



# **Expertenbefragung 2019**

## **Ergebnispräsentation**

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung

---



# Ergebnispräsentation

---

## Inhalt

1. Befragung und Rücklauf
2. Angebot
3. Nachfrage
4. Energiesparendes Bauen
5. Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik

## 1. Befragung und Rücklauf

---

- Die Erhebung erfolgte im 2. Quartal 2019.
- Angeschrieben wurden 91 Unternehmen, Banken, Genossenschaften und Institutionen.
- Die Rücklaufquote beträgt 37 % und ist damit vergleichbar zu den Vorjahren.
- Seit 2003 wird die Erhebung alle 2 Jahre vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt.
- Die Expertenbefragung ist Teil der Münchener Wohnungsmarktbeobachtung. Sie dient als Grundlage für das wohnungspolitische Programm „Wohnen in München (WIM)“.
- Bei allen Ergebnissen handelt es sich um die Einschätzung der befragten Expert\_innen.

## 2.1 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung

---

Wir haben die Expert\_innen gefragt:

„Wie schätzen Sie die aktuelle (2019) und zukünftige (2021) Situation auf den Grundstücksteilmärkten für die Landeshauptstadt München (LHM) und das Umland ein?“



## 2.1 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung

---

### Grundstücksteilmärkte in München (Kernaussagen)

- Von den Expert\_innen wird eine starke Anspannung für alle Teilbereiche des Grundstücksmarktes wahrgenommen.
- Auf einer Skala von 1 bis 4 wird zur Bewertung der Anspannung der höchste Wert für Geschosswohnungsbau in zentraler, mittlerer Lage mit durchschnittlich 3,97 vergeben.
- Eine Entspannung der Grundstücksteilmärkte ist nicht in Sicht.
- Eine weitere Zunahme der Anspannung wird insbesondere für den Geschosswohnungsbau in guter Lage (Zentrum und Stadtrand) erwartet.

## 2.1 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung

### Grundstücksteilmärkte LHM (2019)

Achtung: Skala beginnt bei 3

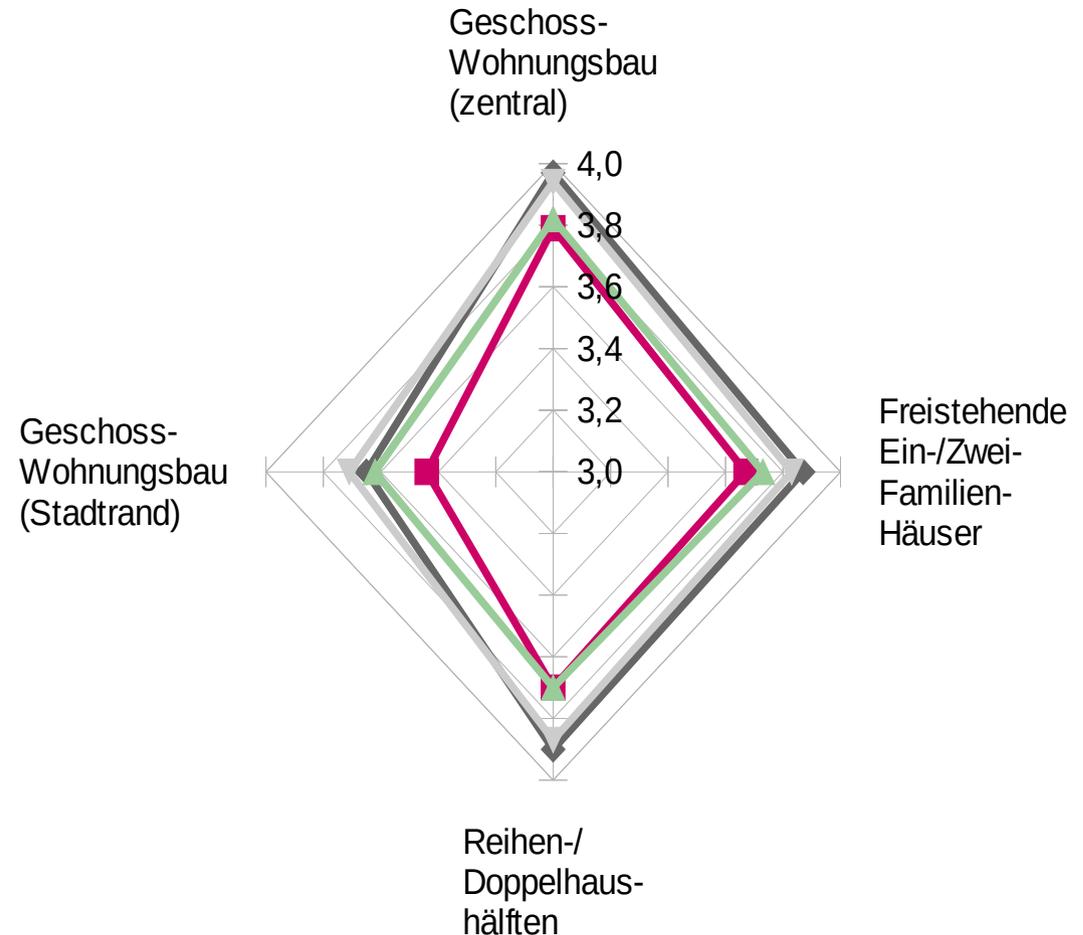
1 - entspannt

2 – ausgewogen

3 – angespannt

4 – stark angespannt

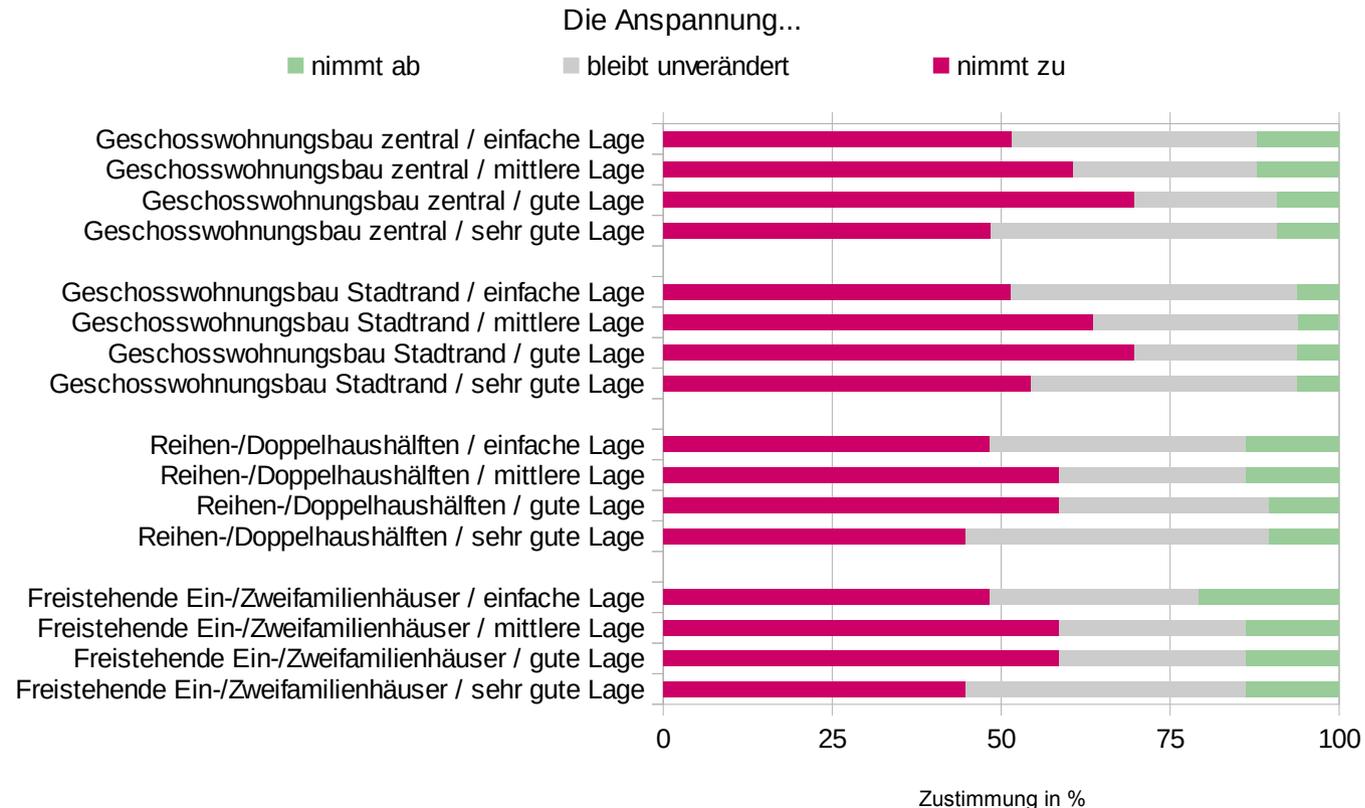
-  einfache Lage
-  mittlere Lage
-  gute Lage
-  sehr gute Lage



## 2.1 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung

### Grundstücksteilmärkte in München (2021)

Besonders für den Geschosswohnungsbau in guter Lage (zentral und am Stadtrand) wird eine weitere Anspannung des Grundstückmarktes erwartet. Hinsichtlich dieser Einschätzungen besteht hohe Einigkeit unter den Expert\_innen.





### Grundstücksteilmärkte im Umland (Kernaussagen)

- Für alle Grundstücksmarktsegmente im Umland nehmen die befragten Expert\_innen eine deutliche Anspannung wahr.
- Die derzeit stärkste Anspannung herrscht in den Landkreisen München (südlicher Teil) und Starnberg.
- Eine Entspannung der Marktlage ist nicht in Sicht.
- Eine weitere Zunahme der Anspannung wird insbesondere für den Geschosswohnungsbau in den Landkreisen München (nördlicher Teil), Fürstenfeldbruck (FFB), Ebersberg, Dachau, Erding und Freising erwartet.

