Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Wohnungsbauatlas

für München und die Region



PERSPEKTIVE
MÜNCHEN

Inhalt

	Vorwort	3
	Überblick und das Wichtigste in Kürze	5
1	**Wohnungsbestand**	**9**
1.1	Entwicklung des Wohnungsbestands	10
1.2	Belegungsdichte	12
1.3	Wohnfläche pro Person	14
1.4	Bestand an geförderten Wohnungen	16
2	**Fertigstellungen**	**17**
2.1	Fertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen	18
2.2	Fertigstellungen nach Art des Baurechts	20
2.3	Fertigstellungen im Neubau nach Wohnungsgröße	22
2.4	Fertigstellungen nach Raumanzahl	24
3	**Preisentwicklung**	**27**
3.1	Wiedervermietungsmieten	28
3.2	Kaufpreise im Bestand	30
4	**Prognostizierter Wohnungsbedarf**	**32**
5	**Wohnungspolitische Schlussfolgerungen**	**34**
	Datengrundlagen	38
	Impressum	40

Vorwort



Liebe Leser*innen,

München zählt zu den attraktivsten Metropolen Europas – eine Stadt, die stetig an Vielfalt, Internationalität und Lebensqualität gewinnt. Ihre Anziehungskraft ist ungebrochen, besonders bei jungen Menschen, die hier berufliche Chancen, kulturelle Inspiration und hohe Lebensqualität finden.

Diese dynamische Entwicklung bringt neue Aufgaben mit sich, die wir als Chance begreifen, unsere Stadt noch lebenswerter zu gestalten. Die Wohnungs- und Bauwirtschaft steht zwar vor anspruchsvollen Rahmenbedingungen – etwa bei Bau- und Energiekosten, Zinsen oder Fachkräftemangel –, doch gerade jetzt zeigt sich das große Engagement und die Innovationskraft aller Beteiligten.

Um nachhaltige und zukunftsfähige Lösungen für die Münchner*innen zu schaffen, setzt mein Referat auf offenen Austausch und enge Zusammenarbeit mit allen relevanten Partner*innen der Bau- und Wohnungswirtschaft, den Genossenschaften sowie den Kommunen der Region. Gemeinsam gestalten wir den Wohnungsbau in München – vielfältig, inklusiv und zukunftsorientiert.

Der aktuelle Wohnungsbauatlas bietet eine transparente Darstellung der Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Er schafft damit eine gemeinsame Wissensbasis, auf der koordiniertes und vorausschauendes Handeln aller Beteiligten aufbauen kann. Bewusst richtet er den Blick über die Stadtgrenzen hinaus – denn die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum und moderner Infrastruktur lässt sich nur im regionalen Zusammenhang ganzheitlich betrachten.

Es freut mich daher, dass wir Ihnen diese fundierte gemeinsame Informationsbasis vorstellen können. Auch wenn die äußeren Umstände nicht einfach sind, werden wir als Landeshauptstadt in unseren Bemühungen nicht nachlassen, München als Stadt im Gleichgewicht auch für künftige Generationen zu erhalten.



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

Überblick und das Wichtigste in Kürze

Der vorliegende Wohnungsbauatlas bietet eine Analyse der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt für München und die Region.

Unter Verwendung von Karten werden unter anderem Bestands- und Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau sowie Miet- und Kaufpreisentwicklungen visualisiert.

Der Atlas bildet das Jahr 2024 beziehungsweise die Entwicklungen im Vierjahreszeitraum von 2021 bis einschließlich 2024 ab. Zudem werden die Miet- und Kaufpreisentwicklungen von 2020 bis 2024 sowie der prognostizierte Neubaubedarf in der Metropolregion dargestellt.

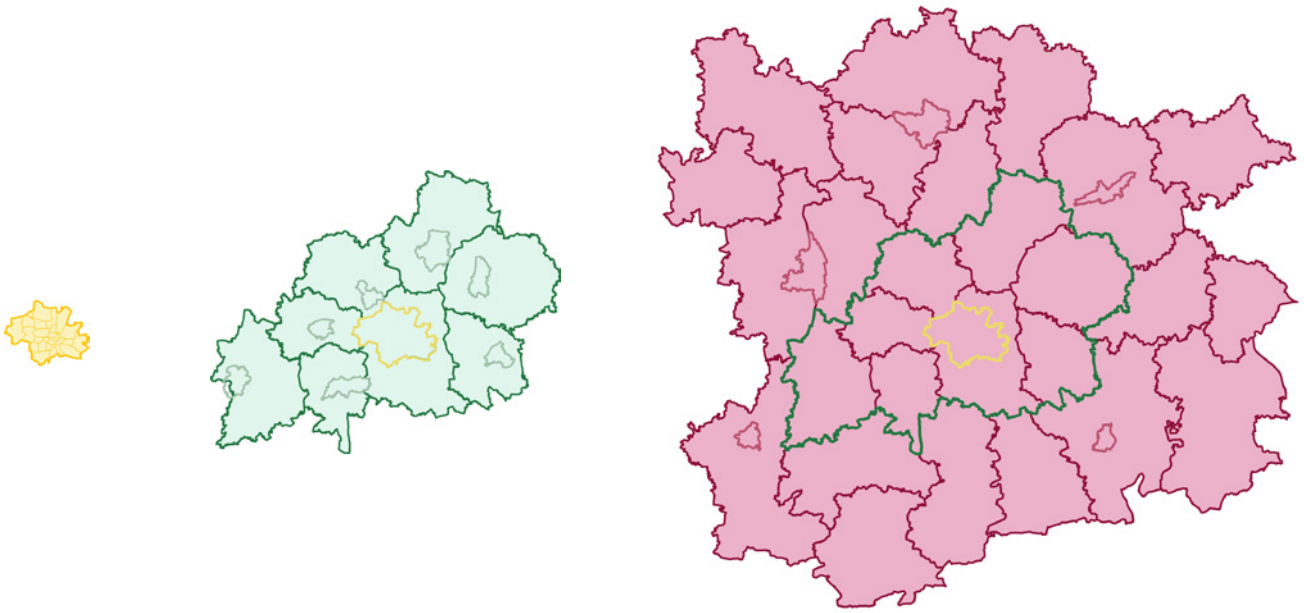
Die Informationen sind auf drei unterschiedlichen räumlichen Ebenen aufbereitet: für die Landeshauptstadt München, für die Region 14 und für die Metropolregion.

Die Gemeinden in der Region München werden wegen der zum Teil sehr geringen Fallzahlen nicht einzeln dargestellt, sondern es findet auf Ebene der Region München eine differenzierte Betrachtung nach (großen) Kreisstädten und Landkreisen (ohne die (großen) Kreisstädte) statt. Auf Ebene der Metropolregion München werden die Landkreise der Region München aus Vergleichbarkeitsgründen inklusive der (großen) Kreisstädte dargestellt.

Landeshauptstadt München

Region München

Metropolregion München



Landeshauptstadt München

In der Landeshauptstadt München leben auf einer Fläche von 310,7 Quadratkilometern (km²) rund 1,6 Millionen Einwohner*innen (Stand: 31.12.2024, Personen mit Hauptwohnsitz) in 25 Stadtbezirken beziehungsweise 108 Stadtbezirksteilen. Damit ist München mit durchschnittlich etwa 5.200 Einwohner*innen je Quadratkilometer die Stadt mit der höchsten Bevölkerungsdichte in Deutschland.

Mit 15.700 Personen pro km² ist Schwabing-West (4) der am dichtesten besiedelte Stadtbezirk Münchens. Im flächenmäßig größten Bezirk Aubing-Lochhausen-Langwied (22) leben derzeit hingegen nur rund 1.800 Einwohner*innen je km².

In München gibt es 843.000 Wohnungen, in denen durchschnittlich 1,8 Personen wohnen. Jede Person hat fast 41 Quadratmeter zur Verfügung. In den zentralen Stadtbezirken wohnen im Durchschnitt weniger Menschen pro Wohnung (1,4 Personen in Altstadt-Lehel (1) und Maxvorstadt (3)) als in den Stadtrandbezirken (2,4 Personen in Aubing-Lochhausen-Langwied (22)).

Von 2021 bis 2024 wurden insgesamt 31.000 Wohnungen fertiggestellt. Die neugebauten Wohnungen waren durchschnittlich 71 Quadratmeter groß. Es wurden überwiegend Zwei- und Dreiraumwohnungen neu gebaut. In Aubing-Lochhausen-Langwied (22) und Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln (19) wurden im Vierjahreszeitraum über 3.000 Wohnungen gebaut.

Auch in Zukunft muss in München Wohnungsneubau stattfinden. Im Jahr 2045 werden in München voraussichtlich etwa 1,83 Millionen Menschen leben (siehe auch „Demografiebericht München“ Teil 1 und 2 unter https://stadt.muenchen.de/infos/bevoelkerungsprognose.html). Größere Wohnungsbauprojekte werden in den nächsten Jahren überwiegend auf Umstrukturierungsflächen, wie zum Beispiel dem Areal der ehemaligen Bayern-Kaserne (nun Neufreimann), aber auch in Freiham, realisiert. Daneben zählt der Münchner Nordosten zu den wichtigsten strategischen Vorhaben der Stadtentwicklung in München. Zusätzlich wird auch weiterhin Wohnraum durch Nachverdichtung in bereits bestehenden Wohngebieten geschaffen.



Region München

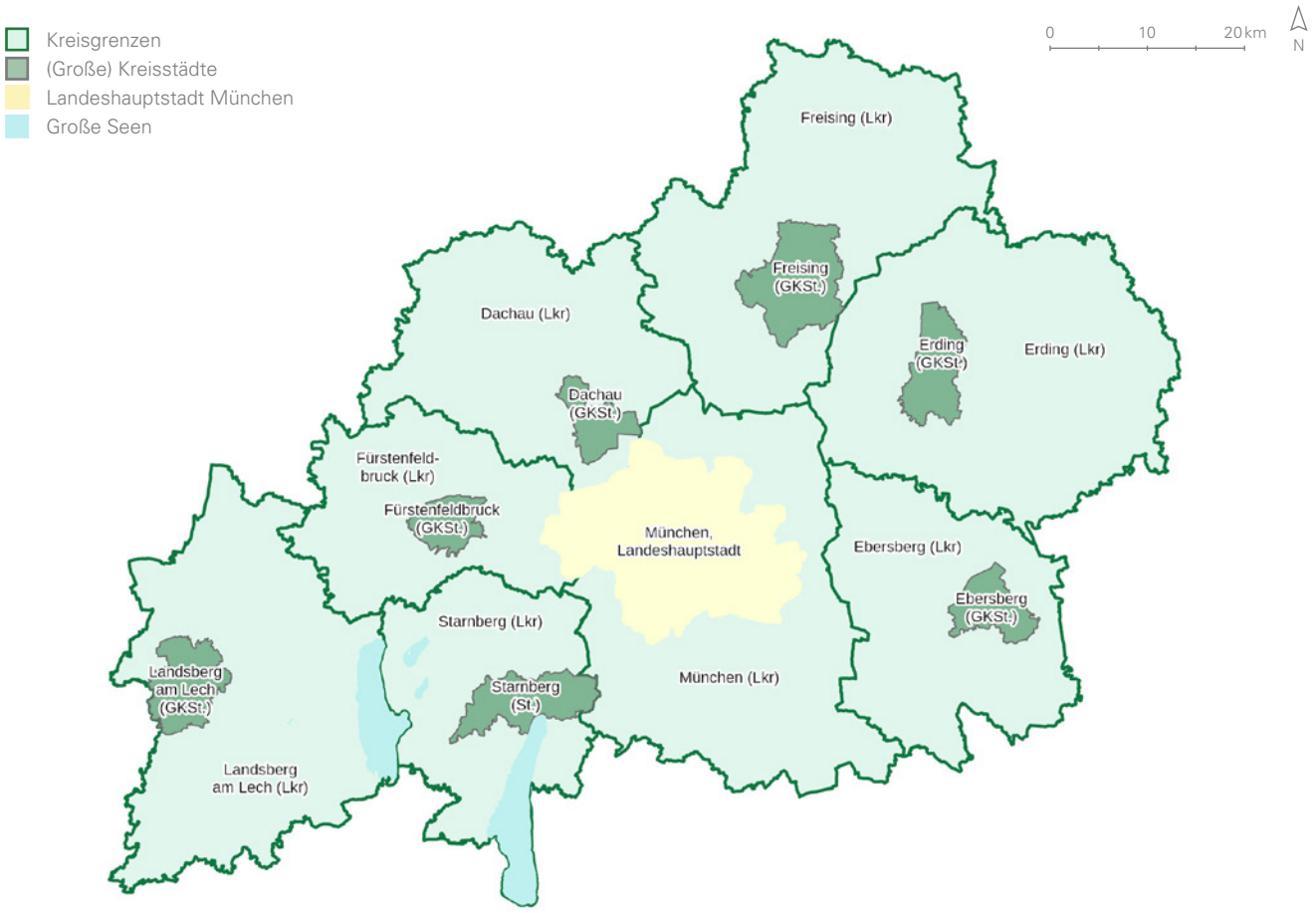
Die Region München (Planungsregion 14) ist mit einer Fläche von rund 5.500 km² die zweitgrößte bayerische Planungsregion und mit rund 2,96 Millionen Einwohner*innen (Stand: 31.12.2024, Personen mit Hauptwohnsitz) eine der bevölkerungsreichsten Regionen im süddeutschen Raum. Sie setzt sich zusammen aus der Landeshauptstadt München sowie den acht Landkreisen Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg.

Über die Hälfte der Einwohner*innen lebt in der Landeshauptstadt München, obwohl diese nur knapp sechs Prozent der Gesamtfläche der Region ausmacht.

Der Wohnungsbestand in der Region München umfasst circa 1,54 Millionen Wohneinheiten, in denen durchschnittlich 1,9 Personen wohnen. Über die Hälfte des Wohnungsbestands der Region befindet sich in der Landeshauptstadt. Jeder Person stehen durchschnittlich 45 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, am meisten Wohnfläche pro Person haben die Einwohner*innen in den Landkreisen Landsberg am Lech und Starnberg (über 55 Quadratmeter). Ebenfalls entfällt über die Hälfte der in den Jahren 2021 bis 2024 in der Region fertiggestellten 57.400 Wohnungen auf die Landeshauptstadt München, gefolgt von rund 6.900 Wohnungen im Landkreis München. In den restlichen Landkreisen (ohne (große) Kreisstädte) wurden in diesem Zeitraum zwischen 1.700 und 2.700 Wohnungen fertiggestellt, in den (großen) Kreisstädten zwischen 100 und 1.100 Wohnungen.

In den Kreisstädten der Region wurden am häufigsten Dreiraumwohnungen und in den Landkreisen (ohne die Kreisstädte) hingegen am häufigsten Häuser oder Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen gebaut.

