

## **Wohnungsmarkt München - Expertenbefragung 2017**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10715**

Anlage:

Bericht „Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2017“

### **Bekanntgabe des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.03.2018**

Öffentliche Sitzung

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

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Die Landeshauptstadt München betreibt auch eine für die Fachöffentlichkeit nutzbare Wohnungsmarktbeobachtung. Diese besteht aus mehreren Bausteinen:

- Der "Bericht zur Wohnungssituation in München" erscheint alle zwei Jahre (letztmalig für 2014 - 2015). Der Bericht für die Jahre 2016-2017 soll im Herbst 2018 erscheinen.
- 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 Mietannoncen der Süddeutschen Zeitung und seit 2017 die Miet- und Kaufanzeigen des Online-Portals Immobilienscout24 aus.
- Seit 2011 wird das Faltblatt zum Wohnungsmarkt herausgegeben. Es informiert über wohnungsmarktrelevante Daten und wohnungspolitische Kennzahlen.
- Der Wohnungsbauatlas, erstmalig im Jahr 2016 erschienen, betrachtet die Entwicklung des Wohnungsbestandes, die Fertigstellungen im Wohnungsbau sowie die Miet- und Kaufpreisentwicklungen auf Ebene der Landeshauptstadt, der Region München und der Metropolregion München.
- Eine Neuerung wurde in diesem Jahr mit kleinräumigen Strukturdaten für die 25

Stadtbezirke eingeführt. In der Veröffentlichung werden je Stadtbezirk zentrale Kennziffern aus dem Themenbereich Wohnen steckbriefartig präsentiert. Die Aufbereitung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer und (karto-)graphischer Form.

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 kleinräumigen Strukturdaten für die Stadtbezirke, die Expertenbefragung, das Faltblatt und der Wohnungsbauatlas liegen auch in gedruckter Form vor und sind im Plantreff des Referates für Stadtplanung und Bauordnung verfügbar.

### **Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2017**

Insbesondere im Titel der Veröffentlichung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet und daher der Fachbegriff „Expertenbefragung“ verwendet. Es sind dabei aber sowohl Expertinnen als auch Experten gemeint.

Im Frühjahr 2017 wurden 112 Wohnungsunternehmen, Bauträger, Banken, Genossenschaften und Verbände angeschrieben und gebeten, ihre Einschätzung des Münchner Wohnungsmarktes und dazugehöriger Themen abzugeben. Geantwortet haben 43 Expertinnen und Experten, die auch zu einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtbaurätin im Sommer 2017 eingeladen wurden. Die Resonanz auf die Befragung ist damit weiterhin sehr hoch.

Im Rahmen des Gesprächs mit der Stadtbaurätin konnten die Expertinnen und Experten der an der Befragung beteiligten Institutionen und Unternehmen die ersten Ergebnisse der Befragung diskutieren.

Das Gespräch wurde von Herrn Prof. Dr. Stephan Kippes von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen moderiert und hatte folgende Themenschwerpunkte:

- Die aktuelle Situation auf dem Wohnungs-/Grundstücksmarkt im Kontext des Bevölkerungswachstums

- Nachverdichtung als ein Element zur Wohnraumschaffung
- Regionale Dimension der Wohnraumversorgung
- Handlungsspielraum der Wohnungspolitik – Möglichkeiten und Grenzen

Wichtige Ergebnisse des Gesprächs sind:

- München ist und bleibt weiterhin sowohl bei Mieten als auch bei Kaufpreisen die teuerste Großstadt Deutschland. Die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise geben aktuell keinen Anlass, von einer Entspannung auf dem Immobilienmarkt zu sprechen.
- Nach Einschätzung der Expertinnen und Experten werden sich die Preise am Grundstücksmarkt in den nächsten Jahren insgesamt betrachtet auf sehr hohem Niveau entspannen. Eine Fokussierung der Investoren wird vor allem auf mittlere und einfache Lagen im Geschosswohnungsbau gesehen, so dass für diese Marktsegmente kein Rückgang der Anspannung erwartet werden kann.
- Viele potentielle Käuferinnen und Käufer sowie Mietwohnungsinteressenten weichen ins Umland zur Realisierung der eigenen Wohnwünsche aus.
- Die Anspannung in allen Teilmärkten wird weiter hoch bleiben. Der zum Teil deutliche Anstieg der Grundstückspreise in einfachen Lagen lässt auf das Erreichen einer Preisspitze in den besseren Lagen schließen.
- Das hohe Miet- und Kaufpreisniveau auf dem Münchner Wohnungsmarkt wirkt bis weit in die Region hinein.
- In München wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum gesucht. Der energetische Zustand eines Gebäudes steht bisher nicht so sehr im Vordergrund. Die Bekanntheit der energetischen Förderprogramme ist allerdings gegenüber der letzten Befragung deutlich gestiegen.
- Die Wohnungsgrößen werden nach gemeinsamer Einschätzung der Expertinnen und Experten eher rückläufig sein. Die Nachfrage wird sich zukünftig in München weiter auf die kleinen und ganz besonders die mittleren Größen im Geschosswohnungsbau konzentrieren. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen wird eher im Umland gesehen.

