Telefon: 0 233-25507

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-1-STAB

„Wohnen in München VII“
Erfahrungsbericht für das Jahr 2025

Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“
Erfahrungsbericht für das Jahr 2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19513

Anlagen:
1. Erfahrungsbericht „Wohnen in München VII“ 2025 | Kenndaten
2. Grafische Darstellung wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvergaben
3. Grafische Darstellung Wohnungsbestand

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Berichte ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 55 GeschO.

Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss der Vollversammlung zum wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII – Wohnungsbauoffensive 2023 – 2028“ vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07705, Beschlussziffer 8) beauftragt, jährlich über die Zielerreichung des jeweiligen Vorjahres zu berichten.

Zudem wird dem Stadtrat über das Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ berichtet. Die Vollversammlung des Stadtrates hat hierfür am 28.07.2021 die Beschlussvorlage „Haushaltsplan 2022 Eckdatenbeschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03492) beschlossen. Über die bisher mit dem Programm umgesetzten bzw. in Umsetzung befindlichen Projekte wird mit dieser Beschlussvorlage berichtet.

1. Erfahrungsbericht zu „Wohnen in München VII“ für das Programmjahr 2025

Im Erfahrungsbericht zu „Wohnen in München VII“ stehen turnusgemäß die Kenndaten zu „Wohnen in München“ (u.a. genehmigte Wohnungen, Fertigstellungen, Baurechtsschaffung, geförderte und gebundene Wohnungen, Grundstücksvergaben) im Vordergrund. Neben dem Schwerpunkt der Wohnrechtschaffung werden folgende Themen berichtet:

- Wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvergaben
- Wohnungsbestand / Städtische Eingriffsreserve und
- Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau.

Aufgrund der aktuellen Fördermittelsituation mit reduzierten staatlichen Mittelzuweisungen für die Einkommensorientierte Förderung (vgl. hierzu Beschluss zur „Kommunalen EOF“, vom 28.05.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626 und Beschluss vom 17.12.2025 „Dritte Programmanpassung Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20 -26 / V 18400) können die Zielzahlen aus „Wohnen in München VII“ für den Wohnungsbau momentan nicht aufrechterhalten werden und wurden mit dem vorgenannten Beschluss vom 28.05.2025 bis auf Weiteres ausgesetzt. Daher entfällt der Bericht über den Zielerreichungsgrad.

1.1 Neubau und Grundstücksvergaben

Die Kenndaten für Neubau und Grundstücksvergaben stellen sich folgendermaßen dar (vgl. auch Anlage 1):

Kenndaten „Wohnen in München VII“ Neubau und Grundstücksvergaben		**Kenndaten in WE**
Genehmigte Wohneinheiten	Für insgesamt 6.146 Wohneinheiten wurden im Jahr 2025 durch die Lokalbaukommission Baugenehmigungen erteilt. In Summe wurden im Betrachtungszeitraum von „Wohnen in München VII“ (seit 2023) 23.568 Wohneinheiten genehmigt.	6.146*
Fertigstellungen		
Insgesamt	Im Jahr 2025 konnten insgesamt 4.346 Wohneinheiten im Stadtgebiet München fertiggestellt werden. In Summe wurden im Betrachtungszeitraum von „Wohnen in München VII“ (seit 2023) 20.686 Wohneinheiten fertiggestellt.	4.348*
Münchner Wohnen	Im Jahr 2025 beläuft sich das Fertigstellungsergebnis der Münchner Wohnen auf 1.217 Wohneinheiten. Somit hat die Münchner Wohnen 28 % aller neuen Wohnungen in München fertiggestellt. Im Jahr 2025 wurden durch die Münchner Wohnen 64 Wohnungen angekauft. Im Betrachtungszeitraum von „Wohnen in München VII“ (seit 2023) hat die Münchner Wohnen ihren Wohnungsbestand in Summe um 3.997 Wohneinheiten gesteigert.	1.281
Baurecht-schaffung	Im Jahr 2025 wurde Baurechtschaffung über Bebauungspläne für 1.617 Wohnungen geschaffen. In Summe wurde im Betrachtungszeitraum von „Wohnen in München VII“ (seit 2023) für 5.655 Wohneinheiten Baurecht geschaffen.	1.617
Geförderte und preisgedämpfte Wohnungen	Im Jahr 2025 wurden 648 Wohneinheiten im geförderten bzw. im preisgedämpften Mietwohnungsbau und im Belegrechtsprogramm gebunden. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Wohneinheiten auf die einzelnen Programme findet sich in der Anlage 1. In Summe wurden im Betrachtungszeitraum von „Wohnen in München VII“ (seit 2023) 3.130 geförderte und preisgedämpfte Wohneinheiten gebunden.	648
Vergabe von städtischen	Im Berichtsjahr 2025 wurden städtische Grundstücke für 1.085 Wohneinheiten (z.B. 4 Genossenschaftsprojekte in	1.085

Grundstücken	Freiham, 1 Projekt der Münchner Wohnen in Neufreimann) vergeben. In Summe wurden im Betrachtungszeitraum von „Wohnen in München VII“ (seit 2023) städtische Grundstücke für 2.186 Wohneinheiten vergeben.