## Grundstücksteilmärkte im Umland (2019)

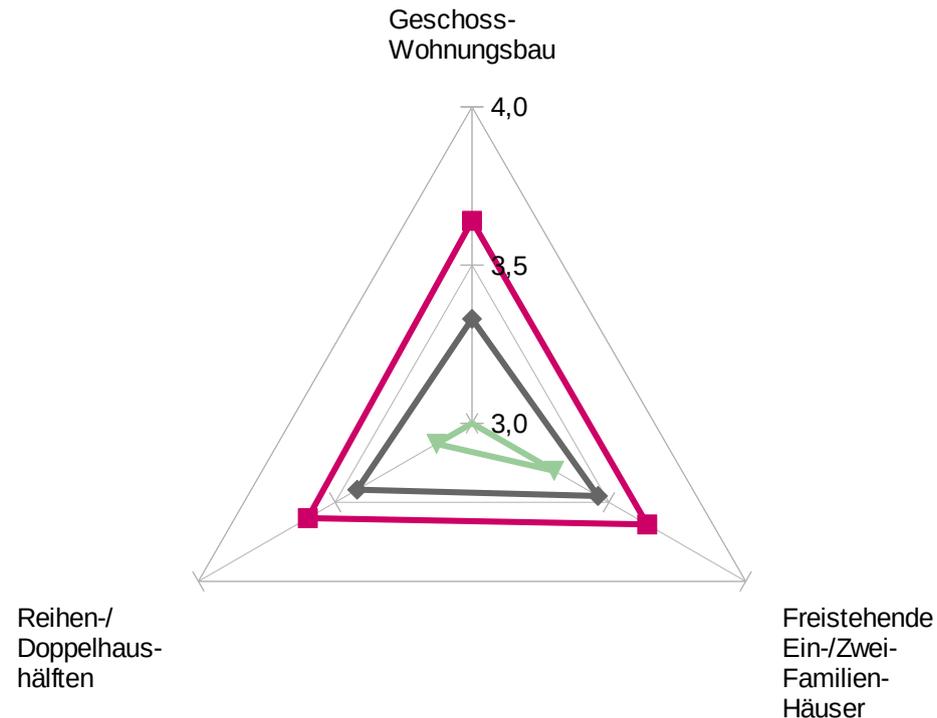
Achtung: Skala beginnt bei 3

1 - entspannt

2 – ausgewogen

3 – angespannt

4 – stark angespannt



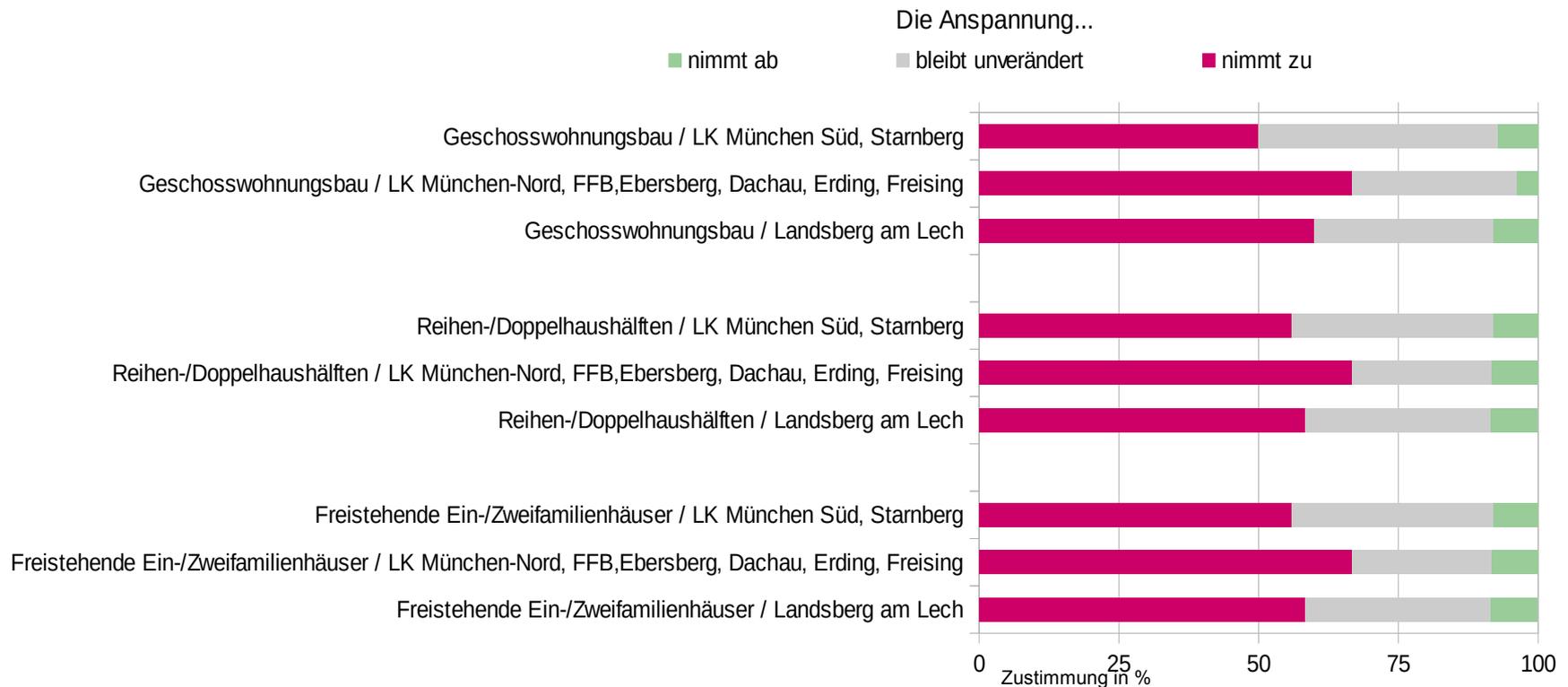
—■— LK München Süd, Starnberg

—◆— LK München-Nord, FFB, Ebersberg, Dachau, Erding, Freising

—▼— Landsberg am Lech

## Grundstücksteilmärkte im Umland (2021)

Besonders für die Grundstücksteilmärkte in den Landkreisen München (Nord), FFB, Ebersberg, Dachau, Erding, Freising wird eine weitere Anspannung erwartet. Hinsichtlich dieser Einschätzungen besteht hohe Einigkeit unter den Expert\_innen.



## 2.2 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Kaufpreise

---

Wir haben die Expert\_innen gefragt:

„Welche durchschnittlichen Kaufpreise werden aktuell für voll erschlossene Wohnbaugrundstücke in München und im Umland erzielt?“



## 2.2 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Kaufpreise

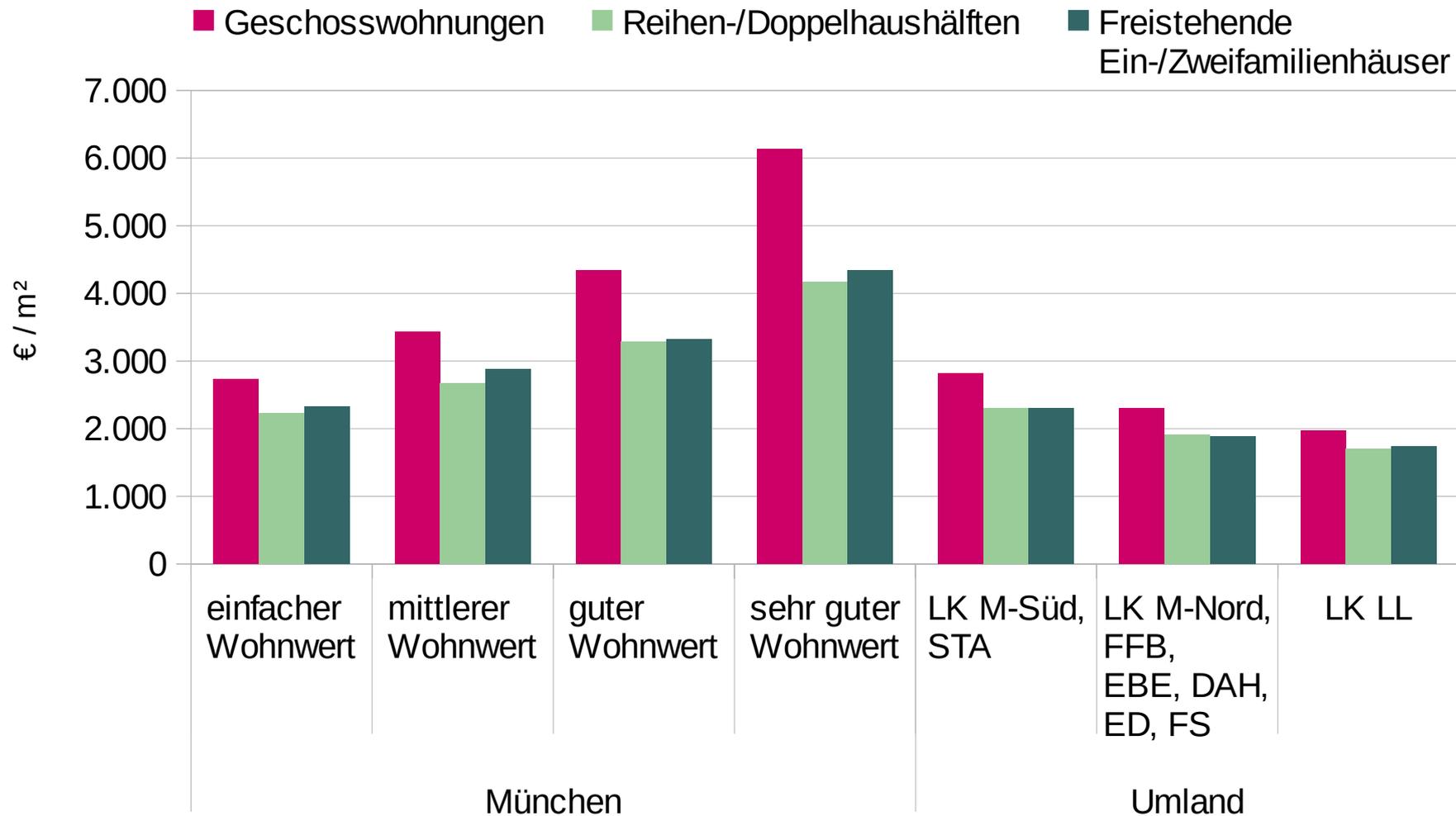
---

### Grundstücke in München und Umland (Kernaussagen)

- Eine Preisdifferenz von 3.400 €/m<sup>2</sup> liegt zwischen den durchschnittlichen Kaufpreisen für Grundstücke in einfacher und bester Lage Münchens.
- Die höchsten Preise werden unabhängig von der Lage im Teilsegment des Geschosswohnungsbaus erzielt. Dies liegt vor allem an dem höheren Baurecht.
- Die Kaufpreise in den Landkreisen München (südlicher Teil) und Starnberg entsprechen den Grundstückspreisen einfacher Lagen Münchens.

## 2.2 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Kaufpreise

### Grundstückpreise in München und Umland



## 2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung

---

Wir haben die Expert\_innen gefragt:

„Wie schätzen Sie die aktuelle (2019) und zukünftige (2021) Situation auf den Wohnungsteilmärkten für die Landeshauptstadt München und das Umland ein?“



## 2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung

---

### Wohnungsteilmärkte in München (Kernaussagen)

- Die Expert\_innen beurteilen die Situation auf den Wohnungsteilmärkten der Landeshauptstadt München als angespannt bis stark angespannt.
- Besonders betroffen von dieser Anspannung sind:
  - das Neubausegment Mietwohnungen mit einfachem und mittlerem Wohnwert sowie
  - Bestandsimmobilien mit mittlerem Wohnwert.
- Eine Entspannung der Märkte ist nicht in Sicht.
- Eine weitere Zunahme der Anspannung wird insbesondere für Miet-/ und Eigentumswohnungen mit mittlerem und gutem Wohnwert (Neubau und Bestand) erwartet.

