

## **Wohnungsmarkt München - Expertenbefragung 2013**

Sitzungsvorlagen Nr. **08-14/V 13572**

Anlage:

Bericht „Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2013“

### **Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2013**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Die Landeshauptstadt München betreibt eine für die Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer nutzbare Wohnungsmarktbeobachtung. Diese besteht aus mehreren Bausteinen:

- Der "Bericht zur Wohnungssituation in München" erscheint alle zwei Jahre (letztmalig für 2010 - 2011). Der Bericht für die Jahre 2012-2013 erscheint im Jahr 2014.
- Darüber hinaus werden alle zwei Jahre Expertenbefragungen zur Einschätzung der Situation und Entwicklungstendenzen auf dem Münchner Wohnungsmarkt durchgeführt. Seit 2003 führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung diese selbst durch.
- Seit 1995 wertet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Erstvermietungsanzeigen der Süddeutschen Zeitung jährlich im 2. Quartal für das sogenannte "Wohnungsmarktbarometer" aus.
- 2011 wurde erstmals das Faltblatt zum Wohnungsmarkt herausgegeben. Es informiert über wohnungsmarktrelevante Daten und wohnungspolitische Kennzahlen. Die neuste Fassung für 2012 steht jetzt im Internet zur Verfügung.

Ziele der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sind:

- Analyse der Situation und Entwicklungstendenzen auf dem Münchner Wohnungsmarkt auf Basis einheitlicher Indikatoren.
- Transfer von Informationen und Erfahrungen zwischen den Akteuren.
- Ableitung von Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnungspolitik.

Die Publikationen zur Wohnungsmarktbeobachtung sind online unter [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) Stichwort: Wohnungsmarktbeobachtung abrufbar. Der Wohnungssituationsbericht, die Expertenbefragung und das Faltblatt liegen auch in gedruckter Form vor und sind im Plan-treff des Referates für Stadtplanung und Bauordnung verfügbar.

### **Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2013**

Im Frühjahr 2013 wurden 75 Wohnungsunternehmen, Bauträger, Banken, Genossen-schaften und Verbände angeschrieben und gebeten, ihre Einschätzung des Münchner Wohnungsmarktes und dazugehöriger Themen abzugeben. Geantwortet haben 38 Exper-tinnen und Experten, die auch zu einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtbaurätin im Sommer 2013 eingeladen wurden. Dort konnten ihre Einschätzungen der Befragungser-gbnisse gemeinsam diskutiert werden.

Themen des Gesprächs, das von Prof. Dr. Stephan Kippes (Professur für Immo-bilienmarketing an der Fachhochschule Nürtingen-Geislingen, Geschäftsführer IVD-Institut GmbH) moderiert wurde, waren:

- Marktsituation in München aktuell und in Zukunft.
- Gibt es Anzeichen einer Preisüberhitzung?
- Welche Investoren treten am Markt auf?
- Wie sieht der Horizont 2025 für den Münchner Wohnungsmarkt aus?
- Flächen- und Siedlungsentwicklung (Stichwort Nachverdichtung).
- Regionale Dimension des Wohnungsmarktes, auch vor dem Hintergrund des an-haltenden Zuzugs in die Region München.
- Handlungsspielraum der Wohnungspolitik – Möglichkeiten und Grenzen.

Wichtige Ergebnisse sind:

- München ist und bleibt in den nächsten Jahren weiterhin die teuerste Stadt Deutschlands sowohl bei Mieten als auch bei Kaufpreisen.
- Die Preise für Grundstücke und Immobilien werden weiter ansteigen. Mit einer Sta-gnation oder einem Preisrückgang ist nur im obersten Preissegment zu rechnen.
- Die angespannte Lage in den preiswerten Segmenten wird weiter anhalten. Hier ist auch absehbar nicht mit einer nachhaltigen Entspannung zu rechnen.
- Die höheren energetischen Standards (oberhalb der gesetzlichen Anforderungen) werden zunehmend marktgängiger und werden von vielen Akteuren auch als wirt-schaftlich eingeschätzt. Die zukünftigen Standards haben es hier noch schwer. Al-lerdings kann aus den Erfahrungen mit früheren Standardverschärfungen davon ausgegangen werden, dass diese relativ schnell angenommen werden.
- Insgesamt werden höhere Anforderungen durch energetische Anforderungen oder Barrierefreiheit in der Summe als für die Investitionen belastend wahrgenommen.
- Über die verfügbaren kommunalen, Landes- und Bundesmittel zur Förderung des energetisch besseren Bauens muss deutlich besser informiert werden. Hier beste-hen Informationsdefizite.

- Sinkende Renditen werden von den Erwerbern und Investoren wegen der im Vergleich geringen Risiken akzeptiert.
- Eine Lösung der Wohnungsmarktanspannung ist nur in der Zusammenarbeit in der Planungsregion 14 bzw. der Metropolregion zu erwarten. Allerdings bleibt auch dort angesichts des Zuzugs Schadensbegrenzung die vordringlichste Aufgabe.

Als Anlage liegt der ausführliche Bericht „Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2013“ bei.

### **Schlussfolgerungen**

Die nachfolgenden Schlussfolgerungen sind z.T. nicht neu, aber immer noch gültig. Sie wurden, wo es erforderlich war, aktualisiert:

#### **Weiterhin kurz- und langfristige Aktivierung von Baurecht erforderlich**

Die aktuelle Situation erfordert sowohl kurzfristige als auch langfristige Konzepte, um vermehrt Wohnungsbau in Stadt und Umland anzustoßen. Die Landeshauptstadt München strebt eine Beschleunigung der Verfahren auf verschiedenen Ebenen an, um die Wohnungsbauoffensive, die mit „Wohnen in München V“ initiiert wurde, weiter zu befördern. So gibt es für verschiedene Themenfelder z.B. auch referatsübergreifende Arbeitsgruppen, die sich mit konkreten Einzelfällen und -themen beschäftigen. Dies schließt u. a. die Schaffung von Wohnraum für Wohnungslose ebenso ein wie die zügige Umsetzung der Bebauungsplanungen in den großen Projektgebieten.

#### **Leistungsfähigkeit der privaten Haushalte berücksichtigen**

Viele Haushalte, die zuziehen oder umziehen müssen, haben unverändert Schwierigkeiten, mit ihrem Einkommen in München zu mieten oder zu kaufen. Aus diesem Grund wurden sowohl die Einkommensgrenzen in „Wohnen in München V“ angehoben als auch der „Konzeptorientierte Mietwohnungsbau“ im Sommer 2013 beschlossen. Damit wird angestrebt, die unterschiedlichen Einkommensgruppen auf den städtischen Flächen entsprechend ihrem Bevölkerungsanteil zu mischen. Bezahlbare Grundstückspreise sind eine Grundvoraussetzung für bezahlbaren Wohnraum.

#### **Münchner Mischung sicherstellen**

Die große soziale Stabilität Münchens ist auch ein Ergebnis der Durchmischung der Quartiere mit Haushalten unterschiedlichster sozialer Herkunft und Einkommensgruppen. Im Sinne einer Stadt mit sozialer Verantwortung ist es notwendig, auf Flächen im städtischen Besitz oder im Rahmen der Baurechtsschaffung weiterhin geförderten Wohnraum zu sichern und gleichzeitig freifinanzierten Wohnraum zu schaffen.

#### **Dialog mit der Wohnungswirtschaft**

Es gibt verschiedene Informations- und Diskussionsrunden mit den unterschiedlichsten Akteuren der Wohnungswirtschaft – so wie auch die Expertenbefragung – mit dem Ziel,

möglichst passgenaue und ökonomisch tragfähige Lösungen zu finden. So werden Lösungsansätze mit den Genossenschaften gesucht, um die zugesagten Flächenpotenziale im Rahmen der großen Projekte, die jeweils immerhin mindestens 20% der Fläche umfassen, bestmöglich zu realisieren.

