



## Wohnungsmarkt München Expertenbefragung 2015





## Impressum

Herausgeberin

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung – Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Stadtökonomie

Blumenstraße 31

80331 München

Inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung

Alexander Lang

Telefon: 089/233-24108

E-Mail: [alexander.lang@muenchen.de](mailto:alexander.lang@muenchen.de)

Denise Kirchner

Telefon: 089/233-24056

E-Mail: [denise.kirchner@muenchen.de](mailto:denise.kirchner@muenchen.de)

Katrin Schön

Telefon: 089/233-24637

E-Mail: [katrin.schoen@muenchen.de](mailto:katrin.schoen@muenchen.de)

Telefax: 089/233-26015

Titelbild Gestaltung

Katrin Schön

**Druck**

Papier

Gedruckt auf Papier, das mit dem Blauen Engel (100 % Recyclingpapier) ausgezeichnet ist.

Stand: November 2015

Liebe Leserinnen und Leser,

die Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt München informiert kontinuierlich über die aktuellen Entwicklungen in München. Die Expertenbefragung ist dabei ein wichtiger Baustein, der sich in erster Linie bewusst nicht auf die amtliche Statistik stützt, sondern auf die Einschätzungen von Expertinnen und Experten in einem gemeinsamen Dialog mit der Stadt.



Die Akteure am Münchner Wohnungsmarkt d. h. die Wohnungsunternehmen, Bauträger, Genossenschaften, Banken und Researcher bringen im Rahmen der Expertenbefragung ihre jeweilige Sicht der aktuellen Entwicklungen ein. Damit ermöglichen sie eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung und noch wichtiger auch eine konstruktiv kritische Begleitung der Münchner Wohnungspolitik und der Wohnungsbauprojekte.

Die hohe Anspannung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt mit weiter steigenden Mieten und Preisen macht den Dialog derzeit um so wichtiger. Die Herausforderungen des Bevölkerungswachstums inklusive des massiven Zuzugs und des Mangels an Siedlungsflächen gepaart mit der Nutzungskonkurrenz um diese wenigen Flächen bei gleichzeitigem Anspruch, die Lebensqualität in München weiter zu erhalten, können nur im Dialog gemeinsam bewältigt werden. Die Befragung ist hierfür ein wichtiges Forum. Für die Bereitschaft zum Dialog und die gute Beteiligung der Wohnungswirtschaft möchte ich mich auch an dieser Stelle ausdrücklich bedanken. In Nachverdichtungsprojekten, die eine mögliche Option zur Realisierung von Wohnraum bei rückläufigen Neubauflächen darstellt, ist die intensive Kommunikation mit allen Beteiligten unabdinglich. Die Schaffung vielfältiger Beteiligungsformate für alle Akteure und insbesondere für die ansässige und neue Bewohnerschaft sind ein wichtiger Bestandteil für die Weiterentwicklung unserer Stadt. Dies ist für das Gelingen der Wohnprojekte so wichtig wie die Schaffung der notwendigen Infrastruktur.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ läuft bis zum Ende des Jahres 2016. Es stellt eine Zusammenfassung aller wohnungspolitischen Instrumente der Stadt München dar. Derzeit wird bereits in einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe an dem Nachfolgeprogramm „Wohnen in München VI“ gearbeitet. Der Entwurf soll dem Stadtrat in der zweiten Jahreshälfte 2016 zur Abstimmung vorgelegt werden. Zu den Schwerpunkten von „Wohnen in München“ gehören die Zielzahlen für die Baurechtsschaffung und für den geförderten Wohnungsbau. Dazu wird erstmals auch die Unterbringung von Flüchtlingen thematisiert. Es werden u. a. Standards auf den Prüfstand gestellt und Programmvereinfachungen vorgeschlagen, um weiterhin auch bezahlbaren Wohnraum in sozial gemischten und nachhaltigen Quartieren in München anbieten zu können.

