da dieser 2020 in Gemeinschaftsunterkünften lebte.

## 2.2 Bevölkerung und Haushaltsmitgliederquoten im Basisjahr

Zunächst wurde die für das Basisjahr 2020 ermittelte Zahl der Wohnberechtigten in Personen in Privathaushalten und Personen in Gemeinschaftsunterkünften aufgeteilt. Anschließend wurde eine nach Altersgruppe und Geschlecht differenzierte Wahrscheinlichkeit errechnet, mit der Personen in Privathaushalten leben.

Insgesamt veränderten sich die Anteile der Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften in der Vergangenheit nur wenig. Für den Prognosezeitraum wurde daher eine Stabilität der Quoten, die aus den Mittelwerten von 2018 bis 2020 ermittelt wurden, nach Altersgruppe und Geschlecht differenziert unterstellt. Entsprechend bleiben zukünftige mögliche Trends oder kurzfristige Veränderungen unberücksichtigt. Möglicherweise wird der Anteil der Heimbevölkerung bei den Älteren geringfügig überschätzt, da

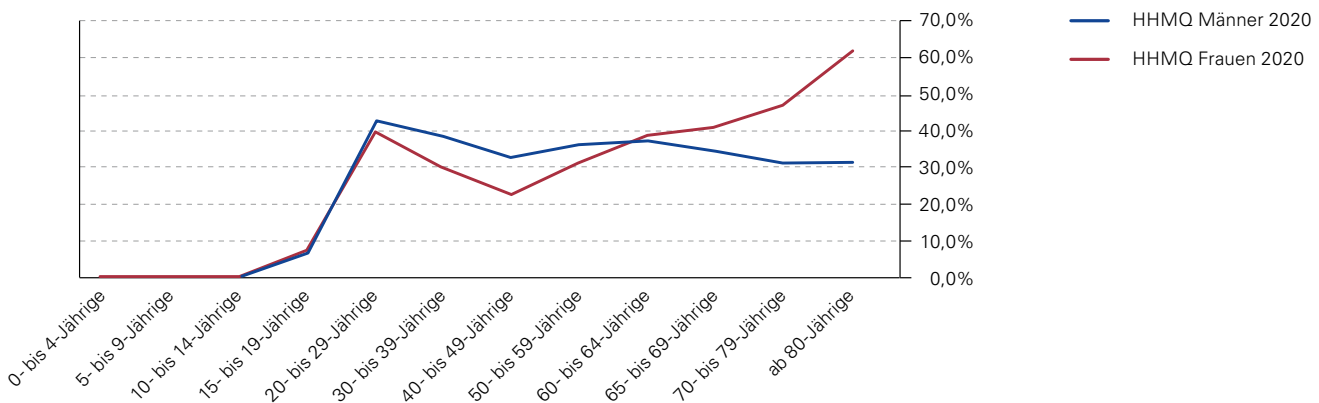
mit steigender Lebenserwartung auch Umzüge in Alten- und Pflegewohnheime tendenziell später erfolgen. Bei den Jüngeren könnte dagegen durch die Flüchtlingsbewegung infolge des Kriegs in der Ukraine ein vorübergehender Anstieg der Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften, insbesondere bei Müttern mit Kindern, erfolgen. Der langfristige Einfluss und das Ausmaß dieser Entwicklungen sind jedoch zum Zeitpunkt der Haushaltsvorausberechnung noch nicht abschätzbar.

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 2040 prognostizierte Bevölkerung Münchens „gelegt“ werden (vergleiche 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 und Jugendlichen 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 nach der beschriebenen Methodik für das Jahr 2020 beispielsweise die in Abbildung 5 dargestellten Haushaltsmitgliederquoten. Für ein besseres Verständnis der Haushaltsmitgliederquoten werden die geschlechts- und altersspezifischen Quoten stellvertretend am Einpersonenhaushalt erläutert. Dies ist zu Beginn für die Leser\*innen etwas verständlicher, da ein Einpersonenhaushalt nur aus einer Person besteht und hier die Betrachtungseinheiten des Haushalts und der Person ausnahmsweise gleich sind.

**Abbildung 5: Haushaltsmitgliederquoten (HHMQ) für Einpersonenhaushalte nach Geschlecht und Alter 2020**



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Für Kinder und Jugendliche liegt die Wahrscheinlichkeit, in einem Einpersonenhaushalt zu leben, zunächst bei null. Erst in der Altersgruppe der 15- bis 19-Jährigen, wenn diese ihre Schulzeit abschließen und zumeist Ausbildung oder Studium aufnehmen, steigt die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben. Bei den 20- bis 29-Jährigen hat bereits ein Großteil das Elternhaus verlassen und bei Männern wie Frauen leben rund 40 Prozent in dieser Altersgruppe in einem Einpersonenhaushalt. Danach sinkt die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben für beide Geschlechter im Zuge der Familiengründungsphase. Für Frauen fällt der Rückgang dabei schneller und stärker aus als für Männer. Dies resultiert daraus, dass bei Männern Zusammenziehen, Eheschließung und Familiengründung häufig später erfolgen als bei Frauen.

Zudem leben sie in mittleren Lebensjahren seltener als Alleinerziehende mit Kindern im Haushalt. Bei den Frauen steigt die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben, dagegen ab der Altersgruppe der 50- bis 59-Jährigen wieder an, wenn 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 (vergleiche 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 2020 fortgeschrieben.

Dabei wurden unter Berücksichtigung des kurzen Referenzzeitraums von acht Jahren und der Registerbereinigung aus 2017 sowie weiteren Erkenntnissen aus der Fachliteratur die ermittelten Trends auf 50 Prozent beziehungsweise in wenigen Fällen mit beobachteten starken Veränderungen (beispielsweise Rückgang der Zweipersonenhaushalte bei Kindern/ „Alleinerziehendenhaushalte“) 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 2040 in unveränderter Stärke fortsetzen werden.