Tabelle 1: *Neubau und Grundstücksvergaben. *: Es handelt sich um vorläufige Zahlen, die vom Statistischen Amt mitgeteilt wurden.*

Fazit:
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.
Die reduzierten staatlichen Fördermittelzuweisungen für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) im Jahr 2025 hat die Zahl der bewilligten EOF-Wohnungen spürbar reduziert. München Modell-Wohnungen konnten hingegen wie im Umfang der Vorjahre gefördert werden. Die vorgenannten Fördermittelsituation im Segment der geförderten Mietwohnungen wird sich darüber hinaus auch auf die fertig gestellten 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 bzw. gebundenen Wohnungen fertig gestellt sein werden. Daneben gilt es die Auswirkungen der kommunalen Haushaltskonsolidierung und deren Einfluss auf die städtischen Förderprogramme zu beobachten. Diese werden auch nicht ohne Folgen für die Zahlen im geförderten Wohnungsbau bleiben.

1.2 Wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvergaben

Mit dem Erfahrungsbericht zu „Wohnen in München VII“ wird auch über die wohnungssuchenden Haushalte und über die Wohnungsvergaben berichtet (vgl. folgende Tabelle 2 und Anlage 2 zum Erfahrungsbericht).

Kenndaten zu wohnungssuchenden Haushalten und Wohnungsvergaben	
Wohnungs-suchende Haushalte	Mit Stand 12/2025 waren beim Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration) 20.882 **EOF** berechtigte Haushalte in den Einkommensstufen I-III (entspricht 49.241 Personen) für eine Wohnungsvergabe registriert. Zu den EOF-berechtigten Haushalten kommen 14.840 **München Modell** Bescheide zur Berechtigung des Bezugs einer München Modell-Wohnung (entspricht 33.149 Personen) hinzu. Von den 14.840 Haushalten im München Modell weisen 10.458 Haushalte die Einkommensstufen I und II, 2.888 Haushalte die Einkommensstufen III und 1.494 Haushalte die Einkommensstufe III+25 % auf. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der Überschneidung von Einkommensgrenzen der Förderprogramme EOF und dem München Modell Doppelregistrierungen von Haushalten vorliegen. Zudem können auch städtische Dienstkräfte unter den registrierten Haushalten sein oder einen München Modell Bescheid beantragt haben. 2.842 Haushalte von **städtischen Dienstkräften** (6.509 Personen) sind zudem für eine Wohnungsvergabe registriert.

Wohnungs-vergaben	Im Programmjahr 2025 erfolgten folgende Wohnungsvergaben: • 2.310 Wohnungen (4.527 Personen) aus dem Wohnungsbestand und in Neubauten an Haushalte mit Berechtigungsschein für eine **geförderte Wohnung** (u.a. EOF-Wohnungen) • 178 Wohnungen in Neubauten an Haushalte mit einem Berechtigungsschein **München Modell** • 866 Wohnungen aus dem Wohnungsbestand und in Neubauten an **städtische Dienstkräfte** (1.649 Personen). Familien haben aufgrund der derzeitigen Vergabemöglichkeiten, die vom verfügbaren Wohnungsbestand abhängig sind, aktuell niedrigere Chancen eine Wohnung zu erhalten als kleine Haushalte (vgl. Tabelle 1 der Anlage 3 zum Erfahrungsbericht). Ein Steuerungsinstrument für die bedarfsgerechte Erweiterung des Bestandes an großen Wohnungen stellt der **Wohnungsaufteilungsschlüssel** der EOF und des München Modells dar. Der Wohnungsaufteilungsschlüssel wird regelmäßig, den aktuellen Bedarfen entsprechend, fortgeschrieben. Die letzte Anpassung des Wohnungsaufteilungsschlüssels erfolgte im Jahr 2021 und beinhaltete erneut eine Verschiebung zugunsten von (großen) Familienwohnungen. Diese Anpassung greift aufgrund der zum Teil langfristigen Prozesse zwischen Objektplanung und Baufertigstellung der Wohnhäuser erst mit mehrjähriger Verzögerung. Es kann jedoch festgestellt werden, dass der Anteil von Familienwohnungen (ab vier Räumen) aufgrund des angepassten Wohnungsaufteilungsschlüssels bei Neubauten bereits gestiegen ist.