Zwischen der Landeshauptstadt München und ihrem Umland bestehen in vielen Bereichen enge Beziehungen und Verflechtungen, zum Beispiel bei der Infrastrukturversorgung und auf dem Arbeitsmarkt sowie in Bezug auf kulturelle Angebote und Naherholung. Daher muss auch die Wohnraumversorgung auf regionaler Ebene betrachtet werden, um gemeinsam Lösungsstrategien für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auch über die Grenzen der Landeshauptstadt München hinaus entwickeln zu können.



Metropolregion München

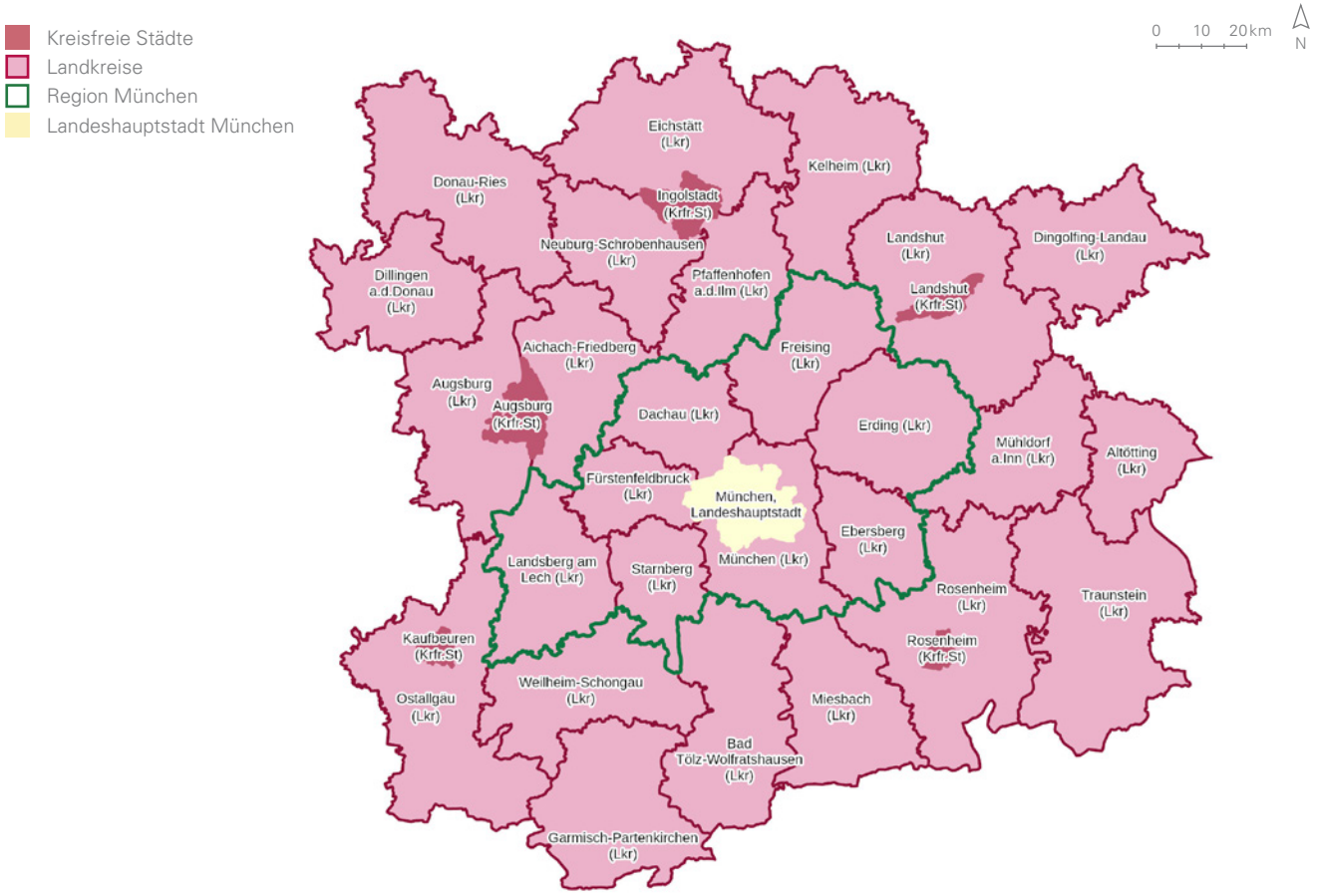
Die dem Wohnungsbauatlas zugrunde gelegte Gebietskulisse der Metropolregion München bilden 22 Landkreise und sechs kreisfreie Städte als Mitglieder im Verein Europäische Metropolregion München e. V. sowie die Landkreise Aichach-Friedberg, Augsburg, Neuburg-Schrobenhausen, Traunstein und Weilheim-Schongau,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

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

Insgesamt leben hier rund sechs Millionen Einwohner*innen (Stand: 31.12.2024, Personen mit Hauptwohnsitz), davon gut ein Viertel in der Landeshauptstadt München. Etwa jede*r 14. Bundesbürger*in wohnt in der Metropolregion München (https://www.metropolregion-muenchen.eu/).

Die Hälfte der insgesamt etwa drei Millionen Wohnungen in der Metropolregion befindet sich in der Region München. Auf die Landeshauptstadt entfallen dabei 27 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. Im Durchschnitt wohnen in den Landkreisen der Metropolregion München 2,0 Personen in einer Wohnung. Dabei sind die Wohnungen in den nördlich gelegenen Landkreisen insgesamt mit mehr Personen belegt als im Süden. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person beträgt in der Metropolregion fast 49 Quadratmeter.

In den Jahren 2021 bis 2024 wurden in der gesamten Metropolregion rund 123.000 Wohneinheiten fertiggestellt, etwa ein Viertel davon in der Landeshauptstadt. Die neu gebauten Wohnungen waren in den kreisfreien Städten durchschnittlich kleiner als in den Landkreisen. Insgesamt entfiel fast die Hälfte der zwischen 2021 und 2024 in der Metropolregion neu erstellten Einzimmerwohnungen auf die Landeshauptstadt München.



1 Wohnungsbestand

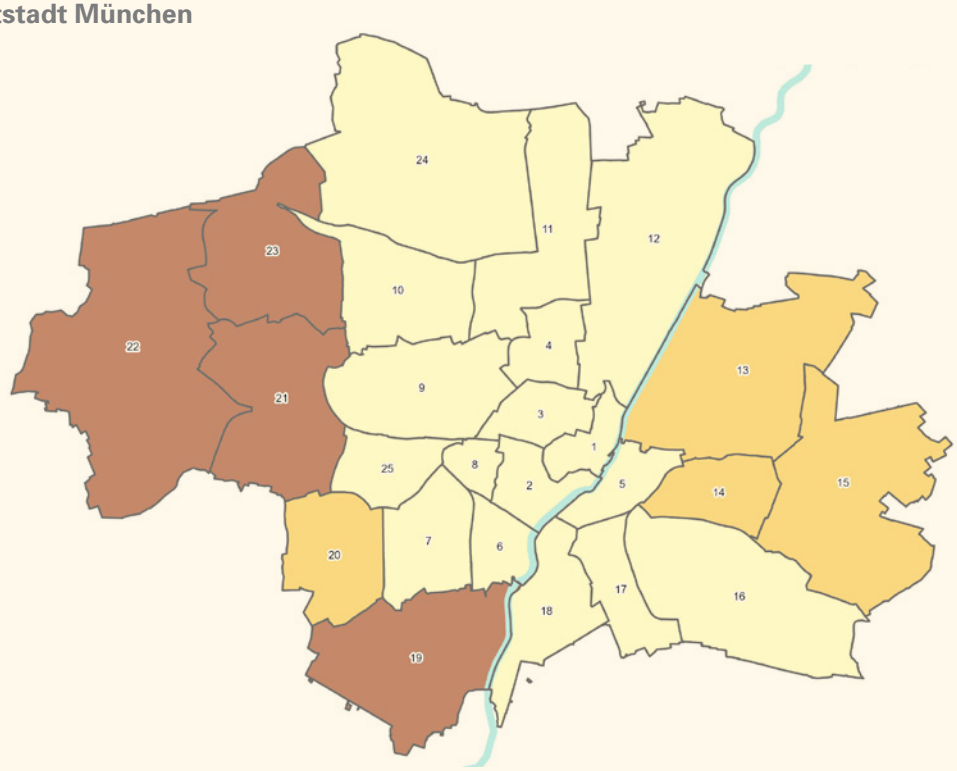
1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes
1.2 Belegungsdichte
1.3 Wohnfläche pro Person
1.4 Bestand an geförderten Wohnungen

1.1 Entwicklung des Wohnungsbestands (Vierjahreszeitraum)

Durchschnittlich erhöhte sich der Wohnungsbestand in den Stadtbezirken von Anfang 2021 bis Ende 2024 um etwa 2,7 Prozent. Die größten Veränderungen in diesem Zeitraum gab es in Aubing-Lochhausen-Langwied (22) mit einer Zunahme um rund 14 Prozent. Weniger dynamisch zeigte sich die Entwicklung vor allem in den Innenstadtbezirken, wo aufgrund der ohnehin bereits hohen Bebauungsdichten in der Regel keine großen Neubauprojekte mehr realisiert werden können.

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

Landeshauptstadt München



Veränderung des Wohnungsbestands in Prozent 2021–2024

- bis 2,5 %
- 2,6 bis 5,0 %
- über 5,0 %

Region München



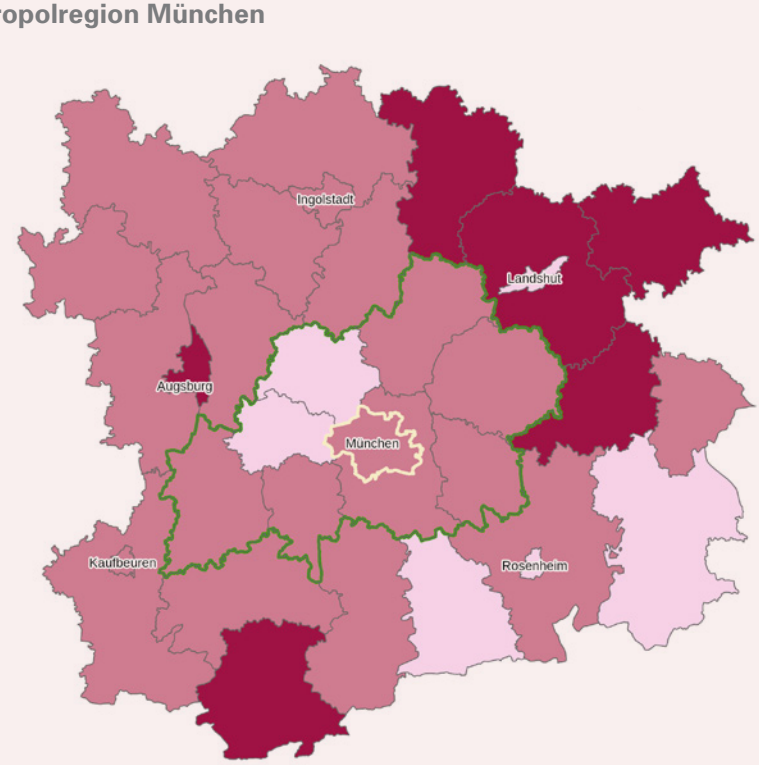
Veränderung des Wohnungsbestands in Prozent 2021–2024

- bis 2,5 %
- 2,6 bis 5,0 %
- über 5,0 %

Insgesamt erhöhte sich der Wohnungsbestand in der gesamten Region München von Anfang des Jahres 2021 bis Ende des Jahres 2024 um rund vier Prozent, also um etwa 54.000 Wohnungen.

Größere Zunahmen von mehr als fünf Prozent gab es dabei in den Landkreisen Landsberg am Lech, Ebersberg und Freising und den Kreisstädten Erding und Freising.

Metropolregion München



Veränderung des Wohnungsbestands in Prozent 2021–2024

- bis 2,5 %
- 2,6 bis 5,0 %
- über 5,0 %

Durchschnittlich verzeichneten die Landkreise in der Metropolregion München zwischen Anfang des Jahres 2021 und Ende des Jahres 2024 Zuwächse im Wohnungsbestand von vier Prozent (rund 120.000 Wohnungen).

Mit über acht Prozent konnte das größte Wachstum im Landkreis Mühldorf am Inn festgestellt werden. Im Landkreis Landshut wuchs der Wohnungsbestand ebenfalls um über acht Prozent an. Im Gegensatz zum Landkreis ist der Bestand in der kreisfreien Stadt Landshut nicht angestiegen, sondern blieb konstant. In den Landkreisen Traunstein und Fürstenfeldbruck war das Wachstum des Wohnungsbestands mit rund einem Prozent eher gering.

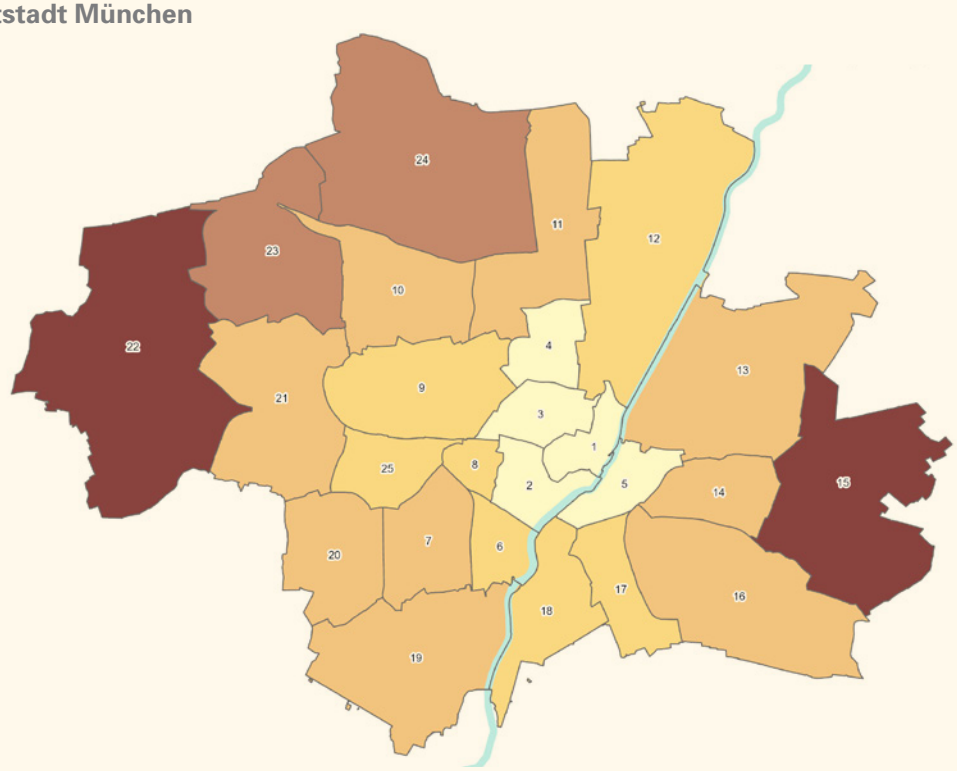
1.2 Belegungsdichte

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

In München leben durchschnittlich 1,8 Personen in einer Wohnung. Dabei ist die Belegungsdichte im Zentrum weniger hoch als in den Randbezirken. So sind Wohnungen in den Bezirken Altstadt-Lehel (1) und Maxvorstadt (3) mit durchschnittlich 1,4 Personen am geringsten belegt. Im Gegensatz dazu kommen in den Gebieten am Stadtrand über zwei Personen auf eine Wohnung, nicht zuletzt, weil diese Wohnlagen aufgrund der Wohnungsgrößen oft von Familien präferiert werden. Ein- und Zweipersonenhaushalte ebenso wie neu in die Stadt ziehende Personen bevorzugen hingegen öfter zentralere Wohnlagen. Die höchste Belegungsdichte mit durchschnittlich 2,4 Personen je Wohnung findet sich in Aubing-Lochhausen-Langwied (22).

