

Bauboom in München

Wohnungsbaugenehmigungen 2020 in München weiterhin auf hohem Niveau

Text, Tabellen und Grafiken: **Silke Joebges**

Ungehindert der Corona-Pandemie setzt sich der Bauboom in München fort. Bereits im vierten Jahr in Folge lag die Zahl der genehmigten Wohnungen im fünfstelligen Bereich. Mit 11 528 Wohnungen wurde gegenüber dem Vorjahreswert ein leichtes Plus von 5,4 % bzw. 599 Wohnungen erzielt. (2019: 10 929 Wohnungen). Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren im Stadtgebiet 58 173 Wohnungen genehmigt, jede zehnte davon im Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing (6 128 Wohnungen). Nach jeweils rund 1 100 bis 1 300 genehmigten Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2018 erreichten die Genehmigungen dort im Jahr 2019 mit 1 814 Wohnungen den Höhepunkt. Im vergangenen Jahr betrug das Wohnungsbauvolumina in Pasing - Obermenzing 655 Wohnungen (Rang 7 unter den Stadtbezirken), siehe Tabelle 1 auf Seite 41. Die meisten Baugenehmigungen wurden 2020 im Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied erteilt. Mit 1 534 Wohnungen (13 % aller genehmigten Wohnungen in München) führt der Stadtbezirk im Westen das Ranking an. Gegenüber dem Berichtsjahr 2019 mit 1 180 Wohnungen, ist das eine Zunahme um 354, was einem Plus von 30 % entspricht.

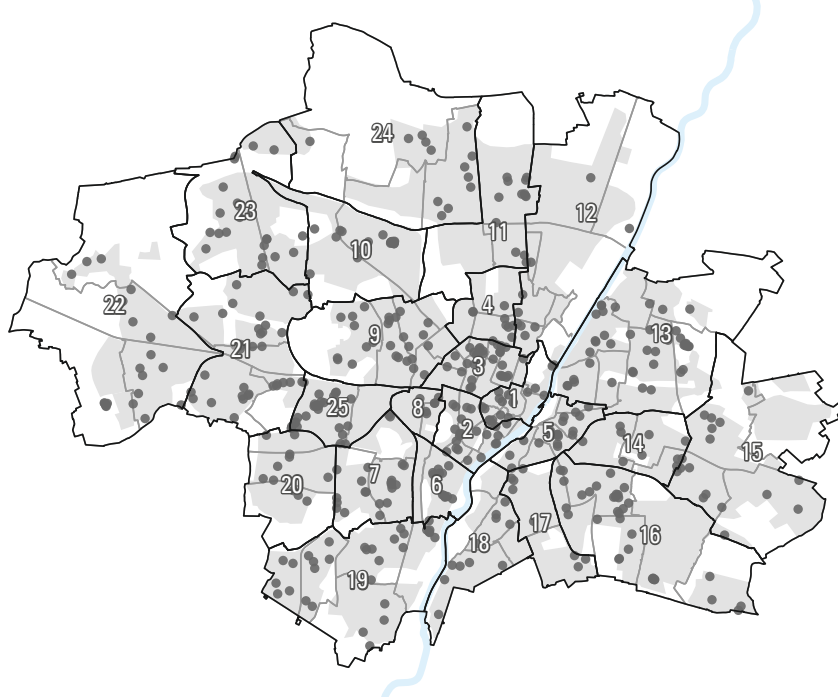
Die Plätze zwei und drei im Ranking der Wohnungsbautätigkeit 2020 in den Stadtbezirken belegen Ramersdorf - Perlach mit 1 195 Wohnungen und Sendling mit 804 genehmigten Wohnungen. Der Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach wies bereits in den vergangenen fünf Jahren mit insgesamt 5 284 Wohnungen eine rege Bautätigkeit auf. Anders im Stadtbezirk 6 Sendling. Zwischen 2016 und 2019 wurden hier jährlich zwischen 50 (Jahr 2018) und 331 Wohnungen (Jahr 2017) durch die Lokalbaukommission bewilligt. Die hohen Genehmigungszahlen des Jahres 2020 für den Stadtbezirk Sendling sind vor allem auf vier größere Neubauvorhaben an der Steinerstraße und Hans-Kleinstraße sowie der Alramstraße und Fallstraße zurückzuführen.