Tabelle 2: *Wohnungssuchende Haushalte und Wohnungsvergaben.*

1.3 Wohnungsbestand / Städtische Eingriffsreserve

Unter der städtischen Eingriffsreserve wird die Anzahl der Wohnungen, die vom Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferats belegt werden können, verstanden (Wohnungsbestand). Dazu gehören u.a. Wohnungen der Münchner Wohnen (72.079 Wohnungen), der Landeshauptstadt München (2.884 Wohnungen) und geförderte Wohnungen von Privaten (18.115 Wohnungen) (vgl. auch folgende Tabelle 3 und die Anlage 3 zum Beschluss).

Kenndaten zum Wohnungsbestand / Städtische Eingriffsreserve	
Städtische Eingriffsreserve	Die städtische Eingriffsreserve konnte zum Stand 12/2025 auf 93.078 Wohnungen. Weitere Informationen können dem Diagramm 1 der Anlage 3 entnommen werden.

Tabelle 3: *Wohnungsbestand / Städtische Eingriffsreserve.*

1.4 Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau

Zum Klimaschutz und zu den Qualitäten im Wohnungsbau wird Folgendes berichtet:

Klimaschutz und Qualitäten im geförderten Wohnungsbau	
Qualitäts- und Nachhaltigkeits-bonus bzw. -zuschuss	Für rund 89 % der geförderten Wohnungen (München Modell und EOF) wurde ein Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus -bzw. -zuschuss auf der Grundlage der eingereichten Förderanträge bewilligt. • Im Berichtsjahr 2025 wurde im Rahmen des städtischen Förderprogramms München Modell additiv zur Grundförderung für

(vgl. Beschlussziffer 32 aus „Wohnen in München VII“)	205 von 240 Wohnungen ein Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus gewährt. • Im gleichen Zeitraum wurden in der Landeshauptstadt München für das staatliche Förderprogramm EOF-Zuschüsse im Rahmen des Förderbausteins Nachhaltigkeit für alle 83 Wohneinheiten gewährt.
Rollstuhlgerechte Wohnungen (vgl. Beschlussziffer 45 aus „Wohnen in München VII“)	Sämtliche im Jahr 2025 geförderte Wohnungen in der EOF und im München Modell sind barrierefrei. Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 6 Wohnungen (4 Wohnungen im München Modell, 2 Wohnungen in der EOF) über die Barrierefreiheit hinaus als rollstuhlgerechte Wohnungen bewilligt. Somit ist ca. jede 54. geförderte Wohnung rollstuhlgerecht.
Wohnlabore und Sonderwohn-projekte (vgl. Beschlussziffern 47 und 48 aus „Wohnen in München VII“)	Sowohl ein Neubauprojekt einer Baugenossenschaft in einem neuen Baugebiet als auch eine Entwicklung der Münchner Wohnen GmbH in einer bestehenden Blockrandstruktur sind bereits in der Umsetzung bzw. in der Planungsphase. 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. Auch im Neubau ermöglichen diese Abweichungen eine langfristig flexible und effiziente Nutzung des Wohnraums.
Integrierte und kooperative Quartiersentwicklung	
Beteiligungs-formate für Bürger*innen (vgl. Beschlussziffer 10 aus „Wohnen in München VII“)	Im integrierten Quartiersansatz für Bestandsgebiete sind in den Pilotprojekten weitere kooperative Beteiligungsformate durchgeführt worden, die das Ziel einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Gestaltung urbaner Räume erfüllen. In den Quartieren Hinterbärenbadstraße und Soyerhofstraße (BA 07 und BA 18) fanden Online-Umfragen und Öffentlichkeitsveranstaltungen zur Beteiligung der Bürger*innen in den Quartieren statt. Im Rahmen des EU-Projekts ASCEND wurden neben Online-Beteiligungen auch Beratungen, Veranstaltungen und Workshops zur Gründung eines Quartiersrates vor Ort durchgeführt. Im Quartier St.-Michael-Straße (BA 14) wurde das erste Quartiersbüro eröffnet und die Bürger*innen über eine Online-Umfrage zum Energiekonzept für die „Maikäfersiedlung“ und zur bedarfsgerechten Ausrichtung der Beratung beteiligt.
Quartiers-entwicklung und nachbar-schaftliche Strukturen (vgl. Beschlussziffer 10 aus „Wohnen in München VII“)	Das Quartier Soyerhofstraße wurde als Modellprojekt im Förderprogramm „LANDSTADT BESTAND“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ausgewählt. Ziel ist die Aktivierung von Bestandsquartieren mit Fokus auf einer nachhaltigen, gemeinwohlorientierten, städtebaulichen und kooperativen Entwicklung. Das Klimaquartier Ramersdorf (BA 16) wird in drei Phasen saniert und transformiert. und die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs für Phase 3, gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, wurden im Juni 2025 vorgestellt.
Klimawandel und Nachhaltigkeit	
Nachhaltige Sanierung des Gebäudebestands (vgl. Beschlussziffer 44 aus „Wohnen in München VII“)	Im Jahr 2025 wurden durch die Münchner Wohnen in 45 Wohneinheiten energetische Sanierungen durchgeführt. Aufgrund der städtischen Haushaltskonsolidierung haben sich weitere Sanierungen verschoben und werden in den kommenden Jahren – sofern Finanzmittel zur Verfügung stehen – nachgeholt.