## 2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung

### Wohnungsteilmärkte in München (2019)

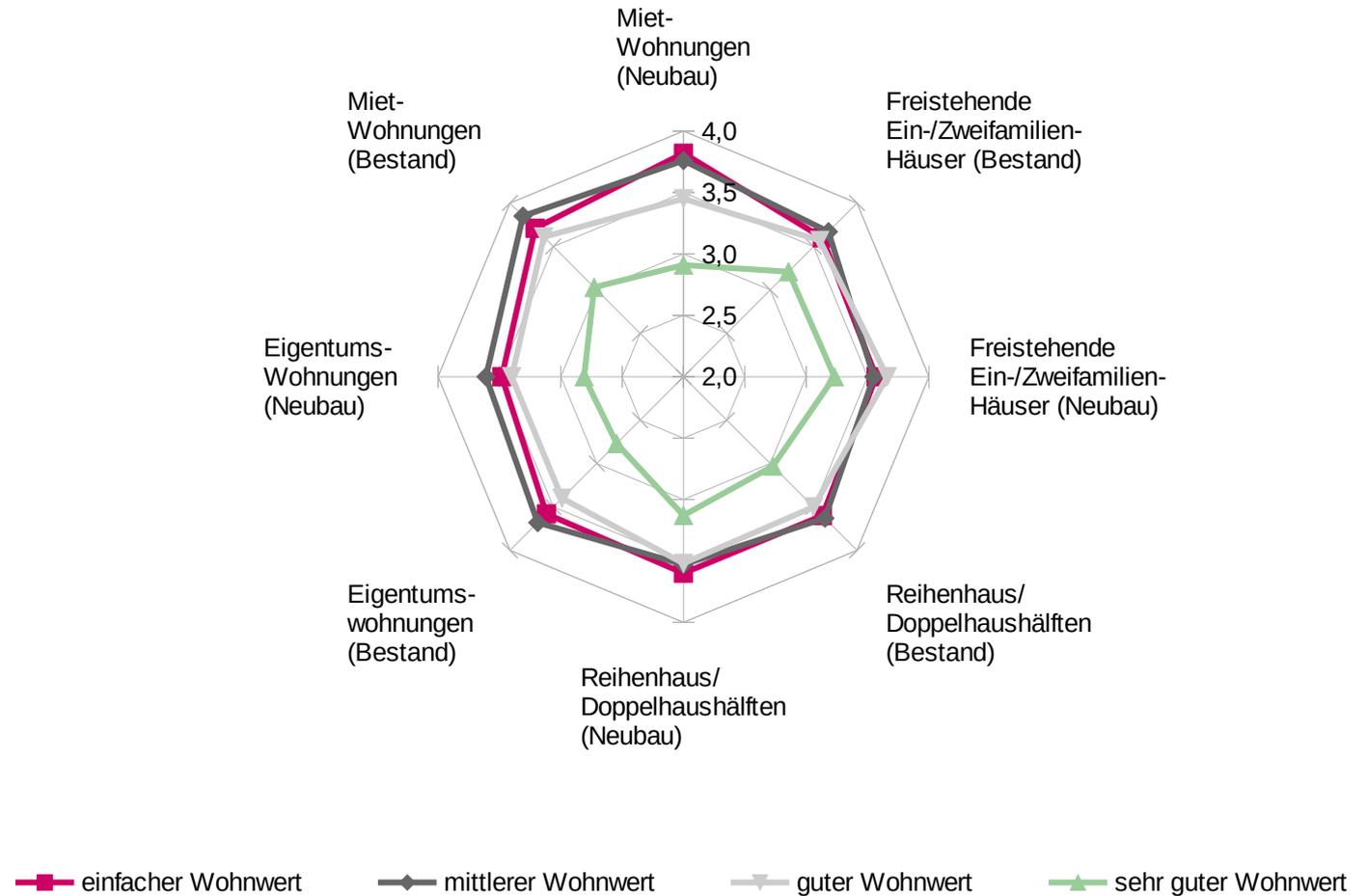
Achtung: Skala beginnt bei 2

1 - entspannt

2 – ausgewogen

3 – angespannt

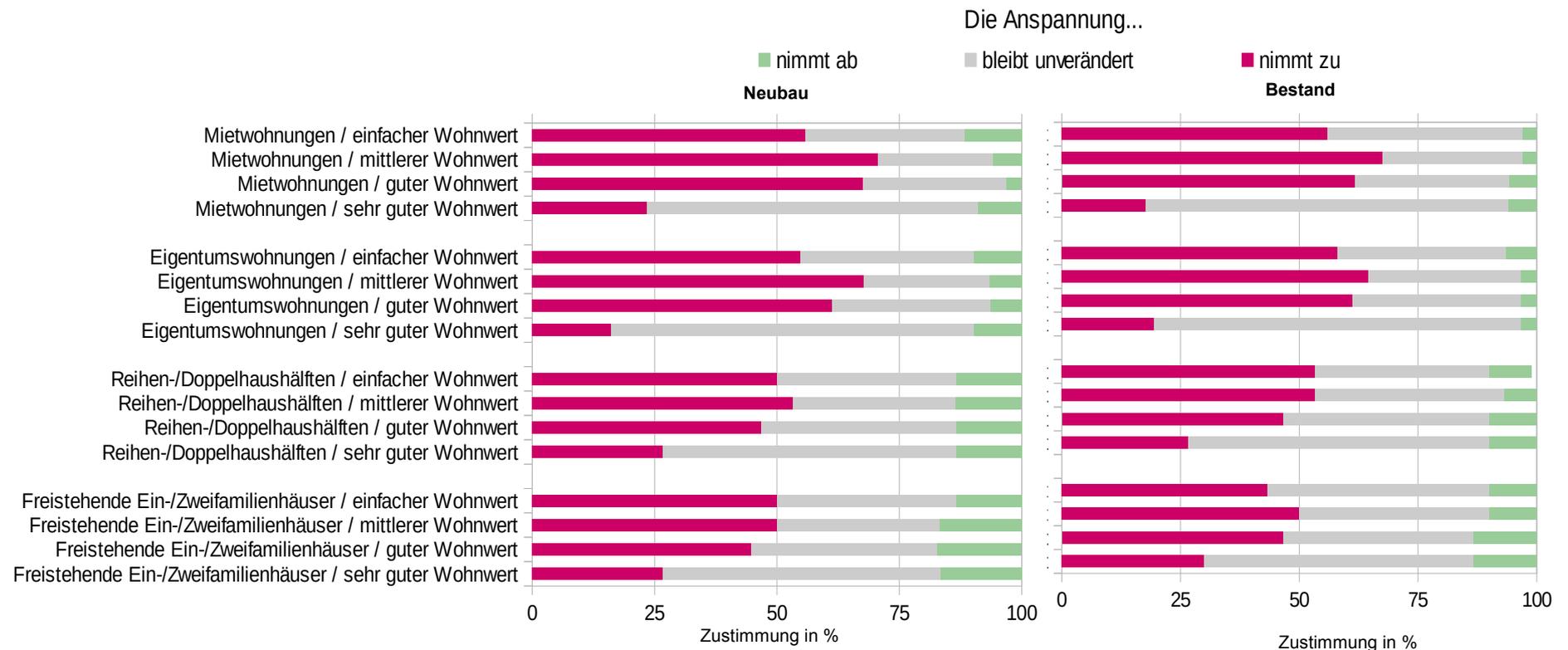
4 – stark angespannt



## 2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung

### Wohnungsteilmärkte in München (2021)

Vor allem für Miet- und Eigentumswohnungen wird eine weitere Angebotsverknappung erwartet. Eine eher unveränderte Anspannung wird für alle Objektarten mit sehr gutem Wohnwert prognostiziert. Hinsichtlich dieser Einschätzungen besteht unter den Expert\_innen hohe Einigkeit.



## 2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung

---

### Wohnungsteilmärkte im Umland (Kernaussagen)

- Die Situation auf den Wohnungsteilmärkten des Umlandes wird als angespannt wahrgenommen.
- Besonders betroffen sind von dieser Anspannung die Märkte für Mietwohnungen (Neubau und Bestand) in den Landkreisen München (südlicher Teil) und Starnberg.
- Im Landkreis Landsberg a. L. ist der Markt für Häuser noch angespannter als der Wohnungsmarkt.
- Eine Entspannung der Wohnungsteilmärkte im Umland ist nicht in Sicht.
- Im Gegensatz zur Landeshauptstadt München, wird für die Wohnungsteilmärkte im Umland von den Expert\_innen so gut wie nie Entspannung erwartet.

## 2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung

### Wohnungsteilmärkte im Umland (2019)

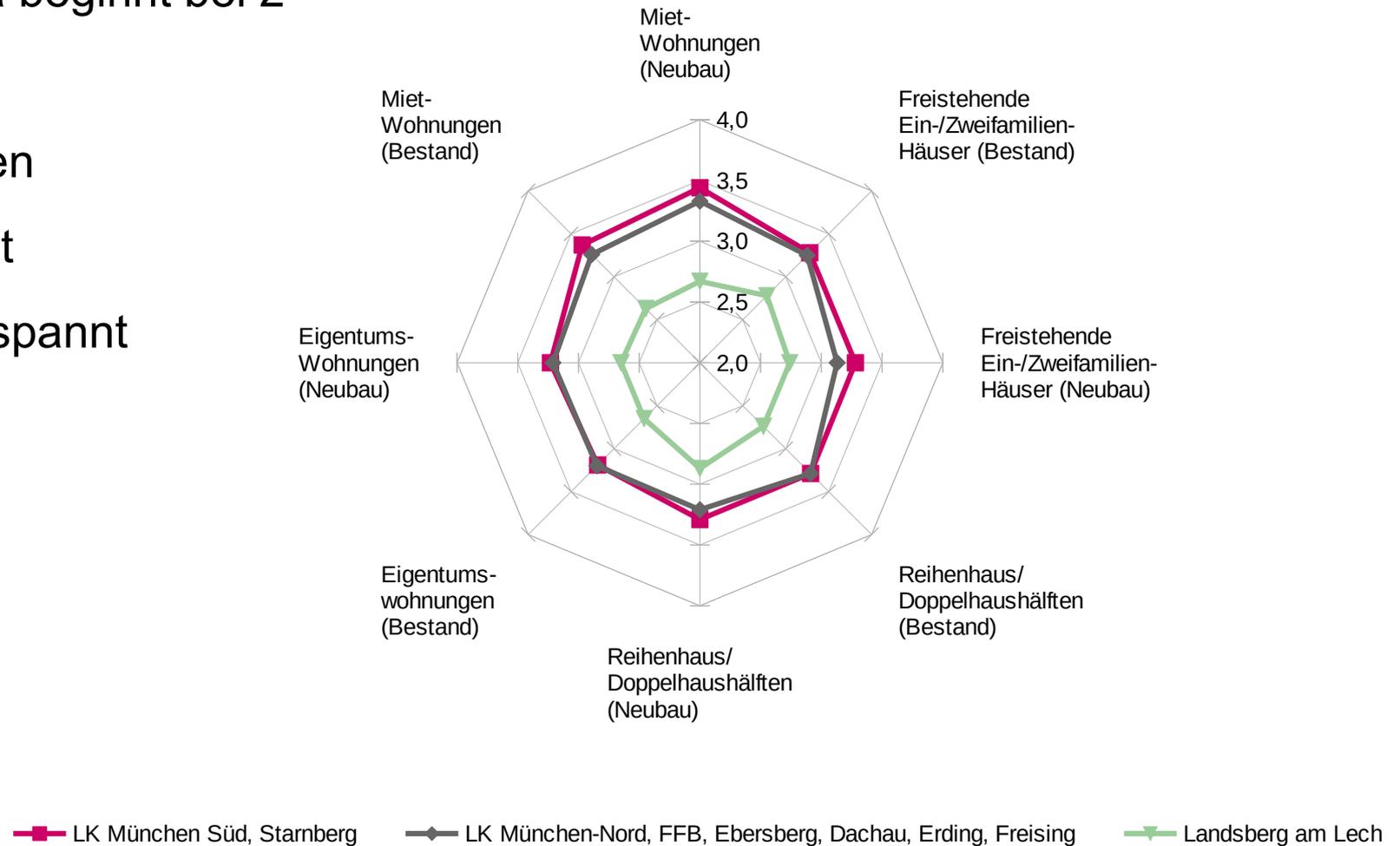
Achtung: Skala beginnt bei 2

1 - entspannt

2 – ausgewogen

3 – angespannt

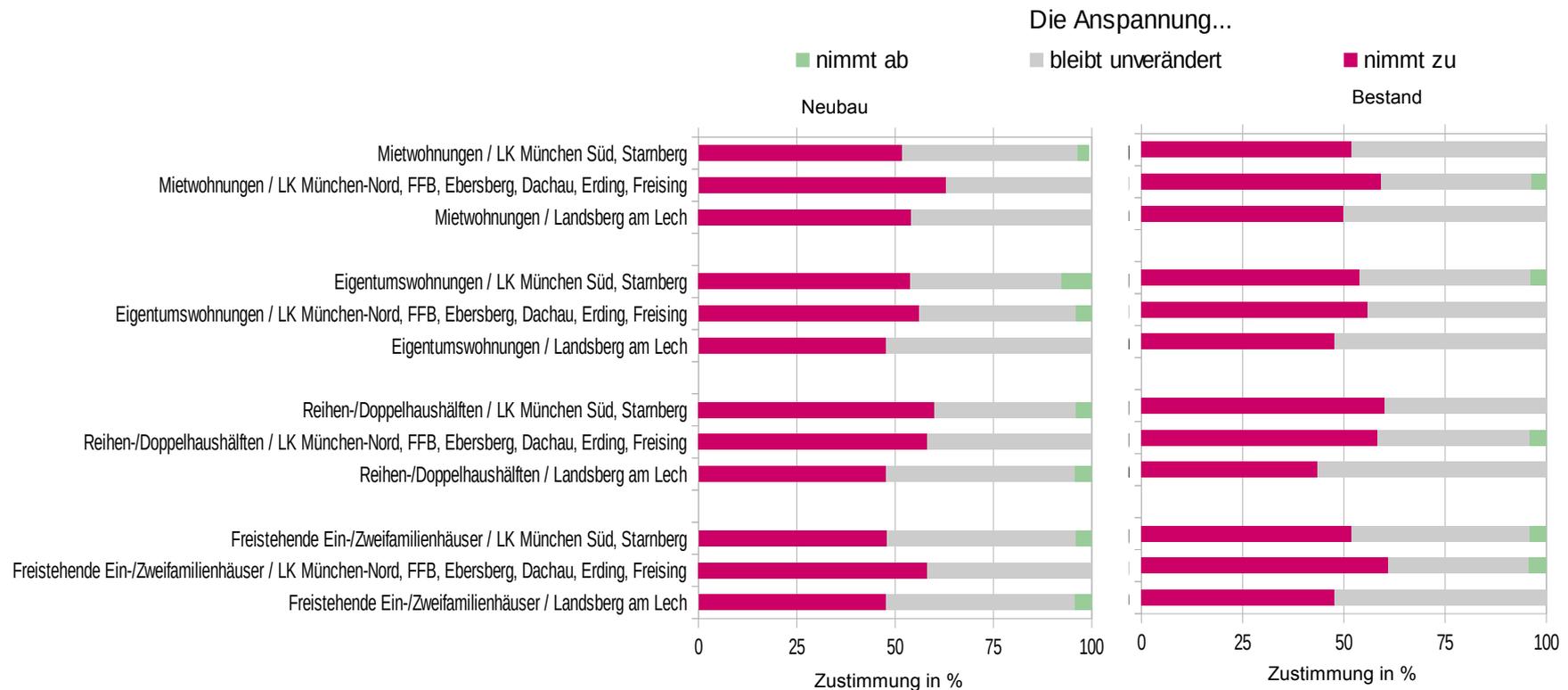
4 – stark angespannt



## 2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung

### Wohnungsteilmärkte im Umland (2021)

Hohe Einigkeit unter den Expert\_innen besteht hinsichtlich folgender Einschätzung: Vor allem für die Wohnungsteilmärkte in den Landkreisen München (nördlicher Teil), FFB, Ebersberg, Dachau, Erding und Freising wird eine zunehmende Anspannung erwartet.