Kaum Neubautätigkeit im Stadtzentrum

Die innenstadtnahen Bezirke rangieren traditionell an Ende der Liste, da hier kaum Flächenpotenziale bestehen. In der Maxvorstadt wurden Baugenehmigungen für 99 Wohnungen erteilt. Im Bezirk 1 Altstadt - Lehel waren es Genehmigungen im Umfang von 91 Wohnungen und lediglich 14 Wohnungen wurden im Stadtbezirk 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt bewilligt. In den zurückliegenden fünf Jahren belief sich das Bauvolumina in diesen drei Stadtbezirken auf insgesamt 2 443 Wohnungen, was einem Anteil von 4,2 % aller in diesem Zeitraum in der Landeshauptstadt genehmigten Wohnungen entspricht.

486 Bestandsbaumaßnahmen schaffen 885 zusätzliche Wohnungen

92,3 % aller im Berichtsjahr 2020 genehmigten Wohnungen werden in Neubauten entstehen (10 643 Wohnungen), 885 Wohnungen sollen durch Anbauten, Aufstockungen und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden hinzukommen (Anteil 7,7 % an allen genehmigten Wohnungen). Im Vorjahr war die Relation der Wohnungen in Neubauten zu genehmigten Wohnungen in Baumaßnahmen auf gleichem Niveau. 10 200 genehmigten Wohnungen in Neubauten (93,3 % aller genehmigten Wohnungen) standen 885 genehmigte Wohnungen im Jahr 2019 durch Bestandsbaumaßnahmen (Anteil 6,7 %) gegenüber. In den Berichtsjahren 2017 und 2018 war der Anteil der genehmigten Wohnungen durch Baumaßnahmen mit jeweils 11 % dagegen etwas höher.

Genehmigte Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden¹⁾ 2020

¹⁾ Um-, An- und Ausbauten.

© Statistisches Amt München

Karte 1

Genauere Bezeichnung der Stadtbezirke – siehe Tabelle 1, Seite 41

Mit 62,1 % hat sich der Anteil der Eigenheime an den genehmigten neuen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) gegenüber dem Jahr 2019 um 7,2 Prozentpunkte erhöht. Während 2019 in der Landeshauptstadt 740 Eigenheime mit 795 darin befindlichen Wohnungen genehmigt wurden, waren es im vergangenen Jahr 901 neue Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen mit insgesamt 965 Wohnungen darin bewilligt. Dies entspricht einem Zuwachs von 21,4 % bei den Eigenheimen und 21,8 % bei den darin befindlichen Wohnungen. In den Jahren 2016 bis 2019 handelte es sich bei jeweils gut 55 % der genehmigten neuen Wohngebäude um Ein- und Zweifamilienhäuser.

Genehmigungen von Eigenheimen angestiegen

Im Schnitt verfügte jedes 2020 genehmigte neue Ein-/Zweifamilienhaus über 4,8 Wohnräume und eine Wohnfläche von 138,5 m². Im Vergleich zum Berichtsjahr 2019 nahm die durchschnittliche Wohnfläche damit von 128,8 m² um 9,7 m² zu. Gleichzeitig verringerte sich damit im Vorjahresvergleich die mittlere Zahl der Wohnräume in Eigenheimen geringfügig von 5,0 um 0,2 Räume. Die meisten der 2020 genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den Stadtbezirken 14 Trudering - Riem (137 Eigenheime mit 142 Wohnungen) und 13 Bogenhausen (105 Eigenheime mit 115 Wohnungen) genehmigt.

Durchschnittliche Wohnfläche in Eigenheimen auf 138,5 m² gestiegen

Im Segment der Mehrfamilienhäuser wurden im letzten Jahr Baugenehmigungen im Umfang von 551 Gebäuden mit 7 214 Wohnungen erteilt. Gegenüber 2019 ist das ein Rückgang um 9,5 % bezogen auf die Mehrfamilienhäuser und ein Minus von 15,7 % bei den darin befindlichen Wohnungen. Die durchschnittliche Zahl der Wohnungen in Geschossbauten bewegte sich in den vergangenen fünf Jahren zwischen 12,5 und 14,0. Die 2020 genehmigten Mehrfamilienhäuser verfügten im Mittel über 13,1 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche belief sich auf 67,0 m² und jede Wohnung wies im Schnitt 2,5 Räume auf. Das entspricht dem Niveau der letzten fünf Jahre, bei dem Neubauwohnungen eine durchschnittliche Fläche von 67,0 bis 69,8 m² und 2,5 bis 2,8 Wohnräume auswiesen.

