



Bericht zur Wohnungssituation in München

2024–2025



Liebe Leser*innen,

ich freue mich sehr, Ihnen den „Bericht zur Wohnungssituation in München 2024–2025“ präsentieren zu dürfen. Er gibt einen umfassenden Überblick über die aktuelle Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt.

München ist eine pulsierende und wirtschaftlich starke Stadt. Immer mehr Menschen möchten hier leben und arbeiten. Aktuell hat die Landeshauptstadt rund 1,61 Millionen Einwohner*innen. Auch in Zukunft bleibt München eine attraktive Großstadt, die immer vielfältiger wird und vor allem auf junge Menschen eine große Anziehungskraft ausübt. Die Bevölkerungsprognose erwartet einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2045 auf dann voraussichtlich 1,83 Millionen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird daher auch in den kommenden Jahren hoch bleiben und eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten.

Die Bereitstellung von Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen der Münchner Wohnungspolitik. Trotz erheblicher Anstrengungen, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, steigt der Bedarf weiter, während die Flächen im Stadtgebiet knapper werden. Hohe Bau- und Energiekosten, gestiegene Zinsen und Fachkräftemangel bremsen die Wohnungs- und Bauwirtschaft. Genehmigte Projekte werden teilweise nicht umgesetzt und neue Vorhaben werden oft nur zögerlich gestartet. Die Landeshauptstadt reagiert auf diese Herausforderungen mit verschiedenen Ansätzen auf Quartiersebene.

In den letzten zehn Jahren wurden in München rund 98.000 Baugenehmigungen erteilt und es wurde Baurecht für etwa 27.000 Wohnungen geschaffen. Seit 2016 wurden fast 75.000 Wohnungen fertiggestellt. Gleichzeitig wuchs die Einwohnerzahl um etwa 70.000 Menschen. Zudem stieg der Wohnflächenverbrauch pro Kopf leicht an, was die Nachfrage nach Wohnraum trotz der Bautätigkeit weiter erhöhte.

Da die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht durch den Wohnungsneubau allein bedient werden kann, schöpft die Stadt auch weiterhin alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums aus (beispielsweise Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung, Mietberatung). So gibt es derzeit 36 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 339.000 Einwohner*innen in etwa 204.000 Wohnungen leben. Durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts wurden in den letzten fünf Jahren fast 2.300 Wohneinheiten dem regulären Wohnungsmarkt zurückgeführt.

Zusätzlich gewinnt der Umbau von Gewerbeflächen in Wohnraum immer mehr an Bedeutung. Angesichts der hohen Nachfrage und begrenzten Flächen in München bietet die Umnutzung ungenutzter oder untergenutzter Gewerbeimmobilien eine wertvolle Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1		
1 München im Überblick und jüngste Entwicklungen	6	5 Wohnungsbauförderung, Schutzinstrumente der Bestandspolitik und Stadtsanierung	58
1.1 Kennzahlen im Vergleich	9	5.1 Bedarf an günstigem und gesichertem Wohnraum	60
1.2 Wohnungspolitische Entwicklungen	11	5.1.1 Registrierungen für geförderte Wohnungen und Vergabe	61
2 Wohnungsnachfrage	12	5.1.2 Sozialgebundener Wohnungsbestand und Bindungsauslauf	65
2.1 Bevölkerungsbestand und -entwicklung	13	5.2 Geförderter Wohnungsbau	69
2.2 Entwicklung der Haushalts- und Familientypen	19	5.2.1 Einkommensorientierte Förderung, kommunale Kofinanzierung	73
2.3 Ökonomische Faktoren	22	5.2.2 München Modell Miete/Genossenschaften, München Modell Eigentum	73
3 Wohnungsangebot	26	5.3 Ergänzende Fördermaßnahmen	76
3.1 Wohnungsbestand	27	5.3.1 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau	76
3.2 Ausbau des Wohnungsbestandes	30	5.3.2 Erwerb von Belegungsrechten	77
3.2.1 Baurechtschaffung	31	5.3.3 Wohngeld	78
3.2.2 Baugenehmigungen	33	5.3.4 Unterbringung von Wohnungslosen	79
3.2.3 Bauüberhang, Fertigstellungen und Abbrüche	35	5.4 Instrumente des Bestandsschutzes	81
3.2.4 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	40	5.4.1 Erhaltungssatzungen	81
4 Immobilienpreise und Mieten	42	5.4.2 Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Wohnraum in Wohneigentum außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten	86
4.1 Grundstücksmarkt	43	5.4.3 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	86
4.2 Zins- und Baupreisentwicklung	44	5.5 Stadtsanierung	89
4.3 Immobilienpreise	46	6 Klimaschutz und Qualitäten	90
4.3.1 Kaufpreise im Neubau	47	6.1 Ziele und gesetzliche Rahmenbedingungen	91
4.3.2 Kaufpreise im Bestand (Wiederverkauf)	49	6.2 Kommunale Wärmeplanung – Wärmewende in München	93
4.4 Mieten	49	6.3 Energieeffizienter und nachhaltiger Wohnungsbau in München	93
4.4.1 Entwicklung der Bestandsmieten	50	6.4 Förderung des energieeffizienten und nachhaltigen Wohnungsbaus	95
4.4.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten	51	6.5 Fördermittel-Inanspruchnahme in München	96
4.4.3 Mietspiegel	55	6.6 Soziale Wärmewende in München	98
4.4.4 Mietpreise im europäischen Vergleich	56		
		Stichwortverzeichnis	100

Abbildungen

Abbildung 1 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung	14	Abbildung 15 Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Großstadtvergleich	48
Abbildung 2 Bevölkerung nach Alter und Geschlecht	15	Abbildung 16 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsflächen	50
Abbildung 3 Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Mieten	16	Abbildung 17 Verteilung der Haushalte auf die neuen Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell	59
Abbildung 4 Entwicklung der Haushaltsstruktur	19	Abbildung 18 Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe	61
Abbildung 5 Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen	20	Abbildung 19 Entwicklung aller Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen	63
Abbildung 6 Entwicklung der Erstbezugsmieten und Arbeitslosenquoten	22	Abbildung 20 Entwicklung des sozialgebundenen Wohnungsbestands	68
Abbildung 7 Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken	23	Abbildung 21 Angebotskaufpreise nach Energieeffizienz- klassen (A+ bis H)	95
Abbildung 8 Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte	28	Abbildung 22 Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme für Neubauten und Sanierungen in München	96
Abbildung 9 Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent 2024	28	Abbildung 23 Luftbild Pilotprojekt „Soyerhofstraße“	99
Abbildung 10 Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	30		
Abbildung 11 Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl	36		
Abbildung 12 Veränderung der Preise für Wohnbauland	43		
Abbildung 13 Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich	44		
Abbildung 14 Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser	48		

Tabellen

Tabelle 1

Ausgewählte Kennzahlen für München 8

Tabelle 2

Entwicklung der Bevölkerung 13

Tabelle 3

Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen 27

Tabelle 4

Baurechtschaffung 31

Tabelle 5

Baugenehmigungen nach Gebäudetyp 33

Tabelle 6

Baugenehmigungen in München und Umland 34

Tabelle 7

Bauüberhang 34

Tabelle 8

Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl 35

Tabelle 9

Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp 36

Tabelle 10

Wohnungsabbrüche 37

Tabelle 11

Fertiggestellte Wohnungen in München und Umland 38

Tabelle 12

SoBoN-Bindungsverträge 41

Tabelle 13

Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland 45

Tabelle 14

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen in Bayern 46

Tabelle 15

Entwicklung der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser 47

Tabelle 16

Durchschnittliche Nettokaltmiete der sieben größten deutschen Städte im Vergleich 51

Tabelle 17

Mietpreise im europäischen Vergleich 57

Tabelle 18

Registrierungen für geförderte Wohnungen 60

Tabelle 19

Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen nach ausgewählten Haushaltstypen 62

Tabelle 20

Vergabe von geförderten Wohnungen 63

Tabelle 21

Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen nach Dauer der Wohnsitznahme 64

Tabelle 22

Sozialgebundener Wohnungsbestand nach Stadtbezirken 66

Tabelle 23

Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen 68

Tabelle 24

Mietpreisprüfungen im geförderten Wohnungsbau 69

Tabelle 25

Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau 70

Tabelle 26

Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme 72

Tabelle 27

Grundstückswertverzicht beim Verkauf städtischer Grundstücke 72

Tabelle 28

Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 74

Tabelle 29

Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften 74

Tabelle 30

Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen 75

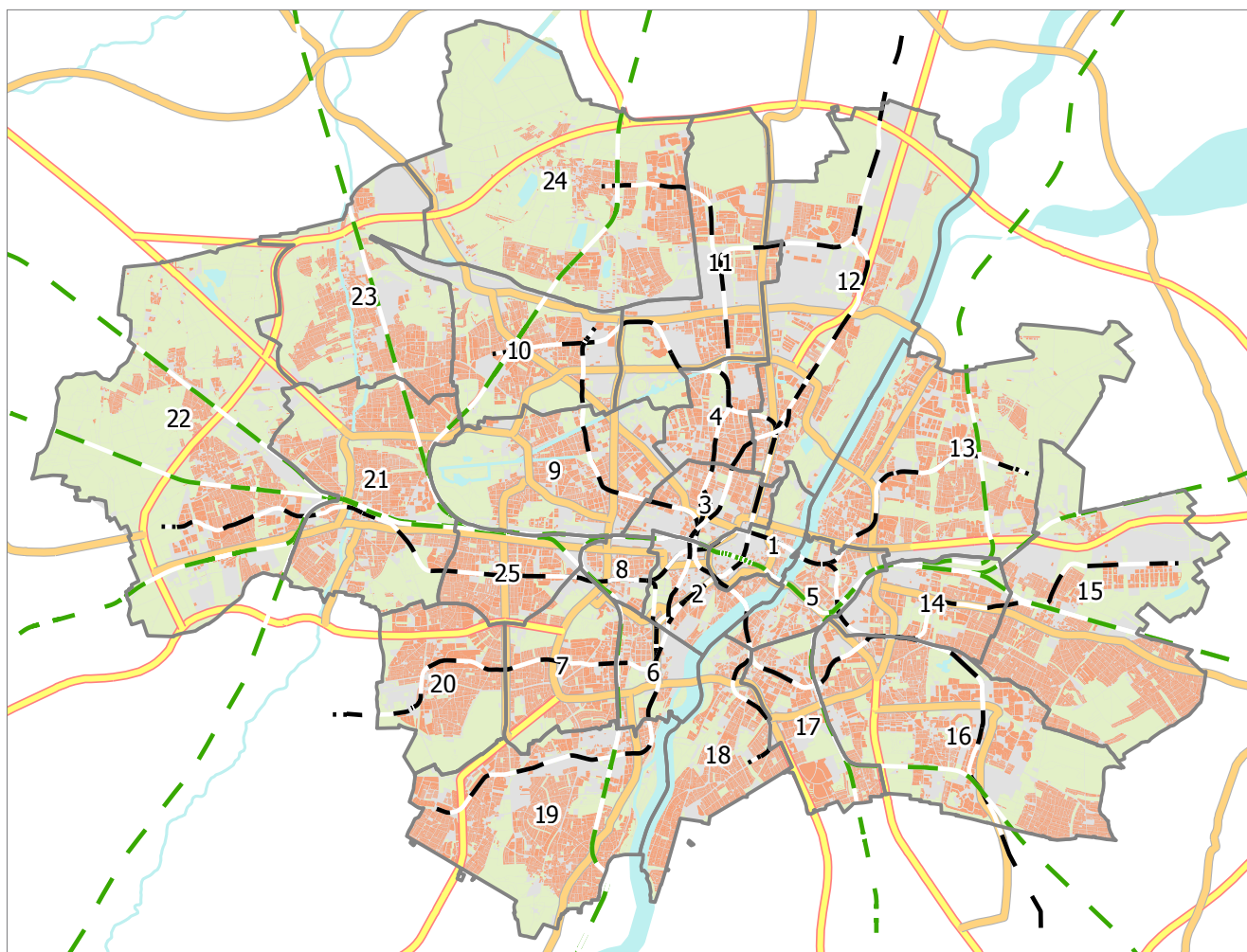
Tabelle 31	Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau	76
Tabelle 32	Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld	77
Tabelle 33	Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp	78
Tabelle 34	Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft	79
Tabelle 35	Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München	80
Tabelle 36	Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge	83
Tabelle 37	Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum	84
Tabelle 38	Zahl der aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen	86
Tabelle 39	Bescheide zu Zweckentfremdungen im freifinanzierten Wohnungsbau	87
Tabelle 40	Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung	88
Tabelle 41	Energiesparender Wohnungsneubau durch die städtische Wohnungsgesellschaft	93
Tabelle 42	Energiesparende Modernisierung in der städtischen Wohnungsgesellschaft	94
Tabelle 43	Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms FKG in München	97

Kartenverzeichnis

Karte 1	München mit Stadtbezirken	7
Karte 2	Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge) nach Stadtbezirksteilen	17
Karte 3	Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen	18
Karte 4	Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen	21
Karte 5	Jährliche Kaufkraft je Einwohner*in nach Stadtbezirksteilen	24
Karte 6	Wohnfläche pro Person in m ² in den Stadtbezirksteilen	25
Karte 7	Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet vor 1949)	29
Karte 8	Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)	32
Karte 9	Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen in der Region München	39
Karte 10	Erstbezugsmieten (nettokalt)	52
Karte 11	Wiedervermietungsmieten (nettokalt)	53
Karte 12	Wohnungsmarktgebiete und Wohnlagen nach Mietspiegel	54
Karte 13	Geschätzte Wohnungsbestände nach Stadtbezirksteilen	67
Karte 14	Erhaltungssatzungsgebiete in München	82
Karte 15	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand	85
Karte 16	Wärmeversorgung in München	92

München im Überblick und jüngste Entwicklungen

Karte 1: München mit Stadtbezirken

0 2,5 km
N


- 1 Altstadt – Lehel
- 2 Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt
- 3 Maxvorstadt
- 4 Schwabing-West
- 5 Au – Haidhausen
- 6 Sendling
- 7 Sendling – Westpark
- 8 Schwanthalerhöhe
- 9 Neuhausen – Nymphenburg
- 10 Moosach
- 11 Milbertshofen – Am Hart
- 12 Schwabing – Freimann
- 13 Bogenhausen
- 14 Berg am Laim
- 15 Trudering – Riem

- 16 Ramersdorf – Perlach
- 17 Obergiesing – Fasangarten
- 18 Untergiesing – Harlaching
- 19 Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln
- 20 Hadern
- 21 Pasing – Obermenzing
- 22 Aubing – Lochhausen – Langwied
- 23 Allach – Untermenzing
- 24 Feldmoching – Hasenberg
- 25 Laim

1 Stadtbezirk

ÖPNV

- S-Bahn
- U-Bahn

Straßennetz

- Hauptstraße
- Autobahn

- Wohnbebauung
- Gewässer
- Grünfläche/keine Bebauung
- sonstige Bebauung

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Statistisches Amt München,
Referat für Stadtplanung und Bau-
ordnung
Stand: 2025

Tabelle 1: Ausgewählte Kennzahlen für München

Kennzahl	Einheit	München 2025	Veränderung gegenüber 2023	
Wohnungsnachfrage				
Einwohner*innen (mit Hauptwohnsitz)	absolut	1.612.429	+1,5 %	↗
Ausländeranteil	in %	30,6	+0,5 %-Punkte	→
Durchschnittsalter	in Jahren	41,4	+0,2 %	→
Zahl der Haushalte	absolut	886.901	+1,5 %	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Wohnberechtigte)	absolut	1,8	−0,1 %	→
Anteil der Ein-Personenhaushalte	in %	55,2	+0,4 %-Punkte	→
Wohnfläche je Einwohner*in 2024	in m²	40,7	−0,5 %	→
Durchschnittliche Wohndauer 2024	in Jahren	11,7	−0,7 %	→
Wanderungssaldo (Zuwanderungen – Abwanderungen)	in ‰	3,0	+4,9 %-Punkte	↗
Kaufkraft je Einwohner*in 2024	in Euro	35.823	+5,9 %	↗
Arbeitslosenquote an allen zivilen Erwerbstätigen	in %	5,4	+0,9 %-Punkte	→
Registrierungen für Sozialwohnungen	absolut	23.724	−2,2 %	↘
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand 2024	absolut	842.907	+0,7 %	→
Baugenehmigungen (in Wohneinheiten)	absolut	6.146	−32,4 %	↓
Baufertigstellungen (in Wohneinheiten)	absolut	4.348	−55,8 %	↓
Eingriffsreserve/sozialgebundener Wohnungsbestand	absolut	90.712	+1,5 %	↗
Bewilligte geförderte und preisgedämpfte Wohnungen	absolut	534	−55,3 %	↓
Immobilienpreise und Mieten				
Preis für Bauland Mehrfamilienhäuser, gute Wohnlage	in Euro/m²	2.950	−20,3 %	↓
Preis für Eigentumswohnung, Bestand, guter Wohnwert	in Euro/m²	7.700	− 9,4 %	↘
Preis für Eigentumswohnung, Neubau, guter Wohnwert	in Euro/m²	9.900	−8,3 %	↘
Preis für Doppelhaushälfte, Neubau, durchschnittl./gute Lage	in Euro/m²	10.600	−6,6 %	↘
Mittlere Nettokaltmiete im Wohnungsbestand (Mietspiegel)	in Euro/m²	15,38	+5,5 %	↗
Erstbezugsmiete (nettokalt)	in Euro/m²	24,50	+15,0 %	↑
Wiedervermietungsmiete (nettokalt)	in Euro/m²	21,40	+14,4 %	↑
Mietnebenkosten 2024 pro Monat, Vergleich zu 2022	in Euro/m²	4,34	+16,0 %	↑

1.1 Kennzahlen im Vergleich

Die in Tabelle 1 dargestellten Kennzahlen zu Nachfrage, Angebot und Immobilienpreisen sowie Mieten zeigen, dass die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum nach wie vor eine große wohnungspolitische Herausforderung ist.

München wächst weiter

In den beiden Berichtsjahren kam es in München auch weiterhin zu Geburtenüberschüssen. Zudem zogen mehr Menschen nach München als aus der Stadt weg. Neubürger*innen zieht es hauptsächlich aufgrund des attraktiven Angebots an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Hochschulen und Universitäten in die Landeshauptstadt. Dementsprechend war bis Ende 2025 für die Landeshauptstadt ein Einwohnerwachstum (+1,5 Prozent) gegenüber dem letzten Berichtsjahr 2023 zu verzeichnen.

Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt zeigen, dass sich München dynamisch weiterentwickelt. Es wird ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl bis 2045 auf dann voraussichtlich 1,83 Millionen erwartet.

Singularisierung, Remanenzeffekte und Wohnflächenkonsum der Haushalte

Seit Jahren übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt das Angebot. Der anhaltende Trend zur Singularisierung, also die Zunahme von Einpersonenhaushalten (2025: etwa 55 Prozent), trägt dazu bei. Zwar ist der Wohnflächenkonsum pro Kopf (2024: 40,7 Quadratmeter) im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (2023: 40,9 Quadratmeter), in den Vorjahren war er aber kontinuierlich angestiegen. Viele Bewohner*innen bleiben in „zu großen“ Wohnungen, auch wenn sich der Haushalt etwa durch den Auszug der Kinder oder durch Sterbefälle verkleinert hat. Dies liegt auch daran, dass es oftmals kein bezahlbares und passendes Angebot für kleinere Wohnungen gibt.

Arbeitslosenquote steigt, sehr hohe Kaufkraft

Die Arbeitslosenquote in München steigt als Folge der schwächelnden Konjunktur seit 2023 kontinuierlich, ist aber, verglichen mit den anderen deutschen Großstädten, eine der niedrigsten bundesweit (2025: 5,4 Prozent). Die Kaufkraft ist mit fast 36.000 Euro je Einwohner*in eine der höchsten bundesweit. Sie ist Ausdruck des überdurchschnittlichen Lohn- und Gehaltsebene am Standort München. Gleichzeitig liegen aber die Lebenshaltungskosten und insbesondere die Mieten und Kaufpreise in München an der Spitze in Deutschland.

Kaufpreise stabilisieren sich, Mieten steigen weiter

Die Mieten und Kaufpreise in München liegen seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau. Nach dem Rückgang der Kaufpreise in den letzten Jahren aufgrund der stark gestiegenen Zinsen für Wohnungsbaukredite sowie den hohen Baukosten blieben die Kaufpreise 2025 auf einem hohen, aber stabilen Niveau, unter den Höchstwerten von 2022. Durch die weitgehende Stabilisierung der Darlehenszinsen wurde die Finanzierung von Immobilien attraktiver, was die Nachfrage ankurbelte. Die Talsohle scheint erreicht, in den kommenden Jahren könnten die Preise für Neubau- und Bestandswohnungen wieder steigen, sofern sich das Zinsniveau nicht deutlich verändert. Besonders energieeffiziente Neubauten in guten Lagen bleiben trotz hoher Preise gefragt und dürften weiter im Fokus von Käufer*innen stehen.

Durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter im Jahr 2025:

- Bestandswohnungen: 7.700 Euro
- Neubauwohnungen: 9.900 Euro

Die Mieten sind weiter gestiegen. Die durchschnittliche Miete (nettokalt) der Wohnungen laut Mietspiegel im Wohnungsbestand betrug 2025 15,38 Euro je Quadratmeter. Die Angebotsmieten je Quadratmeter (nettokalt) lagen auf einem noch höheren Niveau:

- Bestandswohnungen (Wiedervermietung): 21,40 Euro
- Neubauwohnungen (Erstbezug): 24,50 Euro

Hohe Anstrengungen für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums trotz schwieriger Rahmenbedingungen

Aktuell schwierige Rahmenbedingungen (Fachkräftemangel, steigende Zinsen, hohe Anforderungen gesetzlicher Natur von Bund, Freistaat und DIN-Standards, Anforderungen der Banken bei Finanzierungsbedingungen, schwierige Fördermittelsituation bei Bund, Land und auch aufgrund der kommunalen Finanzsituation in München) bremsen die Bau- und Wohnungswirtschaft.

Die Baugenehmigungen der Jahre 2021 bis 2025 liegen daher zum Teil deutlich niedriger als in den vorherigen Jahren. Im Jahr 2025 wurden in München Baugenehmigungen für insgesamt rund 6.100 Wohnungen erteilt. Nach einer außergewöhnlich hohen Zahl an Baufertigstellungen im Jahr 2023 liegt die Landeshauptstadt mit rund 4.300 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2025 im bundesweit sinkenden Trend. Fast jede dritte Wohnung wurde im geförderten Wohnungsbau fertiggestellt. In Summe wurden im Betrachtungszeitraum des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ (seit 2023) fast 21.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Ob Maßnahmen, wie zum Beispiel der im Oktober 2025 neu eingeführte § 246e im Baugesetzbuch (der sogenannte „Bau-Turbo“), den Bau von Wohnungen deutlich ankurbeln können, bleibt abzuwarten.

Ende 2025 zählte die Landeshauptstadt 36 Erhaltungssatzungsgebiete mit insgesamt 203.700 Wohnungen. Rund jede*r fünfte Münchner*in ist damit besser vor Verdrängung geschützt. Im Berichtszeitraum 2024–2025 wurden über den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung 955 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 59.100 Quadratmetern wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt. Durch den Ablauf von Sozialbindungen geht günstiger Wohnraum verloren. Die Landeshauptstadt München unternimmt starke Anstrengungen, um die sogenannte „Eingriffsreserve“ beziehungsweise den sozial gebundenen Wohnungsbestand, das heißt den Teil des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet München, auf den die Landeshauptstadt Zugriff hat (zum Beispiel geförderte Wohnungen, städtische Wohnungen oder Belegrechtswohnungen), bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten (2025: rund 90.700 Wohnungen) beziehungsweise zu steigern. Gegenüber 2023 (rund 89.400 Wohnungen) konnte hier ein Zuwachs verzeichnet werden.

1.2 Wohnungspolitische Entwicklungen

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind weiterhin schwierig. Dies gilt für den freifinanzierten Wohnungsbau als auch und vor allem für den geförderten Wohnungsbau.

Die Material- und Baukosten sowie wie Bauzinsen sind im Jahr 2025 moderat gestiegen, befinden sich aber aufgrund der starken Anstiege seit 2021 (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg) auf sehr hohem Niveau. Der Fachkräftemangel im Bausektor stellt Wohnungsbauunternehmen vor Herausforderungen und führt zu verlängerten Fertigstellungszeiten.

Basis der wohnungspolitischen Arbeit in der Landeshauptstadt München ist seit vielen Jahren das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“. Das aktuelle Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ (WiM VII) wurde in den letzten Jahren durch verschiedene Einzelbeschlüsse mehrfach angepasst, um den Herausforderungen der veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden. Steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie hohe Bodenpreise haben die Wirtschaftlichkeit des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus stark beeinträchtigt.

Um dieser Situation zu begegnen, wurde kurz nach der Beschlussfassung zu WiM VII ein befristeter Teurungsausgleich für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) beschlossen und bis Ende 2025 verlängert. Inzwischen ist er ausgelaufen und wurde nicht weiter verlängert.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2025 als Reaktion auf den Ausfall der staatlichen Mittelzuweisung für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) zunächst eine kommunale EOF eingeführt, um bereits eingegangene Verpflichtungen zu bedienen, während finanzielle Mittel aus anderen Maßnahmen umverteilt wurden. Die dritte Programmanpassung Ende 2025 umfasste insbesondere Regelungen für den weiteren Umgang bei unzureichenden Fördermitteln und sieht beispielsweise Quotenwechsel in andere Programme vor.

Die reduzierten staatlichen Fördermittelzuweisungen für die EOF im Jahr 2025 haben die Zahl der bewilligten EOF-Wohnungen in München spürbar reduziert. München Modell-Wohnungen konnten hingegen wie im Umfang der Vorjahre gefördert werden. Diese Fördermittelsituation im Segment der geförderten Mietwohnungen wird sich darüber hinaus auch auf die fertiggestellten Mietwohnungen im Allgemeinen und im preisgedämpften Segment und die Wohnungsvergaben niederschlagen. Dies wird sich erst in zwei bis drei Jahren konkretisieren, nachdem die in diesem Jahr genehmigten beziehungsweise gebundenen Wohnungen fertiggestellt sein werden.

Im Baugesetzbuch wurde der neue § 246e eingeführt: Seit 30. Oktober 2025 können Kommunen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abweichen, wenn dadurch neuer Wohnraum geschaffen wird. Das heißt: weniger bürokratische Hürden, kürzere Verfahren und mehr Planungssicherheit für alle, die bauen oder in Wohnraum investieren möchten. Der neue § 246e BauGB ist eine Art Experimentierklausel. Er ist zunächst befristet bis zum 31. Dezember 2030. Die Änderungen des Baugesetzbuchs umfassen noch weitere Punkte, wie beispielsweise die Erweiterung der Möglichkeiten für Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus, um die Nachverdichtung zu erleichtern (§ 31 Absatz 3 BauGB) oder die Verlängerung des Umwandlungsschutzes von Mietwohnungen in Eigentum in angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB).

Der Gebäudetyp E („einfach“ und „experimentell“) ist ein Konzept für schnelleres und günstigeres Bauen, das durch den Verzicht auf nicht zwingende Komfortstandards Baukosten senkt. Das Bundeskabinett verabschiedete den Gesetzesentwurf am 6. November 2024.

Die Mietpreisbremse wurde im Juni 2025 um weitere vier Jahre bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Sie war bis zum 31. Dezember 2025 befristet. Das Gesetz ist am 23. Juli 2025 in Kraft getreten mit dem Ziel, den Mietenanstieg zu verlangsamen.

Mit dem Wohngeld werden anspruchsberechtigte Haushalte unterstützt. Die Wohngeld-Plus-Reform, die 2023 in Kraft getreten ist, hat maßgeblich dazu beigetragen, dass in Zeiten gestiegener Energiekosten und hoher Inflation mehr Menschen mit geringen Einkommen Unterstützung bei ihren hohen Wohnkosten erhalten. Zugleich wurde das Wohngeld erhöht und im Wohngeldgesetz eine regelmäßige Dynamisierung vorgeschrieben. Diese Dynamisierung im Zwei-Jahres-Rhythmus garantiert eine Anpassung des Wohngelds an die Preis- und Mietenentwicklung. Die Dynamisierung des Wohngelds wurde zum 1. Januar 2025 wirksam. Damit ist das Wohngeld durchschnittlich um rund 15 Prozent gestiegen.

Ebenfalls zum 1. Januar 2025 wurde die Neue Wohngemeinnützigkeit eingeführt. Sozial orientierte Körperschaften können damit vergünstigten Wohnraum bereitstellen und dabei von Steuererleichterungen profitieren.

Wohnungsnachfrage

Kernaussagen
Wohnungsnachfrage 2025

- 1,61 Millionen Münchner*innen leben in 886.900 Haushalten.
- 75 Prozent wohnen zur Miete.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen.
- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt bei 40,7 Quadratmetern (2024).
- Bevölkerungswachstum (2045: +14 Prozent) und Singularisierung (2025: 55 Prozent Einpersonenhaushalte) werden die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöhen.
- Die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen stellt den größten Teil der Alleinlebenden dar.
- Der Zuzug fällt im Vergleich zu den Vorjahren geringer aus.
- Bei Umzügen innerhalb Münchens konzentriert sich die Nachfrage überwiegend auf Stadtrandlagen und größere Neubaugebiete.

Um abschätzen zu können, wie sich die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt entwickelt, sind Informationen über die heutige und zukünftige Zahl der Einwohner*innen in München sowie die Struktur der Bevölkerung und Haushalte notwendig. So entstehen je nach Haushalt unterschiedliche Erfordernisse an den Wohnraum. Ältere Bewohner*innen haben beispielsweise andere Wohnbedürfnisse als Familien mit Kindern. Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die Entwicklung der Nachfrageseite anhand ausgewählter statistischer Informationen dargestellt. Zudem werden die jeweiligen Hintergründe erläutert.

2.1 Bevölkerungsbestand und -entwicklung

Zum Ende des Jahres 2025 lebten in der Landeshauptstadt München rund 1,61 Millionen Menschen mit Hauptwohnsitz (siehe Tabelle 2). Bis zum Jahr 2045 wird laut der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt aus dem Jahr 2025 eine Bevölkerungs-

zunahme auf 1,83 Millionen Einwohner*innen erwartet (+14 Prozent) (weitere Informationen dazu unter: www.muenchen.de/bevoelkerungsprognose). München zählt somit zu den wachsenden Städten Deutschlands.

Das Wachstum in München resultiert aus einer Kombination von Zuwanderung aus dem In- und Ausland sowie einem Geburtenüberschuss (siehe Abbildung 1). In den Jahren 2024 und 2025 sind die Geburtenzahlen wie auch in den beiden Vorjahren weiterhin zurückgegangen. Die Sterbefälle erreichten 2025 den niedrigsten Stand der letzten fünf Jahre, gefolgt von 2024. Der natürliche Bevölkerungssaldo war im Berichtsraum weiterhin positiv, aber nicht mehr so stark wie in den Jahren vor 2021.

Der Wanderungssaldo unterliegt Schwankungen. So wanderten im Jahr 2024 deutlich mehr Menschen nach München zu als aus der Stadt weg. Auch im Jahr 2025 war der Wanderungssaldo positiv, jedoch nicht mehr so hoch wie im Vorjahr.

Tabelle 2: Entwicklung der Bevölkerung

Jahr	Bevölkerung mit Haupt- wohnsitz	darunter		Wohn- berechtigte
		Frauen		
	absolut	absolut	in %	absolut
2016	1.542.860	779.420	50,5	1.573.843
2017*	1.526.056	773.462	50,7	1.557.190
2018	1.542.211	780.548	50,6	1.572.557
2019	1.560.042	789.041	50,6	1.590.971
2020	1.562.096	789.819	50,6	1.593.488
2021*	1.562.128	789.857	50,6	1.593.581
2022*	1.588.330	803.983	50,6	1.618.889
2023*	1.589.026	805.111	50,7	1.618.804
2024	1.603.776	811.327	50,6	1.632.828
2025	1.612.429	815.215	50,6	1.641.303

* Registerbereinigungen

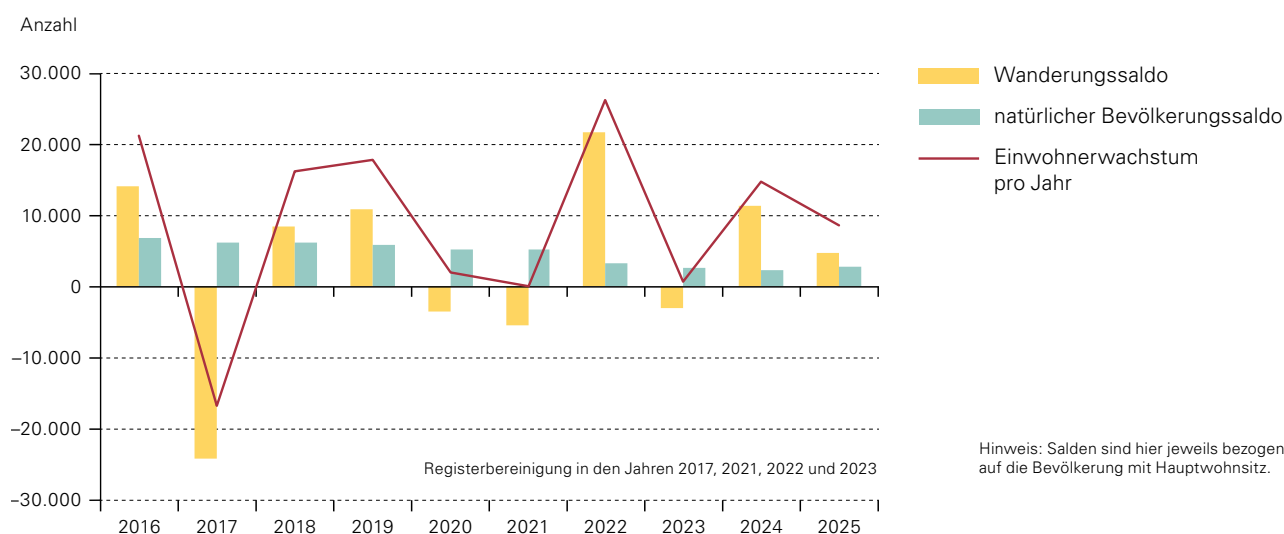
Quelle: Statistisches Amt

Hierbei ist zu beachten, dass in den Jahren 2017, 2021, 2022 und 2023 Registerbereinigungen stattfanden, bei denen anlassbezogenen Personen von Amtswegen aus dem Melderegister abgemeldet wurden. Dies kann, je nach Umfang der Registerbereinigung, zu einem negativen Saldo führen, obwohl sich das tatsächliche Zu- und Wegzugsverhalten nicht geändert hat (siehe Abbildung 1).

Die Bevölkerungszunahme in München basiert, wie in anderen wachsenden Großstädten auch, in den letzten Jahren hauptsächlich auf dem Zuzug junger Menschen. Dies zeigt sich auch an dem hohen Anteil der 25- bis 39-Jährigen und dem vergleichsweise geringen Durchschnittsalter von 41,5 Jahren (Deutschland 2024: 44,9 Jahre). Der Zuwachs in den Altersgruppen von 45 bis unter 60 Jahren und der über 70-Jährigen ist hingegen auf das natürliche Altern der Personen innerhalb der letzten zehn Jahre seit 2016 zurückzuführen. Das Geschlechterverhältnis ist im Großen und Ganzen ausgeglichen (siehe Abbildung 2).

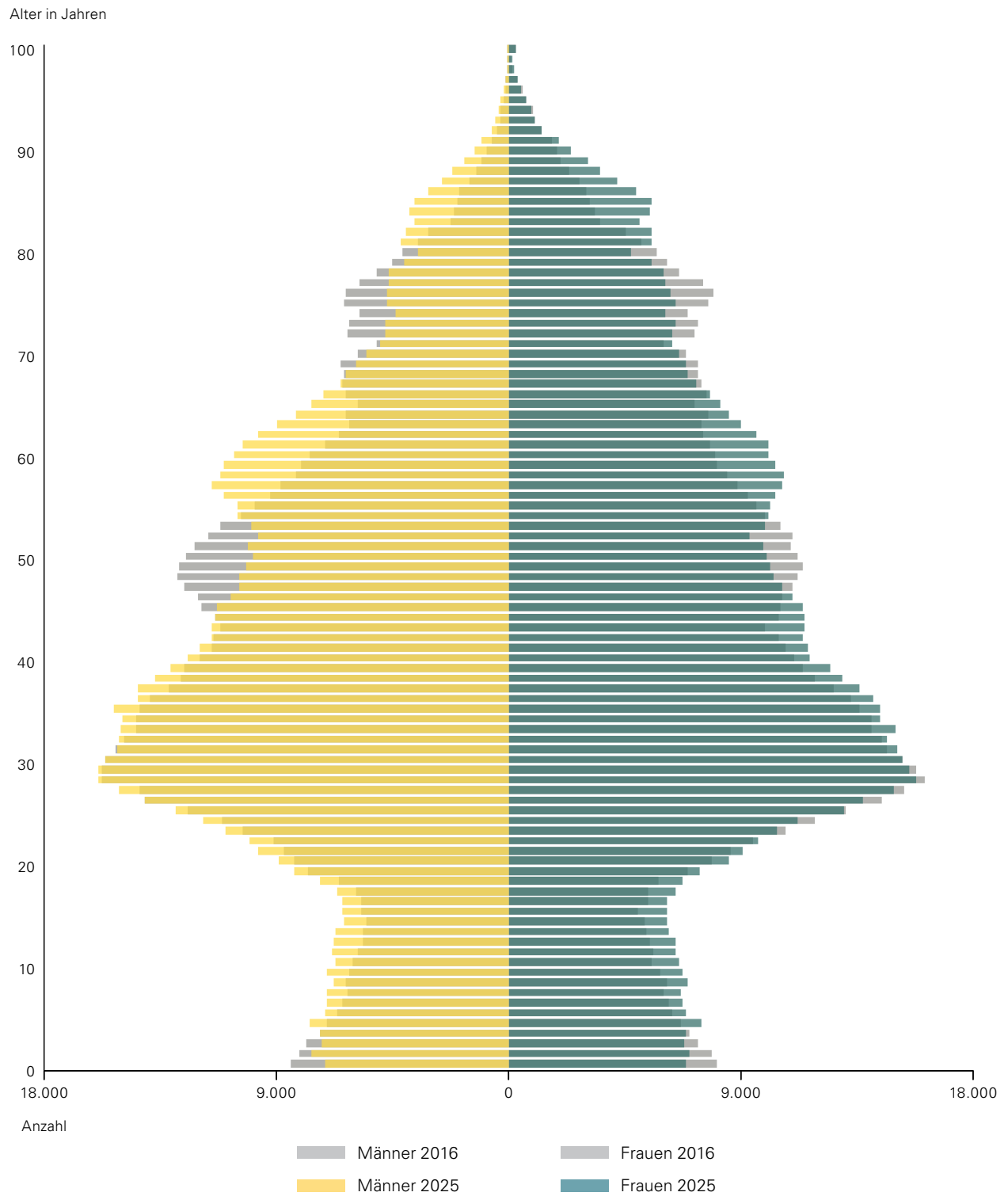
2025 zogen knapp 100.000 Menschen in die Landeshauptstadt, was im Vergleich zu den Vorjahren eher gering ist. Nach auffallend vielen Zugezogenen im Jahr 2022 (rund 133.100) infolge der Fluchtmigration der Ukraine war die Zahl der Zugezogenen in den darauffolgenden Jahren rückläufig. Mit fast 40.600 Zugezogenen aus dem Ausland kamen im Jahr 2025 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich weniger Personen nach München. Die höchsten Zuwanderungszahlen aus dem Ausland entfielen auf die Ukraine und Italien, gefolgt von der Türkei. Der Anteil der Ausländer*innen an der Münchner Bevölkerung lag im Jahr 2025 bei fast 31 Prozent und war damit leicht höher als 2023. Aus den Städten und Gemeinden Deutschlands zogen 2025 rund 56.800 Personen nach München, die meisten Personen kamen aus Berlin, Hamburg und Augsburg. Bei den restlichen rund 2.600 Zugezogenen war das Herkunftsgebiet unbekannt.

