



Tanya Zlateva, BSc

# **Wohnungsnot in München Lösungsansätze früher und heute**

**MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades  
Master of Science  
Masterstudium Architektur

eingereicht an der  
**Technischen Universität Graz**

Betreuer

Univ.-Prof. Mag.phil. Dr.phil. Anselm Wagner  
Institut für Architekturtheorie, Kunst- und Kulturwissenschaften

Graz, Oktober 2018

## **EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG**

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am .....

.....

(Unterschrift)

## **ANMERKUNG**

In der vorliegenden Masterarbeit wird auf eine Aufzählung beider Geschlechter oder die Verbindung beider Geschlechter in einem Wort zugunsten einer leichteren Lesbarkeit des Textes verzichtet. Es soll an dieser Stelle jedoch ausdrücklich festgehalten werden, dass allgemeine Personenbezeichnungen für beide Geschlechter gleichermaßen zu verstehen sind.

## **DANKSAGUNG**

An dieser Stelle möchte ich allen Personen danken, die mir während meiner Masterarbeit mit Rat und Tat zur Seite standen.

Für die Betreuung von universitärer Seite bedanke ich mich bei Herrn Univ.-Prof. Mag.phil. Dr.phil. Anselm Wagner, für seine hilfreichen Anregungen, konstruktive Kritik und die Förderung meiner Arbeit.

Besonderer Dank gebührt meinen Eltern, Ivanka Zlateva und Ivan Zlatev, die mich die gesamte Ausbildungszeit hindurch unterstützt haben.

Vor allem aber danke ich dir, lieber Andreas für die tatkräftige Unterstützung, dass du an mich geglaubt und mich angetrieben hast.

Graz, am .....

.....

(Unterschrift)

## **KURZFASSUNG**

Die Landeshauptstadt München weist in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum auf. Für die kommenden Jahre wird ein weiterer kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert. Dies führt zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Dieser ist jetzt schon knapp, so dass von einer Wohnungsnot zu sprechen ist. Die vorliegende Arbeit befasst sich eingangs mit der bisherigen Entwicklung und der bestehenden Wohnungssituation. Es werden frühere Lösungsansätze zur Wohnraumschaffung untersucht. Darauf aufbauend wird überprüft, inwieweit diese als Modell für die zukünftige Stadtentwicklung dienen können. Auf der einen Seite werden die Maßnahmen der Stadt erarbeitet, mit denen der Wohnungsbau gefördert wird. Andererseits befasst sich die nachstehende Arbeit mit der Frage, wo in München die Möglichkeit für weitere Wohnungen besteht. Verschiedene Varianten des Stadtausbaus werden betrachtet und nach ihrem Potenzial ausgewertet.

## **ABSTRACT**

In recent years, significant population growth has been observed in Munich, the state capital of Bavaria. According to forecasts, this development is to continue over the coming years, resulting in a further increased demand for housing space. As housing space is already scarce, a housing shortage will come as a result. At first, the present paper will address the development thus far as well as the current housing situation. Previous approaches to create housing space will be examined. Based on this, it will be determined how these approaches could serve as a model for future urban developments. On the one hand, measures by the city will be explored, which are to promote housebuilding. On the other hand, the present paper deals with the question of available housing space in Munich. Various options of urban development will be examined and evaluated according to their potential.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1. Ausgangslage	2
1.2. Methodik und Vorgehensweise	6
<b>2. Geschichte Münchens</b>	<b>7</b>
2.1. Der Ort	7
2.2. München nach dem Zweiten Weltkrieg	9
2.3. Entwicklung des Wohnungsbaus ab 1945	13
2.4. Gegenwart	23
<b>3. Statistik (statistisches Jahrbuch)</b>	<b>28</b>
3.1. Bevölkerung	28
3.2. Gebäudebestand (1-Zimmerwohnung/ Mehrzimmerwohnung)	32
3.3. Immobilienpreise und Mieten	36
3.4. Prognose	41
<b>4. Beispiele und Zugang zum Markt</b>	<b>49</b>
4.1. Genossenschaftliches Bauen	49
4.2. Freifinanziertes Bauen	53
4.3. Zielgruppenorientiertes Bauen	58
4.4. Organisation der Wohnungssuche	62
<b>5. Sozialer Wohnbau</b>	<b>72</b>
5.1. Sozialwohnungen	72
5.2. München Modell	77
5.3. „Wohnen für Alle“	82
5.4. GEWOFAG	85
5.5. GWG	87
<b>6. Schlussfolgerung</b>	<b>89</b>
<b>7. Literaturverzeichnis</b>	<b>104</b>
<b>8. Abbildungsverzeichnis</b>	<b>114</b>
<b>9. Tabellenverzeichnis</b>	<b>119</b>

*„Ein Investor, ein Architekt, eine Politikerin und ein Endverbraucher, auch Mieter genannt, treffen sich an einer Baugrube. Der Investor sieht ein gewinnbringendes Produkt. Der Architekt träumt von einem schönen Haus. Die Politikerin zählt Regeln und Vorschriften auf. Und der Bürger sieht, dass das für ihn alles ohnehin zu teuer wird. Am Ende starren sie gemeinsam auf das leere Loch, dessen Wert sich in der Zwischenzeit schon wieder vermehrt hat.“*

Alex Rühle  
(Süddeutsche Zeitung vom 12. März 2018)



## 1. Einleitung

### 1.1. Ausgangslage

Wohnungsnot – für die Stadt München ein seit Jahrzehnten drängendes Problem. Der immer knapper werdende Wohnraum und die daraus resultierende Steigerung der Mieten beschäftigen die Politik wie auch die Stadtgesellschaft. Eine passende Wohnung zu finden, wird immer schwieriger, vor allem die weniger wohlhabenden Bevölkerungsschichten drohen aus der Stadt verdrängt zu werden.

Früher war München als Handels- und Verwaltungszentrum Anziehungspunkt für Menschen aus der Region. Heute lockt der attraktive Standort neue Bürger aus der ganzen Welt in die bayerische Landeshauptstadt. Ihnen allen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist eine große Aufgabe. Alle Beteiligten - die Stadt selbst, die Planer wie auch die Privatwirtschaft - sind aufgefordert, mit innovativen Konzepten und neuen Ansätzen dem gravierenden Mangel an Wohnfläche entgegenzuwirken.

Die Landeshauptstadt München hat heute 1.542.860 Einwohner (Stand 2016).<sup>1</sup> Im Großraum der Metropolregion München mit den umliegenden Städten Augsburg und Ingolstadt leben auf einer Fläche von knapp 26.000 km<sup>2</sup> 5.991.144 Menschen (Stand 2015).<sup>2</sup> Und die Region wächst weiter. Allein für München wird ein weiterer Bevölkerungszuwachs von rund 300.000 Bürgern vorhergesagt. Bereits 2022 werden mehr als 1,7 Millionen Menschen im Stadtgebiet leben, 2030 erwartet man bereits 1,8 Millionen Einwohner. Für 2035 prognostiziert man schließlich 1,854 Millionen Bürger, was einem Wachstum von 19,3 Prozent im Vergleich zu

---

<sup>1</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Direktorium Statistisches Amt 2017, 8.

<sup>2</sup> Vgl. Europäische Metropolregion München e.V., <https://www.metropolregion-muenchen.eu/metropolregion-muenchen/daten-und-fakten-der-metropolregion-muenchen/>, zuletzt geprüft am 19.06.2018.

2015 entspricht. Im Schnitt erwartet die Stadtverwaltung eine jährliche Wachstumsrate von 0,89 Prozent.<sup>3</sup>

Der Zuzug ist auf die wirtschaftliche Stärke der Stadt und der gesamten Region zurückzuführen. In zahlreichen Statistiken und Rankings nimmt München eine Spitzenposition ein. Große Unternehmen wie Siemens und BMW haben seit dem Zweiten Weltkrieg ihren Sitz in der Stadt. In letzter Zeit haben sich auch internationale Firmen wie Microsoft und Google hier angesiedelt. Doch nicht nur die Vielzahl an Arbeitsplätzen zieht die Menschen nach München hinein. Vielmehr gilt die Stadt auch als der Ort mit der höchsten Lebensqualität in Deutschland.<sup>4</sup>

Sowohl das Angebot an kulturellen Veranstaltungen wie auch die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in München und im Umland machen die Region zu einem der lebenswertesten Plätze in Deutschland und Europa.

Diese Anziehungskraft hat auch ihre Schattenseiten. Neben den Verkehrsproblemen - Münchner stehen im deutschlandweiten Vergleich am längsten im Stau<sup>5</sup> - ist der Wohnraummangel eines der größten Probleme unserer Zeit. Die Schaffung von Wohnungen ist die wichtigste Aufgabenstellung der Stadtpolitik.

In dem Buch „Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München – 1. Münchner Plan – Abschlussbericht“ von 1969 wird die Stadtplanungspolitik der 60er Jahre zusammengefasst. Zentrales Vorgehen dieser Zeit war die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete auf bis dato freiem unerschlossenem Gelände.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 59.

<sup>4</sup> Vgl. Axel Springer SE, <https://www.welt.de/wirtschaft/article176479270/Studie-Diese-deutschen-Staedte-haben-die-groesste-Lebensqualitaet.html>, zuletzt geprüft am 19.06.2018.

<sup>5</sup> Vgl. SPIEGEL ONLINE GmbH, <http://www.spiegel.de/auto/aktuell/muenchen-ist-deutschlands-stauhauptstadt-a-1191166.html>, zuletzt geprüft am 19.06.2018.

<sup>6</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Baureferat 1969c.

Die zunehmende Zersiedelung der Landschaft rief Kritik hervor. So schrieb Josef Deimer in seinem Aufsatz „Die Zukunft der Landschaft liegt in den Städten“ in dem Buch „Wege aus der Wohnungsnot“ von 1990 gegen den weiteren Flächenverbrauch und die Ausbeutung der Landschaft. Stattdessen muss neuer Wohnraum in den Städten entstehen.<sup>7</sup> Doch die Flächen für neue Stadtteile sind begrenzt, zumal Grünzüge und Grünflächen für ein gesundes Stadtklima zu erhalten sind. Stattdessen gilt es eine „nachträglich dichtere Bebauung vorhandener, schon bebauter Gebiete“<sup>8</sup> herzustellen. Diese Nachverdichtung kann durch das Schließen von Baulücken genauso erfolgen, wie durch Hinterhofbebauung und die Aufstockung bestehender Wohngebäude.

Die Potenziale der Nachverdichtung sind zu aktivieren. Politiker, Verwaltung, Planer und Wohnungswirtschaft sind sich heutzutage einig, dass der Wohnungsbau zu forcieren ist. Es herrscht Konsens, dass nicht nur mehr, sondern auch schneller gebaut werden muss. Als Hemmnis werden dabei Regelungen und gesetzliche Vorgaben ausgemacht. So erging auch im Rahmen einer Podiumsdiskussion am 26. Oktober 2015, bei der zahlreiche Akteure teilnahmen, die Forderung an die Politik, den Wohnungsbau zu erleichtern, indem Standards gesenkt und gesetzliche Vorgaben entschärft werden. Einigkeit herrscht jedoch auch darin, dass München nicht allein die große Nachfrage nach Wohnraum decken kann. Vielmehr gilt es, die gesamte Planungsregion mit den umliegenden Gemeinden komplett zu betrachten.<sup>9</sup> Die Frage, welche Möglichkeiten zum Wohnungsbau in München selbst bestehen, wurde dabei ausgeblendet.

Um das eigene Wachstum proaktiv zu steuern, untersucht die Stadt München mit den zuständigen Referaten die Entwicklungsmöglichkeiten. Der letzte Stand der Stadtentwicklungsplanung wurde im Jahr 2017 in „Mehr Menschen, mehr Stadt“ veröffentlicht. Die dort vorgestellte langfristige

---

<sup>7</sup> Vgl. Deimer 1990.

<sup>8</sup> Duden, <https://www.duden.de/rechtschreibung/Nachverdichtung>, zuletzt geprüft am 06.10.2018.

<sup>9</sup> Vgl. Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG 2015, 7–13.

Siedlungsentwicklung (LaSie) ist ein Ausblick auf die kommenden Jahre. Als Lösungsansätze wurden drei Forschungshypothesen aufgestellt: Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern.<sup>10</sup> Diese Maßnahmen werden grundsätzlich untersucht. Dabei bleibt offen, ob die benötigte Wohnungsanzahl hergestellt werden kann.

Die Recherche zu dem Thema „Wohnungsnot in München“ ergab, dass es keine weitere Literatur gibt, die alle Ausbauvarianten zusammenfasst und ein Gesamtbild der Stadt München erstellt. So wurde bislang nicht aufgezeigt, dass ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann. Dies macht sich die nachstehende Arbeit zur Aufgabe, indem sie alle vorhandenen Potenziale der Stadterweiterung überprüft und auswertet.

---

<sup>10</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017a.

## 1.2. Methodik und Vorgehensweise

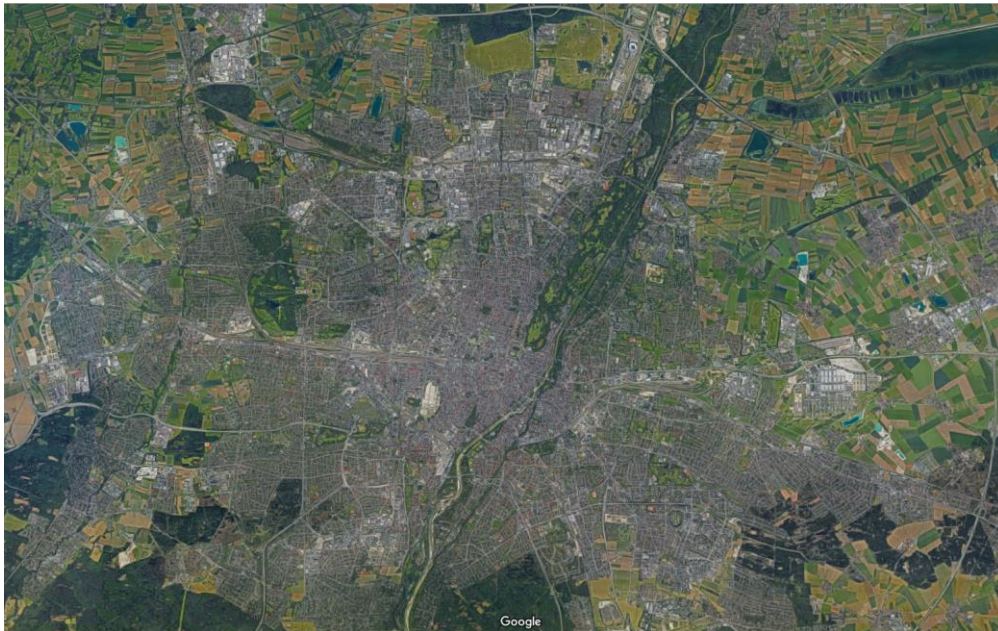
Die folgende Masterarbeit befasst sich mit dem Thema Wohnungsnot in München. Auf Basis der bestehenden Situation und der aktuellen Prognosen werden vier Fragen gestellt, mit dem Ziel, der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken: Welcher Bedarf an Wohnungen ist zu erwarten? Kann das Volumen an Wohnraum in der benötigten Zeit hergestellt werden? Wie kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden? Welche Flächen stehen dem Wohnungsbau zur Verfügung?

Zunächst wird die Entwicklung der Stadt bis heute aufgezeigt. Anhand statistischer Kennwerte wird der Ist-Zustand erläutert. Dabei werden einerseits die Bevölkerung betrachtet und die Prognosen zur weiteren Entwicklung analysiert, andererseits wird der vorhandene Gebäudebestand unter die Lupe genommen. Die Maßnahmen und Steuerungsinstrumente der Stadt zur Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten werden herausgearbeitet. Frühere und heutige Lösungsansätze werden untersucht. Ein besonderes Augenmerk wird auf den sozialen Wohnungsbau gelegt. Dabei erfolgt auch eine Betrachtung der Vorgaben, welche die Stadt an den Wohnungsbau stellt. In der Schlussfolgerung werden die Ergebnisse zusammengefasst und die gestellten Fragen beantwortet. Die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum werden geprüft. Abschließend wird ein Lösungsvorschlag zur Behebung der Wohnungsnot in München erarbeitet.

## 2. Geschichte Münchens

### 2.1. Der Ort

Das Herz der Landeshauptstadt ist der Marienplatz, der alte Marktplatz. Die umliegende Altstadt ist heute in erster Linie ein Geschäftsviertel, die Fußgängerzone ist durch zahlreiche Einzelhandelsunternehmen geprägt. Die engen und verwinkelten Straßen nehmen teilweise die mittelalterliche Struktur auf. Der Altstadtring folgt den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer und trennt die Altstadt von den umliegenden Stadtteilen. Es folgen die dichter bebauten Quartiere. Nach Norden die Maxvorstadt und Schwabing, die eine zumeist fünf- bis sechsgeschoßige Blockrandbebauung aufweisen. Ein ähnliches Bild zeigt sich nach Süden in der Isarvorstadt und auch am östlichen Isarufer in Haidhausen. Der Fluss Isar durchfließt München von Süden nach Norden. Ihn begleitet ein Grünzug, der den Münchnern zur Naherholung dient. Insbesondere der Englische Garten, der direkt an der Altstadt beginnt und sich weit nach Norden zieht, erfreut sich großer Beliebtheit. Einige weitere Parks lockern die innerstädtischen Viertel auf. Eine markante Grenze innerhalb Münchens ist der Mittlere Ring. Diese vielspurige Straße umrundet die Stadt komplett. Außerhalb des Mittleren Rings folgen Viertel, die eine geringere Bevölkerungsdichte aufweisen. Neben einzelnen Arealen mit mehrgeschoßigem Wohnungsbau finden sich auch Gebiete mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern. Stadtteile wie Nymphenburg im Westen und Perlach im Osten weisen eine kleinteilige Siedlungsstruktur auf. Teilweise ist noch der ehemalige Dorfkern der Gemeinden zu erkennen. In Stadtrandlage finden sich auch einige Großsiedlungen wie Neuperlach in Südosten oder das Hasenberg im Norden. Die Einzelgebäude in diesen Siedlungen weisen dabei um die 10 Stockwerke auf. Doch auch die Stadtrandgebiete weisen eine gute Anbindung an das Stadtzentrum auf.



**Abbildung 01**

Luftaufnahme  
Münchens 2018

## 2.2. München nach dem Zweiten Weltkrieg

München war, als eines der politischen und wirtschaftlichen Zentren des Deutschen Reichs, stark von den Luftangriffen der Alliierten betroffen. Zwischen 1942 und 1945 flogen die Alliierten um die 30 Großangriffe gegen München. Dabei beschränkten sich die Bombardierungen nicht nur auf Industrieanlagen und Verwaltungsbauten. Auch weite Teile der Stadt, einschließlich der Wohngebiete wie zum Beispiel Maxvorstadt und Schwabing, wurden getroffen und verwüstet.

Abbildung 02 zeigt das Ausmaß der Zerstörung. In der Innenstadt und den umliegenden Vierteln wurden zahllose Gebäude total zerstört - auf dem Plan in Gelb dargestellt - beziehungsweise schwer beschädigt, in Rot markiert.

Ungefähr 70 Prozent des Gebäudebestands in der Altstadt lagen in Trümmern. Im gesamten Stadtgebiet lagen die Zerstörungen bei circa 45 Prozent.<sup>11</sup>

Doch nicht nur der materielle Schaden war enorm. Rund 6.500 Menschen kamen bei den Angriffen ums Leben, mehr als 300.000 Einwohner der Stadt wurden obdachlos.<sup>12</sup> Durch Flucht und Evakuierungsmaßnahmen sank die Einwohnerzahl Münchens von ca. 850.000 auf ca. 450.000.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl. Gross et al. 2004, 109.

<sup>12</sup> Vgl. Gross et al. 2004, 104.

<sup>13</sup> Vgl. Gross et al. 2004, 109.



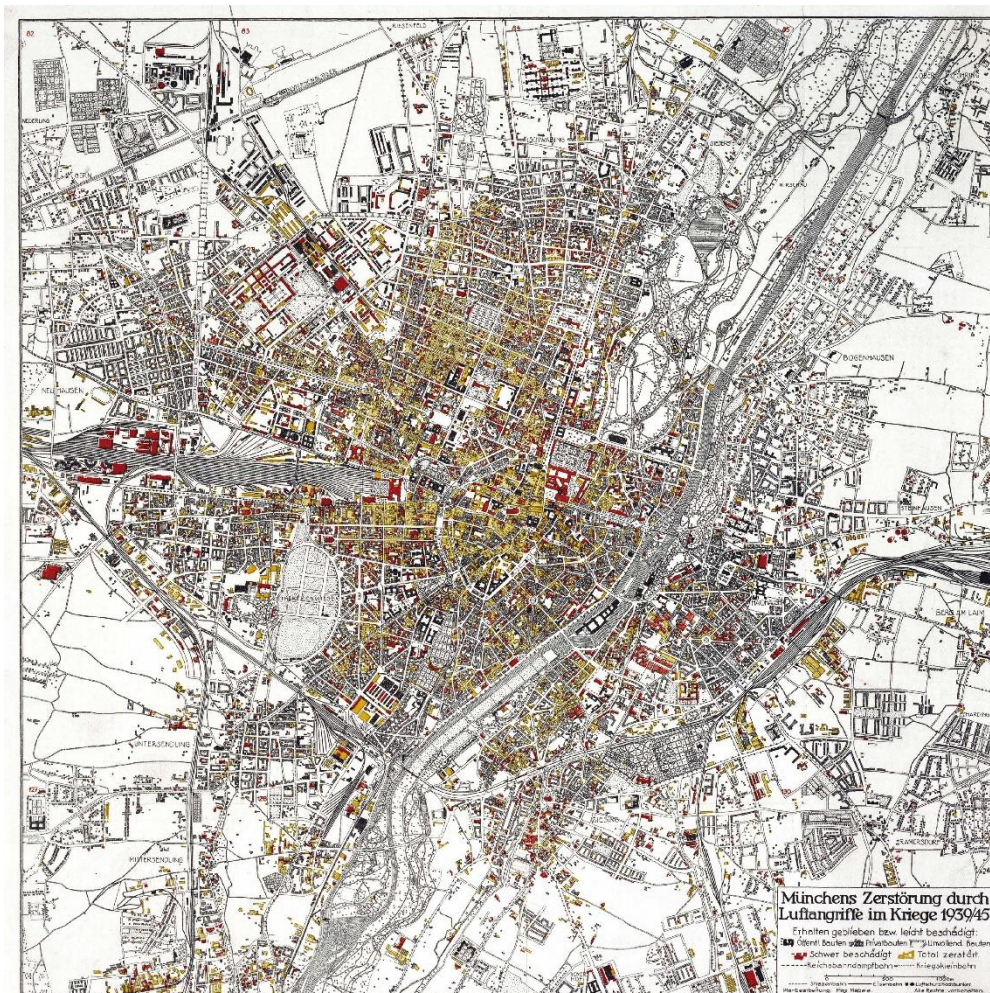


Abbildung 02

Münchens Zerstörung durch Luftangriffe im Krieg 1939/45

Die Aufräumarbeiten wurden schnell aufgenommen. Daneben begann die Diskussion über den Wiederaufbau. Dabei wurde auch der Erhalt der alten Stadtstruktur und die Restauration der Prachtbauten propagiert. Dieser Ansatz wurde auch in der Denkschrift „das neue München“ des damaligen Stadtbaurats Karl Meitinger verfolgt:

*„Der Wiederaufbau muß unter allen Umständen von uns, von der lebenden Generation, in Angriff genommen werden, in der noch die Erinnerung an das alte München lebendig ist, sonst wird das Besondere der Stadt für alle Zeiten dahin sein. Wir müssen versuchen, möglichst viel von dem Geist und dem Gefüge der alten Stadt in die neue Zeit hinüberzuretten.“<sup>14</sup>*

Demgegenüber standen Überlegungen, anstatt eines Wiederaufbaus eine neue moderne Stadt zu schaffen. Es wurde die Chance gesehen, eine Stadt zu errichten, die den zukünftigen Bedürfnissen der Stadtbewohner gerecht wird. So wurden Entwürfe vorgestellt, die die Schaffung aufgelockerter und durchgrünter Stadtlandschaften vorsahen. Auch wurden große Achsen durch die Stadt diskutiert, die einen zunehmenden Individualverkehr aufnehmen können. Das Bild der Stadt hätte sich komplett geändert.

Letztlich wurde der Wiederaufbau der Innenstadt auf der alten Stadtstruktur umgesetzt. Die Gründe hierfür lagen vor allem in den bestehenden Bodenbesitzverhältnissen, die einer Neuordnung der Stadt entgegenstanden. Enteignungen und Umlagen waren seitens der bayerischen Regierung nicht vorgesehen. Da außerdem die unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetze weitestgehend intakt geblieben waren, sollte dieses Potenzial beim Wiederaufbau verwendet werden. Ferner wies Stadtbaurat Dr. Karl Meitinger auch auf Münchens Bedeutung als Stadt der Kunst und des

---

<sup>14</sup> Karl Meitinger 1946, 62.

Fremdenverkehrs hin und auf die Möglichkeiten, die hierin für die Zukunft liegen.<sup>15</sup>

Dabei wurde auch die Staffelbauordnung berücksichtigt, die die Freihaltung der Innenstadt von Hochhäusern und eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 22 Meter vorsah.<sup>16</sup>

In den umgebenden Stadtvierteln erfolgte der Wiederaufbau zum Teil ebenfalls auf den vorhandenen Strukturen. Es wurden aber auch neue und moderne Konzepte angedacht. Unter anderem entwarf Robert Vorhoelzer einen Plan für den Wiederaufbau Schwabings, in den er große Grünflächen einbaute.<sup>17</sup>



**Abbildung 03**

Wiederaufbau  
Schwabing,  
Juli 1946

<sup>15</sup> Vgl. Gross et al. 2004, 110 f.

<sup>16</sup> Vgl. Meitingner 1992, 15.

<sup>17</sup> Vgl. Gross et al. 2004, 116.

### 2.3. Entwicklung des Wohnungsbaus ab 1945

Nach Ende des Zweiten Weltkriegs sah sich das zerstörte München enormen Herausforderungen gegenüber. Binnen kürzester Zeit stieg die Einwohnerzahl rapide an, was zu dramatischem Wohnraumangel führte. Neben den Rückkehrern, die die Stadt in den Kriegsjahren verlassen hatten, zogen auch zahllose Flüchtlinge und Vertriebene nach München.

Wo möglich wurden die Gebäude wieder instand gesetzt und die Wohnungen hergerichtet. Um allen Bürgern Obdach geben zu können, wurden unter anderem Luftschutzbunker, Kasernen und Baracken zu Wohnungen umgewandelt.<sup>18</sup>

Am 8. März 1946 wurde das Kontrollratsgesetz Nr. 18 Wohnungsgesetz verabschiedet, welches am 14. März 1946 in Kraft trat. Die Ziele des Gesetzes waren „Erhaltung, Vermehrung, Sichtung, Zuteilung und Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums“.<sup>19</sup>

Hauptaugenmerk lag zunächst auf der Reparatur der noch vorhandenen Bausubstanz und der Instandsetzung der Wohnungen. Um- und Ausbauten der Gebäude sollten durch die Behörden veranlasst werden können, um eine höhere Ausnutzung des Wohnraumes zu erreichen. Um möglichst viele Personen unterzubringen, wurde auch die Zuteilung der Wohneinheiten staatlich organisiert. Dies beinhaltete auch die Möglichkeit Wohnungstausche anzuordnen. Damit sollte eine gerechte Verteilung des knappen Wohnraums erzielt werden. Kinderreiche

---

<sup>18</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 2018, 13.

<sup>19</sup> Alliierte Kontrollbehörde Kontrollrat, 14.03.1946, <https://www.verkuendung-bayern.de/files/gvbl/1947/14/gvbl-1947-14.pdf>, 13.06.2018.

