

Telefon: 233 - 22185
Telefax: 233 - 26683

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

PLAN HAI-22

**Wohnungsmarktbeobachtung München
– Bericht zur Wohnungssituation 2020-2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08373

Anlage:
Bericht zur Wohnungssituation 2020-2021

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 08.02.2023 Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin die große wohnungspolitische Aufgabe der Landeshauptstadt München. Basis der vielfältigen wohnungspolitischen Aktivitäten in der Landeshauptstadt München ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“, das seit über 30 Jahren kontinuierlich fortgeschrieben wird. „WiM VI“, mit einem Fördermittelbudget von 870 Millionen Euro, wurde Ende 2021 um ein weiteres Jahr bis 2022 verlängert. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023-2028), die die Ziele und Aktivitäten der kommunalen Wohnungspolitik in den folgenden Jahren festsetzt, beinhaltet ein Finanzvolumen von zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln. Der „Bericht zur Wohnungssituation in München 2020 – 2021“ dient dafür als wichtige begleitende Daten- und Entscheidungsgrundlage.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist beauftragt, den Bericht zur Wohnungssituation in München regelmäßig fortzuschreiben und dem Stadtrat vorzulegen. Mit dieser Bekanntgabe wird die 18. Fortschreibung des Berichtes (siehe Anlage) vorgelegt. Dieser umfasst zahlreiche Kennzahlen der Angebots- und Nachfrageseite, Daten zur Entwicklung der Mieten und Kaufpreise sowie zum Einsatz der Landeshauptstadt München für den Wohnungsneubau und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum mit Fokus auf 2020 und 2021.

Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass die aktuell schwierige weltwirtschaftliche Lage zu einer Reihe von Unsicherheiten auf dem Wohnungsmarkt führt. Zinserhöhungen bei der Baufinanzierung und steigende Inflationsraten beunruhigen Investor*innen, Eigentümer*innen und Mieter*innen. Deutlich erhöhte Energiekosten belasten die verschiedenen Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich. Da der vorliegende Bericht nur bis zum Berichtsjahr 2021 reicht, können mögliche Einflüsse auf den Wohnimmobilienmarkt durch die anhaltende Covid-19-Pandemie, den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und die

Energiekrise erst im nächsten Wohnungssituationsbericht 2022-2023 sichtbar werden. Inwiefern sich diese aktuellen Entwicklungen zukünftig auf den Wohnungsmarkt in München auswirken, bleibt abzuwarten. Angesichts hoher Unsicherheitsfaktoren und nicht abschätzbarer Folgen wird die zukünftige Entwicklung auch in Fachkreisen ergebnisoffen diskutiert.

Im Berichtszeitraum 2020-2021 haben sich die Markteinflussfaktoren trotz der Corona-Pandemie nicht grundlegend geändert. Die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt bleibt sehr angespannt und wird im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen bestimmt:

- Steigende Mieten durch anhaltenden Nachfrageüberhang: Für eine Wohnung im Erstbezug werden mittlerweile durchschnittlich rund 21,60 Euro je Quadratmeter verlangt. Bei Mieterwechsel lag die Angebotsmiete im Durchschnitt bei fast 20 Euro je Quadratmeter.
- Günstiger Wohnraum geht durch Ablauf von Sozialbindungen verloren: Rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes bilden die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München. Gegenüber 2019 konnte ein Zugewinn von rund 2.500 Wohnungen in der Eingriffsreserve (+2,9 Prozent) verzeichnet werden.
- Wohnbauland wird knapper und teurer durch zunehmende Flächenkonkurrenz: Der Anstieg der Preise für Wohnbauland im Mehrfamilienhausbereich setzt sich in den Berichtsjahren fort (+18,8 Prozent).
- Kurzfristige auf die Corona-Pandemie zurückzuführende Stagnation des Bevölkerungswachstums im Berichtszeitraum: Reduzierte Zuwanderungen führten zu einem schwachen Wanderungsverlust, Sterbefälle waren erhöht, dennoch konnten Geburtenüberschüsse verzeichnet werden. Rund 1,6 Millionen Münchner*innen leben in 854.000 Haushalten. Schätzungsweise 75 Prozent davon wohnen zur Miete.
- Mehr Haushalte benötigen eine eigene Wohnung aufgrund einer wachsenden Anzahl an Haushalten und eines anhaltend hohen Anteils an Einpersonenhaushalten: In 55 Prozent der Haushalte lebt nur eine Person. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen.
- Zunehmender Wohnflächenkonsum durch erhöhte Wohnrauminanspruchnahme und Remanenzeffekte: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt bei 40 Quadratmetern (+0,8 Prozent gegenüber 2019).

Das große Engagement der Landeshauptstadt für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums verdeutlichen jedoch unter anderem folgende Zahlen:

- Im Jahr 2021 wurden Baugenehmigungen für rund 8.700 Wohneinheiten erteilt. Trotz der mit der Corona-Pandemie einhergehenden Herausforderungen (Material- und Fachkräftemangel, Kostensteigerungen) wurden in München mehr als 7.000 Wohnungen fertiggestellt. Rund jede vierte davon wurde im geförderten Wohnungsbau erstellt.
- Ende 2021 zählte die Landeshauptstadt 36 Erhaltungssatzungsgebiete mit insgesamt 193.000 Wohnungen. Rund jede*r fünfte Münchner*in ist damit besser vor Verdrängung geschützt.
- Im Berichtszeitraum 2020-2021 wurden über den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung 891 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 53.000 Quadratmetern wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt.

Der Bericht zur Wohnungssituation 2020-2021 wird nach Bekanntgabe in der heutigen Sitzung der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der als Anlage beiliegende Bericht wird in digitaler Fassung auf der München-Portal-Seite eingestellt unter [http://www-muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung).

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 erhalten jedoch einen Abdruck.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/ Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Direktorium – Statistisches Amt
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01 BVK, I/1, I/2, I/4
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II, HAIII, HAIV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
7. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3