Inhaltlich wurde zudem vorgegeben, dass die Wahrscheinlichkeit, in einem Haushalt einer bestimmten Größe zu leben, nicht negativ werden kann, und dass in der Prognose keine Einpersonenhaushalte von unter 15-Jährigen akzeptiert werden, da es sich bei einzelnen Fällen im statistischen Bestand

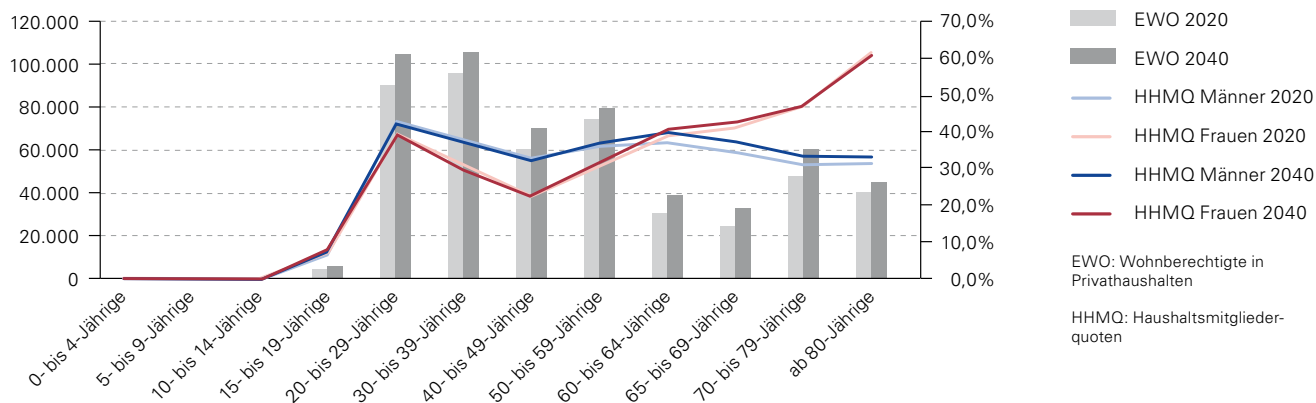
zumeist um Datenfehler handeln dürfte. Die Haushaltsmitgliederquoten für die Jahre 2020 (Basisbestand) und 2040 (Prognose) sind in Abbildung 6 nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße dargestellt.

Während sich die Quoten nach Geschlecht (blau, rot), Alter (X-Achse) und Haushaltsgröße zum Teil deutlich unterscheiden, ist festzuhalten, dass

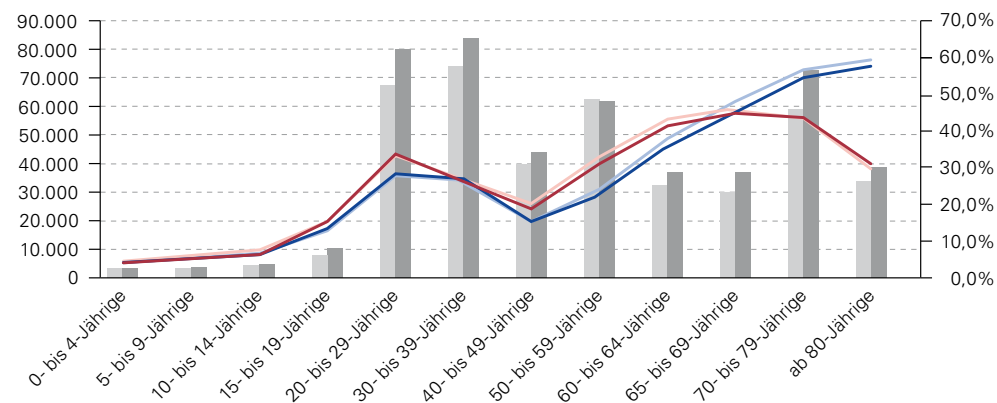
zwischen dem Basisjahr 2020 (hell) und dem Endjahr der Prognose 2040 (dunkel) aufgrund der in der Vergangenheit beobachteten und auch in Zukunft zu erwartenden relativ stabilen Haushaltsstrukturen kaum Änderungen erkennbar sind und die Linien der Datenpunkte daher größtenteils aufeinanderliegen (vergleiche Abbildung 6).

**Abbildung 6: Haushaltsmitgliederquoten für 2020 (Bestand) und 2040 (Prognose) nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße**

