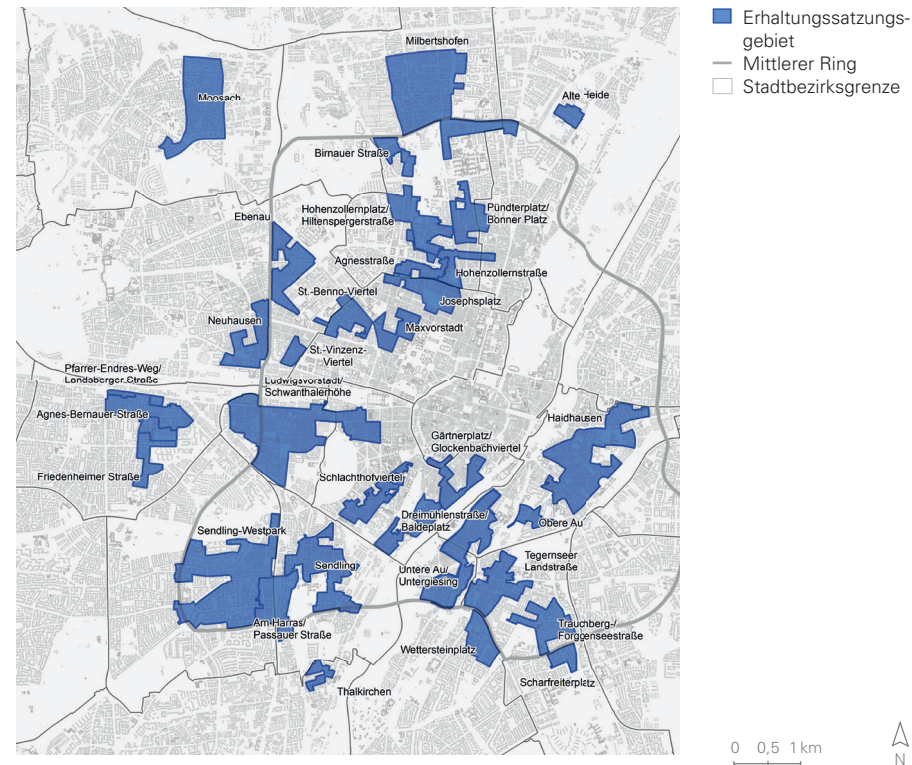


Erhaltungssatzungsgebiete

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind etwa 334.000 Personen in rund 192.000 Wohnungen vor Verdrängung durch Luxussanierungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt. In München gibt es insgesamt 32 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand 5/2021).



Geometrische Grundlage: Kommunalreferat – Geodatenservice;
Darstellung und Inhalt: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22
Stand: Mai 2021

Vorkaufsrechtsausübung und Abgabe von Abwendungserklärungen

Mit ihrer Vorkaufsrechtspraxis wirkt die Stadt der Verdrängung von bestehenden Bevölkerungsstrukturen entgegen. 2020 wurden für rund 420 Wohnungen Vorkaufsrechte ausgeübt und die Abgabe von Abwendungserklärungen erwirkt. Durch eine Verschärfung der Regelungen in den Abwendungserklärungen kam es 2020 zu deutlich mehr Ausübungsfällen des städtischen Vorkaufsrechts als in den Vorjahren.

		2010	2015	2020
Abwendungserklärungen	Anzahl	11	24	11
Wohnungen	in WE	163	545	121
Wohnfläche	in m ²	12.127	34.981	7.396
Ausübung Vorkaufsrecht	Anzahl	1	1	21
Wohnungen	in WE	14	16	296
Wohnfläche	in m ²	1.664	955	17.336
Insgesamt	Anzahl	12	25	32
Wohnungen	in WE	177	561	417
Wohnfläche	in m ²	13.791	35.936	24.732

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

Im Jahr 2020 wurden rund 8.300 geförderte und freifinanzierte Wohnungen in der Landeshauptstadt München fertiggestellt. Hierbei handelt es sich um ein Plus von 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Maßgeblich basierte dieser Erfolg auf den Steigerungen bei den Baugenehmigungen der letzten Jahre. Durch die Lokalbaukommission wurden im Jahr 2020 rund 11.500 Wohnungen genehmigt. Damit konnte im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von 5,5 Prozent und so bereits im vierten Jahr in Folge ein fünfstelliger Wert bei den Baugenehmigungen erreicht werden.