Tabelle 4: *Nachhaltigkeit und Qualitäten im Wohnungsbau.*

2. Erfahrungsbericht zum Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ für das Jahr 2025

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.01.2022 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ auszugestalten und gemeinsam mit dem Sozialreferat umzusetzen. Ziel ist es, zusätzliche Wohnungen und innovative Wohnformen für Senior*innen und Auszubildende zu schaffen, sowie die notwendige soziale Infrastruktur zu finanzieren.

Es wurde das Ziel formuliert, dass bis zum Jahr 2025 mind. 1.000 Wohnplätze für Auszubildende und fünf Senior*innenwohnanlagen, sowie fünf Mehrgenerationenhäuser erstellt werden. Der Sachstand zu den Wohnplätzen für Auszubildende stellt sich folgendermaßen dar:

Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ Wohnplätze für Auszubildende			
Objekt	**Plätze**	**Bauherr*in**	**Stand**
Bad-Schachener-Straße	32	Münchner Wohnen	Bestand 2020
Innsbrucker Ring	124	Münchner Wohnen	Bestand 2019
Elisabeth-Castonier-Platz*	46	Münchner Wohnen	Bestand 2022
Hanns-Seidel-Platz	221	Münchner Wohnen	Bestand 2023
Radlkoferstraße*	40	Münchner Wohnen	Bestand 2024
Leibenger Straße	147	Münchner Wohnen	In Planung (vsl. 2027)
Freiham, 1. RA	217	Münchner Wohnen	In Planung (vsl. 2029)
PopUpWohnen 1****	48	Münchner Wohnen	In Planung (vsl. 2026)
Bodenseestraße****	57	Münchner Wohnen	In Planung (vsl. 2029)
Moosacher St.-Martins-Platz*, **	15	Münchner Wohnen	In Planung (vsl. 2030)
Candidplatz Süd*	120	Münchner Wohnen	In Planung (vsl. 2032)
Summe	**1.067**		

Tabelle 5*: Bezahlbares Wohnen und Leben in München, Wohnplätze für Auszubildende. Projekte mit * werden durch das Personal- und Organisationsreferat belegt. Mit ** sind alle neu hinzugekommenen Projektplanungen versehen.*

Mit dem Beschluss „AzubiWerk 2025 - Erfahrungsbericht und Anpassung Vergabepraxis“ der Vollversammlung vom 26.11.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17949) wurden Projektplanungen von weiteren ca. 240 Wohnplätzen für Auszubildende gesichert (PopUpWohnen 1, Bodenseestraße, Moosacher St.-Martins-Platz, Candidplatz Süd), deren Finanzierung noch zu klären ist. Die Zielzahl von 1.000 Wohnplätze für Auszubildende kann somit nach Klärung der Finanzierung aufgrund der aktuellen Planungen erreicht werden. Weitere Informationen können dem Beschluss vom 26.11.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17949) entnommen werden.