Im Durchschnitt ist die Belegungsdichte in der Gesamtstadt seit dem letzten Betrachtungsjahr 2020 gleich geblieben. In den Stadtbezirken gibt es jedoch einzelne Verschiebungen. So ist beispielsweise die Belegungsdichte in Aubing-Lochhausen-Langwied (22) im Vergleich zu 2020 um 6,5 Prozent angestiegen, wohingegen sie im Bezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2) um 3,4 Prozent gesunken ist.

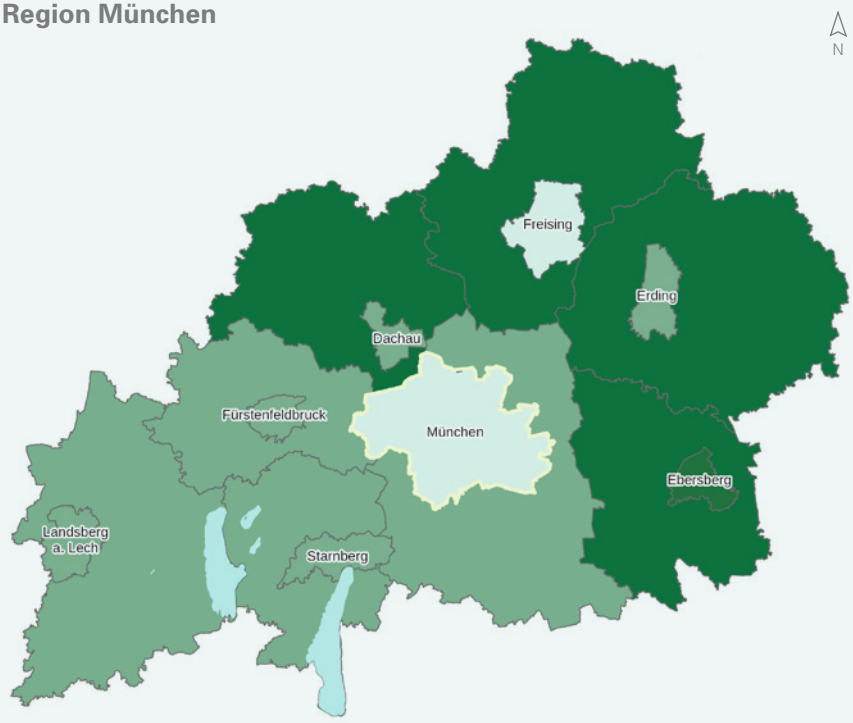
Landeshauptstadt München



Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung 2024

- bis 1,6 Personen
- 1,7 bis 1,8 Personen
- 1,9 bis 2,0 Personen
- 2,1 bis 2,2 Personen
- über 2,2 Personen

Region München



Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung 2024

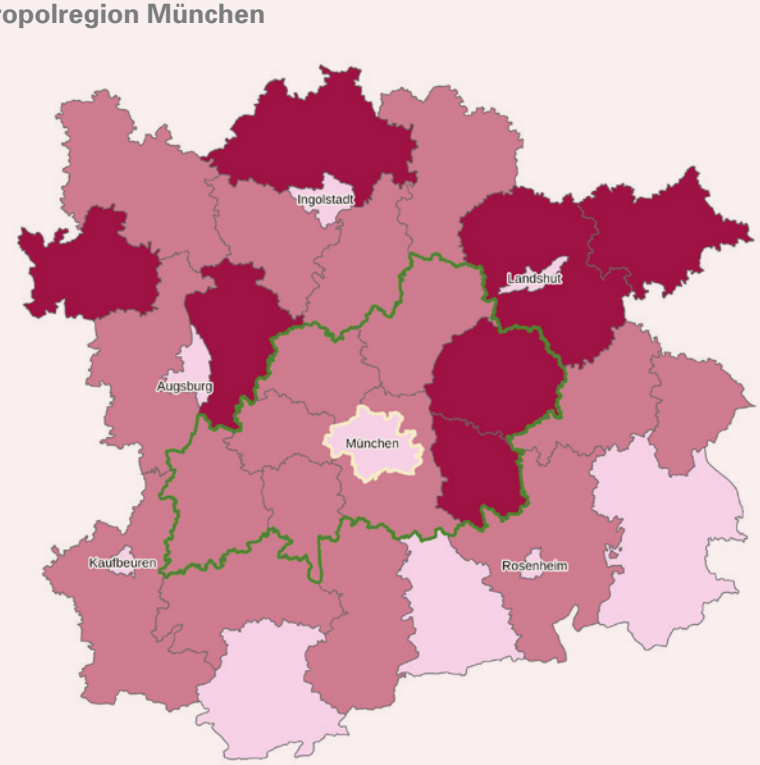
- bis 1,9 Personen
- 2,0 bis 2,1 Personen
- über 2,2 Personen

Während die Belegungsdichten vor allem in der Landeshauptstadt München und in der Stadt Freising mit unter zwei Personen je Wohnung gering sind, werden in den Landkreisen nördlich und östlich von München sowie am Westrand der Region höhere Personenzahlen je Wohnung verzeichnet. Die Kreisstädte der Region weisen niedrigere Belegungszahlen auf als ihre Landkreise, nur bei der Stadt Ebersberg ist die Belegungsdichte geringfügig höher als im Landkreis Ebersberg.

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

In der Region München wohnen 2024 durchschnittlich 1,9 Personen (2020: 2,0 Personen) in einer Wohnung.

Metropolregion München



Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung 2024

- bis 1,9 Personen
- 2,0 bis 2,1 Personen
- über 2,2 Personen

Im Durchschnitt wohnen in den Landkreisen der Metropolregion München 2,0 Personen in einer Wohnung, wobei ein deutliches Nord-Süd-Gefälle zu beobachten ist.

So sind die Wohnungen in den nördlich gelegenen Landkreisen insgesamt mit mehr Personen belegt als im Süden. Auffällig ist auch, dass die Belegungsdichte in allen größeren kreisfreien Städten mit durchschnittlich weniger als 2,0 Personen pro Wohnung geringer ist als im Großteil der Landkreise. Dies ist dem höheren Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten in den Städten geschuldet. Die höchste Belegungsdichte weist der Landkreis Landshut mit 2,2 Personen pro Wohnung auf, die niedrigste der Landkreis Garmisch-Partenkirchen (1,8).

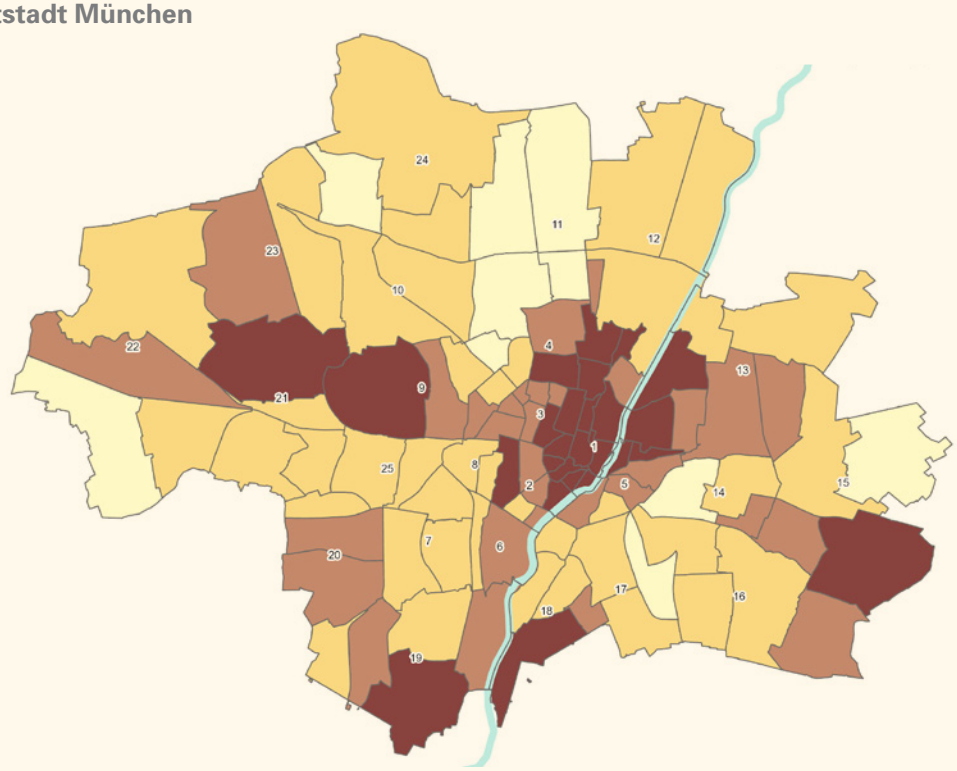
Im Vergleich zum Jahr 2020, in welchem die Belegungsdichte je Wohnung in der Metropolregion München 2,0 Personen betrug, blieb dieser Wert auch 2024 unverändert.

1.3 Wohnfläche pro Person

In drei Viertel der Stadtbezirke der Landeshauptstadt München kam es seit 2020 zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person. Insgesamt steht den Einwohner*innen über alle Stadtbezirke hinweg mehr Wohnraum zur Verfügung als noch im Jahr 2020.

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

Landeshauptstadt München



Wohnfläche pro Person in m² 2024

- bis 30,0 m²
- 30,1 bis 35,0 m²
- 35,1 bis 40,0 m²
- über 40,0 m²

Region München



Wohnfläche pro Person in m² 2024

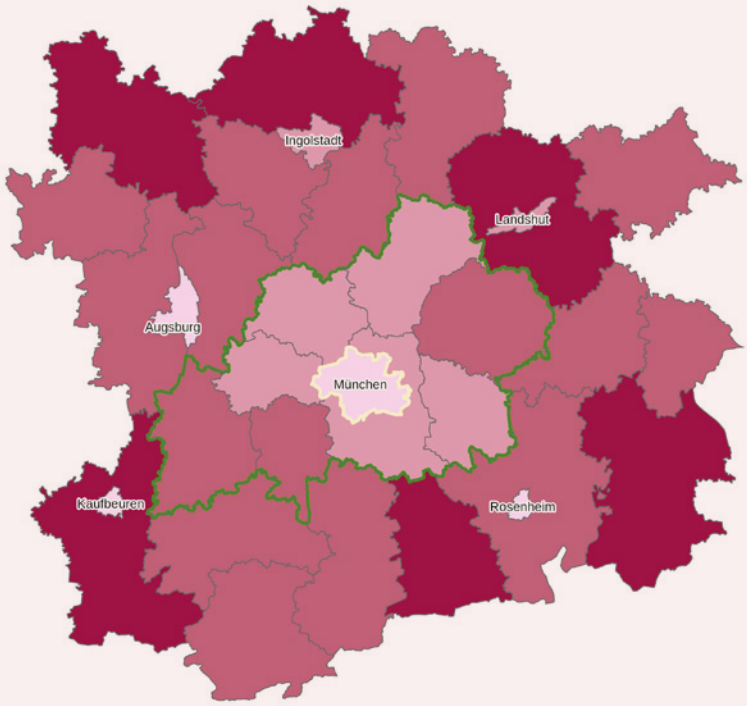
- bis 45,0 m²
- 45,1 bis 50,0 m²
- 50,1 bis 55,0 m²
- über 55,0 m²

In der Region München stehen jeder Person durchschnittlich 45 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Somit hat sich die Wohnfläche im Durchschnitt seit 2020 um 1,6 Quadratmeter erhöht.

Die Wohnfläche pro Kopf ist in den Landkreisen Landsberg am Lech und Starnberg mit jeweils über 55 Quadratmeter höher als in anderen Gebieten der Region München. Mit fast 41 Quadratmeter ist die Wohnfläche in der Landeshauptstadt München am niedrigsten. In den Kreisstädten stehen jeder Person zwischen 42 Quadratmeter (in Dachau) und 54 Quadratmeter (in Starnberg) sowie in den Landkreisen zwischen 48 Quadratmeter (in München) und 57 Quadratmeter (in Landsberg am Lech) zur Verfügung.

In der Gesamtbetrachtung lässt sich oft beobachten, dass in Gegenden mit hohen Bodenpreisen die Menschen tendenziell weniger Wohnfläche zur Verfügung haben. Eine Ausnahme bilden der Landkreis und die Kreisstadt Starnberg, wo viele einkommensstarke Haushalte leben. Diese können trotz hoher Bodenpreise oft in großen Wohnungen und Häusern wohnen, was sich in hohen Werten der Wohnfläche pro Kopf zeigt.

Metropolregion München



Wohnfläche pro Person in m² 2024

- bis 45,0 m²
- 45,1 bis 50,0 m²
- 50,1 bis 55,0 m²
- über 55,0 m²

Den Einwohner*innen in der Metropolregion stehen durchschnittlich 48,6 Quadratmeter Wohnfläche pro Person zur Verfügung.

Typisch ist hierbei, dass die Wohnfläche pro Kopf in den kreisfreien Städten geringer ist, da hier mehr Wohnungen und weniger Ein- und Zweifamilienhäuser existieren als in den Landkreisen. Während in der Landeshauptstadt München und in Augsburg im Durchschnitt jeder Person rund 41 Quadratmeter zur Verfügung stehen, wohnen die Einwohner*innen in Rosenheim und Kaufbeuren mit 42,5 beziehungsweise 44,5 Quadratmeter auf etwas mehr Quadratmetern. In den Landkreisen außerhalb der Region München liegen die Werte überwiegend bei über 50 Quadratmeter. Sie steigen also tendenziell mit der Entfernung zur Landeshauptstadt München an. Wie auf Ebene der Region München gilt auch hier, dass niedrigere Bodenpreise zu einem höheren Wohnflächenkonsum führen.

