



Wohnungsbauatlas

für München und die Region



Inhaltsverzeichnis

	Einleitung und Überblick	3
1	Wohnungsbestand	7
1.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes	8
1.2	Belegungsdichte	10
1.3	Wohnfläche pro Person	12
1.4	Bestand an geförderten Wohnungen	14
2	Fertigstellungen	15
2.1	Fertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen	16
2.2	Fertigstellungen nach Art des Baurechts	18
2.3	Fertigstellungen im Neubau nach Wohnungsgröße	20
2.4	Fertigstellungen nach Raumanzahl	22
3	Preisentwicklung	25
3.1	Wiedervermietungsmieten	26
3.2	Kaufpreise im Bestand	28
4	Wohnbauflächenreserven und prognostizierter Wohnungsbedarf	30
5	Wohnungspolitische Schlussfolgerungen	33
	Datengrundlagen	36

Einleitung und Überblick

Der vorliegende Wohnungsbauatlas bildet die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt für München und die Region ab.

In Form von einfach zu erfassenden Karten werden unter anderem Bestands- und Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau sowie Miet- und Kaufpreisentwicklungen auf drei verschiedenen räumlichen Ebenen dargestellt.

Er bildet das Jahr 2020 beziehungsweise die Entwicklungen im Vierjahreszeitraum von 2017 bis einschließlich 2020 ab.

Zudem betrachtet er die Miet- und Kaufpreisentwicklungen von 2016 bis 2020 und enthält Aussagen zu den Wohnbauflächenreserven in der Region sowie zum prognostizierten Neubaubedarf in der Metropolregion.

In diesem Bericht werden die Gemeinden in der Region München wegen der zum Teil sehr geringen Fallzahlen nicht einzeln dargestellt, sondern es findet auf Ebene der Region München eine differenzierte Betrachtung nach (großen) Kreisstädten und Landkreisen ohne die (großen) Kreisstädte statt.

Durch die aktuelle Corona-Pandemie haben das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftliche Entwicklung gravierende Veränderungen erfahren. Direkte Auswirkungen der Pandemie auf die Baufertigungszahlen oder die Dynamik der Mieten und Kaufpreise konnten für das Jahr 2020 im vorliegenden Bericht (noch) keine festgestellt werden.

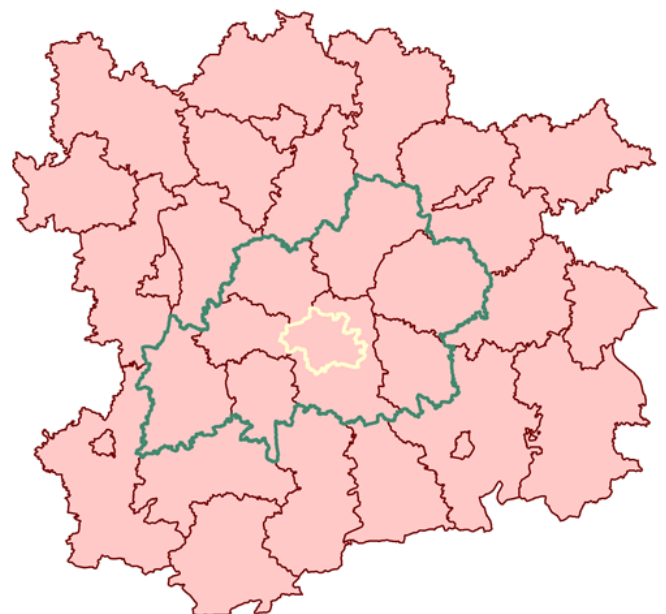
Landeshauptstadt München



Region München



Metropolregion München



Landeshauptstadt München

In der Landeshauptstadt München leben auf einer Fläche von 310,7 Quadratkilometern (km²) rund 1,6 Millionen Wohnberechtigte (Stand: 2020, Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz) in 25 Stadtbezirken beziehungsweise 108 Stadtbezirksteilen. Damit ist München mit durchschnittlich etwa 5.100 Einwohner*innen je km² die Stadt mit der höchsten Bevölkerungsdichte in Deutschland.

Mit 16.100 Personen pro km² ist Schwabing-West (4) der am dichtesten besiedelte Stadtbezirk Münchens. Im flächenmäßig größten Bezirk Aubing-Lochhausen-Langwied (22) leben derzeit hingegen nur rund 1.500 Einwohner*innen je km².

Den etwa 1,6 Millionen Einwohner*innen steht ein Wohnungsbestand von rund 815.000 Wohnungen gegenüber.

Mit 59.200 Wohneinheiten ist Neuhausen-Nymphenburg (9) der Stadtbezirk mit den meisten Wohnungen, dicht gefolgt von Ramersdorf-Perlach (16) mit 58.000 Wohnungen. Im Stadtbezirk Altstadt-Lehel (1) hingegen gibt es nur 14.800 Wohnungen.

Im Jahr 2020 wurden in München rund 8.300 neue Wohnungen fertiggestellt, in den Jahren 2017 bis 2020 insgesamt fast 32.000. In Ramersdorf-Perlach (16) und Bogenhausen (13) wurden in diesem Zeitraum über 3.000 Wohnungen gebaut. Durchschnittlich entstanden pro Jahr 8.000 neue Wohnungen.

Auch in Zukunft muss in München Wohnungsneubau stattfinden. Im Jahr 2040 werden in München voraussichtlich etwa 1,8 Millionen Menschen leben (siehe auch „Demografiebericht München“ Teil 1 und 2 unter

www.muenchen.de/plan). Größere Wohnungsbauprojekte werden in den nächsten Jahren überwiegend auf Umstrukturierungsflächen, wie zum Beispiel dem Areal der ehemaligen Bayern-Kaserne, aber auch am Stadtrand, zum Beispiel in Freiham, realisiert. Zusätzlich wird auch weiterhin Wohnraum durch Nachverdichtung in bereits bestehenden Wohngebieten geschaffen. Ziel ist die Fertigstellung von jährlich 8.500 Wohnungen pro Jahr, wovon mindestens 2.000 Wohneinheiten im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau entstehen sollen, um insbesondere Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen weiterhin mit Wohnraum versorgen zu können.

- Stadtbezirke
- Stadtbezirksteile
- Isar



Die Region München ist mit einer Fläche von rund 5.500 km² die zweitgrößte bayerische Planungsregion (14) und mit rund 2,9 Millionen Einwohner*innen (Stand: 2020, Personen mit Hauptwohnsitz) eine der bevölkerungsreichsten Regionen im süddeutschen Raum. Sie setzt sich zusammen aus der Landeshauptstadt München sowie den Landkreisen Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg.

Über die Hälfte der Einwohner*innen lebt in der Landeshauptstadt München, obwohl diese nur knapp sechs Prozent der Gesamtfläche der Region ausmacht (www.region-muenchen.com).

Der Wohnungsbestand in der Region München umfasst circa 1,5 Millionen Wohneinheiten. Über die Hälfte davon befindet sich in der Landeshauptstadt. Ebenfalls entfällt etwa die Hälfte der in den Jahren 2017 bis 2020 in der Region fertiggestellten 60.500 Wohnungen auf die Landeshauptstadt München, gefolgt von rund 5.600 Wohnungen im Landkreis München. In den restlichen Landkreisen (ohne (große) Kreisstädte) wurden in diesem Zeitraum zwischen 1.800 und 3.200 Wohnungen fertiggestellt, in den (großen) Kreisstädten zwischen 100 und 800 Wohnungen.

Zwischen der Landeshauptstadt München und ihrem Umland bestehen in vielen Bereichen enge Beziehungen und Verflechtungen, zum Beispiel bei der Infrastrukturversorgung und auf dem Arbeitsmarkt sowie in Bezug auf kulturelle Angebote und Naherholung.

Daher muss auch die Wohnraumversorgung auf regionaler Ebene betrachtet werden, um gemeinsam Lösungsstrategien für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auch über die Grenzen der Landeshauptstadt München hinaus entwickeln zu können.



Metropolregion München

Die dem Wohnungsbauatlas zugrunde gelegte Gebietskulisse der Metropolregion München bilden 22 Landkreise und sechs kreisfreie Städte als Mitglieder im Verein Europäische Metropolregion München e.V. sowie die Landkreise Aichach-Friedberg, Augsburg, Neuburg-Schrobenhausen, Traunstein und Weilheim-Schongau, die keine Vereinsmitglieder sind.

Insgesamt erstreckt sich der räumliche Umgriff der Metropolregion München über eine Fläche von circa 26.000 km², mit Traunstein als dem flächenmäßig größten (1.534 km²) und Fürstenfeldbruck als dem kleinsten (435 km²) Landkreis. Neben der Landeshauptstadt München befinden sich außerdem die kreisfreien Städte Augsburg, Ingolstadt, Kaufbeuren, Landshut und Rosenheim in der Metropolregion.

Insgesamt leben hier rund sechs Millionen Einwohner*innen (Stand: 2020, Personen mit Hauptwohnsitz), davon gut ein Viertel in der Landeshauptstadt München. Etwa jede*r 14. Bundesbürger*in wohnt in der Metropolregion München (www.metropolregionmuenchen.eu).

Die Hälfte der insgesamt etwa drei Millionen Wohnungen in der Metropolregion befindet sich in der Region München. Auf die Landeshauptstadt entfallen dabei 27 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes, also rund 815.000 Wohnungen.

In den Jahren 2017 bis 2020 wurden in der gesamten Metropolregion rund 130.000 Wohneinheiten fertiggestellt, etwa ein Viertel davon in München.

- Kreisfreie Städte
- Landkreise
- Region München
- Landeshauptstadt München



1 Wohnungsbestand

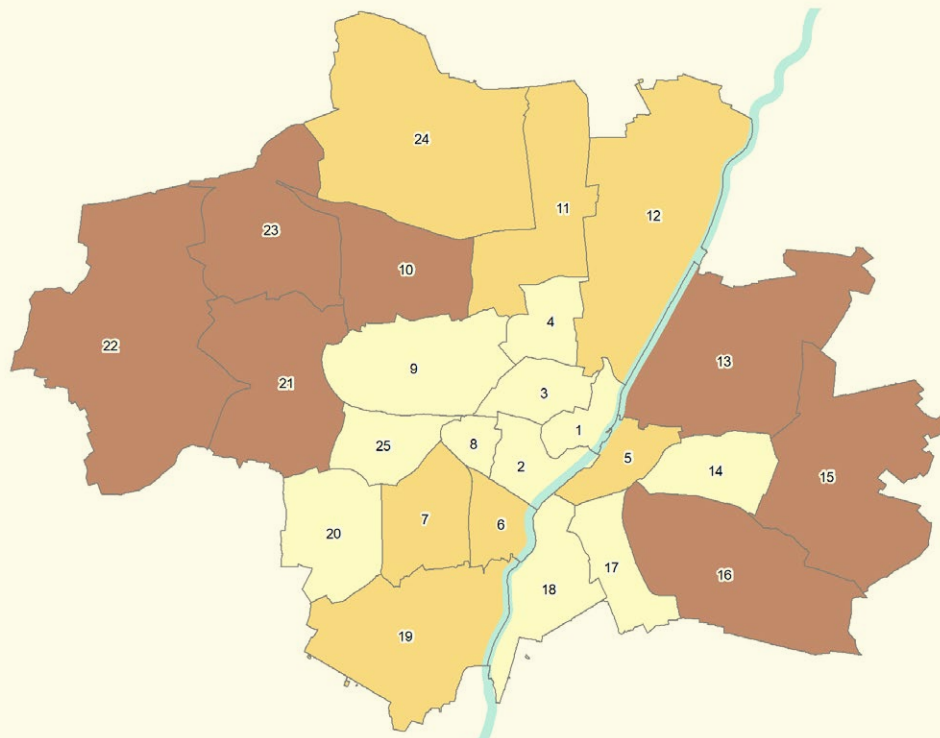
- 1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes
- 1.2 Belegungsdichte
- 1.3 Wohnfläche pro Person
- 1.4 Bestand an geförderten Wohnungen

1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Vierjahreszeitraum)

Durchschnittlich erhöhte sich der Wohnungsbestand in den Stadtbezirken von Anfang 2017 bis Ende 2020 um etwa 3,4 Prozent. Die größten Veränderungen in diesem Zeitraum gab es in Aubing-Lochhausen-Langwied (22) mit einer Zunahme um rund elf Prozent. Weniger dynamisch zeigte sich die Entwicklung vor allem in den Innenstadtbezirken, wo aufgrund der ohnehin bereits hohen Bebauungsdichten in der Regel keine großen Neubauprojekte mehr realisiert werden können.

Vor allem in den westlichen und östlichen Stadtrandbezirken konnte ein Anstieg der Wohnungszahlen um über fünf Prozent festgestellt werden. Hier sind noch größere Flächen verfügbar als in den Innenstadtbereichen.

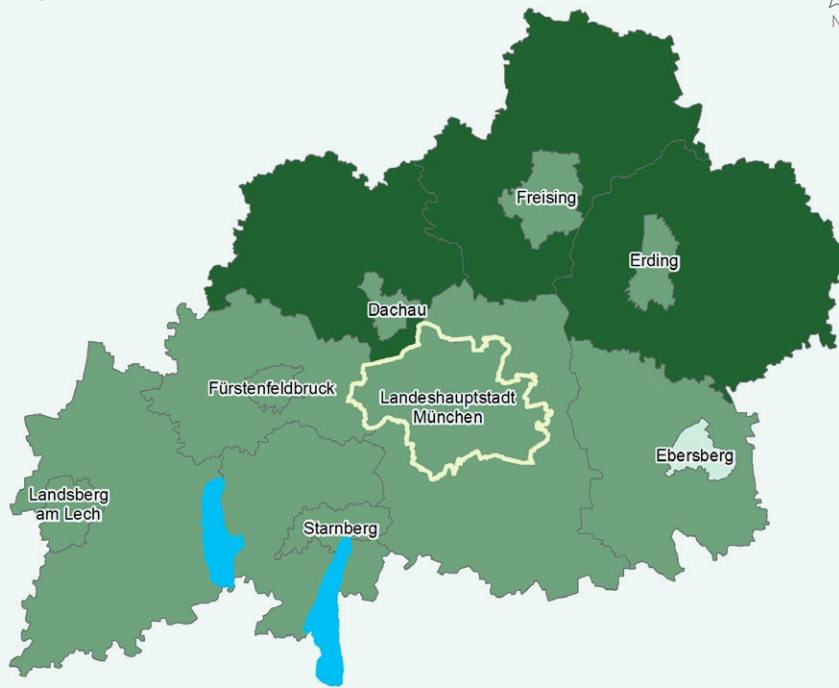
Landeshauptstadt München



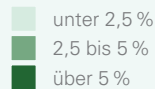
Veränderung des Wohnungsbestandes in Prozent
2017–2020



Region München



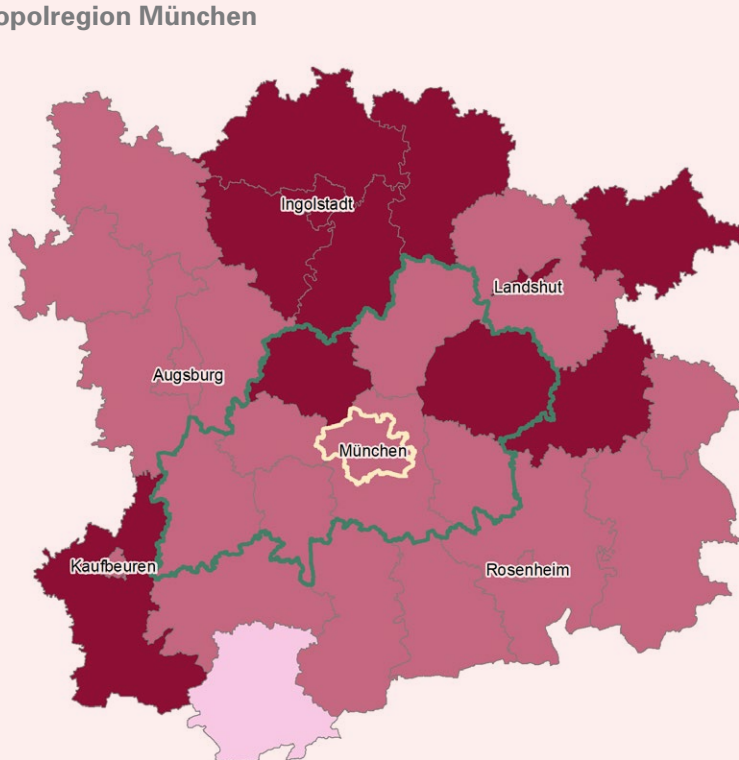
Veränderung des Wohnungsbestandes in Prozent 2017–2020



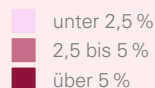
Insgesamt erhöhte sich der Wohnungsbestand in der gesamten Region München von Anfang des Jahres 2012 bis Ende des Jahres 2016 um circa 4,5 Prozent.