Familien, aber auch Fachkräfte sollten bei der Zuteilung bevorzugt behandelt werden.<sup>20</sup>

Der Neubau von Wohnraum erfolgte zu dieser Zeit auf Grund von Materialmangel nur sehr eingeschränkt. Die Wiederaufbauhilfen der Alliierten, wie der Marshall-Plan, stellten für den Wohnungsbau in Deutschland hohe Geldsummen bereit. Der deutsche Gesetzgeber schuf mit dem Ersten Wohnungsbaugesetz von 1950 die passenden Rahmenbedingungen für den raschen Neubau von Wohnungen. Explizit sollte der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Neben kommunalen Baumaßnahmen wurden auch private Investitionen angestoßen, zum Beispiel durch Steuervergünstigungen.<sup>21</sup>

Der Erwerb von Immobilieneigentum an Mehrfamilienhäusern wurde ergänzend mit dem Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht. Dank dieser Maßnahmen entstanden bis 1955 bayernweit rund 89.700 Wohnungen, davon waren 36.450 Sozialwohnungen.<sup>22</sup> Pro Person standen dabei durchschnittlich 15 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung.<sup>23</sup>

In Anbetracht von 1,9 Millionen Vertriebenen und Flüchtlingen war dies nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Im Jahre 1956, mehr als zehn Jahre nach Ende des zweiten Weltkriegs, standen noch immer rund eine Million Menschen ohne Wohnung da. Es fehlten geschätzt 440.000 Wohnungen in ganz Bayern.<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> Vgl. Alliierte Kontrollbehörde Kontrollrat, 14.03.1946, <https://www.verkuendung-bayern.de/files/gvbl/1947/14/gvbl-1947-14.pdf>, 13.06.2018.

<sup>21</sup> Vgl. Deutsche Bundestag, 25.04.1950, [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text\\_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist\\_0&bk=bgbl&start=%2F%2F\\*%5B%40node\\_id%3D%27312024%27%5D&skin=pdf&tlevel=-2&nohist=1](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist_0&bk=bgbl&start=%2F%2F*%5B%40node_id%3D%27312024%27%5D&skin=pdf&tlevel=-2&nohist=1), 13.06.2018.

<sup>22</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 2018, 33.

<sup>23</sup> Vgl. Gross et al. 2004.

<sup>24</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 2018, 13–17.



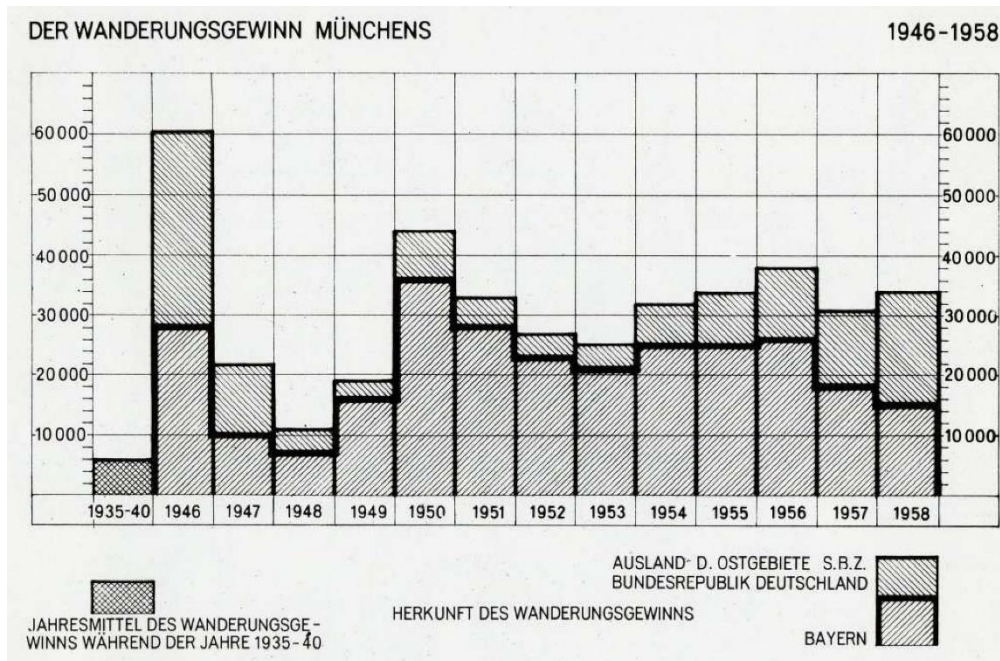


Abbildung 04

Der  
Wanderungs-  
gewinn  
Münchens von  
1946- 1958

Nachdem infolge der Kriegereignisse die Bevölkerungszahl Münchens stark gesunken war, kehrte sich mit Kriegsende der Trend um und die Menschen strömten in die Stadt zurück. 1946 verzeichnete die Stadt rund 60.000 Neubürger, darunter eine Vielzahl an Flüchtlingen aus den ehemaligen Ostgebieten des Deutschen Reichs, wie Abbildung 04 zeigt. Auch in den folgenden Jahren blieb München Anziehungspunkt, nun vor allem für die bayerische Landbevölkerung. So wuchs München und erreichte schon 1950 wieder Vorkriegsniveau. Abbildung 05 zeigt das schnelle Wachstum, welches die Stadt 1958 zur Millionenstadt machte.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Vgl. Steiner et al. 1960.

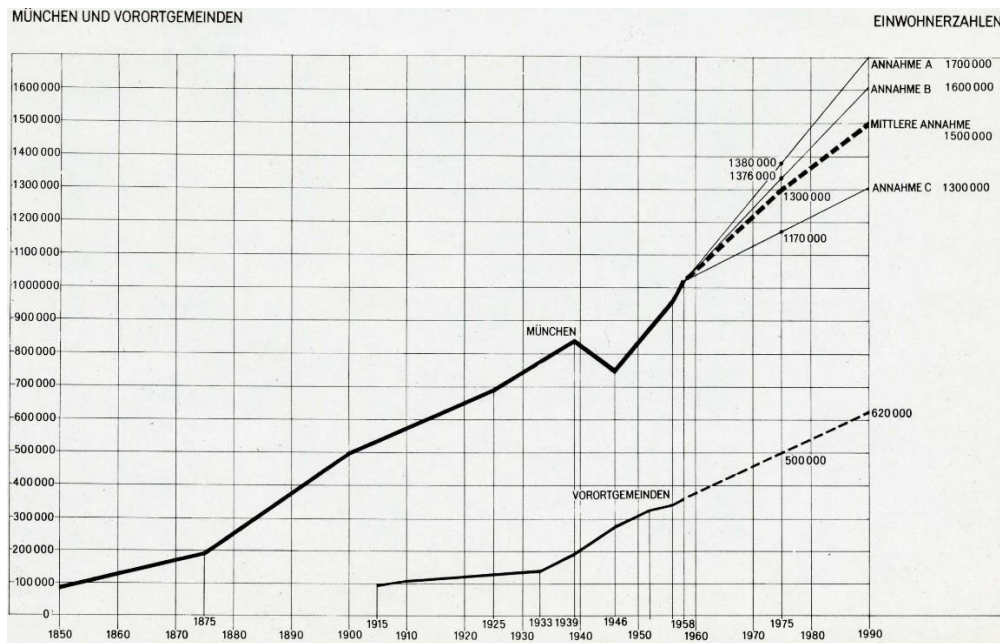


Abbildung 05

Einwohnerzahlen  
und Prognose  
von 1850- 1990  
München und  
Vorortgemeinden

Die Bevölkerung drängte sich dabei vornehmlich in den zentrumsnahen Vierteln, während der Stadtrand dünner besiedelt war. In Schwabing im Norden, im Westen im Westend sowie in den Gebieten um den Ostbahnhof lebten 365 Einw./ha. Im Gegensatz dazu wohnten in den Randgebieten nur 92 Einw./ha. Durch die Zerstörungen des Krieges verringerte sich auch die Einwohnerdichte der Altstadt. Wo früher 217,5 Menschen auf den Hektar kamen, lebten 1960 nur noch 110 Einw./ha.<sup>26</sup>

Um den Wohnungsbau voranzubringen, wurde 1956 das Zweite Wohnungsbaugesetz verabschiedet. Es enthielt weitere Förderungsmöglichkeiten, um auch Personen mit geringem Einkommen zu Wohnraum zu verhelfen. Darüber hinaus wurden Festlegungen zur Wohnungsgröße, aber auch zur Ausstattung der

<sup>26</sup> Vgl. Steiner et al. 1960, 31.

Wohnungen, getroffen. Die Mindestgröße für neu errichtete Wohnungen wurde auf 50 Quadratmeter festgelegt. Ergänzend wurden auch Förderungen für Privatpersonen zum Bau von Eigenheimen beschlossen, wobei die Mindestgröße bei 120 Quadratmeter lag. Dies galt auch für Eigentumswohnungen. Die Qualität der geförderten Wohnungen wurde erhöht. An Stelle der bis dato üblichen Etagenbäder waren Bäder und sanitäre Anlagen nun innerhalb der Wohnungen zu errichten.<sup>27</sup>

Auf Landesebene wurden weitere Maßnahmen beschlossen, um den Neubau von Wohnungen anzukurbeln. Mit dem Wohnungsnotstandsprogramm von 1958 wurden weitere Finanzmittel bereitgestellt. Damit sollte Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Insbesondere wurden auch ergänzende Programme, wie die Sonderbauprogramme von 1961 und 1963, aufgelegt. Einkommensschwache Gruppen sollten so unterstützt werden.<sup>28</sup>

In München wurden 1960 noch immer 80.000 Wohnungssuchende gezählt.<sup>29</sup> Daher beschloss die Stadt München eigene Maßnahmen, um zusätzlich den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Im November 1960 verabschiedete der Stadtrat den Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München, den sogenannten „Ersten Münchener Plan“. Ziel war es, zwischen 1961 und 1966 mindestens 48.000 öffentlich geförderte Wohnungen herzustellen. Der gesamte Wohnungsbedarf für diese Zeit wurde auf 123.000 Wohneinheiten geschätzt. Die Differenz von 75.000 Wohnungen sollte der freifinanzierte Wohnungsbau übernehmen.<sup>30</sup> Zur Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen stellte die Stadt über 152 Millionen DM bereit. Hinzu kommen weitere Mittel für die Erschließung der

---

<sup>27</sup> Vgl. Deutsche Bundestag, 01.07.1956, [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text\\_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist\\_0&bk=bgbl&start=%2F%2F\\*%5B%40node\\_id%3D%27309312%27%5D&skin=pdf&tlevel=-2&nohist=1](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist_0&bk=bgbl&start=%2F%2F*%5B%40node_id%3D%27309312%27%5D&skin=pdf&tlevel=-2&nohist=1), 17.06.2018.

<sup>28</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 2018, 17.

<sup>29</sup> Vgl. Steiner et al. 1960, 32.

<sup>30</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Baureferat 1969c.



Baugebiete und die Errichtung der notwendigen Infrastruktur.<sup>31</sup> Der „Erste Münchener Plan“ sah 43 Baugebiete mit einer Gesamtfläche von rund 1.729 Hektar vor. Dabei wurden 17 Wohnsiedlungen fertig gestellt und ein Teil der Projekte zumindest begonnen. Die Bebauung einzelner weiterer Areale wurde verschoben. In der Anfangsphase konnten die Zielzahlen von 6.000 bis 7.000 Wohnungen pro Jahr deutlich übertroffen werden. Ab 1963 blieb man jedoch hinter den Erwartungen zurück. Dies war auf die höheren Grundstücks- und Erschließungskosten sowie die allgemeine Preissteigerung auch im Baugewerbe zurückzuführen. Im Jahre 1968, mit zwei Jahren Verspätung, wurde das Ziel von 48.000 neuen Sozialwohnungen erreicht. Im gleichen Zeitraum wurden über 78.000 freifinanzierte Wohnungen errichtet und damit die Erwartungen übertroffen.<sup>32</sup>

Mit diesen staatlichen und städtischen Maßnahmen sollte der Mangel an Wohnraum behoben werden. Dabei zeichnete sich Ende der 50er Jahre ein neues Problem ab. Es standen immer weniger Flächen für Neubauten zur Verfügung. Die Münchner Stadtverwaltung sah nur noch Flächenreserven für die nächsten zehn Jahre.<sup>33</sup> Daher beschloss der Stadtrat einen Stadtentwicklungsplan aufstellen zu lassen, der ab 1963 die Grundlage für den weiteren Stadtausbau bildete. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits 9.801 Hektar bebaut, was einem Anteil von 31,61 Prozent am gesamten Stadtgebiet entspricht. Zusammen mit den 3.611 Hektar Verkehrsfläche waren bereits 43,2 Prozent der Fläche versiegelt. 37,72 Prozent des Stadtgebiets waren landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.<sup>34</sup> Ein Schwerpunkt dieses Plans war der Bau von Trabantenstädten auf der grünen Wiese. Geplant waren drei Großsiedlungen, eine im Westen bei Freiam, eine im Norden in Richtung Schleißheim und eine im

---

<sup>31</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Baureferat 1969b.

<sup>32</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Baureferat 1969a.

<sup>33</sup> Vgl. Vollversammlung des Münchner Stadtrates, [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:9ee50749-79b1-4833-be6b-44f42a160865/1960\\_Beschluss\\_zum\\_StEPI.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:9ee50749-79b1-4833-be6b-44f42a160865/1960_Beschluss_zum_StEPI.pdf), 08.07.2018, 7.

<sup>34</sup> Vgl. Direktorium- Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt München 1963, 7.

Osten bei Perlach. Letztere wurde als Neuperlach realisiert, während die anderen zunächst nicht umgesetzt wurden.<sup>35</sup>

Die Verantwortlichen waren aufgefordert, nicht nur auf Masse zu achten, sondern auch strukturelle Vorgaben zu machen, die ein zukünftiges qualitätsvolles Wohnen ermöglichen. So sollen zwischen den neu entstehenden Wohngebieten die nötigen Freiflächen freigehalten werden, die der Stadtbevölkerung zur Naherholung dienen. Diese Grünzüge sollen der wachsenden Stadt eine grundlegende städtebauliche Gliederung geben. Es ergeben sich kleine Nachbarschaftseinheiten, die für eine übersichtliche Stadtstruktur sorgen.<sup>36</sup>

Abbildung 06 zeigt skizzenhaft die Aufteilung für den Weiterbau der Stadt. Dabei entstehen große Achsen, die weit in das Umland hinausführen. Innerhalb der Stadt sind die großen Grünflächen miteinander verbunden. Es entsteht ein grünes Netz, das allen Bürgern zu Gute kommen soll.

---

<sup>35</sup> Vgl. Gross et al. 2004, 128.

<sup>36</sup> Vgl. Steiner et al. 1960, 32 f.

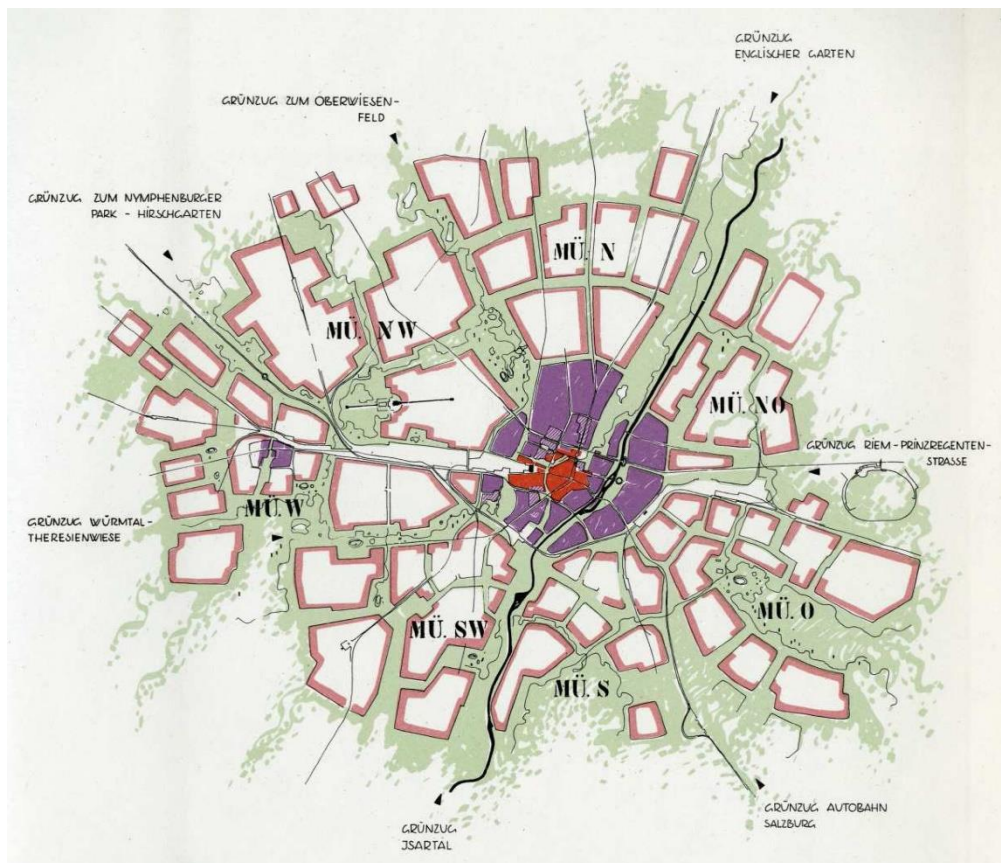


Abbildung 06

Skizze für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsplanes

Nach der Aufbruchstimmung der 60er Jahre, die zusätzlich durch die Vergabe der Olympischen Sommerspiele nach München befeuert wurde, veränderte sich die Planungsgrundlage Anfang der 70er Jahre erheblich. Das Bevölkerungswachstum kehrte sich in eine Abnahme um, was Druck vom Münchner Wohnungsmarkt nahm.<sup>37</sup> Dies lag vor allem daran, dass die Menschen ins Münchner Umland zogen, wo günstiges Bauland wartete. Da sich durch die Ölkrise 1973 die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geändert hatten, verabschiedete der Stadtrat 1975 einen neuen Stadtentwicklungsplan. Statt weiterhin teure Siedlungen am Stadtrand hochzuziehen, sollten fortan die gut erschlossenen Flächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur bevorzugt bebaut werden. Ein neues wichtiges Aufgabengebiet für die Stadt stellte die Sanierung und Modernisierung der bestehenden Viertel dar.<sup>38</sup>

Ab Mitte der 80er Jahre wurden politische Weichenstellungen getroffen, die der Stadt München mittelfristig neue Flächen in innerstädtischer Lage erbrachten. 1986 wurde beschlossen, den Flughafen von München Riem ins Erdinger Moos, nördlich von München zu verlegen. Damit wurden im Münchner Osten Flächen frei, auf denen ab den 90er Jahren die Messestadt Riem, mit Platz für 16.000 Einwohner, entstand. Auf den frei gewordenen Flächen kam auch die Messe München unter. Deren Umzug eröffnete Entwicklungspotenzial auf der Schwanthalerhöhe, westlich des Zentrums.<sup>39</sup>

Weitere Flächen für neue Quartiere ergaben sich durch Umstrukturierungen der Bundeswehr. Diese gab vornehmlich im Münchner Norden Kasernen auf. Diese bundeseigenen Flächen wurden zwischen Ende der 80er Jahre und Anfang des 21. Jahrhunderts freigegeben und durch die Stadt aufgekauft. Auf diesen Arealen entstanden und entstehen neue Viertel wie zum

---

<sup>37</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 19.

<sup>38</sup> Vgl. Gross et al. 2004, 136 f.

<sup>39</sup> Vgl. Gross et al. 2004, 140 f.

Beispiel das Gebiet Am Ackermannbogen mit circa 2.250 Wohnungen.<sup>40</sup>

Auch die Bahn gab Flächen in Innenstadtlage auf. Wo früher Waren umgeschlagen wurden, entstehen moderne Quartiere mit Wohn- und Büroflächen. Auf 27 Hektar entstand beispielsweise der Arnulfpark, mit Fläche für 2.000 Bewohner und 7.600 Arbeitsplätze.<sup>41</sup>

Diese Entwicklungen waren ein Glücksfall für die Stadt München, da sie ab 1987 wieder mit steigenden Bevölkerungszahlen konfrontiert war.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2013, 25.

<sup>41</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Zentrale-Bahnflaechen/Arnulfpark.html>, zuletzt geprüft am 08.07.2018.

<sup>42</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 19.

## 2.4. Gegenwart

Münchens Bevölkerung wächst. Und auch für die kommenden Jahrzehnte wird ein weiteres deutliches Wachstum erwartet. Der Münchner Wohnungsmarkt muss auf diese Entwicklung reagieren. Für bis zu 300.000 Neubürger gilt es Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen des städtischen Projektes LaSie (Langfristige Siedlungsentwicklung) wird mittel- bis langfristig Potenzial für 61.200 neue Wohnungen gesehen. In den nächsten 5 Jahren können bereits 22.800 Wohnungen errichtet werden, da die benötigten Flächen bereitstehen. Ziel ist, jährlich 8.500 Wohneinheiten herzustellen. Um dies umsetzen zu können, reicht es nicht aus, bestehendes Baurecht auszuschöpfen. Vielmehr muss auch neues Baurecht entstehen, wobei die Stadt München eine jährliche Baurechtsschaffung für 4.500 Wohneinheiten anstrebt.

Mit dem Projekt LaSie werden die Möglichkeiten der Stadtentwicklungsplanung zur Schaffung von Wohnraum untersucht. Im Einzelnen werden die Themen Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern behandelt.

Nachverdichtung kann auf viele Weisen erfolgen. Dabei kann oftmals auf bestehendes Baurecht zurückgegriffen werden. Besonders in den großen Wohnanlagen aus den 1950er bis 1980ern wurde in den letzten Jahren eine erhebliche Anzahl an Wohnungen neu errichtet. Es wurden zum Teil neue Gebäude in die bestehenden Anlagen eingefügt, zum Teil auch die Bestandsgebäude aufgestockt. Aber auch in den gewachsenen innerstädtischen Vierteln finden sich noch Potenziale zum Verdichten. Aufstockungen sind dabei auf Grund des einheitlichen Stadtbildes bei Einzelmaßnahmen kaum möglich. Durch den Ausbau bislang nicht genutzter Dachgeschoße kann jedoch neue Wohnfläche generiert werden. Vereinzelt können auch Neubauprojekte verwirklicht werden, sei es zur Schließung von Baulücken oder als Hinterhofbebauung.

Größere Projekte bis hin zur Schaffung ganzer Quartiere sind möglich, wenn Infrastruktur- und Versorgungsflächen frei werden.

Der Umzug des Flughafens und der Messe München haben Flächen frei gemacht. Die Deutsche Bahn hat Grundstücke aufgegeben. Und auch die Bundeswehr hat sich von einigen Kasernenflächen getrennt.<sup>43</sup> Auf diesen Arealen soll Baurecht für Wohnungen geschaffen werden. Für Gebiete, deren gewerbliche Nutzung aufgegeben wird, sieht man großes Potenzial darin, das bestehende gewerbliche Baurecht in Wohnbaurecht umzuwandeln. Es sollen Viertel entstehen, in denen Wohnen und Gewerbe verträglich nebeneinander existieren.<sup>44</sup>

So gibt zum Beispiel die Paulaner Brauerei Gruppe GmbH & Co. KGaA das bisherige Brauereigelände im Herzen der Stadt auf. Einzig das Stammhaus und der Nockherberg mit seinem Biergarten verbleiben vor Ort. Der bisherige Produktionsstandort wird in ein neues Wohnquartier umgewandelt.<sup>45</sup>

Auch die Franz Xaver Meiller Fahrzeug- und Maschinenfabrik GmbH & Co KG benötigt nicht mehr ihr gesamtes Produktionsgelände im Münchner Norden. Auf dem freiwerdenden Teilgebiet entstehen rund 650 Wohnungen. Das Unternehmen verkauft diese Fläche jedoch nicht, sondern tritt selbst als Bauherr auf. Die Wohnungen sollen langfristig im Besitz des Unternehmens bleiben.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017a, 12–14.

<sup>44</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017b, 12.

<sup>45</sup> Vgl. Kubitza, <https://www.br.de/nachrichten/paulaner-umzug-au-langwied-102.html>, zuletzt geprüft am 26.07.2018.

<sup>46</sup> Vgl. Remien, <https://www.sueddeutsche.de/geld/neubau-vermieten-statt-verkaufen-1.2755352>, zuletzt geprüft am 26.07.2018.





Neben der Verdichtung bestehender Quartiere und der Umstrukturierung innerstädtischer Flächen ist auch die städtebauliche Entwicklung des Stadtrandes eine Option, um Wohnraum zu schaffen. So finden sich im Münchner Nordosten große ineinander greifende Flächen, die die Erweiterung der Stadt ermöglichen. Da die grünen Randgebiete aber auch ein wichtiger Naherholungsraum für die Stadtbevölkerung sind und die Natur- und Landschaftsräume wertvolle Ausgleichsflächen darstellen, sind die wiederstreitenden Interessen miteinander in Einklang zu bringen.<sup>47</sup>

Im Neubaugebiet Freiham im Münchner Westen entsteht auf rund 350 Hektar Fläche ein neues Stadtviertel. Geplant sind rund 8.000 Wohnungen, in denen nach Abschluss aller Baumaßnahmen 20.000 Menschen wohnen sollen. Auch ein Gewerbestandort mit 7.500 Arbeitsplätzen entsteht in dem Gebiet. Aufgelockert wird das Quartier durch einen Landschaftspark, der der dort lebenden Bevölkerung als Erholungsfläche dient.<sup>48</sup>

Ein weiteres Thema wird in der nächsten Zeit der Ersatz von bestehenden Gebäuden. Gerade Gebäude aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges und der Wiederaufbauphase weisen eine marode Bausubstanz auf, die einer wirtschaftlichen Sanierung entgegensteht. Auch die Grundrisse und die Ausstattung der Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäß. Entsprechend fällt die Entscheidung zu Gunsten des Abbruchs der bestehenden Gebäude aus und auf dem frei gewordenen Areal werden moderne Wohnhäuser hochgezogen. Die GWG zum Beispiel plant zwischen 2020 und 2030 eine komplette Wohnanlage aus den 1940er und 1950er Jahren zu erneuern. Die vorhandenen 14 Blocks mit 520 Wohnungen werden nacheinander abgerissen und durch die gleiche Anzahl an neuen Häusern ersetzt. Da die Neubauten jeweils ein Geschöß mehr aufweisen, können insgesamt 606 Wohnungen

---

<sup>47</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017a, 14.

<sup>48</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016b, 6.

neu errichtet werden. Dies ergibt eine Steigerung von 16,5 Prozent.<sup>49</sup>

Die Schaffung von Wohnraum ist nicht nur ein Thema in der Stadt München, sondern betrifft die ganze Region. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München sieht für München sowie die umliegenden Landkreise einen jährlichen Neubaubedarf von 20.000 Wohnungen. Für die gesamte Planungsregion wird ein Potenzial für 220.000 Wohnungen gesehen. In zwei regionalen Wohnungsbaukonferenzen wurde die Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden diskutiert, um gemeinsame Strategien für Wohnungsbau und Infrastruktur zu erarbeiten.<sup>50</sup> Im Regionalplan München werden seitens der Stadt München, der umgebenden Landkreise und der darin liegenden Städten und Gemeinden Leitlinien zur Siedlungsentwicklung und Freiraumstruktur festgehalten. So sollen bestehende Siedlungen verdichtet werden. Die Siedlungsentwicklung soll an die lokalen Gegebenheiten gekoppelt werden. Die Größe der Gemeinde und die dort vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten geben das Maß des Ausbaus vor. So soll zugleich der vorhandene Freiraum gesichert werden. Die Trenngrüns zwischen den Siedlungsgebieten gliedern die Siedlungsräume und sollen das Klima vor Ort verbessern. Auch zur Naherholung trägt das Netz an Grünzügen bei.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Vgl. Anita Naujokat, <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/moosach-das-grosse-bauen-1.2905252>, zuletzt geprüft am 27.07.2018.

<sup>50</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 31 f.

<sup>51</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband München, <http://www.region-muenchen.com/regionalplan/text/b-ii/>, zuletzt geprüft am 27.07.2018.