Mit der zweckgebundenen Vergabe von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau im Umfang von rund 1.700 Wohnungen wurde die Grundlage dafür geschaffen, dass in den kommenden Jahren wieder eine große Zahl von preisgünstigen Wohnungen auf städtischen Grundstücken errichtet werden kann.

Der Wohnungsbedarf bleibt jedoch hoch und die Anspannung am Wohnungsmarkt nimmt weiter zu. Die Mieten stiegen auch im Jahr 2020 weiter an. Die Miete im Neubau betrug nettokalt durchschnittlich 21,20 Euro/m² (+4,1 Prozent) und im Bestand 19,60 Euro/m² (+5,0 Prozent).

Durch die aktuelle Covid-19-Pandemie erfahren das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftliche Entwicklung gravierende Veränderungen. Trotz vergleichsweise stabiler des Wohnimmobilienmarktes im Vergleich zu anderen Branchen dürfte auch der Münchner Wohnungsmarkt von dieser gesamtwirtschaftlichen Entwicklung betroffen sein.

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

www.muenchen.de/
wohnungsmarktbeobachtung

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

Basis der wohnungspolitischen Arbeit ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München (WIM)“, das alle fünf Jahre fortgeschrieben wird. „WIM VI“ (2017 bis 2021) ist mit einem Fördermittelbudget von 870 Millionen Euro ausgestattet. Derzeit laufen bereits die Vorbereitungen zur Fortschreibung für WIM VII, in welchem die Ziele und Aktivitäten der kommunalen Wohnungspolitik festgelegt werden.

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

Da die Kosten für Wohnraum gerade in den Ballungsräumen stark gestiegen sind, werden mit dem Wohngeld anspruchsberechtigte Haushalte nun stärker unterstützt. Zum 1. Januar 2020 trat eine Wohngeldreform in Kraft, mit der Reichweite und Leistungsniveau des Wohngelds angehoben werden.

Im Jahr 2020 wurden rund 8 Millionen Euro Wohngeld an rund 4.200 Münchner Empfängerhaushalte ausgezahlt.

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

Gestaltung: Studio Rio, München
Druck: Stadtkanzlei
Papier: gedruckt auf Papier aus 100 %
zertifiziertem Holz aus kontrollierten Quellen.
Stand: Mai 2021

Stadtentwicklungsplanung

Wohnungsmarktdaten München 2020



Wohnungsnachfrage / Wohnungsmarkt

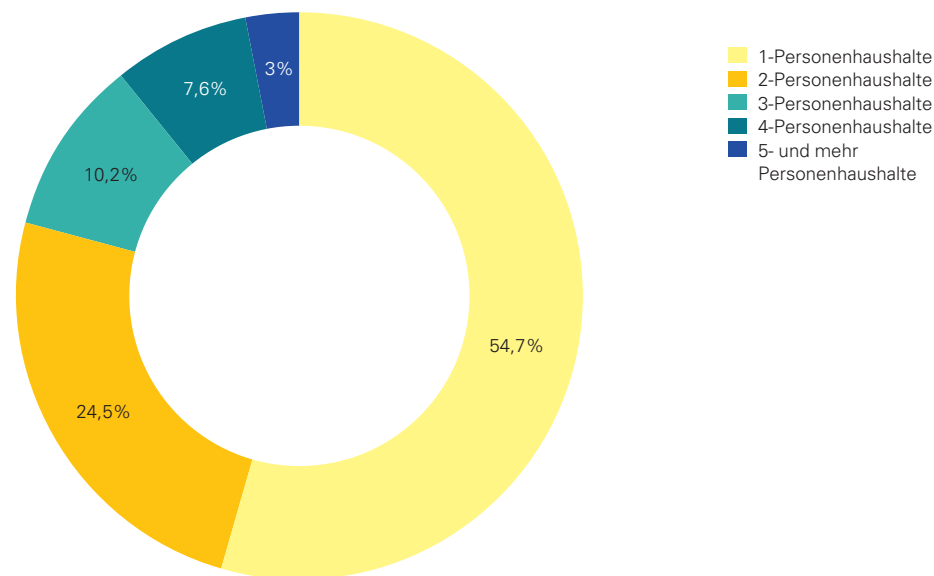
Strukturdaten

		2010	2015	2020
Hauptwohnsitzbevölkerung	absolut	1.382.273	1.521.678	1.562.096
Wohnberechtigte ^{a)}	absolut	1.409.036	1.551.343	1.593.488
Privathaushalte ^{b)}	absolut	749.637	841.321	854.068
Arbeitslosenquote ^{c)}	in %	5,4	4,8	5,3
Wohnungsbestand ^{d)}	absolut	750.512	780.194	815.057