Im Vergleich zu 2020 hat die Wohnfläche pro Person in fast allen kreisfreien Städten und Landkreisen der Metropolregion (mit Ausnahme der Stadt Rosenheim (–0,3 Prozent)) zugenommen.

1.4 Bestand an geförderten Wohnungen

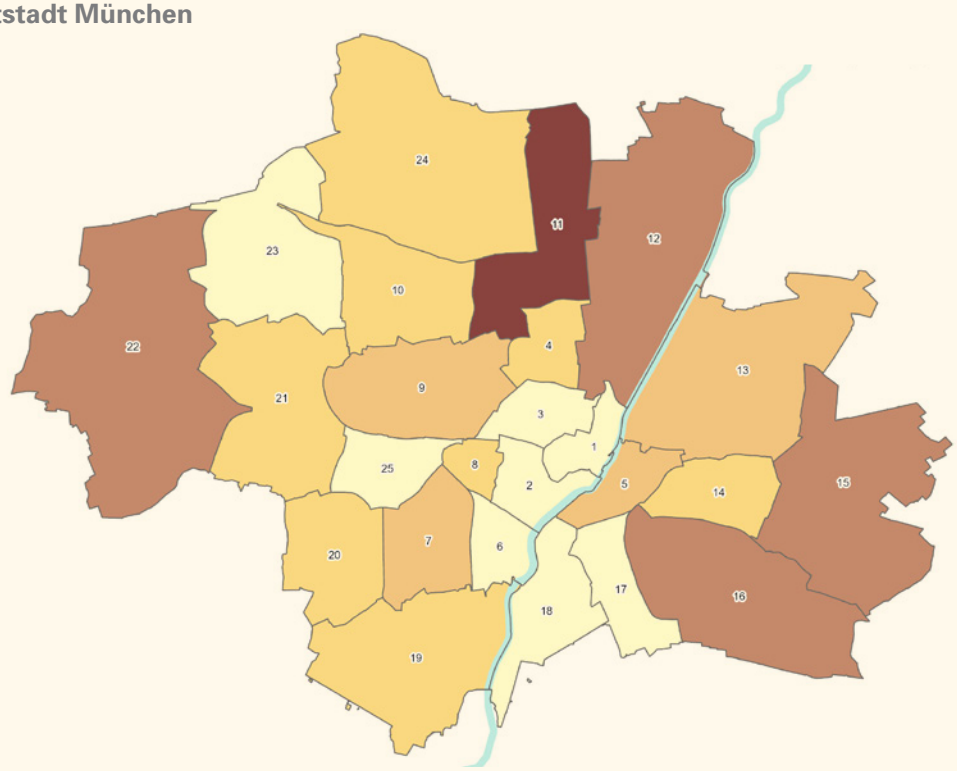
Die Anzahl der geförderten Wohnungen in der Landeshauptstadt München lag im Jahr 2024 bei insgesamt rund 46.300 Wohneinheiten. Das entspricht etwa fünf Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

Differenziert nach Stadtbezirken zeigt sich, dass die Anzahl an geförderten Wohneinheiten im Stadtbezirk Altstadt-Lehel (1) mit insgesamt 220 am geringsten ist. Die meisten geförderten Wohnungen gibt es mit 4.900 in Milbertshofen-Am Hart (11) sowie mit 3.700 in Ramersdorf-Perlach (16). Über zehn Prozent des gesamten Wohnungsbestandes machen die geförderten Wohnungen in Aubing-Lochhausen-Langwied (22), Milbertshofen-Am Hart (11) und auf der Schwanthalerhöhe (8) aus.

Durch den Bau neuer geförderter Wohnungen konnte der Gesamtbestand seit 2020 trotz Bindungswegfällen um sieben Prozent beziehungsweise um rund 3.000 Wohneinheiten erhöht werden.

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

Landeshauptstadt München



Anzahl geförderter Wohnungen (WE) 2024

- bis 1.000 WE
- 1.001 bis 2.000 WE
- 2.001 bis 3.000 WE
- 3.001 bis 4.000 WE
- über 4.000 WE

2 Fertigstellungen

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

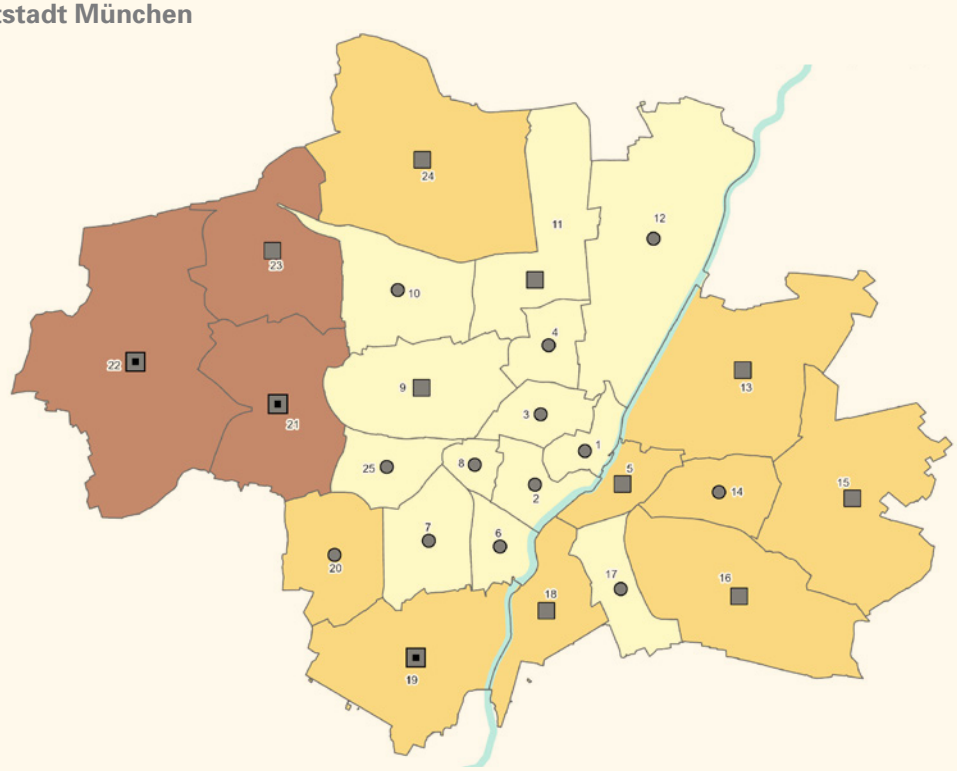
2.1 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen (Vierjahreszeitraum)

In den Jahren 2021 bis einschließlich 2024 wurden in der Landeshauptstadt München insgesamt 31.000 Wohneinheiten (WE) fertiggestellt, das sind 3,7 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Somit kamen auf 1.000 Einwohner*innen rund 21 neugebaute Wohnungen.

Die mit Abstand höchsten Fertigstellungszahlen mit 62 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen konnten im Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied (22) verzeichnet werden. Hier wurden fast 14 Prozent des Wohnungsbestands neu gebaut. Aber auch in Pasing-Obermenzing (21) und Allach-Untermenzing (23) wurden mit rund 35 beziehungsweise 33 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt. Am niedrigsten war die relative Fertigstellungszahl in den baulich dichten Stadtbezirken Altstadt-Lehel (1) und Schwanthalerhöhe (8) mit fast zwei Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen.

Wie auch schon im letzten Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2020 wurden in der Regel in den Stadtrandbezirken mehr Wohnungen fertiggestellt als in der Innenstadt, wo Wohnungsneubau aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit überwiegend im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen stattfindet.

Landeshauptstadt München



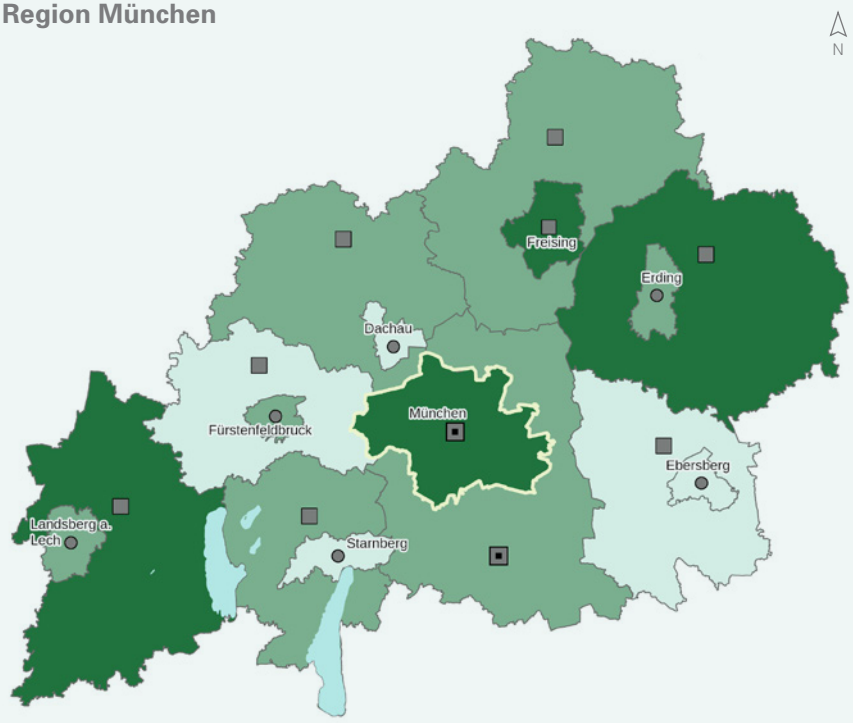
Fertiggestellte Wohnungen (WE) je 1.000 Einwohner*innen 2021–2024

- bis 15 WE
- 16 bis 30 WE
- über 30 WE

Fertiggestellte Wohnungen (WE) absolut 2021–2024

- bis 1.000 WE
- 1.001 bis 2.000 WE
- über 2.000 WE

Region München



Fertiggestellte Wohnungen (WE) je 1.000 Einwohner*innen 2021–2024

- bis 15 WE
- 16 bis 20 WE
- über 20 WE

Fertiggestellte Wohnungen (WE) absolut 2021–2024

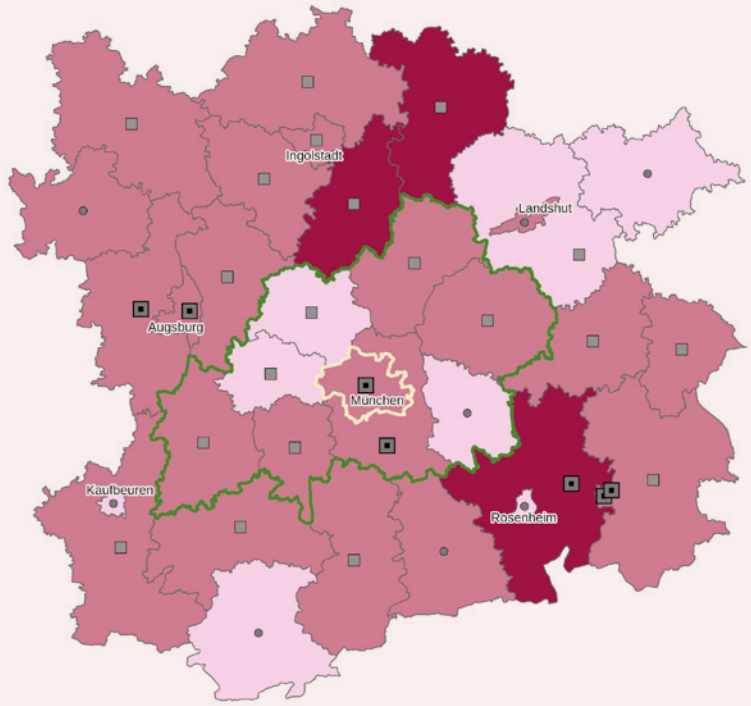
- bis 1.000 WE
- 1.001 bis 5.000 WE
- über 5.000 WE

In absoluten Zahlen wurden in der Region von 2021 bis 2024 insgesamt rund 57.000 Wohnungen und damit 3,7 Prozent des Wohnungsbestands gebaut. In der Landeshauptstadt München wurden besonders viele Wohnungen fertiggestellt. Am wenigsten gebaut wurde in der Kreisstadt Ebersberg (etwa 100 WE) und in der Stadt Starnberg (etwa 200 WE).

Bezogen auf die Zahl der Einwohner*innen waren die Fertigstellungszahlen in den Landkreisen Landsberg am Lech und Erding (25 beziehungsweise 24 WE je 1.000 Einwohner*innen, rund fünf Prozent des Wohnungsbestands) sowie in der Stadt Freising und der Landeshauptstadt (21 WE je 1.000 Einwohner*innen) am höchsten. Die Kreisstädte Ebersberg und Starnberg konnten im Vierjahreszeitraum die wenigsten Fertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen aufweisen (10 beziehungsweise 9 WE je 1.000 Einwohner*innen).

In der Region München entstanden in den Jahren 2021 bis 2024 durchschnittlich rund 20 Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen. Das sind im Vergleich zum letzten Betrachtungszeitraum durchschnittlich rund 2.100 Wohnungen (etwa sechs Prozent) weniger.

Metropolregion München



Fertiggestellte Wohnungen (WE) je 1.000 Einwohner*innen 2021–2024

- bis 15 WE
- 16 bis 25 WE
- über 25 WE

Fertiggestellte Wohnungen (WE) absolut 2021–2024

- bis 2.000 WE
- 2.001 bis 4.000 WE
- über 4.000 WE

In der Metropolregion München wurden im betrachteten Vierjahreszeitraum im Mittel rund 20 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen (entspricht 3,9 Prozent des gesamten Wohnungsbestands) fertiggestellt.

Eine besonders hohe Bautätigkeit, gemessen an der Einwohnerzahl, fand im Landkreis Kelheim (28 WE je 1.000 Einwohner*innen, sechs Prozent des Wohnungsbestands) und im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm (27 WE je 1.000 Einwohner*innen, 5,6 Prozent des Wohnungsbestands) statt. In den Landkreisen Dingolfing-Landau (10 WE je 1.000 Einwohner*innen) und Garmisch-Partenkirchen sowie in der kreisfreien Stadt Rosenheim (jeweils 12 WE je 1.000 Einwohner*innen) wurden im Verhältnis zur Einwohnerzahl hingegen relativ wenige Wohnungen fertiggestellt.

