

Wohnungsmarkt München - Expert*innenbefragung 2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07892

Anlage:

Ergebnispräsentation „Wohnungsmarkt München – Expert*innenbefragung 2022“

Bekanntgabe des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung im gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Sozialausschuss, Kommunalausschuss und Ausschuss für Klima- und Umweltschutz vom 09.11.2022
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 in regelmäßigen Abständen Befragungen zur Einschätzung der Situation und der Entwicklungstendenzen auf dem Münchner Wohnungsmarkt durchgeführt. Die Ergebnisse der diesjährigen Expert*innenbefragung wurden in einem anschließenden digitalen Gespräch zwischen der Stadtbaurätin und den befragten Fachleuten präsentiert und gemeinsam diskutiert.

Die Expert*innenbefragung ist Teil der Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt München, die für die interessierte Öffentlichkeit nutzbar ist und aus mehreren Bausteinen besteht:

- Der Bericht zur Wohnungssituation in München erscheint alle zwei Jahre (letztmalig für 2018 - 2019). Der Bericht für die Jahre 2020 - 2021 wird voraussichtlich Anfang 2023 erscheinen.
- Ergänzend werden die zentralen wohnungsmarktrelevanten Daten und wohnungspolitischen Kennzahlen jährlich in einem Faltblatt veröffentlicht.
- Jährlich wertet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Miet- und Kaufanzeigen externer Quellen für das Wohnungsmarktbarometer aus.
- Der Wohnungsbauatlas, zuletzt im Jahr 2022 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 bereitgestellt. Die Aufbereitung der Daten erfolgt dabei vor allem in tabellarischer Form. Karten und Grafiken 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 Akteur*innen.
- Ableitung von Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnungspolitik.

Die Publikationen zur Wohnungsmarktbeobachtung sind online unter www.muenchen.de abrufbar, Stichwort: Wohnungsmarktbeobachtung. Der Wohnungssituationsbericht und das Faltblatt „Wohnungsmarktdaten München“ liegen auch in gedruckter Form vor und sind im PlanTreff des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erhältlich.

Wohnungsmarkt München – Expert*innenbefragung 2022

Im Frühjahr 2022 wurden 110 Wohnungsunternehmen, Bauträger*innen, Banken, Genossenschaften und Verbände vorwiegend aus München angeschrieben und gebeten, ihre Einschätzung zum Münchner Wohnungsmarkt und dazugehöriger Themen abzugeben. Geantwortet hat knapp die Hälfte (46 Prozent) der angeschriebenen Expert*innen, die Beteiligung an der Befragung war somit in diesem Jahr besonders hoch. Die Teilnehmenden an der Befragung wurden zu einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtbaurätin am 26. Juli 2022 eingeladen. Die Veranstaltung fand zum ersten Mal digital statt.

Als Anlage liegt die kommentierte Ergebnispräsentation „Wohnungsmarktbeobachtung München – Expert*innenbefragung 2022“ bei. Diese enthält neben den zentralen Aussagen zu den Themen der Befragung für die Landeshauptstadt München und das Umland (die angrenzenden Landkreise) auch Grafiken, die einen differenzierteren Blick auf die Einschätzungen der Expert*innen zu einzelnen Fragen ermöglichen.

Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden je Themenblock 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 in einfacher/mittlerer sowie guter Lage im Zentrum und bei Immobilien für Wohnungen und Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser mit einfachem/mittlerem 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. Für das Umland wird eine weitere Anspannung vor allem bei den Mietwohnungen erwartet.

Nachfrage – Eigentumsform und Wohnungsangebote

- Die Nachfrage nach Mietimmobilien ist sowohl in der Landeshauptstadt München als auch im Umland über alle Einkommensgruppen und Haushaltstypen sehr hoch.
- Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen im Neubau wird in München höher eingeschätzt als im Umland. Im Umland hingegen gibt es eine größere Nachfrage nach großen Wohnungen beziehungsweise Häusern.
- Die Nachfrage nach energetischen Standards konzentriert sich im Neubau vor allem auf den gesetzlichen Standard, das KfW-Effizienzhaus 55 und das KfW-Effizienzhaus 40. Im Bestand spielt der energetische Standard bei den Nachfrager*innen in München keine entscheidende Rolle.
- Weit überwiegend ist ein mittleres bis hohes Nachfragepotenzial für alle abgefragten Angebotsformen (z. B. familiengerechte Großwohnungen im Geschosswohnungsbau, Wohnformen für das Alter, Co-Living-Angebote) erkennbar.
- Weitere Marktsegmente und Wohnformen, die von den Expert*innen genannt wurden und deren Potenzial eingeschätzt wurde (siehe Einstufung in Klammern), lauten: Mehrgenerationenwohnen (hoch), Smart Living (hoch), Wohnen mit Garten (hoch), Nachhaltigkeit (mittel) und inklusives Wohnen (mittel).

