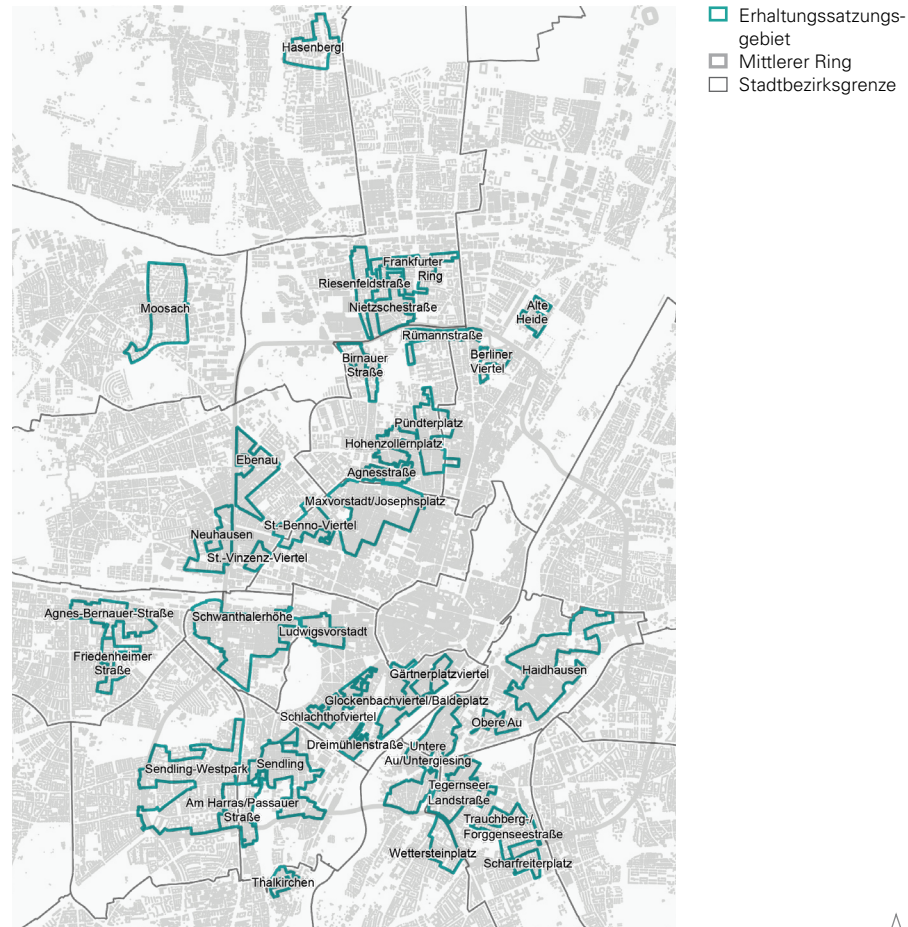


Erhaltungssatzungsgebiete

Etwa 339.500 Personen und damit etwa ein Fünftel der Münchner*innen leben in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. In diesen Gebieten besteht ein besonderer Schutz vor Verdrängung durch mögliche Luxussanierungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In München gibt es insgesamt 36 Erhaltungssatzungsgebiete.



Geometrische Grundlage: Kommunalreferat – Geodatenservice; Darstellung und Inhalt: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22 Stand: Dezember 2025

Zweckentfremdungsverbot

In München darf Wohnraum nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Das sogenannte Zweckentfremdungsverbot gilt im Bereich der Landeshauptstadt München seit 1972 und ist aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor ein unverzichtbares Instrument zur Sicherung des Wohnungsbestandes. In den letzten zehn Jahren wurde die illegale Zweckentfremdung von fast 4.000 Wohnungen aufgedeckt. Im Jahr 2025 wurden 507 Wohnungen vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und konnten dem allgemeinen Wohnungsmarkt so erhalten bleiben.