**Abbildung 6a: 1-Personenhaushalt**

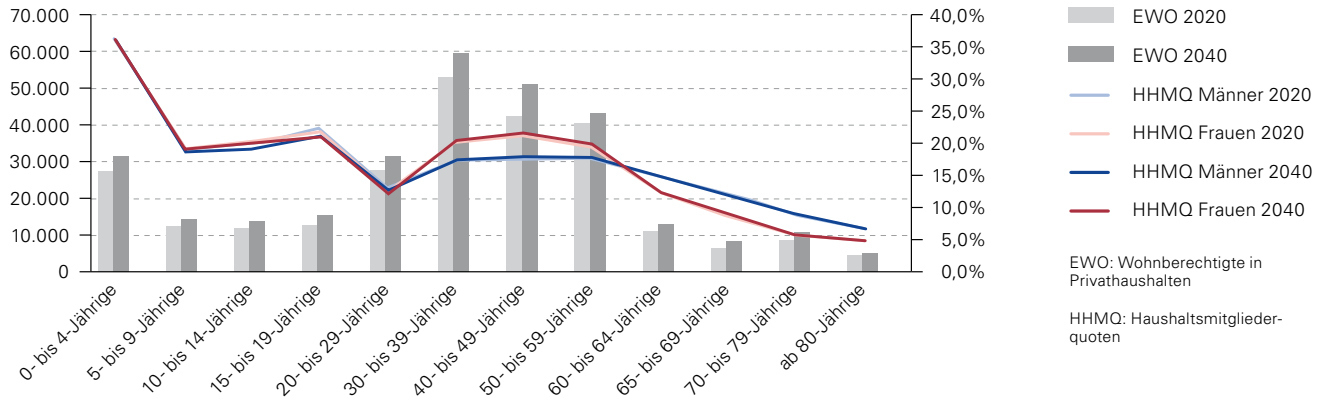


**Abbildung 6b: 2-Personenhaushalt**

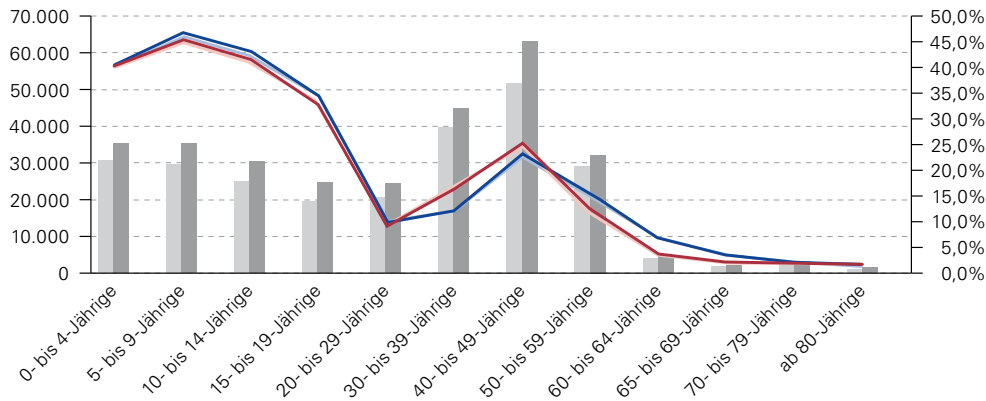


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, EWO 2020: Statistisches Amt

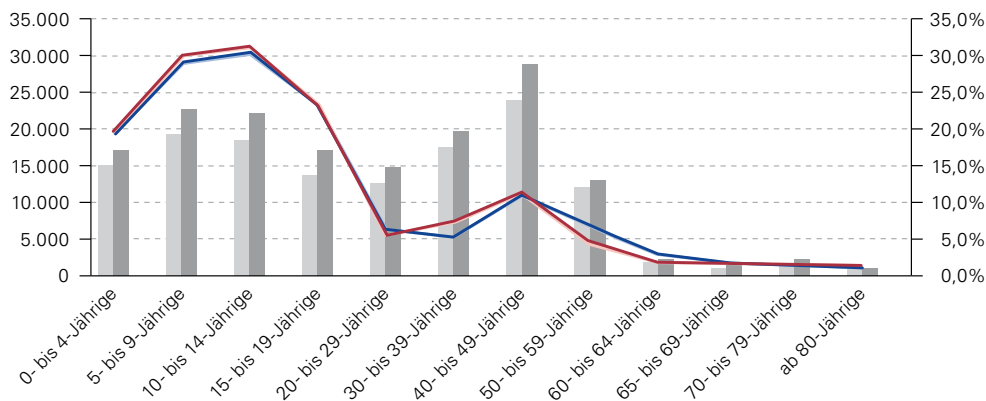
**Abbildung 6d: 3-Personenhaushalt**



**Abbildung 6c: 4- Personenhaushalt**



**Abbildung 6e: 5- und mehr Personenhaushalt**



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, EWO 2020: Statistisches Amt

### Folgende Trendfortschreibungen fallen besonders ins Auge:

- Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird über nahezu alle Altersgruppen und Geschlechter hinweg ansteigen (vergleiche Abbildung 6a). Der Anstieg ist allgemein über die fortschreitende Individualisierung zu begründen. Gleichzeitig dürften sich gerade in diesem Segment die Immobiliennutzung und die Bedürfnisse an den Wohnraum besonders stark ausdifferenzieren.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass Frauen\* und Männer\* ab 50 bis unter 70 Jahren zukünftig weniger häufig zu zweit leben werden (vergleiche Abbildung 6b). Ein Grund hierfür liegt in den erhöhten Trennungsraten in dieser Altersgruppe. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies eine absehbare Zunahme der Wohnraumnachfrage durch einen Anstieg der Haushalte.
- Es wird erwartet, dass ältere Männer\* ab 65 Jahren zukünftig häufiger in Einpersonenhaushalten leben werden (vgl. Abbildung 6a). Ursächlich hierfür ist neben des Individualisierungstrends (unter anderem mehr unverheiratete Männer\* als noch in früheren Generationen) vor allem auch ihre höhere Lebenserwartung gegenüber früheren Generationen.
- 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. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der bereits sehr hohe Anteil alleinlebender Frauen\* in dieser Altersgruppe nicht weiter ansteigen wird (vergleiche Abbildung 6a) und gleichzeitig die Wahrscheinlichkeit steigen wird, in höherem Alter noch in einem Zweipersonenhaushalt zu leben (vergleiche Abbildung 6b).
- Der in der Vergangenheit beobachtete relative Rückgang der Haushalte von Alleinerziehenden, beziehungsweise hier strenggenommen die Wahrscheinlichkeit für Kinder in Zweipersonenhaushalten zu leben, wird sich voraussichtlich nicht in dem bisherigen Maß fortsetzen. Dieser Gruppe wird es voraussichtlich zwar auch zukünftig häufiger schwerfallen, sich auf dem angespannten Münchener Immobilienmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Aber neben den Ausweichstrategien und Abwanderungstendenzen wird ihr Anteil auch durch andere zunehmende Formen von Mehrpersonenhaushalten mit Kindern ausgeglichen.