Elisabeth Merk

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung – Das Münchner Wohnungsmarktbeobachtungssystem .....	7
2	Der Wohnungsmarkt München im Vergleich .....	9
3	Einschätzung der aktuellen Marktsituation .....	14
3.1	Grundstücke .....	14
3.2	Wohneigentum .....	16
3.3	Preisentwicklung .....	20
3.3.1	Grundstücke .....	20
3.3.2	Wohneigentum .....	23
3.3.3	Mieten .....	25
4	Flächenverfügbarkeit und Potenzialbewertung der Standorte .....	28
5	Nachfrageverhalten nach Haushaltstypen .....	32
6	Investitionsverhalten und Wohnungspolitik .....	35
7	Regionale Siedlungsentwicklung .....	39
8	Investitionen in energiesparenden Wohnungsbau .....	41
9	Einschätzung der zukünftigen Marktsituation .....	45
9.1	Grundstücke .....	45
9.2	Wohneigentum .....	47
10	Round-Table-Gespräch .....	52
11	Schlussfolgerungen .....	54
12	Anhang: Befragte Expertinnen und Experten .....	56

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Preisentwicklung für Neubauwohnungen in München.....	9
Abbildung 2: Erstbezugsmieten in deutschen Großstädten.....	10
Abbildung 3: Kaufpreise in deutschen Großstädten.....	11
Abbildung 4: Aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt der Region München 2015.....	14
Abbildung 5: Veränderung der aktuellen Situation auf dem Grundstücksmarkt in der Region München gegenüber 2013.....	15
Abbildung 6: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten München 2015.....	16
Abbildung 7: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten Umland 2015.....	17
Abbildung 8: Aktuelle Neubau-Nachfrage an Mietobjekten gegliedert nach Wohnungsgrößenklassen.....	19
Abbildung 9: Entwicklung der Grundstückspreise in München nach Lagen (Expertenbefragungen 2005 bis 2015) .....	21
Abbildung 10: Preise für voll erschlossene Wohnbaugrundstücke in der Region München 2015.....	22
Abbildung 11: Eigentumswohnungspreise in der Region München, 2015 und 2013 im Vergleich.....	23
Abbildung 12: Eigenheimpreise in der Region München Anfang 2015.....	25
Abbildung 13: Erst-/ Wiedervermietungsmieten in der Region München; 2015 und 2013 im Vergleich .....	26
Abbildung 14: Flächenverfügbarkeit für den Wohnungsbau - Expertenbefragung 2000 bis 2013.....	28
Abbildung 15: Siedlungsflächenentwicklung in München.....	29
Abbildung 16: Nachfrage verschiedener Haushaltstypen 2015 .....	32
Abbildung 17: Veränderung der Wohnraumnachfrage je Einkommensgruppe in der Region München .....	34
Abbildung 18: Baugenehmigungen in München und Umland bis 2014.....	35
Abbildung 19: Baufertigstellungen in München und Umland bis 2014.....	36
Abbildung 20: Bekanntheitsgrad der Münchner Wohnungsbauförderprogramme....	37
Abbildung 21: Erwartete Effekte durch die Einführung der Mietpreisbremse.....	38
Abbildung 22: Wichtige Maßnahmen im Bereich der regionalen Siedlungs- und Wohnungspolitik- neue Darstellungsform.....	40
Abbildung 23: Nachfrage verschiedener Energiestandards von Eigentümern und Mieter 2015.....	41
Abbildung 24: Wirtschaftliche Attraktivität der Energiestandards 2015.....	42
Abbildung 25: Geeignete Maßnahmen im Sinne des EEWärmeG .....	44
Abbildung 26: Veränderung der zukünftigen Situation (2017) zur aktuellen Situation (2015) auf dem Grundstücksmarkt München und im Umland.....	45
Abbildung 27: Zukünftige Situation auf dem Grundstücksmarkt München und Umland bis 2017.....	46
Abbildung 28: Veränderung der Situation auf den Wohnungsteilmärkten München zwischen 2015 und 2017 (Einschätzung 2017 minus 2015 (aktuell)).	47
Abbildung 29: Zukünftige Situation auf den Wohnungsteilmärkten in München bis 2017.....	48
Abbildung 30: Zukünftige Situation auf den Wohnungsteilmärkten im Umland.....	49
Abbildung 31: Situation auf den Wohnungsteilmärkten im Umland zwischen 2015 und 2017 (Einschätzung 2017 minus 2015).....	50
Abbildung 32: Veränderung der Verteilung der Wohnungsgrößen bis 2017.....	51

