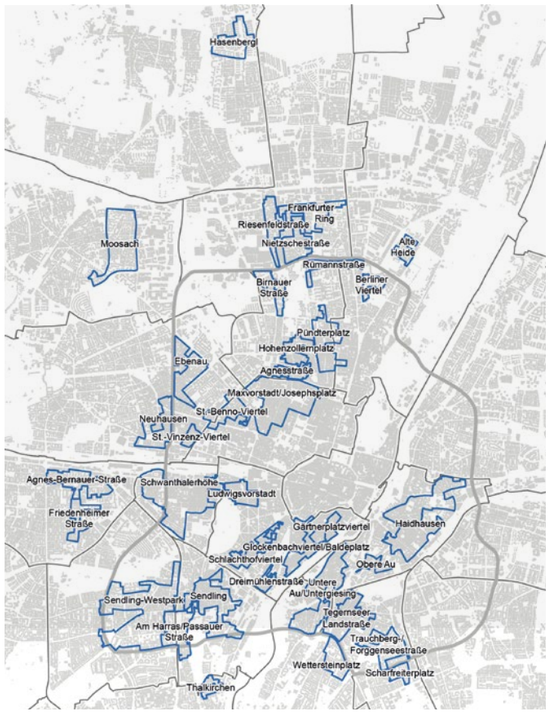
Instrumente des Bestandsschutzes

Erhaltungssatzungsgebiete

Etwa 350.600 Personen und damit rund 20 Prozent der Münchner*innen leben in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. In diesen Gebieten besteht ein besonderer Schutz vor Verdrängung durch mögliche Luxussanierungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In München gibt es insgesamt 36 Erhaltungssatzungsgebiete.



Erhaltungssatzungsgebiet
Mittlerer Ring
Stadtbezirksgrenze

Geometrische Grundlage: Kommunalreferat – Geodatenservice;
Darstelllung und Inhalt: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22
Stand: Dezember 2024

0 0,5 1 km

N

Zweckentfremdungsverbot

In München darf Wohnraum nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Das sogenannte Zweckentfremdungsverbot gilt im Bereich der Landeshauptstadt München seit 1972 und ist aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor ein unverzichtbares Instrument zur Sicherung des Wohnungsbestandes. In den letzten zehn Jahren wurde die illegale Zweckentfremdung von über 3.700 Wohnungen aufgedeckt. Im Jahr 2024 wurden 448 Wohnungen vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und konnten dem allgemeinen Wohnungsmarkt so erhalten bleiben.

		Summe letzte 10 Jahre 2015–2024	Summe letzte 5 Jahre 2020–2024	2024
Wohneinheiten	absolut	3.707	2.208	448
Wohnfläche	in m²	229.433	130.052	27.878

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Entwicklung des Wohnungsmarktes 2024

Bundesweit ist die Bautätigkeit auch im Jahr 2024 aufgrund hoher Bau- und Materialkosten, anhaltend hoher Zinsen und des Fachkräftemangels weiter zurückgegangen. Im Jahr 2024 wurden in der Landeshauptstadt München insgesamt rund 6.500 Wohnungen fertiggestellt. Darunter waren etwa 1.100 geförderte Wohnungen. Die Münchner Wohnen konnte ihren eigenen Bestand um knapp 930 Wohnungen erweitern, was eine solide Basis für die stetige Ausweitung des städtischen Wohnungsbestands darstellt.

Die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen machen sich auch bei den Baugenehmigungen bemerkbar. So konnten im Jahr 2024 rund 8.300 neue Wohnungen genehmigt werden – rund acht Prozent weniger als im Jahr 2023. In Bayern ging die Zahl der Baugenehmigungen um circa zwölf Prozent zurück, in Deutschland insgesamt um knapp 17 Prozent.

Um der Flaute im Bausektor mit aller Kraft entgegenzusteuern, hat der Stadtrat umfangreiche Maßnahmen beschlossen, mit denen die Landeshauptstadt auf die schwierige Situation in der Baubranche reagiert. Mit der Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ besteht beispielsweise für Genossenschaften ein Wahlrecht zwischen dem Kauf eines Grundstücks und Erbpacht. Zudem wurde der Teuerungsausgleich für den konzeptionellen Mietwohnungsbau bis Ende 2025 verlängert. Darüber hinaus können Bauanträge inzwischen digital bei der Landeshauptstadt eingereicht werden, was einen schnelleren und direkteren Zugang ermöglicht.

Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem und sozialverträglichem Wohnraum ist vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen eine große Aufgabe. 2024 konnten in München rund 1.060 preisreduzierte Wohnungen bewilligt werden. Der leichte Rückgang im Vergleich zum Jahr 2023 ist neben gestiegenen Kosten vor allem auf die geringere Zuweisung von Fördermitteln seitens des Freistaats Bayern zurückzuführen. Dennoch konnte sozialer Wohnraum für eine breite Bevölkerungsgruppe gesichert werden.

Die Wohnungsnachfrage und die Anspannung am Wohnungsmarkt sind nach wie vor hoch. Die Mieten bewegen sich auch im Jahr 2024 weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die Miete im Neubau betrug nettokalt durchschnittlich 24,86 Euro/m² und im Bestand 21,22 Euro/m².