7 214 Wohnungen entstehen im Geschossbau

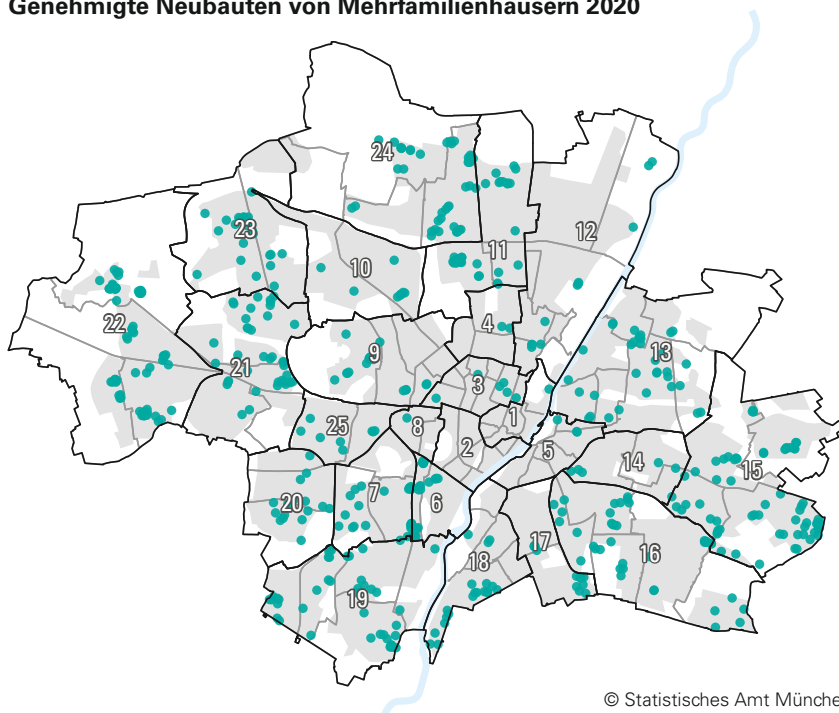
In den innenstädtischen Wohnlagen besteht kaum Potenzial für umfangreiche Neubautätigkeit. Genehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser wurden vor allem in den Stadtrandbezirken erteilt, allen voran Aubing - Lochhausen - Langwied mit 75 Mehrfamilienhäusern und 1 087 darin befindlichen Wohnungen. Auf Platz zwei folgt der Stadtbezirk Trudering - Riem mit 65 Mehrfamilienhäusern (darin 471 Wohnungen). Mit jeweils 44 neuen Mehrfamilienhäusern teilen sich die Stadtbezirke 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln und 24 Feldmoching - Hasenberg den dritten Platz. In den dort genehmigten Geschossbauten sollen künftig 553 bzw. 522 Wohnungen entstehen. 41,4 % aller neuen Mehrfamilienhäuser des Genehmigungsjahres 2020 wurden in diesen vier Stadtbezirken bewilligt.

Mehr als die Hälfte der 2020 genehmigten Mehrfamilienhäuser (317 Gebäude) werden drei bis neun Wohnungen enthalten. Die darin vorgesehenen 1 849 Wohnungen werden im Durchschnitt über eine Wohnfläche von 81,5 m² und 2,9 Räume verfügen. Mit zunehmender Zahl der Wohnungen je Gebäude sinkt die Wohnfläche je Wohnung. Von den genehmigten 135 Wohngebäuden mit zehn bis 19 Wohnungen verfügt jede der 1 852 Wohnungen im Mittel über 70,2 m² Wohnfläche und 2,7 Räume. Im Geschosswohnungsbau mit 20 und mehr Wohnungen je Gebäude steht je Wohnung nochmal weniger Fläche zur Verfügung. In diesen 99 Gebäuden werden 48,7 % aller neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Die geplanten 3 513 Wohneinheiten weisen dabei eine durchschnittliche Wohnfläche von 57,6 m² auf und verfügen über 2,2 Wohnräume.