Die ermittelten Haushaltsmitgliedquoten wurden für die Trendfortschreibung mit den Ergebnissen der gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040 (siehe „Demografiebericht München – Teil 1“) verknüpft. Dazu erfolgte zunächst ein Abzug der Wohnberechtigten in Gemeinschaftsunterkünften von der prognostizierten Gesamtbevölkerung. Für die Münchner\*innen in Privathaushalten konnte dann mit Hilfe der Haushaltsmitgliedquoten für alle Prognosejahre differenziert nach Altersgruppe und Geschlecht die prognostizierte Zahl der Wohnberechtigten in Einpersonenhaushalten, Zweipersonenhaushalten, Dreipersonenhaushalten und so weiter errechnet werden.

Zur Bestimmung der Haushaltszahlen für das Jahr 2040 wurde abschließend die Einwohnerzahl in den Privathaushalten nach Größenklasse durch die jeweilige Haushaltsgröße 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 5,36 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 für die Landeshauptstadt München einige Besonderheiten in der demografischen Entwicklung zu berücksichtigen.

Seit dem Jahr 2010 bis zur Corona-Krise mit Beginn im Jahr 2020 ist die Bevölkerung Münchens deutlich gewachsen. Die starke Zuwanderung (vor allem aus dem Ausland) nach München, eine vergleichsweise junge Bevölkerung der Landeshauptstadt München und deutliche jährliche Geburtenüberschüsse wirken sich derzeit und voraussichtlich auch zukünftig auf die Zusammensetzung der Privathaushalte im Stadtgebiet aus.

Umfassende Informationen zur Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt München, deren Ergebnisse auch in diese Haushaltsvorausberechnung eingeflossen sind, sind dem „Demografiebericht München – Teil 1: Analyse und Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040“ zu entnehmen.

## 3.1 Bevölkerung in Privathaushalten

Die künftige Bevölkerung in Privathaushalten wurde als die in der gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040 prognostizierte Bevölkerung abzüglich der Personen in Gemeinschaftsunterkünften ermittelt (vergleiche Kapitel 2.2).

Die gesamtstädtische Bevölkerungsprognose geht von einem Wachstum der wohnberechtigten Bevölkerung auf voraussichtlich 1,845 Millionen bis 2040 aus. 2020 lebten rund 97 Prozent der wohnberechtigten Bevölkerung in Privathaushalten und drei Prozent in Gemeinschaftsunterkünften (vergleiche Tabelle 1). Da sich der Anteil der Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften in der Vergangenheit kaum verändert hat, wurden die Quoten von 2020 für den Prognosezeitraum nach Altersgruppe und Geschlecht differenziert übernommen (vergleiche Kapitel 2.1.2).

Lebten im Jahr 2020 rund 1,54 Millionen Münchner\*innen in Privathaushalten, so ist davon auszugehen, dass diese Zahl bis 2040 auf rund 1,79 Millionen Personen ansteigen wird (vgl. Tabelle 1 und Abbildung 7). Dies entspricht einer Zunahme der Bevölkerung in Privathaushalten um 15,7 Prozent oder von rund 240.000 Personen zwischen 2020 und 2040. Diese zusätzlichen Münchner\*innen benötigen ebenfalls Wohnraum, der zum Teil noch geschaffen werden muss. Da die Träger\*innen der Wohnungsnachfrage rein quantitativ betrachtet – abgesehen vom

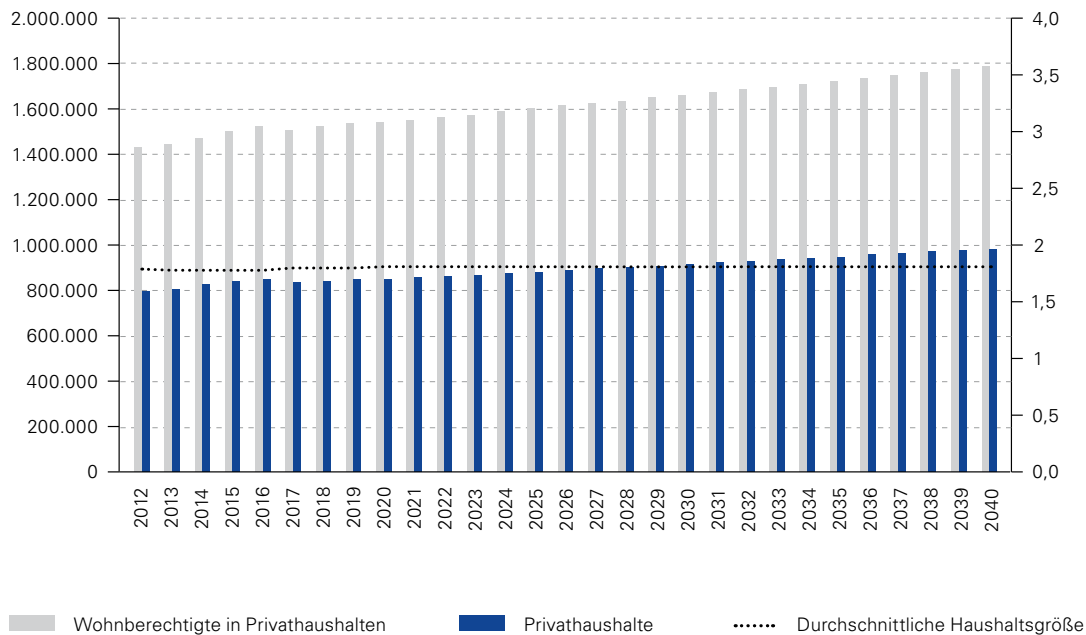
Einpersonenhaushalt – nicht mit den Personen gleichzusetzen sind, liegt der Fokus hier auf den Haushalten. Im Folgenden wird daher zum einen beschrieben, wie die Zahl der privaten Haushalte bereits in der Vergangenheit angestiegen ist und wahrscheinlich weiter ansteigen wird. Zum anderen ist hinsichtlich der Art der benötigten Wohnungen (unter anderem Größe, Raumanzahl, Ausstattung) von hohem Interesse, wie sich die wohnraumnachfragenden Personen zu Haushalten nach Alter, Geschlecht und Anzahl der Personen zusammenschließen.