Daten jeweils zum 31.12.
^{a)} Wohnberechtigte: Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz
^{b)} Ab 2012 Umstellung der Haushalteinheit. Vergleiche mit Vorjahren nur bedingt möglich.
^{c)} Abweichend wird hier der 30.6. dargestellt, da die Jahresendwerte zu Redaktionsschluss nicht vorlagen.
^{d)} Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten wie z.B. Wohnungen in Wohnheimen, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.
 Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt, ZIMAS; Bayerisches Landesamt für Statistik

Privathaushalte nach Haushaltsgröße

In 80 Prozent der Münchner Haushalte lebten 2020 eine oder zwei Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,8 Personen.



Quelle: Statistisches Amt

Entwicklung des Münchner Wohnungsbestandes

In den letzten zehn Jahren wurden fast 75.000 neue Wohnungen gebaut und fast 100.000 neue Wohnungen genehmigt.

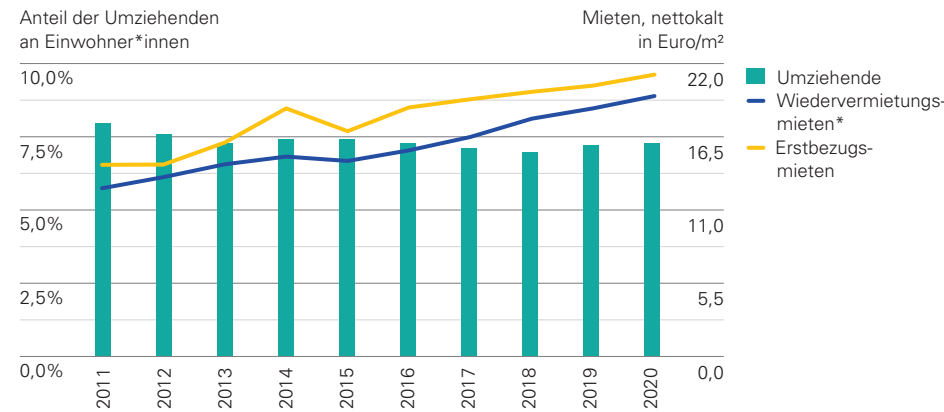
		2011–2020	2016–2020	2020
Baurechtsschaffungen	absolut	37.366	17.118	100
Baugenehmigungen	absolut	98.350	58.173	11.528
Baufertigstellungen*	absolut	74.473	39.591	8.289
davon für Genossenschaften und Baugruppen	absolut	1.688	1.312	204

* Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.
 Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III; Statistisches Amt

Immobilienpreise

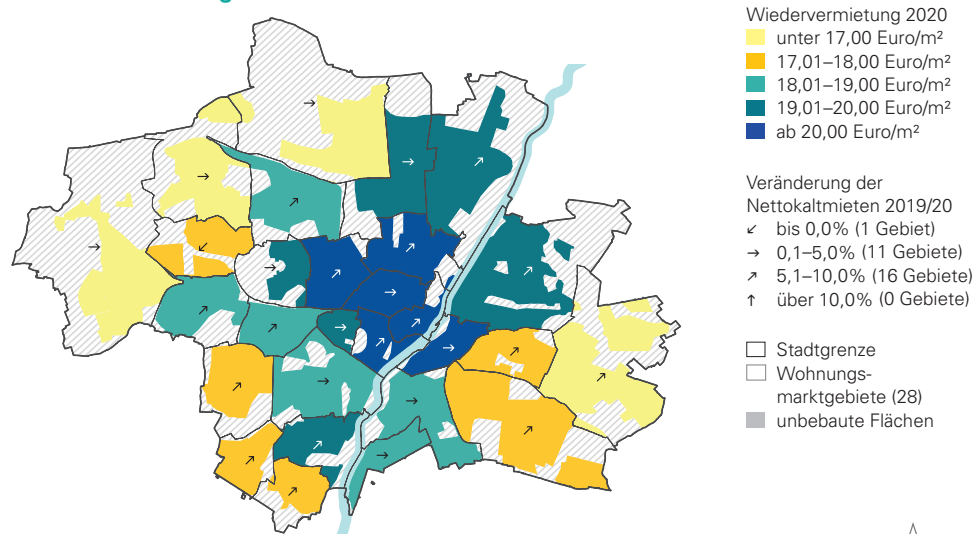
Erst- und Wiedervermietungsrenten

Die Erst- und Wiedervermietungsrenten sind weiter angestiegen. Bei Erstbezug einer Wohnung wurden im Jahr 2020 durchschnittlich 21,20 Euro/m² verlangt. Die Angebotsmieten im Bestand lagen bei 19,60 Euro/m².