Vor allem bei den an die Landeshauptstadt angrenzenden und den Richtung Starnberger See und Ammersee gelegenen Kommunen, zeigten sich insgesamt eher geringere Veränderungen im Wohnungsbestand (unter +2,5 Prozent). Größere Zunahmen von mehr als fünf Prozent gab es vor allem in den Landkreisen Dachau, Ebersberg, Erding und Freising. Zu einem Rückgang des Wohnungsbestandes kam es in den betrachteten fünf Jahren in keiner Kommune in der Region München.

Metropolregion München



Veränderung des Wohnungsbestandes in Prozent 2017–2020



Durchschnittlich verzeichneten die Kreise in der Metropolregion München zwischen Anfang des Jahres 2017 und Ende des Jahres 2020 Zuwächse im Wohnungsbestand von über vier Prozent (fast 125.000 Wohnungen).

Mit knapp über sieben Prozent konnte das größte Wachstum im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm festgestellt werden. In der kreisfreien Stadt Ingolstadt sowie in den Landkreisen Mühldorf am Inn und Kelheim wuchs der Wohnungsbestand jeweils um über sechs Prozent an. Eine besonders dynamische Entwicklung zeigte sich im Betrachtungszeitraum also vor allem in den Landkreisen nördlich von München und um Ingolstadt beziehungsweise zwischen der Landeshauptstadt München und Ingolstadt als den beiden größten Städten in Oberbayern mit steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen sowie einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

1.2 Belegungsdichte

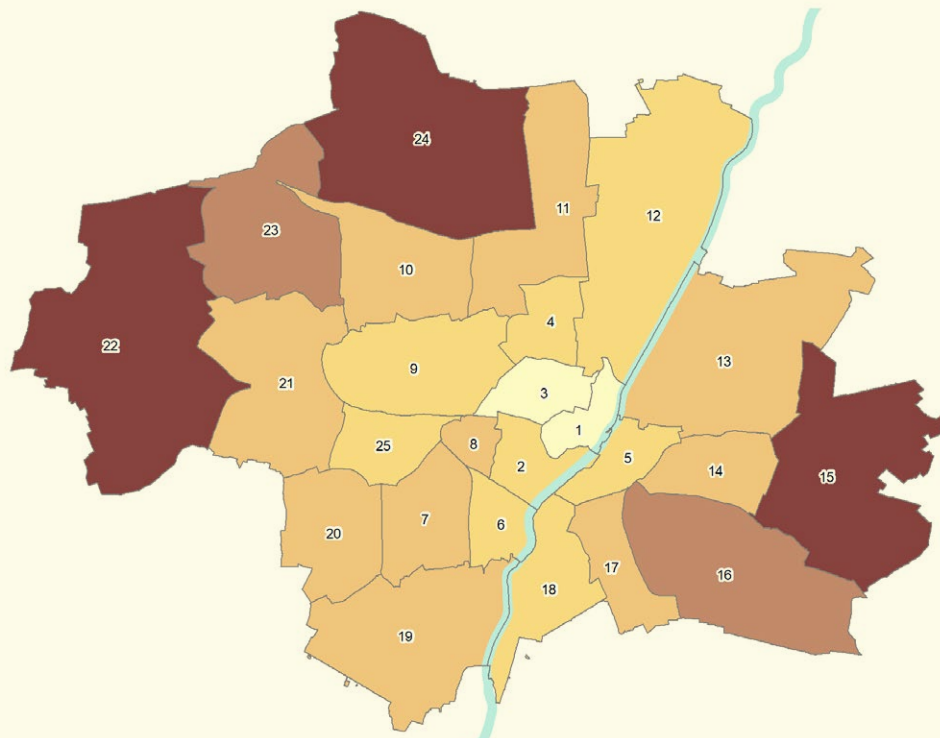
Die Belegungsdichte gibt Auskunft über die durchschnittliche Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben. Eine Aussage über die Qualität oder Angemessenheit der Wohnraumversorgung kann mittels dieser Kennzahl nicht getroffen werden.

In München leben durchschnittlich 1,8 Personen in einer Wohnung. Dabei ist die Belegungsdichte im Zentrum weniger hoch als in den Randbezirken. So sind Wohnungen in den Bezirken Altstadt-Lehel (1) und Maxvorstadt (3) mit durchschnittlich 1,5 Personen am geringsten belegt. Im Gegensatz dazu kommen in den Gebieten am Stadtrand über zwei Personen auf eine Wohnung, nicht zuletzt, weil diese Wohnlagen aufgrund der Wohnungsgrößen oft von Familien präferiert werden. Ein- und Zweipersonenhaushalte

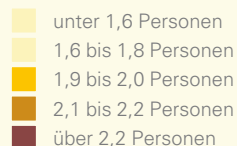
ebenso wie neu in die Stadt ziehende Personen bevorzugen hingegen öfter zentralere Wohnlagen. Die höchsten Belegungsdichten mit durchschnittlich 2,3 Personen je Wohnung finden sich in Trudering-Riem (15), Aubing-Lochhausen-Langwied (22) und Feldmoching-Hasenbergl (24).

Insgesamt sind die Belegungsdichten in nahezu allen Stadtbezirken seit dem letzten Betrachtungsjahr 2016 leicht gesunken. Da beispielsweise die Wanderungsbewegungen im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie stark abgeschwächt waren, ist die Bevölkerungszahl in der Landeshauptstadt kaum angestiegen. Zudem fand im Jahr 2017 eine Registerbereinigung statt, in der anlassbezogenen Personen von Amtswegen aus dem Melderegister abgemeldet wurden.

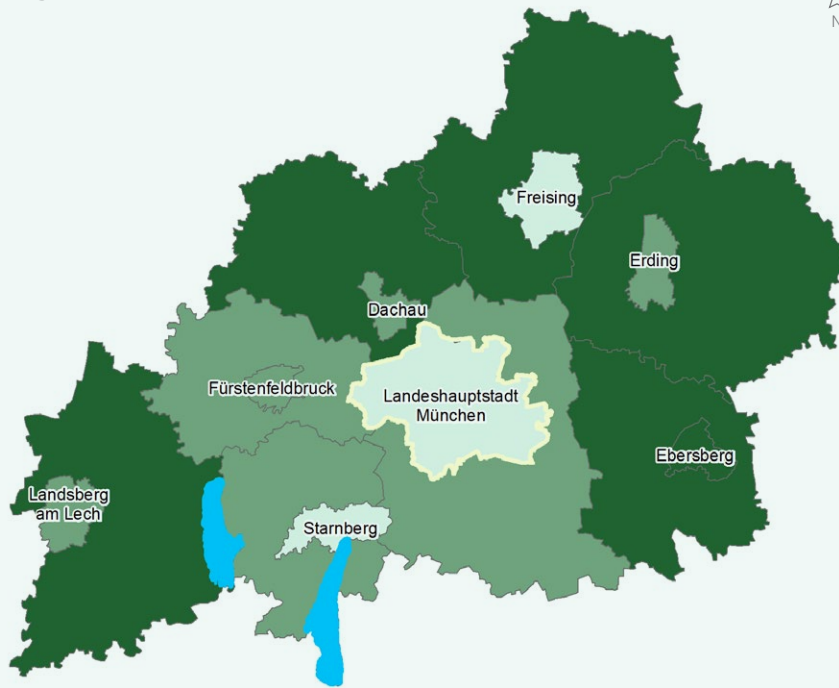
Landeshauptstadt München



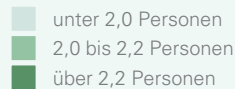
Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung 2020



Region München



Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung 2020

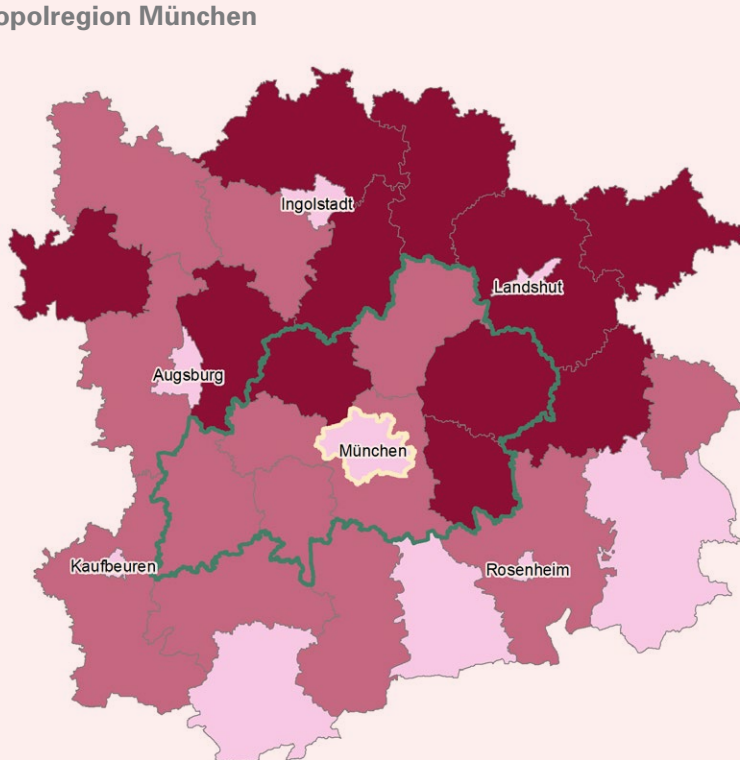


Während die Belegungsdichten vor allem in der Landeshauptstadt München und in den Städten Freising und Starnberg mit unter zwei Personen je Wohnung gering sind, werden in den Landkreisen nördlich und östlich von München sowie am Westrand der Region höhere Personenzahlen je Wohnung verzeichnet. Die Kreisstädte der Region weisen niedrigere Belegungszahlen auf als ihre Landkreise, auch wenn die Unterschiede bei den Landkreisen und Kreisstädten Ebersberg und Fürstenfeldbruck geringer sind.

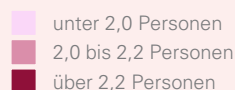
Grundsätzlich sind die Belegungsdichten dort höher, wo auch größere Wohnungen beziehungsweise mehr Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden sind, da dort in der Regel Familien mit (mehreren) Kindern wohnen. Dies ist in den größeren Städten aufgrund der hohen Anzahl an Single- und Zweipersonenhaushalten seltener der Fall als in deren Umland beziehungsweise in den ländlicheren Regionen.

In der Region München wohnen durchschnittlich 2,0 Personen in einer Wohnung. Im Vergleich zum Jahr 2016, in dem jede Wohnung durchschnittlich mit 2,2 Personen belegt war, ist die Belegungsdichte in der Region somit leicht gesunken.

Metropolregion München



Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung 2020



Im Durchschnitt wohnen in den Landkreisen der Metropolregion München 2,0 Personen in einer Wohnung, wobei sich jedoch ein deutliches Nord-Süd-Gefälle ausmachen lässt.

So sind die Wohnungen in den nördlich gelegenen Landkreisen insgesamt mit mehr Personen belegt als im Süden. Auffällig ist auch, dass die Belegungsdichte in allen größeren kreisfreien Städten mit durchschnittlich weniger als 2,0 Personen pro Wohnung geringer ist als im Großteil der Landkreise. Dies ist dem höheren Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten in den Städten geschuldet. Die höchste Belegungsdichte weist der Landkreis Landshut mit 2,4 Personen pro Wohnung auf, die niedrigste die Landeshauptstadt München (1,8), gefolgt vom Landkreis Garmisch-Partenkirchen (1,85). Eine durchschnittliche Belegungsdichte von mehr als 2,4 Personen pro Wohnung gab es in keinem Landkreis beziehungsweise in keiner kreisfreien Stadt in der Metropolregion.