In der gesamten Metropolregion wurden im Vergleich zu den Jahren 2017 bis 2020 im jetzigen Betrachtungszeitraum rund 6.500 Wohnungen weniger fertiggestellt, was einem Rückgang von circa fünf Prozent entspricht.

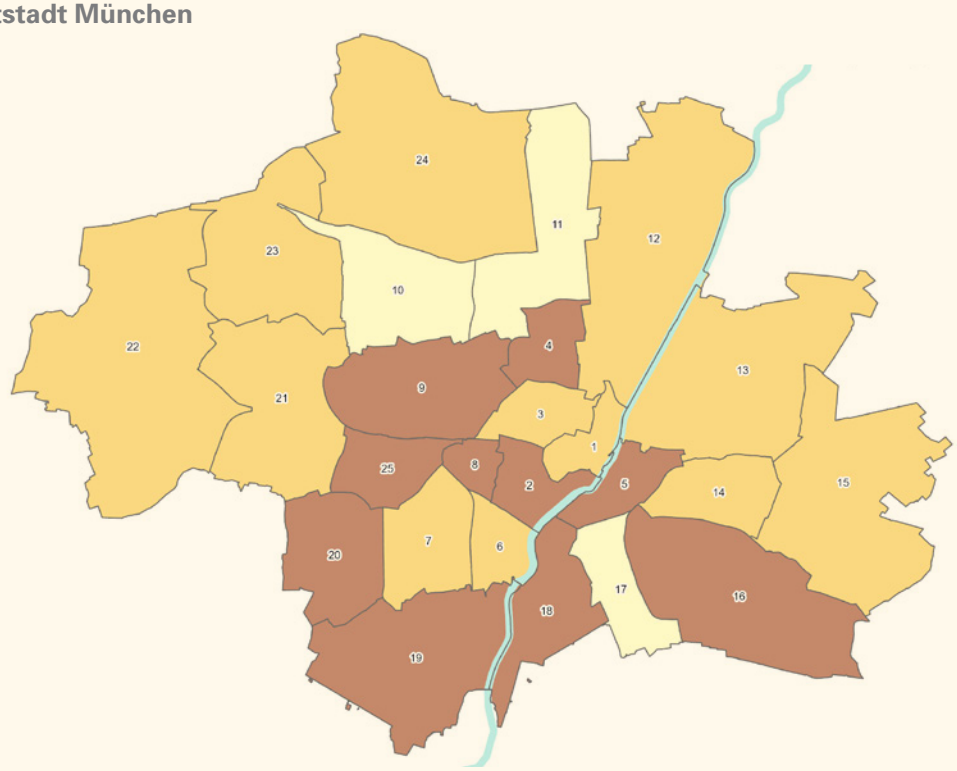
2.2 Fertigstellungen nach Art des Baurechts (Vierjahreszeitraum)

Insgesamt etwas weniger als die Hälfte der in den Jahren 2021 bis 2024 fertiggestellten Wohnungen in München wurde auf neu überplanten Flächen erstellt.

Tendenziell ist der Anteil an Wohnungen, die im Rahmen von Bebauungsplänen fertiggestellt wurden, in den Stadtrandbezirken höher als in den innerstädtischen Lagen. Mindestens die Hälfte der Wohnungen wurde von 2021 bis 2024 durch Nachverdichtungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. In den beiden Stadtbezirken Moosach (10) und Milbertshofen (11) wurden diese mit jeweils über 70 Prozent realisiert.

In Au-Haidhausen (5) wurden von den im Vierjahreszeitraum fertiggestellten Wohnungen die Hälfte der Wohnungen im Rahmen von Bebauungsplänen und die andere Hälfte durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB errichtet.

Landeshauptstadt München



Anteil der fertiggestellten Wohnungen (WE) nach Bebauungsplan 2021–2024

- bis 35,0 %
- 35,1 bis 45,0 %
- über 45,0 %

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

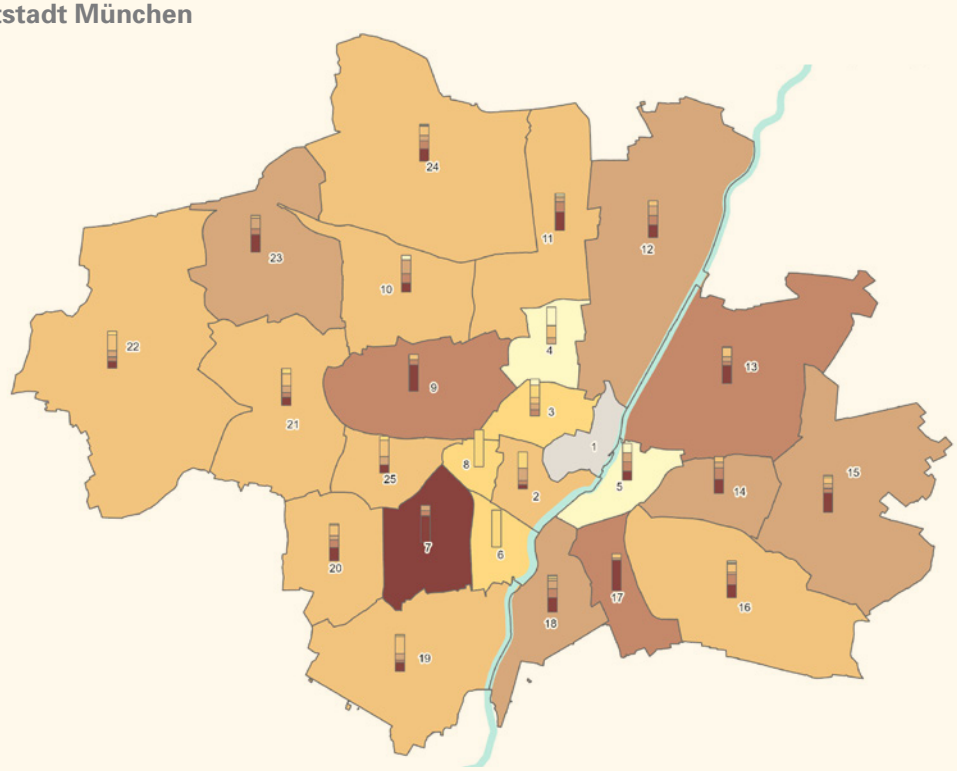
2.3 Fertigstellungen im Neubau nach Wohnungsgröße

Im Jahr 2024 wurden im Stadtgebiet insgesamt rund 6.500 Wohneinheiten und davon rund 6.200 Wohneinheiten im Neubau (ohne An-/Umbau) fertiggestellt. Die Darstellung zeigt sowohl die durchschnittliche Größe fertiggestellter Wohnungen im Neubau im Jahr 2024 in den Stadtbezirken als auch die Anteile in Größenklassen.

In der Landeshauptstadt München lagen die Wohnungsgrößen der neu fertiggestellten Wohnungen 2024 durchschnittlich bei 71 Quadratmeter. Im Stadtbezirk Altstadt-Lehel (1) gab es 2024 keine Wohnungen, die im Neubau entstanden sind. In Au-Haidhausen (5) und Schwabing-West (4) war die durchschnittliche Größe der fertiggestellten Wohneinheiten mit unter 30 Quadratmeter gering.

Große Wohnungen mit mehr als 120 Quadratmetern wurden vor allem in den Stadtrandbezirken gebaut. In Obergiesing-Fasangarten (17) fielen 82 Prozent der fertiggestellten Wohnungen in diese Größenklasse, aber auch in Sendling-Westpark (7) und Neuhausen-Nymphenburg (9) waren rund 70 Prozent der in 2024 fertiggestellten Wohnungen relativ groß. In den Innenstadt- und Innenstadtrandbezirken wurden hingegen im Neubau eher kleinere und mittlere Wohneinheiten mit bis zu 80 Quadratmeter Wohnfläche errichtet.

Landeshauptstadt München



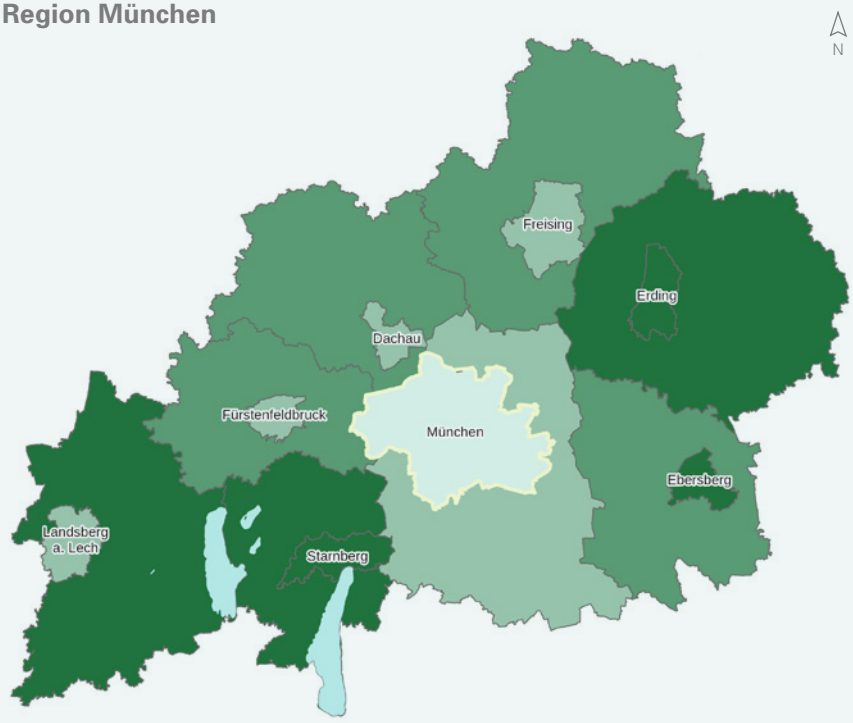
Größe fertiggestellter Wohnungen (WE) in m² 2024

- bis 40,0 m²
- 40,1 bis 60,0 m²
- 60,1 bis 80,0 m²
- 80,1 bis 100,0 m²
- 100,1 bis 120,0 m²
- über 120 m²

Größe fertiggestellter Wohnungen (WE) in m² 2024 (Durchschnitt je Stadtbezirk)

- bis 40,0 m²
- 40,1 bis 60,0 m²
- 60,1 bis 80,0 m²
- 80,1 bis 100,0 m²
- 100,1 bis 120,0 m²
- über 120 m²
- keine fertiggestellten WE im Neubau

Region München



Größe fertiggestellter Wohnungen (WE) in m² 2024

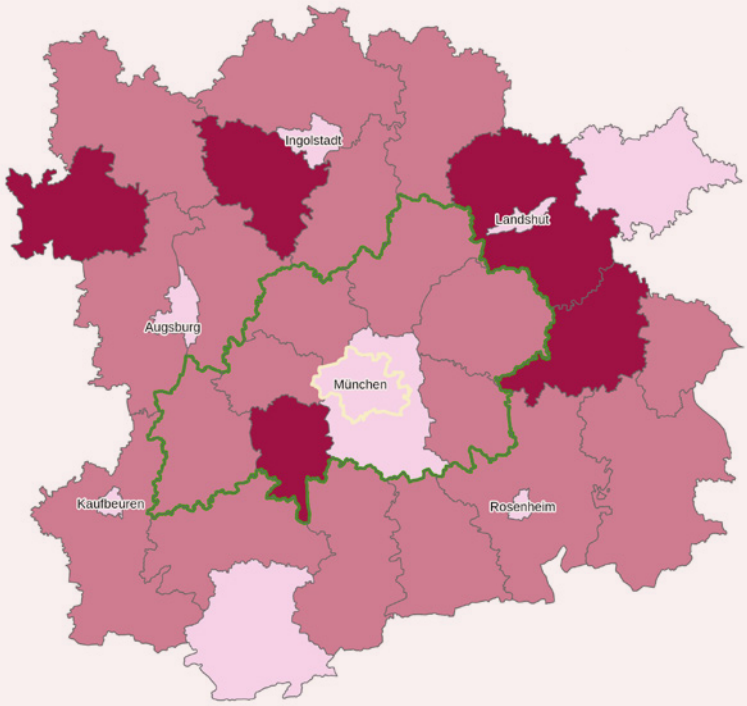
- bis 80,0 m²
- 80,1 bis 100,0 m²
- 100,1 bis 120,0 m²
- über 120,0 m²

Im Durchschnitt war eine im Jahr 2024 fertiggestellte Wohnung in der Region München rund 88 Quadratmeter groß und damit im Vergleich zum Jahr 2020 etwa gleich groß.

In den Kreisstädten Dachau und Fürstenfeldbruck waren Neubauwohnungen durchschnittlich 80 bis 100 Quadratmeter groß. Im Landkreis Starnberg (140 Quadratmeter) und in der Stadt Starnberg (135 Quadratmeter) waren die Wohnungsgrößen im Neubau am höchsten. Aber auch Stadt und Landkreis Erding weisen mit 122 beziehungsweise 123 Quadratmetern eine hohe durchschnittliche Wohnungsgröße bezogen auf die Fertigstellungen 2024 auf. Am kleinsten werden neue Wohnungen im Durchschnitt in der Landeshauptstadt gebaut.

Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den einzelnen Gebieten variieren jedoch von Jahr zu Jahr. Deshalb kann für die einzelnen Gebiete durch den Blick auf ein konkretes Jahr keine generelle Aussage abgeleitet werden.

Metropolregion München



Größe fertiggestellter Wohnungen (WE) in m² 2024

- bis 100,0 m²
- 100,1 bis 125,0 m²
- über 125,0 m²

Generell waren die neu gebauten Wohnungen in den kreisfreien Städten durchschnittlich kleiner als in den Landkreisen. So war die durchschnittliche Größe der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 in den kreisfreien Städten Augsburg und Rosenheim mit 59 beziehungsweise 63 Quadratmeter am geringsten.

Die größten Wohnungen wurden mit durchschnittlich rund 140 Quadratmeter im Landkreis Starnberg fertiggestellt, gefolgt von Neuburg-Schrobenhausen mit 131 Quadratmeter.

In der gesamten Metropolregion verringerte sich die Größe der neuen Wohnungen 2024 im Vergleich zu 2020 um fünf Quadratmeter.

2.4 Fertigstellungen nach Raumanzahl (Vierjahreszeitraum)

Die Karten zeigen für jeden Stadtbezirk an, wie viele Wohnungen eines bestimmten Größentyps in den Jahren 2021 bis 2024 fertiggestellt wurden. Die Zahl der Räume umfasst hierbei alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume von mindestens sechs Quadratmetern Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsraum werden nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische wird als ein Raum gezählt.