Genehmigte Neubauten von Mehrfamilienhäusern 2020

Karte 2

Genauere Bezeichnung der Stadtbezirke – siehe Tabelle 1, Seite 41



© Statistisches Amt München

Kennzahlen zu den Wohnungsbaugenehmigungen in Münchner Stadtbezirken 2020

Tabelle 1

Stadtbezirk	Wohnungen insgesamt ¹⁾	Neubaugenehmigungen					
		Wohngebäude	mit Wohnungen	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittliche Anzahl der Räume je Wohnung	Gebäude mit Eigentumswohnungen	Wohnungen in Gebäuden mit Eigentumswohnungen
München insgesamt	11 528	1 491	10 204	64,9	2,4	333	3 929
1 Altstadt - Lehel	91	2	10	74,9	2,7	-	-
2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	14	-	-	-	-	-	-
3 Maxvorstadt	99	10	84	80	2,7	3	37
4 Schwabing - West	228	5	210	28,9	1,4	1	8
5 Au - Haidhausen	141	4	116	60,3	1,9	3	115
6 Sendling	804	26	759	58,4	2,2	11	449
7 Sendling - Westpark	441	52	346	74,9	2,9	16	267
8 Schwanthalerhöhe	209	1	21	65,5	2,7	1	21
9 Neuhausen - Nymphenburg	291	25	256	76,3	2,5	13	117
10 Moosach	489	33	446	40,9	1,7	7	140
11 Milbertshofen - Am Hart	763	64	733	58,7	2,4	15	213
12 Schwabing - Freimann	321	43	284	64,4	2,2	2	9
13 Bogenhausen	479	139	434	90	3	19	130
14 Berg am Laim	357	15	102	73	2,7	2	11
15 Trudering - Riem	780	203	727	77,3	2,9	41	288
16 Ramersdorf - Perlach	1195	100	1009	47,3	2	27	323
17 Obergiesing - Fasangarten	118	32	110	84,2	3,2	6	32
18 Untergiesing - Harlaching	236	51	215	87,1	2,8	15	134
19 Thalkirchen - Oberseesling - Forstenried - Fürstenried - Solln	706	104	713	62,9	2,2	27	228
20 Hadern	239	44	211	81,5	2,9	10	53
21 Pasing - Obermenzing	655	119	629	80,5	2,9	30	367
22 Aubing - Lochhausen - Langwied	1534	148	1503	56,4	2,2	40	447
23 Allach - Untermenzing	424	121	420	85,7	3,2	15	174
24 Feldmoching - Hasenberg	645	129	635	69,7	2,6	22	157
25 Laim	269	21	231	65,9	2,5	7	209

¹⁾ Wohnungen im Neubau und durch Maßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Weniger Genehmigungen für Eigentumswohnungen erteilt

Im Zeitraum 2016 bis 2020 wurden durch die Lokalbaukommission 1 870 Gebäude mit Eigentumswohnungen und 22 482 Wohnungen darin bewilligt. Die höchsten Genehmigungszahlen wurden im Jahr 2018 erzielt. Damals wurden 424 Wohngebäude mit 4 786 Eigentumswohnungen genehmigt. Im vergangenen Jahr gingen die Baugenehmigungen gegenüber dem Jahr 2019 um 18 auf 333 Gebäude mit 3 929 Eigentumswohnungen (- 613 Wohnungen) zurück. Trotz des absoluten Rückganges liegt der Anteil der neuen Eigentumswohnungen an Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 48,0 % nahezu unverändert auf dem Niveau wie die Jahre zuvor (Anteile zwischen 44,4 % und 57,6 % im Zeitraum 2016 bis 2019). Auch hinsichtlich der Wohnungsgröße unterscheiden sich die 2020 genehmigten Eigentumswohnungen hinsichtlich der Eckwerte kaum von denen der Vorjahre. Mit einer mittleren Wohnfläche von 70,5 m² je Eigentumswohnung und durchschnittlich 2,6 Wohnräumen folgt die Bautätigkeit hier dem Trend der zurückliegenden fünf Jahre mit mittleren Wohnflächen von 69,5 bis 71,6 m² und 2,6 bis 2,9 Wohnräumen.

Mit 449 bzw. 447 Wohnungen wurden besonders viele Eigentumswohnungen in den Stadtbezirken Sendling und Aubing - Lochhausen - Langwied genehmigt. Das entspricht einem Anteil von 77,2 % aller Neubauwohnungen in Wohngebäuden im Stadtbezirk Sendling. In Aubing - Lochhausen - Langwied ist der Anteil mit 38,4 % deutlich geringer. Die Neubautätigkeit im Hinblick auf Eigentumswohnungen unterscheidet sich stark zwischen den Stadtbezirken. Während in den Bezirken 1 Altstadt - Lehel und 8 Schwanthalerhöhe im Berichtsjahr 2020 keine Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen erteilt wurden, liegt deren Anteil in den Bezirken 5 Au - Haidhausen (115 von 116 Wohnungen) und 25 Laim (209 von 231 Wohnungen) bei über 90 %.