Abbildung 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 2: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht



Quelle: Statistisches Amt

Demgegenüber lag die Zahl der Weggezogenen im Jahr 2025 bei circa 95.100 Personen. Im Vergleich zum Jahr 2023, in welchem etwa 117.400 Personen aus der Landeshauptstadt weggezogen, lag die Zahl in den beiden folgenden Jahren deutlich niedriger.

Das Volumen der innerstädtischen Umzüge hat sich im Zehnjahreszeitraum 2016 bis 2025 nicht wesentlich verändert. Der Anteil der Einwohner*innen, die innerhalb eines Jahres umgezogen sind, schwankt um einen konstanten Wert zwischen rund sieben und acht Prozent, die Erstbezugsmieten sind kontinuierlich gestiegen.

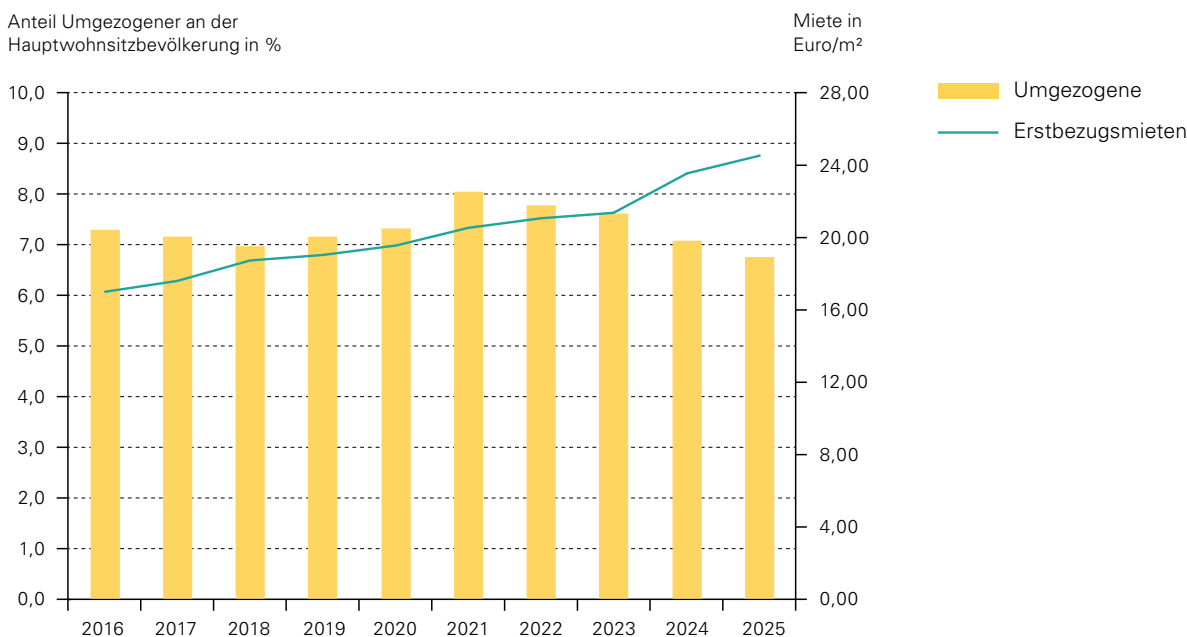
Den höchsten Wert der innerstädtischen Umzüge im Betrachtungszeitraum weist das Jahr 2021 mit 8,0 Prozent auf, seitdem ist der Wert jedoch auf 6,7 Prozent und damit auf den niedrigsten Wert in den letzten zehn Jahren gesunken (siehe Abbildung 3). Der Anteil der innerstädtischen Umzüge kann auch als Indikator für die Angespanntheit des Wohnungsmarkts gesehen werden. Im Jahr 2021 gab es pandemiebedingt für Münchner*innen mehr Chancen eine neue Wohnung zu finden. Seitdem haben diese Chancen wieder abgenommen.

Die internen Wanderungsbilanzen der Stadtbezirke in Karte 2 zeigen, dass bei Wohnungswechseln innerhalb des Stadtgebietes mehr Münchner*innen eher aus den zentrumsnahen Gebieten weg- als zuziehen. In den Gebieten am Stadtrand hingegen ist der Saldo positiv. Es handelt sich hierbei vor allem um Neubaugebiete, in die Menschen zuziehen.

Das beschriebene Muster im Zuzugs- und Umzugsverhalten der Bevölkerung führt dazu, dass die durchschnittliche Wohndauer mit der Entfernung vom Zentrum zunimmt (siehe Karte 3).

Im Durchschnitt wohnen die Münchner*innen seit rund 12 Jahren in ihren Wohnungen. Die kürzeste Wohndauer von durchschnittlich zwei Jahren ist im Neubaugebiet Freiham zu beobachten, das derzeit noch im Entstehen ist. In Daglfing wohnen die Bewohner*innen mit durchschnittlich rund 15 Jahren am längsten in ihren Wohnungen.

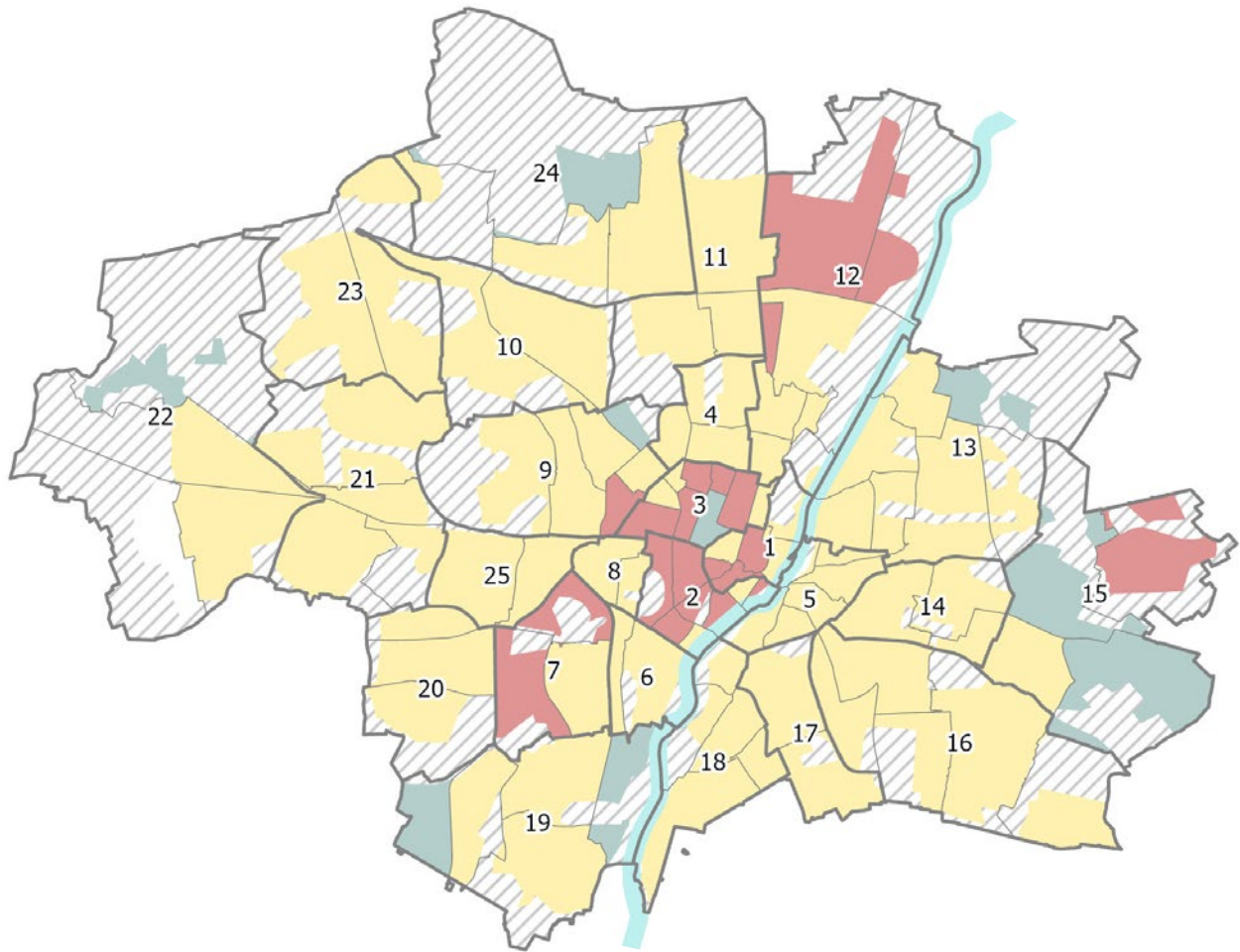
Abbildung 3: Anteil der Umgezogenen und Entwicklung der Mieten



Quelle: Statistisches Amt, Immobilienverband Deutschland IVD

**Karte 2: Interne Wanderungsbilanz (Saldo der Umzüge)
nach Stadtbezirksteilen**

0 2,5 km
N



Stadtbezirk
Stadtbezirksteil
unbebaute Flächen

**Wanderungsbilanzrate interner Zu- und
Wegzüge je 1.000 Einwohner*innen 2024–2025**

negativ (mehr interne Wegzüge als Zuzüge)
ausgeglichen
positiv (mehr interne Zuzüge als Wegzüge)

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Statistisches Amt München,
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stand: 2025

Karte 3: Mittlere Wohndauer in Jahren in den Stadtbezirksteilen

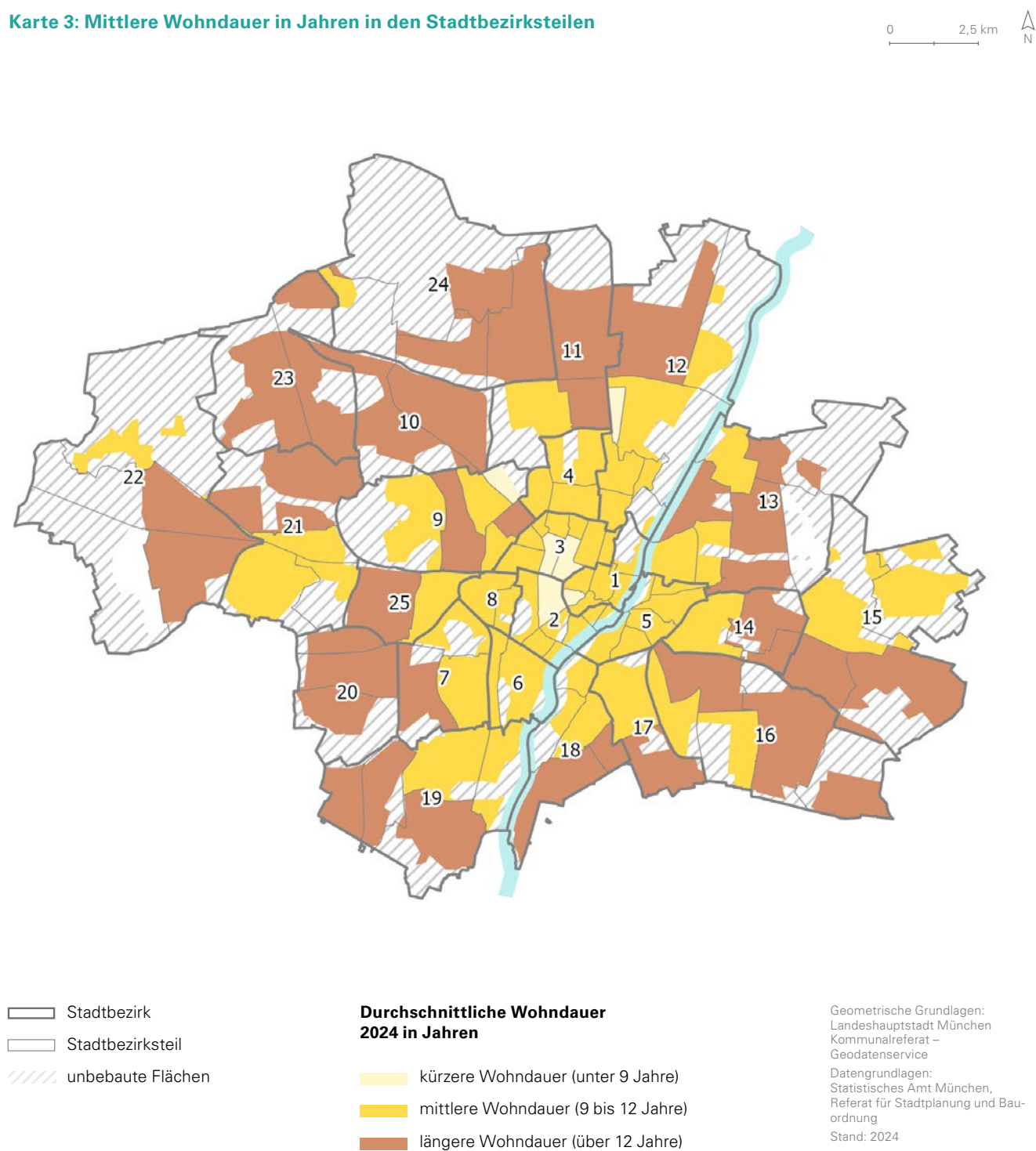
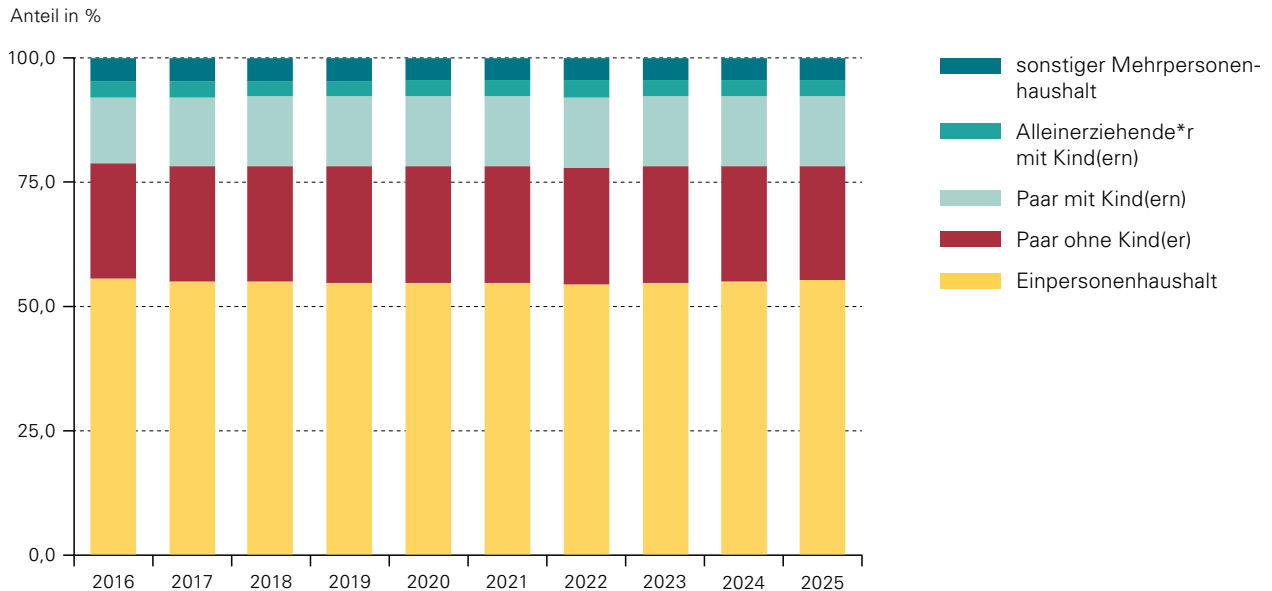


Abbildung 4: Entwicklung der Haushaltsstruktur

Quelle: Statistisches Amt

2.2 Entwicklung der Haushalts- und Familientypen

Um die Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt einschätzen zu können, ist eine Betrachtung der Haushaltszahlen oft aussagekräftiger als die Einwohnerzahl, da in der Regel ein Haushalt in einer Wohnung lebt. Wohngemeinschaften von wirtschaftlich unabhängigen Personen bilden davon eine Ausnahme. Sie gehen trotz gemeinsamer Wohnung als mehrere Einpersonenhaushalte in die Statistik ein.

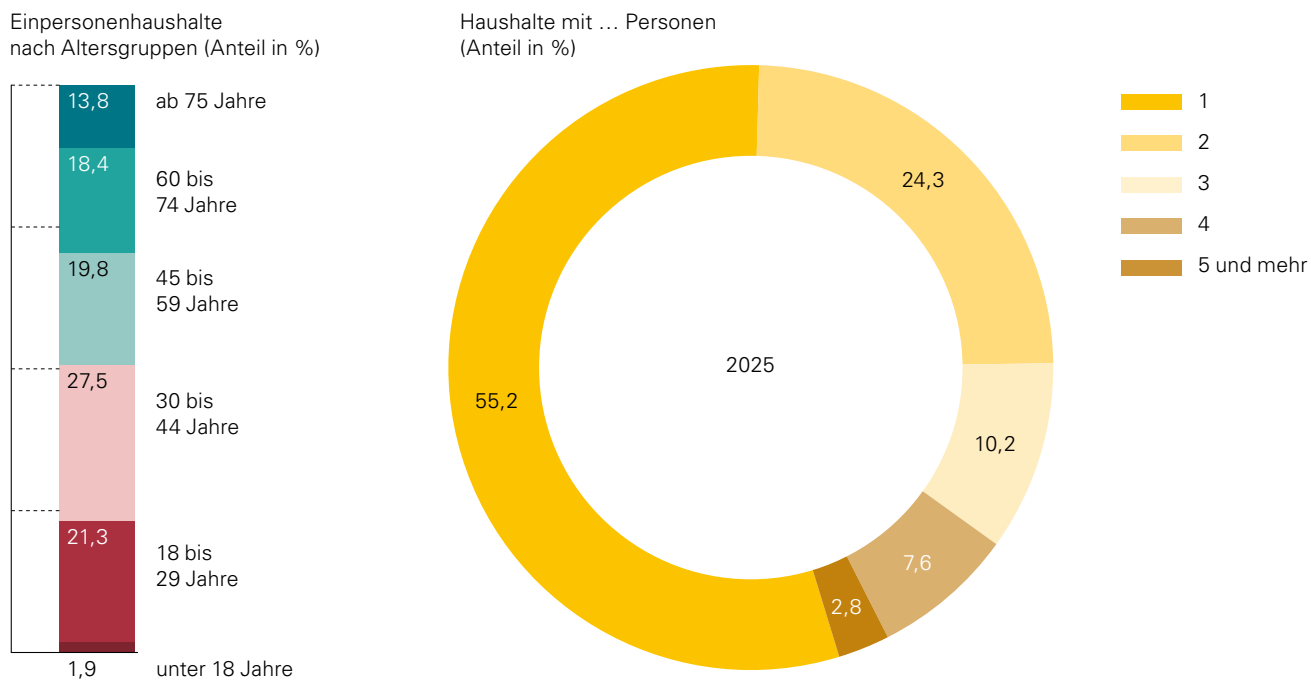
Zum 31.12.2025 gab es in der Landeshauptstadt München rund 886.900 Haushalte (davon rund 18.700 reine Nebenwohnsitzhaushalte), wovon mehr als die Hälfte Einpersonenhaushalte waren (55,2 Prozent). In 17,1 Prozent der Haushalte lebten Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Die höchste Zunahme gegenüber dem Jahr 2016 wurde bei den Haushalten der Paare mit Kindern verzeichnet. Ihr Anteil an allen Münchner Haushalten stieg um 0,6 Prozentpunkte auf 13,9 Prozent an. Der Anteil von Haushalten alleinerziehender Elternteile lag in den vergangenen Jahren zwischen 3,1 und 3,5 Prozent und betrug 2025 wie in den beiden Jahren zuvor rund 3,3 Prozent.

In der Gruppe der Alleinlebenden machten Personen im Alter von 30 bis 44 Jahren mit 27,5 Prozent den größten Anteil aus. Die zweitgrößte Gruppe bildeten die 18- bis 29-Jährigen mit einem Anteil von 21,3 Prozent, gefolgt von den 45- bis 59-Jährigen.

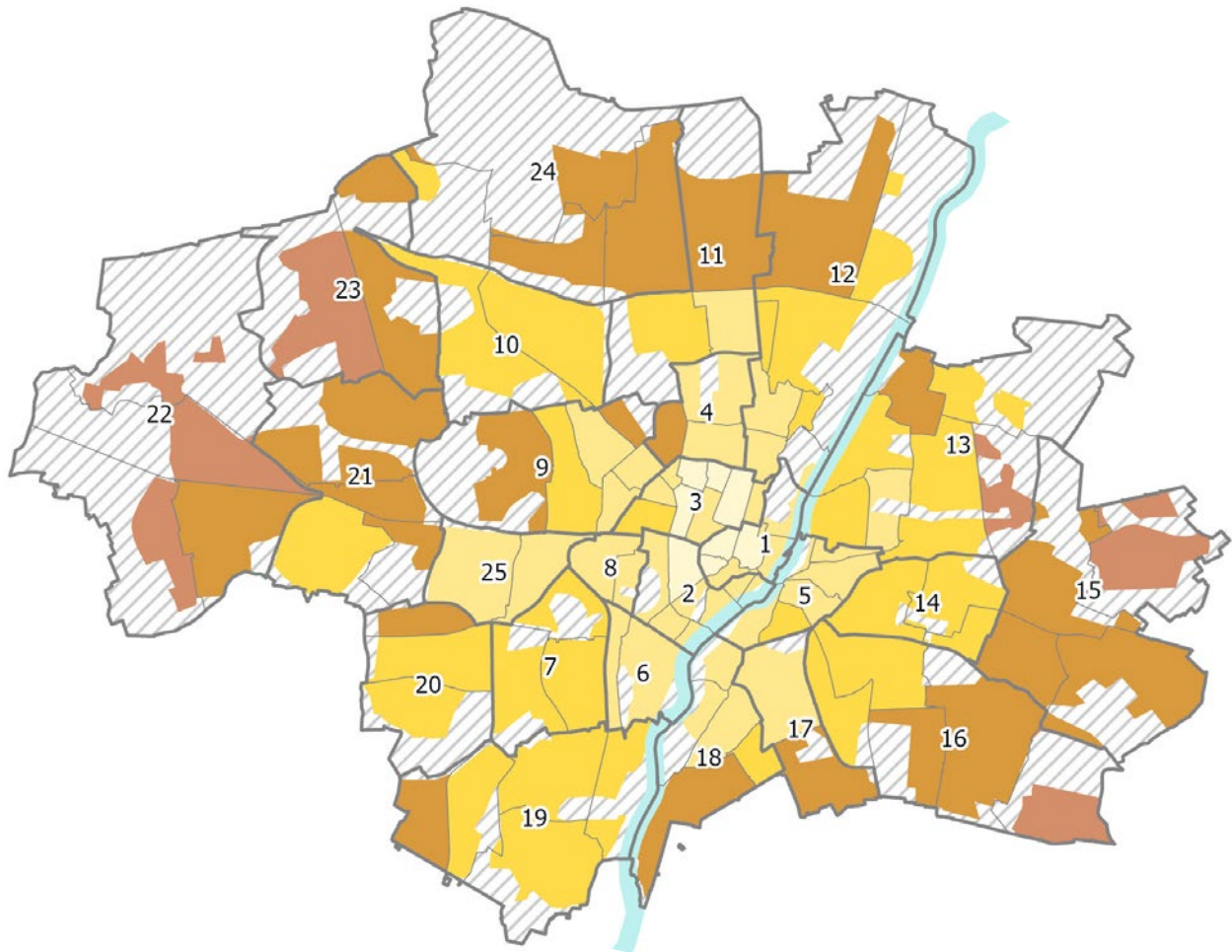
In 24,3 Prozent der Haushalte lebten zwei Personen, während Dreipersonenhaushalte (10,2 Prozent), Vierpersonenhaushalte (7,6 Prozent) oder Haushalte mit fünf und mehr Personen (2,8 Prozent) deutlich seltener vorkamen (siehe Abbildung 5).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Landeshauptstadt München betrug im Jahr 2025 1,8 Personen. Nach Stadtbezirksteilen betrachtet, zeigen sich Differenzen zwischen zentralen Lagen in der Altstadt sowie der Maxvorstadt mit teilweise weniger als 1,5 Personen pro Haushalt und den Stadtrandgebieten mit über 2,1 Personen je Haushalt, wie zum Beispiel in Freiham und in der Messestadt Riem (siehe Karte 4).

Abbildung 5: Haushalte nach Größe und Einpersonenhaushalte nach Altersklassen



Karte 4: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Stadtbezirksteilen

0 2,5 km
N


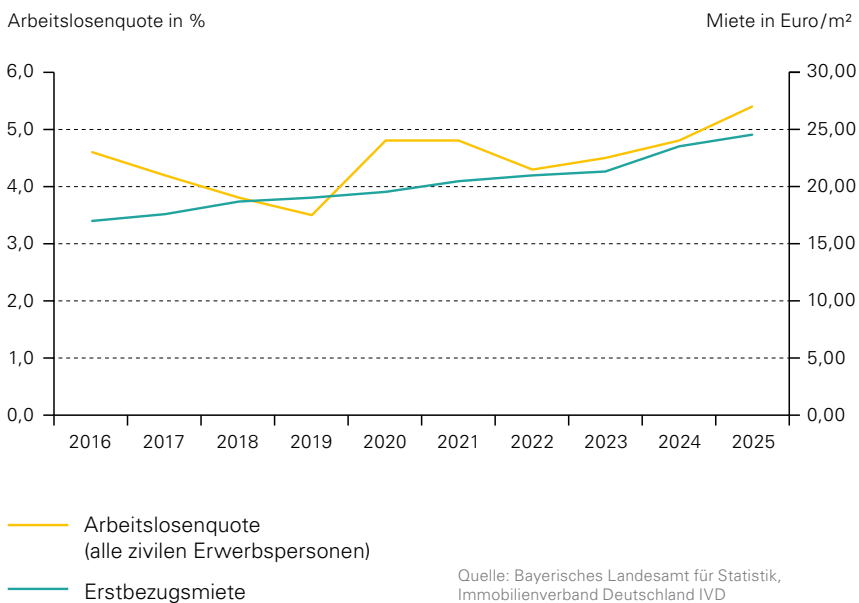
Stadtbezirk
 Stadtbezirksteil
 unbebaute Flächen

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2025

bis 1,50 Personen
 1,51 bis 1,70 Personen
 1,71 bis 1,90 Personen
 1,91 bis 2,10 Personen
 über 2,10 Personen

Geometrische Grundlagen:
 Landeshauptstadt München
 Kommunalreferat –
 GeodatenService
 Datengrundlagen:
 Statistisches Amt München,
 Referat für Stadtplanung und Bau-
 ordnung
 Stand: 2025

Abbildung 6: Entwicklung der Erstbezugsmieten und Arbeitslosenquoten



2.3 Ökonomische Faktoren

Im Folgenden werden spezifische Indikatoren wie die Arbeitslosenquote oder die Kaufkraft der Haushalte betrachtet, da die sozioökonomische Lage der Haushalte ein weiterer Einflussfaktor für die Nachfrage ist.

Die Landeshauptstadt München ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, was sich auch in der vergleichsweise geringen Arbeitslosenquote widerspiegelt. Abbildung 6 zeigt, dass sich die Erstbezugsmieten und die Arbeitslosenquote in München bis 2019 gegensätzlich entwickelt haben. Im Berichtszeitraum 2020/2021 ist die Arbeitslosenquote wegen der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf 4,8 Prozent angestiegen. Nach einer Stabilisierung im Jahr 2022 ist die Arbeitslosenquote seit 2023 wieder steigend und lag im Jahr 2025 bei 5,4 Prozent. Diese liegt unter der Arbeitslosenquote für Deutschland, die im Dezember 2025 mit 6,2 Prozent angegeben wird (siehe www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturin

diktoren/Arbeitsmarkt/arb210a).

Die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes führt zu hohen Zuzugszahlen, wobei das Wohnungsangebot deutlich hinter der Nachfrage zurückbleibt und Mieten infolgedessen seit Jahren steigen.

Mit einer durchschnittlichen jährlichen Kaufkraft von rund 35.800 Euro je Einwohner*in, das heißt dem für Konsumausgaben verfügbaren Teil des Einkommens, liegt die Landeshauptstadt München im deutschlandweiten Vergleich weit vorne und ist die kaufkraftstärkste Großstadt. Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Kaufkraft in Deutschland rund 29.000 Euro. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch ein hoher prozentualer Anteil an Einwohner*innen mit geringen Einkommen und einer niedrigeren Kaufkraft in der Landeshauptstadt lebt.

Auf Stadtbezirksebene bestehen große Unterschiede in Bezug auf die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf innerhalb des Stadtgebietes (siehe Karte

5). Die niedrigsten Pro-Kopf-Werte sind vor allem im Münchner Westen (Freiham) erkennbar. Auch im Norden (Am Hart) und Osten (Messestadt Riem und Eching) ist die Kaufkraft pro Kopf vergleichsweise gering. Die Bewohner*innen in der Altstadt und im Lehel sowie in der Maxvorstadt haben durchschnittlich die höchste Kaufkraft. Die Werte innerhalb der Landeshauptstadt bewegen sich zwischen 19.000 Euro und 50.000 Euro pro Person und Jahr.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Haushalte, abhängig von ihrem jeweiligen Einkommen, ein absolutes Budget für den Posten „Wohnen“ haben. Daher dürften sich die Haushalte im Allgemeinen umso weniger Wohnfläche leisten können, je teurer der Wohnraum angeboten wird. Im Kontext der Wohnungsnachfrage ist daher der Indikator „Wohnfläche pro Kopf“ interessant. Bei der Interpretation sind jedoch auch gegenläufige Trends zu beachten, wie zum Beispiel die Zunahme von Singlehaushalten oder die passive Wohnflächenmehrung durch Remanenzeffekte, das heißt dem Verbleiben von Familien in ihren Häusern und Wohnungen, auch wenn bereits Mitglieder ausgezogen oder verstorben sind. Darüber hinaus ist auf einem angespannten Wohnungsmarkt die Bereitschaft, in einer Wohnung mit einem günstigen Altmietvertrag zu bleiben, grundsätzlich höher.

Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in München 40,7 Quadratmeter. Wohnungen in Stadtbezirken mit einem hohen Anteil an Altbauten und Einfamilienhäusern sind generell größer (siehe Karte 6). Hier leben tendenziell auch einkommensstärkere Haushalte, die sich mehr Wohnfläche leisten können. Dies wird durch den Vergleich mit den oben genannten sozioökonomischen Indikatoren bestätigt.

Die kleinräumige Betrachtung des Pro-Kopf-Verbrauchs bei der Wohnfläche zeigt zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Stadtbezirken. Den Einwohner*innen in der Altstadt und im Lehel steht mit durchschnittlich 49,2

Quadratmetern pro Person mit Abstand am meisten Wohnraum zur Verfügung. Auch in Bogenhausen sind die Flächen pro Person mit 40 Quadratmetern relativ groß. Den geringsten Wohnflächenverbrauch mit 28,2 Quadratmetern pro Person weisen die Einwohner*innen in Milbertshofen und Am Hart auf (siehe Abbildung 7).

Ein Vergleich dieser Ergebnisse mit der durchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf (siehe Karte 5) verdeutlicht, dass in den Gebieten mit hoher Kaufkraft tendenziell auch eine höhere Wohnflächennutzung im Vergleich zu Gebieten mit niedriger Kaufkraft vorherrscht. Zusätzlich fällt auf, dass in den Stadtbezirken außerhalb des Mittleren Rings tendenziell größere Haushalte leben, was ebenfalls Auswirkungen auf die Pro-Kopf-Wohnfläche hat.

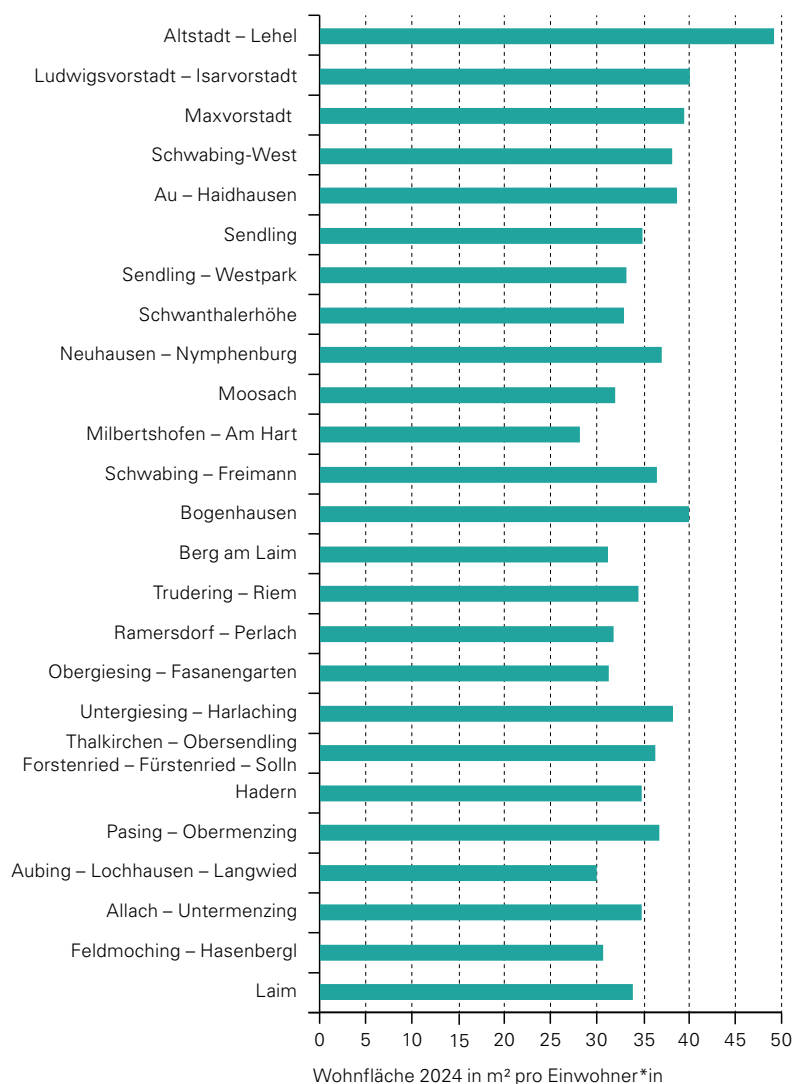
Seit 1957 wird jährlich etwa ein Prozent der Deutschen im Rahmen des Mikrozensus zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt. Dies stellt die umfangreichste Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik dar. Die Stadt München erhält aus diesem Themenbereich offizielle Daten durch die Zusatzerhebung Wohnen, welche alle vier Jahre stattfindet. Zuletzt wurde diese Erhebung im Jahr 2022 durchgeführt.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, also der Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss, liegt im Jahr 2022 für die Landeshauptstadt München bei 30,5 Prozent. Im Bundesdurchschnitt beträgt sie 27,8 Prozent und befindet sich somit klar unter dem Münchner Wert. Die Höhe der Mietbelastung hängt von verschiedenen Faktoren ab und variiert dementsprechend stark. So liegt die Mietbelastungsquote bei etwa jedem fünften Münchner Haushalt bei über 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. In Bezug auf die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen ist die durchschnittliche Mietbelastung bei Einpersonenhaushalten (36,2 Prozent) deutlich höher als bei Mehrpersonenhaushalten (24,9 Prozent).

vieler Münchner Mieter*innen, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Ein Grund hierfür ist insbesondere im angespannten Münchner Wohnungsmarkt zu sehen. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen treibt die Preise nach oben und führt zu Verdrängung und „Lock-in-Effekten“, da ein Umzug in die gleiche Wohnungsgrößenklasse im gleichen Gebiet eine Mietsteigerung auslösen würde.