Große Wohnungen oder Häuser mit sechs oder mehr Räumen wurden in München insgesamt am seltensten gebaut, Zwei- und Dreiraumwohnungen am häufigsten. Einraumappartements wurden in besonders großer Zahl mit fast 600 Wohneinheiten in Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln (19) und in Milbertshofen-Am Hart (11) fertiggestellt. Da kleine Appartements meist im Zusammenhang mit anderen Wohnungen dieser Größenordnung in einem Komplex entstehen (zum Beispiel Studentenwohnheime), finden sie sich in der Regel lokal konzentriert.

Im Vergleich zu den Jahren 2017 bis 2020 wurden in München von 2021 bis 2024 anteilig mehr Ein- und Zweiraumwohnungen gebaut.

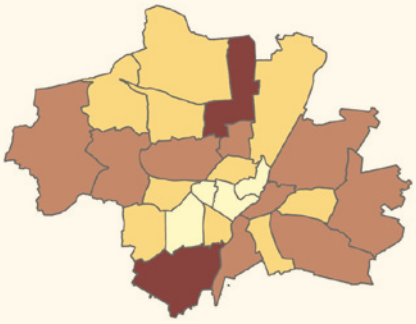
Anzahl fertiggestellter Wohnungen (WE) 2021–2024

- bis 50 WE
- 51 bis 250 WE
- 251 bis 500 WE
- über 500 WE

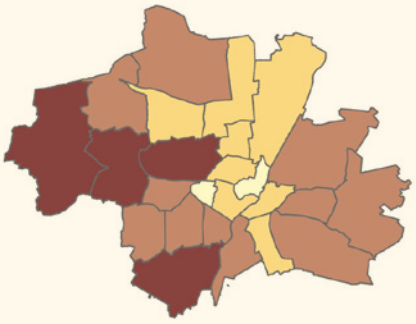
Landeshauptstadt München

N

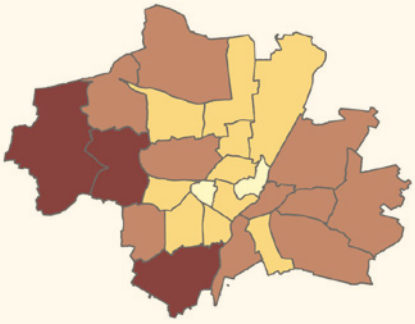
1 Raum



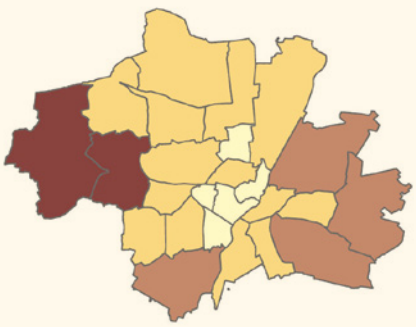
2 Räume



3 Räume



4 Räume



5 Räume



6 und mehr Räume



Anzahl fertiggestellter Wohnungen (WE) 2021–2024

- bis 50 WE
- 51 bis 250 WE
- 251 bis 500 WE
- 501 bis 750 WE
- über 750 WE

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

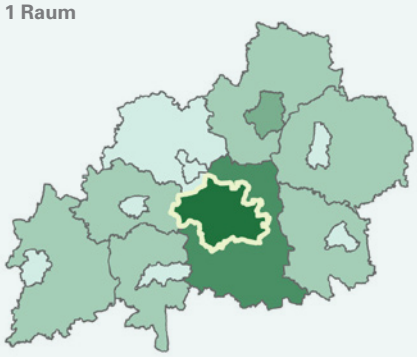
In der Landeshauptstadt waren über die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen Ein- und Zweiraumwohnungen. Aber auch in der Stadt Freising entfielen rund 49 Prozent auf diese Größenklasse. Im Landkreis Erding (ohne die Kreisstadt) zeigt sich, dass dort fast ein Drittel aller Fertigstellungen Häuser oder Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen waren.

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

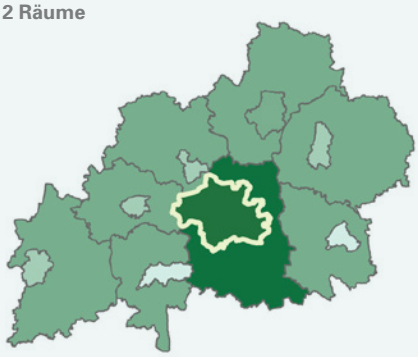
Region München

N

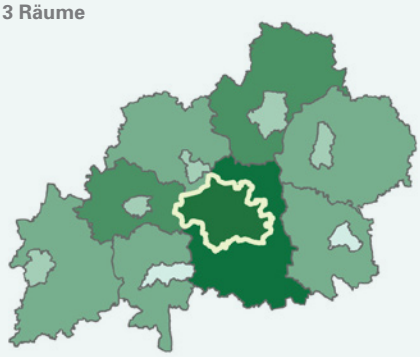
1 Raum



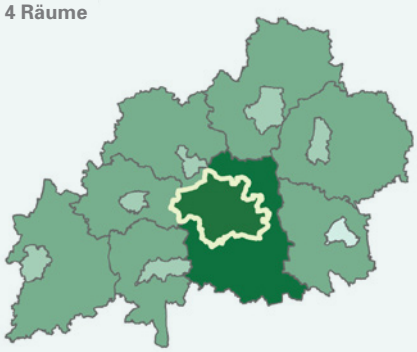
2 Räume



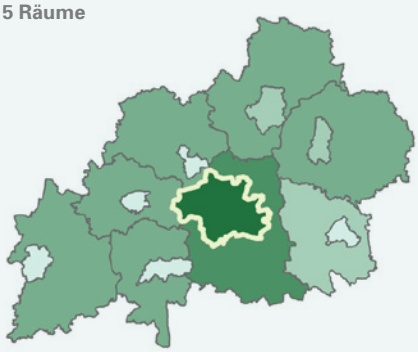
3 Räume



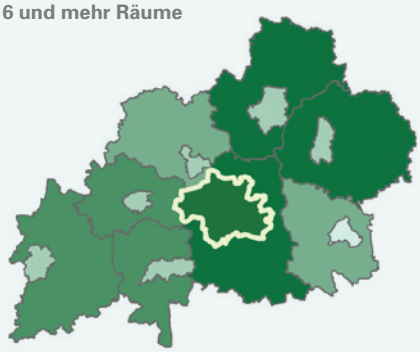
4 Räume



5 Räume



6 und mehr Räume



In den kreisfreien Städten und Landkreisen der Metropolregion München ist die Größenklasse der zwischen 2021 und 2024 fertiggestellten Wohnungen mit drei Räumen insgesamt am stärksten vertreten (rund 28.000). Betrachtet man hingegen nur die Fertigstellungen in den Landkreisen, so wurden Wohnungen und Häuser mit sechs oder mehr Räumen am häufigsten gebaut. Hierbei handelt es sich in der Regel um Ein- und Zweifamilienhäuser. In München wurden in jeder Größenklasse mehr als 1.000 Wohneinheiten im Vierjahreszeitraum erstellt.

Einraumwohnungen wurden vor allem überwiegend in den kreisfreien Städten gebaut. In München war im Vierjahreszeitraum beispielsweise etwa jede fünfte Fertigstellung eine Einraumwohnung. In der gesamten Metropolregion wurden Wohnungen mit fünf Räumen insgesamt am seltensten gebaut (rund 13.000), gefolgt von Wohnungen mit einem Raum (rund 14.000) beziehungsweise vier Räumen (rund 19.000).

Insgesamt entfielen 48 Prozent der zwischen 2021 und 2024 in der Metropolregion neu erstellten Einzimmerwohnungen auf die Landeshauptstadt München. Bei den Wohnungen beziehungsweise Häusern mit sechs oder mehr Räumen waren es lediglich fünf Prozent.

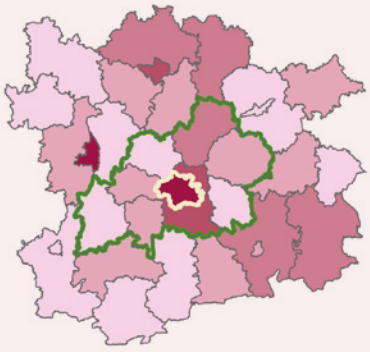
Anzahl fertiggestellter Wohnungen (WE) 2021–2024

- bis 100 WE
- 101 bis 250 WE
- 251 bis 500 WE
- 501 bis 1.000 WE
- über 1.000 WE

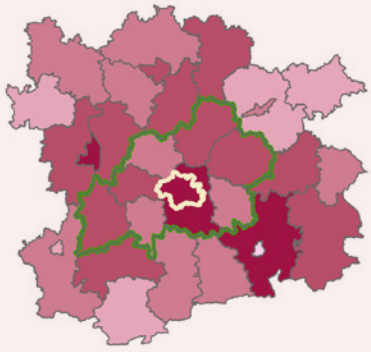
Metropolregion München

N

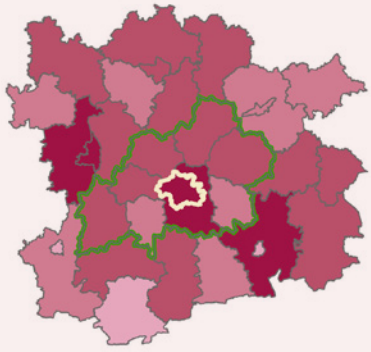
1 Raum



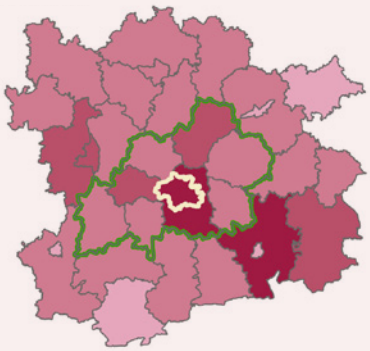
2 Räume



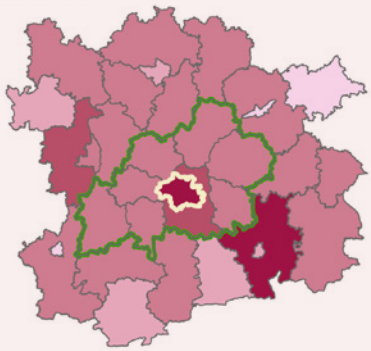
3 Räume



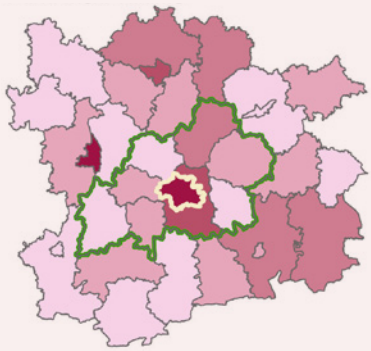
4 Räume



5 Räume



6 und mehr Räume



3 Preisentwicklung

3.1 Wiedervermietungsmieten
3.2 Kaufpreise im Bestand

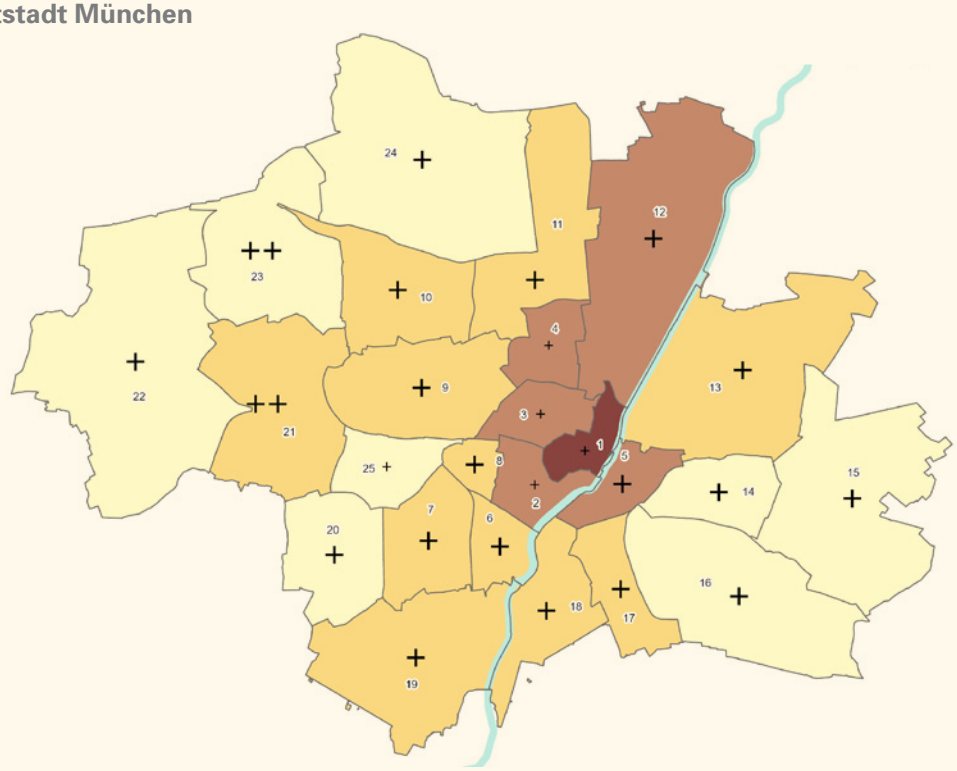
3.1 Wiedervermietungsmieten

Für die Darstellung der Miet- und Kaufpreisdaten für München, die Region und die Metropolregion wurden im Rahmen einer Sonderauswertung des Wohnungsmarktbarometers die Miet- und Kaufangebote des Internetportals ImmobilienScout24 aus den Jahren 2020 und 2024 ausgewertet. Auf eine kartographische Darstellung der Erstbezugsmieten und Kaufpreise im Neubau wurde in diesem Bericht verzichtet, diese werden aber textlich erwähnt. Die Plus- und Minuszeichen in den Karten zeigen die Entwicklung der Mieten beziehungsweise Kaufpreise zwischen den Jahren 2020 und 2024 an.

Im Vergleich zum Jahr 2020 (19,58 Euro pro Quadratmeter) sind die Wiedervermietungsmieten in der Landeshauptstadt im Jahr 2024 (21,22 Euro pro Quadratmeter) um rund acht Prozent gestiegen und die Erstbezugsmieten von fast 21,39 Euro pro Quadratmeter auf 24,86 Euro pro Quadratmeter, also um etwa 16 Prozent. Den geringsten Anstieg bei den Wiedervermietungsmieten mit weniger als einem Prozent gab es in den zentralen Stadtbezirken Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2) und Maxvorstadt (3). Die größte Steigerung hingegen wurde in Allach-Untermenzing (23) mit etwa 22 Prozent verzeichnet.