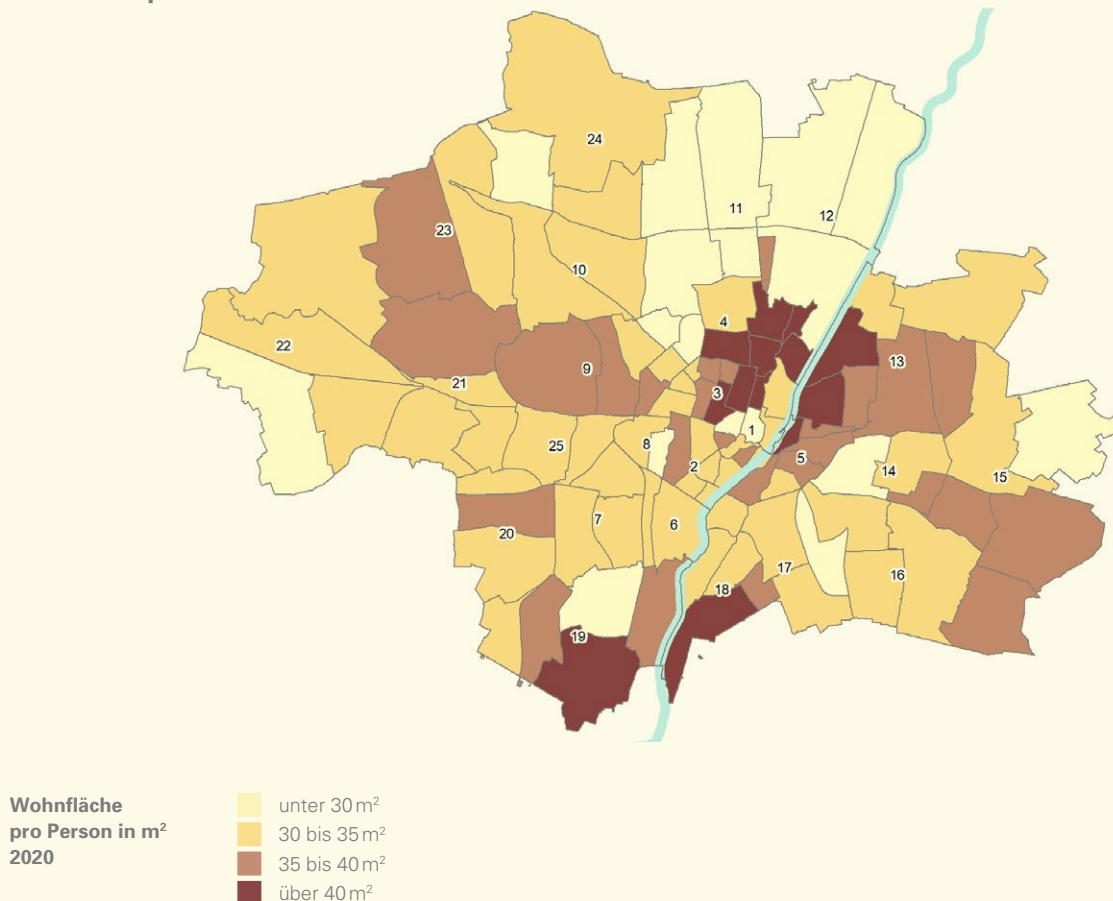
Im Jahr 2016 betrug die Belegungsdichte je Wohnung 2,1 Personen und ist demnach auch in der Metropolregion 2020 leicht gesunken.

1.3 Wohnfläche pro Person

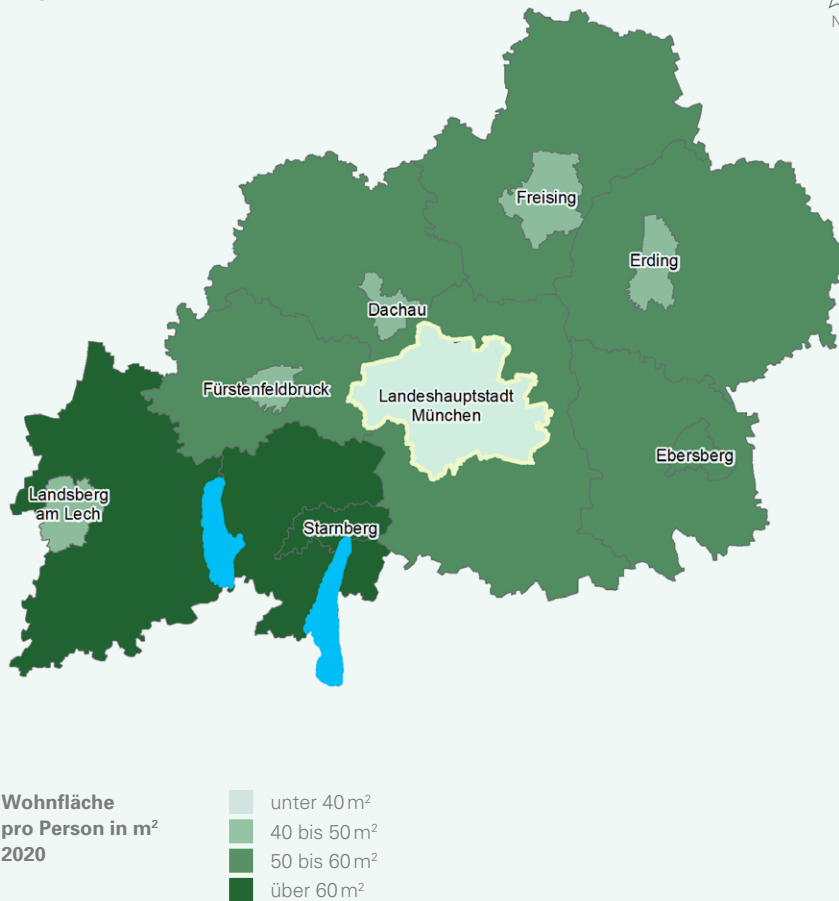
In allen Stadtbezirken der Landeshauptstadt München mit Ausnahme von Berg am Laim (14) kam es seit 2016 zu einer leichten Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person. Über alle Stadtbezirke hinweg haben die Einwohner*innen etwa 1,0 m² mehr zur Verfügung als noch im Jahr 2016. Ein Grund könnte sein, dass Bewohner*innen in zu großen Wohnungen bleiben, auch wenn sich der Haushalt zum Beispiel aufgrund des Auszugs der Kinder oder bei Sterbefällen verkleinert hat, da oftmals kein bezahlbares und passendes Angebot für eine kleinere Wohnung gefunden wird.

Vergleichsweise viel Wohnfläche pro Person steht den Einwohner*innen vor allem im Zentrum, aber auch im Süden in den Stadtbezirksteilen Solln und Harlaching zur Verfügung. Generell sind die Wohneinheiten in den Stadtbezirksteilen mit einem großen Anteil an Altbauten sowie in den Einfamilienhausgebieten größer. Hier leben oft auch einkommensstärkere Haushalte, die sich mehr Wohnfläche leisten können.

Landeshauptstadt München



Region München

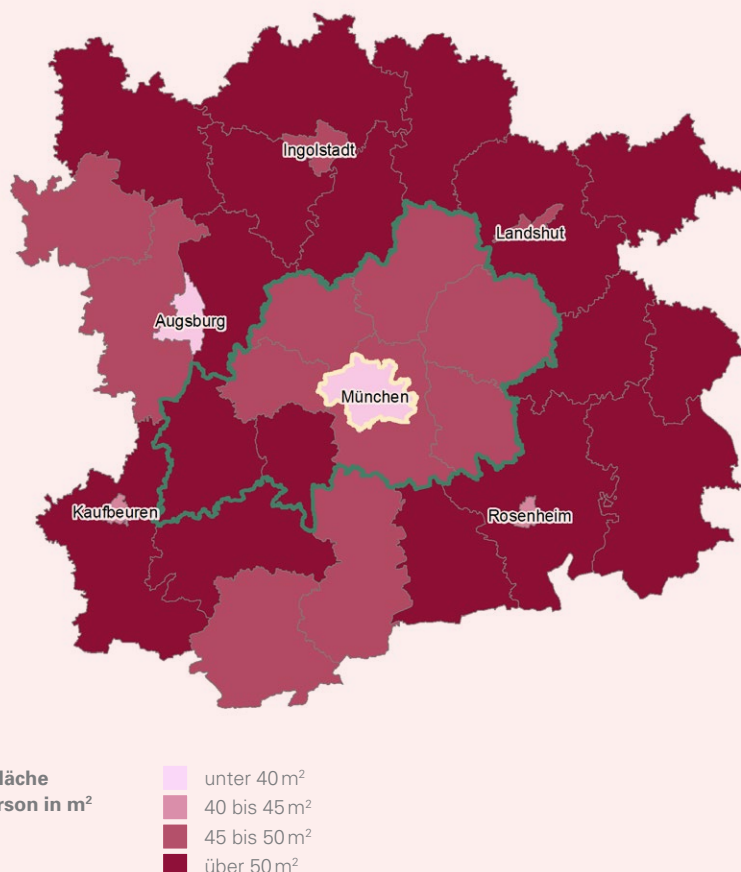


In der Region stehen jeder Person durchschnittlich ca. 43 m² Wohnfläche zur Verfügung. Somit hat sich die Wohnfläche im Durchschnitt seit 2016 um einen Quadratmeter erhöht.

Die Wohnfläche pro Kopf ist in den Landkreisen Landsberg am Lech und Starnberg sowie in der Kreisstadt Starnberg mit jeweils über 50 m² höher als in anderen Gebieten der Region. Mit fast 40 m² ist die Wohnfläche in der Landeshauptstadt am niedrigsten. In den Kreisstädten stehen jeder Person zwischen 42 m² (in Dachau) und 53 m² (in Starnberg) sowie in den Landkreisen zwischen 46 m² (in Ebersberg) und 53 m² (in Landsberg am Lech) zur Verfügung.

In der Gesamtbetrachtung erscheint ein negativer Zusammenhang der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person mit dem vorherrschenden Bodenpreisniveau plausibel. Die Ausnahme bilden vor allem der Landkreis und die Kreisstadt Starnberg, in der unter anderem viele einkommensstarke Haushalte leben. Diese dürften öfter in der Lage sein, trotz hoher Bodenpreise in großen Wohnungen und Häusern zu leben.

Metropolregion München



Den Einwohner*innen in der Metropolregion stehen durchschnittlich 46,5 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung.

Typisch ist hierbei, dass die Wohnfläche pro Kopf in den kreisfreien Städten geringer ist, da hier mehr Wohnungen und weniger Ein- und Zweifamilienhäuser existieren als in den Landkreisen. Während in der Landeshauptstadt München und in Augsburg im Durchschnitt jeder Person fast 40 m² zur Verfügung stehen, wohnen die Einwohner*innen in Rosenheim und Kaufbeuren mit 40 bis 45 m² auf etwas mehr Quadratmetern. In den Landkreisen außerhalb der Region München liegen die Werte überwiegend bei über 45 m². Sie steigen also tendenziell mit der Entfernung zur Landeshauptstadt München an.

Im Vergleich zu 2016 hat die Wohnfläche pro Person in allen kreisfreien Städten und Landkreisen der Metropolregion zugenommen. Am stärksten fiel der Anstieg mit fast fünf Prozent im Landkreis Eichstätt aus, gefolgt von den Landkreisen Dingolfing-Landau, Neuburg-Schrobenhausen und Mühldorf am Inn.

1.4 Bestand an geförderten Wohnungen

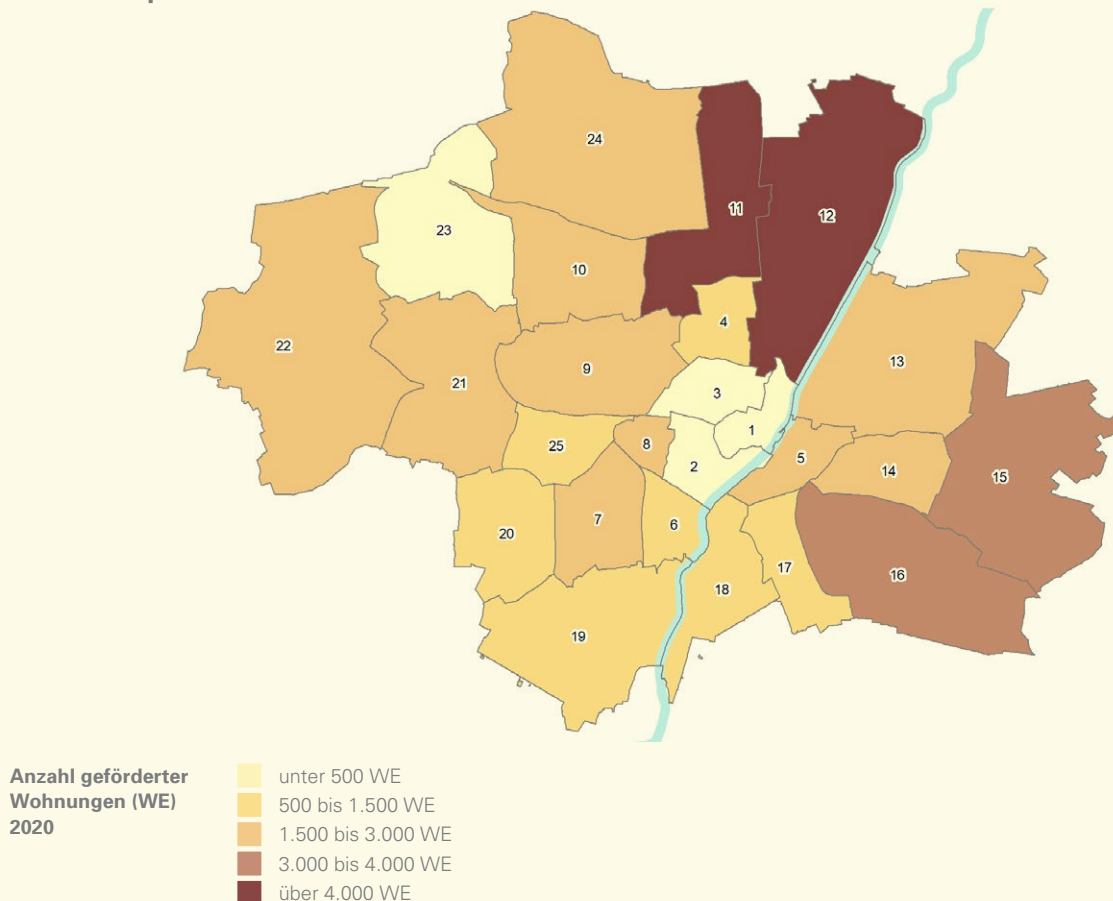
Die Anzahl der geförderten Wohnungen in der Landeshauptstadt München lag im Jahr 2020 bei insgesamt rund 43.300 Wohneinheiten. Das entspricht etwa fünf Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

Differenziert nach Stadtbezirken zeigt sich, dass die Anzahl an geförderten Wohneinheiten im Stadtbezirk Altstadt-Lehel (1) mit insgesamt 220 am geringsten ist. Die meisten geförderten Wohnungen gibt es mit 4.700 in Milbertshofen-Am Hart (11) sowie mit 4.100 in Schwabing-Freimann (12). Über zehn Prozent des gesamten Wohnungsbestandes machen die geförderten Wohnungen in Milbertshofen-Am Hart (11) und auf der Schwanthalerhöhe (8) aus.

Durch den Bau neuer geförderter Wohnungen konnte der Gesamtbestand seit 2016 trotz Bindungswegfällen um sechs Prozent beziehungsweise um rund 2.500 Wohneinheiten erhöht werden.

Für die Region München beziehungsweise die Metropolregion München war eine Auswertung des Bestands an geförderten Wohnungen aufgrund der unzureichenden Datenverfügbarkeit nicht möglich.