## 2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Kaufpreise und Mieten

---

Wir haben die Expert\_innen gefragt:

„Welche durchschnittlichen Miethöhen bzw. Immobilienpreise werden aktuell (2019) auf den Wohnungsteilmärkten in München und des Umlands erzielt?“





## 2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Kaufpreise und Mieten

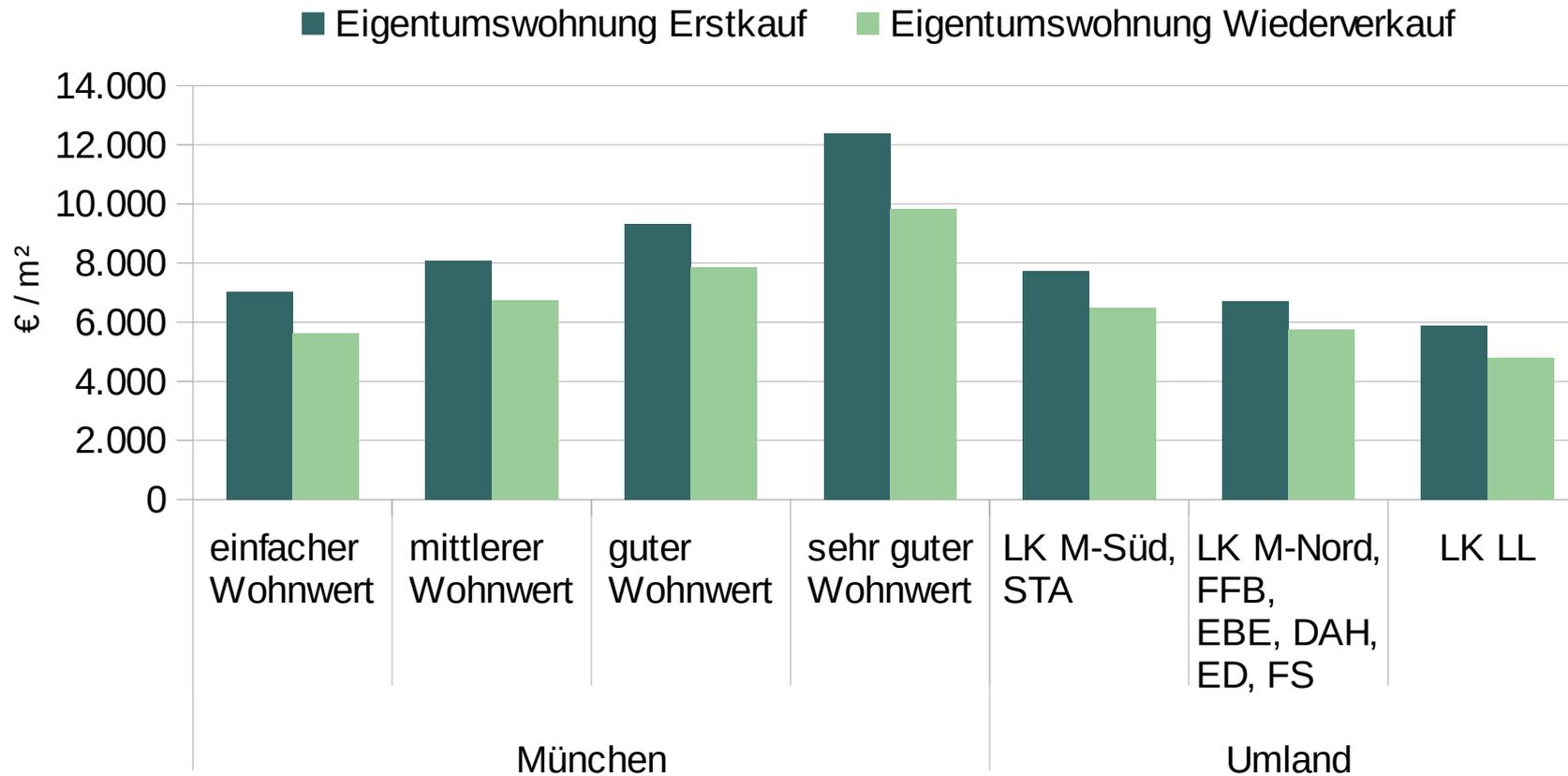
---

### Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München und Umland (Kernaussagen)

- Für Bestandsimmobilien reicht die Spanne von 4.800 bis 9.800 €/m<sup>2</sup>, im Neubau werden Kaufpreise ab rund 6.000 bis mehr als 12.000 €/m<sup>2</sup> erzielt.
- 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 gegenüber der letzten Befragung (2017) um bis zu 1.000 € höher.

## 2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Kaufpreise und Mieten

### Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München und Umland



## 2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Kaufpreise und Mieten

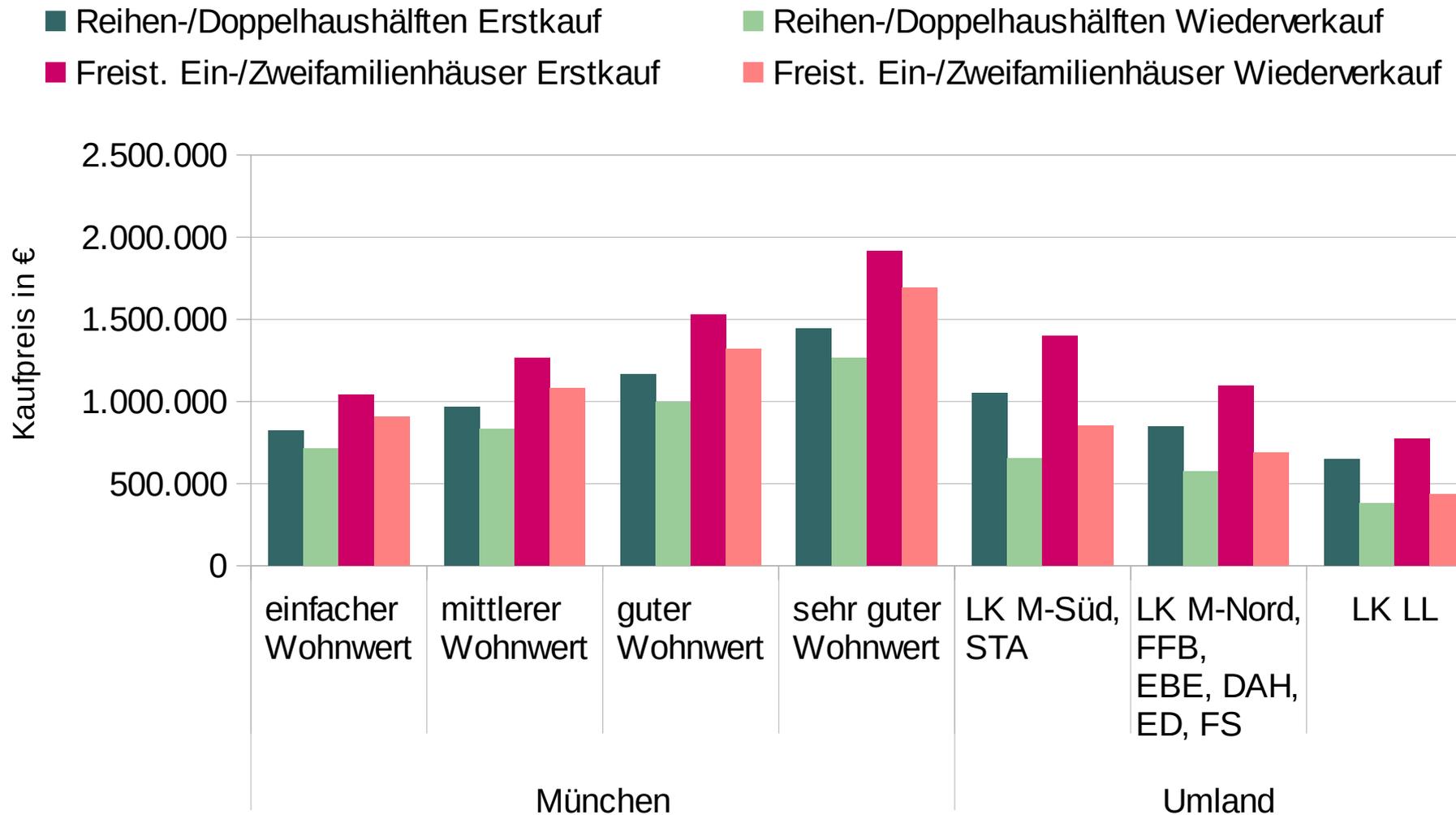
---

### Kaufpreise für Eigenheime in München und Umland (Kernaussagen)

- In München sind kaum Marktsegmente für Eigenheime vorhanden, in denen die durchschnittlichen Kaufpreise unter 1 Mio. € je Immobilie liegen.
- Kaufpreise für neugebaute, freistehende Immobilien mit sehr gutem Wohnwert werden für München auf knapp 2 Mio. € geschätzt.
- Bestandsimmobilien im Umland erzielen vergleichsweise geringere Kaufpreise, zum Teil unter 500.000 €.

## 2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Kaufpreise und Mieten

### Kaufpreise für Eigenheime in München und Umland



## 2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Kaufpreise und Mieten

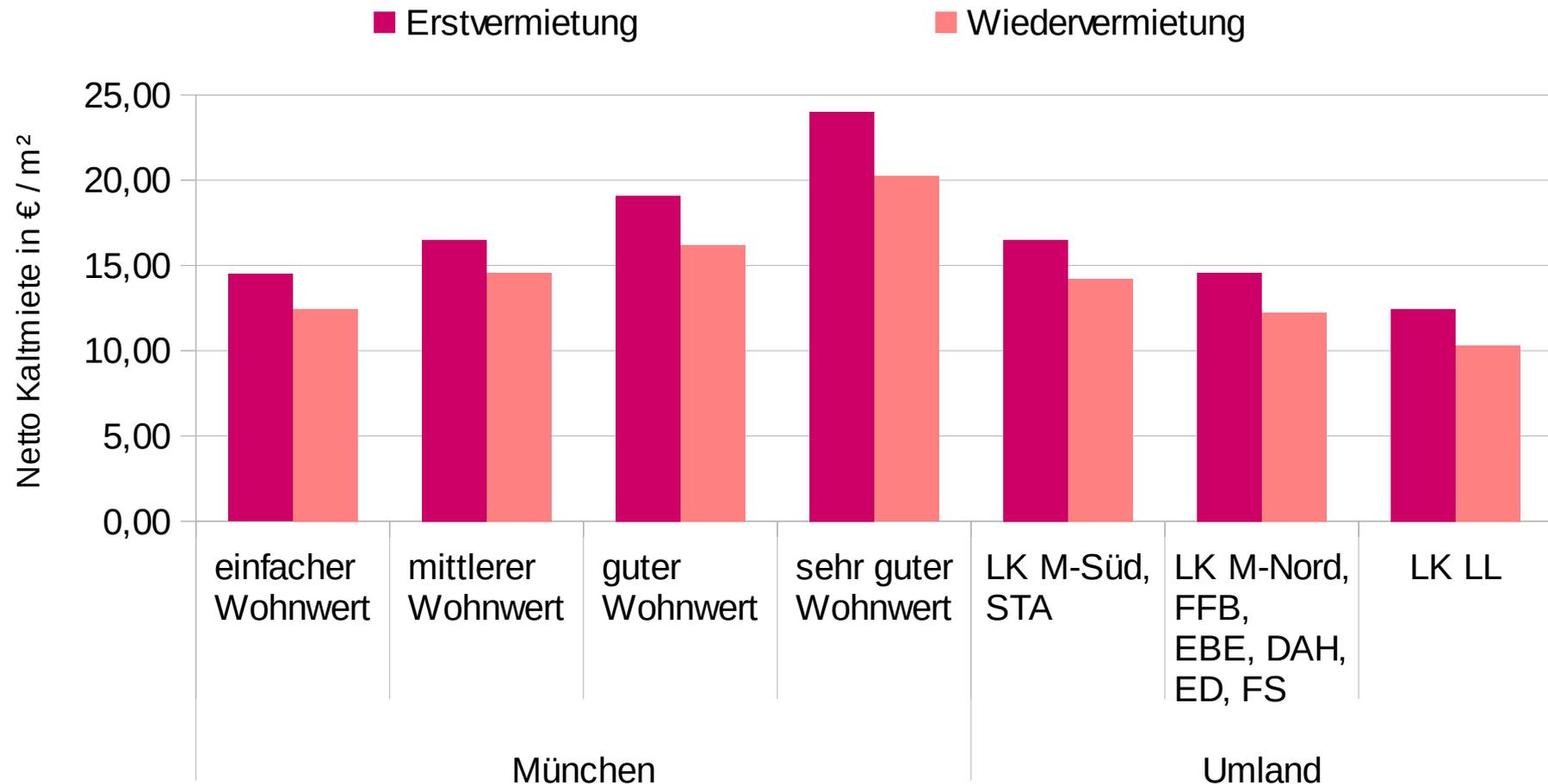
---

### Miethöhen in München und Umland (Kernaussagen)

- In der gesamten Region München liegen die Mieten für Erstbezug und Wiedervermietung unabhängig von Lage und Wohnwert durchschnittlich bei über 10 €/m<sup>2</sup>.
- In München werden überwiegend sogar Mieten ab 15 €/m<sup>2</sup> verlangt, in sehr guten Wohnlagen beginnen die Mieten bei durchschnittlich 20 €/m<sup>2</sup>.
- Gegenüber der letzten Einschätzung im Jahr 2017 liegen die Mieten höher und der Unterschied zwischen der Landeshauptstadt München und dem Umland ist weniger stark ausgeprägt.