Bei der Miethöhe lässt sich ein Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand feststellen. Die höchsten Wiedervermietungsmieten wurden in der Altstadt und im Lehel (1) verlangt. Hier wurden im Jahr 2024 Bestandswohnungen im Schnitt für 25 Euro pro Quadratmeter angeboten. Auch die Neubauwohnungen waren hier mit 29 Euro pro Quadratmeter am teuersten. In den angrenzenden Stadtbezirken lagen die Angebotsmieten im Bestand nur leicht darunter. In Aubing-Lochhausen-Langwied (22) wurden Bestandswohnungen mit durchschnittlich fast 19 Euro pro Quadratmeter am günstigsten angeboten. Dort gab es auch die günstigsten Neubauwohnungen mit rund 22 Euro pro Quadratmeter.

Landeshauptstadt München



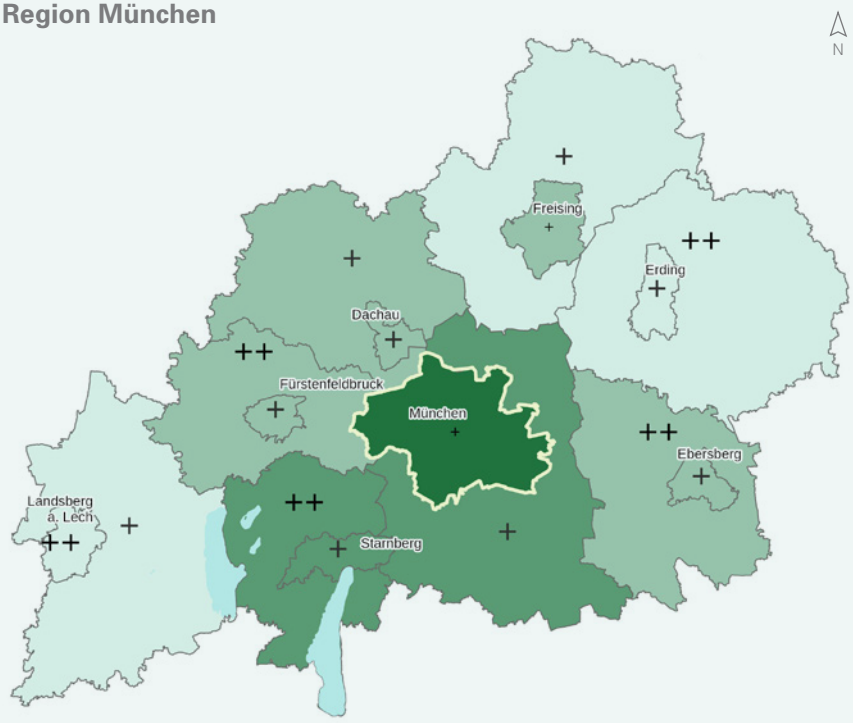
Nettokaltmieten bei Wiedervermietung 2024

- bis 20,00 Euro/m²
- 20,01 bis 22,00 Euro/m²
- 22,01 bis 24,00 Euro/m²
- über 24,00 Euro/m²

Veränderung der Nettokaltmieten in Prozent 2020–2024

- \+ bis 7,5 %
- \+ 7,6 bis 15,0 %
- ++ über 15,0 %

Region München



Nettokaltmieten bei Wiedervermietung 2024

- bis 14,00 Euro/m²
- 14,01 bis 16,00 Euro/m²
- 16,01 bis 18,00 Euro/m²
- über 18,00 Euro/m²

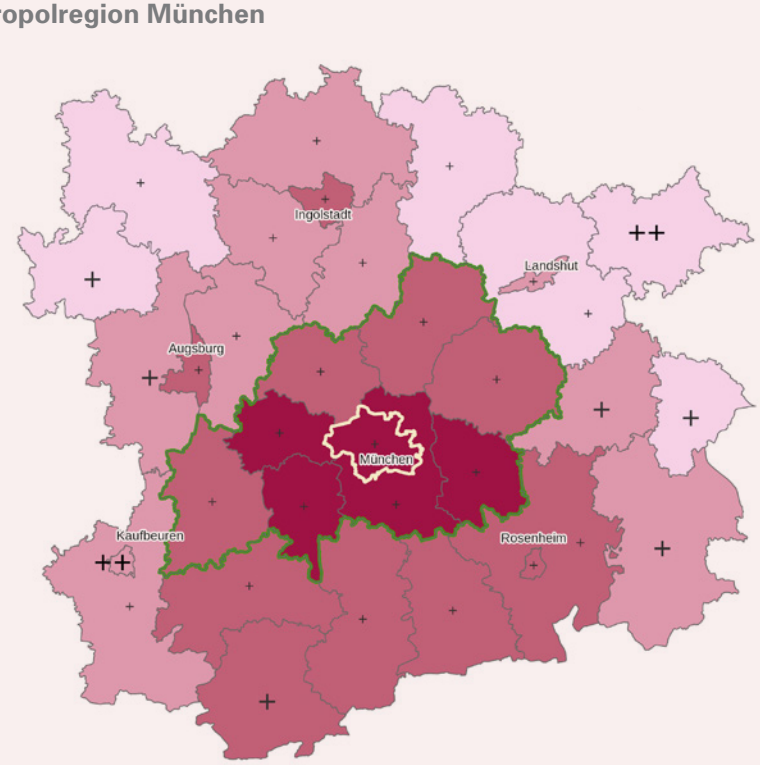
Veränderung der Nettokaltmieten in Prozent 2020–2024

- + bis 10,0 %
- \+ 10,1 bis 15,0 %
- ++ über 15,0 %

In den (großen) Kreisstädten und Landkreisen der Region München sind die Wiedervermietungsmieten 2024 im Vergleich zu 2020 durchschnittlich um 13 Prozent und die Erstvermietungsmieten um 22 Prozent angestiegen. Die Landeshauptstadt München verzeichnete bei den Wiedervermietungsmieten mit acht Prozent den geringsten Anstieg, gefolgt von der Stadt Freising mit neun Prozent. Den mit 19 Prozent höchsten Anstieg der Angebotsmieten, verglichen mit 2020, gab es im Landkreis Starnberg (ohne die Stadt Starnberg).

Die höchsten Angebotsmieten im Jahr 2024 wurden in der Landeshauptstadt und im Landkreis München verlangt, während die Mieten in den weiter von München entfernt gelegenen Landkreisen niedriger ausfielen. Durchschnittlich wurden Wohnungen in der Region für 15,00 Euro/m² bei Wiedervermietung und für 18,00 Euro/m² bei Erstbezug angeboten. Die im Durchschnitt günstigsten Angebote zur Wiedervermietung fanden sich in den Landkreisen Landsberg am Lech, Erding und Freising sowie in der Kreisstadt Landsberg am Lech.

Metropolregion München



Nettokaltmieten bei Wiedervermietung 2024

- bis 10,00 Euro/m²
- 10,01 bis 12,00 Euro/m²
- 12,01 bis 15,00 Euro/m²
- über 15,00 Euro/m²

Veränderung der Nettokaltmieten in Prozent 2020–2024

- + bis 20,0 %
- \+ 20,1 bis 30,0 %
- ++ über 30,0 %

In der Metropolregion München sind die Wiedervermietungsmieten im Vergleich zu 2020 durchschnittlich um rund 18 Prozent und die Erstbezugsmieten um etwa 22 Prozent angestiegen. Wiedervermietungsmieten über 15 Euro pro Quadratmeter fanden sich in der Landeshauptstadt mit 21,22 Euro pro Quadratmeter sowie in den benachbarten Landkreisen Ebersberg, Fürstenfeldbruck, Starnberg und München. Innerhalb der Region München sowie im Süden der Metropolregion lagen die Mieten größtenteils zwischen 12,01 und 15,00 Euro pro Quadratmeter, wohingegen das Wohnen vor allem in den nördlichen Landkreisen günstiger war. Die niedrigsten Wiedervermietungsmieten wiesen die Landkreise Donau-Ries mit 9,45 Euro pro Quadratmeter und Altötting mit 9,55 Euro pro Quadratmeter auf.

Den mit Abstand höchsten Anstieg der Wiedervermietungsmieten verglichen mit 2020 hatte der Landkreis Dingolfing-Landau mit 33 Prozent zu verzeichnen. Die geringsten Erhöhungen der Mieten fanden sich vor allem in der kreisfreien Stadt Ingolstadt mit sieben Prozent sowie der Landeshauptstadt München mit acht Prozent.

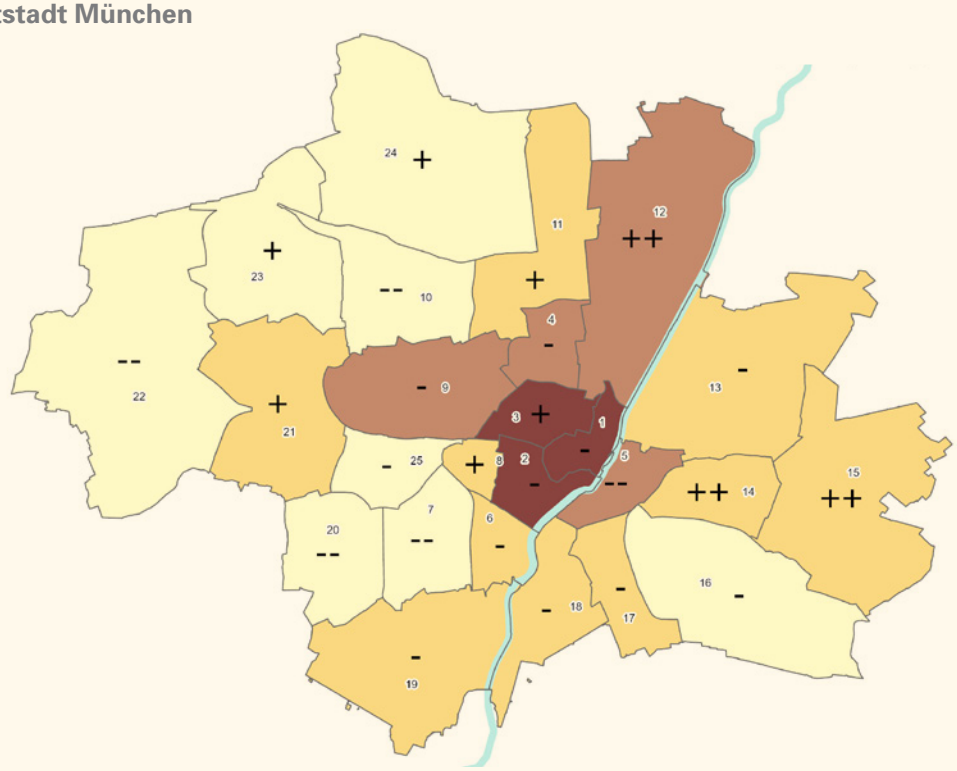
3.2 Kaufpreise im Bestand

Zinserhöhungen bei der Baufinanzierung, gestiegene Bau- und Materialkosten, die indirekten Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und die Corona-Pandemie haben die Marktlage im betrachteten Zeitraum negativ beeinflusst, das Bauen enorm verteuert und die Finanzierung zunehmend erschwert.

Bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen konnte im Neubau in München seit 2020 ein Anstieg um durchschnittlich 12 Prozent beobachtet werden. Die Kaufpreise für Bestandswohnungen sind hingegen um etwa zwei Prozent gesunken.

Am stärksten gesunken sind die Preise bei Bestandswohnungen in Hadern (20) mit rund elf Prozent. Den mit Abstand stärksten Preisanstieg gab es in Berg am Laim (14) (+ 29 Prozent). Bei den Kaufpreisen lässt sich ebenfalls ein Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand feststellen. Die höchsten Kaufpreise im Wiederverkauf wurden vor allem in der Altstadt und den daran angrenzenden Stadtbezirken erzielt, wobei die 15.000 Euro pro Quadratmeter-Marke 2024 in der Altstadt und im Lehel (1) überschritten wurde. In den angrenzenden Gebieten Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2) und Maxvorstadt (3) lagen die Preise bei etwa 12.000 Euro pro Quadratmeter. Im Durchschnitt wurden Eigentumswohnungen im Bestand in München für rund 8.600 Euro pro Quadratmeter und im Neubau für rund 12.600 Euro pro Quadratmeter angeboten. Im Wiederverkauf waren die Kaufpreise in Hadern (20) mit rund 7.000 Euro pro Quadratmeter und im Neubau in Aubing-Lochhausen-Langwied (22) mit 9.700 Euro pro Quadratmeter am niedrigsten.

Landeshauptstadt München



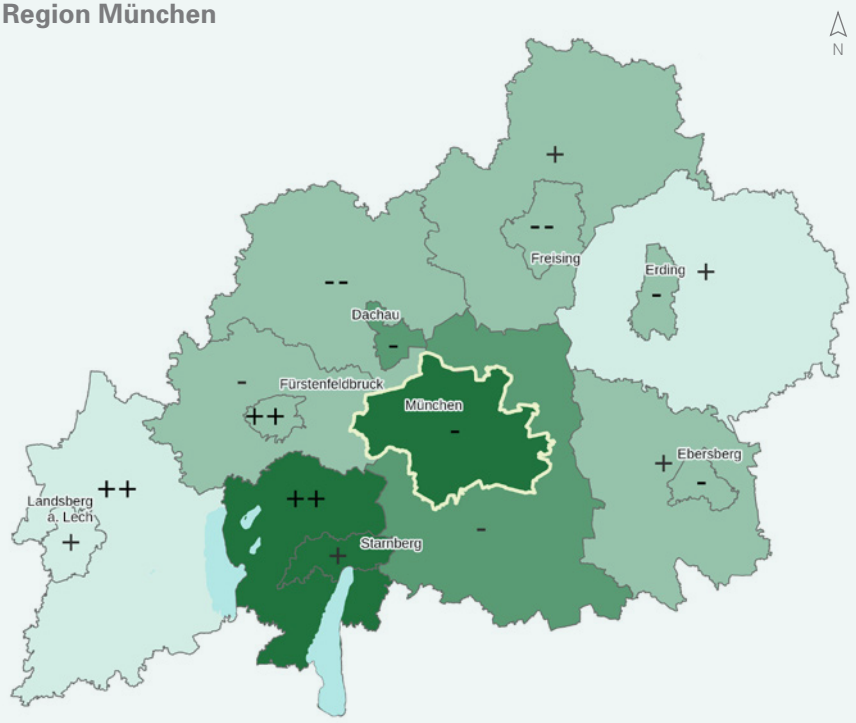
Kaufpreise im Bestand 2024

- bis 7.500 Euro/m²
- 7.501 bis 9.500 Euro/m²
- 9.501 bis 11.500 Euro/m²
- über 11.500 Euro/m²