Der Sachstand zu Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil (reine Wohnanlagen für Senior*innen werden nicht mehr erstellt) wird folgendermaßen zusammengefasst:

Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ Wohnplätze in Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil			
Objekt	**Plätze**	**Bauherr*in**	**Stand**
Radlkoferstraße (Wohnprojekt Queer Quartier Herzog*in)	38	Münchner Wohnen	Fertigstellung 2023

Meindlstraße	84	Münchner Wohnen	In Planung (vsl. 2029)
Neufreimann MU 1(10)	80	Münchner Wohnen	In Planung (vsl. 2030)
Werksviertel	103	Münchner Wohnen	In Planung (vsl. 2029)
Kirschgelände	67	Private/r Investor*in	In Planung (2027)
Summe	**372**		

***Tabelle 6**: Bezahlbares Wohnen und Leben in München, Wohnplätze für Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil.*

Darüber hinaus wurde vom Sozialreferat bereits für 15 Standorte im Stadtgebiet Bedarf an weiteren Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil angemeldet.
Außerdem werden besondere Wohnformen für Senior*innen (wie z.B. „Sorgende Hausgemeinschaften“, Pflegewohngemeinschaften) in zahlreichen Neubauprojekten integriert und von der Münchner Wohnen und privaten Bauherr*innen z.T. in Kooperation mit privaten Träger*innen umgesetzt.

Für das Programm wurden vom Stadtrat insgesamt 560 Mio. € für die Jahre 2022 bis 2026 in Aussicht gestellt. Die jeweilige haushaltsrechtliche Umsetzung ist durch einzelne Finanzierungsbeschlüsse dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Bis 2024 wurden rund 488 Mio. € durch die zuständigen Fachreferate gebunden.

Aufgrund des Haushaltskonsolidierung konnten 2025 keine Finanzierungsbeschlüsse für weitere Maßnahmen in den Stadtrat eingebracht werden.

Das Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ läuft zum 31.12.2026 aus, so dass im Jahr 2027 eine Projektzusammenfassung im Stadtrat bekannt gegeben wird.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 1 mit 25 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende — Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

III. Abdruck von I. - II.
Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.
Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Direktorium HA II/V 1
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-Wo
6. An das Sozialreferat
7. An das Sozialreferat, S-GL-SP
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2, SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/22
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
    mit der Bitte um Kenntnisnahme.

17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/10
    zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Wohnen in München VII **Anlage 1**
Erfahrungsbericht „Wohnen in München VI“ 2025 | Kenndaten

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Genehmigte Wohneinheiten (WE)	11.528	8.655	8.098	9.093	8.329	**6.146***
Fertiggestellte WE	8.289	7.140	7.522	9.837	6.501	**4.348***
Baurechtsschaffung	100	228	3.976	3.004	1.034	**1.617**
Geförderte / Preisgedämpfte WE (bewilligt bzw. gebunden) Insgesamt	1.873	1.622	1.177	1.219	1.263	**648**
• Einkommensorientierte Förderung				500	284	**83**
• München Modell				272	139	**240**
• Werkswohnungen				0	141	**0**
• Flexiheime				0	314	**110**
• Konzeptioneller Mietwohnungsbau	631	154	475	60	250	**88**
• Preisgedämpfter Mietwohnungsbau				256	92	**114**
• Kommunales Wohnraum-förderungsprogramm (KommWFP)				0	0	**0**
• Stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderung				24	0	**0**
• Eigentum	39	64	25	23	18	**4**
• Belegrechtsprogramm	20	37	76	84	25	**9**

*. *: Es handelt sich um vorläufige Zahlen, die vom Statistischen Amt mitgeteilt wurden.*

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vergabe von städtischen Grundstücken (Anzahl WE)	1.670	269	1.485	290	811	**1.085**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Münchner Wohnen	911	1.197	1.252	1.788	928	**1.281**
• Fertiggestelle Wohneinheiten	911	1.197	1.252	1.152	798	**1.217**
• Angekaufte Wohneinheiten (eigenfinanziert)	nicht berichtet.			636	130	**64**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EOF Wohnungsbaufördermittel (in Mio. €)	157,94	229,28	96,22	169,63	80,35	28,59
• Bundesanteil	24,00	24,00	17,20	55,00	30,20	9,12
• Landesanteil	76,00	69,20	40,70	51,03	30,15	14,71
• Stadt	57,94	136,08	38,32	63,60	20,00	4,76

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
München Modell Wohnungsbaufördermittel (in Mio. €)	bisher nicht gesondert berichtet.				12,90	40,20