Landeshauptstadt München



2 Fertigstellungen

- 2.1 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen
- 2.2 Fertigstellungen nach Art des Baurechts
- 2.3 Fertigstellungen im Neubau
nach Wohnungsgröße
- 2.4 Fertigstellungen nach Raumanzahl

2.1 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen (Vierjahreszeitraum)

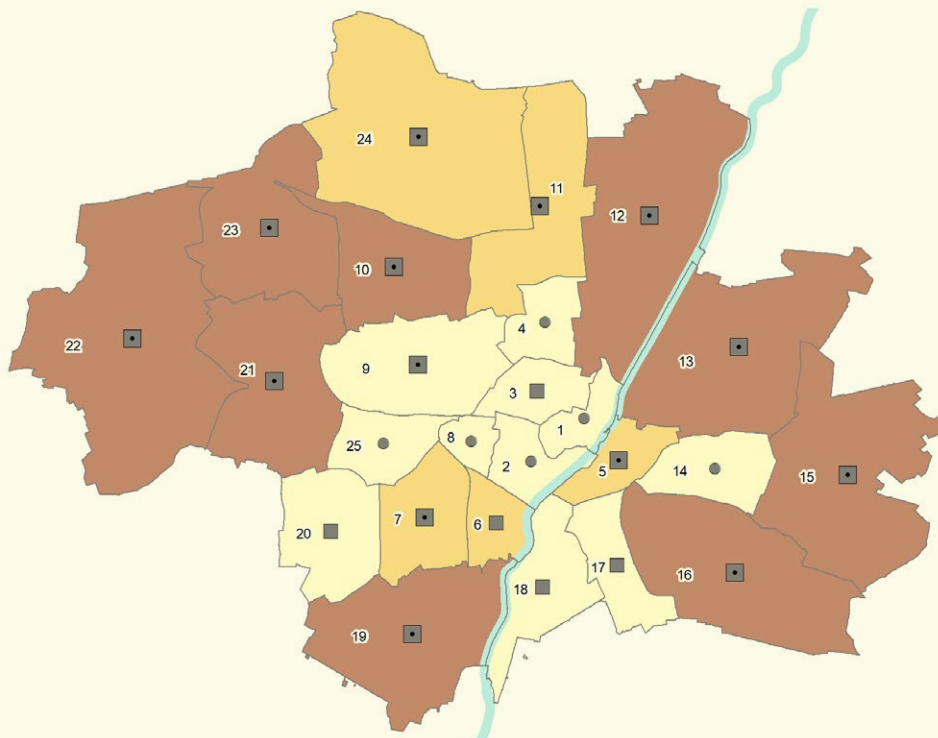
In den Jahren 2017 bis einschließlich 2020 wurden in der Landeshauptstadt München insgesamt rund 32.000 Wohneinheiten (WE) fertiggestellt. Somit kamen auf 1.000 Einwohner*innen rund 20 neugebaute Wohnungen.

Die höchsten Fertigstellungszahlen mit 50 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen konnten im Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied (22) verzeichnet werden. Aber auch in Bogenhausen (13) und Pasing-Obermenzing (21) wurden mit rund 34 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt. Am niedrigsten war die relative Fertigstellungszahl im baulich

dichten Stadtbezirk Schwanthalerhöhe (8) mit knapp sechs Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen.

Wie auch schon im letzten Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2016 wurden in der Regel in den Stadtrandbezirken mehr Wohnungen fertiggestellt als in der Innenstadt, wo Wohnungsneubau aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit überwiegend im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen stattfindet.

Landeshauptstadt München



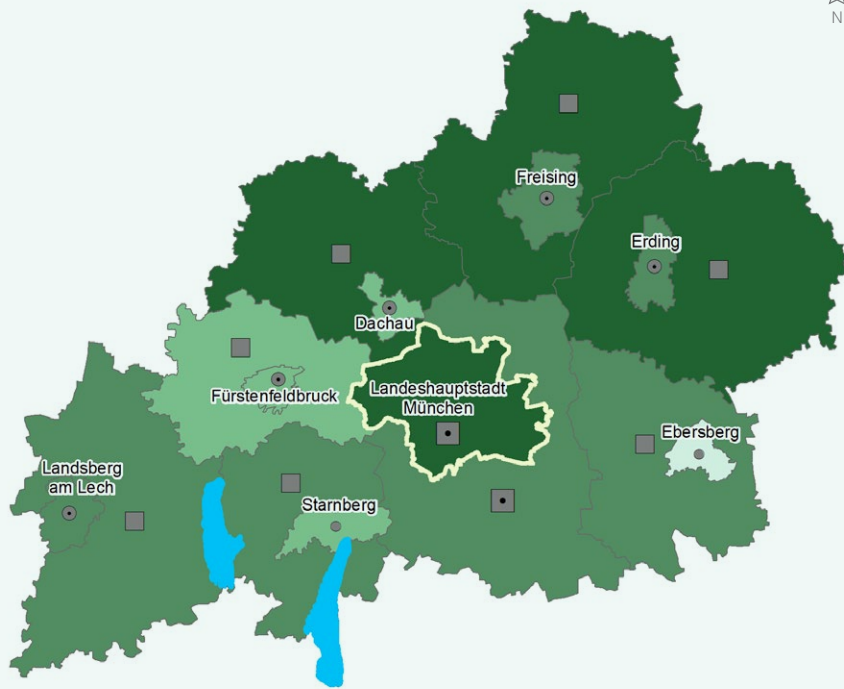
Fertiggestellte Wohnungen (WE) je 1.000 Einwohner*innen 2017-2020

- unter 15 WE
- 15 bis 25 WE
- über 25 WE

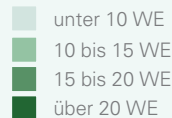
Fertiggestellte Wohnungen (WE) absolut 2017-2020

- unter 500 WE
- 500 bis 1.000 WE
- über 1.000 WE

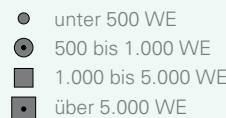
Region München



Fertiggestellte Wohnungen (WE) je 1.000 Einwohner*innen 2017-2020



Fertiggestellte Wohnungen (WE) absolut 2017-2020

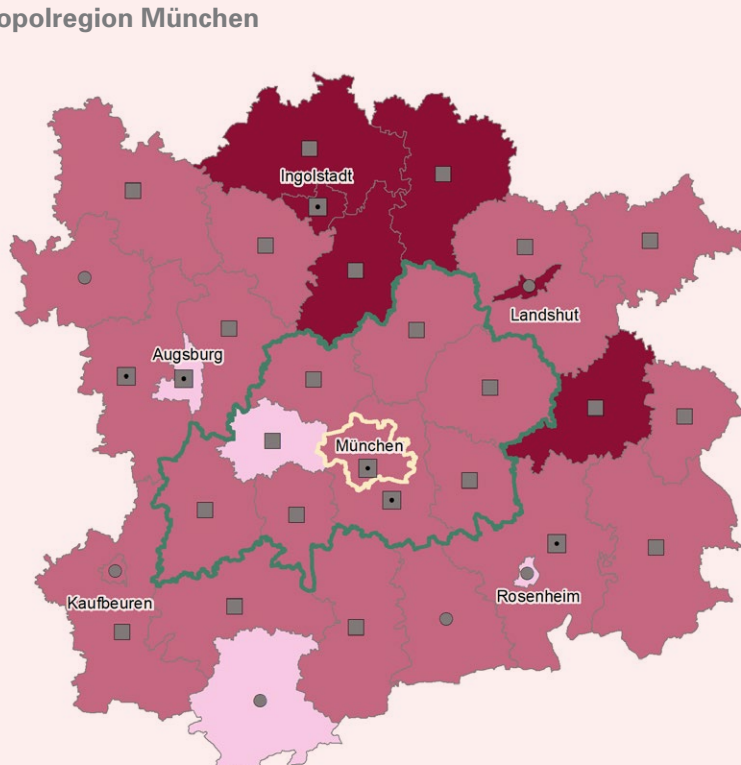


In der Landeshauptstadt und in den Landkreisen wurden im Vierjahreszeitraum nach absoluten Zahlen besonders viele Wohnungen fertiggestellt. Am wenigsten gebaut wurde in der Kreisstadt Ebersberg (100 WE) und in Starnberg (300 WE).

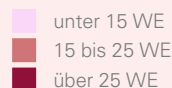
Bezogen auf die Zahl der Einwohner*innen waren die Fertigstellungszahlen in den nördlichen Landkreisen der Region (22 bis 24 WE jeweils je 1.000 Einwohner*innen) sowie in der Landeshauptstadt (23 WE) am höchsten. Stadt und Landkreis Fürstenfeldbruck konnten im Vierjahreszeitraum wenige Fertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen aufweisen (14 und 15 WE), nur in den Kreisstädten Starnberg und Ebersberg wurde noch weniger gebaut (13 und 10 WE).

In den Städten und Gemeinden der Region München entstanden in den Jahren 2017 bis 2020 durchschnittlich rund 21 Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen. Im Vergleich zu den Jahren 2012 bis 2016 wurden in diesem Betrachtungszeitraum durchschnittlich rund 2.200 Wohnungen pro Jahr (+17 Prozent) mehr fertiggestellt.

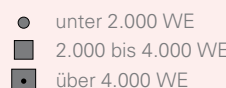
Metropolregion München



Fertiggestellte Wohnungen (WE) je 1.000 Einwohner*innen 2017-2020



Fertiggestellte Wohnungen (WE) absolut 2017-2020



In der Metropolregion München wurden im betrachteten Vierjahreszeitraum im Mittel rund 21 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen fertiggestellt.

Eine besonders hohe Bautätigkeit, gemessen an der Einwohnerzahl, fand in der kreisfreien Stadt Ingolstadt (25 WE je 1.000 Einwohner*innen) und im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm (21 WE je 1.000 Einwohner*innen) statt. Generell wurde im Vierjahreszeitraum in und um Ingolstadt herum viel gebaut. In den Landkreisen Fürstenfeldbruck (11 WE je 1.000 Einwohner*innen) und Garmisch-Partenkirchen (7 WE je 1.000 Einwohner*innen) sowie in den kreisfreien Städten Augsburg (11 WE je 1.000 Einwohner*innen) und Rosenheim (8 WE je 1.000 Einwohner*innen) wurden im Verhältnis zur Einwohnerzahl hingegen relativ wenige Wohnungen fertiggestellt.

Auch in der gesamten Metropolregion wurden im Vergleich zu den Jahren 2012 bis 2016 im jetzigen Betrachtungszeitraum mehr Wohnungen, nämlich durchschnittlich fast 6.000 Wohnungen pro Jahr (etwa +23 Prozent), fertiggestellt.

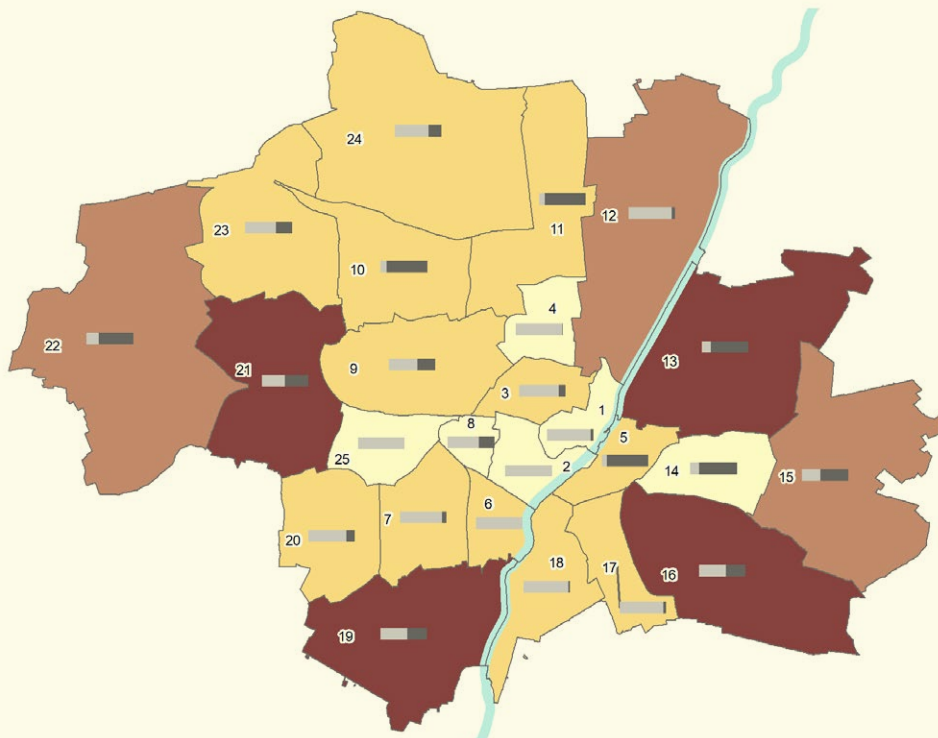
2.2 Fertigstellungen nach Art des Baurechts (Vierjahreszeitraum)

Insgesamt etwa die Hälfte der in den Jahren 2017 bis 2020 fertiggestellten Wohnungen in München wurde auf neu überplanten Flächen erstellt.

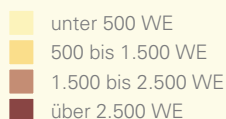
Tendenziell ist der Anteil an Wohnungen, die im Rahmen von Bebauungsplänen fertiggestellt wurden, in den Stadtrandbezirken höher als in den innerstädtischen Lagen. Aufgrund der geringeren Flächenverfügbarkeit wurden im Betrachtungszeitraum zum Beispiel in der Ludwigs- und Isarvorstadt (2) fast ausschließlich Nachverdichtungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) realisiert.

In den zwei Stadtbezirken mit dem insgesamt größten Neubauvolumen, Bogenhausen (13) und Ramersdorf-Perlach (16), entstanden hingegen jeweils über die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen im Rahmen von Bebauungsplänen.

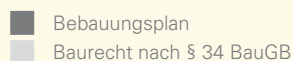
Landeshauptstadt München



**Fertiggestellte
Wohnungen (WE)
absolut
2017–2020**



Baurecht



Für die Region München und Metropolregion München stehen keine ausreichenden Daten zur Verfügung.

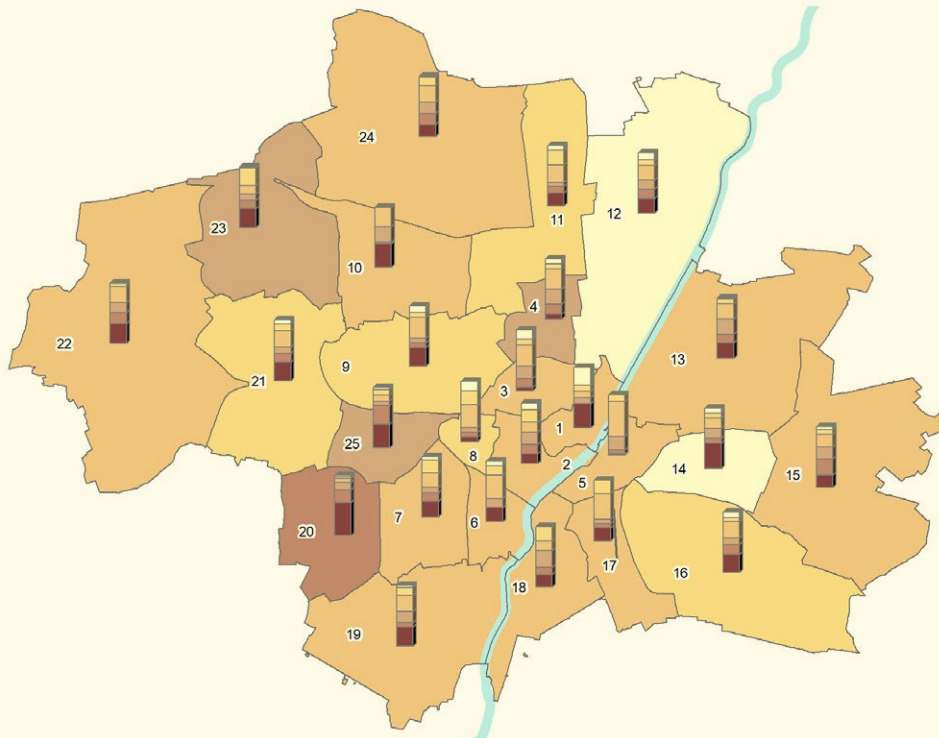
2.3 Fertigstellungen im Neubau nach Wohnungsgröße

Im Jahr 2020 wurden im Stadtgebiet insgesamt rund 8.300 Wohneinheiten und davon rund 7.500 Wohneinheiten im Neubau (ohne An-/Umbau) fertiggestellt. Die Darstellung zeigt sowohl die durchschnittliche Größe fertiggestellter Wohnungen im Neubau im Jahr 2020 in den Stadtbezirken als auch die Anteile in Größenklassen.

