

## **Wohnungsmarkt München - Expertenbefragung 2019**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16471**

Anlage:

Langfassung Ergebnispräsentation „Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2019“

### **Bekanntgabe des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.10.2019**

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.

Seit dem Jahr 2003 werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung alle zwei Jahre Expertenbefragungen zur Einschätzung der Situation und der Entwicklungstendenzen auf dem Münchner Wohnungsmarkt durchgeführt. Die Ergebnisse der diesjährigen Befragung wurden in einem anschließenden Round-Table-Gespräch zwischen der Stadtbaurätin und den befragten Fachleuten präsentiert und gemeinsam erörtert.

Die Expertenbefragung ist Teil der Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt München, die für die Fachöffentlichkeit nutzbar ist und aus mehreren Bausteinen besteht:

- Der Bericht zur Wohnungssituation in München erscheint alle zwei Jahre (letztmalig für 2016 - 2017). Der Bericht für die Jahre 2018 - 2019 wird voraussichtlich im Herbst des Jahres 2020 erscheinen.
- Ergänzend werden die zentralen wohnungsmarktrelevanten Daten und wohnungspolitische Kennzahlen jährlich in einem Faltblatt veröffentlicht.
- Jährlich wertet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Miet- und Kaufanzeigen des Online-Portals Immobilienscout24 für das Wohnungsmarktbarometer aus.
- 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.
- Kleinräumige Strukturdaten aus dem Themenbereich Wohnen werden für die 25 Stadtbezirke über eine gesonderte Publikation alle zwei Jahre bereitgestellt. Die Aufbereitung der Daten erfolgt dabei vor allem in tabellarischer Form. Karten und Graphiken unterstützen die Darstellung.

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) abrufbar, Stichwort: Wohnungsmarktbeobachtung. Der Wohnungssituationsbericht, die kleinräumigen Strukturdaten für die Stadtbezirke und das Faltblatt „Wohnungsmarktdaten München“ liegen auch in gedruckter Form vor und sind im Plantreff des Referates für Stadtplanung und Bauordnung verfügbar.

### **Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2019**

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 2019 wurden 91 Wohnungsunternehmen, Bauträger, Banken, Genossenschaften und Verbände angeschrieben und gebeten, ihre Einschätzung des Münchner Wohnungsmarktes und dazugehöriger Themen abzugeben. Geantwortet haben etwas mehr als ein Drittel der angeschriebenen Expertinnen und Experten, die auch zu einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtbaurätin am 9. Juli 2019 eingeladen wurden. Die Resonanz auf die Befragung ist damit weiterhin hoch.

Als Anlage liegt die Langfassung der Ergebnispräsentation „Wohnungsmarktbeobachtung München – Expertenbefragung 2019“ bei. Diese enthält neben den zentralen Aussagen zu den Themen der Befragung für die Landeshauptstadt München und die angrenzenden Landkreise auch Graphiken, die einen differenzierteren Blick auf die Einschätzungen der Expertinnen und Experten zu einzelnen Fragen ermöglichen.

Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden für die Themenblöcke des Fragebogens aufgeführt:

#### Angebot – Anspannung auf den Grundstücks- und Immobilienmärkten

- Eine starke Anspannung wird für alle Teilbereiche des Grundstücks- und Immobilienmarktes der Landeshauptstadt München wahrgenommen.
- Eine Entspannung der Teilmärkte ist nicht in Sicht. Eine weitere Zunahme der Anspannung wird für Grundstücke insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus und bei Immobilien für Wohnungen, vor allem für Miet- und Eigentumswohnungen mit mittlerem und gutem Wohnwert unabhängig davon, ob

es sich um Neubau oder Bestand handelt, erwartet.

- Auf etwas niedrigerem Niveau wird auch auf den Teilmärkten der angrenzenden Landkreise eine deutliche Anspannung wahrgenommen. Derzeit vor allem in den Landkreisen München (südlicher Teil) und Starnberg. Für das Umland wird im Bereich der Landkreise München (nördlicher Teil), Fürstenfeldbruck, Ebersberg, Dachau, Erding und Freising eine weitere Anspannung im Segment des Geschosswohnungsbaus erwartet.

#### Kaufpreise und Mieten

- Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland unterscheiden sich kaum noch von Preisen für Immobilien mit einfachem Wohnwert in München. In fast allen Wohnungsteilmärkten liegen die Kaufpreiseinschätzungen zudem gegenüber der letzten Befragung (2017) um bis zu 1.000 €/m<sup>2</sup> höher.
- Gegenüber der letzten Einschätzung liegen die Mieten höher und der Unterschied zwischen der Landeshauptstadt München und ihrem Umland ist weniger stark ausgeprägt. Im Durchschnitt liegen die Mieten bei Erstbezug und Wiedervermietung unabhängig von Lage und Wohnwert bei über 10 €/m<sup>2</sup>.