### 3. Statistik (statistisches Jahrbuch)

#### 3.1. Bevölkerung

In München leben 2018 rund 1,5 Millionen Menschen.<sup>52</sup> Dabei stieg die Bevölkerungszahl von 2006 bis heute um circa 180.000 Einwohner, was einem Anstieg von über 13 Prozent entspricht.<sup>53</sup>

München ist aber auch eine sehr kompakte Stadt mit einer Fläche von knapp 31.072 Hektar. So ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 50 Einwohnern pro Hektar.<sup>54</sup> München ist in Deutschland damit die Stadt mit der größten Bevölkerungsdichte, weit vor vergleichbaren Städten wie Berlin, Hamburg oder Stuttgart.<sup>55</sup> Abbildung 08 zeigt die starken Unterschiede der Bevölkerungsdichte zwischen den einzelnen Stadtteilen der Stadt. Die höchste Einwohnerdichte findet man im Stadtbezirk 4 Schwabing West im Norden mit 159 Einwohnern je Hektar. Auch andere innerstädtische Viertel, wie zum Beispiel die angrenzende Maxvorstadt (Bezirk 3) mit 124 Einw./ha. und Au-Haidhausen (Bezirk 5) am östlichen Isarufer mit 147 Einw./ha., sind sehr dicht besiedelt. In Richtung der Stadtränder dünnt München aus, Randbezirke wie Bezirk 16 Ramersdorf-Perlach mit 57 Einw./ha. weisen eine halb so hohe Dichte auf. An seinen äußersten, ländlich geprägten Rändern sinkt die Einwohnerzahl auf um die 20 Einw./ha. Diese Viertel liegen im Norden und Westen der Stadt. Einen Sonderfall stellt Bezirk 1 Altstadt-Lehel dar mit 68 Einw./ha., da die Münchener Altstadt vornehmlich ein Geschäftsviertel ist.<sup>56</sup>

---

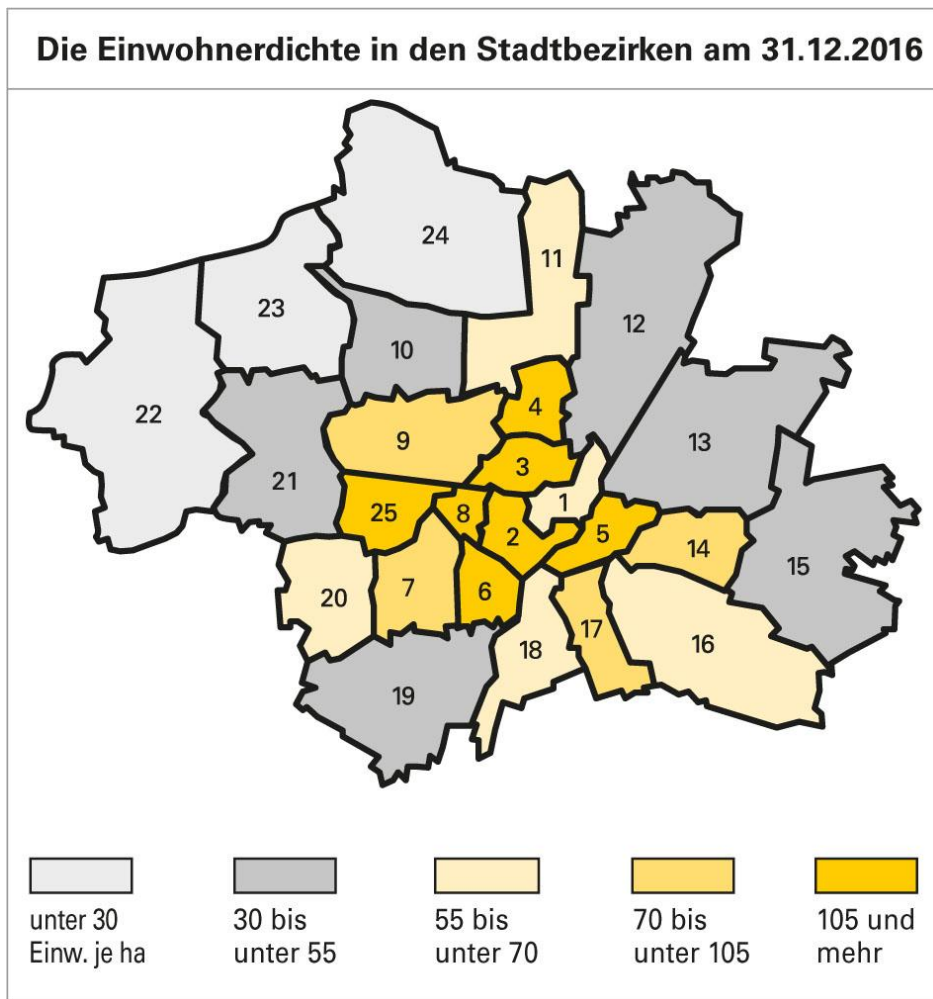
<sup>52</sup> Vg. Landeshauptstadt München, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtfinfos/Statistik/Bevoelkerung.html>, zuletzt geprüft am 18.08.2018.

<sup>53</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 19.

<sup>54</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Direktorium Statistisches Amt 2017, 6.

<sup>55</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2017, 30.

<sup>56</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Direktorium Statistisches Amt 2017, 6.



**Abbildung 08**

Die Einwohnerdichte in den Stadtbezirken am 31.12.2016

München ist auch die Stadt mit einem der höchsten Ausländeranteile; 28,3 Prozent sind von außerhalb Deutschlands zugewandert.<sup>57</sup>

Großer Beliebtheit erfreut sich München dabei bei jungen Leuten. Insbesondere die beiden höchstangesehenen Münchner Universitäten ziehen Jahr für Jahr zahlreiche Studenten nach München. Sei es, um an einer der Münchner Universitäten und Hochschulen zu studieren oder nur ein oder zwei Gastsemester hier zu verbringen. An der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) waren zum Wintersemester 2017/18 50.918 Studenten eingeschrieben.<sup>58</sup> Im Vergleich zum Wintersemester 2009/10, als über 45.000 Studierende die Universität besuchten, ist dies ein deutlicher Anstieg von über 13 Prozent.<sup>59</sup> Auch die Technische Universität München (TUM) verzeichnet eine wachsende Zahl an Studierenden. Mittlerweile sind 40.841 Studenten (Stand WS 2017/18) dort immatrikuliert, darunter 27 Prozent, die aus dem Ausland kommen.<sup>60</sup> Es werden für die Studenten auch Unterkünfte in Wohnheimen bereitgestellt. Deren Zahl reicht aber bei weitem nicht aus, die Vielzahl an Studierenden unterzubringen. Die Wartezeit variiert dabei je nach Wohnanlage zwischen 2 und 4 Semestern.<sup>61</sup>

Die Studenten strömen letztlich auf den freien Mietmarkt, wo sie auf zahlreiche Konkurrenten treffen.

---

<sup>57</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Direktorium Statistisches Amt 2017, 11.

<sup>58</sup> Vgl. Ludwig-Maximilians-Universität München, [https://www.uni-muenchen.de/ueber\\_die\\_lm\\_u/zahlen\\_fakten/index.html](https://www.uni-muenchen.de/ueber_die_lm_u/zahlen_fakten/index.html), zuletzt geprüft am 18.08.2018.

<sup>59</sup> Vgl. Ludwig-Maximilians-Universität München, [https://www.uni-muenchen.de/ueber\\_die\\_lm\\_u/portraet/geschichte/zusammenhaenge/13\\_studentenentwicklung/index.html](https://www.uni-muenchen.de/ueber_die_lm_u/portraet/geschichte/zusammenhaenge/13_studentenentwicklung/index.html), zuletzt geprüft am 23.06.2018.

<sup>60</sup> Vgl. Technische Universität München, <https://www.tum.de/die-tum/die-universitaet/die-tum-in-zahlen/>, zuletzt geprüft am 23.06.2018.

<sup>61</sup> Vgl. Studentenwerk München, [http://www.studentenwerk-muenchen.de/fileadmin/studentenwerk-muenchen/bereiche/wohnheime/00\\_dateien/Wartezeiten\\_Mietpreisliste.pdf](http://www.studentenwerk-muenchen.de/fileadmin/studentenwerk-muenchen/bereiche/wohnheime/00_dateien/Wartezeiten_Mietpreisliste.pdf), zuletzt geprüft am 23.06.2018.

München mit seiner vielfältigen Wirtschaftsstruktur ist einer der innovativsten Standorte in Deutschland. Große, weltweit agierende Unternehmen sind in München vertreten. Firmen wie BMW, Siemens und die Allianz haben ihre Zentrale in München. Andere Unternehmen wie Microsoft und Disney haben ihren Deutschlandsitz ebenfalls in München. Diese Unternehmen mit ihrem Bedarf an Fachkräften ziehen eine zumeist jüngere Arbeitnehmerschaft an. Auch dies trägt dazu bei, dass 54,7 Prozent der Münchner Haushalte Einpersonenhaushalte sind. Dies entspricht einem Bevölkerungsanteil von 30,6 Prozent. Weitere 28 Prozent der Münchner Einwohner leben in Zweipersonenhaushalten, das entspricht einem Anteil von 24,9 Prozent aller Münchner Haushalte. Ein weiteres Drittel der Münchner Bürger wohnt in Haushalten mit drei beziehungsweise vier Mitgliedern. Nur in 3 Prozent aller Haushalte wohnen noch fünf oder mehr Menschen.<sup>62</sup>

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf betrug in München 2014 39 Quadratmeter.<sup>63</sup>

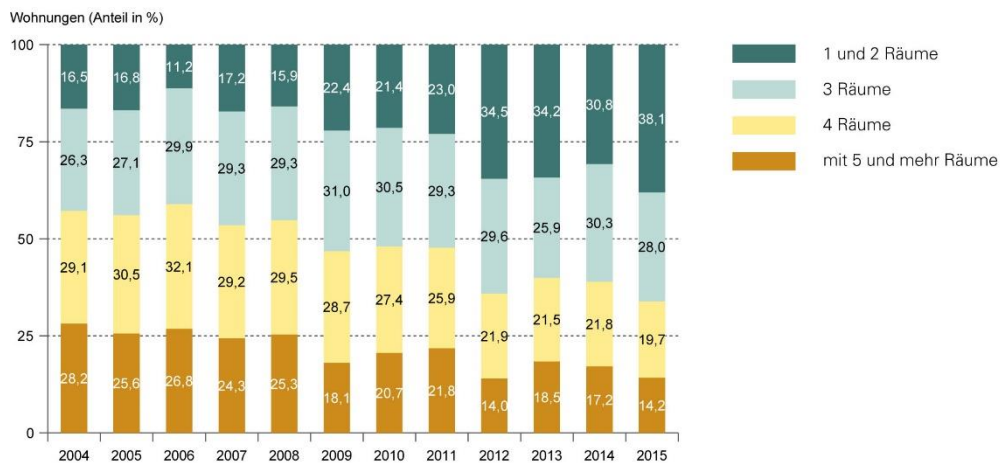
---

<sup>62</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Direktorium Statistisches Amt 2017, 8 f.

<sup>63</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 57.

### 3.2. Gebäudebestand (1-Zimmerwohnung/ Mehrzimmerwohnung)

Im Jahr 2015 gibt es in München 780.194 Wohnungen. Der jährliche Zuwachs in den letzten Jahren liegt dabei zwischen 5.000 und 6.500 Wohnungen.<sup>64</sup> Das Hauptaugenmerk fokussierte sich auf die Errichtung von 1- und 2-Zimmerwohnungen. Diese hatten einen Anteil von 38,1 Prozent aller fertiggestellten Wohneinheiten. Nur rund ein Drittel aller neu errichteten Wohnungen hatten vier oder mehr Räume. Dabei zeigt sich, dass ab dem Jahr 2012 vermehrt in kleine Wohnungen mit einem bis zwei Räumen investiert wurde. Im gleichen Zeitraum reduzierte sich der Anteil mit fünf oder mehr Räumen deutlich, verglichen mit 2004 halbierte sich deren Anteil, wie Abbildung 09 zeigt. Auch der Anteil an Wohnungen mit vier Räumen ging im gleichen Zeitraum deutlich zurück, während der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen sich verdoppelte.<sup>65</sup>



**Abbildung 09**

Neu errichtete Wohneinheiten nach Raumzahl seit 2004

<sup>64</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 14.

<sup>65</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 24.

Insgesamt entstanden von 2004 bis 2015 rund 65.000 neue Wohnungen. Trotz des Fokusses auf kleine Wohnungen hat sich die prozentuale Verteilung nach der Wohnungsgröße kaum verändert. Wohnungen mit ein und zwei Räumen haben einen Anteil von 22,3 Prozent am Wohnungsbestand. Wohnungen mit drei und mit vier Räumen sind nach wie vor am häufigsten anzutreffen, mit jeweils knapp 29 Prozent. Der Tabelle 01 ist die Entwicklung der letzten Jahre zu entnehmen. Sie zeigt die prozentuale Konstanz. Über den Berichtszeitraum wird deutlich, dass jeweils circa 18.000 Wohneinheiten mit drei und vier Zimmern errichtet wurden, während es nur gut 15.000 1- und 2-Zimmerwohnungen waren.

Jahr	Wohnun- gen	davon mit ... Wohnräumen (einschließlich Küche)							
		1 und 2		3		4		5 und mehr	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2004	715.342	158.248	22,1	207.849	29,1	206.869	28,9	142.376	19,9
2005	719.628	158.934	22,1	208.996	29,0	208.188	28,9	143.510	19,9
2006 <sup>a)</sup>	734.397	162.302	22,1	212.976	29,0	212.240	28,9	146.879	20,0
2007	738.393	162.960	22,1	213.380	28,9	213.589	28,9	148.464	20,1
2008	742.820	163.578	22,0	214.776	28,9	215.009	28,9	149.457	20,1
2009	746.543	164.479	22,0	215.873	28,9	216.115	28,9	150.076	20,1
2010	750.512	165.395	22,0	217.162	28,9	217.284	29,0	150.671	20,1
2011	756.502	166.781	22,0	218.904	28,9	218.861	28,9	151.956	20,1
2012 <sup>b)</sup>	762.470	168.302	22,1	220.492	28,9	220.339	28,9	153.337	20,1
2013	768.686	169.726	22,1	222.380	28,9	221.920	28,9	154.660	20,1
2014	775.175	171.722	22,2	224.345	28,9	223.334	28,8	155.774	20,1
2015	780.194	173.633	22,3	225.751	28,9	224.323	28,8	156.487	20,1

<sup>a)</sup> einschl. Sonderaktion 2006

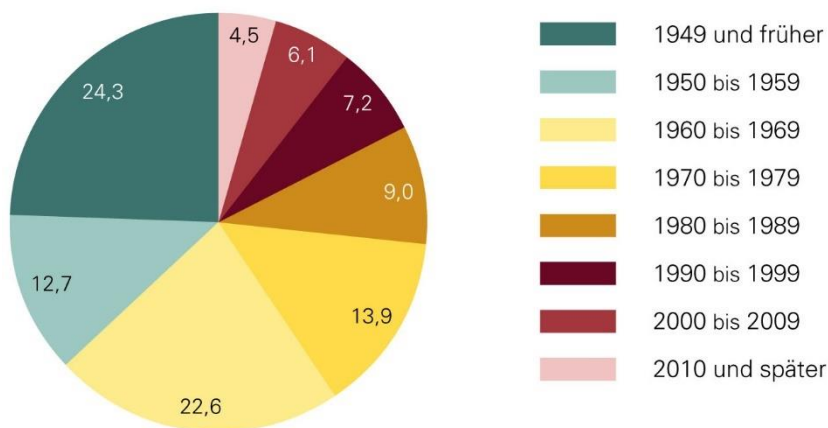
<sup>b)</sup> Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.

**Tabelle 01**

Wohnungsbe-  
standsentwicklung  
nach  
Wohnungsgrößen  
seit 2004



Betrachtet man die Bautätigkeit seit 2000, so ist festzuhalten, dass knapp 11 Prozent des heutigen Bestands im 21. Jahrhundert entstanden sind. Auf Grund der Zerstörungen des letzten Weltkriegs sind nur mehr rund ein Viertel der Gebäude Altbauten von 1949 und davor. In manchen innerstädtischen Vierteln beträgt der Anteil an Altbauten jedoch 60 Prozent und darüber hinaus. Nur 12,7 Prozent des heutigen Wohnungsbestandes entstand in den 50er Jahren. In den 60er Jahren nahm die Bautätigkeit zu. 22,6 Prozent der heute stehenden Bauten entstammen dieser Zeit. Seither nahm die Wohnbautätigkeit sukzessive ab, nur mehr 7 Prozent der Gebäude wurden in den 90er Jahren errichtet. Aus dem Zeitraum 2000 bis 2009 entstammen 6,1 Prozent aller Gebäude.<sup>66</sup>



**Abbildung 10**

Baualtersklassen von Gebäuden in München, Anteil in Prozent 2015

<sup>66</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 14 f.

Neben dem Neubau von Wohnraum, der auf bislang freien Flächen erfolgt, spielt in den letzten Jahren vermehrt auch der Ersatzneubau nach Abbruch alter Gebäude eine Rolle und wird in Zukunft den Verteilungsschlüssel mit beeinflussen. Für das Jahr 2015 zum Beispiel wurden 1.577 Abbrüche gemeldet.<sup>67</sup>

Als Beispiel kann hier das Studentendorf in München, das ehemalige Olympische Dorf der Frauen, genannt werden. Aufgrund der maroden Bausubstanz entschied man sich gegen eine Sanierung und für den Abbruch samt Neubau. Dabei wurden zugleich Grundrissanpassungen vorgenommen. Die Größe der einzelnen Einheiten wurde von 25 Quadratmeter auf 18 Quadratmeter verringert. So konnten auf gleicher Fläche 1.052 statt bisher 800 Unterkünfte errichtet werden, ein Anstieg von 31,5 Prozent.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 27.

<sup>68</sup> Vgl. Barbara Brubacher, <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/neubau-der-bungalows-verschlanke-gebaeude-1.855374>, zuletzt geprüft am 30.06.2018.

### 3.3. Immobilienpreise und Mieten

Ein zentraler Kostenfaktor beim Erwerb von Immobilien sowie vor dem Neubau von Gebäuden sind die Preise für Grund und Boden. Die Grundstückspreise steigen dabei seit einigen Jahren deutlich an. Dies ist auf die hohe Nachfrage, das knappe und zunehmend geringere Angebot sowie das Kapital, welches durch die günstige Zinssituation vorhanden ist, zurückzuführen.

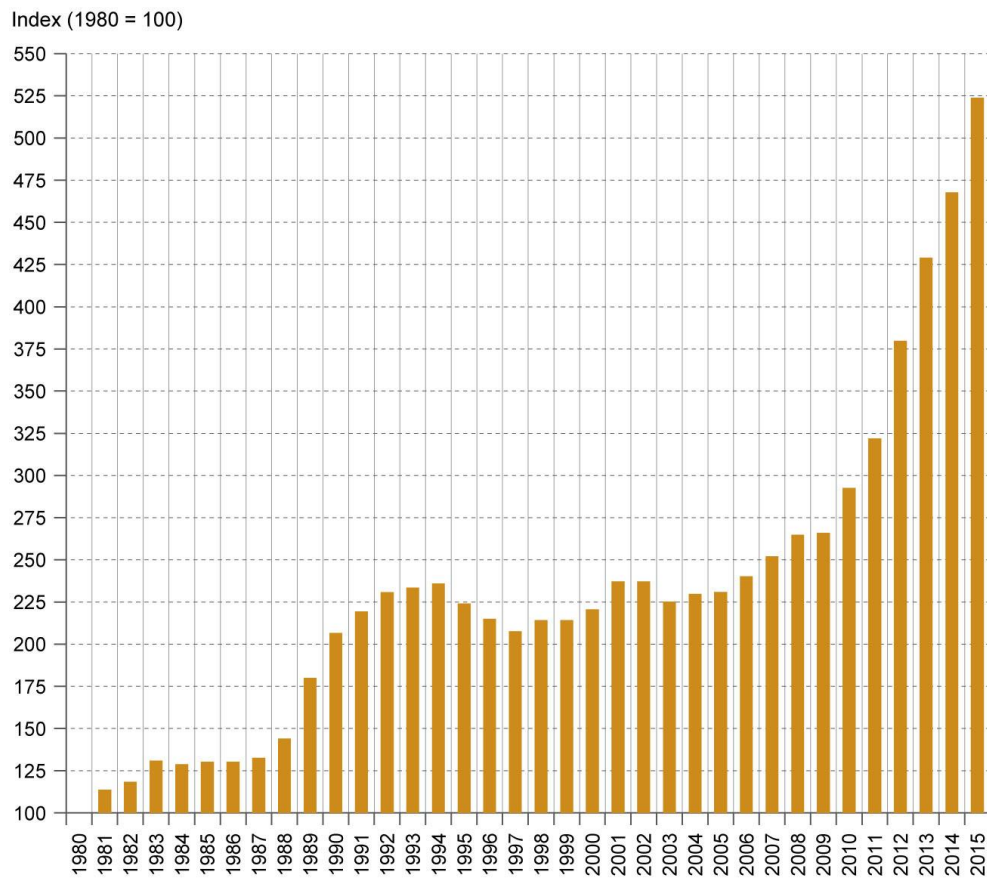
Im Jahr 2015 kostete ein Quadratmeter unbebautes Wohnbauland im Schnitt 2.100 Euro. 2013 noch lag der Quadratmeterpreis bei 1.675 Euro. Damit liegt eine Preissteigerung von 25 Prozent vor. Allein seit 2014 gab es eine Steigerung um die 12 Prozent. Vergleicht man die aktuellen Preise mit dem Jahr 1980, so kostet Bauland mittlerweile rund das 5,2-fache.

Die Entwicklung des Wohnbaulandpreises wird in Abbildung 11 deutlich. Nach einer Phase relativ stabiler Preise haben diese seit 2010 sehr stark zugelegt und sich innerhalb von fünf Jahren verdoppelt. Damit ist München mit Abstand die teuerste Stadt Deutschlands.<sup>69</sup>

Das gleiche Bild zeigt sich bei den Preisen für neugebaute Eigentumswohnungen. Auch hier haben die Preise seit 2010 deutlich angezogen. Wurden 2010 rund 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aufgerufen, so müssen 2015 bereits 6.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt werden. Dies ist ein Anstieg von über 57,5 Prozent.

---

<sup>69</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 63.



**Abbildung 11**

Entwicklung des Preisindex für Wohnbauland in München seit 1980

Dabei sind Unterschiede festzustellen, wenn man die Wohnungsgröße betrachtet. Für kleine Wohnungen unter 45 Quadratmeter werden im Schnitt 6.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt. Kleine Wohnungen haben damit den höchsten Quadratmeterpreis. Dies wird jedoch akzeptiert, da der Gesamtpreis vergleichsweise gering bleibt.

Im Vergleich fallen größere Wohnungen günstiger aus. Die Unterschiede auf Grund der Wohnungsgröße sind bei mittleren und großen Wohnungen marginal, bei Quadratmeterpreisen von 6.250 Euro bis 6.400 Euro im Schnitt.

Besonderen Einfluss auf die tatsächlich erzielten Quadratmeterpreise hat auch die Wohnlage. Für Eigentumswohnungen in durchschnittlicher bis guter Lage werden zwischen 6.000 Euro und 7.000 Euro gefordert. Wohnungen in bester Lage erzielen bis zu 9.000 Euro pro Quadratmeter. Seit 2014 haben diese Wohnungen eine Teuerung von 10 Prozent erlebt.<sup>70</sup> Einzelne Objekte konnten sogar für über 12.000 Euro pro Quadratmeter verkauft werden.<sup>71</sup>

Eigentumswohnungen im Bestand sind im Schnitt für 5.700 Euro pro Quadratmeter zu haben. Damit sind sie knapp 10 Prozent günstiger als Neubauten. Auch hier variieren die Preise je nach Lage zwischen 4.150 Euro am Stadtrand und 7.000 Euro bis 8.000 Euro in zentraler Lage. Spitzenpreise in der Altstadt und im Lehel liegen sogar bei über 10.000 Euro pro Quadratmeter.<sup>72</sup> Damit sind Altbauten etwas günstiger als Neubauten.

Eine hohe Nachfrage besteht auch bei Mietwohnungen. Die durchschnittlich aufgerufenen Mietpreise haben dabei, ähnlich wie die Preise für Kaufobjekte, in den letzten Jahren deutlich zugelegt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für ganz München liegt bei

---

<sup>70</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 67 f.

<sup>71</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016c, 45.

<sup>72</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016c, 44.

10,73 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zu 2013 entspricht dies einer Steigerung von rund 6 Prozent.<sup>73</sup>

Die tatsächlichen Mieten variieren dabei sehr stark. Während bei Altverträgen und im geförderten Wohnungsbau niedrigere Mieten bezahlt werden, liegen die Mietpreise bei Neuverträgen deutlich höher. Entscheidenden Einfluss auf die Miethöhe haben zudem die Lage, die Wohnungsgröße und das Baujahr.

Die teuersten Wohngebiete sind auch im Bereich der Miete die innerstädtischen Viertel. Bei Neubauten werden 18,00 Euro und mehr pro Quadratmeter aufgerufen. In der Altstadt werden 2014 bereits 24,25 Euro pro Quadratmeter verlangt. Etwas günstiger fallen die Mieten für Bestandswohnungen aus, die im Mittel bei 17,00 Euro liegen, aber auch bis 19,80 Euro gehen können. Zu den Stadträndern hin sinkt die Miete deutlich. Bei Erstvermietungen sind 14,00 Euro pro Quadratmeter die untere Grenze, bei Wiedervermietungen geht es ab 12,00 Euro pro Quadratmeter aufwärts.<sup>74</sup>

Auffällig sind auch die Unterschiede der Quadratmeterpreise in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße. Die höchsten Kosten entstehen bei den kleinsten Wohnungen. Die Preisspanne bei Neuvermietungen für diese Wohnungen reicht dabei von 17,28 Euro im Schnitt der günstigsten 10 Prozent bis zu 31,64 Euro im Schnitt der teuersten 10 Prozent bei neu errichteten Wohnungen. Dies entspricht einer Differenz von 83 Prozent. Bei Wiedervermietung von bestehenden Wohneinheiten liegen die Mietpreise zwischen 14,21 Euro und 26,67 Euro. In beiden Fällen sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr um über 7 Prozent gestiegen.

Die Quadratmeterpreise bei mittleren und großen Wohnungen liegen etwas darunter, auch die Preisspanne fällt geringer aus. Im Bereich der Wiedervermietung liegt das Preisniveau für alle Wohnungen über 40 Quadratmetern ähnlich zwischen 12,06 Euro

---

<sup>73</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 79.

<sup>74</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016c, 40–43.

und 22,02 Euro pro Quadratmeter. Die Steigerung der Preise im Vergleich zum Vorjahr fällt dabei für Wohnungen zwischen 40 und 80 Quadratmetern mit 7 bis 8 Prozent sehr hoch aus, während größere Wohnungen sich nur um 4,5 bis 5,5 Prozent verteuerten. Bei der Vermietung von Neuwohnungen liegen diese Preise deutlich höher zwischen 14,02 Euro und 26,73 Euro. Dabei ist für die günstigsten 10 Prozent festzuhalten: je größer, desto günstiger. Für den Bereich der hochpreisigen Immobilien lässt sich dies nicht so deutlich feststellen.<sup>75</sup> Ein ganz ähnliches Bild zeichnet der aktuelle Mietspiegel, der das Niveau der bestehenden Mietverträge widerspiegelt. Für Wohnungen ab 20 Quadratmeter werden im stadtweiten Mittel Mieten von 15,05 Euro bis 16,40 Euro gezahlt. Je größer die Wohnungen sind, desto geringer wird der Quadratmeterpreis. Für Wohnungen von 39 Quadratmeter bis 40 Quadratmeter zum Beispiel werden von 11,79 Euro bis 13,14 Euro fällig. Wohnungen zwischen 79 Quadratmeter und 80 Quadratmeter kosten im Moment 9,99 Euro bis 11,34 Euro pro Quadratmeter. Erst bei Wohnungen ab 140 Quadratmeter kehrt sich der Effekt um und es sind leicht steigende Preise pro Quadratmeter zu bemerken.

Ein weiterer Faktor ist das Alter der Immobilie. Der Mietspiegel für München listet die aktuellen Bestandsmieten auf und ordnet sie nach Baujahr der Immobilien. Dabei zeigt sich, dass Wohnungen, die in den letzten Jahren errichtet wurden, teurer sind. Hierbei muss jedoch das hohe Preisniveau bei Erstvermietungen berücksichtigt werden. Für Bauten aus der Nachkriegszeit sowie den 60er und 70er Jahren werden geringere Mieten aufgerufen. Im Schnitt liegen diese 1,35 Euro unter den Mieten für die Gebäudejahrgänge 2014 und 2015. Das entspricht einem Preisunterschied von circa 9 bis 15 Prozent.<sup>76</sup>

Für Altbauten aus der Vorkriegszeit wiederum ist ein leicht höheres Preisniveau im Vergleich zu den Nachkriegsbauten festzustellen.

---

<sup>75</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017c, 4–9.

<sup>76</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Sozialreferat 2016, 11 f.

