

TUM-Studie zur Wohnungsnachfrage im Stadtrat vorstellen

Antrag Nr. 08-14/ A 03997 von Herrn Stadtrat Walter Zöller,
Herrn Stadtrat Dr. Georg Kronawitter
vom 25.01.2013

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00161

Anlagen:

1. Antrag Nr. 08-14/ A 03997
2. TUM-Studie, "Wohnungsnachfrage im Großraum München" Management Summary,
(Ausdruck der Online-Version)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 14.05.2014 04.06.2014 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Herr Stadtrat Walter Zöller und Herr Stadtrat Dr. Georg Kronawitter haben am 25.01.2013 den anliegenden Antrag Nr. 08-14/ A 03997 (Anlage 1) gestellt, dass die Studie „Wohnungsnachfrage im Großraum München“ der Technischen Universität München dem Stadtrat vorgestellt wird. Wegen des großen Medienechos auf diese Studie besteht von Seiten des Stadtrates ein Erkenntnisinteresse bezüglich dieses Kernthemas. Im Vorfeld hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Vorhaben unterstützt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen zählen mit zu den Auftraggebern der Studie.

Zuständig für die Entscheidung 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.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 08-14/ A 03997 wie folgt Stellung:

Mit Schreiben vom 11.03.2013 wurde um Verlängerung der Bearbeitungsfrist bis zur Veröffentlichung der Studie gebeten, weil die TU München zum damaligen Zeitpunkt von einer Publizierung der Studie frühestens im Herbst 2013 durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ausgegangen ist. Dieser Verlängerung wurde freundlicherweise stattgegeben. Zwischenzeitlich hat sich die gedruckte Veröffentlichung auf Herbst 2014 weiter

verzögert, so dass bis jetzt nur eine Online-Publikation vorliegt, auf die in diesem Vortrag eingegangen wird.

Die Studie der Technischen Universität München (TUM) reiht sich ein in die Studien zur Wohnungssuche in München, mit dem Ziel, die Bedürfnislage und Suchstrategien der Wohnungssuchenden nachzuzeichnen. So hat die Landeshauptstadt München bereits 2001 eine erste und 2012 eine zweite Wanderungsmotivuntersuchung (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08792 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.03.2012) dem Stadtrat vorgestellt. Diese Studien haben sich ausführlich mit der Frage der Wohnstandortwahl, den Motiven der wandernden Haushalte, dem Verkehrsverhalten, den Entscheidungskriterien, der veränderten Alltagssituation und den Zielstandorten auseinandergesetzt. Die Studie der TUM kommt zu diesen Fragen an vielen Stellen zu vergleichbaren Ergebnissen.

Unterschiede gibt es bei der Herangehensweise und den spezifischen Fragestellungen der Studien. Im weiteren wird auf die TUM-Studie Bezug genommen. Sollten Vergleiche mit der Wanderungsmotivuntersuchung erfolgen, wird dies vermerkt.

Die Studien können jeweils aus dem Internet abgerufen werden:

TUM-Studie: http://www.re.ar.tum.de/index.php?id=47&tx_ttnews%5bttnews%5d=32&cHash=77f56ef4cf4dbad786a6ea8a893bcce7

WMU II: http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/stadtentwicklung/grundlagen/Ergebnisbericht_WMU_II_Internet.pdf

Die TUM-Studie versucht, die Frage zu beantworten, wie der Suchprozess verschiedener Haushaltstypen in der Wohnungsmarktregion München verläuft. Dabei werden Wohnungswünsche, Entscheidungsmotive, Abwägungsprozesse und die konkrete Entscheidungsfindung nebeneinander gestellt. Aus den Ergebnissen sollten Rückschlüsse für die Gestaltung von Wohnungsangeboten und -standorten gezogen werden. Die konkreten Forschungsfragen lauteten:

- In wie weit entspricht das heutige Wohnungsangebot den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden im Großraum München? Welche Lücken zeigen sich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot?
- Mit welchen Handlungsstrategien reagieren die späteren Wohnungsfinder in der Phase der Suche, um die Lücken zwischen ihren Bedürfnissen und dem verfügbaren Wohnungsangebot zu schließen?
- Welche Potenziale ergeben sich aus den heutigen Angebotslücken und gegenwärtigen Handlungsstrategien der Wohnungssuchenden für zukünftigen Wohnungsbau und Stadt- und Regionalentwicklung im Großraum München?

Die Motivation der Studie resultiert aus der hohen Veränderungsdynamik auf dem Münchner Wohnungsmarkt, der prognostizierten Bevölkerungszunahme und dem geringen Leerstand. Am Anfang geht die Studie auf die aktuelle Situation am Münchner Wohnungsmarkt ein. Insbesondere wird auf die Entwicklung der Fertigstellungszahlen, Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigung eingegangen. Im weiteren wird das Kernthema der Studie „Qualität der Wohnungsstandorte“ und wie sie gefunden werden, aufgearbeitet.