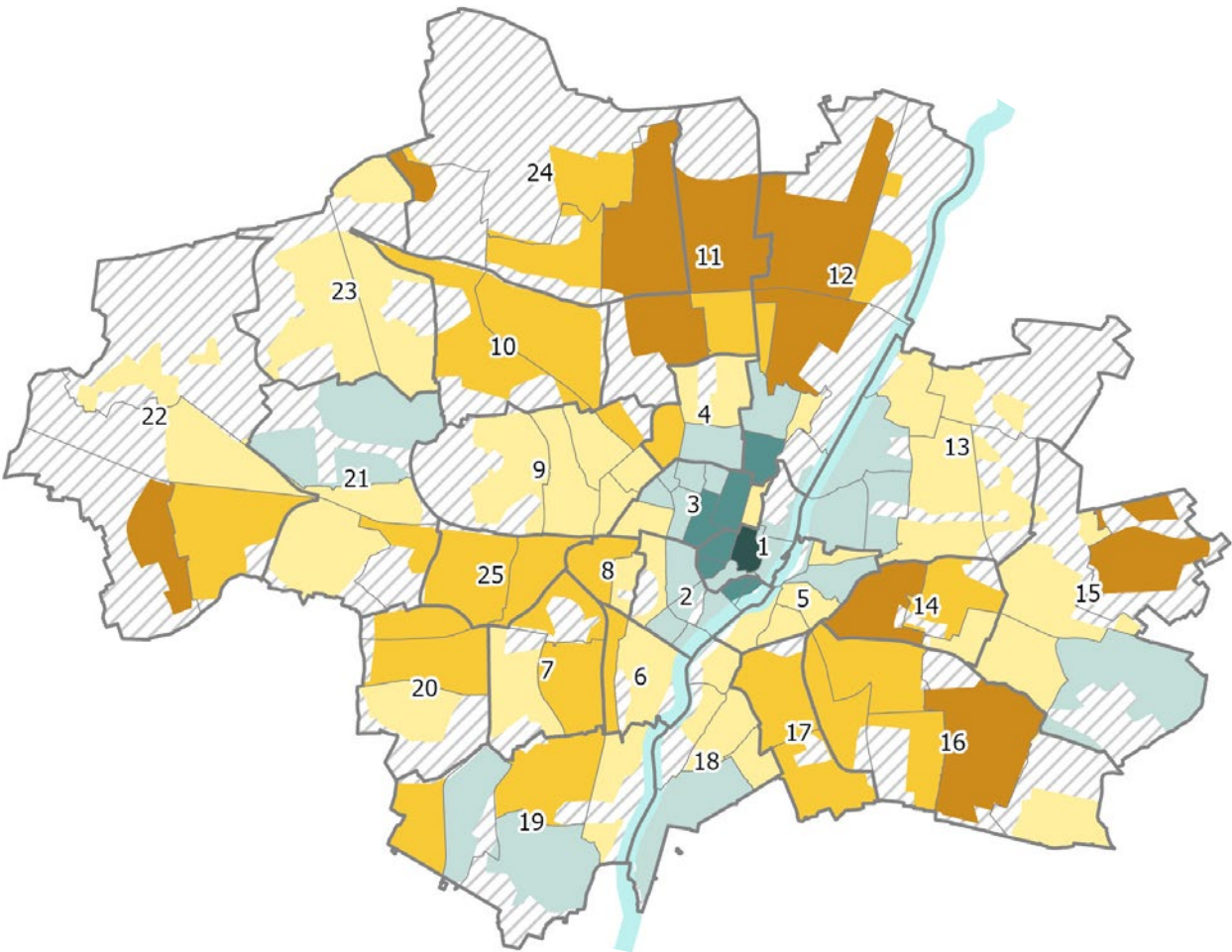
Die Attraktivität Münchens wird auch in Zukunft für ein moderates Bevölkerungswachstum in der Stadt sorgen. Unter anderem deshalb ist eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt nicht zu erwarten, Wohnraum bleibt knapp und teuer.

Abbildung 7: Wohnfläche pro Kopf nach Stadtbezirken



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Karte 5: Jährliche Kaufkraft je Einwohner*in nach Stadtbezirksteilen



- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

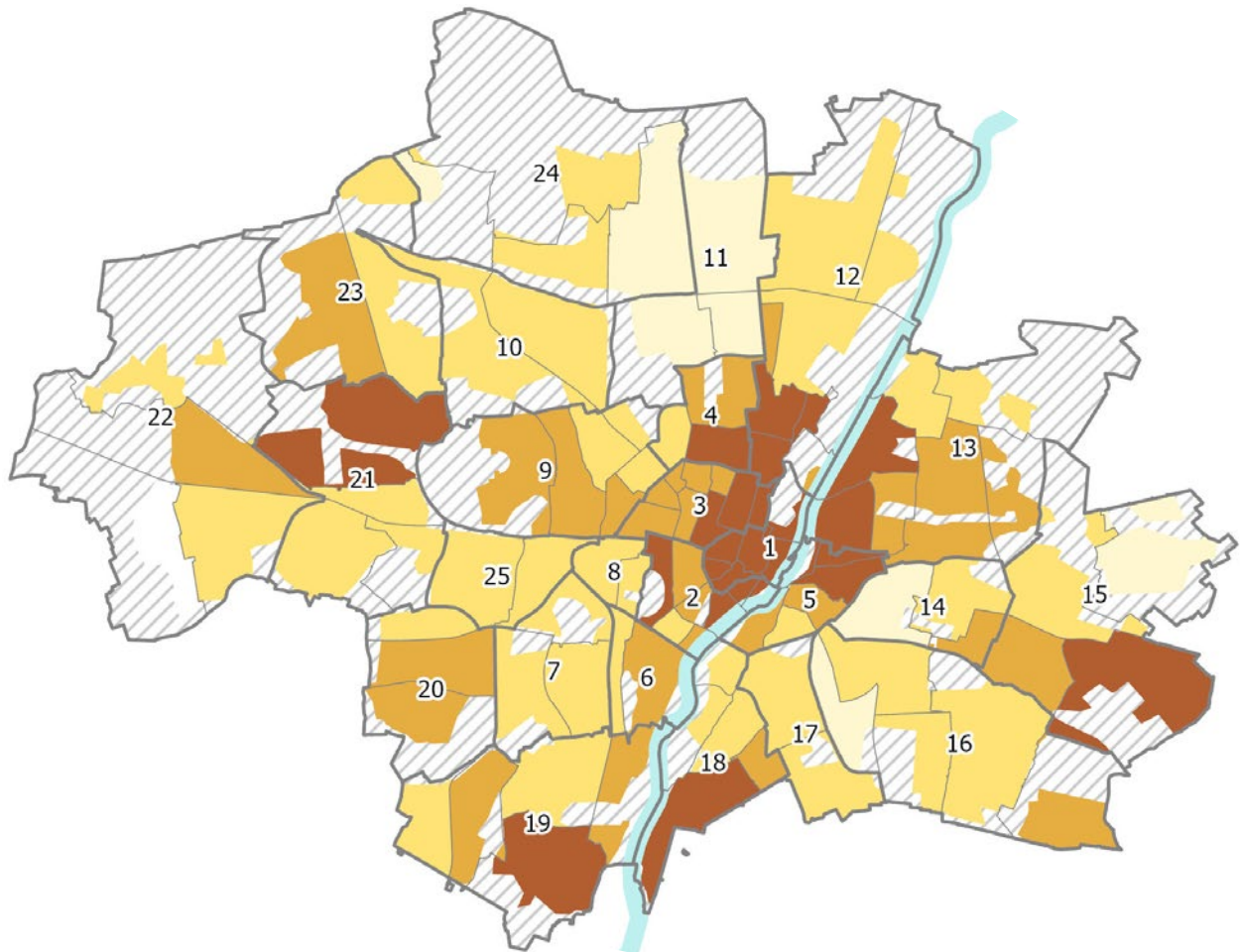
Kaufkraft 2024 pro Kopf/ Jahr

- bis 30.000 Euro
- 30.001 bis 35.000 Euro
- 35.001 bis 40.000 Euro
- 40.001 bis 45.000 Euro
- 45.001 bis 50.000 Euro
- über 50.000 Euro

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Statistisches Amt München,
Referat für Stadtplanung und Bau-
ordnung
Stand: 2024

Karte 6: Wohnfläche pro Person in m² in den Stadtbezirksteilen

0 2,5 km
N



Stadtbezirk
Stadtbezirksteil
unbebaute Flächen

Wohnfläche 2024 pro Person in m²

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

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
Geodatsenservice
Datengrundlagen:
Statistisches Amt München,
Referat für Stadtplanung und Bau-
ordnung
Stand: 2024

Wohnungsangebot

Kernaussagen Wohnungsangebot 2025

- Im Jahr 2024 gab es in der Landeshauptstadt München rund 843.000 Wohnungen.
- Jährlich kommen 7.000 neue Wohnungen hinzu (Durchschnittswert 2021–2025).
- In den Jahren 2021 bis 2025 wurde durchschnittlich Baurecht für 2.000 Wohneinheiten jährlich geschaffen und es wurden Baugenehmigungen für 8.100 Wohneinheiten pro Jahr erteilt.
- Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt im (Geschoss-) Wohnungsbau. 91 Prozent der neuen Wohnungen entstehen in Mehrfamilienhäusern.
- Neubautätigkeit findet auch im Münchner Umland statt. Die Nachfrage nach Wohnraum macht nicht an der Stadtgrenze halt.

Seit vielen Jahren übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in München das Angebot, was zu einer zentralen Herausforderung für die Stadtpolitik geworden ist. Neben dem Schutz von bezahlbarem Wohnraum hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, den Wohnungsbestand auszubauen. In den letzten Jahren wurden große Anstrengungen unternommen, um die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen in München trotz bestehender Herausforderungen auf hohem Niveau zu halten. Dennoch folgten sie in den letzten beiden Jahren dem bundesweit sinkenden Trend.

3.1 Wohnungsbestand

Ende 2024 gab es rund 843.000 Wohnungen in der Landeshauptstadt München. Von 2023 auf 2024 erhöhte sich der Wohnungsbestand um etwa 5.900 Wohneinheiten, unter Berücksichtigung von Abbrüchen, Zusammenlegungen und Nutzungsänderungen von Wohnungen (siehe Tabelle 3). Der Wohnungsbestand 2025 lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor. Aufgrund der in Mün-

chen generell deutlich höheren Baufertigungszahlen im Vergleich zu den Abbruchzahlen (siehe Kapitel 3.2.3) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand auch 2025 weiter gestiegen ist. Der Anstieg dürfte jedoch geringer ausfallen als in den Vorjahren.

Mit rund 886.900 lag die Zahl der Haushalte in München erneut höher als die Zahl der Wohneinheiten (siehe Abbildung 8). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass in Fällen wie Wohngemeinschaften mehrere statistisch „gezählte“ Haushalte in einer Wohnung leben.

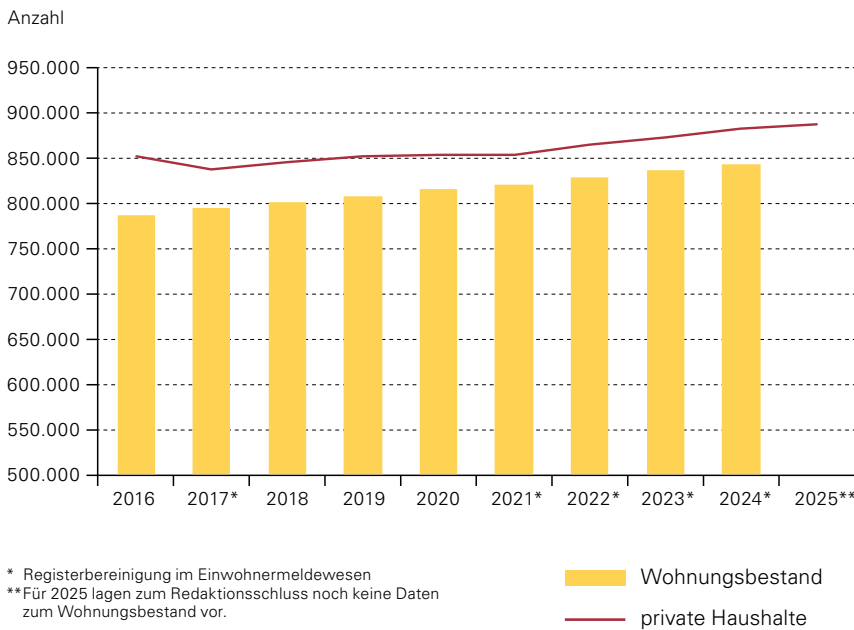
Aufgrund von Registerbereinigungen in den Jahren 2017, 2021, 2022 und 2023 sowie Änderungen in den Verfahren zur Haushaltsgenerierung ist ein Vergleich mit Daten aus den Vorjahren etwas erschwert. Trotzdem lässt sich in der Gesamtschau der letzten zehn Jahre ein Anstieg sowohl bei den Haushalten als auch beim Wohnungsbestand feststellen.

Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen

Jahr	Wohnungen	davon mit ... Wohnräumen (einschließlich Küche)							
		1 und 2		3		4		5 und mehr	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2015	780.194	173.633	22,3	225.751	28,9	224.323	28,8	156.487	20,1
2016	787.320	176.423	22,4	227.685	28,9	225.779	28,7	157.433	20,0
2017	794.628	179.376	22,6	229.600	28,9	227.193	28,6	158.459	19,9
2018	801.816	182.783	22,8	231.208	28,8	228.495	28,5	159.330	19,9
2019	807.632	185.690	23,0	232.699	28,8	229.345	28,4	159.898	19,8
2020	815.057	189.468	23,2	233.203	28,6	229.651	28,2	159.826	19,6
2021	821.074	195.825	23,8	234.583	28,6	230.393	28,1	160.273	19,5
2022	828.119	199.601	24,1	236.337	28,5	231.430	27,9	160.751	19,4
2023	837.031	204.115	24,4	238.670	28,5	232.775	27,8	161.471	19,3
2024	842.907	207.078	24,6	240.053	28,5	233.808	27,7	161.968	19,2

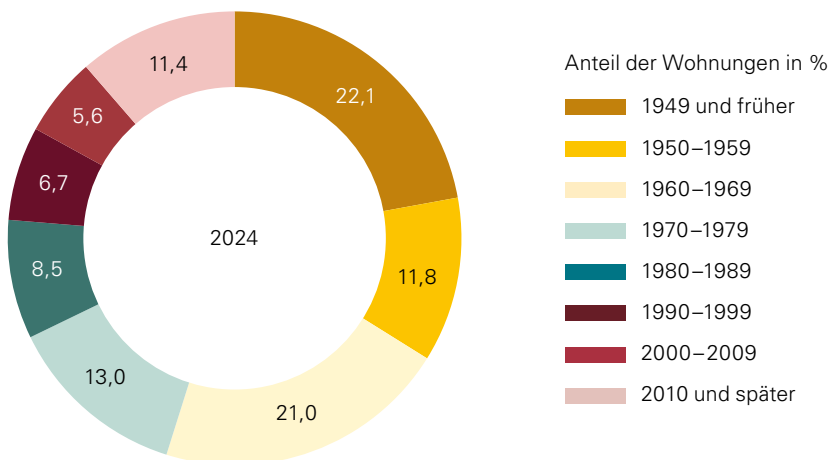
Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte



Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 9: Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen in Prozent



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

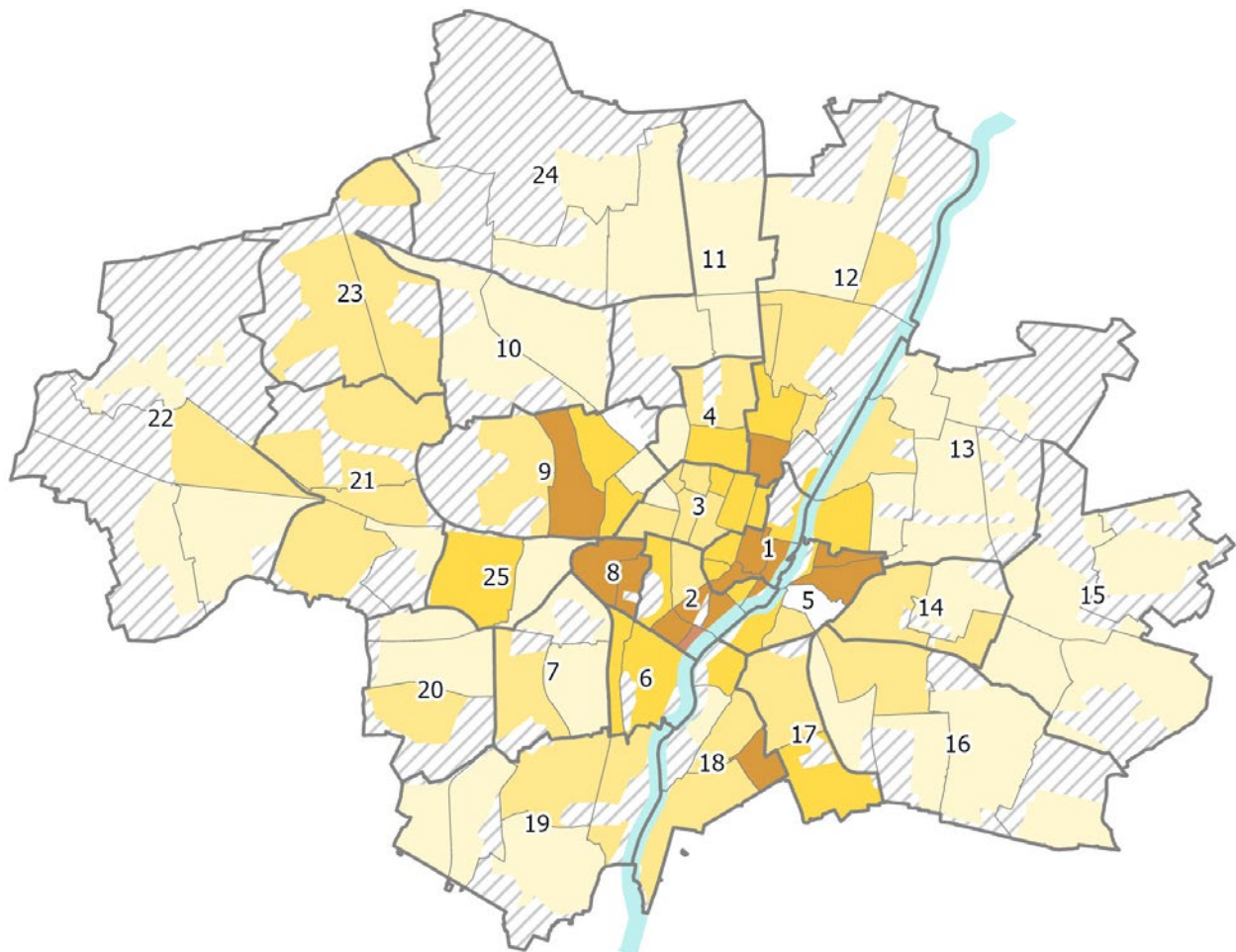
Der Wohnungsbestand veränderte sich strukturell im Jahr 2024 kaum und zeigt sich relativ ausgeglichen in Bezug auf die Verteilung der Raumanzahl der Wohnungen. Drei- und Vierzimmerwohnungen sind 2024 mit 28,5 und 27,7 Prozent am Gesamtwohnungsbestand am stärksten vertreten, gefolgt von Ein- und Zweizimmerwohnungen mit insgesamt 24,6 Prozent (siehe Tabelle 3). Am wenigsten Wohneinheiten entfallen auf Objekte mit fünf oder mehr Zimmern (19,2 Prozent).

Im Jahr 2024 gab es den höchsten absoluten Reingewinn im Vergleich zu 2023 von fast 3.000 Wohneinheiten in der Größenklasse der Ein- und Zweizimmerwohnungen, gefolgt von Dreizimmerwohnungen (1.400) und Vierzimmerwohnungen (1.000). Der Zugewinn seit 2023 war bei Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern mit 500 am geringsten. Mit steigender Raumanzahl fallen die Zugewinne demnach niedriger aus.

Etwa ein Fünftel des Münchner Wohnungsbestandes liegt in Altbauten, die vor 1949 errichtet wurden. Diese befinden sich zu einem überwiegenden Teil innerhalb des Mittleren Rings. Der Anteil an Wohnungen in Altbauten ist in Haidhausen-Süd sowie im Dreimühlenviertel mit jeweils über 60 Prozent am höchsten. Mit zunehmender Nähe zum Stadtrand nimmt der Bestand an Wohnungen dieser Altersklasse deutlich ab (siehe Karte 7). Mit Ausnahme der alten Ortskerne kam es außerhalb des Mittleren Rings erst ab den 1950er Jahren zu einem deutlichen Wachstum.

Über die Hälfte des derzeitigen Wohnungsbestandes entstand in den Nachkriegsjahrzehnten zwischen 1950 und 1980. Rund 32 Prozent der Wohnungen wurden im Jahr 1980 und später gebaut (siehe Abbildung 9).

Karte 7: Anteil der Wohnungen in Altbauten (errichtet vor 1949)



-  Stadtbezirk
-  Stadtbezirksteil
-  unbebaute Flächen

Altbauanteil 2024 (errichtet vor 1949)

-  bis 15,00 %
-  15,01 bis 30,00 %
-  30,01 bis 45,00 %
-  45,01 bis 60,00 %
-  über 60,00 %

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Statistisches Amt München,
Referat für Stadtplanung und Bau-
ordnung
Stand: 2024

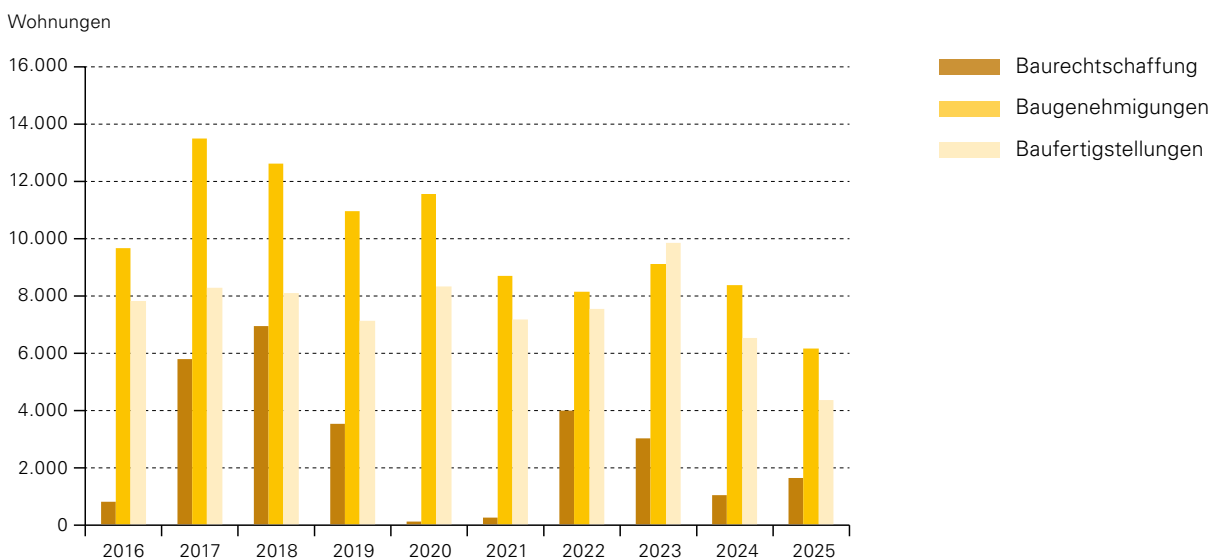
3.2 Ausbau des Wohnungsbestandes

Die Zahlen zu Baurechtschaffungen, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen stellen wichtige Indikatoren für den Wohnungsmarkt und den Erfolg der Wohnungspolitik dar. Die Schaffung von Baurecht sowie die Erteilung von Baugenehmigungen sind die Voraussetzung, um neue Bauprojekte zu initiieren und Wohnraum zu schaffen. Allerdings stehen die Wohnungen dem Markt allein mit der Genehmigung noch nicht zur Verfügung, da der eigentliche Bau und die Fertigstellung zeitverzögert erfolgen können (zum Beispiel in Abhängigkeit von der Marktlage). Dadurch ergeben sich sogenannte Bauüberhänge, genehmigte Bauvorhaben, die am Ende eines Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind. Diese fallen seit 2017 mit jeweils über 30.000 Wohnungen merklich höher als in den Vorjahren aus (siehe Tabelle 7). Besonders in

den Jahren 2020 sowie 2021 war der Bauüberhang mit mehr als 36.000 Wohnungen besonders hoch. In den Jahren 2022 und 2023 konnte der Bauüberhang etwas abgebaut werden.

Um die Gesamtsituation zu erfassen, ist es sinnvoll, sowohl die Baurechtschaffung und die erteilten Baugenehmigungen als auch die tatsächlichen Fertigstellungszahlen zu betrachten (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Baurechtschaffung, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Statistisches Amt

3.2.1 Baurechtschaffung

Bei den Werten der Baurechtschaffung in den Coronajahren 2020 und 2021 kam es zu zeitlichen Verschiebungen ursprünglich für das jeweilige Jahr geplanter Satzungsbeschlüsse auf die Folgejahre. Daher fielen die Werte hier im Vergleich zu den vorherigen und Folgejahren eher gering aus. Im Jahr 2025 wurde Baurecht für rund 1.600 Wohnungen geschaffen (siehe Tabelle 4).

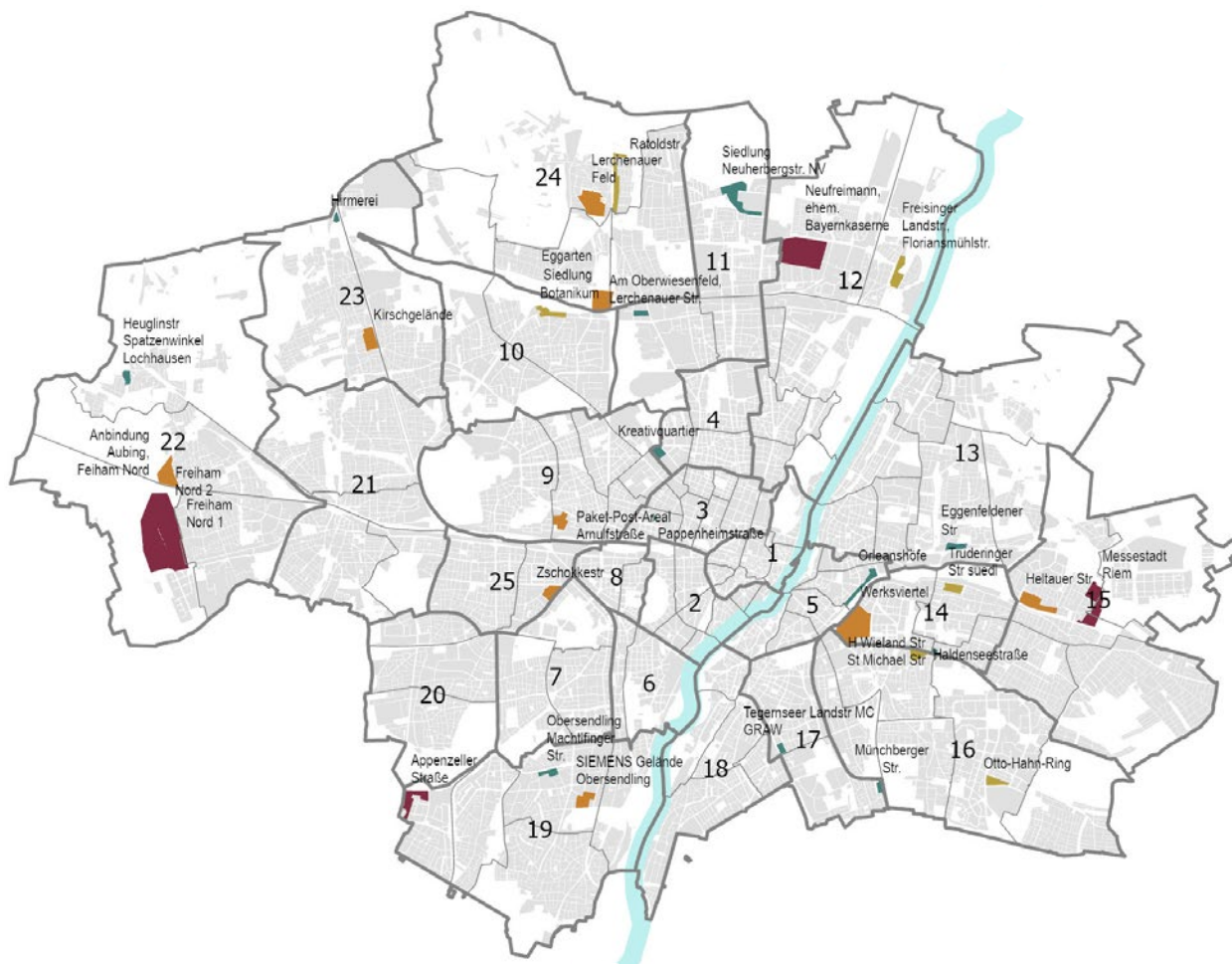
Es zeigt sich, dass die einzelnen Jahreswerte starke Ausschläge nach oben oder unten aufweisen können, abhängig von der Verfügbarkeit und Größe der im entsprechenden Zeitraum beplanbaren Flächenpotenziale. Diese Flächen und die Anzahl der zu planenden Wohneinheiten sind nicht gleich verteilt, sondern variieren stark, was zu Schwankungen der entsprechenden Werte führt. Sehr große Flächen, die sich dann jeweils besonders positiv auf die Baurechtschaffung auswirken, wie etwa Bauabschnitte in Freiham, Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) oder in der Messestadt Riem stehen eher selten in diesem Umfang zur Verfügung. Die Anzahl solcher Gebiete wird auch absehbar und langfristig zunehmend begrenzt sein (siehe Karte 8).

Tabelle 4: Baurechtschaffung

Jahr	Baurechtschaffung in Wohneinheiten
	absolut
2016	821
2017	5.760
2018	6.929
2019	3.508
2020	100
2021	228
2022	3.976
2023	3.004
2024	1.034
2025	1.617

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II

Karte 8: Große Wohnungsbauprojekte in München (mittelfristige Realisierung)



- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- bebaute Flächen

Große Wohnungsbauprojekte 2025

- 100 bis 500 WE
- 501 bis 1.000 WE
- 1.001 bis 2.000 WE
- über 2.000 WE

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Referat für Stadtplanung und Bau-
ordnung
Stand: 2025

3.2.2 Baugenehmigungen

In den letzten beiden Berichtsjahren wurden in der Landeshauptstadt pro Jahr durchschnittlich Baugenehmigungen für rund 7.200 Wohneinheiten erteilt. Seit dem Rekordjahr 2017 mit rund 13.500 genehmigten Wohneinheiten sind die Baugenehmigungen tendenziell gesunken. Im Berichtszeitraum lag die Zahl der Baugenehmigungen bei rund 8.300 im Jahr 2024 und rund 6.100 im Jahr 2025. Aufgrund der aktuellen Situation des Bausektors (stark gestiegene Bau-, Baufinanzierungs- und Energiekosten seit Anfang 2022) liegen die Werte niedriger und werden sich voraussichtlich auch auf zukünftige Baufertigstellungen auswirken. Ob Maßnahmen wie zum Beispiel der im Oktober 2025 neu eingeführte Paragraf 246e im Baugesetzbuch (der sogenannte „Bau-Turbo“) den Bau von Wohnungen deutlich ankurbeln können, bleibt abzuwarten.

Der Anteil der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser lag vor zehn Jahren bei etwa 43 Prozent und im Jahr 2025 bei etwa 38 Prozent. Am höchsten war dieser Anteil im Jahr 2017 mit rund 46 Prozent. In der dargestellten Zeitreihe stellten somit prozentual gesehen Ein- und Zweifamilienhäuser in jedem Jahr die Mehrheit (siehe Tabelle 5). Bezogen auf Wohnungen dominiert aber natürlich der Geschosswohnungsbau.

In den acht Umland-Landkreisen wurden im Jahr 2025 zusammen rund 5.600 Wohnungen genehmigt. 2025 entfielen etwas mehr als die Hälfte der in der gesamten Region München erteilten Baugenehmigungen auf die Landeshauptstadt (siehe Tabelle 6).

Tabelle 5: Baugenehmigungen nach Gebäudetyp

Jahr	Wohnungen ^{a)}	Wohngebäude				
		zusammen	davon			
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
			absolut	in %	absolut	in %
2016	9.660	1.351	765	56,6	586	43,4
2017	13.475	1.529	832	54,4	697	45,6
2018	12.581	1.693	931	55,0	762	45,0
2019	10.929	1.359	740	54,5	619	45,5
2020	11.528	1.491	901	60,4	590	39,6
2021	8.655	1.134	690	60,8	444	39,2
2022	8.098	1.087	684	62,9	403	37,1
2023	9.093	1.301	743	57,1	558	42,9
2024	8.329	948	553	58,3	395	41,7
2025	6.146	827	515	62,3	312	37,7

^{a)} Hinweis: Alle Baumaßnahmen (Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, Ausbaumaßnahmen) bei Wohnungen

Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 6: Baugenehmigungen in München und Umland

Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland – Landkreise (LK)								Umland gesamt	Region 14
			Dachau	Ebers- berg	Erding	Freising	Fürsten- feldbruck	Lands- berg	München (LK)	Starn- berg		
	absolut	in % ^{a)}	absolut									
2016	9.660	54,4	820	871	852	1.300	852	734	1.841	837	8.107	17.767
2017	13.479	62,4	999	730	999	1.069	923	795	1.946	656	8.117	21.596
2018	12.581	58,1	876	770	807	1.571	1.119	773	2.351	814	9.081	21.662
2019	10.929	57,6	891	676	1.002	1.121	1.119	561	1.924	746	8.040	18.969
2020	11.528	57,4	797	832	1.021	1.067	819	983	2.265	765	8.549	20.077
2021	8.655	53,5	917	448	1.134	1.114	770	868	1.624	661	7.536	16.191
2022	8.098	52,4	960	359	1.187	776	727	704	2.069	562	7.344	15.442
2023	9.093	59,3	719	661	874	961	695	853	816	670	6.249	15.342
2024	8.329	60,6	527	668	892	650	493	435	1.758	713	5.423	13.752
2025	6.143	52,5	598	474	680	746	627	543	1.897	398	5.565	11.708

^{a)} Anteil an der Region 14

Hinweis: Alle Baumaßnahmen (Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, Ausbaumaßnahmen)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Tabelle 7: Bauüberhang

Jahr	Bauüberhang ^{a)}		Genehmigte, aber noch nicht begonnene ...		Im Bau ... befindliche			
					noch nicht unter Dach		unter Dach (rohbaufertig)	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
	absolut							
2016	6.280	23.620	3.929	14.888	1.986	7.897	365	835
2017	10.013	30.325	3.584	16.211	2.050	9.314	271	713
2018	9.388	31.570	3.463	15.752	2.106	11.066	189	416
2019	9.439	33.649	3.448	16.692	2.464	12.809	166	395
2020	9.494	36.402	3.717	18.247	2.538	13.770	148	618
2021	9.485	36.557	3.528	17.564	2.667	14.592	114	562
2022	9.716	35.542	3.457	16.315	2.789	13.793	140	596
2023	9.670	33.502	3.654	16.950	2.504	11.980	120	450
2024	9.687	34.151	3.575	16.676	2.445	12.389	92	359
2025	9.727	34.393	3.922	18.667	2.125	10.438	74	317

^{a)} einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Hinweis: Die Zahlen schließen Wohn- und Nichtwohngebäude ein.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Insgesamt zeigt sich in der Region München weiterhin ein Rückgang der Baugenehmigungszahlen. Im Umland sind die Zahlen 2024 auf den niedrigsten Stand seit mehr als zehn Jahren gesunken. Auch 2025 gab es nur unwesentlich mehr Baugenehmigungen. Die Material- und Baukosten sowie die Bauzinsen sind im Jahr 2025 moderat gestiegen, befinden sich aber aufgrund der starken Anstiege seit 2021 (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg) auf sehr hohem Niveau. Besonders im Wohnungsbau wurden deswegen viele Vorhaben verschoben oder abgesagt. In den einzelnen Landkreisen schwankt die Zahl von Jahr zu Jahr zum Teil stark. Im Jahr 2025 reichte die Spannweite bei den Umland-Landkreisen von rund 400 genehmigten Wohnungen in Starnberg bis fast 1.900 im Landkreis München.

3.2.3 Bauüberhang, Fertigstellungen und Abbrüche

Im Jahr 2025 existierte in der Landeshauptstadt mit rund 34.400 Wohneinheiten ein erheblicher Bauüberhang (siehe Tabelle 7). Dieser resultiert aus den Bauüberhängen der Vorjahre sowie aus der hohen Anzahl an Baugenehmigungen, die die Zahl der Fertigstellungen (mit Ausnahme des Jahres 2023) übertrifft (siehe Tabelle 5 und Tabelle 8). Grund dafür können unter anderem fehlende Baukapazitäten sowie eine große Varianz an anderen Gründen sein.

Die Fertigstellungszahlen in den Berichtsjahren 2024 und 2025 sind vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen (makroökonomische Entwicklungen, Lieferverzögerungen, Baukostensteigerungen) zurückgegangen. Im Durchschnitt wurden in den zwei Berichtsjahren 2024/2025 rund

5.400 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Diese Zahl liegt somit deutlich unter dem Fünfjahresdurchschnitt (2021–2025) von rund 7.100 neu gebauten Wohnungen. Im Fünfjahreszeitraum von 2021 bis 2025 wurden insgesamt rund 35.300 Wohnungen fertiggestellt und somit etwa 4.200 Wohnungen weniger als in den vorangegangenen fünf Jahren.

Mit rund 52 Prozent entfällt über die Hälfte des Wohnungsneubaus im Jahr 2025 auf Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern. Der Anteil dieser kleineren Wohnungen an allen Fertigstellungen hat in den Jahren zwischen 2016 und 2025 zugenommen (siehe Tabelle 8 und Abbildung 11).