Quelle: Statistisches Amt, Immobilien Scout GmbH; *Hinweis: Vor 2015 Mieten: Süddeutsche Zeitung

Wiedervermietungsrenten



Geometrische Grundlage: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat – Geodatenservice; Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH; Stand: 2020

Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

In den letzten zehn Jahren hat sich der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von neu gebautem Wohneigentum weit mehr als verdoppelt. Im Jahr 2020 wurden für Eigentumswohnungen Preise von mehr als 9.000 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die Kaufpreise für Häuser liegen deutlich über einer Million Euro.

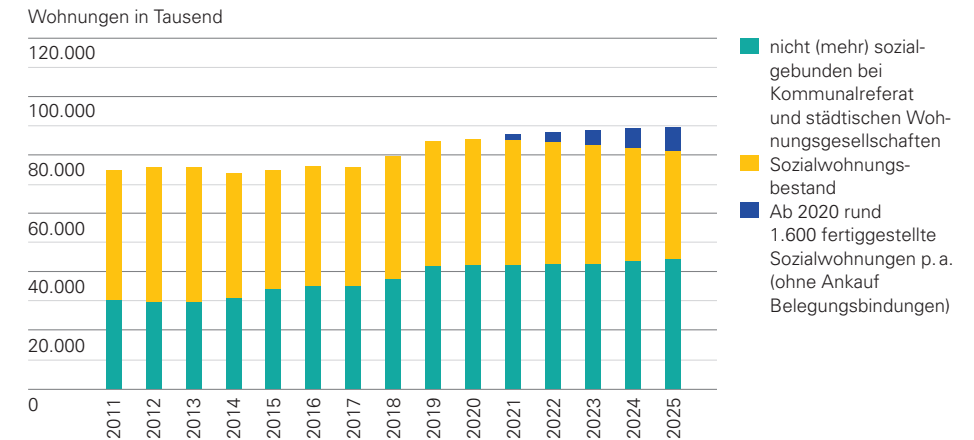
		2010	2015	2020
Eigentumswohnung	in Euro/m ² WF	4.050	6.300	9.200
Doppelhaushälfte	in Euro	545.000	930.000	1.290.000
Reiheneckhaus	in Euro	485.000	835.000	1.185.000

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

Geförderter Wohnungsbau

Wohnungen im Einflussbereich der Landeshauptstadt München

Die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München (LHM), also Wohnungen, auf deren Belegung die LHM mittel- und mittelbar Einfluss nehmen kann, betrug Ende 2020 über 80.000 Wohnungen. Hierunter fallen Sozial- und Belegrechtswohnungen sowie auch nicht sozialgebundene Wohnungen der LHM beziehungsweise der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.



Quelle: Sozialwohnungsdatei 2020

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau

Insgesamt wurde im Jahr 2020 der Neubau von rund 1.900 Wohnungen über die Programme des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus unterstützt. Der Bau von preisgedämpften Mietwohnungen dient dem Erhalt der „Münchner Mischung“, indem Haushalte mit günstigem Wohnraum versorgt werden, die von den einkommensorientierten Förderprogrammen nicht mehr erfasst werden.

		2011–2020	2016–2020	2020
Geförderter Mietwohnungsbau ¹⁾	in WE	14.737	7.806	1.203
Konzeptioneller Mietwohnungsbau ²⁾	in WE	2.004	2.004	631
Geförderte Eigentumswohnungen	in WE	974	317	39

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

Wohnungsbaufördermittel

Im vergangenen Jahr wurden Wohnungsbaufördermittel in der Höhe von 158 Millionen Euro bewilligt, davon 100 Millionen Euro von Bund und Land und 58 Millionen Euro durch die Landeshauptstadt München. Der städtische Anteil lag dabei bei rund 37 Prozent. Hinzu kamen indirekte „Förderungen“ in Form von Grundstücksmindererlösen von rund 59 Millionen Euro.

		2011–2020	2016–2020	2020
Bund/Land	in Mio. Euro	775	493	100
LH München*	in Mio. Euro	878	435	58

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