Trend zu Kleinwohnungen setzt sich fort

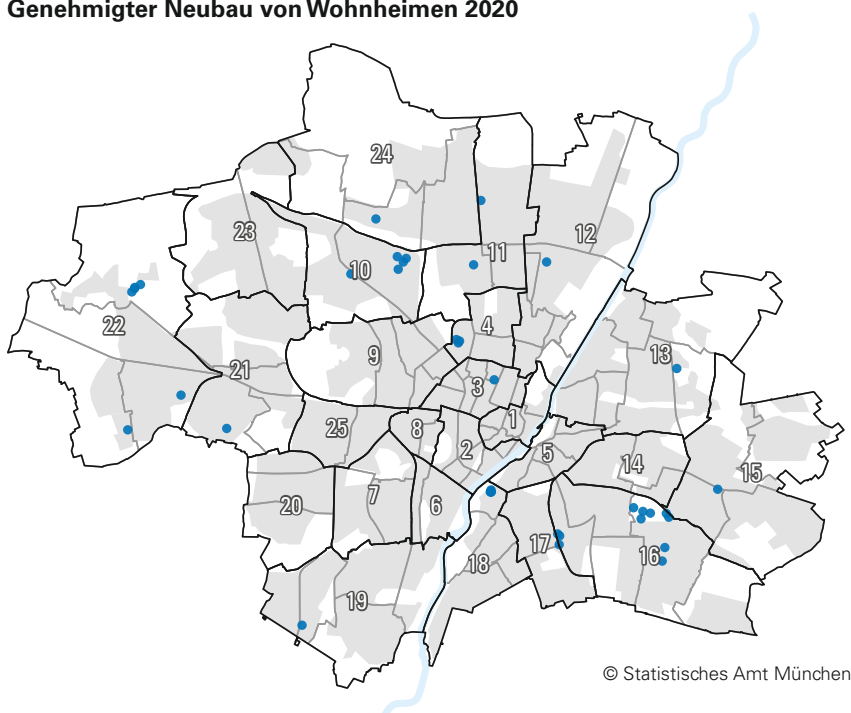
Die im vergangenen Jahr erteilten Genehmigungen für 11 528 Wohnungen durch Neubauten oder Maßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden umfassen 27 353 Wohnräume. Gegenüber dem Jahr 2019 ist das ein Rückgang bei den bewilligten Räumen um 7,4 % (- 2 176 Wohnräume). Dabei sollen die 8 179 Wohnungen im Neubausegment 22 705 Wohnräume umfassen, im Durchschnitt 2,8 Räume je Wohnung. Der seit einigen Jahren festzustellende Trend hin zur vermehrten Errichtung von Kleinstwohnungen bzw. Apartments mit ein bis zwei Räumen setzt sich fort. Bei 15,2 % bzw. 1 246 der Wohnungen in neuen Wohngebäuden wird es sich um Einzimmerwohnungen handeln. Gegenüber 1 206 Einraumwohnungen im Jahr 2019 ist das eine Zunahme um 40 Wohnungen. Obgleich im Berichtsjahr 2020 mit 2 574 Wohnungen absolut 483 weniger Apartments mit zwei Wohnräumen als im Vorjahr genehmigt wurden, hat sich deren prozentualer Anteil mit 31,5 % nur geringfügig verändert (2019: 32,7 %). Regional gesehen stechen hier zwei Stadtbezirke besonders hervor. Bei 94 von 116 Neubauwohnungen bzw. 81,0 % der genehmigten Wohnungen im Stadtbezirk Au - Haidhausen handelt es sich um Kleinstwohnungen. Im Stadtbezirk Sendling stellen die Kleinstwohnungen mit ein bzw. zwei Räumen gut 70 % (528 von 759 Wohnungen) der Bautätigkeit dar. Im Umfang 3 575 wurden im vergangenen Jahr Genehmigungen für Drei- und Vierzimmerwohnungen in Wohngebäuden erteilt, was einem Anteil von 43,7 % entspricht. Der Anteil dieser neuen Wohnungen mittlerer Größe variiert stark im Stadtgebiet. Während lediglich 15,5 % der genehmigten Neubauwohnungen im Bezirk Au - Haidhausen über drei bis vier Wohnräume verfügen (18 von 116 Wohnungen), sind es im Stadtbezirk Schwanthalerhöhe über 70 % (15 von 21 Wohnungen).