Tabelle 8: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl

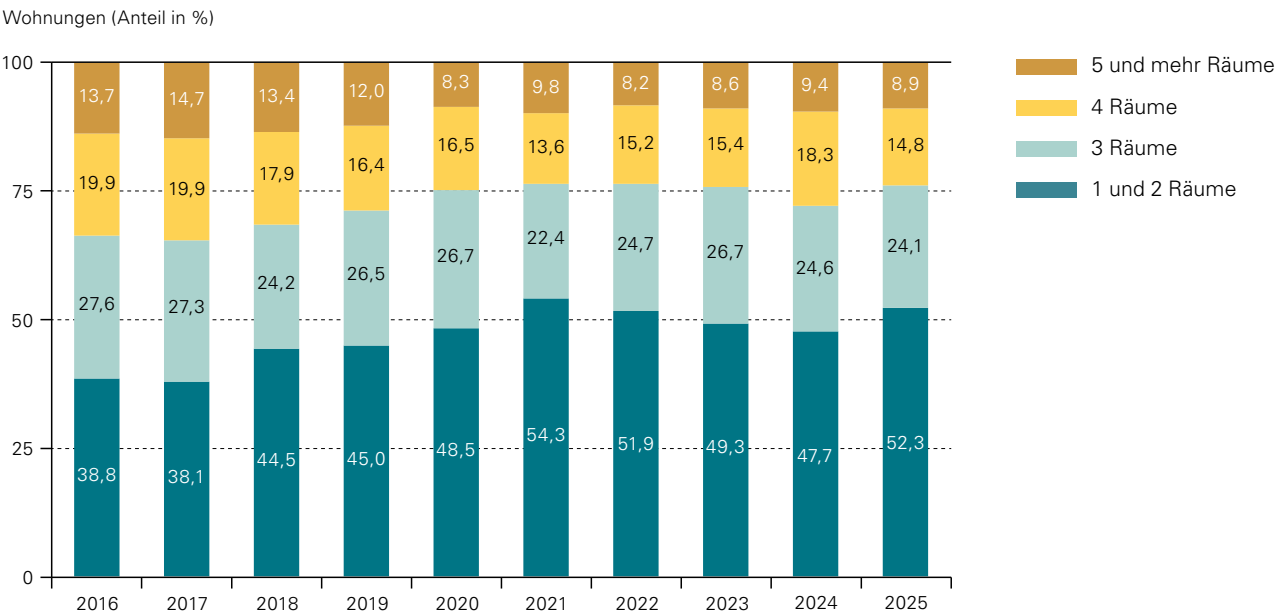
Jahr	Fertiggestellte Wohnungen	davon mit ... Räumen ^{a)}										darunter	
		1		2		3		4		5 und mehr		Eigentumswohnungen ^{b)}	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2016	7.815	1.111	14,2	1.918	24,5	2.155	27,6	1.559	19,9	1.071	13,7	3.996	51,1
2017	8.272	1.498	18,1	1.716	20,7	2.258	27,3	1.646	19,9	1.216	14,7	3.557	43,0
2018	8.094	1.430	17,7	2.142	26,5	1.959	24,2	1.449	17,9	1.084	13,4	3.728	46,1
2019	7.121	1.267	17,8	1.940	27,2	1.885	26,5	1.171	16,4	858	12,0	2.843	39,9
2020	8.289	1.717	20,7	2.303	27,8	2.213	26,7	1.364	16,5	692	8,3	3.403	41,1
2021	7.140	1.819	25,5	2.059	28,8	1.596	22,4	969	13,6	697	9,8	2.334	32,7
2022	7.522	1.607	21,4	2.298	30,6	1.856	24,7	1.146	15,2	615	8,2	3.449	45,9
2023	9.837	1.668	17,0	3.180	32,3	2.625	26,7	1.515	15,4	849	8,6	4.523	46,0
2024	6.501	1.381	21,3	1.718	26,4	1.599	24,6	1.190	18,3	613	9,4	2.594	39,9
2025	4.348	1.296	29,8	977	22,5	1.046	24,1	643	14,8	386	8,9	1.370	31,5

^{a)} Räume einschließlich Küche
^{b)} freiwillige Angaben in den Bauanträgen; die tatsächliche Zahl der ETW dürfte größer sein

Hinweis: Wohnungen in allen Gebäuden

Quelle: Statistisches Amt

Abbildung 11: Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl



Quelle: Statistisches Amt

Tabelle 9: Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp

Jahr	Fertiggestellte ^{a)}		davon in							
			Ein- und Zweifamilienhäusern				Mehrfamilienhäusern			
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen	
	absolut			in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2016	1.218	7.448	659	54,1	710	9,5	559	45,9	6.738	90,5
2017	1.595	7.708	1.012	63,4	1.087	14,1	583	36,6	6.621	85,9
2018	1.288	6.720	770	59,8	822	12,2	518	40,2	5.898	87,8
2019	889	6.313	494	55,6	527	8,3	395	44,4	5.786	91,7
2020	1.113	7.357	635	57,1	691	9,4	478	42,9	6.666	90,6
2021	1.024	6.489	608	59,4	647	10,0	416	40,6	5.842	90,0
2022	850	6.464	436	51,3	468	7,2	414	48,7	5.996	92,8
2023	1.247	9.059	715	57,3	772	8,5	532	42,7	8.287	91,5
2024	927	5.914	530	57,2	570	9,6	397	42,8	5.344	90,4
2025	596	3.982	345	57,9	366	9,2	251	42,1	3.616	90,8

^{a)} An dieser Stelle sind ausschließlich Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

Quelle: Statistisches Amt

Im Berichtszeitraum 2024/2025 waren durchschnittlich 42,5 Prozent der fertiggestellten Wohngebäude Mehrfamilienhäuser. Darin befanden sich rund 91 Prozent aller in diesem Zeitraum neu gebauten Wohnungen. Hingegen befanden sich in den Ein- und Zweifamilienhäusern, die mehr als die Hälfte der fertiggestellten Gebäude ausmachten (57,5 Prozent), nur etwa neun Prozent aller neu erbauten Wohnungen (siehe Tabelle 9).

Im Jahr 2025 wurden rund 400 Wohnungen abgebrochen (siehe Tabelle 10). Damit liegt die Anzahl der Abbrüche deutlich unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts.

Insgesamt zeigt sich, dass der Gesamtwohnungsbestand stetig größer wird und die Neubauzahlen um ein Vielfaches über den Abbruchzahlen liegen.

Tabelle 10: Wohnungsabbrüche

Jahr	Abbrüche		Wohnungsbestand
	absolut	in %	absolut
2016	689	0,09	787.320
2017	964	0,12	794.628
2018	906	0,11	801.816
2019	1.305	0,16	807.632
2020	864	0,11	815.057
2021	1.123	0,14	821.074
2022	477	0,06	828.119
2023	925	0,11	837.031
2024	625	0,07	842.907
2025	381	k. A. ^{a)}	k. A. ^{a)}

^{a)} Zahlen lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

Quelle: Statistisches Amt und Berechnungen Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I

Die Bautätigkeit in der Landeshauptstadt München hat in den Jahren des Berichtszeitraums im Vergleich zu den Vorjahren abgenommen. Der jährliche Durchschnittswert im Zeitraum 2016 bis 2025 liegt bei rund 7.500 neuen Wohnungen und deutlich über dem Wert des Jahres 2025. Auch im Umland ist ein Absinken der Bautätigkeit zu beobachten. Der Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (2016–2025) liegt bei etwa 6.000 Wohnungen. Im Vergleich zu 2025 liegt die Zahl um fast 2.700 Wohnungen höher. Insgesamt wurden in der gesamten Region München (Landeshauptstadt und Landkreise) im Jahr 2025 etwa 7.300 Wohneinheiten fertiggestellt, das sind nur rund halb so viele Wohnungen wie 2023. Über die Hälfte der Wohnungen, die in 2025 in der Region München gebaut wurden, entfielen – wie auch bei den Baugenehmigungen – auf die Landeshauptstadt (siehe Tabelle 11).

Mehr Aussagekraft als die absoluten Fertigstellungszahlen bieten die Angaben zu den fertiggestellten Wohnungen in Relation zur Anzahl der Einwohner*innen. So wurden in der Region München im Fünfjahreszeitraum 2021 bis 2025 im Mittel 21 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen fertiggestellt. Eine, gemessen an der Einwohnerzahl, besonders hohe Bautätigkeit fand im Landkreis Landsberg am Lech mit jeweils über 25 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen statt.

Tabelle 11: Fertiggestellte Wohnungen in München und Umland

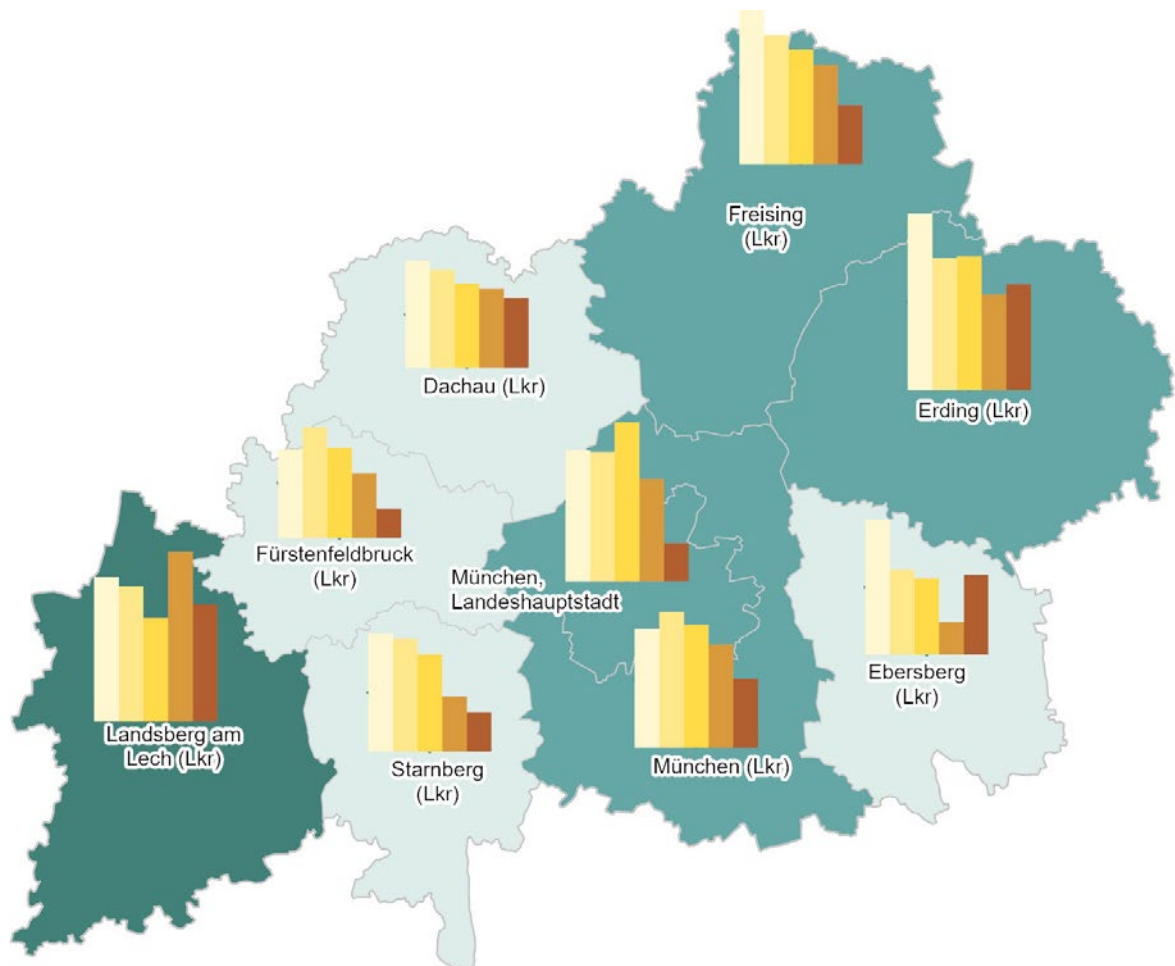
Jahr	LH München (krfr. St.)		Umland – Landkreise (LK)								Umland	Region 14
			Dachau	Ebers- berg	Erding	Freising	Fürsten- feldbruck	Lands- berg	München (LK)	Starn- berg		
	absolut	in %	absolut									
2016	7.381	56,4	509	349	608	1.002	1.041	491	1.246	465	5.711	13.092
2017	8.340	55,1	1.160	579	1.141	1.023	803	486	1.137	456	6.785	15.125
2018	9.351	61,3	623	703	513	818	693	705	1.172	686	5.913	15.264
2019	7.526	49,8	1.006	749	968	1.237	867	476	1.755	522	7.580	15.106
2020	8.304	55,5	850	584	687	890	871	672	1.525	584	6.663	14.967
2021	7.509	51,9	637	748	745	1.211	746	675	1.590	619	6.971	14.480
2022	7.528	52,8	590	479	717	915	945	638	1.855	602	6.741	14.269
2023	9.079	60,8	492	419	715	809	755	482	1.664	518	5.854	14.933
2024	5.915	54,8	434	182	514	705	542	797	1.401	294	4.869	10.784
2025	3.960	54,0	411	442	570	420	248	550	517	210	3.368	7.328

Hinweis: Alle Baumaßnahmen (Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, Ausbaumaßnahmen)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Wohnungen in allen Gebäuden

Karte 9: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen in der Region München

0 10 km
N



Fertiggestellte Wohneinheiten (WE) je 1.000 Einwohner*innen 2021–2025

- unter 20 WE
- 20 bis 25 WE
- über 25 WE

Entwicklung der Jahreswerte

entspricht ca. 3 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen

- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Referat für Stadtplanung und
Bauordnung
Bayerisches Landesamt für
Statistik
Stand: 2025

3.2.4 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die notwendige Schaffung von neuem und die Realisierung von bestehendem Baurecht verursacht beträchtliche Folgekosten. So sind für die Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete Straßen, Wege und Grünflächen anzulegen und eine soziale Infrastruktur, zum Beispiel Kindergärten, Krippen und Schulen, ist erforderlich. Außerdem ist im Interesse einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung der Bevölkerung Wohnraum für Personen mit unterschiedlichen Einkommen vorzusehen.

Mit der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) betrat die Landeshauptstadt München als eine der ersten Städte Deutschlands bodenpolitisches Neuland und hat bereits 1994 ein Instrument zur Mitfinanzierung städtebaulicher Planungen und zur Entlastung des städtischen Haushalts geschaffen. Seit ihrer Einführung leistet die SoBoN bis heute einen wesentlichen Beitrag zur zeitnahen Realisierung einer bedarfsgerechten und qualitativ anspruchsvollen Stadtplanung. Konkret bedeutet dies, dass Planungsbegünstigte an den ursächlichen Kosten und Lasten, die durch eine kommunale Bauleitplanung ausgelöst werden, angemessen beteiligt werden.

Dies beinhaltet zum Beispiel die anteilige Übernahme von Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließungsmaßnahmen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsbegünstigt sind dabei diejenigen, denen die Vorteile der Planung in Form von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen zukommen. Konkret können in diesem Zusammenhang Planungsbegünstigte die Grundstückseigentümer*innen, aber auch künftige Erwerber*innen, so zum Beispiel Investor*innen, Bau- und Immobilienunternehmen oder andere Privatunternehmen sein. Auch die Münchner Wohnen oder die Stadtwerke München (SWM) können Planungsbegünstigte sein.

Im Rahmen dieses Instruments wurden in den letzten zehn Jahren 133 Bindungsverträge bei der Neuausweisung von Baurecht abgeschlossen. Das sind rund 13 Verträge pro Jahr (siehe Tabelle 12).

Mit Beschluss vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 18400) wurde beschlossen, dass neue Verfahrensgrundsätze zur SoBoN zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen sind.

Tabelle 12: SoBoN-Bindungsverträge

Jahr	Bindungsverträge ^{a)}	Betroffene Wohnungen ^{b)}
	absolut	
2016	20	629
2017	19	1.376
2018	18	767
2019	14	777
2020	13	524
2021	17	1.037
2022	11	688
2023	8	875
2024	4	204
2025	9	761
insgesamt (seit 2016)	133	7.638
Durchschnitt (seit 2016)	13	764

^{a)} Bei der Neuausweisung von Baurecht (inkl. Baurechtsmehrungen)

^{b)} Bei der Zahl der gebundenen Wohnungen handelt es sich um eine rechnerische Größe (gebundene Geschossfläche geteilt durch durchschnittliche Wohnungsgrößen), die von der Zahl der in den Folgejahren tatsächlich errichteten Wohnungen abweichen kann.

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

Immobilienpreise und Mieten

**Kernaussagen Immobilienpreise
und Mieten 2025
(im Vergleich zu 2023)**

**Zinssätze für Wohnungs-
baukredite (Zinsbindung
von über 10 Jahren)**

— 3,73 % (+0,08 %-Punkte)

**Baulandpreise (Mehrfamilien-
häuser in guter Lage)
pro Quadratmeter 2025**

— 2.950 Euro (–20,3 %)

**Kaufpreise
pro Quadratmeter 2025**

- Neubauobjekte:
9.900 Euro (–8,3 %)
- Bestandsobjekte:
7.700 Euro (–9,4 %)

**Mieten nettokalt
pro Quadratmeter 2025**

- Mietspiegel 2025:
15,38 Euro (+5,5 %)
- Erstbezugsmiete:
24,50 Euro (+15,0 %)
- Wiedervermietungsmiete:
21,40 Euro (+14,4 %)

Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnimmobilien in der Landeshauptstadt ist weiterhin sehr hoch und das zur Verfügung stehende Angebot ist demgegenüber gering. Immobilien gelten als sichere Anlageform bei einem sehr geringen Leerstandsrisiko in der Region München.

Bei einem Vergleich des Jahres 2025 mit dem Jahr 2023 zeigen sich weiterhin Preisanstiege bei den Mieten, aber nicht bei den Kaufpreisen. Hier sind sinkende Preise die Regel. Im vorherigen Berichtszeitraum gab es sowohl bei den Mieten als auch bei den Kaufpreisen Preisanstiege.

4.1 Grundstücksmarkt

Bis 2017 lag der Anstieg der Preise für Wohnbauland laut Gutachterausschuss meist bei zehn Prozent oder höher. Seit 2016 nahmen die Teuerungsraten jedoch von Jahr zu Jahr etwas ab, bevor sie 2021 wieder zulegten und in den Jahren ab 2022 stark zurückgingen (siehe Abbildung 12). Im Jahr 2025 lagen die Preise mit rund 15 Prozent deutlich unter denen des Vorjahres.

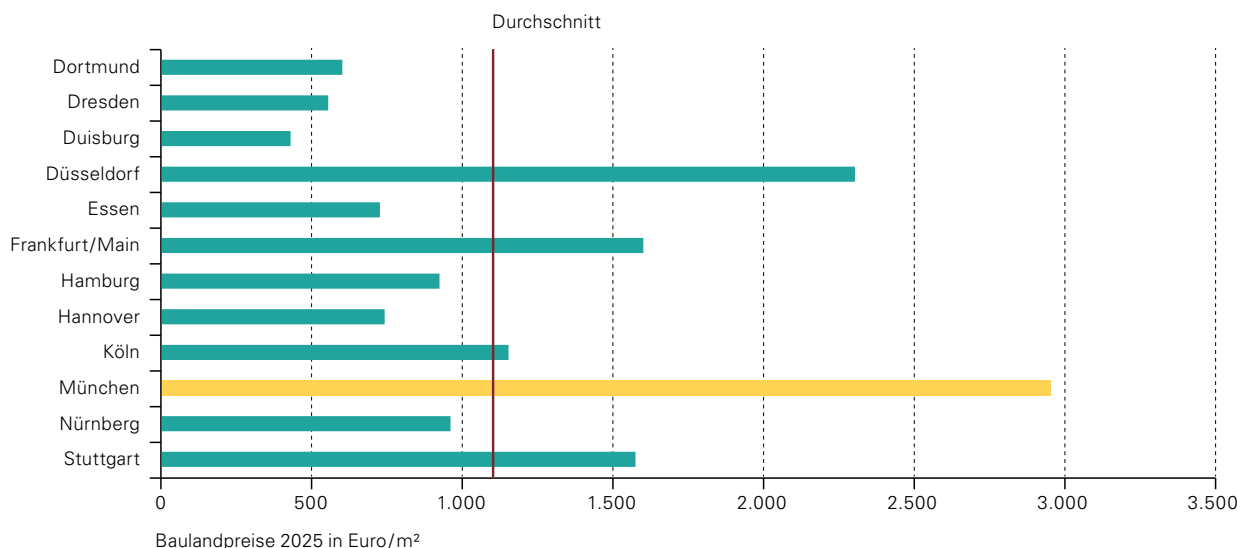
Ein Vergleich mit anderen deutschen Großstädten zeigt, dass die Baulandpreise in der Landeshauptstadt München im Jahr 2025 mit 2.950 Euro pro Quadratmeter weit über dem deutschlandweiten Durchschnitt von rund 1.150 Euro pro Quadratmeter lagen. Obwohl Düsseldorf hinter München an zweiter Stelle liegt, wurde dort für Bauland in der Kategorie „Mehrfamilienhäuser in guter Lage“ mit 2.300 Euro 650 Euro pro Quadratmeter weniger bezahlt als in München (siehe Abbildung 13).

Abbildung 12: Veränderung der Preise für Wohnbauland



Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt München; Jahresbericht

Abbildung 13: Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser im Städtevergleich



Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel

In nahezu allen deutschen Großstädten sind die Baulandpreise im Vergleich zu 2023 gesunken. Den höchsten Preiserückgang im Vergleich zum Jahr 2023 hatte mit fast 23 Prozent Hamburg zu verzeichnen. In nur zwei deutschen Großstädten sind die Preise im Vergleich zu 2023 gestiegen. In Hannover gab es einen Preisanstieg um rund 19 Prozent, in Düsseldorf um 4,5 Prozent. In München sind die Baulandpreise 2025 auch zurückgegangen, nämlich um etwa ein Fünftel im Vergleich zu 2023 und etwa sechs Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Über alle betrachteten Großstädte hinweg lagen die Baulandpreise 2025 durchschnittlich um etwa 14 Prozent unterhalb der Preise des Jahres 2023 und um rund drei Prozent niedriger als 2024.

4.2 Zins- und Baupreisentwicklung

Seit 2016 sanken die Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland (mit wenigen Ausnahmejahren) kontinuierlich und befanden sich im Jahr 2020 auf dem niedrigsten Niveau seit 2016 (siehe Tabelle 13). In den Folgejahren es zu einer starken Erhöhung der Zinssätze für Wohnungsbaukredite, bevor sie in den beiden Jahren des vorliegenden Berichtszeitraums wieder etwas gesunken sind. Sie beliefen sich im Jahr 2023 bei variabler Zinsbindung mit 5,56 Prozent auf dem Höchststand der letzten Jahre und lagen 2025 bei 4,12 Prozent. Die Zinsen bei einer Zinsbindung von ein bis fünf Jahren lagen 2025 bei 3,61 Prozent und bei einer Zinsbindung von mehr als zehn Jahren bei 3,73 Prozent. Die Zinsen haben sich somit seit 2021 mehr als verdoppelt.

Wesentliche Treiber für den Zinsanstieg waren die hohe Inflation und die deshalb erforderliche straffere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Ab Juli 2021 stieg die Inflation in Deutschland an und erreichte in den Jahren 2022 und 2023 ein Rekordniveau. Gründe für die hohe Inflation waren unter anderem das veränderte Konsumverhalten der Verbraucher*innen mit Lockerung der Corona-Maßnahmen, infolgedessen aufgeschobene Anschaffungen und Unternehmungen nachgeholt wurden. Weltweit stiegen die Produktionskosten, die Lieferketten waren seit der Corona-Pandemie gestört. Infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine kam es zu Rohstoffengpässen, die das Angebot verknäpften. Seit der zweiten Jahreshälfte 2023 ist die Inflationsrate aber wieder deutlich zurückgegangen. Die Banken gingen von einem höheren Ausfallrisiko bei den Kreditrückzahlungen aus und passten ihre Bauzinsen entsprechend an.

Langfristig kann die Entwicklung der Zinssätze nicht vorausgesagt werden. Die jahrelang niedrigen Finanzierungskosten stellten, ebenso wie die relative Sicherheit von Immobilien als Anlageform, einen weiteren unterstützenden Faktor für die ohnehin schon hohe Nachfrage auf dem (Münchener) Immobilienmarkt dar. Angesichts der mit dem Irankrieg einhergehenden Inflationsgefahr verstärken sich die Spekulationen über zukünftige Zinserhöhungen im Euroraum. Zudem trägt die steigende Staatsverschuldung dazu bei, dass sich Risikoaufschläge erhöhen, was sich negativ auf die Bauzinsen auswirkt. Expert*innen erwarten daher, dass die Kreditzinsen auf einem höherem Niveau bleiben oder gegebenenfalls sogar weiter steigen, was Bauen, Kaufen und Anschlussfinanzierungen verteuert.

Auch in den Jahren 2024 und 2025 setzte sich der Anstieg der Baupreise fort. Aufgrund der – durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und der dadurch verstärkten Lieferengpässe – noch einmal stark angezogenen Preise für Baumaterialien und Energie- sowie Zinskosten haben auch die Preise für Bauleistungen des Bauhauptgewerbes weiter zugelegt. Auch die Forderung nach verbesserter Bauqualität sowie einem guten energetischen Standard wirkt sich auf die Kosten aus. Allerdings können durch verbesserte Standards in diesen Bereichen später auch Betriebskosten eingespart werden.

Im Jahr 2025 lag der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 2,5 Prozentpunkte höher als im Vorjahr und etwa 31 Prozentpunkte höher als im Jahr 2021. Ebenso stieg der Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden und Schönheitsreparaturen an (siehe Tabelle 14).

Tabelle 13: Zinssätze von Wohnungsbaukrediten in Deutschland

Jahr	Effektivzinssatz p.a.		
	Zinsbindung variabel oder bis 1 Jahr	Zinsbindung über 1 bis 5 Jahre	Zinsbindung von über 10 Jahren
	in %		
2016	1,85	1,55	1,66
2017	1,97	1,51	1,77
2018	2,02	1,49	1,93
2019	1,79	1,15	1,19
2020	1,63	1,12	1,07
2021	1,80	1,39	1,34
2022	3,17	3,74	3,55
2023	5,56	4,44	3,65
2024	4,78	3,70	3,34
2025	4,12	3,61	3,73

Hinweis: Durch methodische Änderungen können die hier veröffentlichten Werte gegenüber dem Vorbericht abweichen.

Quelle: Monatsberichte Dt. Bundesbank, Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Tabelle 14: Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen in Bayern

Jahr	Wohngebäude		Instandhaltung ^{b)}		Schönheitsreparaturen	
			Wohngebäude ^{b)}		in einer Wohnung	
	Index ^{a)}	Veränderung in %	Index ^{a)}	Veränderung in %	Index ^{a)}	Veränderung in %
2021	100,0	8,7	100,0	8,8	100,0	6,3
2022	116,3	16,3	116,4	16,4	113,9	13,9
2023	125,7	8,1	126,7	8,8	123,9	8,8
2024	128,1	1,9	130,4	2,9	126,8	2,3
2025	131,3	2,5	134,1	2,8	129,7	2,3

^{a)} 2021 = 100
^{b)} ohne Schönheitsreparaturen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

4.3 Immobilienpreise

Der Markt für Wohnimmobilien befindet sich auch im Berichtszeitraum 2024/2025 weiterhin in Turbulenzen. Nachdem die Kaufpreise sowohl für Neubau- als auch Bestandsimmobilien bis 2022 stiegen, sind diese in den Folgejahren gesunken und dies deutlich. Hauptgrund für den Preisverfall am Immobilienmarkt sind die im Vergleich zu den Jahren vor 2023 höheren Zinsen, die Kredite verteuert haben. Viele Menschen können oder wollen sich die eigenen vier Wände nicht mehr leisten. Durch die mittlerweile weitgehende Stabilisierung der Darlehenszinsen wird die Finanzierung von Immobilien jedoch wieder attraktiver, was die Nachfrage ankurbelt. Die Talsohle scheint erreicht, in den kommenden Jahren könnten die Preise für Neubau- und Bestandswohnungen wieder steigen, sofern sich

das Zinsniveau nicht deutlich verändert. Besonders energieeffiziente Neubauten in guten Lagen bleiben trotz hoher Preise gefragt und dürften weiter im Fokus von Käufer*innen stehen.

Für einen Preisvergleich wird unter anderem auf die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) ermittelten Kaufpreise zurückgegriffen. Diese sind sogenannte Schwerpunktpreise, die von den Marktberichterstatter*innen mit Hilfe von Lage- und Qualitätskomponenten innerhalb der vorhandenen Preisspannen gesetzt werden. Es sind aber Angebotspreise und nicht die Preise abgeschlossener Transaktionen.

Zusätzlich zu den Schwerpunktpreisen wurden deshalb Daten des Gutachterausschusses der tatsächlich erzielten Kaufpreise betrachtet. In die Auswertungen des Gutachterausschusses flossen zum Teil nur Wohnungen bestimmter Größenklassen und Wohnlagen ein.

Grundsätzlich wird der Kaufpreis eines Objektes maßgeblich von dessen Lage im Stadtgebiet beeinflusst, aber auch Faktoren wie Baualter, Wohnungsgröße, Umgebung und Ausstattung spielen eine Rolle.

4.3.1 Kaufpreise im Neubau

Die vom IVD ermittelten Preise für Neubauwohnungen in guter Lage in München lagen im Jahr 2025 bei rund 9.900 Euro pro Quadratmeter und damit erstmalig niedriger als 2023, als noch fast 1.000 Euro mehr pro Quadratmeter bezahlt werden mussten. Gegenüber dem Jahr 2024 sind die Preise demgegenüber um etwa 1 Prozent gestiegen.

Laut dem Bericht des Gutachterausschusses lagen die tatsächlich erzielten Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen in durchschnittlicher und guter Lage im Jahr 2025 durchschnittlich bei 10.050 Euro pro Quadratmeter.

Für Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser in durchschnittlicher oder guter Wohnlage wurden im Jahr 2025 durchschnittlich Kaufpreise von 10.050 beziehungsweise 10.600 Euro pro Quadratmeter erzielt (siehe Tabelle 15). Somit waren die tatsächlichen Kaufpreise für diese neugebauten Einfamilienhäuser 2025 ebenfalls niedriger als in den vier Vorjahren. Gegenüber dem Indexjahr 2005 kann für die Indizes dennoch fast eine Verdreifachung beobachtet werden (siehe Abbildung 14).

Die absolut erzielten Summen lagen bei Doppelhaushälften über den Kaufpreisen für Reiheneckhäuser. Während für eine Doppelhaushälfte im Jahr 2025 durchschnittlich 1.340.000 Euro bezahlt wurden, lag der Kaufpreis für ein Reiheneckhaus bei 1.305.000 Millionen Euro.

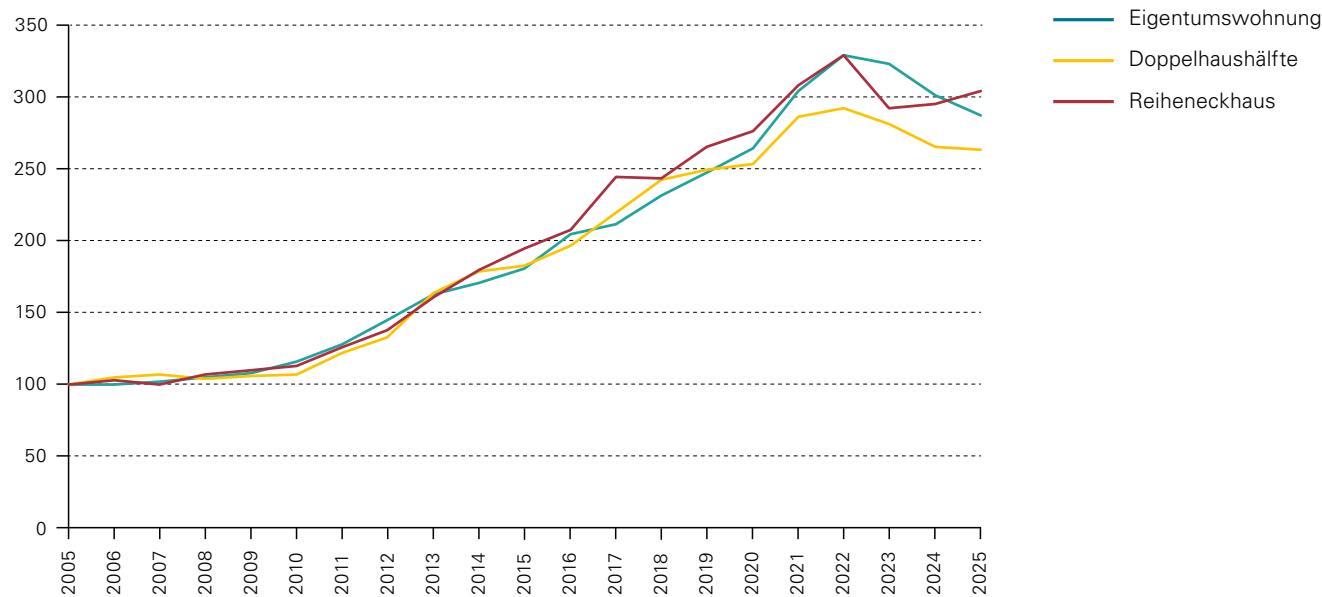
Tabelle 15: Entwicklung der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser

Jahr	Eigentumswohnungen	Doppelhaushälften	Reiheneckhäuser
	Preis	Preis	Preis
	in Euro/m²	in Euro/m²	in Euro/m²
2016	7.150	7.700	7.750
2017	7.400	8.600	8.750
2018	8.100	9.500	9.100
2019	8.650	9.700	9.500
2020	9.250	10.650	10.700
2021	10.650	11.400	11.600
2022	11.500	12.300	11.950
2023	11.300	11.350	11.300
2024	10.550	11.100	11.550
2025	10.050	10.600	11.400

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresberichte

Abbildung 14: Entwicklung der Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser

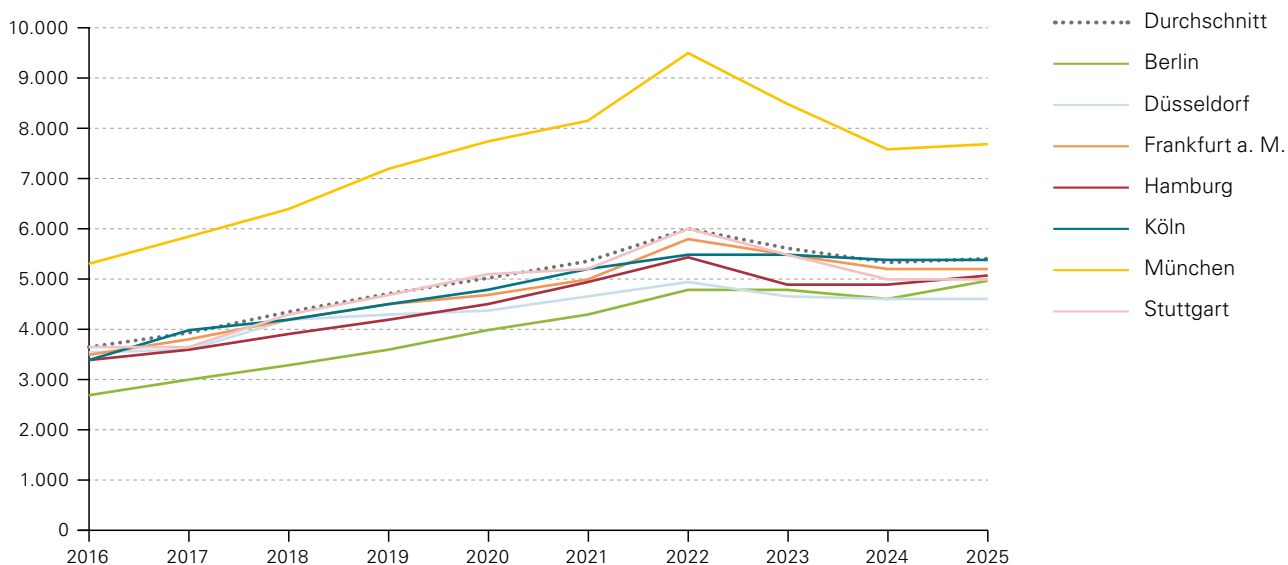
Preisentwicklung (Index 2005 = 100)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresbericht

Abbildung 15: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Großstadtvergleich

Kaufpreis in Euro/m²



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel

4.3.2 Kaufpreise im Bestand (Wiederverkauf)

Der Quadratmeterpreis von Bestandsimmobilien in guter Lage in München lag 2025 laut IVD bei 7.700 Euro und damit ebenfalls, wie bei den Neubauimmobilien, etwas höher als im Vorjahr. Der Preis für Bestandsimmobilien ist auch um etwa 1 Prozent gestiegen. Gegenüber dem Jahr 2023 sind die Preise jedoch um 9,4 Prozent gefallen.

Die tatsächlich erzielten Kaufpreise variieren laut Bericht des Gutachterausschusses bei Bestandsimmobilien in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnlage. So bewegte sich die Preisspanne im Jahr 2025 beim Wiederverkauf von Doppelhaushälften in durchschnittlicher oder guter Wohnlage zwischen 7.450 Euro pro Quadratmeter für Wohnhäuser aus den 1970er Jahren und 9.350 Euro pro Quadratmeter für Bauten von 2010 bis 2022. Der durchschnittliche absolute Verkaufspreis lag bei den Doppelhaushälften aller Baujahre, mit Ausnahme der Baujahrggruppe 1950–1959, bei über einer Million Euro.

Auch für Eigentumswohnungen im Bestand zeigt sich die Kaufpreisentwicklung stark abhängig von Lage und Baualter. Am günstigsten konnten im Jahr 2025 Wohnungen in durchschnittlicher Lage aus den 1960er Jahren erworben werden (6.200 Euro pro Quadratmeter), am teuersten waren Wohnungen aus den Baujahren 2010 bis 2022 in gut-zentraler Lage (14.300 Euro pro Quadratmeter). In letztere Kategorie flossen allerdings nur neun verkaufte Objekte in die Auswertung ein.

Seit dem letzten Berichtszeitraum 2022/2023 sanken die Preise für bestehende Eigentumswohnungen in den Großstädten durchschnittlich um 3,5 Prozent. Die Quadratmeterpreise in München lagen jedes Jahr deutlich über den Kaufpreisen anderer deutscher Großstädte. Laut Immobilienverband Deutschland (IVD) lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Jahr 2021 in den Großstädten im Mittel bei rund 5.400 Euro und zwei Jahre später bei rund 5.600. Im Jahr 2024 sind die Preise gesunken und 2025 wieder leicht gestiegen und lagen etwas über dem Preisniveau von 2023. Vergleicht man das Jahr 2024 mit dem Vorjahr 2023 fällt auf, dass es in allen Städten zum Teil starke Preissenkungen gab. Im Jahr 2025 jedoch sind in allen deutschen Großstädten im Vergleich zum Jahr 2024 die Preise entweder stabil geblieben oder gestiegen. Preissenkungen gab es keine. In Berlin wurde mit rund 8 Prozent die höchste Preissteigerung der deutschen Großstädte verzeichnet. In München sind die Preise um 1,3 Prozent gestiegen (siehe Abbildung 15).