## 2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Kaufpreise und Mieten

### Miethöhen in München und Umland



## 3.1 Nachfrage – Wohnfläche, Immobilientyp

---

Wir haben die Expert\_innen gefragt:

„Wie verteilt sich – aus Investoren- bzw. Käufersicht – die Neubau-Nachfrage aktuell (2019) und zukünftig (2021) auf die diversen Immobilientypen für München und das Umland?“



## 3.1 Nachfrage – Wohnfläche, Immobilientyp

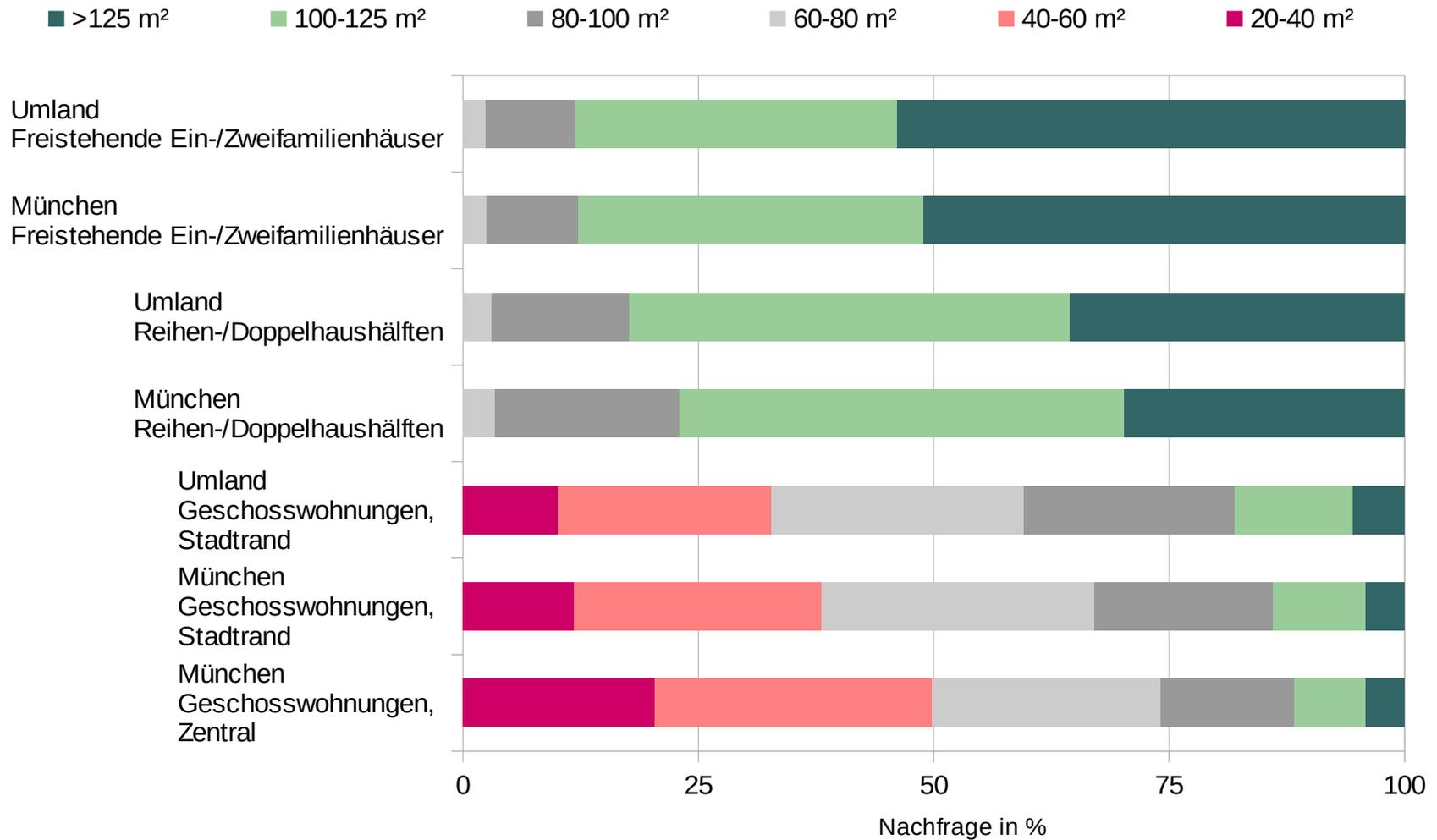
---

### Neubau-Nachfrage in München und Umland (Kernaussagen)

- Es sind kaum Unterschiede im eingeschätzten Nachfrageverhalten zwischen der Landeshauptstadt München und dem Umland beobachtbar.
- Die Nachfrage nach Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> ist vor allem im Zentrum der Landeshauptstadt München hoch.
- Die Verteilung der Nachfrage auf die diversen Immobilientypen wird sich laut aktueller Einschätzung der Expert\_innen bis 2021 nicht verändern.
- Im Vergleich zur letzten Befragung wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> jedoch etwas niedriger eingeschätzt.

### 3.1 Nachfrage – Wohnfläche, Immobilientyp

## Neubau-Nachfrage in München und Umland



## 3.2 Nachfrage – Eigentumsform

---

Wir haben die Expert\_innen gefragt:

„Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau aktuell (2019) und zukünftig (2021) nach Einkommensgruppen und Haushaltstypen für München und das Umland ein?“



## 3.2 Nachfrage – Eigentumsform

---

### Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau in München und Umland (Kernaussagen)

- Die Nachfrage nach Mietimmobilien ist vor allem in der Landeshauptstadt München über alle Einkommensgruppen und Haushaltstypen sehr hoch und wird zukünftig weiter zunehmen.
- Die höchsten Nachfrage nach Eigentum besteht bei Paarhaushalten ohne Kinder und in oberen Einkommensgruppen.
- Alleinerziehende sind weit überwiegend auf Mietimmobilien angewiesen.
- Die Eigentumsform Erbbau wird deutlich geringer als Eigentum und Miete nachgefragt. Für die Zukunft wird mit einer stabilen Nachfrage gerechnet.

## 3.2 Nachfrage – Eigentumsform

### Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau in München (2019)

Die Nachfrage ist...

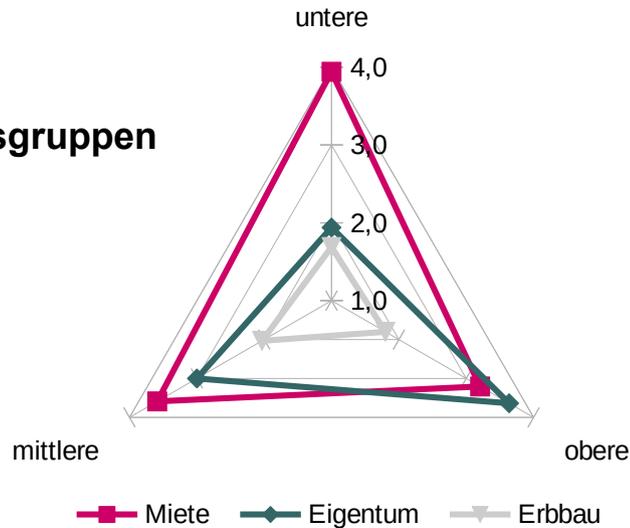
1 – nicht vorhanden

2 – gering

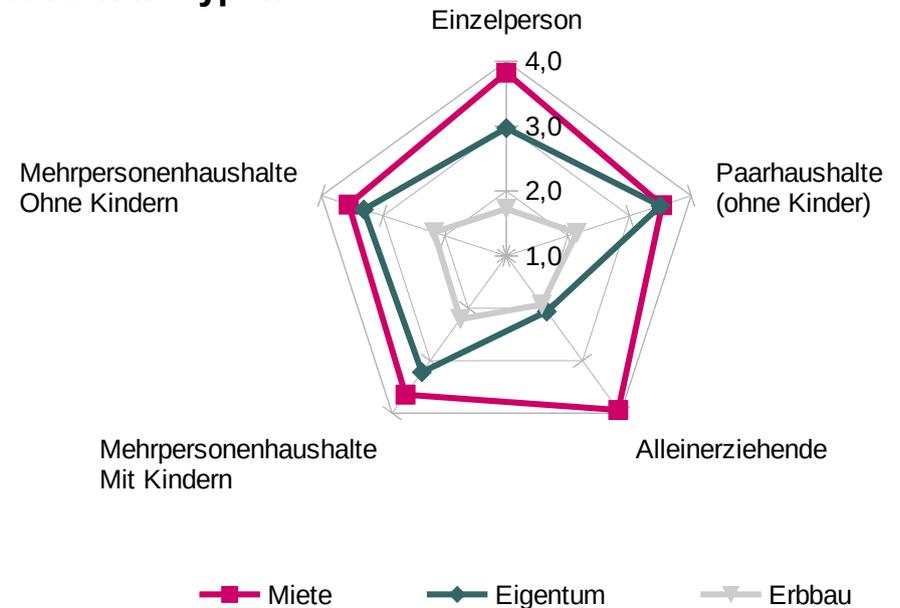
3 – hoch

4 – sehr hoch

#### Einkommensgruppen



#### Haushaltstypen



## 3.2 Nachfrage – Eigentumsform

### Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau im Umland (2019)

Die Nachfrage ist...

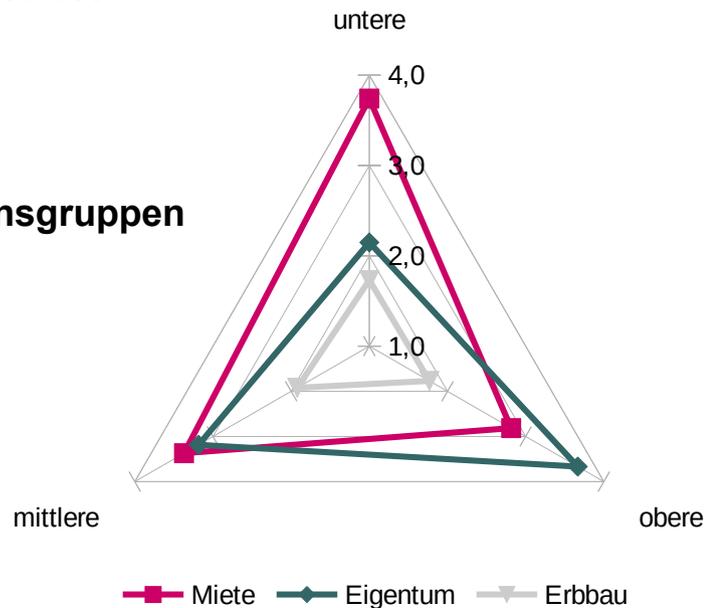
1 – nicht vorhanden

2 – gering

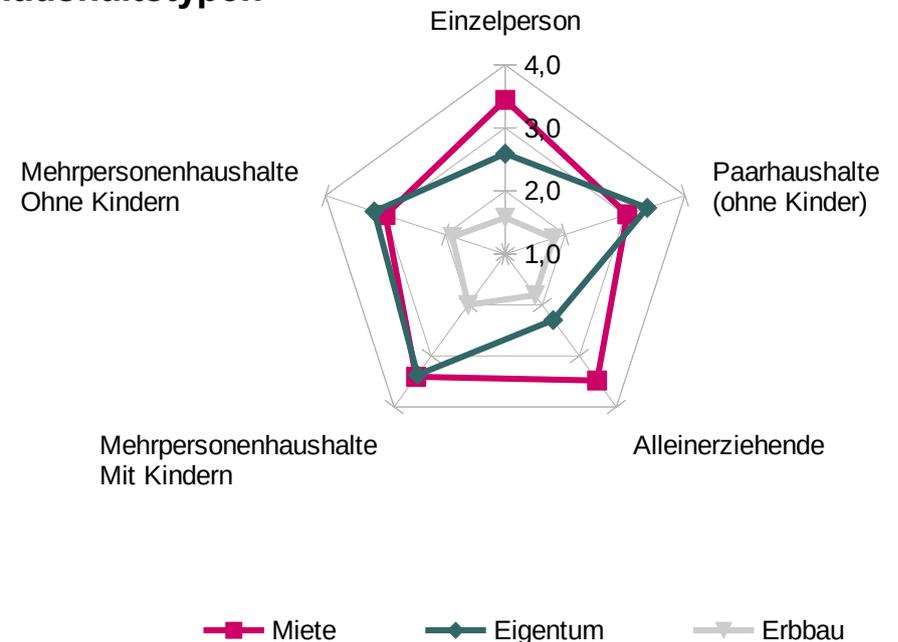
3 – hoch

4 – sehr hoch

#### Einkommensgruppen



#### Haushaltstypen



### 3.3 Nachfrage – Marktsegmente, Wohnformen

---

Wir haben die Expert\_inen gefragt:

„Wie bewerten Sie das Nachfragepotenzial für diverse Wohnformen?“



### 3.3 Nachfrage – Marktsegmente, Wohnformen

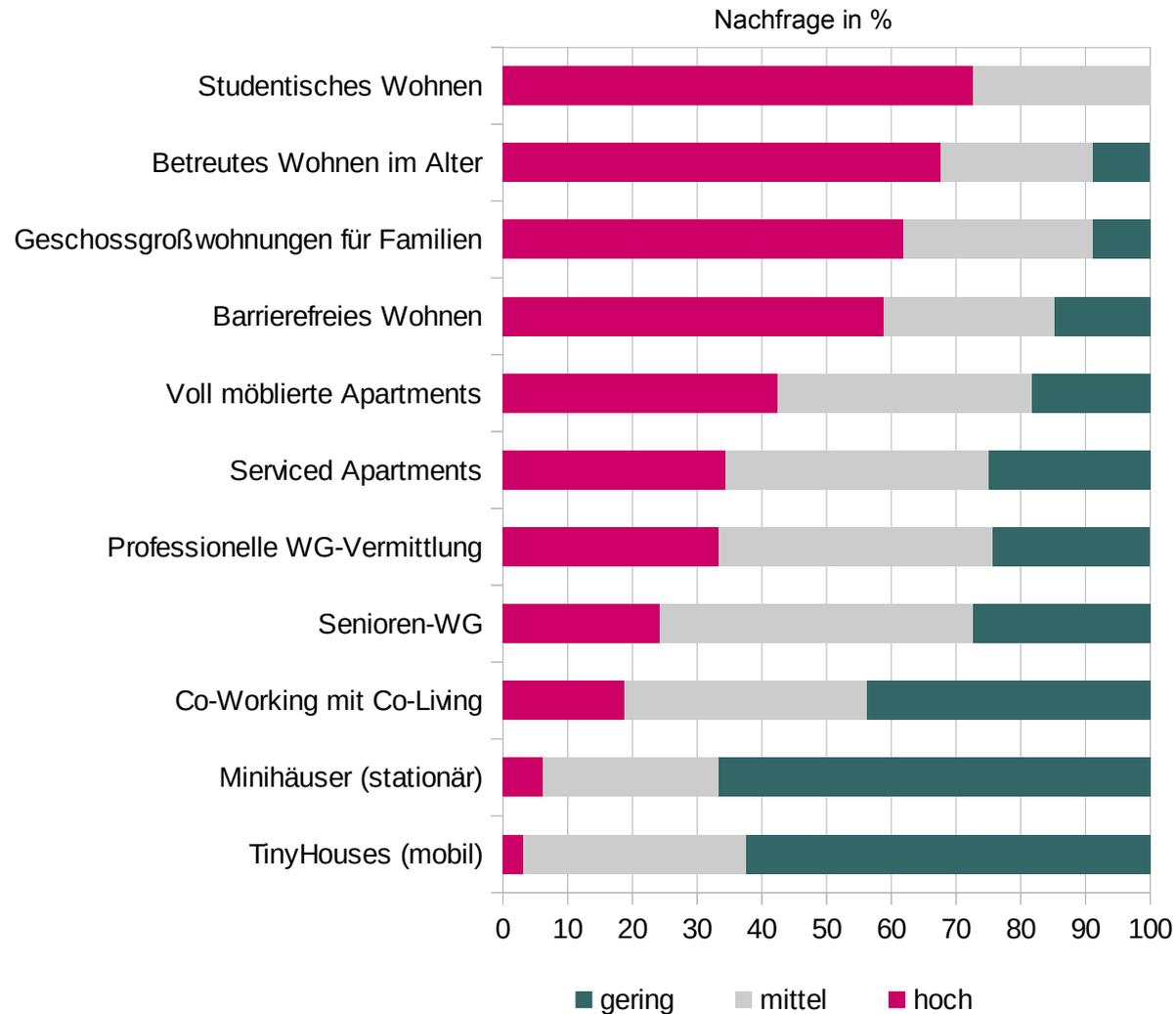
---

#### Nachfragepotenzial diverser Angebotsformen (Kernaussagen)

- Die Nachfrage nach studentischem Wohnen ist und bleibt sehr hoch.
- Seitens der Expert\_innen ist weit überwiegend ein hohes und mittleres Nachfragepotenzial für alle abgefragten Angebotsformen deutlich erkennbar.
- Die Nachfrage nach mobilen und stationären Kleinsthäusern wird jedoch als vergleichsweise gering eingeschätzt.
- Weitere Nennungen von Marktsegmente und Wohnformen mit Potenzial sind:
  - flexible Grundrisse/„Jokerzimmer“ (hoch),
  - hochwertige Singlewohnungen (hoch) und
  - energetische Passivhäuser (mittel).

### 3.3 Nachfrage – Marktsegmente, Wohnformen

## Nachfragepotenzial diverser Angebotsformen (2019)



## 4.1 Energiesparendes Bauen – Standards

Wir haben die Expert\_innen gefragt:

„Welche energetischen Standards werden bei Ihnen nachgefragt?“



## 4.1 Energiesparendes Bauen – Standards

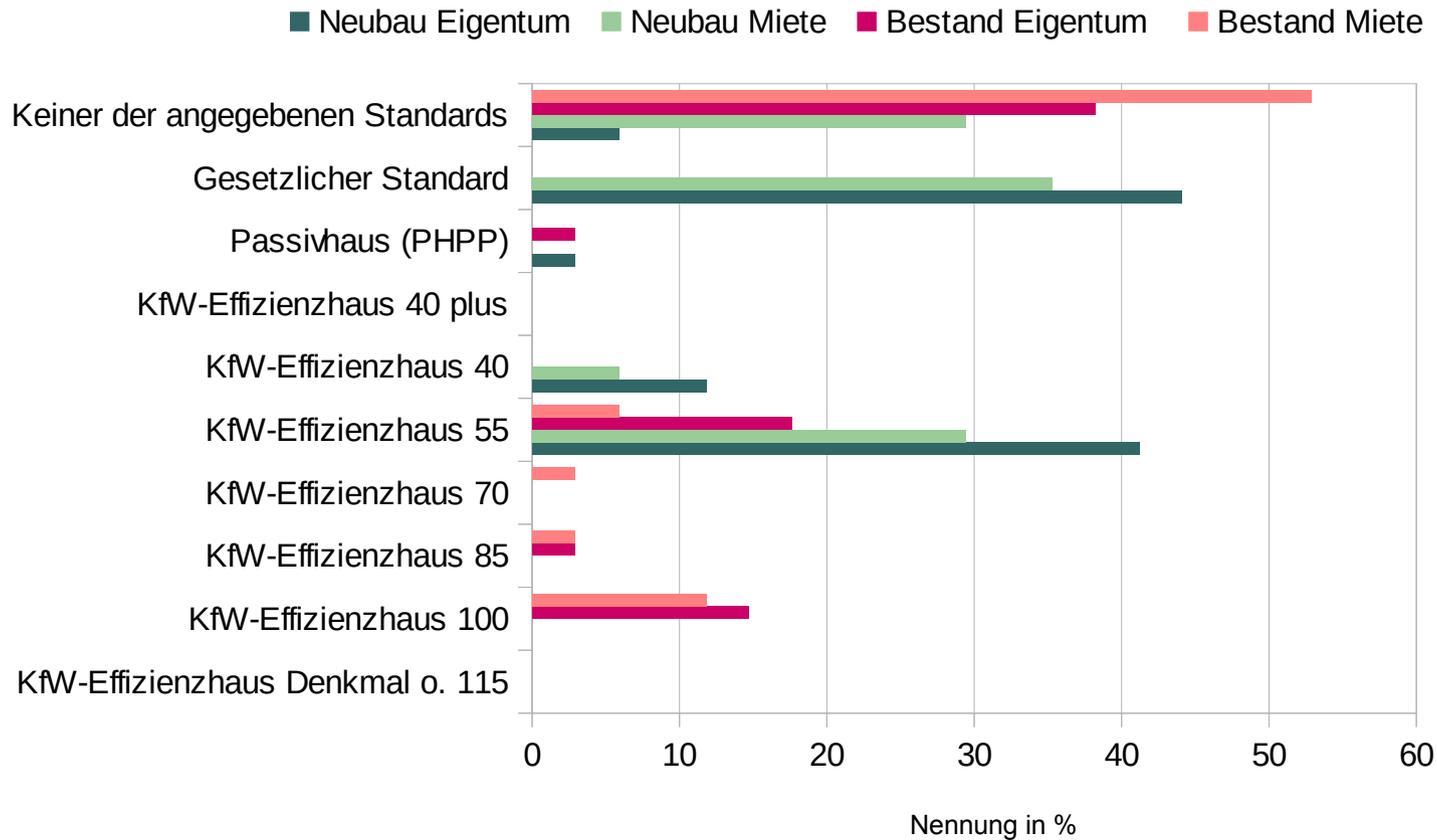
---

### Nachfrage nach energetischen Standards (Kernaussagen)

- Die Nachfrage konzentriert sich v.a. auf folgende Standards:
  - Gesetzlicher Standard (Neubau)
  - KfW-Effizienzhaus 55 (Neubau, Bestand)
  - KfW-Effizienzhaus 100 (Bestand)
- Der KfW-Effizienzhaus 70 Standard spielt keine Rolle mehr.
- Unterschiede zwischen Wohnform Eigentum und Miete vorhanden. Im Eigentumsbereich werden höhere Standards nachgefragt.
- Der hohe Ausschlag bei „keiner der angegebenen energetischen Standards“ zeigt an, dass der energetische Standard bei den Nachfragern in München keine spezifische bzw. entscheidende Rolle spielt. Das korrespondiert mit den Ergebnissen der Mietspiegelerhebung.
- Das KfW-Effizienzhaus 40 wird im Neubausektor schon nachgefragt, für eine Anfrage nach KfW-Effizienzhaus 40plus Häusern, die mehr Energie erzeugen als die bilanziell verbrauchen, kann nicht festgestellt werden.

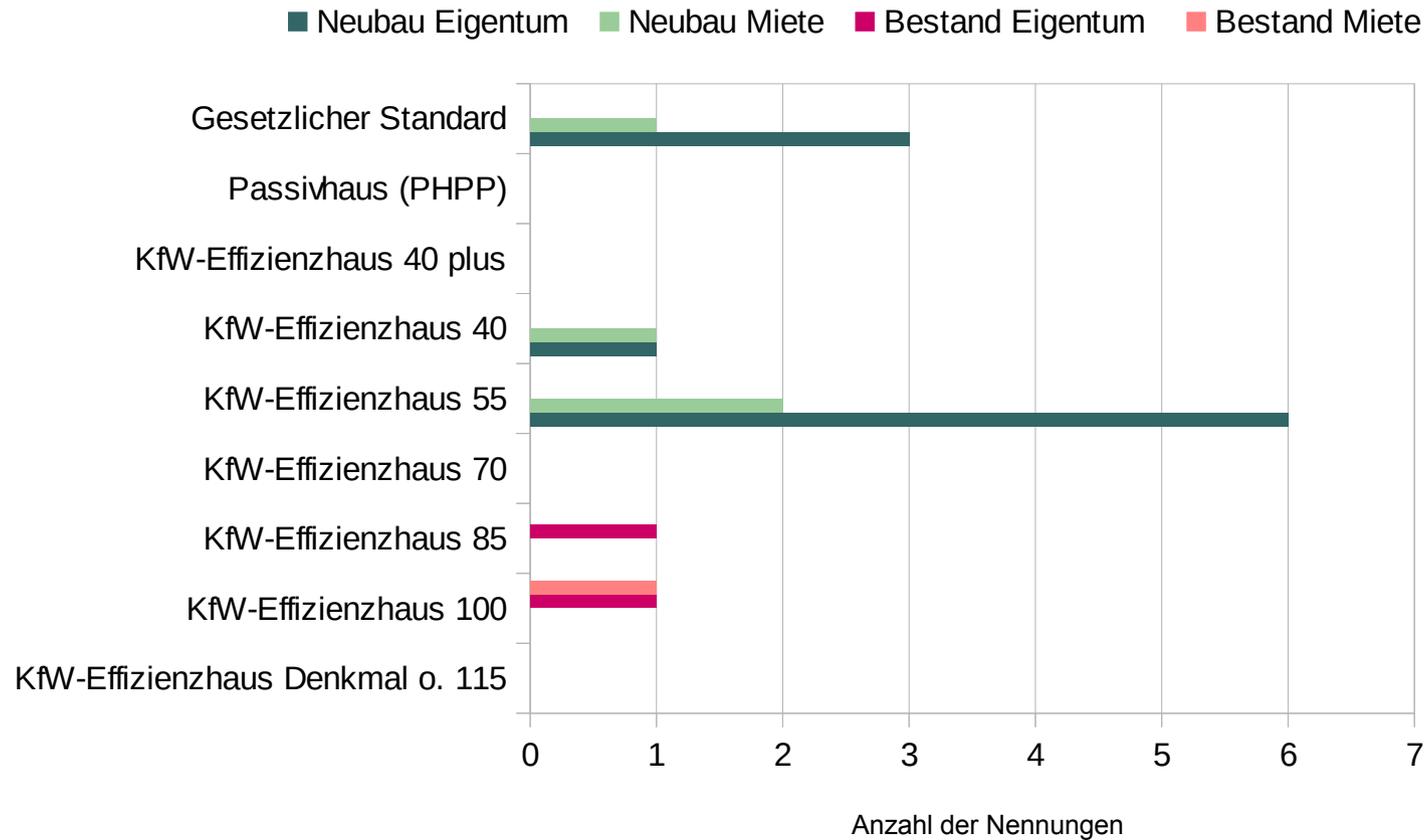
## 4.1 Energiesparendes Bauen – Standards