Wohnungsmarktsituation – Einflüsse der Corona-Pandemie

- Der deutlich überwiegende Teil der Expert*innen gibt an, dass die Corona-Pandemie einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt Münchens und des Umlands hat.
- Es ist nachfrageseitig vor allem ein erhöhter Raumbedarf (vor allem Arbeitszimmer) durch die Zunahme des Arbeitens im Home-Office erkennbar, das auch den Wunsch der Wohnstandortverlagerung in das Umland eröffnet. Somit steigt die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Umland.
- Seltener genannt werden indirekte wirtschaftliche Einflüsse durch die Pandemie, wie Projekt- oder Bauverzögerungen sowie weniger Neubau und Modernisierungen.

Förderprogramme – Bekanntheit, Wirkung und Zufriedenheit

- Die höchste Kenntnis und Praxiserfahrung der Expert*innen besteht mit der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie dem staatlichen Förderprogramm Einkommensorientierte Förderung (EOF) und dem städtischen Förderprogramm München Modell (MM) für Haushalte mit mittlerem Einkommen.
- Die Zufriedenheit ist beim Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), dem Programm im preisgedämpften Mietwohnungsbau für Haushalte, deren Einkommen etwas oberhalb der Einkommensgrenze für Wohnbauförderprogramme liegt, am höchsten.
- Die höchste Wirksamkeit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird der EOF und dem MM attestiert.

Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung

- Besonders hohe Zustimmung und Priorisierung erhalten Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums, zum Ausbau des ÖPNV, zur Ausweisung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau und zur Verdichtung im Wohnungsbau.
- Weitere Nennungen seitens der Expert*innen lauten: Mehr Wohnungen für mittlere Einkommen, Bürokratieabbau sowie Abbau von preis- und zeittreibenden Vorschriften.
- Als Kooperationsideen zwischen privaten Akteur*innen und der öffentlichen Hand, die zu mehr bezahlbarem Wohnraum in München führen könnten, wurden von den Expert*innen besonders oft die Vergabe von städtischen Grundstücken an die private Wohnungswirtschaft und die Ausweisung von weiterem Bauland, schnellere Genehmigungen bzw. eine Verschlankung der bürokratischen Verfahrensabläufe sowie weniger Regulierungen der öffentlichen Hand vorgebracht.

Gemeinsames digitales Gespräch mit der Stadtbaurätin – 26. Juli 2022

Im Rahmen des Gesprächs mit der Stadtbaurätin konnten die Expert*innen der an der Befragung beteiligten Institutionen und Unternehmen die Ergebnisse der Befragung diskutieren. Insgesamt haben an der rund zweistündigen Veranstaltung etwa 40 Personen teilgenommen.

Das Gespräch wurde von Herrn Prof. Dr. Stephan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Immobilienverband Deutschland IVD Süd e.V.) moderiert. Dieser hat zudem angesichts der zunehmenden Herausforderungen einen Impuls mit folgenden Inhalten eingebracht:

- Anstieg der Hypothekenzinsen seit Anfang 2022 und Konsequenzen für die Immobilienfinanzierung
- Anstieg der Zahl der angebotenen Wohnimmobilien zum Kauf ab dem 2. Quartal 2022
- Preisanstiege bei ausgewählten Baumaterialien 2021 gegenüber 2020

Aus der Befragung der Expert*innen zum Wohnungsmarkt 2022 und der im Juli diesen Jahres durchgeführten Diskussionsrunde lassen sich insgesamt folgende zentrale Themen herausfiltern.