4.4 Mieten

Veränderungen bei Kaufpreisen und Mieten im Neubau hängen auch immer mit der aktuellen Angebotsstruktur zusammen und jährliche Schwankungen können deshalb in diesem kleineren Teilsegment besonders stark ausgeprägt sein. Auch zwischen den verschiedenen Wohnungsmarktgebieten in München gibt es zum Teil große Preisunterschiede. Grundsätzlich erkennbar ist, dass sowohl Mieten als auch Kaufpreise in der Regel in den zentralen Lagen am höchsten sind und mit zunehmender Entfernung zum Stadtzentrum günstiger werden.

Da sich die Datenquellen und Methodik bei der Auswertung von bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen unterscheiden, werden diese getrennt voneinander betrachtet. Bei den Neuvermietungen wird außerdem zwischen Erstbezug und Wiedervermietung differenziert, da sich die Mieten von neu gebauten beziehungsweise vollständig modernisierten Wohnungen und älteren Wohnungen,

bei denen lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, in der Regel ebenfalls stark voneinander unterscheiden.

- Bestandsmiete: Miete in bestehenden Mietverhältnissen ohne Mieterwechsel
- Erstbezugsmiete: Miete, die für die ersten Nutzer*innen einer Neubauwohnung anfällt. Wohnungen, die vollständig modernisiert wurden, fallen ebenfalls in diese Kategorie.
- Wiedervermietungsmiete: Miete, die bei einem Mieterwechsel in einer Bestandswohnung anfällt.

Je nach Definition kann die Miete unterschiedliche Kostenanteile enthalten. Die im Kapitel 4.4.1 dargestellten Bestandsmieten sind Bruttokaltmieten. Bei den ausgewerteten Erst- und Wiedervermietungsmieten (Kapitel 4.4.2) handelt es sich um Nettokaltmieten. Im Allgemeinen werden die folgenden drei Mietbegriffe unterschieden:

- Nettokaltmiete: Grund- beziehungsweise Basismiete (reiner Mietzins ohne Betriebs- und Heizungskosten)
- Bruttokaltmiete: Nettokaltmiete plus Betriebskosten (ohne Heizungskosten und Kosten für die Warmwasseraufbereitung)
- Warmmiete: Miete insgesamt (Bruttokaltmiete plus Heizungskosten)

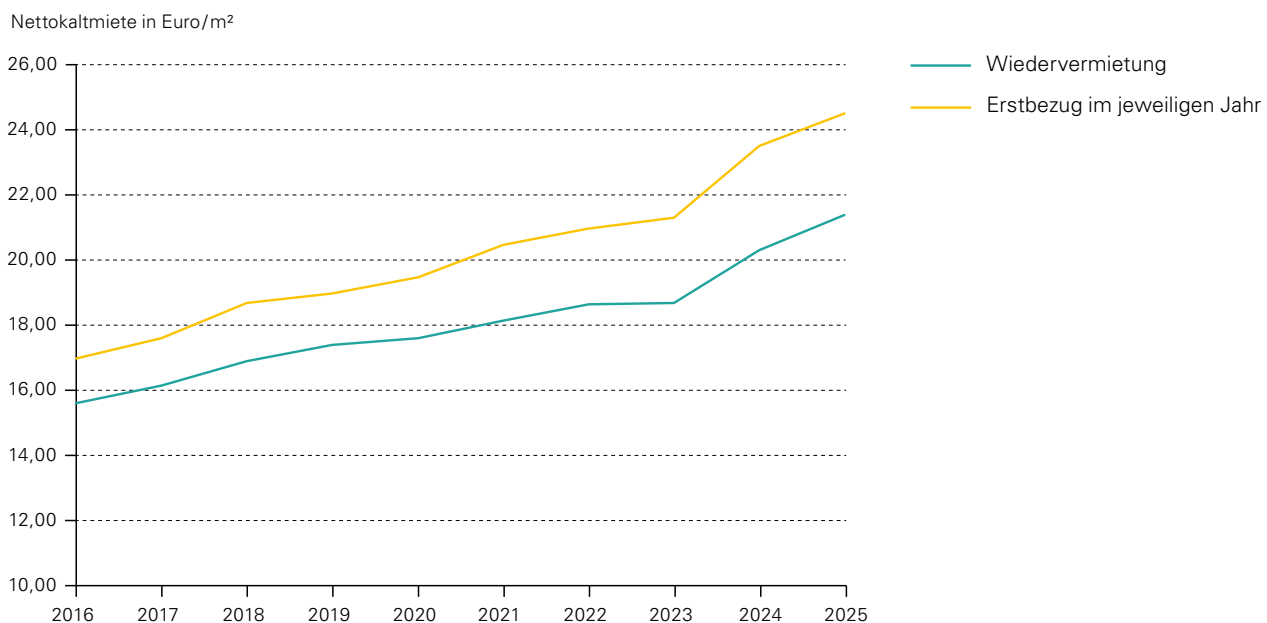
4.4.1 Entwicklung der Bestandsmieten

Der Zensus ist die größte Erhebung der amtlichen Statistik in Deutschland und gibt Auskunft darüber, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten. Erstmals wurde beim Zensus 2022 die Nettokaltmiete für alle Wohnungen in Deutschland erhoben. Demnach lag die durchschnittliche Nettokaltmiete am Zensusstichtag 15. Mai 2022 in Deutschland bei 7,28 Euro pro Quadratmeter und in Bayern bei 8,74 Euro pro Quadratmeter. Beim Vergleich der sieben größten deutschen Städte zeigt sich, dass alle Städte über dem bundesweiten Durchschnitt liegen und Berlin mit 7,67 Euro pro Quadratmeter die günstigen Mieten aufweist (siehe Tabelle 16). In München finden sich mit durchschnittlich 12,89 Euro pro Quadratmeter die höchsten Mieten. Dabei hat etwa ein Drittel der Wohnungen eine Quadratmetermiete

von unter 10 Euro. Rund 15 Prozent zahlen 18 Euro und mehr. Hamburg hat den zweitmeisten Anteil an Wohnungen, die eine Miete von 18 Euro oder mehr aufweisen. Aber nur etwa sechs Prozent der Wohnungen haben eine Miete in dieser Preisklasse (18 Euro und mehr).

Laut dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München für 2025 liegt der Quadratmeterpreis für Bestandsmietverhältnisse durchschnittlich bei 15,38 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) (siehe Kapitel 4.4.3). Der Mietspiegel 2025 wurde neu erstellt. Er umfasst aber entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nicht den gesamten Wohnungsbestand. Es werden auch nur neu geschlossene oder angepasste Mieten einbezogen (siehe Kapitel 4.4.3).

Abbildung 16: Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel

4.4.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten

In den letzten zehn Jahren sind sowohl die Wiedervermietungs-mieten als auch die Mieten bei Erstbezug stark ange-stiegen (siehe Abbildung 16). Lag die Miete bei Neubauprojekten im Jahr 2016 bei 17,00 Euro pro Quadratmeter, waren es im Jahr 2025 schon 24,50 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wert um einen Euro pro Quadrat-meter. Bestandswohnungen wurden im Jahr 2025 für durchschnittlich 21,40 Euro pro Quadratmeter neu vermietet und waren somit auch etwa einen Euro teurer als im Jahr 2024 (20,30 Euro pro Quadratmeter). Insgesamt verteuerte sich die Wiedervermietungs-miete seit 2016 um 5,80 und die Erstbezugs-miete um 7,50 Euro pro Quadratmeter (weitere Informationen dazu unter: www.muenchen.de/wohnungsmarkt-beobachtung).

Die tatsächliche Durchschnittsmiete über alle Haushalte in München fällt allerdings geringer aus als die darge-stellten Angebotsmieten. Dies liegt da-ran, dass vor allem langjährige Be-standsmieter*innen in der Regel gerin-gere Mieten haben als Personen, die neu in eine Wohnung ziehen. Zudem werden nicht alle Mietwohnungen in-seriert, sondern oftmals auch direkt an Personen im Verwandten- oder Be-kanntenkreis sowie über Makler*innen vermittelt. Dennoch hat die Auswer-tung der Angebotsmieten eine hohe Aussagekraft, da sie die Dynamiken auf dem Mietwohnungsmarkt abbildet.

Die Wohnungsgröße stellt, ebenso wie auch der Ausstattungsstandard oder das Baualter der Wohnung, einen wichtigen Faktor bei der Miethöhe dar. Das entscheidendste Kriterium ist je-doch die Lage der Wohnung. Mit zu-nehmender Nähe zum Stadtzentrum werden in der Regel höhere Mieten verlangt als in den Stadtrandlagen. So-wohl Erstbezugs- als auch Wiederver-mietungs-mieten waren 2025 tenden-ziell in den im Zentrum der Landes-hauptstadt liegenden Wohnungsmarkt-gebieten am teuersten und wurden nach außen hin günstiger (siehe Karte 10 und Karte 11).

Tabelle 16: Durchschnittliche Nettokaltmiete der sieben größten deutschen Städte im Vergleich

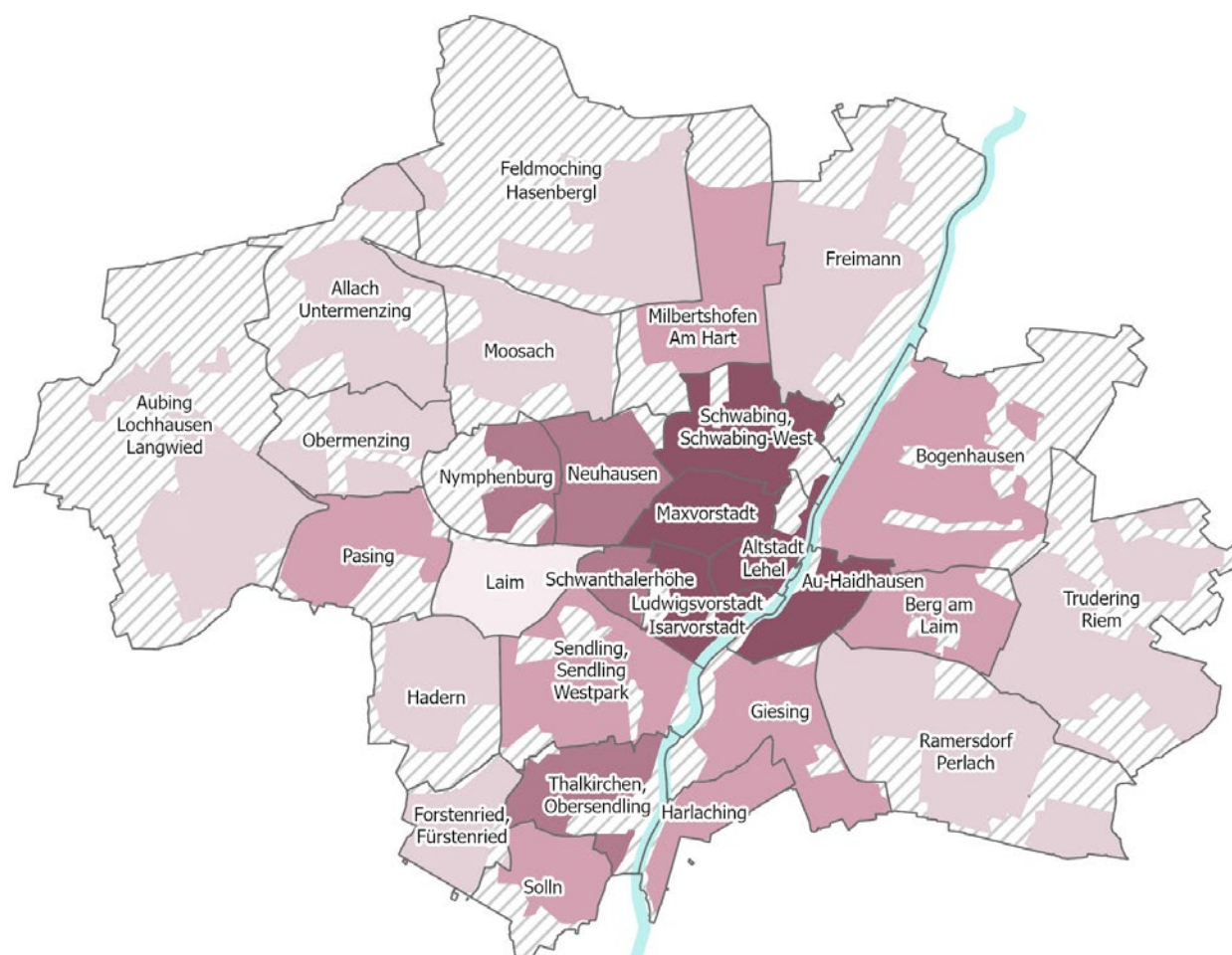
Stadt	Durchschnittliche Nettokaltmiete 2022 in Euro/m²
Berlin, Stadt	7,67
Düsseldorf, Stadt	9,24
Frankfurt am Main, Stadt	10,58
Hamburg, Freie und Hansestadt	9,16
Köln, Stadt	9,39
München, Landeshauptstadt	12,89
Stuttgart, Stadtkreis	10,39
Deutschland	7,28

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusdatenbank

In den letzten Jahren hat, unter ande-rem als Reaktion auf die Einführung der Mietpreisbremse, der Markt für möblierte Wohnungen stark an Bedeu-tung gewonnen. Dabei wurden möb-lierte Wohnungen etwa sechs Euro pro Quadratmeter teurer angeboten als unmöblierte Wohnungen. In einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dem der Landeshauptstadt, sind die Mieten durch die Mietpreisbremse ge-setzlich begrenzt. Ausnahmen gibt es allerdings derzeit für möblierte Woh-nungen. Obwohl auch diese grundsätz-lich der Mietpreisbremse unterliegen, dürfen Vermieter* innen für möblierte Einheiten einen Zuschlag verlangen, der aktuell nicht separat ausgewiesen werden muss. Aufgrund dieser Grau-zone sind die Angebotsmieten für mö-blierte Wohnungen deutlich höher. Die durchschnittliche Wiedervermie-tungs-miete für möblierte Wohnungen überstieg in den letzten vier Jahren sogar die Durchschnittsmiete für un-möblierte Neubauwohnungen um rund drei Euro.

Karte 10: Erstbezugsmieten (nettokalt)

0 2,5 km
N



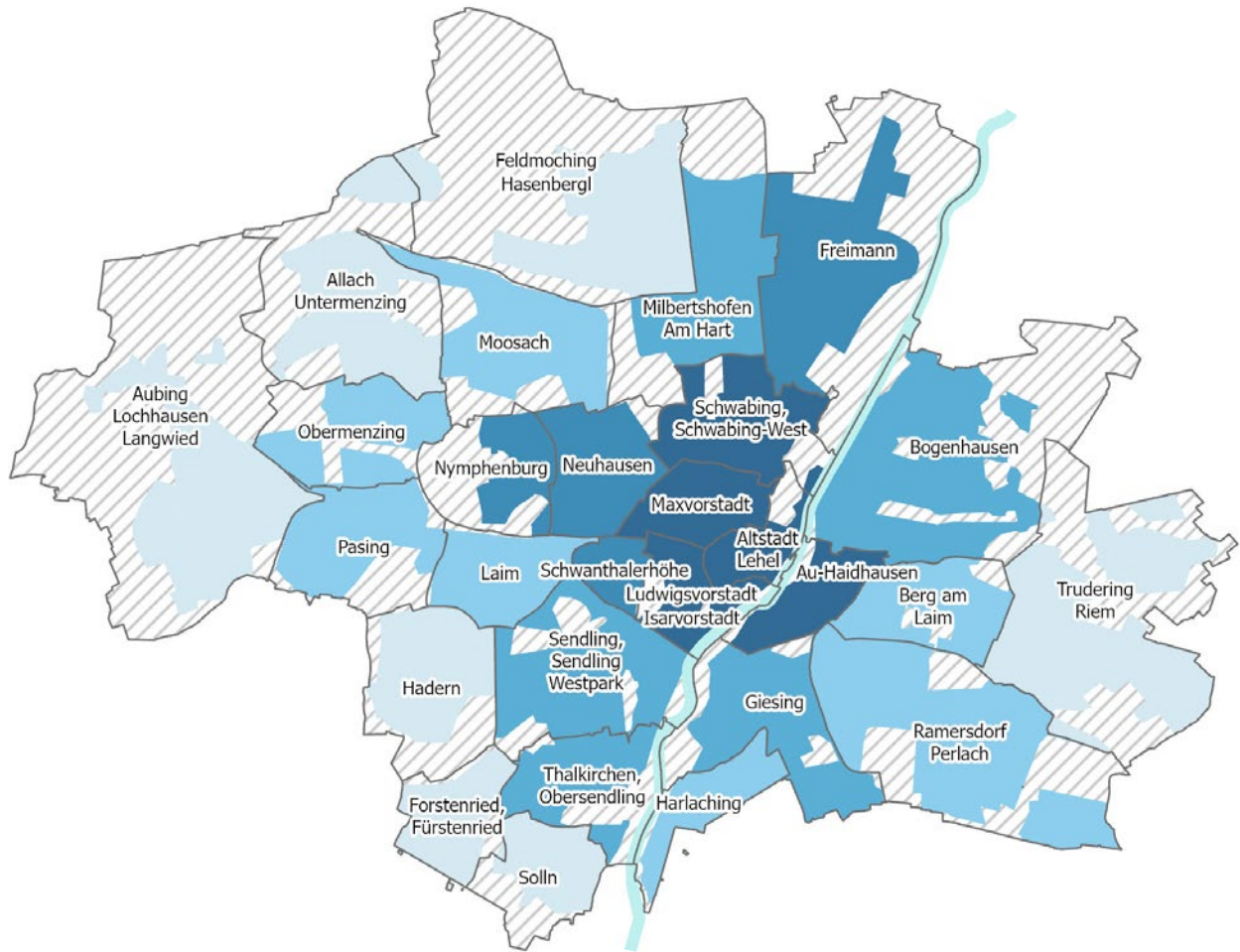
Wohnungsmarktreionen
unbebaute Flächen

**Nettokaltmieten bei
Erstbezug 2025 (Durchschnitt)**

- bis 23,00 Euro/m²
- 23,01 bis 25,00 Euro/m²
- 25,01 bis 27,00 Euro/m²
- 27,01 bis 29,00 Euro/m²
- über 29,00 Euro/m²

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Immobilien Scout GmbH
Stand: 2025

Karte 11: Wiedervermietungsmieten (nettokalt)



Wohnungsmarkregionen

unbebaute Flächen

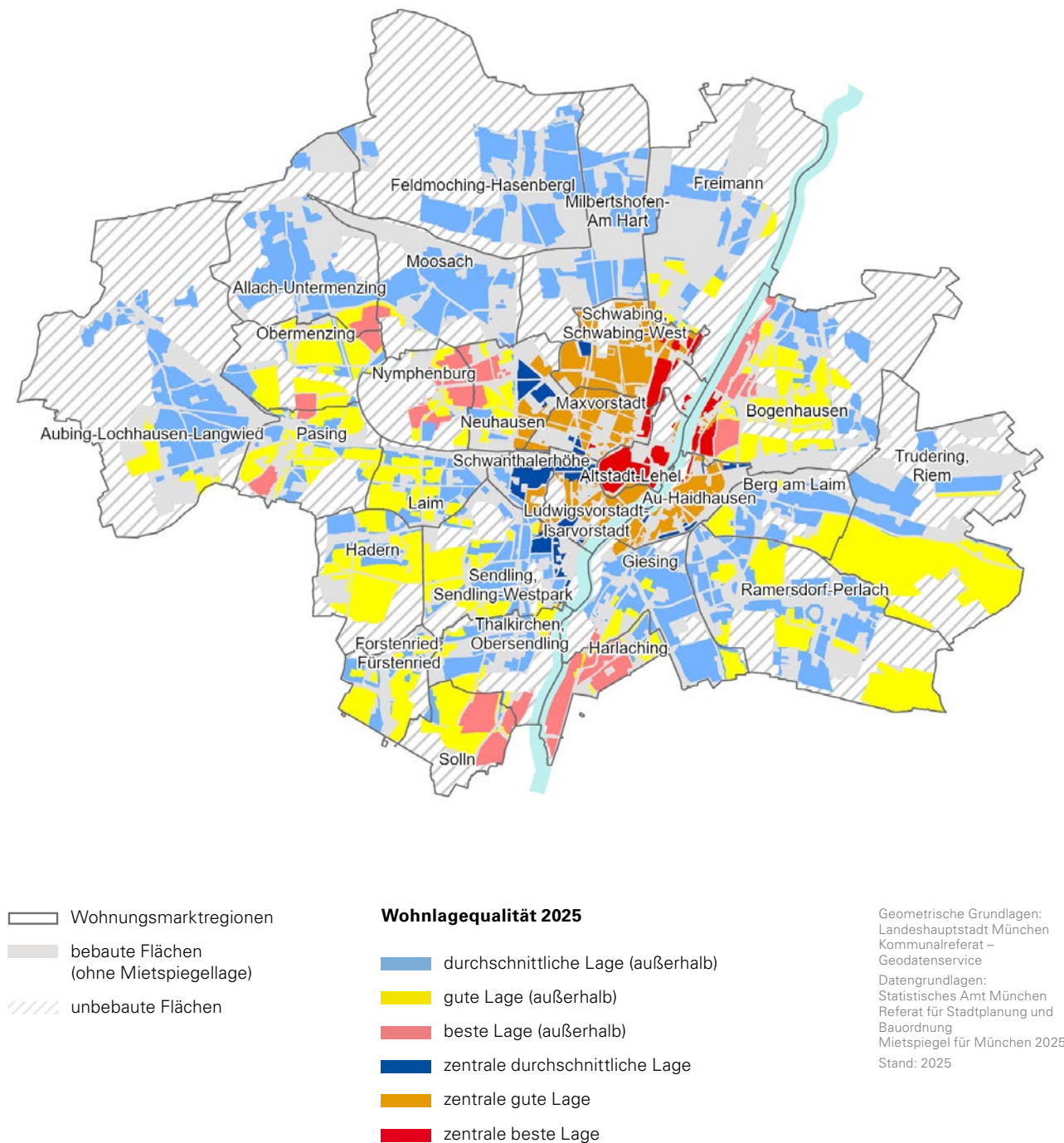
Nettokaltmieten bei Wiedervermietung 2025 (Durchschnitt)

- bis 21,00 Euro/m²
- 21,01 bis 22,00 Euro/m²
- 22,01 bis 23,00 Euro/m²
- 23,01 bis 24,00 Euro/m²
- über 24,00 Euro/m²

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
Geodatsenservice
Datengrundlagen:
Immobilien Scout GmbH
Stand: 2025

Karte 12: Wohnungsmarktreionen und Wohnlagen nach Mietspiegel

0 2,5 km
N



4.4.3 Mietspiegel

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter*innen, Vermieter*innen und deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mieten im Stadtgebiet München herzustellen und so Mieterhöhungen zu begründen beziehungsweise Erhöhungsverlangen zu überprüfen.

Bei dem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel 2025 für die Landeshauptstadt München handelt es sich um eine Neuerstellung, die nach den gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) notwendig war. Die ortsüblichen Mieten für den Mietspiegel 2025 setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – aus den Mieten zusammen, die zwischen Februar 2018 und Januar 2024 neu vereinbart oder verändert wurden. Datengrundlage ist eine repräsentative Stichprobe freifinanzierter Wohnungen in der Landeshauptstadt München. Nicht gültig ist der Mietspiegel unter anderem für preisgebundene Wohnungen (wie zum Beispiel geförderte Wohnungen oder Belegrechtswohnungen), gewerblich genutzte Räume, Obdachlosenunterkünfte, Studierenden- und Jugendwohnheime. Er ist auch beispielsweise (noch) nicht unmittelbar für möblierte Wohnungen anwendbar (siehe Mietspiegel für München 2025).

Der Mietspiegel für München 2025 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter von 15,38 Euro auf. Das bedeutet ein Plus um 5,5 Prozent gegenüber dem vorangegangenen Mietspiegel für München 2023, der eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter von 14,58 Euro aus gibt.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich immer auf einen konkreten Einzelfall und weicht deshalb meist vom genannten Durchschnittswert ab. Die durchschnittliche ortsübliche Miete pro Quadratmeter und Monat ergibt sich aus einem Grundpreis in Abhängigkeit von Baualter und Wohnfläche sowie preislichen Zu- und Abschlägen als Resultat aus dem Gebäudetyp, den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung und der Wohnlage (siehe Karte 12). Vor allem die Wohnlage hat einen signifikanten Einfluss auf die Miete.

Neben der Entwicklung der Nettokaltmieten spielt auch die Entwicklung der Mietnebenkosten eine entscheidende Rolle für die zu zahlende Miete. Die Mietnebenkosten setzen sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Kostenbestandteile zusammen, deren Entwicklung jeweils unterschiedlichen Einflussfaktoren unterliegt. Ein Teil dieser Kostenbestandteile – insbesondere kommunale Gebühren und Abgaben wie Grundsteuer, Abfall-, Wasser- und Abwassergebühren sowie Preise für leitungsgebundene Energie – wird durch Entscheidungen der Kommune oder ihrer Eigenbetriebe beeinflusst. Die sogenannte „zweite Miete“ ist ebenfalls dem Mietspiegel zu entnehmen. Durchschnittswerte werden in Euro je Quadratmeter für Wasser und Abwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr und weitere Posten aufgeführt. Die durchschnittlichen Nebenkosten lagen im Mietspiegel 2025 bei 4,34 Euro pro Quadratmeter (2023: 3,74 Euro), die Kosten für Heizung und Warmwasser stiegen im Vergleich zum Mietspiegel 2023 um 40 Cent auf 1,60 Euro pro Quadratmeter.

4.4.4 Mietpreise im europäischen Vergleich

Mietwohnungen sind ein wichtiges Segment des Wohnungsmarktes in ganz Europa. Für einen europäischen Vergleich wurden nachfolgend die Daten des Deloitte Property Index 2025 herangezogen. Die Daten können nicht direkt mit den hier bereits dargestellten Ergebnissen für die Landeshauptstadt München verglichen werden, da ihnen teilweise andere Definitionen und methodische Ansätze zu Grunde liegen. Dennoch lohnt der Vergleich innerhalb der in diesem Index enthaltenen Städte.

So zeigen sich zwischen den europäischen Großstädten zum Teil enorme Unterschiede bei den Mieten. Die höchsten Mieten im Jahr 2024 im Vergleich ausgewählter Städte in Europa finden sich mit 43,40 Euro pro Quadratmeter in Luxemburg-City, gefolgt von Paris (32,00 Euro pro Quadratmeter) und Dublin (31,70 Euro pro Quadratmeter). München ist mit 21,90 Euro pro Quadratmeter die teuerste deutsche Stadt (siehe Tabelle 17). Die Mieten in Luxemburg-City sind dennoch fast doppelt so hoch wie in München und auch in Paris sind die Mieten um rund 46 Prozent teurer als in München.

Doch nicht immer sind es die Hauptstädte, die am teuersten sind. In Deutschland beispielsweise lagen die Mietpreise in München über denen Berlins mit 18,40 Euro pro Quadratmeter.

Tabelle 17: Mietpreise im europäischen Vergleich

Rang	Stadt	Land	Mietpreis 2024 in Euro/m²
1	Luxemburg-City	LU	43,40
2	Paris	FR	32,00
3	Dublin	IE	31,70
4	Barcelona	ES	29,90
5	Oslo	NO	27,30
6	Madrid	ES	27,10
7	Amsterdam	NL	26,30
8	Kopenhagen	DK	24,80
9	London (Außenbezirke)	UK	23,80
10	Galway	IE	22,90
13	München	DE	21,90
21	Berlin	DE	18,40
32	Hamburg	DE	16,10

Quelle: Deloitte Property Index 2025

Wohnungsbauförderung, Schutzinstrumente der Bestandspolitik und Stadtsanierung

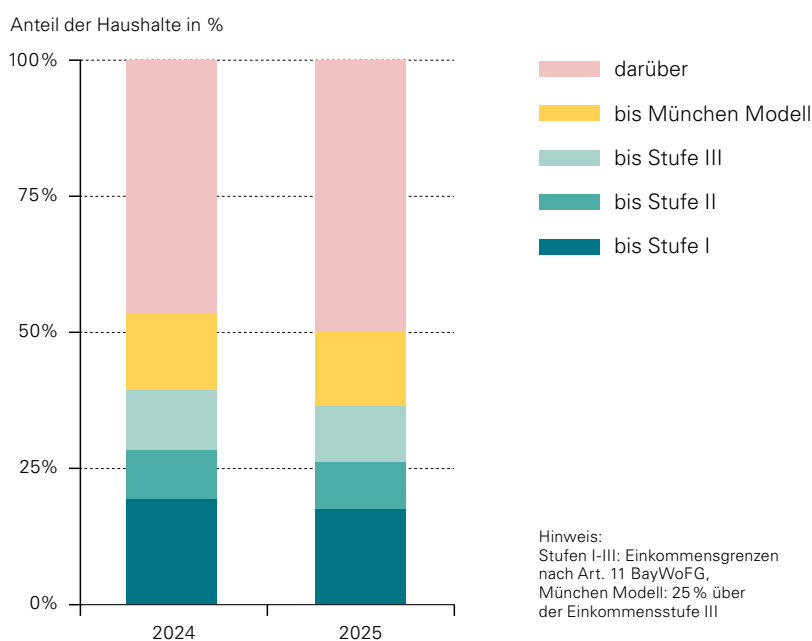
Kernaussagen Wohnungsbauförderung, Schutzinstrumente der Bestandspolitik und Stadtsanierung

- Etwa die Hälfte der Münchner Haushalte fallen unter die Einkommensgrenzen der EOF und des München Modells.
- Der Bedarf an geförderten Wohnungen (23.700 Registrierungen) übersteigt das Angebot (3.200 Vergaben).
- Der Schwerpunkt der kommunalen Förderung liegt auf dem Neubau von Mietwohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen und der Aufrechterhaltung des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum.
- Bei über zehn Prozent des Wohnungsbestandes kann die Landeshauptstadt München Einfluss auf die Belegung nehmen. Hierunter befinden sich 46.500 geförderte Wohnungen.
- Es gab Ende 2025 in München 36 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 203.700 Wohnungen, in denen etwa 339.400 Einwohner*innen leben.
- Neben sieben förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gibt es derzeit noch ein Untersuchungsgebiet „Neuperlach“ für die weitere Stadtsanierung.
- Die Gesamtgröße der Gebiete der Stadtsanierung in München beträgt rund 270 Hektar und damit rund 2,5 Prozent der Stadtgrundfläche Münchens.
- Es leben fast 60.000 Münchner*innen in den Untersuchungs- und Sanierungsgebieten.

Ziel der Wohnungsbauförderung und des Bestandsschutzes ist es, das Angebot an bedarfsgerechtem und preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen beziehungsweise zu sichern. Strategien hierfür sind der Neubau von geförderten Wohnungen, bestimmte Richtlinien bei der Vergabe von Grundstücken oder der Einsatz von bestandsschützenden Instrumenten, die verhindern sollen, dass dem Wohnungsmarkt beispielsweise durch Umwandlung preiswerter Wohnraum entzogen wird.

Stadtsanierung heißt, städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Sanierungsgebiete nachhaltig zu verbessern.

Abbildung 17: Verteilung der Haushalte auf die neuen Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell



Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnungen

5.1 Bedarf an günstigem und gesichertem Wohnraum

Etwa die Hälfte der Münchner Haushalte sind im Jahr 2025 über eines der Programme der Landeshauptstadt München förderfähig. Innerhalb der staatlichen Einkommensgrenzen (Artikel 11 Bayerisches Wohnraumfördergesetz beziehungsweise Stufe III) liegen rund 36 Prozent der Haushalte in München (siehe Abbildung 17).

Die hierbei zur Anwendung kommenden Grenzwerte werden bei Notwendigkeit angepasst. So hat der Freistaat Bayern zuletzt zum 01.09.2023 die Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung um etwa 25 Prozent erhöht. Anlass für die Änderung war, dass aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung immer weniger Haushalte in den Kreis der für die Wohnraumförderung Berechtigten fielen. Das anrechenbare Gesamteinkommen (es zählt dabei das Einkom-

men aller im Haushalt lebenden Personen) darf im München Modell die in Art. 11 BayWoFG festgesetzte Einkommensgrenze derzeit um maximal 25 Prozent übersteigen.

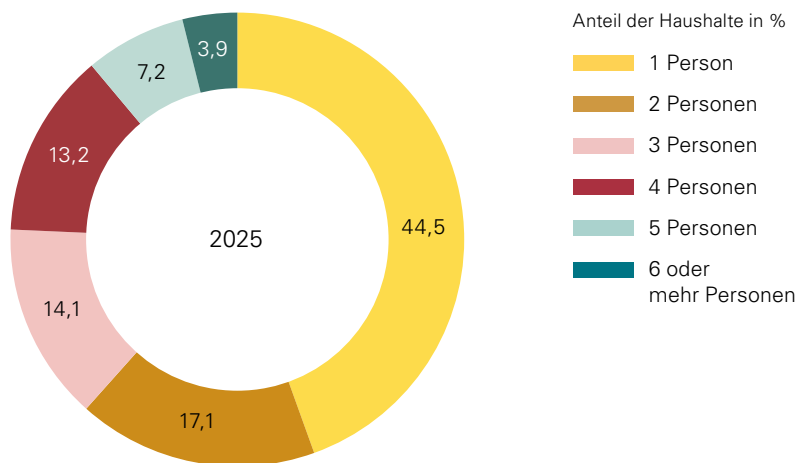
Beispielsweise liegt die aktuelle Obergrenze des München Modells für einen Einpersonenhaushalt nun bei rund 51.000 Euro jährliches Bruttoeinkommen und für eine Familie mit zwei Kindern bei mehr als 128.000 Euro.

Tabelle 18: Registrierungen für geförderte Wohnungen

Jahr	insgesamt	Umsetzungsanträge ^{a)}		städtische Dienstkräfte ^{b)}	
	absolut	absolut	in %	absolut	in %
2016	11.462	101	0,9	1.525	13,3
2017	17.433	110	0,6	1.211	6,9
2018	12.809	64	0,5	1.083	8,5
2019	12.556	101	0,8	1.308	10,4
2020	13.312	65	0,5	1.709	12,8
2021	19.440	127	0,7	1.877	9,7
2022	25.619	176	0,7	1.981	7,7
2023	24.249	161	0,7	2.310	9,5
2024	25.755	167	0,6	2.806	10,9
2025	23.724	166	0,7	2.842	12,0

^{a)} Ab 2012 nur noch Umsetzer im öffentlichen Interesse (Rangstufe 1), die eine größere Wohnung frei machen.
^{b)} Ab 2012 in der Gesamtzahl enthalten

Abbildung 18: Für geförderte Wohnungen registrierte Haushalte nach Größe



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

5.1.1 Registrierungen für geförderte Wohnungen und Vergabe

Wohnungssuchende, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen, können sich für geförderte Wohnungen registrieren lassen.

Zum Ende des Jahres 2025 gab es rund 23.700 Registrierungen für geförderte Wohnungen. Diese Zahl liegt zwar leicht unter der des Jahres 2024, hat sich aber gegenüber den Jahren bis 2020 nahezu verdoppelt (siehe Tabelle 18). Es kann aufgrund verschiedener weltwirtschaftlicher Ereignisse davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Registrierungen auch in den kommenden Jahren hoch ausfallen wird. Unter den registrierten Haushalten lag der Anteil städtischer Dienstkräfte Ende 2025 bei zwölf Prozent.

Einpersonenhaushalte bilden mit fast 45 Prozent nach wie vor die Mehrheit der registrierten Haushalte. Es folgen Zweipersonenhaushalte mit 17,1 Prozent. Haushalte mit drei oder vier Personen sind mit vergleichsweise gleichen Anteilen vertreten. Der Anteil großer Haushalte mit fünf und mehr Personen lag im Jahr 2023 bei über zehn Prozent (siehe Abbildung 18).

Im Vergleich der letzten zehn Jahren, zeigen sich aktuell gegenüber dem Mittelwert aus den Jahren 2016 bis 2025 vor allem Zunahmen der Anteile von Haushalten mit zwei Personen (+1,0 Prozentpunkte) und großen Haushalten (+0,5 Prozentpunkte). Rückläufig erscheinen aktuell anteilig Registrierungen von (Familien-)Haushalten mit drei und vier Personen (–0,4 beziehungsweise –1,1 Prozentpunkte).

Mit einem Anteil von 39,0 Prozent der Registrierungen machen Familienhaushalte mit Kindern, Alleinerziehende sind hier ebenfalls enthalten, einen großen Teil der Nachfrage nach geförderten Wohnungen aus. Die Gruppe der alleinerziehenden Elternteile ist zunehmend auf Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen. Im Jahr 2025 entfielen 12,7 Prozent auf diese Gruppe. In den letzten zehn Jahren ist ihr Anteil an den Registrierungen stark angestiegen und hat sich bei durchschnittlich über zwölf Prozent eingependelt (siehe Tabelle 19). Vor 2015 lag ihr Anteil noch bei rund sechs Prozent. Der Anteil der Wohnungsvergaben an Alleinstehenden mit Kindern konnte jedoch im gleichen Zeitraum gesteigert werden und lag zuletzt bei 15,3 Prozent.

Die Zahl der Vergaben für geförderte Wohnungen kann die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aufgrund der äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation kaum bedienen. Im Mittel der letzten fünf Jahren (2021–2025) lag die Anzahl der Wohnungsvergaben durchschnittlich bei rund 3.400 pro Jahr. Das Gros der Vergaben entfällt dabei auf sogenannte Wiedervergaben aus dem Bestand, Anteil zunehmend. Durch die allgemeine Krise in der Wohnungsbauwirtschaft und reduzierter Fördermittel, wird die Zahl der Erstvergaben voraussichtlich weiter sinken beziehungsweise sich auf dem nun niedrigeren Niveau stabilisieren (siehe Tabelle 20).