Jede zehnte genehmigte Wohnung verfügt über fünf und mehr Wohnräume. Nur knapp jede zehnte der 2020 genehmigten Wohnung wird über fünf und mehr Wohnräume verfügen und damit ausreichend Platz für Familien bieten. Von diesen insgesamt 784 Wohnungen wurden mit 106 die meisten im Stadtbezirk Trudering - Riem bewilligt (Anteil 17,3 %). Prozentual betrachtet ist der Anteil der großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen im Stadtbezirk Bogenhausen am höchsten. Hier verfügt jede vierte genehmigte Wohnung (83 von 330) über entsprechende räumliche Kapazitäten.

Einen neuen Höhepunkt erreichte im vergangenen Jahr der Bau von Wohnheimen. Die insgesamt 39 genehmigten Neubauprojekte umfassen insgesamt 2 025 Einheiten. Gegenüber dem Berichtsjahr 2019 haben sich die Baugenehmigungen in diesem Segment vervierfacht (10 Wohnheime mit 471 Wohnungen). Das größte genehmigte Bauvorhaben befindet sich in Neuperlach. In unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum PEP soll eine Unterkunft mit über 200 Wohneinheiten, vornehmlich für Auszubildende, Studierende und Personen in Mangelberufen, entstehen. Neben diesem Objekt wurden im Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach zehn weitere Wohnheime bewilligt. Insgesamt werden in dem Stadtbezirk damit 560 Apartments mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 20,8 m² für Studierende, Geflüchtete, Personal und Auszubildende geschaffen. In Wohnheimen dominiert die Einraumwohnung. 96,0 % bzw. 1 944 aller Wohnungen in neuen Wohnheimen verfügen lediglich über einen Wohnraum.

Kräftiger Anstieg bei Genehmigungen von Wohnheimen

Genehmigter Neubau von Wohnheimen 2020



Karte 3

Genauere Bezeichnung der Stadtbezirke – siehe Tabelle 1, Seite 41

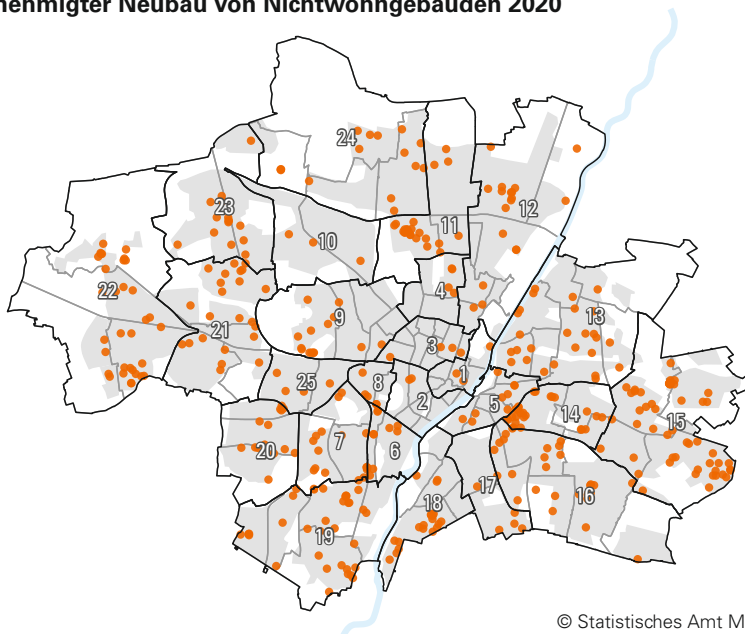
Die Errichtung von neuen Nichtwohngebäuden bewegte sich im vergangenen Jahr auf vergleichbarem Niveau zum Vorjahr. Bewilligt wurden 410 Nichtwohngebäude. 2019 waren es 417. In mehr als 70 % aller Fälle handelt es sich bei den 2020 genehmigten Nichtwohngebäuden um Garagen (293). Im Jahr zuvor wurden in ähnlichem Umfang Garagengebäude genehmigt (289). Des Weiteren registrierte die Bautätigkeitsstatistik im Berichtsjahr 2020 unter anderem Genehmigungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden (43), Schulgebäuden, Kindergärten und -krippen (21), Einzelhandelsgebäuden (14), Sporthallen und Sportgebäuden (12) sowie Hotels, Gasthöfe und Pensionen (7). Obwohl diese gewerblichen Bauten nicht primär der Wohnnutzung dienen, werden auch hier neue Wohnungen – wenn auch in verhältnismäßig geringem Umfang – geschaffen. In den im Berichtsjahr 2020 genehmigten neuen Nichtwohngebäuden sind 439 Wohnungen geplant. Das sind 15,2 % bzw. 58 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Etwa 40 % der Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden entfallen auf ein größeres Bauprojekt im Stadtbezirk Schwanthalerhöhe, wo neben Betriebs- und Verwaltungsgebäuden auch Werkwohnungen sowie ein Boardinghaus integriert werden.