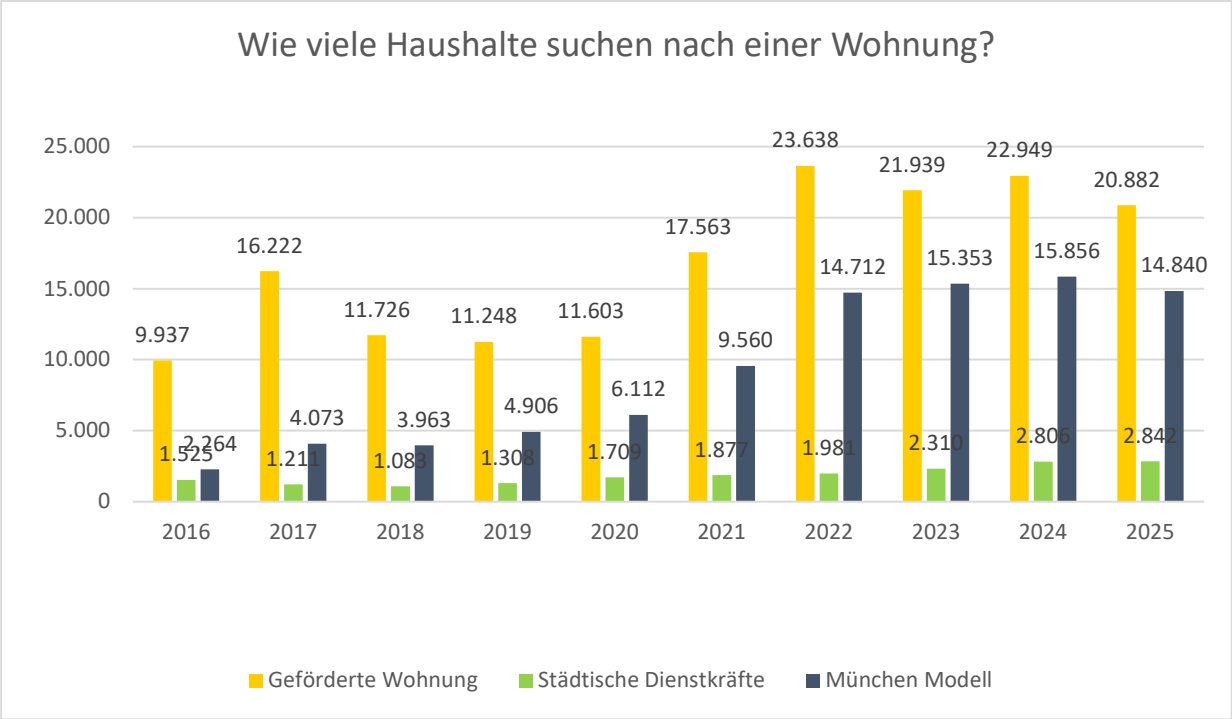

Diagramm 1: Anzahl der berechtigten Haushalte für eine Wohnungsvergabe aufgeteilt in die Kategorien (Antragstypen) geförderte Wohnung (EOF, Belegungsbindungsvertrag, Belegrechtsprogramm), städtische Dienstkraft, München Modell zum 31.12.2025. Wegen der Überschneidung von Einkommensgrenzen kann es zu Doppelregistrierungen kommen.
Quelle. Landeshauptstadt München, Sozialreferat.