Als Anlage liegt der ausführliche Bericht „Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2017“ bei.

### **Schlussfolgerungen**

Aus der Befragung der Expertinnen und Experten zum Wohnungsmarkt 2017 und der im Juni diesen Jahres durchgeführten Diskussionsrunde lassen sich insgesamt folgende zentrale Themen herausfiltern.

## **Qualifizierte Verdichtung im Bestand und im Neubau ist eine zentrale Antwort auf die Wohnungsknappheit**

Die Einschätzung zeigt deutlich, dass die Bereitschaft von Seiten der Wohnungswirtschaft besteht, Forderungen nach mehr Dichte im Wohnungsneubau als auch im Bestand mit qualifizierten Konzepten zu begegnen. Damit einher gehen wird aus Sicht der Befragten auch eine Reduzierung der Wohnungsgrößen. Als besonders herausfordernd wird die Verdichtung im Bestand gesehen. Hier braucht es mehr Öffentlichkeitsarbeit, die auch durch die Politik aktiv begleitet wird.

## **Wohnungsbau**

Der Wohnungsbau kann nur dann erfolgreich sein, wenn Verdichtung auch durch neue Konzepte ergänzt wird. Dazu könnte zum Beispiel die Realisierung von Wohnhochhäusern gehören. Auch die teilweise Verlagerung der Arbeitswelt in die privaten Wohnräume (Telearbeit) erfordert neue Wohnkonzepte. Die Vielfalt der nachgefragten Wohnformen wird zunehmen. Die qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbaus ist für die Akzeptanz in der Bevölkerung wichtig. Ein wichtiges Feld ist die enge Zusammenarbeit verschiedener Akteurinnen und Akteure des Wohnungsbaus miteinander. Die Diskussion über passende Instrumente der Wohnungspolitik in der Region ist für eine gemeinsame Strategie zum positiven Umgang mit der Zuwanderung und dem inneren Wachstum der Region wichtig.

## **Infrastrukturausbau, auch auf interkommunaler Ebene**

In Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnungsbaus steht die Entwicklung von komplementären Verkehrskonzepten für die Quartiere und den gesamten Wirtschaftsraum der Metropolregion München. Die höheren Dichten und zukünftig eher sinkenden Pro-Kopf-Flächen bedingen einen deutlich wachsenden Bedarf an Mobilitätsangeboten. Diese Angebote müssen in einem engen Zusammenschluss innerhalb der Metropolregion München erfolgen.

## **Neue Wege gehen, um das Wachstum qualitativ und sozial gerecht zu gestalten**

Die Lösung der Herausforderungen in einer wachsenden Stadt und Region wird ein Bündel an Maßnahmen erforderlich machen. Es ist mehr und verbindlichere regionale Kooperation für gemeinsame Lösungen notwendig. Die Schaffung von Wohnungen in München soll qualitativ (unter der Berücksichtigung von Infrastrukturversorgung, Grün- und Freiflächengestaltung) erfolgen. Dazu ist auch das erforderliche Netz multimodaler Mobilität immer mitzudenken. All dies sollte von einer weiterentwickelten Planungs- und Beteiligungskultur sowie einer entsprechenden Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden.

## **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.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, 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/BA
4. An das Direktorium, Statistisches Amt
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Sozialreferat
9. An das Sozialreferat S-III-S, S-III-S/PW, S-III-LS
10. An die Stadtwerke München GmbH
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01 BVK, HA I/12, HA I/21, HA I/4
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, HA III/1
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22  
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3