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anfängliche Investitionsrendite im Wohnungsbau in deutschen Großstädten.....	12
Tabelle 2: Potenzialeinschätzungen für die Münchner Wohnungsbaustandorte von 2003 bis 2013.....	30

## Abkürzungsverzeichnis

DAH	Dachau, Landkreis
DHH	Doppelhaushälften
EBE	Ebersberg, Landkreis
ER	Erding, Landkreis
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EMM	Europäische Metropolregion
EnEV	Energieeinsparverordnung
EOF	Einkommensorientierte Förderung
FFB	Fürstenfeldbruck, Landkreis
FS	Freising, Landkreis
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KomPro	Kommunales Wohnungsbauprogramm der Landeshauptstadt München
LaSie	Langfristige Siedlungsentwicklung
LHM	Landeshauptstadt München
LL	Landsberg a.L., Landkreis
M	München, Landkreis
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RH	Reihenhaus
SoBoN	Sozialgerechte Bodennutzung
STA	Starnberg, Landkreis
WE	Wohneinheiten
WiM	Wohnen in München (Wohnungspolitisches Handlungsprogramm der Landeshauptstadt München)
WMU	Wanderungsmotivuntersuchung





## **1 Einführung – Das Münchner Wohnungsmarktbeobachtungssystem**

Die Landeshauptstadt München betreibt eine für alle Akteure am Münchner Wohnungsmarkt als Planungsgrundlage nutzbare regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung. Dies ist auch ein Beitrag zur Markttransparenz in der Region München.

Ziele der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sind u. a.:

- Analyse der Situation und der Entwicklungstendenzen auf dem Münchner Wohnungsmarkt auf Basis einheitlicher Indikatoren;
- Transfer von Informationen und Erfahrungen zwischen den Akteuren;
- Ableitung von Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnungspolitik.

Diese Wohnungsmarktbeobachtung besteht aus folgenden Bausteinen:

- Der "Bericht zur Wohnungssituation in München" erscheint alle 2 Jahre (letztmalig für 2012 - 2013). Der nächste Bericht für die Jahre 2014-2015 erscheint im kommenden Jahr (2016).
- Darüber hinaus werden alle 2 Jahre Expertenbefragungen zur Einschätzung der Situation und Entwicklungstendenzen auf dem Münchner Wohnungsmarkt durchgeführt. Im Jahr 1997 und 2000 erfolgte dies noch durch die GEWOS GmbH. Seit 2003 werden diese nun bereits zum siebten Mal durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst durchgeführt.
- Seit 1995 wertet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Erstvermietungsangebote und seit 2001 auch die Wiedervermietungsmieten der Süddeutschen Zeitung räumlich differenziert jeweils jährlich im 2. Quartal für das sogenannte "Wohnungsmarktbarometer" aus. Die Ergebnisse werden regelmäßig im Internet veröffentlicht.
- Ergänzend wurde erstmals im Jahr 2011 das Faltblatt „Wohnungsmarktdaten in München“ veröffentlicht, das zentrale Abbildungen und Tabellen aus dem Wohnungssituationsbericht enthält und diese kommentiert. Dadurch wird die Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt München um einen weiteren Mosaikstein für den schnellen Überblick erweitert.
- Geplant ist eine Erweiterung der Wohnungsmarktbeobachtung durch die Umsetzung der Zahlenwerke in einem Kartenatlas zur schnelleren räumlichen Erfassung der Informationen.