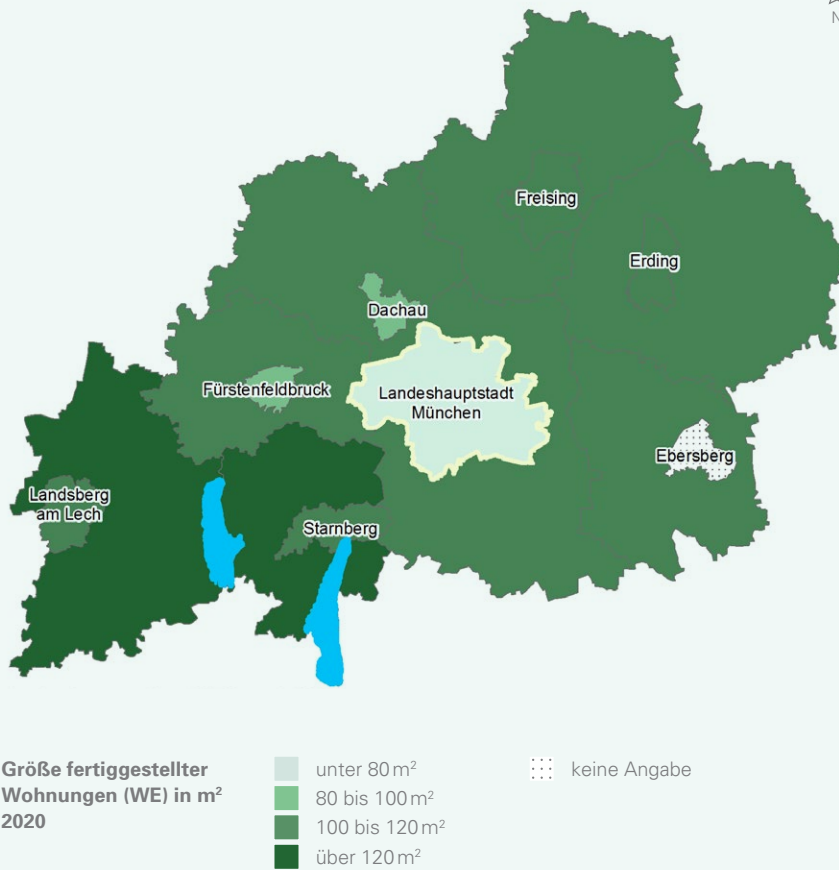
In der Landeshauptstadt München lagen die Wohnungsgrößen der neu fertiggestellten Wohnungen 2020 durchschnittlich bei 70 m². In den beiden Stadtbezirken Altstadt-Lehel (1) und Schwanthalerhöhe (8) gab es 2020 keine Wohnungen, die im Neubau entstanden sind. In Schwabing-Frei-

mann (12) war die durchschnittliche Größe der Fertigstellungen mit etwa 39 m² gering. Große Wohnungen mit über 120 m² wurden überwiegend in den Stadtrandbezirken gebaut. In Haderm (20) fiel über die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen in diese Größenklasse, aber auch in Berg am Laim (14) und der Ludwigsvorstadt (2) waren 50 Prozent der in 2020 fertiggestellten Wohnungen relativ groß. In den Innenstadt- und Innenstadtrandbezirken wurden hingegen im Neubau, mit Ausnahme der Ludwigs- und Isarvorstadt (2) sowie Neuhausen-Nymphenburg (9), eher kleinere und mittlere Wohneinheiten mit bis zu 80 m² Wohnfläche errichtet.

Landeshauptstadt München



Region München

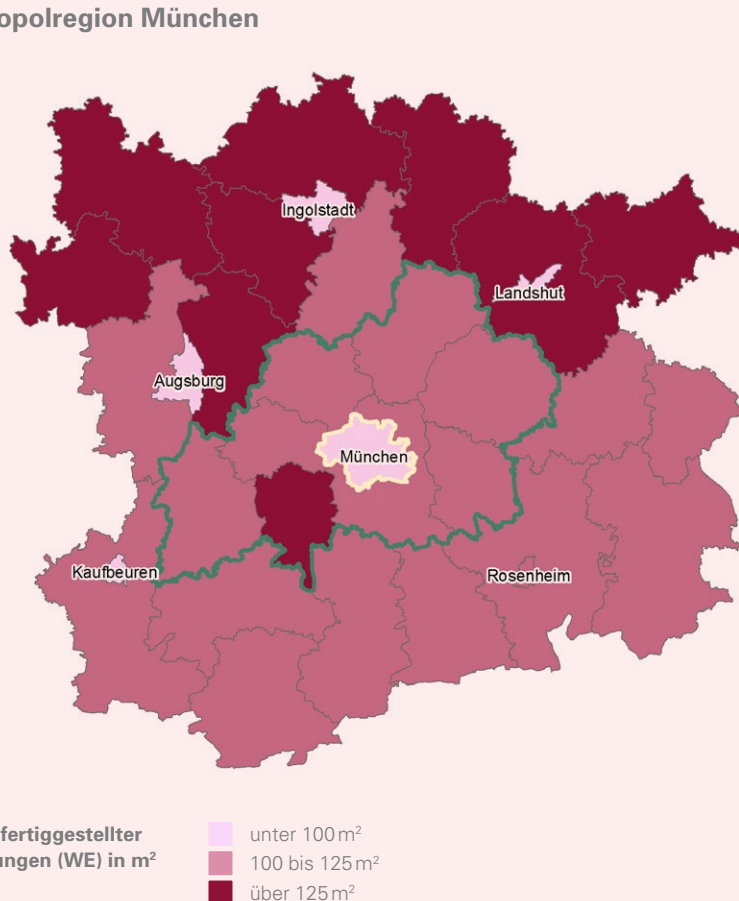


Im Durchschnitt war eine im Jahr 2020 fertiggestellte Wohnung in der Region München rund 88 m² groß und damit im Vergleich zum Jahr 2016 etwa vier Quadratmeter kleiner.

In den Kreisstädten Dachau und Fürstenfeldbruck waren Neubauwohnungen durchschnittlich 80 bis 100 m² groß. Für die Stadt Ebersberg lagen für 2020 keine Fertigstellungszahlen vor. Wie auch bei der Wohnfläche pro Person, so sind auch hier die Werte in den Landkreisen Starnberg (137 m²) und Landsberg am Lech (132 m²) am höchsten. Aber auch die Stadt Starnberg weist mit 112 m² eine hohe durchschnittliche Wohnungsgröße bezogen auf die Fertigstellungen 2020 auf.

Abgesehen von der Landeshauptstadt München, bei der die durchschnittlichen Wohnungsgrößen über die Jahre relativ konstant waren, unterlagen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen von Jahr zu Jahr jedoch mehr oder weniger großen Schwankungen. Deshalb kann für die einzelnen Gebiete durch den Blick auf ein konkretes Jahr keine generelle Aussage abgeleitet werden.

Metropolregion München



In den nördlich gelegenen Landkreisen wurden im Durchschnitt größere Wohnungen gebaut als im Rest der Metropolregion. Die größten Wohnungen wurden mit durchschnittlich rund 140 m² im Landkreis Landshut fertiggestellt, die kleinsten mit jeweils rund 70 m² in den kreisfreien Städten Augsburg und München. Generell waren die neu gebauten Wohnungen in den kreisfreien Städten durchschnittlich kleiner als in den Landkreisen. In der Mehrzahl der Landkreise waren Neubauwohnungen durchschnittlich 100 bis 125 m² groß.

In der gesamten Metropolregion verringerte sich die Größe der neuen Wohnungen 2020 im Vergleich zu 2016 um drei Quadratmeter.

2.4 Fertigstellungen nach Raumanzahl (Vierjahreszeitraum)

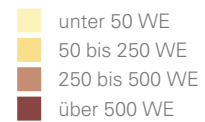
Die Karten zeigen für jeden Stadtbezirk an, wie viele Wohnungen eines bestimmten Größentyps in den Jahren 2017 bis 2020 fertiggestellt wurden. Die Zahl der Räume umfasst hierbei alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume von mindestens sechs Quadratmetern Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsraum werden nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische wird als ein Raum gezählt.

Große Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen wurden in München insgesamt am seltensten gebaut, Zwei- und Dreiraumwohnungen am häufigsten. Einraumappartements

wurden in besonders großer Zahl mit rund 600 Wohneinheiten in Schwabing-Freimann (12) und rund 500 Wohneinheiten in Pasing-Obermenzing (21) fertiggestellt. Da kleine Appartements meist im Zusammenhang mit anderen Wohnungen dieser Größenordnung in einem Komplex entstehen (zum Beispiel Studentenwohnheime), finden sie sich in der Regel lokal konzentriert.

Generell wurden große Wohnungen beziehungsweise Häuser mit fünf oder mehr Räumen im Vierjahreszeitraum seltener gebaut, überwiegend jedoch in den Stadtrandbezirken.

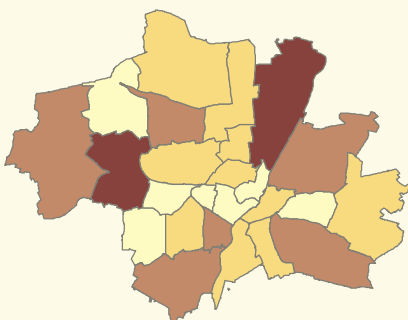
Anzahl fertiggestellter Wohnungen (WE) 2017–2020



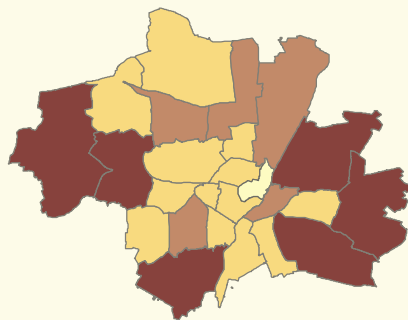
Landeshauptstadt München



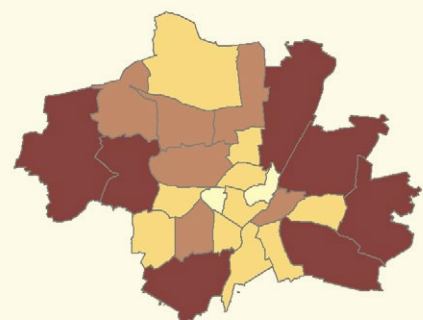
1 Raum



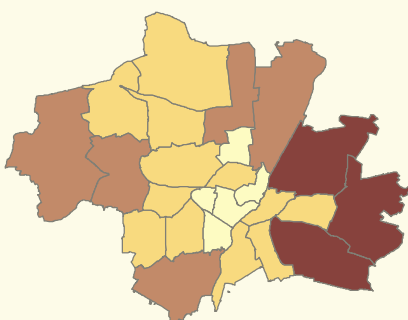
2 Räume



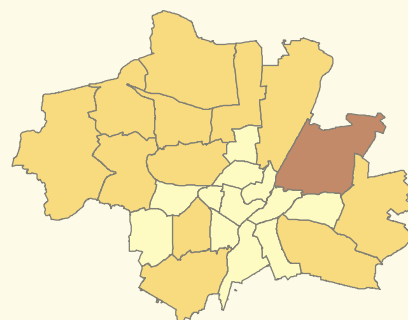
3 Räume



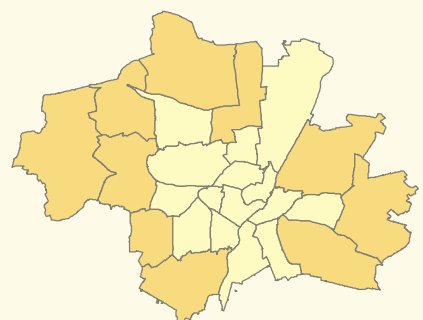
4 Räume



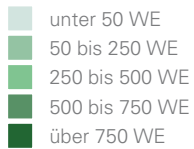
5 Räume



6 und mehr Räume



Anzahl fertiggestellter Wohnungen (WE) 2017–2020



In den Kreisstädten der Region wurden am häufigsten Dreiraumwohnungen und in den Landkreisen (ohne die Kreisstädte) hingegen am häufigsten Häuser oder Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen gebaut. In letztere Kategorie fallen vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser.

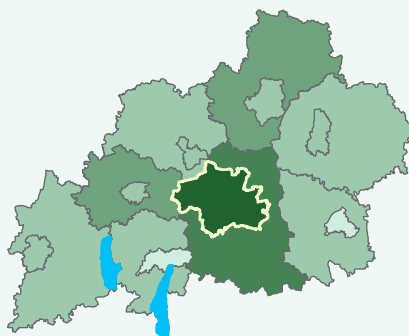
Da in der Landeshauptstadt München im Vierjahreszeitraum insgesamt deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt wurden, ist auch der Anteil am jeweiligen Wohnungstypus in der Darstellung hoch.

In der Stadt Landsberg am Lech waren über die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen Ein- und Zweiraumwohnungen. In der Landeshauptstadt entfielen rund 48 Prozent auf diese Größenklasse. Im Landkreis Landsberg am Lech (ohne die Kreisstadt) zeigt sich, dass dort über ein Drittel aller Fertigstellungen Häuser oder Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen waren.