#### Nachfrage – Eigentumsform und Wohnungsangebote

- Die Nachfrage nach Mietimmobilien ist vor allem in der Landeshauptstadt München über alle Einkommensgruppen und Haushaltstypen sehr hoch und wird zukünftig weiter zunehmen.
- Weit überwiegend ist ein mittleres bis hohes Nachfragepotenzial für alle abgefragten Angebotsformen (z. B. studentisches Wohnen, Wohnformen für das Alter, Serviced Apartments) erkennbar.
- Weitere Marktsegmente und Wohnformen, die von den Experten und Expertinnen genannt wurden und deren Potenzial eingeschätzt wurde (siehe Einstufung in Klammern), lauten: Flexible Grundrisse / „Jokerzimmer“ (hoch), hochwertige Singlewohnungen (hoch) und energetische Passivhäuser (mittel).

#### Energiesparendes Bauen – Standards und Förderprogramme

- Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf den gesetzlichen Standard (Neubau), das KfW<sup>1</sup>-Effizienzhaus 55 (Neubau, Bestand) und das KfW-Effizienzhaus 100 (Bestand). Im Eigentumsbereich werden höhere Standards nachgefragt.
- Höchste Bekanntheit und Inanspruchnahme haben die Programme der KfW.
- Bei dem kommunalen Programm „FES“ sowie dem Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und dem 10.000-Häuser-Programm des Freistaates ist hinsichtlich der Zufriedenheit Steigerungspotenzial vorhanden.

### Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik

- Besonders hohe Zustimmung und Priorisierung erhalten Maßnahmen zum Ausbau des ÖPNV, zur Erstellung von Mobilitätskonzepten und zur Ausweisung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau.
- Weitere Nennungen seitens der Expertinnen und Experten lauten: Stärkung des Radverkehrs, Familienförderung für alle Einkommen bei Miete und Erwerb von Wohneigentum, altersgerechtes Wohnen

### **„Round-Table“ am 9. Juli 2019 – Gemeinsames Gespräch mit der Stadtbaurätin**

Im Rahmen des Gesprächs mit der Stadtbaurätin konnten die Expertinnen und Experten der an der Befragung beteiligten Institutionen und Unternehmen die 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:

- (a) Aktuelle und zukünftige Situation auf dem Wohnungsmarkt in München und dem Münchener Umland
- (b) Energiesparendes Bauen (Förderprogramme, Gebäudesanierung)
- (c) Stadtentwicklungspolitik in einer wachsenden Stadt

Wichtige Ergebnisse des Gesprächs sind:

#### Zu (a) Aktuelle und zukünftige Situation auf dem Wohnungsmarkt in München und dem Münchener Umland

- Insgesamt zeigt sich, dass Wohnimmobilien nicht mehr so schnell verkauft werden. Angesichts der hohen Preise werden die Käufer anspruchsvoller und dem Wohnungsgrundriss kommt eine immer höhere Bedeutung zu.
- Gemeinsam wurde diskutiert, warum die Nachfrage nach kleinen Wohnungen, trotz Zunahme der Einpersonenhaushalte, von den Expertinnen und Experten geringer als noch vor zwei Jahren bewertet wird. In den vergangenen Jahren wurden vermehrt kleine Wohnungen fertiggestellt. Der Hype ist seit dem etwas abgeklungen. Zudem wird ein Hindernis für den Bau von Business- und Kleinapartments seitens der Bauunternehmer beim Stellplatzschlüssel gesehen. Die geforderte Anzahl sei nicht immer notwendig und verteuere die Baukosten. Es stellte sich heraus, dass zum Teil die Möglichkeiten zur Reduzierung der Stellplatzschlüssel über den Einsatz von Mobilitätskonzepten bei den Bauträgern nicht bekannt sind.
- Bezüglich der Frage, wie mehr Wohnungen entstehen können, wird neben dem Mangel an Flächen auch die hohe Auslastung der Bauindustrie angeführt. Diese führt dazu, dass Termine nicht eingehalten werden und zum Teil Einbußen bei der Qualität zu beobachten sind. Dies bedeutet, dass die Grundstücksverfügbarkeit und -kosten nicht die einzigen limitierenden Faktoren darstellen.