Dem Schutz bestehender Wohnungen und Wohnverhältnisse durch Instrumente wie Zweckentfremdungs- und Erhaltungssatzungen sowie durch verschiedene Subjektförderungen, wie beispielsweise dem Wohngeld, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 31, 80331 München
muenchen.de/plan

Weiterführende Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung:
muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung

Inhalt und Kontakt:
Julia Müller, Christoph Scharf
Stadtentwicklungsplanung HAI/22
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung: Studio Rio, München
Druck: Stadtkanzlei, München
Papier: gedruckt auf Papier aus 100% zertifiziertem Holz aus kontrollierten Quellen
Stand: April 2025

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung

Wohnungsmarktdaten München 2024

Wohnungsnachfrage / Wohnungsmarkt

Strukturdaten

		2015	2020	2024
Hauptwohnsitzbevölkerung	absolut	1.521.678	1.562.096	1.603.776
Wohnberechtigte [a)]	absolut	1.551.343	1.593.488	1.632.828
Privathaushalte	absolut	841.321	854.068	882.089
Wohnungsbestand [b)]	absolut	780.194	815.057	842.907

Daten jeweils zum 31.12.
[a)] Wohnberechtigte: Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz
[b)] einschl. sonstiger Wohneinheiten wie z. B. Wohnungen in Wohnheimen, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.
Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt

Entwicklung des Wohnungsbaus

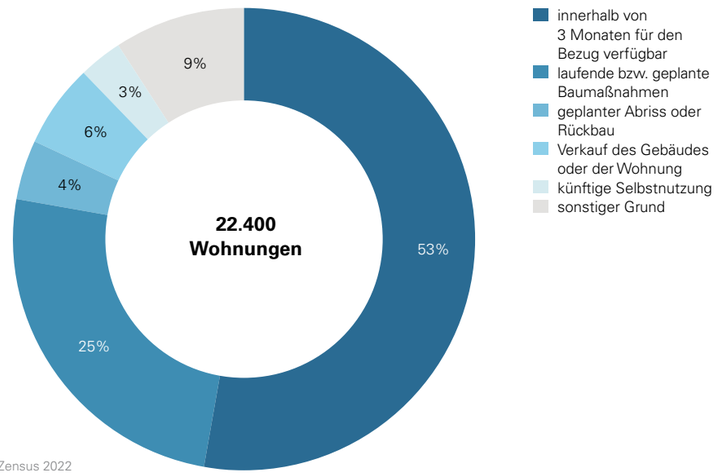
Im Jahr 2024 wurden Baugenehmigungen für rund 8.300 Wohnungen erteilt, rund 6.500 neue Wohnungen fertiggestellt und Baurecht für weitere rund 1.000 Wohnungen geschaffen. Wegen jährlicher Schwankungen werden auch die Summen der letzten fünf und zehn Jahre angegeben.

		Summe letzte 10 Jahre 2015–2024	Summe letzte 5 Jahre 2020–2024	2024
Baurechtschaffungen	absolut	33.283	8.342	1.034
Baugenehmigungen	absolut	100.793	45.703	8.329
Baufertigstellungen	absolut	77.189	39.289	6.501
davon für Genossenschaften und Baugruppen	absolut	2.260	1.075	128

Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II, HA III; Statistisches Amt

Wohnungsleerstand

Die Leerstandsquote für München beträgt nach den im Jahr 2024 veröffentlichten Zensusdaten (Stichtag 15. Mai 2022) 2,4 Prozent (rund 22.400 Wohnungen). Dies ist eine vergleichsweise sehr geringe Leerstandsquote. Bei 53 Prozent der leerstehenden Wohnungen handelt es sich um sogenannten marktaktiven Leerstand. Dieser umfasst Wohnungen, die innerhalb der nächsten drei Monate für den Bezug verfügbar sind.