### 3.4. Prognose

Die Münchner Bevölkerung ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Insbesondere der Zuzug von außen brachte der Stadt seit 2006 rund 200.000 Neubürger.<sup>77</sup> Dies führt zu einem starken Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke wird München auch in Zukunft eine enorme Anziehungskraft haben. Die Politik hat hier enormen Handlungsbedarf.

Um Ihrer Steuerungsfunktion gerecht werden zu können und den Entwicklungen nicht tatenlos zusehen zu müssen, erarbeitet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung alle zwei Jahre eine Prognose zur Entwicklung der Bevölkerungszahl.

Mit dem aktuellen Demografiebericht vom April 2017 wird der Zeitraum bis zum Jahr 2035 betrachtet. Auf Basis der Daten der letzten Jahre entsteht so die offizielle Prognose der Stadt München.

Für den Zeitraum der Jahre 2015 bis 2020 wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von circa 19.000 bis 32.000 Einwohnern prognostiziert, wie Tabelle 02 zeigt. Dies entspricht einer Steigerung von 1,3 bis 2,2 Prozent.

---

<sup>77</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 19.



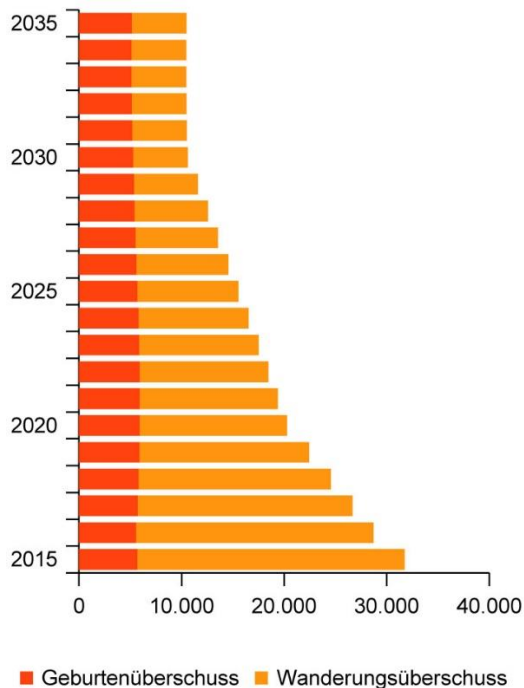
Planungsprognose

Jahr	Einwohner	Wachstum p.a.	
2035	1.851.027	9.172	0,6%
2034	1.841.855	9.136	0,6%
2033	1.832.719	9.139	0,6%
2032	1.823.580	9.156	0,6%
2031	1.814.424	9.177	0,6%
2030	1.805.247	9.258	0,6%
2029	1.795.989	10.250	0,7%
2028	1.785.739	11.205	0,8%
2027	1.774.534	12.211	0,8%
2026	1.762.323	13.198	0,9%
2025	1.749.125	14.193	1,0%
2024	1.734.932	15.213	1,0%
2023	1.719.719	16.191	1,1%
2022	1.703.528	17.184	1,2%
2021	1.686.344	18.118	1,2%
2020	1.668.226	19.035	1,3%
2019	1.649.191	21.228	1,4%
2018	1.627.963	23.392	1,6%
2017	1.604.571	25.534	1,7%
2016	1.579.037	27.694	1,9%
2015	1.551.343	32.328	2,2%

**Tabelle 02**

Ergebnisse der Planungsprognose: Einwohner- und Bewegungsdaten für die Jahre 2016 bis 2035 und für das Basisjahr 2015

Der Anstieg der Einwohnerzahl basiert zum einen auf dem Geburtenüberschuss, der mit konstant circa 5.000 Neugeborenen angenommen wird. Das restliche Wachstum erfolgt durch Zuzüge. Abbildung 12 zeigt zudem das Saldo der Wanderungsbewegung. Für den weiteren Prognosezeitraum bis 2035 wird mit einer Abnahme der Zuzugszahlen gerechnet. In der Folge knackt München im Jahr 2030 die Marke von 1,8 Millionen Einwohner und erreicht 2035 schließlich die Zahl von geschätzt 1.851.027 Bürgern. Das entspricht einem Wachstum von 19,3 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015.<sup>78</sup>



**Abbildung 12**

Jährliches Einwohnerwachstum der Planungsprognose

<sup>78</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 62.

Szenario Untere Variante

Jahr	Einwohner	Wachstum p.a.	
2035	1.748.643	3.064	0,2%
2034	1.745.579	3.038	0,2%
2033	1.742.541	3.068	0,2%
2032	1.739.473	3.132	0,2%
2031	1.736.341	3.190	0,2%
2030	1.733.151	3.290	0,2%
2029	1.729.861	4.358	0,3%
2028	1.725.503	5.456	0,4%
2027	1.720.047	6.549	0,4%
2026	1.713.498	7.661	0,5%
2025	1.705.837	8.786	0,6%
2024	1.697.051	9.914	0,7%
2023	1.687.137	10.987	0,7%
2022	1.676.150	12.091	0,8%
2021	1.664.059	13.165	0,9%
2020	1.650.894	14.193	0,9%
2019	1.636.701	17.084	1,1%
2018	1.619.617	19.929	1,3%
2017	1.599.688	22.774	1,5%
2016	1.576.914	25.571	1,7%
2015	1.551.343	32.328	2,1%

**Tabelle 03**

Ergebnisse des Szenario Untere Variante: Einwohner- und Bewegungsdaten für die Jahre 2016 bis 2035 und für das Basisjahr 2015

Diese Prognose stellt einen Mittelwert dar. Es wurden zwei weitere Szenarien untersucht. Unter der Prämisse eines geringeren jährlichen Wachstums wird dennoch ein Zuwachs von weiteren knapp 200.000 Einwohnern erwartet, ein Wachstum von 12,7 Prozent. Tabelle 03 zeigt diese Entwicklung, die darauf basiert, dass die Zuzugszahlen rasch zurückgehen.

Auch im Szenario Obere Variante wird mittelfristig von einer Verlangsamung des Bevölkerungswachstums ausgegangen. Tabelle 04 ist zu entnehmen, dass in diesem Fall bis 2029 immer noch von mindestens 1 Prozent Bevölkerungswachstum ausgegangen wird. Dies entspricht einem Anstieg von über 370.000 Menschen, einer Steigerung von 23,8 Prozent verglichen mit 2015. In diesem Szenario hat München bereits 2027 über 1,8 Millionen Einwohner.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 63.

Szenario Obere Variante

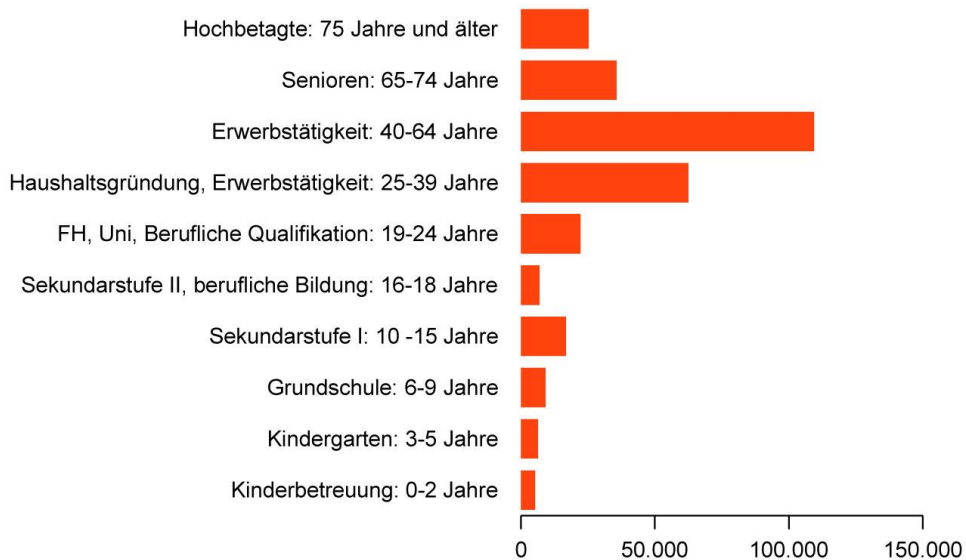
Jahr	Einwohner	Wachstum p.a.	
2035	1.921.931	13.793	0,9%
2034	1.908.138	13.687	0,9%
2033	1.894.451	13.640	0,9%
2032	1.880.811	13.597	0,9%
2031	1.867.214	13.595	0,9%
2030	1.853.619	13.605	0,9%
2029	1.840.014	14.461	1,0%
2028	1.825.553	15.341	1,0%
2027	1.810.212	16.221	1,1%
2026	1.793.991	17.112	1,2%
2025	1.776.879	17.987	1,2%
2024	1.758.892	18.911	1,3%
2023	1.739.981	19.804	1,4%
2022	1.720.177	20.664	1,4%
2021	1.699.513	21.529	1,5%
2020	1.677.984	22.360	1,5%
2019	1.655.624	23.849	1,6%
2018	1.631.775	25.341	1,7%
2017	1.606.434	26.801	1,8%
2016	1.579.633	28.290	1,9%
2015	1.551.343	32.328	2,2%

**Tabelle 04**

Ergebnisse des Szenario Obere Variante: Einwohner- und Bewegungsdaten für die Jahre 2016 bis 2035 und für das Basisjahr 2015

Die unterschiedlichen Entwicklungen in den verschiedenen Szenarien sind dabei weitestgehend auf höheren Zuzug zurückzuführen, während die verschiedenen Varianten kaum Unterschiede im Geburtenüberschuss vorsehen. So ergibt sich zwischen der Planungsprognose und der Oberen Variante ein Unterschied von fast 71.000 Personen.

Die Zuwanderung wird durch die gute wirtschaftliche Lage in München beeinflusst. So sind es vornehmlich junge Arbeitnehmer, die in die Stadt ziehen. Dem Wachstum innerhalb dieser Gruppe der 25 bis 39-Jährigen steht ein noch größeres Wachstum der Erwerbstätigen zwischen 40 und 64 Jahren gegenüber, wie Abbildung 13 aufzeigt.<sup>80</sup> Diese Veränderung ist jedoch auch auf den heute sehr hohen Anteil zurückzuführen, den die Altersgruppe zwischen 28 und 35 Jahren an der Stadtbevölkerung hat.<sup>81</sup>



**Abbildung 13**

Absolutes Einwohnerwachstum der Planungsprognose für die infrastrukturelevanten Altersgruppen 2035 gegenüber dem Basisjahr 2015

<sup>80</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 69.

<sup>81</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 22.

Die Analyse des Ist-Zustandes ergab für das Jahr 2015, dass im Schnitt 1,84 Personen pro Haushalt lebten. Unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltsgröße und dem prognostizierten Bevölkerungswachstum wird ein Bedarf an rund 163.000 zusätzlichen Wohneinheiten errechnet. Legt man die aktuelle Wohnfläche pro Einwohner von 39 Quadratmeter zu Grunde so ergibt sich eine zusätzlich benötigte Wohnfläche von 11,7 Millionen Quadratmetern. Diese Zahlen belegen, welche großen Anstrengungen die Stadt in den kommenden Jahren unternehmen muss, um entsprechenden Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Im Jahr 2015 wurden 6.596 Wohneinheiten fertiggestellt.<sup>82</sup> In den nächsten Jahren will die Stadt München die Anzahl der jährlich neu errichteten Wohnungen erhöhen.

Das Programm „Wohnen in München V“ sah zwischen 2012 und 2016 die Schaffung von 7.000 Wohneinheiten pro Jahr vor. Davon sollten 1.800 Stück im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Tatsächlich konnten die Zielzahlen im Schnitt um 200 Wohnungen jährlich übertroffen werden. Jedoch wurden die geplanten Zahlen für den sozialen Wohnungsbau nicht erreicht.<sup>83</sup> Mit ihrem Programm „Wohnen in München VI“ aus dem Jahr 2016 hat die Stadt die Zielvorgabe auf 8.500 neue Wohneinheiten pro Jahr erhöht. Darunter sollen auch 2.000 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen. Um auch in den nächsten Jahren dieses Ziel zu erreichen, hat die Stadt sich selbst vorgegeben, zusätzliches Baurecht für 4.000 Wohneinheiten pro Jahr zu schaffen. Mittelfristig soll die Baurechtsschaffung auf 4.500 Wohneinheiten per annum gesteigert werden.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 10.

<sup>83</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 8 f.

<sup>84</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 36 f.

## 4. Beispiele und Zugang zum Markt

### 4.1. Genossenschaftliches Bauen

„Am Ackermannbogen“

Der Münchner Norden war geprägt durch zahlreiche militärisch genutzte Flächen. Dazu gehörten auch die Waldmannkaserne und die Stettenkaserne direkt neben dem Olympiapark. 1994/95 endete die Nutzung der Kasernen seitens der Bundeswehr. Die Freigabeerklärung erfolgte dann 1995 für die Stettenkaserne und 1996 für die Waldmannkaserne. Schließlich kaufte die Landeshauptstadt München diese Flächen im Jahre 2004 auf. Zusammen mit weiteren Flächen, die durch die Post AG, den Freistaat Bayern aber auch der Stadt selbst genutzt wurden, ergab sich ein Planungsgebiet von 39,5 Hektar.

Schon als der Abzug der Bundeswehr absehbar war, begannen die ersten Überlegungen zur weiteren Nutzung des Areals. Bereits im September 1996 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Hauptsächlich ging es darum, Wohnraum zu schaffen. Aber es sollten auch Schulen, Betreuungsmöglichkeiten für Kinder, sowie Flächen für die Bedürfnisse des alltäglichen Lebens, wie ein Supermarkt, vorgesehen werden. Basierend auf dem Siegerentwurf von Vogel und Brunniger Architekten München mit Rita Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten Bockhorn entstand Baurecht für circa 2.250 Wohnungen mit einer Gesamtgeschoßfläche von 185.290 Quadratmetern. Hinzu kommen rund 70.000 Quadratmeter Gewerbeflächen und Flächen für soziale und kulturelle Aktivitäten.





**Abbildung 14**

Der  
Ackermannbogen  
Luftbild von Norden

Das gesamte Gelände wurde in vier Bauabschnitte eingeteilt, die durch großzügige Grünflächen voneinander getrennt sind. Knapp ein Viertel der Gesamtfläche, circa 9,72 Hektar, steht den Bewohnern des Quartiers am Ackermannbogen als öffentliche Grünfläche zur Verfügung.

Die Baumaßnahmen begannen im Jahr 2002 im nordöstlichen Bauabschnitt. Vorgegeben war seitens der Stadt, dass 30 Prozent der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Ferner mussten 20 Prozent der Wohnungen im Rahmen des München Modells hergestellt werden. Bei der Vergabe der einzelnen Grundstücke sollten auch Genossenschaften und

Baugemeinschaften zum Zuge kommen. Das Entwicklungsprojekt am Ackermannbogen war das erste städtebauliche Vorhaben, bei dem Genossenschaften im großen Umfang gefördert und die Bauwilligen frühzeitig eingebunden wurden.

Der erste Bauabschnitt war ein reines Wohngebiet. Dort wurden 654 Wohnungen gebaut. Eines der Grundstücke wurde an die wagnis eG vergeben, eine Genossenschaft, die hier ihr erstes großes Projekt realisierte.<sup>85</sup>

Am südlichen Ende des ersten Baufeldes entstand ein Ensemble aus vier Wohngebäuden mit 92 Wohneinheiten mit 7.381 Quadratmeter Nutzfläche. Die Mitglieder der Genossenschaft waren bereits in die Entwurfsphase involviert. Durch die gemeinsame Bauaufgabe, die 2004/05 fertiggestellt wurde, entstand eine Gemeinschaft, der auch wichtig war, Räume zum Austausch und zur Kommunikation zur Verfügung zu haben. In der Wohnanlage am Rosa-Aschenbrenner-Bogen wurde ein Café als Nachbarschaftstreff eingerichtet. Auch eine Nachbarschaftsbörse und ein Gemeinschaftsgarten sind Teil des Projektes. Mit diesen sozialen Treffpunkten wird dabei nicht nur die Hausgemeinschaft gestärkt, sondern die Genossenschaft wird zu einem der nachbarschaftlichen Zentren des ganzen Viertels. Heute wohnen in den vier Häusern 209 Erwachsene und 80 Kinder.<sup>86</sup>

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Quartiers am Ackermannbogen konnte die wagnis eG zwei weitere Projekte umsetzen. Im zweiten Bauabschnitt errichtete sie ein Haus, das im September 2006 fertiggestellt wurde. Auf einer Nutzfläche von 3.351 Quadratmeter wurden 45 Wohnungen geschaffen. Hinzu kommt ein Gästeapartment. Auch in diesem Projekt sind Gemeinschaftsflächen in Form eines Gemeinschaftsraumes, einer

---

<sup>85</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2013, 25–27.

<sup>86</sup> Vgl. Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, <http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-1/steckbrief-wagnis1.html>, zuletzt geprüft am 11.07.2018.

Gemeinschaftsdachterrasse und Gemeinschaftsgärten eingeplant. 64 Erwachsene und 38 Kinder haben hier ihre Heimat gefunden.<sup>87</sup>

Im Sommer 2014 konnte das dritte Bauvorhaben fertig gestellt werden. Verteilt auf drei Häuser mit 4.229 Quadratmeter Nutzfläche entstanden 53 Wohnungen und zwei Gästeappartements. Auch dieses Projekt enthält Gemeinschaftsräume sowie ein Café, einen Kiosk und eine Stadtplatzlounge. In die Häuser sind 75 Erwachsene und 22 Kinder eingezogen.<sup>88</sup>

Insgesamt konnte die wagnis eG 190 Wohneinheiten bauen. Damit schafft sie Heimat für 488 Personen, von denen 348 Erwachsene und 140 Kinder sind.

---

<sup>87</sup> Vgl. Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, <http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-2/steckbrief-wagnis2.html>, zuletzt geprüft am 11.08.2018.

<sup>88</sup> Vgl. Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, <https://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-4/steckbrief-wagnis-4.html>, zuletzt geprüft am 11.08.2018.

## 4.2. Freifinanziertes Bauen

### „Prinz-Eugen-Kaserne“

Ein weiteres Entwicklungsgebiet liegt im Münchner Nordosten. Rund 7,5 Kilometer vom Münchner Stadtzentrum entfernt<sup>89</sup> befand sich bis 2002 die Prinz-Eugen-Kaserne. Das 29,9 Hektar große Areal wurde von der Bundeswehr aufgegeben und am 19. Februar 2002 erfolgte die Freigabeerklärung. Bevor das Gelände an die Stadt München verkauft wurde, wurde vereinbart, dass der Gebäudebestand durch den bisherigen Grundstückseigentümer, die Bundesrepublik Deutschland, zurückgebaut beziehungsweise abgebrochen wird. Auch die Altlastensanierung sollte im Auftrag des Bundes durchgeführt werden<sup>90</sup>, womit die Stadt München zum ersten Mal ein „Aufgeräumtes Areal“<sup>91</sup> übernehmen kann. Die Abbrucharbeiten wurden schließlich im Jahr 2009 durchgeführt.

Bereits 2006 erwarb die Stadt München das Kasernengelände für 36 Millionen Euro. Auf Basis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs aus dem Jahr 2008 wurde 2012 ein Bebauungsplan durch den Münchner Stadtrat verabschiedet. Der Baubeginn auf dem Areal sollte im Jahr 2014

---

<sup>89</sup> Vgl. GeoBasis- DE/BKG, [<sup>90</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2013, 41–43.](https://www.google.de/maps/dir/Marienplatz,+1,+80331+M%C3%BCnchen/Ruth-Drexel-Stra%C3%9Fe,+M%C3%BCnchen/@48.1488062,11.5865112,14z/data=!3m1!4b1!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x47a84e248d37632d:0xdead51b35f0e0bb3!2m2!1d11.5754485!2d48.1373932!1m5!1m1!1s0x479e75194d4acc2f:0x46d5c996c284cb0c!2m2!1d11.6325931!2d48.1634027!3e0, zuletzt geprüft am 17.07.2018.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

<sup>91</sup> Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2013, 43.

erfolgen. Jedoch verzögerte er sich und so wurden 2017 die ersten Baumaßnahmen umgesetzt.<sup>92</sup>

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von circa 1.800 Wohnungen auf ungefähr 190.000 Quadratmetern Geschoßfläche vor. Damit soll Wohnraum für rund 4.500 Menschen entstehen. Für die Nahversorgung sind 5.000 Quadratmeter Geschoßfläche für Einzelhandel, Gastronomie und Büros angedacht. Ferner sollen auch eine Grundschule, Kindertagesstätten und ein Bürgerhaus errichtet werden. Auch ein Schwimmbad wird es in dem Quartier geben. Die bestehende Schwimmhalle wird zu einem öffentlichen Bad. Für die Lebensqualität sollen auch 69.000 Quadratmeter an öffentlichen Grünflächen sorgen. Zusammen mit den 49.000 Quadratmetern Ausgleichsfläche stehen den Bewohnern insgesamt 118.000 Quadratmeter Freifläche zur Verfügung.

Abbildung 15 zeigt den Entwurf des Planungsgebietes von Süden. Zu sehen ist die städtebauliche Struktur der Wohncluster, die sich in der Parklandschaft verteilen. Es entstehen kleinteilige Nachbarschaften, die die Gemeinschaft fördern und Identifikation stiften sollen. Innerhalb des Viertels und sogar innerhalb der Wohncluster sind verschiedene Haustypen anzutreffen.<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> Vgl. Verein für Stadtteilkultur im Münchner Nordosten e.V., [http://www.nordostkultur-muenchen.de/architektur/pioniershule\\_2.htm](http://www.nordostkultur-muenchen.de/architektur/pioniershule_2.htm), zuletzt geprüft am 17.07.2018.

<sup>93</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2013, 41 f.



**Abbildung 15**

Prinz-Eugen-Park -  
So soll das  
Neubauggebiet  
eines Tages  
aussehen

Am Westrand des Quartiers wird entlang der Cosimastraße eine geschlossene Bebauung angedacht, auch als Abschirmung gegen den Verkehrslärm zugunsten des gesamten Quartiers. Vorgesehen sind vier- und fünfgeschoßige Blöcke. Punktuell sollen sechs Geschoße umgesetzt werden. Damit wird in dieser Ecke eine höhere Dichte als im restlichen Baugebiet erreicht. Eingebettet in die Grünflächen finden sich die Siedlungseinheiten. Diese bestehen aus einer fünfgeschoßigen Zeile, die an einem Ende einen siebengeschoßigen Hochpunkt aufweist. Viergeschoßige Punkthäuser und dreigeschoßige Reihenhäuser komplettieren die Nachbarschaft, die sich um eine gemeinsame Erschließung

gruppiert. Jeder dieser Wohnhöfe soll zwischen 10.500 und 15.000 Quadratmeter Geschoßfläche haben.<sup>94</sup>

Von den 1.800 Wohnungen müssen 50 Prozent im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Neben sozialen Aspekten spielt auch das Thema Nachhaltigkeit bei den Planungen eine Rolle. So soll eine ökologische Mustersiedlung mit knapp 600 Wohnungen gebaut werden, in der der nachwachsende Rohstoff Holz Verwendung findet.<sup>95</sup>

Das gesamte Planungsgebiet wird in insgesamt 25 Baugrundstücke aufgeteilt. Auf 17 Grundstücken entstehen Mietwohnungen, die 77 Prozent aller Wohneinheiten ausmachen. Das entspricht rund 1.400 Wohnungen. Die restlichen 400 Wohneinheiten sind Eigentumswohnungen.

Sieben Baufelder werden durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG bebaut. Zusammen schaffen die beiden circa 660 Wohneinheiten. Diese werden im geförderten Wohnungsbau errichtet, wobei gut die Hälfte dem freien Mietmarkt zugeht und rund 45 Prozent über das Amt für Wohnen und Migration zugeteilt werden. Insgesamt werden 35 Prozent aller neuen Wohnungen im Prinz-Eugen-Park durch die beiden Unternehmen hergestellt.

Sechs weitere Genossenschaften kommen noch zum Zug. Zusammen schaffen sie circa 430 Wohnungen, rund 23 Prozent des Neubauvolumens. Diese Mietwohnungen werden an die Mitglieder der Genossenschaften vergeben. Rund 60 Prozent entstehen im geförderten Wohnungsbau.

Vier Grundstücke wurden an Investoren verkauft, die komplett für den freien Mietmarkt bauen. Rund 12 Prozent aller Wohnungen im

---

<sup>94</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, 11.06.2012, [http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p\\_8832\\_2016.pdf](http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8832_2016.pdf), 17.07.2018.

<sup>95</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Prinz-Eugen-Kaserne.html>, zuletzt geprüft am 17.07.2018.

Prinz-Eugen-Park werden durch vier Unternehmen erstellt. Drei weitere Unternehmen treten als Bauträger auf. Es entstehen 150 Eigentumswohnungen, wovon 80 Prozent auf dem freien Markt verkauft werden, während 20 Prozent über das München Modell gefördert werden.

250 Eigentumswohnungen werden durch fünf Baugemeinschaften errichtet. Ziel der Baugemeinschaften ist die Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum. Die meisten Wohngemeinschaften bauen freifinanzierte Wohnungen, einzig die Prinz Eugen Park GbR schafft 31 Wohneinheiten im Rahmen des München Modell Eigentum.<sup>96</sup>

---

<sup>96</sup> Vgl. stattbau münchen GmbH,  
<http://www.prinzeugenpark.de/wohnen/karten-wohnen.html>, zuletzt  
geprüft am 17.07.2018.



### 4.3. Zielgruppenorientiertes Bauen

#### „Azubi-Wohnen“

Der Mietwohnungsmarkt in München weist eine rege Bautätigkeit auf. Doch trotz der intensiven Förderung seitens der Stadt ist es für manche Bevölkerungsgruppen schwierig eine Unterkunft zu finden. So haben es die Auszubildenden schwer, in München Fuß zu fassen. Da der Wirtschaftsstandort München jedoch auf Nachwuchs angewiesen ist und die Stadt ein attraktiver Ausbildungsstandort bleiben möchte, unternimmt sie einige Anstrengungen genau für diese Gruppe Unterkünfte herzustellen.

Allein die Stadt München hieß zum Ausbildungsstart im Jahr 2017 1.200 neue Auszubildende und Studierende willkommen.<sup>97</sup> Im Vergleich zum Jahr 2015, als rund 1.000 junge Menschen ihre Ausbildung bei der Stadt München begannen, ist dies ein Anstieg von rund 20 Prozent.<sup>98</sup>

Aber auch die zahlreichen großen und mittelständischen Unternehmen suchen Nachwuchs und locken mit Ausbildungsangeboten in die Stadt. Mit im Schnitt 607 Euro als Monatsverdienst ist es sehr schwer, auf den Münchner Mietmarkt eine Wohnung zu finden. Eine eigene Wohnung kostet im Schnitt 498 Euro im Monat. So sind es nur 16,2 Prozent aller Auszubildenden, die tatsächlich eine eigene Wohnung bewohnen. Von diesen geht knapp ein Drittel einer Nebenbeschäftigung nach. 37,4 Prozent der Auszubildenden werden durch die Eltern finanziell unterstützt. Aber auch andere Verwandte und Lebenspartner helfen oft aus. Drei Viertel aller Azubis wohnen sogar noch bei ihren Eltern oder einem Elternteil.

---

<sup>97</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, <https://www.muenchen.de/aktuell/2017-09/festveranstaltung-nachwuchskraefte-muenchen.html>, zuletzt geprüft am 21.07.2018.

<sup>98</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, <https://www.muenchen.de/aktuell/2015-08/stadt-muenchen-rekordzahl-auszubildende.html>, zuletzt geprüft am 21.07.2018.