### Nachfrage nach energetischen Standards (2019)



## 4.1 Energiesparendes Bauen – Standards

### Energetische Standards in Priorität 1 (2019)



## 4.2 Energiesparendes Bauen – Förderprogramme

---

Wir haben die Expert\_innen gefragt:

„Welche Förderprogramme sind Ihnen bekannt, welche haben Sie in Anspruch genommen und wie zufrieden waren Sie?“



## 4.2 Energiesparendes Bauen – Förderprogramme

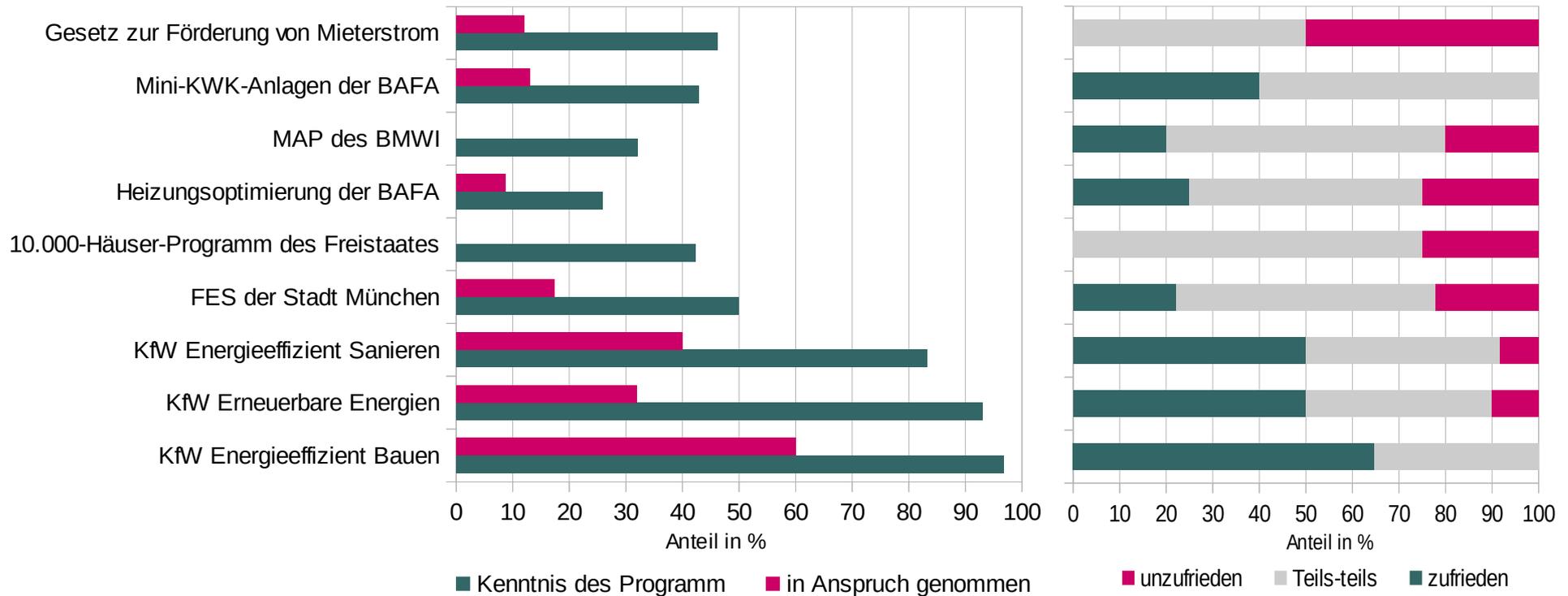
---

### Kenntnis, Inanspruchnahme, Zufriedenheit (Kernaussagen)

- Höchste Bekanntheit und Inanspruchnahme bei den Programmen der KfW.
- Das Förderprogramm Energieeinsparung (FES) der Landeshauptstadt München ist der Hälfte der Befragten bekannt, die Inanspruchnahme ist gering, dies korrespondiert mit einer mangelnden Zufriedenheit.
- Insbesondere beim Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und dem 10.000-Häuser-Programm des Freistaates werden kaum oder gar nicht in Anspruch genommen. Dies ist auf die sehr geringe Zufriedenheit mit den Programmen zurückzuführen.

## 4.2 Energiesparendes Bauen – Förderprogramme

### Kenntnis, Inanspruchnahme und Zufriedenheit (2019)



## 5. Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik

---

Wir haben die Expert\_innen gefragt:

„Welche Maßnahmen sollten in der Landeshauptstadt München verstärkt verfolgt werden?“



## 5.1 Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik – Maßnahmen für LHM

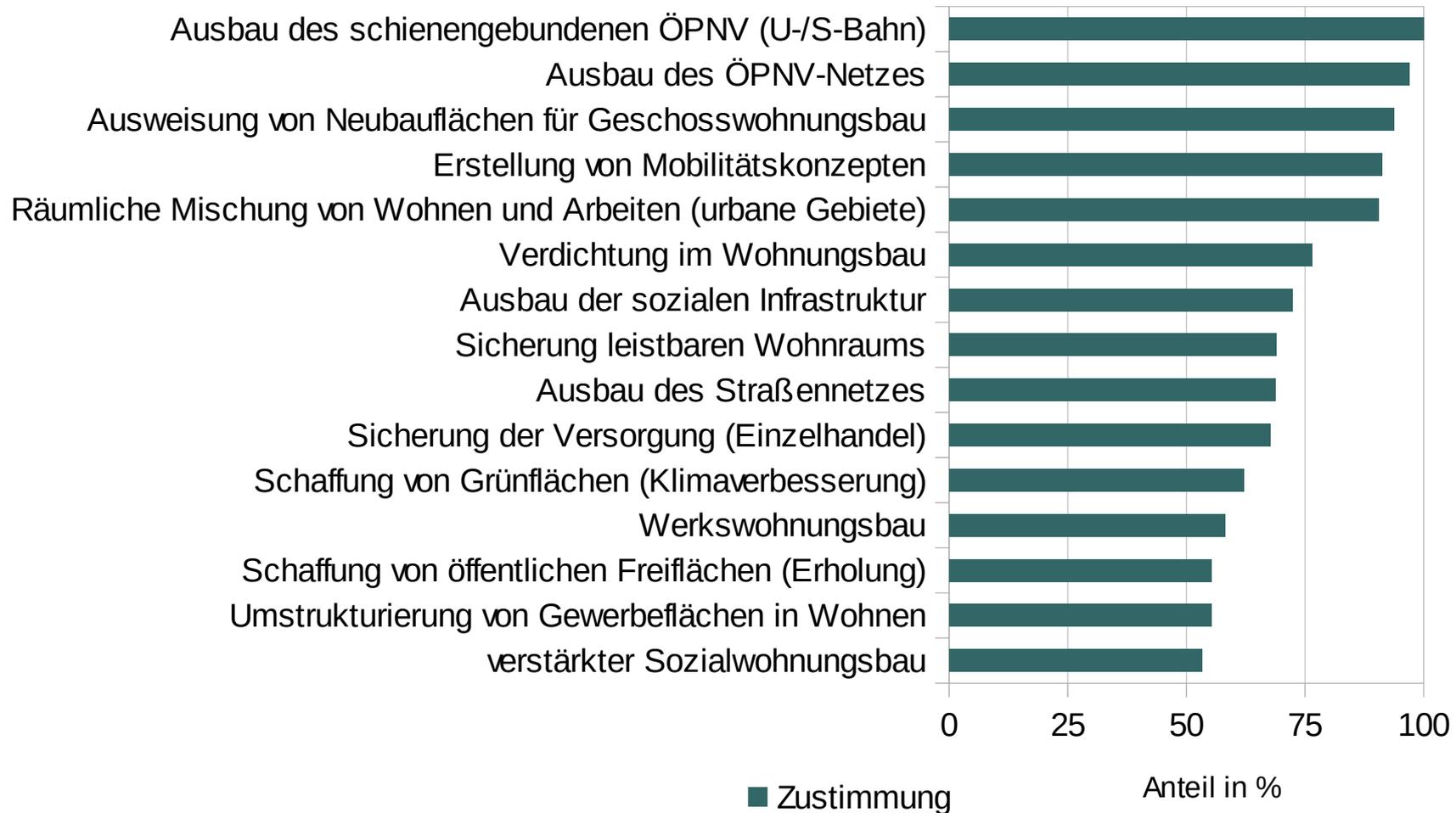
---

### Maßnahmen für die LHM (Kernaussagen)

- Besonders hohe Zustimmung und Priorisierung durch die Expert\_innen für die Maßnahmen „Ausbau ÖPNV“, „Erstellung von Mobilitätskonzepten“ und „Ausweisung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau“.
- Die Maßnahme „Verstärkung des Sozialwohnungsbaus“ wird häufig allerdings ausschließlich mit Stufe 3 priorisiert.
- Weitere Nennungen durch die Expert\_innen waren:
  - Stärkung des Radverkehrs,
  - Familienförderung für alle Einkommen bei Miete und Erwerb von Wohneigentum sowie
  - altersgerechtes Wohnen.

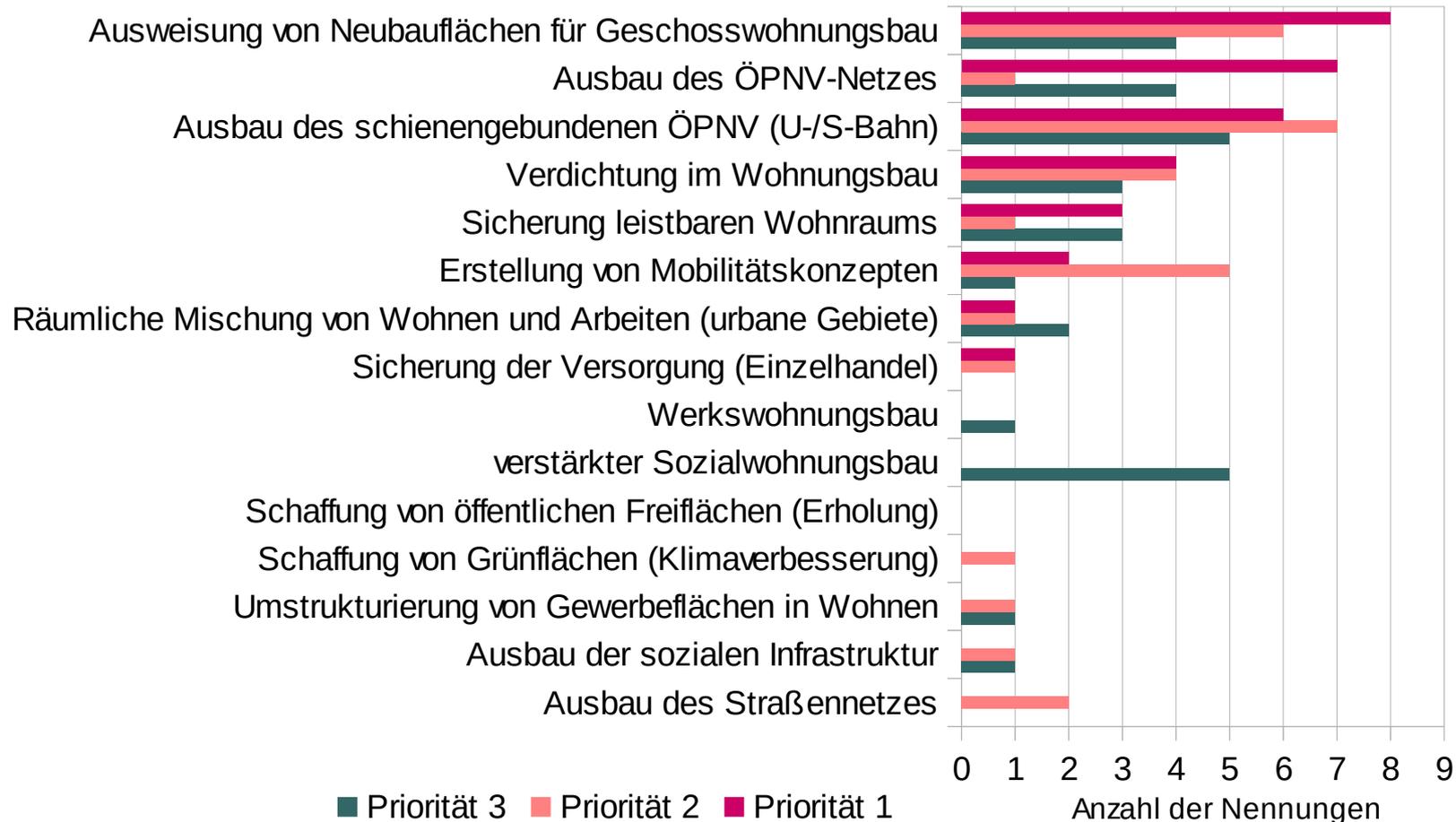
## 5.1 Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik – Maßnahmen für LHM