Tabelle 19: Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen nach ausgewählten Haushaltstypen

Jahr	Kinderreiche ^{c)}		Haushalte mit Kind ^{c)}		Junge Familien		Alleinstehende mit Kindern		Ältere Menschen		Schwerbehinderte, Rollstuhlfahrende, o.ä.	
	Regis- trierun- gen ^{a)}	Ver- gaben ^{b)}	Regis- trierun- gen ^{a)}	Ver- gaben ^{b)}	Regis- trierun- gen ^{a)}	Ver- gaben ^{b)}	Regis- trierun- gen ^{a)}	Ver- gaben ^{b)}	Regis- trierun- gen ^{a)}	Ver- gaben ^{b)}	Regis- trierun- gen ^{a)}	Ver- gaben ^{b)}
	in %											
2016	9,7	5,6	15,9	13,4	15,9	13,4	12,4	15,7	12,3	13,7	13,5	14,6
2017	11,3	3,3	15,1	18,2	15,1	18,2	12,2	17,2	11,1	12,0	11,9	13,0
2018	10,2	8,3	5,6	13,9	k. A. ^{e)}	k. A. ^{e)}	13,2	17,9	11,0	12,1	12,2	12,8
2019	12,4	9,6	0,1	1,4	k. A. ^{e)}	k. A. ^{e)}	12,6	18,4	11,6	11,8	12,9	12,7
2020	0,0	0,0	41,1	42,5	k. A. ^{e)}	k. A. ^{e)}	11,8	16,6	9,6	12,3	10,7	13,6
2021	0,0	0,0	41,7	32,1	k. A. ^{e)}	k. A. ^{e)}	11,4	16,2	9,2	12,6	10,8	13,0
2022	0,0	0,0	43,3	31,4	11,8 ^{d)}	8,2 ^{d)}	12,7	15,5	10,8	16,0	11,3	16,7
2023	0,0	0,0	41,3	33,2	11,3	9,3	13,6	17,2	11,7	16,4	11,8	14,8
2024	0,0	0,0	39,8	29,5	10,7	10,0	13,0	16,7	11,7	16,9	11,6	14,3
2025	0,0	0,0	39,0	28,0	10,2	9,5	12,7	15,3	11,7	17,5	11,7	16,5

^{a)} Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres

^{b)} Zahlen des Gesamtjahres

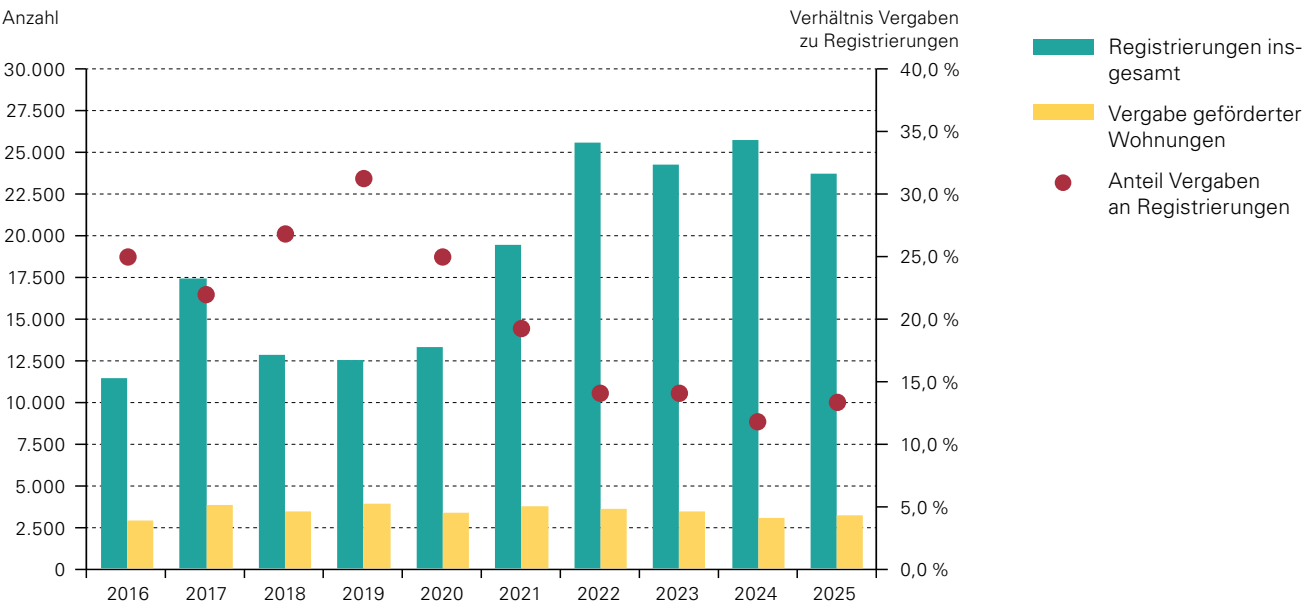
^{c)} Die Auswertung „Kinderreiche“ ist seit Einführung von „Antrag Online“ (2020) nicht mehr möglich. Stattdessen erfolgt die Auswertung „Haushalt mit Kind“. Haushalte werden dieser Personengruppe zugeordnet, wenn mindestens ein Kind zum Zeitpunkt der Antragstellung (Eingangsdatum des Antrages) das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und dem Haushalt angehört. Alleinstehende mit Kind(ern) sind hier mit beinhaltet

^{d)} Stand zum 28.02.2023

^{e)} Aus technischen Gründen liegen hierzu keine Zahlen vor.

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Abbildung 19: Entwicklung aller Registrierungen und Vergaben von geförderten Wohnungen



Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 20: Vergabe von geförderten Wohnungen

Jahr	Wohnungsvergaben		
	Erstvergaben	Wiedervergaben	zusammen
	absolut		
2016	464	2.402	2.866
2017	825	3.004	3.829
2018	681	2.750	3.431
2019	1.056	2.873	3.929
2020	892	2.433	3.325
2021	745	2.990	3.735
2022	899	2.718	3.617
2023	832	2.574	3.406
2024	499	2.536	3.035
2025	588	2.588	3.176

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Gemessen am Bedarf erhielten in den letzten Jahren viel zu wenige der registrierten Haushalte eine geförderte Wohnung. Bekam im Jahr 2020 noch rund ein Viertel der registrierten Haushalte eine Wohnung, waren es seit 2021 im Mittel nur noch 14,5 Prozent. Im Jahr 2025 standen 23.724 Registrierungen 3.176 Wohnungsvergaben gegenüber (siehe Abbildung 19).

Aus unterschiedlichen Fragestellungen heraus ist es zunehmend interessant, sowohl für die Registrierungen als auch die Vergaben eine Betrachtung der betroffenen Haushalte nach ihrer Wohndauer in München abzubilden. Zum einen dürfte der Anteil von Familien und Senior*innen unter den registrierten Haushalten mit längeren Wohndauern höher sein. Ihre Bindung an den vertrauten Wohnort München und die sozialen Infrastrukturen ist in der Regel von besonderem Maße. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass je länger eine Person in München lebt, ihr Netzwerk, die Bedeutung des informellen Sektors (Empfehlungen von Bekannten etc.) und die Kenntnis über weitere Optionen, wie beispielsweise die Vergabe geförderter Wohnungen, umso größer ist.

Es zeigt sich, dass im Jahr 2025 jeweils der überwiegende Teil der Registrierungen (44,0 Prozent) und über die Hälfte der Vergaben (51,6 Prozent) auf Haushalte entfallen, die bereits seit über zehn Jahren in München leben. Den anderen Teil der Nachfragenden stellen Haushalte mit Wohndauern von einem Jahr bis fünf Jahren beziehungsweise fünf bis zehn Jahren. Eine deutliche Zunahme ist zuletzt sowohl bei den Registrierungen als auch Vergaben für die Haushalte mit Wohndauern zwischen einem und fünf Jahren zu verzeichnen (siehe Tabelle 21).

Tabelle 21: Registrierungen und Vergaben geförderter Wohnungen nach Dauer der Wohnsitznahme

Jahr	unter 1 Jahr		1 bis 5 Jahre		5 bis 10 Jahre		mehr als 10 Jahre	
	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}	Registrierungen ^{a)}	Vergaben ^{b)}
	in %							
2021	1,5	1,1	30,5	29,0	21,3	22,9	46,7	47,0
2022	5,1	1,8	26,2	22,4	21,5	25,6	47,2	50,2
2023	2,0	0,6	26,4	20,5	24,7	25,6	46,9	53,3
2024	1,8	0,6	25,7	20,2	16,4	16,2	56,1	63,0
2025	1,7	0,6	33,8	28,1	20,5	19,7	44,0	51,6

^{a)} Stand zum 31.12. des jeweiligen Jahres
^{b)} Zahlen des Gesamtjahres

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

5.1.2 Sozialgebundener Wohnungsbestand und Bindungsauslauf

Der städtische Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2025 über 66.500 Wohnungen, bei denen die Stadt beziehungsweise die Münchner Wohnen Eigentümerin ist. Hinzu kommen weitere Wohnungen, auf deren Belegung die Landeshauptstadt – beispielsweise durch den Erwerb von Belegungsrechten – mittelbar Einfluss nehmen kann. Insgesamt befinden sich somit 90.712 Wohnungen im Stadtgebiet München im sozialgebundenen Wohnungsbestand der Landeshauptstadt München (siehe Tabelle 22). Weitere 2.400 Wohnungen befinden sich außerhalb Münchens.

Neben den städtischen Wohnungen wird auch dem Wohnen in Genossenschaftswohnungen häufig eine bessere Bezahlbarkeit und höhere Sicherheit zugeschrieben. Aus diesem Grund werden die Wohnungen in Karte 13 gemeinsam betrachtet. Ausgewiesen wird hier der Anteil der Wohnungen in „geschützten“ Beständen.

Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass der Anteil an geschützten Wohnungen insbesondere in den Stadtbezirksteilen mit großen (ehemaligen) Entwicklungsflächen höher ist, so zum Beispiel im Münchner Norden oder in der Messestadt Riem, aber auch in Freiam im Westen der Landeshauptstadt. Hier wurden und werden insbesondere auf städtischen Flächen sehr hohe Anteile geförderten Wohnungsbaus realisiert. Gleichzeitig stechen die Stadtbezirksteile heraus, die eine lange Tradition genossenschaftlichen Wohnens haben und damit von größeren Anteilen der Bestandsgenossenschaften profitieren.

In den frühen 1990er Jahren verfügte die Landeshauptstadt München bereits über einen Bestand von mehr als 90.000 geförderten Wohnungen. In den vergangenen Jahrzehnten ist dieser Bestand jedoch gesunken, da mehr Belegungsbindungen auslaufen als neue geförderte Wohnungen geschaffen werden konnten. Längere Bindungsdauern, die zum Teil bereits gefordert werden konnten, tragen dazu

bei, diese Entwicklung etwas abzuschwächen.

Stand Ende 2025 wurde ein Bestand von über 90.000 sozialgebundenen Wohnungen wieder erreicht. Die Landeshauptstadt München setzt sich weiterhin dafür ein, dass dieser Bestand dauerhaft mindestens zehn Prozent des gesamten Münchner Wohnungsbestands ausmacht und idealerweise sogar erhöht wird. Seit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „WiM VI“ (2017–2022) zeigt sich ein kontinuierlicher Anstieg der geförderten Wohnungen, was einen positiven Trend in der Wohnraumpolitik der Stadt darstellt (siehe Abbildung 20).

Für geförderte Wohnungen endet die Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Artikel 15 Absatz 1 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz in der Regel mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die öffentlichen Baudarlehen vollständig zurückgezahlt worden sind. Wenn Darlehen vorzeitig zurückgezahlt werden, gilt die Wohnung bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach der Rückzahlung als öffentlich gefördert beziehungsweise längstens bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach den Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären (sogenannte Nachwirkungsfrist).

Seit einigen Jahren kann beobachtet werden, dass die Rückzahlungen der Darlehen für Mietwohnungen fast immer vorzeitig erfolgen und damit die anvisierten Bindungsdauern kürzer ausfallen (siehe Tabelle 23).

Mietpreisprüfungen erfolgen jeweils für eine Wirtschaftseinheit, welche aus einer Wohnung oder auch aus hundert Wohnungen bestehen kann. Der Aufwand für jede Mietpreisprüfung ist unabhängig von der Anzahl der Wohnungen annähernd gleich. Daher entspricht die Anzahl der durchgeführten Mietpreisprüfungen nicht der Zahl der geprüften Wohnungen. Die ursprünglich vorgesehene stichprobenweise Prüfung der Miete von öffentlich geförderten Wohnungen wurde durch eine Verdachtsprüfung ersetzt. Im Referat für Stadtplanung und Bauordnung wer-

den Mietpreisprüfungen in der Regel nur noch bei konkreten Hinweisen auf überhöhte Mietforderungen durchgeführt. Von den 2025 insgesamt 141 überprüften Wohnungen wurden bei 19 Wohnungen Mietpreisüberschreitungen festgestellt (siehe Tabelle 24). Die Verstöße wurden auf Veranlassung der Mietfachstelle durch die Eigentümer*innen bereinigt (zum Beispiel durch Mietsenkungen, Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten, Verrechnung mit Betriebskostennachzahlungen etc.).

Sowohl die staatlichen Förderprogramme EOF und Bayerisches Wohnungsbauprogramm (ehemals 3. Förderweg) als auch das kommunale Förderprogramm München Modell enthalten die unterschiedlichsten Regelungen zur Gestaltung der Miete. Da es sich aber auch um geförderte, wenn auch nicht öffentlich geförderte, Wohnungen handelt, erfolgen die Überprüfungen der Miete („sonstige Mietpreisprüfungen“) ebenfalls durch die Landeshauptstadt München. Für diese geförderten Wohnungen gilt nicht die Kostenmiete wie im 1. Förderweg. Teilweise sind die Regelungen sehr stark an die Normen des Bundesgesetzbuch (BGB) angelehnt, entsprechen den Regelungen des BGB oder sind durch weitere vertragliche Vereinbarungen festgelegt. Hier wurden 2025 insgesamt 130 überprüft. Bei 93 Wohnungen kam es zu Verstößen. Auch hier erfolgte eine entsprechende Bereinigung der Verstöße durch die Eigentümer*innen.

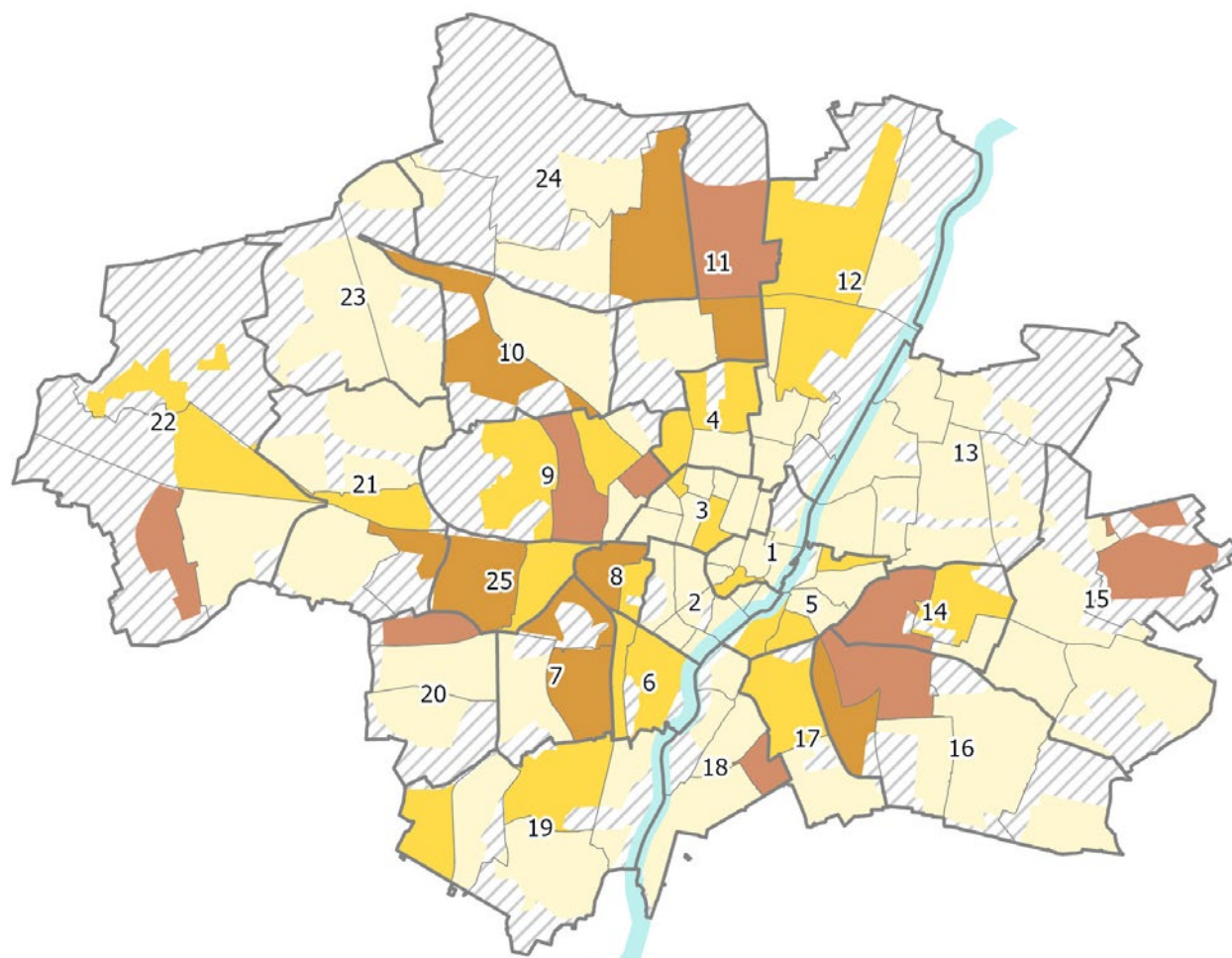
Tabelle 22: Sozialgebundener Wohnungsbestand nach Stadtbezirken

Bezirk		Geförderte Wohnungen		Wohnungen mit Belegungsbindungs-vertrag		Sozialgebundener Wohnungsbestand		
		insgesamt	darunter städtisch ^{a)}	insgesamt	darunter städtisch ^{a)}	insgesamt	darunter städtisch ^{a)}	
		A	B	C	D	A+C	B+D	(B+D)/(A+C)
		absolut		absolut		absolut		in %
1	Altstadt – Lehel	205	204	371	371	576	575	99,8
2	Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt	393	135	522	492	915	627	68,5
3	Maxvorstadt	527	92	495	494	1.022	586	57,3
4	Schwabing-West	1.560	759	1.227	523	2.787	1.282	46,0
5	Au – Haidhausen	2.448	1.564	895	768	3.343	2.332	69,8
6	Sendling	641	578	1.567	771	2.208	1.349	61,1
7	Sendling – Westpark	2.428	2.131	1.843	1.706	4.271	3.837	89,8
8	Schwanthalerhöhe	1.878	791	471	404	2.349	1.195	50,9
9	Neuhausen – Nymphenburg	2.202	1.070	4.076	4.054	6.278	5.124	81,6
10	Moosach	1.727	809	1.756	1.755	3.483	2.564	73,6
11	Milbertshofen – Am Hart	4.907	3.833	4.760	4.346	9.667	8.179	84,6
12	Schwabing – Freimann	3.169	874	265	265	3.434	1.139	33,2
13	Bogenhausen	2.135	872	1.250	293	3.385	1.165	34,4
14	Berg am Laim	1.761	1.398	4.315	4.093	6.076	5.491	90,4
15	Trudering – Riem	3.320	1.739	368	343	3.688	2.082	56,5
16	Ramersdorf – Perlach	3.665	2.692	6.374	5.835	10.039	8.527	84,9
17	Obergiesing	826	529	2.310	2.309	3.136	2.838	90,5
18	Untergiesing – Harlaching	693	502	1.924	1.530	2.617	2.032	77,6
19	Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln	1.312	284	1.406	1.406	2.718	1.690	62,2
20	Hadern	1.615	1.440	1.381	1.182	2.996	2.622	87,5
21	Pasing – Obermenzing	2.039	1.219	574	574	2.613	1.793	68,6
22	Aubing – Lochhausen – Langwied	3.833	2.296	399	388	4.232	2.684	63,4
23	Allach – Untermenzing	710	270	22	22	732	292	39,9
24	Feldmoching – Hasenberg	1.750	1.399	2.655	2.397	4.405	3.796	86,2
25	Laim	775	486	2.967	2.281	3.742	2.767	73,9
insgesamt		46.519	38.602	44.193	27.966	90.712	66.568	73,4

^{a)} städtischer Einflussbereich, d. h. beim Kommunalreferat oder bei der städtischen Wohnungsgesellschaft

Karte 13: Geschützte Wohnungsbestände nach Stadtbezirksteilen

0 2,5 km
N



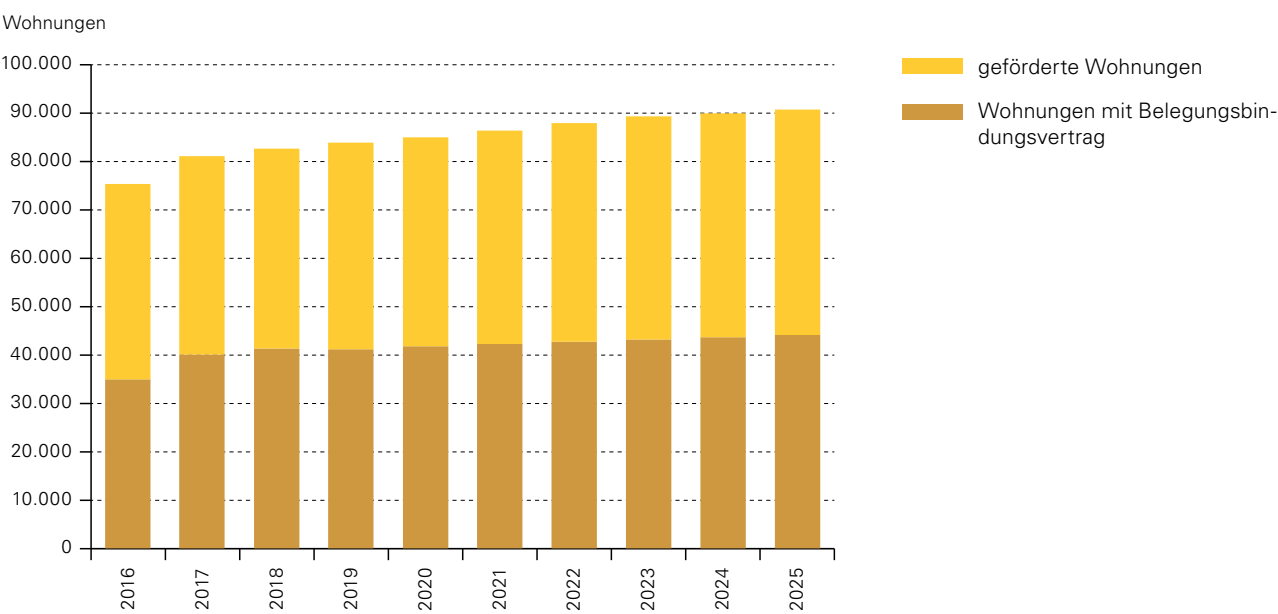
Stadtbezirk
Stadtbezirksteil
unbebaute Flächen

Anteil der Wohnungen in geschützten Beständen 2024

bis 10,00 %
10,01 bis 20,00 %
20,01 bis 30,00 %
über 30,00 %

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Statistisches Amt für München
Referat für Stadtplanung und Bau-
ordnung
Stand: 2024

Abbildung 20: Entwicklung des sozialgebundenen Wohnungsbestands



Quelle: Sozialreferat

Tabelle 23: Geförderte Wohnungen mit Darlehensrückzahlungen

Jahr	Wohneinheiten insgesamt	Mietwohnungen		Eigenheime/ Eigentums- wohnungen
		Rückzahlungen ^{a)}		
		vorzeitig	planmäßig	
	absolut			
2016	668	399	240	29
2017	698	661	0	37
2018	978	941	0	37
2019	66	40	0	26
2020	348	179	135	34
2021	40	4	0	36
2022	292	246	24	22
2023	360	336	0	24
2024	315	293	0	22
2025	58	42	0	16

^{a)} Bei planmäßigen Rückzahlungen entfällt die Nachwirkungsfrist

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/12

5.2 Geförderter Wohnungsbau

Innerhalb der letzten zehn Jahre, das heißt von 2016 bis 2025, wurden rund 14.700 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht insgesamt knapp 20 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen in diesem Zeitraum. Im Jahr 2025 lag der Anteil mit 36 Prozent deutlich höher. Dabei ist jedoch zu beachten, dass insgesamt in den letzten beiden Berichtsjahren deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt wurden. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind weiterhin schwierig. Dies gilt für den freifinanzierten Wohnungsbau als auch und vor allem für den geförderten Wohnungsbau und führt zu verlängerten Fertigstellungszeiten. In 2025 wurden von insgesamt rund 4.350 neuen Wohnungen etwas mehr als 1.500 geförderte Wohnungen fertiggestellt (siehe Tabelle 25).

Im selben Zeitraum wurden Mittel in Höhe von rund 1,6 Milliarden Euro zur Förderung bezahlbaren Wohnraums bewilligt. Im Jahr 2025 wurden insgesamt Fördermittel in Höhe von rund 70 Millionen Euro bewilligt. Davon 15 Millionen Euro als Bundesanteil, 10 Millionen Euro als Landesanteil und rund 45 Millionen Euro als städtischer Anteil (siehe Tabelle 26).

Mit dem Beschluss des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „WiM VII“ (2023–2028) Ende 2022 wurden die Zielzahlen für den Neubau im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau zunächst auf jährlich 2.000 Wohneinheiten festgelegt. Darunter mit Schwerpunkt auf den Neubau von geförderten Mietwohnungen für die Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen der staatlichen einkommensorientierten Förderung (EOF) und des städtischen Förderprogramms (München Modell) liegen (vgl. Abbildung 17).

In den Jahren nach 2023 hat sich jedoch die Fördermittelsituation der Landeshauptstadt München im Bereich des geförderten Wohnungsbaus erheblich verändert. Aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sowie der anhaltend hohen Bodenpreise sind die finanziellen Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau angespannter denn je. Während frühere Förderprogramme auf eine solide Unterstützung durch den Freistaat Bayern und die Bundesrepublik angewiesen waren, zeigen sich nun deutliche Einschränkungen in der Mittelvergabe. Diese Veränderungen haben dazu geführt, dass die Landeshauptstadt München ihre Strategien anpassen muss, um den Bestand an geförderten Wohnungen zu sichern und gleichzeitig den wachsenden Anforderungen an bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden.

Tabelle 24: Mietpreisüberprüfungen im geförderten Wohnungsbau

Jahr	Mietpreisüberprüfungen/-verstöße im öffentlich geförderten Wohnungsbau				geförderten Wohnungsbau (EOF, München Modell, 3. Förderung, KomPro, KSM) und Betriebskostenüberprüfungen			
	Durchgeführte Überprüfungen		Festgestellte Verstöße		Durchgeführte Überprüfungen		Festgestellte Verstöße	
	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen
	absolut				absolut			
2016	14	537	3	20	55	1.173	12	237
2017	9	328	1	1	145	3.622	6	224
2018	7	343	0	0	107	1.199	4	37
2019	19	751	5	222	53	556	2	2
2020	11	568	0	0	19	643	4	143
2021	4	79	2	43	31	522	3	3
2022	2	95	1	22	29	309	2	69
2023	22	624	6	196	83	120	4	24
2024	8	568	0	0	129	231	9	84
2025	7	141	1	19	45	130	8	93

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/12

Tabelle 25: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau

Jahr	darunter im geförderten Wohnungsbau							
	Fertigstellungen (Zahl der Wohneinheiten ^{a)})	zusammen		Wohnplätze staatlich gefördert	KomPro A/B/C/W ^{b)} (Allgemein, für Sozialbenachteiligte, Clearing, Wohnheime)	EOF ^{c)}	München Modell (MM) Miete	MM Eigentum und/oder staatlich gefördert, SoBoN Eigentum, Eigenwohnungen, Zinsverbiligungs- programm
		absolut	in %	für Studie- rende bzw. Menschen mit Behin- derung	Wohn- ungen	Miet- wohnungen		Eigen- tumsmaß- nahmen
				absolut				
2016	6.596	1.541	23	198	295	499	140	116
2017	8.272	1.220	15	63	126	582	386	63
2018	8.094	1.409	17	54 ^{e)}	398	677	177	103
2019	7.121	1.702	24	69	220	945	445	23
2020	8.289	1.787	22	115	272	909	466	25
2021	7.140	1.418	20	74	253	473	588	30
2022	7.522	1.312	17	355	27	374	532	24
2023	9.837	2.100	21	281	131 ^{d)}	961	696	31
2024	6.501	1.111	17	181	0	525	401	4
2025	4.348	1.553	36	298	0	829	402	24

^{a)} Einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden

^{b)} Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

^{c)} Einkommensorientierte Förderung

^{d)} davon 95 Wohneinheiten aus KomPro W

Quelle: Statistisches Amt, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13

Insbesondere die reduzierten staatlichen Fördermittelzuweisungen für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) im Jahr 2025 und der dadurch notwendigen Einführung einer kommunalen EOF, hat zu der deutlichen Verschiebung der Lasten in Richtung der Landeshauptstadt geführt.

Aufgrund der aktuellen Fördermittelsituation mit reduzierten staatlichen Mittelzuweisungen für die EOF können die Zielzahlen aus „WiM VII“ für den Wohnungsbau nicht aufrechterhalten werden und wurden daher bis auf Weiteres ausgesetzt (vgl. hierzu Sitzungsvorlagen Nr. 20–26/V 16626).

Zwar gilt die Laufzeit von WiM VII (2023–2028) noch bis 2028, aber insbesondere durch die mittlerweile stark eingeschränkten finanziellen Spielräume ist WiM VII faktisch überholt und kann in seiner bisherigen Form nicht mehr fortgeführt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde daher mit Beschluss vom 17.12.2025 federführend beauftragt, eine vorgezogene Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms vorzulegen (vgl. hierzu Sitzungsvorlage Nr. 20–26/V 18400).

Die Vergabe von städtischen Flächen erfolgt grundsätzlich zu 60 Prozent im geförderten Mietwohnungsbau (davon grundsätzlich je zur Hälfte in der EOF und im München Modell) und zu 40 Prozent im KMB. Damit ergeben sich folgende Anteile der Wohnbauarten:

- 30 Prozent EOF
- 30 Prozent München Modell
- 40 Prozent KMB

Damit werden auf städtischen Flächen deutlich höhere Anteile geförderten Wohnungsbaus umgesetzt als auf privaten Flächen im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Mit der Novellierung der SoBoN im Jahr 2021 hat der Stadtrat ein „Baukastenmodell“ mit dem Ziel beschlossen, langfristig mehr gesicherten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dabei den privaten Investor*innen gleichzeitig mehr Flexibilität zu bieten (siehe Kapitel 3.2.4). So sieht das sogenannte Grundmodell vor, dass auf privaten Flächen vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 60 Prozent im geförderten und preisgebundenen Segment und 40 Prozent freifinanzierte Wohnungen entstehen. Aufgrund der aktuellen Fördermittelsituation mit reduzierten staatlichen Mittelzuweisungen für die EOF und weiteren städtischen Haushaltskonsolidierungen, machten es erforderlich, Regelungen für Vertragsanpassungen, wie beispielsweise Quotenwechsel in andere Programme vorzusehen (vgl. hierzu Sitzungsvorlagen Nr. 20–26/V 18400).

Im Zusammenhang mit der verbilligten Vergabe städtischer Flächen sind auch die Grundstückswertverzichte zur Verwirklichung wohnungspolitischer Ziele zu sehen. Aus Tabelle 27 geht der Umfang dieser Grundstückswertverzichte hervor. Die Zahlen zeigen eine große Unsicherheit im geförderten Wohnungsbau, die in den letzten Jahren und damit auch im Jahr 2025 zu verringerten Bautätigkeiten und Vergaben an Bauträger*innen, Genossenschaften und auch die Münchner Wohnen geführt hat. Zudem hat sich in den Jahren ein Wandel dargestellt von reinen Verkäufen mit Kaufpreisen und Grundstücksverzichten hin zu einer vermehrten Vergabe im Erbbaurecht mit kapitalisiertem Erbbauzins.

Tabelle 26: Bewilligte Mittel für die staatlichen und städtischen Förderprogramme

Jahr	Bund/Land ^{a)}			LH München ^{b)}		
	Bundes- anteil	Landes- anteil	zusammen	städt. Anteil	Ankauf von städt. Beleg- rechten	gesamt
in Mio. Euro						
2016	28,50	46,50	75,00	93,58	0,00	168,58
2017	36,00	42,00	78,00	73,70	0,00	151,70
2018	44,00	76,00	120,00	111,65	0,00	231,65
2019	45,00	75,00	120,00	98,15	0,00	218,15
2020	24,00	76,00	100,00	57,94	2,70	160,64
2021	24,00	69,20	93,20	136,08	5,40	234,68
2022	17,20	40,70	57,90	38,32	0,85	97,07
2023	55,00	51,03	106,03	63,60	6,05	175,68
2024	30,20	30,15	60,35	32,90	0,00	93,25
2025	15,00	10,00	25,00	44,96	0,00	69,96

^{a)} Die bewilligten Fördermittel setzen sich zusammen aus den jährlichen Zuweisungen und ggf. Überhangmitteln aus Vorjahren; inkl. Mitteln aus Tekturen
^{b)} ohne Mindererlöse beim Verkauf der preisgebundenen Grundstücke, inkl. Mittel aus Tekturen

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Tabelle 27: Grundstückswertverzichte beim Verkauf städtischer Grundstücke

insgesamt verbilligt	Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
	Fläche in ha	3,1	7,5	9,4	3,1	1,6
	Wohneinheiten	523	1.713 ^{a)}	1.973	785	486
	Grundstückswertverzicht Mio. Euro	154,2	330,0	421,3	198,4	10,8
	Grundstückswertverzicht Euro/WE	294.837	192.644	213.467	198.395	22.222

^{a)} Zusätzlich hat die Landeshauptstadt München im Jahr 2022 im Rahmen der 2. Säule des Wohnungspakts Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm) zwei Wohnbaugrundstücke erworben, die im Eigentum verbleiben und nach Fertigstellung von Mietwohnungen von den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften verwaltet werden. Diese sind nicht in der Tabelle enthalten, da zwar über 200 Wohneinheiten entstehen, was sich positiv auf den Wohnungsmarkt auswirkt, es sich aber gerade nicht um Verkäufe beziehungsweise Verwertungen von Wohnbauflächen mit Grundstückswertverzicht handelt.

Quelle: Kommunalreferat

5.2.1 Einkommensorientierte Förderung, kommunale Kofinanzierung

Beim Neubau geförderter Mietwohnungen spielt vor allem die staatliche EOF, die kommunal kofinanziert wird, eine Rolle.

Die Förderung von Mietwohnungen in der staatlichen EOF besteht aus zwei Darlehen und einem Zuschuss für die Bauherr*innen sowie einem laufenden, einkommensabhängigen Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte. Die Mittelzuweisungen, als auch die Förderkonditionen, obliegen dem Freistaat Bayern und sind von der Landeshauptstadt München nicht steuerbar. Aufgrund der hohen Baukosten in der Landeshauptstadt München werden Vorhaben in der EOF seit Jahren aber auch mit Mitteln des städtischen Haushalts mitfinanziert. In der EOF übernimmt die Landeshauptstadt München als bislang einzige Gemeinde in Bayern einen Teil der Grundförderung (kommunale Kofinanzierung).

Im Jahr 2025 wurde als Reaktion auf den Ausfall der staatlichen Mittelzuweisung für die EOF zunächst eine kommunale Einkommensorientierte Förderung befristet eingeführt, um bereits eingegangene Verpflichtungen, beispielsweise im Rahmen der SoBoN, zu bedienen (vgl. Sitzungsvolage vom 28.5.2025, Nr. 20–26/V16626). Die Erstvermietungsmiete in der EOF beträgt seit dem Programmjahr 2025 12,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat netto kalt (siehe Tabelle 28).

5.2.2 München Modell Miete / Genossenschaften, München Modell Eigentum

Mit dem Förderprogramm München Modell Miete bietet die Landeshauptstadt Münchner Haushalten mit mittlerem Einkommen die Möglichkeit, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden. Die Erstvermietungsmiete betrug im Jahr 2025 13,20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) im Monat (siehe Tabelle 28).

In der Vergangenheit wurde von der Landeshauptstadt München stets für die verstärkte Erstellung preisgünstiger Mietwohnungen durch Genossenschaften geworben. Grundstücke auf dem freien Münchner Immobilienmarkt können sich diese Akteur*innen jedoch in der Regel nicht leisten und werden deshalb ebenfalls von der Landeshauptstadt unterstützt. So wird heute bei der Ausschreibung von Wohnbauflächen in den großen städtischen Siedlungsgebieten stets ein Teil der Gesamtfläche für Genossenschaften und private Bauherr*innen und Baugemeinschaften reserviert.

Als zentrale Anlaufstelle für Personen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten, wurde 2014 die unabhängige Beratungsstelle „mitbauzentrale München“ gegründet und von der Landeshauptstadt München finanziert. Da das Angebot der mitbauzentrale zunehmend in der Region nachgefragt wurde, hat die Landeshauptstadt München als Beitrag zur gegenseitigen Unterstützung im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit den Auftrag erweitert. Seit Oktober 2019 kann das Beratungsangebot der mitbauzentrale von Kommunen und Bürger*innen der Planungsregion 14 genutzt werden.

Die Wohnungsbaugenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum, da sie keine Kapitalmehrung zum Ziel haben. Gerade bei den neuen genossenschaftlichen Wohnprojekten werden außerdem oft nicht nur sozial, sondern auch energetisch vorbildliche Lösungen angestrebt, die deutlich über den gesetzlichen Anforderungen liegen und neue konzeptionelle Ansätze aufzeigen. Derzeit gibt es in München etwa 60 Wohnungsbaugenossenschaften. In den letzten zehn Jahren konnten mehr als 1.600 neue Wohneinheiten im genossenschaftlichen Wohnungsbau fertiggestellt werden. Rund zwei Drittel der Wohnungen wurden gefördert (siehe Tabelle 29).