439 Wohnungen werden in neuen Nichtwohngebäuden entstehen

Karte 4

Genaue Bezeichnung der Stadtbezirke – siehe Tabelle 1, Seite 41

Genehmigter Neubau von Nichtwohngebäuden 2020



© Statistisches Amt München

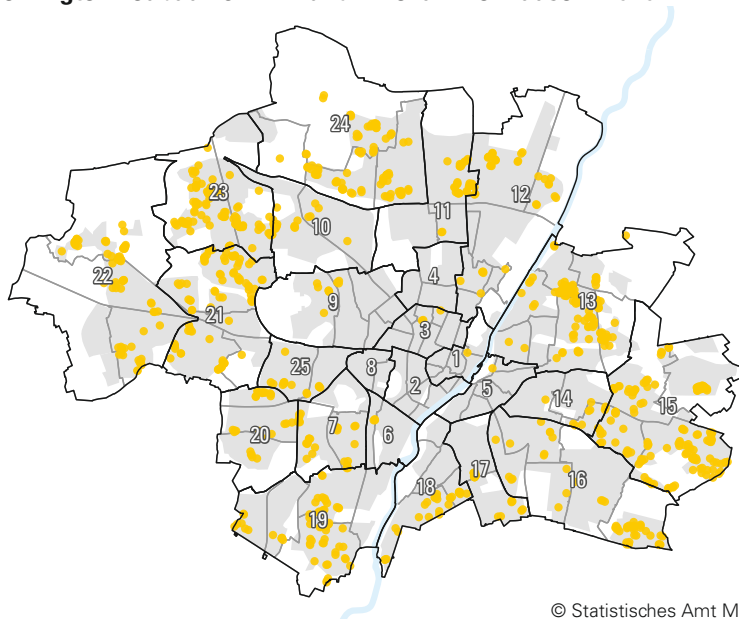
Private Haushalte treten bei jeder achten genehmigten Wohnung als Bauherren auf

Im Bereich des Wohnungsneubaus wird die Bautätigkeit maßgeblich von Wohnungsunternehmen vorangetrieben. In rund 60 % aller Fälle traten Unternehmen des Wohnungsbaus als Bauherren auf. 2020 wurden ihnen Genehmigungen im Umfang von 852 Wohngebäuden mit 5 569 Wohnungen erteilt. Ein Drittel (513) der genehmigten Wohngebäude war auf private Haushalte zurückzuführen. Sie beabsichtigen die Errichtung von 1 037 Wohnungen. Das sind 49 mehr als im Jahr 2019 (988 Wohnungen). Vorherrschender Gebäudetyp privater Haushalte ist das Einfamilienhaus (372). Im Jahr 2020 wurden für Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen 43 Genehmigungen erteilt. Gut jedes fünfte Wohngebäude, welches von privaten Haushalten errichtet werden soll, wird über drei und mehr Wohnungen verfügen (98 Mehrfamilienhäuser mit 579 Wohnungen). Weitere Akteure im Bereich des Wohnungsbaus sind öffentliche Bauherren. Ihnen wurden im Berichtsjahr Baugenehmigungen für 47 Wohngebäude mit 866 Wohnungen erteilt. Für die verbleibenden 48 Neubauprojekte im Bereich des Wohnens zeichnen unter anderem sonstige Bauherren wie Handel, Kreditinstitute, Organisationen ohne Erwerbszweck verantwortlich. Der Anteil der auf sie zurückzuführenden Wohnungen liegt bei 8,6 % (707 Wohnungen).