Informationen über die Wohnungsmarktbeobachtung können auf der Internetplattform [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) unter der Stichwortsuche „Wohnungsmarktbeobachtung“ abgerufen werden. Dort stehen auch die Dokumente als Download zur Verfügung.

### **Vorgehensweise**

Die aktuelle Expertenbefragung zielt auf die Einschätzung der derzeitigen und zukünftigen Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt etwa bis zum Jahre 2017 ab. Der Versand der Fragebögen erfolgte Ende Februar 2015 somit spiegeln die

tabellarisch und grafisch aufbereiteten Ergebnisse die Markteinschätzung Anfang des Jahres 2015 wider.

Untersuchungsgegenstand ist die Landeshauptstadt München und ihr Umland. Für die Untersuchung des Umlandes wurden die sieben Landkreise zu vier in sich vergleichbaren Gruppen zusammengefasst. Die Gruppenbildung erfolgte auf Basis einer Auswertung von Marktanalysen in der Region München durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Im Fragebogen wurden neben rein quantitativen Fragen auch qualitative Einschätzungen der Befragten erhoben. Bei den qualitativen Fragen wurde in der Regel eine Einschätzung in 5 Kategorien vorgegeben (z. B. Situation heute auf dem Wohnungsmarkt München: Skala von 1 „stark entspannt“ bis 5 „stark angespannt“).

Im Rahmen der Expertenbefragung 2015 wurden 77 Wohnungsunternehmen, Bauträger, Banken, Genossenschaften und Verbände angeschrieben. Die Zahl der antwortenden Unternehmen lag in diesem Jahr bei 36. So konnte eine Rücklaufquote von rund 47 % erreicht werden. Die Rücklaufquote ist seit vielen Jahren konstant hoch und zeigt das große Interesse vieler Akteure am Informationsaustausch.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse wurden durch die Diskussionsergebnisse des Round-Table-Gespräch vom Juni 2015 ergänzt. Zum Gespräch fanden sich 31 Experten und Expertinnen aus der Wirtschaft und der Verwaltung ein. Die ausgewerteten Expertenmeinungen zur gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation und ihrer Entwicklung bis 2017 in der Region München wurden im Round-Table-Gespräch dargestellt und mit Elementen der eigenen Wohnungsmarktbeobachtung ergänzt diskutiert. Dazu gehörte auch eine kritische Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Befragung, da die Bandbreite der Antworten z. T. auch sehr unterschiedliche Einschätzungen der Expertinnen und Experten deutlich machte. In diesem Jahr konnte für die Moderation der Gesprächsrunde Dr. Heike Piasecki von BulwienGesa gewonnen werden.

Die Ausführungen zum Münchner Umland sind zudem davon geprägt, dass ein Teil der Expertinnen und Experten durch die geringe Tätigkeit auf diesem Teil des Wohnungsmarktes hierzu keine Aussagen treffen konnte. Die Aussagekraft der Befragung ist dementsprechend für das Umland etwas geringer als für die Landeshauptstadt München.

## 2 Der Wohnungsmarkt München im Vergleich

Die Preise für Grundstücke und Immobilien sind auch 2015 weiter gestiegen. Der seit Jahren zu beobachtende Anstieg am Münchner Mietwohnungsmarkt setzt sich bislang weiter fort. Die Expertinnen und Experten erwarten aktuell keine Beruhigung oder gar einen Rückgang.

Seit einigen Jahren ist in München ein kontinuierlicher Anstieg der Mieten zu beobachten. Laut Wohnungsmarktbarmeter haben sich die Erstbezugsmieten im langjährigen Durchschnitt seit 2005 um rund 4,9 % p.a. erhöht. Auch die Wiedervermietungs-mieten sind im Vergleich zum Vorjahr mit einer Erhöhung um ca. 3,6 % weiter angestiegen. Zwar liegt der Anstieg über dem Zuwachs des Lebenshaltungsindex sowie der Entwicklung der Löhne und Gehälter, ein Einfluss auf die Mieten kann daraus nicht unmittelbar abgeleitet werden. Allerdings stellt sich die Frage, ob die damit einhergehende Zunahme von Haushalten, die sich die steigenden Preise und Mieten nicht mehr leisten können, einen preisdämpfenden oder eher einen wohnflächenreduzierenden Einfluss ausübt.