Die Landeshauptstadt München vergibt seit rund 20 Jahren Wohnbauflächen an gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte – seit mehreren Jahren können sich auch genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats bewerben. Das Ziel dieser Projekte ist der Kauf oder Neubau von Mietshäusern, die eine dauerhafte kollektive Selbstbestimmung der Bewohnerschaft über ihre Wohnungen garantieren. Insgesamt gibt es derzeit bundesweit über 190 solche Hausprojekte und Projektinitiativen. In München bestehen bisher lediglich zwei Projekte – das „Ligsalz8“ in einem Bestandsgebäude sowie das Neubauprojekt „Görzer 128“.

Baugemeinschaften werden von der Landeshauptstadt München im Rahmen der üblichen Einkommensgrenzen als förderfähig angesehen, da sich gemeinschaftliche Wohnprojekte in besonderer Weise eignen, um alternative Formen des Zusammenlebens zu erproben und individuelle Lebensräume für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen zu schaffen. Die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften wurde inzwischen eingestellt.

Tabelle 28: Wohnflächen, Kosten, Förderaufwand und Anfangsmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Jahr ^{a)}	Programm	mittlere Wohnfläche in m ²	Gesamtgestehungskosten			Baukosten ohne Grund ^{b)}	Förderaufwand (Bund/Land/Stadt) ^{c)}		Anfangsmiete ^{d) e)}
			Euro/WE	Euro/m ²	Grund		Euro/WE	Euro/m ²	
2021	EOF	65,0	308.315	5.061	24.081	284.231	4.665	157.041	10,00
	MM Miete/ Genossenschaften	66,5	320.094	4.855	28.301	291.793	4.426	82.901	11,50
2022	EOF	65,8	413.867	6.295	29.563	384.304	5.846	165.480	10,00
	MM Miete/ Genossenschaften	64,9	402.629	5.597	33.990	368.517	5.123	88.258	11,50
2023	EOF	66,2	413.295	6.363	28.998	382.557	5.919	278.849	10,00
	München Modell	66,3	374.244	6.167	27.724	349.458	5.774	157.815	11,50
2024	EOF	68,2	393.414	5.731	37.241	356.174	5.188	274.200	11,00
	München Modell	73,6	411.738	5.684	36.160	375.218	5.185	164.801	12,20
2025	EOF	66,7	458.860	6.875	42.334	416.526	6.245	321.845	12,00
	München Modell	59,6	426.441	7.069	28.349	398.091	6.599	167.497	13,20

^{a)} Aus der Durchschnittsförderung fallende Baumaßnahmen (z. B. Arbeitgeberwohnungsbau Bahn/Post, Aus-/Umbau nach § 17 II. WoBauG) und die Schaffung von Wohnraum für Obdachlose sind nicht berücksichtigt.

^{b)} ohne Kostengruppe 100 (lt. DIN 276)

^{c)} Darlehen (keine Aufwendungszuschüsse)

^{d)} Unter Berücksichtigung der degressiv gestaffelten Aufwendungszuschüsse

^{e)} Für Familien ab 5 Personen, Wohnungen ab 90 m², für behindertengerechte, für Rollstuhlfahrer geeignete Wohnungen

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13

Tabelle 29: Fertiggestellte Wohnungen in Genossenschaften

Zeitraum	Bezugsfertige Wohneinheiten in Genossenschaften absolut	davon		Anzahl der Vorhaben
		freifinanziert	gefördert	
2016–2020	839	286	553	10
2021–2025	790	237	553	13

Quelle: PLAN HAIII/11

Das Förderprogramm München Modell Eigentum wurde im Jahr 1996 vom Münchner Stadtrat eingeführt. Von der Programmeinführung bis in die Anfänge der 2000er Jahre lagen die Wohnungen im München Modell Eigentum preislich gesehen nur leicht unterhalb des üblichen Niveaus am Immobilienmarkt. Für die Käuferhaushalte ergaben sich in der Regel Vergünstigungen von rund 500 Euro je Quadratmeter. Seit 2011 haben sich die Preise für Eigentumswohnungen jedoch zum Teil mehr als verdoppelt, sodass die Vergünstigungen überproportional hierzu angestiegen sind. Angesichts eines zunehmend hohen Bedarfs an gefördertem Mietwohnungsbau wurde das München Modell Eigentum im Jahr 2020 eingestellt.

Die Detailbestimmungen des München Modells sowie weitere Informationen zum geförderten Wohnungsbau sind im Internet verfügbar und unter www.muenchen.de unter dem Stichwort „München Modell“ abrufbar. Zusammenfassend sind in Tabelle 26 und Tabelle 30 einerseits die bewilligten Geldmittel und andererseits die bewilligten Wohnungen für die staatlichen und städtischen Förderprogramme seit 2016 abgebildet.

Tabelle 30: Bewilligte Wohnungen in den staatlichen und städtischen Förderprogrammen

Jahr	Bewilligungen in Wohneinheiten					
	Insgesamt	Geförderter Wohnungsbau		Sonstige Maßnahmen		
		Miet-Wohnungen ^{a)}	Eigentums-Maßnahmen ^{b)}	Belegrechtsprogramm	Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) ^{c)}	add-On ^{d)}
	absolut					
2016	1.512	1.357	155	-	-	-
2017	1.641	1.210	37	0	394	0
2018	1.664	1.379	63	0	222	370
2019	1.945	1.761	23	2	159	228
2020	1.873	1.183	39	20	631	0
2021	1.622	1.367	64	37	154	218
2022	1.572	601	25	76	475	395
2023	1.195	772	23	84	60	256
2024	1.263	564	18	25	342	314
2025	534	323	4	9	88	110

^{a)} EOF, München Modell Miete, München Modell Genossenschaften (vor 2017 inkl. Belegrechte, KomPro, Genossenschaften und Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen und Wohnungsfürsorge für städtische Dienstkräfte)

^{b)} München Modell Eigentum, SoBoN-Eigentum, Eigenwohnraum

^{c)} Preisgedämpfter Mietwohnungsbau auf städtischen Flächen (analog KMB) 60 WE

^{d)} Flexi-Heime, 2. Säule Wohnungspakt Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP), Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen auf städtischen Flächen, Bindungen für preisgedämpften Mietwohnungsbau (SoBoN), Förderquote aus SoBoN und 40%-Beschluss auf staatlichen Flächen, die dem Freistaat zur Errichtung von Wohnungen für Staatsbedienstete überlassen wurden.

5.3 Ergänzende Fördermaßnahmen

Neben den unter 5.2 genannten Programmen im geförderten Wohnungsbau sind auf Grund des hohen Bedarfs an bezahlbaren Wohneinheiten weitere, im Folgenden aufgeführte Maßnahmen zur Versorgung einkommensschwächerer und auf dem Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte mit Wohnraum beziehungsweise finanziellen Mitteln notwendig (siehe Tabelle 30).

Dadurch soll die „Münchner Mischung“, also die breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet, bewahrt werden.

5.3.1 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Die Programme zur Herstellung preisgedämpften Wohnraums sollen Haushalten mit Einkommen oberhalb des München Modells zugutekommen. Die Mieten liegen deutlich unter den Marktmieten für neugebauten Wohnraum und Mietanpassungsregularien stellen sicher, dass die Mieten sozialverträglich steigen. Es fließen gegenüber den Programmen EOF und MM

für untere und mittlere Einkommensgruppen keine Fördergelder.

Auf den städtischen Grundstücken wird über den KMB der Wohnraum zu etwa 60 Prozent nach sozialen Kriterien vergeben: Hier sind Zielgruppen vor allem die Berufe der Daseinsvorsorge (beispielsweise Kinder- oder Krankenpfleger*innen, Busfahrer*innen, Feuerwehrleute, Polizeibeamte) und Senior*innen. Auf den privaten Flächen (Sozialgerechte Bodennutzung, 40-Prozent-Beschluss) hat das Programm Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) als Zielgruppe alle Haushalte, die über der Einkommengrenze des München Modells liegen, aber mindestens 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufwenden müssen.

Als Maßnahme gegen steigende Grundstückspreise und für stabile Mieten hat die Landeshauptstadt München den KMB eingeführt. 2019 kamen soziale Aspekte hinzu: Mindestens 60 Prozent der KMB-Wohnungen sind an Zielgruppen zu vergeben, die besonders von der angespannten Wohnungssituation betroffen sind und zum Teil geringe Einkommen haben. Von besonderer Bedeutung ist die Be-

grenzung der Erstvermietungs-mieten und der Mieterhöhungsmöglichkeiten. Die Erstvermietungs-mieten (Nettokaltmieten) sind lageunabhängig auf derzeit maximal 15,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Im Rahmen der Grundstücksausschreibung für neue KMB-Vorhaben können Bauherr*innen auch eine geringere verbindliche Erstvermietungs-miete anbieten.

Im Jahr 2014 wurden die ersten Grundstücke im Rahmen des KMB vergeben. Mittlerweile sind mehr als 4.000 Wohnungen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet in Planung, im Bau oder bereits bezogen (siehe Tabelle 31).

Um die durch die Baukostensteigerungen in wirtschaftliche Schieflage geratenen Projekte zu sichern, stellte die Landeshauptstadt mit Beschluss vom 08.03.2023 mit dem befristeten Teuerungsausgleich zusätzliche Finanzmittel bereit, um den Wohnungsbau im preisgedämpften Segment frühzeitig und nachhaltig sicherzustellen. Der befristete Teuerungsausgleich als wesentliche Unterstützung zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit des KMB endete zum 31.12.2025.

Tabelle 31: Bewilligte Wohneinheiten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau mit Fokus auf den Projekten 2024 / 2025

Jahr	Projekt/Standort	Wohneinheiten	Bauherr*in
		absolut	
2024	Zschokkestraße	70	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2024	Lerchenauer Straße WA 4.3; 4.4 und WA 7	84	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2024	Lerchenauer Straße MU 2	14	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2024	Werksviertel WA 2	82	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2025	Neufreimann, 3.BA, WA 2, WA 3, WA 6, WA 8, MU2(2)	95	Städtische Wohnungsbaugesellschaft
2025	Freiham WA 13 Nord	26	Genossenschaft
2025	Freiham WA 13 Süd	54	Genossenschaft
2025	Freiham WA 14 Nordost	24	Genossenschaft
2025	Freiham WA 20	77	Genossenschaft
gesamt seit 2014		4.000	WE

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Tabelle 32: Auszahlungsvolumen und Empfängerhaushalte von Wohngeld

Jahr	Staatliches Wohngeld ^{a)}		
	Auszahlungsvolumen	Empfängerhaushalte	monatl. Durchschnittsbetrag ^{b)}
	in Mio. Euro	absolut	in Euro
2016	7,33	4.407	139
2017	8,17	4.740	144
2018	7,35	4.435	138
2019	7,18	4.129	145
2020	8,01	4.233	154
2021	8,96	4.129	181
2022	10,46	3.512	248
2023	14,57	3.986	305
2024	26,21	5.864	372
2025	36,94	7.376	417

^{a)} Bis 2005 Mietzuschuss und Lastenzuschuss

^{b)} Auszahlungsvolumen dividiert durch 12 (Monate) dividiert durch die Zahl der Empfängerhaushalte

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

5.3.2 Erwerb von Belegungsrechten

Im Jahr 2006 wurde das Belegrechtsprogramm mit dem Ziel aufgenommen, private Wohnungseigentümer*innen im Stadtgebiet anzuwerben, die der Landeshauptstadt Belegungsrechte für ihre Wohnungen zu festen Konditionen einräumen, um preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu sichern.

Das Ziel des Programms ist heute jedoch aktueller denn je. Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt verschärft sich stetig. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch – mit steigender Tendenz. Unter dem Titel „Soziales Vermieten leicht gemacht“ bietet das Ende 2019 überarbeitete Programm zwei Modelle an, die es Eigentümer*innen über die Wahl von unterschiedlichen Zielgruppen und Förderkonditionen so einfach wie möglich machen sollen, ihre Wohnungen sozial zu vermieten. Seit Frühjahr 2020 wurde

das Programm öffentlich beworben. Die Zahl der angekauften Wohnungen ist daraufhin angestiegen. In den letzten beiden Berichtsjahren sind die Zahlen jedoch wieder stark rückläufig (siehe Tabelle 30).

Die Grundstrategie des Belegrechtsprogramms wurde im Jahr 2023 konzeptionell überarbeitet und weiterentwickelt. Es wurden zum einen konkrete Inhalte des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten“ überarbeitet, wie beispielsweise die Anpassung der Zielgruppen und Modelle. Zudem wurde das Belegrechtsprogramm über das Programm „Soziales Vermieten“ hinaus weitergedacht. Grundsätzlich soll es breiter und flexibler angelegt werden. Es entstehen dadurch viele individuelle Möglichkeiten für Vermieter*innen mit der Landeshauptstadt München eine Kooperation einzugehen und an Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraumbedarf ihre Wohnung zu vermieten. Gleichzeitig bleibt das eingeführte Programm be-

stehen und wird als grundlegendes Modell weiter beworben, auf dessen Grundlage individuell angepasste Lösungen gefunden werden können.

5.3.3 Wohngeld

Das staatliche Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung von angemessenem und familiengerechtem Wohnraum. Auf Antrag und unter Berücksichtigung des Einkommens, der Haushaltsgröße, der Höhe der Miete beziehungsweise der Wohnkostenbelastung wird Wohngeld ausgezahlt. Wohngeld können Mieter*innen sowie Eigentümer*innen im selbst genutzten Wohneigentum erhalten.

Im Jahr 2025 erhielten über 7.000 Münchner Haushalte Wohngeld. Insgesamt wurden in den Jahren 2024 und 2025 rund 63 Millionen Euro (Bundesmittel) ausgezahlt (siehe Tabelle 32). Am 1. Januar 2023 ist mit dem „Wohngeld-Plus-Gesetz“ die größte Wohngeldreform in der Geschichte Deutschlands in Kraft getreten, was die deutlichen Zunahmen seitdem erklärt. Durch die Reformen

können mehr Haushalte Wohngeld beantragen und die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes für die bisher beziehenden Haushalte erhöht sich. Zudem wurde die enthaltende Heizkostenkomponente als fortlaufender Leistungsbaustein im Wohngeld-Plus verankert und die Klimakomponente soll die Wohnkostenbelastung in energieeffizienten Wohnungen dämpfen, wenn sich etwa wegen einer energetischen Gebäudesanierung die Miete erhöht. Zum 1. Januar 2025 wurde das Wohngeld dynamisch weiter angepasst, um die reale Kaufkraft zu sichern. Eine erneute gesetzliche Anpassung ist für 2027 vorgesehen. So hat sich insgesamt der durchschnittliche Wohngeldbetrag je Haushalt und Monat in München von rund 250 Euro in 2022 auf rund 400 Euro in 2025 gesteigert.

Tabelle 33: Wohnungslose Personen nach Haushaltstyp

Jahr	Personen	darunter			Haushalte	darunter Mehrpersonen- haushalte
		Kinder	allein lebende			
			Männer	Frauen		
absolut						
2016	5.026	1.608	1.249	366	2.583	975
2017	5.315	1.662	1.317	379	2.741	1.045
2018	5.208	1.688	1.253	382	2.654	1.019
2019	4.970	1.702	1.031	393	2.409	985
2020	5.248	1.721	1.253	432	2.689	1.004
2021	4.955	1.742	1.084	376	2.407	947
2022	4.892	1.727	1.028	401	2.358	929
2023	4.947	1.702	1.096	465	2.445	884
2024	4.978	1.683	1.220	543	2.530	857
2025	4.802	1.769	1.315	431	2.546	703

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 34: Wohnungslose Personen nach Art der Unterkunft

Jahr	Städtische Unterkünfte/ Wohnanlagen für Wohnungslose ^{a)}	Angemietete Wohnungen/ „Verdichtetes Wohnen“/ „Probewohnen“ ^{b)}	Gewerbliche Beherbergungs- betriebe	Städtische Notquartiere/ Clearinghäuser, Flexiheime ^{c)}	insgesamt
absolut					
2016	0	74	4.095	857	5.026
2017	0	58	4.276	1.039	5.315
2018	0	74	4.233	975	5.208
2019	0	70	3.516	1.454	4.970
2020	0	45	3.666	1.582	5.284
2021	0	42	3.352	1.603	4.955
2022	0	43	3.048	1.844	4.892
2023	0	29	2.832	2.115	4.947
2024	0	26	2.601	2.377	4.978
2025	0	23	2.834	2.757	5.591

^{a)} Ab 2007 wurden Haushalte, die nach Umwandlung einer Unterkunftswohnung (Satzungsrecht) in städtischen Wohnanlagen lebten und einen Mietvertrag erhalten hatten (und deshalb dauerhaften Wohnraum bewohnten), nicht mehr zum Personenkreis der Wohnungslosen gezählt. Seit Mitte 2015 sind keine Haushalte mehr nach Satzungsrecht in städtischen Unterkunftsanlagen sowie in städtischen Wohnanlagen untergebracht.

^{b)} Das Programm „Verdichtetes Wohnen“ wurde seit 2002 konzeptionell sukzessive umgewandelt in das sog. Probewohnen. Der Umstellungsprozess verlief nicht linear, d. h. es wurden mehr Einheiten im Verdichteten Wohnen abgebaut, als im Probewohnen dazu kamen. Zuletzt wurden die restlichen WE Verdichtetes Wohnen in das sog. Belegrechtskaufprogramm überführt. Bei den angemieteten Wohnungen wird gezielt abgebaut durch Vermittlung der Haushalte in dauerhaftes Wohnen und anschließende Rückgabe der WE.

^{c)} Städt. Notquartiere sowie Clearinghäuser seit Oktober 2005 für akut Wohnungslose

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

5.3.4 Unterbringung von Wohnungslosen

Nach Artikel 57 der Bayerischen Gemeindeordnung ist die Unterbringung wohnungsloser Personen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Zahl der Wohnungslosen befand sich 2016 bei etwa 5.000 Personen. Zum Ende des Jahres 2025 waren rund 4.800 akut wohnungslose Personen in Einrichtungen der Landeshauptstadt sowie freier Träger*innen untergebracht. Darunter waren rund 1.800 Kinder. Die Zahlen sind im Vergleich zu früheren Jahrgängen zwar auf einem höheren Niveau, haben sich aber in den letzten Jahren bei rund 2.500 Haushalten eingependelt (siehe Tabelle 33).

Die Erfüllung dieser Aufgabe beschränkt sich nicht nur auf die Unterbringung (siehe Tabelle 34), sondern umfasst auch insbesondere präventive Maßnahmen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen. Mit präventiven Maßnahmen sollen ortsansässige Personen vor Wohnungslosigkeit und deren Auswirkungen geschützt werden. Hierunter fallen beispielsweise Beratungsleistungen und das Aufsuchen von Betroffenen durch Sozialarbeiter*innen. Schätzungsweise leben mehr als 500 Menschen auf der Straße.

Tabelle 35: Rechtsverbindliche Erhaltungssatzungsgebiete in München

Satzungsgebiete Stand 31.12.2025	Einwohner*innen	Wohnungen
	absolut	
Sendling-Westpark	25.500	14.500
Haidhausen	27.700	16.600
Wettersteinplatz	5.700	3.200
Untere Au/Untergiesing	21.200	13.800
Obere Au	4.300	2.600
Neuhausen	9.300	5.700
Ebenau	13.300	8.100
St.-Vinzenz-Viertel	2.600	2.000
Sendling	19.200	11.100
Riesenfeldstraße	7.400	3.300
Frankfurter Ring	8.000	4.200
Nietzschestraße	7.300	4.000
Rümannstraße	4.500	2.900
Berliner Viertel	3.000	1.600
Agnes-Bernauer-Straße	10.300	5.900
Ludwigsvorstadt	3.600	2.300
Schwanthalerhöhe	23.900	13.900
Gärtnerplatzviertel	3.100	2.300
Maxvorstadt/Josephsplatz	25.900	18.300
Pündterplatz	11.900	7.600
Schlachthofviertel	8.000	4.900
Alte Heide	3.300	1.800
Moosach	13.800	7.200
Am Harras/Passauerstraße	8.900	5.200
Glockenbachviertel/Baldeplatz	8.300	5.100
Dreimühlenstraße	3.800	2.200
St.-Benno-Viertel	6.500	4.300
Hohenzollernplatz	6.300	4.000
Birnauer Straße	4.900	2.900
Hasenberg	5.400	2.400
Friedenheimer Straße	4.000	2.300
Thalkirchen	2.400	1.500
Tegernseer Landstrasse	11.600	7.300
Trauchberg/Forggenseestrasse	7.300	4.400
Scharfreiterplatz	2.800	1.500
Agnesstraße	4.400	2.800
Summe	339.400	203.700

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

5.4 Instrumente des Bestandsschutzes

Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum wird auch der Erhalt der sozialen Mischung und die Bewahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da einkommensschwächere Haushalte infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen aus ihren angestammten Vierteln verdrängt werden. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch Maßnahmen des Bestandsschutzes eingesetzt werden. Dazu gehören Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewandt.

5.4.1 Erhaltungssatzungen

Ziel der Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet zu erhalten, unter der Voraussetzung, dass dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig ist. Es handelt sich dabei um Gebiete mit erhöhter Gentrifizierungsdynamik, Aufwertungspotenzial im Gebäudebestand und mit einer Bevölkerung, die bei einer Mieterhöhung in Folge von Modernisierungen oder Umwandlungen in Wohnungseigentum verdrängungsgefährdet ist.

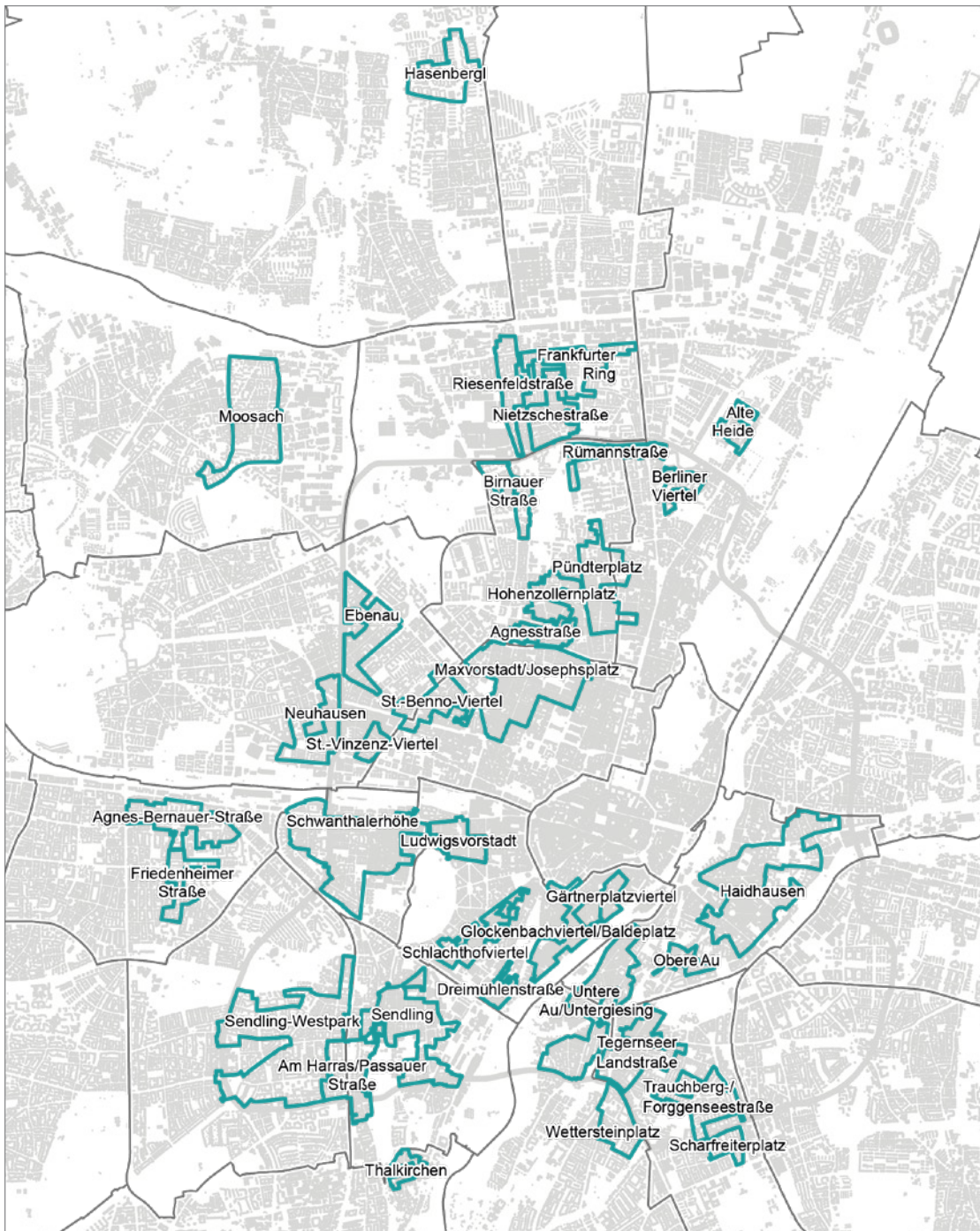
Zum Ende des Jahres 2025 gab es in München 36 rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete, in denen etwa 339.400 Einwohner*innen in rund 203.700 Wohnungen lebten (siehe Tabelle 35 und Karte 14). Die früher bestehende Befristung der Erhaltungssatzungen auf fünf Jahre wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Die Erhaltungssatzungen sind nun unbefristet gültig. Jedes Gebiet wird in einem fünfjährigen Turnus auf Eignung überprüft. Die Ergebnisse werden im „Jahresbericht Erhaltungssatzung“ online veröffentlicht. Dieser und weitere Informationen zum Thema Erhaltungssatzung sind im Internetangebot der Landeshauptstadt München unter dem Stichwort „Erhaltungssatzungen“ abrufbar.

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB haben die Aufgabe, gewachsene Milieustrukturen zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu verhindern beziehungsweise zu verlangsamen (sogenannte „Milieuschutzsatzung“). Zu diesem Zweck besteht in Erhaltungssatzungsgebieten für bauliche Vorhaben an Gebäuden ebenso wie für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein Genehmigungsvorbehalt. Dies soll Luxusmodernisierungen zum Zwecke der Mieterhöhung und/oder spekulative Umwandlungsaktivitäten verhindern.

Modernisierungen, die zu einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard der Wohnungen führen, sind zu genehmigen. Seit Anfang 2026 wird außerdem der Abbruch von Wohnhäusern in Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich nicht mehr genehmigt, es sei denn, der Erhalt ist wirtschaftlich nicht mehr tragbar. Dies soll verhindern, dass die bisherigen Bestandsmieter*innen sich die Mieten in den dann neugebauten Häusern nicht mehr leisten können. Zusätzlich wird die Vermietung von Wohnungen auf Zeit in Erhaltungssatzungsgebieten strenger kontrolliert, da sie den regulären Wohnungsmarkt beeinträchtigt.

Nach wie vor werden in den meisten Fällen Genehmigungsbescheide ohne Auflagen erteilt (siehe Tabelle 36). Es fällt zudem auf, dass die Anzahl der Ablehnungsbescheide in den Jahren 2021 und 2022 auf einem niedrigeren Niveau als in den Folgejahren liegt. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass die hohe Anzahl an Beratungsgesprächen, die vorab von Eigentümer*innen in Anspruch genommen werden, auch dazu beiträgt, dass Maßnahmen, die nicht genehmigt würden, oft gar nicht erst beantragt werden und dadurch weniger Ablehnungsbescheide ausgestellt werden.

Karte 14: Erhaltungssatzungsgebiete in München



- Erhaltungssatzungsgebiet
- Mittlerer Ring
- Stadtbezirksgrenze

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Darstellung und Inhalt:
Referat für Stadtplanung und
Bauordnung HAI/22
Stand: Dezember 2025

Der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten wurde im Jahr 2014 eingeführt und gilt derzeit bis zum 31. Dezember 2028. Durch den Genehmigungsvorbehalt ist es in Erhaltungssatzungsgebieten unter anderem nicht ohne Auflagen möglich, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Zwischen 2021 und 2025 wurden im gesamten Stadtgebiet für insgesamt rund 9.600 Wohnungen Anträge zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gestellt (siehe Tabelle 37). Nach einem leicht niedrigeren Niveau im Jahre 2023 ist aber 2024 wieder ein Anstieg der Anträge zu verzeichnen. Grund hierfür ist der seit Juni 2023 auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten geltende Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Wohnraum. Dieser gilt für größere Mietshäuser mit mindestens elf Wohneinheiten und ist bis zum 31. Dezember 2026 befristet.

Seit dem 01.06.2023 wird von der Landeshauptstadt München hierzu (und zusätzlich zum im § 172 BauGB geregelten Genehmigungsvorbehalt für Erhaltungssatzungsgebiete) der § 250 BauGB in Verbindung mit der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV – Bau) vollzogen (siehe Kapitel 5.4.2). Somit sind in den 2023er-Werten nun auch erstmalig die kumulierten Zahlen enthalten. Die Werte aus 2023 können insofern nicht mehr mit den Vorjahreswerten gleichgesetzt werden, da sich im Jahr 2023 der Betrachtungsmaßstab geändert hat.

Eine Antragsablehnung erfolgte in den letzten fünf Jahren nur in seltenen Fällen (siehe Tabelle 37). In den Jahren 2021 und 2023 wurden 16 beziehungsweise 18 Ablehnungen registriert. Für etwa 8.400 Wohnungen wurde die Umwandlung von Wohn- in Teileigentum genehmigt.

Tabelle 36: Vollzugsstatistik – Modernisierungsanträge

Alle Satzungsgebiete	Jahr					
	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
	absolut					
abgeschlossene Anträge/Vorgänge ^{a)}	324	329	343	272	278	1.546
Ablehnungsbescheide	0	5	18	16	32	71
Genehmigungsbescheid mit Auflagen (Verpflichtungserklärung) ^{b)}	94	29	64	77	14	278
davon betroffene Wohnungen	94	29	64	77	100	364
Genehmigungsbescheid ohne Auflagen ^{b)}	1.140	1.368	1.689	1.033	1.544	6.774
Beratungsgespräche	1.998	1.588	1.687	1.413	1.474	8.160

^{a)} So genannte „Fälle“, d. h. inkl. Antragsrücknahmen, Negativatteste; die Zahl nur der Modernisierungsanträge wird nicht erfasst.

^{b)} Anzahl der Wohnungen

Tabelle 37: Vollzugsstatistik – Anträge auf Genehmigung der Begründung von Wohn- oder Teileigentum

Jahr	2021	2022	2023 ^{a)}	2024	2025	Gesamt
Anträge insgesamt (in Wohneinheiten)	1.619	1.451	1.655	2.550	2.346	9.621
davon Ablehnungen	16	0	18	0	0	34
davon Genehmigungen	1.149	1.294	1.461	2.140	2.395	8.439
Rücknahmen; noch in Bearbeitung	470	157	194	410	338	1.569

^{a)} ab 06/2023 inklusive Genehmigungsvorbehalt auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten

Quelle: Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration

Karte 15 zeigt, dass Abgeschlossenheitsbescheinigungen (als Voraussetzung für eine Umwandlung) häufiger in den Innenstadt- und Innenstadtrandgebieten beantragt wurden. Dies liegt zum einen daran, dass Aufwertungs- und Mietsteigerungspotenzial nach wie vor in älteren Wohnungsbeständen und in zentralen Lagen besonders hoch sind. Mietshäuser werden zum Beispiel modernisiert, in Einzeleigentum umgewandelt und als Eigentumswohnungen verkauft. Zum anderen ist die Bebauungsstruktur in den Stadtrandgebieten eine andere. Hier gibt es bereits einen höheren Anteil an oftmals selbstgenutztem Eigentum, wie zum Beispiel Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften, aber auch Eigentumswohnanlagen.

Zu berücksichtigen ist, dass der Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten in den dargestellten Jahren bereits gegolten hat und somit gewisse Bereiche in den Vierteln bereits unter Schutz standen.

Im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen steht der Landeshauptstadt München beim Verkauf von Grundstücken grundsätzlich ein kommunales gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Durch das Urteil des Bundesverwaltungs-

gerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 (Az.: 4 C 1.20) wurde der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts jedoch erheblich eingeschränkt. Seither darf das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten nicht mehr ausgeübt werden, wenn das Objekt zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung bereits entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung („Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung“) bebaut ist und genutzt wird sowie das Objekt keine Mängel oder Missstände im Sinne des Sanierungsrechts aufweist.

Es verbleiben nach dem Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 damit nur noch zwei Fallgruppen einer Vorkaufsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten:

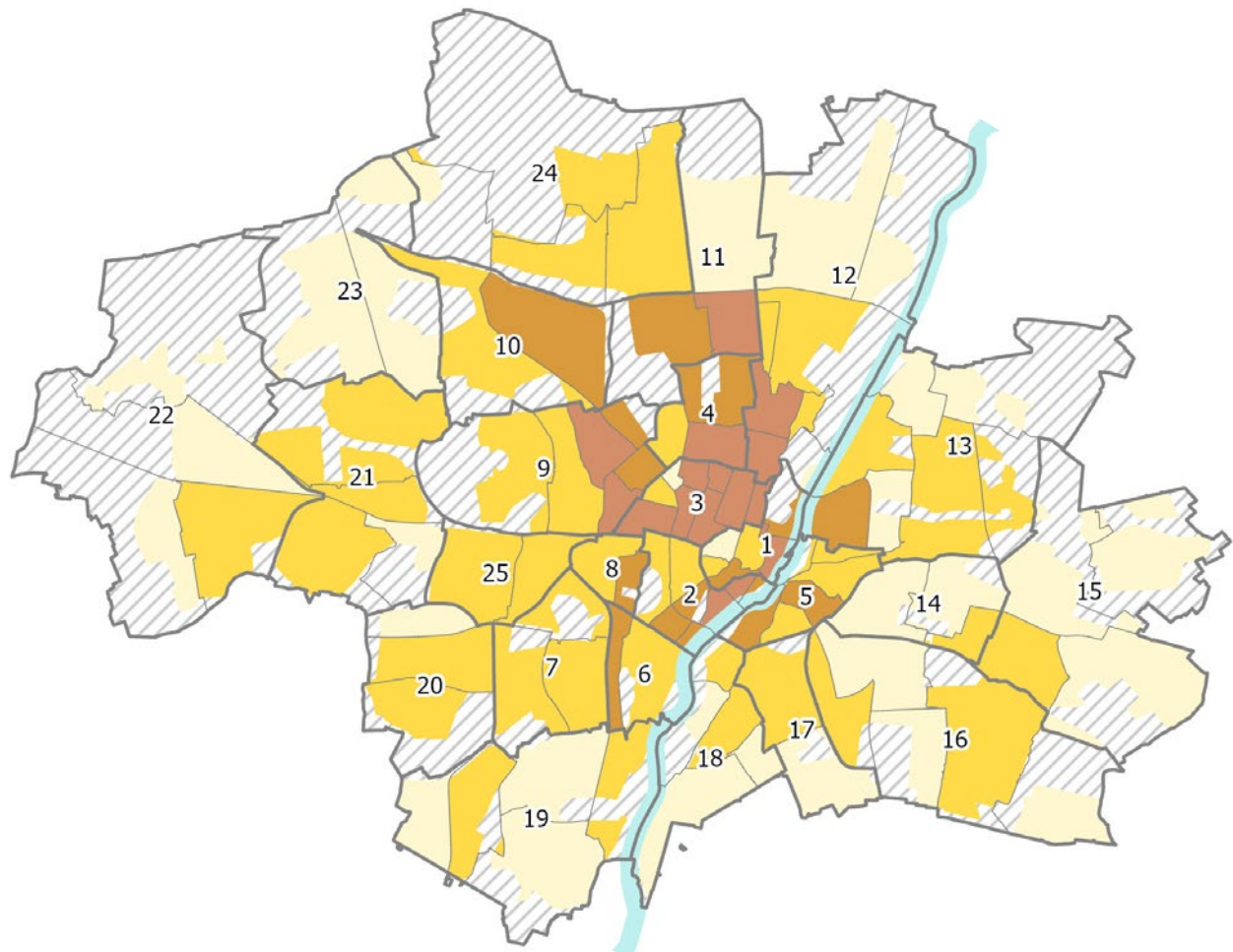
- Das Bundesverwaltungsgericht geht in seiner Entscheidung davon aus, dass zumindest Objekte mit erheblichen sanierungsrechtlichen Missständen und Mängeln, sogenannte „Schrottimmobilien“ (Fallgruppe 1), weiterhin vorgekauft werden können.
- Die Landeshauptstadt München legte mit Grundsatzbeschluss vom 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20–26/V05277) fest, dass in Fäl-

len von überwiegend leerstehenden Gebäuden (Fallgruppe 2) das Vorkaufsrecht auch weiterhin zur Anwendung kommen soll, sofern kein besonderer aner kennenswerter Grund für den Leerstand nachgewiesen wird. Ein dauerhafter spekulativer Leerstand von Wohngebäuden stellt keine satzungskonforme Nutzung dar, so dass das Vorkaufsrecht in diesen Fällen nach den Kriterien des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 nicht ausgeschlossen ist.

Es bleibt abzuwarten, ob das BauGB mit der BauGB-Novelle 2026 entsprechend angepasst wird, um das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wieder im ursprünglichen Umfang wie vor dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes nutzbar zu machen.

Karte 15: Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand

0 2,5 km
N



Stadtbezirk
Stadtbezirksteil
unbebaute Flächen

**Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen
im Bestand 2015–2024**

bis 0,50 %
0,51 bis 2,50 %
2,51 bis 5,00 %
über 5,00 %

Geometrische Grundlagen:
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat –
GeodatenService
Datengrundlagen:
Statistisches Amt München
Referat für Stadtplanung und Bau-
ordnung
Stand: 2024

5.4.2 Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Wohnraum in Wohneigentum außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten

Durch den im Zuge der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes im Jahr 2021 eingeführten § 250 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnungen einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde einzuführen. Dies ist in Gemeinden möglich, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen gefährdet ist. Mit Beschluss vom 25.04.2023 erließ die Bayerische Staatsregierung die hierzu notwendige Verordnung zur entsprechenden Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung – Bau (GBestV – Bau).

Die Änderungen traten mit Wirkung zum 01.06.2023 in Kraft, sind räumlich für das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt München gültig und gelten bis zum 31.12.2026. Damit steht seit dem 01.06.2023 eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich unter einem Genehmigungsvorbehalt.