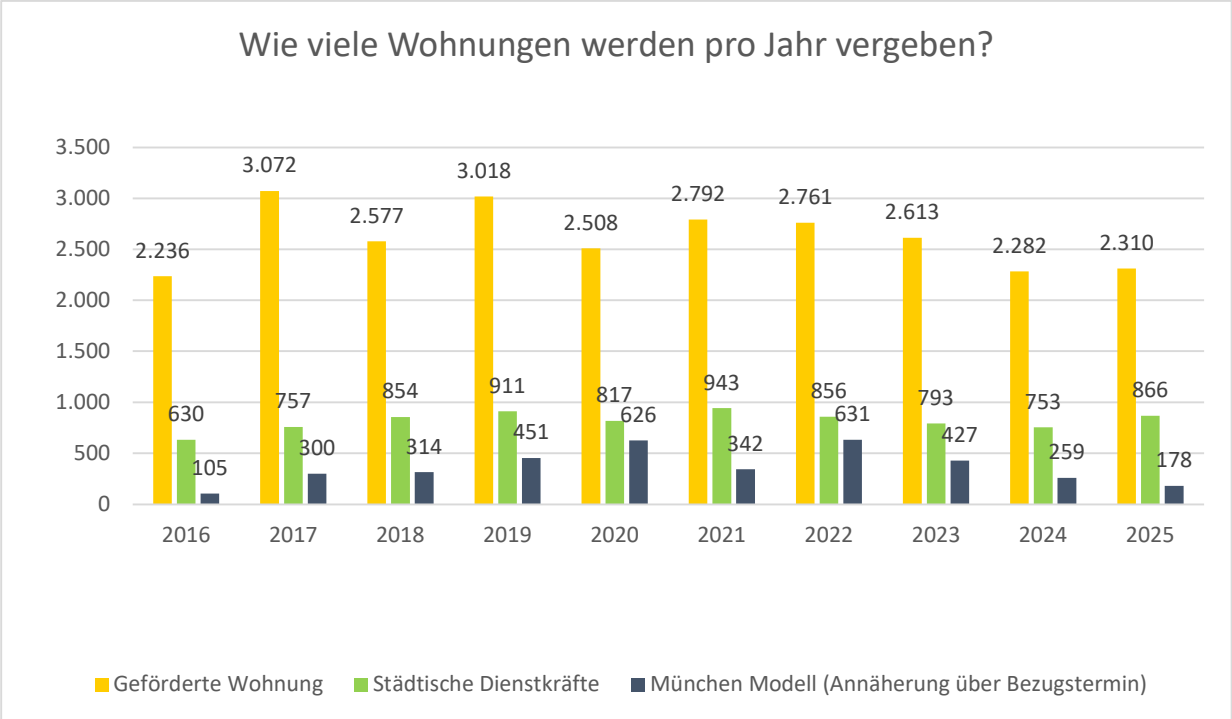

Diagramm 2: Wohnungsvergaben im Programmjahr 2025. Quelle. Landeshauptstadt München, Sozialreferat.

Erläuterungen:

- Geförderte Wohnung (siehe Erläuterungen zu Diagramm 1)
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Vergaben von geförderten Wohnungen an berechtigte Haushalte und bei Wohnungsvergaben an städtische Dienstkräfte sämtliche Wohnungsvergaben im Wohnungsbestand und in Neubauten in die Statistik einfließen. Im München Modell werden hingegen ausschließlich Wohnungsvergaben in Neubauten berichtet. Vergaben von München Modell-Wohnungen im Bestand können derzeitig nicht statisch erfasst werden. Die berichteten Daten zum München Modell stellen somit eine untere Schranke für die Wohnungsvergaben dar.

Wohnungssuchende Haushalte vs. Vergaben – Geförderte Wohnung					
Haushaltsgröße (Personen)	**Registrierte Haushalte (a)**		**Vergaben (b)**		**Verhältnis (a:b)**
1	9.635	46,1 %	1.025	44,4 %	9,4
2	3.189	15,3 %	649	28,1 %	4,9
3	2.859	13,7 %	432	18,7 %	6,6
4	2.698	12,9 %	138	6,0 %	19,6
5	1.604	7,7 %	48	2,1 %	33,4
6	600	2,9 %	12	0,5 %	50,0
7 +	297	1,4 %	6	0,2 %	49,5
Gesamt	**20.882**	100 %	**2.310**	100 %	**9,0**

Tabelle 1: Wohnungssuchende Haushalte vs. Vergaben – geförderte Wohnungen zum 31.12.2025. Quelle. Landeshauptstadt München, Sozialreferat

Erläuterungen:

- Geförderte Wohnung (siehe Erläuterungen zu Diagramm 1)

„Wohnen in München VII“ **Anlage 3**
Erfahrungsbericht für das Programmjahr 2025
Grafische Darstellung Wohnungsbestand