Dabei wird die Qualität der untersuchten Wohnungsstandorte in erster Linie durch die Zentralität beschrieben, die an den folgenden Kriterien festgemacht wurde: Nähe zum Einzelhandel (u.a. auf der Basis des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München), Nähe zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (allerdings nur die Zahl der Haltestellen unter Weglassung der Frequenz und Art des Verkehrsmittels) sowie die Distanz zur Münchner Innenstadt. Hier besteht ein Unterschied zur Wanderungsmotivuntersuchung II (WMU), die von den befragten Haushalten eine Bewertung eingefordert hat, was ein für sie guter Wohnstandort ist. Darüber hinaus ist die WMU weniger auf die Wohnung und die Wohnungsausstattung fixiert. Insofern ergänzen sich die Studien durch die unterschiedliche Schwerpunktsetzung. Von der Zielstellung und auch geprägt durch die Auftraggeber wird allerdings in der TUM-Studie der Optimierung der Marktgängigkeit der einzelnen Wohnung vor dem Hintergrund geringerer Flächenpotenziale und einer sich verändernden Demografie eine größere Bedeutung beigemessen.

Angeschrieben wurden von der TUM 7.300 Haushalte, von denen 1.126 bzw. 15,4% geantwortet haben. Hinzu kommen 669 Haushalte, die mittels einer internetbasierten Befragung beteiligt wurden. Bei der WMU dagegen wurden insgesamt 20.000 Haushalte (je zur Hälfte Zuwanderung und Wegzug) befragt. Der Rücklauf betrug 24% (25% bei den zuwandernden und 23% bei den wegziehenden Haushalten).

In der Studie der TUM unterscheiden sich die beiden Befragungsgruppen hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Merkmale sehr deutlich. Unter den Online-Teilnehmerinnen und Teilnehmern war die Zahl der Paare und Singles deutlich größer als die der Familien. Die befragten Haushaltsmitglieder waren deutlich jünger (60% unter 30 Jahre), hatten ein deutlich geringeres Einkommen und wohnten häufiger zur Miete (70% zu 40%). Entsprechend der Bewerbung des Online-Zugangs darf davon ausgegangen werden, dass es sich bei den online befragten Haushalten überwiegend um studentische Haushalte bzw. Berufsanfängerinnen/ Berufsanfänger handelte. Die Vergleichbarkeit war deshalb stark eingeschränkt, so dass sich die Ergebnisanalyse auf die Daten der schriftlichen Befragung konzentriert hat.

Folgende Ergebnisse der TUM-Studie können hervorgehoben werden:

Als wichtige Kriterien für die Wohnungswahl können die Verfügbarkeit des ÖPNV bzw. Motorisierten Individualverkehr (MIV), der Grünanteil / Nähe zum Grünen, die Nahversorgung, die Nähe zum Arbeitsplatz und die Kinderbetreuung (bei den Familien) genannt werden. Hier besteht ein hoher Deckungsgrad mit den Ergebnissen der WMU, wobei die Zahl der möglichen Kriterien und die konkrete Fragestellung unterschiedlich waren.

Die gewünschten Kriterien können in der Regel mit dem verfügbaren Budget von den meisten Haushalten nicht oder nur unzureichend erfüllt werden. Normalerweise müssen zur Erfüllung mehrerer Kriterien Einschränkungen bei der Zentralität (s.o.) hingenommen werden.

Die Bezieher niedriger Einkommen finden ihre Wohnstandorte häufig außerhalb des Mittleren Rings, aber nicht im Umland. Sie haben eine deutlich höhere Priorität für die Verfügbarkeit des ÖPNV und die Nähe zum Einzelhandel (für den täglichen Bedarf), weil häufi-

ger kein eigener PKW zur Verfügung steht oder der Haushalt bei ÖPNV-fernen Wohnstandorten mehr als ein Fahrzeug benötigen würde.

Weitere Ergebnisse können der beigelegten Kurzfassung der Studie bzw. der Gesamtstudie (siehe Internetlink oben) entnommen werden.

Als Folgerungen der Studie wurden weitere Forschungsfragen formuliert und keine vorgefertigten Ergebnisse präsentiert. Diese wurden in die Themenfelder „Neue Lagequalitäten schaffen“, „Polyzentralität stärken“, „Aufwertung gestalten“, „Nachfragegruppen gezielt bedienen“, „Wohnumfeld stärken“ und „Flächen sparen“ ausformuliert. Viele Fragestellungen wurden bereits durch das Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ (z.B. Angebote für Familienhaushalte mit mittlerem Einkommen im München-Modell) oder in den Planungen der großen Projekte (z.B. die Gestaltung von Stadtteilzentren in der Messestadt Riem oder in Freiam zur Verbesserung der Nahversorgung) aufgenommen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Zusage des Lehrstuhls von Prof. Thierstein der Technischen Universität München, dass eine Vorstellung der Studie für den Münchner Stadtrat möglich wäre. Ein Termin muss noch vereinbart werden, sofern Interesse von Seiten des Stadtrats der Landeshauptstadt München besteht.

Dem Antrag Nr. 08-14/ A 03997 von Herrn Stadtrat Walter Zöllner und Herrn Stadtrat Dr. Georg Kronawitter vom 25.01.2013 wird mit diesen Ausführungen entsprochen.

[Das RefX]Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, die Stadtkämmerei, das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

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.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der Studie der Technischen Universität München mit dem Titel „Wohnungsnachfrage im Großraum München“ zur Kenntnis.
2. Der Antrag Nr. 08-14/ A 03997 Antrag Nr. 08-14/ A 03997 von Herrn Stadtrat Walter Zöller und Herrn Stadtrat Dr. Georg Kronawitter vom 25.01.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Direktorium HA II/V 1
4. An das Direktorium, Statistisches Amt
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Sozialreferat S-R, S-III-S, S-III-LS
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
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
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3