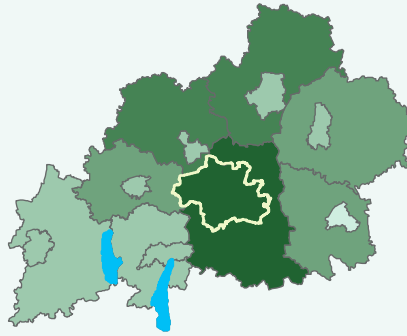
Region München



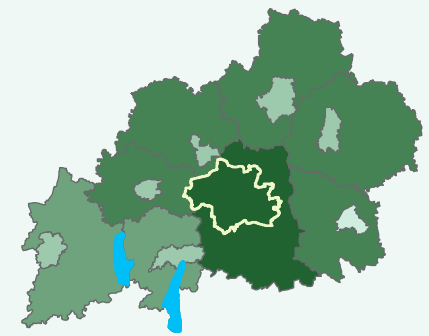
1 Raum



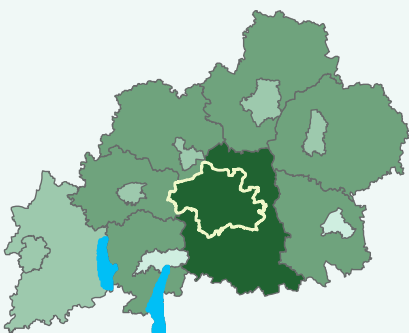
2 Räume



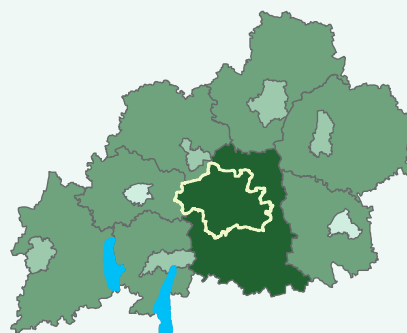
3 Räume



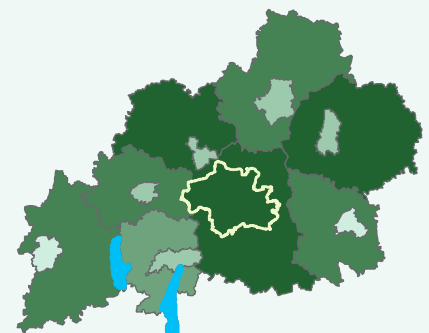
4 Räume



5 Räume



6 und mehr Räume

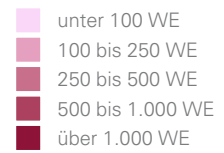


In den kreisfreien Städten und Landkreisen der Metropolregion München ist die Größenklasse der zwischen 2017 und 2020 fertiggestellten Wohnungen mit drei Räumen insgesamt am stärksten vertreten (rund 29.000). Betrachtet man hingegen nur die Fertigstellungen in den Landkreisen, so wurden Wohnungen und Häuser mit sechs oder mehr Räumen am häufigsten gebaut. Hierbei handelt es sich in der Regel um Ein- und Zweifamilienhäuser. In München wurden in jeder Größenklasse mehr als 1.000 Wohneinheiten im Vierjahreszeitraum erstellt.

Einraumwohnungen wurden vor allem überwiegend in den kreisfreien Städten gebaut. In München war im Vierjahreszeitraum beispielsweise etwa jede vierte Fertigstellung eine Einraumwohnung. In der gesamten Metropolregion wurden Fünfraumwohnungen insgesamt am seltensten gebaut (rund 16.000), gefolgt von Wohnungen mit einem Raum beziehungsweise vier Räumen (rund 20.000).

Insgesamt entfielen 46 Prozent der zwischen 2017 und 2020 in der Metropolregion neu erstellten Einraumwohnungen auf die Landeshauptstadt München. Bei den Wohnungen beziehungsweise Häusern mit sechs oder mehr Räumen waren es lediglich vier Prozent.

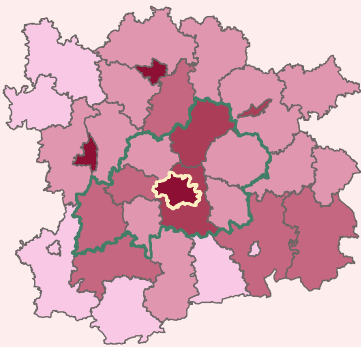
Anzahl fertiggestellter Wohnungen (WE) 2017–2020



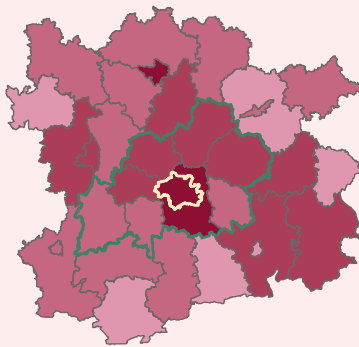
Metropolregion München



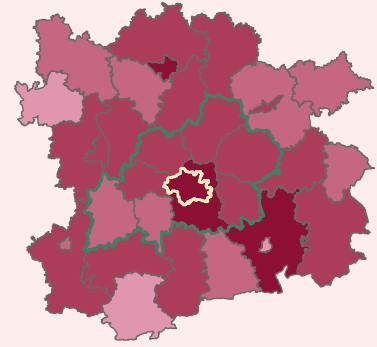
1 Raum



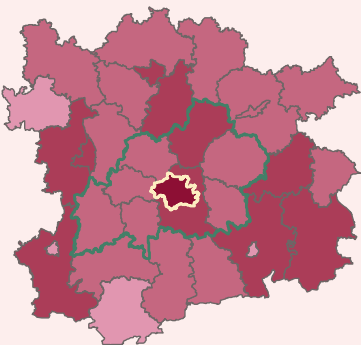
2 Räume



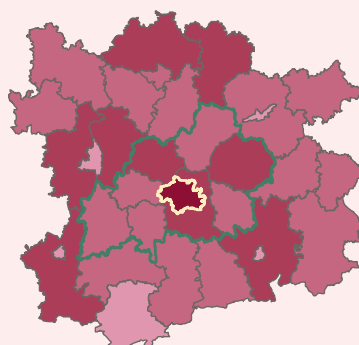
3 Räume



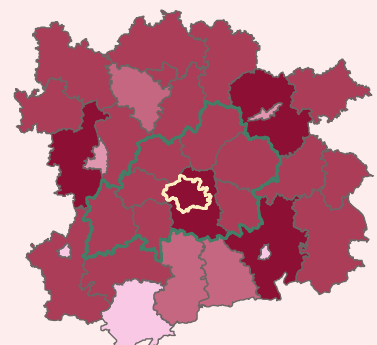
4 Räume



5 Räume



6 und mehr Räume



3 Preisentwicklung

- 3.1 Wiedervermietungsrenten
- 3.2 Kaufpreise im Bestand

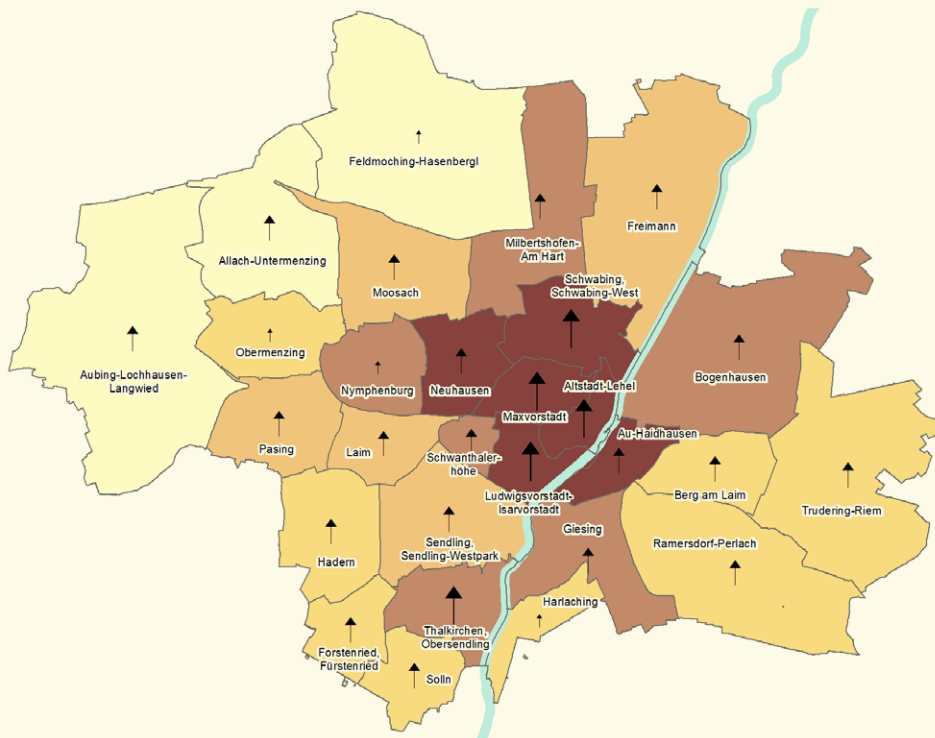
3.1 Wiedervermietungs-mieten

Für die Darstellung der Miet- und Kaufpreisdaten für München, die Region und die Metropolregion wurden im Rahmen einer Spezialauswertung des Wohnungsmarktbarometers die Miet- und Kaufangebote des Internetportals ImmobilienScout24 aus den Jahren 2016 und 2020 ausgewertet. Auf eine kartographische Darstellung der Erstbezugs-mieten und Kaufpreise im Neubau wurde in diesem Bericht verzichtet, diese werden aber textlich erwähnt. Die Pfeile in den Karten zeigen die Entwicklung der Mieten beziehungsweise Kaufpreise zwischen den Jahren 2016 und 2020 an. Da die Miet- und Kaufpreisauswertung auf Ebene der Wohnungsmarktgebiete erfolgt, die sich hinsichtlich ihrer Umgriffe teilweise leicht von den Stadtbezirken unterscheiden, wird diese Kartengrundlage auch hier genutzt.

Im Vergleich zum Jahr 2016 (15,70 Euro/m²) sind die Wiedervermietungs-mieten in der Landeshauptstadt im Jahr 2020 (19,90 Euro/m²) um rund 26 Prozent gestiegen und die Erstbezugs-mieten von fast 19 Euro/m² auf 21,50 Euro/m², also um etwa 15 Prozent. Den geringsten Anstieg bei den Wiedervermietungs-mieten gab es in Nymphenburg mit rund 16 Prozent. Die größte Steigerung hingegen wurde im Wohnungsmarktgebiet Altstadt-Lehel mit etwa 39 Prozent verzeichnet.

Bei der Miethöhe lässt sich ein klares Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand feststellen. Die höchsten Wiedervermietungs-mieten wurden in der Altstadt und im Lehel verlangt. Hier wurden im Jahr 2020 Bestandswohnungen im Schnitt für 25 Euro/m² angeboten. Auch die Neubauwohnungen waren hier mit 29 Euro/m² am teuersten. In den angrenzenden Stadtteilen lagen die Angebots-mieten im Bestand nur leicht darunter. In Allach-Untermenzing wurden durchschnittlich circa 17 Euro/m² am günstigsten angeboten. Die günstigsten Neubauwohnungen gab es im Wohnungsmarktgebiet Thalkirchen, Obersendling mit rund 16 Euro/m².

Landeshauptstadt München



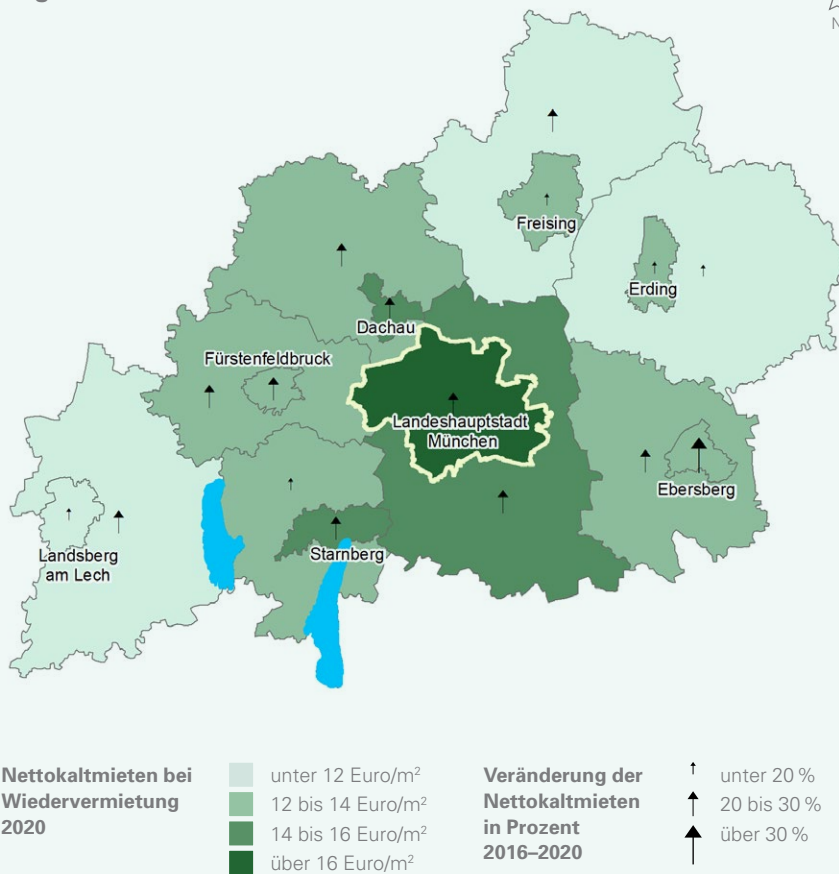
Nettokaltemieten bei Wiedervermietung 2020

- unter 17 Euro/m²
- 17 bis 18 Euro/m²
- 18 bis 19 Euro/m²
- 19 bis 20 Euro/m²
- über 20 Euro/m²

Veränderung der Nettokaltemieten in Prozent 2016–2020

- ↑ unter 20 %
- ↑↑ 20 bis 30 %
- ↑↑↑ über 30 %

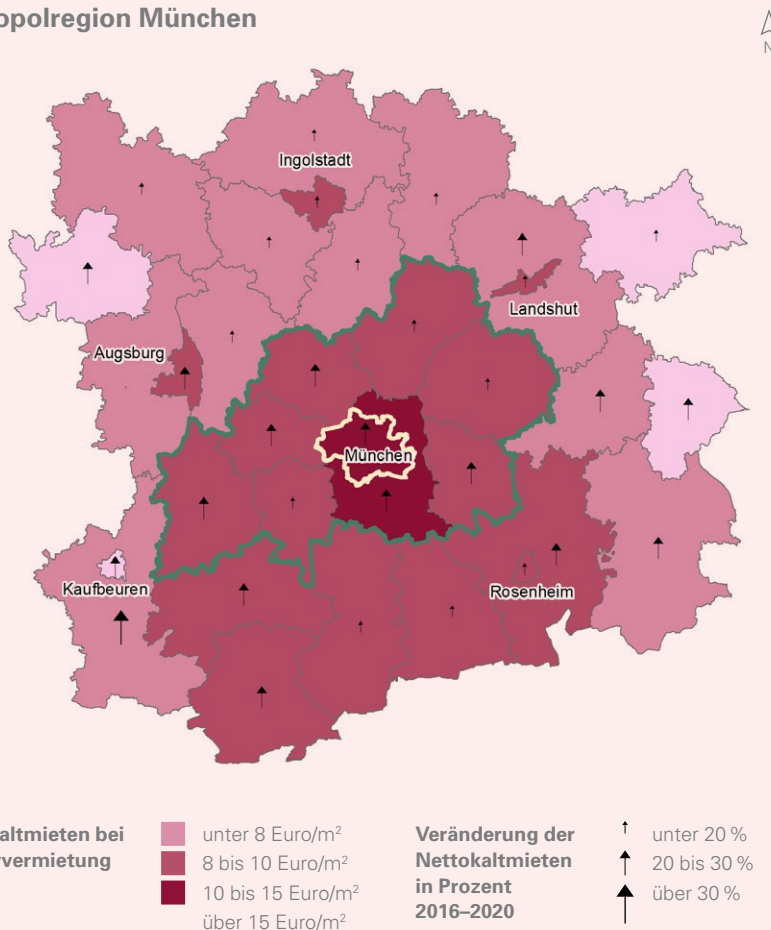
Region München



In der Region München sind die Wiedervermietungsmieten 2020 im Vergleich zu 2016 durchschnittlich um 21 Prozent und die Erstvermietungsmieten um 18 Prozent angestiegen. Der Landkreis Starnberg verzeichnete mit 14 Prozent den geringsten Anstieg, während die Kreisstadt Starnberg eine Steigerung von rund 21 Prozent erfuhr. Den mit 30 Prozent höchsten Anstieg der Angebotsmieten, verglichen mit 2016, gab es in der Kreisstadt Ebersberg.