Wohnungssituation – aktuelle Herausforderungen erschweren Kauf und Verkauf

- Der derzeitige Personal- und Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft, stark erhöhte Energiekosten sowie Lieferschwierigkeiten und -verzögerungen tragen zu Preissteigerungen im Bau bei.
- In Teilen, so berichten die Expert*innen, zeigt sich momentan, dass das Angebot von Kaufobjekten in München größer ist als die Nachfrage. Dies hat zur Folge,

dass Objekte etwas länger auf dem Markt sind. Das ist derzeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guter Lage beobachtbar. Für diese Objekte werden sich angesichts des gegenwärtig steigenden Zinsniveaus nur schwer Käufer*innen finden lassen. Eine Preisreduktion zeichnet sich gegenwärtig dennoch noch nicht ab.

- Die aktuelle Lage lässt sich somit folgendermaßen zusammenfassen: „Verkaufen schwieriger – Akquirieren einfacher.“
- Hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung sehen die Akteur*innen die Notwendigkeit auf Sicht zu fahren, da viele gegenläufig wirksame Faktoren eine Einschätzung schwierig machen und eine Entwicklung somit nicht oder bestenfalls schemenhaft vorhergesagt werden kann.

Bestandshaltende Genossenschaften – wichtige Rolle für bezahlbares Wohnen

- Um die wichtige Rolle der Bestandsgenossenschaften bei der Schaffung und beim Erhalt bezahlbaren Wohnraums herauszustellen, wird diese Akteursgruppe bei künftigen Befragungen stärker berücksichtigt.
- Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten wird ein Handlungsfeld bei der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände gesehen – insbesondere bei Genossenschaften. Aufgrund des zum Teil bestehenden Denkmalschutzes bei genossenschaftlichen Wohnungsbeständen ist die energetische Sanierung hier jedoch eine besondere Herausforderung.

Zielgruppengerechtes Wohnen – hohe Nachfrage nach spezifischen Angeboten

- Es besteht in der Landeshauptstadt eine hohe Nachfrage nach familiengerechtem Wohnen und größeren Wohnungen.
- Die Förderungen, die im konzeptionellen und preisgedämpften Mietwohnungsbau für mittlere Einkommensgruppen sowie Berufe der Daseinsvorsorge bestehen, sollten über weitere Fördermöglichkeiten ausgebaut werden.
- In der Entwicklung befindliche Förderungen eröffnen die Möglichkeit, in gewissem Umfang künftig Werks- bzw. Beschäftigtenwohnungsbau zu realisieren. Dieser soll künftig zusätzlich dazu beitragen bezahlbaren Wohnraum für Mitarbeiter*innen und Fachkräfte bereitzustellen.

Quartier – hohe Qualitäten der Wohnungen und des Wohnumfeldes sichern

- Das Quartier hat im Zuge der pandemiebedingten Einschränkungen im Bewusstsein und Alltagsgeschehen der Bewohner*innen eine neue, höhere Bedeutung erlangt.
- In der Stadtentwicklungsplanung nimmt der Quartiersansatz bereits seit einigen Jahren eine immer größere Rolle ein. Auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begreift den Ansatz integrierter Quartiersentwicklung als entscheidenden Faktor bei der Entwicklung hoher Qualitäten für das Wohnen in neuen und bestehenden Quartieren.

- In der Befragung wurde das Thema „Quartier“ bislang noch nicht gesondert aufgegriffen, dieses soll künftig stärker behandelt werden.

Energie & Klima – sozialverträglich und generationengerecht

- Angesichts der Neueinführung des kommunalen Förderprogramms Klimaneutrale Gebäude (FKG) zwischen Befragungszeitraum und Ergebnispräsentation, wurde dieses vorgestellt und Unterschiede zum bisherigen Förderprogramm (FES) erläutert.
- Das Thema der Bezahlbarkeit spielt auch vor dem Hintergrund steigender Energiekosten („Zweite Miete“) eine große Rolle und dürfte zukünftig sogar noch zunehmen. In diesem Zusammenhang sehen die Expert*innen ein Handlungsfeld beim Ausbau der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände, insbesondere auch durch Förderung von Genossenschaften.
- Eine Herausforderung bei der Sanierung im Wohnungsbestand stellt für viele Bestandgenossenschaften auch der Denkmalschutz dar. Hier gilt es entsprechend zu reagieren und ggf. angepasste Förderungen bereitzustellen. Der integrierte Quartiersansatz ist dabei mitzudenken.

Beteiligung Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 haben jedoch Abdrucke der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme
über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums (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, Statistisches Amt
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Sozialreferat S-III-S, S-III-S/PW, S-III-LS
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01 BVK, HA I/12, HA I/21, HA I/4
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, HA III/1
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3