**Tabelle 1: Bevölkerung in Privathaushalten 2020 bis 2040**

Jahr	Wohnberechtigte Bevölkerung	Bevölkerung in Privathaushalten
2020	1.593.488	1.543.980
Bevölkerungsprognose bis 2040		
2021	1.600.346	1.549.532
2022	1.613.533	1.562.124
2023	1.626.569	1.574.522
2024	1.639.443	1.586.831
2025	1.652.150	1.599.136
2026	1.664.771	1.611.355
2027	1.677.329	1.623.494
2028	1.689.843	1.635.609
2029	1.702.337	1.647.721
2030	1.714.846	1.659.878
2031	1.727.399	1.672.130
2032	1.740.019	1.684.428
2033	1.752.730	1.696.837
2034	1.765.550	1.709.342
2035	1.778.487	1.721.960
2036	1.791.583	1.734.697
2037	1.804.840	1.747.601
2038	1.818.253	1.760.650
2039	1.831.808	1.773.803
2040	1.845.490	1.787.062

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

**Abbildung 7: Anzahl Privathaushalte, Wohnberechtigte in Privathaushalten und durchschnittliche Haushaltsgröße 2012 bis 2040**



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

### 3.2 Zahl der Privathaushalte

Die Zahl der Privathaushalte in der Landeshauptstadt ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Gab es 2012 noch knapp 800.000 Privathaushalte im Stadtgebiet, so stieg deren Zahl bis zum Basisjahr der Prognose 2020 um rund 55.000 an. Im Jahr 2020 verzeichnete die Landeshauptstadt München insgesamt rund 854.000 Privathaushalte, in denen über 1,54 Millionen der wohnberechtigten Einwohner\*innen Münchens lebten. Im Jahr 2020 ergab sich eine rechnerische Größe von 1,81 Personen je Privathaushalt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag damit geringfügig höher als noch im Jahr 2012 mit 1,79 Personen je Privathaushalt (vergleiche Abbildung 7).

Der bisherige Anstieg der Privathaushalte ist vor allem auf das starke Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre zurückzuführen. Auch zukünftig

ist davon auszugehen, dass die Landeshauptstadt München weiteren Bevölkerungszuwachs erfahren wird (vgl. „Demografiebericht München – Teil 1: Analyse und Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040“). Bei Fortschreibung bisheriger Trends im Haushaltsbildungsverhalten und unter Berücksichtigung der zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung ist von einem Anstieg der Zahl der Privathaushalte von etwa 854.000 Haushalten im Jahr 2020 auf rund 987.000 Haushalte bis zum Jahr 2040 auszugehen. Dies entspricht einer Zunahme um rund 133.000 Haushalte oder 15,6 Prozent im Prognosezeitraum. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird im Prognosezeitraum nur unmerklich in der dritten Nachkommastelle ansteigen und liegt rechnerisch für das Jahr 2040 ebenfalls bei 1,81 Personen je Privathaushalt (vergleiche Abbildung 7).

### 3.3 Privathaushalte nach Größe

Insgesamt lebten 2020, dem Basisjahr der Prognose, in rund 80 Prozent der Münchner Haushalte nur ein oder zwei Personen. Am häufigsten sind Einpersonenhaushalte, die 2020 mit 54,7 Prozent mehr als die Hälfte aller Haushalte ausmachten, die Zweipersonenhaushalte stellten mit 24,5 Prozent rund ein Viertel der Privathaushalte. Insgesamt lebten rund 467.000 Münchner\*innen allein, weitere rund 419.000 wohnten in Zweipersonenhaushalten (vergleiche Tabelle 2).

Nur in rund jedem fünften Haushalt lebten dagegen mehr als zwei Personen. Der Anteil von Haushalten mit drei Personen an allen Haushalten lag 2020 bei 10,2 Prozent, die Vierpersonenhaushalte machten 7,6 Prozent aus und nur in 3,0 Prozent der Haushalte lebten fünf und mehr Personen. Trotz des niedrigeren Anteils umfassen diese rund 20 Prozent der Haushalte mit mindestens drei Personen aufgrund ihrer Haushaltsgröße insgesamt mehr als 40 Prozent der Münchner Bevölkerung in Privathaushalten.

Die Anteile der Privathaushalte mit einer, zwei, drei und ab fünf Personen haben sich in der jüngeren Vergangenheit wenig verändert. Nur bei den Haushalten mit vier Personen ist seit 2012 ein leichter Anstieg von 7,0 auf 7,6 Prozent zu erkennen. Zudem war bei den Einpersonenhaushalten ein geringer Rückgang im Zuge der Registerkorrektur 2017 zu verzeichnen. Nach wie vor lebt in mehr als der Hälfte der Münchner Privathaushalte nur eine Person (vergleiche Tabelle 2).