Betrachtet man die Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen und die Kaltmieten in München, so stellt man fest, dass die Kaufpreise den Mieten regelrecht davon laufen. Laut einer Untersuchung des Internetportals Immoscout, lässt sich in München mit Mieteinnahmen dennoch kaum noch eine auskömmliche Rendite erwirtschaften. Viele Käufer lockt offenbar allein die Aussicht auf weitere Preissteigerungen und die Hoffnung auf eine krisensichere Geldanlage. Die geringe Rendite in Verbindung mit steigenden Preisen deutet klassisch auf eine Spekulationsblase hin. So steht München auf Platz 2 der Liste der Städte mit den auffälligsten Blasensymptomen in Deutschland. Verantwortlich für den Kaufboom sei in erster Linie der Anreiz, der von den niedrigen Zinsen ausgehe, so die Vermutung der Immobilienmakler.

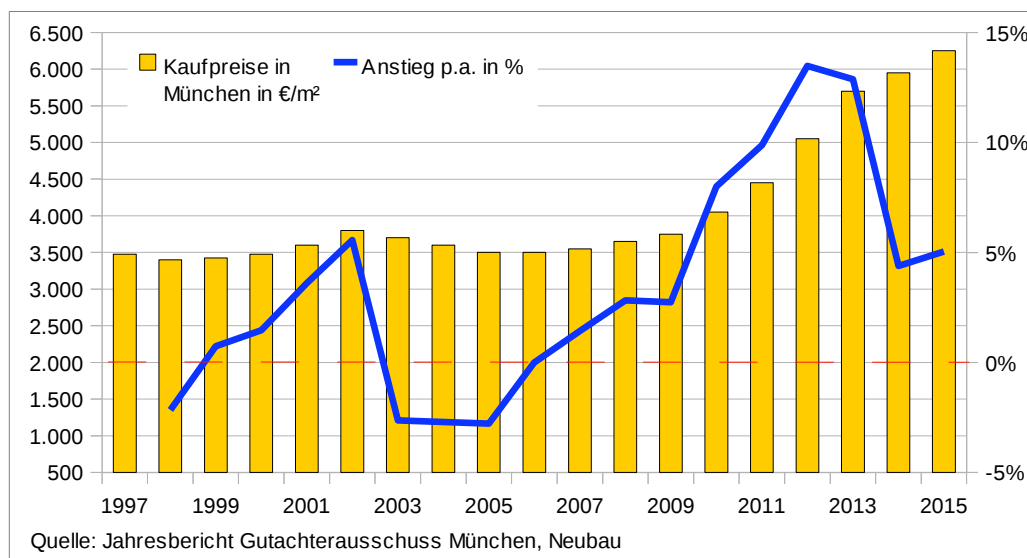


Abbildung 1: Preisentwicklung für Neubauwohnungen in München

Ob die durch die niedrigen Zinsen geringeren Hypothekenbelastungen einen maßgeblichen Einfluss auf die Kauflust in München bilden oder die noch schlechtere Verzinsung bei alternativen Geldanlagen mit hoher Sicherheit kann nicht eindeutig beantwortet werden.