Als Alternative bieten sich Wohnheime an. Für ein Zimmer in so einem Wohnheim sind im Schnitt 440 Euro pro Monat zu bezahlen. Jedoch ist die Anzahl an Plätzen überschaubar und so finden nur rund 1,5 Prozent der Azubis dort Unterkunft. Noch etwas günstiger fallen Räume in Wohngemeinschaften aus. Hierfür sind durchschnittlich 367 Euro pro Monat zu bezahlen. Knapp 4 Prozent aller Azubis finden so eine Bleibe.<sup>99</sup>

Der schwierigen Situation für Azubis auf dem Münchner Mietmarkt möchte die Landeshauptstadt entgegenwirken, wobei nicht nur steigende Mietpreise ein Problem darstellen, sondern auch die Vermieter zunehmend eine ablehnende Haltung gegenüber Auszubildenden einnehmen. Über die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG sollen Wohnungen errichtet werden, die ausschließlich an Azubis vermietet werden. Im Rahmen zweier Nachverdichtungsprojekte entstehen 170 Azubi-Wohnungen.<sup>100</sup>

Eines der Pilotprojekte wird im Münchner Osten realisiert. Für das gesamte Nachverdichtungsprojekt rund um den Piusplatz gibt die GEWOFAG 41 Millionen Euro aus. Ein wichtiger Baustein ist die Schließung der Baulücke an der verkehrsreichen Ecke Innsbrucker Ring/ Grafinger Straße. In diesem Baukörper sind Flächen für die Nahversorgung vorgesehen.<sup>101</sup> Ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt sollen das gesamte Quartier versorgen. Auch eine Kinderkrippe ist vorgesehen. Darüber entstehen 118 Wohnungen auf 4.684 Quadratmeter Wohnfläche.<sup>102</sup>

---

<sup>99</sup> Vgl. München Live TV Fernsehen GmbH & Co.KG, <https://www.muenchen.tv/azubis-in-muenchen-wohnen-bei-den-eltern-nebenjobs-und-geldspritzen-96581/>, zuletzt geprüft am 21.07.2018.

<sup>100</sup> Vgl. Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2884778.pdf>, 21.07.2018, 2–5.

<sup>101</sup> Vgl. GEWOFAG Holding GmbH, <http://www.gewofag.de/web.nsf/id/azubi-wohnen-und-einkaufen-gewofag>, zuletzt geprüft am 21.07.2018.

<sup>102</sup> Vgl. VMW Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V., <http://www.wohnungswirtschaft-muenchen.de/projekte-der->



**Abbildung 16**

"Azubi-Wohnen"  
Fassadenansicht  
vom Innsbrucker  
Ring aus

Es werden 27 geförderte Wohnungen errichtet und es entstehen 91 1- und 2- Zimmerapartments für Menschen in Berufsausbildung. Die Regelungen zur Vergabe dieser Wohneinheiten werden im Moment noch erarbeitet.<sup>103</sup> Es ist jedoch geplant, mindestens ein Drittel der Wohnungen an Auszubildende in den klassischen Mangelberufen zu vermieten. Damit soll dem Fachkräftemangel in den Bereichen Erziehung und Pflege entgegengewirkt werden. Unternehmen aus der freien Wirtschaft sollen sich an dem Projekt beteiligen. Im

---

mitglieder/azubi-wohnen-am-innsbrucker-ring/, zuletzt geprüft am 21.07.2018.

<sup>103</sup> Vgl. GEWOFAG Holding GmbH, <http://www.gewofag.de/web.nsf/id/azubi-wohnen-und-einkaufen-gewofag>, zuletzt geprüft am 21.07.2018.

Gegenzug wird ein weiteres Drittel der Wohnungen an Auszubildende dieser Unternehmen vergeben. Für das verbleibende Drittel können sich alle anderen Azubis bewerben. Dieser angedachte Verteilungsschlüssel wird dabei an den tatsächlichen Bedarf angepasst. Die Belegung erfolgt ausschließlich mit volljährigen Personen. Die Vergabe erfolgt über das Sozialreferat und die beteiligten Firmen. Diese dürfen ihre Belegrechtswohnungen selbst vermieten.<sup>104</sup>

Der Baubeginn erfolgte Anfang 2016, die geplante Fertigstellung für Ende 2017 verzögert sich. Der Abschluss der Baumaßnahme soll nun Mitte 2018 erfolgen.<sup>105</sup>

---

<sup>104</sup> Vgl. Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2884778.pdf>, 21.07.2018, 4 f.

<sup>105</sup> Vgl. VMW Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V., <http://www.wohnungswirtschaft-muenchen.de/projekte-der-mitglieder/azubi-wohnen-am-innsbrucker-ring/>, zuletzt geprüft am 21.07.2018.

#### 4.4. Organisation der Wohnungssuche

München hat einen Wohnungsbestand von über 780.000 Einheiten und Jahr für Jahr werden rund 6.000 neue Wohnungen errichtet.<sup>106</sup> Nichtsdestotrotz ist es schwierig auf dem Münchner Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu finden. Dabei konkurrieren Einheimische, deren Lebenssituation sich ändert, mit Menschen, die von außerhalb nach München ziehen, sei es der Arbeit wegen oder um in der Stadt zu studieren. Sie alle suchen eine passende Unterkunft.



**Abbildung 17**

Öffentliche  
Suchanzeige

---

<sup>106</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 14.

Die Suche gestaltet sich oftmals langwierig, gerade bei kleinen und vergleichsweise günstigen Wohnungen. Wer also nicht erbt oder die Wohnung geschenkt bekommt, hat einige Arbeit vor sich. Wobei es auch einige „glückliche“ Menschen gibt, denen der Arbeitgeber die Arbeit abnimmt und ihnen eine Wohnung organisiert beziehungsweise eine Werkswohnung anbieten kann. Was früher gang und gäbe war, kommt heute wieder in Mode. In den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts wurden bundesweit über 450.000 Werkswohnungen gezählt. Doch viele Unternehmen haben in den letzten Jahrzehnten ihren Wohnungsbestand verkauft. So schätzt der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dass es heute noch knapp 100.000 Werkswohnungen gibt.<sup>107</sup> Unter anderem hat sich auch Siemens von über 4.000 Wohnungen getrennt. Für die ersten 20 Jahre nach dem Verkauf behält das Unternehmen Belegrechte, das heißt, dass Mitarbeiter der Siemens AG zwar bei der Vergabe dieser Wohnungen bevorzugt werden, aber ortsübliche Mieten zahlen müssen.<sup>108</sup>

Es sind insbesondere auch kommunale Arbeitgeber, die vermehrt in Mitarbeiterwohnungen investieren. Die Stadt München hat einen Pool von insgesamt circa 2.500 Wohnungen, die sie an ihre Mitarbeiter vermieten kann. Im Jahr 2015 gab es 2.300 Bewerbungen von städtischen Angestellten, es konnten jedoch nur 588 Wohnungen neu vergeben werden. Daher sollen nun jährlich weitere 155 Mitarbeiterwohnungen errichtet werden. Ein ganz ähnliches Bild gibt es bei den Stadtwerken München. Bis zum Jahr 2020 soll die Anzahl der Werkswohnungen um über 80 Prozent, von aktuell 600 auf 1.100 Einheiten, erhöht werden.<sup>109</sup>

Manche Arbeitgeber werben sogar mit firmeneigenen Wohnungen, um passendes Personal anzulocken. Der Bezirk Oberbayern bietet neben verschiedenen weichen Faktoren wie flexible Arbeitszeiten

---

<sup>107</sup> Vgl. Öchsner und Uhlmann 2018.

<sup>108</sup> Vgl. Münchener Zeitungs-Verlag GmbH & Co.KG, <https://www.merkur.de/lokales/muenchen/stadt-muenchen/siemens-alle-werkswohnungen-konsortium-immobilienfirmen-verkauft-103620.html>, zuletzt geprüft am 24.07.2018.

<sup>109</sup> Vgl. Hertel 2017.

und Kinderbetreuung auch Unterstützung bei der Wohnungssuche und die Aussicht, eine bezirkseigene Wohnung zu erhalten.<sup>110</sup>

Wer aber selbst auf die Suche nach einer Wohnung geht, der kann sich durch eine Vielzahl an Wohnungsangeboten durcharbeiten. Dabei hat das Internet die Zeitung als wichtigste Informationsquelle abgelöst. Ein Blick in die Zeitungsanzeige kann aber nicht schaden, da der eine oder andere Vermieter auf dieses traditionsreiche Medium vertraut. Sehr viel schneller ist jedoch das Internet mit den gängigen Mietportalen wie Immoscout24, Immonet oder Immowelt. Dadurch steigt jedoch auch der Konkurrenzdruck, da das Internet eine sehr viel größere Öffentlichkeit hat und mehr Menschen erreicht. Ein gängiger Tipp ist, über eine Suchanzeige auf sich aufmerksam zu machen. Viele Onlineportale bieten auch die Möglichkeit, sich mit einem Profil zu präsentieren und so potenzielle Vermieter anzusprechen.<sup>111</sup> Auch der eine oder andere Laternenpfahl dient dabei der Veröffentlichung von Suchanzeigen. Dabei erfolgt die Suche jedoch lokal sehr begrenzt.

Wer die Mühen der Recherche scheut oder nicht die Zeit hierfür aufbringt, kann sich natürlich an einem Makler wenden. Dies ist jedoch keine günstige Variante, weil die Provision zumeist an die Miete gekoppelt ist. Maklerbüros können auch eine Informationsquelle darstellen, sei es durch Internetauftritt oder via Schaufenster, wobei dies eher für Objekte zum Kauf eine Option darstellt. Auch die Schaufenster manch einer Bank zeigen ein Angebot an Kaufobjekten.

---

<sup>110</sup> Vgl. Stellenmarkt 2018.

<sup>111</sup> Vgl. Miriam Worek, <https://muenchen.mitvergnuegen.com/2017/11-tipps-wohnungssuche>, zuletzt geprüft am 22.07.2018.



Abbildung 18

Öffentliche  
Suchanzeige

Im Neubaubereich für Eigentumswohnungen erfolgt der Verkauf oftmals direkt über den Bauträger. Für Kaufinteressenten bietet es sich an, sich regelmäßig bei den Bauträgern wie DEMOS, Terrafinanz Wohnbau oder CONCEPT BAU zu informieren beziehungsweise deren Newsletter zu abonnieren. Es empfiehlt sich, mit offenen Augen durch die Stadt zu laufen, da man auch so manch ein Bauvorhaben entdeckt.

Eine Alternative zum Erwerb fertiger Wohnungen ist, selbst als Bauherr aufzutreten. Auch im Geschloßwohnungsbau besteht diese Möglichkeit in Form von Baugemeinschaften. Interessierten Personen bietet die Stadt München über die mitbauzentrale



münchen eine Plattform, um sich mit Gleichgesinnten zusammenzutun. In der Gruppe wird das Neubauprojekt vorangetrieben, wobei jedes Mitglied die Kosten für die eigene Wohnung trägt. Die Stadt selbst fördert diese Baugemeinschaften, indem sie unter anderem Grundstücke kostengünstig zur Verfügung stellt. Ziel ist es, auch Privatpersonen die Erlangung von Eigentum zu ermöglichen. Durch die gemeinsame Bauaufgabe soll auch eine Gemeinschaft entstehen, die zu einer lebendigen Nachbarschaft führt.<sup>112</sup>

Ein ähnliches Konzept verfolgen Genossenschaften. Die Genossenschaft tritt dabei als Projektentwickler und Bauherr auf, das entstehende Eigentum gehört der Gemeinschaft. Aufgrund ihres Anteils an der Genossenschaft in Form einer Genossenschaftseinlage sind die Mitglieder Eigentümer. Die Genossenschaft vermietet die Wohnungen an ihre Mitglieder, wobei diese ein lebenslanges Wohnrecht zu günstigen Konditionen erhalten. Wohnungsgenossenschaften wie wagnis eG, WOGENO München eG oder Münchner Baugenossenschaft eG erfreuen sich großer Beliebtheit. Seitens der Stadt erhalten die Genossenschaften Förderungen, unter anderem werden sie bei der Vergabe von städtischen Grundstücken bevorzugt. Da die späteren Bewohner schon in der Planungsphase involviert sind, werden Gemeinschaftsflächen frühzeitig mitgedacht und in der Wohnphase soll eine Gemeinschaft entstehen. Die Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem Erhalt einer Wohnung. Insbesondere neue Mitglieder müssen unter Umständen länger warten, bis sie eine Genossenschaftswohnung beziehen können. So hat die wagnis eG als eine der bekanntesten Baugenossenschaften in München rund 1.600 Mitglieder bei nur 390 Wohnungen.<sup>113</sup>

---

<sup>112</sup> Vgl. mitbauzentrale münchen Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen, <http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/bausteine-eines-wohnprojekts.html>, zuletzt geprüft am 22.07.2018.

<sup>113</sup> Vgl. Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, <http://www.wagnis.org/wagnis/ueber-wagnis/genossenschaft.html>, zuletzt geprüft am 22.07.2018.

Auch wer Mitglied einer Genossenschaft werden will, braucht Kapital. Es gibt aber auch Personen, die nicht über die finanziellen Möglichkeiten verfügen, um auf dem Münchner Wohnungsmarkt eine Bleibe zu bekommen. Für diese Personengruppen stellt die Stadt München über ihre Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG Sozialwohnungen zur Verfügung. Der Bestand an Sozialwohnungen der Stadt München beträgt ungefähr 43.000 Einheiten. Davon können alljährlich circa 3.200 Wohnungen neu vergeben werden. Diese Wohnungen werden im Rahmen verschiedener Förderungsmodelle durch das Sozialreferat - Amt für Wohnen und Migration zugeteilt. Personen, die eine Sozialwohnung mieten wollen, müssen beim Sozialreferat einen Antrag stellen. Zentrales Kriterium ist das Jahreseinkommen des Haushaltes.<sup>114</sup> Für die Vergabe ihrer Sozialwohnungen kennt die Stadt München drei Einkommensstufen. Diese orientieren sich an den Grenzwerten des Freistaats Bayern. Die unterste Stufe ist die Stufe I. Für einen 1-Personenhaushalt liegt die Grenze bei 12.000 Euro anrechenbares Jahreseinkommen, für einen 2-Personenhaushalt bei 18.000 Euro. Für jede weitere Person, die in einem Haushalt wohnt, erhöht sich der Grenzwert um 4.100 Euro, für jedes weitere Kind um 500 Euro.<sup>115</sup> Im Jahr 2014 fielen 15 Prozent aller Münchner Haushalte in diese Kategorie. Dies ist annähernd eine Halbierung, da noch im Jahr 2006 28 Prozent der Haushalte zu dieser Gruppe gehörten. Weitere 19 Prozent fallen in die Einkommensstufen II und III, wobei beide Gruppen ähnlich groß sind. In Stufe II fallen 9 Prozent der Münchner Haushalte, in Stufe III fallen 10 Prozent. Auch diese Gruppen wurden in den letzten Jahren kleiner, wobei Stufe II um 3 Prozentpunkte und Stufe III um 1 Prozentpunkt abgenommen hat. Damit hat sich der Anteil der berechtigten Haushalte von 51 Prozent im Jahr 2006 auf nur noch

---

<sup>114</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, [https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Sozialwohnung.html#wohnungsvergabe\\_1](https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Sozialwohnung.html#wohnungsvergabe_1), zuletzt geprüft am 23.07.2018.

<sup>115</sup> Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 2016, 6.

34 Prozent im Jahr 2014 verringert.<sup>116</sup> Die Einkommensobergrenze für Stufe II liegt bei 15.600 Euro für einen 1-Personenhaushalt und 23.400 Euro für einen 2-Personenhaushalt. Der Wert erhöht sich um 5.300 Euro für jede weitere Person beziehungsweise 750 Euro für jedes Kind. Für die Stufe III sind die Obergrenzen gesetzlich fixiert in Art. 11 BayWoFG. Das zulässige Jahreseinkommen von 19.000 Euro für 1-Personenhaushalte und 29.000 Euro für 2-Personenhaushalte<sup>117</sup> wurde durch Gesetzesänderung vom April 2018 auf 22.600 Euro beziehungsweise auf 34.500 Euro angehoben. Das maßgebliche Gesamteinkommen des Haushalts erhöht sich um 8.500 Euro für jede weitere Person und 2.500 Euro für jedes Kind.<sup>118</sup>

Der Anteil der förderberechtigten Haushalte sinkt. Zugleich steigt das Mietniveau in München stetig an. Die Landeshauptstadt Bayerns möchte, dass 50 bis 60 Prozent aller Haushalte in den Genuss einer städtischen Förderung kommen können. Hierzu betreibt sie das Programm München Modell für Haushalte der Einkommensstufe IV.<sup>119</sup> Dabei liegt die Einkommensgrenze bei 38.700 Euro für eine Person und bei 58.500 Euro für einen 2-Personenhaushalt.<sup>120</sup>

Im Moment verfügt die Stadt über gut 74.000 Wohneinheiten, die sie an förderungsberechtigte Personen und Haushalte vergeben kann. Mittelfristig soll die Verfügungsreserve der Stadt auf 80.000 Wohnungen steigen. Hierzu spielt der Neubau eine zentrale Rolle. Auf städtischen Flächen sind 50 Prozent aller Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten, auf privaten Flächen liegt die Quote bei 30 Prozent. So sollen pro Jahr 1.600 neue

---

<sup>116</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 28.

<sup>117</sup> Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 2016, 6.

<sup>118</sup> Vgl. Landtag des Freistaates Bayern, 25.05.2018, <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoFG-11>, 23.07.2018.

<sup>119</sup> Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 28.

<sup>120</sup> Vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017a, 4.

Sozialwohnungen geschaffen werden. Darüber hinaus plant die Stadt, durch den Kauf von Bestandswohnungen und den Erwerb von Belegrechten, Zugriff auf weitere 100 Wohnungen pro Jahr zu erhalten.<sup>121</sup>

Die Belegung der Sozialwohnungen wird über das Sozialreferat geregelt. Neben der Einordnung nach Einkommensklasse spielt auch die Dringlichkeit eine Rolle. Ferner ist die Vergabe der Wohnungen an die Haushaltsgröße gekoppelt. Berechtigte Personen erhalten Zugang auf die Plattform SOWON - Soziales Wohnen online, wo sie die jeweils passenden Angebote einsehen können. Auf diese Angebote können sie sich bewerben. Die Entscheidung, wer zum Zuge kommt, trifft dann der Vermieter.<sup>122</sup>

Manch eine Personengruppe kommt in den Genuss von exklusiven Wohnangeboten. Für Studenten zum Beispiel gibt es Studentenwohnheime. Über das Studentenwerk können sie sich um einen Platz in einer Wohnanlage bewerben. Das Studentenwerk München verfügt in der Stadt und den umliegenden Gemeinden, einschließlich der Städte Freising und Rosenheim, über knapp 11.000 Zimmer und Apartments, die es an Studierende vermieten kann.<sup>123</sup> Wer die Bewerbungskriterien erfüllt, an einer Münchner Universität oder Hochschule eingeschrieben ist und über ein Einkommen unterhalb des aktuellen BAföG-Höchstsatzes (Bundesausbildungsförderungsgesetz) verfügt, kann auf eine günstige Unterkunft hoffen. Doch ist zumeist Geduld gefragt, da für die meisten Wohnheime die Wartezeit mehrere Semester beträgt. Die Wohnungen werden befristet vergeben, für maximal sechs Semester, aber stets nur bis zum erwarteten Abschluss des Studiums.<sup>124</sup> Neben der Vergabe von Wohnheimplätzen unterstützt

---

<sup>121</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 46 f.

<sup>122</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Sozialreferat, <https://sowon.muenchen.de/sowonhilfe/faq/faq.html>, zuletzt geprüft am 23.07.2018.

<sup>123</sup> Vgl. Studentenwerk München, <http://www.studentenwerk-muenchen.de/wohnen/>, zuletzt geprüft am 24.07.2018.

<sup>124</sup> Vgl. Studentenwerk München, <http://www.studentenwerk-muenchen.de/wohnen/bewerbung/>, zuletzt geprüft am 24.07.2018.

das Studentenwerk die Studierenden auch bei der Wohnungssuche auf dem freien Markt. Über die Privatzimmervermittlung können circa 1.800 Wohnmöglichkeiten vermittelt werden. Der Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter sowie der Wissenschaftsminister Ludwig Spaenle rufen die Bevölkerung auf, günstige Zimmer zur Verfügung zu stellen.<sup>125</sup> Eine weitere Informationsquelle ist das Schwarze Brett an den Universitäten und in der Mensa, wo Vermieter und Wohngruppen die Studenten direkt ansprechen.

Für junge Menschen, die statt des Studiums eine Ausbildung aufnehmen, gibt es ähnliche Angebote. Die Stadt selbst hat ein Programm aufgelegt, um für die eigenen Auszubildenden Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Aber auch alle anderen Azubis können sich auf die kleinen Wohnungen bewerben, die im Rahmen der Maßnahme Azubiwohnen errichtet werden.

Daneben gibt es auch privatbetriebene Wohnheime, die sich an Auszubildende wenden. Diese oftmals von kirchlichen oder sozialen Vereinen getragenen Heime bieten eine Vielzahl an Angeboten. Die Caritas betreibt Unterkünfte für volljährige Azubis genauso wie reine Mädchenwohnheime.<sup>126</sup> Der Verband der Kolpinghäuser e. V. wiederum hat auch Angebote für Minderjährige.<sup>127</sup> Zum Teil, so zum Beispiel im Salesianum Don Boscos, wird zusätzliche Betreuung durch Pädagogen geboten.<sup>128</sup>

---

<sup>125</sup> Vgl. Anna Hoben 2017.

<sup>126</sup> Vgl. Caritasverband der Erzdiözese München und Freising e.V., <https://www.caritas-nah-am-naechsten.de/caritas-standorte/wohnheime>, zuletzt geprüft am 24.07.2018.

<sup>127</sup> Vgl. Verband der Kolpinghäuser e. V., <https://www.kolpinghaeuser.de/kolpinghaeuser/jugendwohnen>, zuletzt geprüft am 24.07.2018.

<sup>128</sup> Vgl. Salesianum, <http://www.salesianum.de/Unsere-Angebote/Jugendwohnen-fuer-Auszubildende>, zuletzt geprüft am 24.07.2018.

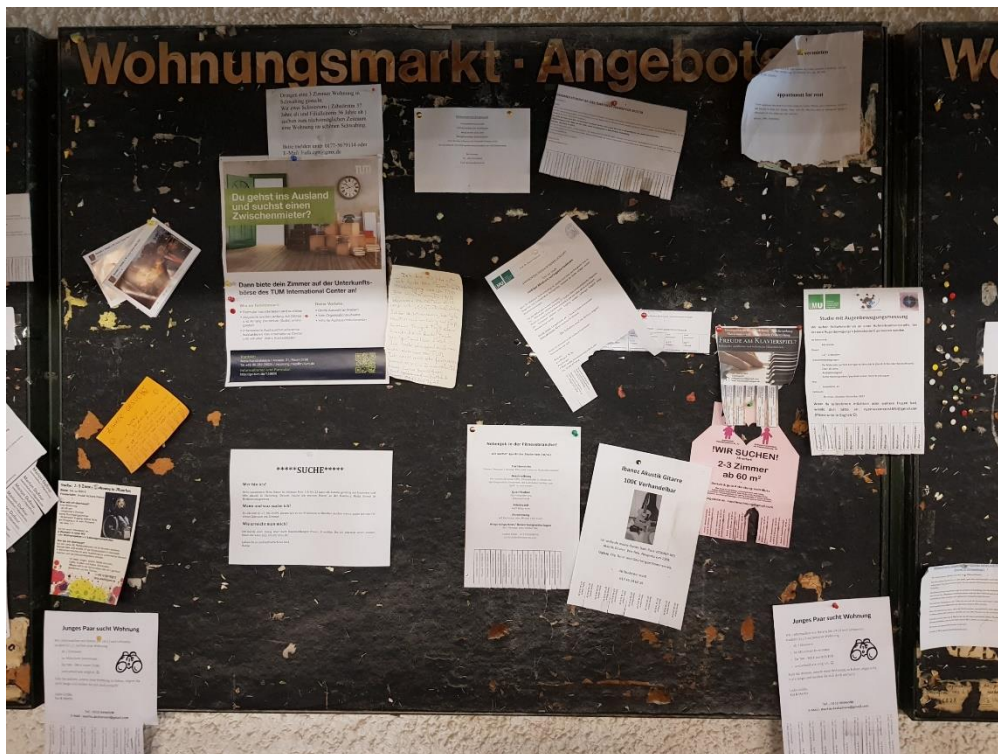


Abbildung 19

Schwarzes Brett  
Technische  
Universität  
München

## 5. Sozialer Wohnbau

### 5.1. Sozialwohnungen

München hat in den letzten Jahren einen massiven Anstieg der Grundstückspreise sowie der Mieten erlebt. Das heutige Mietniveau erschwert es immer mehr Menschen, finanzierbaren Wohnraum zu finden. Damit jedoch alle Einkommensgruppen auch in Zukunft in der Stadt leben können, unternehmen die politisch Verantwortlichen und die Verwaltung große Anstrengungen.

Im Jahr 2016 wurde das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ verabschiedet. Für den Zeitraum 2017 bis 2021 sollen 870 Millionen Euro an Fördermitteln bereitgestellt werden. Dieses Geld soll den Neubau von gefördertem Wohnraum ankurbeln. Hinzu kommen 410 Millionen Euro an Restmitteln aus dem Vorgängerprogramm „Wohnen in München V“, welche bereits für konkrete Projekte zugesagt sind und in den nächsten Jahren ausbezahlt werden. Ein weiterer Aspekt des aktuellen Programms ist der günstige Verkauf von städtischen Grundstücken unterhalb des Verkehrswerts, um auch so die Schaffung von günstigem Wohnraum zu fördern. Die Stadt verzichtet dadurch auf mehrere hundert Millionen Euro an Einnahmen, so dass sich das Gesamtinvestitionsvolumen auf weit über eine Milliarde Euro erhöht. Innerhalb des Programms werden verschiedene Maßnahmen erläutert und verschiedene Programme vorgestellt, um das Angebot an günstigen Wohnungen zu erhöhen.<sup>129</sup>

Ein zentraler Baustein, um auch einkommensschwachen Personengruppen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist die Förderung der Neubautätigkeit. Im Moment gibt es in München rund 40.200 Sozialwohnungen. Über die Hälfte davon, nämlich 21.199 Wohneinheiten, befindet sich im städtischen Besitz und wird durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verwaltet. Damit

---

<sup>129</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 15.

sind 38,2 Prozent des gesamten städtischen Wohnungsbestands von 55.450 Wohneinheiten Sozialwohnungen. Insgesamt 74.482 Wohnungen befinden sich im städtischen Einflussbereich, dies entspricht knapp 10 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.<sup>130</sup> Tabelle 05 zeigt die Verteilung der Sozialwohnungen auf die einzelnen Stadtbezirke. Im Norden und im Osten der Stadt liegen besonders viele Sozialwohnungen. So gibt es zum Beispiel allein im Ramersdorf-Perlach, im Südosten, mehr als 6.200 geförderte Wohneinheiten, im nördlichen Stadtbezirk Milbertshofen sogar 7.842. Im Zentrum der Stadt sowie den direkt angrenzenden Vierteln dagegen gibt es nur wenige Sozialwohnungen. Der stadtweite Anteil von 10 Prozent wird seit einigen Jahren gehalten und ist auch für die nächsten Jahre Zielsetzung seitens der Stadt. Hierfür werden zahlreiche neue Sozialwohnungen errichtet. Angestrebt ist seitens der Stadt die Fertigstellung von 2.000 geförderten Wohneinheiten pro Jahr. In einigen Neubaugebieten am Stadtrand, wie der Messestadt Riem, wurden bis zu 70 Prozent der realisierten Bauabschnitte im geförderten Wohnungsbau errichtet.<sup>131</sup>

---

<sup>130</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 102.

<sup>131</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 100.