Die höchsten Angebotsmieten im Jahr 2020 wurden in der Landeshauptstadt und im Landkreis München verlangt, während die Mieten in den weiter von München entfernt gelegenen Landkreisen niedriger ausfielen. Durchschnittlich wurden Wohnungen in der Region für 13,50 Euro/m² bei Wiedervermietung und für 14,70 Euro/m² bei Erstbezug angeboten. Die im Durchschnitt günstigsten Wiedervermietungsangebote fanden sich in den Landkreisen Erding, Landsberg am Lech und Freising sowie in der Kreisstadt Landsberg am Lech. Bei den Erstbezugsmieten zeigte sich das gleiche Bild, wenngleich diese im Jahr 2020 zwei bis drei Euro/m² über den Wiedervermietungsmieten lagen.

Metropolregion München



In der Metropolregion sind die Wiedervermietungsmieten im Vergleich zu 2016 durchschnittlich um rund 20 Prozent und die Erstbezugsmieten um etwa 12 Prozent angestiegen. Wiedervermietungsmieten über 15 Euro/m² fanden sich in der Landeshauptstadt (19,90 Euro/m²) und im Landkreis München (15,70 Euro/m²). Innerhalb der Region München sowie im Süden der Metropolregion lagen die Mieten zwischen 10,00 und 15,00 Euro/m², wohingegen das Wohnen vor allem in den nördlichen Landkreisen günstiger war. Die niedrigsten Wiedervermietungsmieten wiesen die Landkreise Dingolfing-Landau mit 7,20 Euro/m² und Dillingen an der Donau mit 7,70 Euro/m² auf. In diesen beiden Landkreisen waren 2020 auch die Erstbezugsmieten am günstigsten.

Den mit Abstand höchsten Anstieg der Wiedervermietungsmieten verglichen mit 2016 hatte der Landkreis Ostallgäu mit fast 31 Prozent zu verzeichnen. Doch auch in der Landeshauptstadt, in der die Mieten innerhalb der Region am höchsten sind, gab es einen Anstieg um 26 Prozent. Geringere Erhöhungen der Mieten fanden sich vor allem im Norden der Metropolregion, wo die Mieten tendenziell günstiger waren.

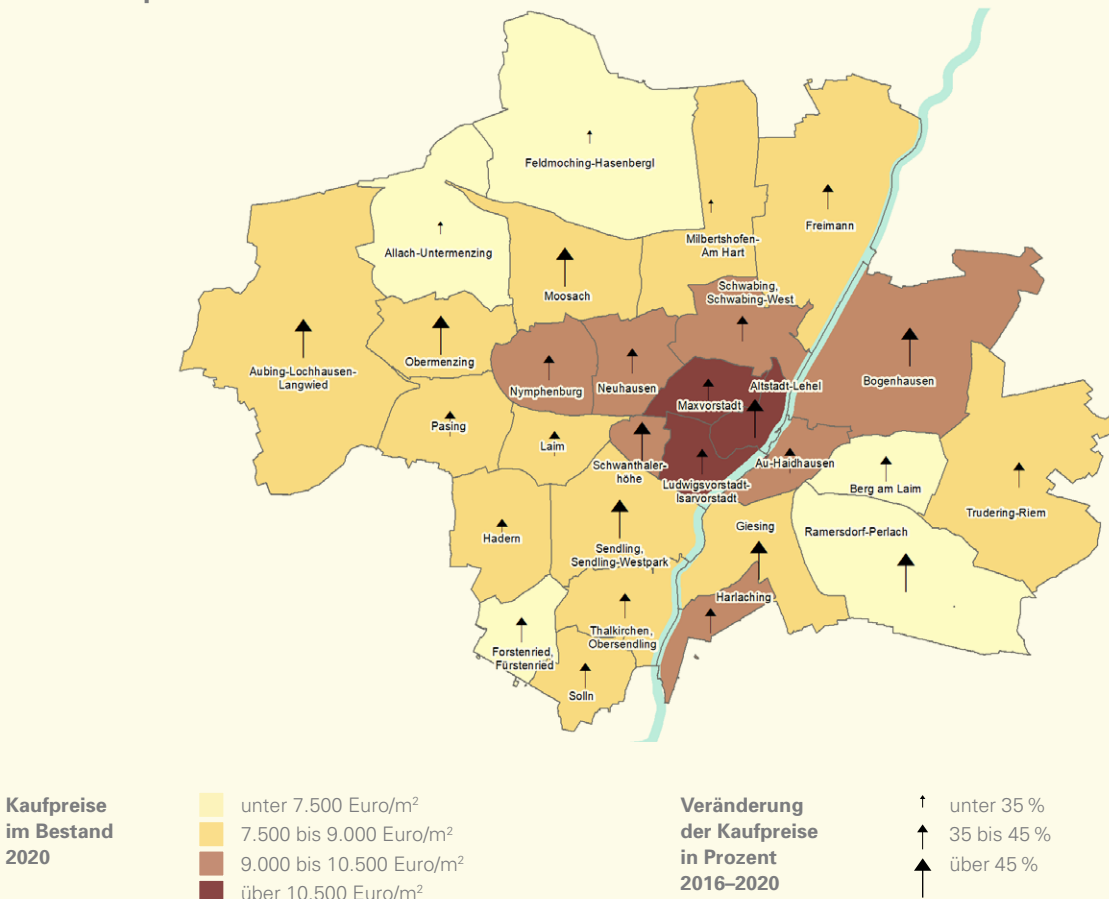
3.2 Kaufpreise im Bestand

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen sowohl im Neubau als auch im Wiederverkauf konnte in den Wohnungsmarktbezirken seit 2016 ein Anstieg um durchschnittlich 41 Prozent beobachtet werden. Damit sind die Kaufpreise deutlich stärker gestiegen als die Mieten.

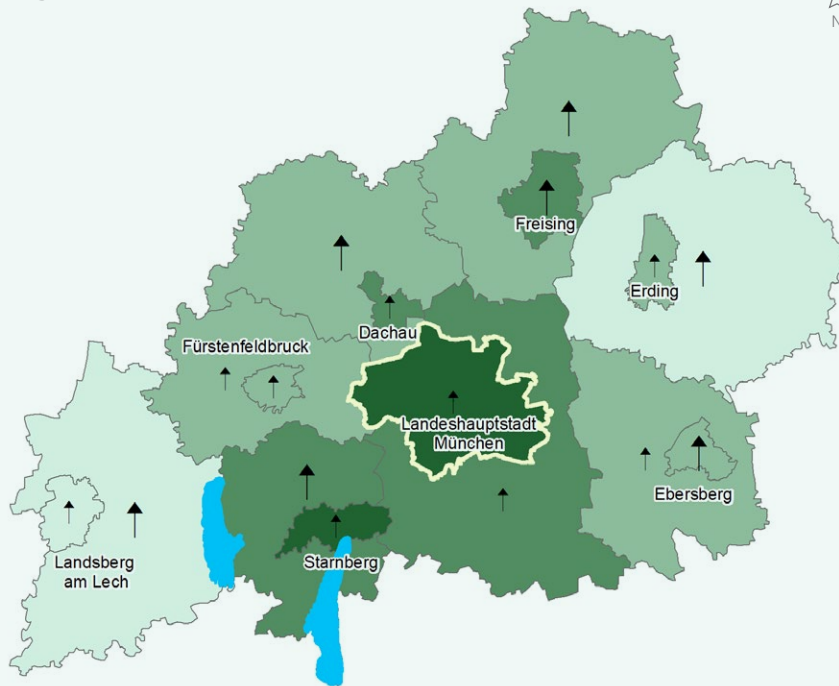
Am geringsten fiel der Anstieg bei Bestandswohnungen in Milbertshofen-Am Hart mit rund 25 Prozent aus, am höchsten in Moosach mit 55 Prozent. Bei den Kaufpreisen lässt sich ebenfalls ein ausgeprägtes Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand feststellen. Die höchsten Kaufpreise im Wiederverkauf wurden vor allem in der Altstadt und den daran gren-

zenden Stadtteilen erzielt, wobei die 15.000 Euro/m²-Marke 2020 in der Altstadt und im Lehel bereits überschritten wurde. In den angrenzenden Gebieten Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und Maxvorstadt lagen die Preise bei um die 12.000 Euro/m². Im Durchschnitt wurden Eigentumswohnungen im Bestand in München für rund 8.800 Euro/m² und im Neubau für rund 11.200 Euro/m² angeboten. Im Wiederverkauf waren die Kaufpreise in Feldmoching-Hasenbergl mit 6.900 Euro/m² und im Neubau in Aubing-Lochhausen-Langwied mit 8.100 Euro/m² am niedrigsten.

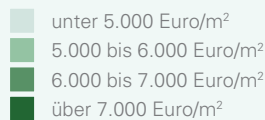
Landeshauptstadt München



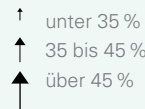
Region München



Kaufpreise im Bestand 2020



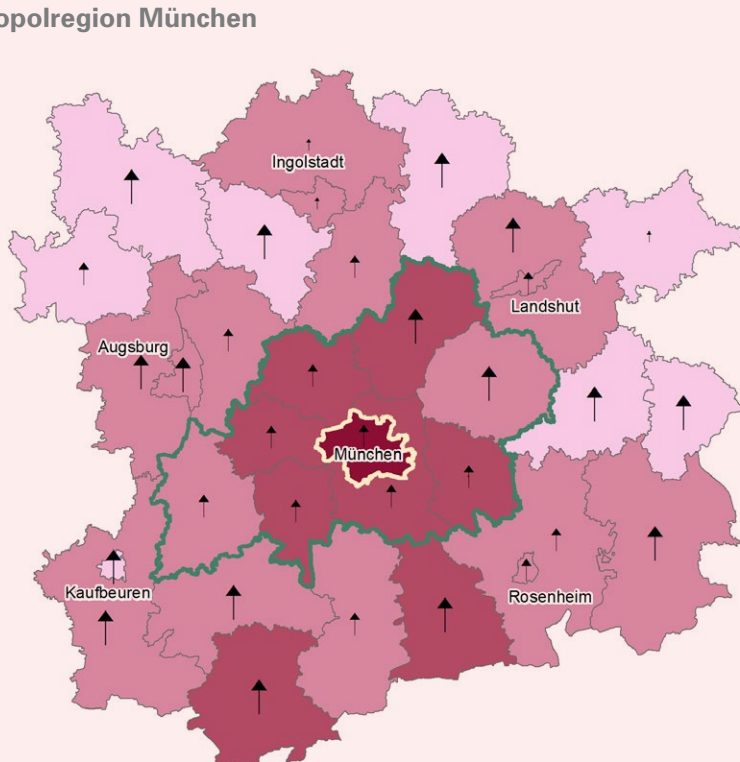
Veränderung der Kaufpreise in Prozent 2016–2020



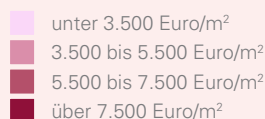
In der Region München sind die Kaufpreise im Bestand im Vergleich zu 2016 um rund 45 Prozent und die Kaufpreise im Neubau um circa 52 Prozent angestiegen. Am teuersten waren Neubau- und Bestandswohnungen im Jahr 2020 in der Landeshauptstadt München, gefolgt von der Stadt Starnberg. Während in der Landeshauptstadt eine Bestandswohnung durchschnittlich 8.800 Euro/m² kostete, waren es in der günstigsten Kreisstadt, nämlich Landsberg am Lech, 4.400 Euro/m².

Die Kaufpreise für Bestandswohnungen in der Stadt Freising sind seit 2016 um fast 71 Prozent gestiegen. Auffällig ist, dass lediglich die Kreisstädte Starnberg und Landsberg am Lech Preissteigerungen von unter 40 Prozent im Bestand aufwiesen und kein Gebiet unter 35 Prozent lag. Dies zeigt die enorme Attraktivität der Region, die sich in hohen Preissteigerungen ausdrückt.

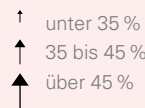
Metropolregion München



Kaufpreise im Bestand 2020



Veränderung der Kaufpreise in Prozent 2016–2020



Die Kaufpreise für Bestandswohnungen in der Metropolregion München sind im Vergleich zu 2016 im Durchschnitt um 46 Prozent und die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen um 43 Prozent angestiegen.

Vor allem in den nördlichen und östlichen Landkreisen am Rand der Metropolregion lagen die Preise im Jahr 2020 zum Teil noch unter 3.500 Euro/m², während diese innerhalb der Region München und in den Landkreisen Starnberg und Miesbach deutlich höher waren.

Hinsichtlich des Anstiegs der Kaufpreise im Bestand in der Metropolregion gab es eine enorme Ausdifferenzierung. So haben diese in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren um fast 90 Prozent zugenommen, während es im Landkreis Eichstätt nur eine Zunahme um 13 Prozent gab. Bei fast der Hälfte der Landkreise lag der Anstieg bei über 45 Prozent. Die Spannweite ist hier wesentlich größer als innerhalb der Region München.

4 Wohnbauflächen- reserven und prognostizierter Wohnungsbedarf

Region München

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) veröffentlichte Anfang des Jahres 2022 ein Papier, das eine Schätzung zu den in den Flächennutzungsplänen (FNP) der Landkreiskommunen ausgewiesenen Wohnbauflächenreserven enthält. Dies sind jedoch zunächst theoretische Werte, deren Realisierbarkeit kritisch zu diskutieren ist. Auf Basis dieser Erhebung sowie Annahmen zu den Konversionsflächen und Zahlen der Landeshauptstadt München trifft der PV eine Aussage darüber, für wie viele Einwohner*innen diese Wohnbauflächenreserven reichen.