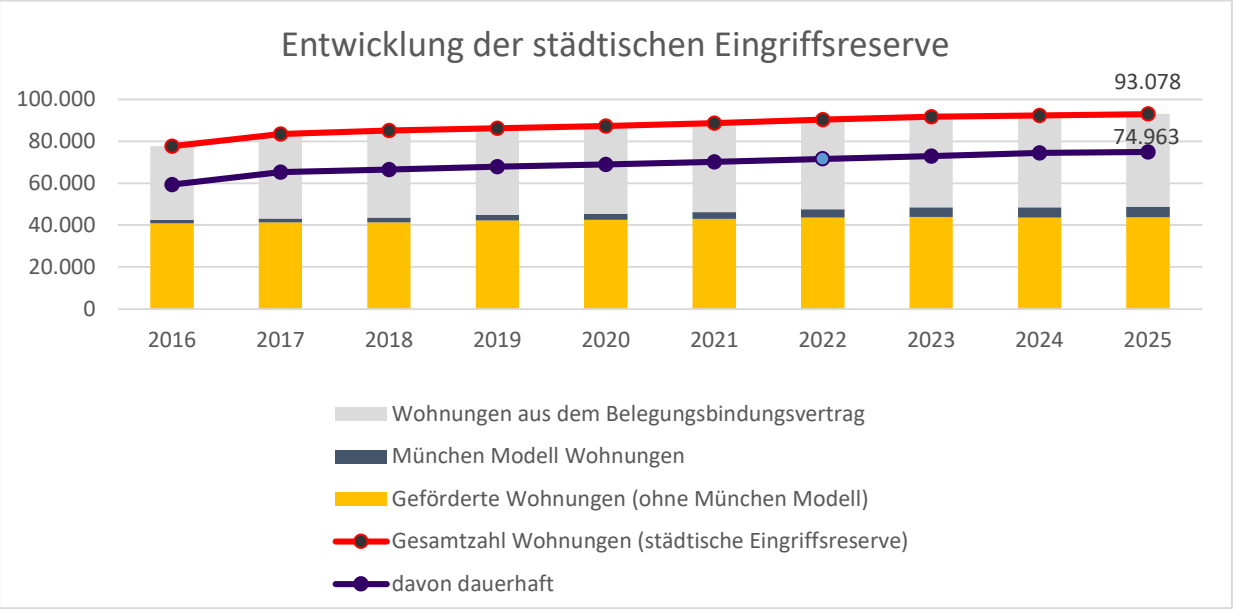

Diagramm 1: Entwicklung der städtischen Eingriffsreserve (Stand: 31.12.2025). Quelle: Landeshauptstadt München, Sozialreferat.

Erläuterungen zu Diagramm 1:

- Städtische Eingriffsreserve:
  Anzahl der Wohnungen, die vom Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferats belegt werden können. Dazu gehören u.a. Wohnungen der Münchner Wohnen (72.079 Wohnungen), der Landeshauptstadt München (2.884 Wohnungen) und geförderte Wohnungen von Privaten (18.115 Wohnungen)
- Wohnungen aus dem Belegungsbindungsvertrag:
  Wohnungen der Münchner Wohnen, deren Bindungen nach einem Wohnungsbauförder-programm (z.B. Sozialwohnungen nach dem 1. Förderweg, EOF-Wohnungen) abgelaufen sind, und im Anschluss daran durch das Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration) über den **Belegungsbindungsvertrag** (BBV) vermietet werden (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.02.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04588).
- Geförderte Wohnungen (ohne München Modell):
  Dazu gehören zum Beispiel öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen – Erster Förderweg), Wohnungen aus dem bayerischen Programm der Einkommensorientierten Förderung (EOF) sowie Wohnungen, die mit städtischen Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind. Auch Wohnungen aus dem Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ werden in diesem Topf mitgezählt.
- Dauerhaft in der städtischen Eingriffsreserve
  Wohnungen werden als dauerhaft in der städtischen Eingriffsreserve kategorisiert, wenn sich diese Wohnungen im Eigentum der Münchner Wohnen bzw. der Landeshauptstadt München befinden.

Städtische Eingriffsreserve (Wohnungsbestand)								
Anzahl Räume	**Geförderte Wohnungen ohne München Modell**		**München Modell**		**Wohnungen aus dem Belegungsbindungs-vertrag**		**Gesamt**	
1	5.651	12,9%	770	15,3%	6.522	14,7%	12.943	13,9%
2	14.245	32,6%	1.195	23,7%	19.860	44,8%	35.300	37,9%
3	14.274	32,7%	1.518	30,1%	12.500	28,2%	28.292	30,4%
4	8.625	19,7%	1.285	25,5%	4.335	9,8%	14.245	15,3%
5	727	1,7%	177	3,5%	637	1,4%	1.541	1,7%
6	64	0,1%	11	0,2%	38	0,1%	113	0,1%
7 +	35	0,1%	25	0,5%	13	0,0%	73	0,1%
keine Angabe	73	0,2%	66	1,3%	432	1,0%	571	0,6%
Gesamt	**43.694**	100,0%	**5.047**	100,0%	**44.337**	100,0%	**93.078**	100,00%

Tabelle 1: Städtische Eingriffsreserve nach Anzahl der Wohnräume zum 31.12.2025. Quelle: Landeshauptstadt München, Sozialreferat.

Erläuterungen zu Tabelle 1:
Geförderte Wohnungen ohne München Modell:
Siehe Erläuterungen unter Diagramm 1.
Wohnungen aus dem Belegungsbindungsvertrag:
Siehe Erläuterungen unter Diagramm 1.