Karte 5

Genaue Bezeichnung der Stadtbezirke – siehe Tabelle 1, Seite 41

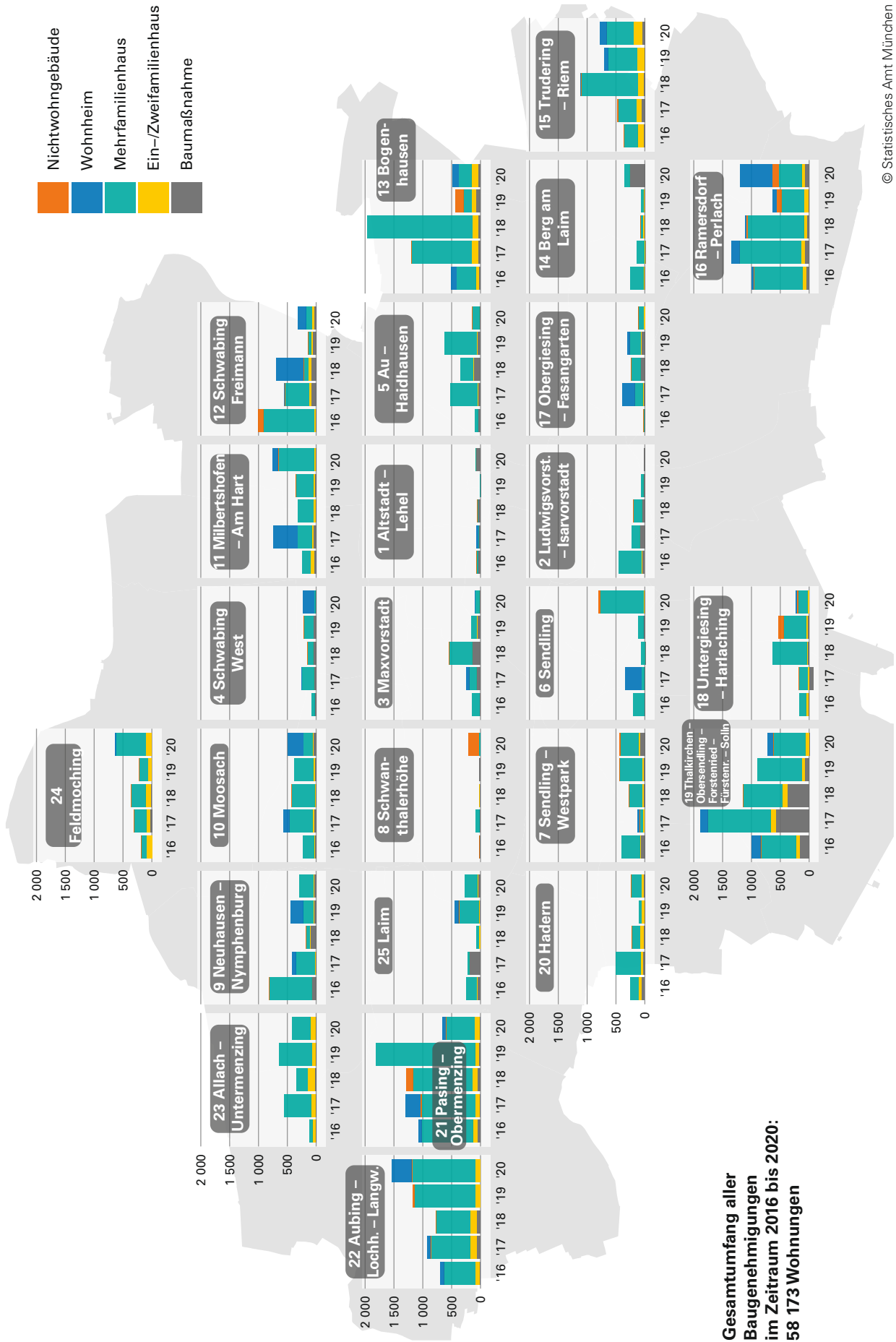
Genehmigter Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern 2020



© Statistisches Amt München

Genehmigte Wohnungen im Neubau nach Gebäudeart sowie durch Baumaßnahmen 2016 bis 2020

Grafik 1



Gesamtumfang aller Baugenehmigungen im Zeitraum 2016 bis 2020: 58 173 Wohnungen