**Tabelle 2: Anzahl und Anteile der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2012 bis 2040**

	Privat- haushalte insgesamt		
	Anzahl	Anzahl	in %
2012	798.716	439.533	55,0
2013	809.503	446.683	55,2
2014	827.463	456.908	55,2
2015	841.321	467.628	55,6
2016	851.835	473.218	55,6
2017	837.344	459.728	54,9
2018	844.705	463.489	54,9
2019	851.773	466.098	54,7
<b>2020</b>	<b>854.068</b>	<b>467.174</b>	<b>54,7</b>

#### Haushaltsevorausberechnung bis 2040

2021	856.642	468.505	54,7
2022	863.277	472.150	54,7
2023	870.046	476.000	54,7
2024	876.794	479.816	54,7
2025	883.513	483.535	54,7
2026	890.194	487.247	54,7
2027	896.899	491.016	54,7
2028	903.601	494.778	54,8
2029	910.267	498.491	54,8
2030	916.915	502.190	54,8
2031	923.599	505.867	54,8
2032	930.333	509.615	54,8
2033	937.090	513.359	54,8
2034	943.961	517.200	54,8
2035	950.863	521.057	54,8
2036	957.947	525.081	54,8
2037	965.093	529.131	54,8
2038	972.345	533.262	54,8
2039	979.702	537.489	54,9
<b>2040</b>	<b>987.170</b>	<b>541.823</b>	<b>54,9</b>

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



2-Personenhaushalte		3-Personenhaushalte		4-Personenhaushalte		5- und mehr Personenhaushalte	
Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
199.776	25,0	80.188	10,0	55.786	7,0	23.433	2,9
201.259	24,9	80.822	10,0	57.033	7,0	23.706	2,9
207.500	25,1	82.238	9,9	57.829	7,0	22.988	2,8
206.596	24,6	83.086	9,9	59.491	7,1	24.520	2,9
208.714	24,5	84.167	9,9	60.907	7,2	24.830	2,9
206.544	24,7	84.484	10,1	61.545	7,4	25.044	3,0
207.387	24,6	85.644	10,1	62.634	7,4	25.552	3,0
209.129	24,6	86.721	10,2	63.906	7,5	25.919	3,0
<b>209.522</b>	<b>24,5</b>	<b>86.891</b>	<b>10,2</b>	<b>64.595</b>	<b>7,6</b>	<b>25.886</b>	<b>3,0</b>

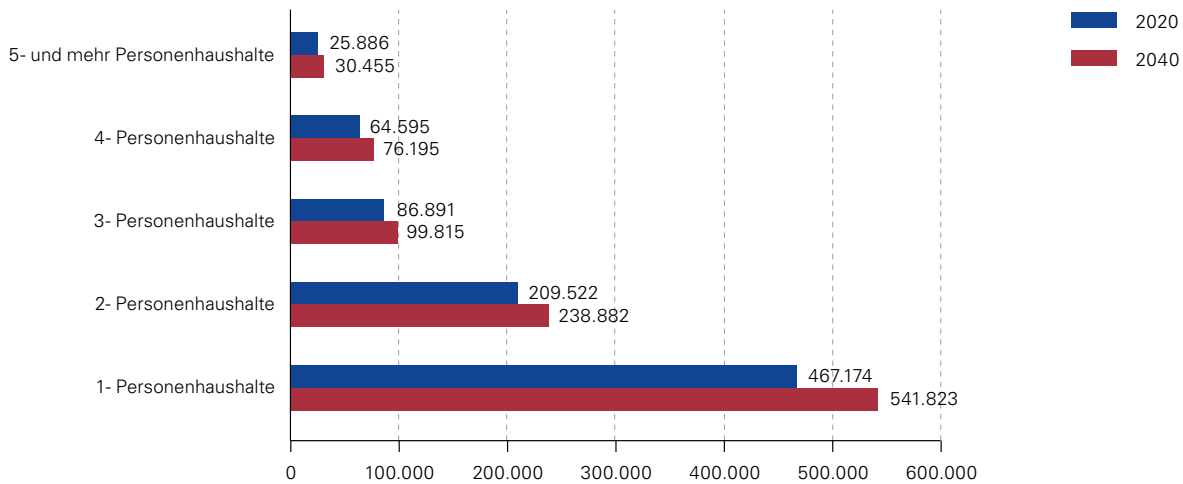
Haushaltvorausberechnung bis 2040

209.859	24,5	87.235	10,2	64.997	7,6	26.045	3,0
211.208	24,5	87.933	10,2	65.662	7,6	26.325	3,0
212.610	24,4	88.599	10,2	66.264	7,6	26.574	3,1
214.071	24,4	89.241	10,2	66.848	7,6	26.818	3,1
215.618	24,4	89.883	10,2	67.422	7,6	27.055	3,1
217.145	24,4	90.517	10,2	67.993	7,6	27.291	3,1
218.675	24,4	91.140	10,2	68.552	7,6	27.516	3,1
220.219	24,4	91.759	10,2	69.108	7,6	27.737	3,1
221.763	24,4	92.387	10,1	69.666	7,7	27.960	3,1
223.264	24,3	93.031	10,1	70.242	7,7	28.188	3,1
224.816	24,3	93.686	10,1	70.816	7,7	28.413	3,1
226.338	24,3	94.344	10,1	71.398	7,7	28.638	3,1
227.853	24,3	95.015	10,1	71.997	7,7	28.867	3,1
229.400	24,3	95.681	10,1	72.588	7,7	29.092	3,1
230.923	24,3	96.365	10,1	73.196	7,7	29.322	3,1
232.501	24,3	97.038	10,1	73.784	7,7	29.543	3,1
234.078	24,3	97.726	10,1	74.387	7,7	29.771	3,1
235.665	24,2	98.427	10,1	74.992	7,7	29.999	3,1
237.271	24,2	99.120	10,1	75.595	7,7	30.227	3,1
<b>238.882</b>	<b>24,2</b>	<b>99.815</b>	<b>10,1</b>	<b>76.195</b>	<b>7,7</b>	<b>30.455</b>	<b>3,1</b>