### Zustimmung zu Maßnahmen für LHM (2019)



## 5.1 Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik – Maßnahmen für LHM

### Priorisierung der Maßnahmen für LHM (2019)



## 5.2 Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik – Maßnahmen Umland

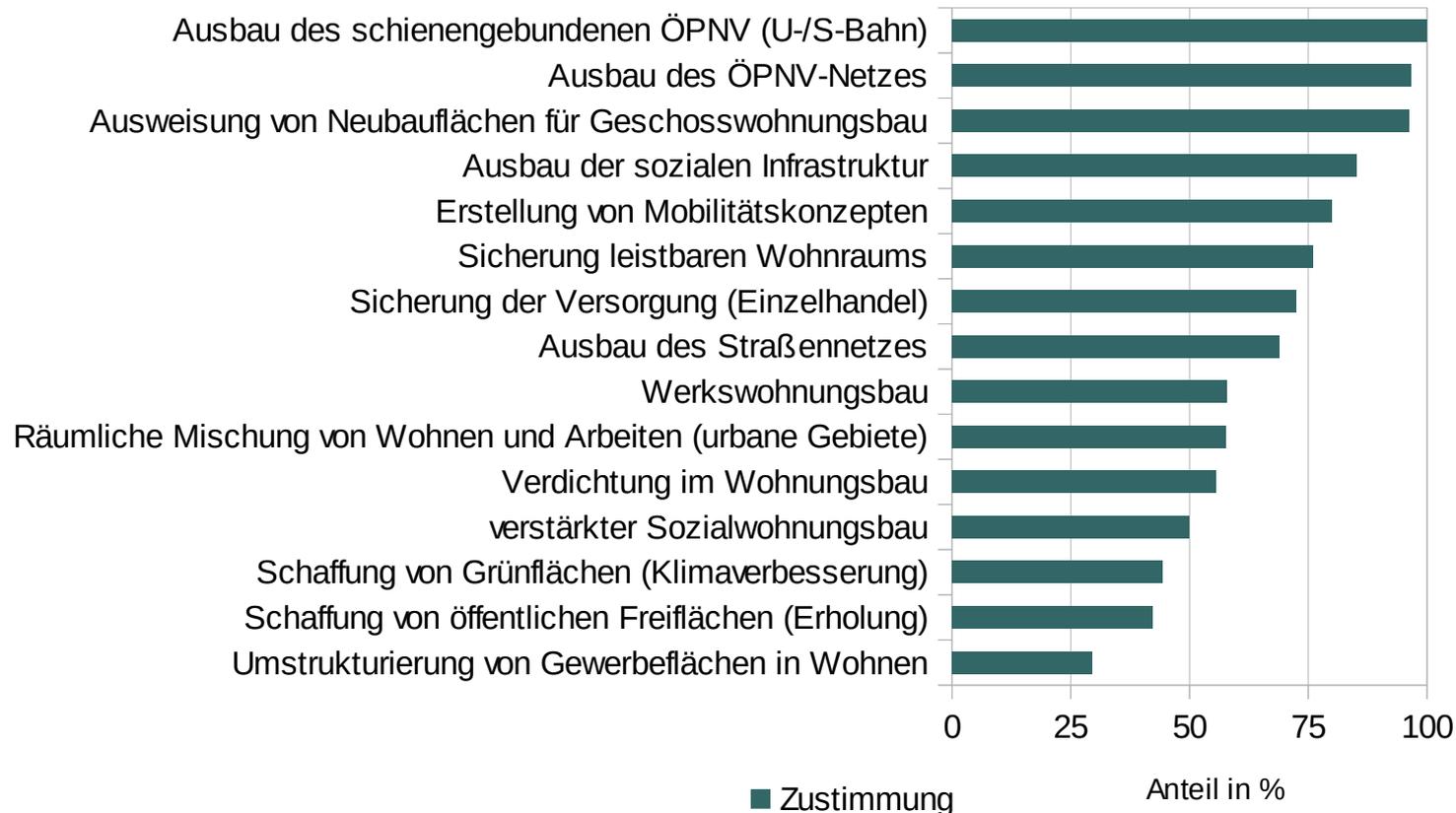
---

### Maßnahmen für das Umland (Kernaussagen)

- Besonders hohe Zustimmung durch die Expertinnen erhielten wie bereits für die LH München die Maßnahmen „Ausbau ÖPNV“, „Erstellung von Mobilitätskonzepten“ und „Ausweisung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau“. Für das Umland wurde zudem die Maßnahme „Ausbau der sozialen Infrastruktur“ als wichtig bewertet.
- Am häufigsten wurde der Ausweisung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau die Priorität 1 zugeschrieben.
- Bei hoher Zustimmung wird der Ausbau des ÖPNV (Netz und Schiene) durch die Expert\_innen überwiegend mit Priorität 2 und 3 bewertet.
- Als eigener Maßnahmenvorschlag wurde für das Umland „altersgerechtes Wohnen“ angeführt.

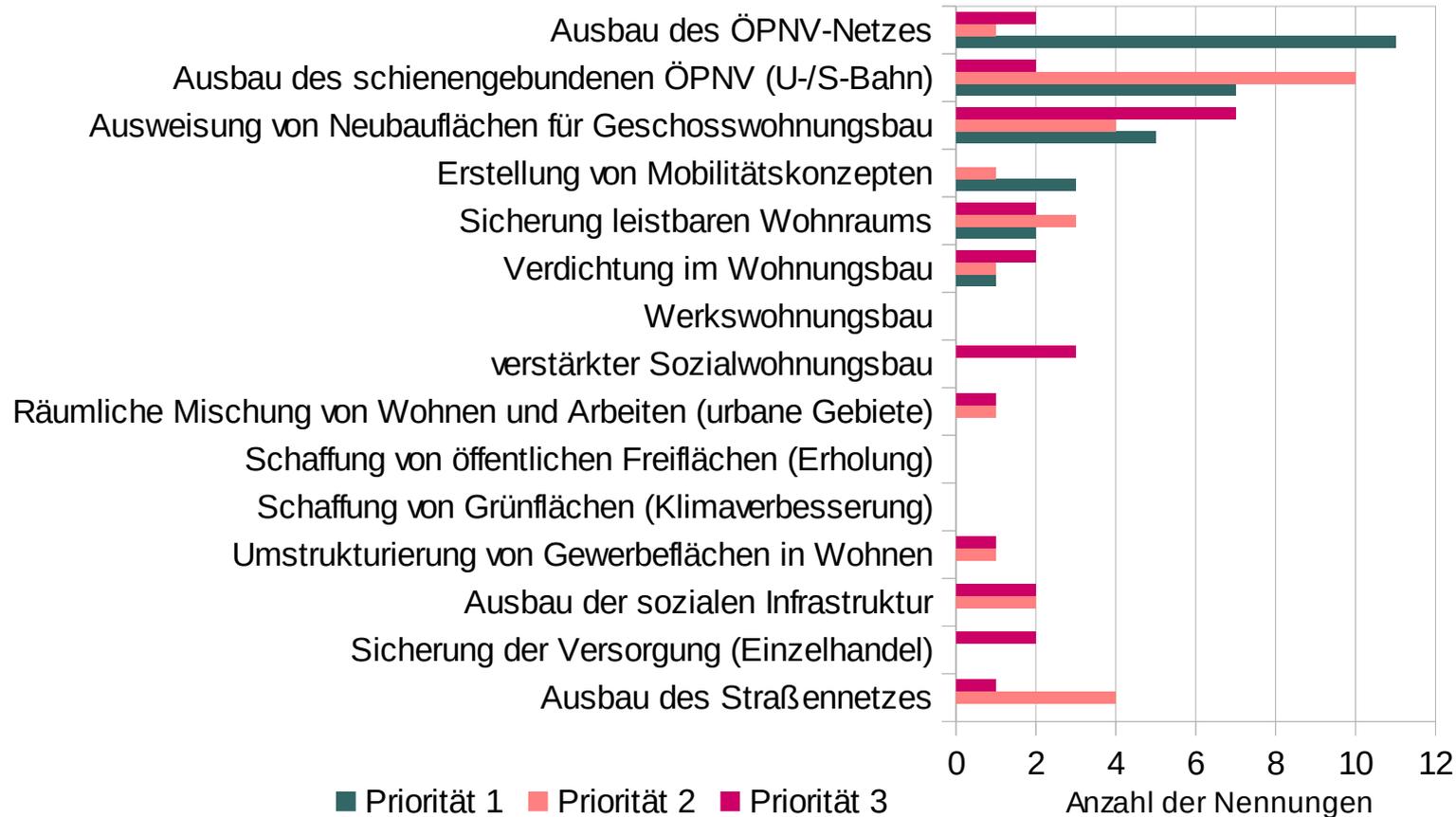
## 5.2 Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik – Maßnahmen Umland

### Zustimmung zu Maßnahmen für das Umland (2019)



## 5.2 Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik – Maßnahmen Umland

### Priorisierung der Maßnahmen für das Umland (2019)



## 5.3 Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik – Vorschläge

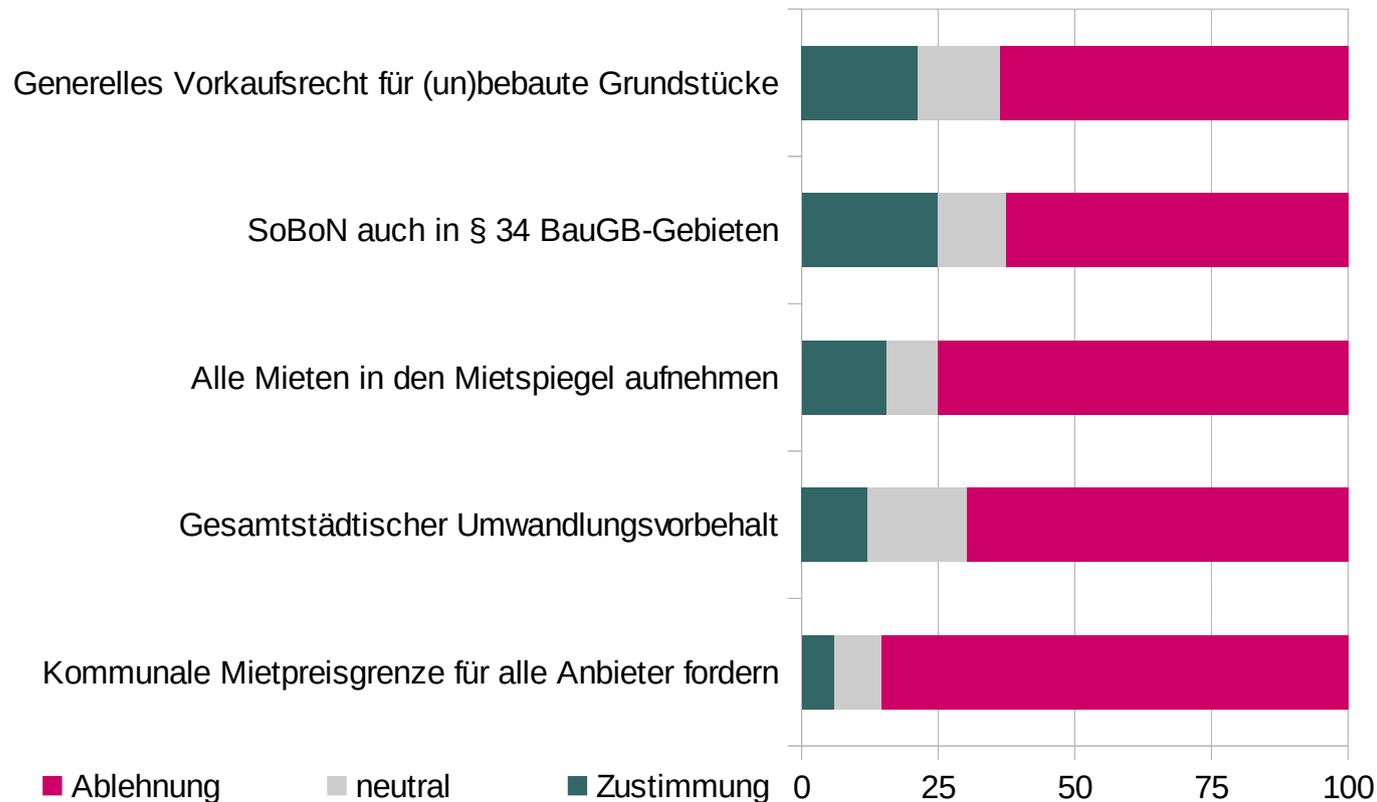
---

### Bodenpolitische Maßnahmen für die LHM (Kernaussagen)

- Generell wird den abgefragten Instrumenten der Bodenpolitik eine geringe Wirksamkeit attestiert.
- Das Instrument der Sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN) erreicht hier die beste Werte.

## 5.3 Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik – Vorschläge

### Zustimmung zu bodenpolitischen Vorschlägen (2019)



### **Landeshauptstadt München**

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung

I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

Telefon: +49 89 233 -22185 / -24056

Telefax: +49 89 233 -26683

Email: [plan.ha1-22@muenchen.de](mailto:plan.ha1-22@muenchen.de)