Nach derzeitigem Stand der kommunalen Planungen in der Region München und einer Einschätzung zu ihrer Realisierbarkeit bis 2040 werden vom PV etwa 180.000 zusätzliche Wohneinheiten angenommen. Unter der Annahme der heutigen Wohnungsbelegung von etwa 2,0 Einwohner*innen pro Wohnung in der Region München, würden in den rund 180.000 angenommenen Wohneinheiten etwa 360.000 Einwohner*innen Platz finden. Gleichwohl sind dies rein rechnerische Annahmen, die sich in der Praxis und nach den bisherigen Erfahrungen anders darstellen können.

Trotz hoher Bautätigkeit und einer entsprechend hohen Zahl von fertiggestellten Wohnungen in den letzten Jahren sind insbesondere in den Gemeinden der Landkreise die geschätzten Wohnbauflächenreserven in den Flächennutzungsplänen größer geworden. Um einer weiteren Anspannung auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, müssen die Kommunen auch weiterhin kontinuierlich Wohnbauflächen ausweisen und so diese Potenziale auch aktivieren. Die bestehenden Wohnbauflächenreserven in der Region München bieten von den Quantitäten her hierfür eine gute Grundlage (<https://www.pv-muenchen.de>).

4 Wohnbauflächenreserven und prognostizierter Wohnungsbedarf

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) hat in ihrem Wohnungsmarktbericht 2020 den regionalen Neubaubedarf betrachtet. Daraus geht hervor, dass in der Metropolregion München zwischen 2017 und 2037 etwa 540.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. Demnach ergibt sich für die Landeshauptstadt München für diesen Zeitraum ein durchschnittlicher jährlicher Bedarf von rund 8.000 Wohnungen. Hierbei ist in den Jahren 2017 bis 2020 der Bedarf mit 11.000 bis 12.000 Wohnungen pro Jahr höher als in den Folgejahren, in denen der Bedarf bis auf teilweise rund 6.500 Fertigstellungen jährlich zurückgeht.

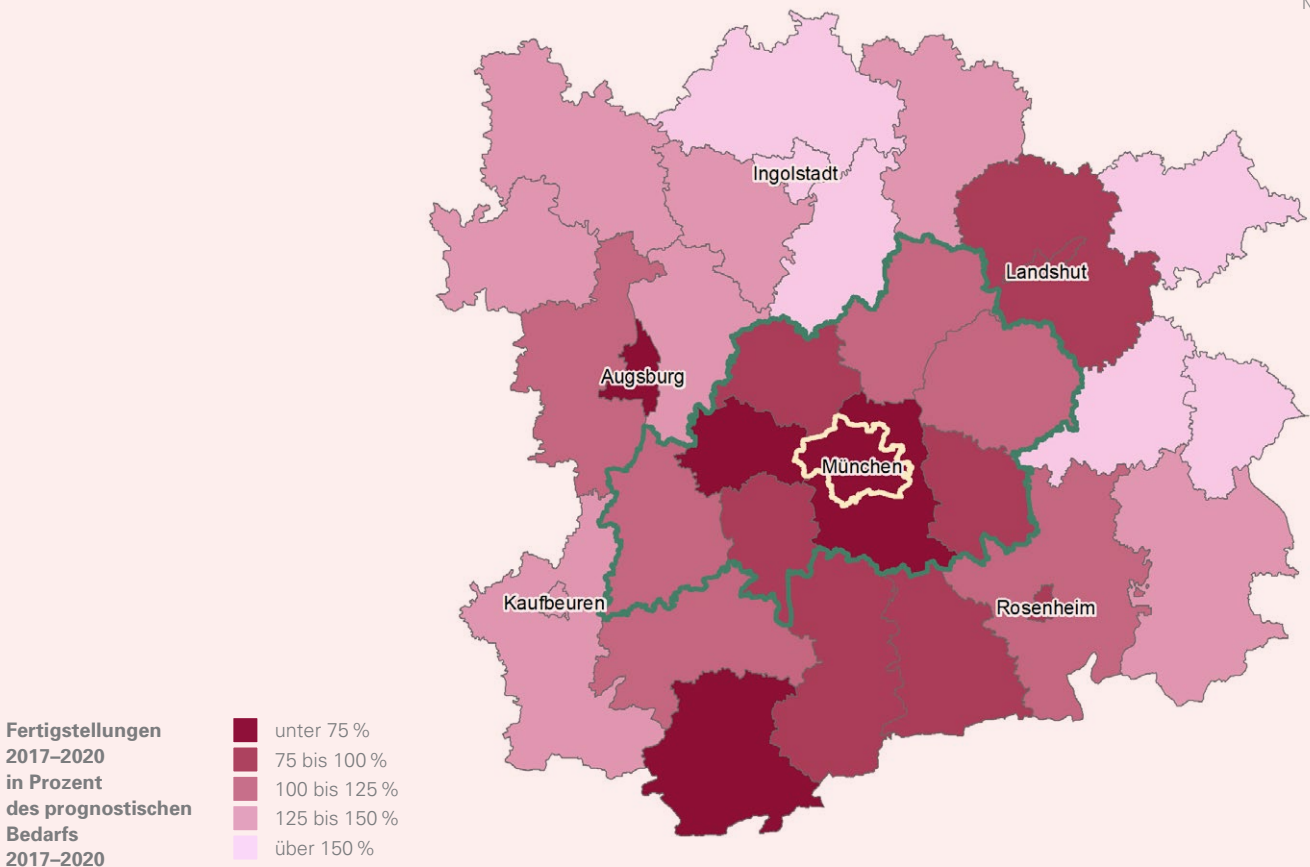
Die Prognose zeigt auch, dass in der Metropolregion München mehr Wohnungsbau erforderlich ist. Jedoch stellt

sich das Bild in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten im Verhältnis zu den bisherigen Baufertigstellungen sehr unterschiedlich dar: Je dunkler ein Gebiet in der Karte eingefärbt ist, desto geringer war der Anteil der Fertigstellungen für den Zeitraum 2017 bis 2020 am prognostischen Neubaubedarf von 2017 bis 2020.

In über 60 Prozent der kreisfreien Städte und Landkreise der Metropolregion wurden von 2017 bis 2020 mehr Wohnungen gebaut als laut Prognose im selben Zeitraum benötigt worden wären. Jedoch waren vor allem in München und in den südlichen Landkreisen der Region München die Fertigstellungszahlen niedriger als der Bedarf, obwohl diese zum Teil schon sehr hoch sind. In der Landeshaupt-

stadt wurden von 2017 bis 2020 etwa 32.000 Wohnungen gebaut, der Bedarf lag laut Prognose für diese vier Jahre jedoch bei fast 46.000 Wohnungen. Im Landkreis Garmisch-Partenkirchen wurden nur rund 40 Prozent des Bedarfs gebaut. Gleichzeitig sieht die Lage in den Landkreisen im Norden der Metropolregion München im Vergleich zu den Fertigstellungen der letzten Jahre tendenziell etwas besser aus. Deutlich über dem Bedarf des Vierjahreszeitraums wurde vor allem im Landkreis Mühldorf am Inn und in der kreisfreien Stadt Ingolstadt gebaut.

Metropolregion München



5 Wohnungspolitische Schlussfolgerungen

5 Wohnungspolitische Schlussfolgerungen

Landeshauptstadt München

Basis der wohnungspolitischen Arbeit der Landeshauptstadt München ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Das aktuell laufende Programm „Wohnen in München VI“ (2017-2022) setzt Ziele für den Neubau von geförderten Mietwohnungen sowie die Bestandsentwicklung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. So wurde die Zielzahl im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht und die Zielzahl der Fertigstellungen auf 8.500 Wohnungen pro Jahr festgelegt. Diese konnte im Jahr 2020 mit einer Fertigstellungszahl von etwa 8.300 Wohneinheiten nahezu erreicht werden.

Vor allem in den Stadtrandbezirken wurden mehr und größere Wohnungen beziehungsweise Häuser gebaut, da in den Innenstadtbezirken aufgrund der ohnehin bereits hohen Bebauungsdichten und der fehlenden Flächenreserven in der Regel keine großen Neubauprojekte mehr realisiert werden können. Wohnungsneubau findet hier eher in Form von Nachverdichtung statt. Bestandswohnungen sind in den Stadtbezirksteilen mit einem großen Anteil an Altbauten sowie in den Einfamilienhausgebieten größer. Hier leben oft auch einkommensstärkere Haushalte, die sich mehr Wohnfläche leisten können.

Der Fokus von „Wohnen in München VI“ liegt auf der Förderung von bestimmten Zielgruppen innerhalb festgelegter Einkommensgrenzen. Aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt unterstützt die Stadt Wohnungssuchende mit verschiedenen Förderprogrammen sowie der Förderung des Baus von preisgedämpften, freifinanzierten Wohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegen. Dies trägt

dazu bei, die sogenannte „Münchner Mischung“, also ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen in allen Quartieren, zu erhalten. Darüber hinaus ist die Entwicklung von Förderkonzepten im Bestand zur Sicherung von Belegungsrechten sowie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen zentral.

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), die 2021 mit einem Baukastenmodell fortgeschrieben wurde, ist ein wichtiges Instrument im Münchner Wohnungsbau. Sie wird bei allen Bebauungsplänen angewendet, die Kosten und Lasten auslösen und zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer*innen führen. Mit der neuen SoBoN 2021 soll beispielsweise mehr geförderter und preisgebundener Wohnraum entstehen sowie der Mietwohnungsbau gestärkt werden.

Die wirtschaftliche Attraktivität Münchens sorgte in den vergangenen Jahren für einen kontinuierlichen Zuzug. In Verbindung mit den begrenzten Flächenressourcen und der Attraktivität von Immobilien als Anlageform übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum deutlich das Angebot. Dies führt zu immer weiter steigenden Miet- und Kaufpreisen, bei denen sich ein klares Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand feststellen lässt.

Auch in den nächsten Jahren ergibt sich für München ein weiterhin hoher Neubaubedarf. Die Landeshauptstadt kann die herausfordernde Aufgabe, die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, nicht im Alleingang lösen. Die Kooperation mit anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere auch den privaten Wohnungsbauunternehmen sowie den Kommunen der Region, ist wichtiger denn je.

Region und Metropolregion München

Die Grenzen des Wohnungsmarkts zwischen Stadt und Umland sind fließend und die Nachfrage der Mieter*innen und Käufer*innen geht in beide Richtungen über die Stadtgrenze hinweg. Dementsprechend sollte interkommunaler Kooperation im Hinblick auf eine dauerhafte Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Region München zukünftig eine größere Bedeutung beigemessen werden. Gemeinsame Lösungsstrategien für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum sind ein gemeinsames Anliegen von Stadt und Umland. Angesichts des in der gesamten Metropolregion immer knapper werdenden Wohnraums sollten nicht nur die Umsetzung von geeigneten Lösungsstrategien, sondern auch die Zielsetzungen verstärkt aufeinander abgestimmt werden. Die Informationen des Wohnbauatlas stellen dafür einen wichtigen Baustein dar.

Seit dem Frühjahr 2020 beeinträchtigt die Corona-Pandemie das gesellschaftliche Leben. Die damit einhergehende Wirtschaftskrise hat den Immobilienmarkt bislang kaum getroffen, die Preise für Wohnimmobilien in der Region sind weiter gestiegen. Die Auswirkungen der Pandemie auf das gesellschaftliche Leben rücken weitere Fragestellungen um Wohnraumpräferenzen und Wohnraumentscheidungen noch deutlicher in den Vordergrund. Daher ist es wichtig, sich über die Gestaltung des Wohnens und Lebens in der Region auszutauschen und gemeinsam Lösungen anzustreben, sowie diese in die zukünftigen Planungen zur Stadt- und Siedlungsentwicklung zu integrieren.

Als gute Austausch- und Projektplattform hat sich die Regionale Wohnungsbaukonferenz etabliert, deren Ziel es ist, die Zusammenarbeit zu fördern, den Erfahrungsaustausch untereinander zu stärken und voneinander zu lernen. Sie bereitet den Boden für richtungsweisende Projekte und Kooperationen. Insbesondere bedarfsgerechter Wohnraum entwickelt sich in der Metropolregion München zu einer Herausforderung. Es gilt über die in dem vorliegenden Wohnungsbauatlas dargestellten Themen hinaus zahlreiche weitere Faktoren zu berücksichtigen. So geht es neben den Planungs- und Umsetzungsphasen auch um die Gestaltung von Gesellschaft und Zusammenleben. Durch das Realisieren von bezahlbaren, lebendigen und lebenswerten Quartieren, wie beispielsweise durch gemeinwohlorientierte Wohnprojekte, können Kommunen gestärkt werden und Orte guten Zusammenlebens entstehen.

Datengrundlagen

Die Bestands- und Baufertigstellungszahlen sowie die Bevölkerungsstände für die Region München und die Metropolregion München stammen von der Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik und sind für alle Gemeinden und Landkreise unter <http://www.statistikdaten.bayern.de> abrufbar.

Die Analysen für die Landeshauptstadt München stützen sich auf stadteigenes Datenmaterial zu Gebäudebestand und Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau. Aufgrund unterschiedlicher statistischer Generierungsverfahren kann es zu Abweichungen zwischen den Datengrundlagen kommen.

Die Daten der Miet- und Kaufpreise der Landeshauptstadt, der Region München und der Metropolregion München der Jahre 2016 und 2020 entstammen den Onlineanzeigen des Internetportals ImmobilienScout24. Weitere Daten für die Landeshauptstadt sind in der Broschüre „Wohnungsmarktbarometer“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung online abrufbar (unter <http://www.muenchen.de>, Suchbegriff: Wohnungsmarktbeobachtung).

Die Einwohnerzahlen für die Landeshauptstadt München beziehen sich auf Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz, die Einwohnerzahlen für die Region München und die Metropolregion München auf Personen mit Hauptwohnsitz.

Bei den Fertigstellungszahlen sind fertiggestellte Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden berücksichtigt.

Weiterführende Daten zum Thema Wohnen sind sowohl im jeweils aktuellen „Bericht zur Wohnungssituation“ als auch in der Publikation „Wohnungsmarktbeobachtung München. Kleinräumige Strukturdaten 2018 für die Stadtbezirke“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung enthalten (online abrufbar unter <http://www.muenchen.de>, Suchbegriff: Wohnungsmarktbeobachtung).

Bevölkerungsstände für die Landeshauptstadt München sind abrufbar auf der Seite des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt München unter <http://www.muenchen.de>, Suchbegriff: Bevölkerung.

Die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2022 veröffentlichten Erhebungen der Wohnbauflächenreserven in der Region München sind online unter <https://www.pv-muenchen.de> abrufbar.

Die Berechnungen zum prognostizierten Wohnungsbedarf für die Region gehen aus dem Bericht „2020 Wohnungsmarkt Bayern – Beobachtung und Ausblick“ der BayernLabo hervor.

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München

Konzept, Inhalt und Karten:
Stadtentwicklungsplanung –
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
Julia Müller
Telefon: 089/233-24637
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de
www.muenchen.de/plan

Gestaltung:
Studio Rio, München

Mai 2022



www.muenchen.de/plan