Veränderung der Kaufpreise im Bestand in Prozent 2020–2024

- −− bis −5,0 %
- − −4,9 bis 0,0 %
- + 0,1 bis 5,0 %
- ++ über 5,0 %

Region München



Kaufpreise im Bestand 2024

- bis 5.000 Euro/m²
- 5.001 bis 6.000 Euro/m²
- 6.001 bis 7.000 Euro/m²
- über 7.000 Euro/m²

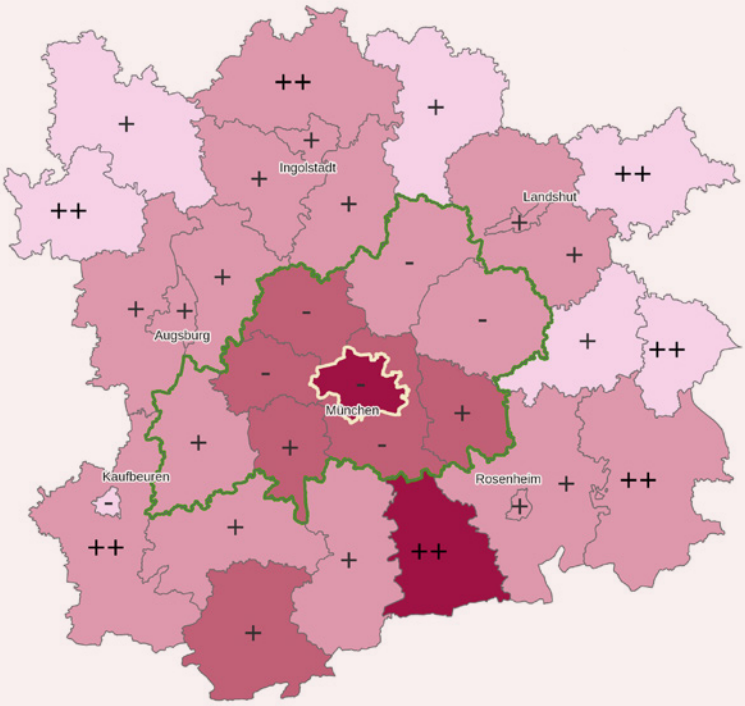
Veränderung der Kaufpreise im Bestand in Prozent 2020–2024

- −− bis −5,0 %
- − −4,9 bis 0,0 %
- + 0,1 bis 5,0 %
- ++ über 5,0 %

In der Region München sind die Kaufpreise im Bestand im Vergleich zu 2020 durchschnittlich um rund 0,3 Prozent gesunken, wohingegen die Kaufpreise im Neubau um circa 14 Prozent angestiegen sind. Am teuersten waren Neubau- und Bestandswohnungen im Jahr 2024 in der Landeshauptstadt München, gefolgt von der Stadt Starnberg. Während in der Landeshauptstadt eine Bestandswohnung durchschnittlich 8.600 Euro pro Quadratmeter kostete, waren es in der günstigsten Kreisstadt, nämlich Landsberg am Lech, 4.500 Euro pro Quadratmeter.

In der Hälfte der Gebiete sind die Kaufpreise für Bestandswohnungen seit 2020 gesunken – am stärksten in der Stadt Freising um rund 13 Prozent. In der Stadt Starnberg sind die Kaufpreise nur sehr leicht gestiegen, während die Angebote für Bestandswohnungen im Landkreis Starnberg (ohne die Stadt) um elf Prozent teurer waren als 2020, obwohl hier das Preisniveau bereits sehr hoch ist.

Metropolregion München



Kaufpreise im Bestand 2024

- bis 3.500 Euro/m²
- 3.501 bis 5.500 Euro/m²
- 5.501 bis 7.500 Euro/m²
- über 7.500 Euro/m²

Veränderung der Kaufpreise im Bestand in Prozent 2020–2024

- − bis 0,0 %
- + 0,1 bis 15,0 %
- ++ über 15,0 %

Die Kaufpreise für Bestandswohnungen in der Metropolregion München sind im Vergleich zu 2020 im Durchschnitt um sieben Prozent und die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen um 22 Prozent angestiegen.

Vor allem in den nördlichen und östlichen Landkreisen am Rand der Metropolregion lagen die Preise im Jahr 2024 zum Teil unter 3.500 Euro pro Quadratmeter, während diese in der Landeshauptstadt München sowie in den Landkreisen Starnberg und Miesbach mehr als doppelt so hoch waren.

Hinsichtlich der Entwicklung der Kaufpreise im Bestand gab es in fünf Landkreisen der Metropolregion sowie in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren und der Landeshauptstadt München einen Rückgang. Mit acht Prozent fiel dieser im Landkreis Freising am stärksten aus.

In sieben Landkreisen lag der Anstieg der Kaufpreise über 15 Prozent. Das stärkste Wachstum kann dabei in den Landkreisen Dingolfing-Landau mit 27 Prozent sowie im Landkreis Miesbach mit 24 Prozent registriert werden.

4 Prognostizierter Wohnungsbedarf

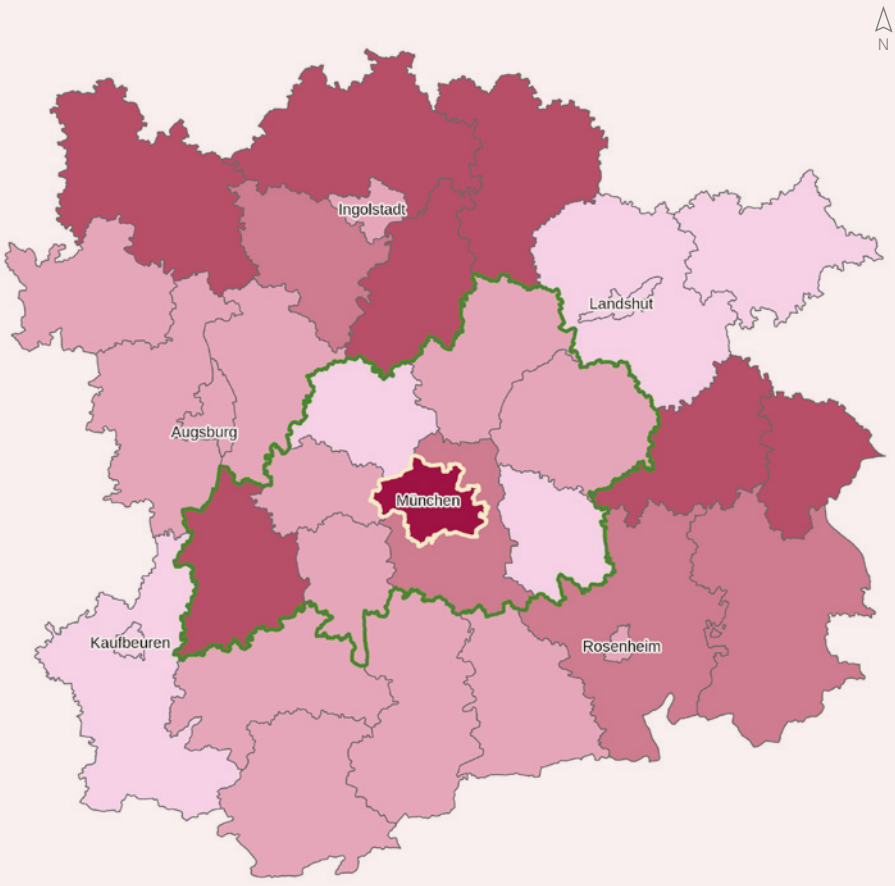
Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) hat in ihrem Wohnungsmarktbericht 2024 den regionalen Neubaubedarf betrachtet. Daraus geht hervor, dass in der Metropolregion München zwischen 2022 und 2042 etwa 520.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. Demnach ergibt sich für die Landeshauptstadt München für diesen Zeitraum ein durchschnittlicher jährlicher Bedarf von rund 6.300 Wohnungen. Hierbei ist in den Jahren 2024 bis 2025 der Bedarf mit 8.000 bis 8.300 Wohnungen pro Jahr höher als in den Folgejahren, in denen der Bedarf bis auf teilweise rund 6.000 bis 7.000 Fertigstellungen jährlich zurückgeht.

Die Prognose zeigt auch, dass in der Metropolregion München mehr Wohnungsbau erforderlich ist. Jedoch stellt sich das Bild in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten im Verhältnis zu den bisherigen Baufertigstellungen sehr unterschiedlich dar: Je dunkler ein Gebiet in der Karte eingefärbt ist, desto höher war der Anteil der Fertigstellungen für den Zeitraum 2022 bis 2024 am prognostischen Neubaubedarf von 2022 bis 2024.

In rund 40 Prozent der kreisfreien Städte und Landkreise der Metropolregion wurden von 2022 bis 2024 mehr Wohnungen gebaut als laut Prognose im selben Zeitraum benötigt worden wären. So wurde vor allem in der Landeshauptstadt München in diesen Jahren deutlich über dem Bedarf des Dreijahreszeitraums gebaut. Hier wurden von 2022 bis 2024 etwa 24.000 Wohnungen fertiggestellt, der Bedarf lag laut Prognose für diese drei Jahre nur bei 15.700 Wohnungen. Auch in den nördlicheren Landkreisen Kelheim und Pfaffenhofen an der Ilm wurde weit mehr gebaut, als der Bedarf vorsah.

Vor allem in den östlichen Landkreisen Dingolfing-Landau, dem Landkreis und der kreisfreien Stadt Landshut sowie dem Landkreis Ebersberg waren die Fertigstellungszahlen niedriger als der Bedarf. So wurde in den Jahren 2022 bis 2024 in Dingolfing-Landau nur 49 Prozent des Wohnbedarfs fertiggestellt.

Metropolregion München



Fertigstellungen 2022–2024 in Prozent des prognostischen Bedarfs 2022–2024

- bis 75 %
- 76 bis 100 %
- 101 bis 125 %
- 126 bis 150 %
- über 150 %

5 Wohnungspolitische Schlussfolgerungen

Landeshauptstadt München

Basis der Wohnungspolitik der Landeshauptstadt München ist das aktuelle Handlungsprogramm „Wohnen in München VII (WiM VII)“ (2023–2028). Das primäre wohnungspolitische Ziel liegt dabei auf der ausreichenden und bezahlbaren Wohnraumversorgung möglichst aller Münchner*innen. Dabei sollen die im aktuell laufenden Programm WiM VII adressierten Zielgruppen auch in den neuen Planungsgebieten Münchens Wohnraum finden können („Münchner Mischung“), um eine Segregation weiterhin zukünftig zu vermeiden.

WiM VII ist abhängig von sich schnell verändernden und zum Teil unsicheren Rahmenbedingungen. Explodierende Bau- und Energiekosten, gestiegene Bauzinsen, fehlende Fachkräfte und das gesamtwirtschaftliche Klima haben die Wohnungs- und Bauwirtschaft in den vergangenen Monaten massiv gebremst. Bereits genehmigte Projekte werden zum Teil nicht mehr verwirklicht, neue Projekte teilweise nicht mehr vorangetrieben oder nur mit größter Zurückhaltung gestartet.

WiM VII versteht sich als kontinuierlicher Prozess mit einer flexiblen und bedarfsgerechten Anpassung. Es wurde daher bereits im Nachgang partiell weiterentwickelt und entsprechend angepasst. Zu nennen sind hier beispielhaft die frühe Einführung und Verlängerung eines befristeten Teuerungsausgleichs zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit von Projekten im konzeptionellen Mietwohnungsbau sowie zuletzt die Einführung einer kommunalen Einkommensorientierten Förderung (EOF) als Reaktion auf fehlende Finanzmittel des Freistaats.

Die Zielzahlen der geförderten und preisgedämpften Wohnungen in WiM VII basieren auf Schätzungen der Fördermittel des Freistaats und Ansätzen für ergänzende kommunale Mittel. Damit WiM und die darin enthaltenen wohnungspolitischen Maßnahmen der Landeshauptstadt weiterhin ihre volle Wirkung erzielen können, sind kontinuierlich hohe und verlässliche Fördermittel erforderlich.

Den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose zufolge wird die Bevölkerung in München zukünftig weiter moderat ansteigen und mit ihr auch der Bedarf an Wohnungen. Auch die regionalen Bevölkerungsprognosen weisen nach oben. Zugleich hat sich aber das Bauen enorm verteuert und die Finanzierung ist durch höhere Zinsen zunehmend schwieriger geworden. In Verbindung mit den begrenzten Flächenressourcen und der Attraktivität von Immobilien als Anlageform übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum deutlich das Angebot. Diese Entwicklungen führen derzeit zu Herausforderungen im Wohnungsbau, was für die kommenden Jahre eine weitere Angebotsverknappung befürchten lässt. Die sinkende Zahl der Baugenehmigungen seit Ende 2022 spiegelt sich nun auch in rückläufigen Fertigstellungszahlen wider. Eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt und dem der Region ist daher nicht zu erwarten. Die Mieten steigen weiter deutlich, vor allem für jene, die eine neue Wohnung suchen.

Auch in den nächsten Jahren ergibt sich für München und die Region ein weiterhin hoher Neubaubedarf. Die Kooperation mit anderen Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere auch den privaten Wohnungsbauunternehmen sowie den Kommunen der Region, ist wichtiger denn je.

Region und Metropolregion München

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

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

Datengrundlagen

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

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

Die Daten der Miet- und Kaufpreise der Landeshauptstadt, der Region München und der Metropolregion München der Jahre 2020 und 2024 entstammen den Onlineanzeigen des Internetportals ImmoScout24. Weitere Daten für die Landeshauptstadt sind in der Broschüre „Wohnungsmarktbarometer" des Referats für Stadtplanung und Bauordnung online abrufbar (unter https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsmarktbeobachtung-muenchen.html).

Die Einwohnerzahlen sowohl für die Landeshauptstadt München als auch für die Region und Metropolregion München beziehen sich auf Personen mit Hauptwohnsitz.

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

Weiterführende Daten zum Thema Wohnen sind sowohl im jeweils aktuellen „Bericht zur Wohnungssituation" als auch in der Publikation „Wohnungsmarktbeobachtung München. Kleinräumige Strukturdaten für die Stadtbezirke" des Referats für Stadtplanung und Bauordnung enthalten (online abrufbar unter https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsmarktbeobachtung-muenchen.html).

Bevölkerungsstände für die Landeshauptstadt München sind abrufbar auf der Seite des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt München (unter https://stadt.muenchen.de/infos/statistik-bevoelkerung.html).

Die Berechnungen zum prognostizierten Wohnungsbedarf für die Region gehen aus dem Bericht „Wohnungsmarkt Bayern 2024" der BayernLabo hervor.

Weiterführende Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung:
muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung

Impressum

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

Inhalt und Kontakt:
Stadtentwicklungsplanung HA I/22
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung:
Studio Rio, München

Stand: Juli 2025



muenchen.de/plan

PERSPEKTIVE
MÜNCHEN