Die Haushaltsvorausberechnung für die Landeshauptstadt München erwartet bis 2040 einen Zuwachs der Haushaltszahl um rund 133.000 Privathaushalte. Darunter sind knapp 75.000 Einpersonenhaushalte, weitere rund 29.000 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 16.000 Haushalten zu erwarten, wobei die prozentuale Zunahme mit rund 18 Prozent hier am stärksten ausfällt (vergleiche Tabelle 2 und Abbildung 8).

Weit über die Hälfte des absoluten Zuwachses von rund 133.000 Haushalten in der Landeshauptstadt München bis zum Jahr 2040 entfällt auf Einpersonenhaushalte. Ihre Zahl wird voraussichtlich von rund 467.000 im Jahr 2020 bis 2040 um rund 16 Prozent auf rund 542.000 Einpersonenhaushalte steigen, wobei der Gesamtanteil fast unverändert bleiben wird (vergleiche Abbildung 8).

**Abbildung 8: Anzahl der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2020 und 2040**



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

### 3.4 Demografie und Haushaltsbildung als Wohnungsnachfragefaktoren

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 Altersgruppe verändert sich jedoch auch die Wahrscheinlichkeit über die Jahre hinweg, Mitglied eines Haushalts einer bestimmten Größe zu sein. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt wird daher vertieft auf die demographische Struktur der Bewohner\*innen nach Haushaltsgrößen und ihre bisherigen wie zukünftigen Veränderungen eingegangen. Hinsichtlich der Relevanz für den Wohnungsmarkt ist das Segment des altengerechten beziehungsweise barrierefreien Wohnens angesichts des demographischen Wandels und der Zunahme der Zahl älterer Personen von allgemeinem Interesse. Einpersonenhaushalte sind hingegen deshalb besonders interessant, da hier zum einen eine hohe Quantität an Wohnungen nachgefragt wird und zum anderen eine äußerst heterogene Nutzer\*innengruppe mit differenzierten Bedarfen und Ressourcen je Haushalt und gleichzeitig je Wohnung vorliegt. Aber auch die anteilig hohe Zunahme von großen Haushalten mit vier oder mehr Mitgliedern um rund 18 Prozent erscheint vor dem Hintergrund eines Mangels an bezahlbarem Wohnraum für Familien in der jungen von Zuzug geprägten Landeshauptstadt München ebenfalls von hoher Bedeutung.

#### 3.4.1 „Singles“ und „Witwen“

Die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben, ist vor allem für 20- 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 und erreicht mit zunehmendem Alter Werte von deutlich über 50 Prozent. Das bedeutet beispielsweise, dass weit über die Hälfte der Frauen\* im Alter von 70 oder mehr Jahren statistisch gesehen alleine leben (vergleiche 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 Heiratsneigung zurückzuführen. Zudem liegt der Anteil der Geschiedenen bei den über 50-Jährigen heute höher als noch Ende der 1990er Jahre. Hinsichtlich der Männer\* spielt die höhere Lebenserwartung gegenüber früher Generationen hier zudem eine Rolle (vergleiche Kapitel 2.3).

Absolut fällt die errechnete Zunahme an Einpersonenhaushalten bis zum Jahr 2040 für die Gruppe der 20- bis 29-Jährigen mit rund 14.500 Wohnberechtigten am stärksten aus, gefolgt von der Gruppe der 70- bis 79-Jährigen (+12.800 Wohnberechtigte). Die relativen Zuwächse in den drei Altersgruppen der älteren (ab 60 Jahren) bis hochbetagten (ab 80 Jahren) Münchner\*innen fallen mit jeweils mehr als 25 Prozent deutlich aus. Dies bedeutet, dass in diesem Wohnungsmarktsegment rein demographisch betrachtet zukünftig nicht nur mehr alleinlebende junge Erwachsene, sondern insbesondere auch mehr alleinlebende ältere Personen entsprechend ihren Bedürfnissen zu versorgen sein werden.

### 3.4.2 Paarhaushalte und Alleinerziehende

In Zweipersonenhaushalten leben insgesamt betrachtet häufig 20- 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 dann ab einem Alter von 50 Jahren wieder. Bei Männern\* steigt die Wahrscheinlichkeit bis zu den ab 80-Jährigen weiter, während Frauen\* ab einem Alter von 70 Jahren wieder seltener in Zweipersonenhaushalten leben (vergleiche 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 wahrscheinlich in der gestiegenen Lebenserwartung, wodurch die Partner\*innen im Alter grundsätzlich mehr gemeinsame Jahre verbringen können. Begleitet wird dies aber von einer erhöhten Individualisierungstendenz, die dazu führt, dass zukünftig insbesondere hochbetagte Männer\* häufiger auch allein leben werden. Insgesamt kann die Altersgruppe der ab 70-Jährigen bei den Zweipersonenhaushalten mit einem Zuwachs von rund 18.000 Wohnberechtigten (+36,2 Prozent) bis zum Jahr 2040 eine bedeutende Zunahme verzeichnen.

Personen im Alter von 40 bis 64 Jahren leben dagegen zukünftig 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 (vergleiche Abbildung 6b).

### 3.4.3 Paare mit einem Kind beziehungsweise Alleinerziehende mit zwei Kindern

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 (vergleiche 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 bei Erstgeburt ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung verstetigt.