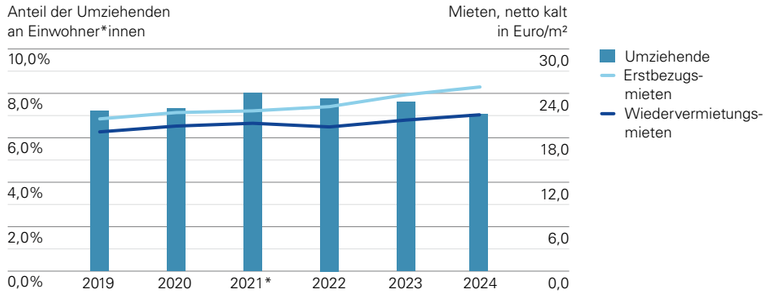


Quelle: Zensus 2022

Immobilienpreise / Mieten

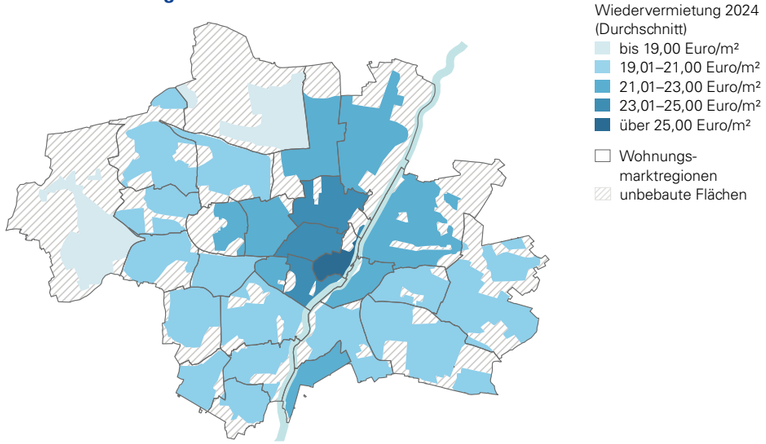
Erst- und Wiedervermietungsmieten

Die Erst- und Wiedermietungsmieten (nettokalt) sind weiterhin sehr hoch. Bei Erstbezug einer Wohnung wurden im Jahr 2024 durchschnittlich 24,86 €/m² verlangt. Die Angebotsmieten im Bestand lagen bei 21,22 €/m². Anteilig finden wieder weniger innerstädtische Umzüge statt.



* 2021: Mietendaten von F+B Forschung Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, daher nur eingeschränkte Vergleichbarkeit.
Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt, Immobilien Scout GmbH

Wiedervermietungsmieten



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat – Geodatenservice; Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH; Stand: 2024

Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

In den letzten zehn Jahren ist der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von neu gebautem Wohneigentum deutlich angestiegen. Im Jahr 2024 wurden für Eigentumswohnungen 10.550 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften lagen im Durchschnitt bei etwa 1,35 Millionen Euro.

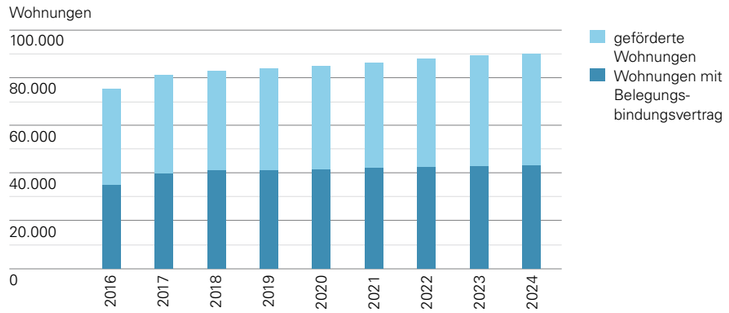
		2015	2020	2024
Eigentumswohnung	in Euro/m² WF	6.300	9.250	10.550
Doppelhaushälfte	in Euro/m²	930.000	1.290.000	1.350.000
Reiheneckhaus	in Euro/m²	835.000	1.185.000	1.270.000

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

Geförderter Wohnungsbau

Wohnungen im Einflussbereich der Landeshauptstadt München

Der Wohnungsbestand, auf dessen Belegung die Landeshauptstadt direkt und mittelbar Einfluss nehmen kann (Eingriffsreserve) und der sich in München befindet, belief sich Ende 2024 auf fast 90.000 Wohnungen. Hierunter fallen Sozial- und Belegrechtswohnungen sowie auch nicht sozialgebundene Wohnungen der Landeshauptstadt München beziehungsweise der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen (ehemals GWG und GEWOFAG).



Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau

Insgesamt wurden im Jahr 2024 rund 1.260 Wohnungen im geförderten bzw. im preisgedämpften Wohnungsbau und im Belegrechtsprogramm gebunden. Der Bau von preisgedämpften Mietwohnungen dient dem Erhalt der „Münchner Mischung“, indem auch solche Haushalte mit günstigem Wohnraum versorgt werden, die von den einkommensorientierten Förderprogrammen nicht mehr erfasst werden.

		Summe letzte 10 Jahre 2015–2024	Summe letzte 5 Jahre 2020–2024	2024
Geförderter Mietwohnungsbau [a)]	in WE	12.183	4.729	589
Konzeptioneller Mietwohnungsbau [b)]	in WE	4.218	2.845	656
Geförderte Eigentumswohnungen	in WE	487	169	18

[a)] inkl. Belegrechtsprogramm
[b)] Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB), Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) sowie „Add-Ons“ wie bspw. Flexi-Heime.
WE = Wohneinheiten
Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11

Wohnungsbaufördermittel

Im vergangenen Jahr wurden Wohnungsbaufördermittel in Höhe von rund 93 Millionen Euro bewilligt, davon 60 Millionen Euro von Bund und Land und 33 Millionen Euro durch die Landeshauptstadt München. Der städtische Anteil lag dabei bei rund 35 Prozent.

		Summe letzte 10 Jahre 2015–2024	Summe letzte 5 Jahre 2020–2024	2024
Bund/Land	in Mio. Euro	868	417	60
Landeshauptstadt München*	in Mio. Euro	825	329	33

* ohne Grundstückswertverzichte und Ankauf von städtischen Belegrechten
Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13