### **Energetische Maßnahmen – Investition in die Zukunft**

Die Energiekosten sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Viele Haushalte werden nach dem letzten kalten Winter mit deutlichen Nachzahlungen und höheren Vorauszahlungen für Heizungskosten konfrontiert. In nicht wenigen Fällen sind diese Kosten für die Empfänger von Transferleistungen von der öffentlichen Hand zu bezahlen. Weil nicht mit sinkenden Energiepreisen gerechnet werden kann, ist es zielführend und notwendig, neue Gebäude auf einem möglichst hohen energetischen Standard zu errichten und die Bestände sukzessive zu modernisieren und dabei auch energetisch zu verbessern. Dabei sind die sozialen Folgen mit zu berücksichtigen. Neben der Einsparung zukünftiger Energiekosten leisten diese Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

### **Bessere Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsbau in angespannten Märkten**

Nicht alle notwendigen Veränderungen liegen in der Entscheidungskompetenz der Kommunen, sondern in der Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen, des Bundes oder des Freistaates Bayern. Deshalb richten sich einige Schlussfolgerungen auch an diese Akteure.

Die Großstädte in Deutschland sehen sich derzeit einer starken Zuwanderung ausgesetzt. Das Wohnungsangebot wächst wegen der Flächenknappheit trotz niedrigster Zinsen und viel verfügbarem Anlagenkapital nicht in ausreichendem Maß. Deshalb bleibt in München die aktuelle Wohnungsbauoffensive und die Förderung des Wohnungsbaus wichtig.

Ergänzend kommt es darauf an, dass sowohl die Mittel des Bundes als auch die originären Wohnungsbaufördermittel des Freistaates Bayern weiter gesichert und verstetigt bleiben. Das Konzept einer regional differenzierten Wohnungspolitik hat sich noch nicht durchgesetzt. Die gute Wohnungsversorgung in Deutschland insgesamt macht aber Wohnungsbau in den wachsenden Regionen nicht überflüssig.

Auf der Ebene der steuerlichen Förderung ist insbesondere für den Mietwohnungsbau eine Rückkehr zur degressiven Abschreibung erforderlich, die den wirtschaftlichen Gegebenheiten viel mehr entspricht als die lineare Abschreibung. Außerdem sind die Abschreibungszeiträume deutlich zu verkürzen.

Angesichts der großen Innovationskraft insbesondere in den Bereichen Energieeinsparung und Barrierefreiheit kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass ein Gebäude bis zu 50 Jahre ohne wesentliche Eingriffe genutzt werden kann. Vielmehr ist davon auszugehen, dass spätestens alle 30 Jahre eine grundlegende Modernisierung notwendig ist, um den jeweiligen Stand der Technik zu erreichen.

Dies alles ist nicht nur eine Aufgabe der großen wachsenden Städte, sondern auch ihres

Umlandes. Auch dort besteht Wohnungsmangel, auch dort droht manchen Haushalten sogar die Wohnungslosigkeit. Deshalb sind regionale Lösungen in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Verkehrserschließung notwendig. Es kann davon ausgegangen werden, dass die hohe Dynamik im Raum München langfristig anhalten wird.

### **Beteiligung Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 haben jedoch Abdruck der Vorlage erhalten. Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziff.

2.7.2 AGAM in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um den Stadtrat rechtzeitig zu informieren.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die zur Vorlage notwendigen Verfahrensschritte noch nicht abgeschlossen waren.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

## **III. Abdruck von I. mit II.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
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 die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Direktorium HA II/V
4. An das Direktorium, Statistisches Amt
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Sozialreferat
8. An das Sozialreferat S-III-S, S-III-LS
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01 BVK, HA I/12, HA I/21, HA I/4
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, HA III/1
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22  
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3