#### Zu (b) Energiesparendes Bauen (Förderprogramme, Gebäudesanierung)

- Die Diskussion über die energetischen Standards im Wohnungsneubau zeigte, dass viele Bauträger den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 realisieren, z.T. ohne Fördermittel dafür in Anspruch zu nehmen. Der KfW-Effizienzhaus-Standard 55 wird als guter, solider und realisierbarer Standard bezeichnet. Höhere Standards (ab KfW-Effizienzhaus 40) benötigen mehr Know-How bei den Baufirmen, die derzeit alle an ihren Kapazitätsgrenzen arbeiten. Die Zeit für die Einführung neuer Techniken und Verfahren fehlt momentan.
- Der Aufwand einer Fördermittelbeantragung wird oft gescheut. Die Förderverfahren passen oft nicht zu den Prozessketten für die Realisierung und den Verkauf von freifinanzierten Wohnraum. Hier müssten bereits die Bauträger die Förderanträge vor Baubeginn stellen, Nutznießer sind später erst die Eigentümer, die in der Prozesskette für eine Förderbeantragung zu spät erscheinen, d.h. die Bauträger müssten den Aufwand der Förderbeantragung auf sich nehmen, damit die Eigentümer später von niedrigeren Verkaufspreisen profitieren können.

#### Zu (c) Stadtentwicklungspolitik in einer wachsenden Stadt

- Die Bevölkerungsprognosen gehen von einem weiteren Wachstum aus. In der Folge wird die Stadt dichter, die Flächen rarer und die Kaufpreise höher. Bereits heute kann seitens des Gutachterausschusses beobachtet werden, dass selbst schwierige Grundstücke verkauft werden und die Lärmtoleranz (u. a. Straßenlage) steigt.
- Anders als in anderen Städten (bspw. Berlin) gibt es in München eher kein spekulatives Halten von Baulücken, welches den Wohnungsneubau zusätzlich verlangsamen würde.
- Die Gemeinden des Umlands werden als wichtige Partner zur Verbesserung der Wohnungssituation in der gesamten Region gesehen. Über kooperative Strategien müssen Anreize und Finanzierungsmodelle geschaffen werden, die die hohen Kosten für den Infrastrukturausbau auffangen und Widerstände in der Bevölkerung abbauen.
- Auch wenn München durch den hohen ausbildungs- und erwerbsmotivierten Zuzug eine sehr junge Stadt ist und voraussichtlich bleiben wird, ist auch an die Bedürfnisse älterer Menschen zu denken und das Thema des altengerechten Wohnens konsequent weiter zu verfolgen.

### **Schlussfolgerungen**

Aus der Befragung der Expertinnen und Experten zum Wohnungsmarkt 2019 und der im Juli diesen Jahres durchgeführten Diskussionsrunde lassen sich insgesamt folgende zentrale Themen herausfiltern.

### **Mobilitätskonzepte – Flexibilität statt starrer Stellplatzschlüssel, ein Beitrag zur Verringerung der Baukosten**

Mit der Entscheidung des Stadtrats aus dem Jahr 2016 können Bauträger, die ein Mobilitätskonzept vorlegen, bereits heute eine Absenkung auf 0,3 Stellplätze je Wohneinheit beantragen. Diese Option scheint in der Bauwelt noch nicht ausreichend kommuniziert zu sein. Daher gilt es diese Information stärker nach Außen zu verbreiten und eine Nachahmkultur über Best-Practice-Beispiele zu schaffen.

### **Energieeffizientes Bauen – der Markt realisiert hohe Standards, Förderung ambitionierter Standards erforderlich**

Der Markt realisiert bereits freiwillig höhere Standards als vom Gesetz vorgegeben. D.h. die Zeit ist reif für eine gesetzliche Anpassung mit dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 als Mindeststandard. Für die Realisierung höherer Standards (z.B. KfW-Effizienzhaus 40 und besser) werden weiterhin Förderanreize benötigt. Hier gilt es die Förderverfahren zu vereinfachen und an die Prozesse in der Wohnungswirtschaft anzupassen.

### **Die wachsende Region gemeinsam mit den beteiligten Gemeinden und der Bevölkerung weiterentwickeln und gestalten**

Die Lösung der Herausforderungen in einer wachsenden Stadt und Region wird ein Bündel an Maßnahmen erforderlich machen. Es sind mehr und verbindlichere regionale Kooperationen für gemeinsame Lösungen notwendig. Die Schaffung von Wohnungen in München soll qualitativ (unter 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.** mit der Bitte um Kenntnisnahme

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei

**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