Der beschriebene Genehmigungsvorbehalt gilt außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten nur, wenn sich im Gebäude, in dem eine Umwandlung in Wohneigentum beabsichtigt ist, mehr als zehn Wohnungen befinden und das betreffende Gebäude bereits am 01.06.2023 bestand. Eine Genehmigung muss hingegen erteilt werden, wenn vor dem 01.06.2023 für das entsprechende Gebäude beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde.

Verpflichten sich Eigentümer*innen, die Wohnungen zu mindestens zwei Drittel der Mieter*innen zur Eigennutzung zu veräußern, muss eine Genehmigung erteilt werden. Eine Genehmigung muss ebenfalls erteilt werden, wenn die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich unzumutbar ist, das Anwesen zu einem Nachlass gehört und unter den Erben aufgeteilt werden soll, das Sondereigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige veräußert werden soll oder Ansprüche Dritter auf die Übertragung von Sondereigentum bestehen.

5.4.3 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In München darf Wohnraum nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Das 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. Die Zweckentfremdungssatzung wurde bereits wiederholt verlängert und gilt aktuell bis zum 30.08.2026. Vorgesehen ist eine Verlängerung um weitere fünf Jahre bis 2031.

Gerade für kleine Unternehmen und Betriebe, Anwalts- oder Steuerkanzleien, medizinische Berufe und Dienstleister*innen sind Büro- und Gewerberäume in Wohnlagen jedoch sehr attraktiv, da die Dienste so in unmittelbarer Nähe zu Kund*innen angeboten werden können. „Klassische“ Gewerbeeinheiten stellen außerdem auf Grund ihrer Größe und Lage oft keine Alternative dar. Um zu verhindern, dass dem Wohnungsmarkt dringend benötigter Wohnraum entzogen wird, sind die berufliche oder gewerbliche Nutzung, der Abbruch oder Leerstand von mehr als drei Monaten grundsätzlich verboten beziehungsweise bedürfen einer Genehmigung. Eine nicht genehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Tabelle 38: Zahl der aufgedeckten und beendeten illegalen Zweckentfremdungen

Jahr	Wohneinheiten	Wohnfläche	durchschnittl. Wohnungsgröße
	absolut	in m²	
2016	244	16.009	65,6
2017	298	21.203	71,2
2018	370	24.090	65,1
2019	350	21.215	60,6
2020	441	28.819	65,3
2021	450	24.400	54,2
2022	404	21.468	53,1
2023	465	27.487	53,1
2024	448	27.878	62,2
2025	507	31.185	61,5

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 39: Bescheide zu Zweckentfremdung im freifinanzierten Wohnungsbau

Jahr	Genehmigungen			Negativ- bescheinigungen ^{b)}
	Abbruch ^{a)}	Nutzungsänderung	zusammen	
	absolut			
Bescheide				
2016	455	23	478	27
2017	435	21	456	41
2018	507	31	538	23
2019	448	21	469	16
2020	465	18	483	28
2021	432	15	447	25
2022	465	20	485	19
2023	349	11	360	20
2024	231	33	264	16
2025	264	22	286	13
Wohneinheiten				
2016	810	50	860	179
2017	1.075	51	1.126	65
2018	1.048	46	1.094	34
2019	889	32	921	39
2020	1.254	97	1.351	28
2021	823	43	866	69
2022	1.011	47	1.058	22
2023	1.050	11	1.061	69
2024	896	39	935	40
2025	1.018	62	1.080	86

^{a)} einschließlich sonstiger Gebäude (Wohnheime etc.)

^{b)} Durch die Negativbescheinigungen wird behördlich bestätigt, dass die fraglichen Räumlichkeiten nicht unter das Verbot der Zweckentfremdung fallen.

Im Jahr 2026 soll die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot zur Zweckentfremdung von Wohnraum an die vom Bayerischen Landtag eingeführten und seit dem 01.04.2026 gültigen Neuregelungen des Zweckentfremdungsgesetzes angepasst werden. Im Zuge dessen wird eine Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen eingeführt werden.

Das Sozialreferat deckt, über einen Zeitraum von zehn Jahren betrachtet, jährlich die illegale Zweckentfremdung von im Durchschnitt etwa 400 Wohnungen auf, mit steigender Tendenz (siehe Tabelle 38). Im Jahr 2025 wurden 507 Wohnungen vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und konnten dem allgemeinen Wohnungsmarkt so erhalten bleiben. Grundsätzlich kann die Zweckentfremdung von Wohnraum, zu der beispielsweise auch Abbrüche zählen, genehmigt werden (siehe Tabelle 39). Dann jedoch muss grundsätzlich neuer Ersatzwohnraum als Kompensation geschaffen werden (siehe Tabelle 40).

Durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts wurden allein in den Jahren 2021 bis 2025 fast 2.300 Wohneinheiten vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt. Diese bleiben damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten. Zum Vergleich: Die Kosten für die Herstellung dieser Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau inklusive Grundstück (EOF) hätten 2025 etwa eine Milliarde Euro betragen und entsprechende Flächen benötigt.

Tabelle 40: Schaffung von Ersatzwohnraum im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung

Jahr	verloren gegangener Wohnraum (A)		neu entstehender Wohnraum insg. geplant (B)	zusätzlich entstehender Wohnraum (B–A)	
	WE	Wohnfläche	Wohnfläche	WE	Wohnfläche
	absolut	in m²	in m²	absolut	in m²
2016	860	75.261	231.126	1.514	155.865
2017	1.126	83.857	237.310	1.839	153.453
2018	1.094	83.490	252.306	1.483	168.816
2019	921	80.557	274.935	1.921	194.378
2020	1.351	96.039	237.515	1.372	141.476
2021	843	69.046	240.535	1.846	171.489
2022	1.058	77.095	276.180	1.853	199.085
2023	1.070	79.069	250.729	2.236	171.660
2024	1.074	50.548	116.475	2.219	65.927
2025	1.318	63.513	160.885	1.340	97.372

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

5.5 Stadtsanierung

Städtebauförderung ist seit mehr als 50 Jahren ein erfolgreiches Instrument der Stadterneuerung. Mit Finanzmitteln des Bund und der Länder führen Städte und Gemeinden bauliche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durch, die vor allem den Bewohner*innen in den betroffenen Gebieten zugutekommen. Im Rahmen der Städtebauförderung stellen Bund, Land und Kommunen seit 1971 erhebliche Förderhilfen in unterschiedlichen Städtebauförderprogrammen bereit. Die Landeshauptstadt München war beinahe von Anfang an dabei und hat bis heute Finanzhilfen von insgesamt rund 180 Millionen Euro für die verschiedensten Sanierungsprozesse erhalten.

In der Landeshauptstadt München werden im Berichtszeitraum Städtebauförderungsmittel in diesen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten eingesetzt:

- „Tegernseer Landstraße“,
- „Quartierszentrum Trudering“,
- „Ortskern Ramersdorf“,
- „Aubing/Neuaubing/Westkreuz“,
- „Moosach“,
- „Neuperlach Nord“
- „Neuperlach Zentrum“

sowie im Untersuchungsgebiet „Neuperlach“.

Die Gesamtgröße dieser Gebiete beträgt knapp 720 Hektar und damit rund 2,5 Prozent der Stadtgrundfläche Münchens; hier leben fast 60.000 Menschen.

Die Bereiche „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ wurden 2022 förmlich als Sanierungsgebiete festgelegt, der Bereich „Moosach“ 2021. Sanierungsträger und Treuhänder der Landeshauptstadt München in den genannten Gebieten ist die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS).

Die Städtebauförderung zielt darauf ab, die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Menschen sowie die Umwelt in Städten und Gemeinden zu verbessern. Dabei ist neben der Erhaltung von zentralen Versorgungsbereichen und Infrastrukturen ein Schwerpunkt in Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf eine Aufwärtsentwicklung einzuleiten und der sozialräumlichen Polarisierung entgegenzuwirken und. Dazu gehört beispielsweise die Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes sowie die energetische Sanierung von Wohnungsbestand.

Derzeit wird die Umsetzung dieser Ziele mit folgenden Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen unterstützt: „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Hinzu kommen die bayerischen Städtebauförderungsprogramme und Förderinitiativen, wie zum Beispiel die Förderinitiativen „Klima wandel(t) Innenstadt“ und „Flächenentsiegelung“, mit denen unabhängig von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im gesamten Stadtgebiet einzelne Aufwertungsprojekte Finanzhilfen erhalten.

Angesichts von Bevölkerungszuwachs, der angespannten kommunalen Haushaltslage, der notwendigen Verringerung von Treibhausgasemissionen und den anstehenden Maßnahmen zur Klimaanpassung in der Landeshauptstadt München bietet die Städtebauförderung ein immer wichtigeres stadtentwicklungs- und sozialpolitisches Instrumentarium, das sowohl die Aufwertung von öffentlichem Raum und privatem Wohnumfeld als auch die energetische Modernisierung von Gebäuden oder den Mangel an Wohnraum im Fokus hat.

Klimaschutz und Qualitäten

Kernaussagen Klimaschutz und Qualitäten

- München hat das Ziel, im Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen.
- Zwei Drittel des Wärmebedarfs in München sollen zukünftig durch Fernwärme gedeckt werden.
- Für das Erreichen der Münchner Klimaschutzziele und bezahlbare Wohnnebenkosten kommt der Sanierung des Wohnungsbestandes eine entscheidende Rolle zu.
- Die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist in München essenziell, um eine nahezu warmmietenneutrale Sanierung zu gewährleisten.
- Durch das Münchner Förderprogramme Klimaneutrale Gebäude (FKG) wurden seit 2022 insgesamt rund 11.000 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 686.000 Quadratmetern in einem energetisch hochwertigen Standard errichtet.
- Der kommunale „Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus“ fördert höhere Energiestandards und Nachhaltigkeitskonzepte beim München Modell.

6.1 Ziele und gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Landeshauptstadt München hat sich das ambitionierte Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu sein – die Stadtverwaltung bereits bis 2030. Konkret bedeutet dies, dass der Treibhausgasausstoß pro Kopf und Jahr auf 0,3 Tonnen CO₂-Äquivalente im Jahr 2035 sinken soll. Dies steht im Einklang mit den wissenschaftlichen Erkenntnissen und den nationalen Klimaschutzzielen, die eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um mindestens 65 Prozent bis 2030 gegenüber 1990 vorsehen. Bis 2040 sollen die Emissionen um 88 Prozent sinken und im Jahr 2045 soll Deutschland klimaneutral sein.

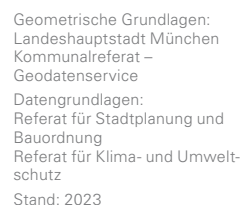
Die Transformation des Gebäudesektors ist von zentraler Bedeutung, da dieser rund 30 Prozent der gesamten Treibhausgasemissionen in Deutschland verursacht. Die Notwendigkeit, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen, wird durch kontinuierliche Anstrengungen in der Sanierung bestehender Bauten und der Einführung ambitionierter Energiestandards für Neubauten sowie den Umstieg auf erneuerbare Energien verfolgt.

Die Umstellung auf eine regenerative Energieversorgung sowie die energetische Sanierung der Gebäude erfordern Investitionskosten. In München wohnen etwa drei Viertel der Bevölkerung zur Miete. Insbesondere hier besteht die Gefahr, dass Bürger*innen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen finanziell belastet werden. Nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dürfen Modernisierungskosten von Vermietenden anteilig auf die Mieter*innen umgelegt werden. Die Folge sind oft höhere Kaltmieten, die die durch die Sanierung erreichten Heizkosteneinsparungen nicht ausgleichen und damit zu höheren Warmmieten führen. Eine vom Referat für Klima- und Umweltschutz im Jahr 2025 durchgeführte Mieterstudie („Einfluss von energetischen Modernisierungsmaßnahmen auf Mieter*innen in München“) kommt zu dem Ergebnis, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln durch die Vermieter*innen zu einer wesentlichen Dämpfung der Modernisierungsumlage für die Mieter*innen führt. Fördergelder senken die Investitionskosten und müssen nach § 559 BGB bei der Berechnung der Modernisierungskosten abgezogen werden.

Die Einführung einer verbindlichen und flächendeckenden Wärmeplanung über das Wärmeplanungsgesetz (WPG) legt den Grundstein für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Mit dem WPG und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden zentrale Maßnahmeninstrumente auf den Weg gebracht. Das GEG wird zurzeit novelliert und soll in das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) überführt werden. Hieran knüpfen die Umsetzung weiterer EU-Richtlinien mit Bezug zum Gebäudesektor an. Ökonomische Anreize zur Minderung von Treibhausgasemissionen werden durch die CO₂-Bepreisung für den Gebäude- und Verkehrssektor erzielt, welche ab 2027 erfolgt. Hinzu kommen zahlreiche Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene.

0 2,5 km

A scale bar showing a distance of 2,5 km, and a north arrow pointing upwards.



6.2 Kommunale Wärmeplanung – Wärmewende in München

Vor dem Hintergrund der Anforderungen aus dem Gesetz zur Wärmeplanung und der Dekarbonisierung der Wärmenetze hat die Landeshauptstadt München im April 2026 einen Ergebnisbericht zum bereits 2024 entwickelten Wärmeplan vorgelegt. (Sitzungsvorlage Nr. 20–26/V 14591). Er soll die Umsetzung und Anwendung des Wärmeplans erleichtern und enthält aktualisierte Darstellungen zum Wärmeplan. Der Wärmeplan hat dabei keine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Eigentümer*innen oder Energieversorgungsunternehmen, bildet aber einen wichtigen Orientierungsrahmen für die Bürger*innen und die Wärmewende vor Ort. Die Wärmeplanung ist unter Beteiligung und Einbindung vielfältiger Akteur*innen entwickelt worden und als ein fortlaufender Prozess anzusehen.

Karte 16 zeigt den derzeitigen Stand der Wärmeversorgung in München. Fernwärme wird in 42 der 108 Stadtbezirksteile als Hauptenergieträger (mehr als 50 Prozent) zur Wärmeversorgung genutzt. In 66 Stadtbezirksteilen kommt anteilig am häufigsten Gas zum Einsatz.

Laut kommunalem Wärmeplan wird Gas für die Wärmeversorgung in den kommenden Jahren zunehmend an Bedeutung verlieren. Geplant ist etwas über die Hälfte des Wärmebedarfs in München zukünftig durch klimaneutrale Fernwärme zu decken. Den restlichen Wärmebedarf decken größtenteils Luft- und Grundwasserwärmepumpen.

6.3 Energieeffizienter und nachhaltiger Wohnungsbau in München

Auf Gebäudeebene hat die Stadt München bereits 2019 beschlossen, Neubauten für stadteigene Gebäude und die Gebäude der Münchner Wohnen in einem Niedrigstenergiestandard zu bauen. Es werden Sanierungsfahrpläne erarbeitet, wie zum Beispiel für den Bestand der Münchner Wohnen. Diese legen eine Sanierungsrate von vier Prozent und als Sanierungstiefe den Effizienzhausstandard (EH) 55, soweit technisch, ökologisch, sozial und wirtschaftlich sinnvoll, als Zielvorgabe fest (Sitzungsvorlage Nr. 20–26/V 08442). Weiterhin werden, soweit möglich, auch alle Dächer der Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Der erzeugte Strom kommt auch als Mieter*innenstrom direkt den Bewohner*innen zugute. Die Forde-

rung von qualitativem, energetischem und nachhaltigem Bauen ist auch künftig ein Ziel, das von der Landeshauptstadt München verfolgt wird. Allerdings steht der geförderte Wohnungsbau aktuell vor großen Herausforderungen, die unter anderem eine notwendige Baukostenreduzierung zur Folge haben. Daraufhin hat die Landeshauptstadt München beschlossen, befristet den Handlungsspielraum bei den energetischen Standards im Neubau flexibler zu gestalten und den gesetzlichen Standard als Ausgangspunkt für die Planungen der Münchner Wohnen zu verwenden. Projektspezifisch ist auch die Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen zu prüfen (Sitzungsvorlage Nr. 20–26/V 16108).

Die Fertigstellungszahlen der Münchner Wohnen – gegliedert nach dem energetischen Standard – sind in Tabelle 41 dargestellt. Bei diesen Zahlen sind auch schlüsselfertige Ankäufe der Münchner Wohnen und ein Bestandsankauf enthalten.

Auf Basis des vom Stadtrat beschlossenen Klimabudgets werden Gebäude und Quartiere der Münchner Wohnen energetisch modernisiert. So wurden im Berichtszeitraum 2024/2025 340 Wohneinheiten energetisch modernisiert (siehe Tabelle 42).

Tabelle 41: Energiesparender Wohnungsneubau durch die städtische Wohnungsgesellschaft seit 2021

Gesellschaft	Energetischer Standard	Fertiggestellte Wohneinheiten (WE)				
		2021	2022	2023	2024	2025
Münchner Wohnen (vor 2024: GEWOFAG und GWG)	KfW Effizienzhaus 100	1.198	1.252	1.121	666	579
	KfW Effizienzhaus 55				130	338
	KfW Effizienzhaus 40			31	133	300
	ohne erhöhte Effizienzklasse ^{a)}			22		
	insgesamt	1.198	1.252	1.174	929	1.217

^{a)} durch Bauträger*in fertiggestellte Neubauwohnungen durch Aufstockung (Erwerb)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, Meldungen der Münchner Wohnen (vor 2024: GEWOFAG und GWG)

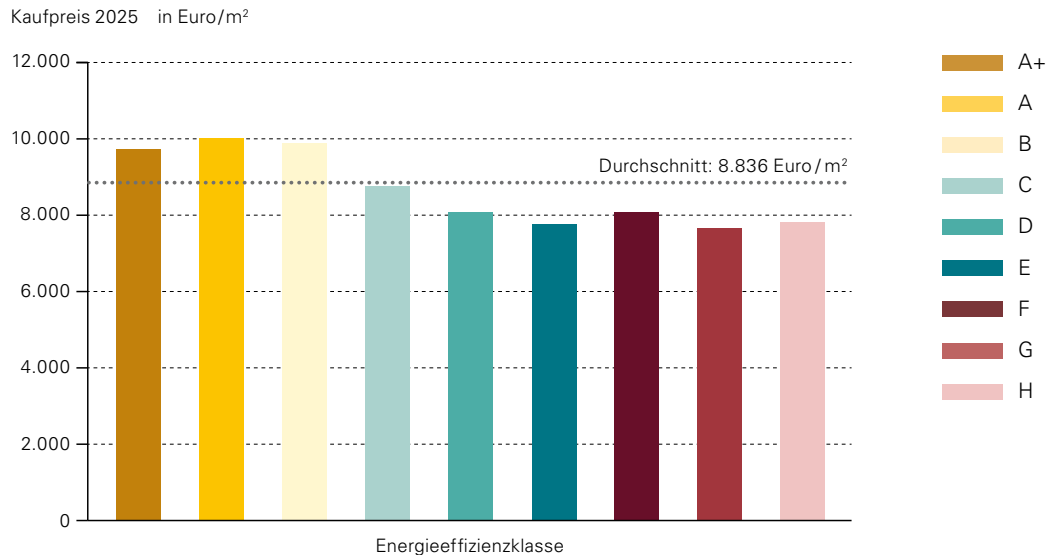
Tabelle 42: Energiesparende Modernisierung in der städtischen Wohnungsgesellschaft seit 2021

Gesellschaft	Energetischer Standard	Fertiggestellte Wohneinheiten (WE)				
		2021	2022	2023	2024	2025
Münchner Wohnen (vor 2024: GEWOFAG und GWG)	KfW Effizienzhaus 100				160	
	KfW Effizienzhaus 70					10
	KfW Effizienzhaus 55					55
	Fernwärmeumstellung (ohne Modernisierung)	162		36	115	0
	insgesamt	162	0	36	275	65

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, Meldungen der Münchner Wohnen (vor 2024: GEWOFAG und GWG)

Für die Vergabe städtischer Flächen gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt, der verbindliche Kriterien zum nachhaltigen Bauen enthält. Darüber hinaus hat die Stadt München einen „Leitfaden für nachhaltige Wohngebäude in München“ erstellt, der einen Überblick über wichtige Bausteine des nachhaltigen Wohnungsbaus gibt, Informationen bündelt und Besonderheiten der Landeshauptstadt München aufgreift. Der Leitfaden soll dazu beitragen, nachhaltiges Bauen und Sanieren in München zu etablieren (Sitzungsvorlage Nr. 20–26/V 17715).

Die Energieeffizienzklassen wirken sich mittlerweile auch auf Verkaufspreise und Mieten von Immobilien aus. Auf dem Kaufmarkt sind die Differenzen stärker ausgeprägt als auf dem Mietmarkt. So lagen in München im Jahr 2025 die Angebotspreise der drei besten Energieeffizienzklassen A+, A und B für Wohnungen im Bestand auf dem Onlineportal ImmoScout etwa zehn bis 13 Prozent über dem durchschnittlichen Angebotspreis für Bestandswohnungen. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Wohnungen mit der Energieeffizienzklasse C liegt in etwa im Durchschnitt, bei Wohnungen mit schlechteren Energieeffizienzklassen müssen stärkere Abschläge in Kauf genommen werden (siehe Abbildung 21). Für die kommenden Jahre gehen die Akteur*innen auf dem Immobilienmarkt davon aus, dass der Einfluss des „grünen Wertes“ auf die Immobilienpreise weiter zunimmt.

Abbildung 21: Angebotskaufpreise nach Energieeffizienzklassen (A+ bis H)

Quelle: : Immobilien Scout GmbH

6.4 Förderung des energieeffizienten und nachhaltigen Wohnungsbaus

Um die Ziele sowohl bei den Gebäuden der Münchner Wohnen als auch den Gebäuden privater Eigentümer*innen zu erreichen, werden entsprechende Qualitäten mit Förderprogrammen angereizt.

Dabei kommen Förderprogramme

- des Bundes (Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW),
- des Freistaates Bayern (Wohnraumförderung) sowie
- der Landeshauptstadt München („Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude“ – FKG)

zum Einsatz.

Die Bundesregierung entwickelt die Systematik der Förderung für den Neubau und die Sanierung von Gebäuden kontinuierlich weiter. Anträge zu den Förderprogrammen des Bundes

sind bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu stellen. Die KfW fördert die Sanierung und den Neubau von Wohngebäuden, Einzelmaßnahmen zur schrittweisen Sanierung von Wohngebäuden, den Einsatz erneuerbarer Energien und neue Heizungsanlagen.

Das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) fördert neben der Errichtung und dem Erwerb von energieeffizienten Wohngebäuden auch den Einsatz klimafreundlicher Materialien und erneuerbarer Energien. Damit trägt die Förderung dazu bei, die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu reduzieren. Das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) unterstützt zudem die energetische Sanierung von Wohngebäuden durch zinsgünstige Kredite. Gefördert werden Komplett-sanierungen zum Effizienzhaus mit Tilgungszuschuss sowie Einzelmaßnahmen. Eine fachkundige Baubegleitung ist obligatorisch und wird gefördert.

Die „Heizungsförderung für Privatpersonen Wohngebäude (Nr. 458) unterstützt mit einem Zuschuss zum Heizungstausch in Bestandsgebäuden mit bis zu 70 Prozent der förderfähigen Kosten für den Kauf und den Einbau klimafreundlicher Heizungen. Gefördert werden unter anderen Wärmepumpen, Biomasseheizungen und Fernwärmeanschlüsse.

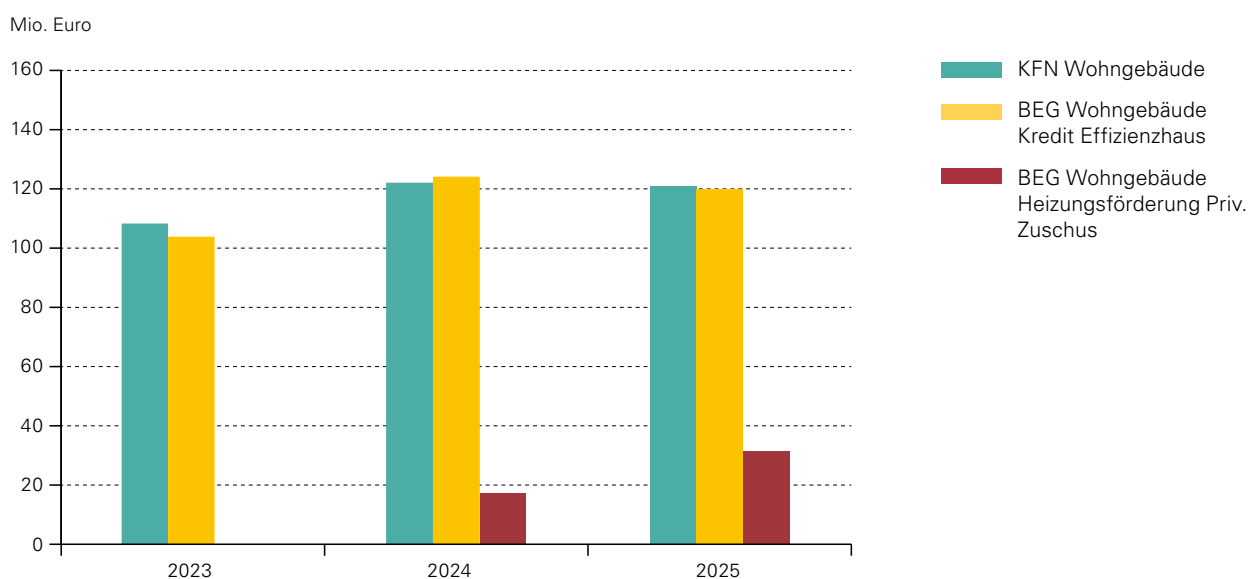
Ab 2027 plant die Bundesregierung eine Vereinfachung der KfW-Programmstruktur auf zwei Basisprogramme – eines für den Neubau und eines für den Bestand.

6.5 Fördermittel-Inanspruchnahme in München

Abbildung 22 zeigt die Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme für Neubauten und Sanierungen in München im Zeitraum 2023 bis 2025. Seit 2023 läuft die Neubauförderung unter dem Förderprogramm „KfN Wohngebäude“ (Klimafreundlicher Neubau): In München wurden 2023 insgesamt rund 1.100 Wohneinheiten mit einer Fördersumme von etwa 108 Millionen Euro realisiert. In den Jahren 2024 und 2025 setzte sich die KfN-Förderung auf stabilem Niveau fort – 2024 wurden 930 Wohneinheiten mit fast 122 Millionen Euro gefördert, 2025 lag die Fördersumme ähnlich hoch. Das BEG-Sanierungsprogramm „BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus“ lag bei rund 970 Wohneinheiten und etwa 104 Millionen Euro im Jahr 2023.

Ab 2024 ist ein Anstieg des Programms zu erkennen, der 2025 bei rund 120 Millionen Euro lag. Das BEG-Sanierungsprogramm „Heizungsförderung für Privatpersonen-Wohngebäude“, das nach seinem Aussetzen im Jahr 2023 ab Februar 2024 wieder aufgenommen wurde, verzeichnete 2024 in München circa 3.300 geförderte Wohneinheiten mit rund 17 Millionen Euro. Im Jahr 2025 stieg die Fördersumme deutlich auf über 31 Millionen Euro an, was die wachsende Nachfrage nach dem Heizungstauschprogramm widerspiegelt. Der Rückgang der Gesamtfördersummen gegenüber dem Rekordjahr 2022 ist auf den allgemeinen Rückgang der Bautätigkeit infolge gestiegener Baukosten und Zinsen zurückzuführen.

Abbildung 22: Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme für Neubauten und Sanierungen in München



Quelle: Förderreport KfW Bankengruppe

Für bauliche und energetische Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasen bei Gebäuden stehen zusätzlich zu den KfW-Mitteln städtische Fördermittel zur Verfügung. Das FKG stockt Fördermaßnahmen der KfW auf, sofern diese mit den Klimaschutzzielen der Landeshauptstadt München vereinbar sind. Das Förderprogramm ist neu ausgerichtet und fördert seit Dezember 2025 sozial und ökologisch noch zielgenauer.

Seit Juli 2025 werden im FKG nur noch Sanierungen von Gebäuden in energetisch schlechtem Zustand gefördert. Antragsberechtigt sind Gebäudeeigentümer*innen von Wohngebäuden und bei Photovoltaik auch Anlagenbetreiber*innen. Gefördert werden Einzelmaßnahmen – Effizienzmaßnahmen und Heizungsaustausch, Sanierungsstandards, Klimagerechte Gebäudestandards, Photovoltaik, Bera-

tungs- und Vorplanungsleistungen für Gebäude- und Wärmenetze. Darüber hinaus können Bonusmaßnahmen in Verbindung mit einer FKG-Hauptmaßnahme gefördert werden. Einzelmaßnahmen werden durch die Stadt nur noch gefördert, wenn ein*e Energieeffizienz-Experte*in im Rahmen eines Sanierungskonzepts darstellt, dass die Summe aller Einzelmaßnahmen im Rahmen eines Sanierungsfahrplans bis zum Jahr 2035 mindestens ein EH 55 erreichen lässt. Von Juni 2022 bis Dezember 2025 wurden insgesamt rund 11.000 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 686.000 Quadratmetern im FKG gefördert (siehe Tabelle 43).

Tabelle 43: Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms FKG in München

Förderprogramm FKG (Juni 2022–Dezember 2025)	WE	Wohnfläche
	Anzahl	in m²
Sanierungsstandards (Effizienzhaus und Klimagerechter Gebäudestandard)	5.000	301.000
Neubaustandards (Passivhaus oder Effizienzhaus 40) ^{a)}	6.000	385.000
gesamt	11.000	686.000

^{a)} abgeschafft im Juli 2024

6.6 Soziale Wärmewende in München

Vor dem Hintergrund des angespannten Münchner Wohnungsmarktes und der steigenden Energiepreise, die die Wohnnebenkosten signifikant erhöhen, ist das Ziel des bezahlbaren Wohnens für alle von zentraler Bedeutung. Die verbesserte Energieeffizienz von Gebäuden trägt nicht nur zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen bei, sondern mindert auch die finanzielle Belastung der Haushalte durch Energiekosten. Energieverbrauch und damit Heizkosten und CO₂-Emissionen sind abhängig vom Baujahr eines Gebäudes. Bewohner*innen von älteren Gebäuden (vor 1977) verbrauchen im Durchschnitt etwa doppelt so viel Energie wie Bewohner*innen von neuen Gebäuden (ab 2002). Die Heizkosten liegen damit, abhängig vom Energieträger, um ein Vielfaches höher (siehe auch www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizkosten-pro-m2-vergleich).

Neben den gestiegenen Energiekosten, bedingt durch die Verknappung der fossilen Energieimporte, ist auch die CO₂-Bepreisung für die Sektoren Wärme und Verkehr ein Nebenkostenfaktor. Der Umstieg auf klimafreundliche Technologien soll unterstützt werden, indem auf klimaschädliche Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas nach dem Verursacherprinzip CO₂-Ausgleichbeiträge erhoben werden. Diese Kosten werden von den Energielieferant*innen an die Endverbraucher*innen weitergegeben. Im Gebäudebereich gibt es soziale Abfederungen für Mieter*innen, indem Vermieter*innen an den Kosten für den CO₂-Preis beteiligt werden. Je nach energetischer Effizienz des Gebäudes muss die/der Vermieter*in einen Teil des CO₂-Preises übernehmen. Je schlechter der energetische Zustand, desto höher ist der Anteil der CO₂-Kosten, den Vermietende zu tragen haben (siehe auch www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/berechnung-aufteilung-kohlendioxidkosten). Das soll einen Anreiz geben, das Gebäude zu sanieren, was den Verbrauch senkt – damit den CO₂-Aus-

stoß – und letztlich auch die Kosten der Mietenden. In den folgenden Jahren wird erwartet, dass sowohl der CO₂-Preis als auch die Preise für fossile Brennstoffe kontinuierlich ansteigen. Der Umstieg auf erneuerbare Energien und Investitionen in die Sanierung von Gebäuden lohnen sich also noch mehr.

Neben der Schaffung und Bezahlbarkeit von neuem Wohnraum ist es auch ein wohnungspolitisches Ziel, Wohnraum in bestehenden Gebäuden nachhaltig und qualitativ zu sanieren, umzubauen und zu ergänzen. Im Rahmen des bestehenden integrierten Quartiersansatzes für klimaneutrale und klimaresiliente, lebenswerte Bestandsquartiere wurde 2025 das Quartier Soyerhofstraße als Modellprojekt im Förderprogramm „LANDSTADT BESTAND“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aufgenommen (siehe Abbildung 23).

Die Landeshauptstadt München verfolgt, neben den hohen energetischen Standards, auch das Ziel, Nachhaltigkeitskonzepte im geförderten Wohnungsbau zu fördern und somit zu zeigen, dass Wohnen bezahlbar und dabei gleichzeitig qualitativ, nachhaltig und klimaneutral sein kann. Im Jahr 2025 wurde im Rahmen des München Modells additiv zur Grundförderung für 205 von 240 Wohneinheiten ein Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus von der Landeshauptstadt München gewährt. Im gleichen Zeitraum wurden in der Landeshauptstadt München EOF-Zuschüsse im Rahmen der Förderbausteine Nachhaltigkeit für 83 Wohneinheiten gewährt. Dies entspricht rund 89 Prozent der geförderten Wohnungen (München Modell und EOF).

Alle im Jahr 2025 geförderten Wohnungen in der EOF und im München Modell sind barrierefrei. Im Berichtsjahr 2025 wurden sechs EOF-Wohnungen über die Barrierefreiheit hinaus als rollstuhlgerechte Wohnungen bewilligt. Somit ist etwa jede 54. geförderte Wohnung rollstuhlgerecht. Weiterhin konnten im Rahmen der Wohnlabore und Sonderwohnprojekte

ein Neubauprojekt einer Baugenossenschaft in einem Neubaugebiet und eine Entwicklung der Münchner Wohnen in einer bestehenden Blockrandstruktur in die Umsetzung beziehungsweise in die Planungsphase gebracht werden. Besonders bei der Transformation bestehender Gebäude ergänzen sich die Chancen des Gebäudetyps E mit der Möglichkeit, von den Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen abzuweichen. Dadurch kann vielfältiger, nachhaltiger und leistbarer Wohnraum geschaffen werden, der auch zur notwendigen Baukostenreduzierung im geförderten Wohnungsbau beiträgt. Auch im Neubau ermöglichen diese Abweichungen eine langfristig flexible und effiziente Nutzung des Wohnraums.

Abbildung 23: Luftbild Modellprojekt „Soyerhofstraße“



Stichwortverzeichnis

A

Alleinerziehende	19, 62
Altbau	22, 28f.
Aufwertung	81f., 84, 89
Ausstattung	46, 51, 55, 81

B

Baufertigstellung	10, 30
Baugemeinschaften	73f.
Baugenehmigung	10, 30, 33ff
Bauland	43f.
Baulandmobilisierungsgesetz	86
Baupreise	44f.
Baurechtschaffung	30f.
Belegrecht	10, 65ff., 72ff.
Betriebskosten	45, 49, 65
Bevölkerung(sentwicklung)	9, 13ff., 23, 89

C

Corona-Pandemie	11, 22, 31, 35, 44
-----------------	--------------------

E

Eingriffsreserve	10
Einkommen	11, 22f., 40, 59f., 73, 75f., 91
Einkommensgrenzen	59f., 68, 73 ff.
Einkommensorientierte Förderung	11, 68, 73
Energieeffizienz	93ff.
Erhaltungssatzung	10, 59, 80ff.
Erstbezugsmieten	16, 22, 43, 49ff.

F

Fertigstellungen	10, 30, 35ff, 70f., 93
Fördermittel	10f., 62, 69ff., 91, 96f.
Förderung	58ff., 69ff., 89

G

Genehmigungsvorbehalt	81ff., 86
Genossenschaftswohnungen	65
Genossenschaften	40, 71ff.

H

Haushalte	9, 11, 13, 19ff., 27f., 59ff., 69, 73ff.
-----------	--

I

Immobilienpreise	9, 43ff., 94
Inflation	11, 44f.

K

Kaufkraft	9, 22ff., 78
Klimaneutralität	91
Krieg	11, 14, 35, 44f.

L

Luxusmodernisierung	81
---------------------	----

M

Mietbelastung	23
Miete	9ff., 13, 16, 22f., 49ff., 73ff., 78, 91, 94
Mieterhöhung	55, 76, 81
Mietpreisbremse	11, 51
Mietspiegel	43, 50, 54f.
Mikrozensus	23, 59
Mitbauzentrale	73
Modernisierung	81ff., 89, 91ff.
München Modell	59f., 65f., 69f., 73ff.
Münchner Mischung	76

N

Neben-/Betriebskosten	45, 50, 55, 91, 98
Negativbescheinigung	87

P

Preisgebunden	55, 69ff.
---------------	-----------

R

Region	34f., 38f., 43, 73
--------	--------------------

S

Sanierung(sgebiet)	11, 59, 89
Sozialbindung	10
Sozialgebundener Wohnungsbestand	65ff.
Sozialgerechte Bodennutzung	40f., 69f., 76
Sozialwohnung	69ff.
Städtevergleich	44, 51, 57

U

Umwandlung	11, 59, 81ff.
Unterbringung	79f.
Unterkünfte	79

V

Verdrängung	10, 23, 81
Vergabe	11, 59, 61ff., 71, 73
Vergleichsmiete	55
Verkauf	10, 40, 49 ff., 72f.
Vermietung	10, 43, 49ff., 73

W

Wanderung	9, 13ff.
Wiedervermietung	10, 43, 50ff.
„Wohnen in München“	11, 65, 69ff., 76
Wohnflächenkonsum	9
Wohnflächenmehrung	22
Wohngeld	11, 78
Wohnheime	55ff., 70
Wohnlage	46f., 49, 54
Wohnumfeld	89
Wohnungsbau	10f., 27, 30, 32, 35ff., 40, 70ff.
Wohnungsbestand	10, 27ff., 37, 59, 65
Wohnungsbaukredit	44f.
Wohnungslose	79

Z

Zensus	50
Zielzahl	69, 71
Zweckentfremdung	10, 86ff.
Zweite Miete	55

Impressum

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München

Inhalt:
Stadtentwicklungsplanung –
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung:
Studio Rio, München

Stand:
Juni 2026



muenchen.de/plan



**PERSPEKTIVE
MÜNCHEN**