Bezirk		Sozialwohnungen <sup>a)</sup>			Städtische <sup>b)</sup> Wohnungen		insgesamt	
		insgesamt	darunter städtisch		sonstige	insgesamt		
		A	B	B/A	C	B+C		A+C
		absolut		in %	absolut			
1	Altstadt – Lehel	229	227	99,1	249	476	478	
2	Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt	407	134	32,9	285	419	692	
3	Maxvorstadt	457	92	20,1	389	481	846	
4	Schwabing-West	1.370	602	43,9	52	654	1.422	
5	Au – Haidhausen	2.029	1.549	76,3	462	2.011	2.491	
6	Sendling	656	461	70,3	1.079	1.540	1.735	
7	Sendling – Westpark	2.114	1.906	90,2	1.415	3.321	3.529	
8	Schwanthalerhöhe	1.793	827	46,1	190	1.017	1.983	
9	Neuhausen – Nymphenburg	1.935	841	43,5	4.026	4.867	5.961	
10	Moosach	1.287	565	43,9	1.727	2.292	3.014	
11	Milbertshofen – Am Hart	4.482	3.360	75,0	3.820	7.180	8.302	
12	Schwabing – Freimann	4.134	531	12,8	129	660	4.263	
13	Bogenhausen	1.100	414	37,6	274	688	1.374	
14	Berg am Laim	1.637	1.447	88,4	3.641	5.088	5.278	
15	Trudering – Riem	3.077	1.428	46,4	313	1.741	3.390	
16	Ramersdorf – Perlach	4.445	1.769	39,8	5.731	7.500	10.176	
17	Obergiesing	815	496	60,9	2.265	2.761	3.080	
18	Untergiesing – Harlaching	654	502	76,8	1.088	1.590	1.742	
19	Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln	751	19	2,5	1.354	1.373	2.105	
20	Hadern	1.539	1.127	73,2	1.009	2.136	2.548	
21	Pasing – Obermenzing	1.219	764	62,7	482	1.246	1.701	
22	Aubing – Lochhausen – Langwied	1.552	520	33,5	86	606	1.638	
23	Allach – Untermenzing	343	112	32,7	53	165	396	
24	Feldmoching – Hasenberg	1.460	1.130	77,4	2.025	3.155	3.485	
25	Laim	746	376	50,4	2.107	2.463	2.853	
	<b>insgesamt</b>	<b>40.231</b>	<b>21.199</b>	<b>52,7</b>	<b>34.251</b>	<b>55.450</b>	<b>74.482</b>	

<sup>a)</sup> Sozialwohnungen i.w.S. (inkl. Wohnungsfürsorge, ehem. 3. Förderweg, KomPro, München Modell Miete)

<sup>b)</sup> städtischer Einflussbereich, d.h. beim Kommunalreferat oder bei den städtischen Wohnungsgesellschaften ohne auswärtige GEWOFAG-Wohnungen und beim HEIMAG-Konzern nur mit Wohnungen der HeimAG München.

Tabelle 05

Sozial- und Belegrechtswohnungen in den Stadtbezirken Ende 2015

Die Zahl von 2000 neuen Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau wurden in den letzten Jahren nicht erreicht. Im Jahr 2015 konnten 1.541 Wohnungen fertiggestellt werden, was einem Anteil von 23,4 Prozent aller neu errichteten Wohnungen entspricht. In den Jahren davor lag die Quote zwischen 11 und 17 Prozent, bei 900 bis 1.150 neu geschaffenen Sozialwohnungen.<sup>132</sup>

Der Neubau von Wohnraum ist dabei nur eine Säule, um das Ziel von 80.000 Wohneinheiten in der Verfügungsreserve der Stadt zu halten. Die Neubautätigkeit reicht jedoch nicht aus, den Wegfall von Sozialwohnungen zu kompensieren. Daher gibt es als zweite Säule das städtische Programm zum Ankauf von Belegungsrechten. Hierbei wendet sich die Stadt an private Haus- und Wohnungsbesitzer und erwirbt für Laufzeiten zwischen 15 und 25 Jahren das Recht, diese Wohnungen an Personen mit geringem Einkommen zu vermieten. Auf diese Weise kann die auslaufende Bindung als Sozialwohnung verlängert werden. Es können jedoch auch Wohnungen aus dem freien Mietmarkt entnommen werden und zeitweilig zu geringeren Mieten vergeben werden. Als Gegenleistung erhält der Eigentümer ein zins- und leistungsfreies Darlehen in Höhe von 350 Euro bis 1.100 Euro pro Quadratmeter. Der Eigentümer kann sich bei der vertraglichen Ausgestaltung gegenüber der Stadt das Recht vorbehalten, die letzte Entscheidung über den Mieter zu behalten. Auch behält er ein Mitspracherecht, welche Einkommensgruppe zum Zuge kommen soll. Besonderer Bedarf besteht für besonders einkommensschwache Personengruppen. Kleine Wohnungen für Einpersonenhaushalte und auch Wohnungen für Alleinerziehende und Familien sind besonders nachgefragt.<sup>133</sup> Die Mieten werden gedeckelt und auf 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten vereinbart. Die genaue Miethöhe richtet sich dabei stets auch nach der gewählten Einkommensgruppe und liegt

---

<sup>132</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 23.

<sup>133</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Soziale Wohnraumversorgung, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Wohnungsbauprogramm/Belegrechtskauf.html>, zuletzt geprüft am 05.07.2018.

zwischen 7,00 Euro und 9,50 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen bis 50 Quadratmeter. Größere Wohnungen sind etwas günstiger mit Quadratmeterpreisen zwischen 6,50 Euro und 9,00 Euro.<sup>134</sup>

Mit beiden Maßnahmen soll günstiger Wohnraum erhalten und geschaffen werden. Ziel ist, den Rückgang an Sozialwohnungen aufzuhalten. Geförderter Wohnungsbau unterliegt einer Bindung nur für 25 bis 40 Jahre nach Fertigstellung, wobei für Neubauten ab 2014 stets eine Bindung von 40 Jahren festgelegt wurde.<sup>135</sup> Für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird mit der städtischen Mietpreisbremse eine Bindungsfrist von 60 Jahren festgelegt.<sup>136</sup> Bislang fallen alljährlich hunderte Wohnungen als Sozialwohnungen weg. Zwischen 2010 und 2014 sank der Bestand um über 5 Prozent.<sup>137</sup> Mit Wegfall der Bindung können die Mieten Stück für Stück an die ortsüblichen Vergleichsmieten herangeführt werden, wobei die maximale Mietsteigerung bei 20 Prozent über 3 Jahre liegt.<sup>138</sup> Bei Neuvermietungen orientiert sich die Miethöhe am Mietpreisspiegel.

---

<sup>134</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Sozialreferat 2012, 2.

<sup>135</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Sozialreferat, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>, zuletzt geprüft am 05.07.2018.

<sup>136</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, <https://www.muenchen.de/aktuell/2018-07/kommunale-mietpreisbremse-beschlossen.html>, zuletzt geprüft am 27.07.2018.

<sup>137</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016c, 26.

<sup>138</sup> Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_558.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558.html), 05.07.2018.

## 5.2. München Modell

Ein Mittel der Stadt, um die Schaffung von günstigem Wohnraum zu forcieren, ist das München Modell. Bereits 1996 verabschiedete der Münchner Stadtrat dieses Programm. Über die Jahre wurde es immer wieder angepasst und die finanzielle Ausstattung erweitert. Mit der Initiative „Wohnen in München VI“ stellt die Stadt 800 Millionen Euro an kommunalen Fördermitteln bereit, wovon auch das München Modell profitiert, mit zuletzt 53,8 Millionen Euro im Jahr 2015. Das ist rund das 3,5-fache der Mittel, die 2013 zur Verfügung standen.<sup>139</sup>

Mit diesem Geld wird der Mietwohnungsbau auf städtischen Grundstücken sowie auf sozial gebundenen Grundstücken privater Besitzer gefördert. Beim Verkauf städtischer Grundstücke ist der Preis gedeckelt. Die Flächen werden lageunabhängig zu einem einheitlichen Preis von 600 Euro je Quadratmeter Geschoßfläche abgegeben. Zusätzlich gibt die Stadt maximal 1.250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche als Darlehen an die Bauherren.<sup>140</sup> Im Gegenzug sind 50 Prozent der zu errichtenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau herzustellen. 20 Prozent aller Wohneinheiten entfallen dabei auf das Programm München Modell.<sup>141</sup> In den Jahren 2014 und 2015 wurden 1.155 München Modell-Wohnungen errichtet, knapp 600 allein im Jahr 2015. Im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren ist dies mehr als eine Verdoppelung.<sup>142</sup>

Über das Förderprogramm macht die Stadt Vorgaben zur maximalen Wohnungsgröße. Sie orientiert sich dabei an den Wohnbauförderungsbestimmungen von 2012 des Freistaates Bayern. Die Wohnfläche richtet sich dabei nicht nur nach der Anzahl

---

<sup>139</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 88 f.

<sup>140</sup> Vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017a, 1.

<sup>141</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 108.

<sup>142</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2016a, 90.

der Räume, sondern auch nach der Belegung. Für 1-Zimmerwohnungen ist eine maximale Fläche von 40 Quadratmetern vorgegeben, 2-Zimmerwohnungen dürfen maximal 50 Quadratmeter groß sein, wenn sie für eine Person gedacht sind. Maximal 55 Quadratmeter sind zulässig, wenn zwei Personen darin leben. Wohnungen dürfen größer ausfallen, sofern eine Belegung mit mehr Personen vorgesehen ist. Auch bei rollstuhlgerechten Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 darf die Wohnfläche um maximal 15 Quadratmeter größer sein.<sup>143</sup> Bei Baumaßnahmen auf städtischen Grundstücken greift zudem der Ökologische Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München. Hiermit macht die Stadt Vorgaben zur Gebäudeplanung. Gewünscht ist eine kompakte Bauform, zur Materialität, zum Wärmeschutz, wobei die Energieeinsparverordnung (EnEV) um mindestens 15 Prozent unterschritten werden muss, sowie zur Haustechnik. So wird zum Beispiel ein Fernwärmeanschluss gefordert, wenn dies möglich ist. Auch der Bau von Solaranlagen ist erwünscht.<sup>144</sup>

Diese Wohnungen sind für 40 Jahre an das Programm gebunden.<sup>145</sup> Mit der städtischen Mietpreisbremse wird die Bindungsfrist auf 60 Jahre erhöht. Zunächst gilt dies für die städtischen Wohnbaugesellschaften wie GEWOFAG und GWG.<sup>146</sup> Ein Weiterverkauf der Wohnungen in dieser Zeit ist nur mit Zustimmung der Stadt München zulässig. Die Pflichten, die durch die Förderung entstehen, bleiben auch beim neuen Eigentümer, bis die Bindungsfrist abgelaufen ist. Bei Erstvermietung darf die Miete bei höchstens 9,50 Euro bis 11,50 Euro je Quadratmeter liegen, wobei dieser Wert lageabhängig festgelegt wird. Bei kleinen

---

<sup>143</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern, <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV257523-32#BayVwV257523-33>, 06.07.2018.

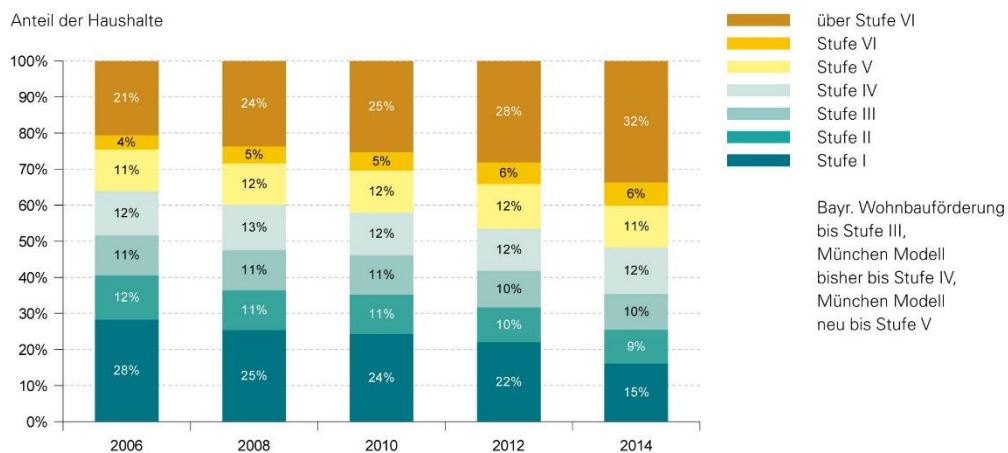
<sup>144</sup> Vgl. Vollversammlung des Münchner Stadtrates, [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:606d0934-14be-4c6c-b388-a21dfa1d2e63/Oekologischer\\_Kriterienkatalog-2017.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:606d0934-14be-4c6c-b388-a21dfa1d2e63/Oekologischer_Kriterienkatalog-2017.pdf), 06.07.2018, 2 f.

<sup>145</sup> Vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017a, 1.

<sup>146</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, <https://www.muenchen.de/aktuell/2018-07/kommunale-mietpreisbremse-beschlossen.html>, zuletzt geprüft am 27.07.2018.

Wohneinheiten bis 25 Quadratmeter darf die Miete auch bis 12,50 Euro pro Quadratmeter betragen. Bei Wiedervermietungen wie auch bei Mieterhöhungen, die frühestens nach 5 Jahre erfolgen dürfen, kann die Miete höher ausfallen. Sie muss jedoch mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben.

Wohnungen im München Modell dürfen nur an berechnigte Haushalte vergeben werden. Durch den Münchner Stadtrat wurden Einkommensobergrenzen für die Zuteilung solcher Wohnungen festgelegt. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, stellt entsprechende Bescheinigungen aus, wobei das gesamte Haushaltseinkommen aller Personen herangezogen wird. Für Kinder und Behinderte wird die Obergrenze angehoben. Mit der Zuteilung durch das Amt wird auch die maximal zulässige Wohnungsgröße und die Anzahl der Räume vorgegeben.<sup>147</sup>



**Abbildung 20**

Verteilung der Haushaltseinkommen in München auf Einkommensstufen des BayWoFG (und weiterer fiktive Stufen IV und mehr) auf Basis des Mikrozensus

<sup>147</sup> Vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017a, 1 f.

Der Anteil an Haushalten, die eine Förderung erhalten können, sinkt seit Jahren. Die Abbildung 20 zeigt den Rückgang seit dem Jahr 2016. Damals befanden sich 51 Prozent aller Haushalte in den förderberechtigten Einkommensstufen I bis III. Seitdem haben die Löhne und Gehälter eine deutliche Steigerung widerfahren, während die Einkommensstufen unverändert blieben. Aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten ist die Förderwürdigkeit vieler Haushalte unverändert. Im Jahr 2014 fielen aber nur noch 34 Prozent aller Haushalte in die Einkommensstufen I bis III. Insbesondere der Anteil der Einkommensstufe I halbierte sich von 28 Prozent im Jahre 2006 auf nur noch 15 Prozent anno 2014. Ziel der Landeshauptstadt ist, dass 50 bis 60 Prozent aller Münchner Haushalte in den Genuss einer Förderung kommen. Hierfür wurden zusätzlich Einkommensgrenzen festgelegt. Für das München Modell gibt es seitdem fünf Einkommensstufen, so dass es im Jahr 2014 doch 57 Prozent aller Münchner Haushalte waren, die eine Förderung erhalten können.<sup>148</sup>

Neben der Förderung zur Schaffung von Mietwohnungen gibt es mit dem München Modell Eigentum auch eine Unterstützung für Käufer von Eigentumswohnungen. Diese erhalten die städtischen Grundstücke ebenfalls zu vergünstigten Konditionen zwischen 800 Euro und 2.000 Euro je Quadratmeter. Auch die Preise für die Wohnungen selbst sind gedeckelt. Der Quadratmeterpreis liegt dabei zwischen 4.100 Euro und 5.700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, jeweils in Abhängigkeit zur Einkommensgruppe.<sup>149</sup> Zusatzförderung gibt es für Kinder. Interessenten für diese Förderung müssen im Vorfeld ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit darlegen. Das heißt, dass sie 20 Prozent Eigenleistung auf die Gesamtkosten bringen müssen. Ferner muss nachgewiesen

---

<sup>148</sup> Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 28.

<sup>149</sup> Vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung, [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:bb407637-bfe8-46a3-88bef5185c74b5b7/Foerderrichtlinien\\_Muenchen\\_Modell\\_Eigentum.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:bb407637-bfe8-46a3-88bef5185c74b5b7/Foerderrichtlinien_Muenchen_Modell_Eigentum.pdf), 06.06.2018, 13.

werden, dass die durch den Kauf entstandenen Belastungen wirtschaftlich getragen werden können.<sup>150</sup>

Voraussetzung ist zudem, dass Bewerber mindestens drei Jahre in der Stadt München gewohnt oder gearbeitet haben. Für Haushalte mit Kindern reduziert sich diese Frist auf ein Jahr.

Gedacht ist dieses Programm für Leute, die Ihre Immobilien selbst bewohnen. Dabei gibt die Stadt vor, dass die Wohnung für 30 Jahre nicht verkauft werden darf. Sollte der Käufer vor Ablauf der Bindung zum Verkauf gezwungen sein, so muss er die erhaltenen Subventionen an die Stadt zurückerstatten. Kann er dies nicht leisten, so erhält die Stadt ein Ankaufsrecht auf Grundstück und Immobilie. Erfolgt stattdessen ein Weiterverkauf des Grundstücks durch den Eigentümer, so erhält die Stadt zusätzlich einen Ausgleich auf die Wertsteigerung des Grundstückes.<sup>151</sup>

---

<sup>150</sup> Vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung, [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:bb407637-bfe8-46a3-88bef5185c74b5b7/Foerderrichtlinien\\_Muenchen\\_Modell\\_Eigentum.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:bb407637-bfe8-46a3-88bef5185c74b5b7/Foerderrichtlinien_Muenchen_Modell_Eigentum.pdf), 06.06.2018, 7.

<sup>151</sup> Vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung, [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:bb407637-bfe8-46a3-88bef5185c74b5b7/Foerderrichtlinien\\_Muenchen\\_Modell\\_Eigentum.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:bb407637-bfe8-46a3-88bef5185c74b5b7/Foerderrichtlinien_Muenchen_Modell_Eigentum.pdf), 06.06.2018, 9 f.



### 5.3. „Wohnen für Alle“

Ergänzend zu den bestehenden Programmen verabschiedete der Münchner Stadtrat im Jahr 2016 das Sofortprogramm „Wohnen für Alle“. Mit insgesamt 188,4 Millionen Euro sollte der Bau von geförderten Wohnungen forciert werden. Ziel ist es, im Zeitraum 2016 bis 2019 zusätzlich 3.000 Wohneinheiten zu errichten. Hierzu stellt die Stadt eigene Grundstücke zur Verfügung. Aber auch private Flächen können mit dieser Initiative bebaut werden.

Die städtischen Wohnbaugesellschaften GEWOFAG und GWG sollen 1.500 Wohnungen herstellen und damit die Hälfte des anvisierten Ziels. Diese Summe kommt zur Vorgabe von jährlich 1.250 fertigzustellenden Wohneinheiten hinzu. Hierzu erhalten sie 53,4 Millionen Euro. Für die andere Hälfte soll die private Wohnungswirtschaft sorgen, die dazu Darlehen in Höhe von 135 Millionen Euro abrufen kann.

Die Wohnungen, die im Rahmen des Programms „Wohnen für Alle“ errichtet werden, sollen Familien mit geringem Einkommen zugute kommen, aber auch durch junge Berufstätige, Auszubildende wie auch anerkannte Flüchtlinge bezogen werden.<sup>152</sup>

Die ersten Wohneinheiten sollen schnellstmöglich fertiggestellt werden. So wurden die städtischen Wohnungsgesellschaften mit der Aufgabe betraut, die ersten Projekte umzusetzen. Um in kürzester Zeit den Wohnraum zur Verfügung zu haben, wurde überlegt, von den Standards abzuweichen, die sonst im geförderten Wohnungsbau gelten. Gewünscht ist eine Modulbauweise für eine verkürzte Bauzeit. Schon im Vorfeld ist die Verwaltung angehalten, die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

---

<sup>152</sup> Vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017b, 1.

Der Fokus bei den ersten Projekten liegt auf der Schaffung von Kleinwohnungen, überwiegend 1-Zimmerwohnungen. In den folgenden Jahren sollen dann vermehrt 2- bis 4-Zimmerwohnungen errichtet werden.<sup>153</sup> Unter anderem wurden im Juli 2016 vier Projekte durch den Münchner Stadtrat auf den Weg gebracht. Für die 130 Wohneinheiten wurde ein Schlüssel vorgegeben, der 60 Prozent Einraumwohnungen sowie jeweils 20 Prozent 2- und 3-Zimmerwohnungen vorsieht.

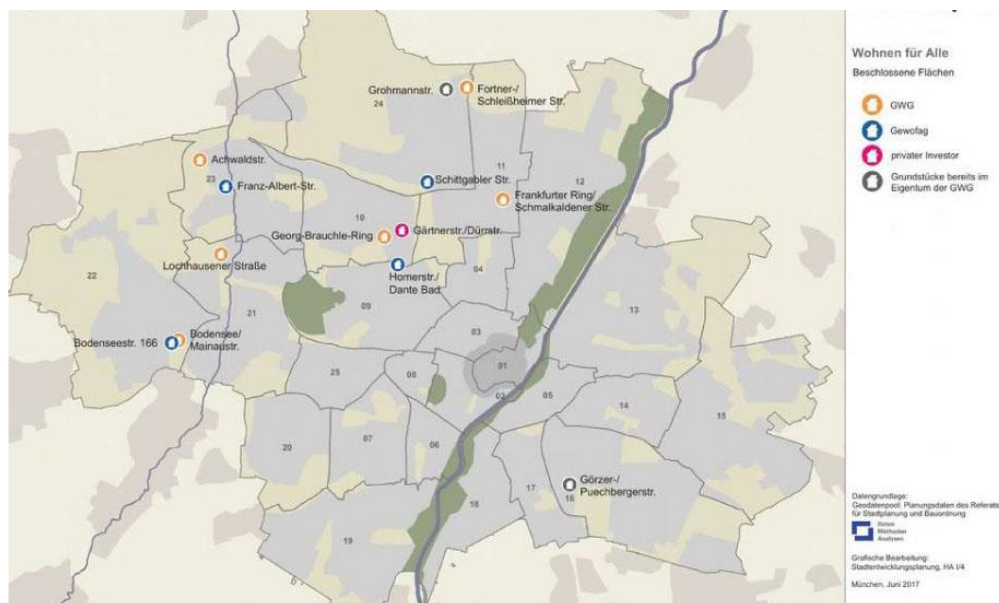


Abbildung 21

Wohnen für Alle  
Landeshauptstadt  
München  
Flächenplan

<sup>153</sup> Vgl. Vollversammlung des Münchner Stadtrates, <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/4001690.pdf>, 07.07.2018, 5–7.

Die einzelnen Projekte verteilen sich über das ganze Stadtgebiet. Vor Ort sollen die Häuser und ihre Bewohner in das jeweilige Quartier integriert werden. Unter anderem soll dies durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen erfolgen. Auch die Betreuung durch sozialpädagogisches Personal ist angedacht. Innerhalb der Häuser wird auf eine ausgewogene Mischung geachtet. Die Belegung der Wohneinheiten erfolgt mit Einpersonenhaushalten und Familien. Bei der Vergabe werden Männer wie Frauen und anerkannte Flüchtlinge wie Einheimische gleichermaßen berücksichtigt.<sup>154</sup>

Im Juni 2017 waren bereits einige Flächen für Bauvorhaben des Programms „Wohnen für Alle“ festgelegt. Die meisten Projekte sollen durch die Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG realisiert werden, wie Abbildung 21 zeigt. Nur für ein Gebiet konnte bislang ein privater Investor gewonnen werden.<sup>155</sup>

---

<sup>154</sup> Vgl. Vollversammlung des Münchner Stadtrates, [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:206d83c8-566b-471c-98a4-38d62051676c/20160720\\_Beschlussvorlage.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:206d83c8-566b-471c-98a4-38d62051676c/20160720_Beschlussvorlage.pdf), 07.07.2018, 4.

<sup>155</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

#### 5.4. GEWOFAG

Die Stadt München tritt auch selbst als Eigentümer und Bauherr von Wohnungen auf. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG, die 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt ist.<sup>156</sup>

Am 6. Juni 1928 wurde die „Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG“ mit dem Ziel gegründet, die Wohnungsnot durch den Bau preiswerter Wohnungen zu verringern. Bis heute ist es die zentrale Aufgabe der GEWOFAG, günstigen Wohnraum für alle bereitzustellen. Hierzu besitzt sie im Jahr 2017 eine Anzahl von 33.982 eigenen Wohneinheiten, womit sie die größte der städtischen Wohnbaugesellschaften ist. 40 Prozent davon, genau 13.568 Stück, sind öffentlich gefördert und gelten als Sozialwohnungen.<sup>157</sup> Doch auch 85 Prozent der freifinanzierten Wohnungen werden gemäß dem Belegungsbindungsvertrag mit der Landeshauptstadt München durch das dortige Amt für Wohnen und Migration vergeben. Dies sind über 17.400 Wohneinheiten.<sup>158</sup> Und die GEWOFAG baut ihr Portfolio aus. Im Jahr 2017 verzeichnete sie 485 Neubaufertigstellungen. Weitere 1.085 Wohneinheiten befinden sich in der Bauphase. Darüber hinaus betreut die GEWOFAG auch noch 1.783 Wohneinheiten für Dritte. Die durchschnittliche Miete liegt dabei bei 7,32 Euro.<sup>159</sup> Damit haben sich die Mieten gegenüber 2016 um 4 Prozent erhöht, als die durchschnittliche Miete bei 7,04 Euro pro Quadratmeter lag.<sup>160</sup> Bei den Wohnungen, die die GEWOFAG auf dem freien Mietmarkt

---

<sup>156</sup> Vgl. GEWOFAG Holding GmbH, <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/historie-gewofag>, zuletzt geprüft am 05.07.2018.

<sup>157</sup> Vgl. GEWOFAG Holding GmbH 2018, 165.

<sup>158</sup> Vgl. GEWOFAG Holding GmbH, <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/wohnungssuche-gewofag>, zuletzt geprüft am 05.07.2018.

<sup>159</sup> Vgl. GEWOFAG Holding GmbH 2018, 165.

<sup>160</sup> Vgl. GEWOFAG Holding GmbH, <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/daten-und-fakten-gewofag>, zuletzt geprüft am 05.07.2018.

vermietet, war die Gesellschaft rechtlich und auch betriebswirtschaftlich angehalten, die Mieterhöhungspotenziale komplett auszunutzen. Der Rahmen des Mietspiegels musste ausgeschöpft werden. Der Münchner Stadtrat hat jedoch beschlossen, dass ab dem 1. August 2018 für Mieterhöhungen eine Obergrenze von 90 Prozent des aktuellen Mietspiegels festgelegt ist. Mit der städtischen Mietpreisbremse wird auch der Turnus für Mieterhöhungen verlängert. In 5 Jahren darf die Miete nur noch um 10 Prozent angehoben werden, statt wie bisher um 15 Prozent in 3 Jahren. Des Weiteren wurde auch die Modernisierungsumlage gegenüber den gesetzlichen Möglichkeiten reduziert. Statt bisher 11 Prozent beträgt sie nur mehr 5 Prozent. Damit soll die städtische Wohnungsbaugesellschaft einen wichtigen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum leisten. Dem Anstieg der Mieten in München soll ein eindeutiges Signal entgegengesetzt werden.<sup>161</sup>

---

<sup>161</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, <https://www.muenchen.de/aktuell/2018-07/kommunale-mietpreisbremse-beschlossen.html>, zuletzt geprüft am 27.07.2018.

## 5.5. GWG

Die GWG wird 1918 als Gemeinnützige Wohnstättengesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet. Damit ist sie die älteste der Münchner Wohnungsgesellschaften. Heute firmiert das Unternehmen unter dem Namen GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, deren einzige Gesellschafterin die Landeshauptstadt München ist.<sup>162</sup>

Mit Abschluss des Geschäftsjahres 2016 hält die GWG 26.666 Wohnungen in ihrem Bestand. Dazu verwaltet sie weitere 1.548 städtische Wohnungen. Damit bewirtschaftet sie rund 3,7 Prozent des gesamten Münchner Wohnungsbestandes.

Das Portfolio der GWG besteht größtenteils aus 1- und 2-Zimmerwohnungen, insgesamt über 60 Prozent des GWG-eigenen Bestands. Dagegen haben nur 11 Prozent vier Zimmer oder mehr.

Die GWG hat 10.294 Sozialwohnungen, das entspricht einem Anteil von 38,5 Prozent. Davon sind nur 943 Stück 1-Zimmerwohnungen, ein Anteil von weniger als 10 Prozent. Hauptsächlich bietet die GWG 2- und 3-Zimmerwohnungen im geförderten Wohnbau an, mit einem Anteil von fast 75 Prozent. Gegenüber 2015 hat sich die Anzahl an geförderten Wohnungen um 242 erhöht, ein Anstieg um 2,4 Prozent. Jeweils ein Drittel der neuen Wohnungen entfällt auf 2- und 4-Zimmerwohnungen. Damit verbunden ist ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche um 2,8 Prozent.

Im Jahr 2016 hat die GWG ihren Wohnungsbestand um 516 Einheiten durch Neubau und Kauf erhöht. 274 Einheiten wurden freifinanziert, womit die GWG nun 16.372 Wohnungen in diesem Bereich besitzt, ein Anstieg um 1,7 Prozent. Rund 65 Prozent davon sind 1- und 2-Zimmerwohnungen. Das größte Wachstum war jedoch bei 3-Zimmerwohnungen zu verzeichnen, auf die ein Anteil von 61,3 Prozent der Neubauten entfiel. Durch die neuen

---

<sup>162</sup> Vgl. GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, <https://www.gwg-muenchen.de/gwg-muenchen/geschichte>, zuletzt geprüft am 05.07.2018.