Die zahlenmäßig meisten Wohnberechtigten in Dreipersonenhaushalten sind sowohl für das Basisjahr 2020 als auch das Prognoseendjahr 2040 zwischen 30 und 39 Jahre alt. Die Altersgruppe, die bis 2040 am stärksten wächst, sind hingegen die 40- bis 49-Jährigen voraussichtlich um rund 8.600 Wohnberechtigte oder um rund 20 Prozent. Anteilig hohe Zunahmen über 20 Prozent sind ebenfalls für die 15- bis 19-Jährigen sowie die 65- bis 69-Jährigen und die 70- bis 79-Jährigen zu erwarten.

### 3.4.4 Größere Familien

Insgesamt zeigen sich zwei Schwerpunkte in der Altersstruktur von Vierpersonenhaushalten. Bei den 5- bis 9-Jährigen lebten 2020 über 40 Prozent in Haushalten dieser Größe, danach fällt der Anteil auf nur noch etwas über zehn Prozent bei den 20- 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. Diese Entwicklung wird sich bis zum Jahr 2040 sogar noch etwas stärker ausbilden (vergleiche 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 rund zehn Prozent die höchste Wahrscheinlichkeit auf, in einem Haushalt dieser Größe zu leben (vergleiche 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.

Die vorgelegte Haushaltsvorausberechnung für die Landeshauptstadt München ist neben den Bevölkerungsprognosen und den Instrumenten der Wohnungsmarktbeobachtung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung als eine ergänzende planerische Grundlage zu verstehen. Ihre Ergebnisse sind durch die zu erwartende demografische Entwicklung wie auch durch gesellschaftliche Trends, zum Beispiel hinsichtlich Heiratsverhalten und Familiengründung, bestimmt.

Angesichts des Ausblicks auf die weiterhin wachsende Bevölkerung Münchens und der relativen Stabilität der Haushaltsstrukturen in der Vergangenheit, ist davon auszugehen, dass die Aussagen der Haushaltsprognose auch mit Erscheinen der derzeit in Aktualisierung befindlichen Bevölkerungsprognose (2021 bis 2040) grundsätzlich weiterhin Bestand haben werden. Mögliche strukturelle Verschiebungen oder verstärkende Trends und ihre Annahmen sollen dennoch weiterhin beobachtet werden, um sie gegebenenfalls in einer nächsten Vorausberechnung der Haushaltsentwicklung in München berücksichtigen zu können.

Welche Auswirkungen neben einer rein quantitativen Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum zukünftig auf den Wohnungsmarkt zu erwarten sind, erscheint einerseits allein angesichts der beobachteten Heterogenität der Haushalte und andererseits im Kontext schwindender Flächenreserven, steigender Wohnkosten und einer Zunahme an unterschiedlichen Lebensmodellen als zunehmend komplexe Fragestellung, die nicht allein durch Haushaltsvorausberechnungen beantwortet werden kann.

Hinzu kommt, dass die zur Haushaltsprognose verwendeten Daten und die gewählte Methodik einigen Einschränkungen unterliegen. Da die Methode der Haushaltsmitgliederquoten vom Anteil der in Haushalten einer bestimmten Größe lebenden Personen an der Gesamtzahl der Personen gleichen Alters und Geschlechts ausgeht, unterstellt sie, dass die Veränderung der

Altersstruktur der wichtigste Treiber zukünftiger Veränderungen der Struktur und Zahl der Haushalte ist. Zudem handelt es sich bei den verwendeten Haushaltszahlen um statistisch generierte Ergebnisse und nicht um reale Haushaltszusammensetzungen. Dies hat zur Folge, dass insbesondere die Gruppe der Einpersonenhaushalte überschätzt werden könnte, wenn beispielsweise gemeinsam lebende Personen anhand ihrer Merkmale im Melderegister (unter anderem unterschiedliche Einzugsdaten, Altersabstände) nicht als Wohngemeinschaften erkannt werden. Des Weiteren erschweren Datenbrüche (unter anderem durch Registerbereinigungen, Umstellungen im Haushaltsgenerierungsverfahren) die Fortschreibung vergangener Entwicklungen für die Trendvariante der Haushaltsprognose. Auch dies betrifft in besonderem Maße die Gruppe der Einpersonenhaushalte, wie vergangene Datenanalysen nach Registerbereinigungen zeigten.

Nichtsdestotrotz ist es für die Stadtentwicklungsplanung unerlässlich, sich eine Vorstellung über das wahrscheinliche Ausmaß und die Verteilung von Haushaltsgrößen in der Zukunft machen zu können. Denn diese bestimmen nicht nur die quantitative Nachfrage nach Wohnraum, sondern sind auch Grundlage, um qualitative Ansprüche an die Wohnungen (beispielsweise Grundrisse, Barrierefreiheit) und das Wohnumfeld (beispielsweise soziale Infrastruktur) bei der Planung berücksichtigen zu können. Themen, die laut dieser Haushaltsvorausberechnung stärker in den Fokus kommen werden, sind der wachsende Bedarf an familiengerechtem Wohnraum und die stärkere Differenzierung insbesondere des wachsenden Wohnungsbedarfs der Einpersonenhaushalte je nach Lebensphase und sozialem Status. Diese wohnungspolitischen Themen werden im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ aufgenommen.

## **Impressum**

### **Herausgeberin**

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

### **Inhaltliche Bearbeitung**

Jessica Hanke, Sabine Ruhnke  
Telefon: 089/ 233-22185  
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

### **Gestaltung**

Studio Sosa

Stand: September 2022





[muenchen.de/plan](http://muenchen.de/plan)



**PERSPEKTIVE  
MÜNCHEN**