		Summe 2016–2020	Summe 2021–2025	2025
Wohneinheiten	absolut	1.703	2.274	507
Wohnfläche	in m ²	111.336	132.418	31.185

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind weiterhin schwierig. Dies gilt sowohl für den freifinanzierten Wohnungsbau als auch und vor allem für den geförderten Wohnungsbau. 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 einem vergleichsweise hohen Niveau. Der Fachkräftemangel im Bausektor stellt Bauunternehmen vor erhebliche Herausforderungen und führt zu verlängerten Fertigstellungszeiten. Die Bauzinsen sind als Folge des Irankriegs auch wieder über die 4-Prozent-Marke gestiegen.

Die reduzierten Fördermittelzuweisungen des Freistaates für geförderte Wohnungen in der einkommensorientierten Förderung (EOF) im Jahr 2025 haben die Zahl der bewilligten EOF-Wohnungen spürbar reduziert. Die stadt-eigene Förderkulisse (München Modell) konnte hingegen wie im Umfang der Vorjahre bedient werden.

Auswirkungen der vorgenannten Fördermittelsituation auf die fertiggestellten geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen und die Wohnungsvergaben werden erst in zwei bis drei Jahren erkennbar sein, nachdem die in diesem Jahr genehmigten bzw. gebundenen Wohnungen fertiggestellt sind.

Daneben gilt es, die Folgen der kommunalen Haushaltskonsolidierung und deren Einfluss auf die städtischen Förderprogramme abzuwarten. Diese werden sich auch auf den Umfang des geförderten Wohnungsbaus auswirken.

Im Jahr 2025 wurden in der Landeshauptstadt München insgesamt rund 4.350 Wohnungen fertiggestellt. Darunter waren etwa 1.600 geförderte Wohnungen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft „Münchner Wohnen“ konnte ihren eigenen Bestand um rund 1.280 Wohnungen erweitern, was einen Erfolg für die stetige Ausweitung des städtischen Wohnungsbestands darstellt.

Die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen machen sich auch bei den Baugenehmigungen bemerkbar. So wurden im Jahr 2025 rund 6.150 neue Wohnungen genehmigt – rund ein Viertel weniger als im Jahr 2024.

Die Wohnungsnachfrage und die Anspannung am Wohnungsmarkt sind nach wie vor hoch. Die Mieten bewegen sich auch im Jahr 2025 weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die Angebotsmiete im Neubau betrug nettokalt durchschnittlich 25,93 Euro/m² und im Bestand 22,52 Euro/m².

Da die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht durch den Wohnungsneubau allein bedient werden kann, kommt dem Schutz bestehenden Wohnraums durch Instrumente wie Zweckentfremdungs- und Erhaltungssatzungen sowie durch verschiedene Subjektförderungen, eine besondere Bedeutung zu.

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

Weiterführende Informationen zur
Wohnungsmarktbeobachtung:
muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung



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

Gestaltung: Studio Rio, München
Stand: Mai 2026

Wohnungsmarktdaten München 2025



Strukturdaten

		2016	2021	2025
Hauptwohnsitzbevölkerung	absolut	1.542.860	1.562.128	1.612.429
Wohnberechtigte ^{a)}	absolut	1.573.843	1.593.581	1.641.303
Privathaushalte	absolut	851.835	853.623	886.901
Wohnungsbestand ^{b)}	absolut	787.320	821.074	842.907 ^{c)}

Daten jeweils zum 31.12.
^{a)} Wohnberechtigte: Einwohner*innen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz
^{b)} einschl. sonstiger Wohneinheiten wie z. B. Wohnungen in Wohnheimen, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich.
^{c)} Stand: 31.12.2024
 Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt

Entwicklung des Wohnungsbaus

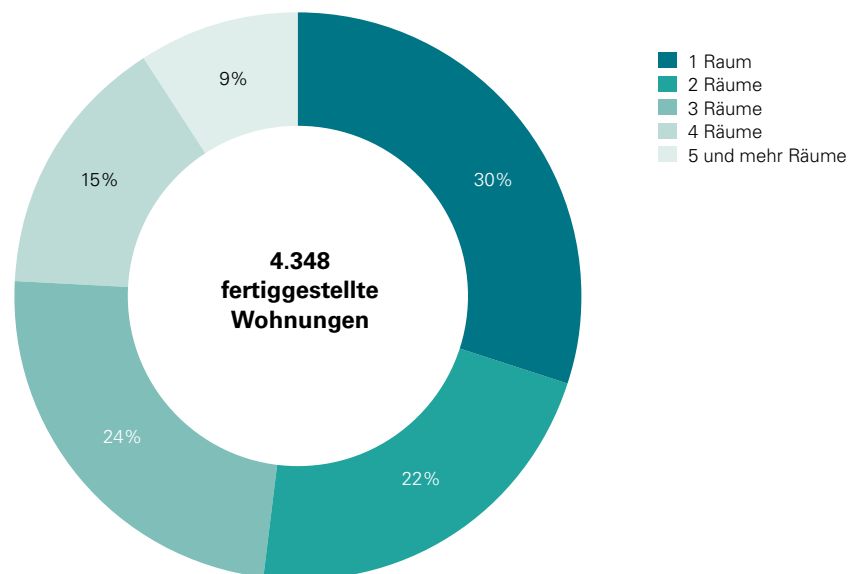
Im Jahr 2025 wurden Baugenehmigungen für rund 6.150 Wohnungen erteilt, rund 4.350 neue Wohnungen fertiggestellt und Baurecht für weitere rund 1.600 Wohnungen geschaffen. Wegen jährlicher Schwankungen wird auch die Summe der letzten fünf Jahre und zum Vergleich die Summe der fünf Jahre von 2016 bis 2020 angegeben.

		Summe 2016–2020	Summe 2021–2025	2025
Baurechtschaffungen	absolut	17.118	9.859	1.617
	absolut Ø p. a.	3.424	1.972	
Baugenehmigungen	absolut	58.173	40.321	6.146
	absolut Ø p. a.	11.635	8.064	
Baufertigstellungen	absolut	39.591	35.348	4.348
	absolut Ø p. a.	7.918	7.070	

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

Fertiggestellte Wohnungen nach Raumanzahl

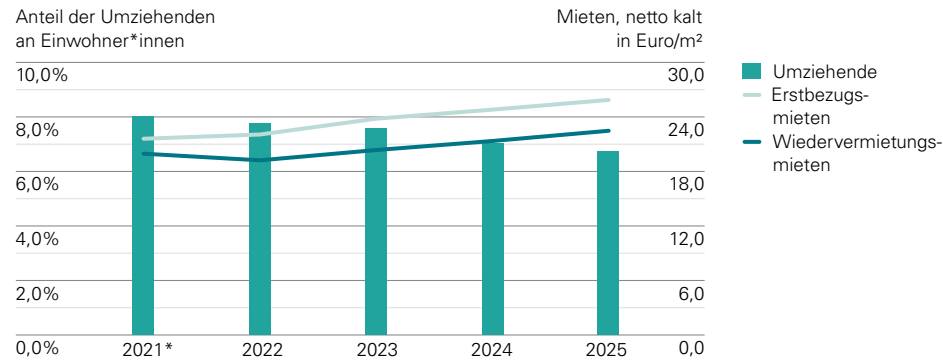
Mit rund 52 Prozent entfällt fast die Hälfte der im Jahr 2025 neu gebauten Wohneinheiten auf Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern. Etwa ein Viertel der Neubauten waren große Wohnungen mit vier oder mehr Räumen.



Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt

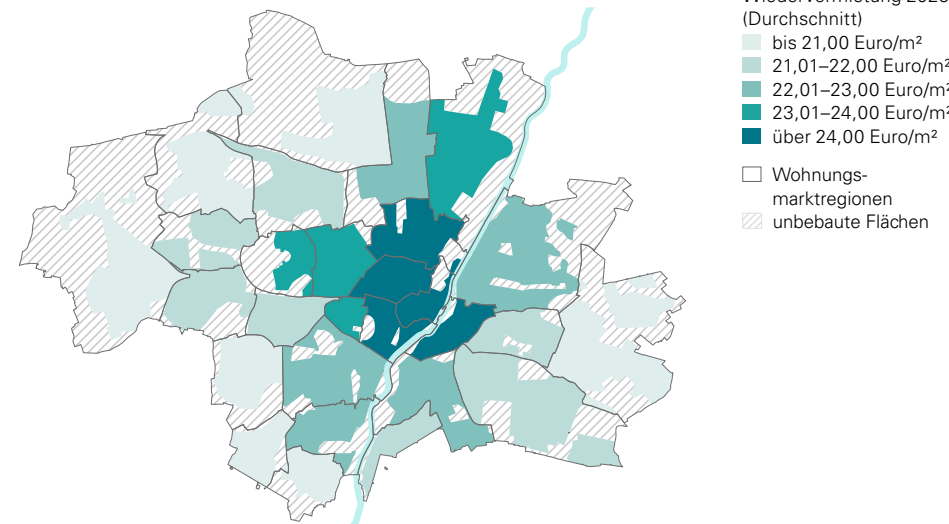
Erst- und Wiedervermietungs-mieten

Die Erst- und Wiedermietungsmieten (nettokalt) sind weiterhin sehr hoch. Bei Erstbezug einer Wohnung wurden im Jahr 2025 durchschnittlich 25,93 Euro/m² verlangt. Die Angebotsmieten im Bestand lagen bei 22,52 Euro/m². Der Anteil der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes ist von 8,0 Prozent im Jahr 2021 auf 6,7 Prozent im Jahr 2025 gesunken.



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

Wiedervermietungs-mieten



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat – Geodatenservice; Datengrundlagen: Immobilien Scout GmbH; Stand: 2025

Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebautes Wohneigentum*

Von 2016 bis 2021 ist der durchschnittliche Kaufpreis beim Erwerb von neu gebautem Wohneigentum deutlich angestiegen, seitdem ist er stabil. Im Jahr 2025 wurden für Eigentumswohnungen 10.050 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften lagen im Durchschnitt bei etwa 1,34 Millionen Euro.

		2016	2021	2025
Eigentumswohnung	in Euro/m ² WF	7.150	10.650	10.050
Doppelhaushälfte	in Euro/m ²	1.000.000	1.460.000	1.340.000
Reiheneckhaus	in Euro/m ²	890.000	1.325.000	1.305.000

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

Wohnungen im Einflussbereich der Landeshauptstadt München

Der Wohnungsbestand, auf dessen Belegung die Landeshauptstadt direkt und mittelbar Einfluss nehmen kann (Eingriffsreserve) und der sich in München befindet, belief sich Ende 2025 auf fast 91.000 Wohnungen und damit auf rund elf Prozent des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes. Hierunter fallen geförderte Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsbindungsvertrag, die der Landeshauptstadt München beziehungsweise der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen gehören oder in einem Förderprogramm zu einer bezahlbaren Miete gebunden sind.



Quelle: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt

Geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau

Insgesamt wurden im Jahr 2025 rund 530 Wohnungen im geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau und im Belegrechtsprogramm gebunden. Der Bau von preisgedämpften Mietwohnungen dient dem Erhalt der „Münchner Mischung“, indem auch solche Haushalte mit günstigem Wohnraum versorgt werden, die von den einkommensorientierten Förderprogrammen nicht mehr erfasst werden.

		Summe 2016–2020	Summe 2021–2025	2025
Geförderter Mietwohnungsbau ^{a)}	in WE	6.912	3.858	332
	in WE Ø p. a.	768	386	
Konzeptioneller Mietwohnungsbau ^{b)}	in WE	2.004	2.412	198
	in WE Ø p. a.	251	241	
Geförderte Eigentumswohnungen	in WE	317	134	4
	in WE Ø p. a.	63	27	

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

Wohnungsbaufördermittel

Im vergangenen Jahr wurden Wohnungsbaufördermittel in Höhe von rund 70 Millionen Euro bewilligt, davon 25 Millionen Euro von Bund und Land und 45 Millionen Euro durch die Landeshauptstadt München. Der städtische Anteil lag dabei bei rund 64 Prozent.

		Summe 2016–2020	Summe 2021–2025	2025
Bund/Land	in Mio. Euro	493	342	25
	in Mio. Euro Ø p. a.	99	68	
Landeshauptstadt München*	in Mio. Euro	435	316	45
	in Mio. Euro Ø p. a.	87	63	

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