Wohnungen wuchs auch die durchschnittliche Wohnfläche. Bei den 4- und 5-Zimmerwohnungen wurde dagegen ein Rückgang verzeichnet.

Auffallend ist, dass geförderte Wohnungen im Schnitt größer ausfallen als freifinanzierte. Insgesamt betrachtet sind geförderte Wohnungen mit 62,03 Quadratmetern im Schnitt knapp 10 Quadratmeter größer. Auf Grund der größeren Wohnfläche bei geförderten Wohnungen ergibt sich ein Anteil von 43 Prozent geförderter Wohnraum an der Gesamtwohnfläche der GWG. Besonders groß ist der Unterschied bei 1-Zimmerwohnungen. Freifinanzierte Wohneinheiten sind im Schnitt 22,5 Prozent kleiner, mit 31,70 Quadratmetern im Vergleich zu 40,92 Quadratmetern im geförderten Wohnungsbau.

Über den gesamten Wohnungsbestand der GWG betrachtet, liegt die durchschnittliche Miete bei 6,75 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem Münchner Mietpreisniveau. Für 5.742 geförderte Wohnungen werden zwischen 4,01 Euro und 6,00 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Damit kosten 56,4 Prozent weniger als 6,00 Euro. Hinzukommen 2.603 Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis zwischen 6,01 Euro und 8,00 Euro.

Bei freifinanzierte Wohnungen liegt das Mietniveau höher. 8.888 Wohneinheiten und damit 51,6 Prozent werden für Mieten zwischen 6,01 Euro und 8,00 Euro angeboten. Für knapp ein Viertel liegt die Miete immer noch unter 6,00 Euro, dies betrifft insgesamt 3.640 Wohnungen.<sup>163</sup>

---

<sup>163</sup> Vgl. GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH 2017, 8 f.

## 6. Schlussfolgerung

Die Stadt München ist mit einem stetigen Bevölkerungswachstum konfrontiert. Allein seit 2006 ist die Einwohnerzahl um rund 180.000 Personen, auf aktuell über 1,5 Millionen Bürger, gewachsen.<sup>164</sup> Für die kommenden Jahre wird ein weiterer Anstieg auf über 1,8 Millionen Einwohner im Jahr 2030 angenommen.<sup>165</sup>

Im Jahr 2016 standen im Stadtgebiet 787.320 Wohnungen zur Verfügung.<sup>166</sup> In knapp 80 Prozent aller Haushalte leben eine bis zwei Personen.<sup>167</sup>

An Hand der ermittelten Parameter, unter Berücksichtigung der Wachstumsprognose und der durchschnittlichen Haushaltsgröße, wird ein Bedarf bis zum Jahr 2035 von zusätzlich 163.000 Wohneinheiten festgestellt. Damit entspricht die errechnete Anzahl an benötigten Wohnungen 20 Prozent des momentanen Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt.

Um das erforderliche Volumen an Neubauwohnungen herstellen zu können, ist eine Steigerung der bisherigen Fertigstellungszahlen notwendig. Zwischen 2012 und 2016 lag die Zielvorgabe der Stadt bei jährlich 7.000 Wohneinheiten. Im Mittel wurden sogar um die 7.200 Wohnungen pro Jahr realisiert. Mit dem aktuellen wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ erhöht die Stadt München das Ziel auf 8.500 bezugsfertige Wohnungen pro Jahr. Diese Vorgabe gilt zunächst bis zum Ende von „Wohnen in München VI“ im Jahre 2021.<sup>168</sup> Hochgerechnet bis

---

<sup>164</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 19.

<sup>165</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 2017, 62.

<sup>166</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Direktorium Statistisches Amt 2017, 13.

<sup>167</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Direktorium Statistisches Amt 2017, 6–9.

<sup>168</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 8.



zum Jahr 2035 würden damit 161.500 Wohnungen fertiggestellt. Damit wäre der vermutete Wohnungsbedarf beinahe abgedeckt.

Die bayerische Landeshauptstadt strebt nicht nur die Schaffung von Wohnraum an, sondern fördert mit städtischen Programmen den Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Insgesamt werden in den kommenden Jahren über 1,25 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau investiert.<sup>169</sup> Damit wird ein Viertel der geplanten Neubautätigkeit, jährlich 2.000 Wohnungen, teilfinanziert. So soll nicht nur der Wegfall von Sozialwohnungen kompensiert werden, sondern deren Gesamtzahl steigen.<sup>170</sup>

Der amtierende Oberbürgermeister von München Dieter Reiter wurde von der Zeitung Augsburg Allgemeine zur Wohnungssituation in München interviewt. Dabei zeigte er sich grundsätzlich optimistisch:

*„Ich bin deshalb zuversichtlich, dass wir dieses Jahr unser Ziel von 8500 Neubauwohnungen auch erreichen werden. [...] Unser Problem ist jedoch nicht, dass es an Geld fehlt oder die Verwaltung zu langsam arbeitet. Es fehlt einfach an Flächen in München.“<sup>171</sup>*

OB Reiter greift das Ergebnis der Untersuchung „Langfristige Siedlungsentwicklung - LaSie“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung auf, die noch Potenzial für 61.200 neue Wohnungen sieht. Damit fehlen stadtweit Flächen für über 100.000 Wohneinheiten. Die Stadtentwicklungsplanung nennt die Themen Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern als mögliche Lösungen.<sup>172</sup>

---

<sup>169</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 15.

<sup>170</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017d, 37.

<sup>171</sup> Interview mit Dieter Reiter, geführt von Andrea Kümpfbeck/Gregor Peter Schmitz, 07.05.2018.

<sup>172</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017a, 13 f.

Die Erweiterung der Stadt an ihren Stadträndern ist ein seit jeher praktizierter Lösungsansatz. Bis in die heutige Zeit wird diese Methodik angewendet. Die letzten großen zusammenhängenden Gebiete werden im Moment bebaut beziehungsweise sind für die zukünftige Stadtentwicklung verplant. Für die Schaffung weiteren Wohnraums stehen an dieser Stelle kaum noch Flächen zur Verfügung.

Die Umstrukturierung bietet heute noch einige Möglichkeiten. In den letzten Jahren wurden viele Gewerbe- und Kasernenflächen einer Wohnnutzung zugeführt. Die Umwandlung einiger Areale ist bereits abgeschlossen, bei anderen laufen die Baumaßnahmen oder sie befinden sich noch in der Planungsphase. Damit sind die Potenziale der Konversionsflächen weitestgehend erschöpft und sie können kaum zur weiteren Entspannung der Wohnungssituation beitragen.

*„Deswegen wollen Sie ja jetzt in die Höhe bauen. Sieht München bald aus wie Frankfurt oder New York?“*

**Reiter:** *Deutlich höher und dichter zu bauen ist eine Variante. Ich bin deshalb seit einiger Zeit bei den Beratungen im Rahmen von Architektenwettbewerben mit dabei, um genau dafür zu werben. [...] Was aber richtig ist: Höhere Häuser – wir reden hier übrigens nicht über 100 Meter hohe Wolkenkratzer, sondern über Gebäude, die vielleicht 60 Meter hoch sind – werden unser Problem nicht lösen. Viel wichtiger wäre mir, dass wir bald fünf, sechs, sieben Stockwerke hoch bauen können. Und dass wir auch die vielen Flachdächer besser nutzen.“<sup>173</sup>*

Höhere Gebäude und dichtere Viertel sind nicht nur zentrale Themen bei der Planung neuer Quartiere, sondern sind auch Ansatzpunkte für die Entwicklung der bestehenden Strukturen.

Nachverdichtung kann in Form von Schließung von Baulücken oder als Hinterhofbebauung vorkommen, deren Potenzial für zusätzliche

---

<sup>173</sup> Interview mit Dieter Reiter, geführt von Andrea Kümpfbeck/Gregor Peter Schmitz, 07.05.2018.

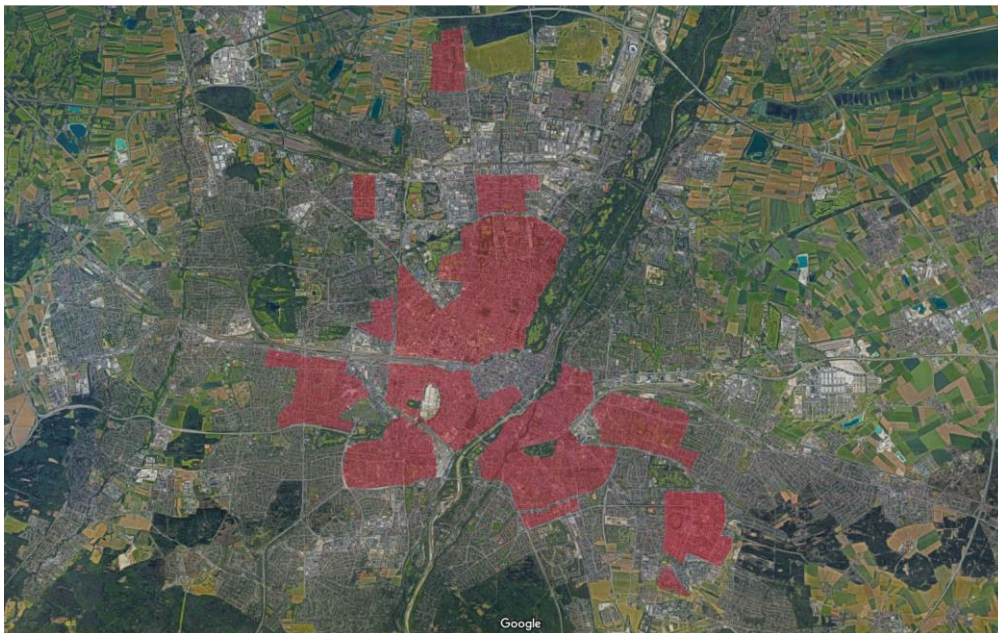
Wohnungen ist marginal. In manchen Bestandsgebäuden kann neuer Wohnraum bereits durch den Ausbau nicht genutzter Dachgeschoße geschaffen werden. Noch mehr Möglichkeiten zur Verdichtung der Stadt bieten sich durch die Aufstockung vorhandener Wohnhäuser. Dabei sollte dieses Vorgehen großräumig angedacht und durchgeführt werden, um ein einheitliches Stadtbild zu wahren.

Weite Teile der Stadt eignen sich dabei aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht für die Errichtung weiterer Geschoße. Hierzu gehören die Gebiete mit Einfamilienhäusern, die Villenviertel und Gartenstädte, die dem Verlauf der Stadtgrenze folgen. Gleiches gilt für die Reihenhaussiedlungen. Von einem Vorschlag zur Aufstockung der Altstadt wird aufgrund der dortigen historischen Bausubstanz ebenfalls abgesehen.

Aufstockungskapazitäten finden sich dagegen in den Stadtteilen mit Geschoßwohnungsbau. Dies betrifft sämtliche Gebiete um die Altstadt bis hin zum Mittleren Ring. Die zentrumsnahen Viertel wie die Maxvorstadt im Norden und das Gärtnerplatzviertel im Süden sind durch eine kleinteilige Blockrandbebauung geprägt. In Schwabing zeigen sich mit zunehmendem Abstand zur Innenstadt größere Gebäudestrukturen. Noch besser eignen sich die einheitlichen Wohnblocks, die sich in Richtung Mittlerer Ring anschließen, wie im Bereich des Harras im Westen und die Zeilenstruktur in Giesing, im Osten.

Zusätzlich dazu gibt es punktuell weitere Siedlungen, die sich für dieses Vorgehen anbieten, wie Laim in Richtung Westen oder Berg am Laim nach Osten und Moosach am nördlichen Stadtrand. Auch die Großsiedlungen Neuperlach im Südosten und das nördlich gelegene Hasenberg l bieten sich für Aufstockungen an.

In Abbildung 22 werden die Gebiete aufgezeigt, in denen die größten Potenziale stecken. Im Folgenden werden zwei Areale beispielhaft vorgestellt.



**Abbildung 22**

Aufstockungs-  
potenziale in  
München

Als erstes wird der Stadtteil Giesing betrachtet. Dieser liegt nur wenige Fahrminuten vom Stadtzentrum entfernt. Durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist er bestens angebunden. Zugleich finden sich vor Ort zahlreiche Geschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Es besteht eine gute Nahversorgungsinfrastruktur.

Das ganze Gebiet westlich des Giesinger Bahnhofs ist sehr homogen und wird geprägt durch mehrgeschoßige Großstrukturen aus den 60er und 70er Jahren. Es finden sich zahlreiche Quartiere mit offener Zeilenbebauung. Daneben gibt es auch Wohnblöcke, die halbprivate Höfe bilden. Abbildung 23 zeigt eine solche Hofsituation nördlich der Chiemgaustraße.



**Abbildung 23**

Aufstockungs-  
potenziale in  
Giesing

Das gezeigte Areal gehört der GEWOFAG. Es besteht aus einem sechsgeschoßigen Riegel entlang der Chiemgaustraße im Süden des Grundstücks. Die Außenäste entlang der Wieskirchstraße am Ostseite und der Pöllatstraße im Westen haben fünf Stockwerke. Das Eckhaus am nordöstlichen Ende verfügt bereits über sieben Geschosse. Die U-förmigen Gebäude innerhalb der Siedlung zählen vier Etagen.

An Hand der gewählten Beispiele werden verschiedene Themen betrachtet, die im Vorfeld der Aufstockung gelöst werden müssen. Zunächst gilt es die städtischen Vorgaben abzuarbeiten. Diese können die Gebäudehöhe betreffen. Im gewählten Beispiel Giesing liegt jedoch kein Bebauungsplan vor, der die Geschößzahl vorgibt, wie Abbildung 24 zeigt. Die Landeshauptstadt München fordert für jede neu errichtete Wohnung den Nachweis eines Stellplatzes.<sup>174</sup> Im dichtbesiedelten Stadtteil Giesing heißt dies neue Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Es bietet sich an in den Innenhöfen eine Tiefgarage zu bauen, in der auch Stellplätze für einen Teil der Bestandswohnungen angeboten werden.



Abbildung 24

Kein  
Bebauungsplan  
für Giesing

<sup>174</sup> Vgl. Vollversammlung des Münchner Stadtrates, 19.12.2007, <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtrecht/vorschrift/926.html>, 03.10.2018.

Durch die Schaffung eines zusätzlichen Geschosses werden auch Belange der Bayerischen Bauordnung (BayBO) tangiert. Gebäude bis zu einer Höhe von 13 Metern nach Artikel 2 BayBO fallen in die Gebäudeklasse 4, höhere Häuser bis 22 Meter in Gebäudeklasse 5. Damit einher gehen die Anforderungen an die Rettungswege und Treppenhäuser nach Artikel 33 sowie die Notwendigkeit einen Aufzug vorzusehen für Gebäude mit einer Höhe von über 13 Metern nach Artikel 37 Absatz 4 BayBO. Die geänderte Traufhöhe erfordert eine Neubetrachtung der Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBO.<sup>175</sup> Das Areal ist als allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet gemäß dem digitalen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München ausgewiesen.<sup>176</sup>

Die Abbildung 25 zeigt an Hand der Südostecke die unterschiedlichen Gebäudehöhen. Für die Bebauung auf der Südseite der Höfe bietet sich an, dass bestehende Satteldach zurückzubauen und durch ein weiteres Vollgeschoß zu ersetzen. Auf Grund der bestehenden Gebäudehöhe ergibt sich keine Änderung der Gebäudeklasse. Ob dennoch Anpassungen an den Treppenhäusern auf den heutigen Standard im Falle einer Umsetzung notwendig werden, ist für jedes Haus einzeln zu prüfen.

Die anschließenden Bauten können an die neue Höhe des südlichen Riegels angepasst werden und erhalten zwei zusätzliche Vollgeschoße an Stelle des bisher nicht bewohnten Dachgeschoßes. Schon die Erhöhung um nur ein Geschöß bedeutet, dass die Marke von 13 Metern überschritten wird und die Gebäude fortan in die Gebäudeklasse 5 fallen. Neben den notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen der Bestandstreppenhäuser ist auch die statische Umsetzbarkeit zu prüfen.

Ziel der vorbeschriebenen Aufstockung ist, die bisherige Höhenstaffelung der Randbebauung durch eine umlaufend

---

<sup>175</sup> Vgl. Bayerischer Landtag, <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO>, 03.10.2018.

<sup>176</sup> Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung, <http://maps.muenchen.de/plan/flaechennutzungsplan>, 03.10.2018.

einheitliche Geschoßigkeit mit sieben Wohnetagen zu ersetzen. Dies führt auf allen Seiten zu größeren Abstandsflächen, die gemäß der 1H-Vorgabe der BayBO nicht realisierbar sind. Hier ist die Stadt gefordert, zum Beispiel durch Aufstellen eines Bebauungsplanes, die Möglichkeit zur Aufstockung zu gewährleisten. Die großen Abstände zwischen den Gebäuden lassen auch nach erfolgter Aufstockung eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu. Einzig an den Köpfen der Innenhofbebauung wirkt sich das zusätzliche Geschoß negativ aus. Hier kann jedoch mit Dachterrassen oder ähnlichen Maßnahmen Abhilfe geschaffen werden.

Die viergeschoßige Innenhofbebauung wird nicht an die umlaufende Bebauung angepasst. Die nicht bewohnten Satteldächer werden durch ein weiteres Wohngeschoß ersetzt. Die bisherige Firsthöhe wird nicht überschritten. Trotz der Errichtung eines weiteren Geschoßes bleiben diese Häuser in der Gebäudeklasse 4.

Das ganze Quartier ist durch Gebäude mit Satteldach geprägt. Im Zuge der Aufstockung erhält der Block durchgängig ein Flachdach, damit die vorhandene Firsthöhe nicht überschritten wird. Die überarbeitete Siedlung hebt sich so von der umgebenden Bebauung ab. Es finden sich jedoch in der näheren Umgebung verschiedene Neubauten und Neubauquartiere, die ebenfalls mit Flachdach errichtet worden sind, wodurch der gewählte Block keineswegs zum Fremdkörper im Viertel wird.





**Abbildung 25**  
Bestandssituation  
2018



**Abbildung 26**  
Bestandssituation  
2018

Des Weiteren wird der Stadtteil Moosach betrachtet. Dieser befindet sich im am nördlichen Stadtrand, ist aber trotzdem gut an die Innenstadt angebunden. Der Stadtbezirk ist sehr heterogen aufgebaut. Neben Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen finden sich auch Gebiete mit Mehrfamilienhäusern. Westlich des Olympia-Einkaufszentrums findet sich eine Zeilenbebauung aus den späten 60er und den frühen 70er Jahren.

Abbildung 26 zeigt die Siedlung beiderseits der Andernacher Straße, die ein Nachverdichtungspotenzial durch Aufstockung bietet.

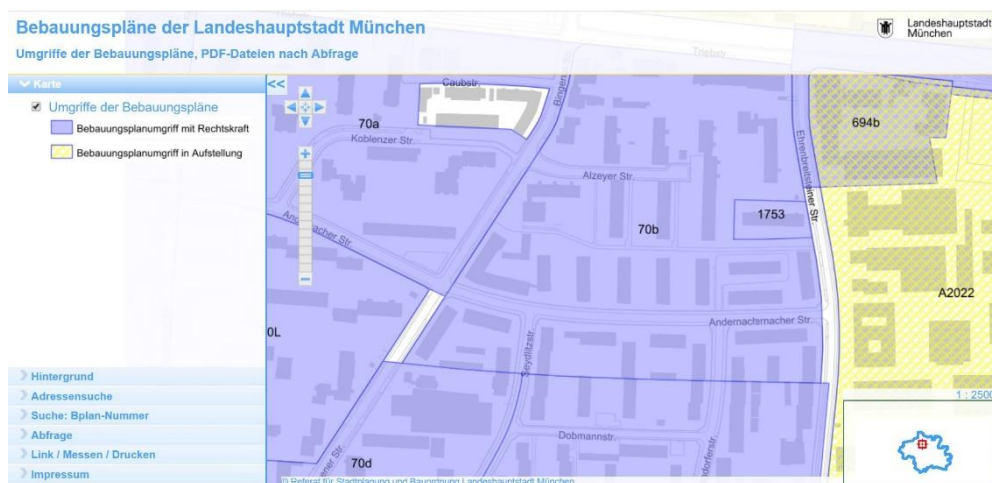


**Abbildung 27**

Aufstockungs-  
potenziale in  
Moosach

Diese Anlage umfasst 20 Wohngebäude mit insgesamt circa 280 Wohnungen. Ein Großteil der Zeilen im gesamten Quartier verlaufen in Nord-Süd-Richtung. Dazwischen finden sich einzelne Zeilen die den Straßenverlauf von West nach Ost folgen. Zwischen den Zeilen finden sich große Grünflächen. Das gesamte Parken erfolgt oberirdisch auf der Straße oder in Garagenhöfen. Die einzelnen Zeilen haben jeweils vier Wohngeschoße und ein Satteldach. Dieses beinhaltet im Moment keine Wohneinheiten.

Für das Areal wurde 1968 ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser gibt durchgehend eine Höhe von vier Vollgeschoßen vor. Die nördlich angrenzende Bebauung konnte mit fünf Vollgeschoßen errichtet werden.<sup>177</sup>



**Abbildung 28**

Bebauungsplan  
für Moosach

<sup>177</sup> Vgl. Landeshauptstadt München,  
[http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p\\_7095\\_70b.pdf](http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_7095_70b.pdf),  
03.10.2018.

Zwischen 2016 und 2019 wird die Siedlung nachverdichtet. Der Eigentümer die Bayerische lässt aktuell einen Teil der Satteldächer zurückbauen und stattdessen ein neues Vollgeschoß auf die Bestandsgebäude setzen. Am Ende des Bauvorhabens sollen alle Gebäude um ein Stockwerk erhöht worden sein. So entstehen rund 100 neue Wohnungen in guter städtischer Lage. Die notwendigen Stellplätze werden durch Tiefgarageneubauten hergestellt.<sup>178</sup>

Die neue Gebäudekubatur mit fünf Vollgeschoßen und Flachdach entspricht der nördlich angrenzenden Bebauung an der Alzeyer Straße. Die großzügigen Grünflächen zwischen den Zeilen auf der Nordseite der Andernacher Straße ermöglichen weiterhin ausreichend Belüftung und Belichtung. Auch für die Bebauung der Südseite der Straße ergeben sich keine Verschlechterungen. Die nicht eingehaltenen Abstandsflächen nach BayBO wurden bereits mit dem Bebauungsplan genehmigt.<sup>179</sup>

Die Aufstockung in Moosach verdeutlicht in welchem Umfang neuer Wohnraum geschaffen werden kann, wenn bestehende Gebäude um zusätzliche Wohngeschoße erweitert werden.

---

<sup>178</sup> Vgl. HAUPT & PARTNER Beratende Ingenieure PartG mbB, <http://haupt-ingenieure.de/projekte/sanierung-umbau/>, zuletzt geprüft am 21.09.2018.

<sup>179</sup> Vgl. Landeshauptstadt München, [http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t\\_7095\\_70b.pdf](http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t_7095_70b.pdf), 03.10.2018.





**Abbildung 29**

Laufende  
Baumaßnahmen  
2018



**Abbildung 30**

Laufende  
Baumaßnahmen  
2018

Die Stadt München erwartet in den kommenden Jahren einen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Da kaum noch Flächen für die Erweiterung der Stadt vorhanden sind, stellt die Aufstockung bestehender Gebäude einen wichtigen Baustein dar. In intensiver Auseinandersetzung mit der Stadt wurden die Bezirke ermittelt, die auf Grund ihrer Siedlungsstruktur hierfür geeignet sind.

Die in Abbildung 22 aufgeführten Gebiete zeigen das große Potenzial, dass in dieser Maßnahme steckt. Bei konsequenter Umsetzung kann eine große Anzahl an Wohnungen geschaffen werden. Dies wird an Hand zweier Beispiele deutlich.

Mit dem Beispiel Giesing wird die theoretische Umsetzung in stadtnahen Quartieren überprüft. Es wird aufgezeigt, dass in gut erschlossenen innerstädtischen Vierteln noch Möglichkeiten zur Verdichtung der Stadt bestehen.

Die praktische Realisierbarkeit von Aufstockungen im größeren Umfang wird durch die aktuelle Baumaßnahme des Beispiels Moosach bestätigt. Es wird ersichtlich, dass auf diese Weise reichlich Wohnraum geschaffen wird ohne zusätzliche Flächen zu benötigen.

Die aufgezeigten Beispiele verdeutlichen, dass die Aufstockung ein relevanter Lösungsansatz ist, um der Wohnungsnot in München entgegenzuwirken.

## 7. Literaturverzeichnis

Alliierte Kontrollbehörde Kontrollrat: Kontrollratsgesetz Nr.18 Wohnungsgesetz vom 08.03.1946, Fundstelle: Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Online verfügbar unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/gvbl/1947/14/gvbl-1947-14.pdf>, zuletzt geprüft am 13.06.2018

Anita Naujokat 2016: Moosach. Das große Bauen. Hg. v. Süddeutscher Verlag, Online verfügbar unter <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/moosach-das-grosse-bauen-1.2905252>, zuletzt geprüft am 27.07.2018

Anna Hoben 2017: Studium. Die schwierigste Prüfung zum Unistart: eine Wohnung finden. In: *Süddeutsche Zeitung* 16.10.2017, Online verfügbar unter <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/studium-die-schwierigste-pruefung-zum-unistart-eine-wohnung-finden-1.3709384>, zuletzt geprüft am 11.08.2018

Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung: Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.01.2013 (SB), Online verfügbar unter <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2884778.pdf>, zuletzt geprüft am 21.07.2018

Axel Springer SE (Hg.) 2018: Diese deutschen Städte haben die größte Lebensqualität, Online verfügbar unter <https://www.welt.de/wirtschaft/article176479270/Studie-Diese-deutschen-Staedte-haben-die-groesste-Lebensqualitaet.html>, zuletzt geprüft am 19.06.2018

Barbara Brubacher 2010: Verschlinkte Gebäude. Neubau der Bungalows. Hg. v. Süddeutscher Verlag, München, Online verfügbar unter <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/neubau-der-bungalows-verschlinkte-gebaeude-1.855374>, zuletzt geprüft am 30.06.2018

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG (Hg.): Nachlese. Wohnungsbau in München - ein lösbares Problem?, München 2015

Bayerischer Landtag: Bayerische Bauordnung. (BayBO), Online verfügbar unter <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO>, zuletzt geprüft am 03.10.2018

Bayerisches Staatsministerium des Innern: Wohnraumförderungsbestimmungen 2012. WFB 2012, Online verfügbar unter <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV257523-32#BayVwV257523-33>, zuletzt geprüft am 06.07.2018

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hg.):  
WOHNUNGEN, WOHNUNGEN, WOHNUNGEN! Wohnungsbau in  
Bayern 1918 | 2018, Begleitheft zur Ausstellung, München 2018

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz: Bürgerliches  
Gesetzbuch (BGB) § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen  
Vergleichsmiete, Online verfügbar unter [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_558.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558.html), zuletzt geprüft am 05.07.2018

Caritasverband der Erzdiözese München und Freising e.V. (Hg.):  
Übersicht Wohnheime, Online verfügbar unter <https://www.caritas-nah-am-naechsten.de/caritas-standorte/wohnheime>, zuletzt geprüft am 24.07.2018

Deimer, Josef: Die Zukunft der Landschaft liegt in den Städten.  
Städtebauförderung - Alternative zur Zersiedelung, in: Ude, Christian  
(Hg.): Wege aus der Wohnungsnot 1990

Deutsche Bundestag: Erstes Wohnungsbaugesetz vom 24.04.1950,  
Fundstelle: Bundesgesetzblatt, Online verfügbar unter  
[https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text\\_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist\\_0&bk=bgbl&start=%2F%2F%5B%40node\\_id%3D%27312024%27%5D&skin=pdf&tlevel=-2&nohist=1](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist_0&bk=bgbl&start=%2F%2F%5B%40node_id%3D%27312024%27%5D&skin=pdf&tlevel=-2&nohist=1), zuletzt geprüft am 13.06.2018

Deutsche Bundestag: Zweites Wohnungsbaugesetz vom 27.06.1956,  
Fundstelle: Bundesgesetzblatt, Online verfügbar unter  
[https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text\\_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist\\_0&bk=bgbl&start=%2F%2F%5B%40node\\_id%3D%27309312%27%5D&skin=pdf&tlevel=-2&nohist=1](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text_0&toctf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist_0&bk=bgbl&start=%2F%2F%5B%40node_id%3D%27309312%27%5D&skin=pdf&tlevel=-2&nohist=1), zuletzt geprüft am 17.06.2018

Duden: die Nachverdichtung. Hg. v. Bibliographisches Institut GmbH,  
Online verfügbar unter  
<https://www.duden.de/rechtschreibung/Nachverdichtung>, zuletzt  
geprüft am 06.10.2018

Europäische Metropolregion München e.V. (Hg.) o. J.:  
Bevölkerungsentwicklung und Geographie, Online verfügbar unter  
<https://www.metropolregion-muenchen.eu/metropolregion-muenchen/daten-und-fakten-der-metropolregion-muenchen/>, zuletzt  
geprüft am 19.06.2018



GeoBasis- DE/BKG. Hg. v. Google, Online verfügbar unter <https://www.google.de/maps/dir/Marienplatz,+1,+80331+M%C3%BCnchen/Ruth-Drexel-Stra%C3%9Fe,+M%C3%BCnchen/@48.1488062,11.5865112,14z/data=!3m1!4b1!4m1!4m13!1m5!1m1!1s0x47a84e248d37632d:0xdead51b35f0e0bb3!2m2!1d11.5754485!2d48.1373932!1m5!1m1!1s0x479e75194d4acc2f:0x46d5c996c284cb0c!2m2!1d11.6325931!2d48.1634027!3e0>, zuletzt geprüft am 17.07.2018

GEWOFAG Holding GmbH (Hg.): Historie, Online verfügbar unter <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/historie-gewofag>, zuletzt geprüft am 05.07.2018

GEWOFAG Holding GmbH (Hg.): Kennzahlenübersicht 2016, Online verfügbar unter <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/daten-und-fakten-gewofag>, zuletzt geprüft am 05.07.2018

GEWOFAG Holding GmbH (Hg.): Wohnungssuche, Online verfügbar unter <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/wohnungssuche-gewofag>, zuletzt geprüft am 05.07.2018

GEWOFAG Holding GmbH (Hg.) 2016: „Azubi-Wohnen“ und einkaufen, Online verfügbar unter <http://www.gewofag.de/web.nsf/id/azubi-wohnen-und-einkaufen-gewofag>, zuletzt geprüft am 21.07.2018

GEWOFAG Holding GmbH (Hg.): Konzerngeschäftsbericht. Corporate-Social-Responsibility-Bericht, München 2018

Gross, Gerhard et al.: München wie geplant. Die Entwicklung der Stadt von 1158 bis 2008, München 2004

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (Hg.): Geschichte, Online verfügbar unter <https://www.gwg-muenchen.de/gwg-muenchen/geschichte>, zuletzt geprüft am 05.07.2018

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (Hg.): Jahresbericht. CSR-Report 2016, München 2017

HAUPT & PARTNER Beratende Ingenieure PartG mbB (Hg.): Aufstockung Wohnanlagen in Moosach, München, Online verfügbar unter <http://haupt-ingenieure.de/projekte/sanierung-umbau/>, zuletzt geprüft am 21.09.2018

Hertel, Christina 2017: Wohnen in München. Zur Miete beim Arbeitgeber. In: *Süddeutsche Zeitung* 08.01.2017, Online verfügbar unter <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/wohnen-in-muenchen-zur-miete-beim-arbeitgeber-1.3322804>, zuletzt geprüft am 24.07.2018

Karl Meitinger: Das neue München. Vorschläge zum Wiederaufbau, München 1946

Kubitza, Michael 2017: Umbruch in Münchens nahem Osten. Paulaner - ein Brauereis zieht um. Hg. v. Bayerischer Rundfunk, Online verfügbar unter <https://www.br.de/nachrichten/paulaner-umzug-au-langwied-102.html>, zuletzt geprüft am 26.07.2018

Kümpfbeck, Andrea; Schmitz, Gregor Peter (07.05.2018): Dieter Reiter: "München muss München bleiben", Interview mit Dieter Reiter. Augsburgs Allgemeine, zuletzt geprüft am 19.08.2018

Landeshauptstadt München (Hg.): Arnulfpark, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Zentrale-Bahnflaechen/Arnulfpark.html>, zuletzt geprüft am 08.07.2018

Landeshauptstadt München (Hg.): Bevölkerung. Daten zur Demografie, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtinfos/Statistik/Bevoelkerung.html>, zuletzt geprüft am 18.08.2018

Landeshauptstadt München (Hg.): Geförderte Wohnung (sogenannte Sozialwohnung). Wohnungsbestand, Online verfügbar unter [https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Sozialwohnung.html#wohnungsvergabe\\_1](https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Sozialwohnung.html#wohnungsvergabe_1), zuletzt geprüft am 23.07.2018

Landeshauptstadt München (Hg.): Prinz-Eugen-Park. Das Projekt, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Prinz-Eugen-Kaserne.html>, zuletzt geprüft am 17.07.2018

Landeshauptstadt München: Bebauungsplan Nr. 70b der Landeshauptstadt München, Online verfügbar unter [http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p\\_7095\\_70b.pdf](http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_7095_70b.pdf), zuletzt geprüft am 03.10.2018

Landeshauptstadt München: Bebauungsplan Nr. 70b der Landeshauptstadt München, Online verfügbar unter [http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t\\_7095\\_70b.pdf](http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t_7095_70b.pdf), zuletzt geprüft am 03.10.2018

Landeshauptstadt München: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016, Online verfügbar unter [http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p\\_8832\\_2016.pdf](http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8832_2016.pdf), zuletzt geprüft am 17.07.2018

Landeshauptstadt München (Hg.) 2015: Neuer Azubi-Rekord! Stadt bildet 1.000 Nachwuchskräfte aus. Zahl der Bewerbungen so hoch wie nie, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/aktuell/2015-08/stadt-muenchen-rekordzahl-auszubildende.html>, zuletzt geprüft am 21.07.2018

Landeshauptstadt München (Hg.) 2017: München begrüßt 1.200 neue Azubis. Festveranstaltung im Circus Krone, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/aktuell/2017-09/festveranstaltung-nachwuchskraefte-muenchen.html>, zuletzt geprüft am 21.07.2018

Landeshauptstadt München (Hg.) 2018: Stadtrat beschließt städtische Mietpreisbremse, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/aktuell/2018-07/kommunale-mietpreisbremse-beschlossen.html>, zuletzt geprüft am 27.07.2018

Landeshauptstadt München Baureferat (Hg.): Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München-1. Münchner Plan-. Abschlussbericht, III. Wohnungsbautätigkeit, München 1969a

Landeshauptstadt München Baureferat (Hg.): Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München-1. Münchner Plan-. Abschlussbericht, II. Gesetzgebung und Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues, München 1969b

Landeshauptstadt München Baureferat (Hg.): Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München-1. Münchner Plan-. Abschlussbericht, I. Allgemeines, München 1969c

Landeshauptstadt München Direktorium Statistisches Amt (Hg.): Statistisches Taschenbuch 2017. München und seine Stadtbezirke, München 2017

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): „Wohnen für Alle“: Sofortprogramm zum Bau von, [http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/muenchen\\_integrationsbrosch%C3%BCre\\_wohnen\\_f%C3%BCr\\_alle.pdf](http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/muenchen_integrationsbrosch%C3%BCre_wohnen_f%C3%BCr_alle.pdf), zuletzt geprüft am 15.08.2018

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Von der Kaserne zum Stadtquartier. Zur Konversion von Militärf lächen in München, München 2013

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Bericht zur Wohnungssituation in München 2014- 2015, München 2016a

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Freiham, München 2016b

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Wohnungsbauatlas für München und die Region, München 2016c

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Mehr Menschen, mehr Stadt. Langfristige Siedlungsentwicklung - LaSie, München 2017a

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Werkbericht 17 18. Projekte, Planungen und Perspektiven, München 2017b

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Wohnungsmarktbarometer 2017, München 2017c

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Wohnungspolitisches Handlungsprogramm. "Wohnen in München VI" 2017-2021, München 2017d

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Digitaler Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München, Online verfügbar unter <http://maps.muenchen.de/plan/flaechennutzungsplan>, zuletzt geprüft am 03.10.2018

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 (Hg.): Demografiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035, München 2017

Landeshauptstadt München Soziale Wohnraumversorgung (Hg.): Ankauf von Belegrechten, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Wohnungsbauprogramm/Belegrechtskauf.html>, zuletzt geprüft am 05.07.2018

Landeshauptstadt München Sozialreferat (Hg.): Das Programm "München Modell" für Mieter, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>, zuletzt geprüft am 05.07.2018

Landeshauptstadt München Sozialreferat (Hg.): Häufig gestellte Fragen. 2. Wohnungsangebote, Online verfügbar unter <https://sowon.muenchen.de/sowonhilfe/faq/faq.html>, zuletzt geprüft am 23.07.2018

Landeshauptstadt München Sozialreferat (Hg.): Ankauf von Belegungsrechten, in privaten Mietwohnungsbeständen durch die Landeshauptstadt München (KomPro/BR), München 2012

Landeshauptstadt München Sozialreferat (Hg.): Mietspiegel für München 2017. Informationen zur ortsüblichen Miete, München 2016

Landtag des Freistaates Bayern: Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern. Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG vom 10.04.2007, Online verfügbar unter <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoFG-11>, zuletzt geprüft am 23.07.2018

Ludwig-Maximilians-Universität München (Hg.): Studierendenentwicklung an der LMU, Online verfügbar unter [https://www.uni-muenchen.de/ueber\\_die\\_lm\\_u/portraet/geschichte/zusammenhaenge/13\\_studentenentwicklung/index.html](https://www.uni-muenchen.de/ueber_die_lm_u/portraet/geschichte/zusammenhaenge/13_studentenentwicklung/index.html), zuletzt geprüft am 23.06.2018

Ludwig-Maximilians-Universität München (Hg.): Zahlen und Fakten, Online verfügbar unter [https://www.uni-muenchen.de/ueber\\_die\\_lm\\_u/zahlen\\_fakten/index.html](https://www.uni-muenchen.de/ueber_die_lm_u/zahlen_fakten/index.html), zuletzt geprüft am 18.08.2018

Meitinger, Otto: Grundzüge der Münchner Stadtplanung nach 1945, in: Bode, Peter M. (Hg.): München in den 50er Jahren. Architektur des Wiederaufbaus am Beispiel von Hans Fries, München 1992, 14-20

Miriam Worek: 11 wirklich gute Tipps für die Wohnungssuche in München. Hg. v. Mit Vergnügen GmbH, Online verfügbar unter <https://muenchen.mitvergnuegen.com/2017/11-tipps-wohnungssuche>, zuletzt geprüft am 22.07.2018

mitbauzentrale münchen Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen (Hg.): Bausteine eines Wohnprojekts, Online verfügbar unter <http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/bausteine-eines-wohnprojekts.html>, zuletzt geprüft am 22.07.2018

München Live TV Fernsehen GmbH & Co.KG (Hg.) 2015: Azubis in München: Wohnen bei den Eltern, Nebenjobs und Geldspritzen, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.tv/azubis-in-muenchen-wohnen-bei-den-eltern-nebenjobs-und-geldspritzen-96581/>, zuletzt geprüft am 21.07.2018

München. Stadtentwicklungsplan einschließlich Gesamtverkehrsplan, München 1963

Münchener Zeitungs-Verlag GmbH & Co.KG (Hg.) 2009: Siemens: Alle Werkwohnungen an Immobilienkonsortium verkauft, Online verfügbar unter <https://www.merkur.de/lokales/muenchen/stadt-muenchen/siemens-alle-werkwohnungen-konsortium-immobilienfirmen-verkauft-103620.html>, zuletzt aktualisiert am 19.03.2009, zuletzt geprüft am 24.07.2018

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hg.): Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern 2016, [https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/wohnen/iic1\\_uebersicht\\_wohnraumfoerderung.pdf](https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/wohnen/iic1_uebersicht_wohnraumfoerderung.pdf), zuletzt geprüft am 23.07.2018

Öchsner, Thomas; Uhlmann, Steffen 2018: Werkwohnungen. Job plus Bleibe. In: *Süddeutsche Zeitung* 10.05.2018, Online verfügbar unter <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/werkwohnungen-job-plus-bleibe-1.3974151>, zuletzt geprüft am 24.07.2018

Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Förderrichtlinien für den Erwerb einer geförderten Immobilie zur Selbstnutzung im Rahmen des München Modells – Eigentum. R-MME, Online verfügbar unter [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:bb407637-bfe8-46a3-88bef5185c74b5b7/Foerderrichtlinien\\_Muenchen\\_Modell\\_Eigentum.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:bb407637-bfe8-46a3-88bef5185c74b5b7/Foerderrichtlinien_Muenchen_Modell_Eigentum.pdf), zuletzt geprüft am 06.06.2018

Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): München Modell-Miete – 2017, München 2017a

Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): „Wohnen für Alle“: Sofortprogramm zum Bau von, München 2017b, [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:642a8d59-7160-43d6-a1f9-22f975d883ee/Projektsteckbriefe\\_WaL.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:642a8d59-7160-43d6-a1f9-22f975d883ee/Projektsteckbriefe_WaL.pdf), zuletzt geprüft am 07.07.2018

Regionaler Planungsverband München (Hg.): Regionalplan München - Ziele und Grundsätze. B II Siedlungswesen, Online verfügbar unter <http://www.region-muenchen.com/regionalplan/text/b-ii/>, zuletzt geprüft am 27.07.2018

Remien, Andreas 2015: Neubau. Vermieten statt verkaufen. Hg. v. Süddeutscher Verlag, Online verfügbar unter <https://www.sueddeutsche.de/geld/neubau-vermieten-statt-verkaufen-1.2755352>, zuletzt geprüft am 26.07.2018

Salesianum (Hg.): JUGENDWOHNEN FÜR AUSZUBILDENDE, Online verfügbar unter <http://www.salesianum.de/Unsere-Angebote/Jugendwohnen-fuer-Auszubildende>, zuletzt geprüft am 24.07.2018

SPIEGEL ONLINE GmbH (Hg.) 2018: München ist Deutschlands Stauhauptstadt, Online verfügbar unter <http://www.spiegel.de/auto/aktuell/muenchen-ist-deutschlands-stauhauptstadt-a-1191166.html>, zuletzt geprüft am 19.06.2018

Statistisches Bundesamt (Destatis) (Hg.): Statistisches Jahrbuch 2017. Deutschland und Internationales, o. O. 2017

stattbau münchen GmbH (Hg.): PRINZ EUGEN PARK LEBEN IM QUARTIER. WOHNEN, Online verfügbar unter <http://www.prinzeugenpark.de/wohnen/karten-wohnen.html>, zuletzt geprüft am 17.07.2018

Steiner, Professor A. H.; Guther, Professor M.; Leibbrand, Professor Dr.-Ing. habil. K.: MÜNCHEN. Stellungnahme der Planungsberater zum Wirtschaftsplan vom 30.1.1958 und zum Generalverkehrsplan vom 2.7.1958, München 1960

Stellenmarkt. Sachbearbeiter (m/w) für die Eingliederungshilfe und Hilfe zur Pflege 2018. In: *Süddeutsche Zeitung* 21.07.2018, S. 60

Studentenwerk München (Hg.): Bewerbung, Online verfügbar unter <http://www.studentenwerk-muenchen.de/wohnen/bewerbung/>, zuletzt geprüft am 24.07.2018

Studentenwerk München (Hg.): Studentisches Wohnen. Alles rund um's Wohnen, Online verfügbar unter <http://www.studentenwerk-muenchen.de/wohnen/>, zuletzt geprüft am 24.07.2018

Studentenwerk München (Hg.) 2018: Wartezeiten, Mietpreise des Studentenwerks München, Online verfügbar unter [http://www.studentenwerk-muenchen.de/fileadmin/studentenwerk-muenchen/bereiche/wohnheime/00\\_dateien/Wartezeiten\\_Mietpreisliste.pdf](http://www.studentenwerk-muenchen.de/fileadmin/studentenwerk-muenchen/bereiche/wohnheime/00_dateien/Wartezeiten_Mietpreisliste.pdf), zuletzt geprüft am 23.06.2018

Technische Universität München (Hg.): Die TUM in Zahlen, Online verfügbar unter <https://www.tum.de/die-tum/die-universitaet/die-tum-in-zahlen/>, zuletzt geprüft am 23.06.2018

Verband der Kolpinghäuser e. V. (Hg.): Jugendwohnen in den Kolping-Wohnheimen. Wohnen auf Zeit für Azubis, Studenten und viele andere, Online verfügbar unter <https://www.kolpinghaeuser.de/kolpinghaeuser/jugendwohnen>, zuletzt geprüft am 24.07.2018

Verein für Stadtteilkultur im Münchner Nordosten e.V. (Hg.): Prinz-Eugen-Park, Online verfügbar unter [http://www.nordostkultur-muenchen.de/architektur/pioniershule\\_2.htm](http://www.nordostkultur-muenchen.de/architektur/pioniershule_2.htm), zuletzt geprüft am 17.07.2018

VMW Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V. (Hg.): Azubi-Wohnen am Innsbrucker Ring, Online verfügbar unter <http://www.wohnungswirtschaft-muenchen.de/projekte-der-mitglieder/azubi-wohnen-am-innsbrucker-ring/>, zuletzt geprüft am 21.07.2018

Vollversammlung des Münchner Stadtrates: Beschluß der Vollversammlung des Stadtrats in der Sondersitzung vom 16.März 1960 (öffentlich), Online verfügbar unter [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:9ee50749-79b1-4833-be6b-44f42a160865/1960\\_Beschluss\\_zum\\_StEPI.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:9ee50749-79b1-4833-be6b-44f42a160865/1960_Beschluss_zum_StEPI.pdf), zuletzt geprüft am 08.07.2018

Vollversammlung des Münchner Stadtrates: Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS). StellplatzS - StPIS 926, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtrecht/vorschrift/926.html>, zuletzt geprüft am 03.10.2018

Vollversammlung des Münchner Stadtrates: Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 05437, Online verfügbar unter <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/4001690.pdf>, zuletzt geprüft am 07.07.2018

Vollversammlung des Münchner Stadtrates: Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 06537, Online verfügbar unter [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:206d83c8-566b-471c-98a4-38d62051676c/20160720\\_Beschlussvorlage.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:206d83c8-566b-471c-98a4-38d62051676c/20160720_Beschlussvorlage.pdf), zuletzt geprüft am 07.07.2018

Vollversammlung des Münchner Stadtrates: Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München (2017), Online verfügbar unter [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:606d0934-14be-4c6c-b388-a21dfa1d2e63/Oekologischer\\_Kriterienkatalog-2017.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:606d0934-14be-4c6c-b388-a21dfa1d2e63/Oekologischer_Kriterienkatalog-2017.pdf), zuletzt geprüft am 06.07.2018

Wohnbaugenossenschaft wagnis eG (Hg.): Die Wohnbaugenossenschaft wagnis eG München. Daten und Fakten, Online verfügbar unter <http://www.wagnis.org/wagnis/ueber-wagnis/genossenschaft.html>, zuletzt geprüft am 22.07.2018

Wohnbaugenossenschaft wagnis eG (Hg.): Steckbrief wagnis 4, Online verfügbar unter <https://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-4/steckbrief-wagnis-4.html>, zuletzt geprüft am 11.08.2018

Wohnbaugenossenschaft wagnis eG (Hg.): wagnis 1 Steckbrief: Zahlen und Fakten, Online verfügbar unter <http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-1/steckbrief-wagnis1.html>, zuletzt geprüft am 11.07.2018

Wohnbaugenossenschaft wagnis eG (Hg.): wagnis 2 Steckbrief: Zahlen und Fakten, Online verfügbar unter <http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-2/steckbrief-wagnis2.html>, zuletzt geprüft am 11.08.2018



## 8. Abbildungsverzeichnis

**Abb. 01: Luftaufnahme Münchens 2018**

Eigene Darstellung, auf Kartengrundlage vom 26.08.2018

**Abb. 02: Münchens Zerstörung durch Luftangriffe im Krieg 1939/45**

Gross, Gerhard et al.: München wie geplant. Die Entwicklung der Stadt von 1158 bis 2008, München 2004, 109

**Abb. 03: Wiederaufbau Schwabing, Juli 1946**

Gross, Gerhard et al.: München wie geplant. Die Entwicklung der Stadt von 1158 bis 2008, München 2004, 116

**Abb. 04: Der Wanderungsgewinn Münchens von 1946- 1958**

Steiner, Professor A. H.; Guther, Professor M.; Leibbrand, Professor Dr.-Ing. habil. K.: MÜNCHEN, Stellungnahme der Planungsberater zum Wirtschaftsplan vom 30.1.1958 und zum Generalverkehrsplan vom 2.7.1958, München 1960

**Abb. 05: Einwohnerzahlen und Prognose von 1850- 1990 München und Vorortgemeinden**

Steiner, Professor A. H.; Guther, Professor M.; Leibbrand, Professor Dr.-Ing. habil. K.: MÜNCHEN, Stellungnahme der Planungsberater zum Wirtschaftsplan vom 30.1.1958 und zum Generalverkehrsplan vom 2.7.1958, München 1960

**Abb. 06: Skizze für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsplanes**

Steiner, Professor A. H.; Guther, Professor M.; Leibbrand, Professor Dr.-Ing. habil. K.: MÜNCHEN. Stellungnahme der Planungsberater zum Wirtschaftsplan vom 30.1.1958 und zum Generalverkehrsplan vom 2.7.1958, München 1960

**Abb. 07: Grünplan der Stadt München**

Landeshauptstadt München Baureferat (Hg.): Grünplan der Stadt München, Online verfügbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:fcd12509-1700-425c-b4fa-6e3a666e9663/gruenplan.pdf>, zuletzt geprüft am 15.08.2018

**Abb. 08: Die Einwohnerdichte in den Stadtbezirken am 31.12.2016**

Landeshauptstadt München Direktorium Statistisches Amt (Hg.): Statistisches Taschenbuch 2017. München und seine Stadtbezirke, München 2017, 7

**Abb. 09: Neu errichtete Wohneinheiten nach Raumzahl seit 2004**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Bericht zur Wohnungssituation in München 2014- 2015, München 2016, 25

**Abb. 10: Baualtersklassen von Gebäuden in München, Anteil in Prozent 2015**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Bericht zur Wohnungssituation in München 2014- 2015, München 2016, 15

**Abb. 11: Entwicklung des Preisindex für Wohnbauland in München seit 1980**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Bericht zur Wohnungssituation in München 2014- 2015, München 2016, 63

**Abb. 12: Jährliches Einwohnerwachstum der Planungsprognose**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 (Hg.): Demografiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035, München 2017, 62

**Abb. 13: Absolutes Einwohnerwachstum der Planungsprognose für die infrastrukturelevanten Altersgruppen 2035 gegenüber dem Basisjahr 2015**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 (Hg.): Demografiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035, München 2017, 69

**Abb. 14: Der Ackermannbogen Luftbild von Norden**

Landeshauptstadt München (Hg.): Am Ackermannbogen, Online verfügbar unter [https://www.muenchen.de/rathaus/.imaging/mte/lhm/generic-lightbox-image/dam/Home/Stadtverwaltung/Baureferat/Ackermannbogen/Ackermannbogen\\_Luftbild.jpg/jcr:content/Ackermannbogen\\_Luftbild.jpg](https://www.muenchen.de/rathaus/.imaging/mte/lhm/generic-lightbox-image/dam/Home/Stadtverwaltung/Baureferat/Ackermannbogen/Ackermannbogen_Luftbild.jpg/jcr:content/Ackermannbogen_Luftbild.jpg), zuletzt geprüft am 11.07.2018

**Abb. 15: Prinz-Eugen-Park - So soll das Neubaugebiet eines Tages aussehen**

FM/GSP Architekten Rainer Schmid: Prinz-Eugen-Kaserne darf bebaut werden, Online verfügbar unter <https://www.merkur.de/lokales/muenchen/bogenhausen-ort43345/prinz-eugen-kaserne-darf-bebaut-werden-3749514.html>, zuletzt geprüft am 17.07.2018

**Abb. 16: "Azubi-Wohnen" Fassadenansicht vom Innsbrucker Ring aus**

estudio obra/03 Arch.: „Azubi-Wohnen“ und einkaufen, Online verfügbar unter <http://www.gewofag.de/web.nsf/id/azubi-wohnen-und-einkaufen-gewofag>, zuletzt geprüft am 21.07.2018

**Abb. 17: Öffentliche Suchanzeige**

Mit Vergnügen GmbH (Hg.): 11 wirklich gute Tipps für die Wohnungssuche in München, Online verfügbar unter <https://muenchen.mitvergnuegen.com/2017/11-tipps-wohnungssuche>, zuletzt geprüft am 22.07.2018

**Abb. 18: Öffentliche Suchanzeige**

Eigene Aufnahme, aufgenommen am 28.07.2018

**Abb. 19: Schwarzes Brett Technische Universität München**

Eigene Aufnahme, aufgenommen am 14.08.2018

**Abb. 20: Verteilung der Haushaltseinkommen in München auf Einkommensstufen des BayWoFG (und weiterer fiktive Stufen IV und mehr) auf Basis des Mikrozensus**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Wohnungspolitisches Handlungsprogramm. "Wohnen in München VI" 2017-2021, München 2017, 28

**Abb. 21: Wohnen für Alle Landeshauptstadt München Flächenplan**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): „Wohnen für Alle“: Sofortprogramm zum Bau von EOF-geförderten Wohnungen, Online verfügbar unter [http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/muenchen\\_integrationsbrosch%C3%BCre\\_wohnen\\_f%C3%BCr\\_alle.pdf](http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/muenchen_integrationsbrosch%C3%BCre_wohnen_f%C3%BCr_alle.pdf), zuletzt geprüft am 15.08.2018, 1

**Abb. 22: Aufstockungspotenziale in München**

Eigene Darstellung, auf Kartengrundlage vom 26.08.2018

**Abb. 23: Aufstockungspotenziale in Giesing**

Eigene Darstellung, auf Kartengrundlage vom 21.09.2018

**Abb. 24: Kein Bebauungsplan für Giesing**

Planausschnitt aus Bebauungspläne der Landeshauptstadt München, Online verfügbar unter <http://maps.muenchen.de/plan/bebauungsplan>, zuletzt geprüft am 03.10.2018

**Abb. 25: Bestandssituation 2018**

Eigene Darstellung, auf Kartengrundlage vom 23.09.2018

**Abb. 26: Bestandssituation 2018**

Eigene Aufnahme, aufgenommen am 23.09.2018

**Abb. 27: Aufstockungspotenziale in Moosach**

Eigene Darstellung, auf Kartengrundlage vom 21.09.2018

**Abb. 28: Bebauungsplan für Moosach**

Planausschnitt aus Bebauungspläne der Landeshauptstadt München, Online verfügbar unter <http://maps.muenchen.de/plan/bebauungsplan>, zuletzt geprüft am 03.10.2018

**Abb. 29: Laufende Baumaßnahmen 2018**

Eigene Aufnahme, aufgenommen am 23.09.2018

**Abb. 30: Laufende Baumaßnahmen 2018**

Eigene Aufnahme, aufgenommen am 23.09.2018

## 9. Tabellenverzeichnis

**Tab. 01: Wohnungsbestandsentwicklung nach Wohnungsgrößen seit 2004**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Bericht zur Wohnungssituation in München 2014- 2015, München 2016, 15

**Tab. 02: Ergebnisse der Planungsprognose: Einwohner- und Bewegungsdaten für die Jahre 2016 bis 2035 und für das Basisjahr 2015**

Nach Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 (Hg.): Demografiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035, München 2017, 62

**Tab. 03: Ergebnisse des Szenario Untere Variante: Einwohner- und Bewegungsdaten für die Jahre 2016 bis 2035 und für das Basisjahr 2015**

Nach Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 (Hg.): Demografiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035, München 2017, 63

**Tab. 04: Ergebnisse des Szenario Obere Variante: Einwohner- und Bewegungsdaten für die Jahre 2016 bis 2035 und für das Basisjahr 2015**

Nach Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/22 (Hg.): Demografiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035, München 2017, 63

**Tab. 05: Sozial- und Belegrechtswohnungen in den Stadtbezirken Ende 2015**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Bericht zur Wohnungssituation in München 2014- 2015, München 2016, 102