Der jährliche Anstieg der Immobilienpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in München ist im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurückgegangen: Wurden im Jahr 2013 noch Steigerungsraten von über 12 % erzielt, so liegen sie derzeit bei rd. 5 % p. a. (vgl. 1). Im direkten Preisvergleich ist München innerhalb Deutschlands jedoch weiterhin die teuerste Stadt. So muss laut empirica (Berlin) ein Haushalt in München das 2,3-fache des Jahresdurchschnittsnettoeinkommens aufbringen, um eine Bestandsimmobilie (70 m<sup>2</sup>) zu erwerben, ohne die Belastungsquote über 35 % zu treiben. In Frankfurt a. M. sind es nur noch das 1,75-fache. Trotz der durchschnittlich etwas höheren Einkommen in München bleibt Wohneigentum für viele Haushalte ein unrealisierbarer Wunsch. Dies ist auch nicht verwunderlich, wenn die durchschnittlichen Kaufpreise derzeit bei ca. 6.000 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen liegen. Allerdings sind Metropolen wie London mit ca. 14.000 €/m<sup>2</sup> und Paris mit ca. 10.000 €/m<sup>2</sup> noch deutlich teurer. München belegt im europäischen Vergleich aber den dritten Platz noch vor Stockholm und Moskau (Deloitte Property Index).

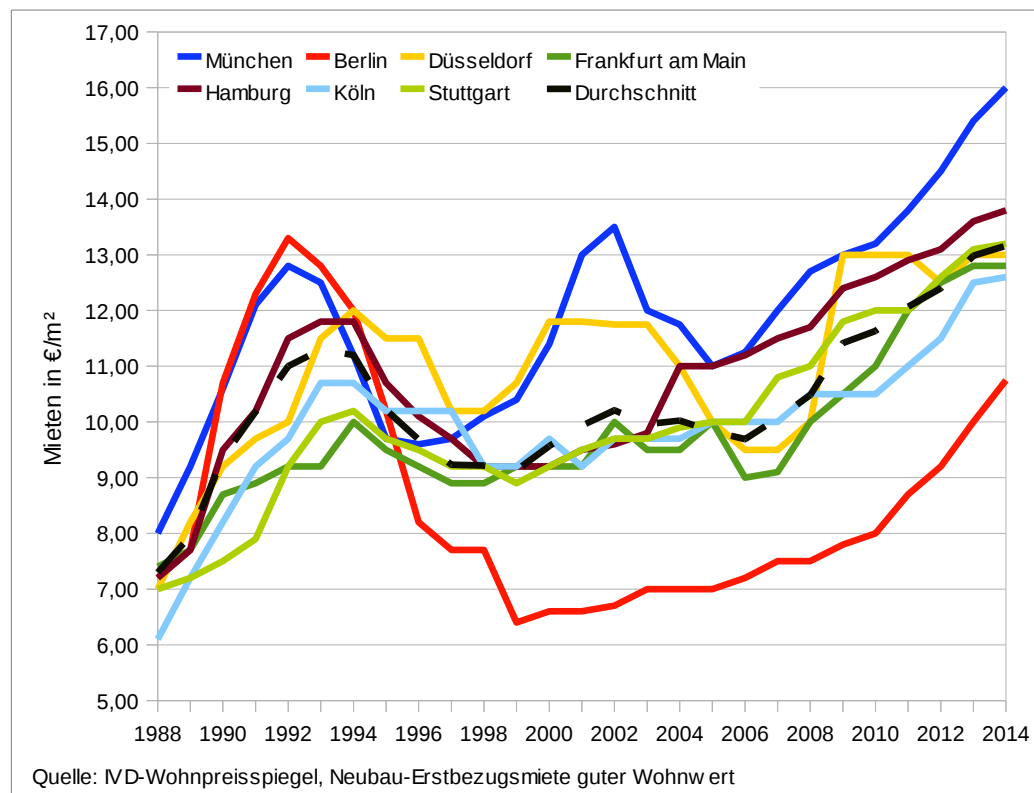


Abbildung 2: Erstbezugsmieten in deutschen Großstädten

Der schon anlässlich der letzten Expertenbefragung im Jahr 2013 erkennbare Anstieg der Mieten hat sich weiter fortgesetzt, die Mieten befinden sich auf einem im bundesdeutschen Vergleich sehr hohen Niveau. Der Abstand zu den anderen großen

Städten Deutschlands beträgt mindestens 2,20 €/m<sup>2</sup>, mit Ausnahme der Stadt Hamburg. Der Abstand zwischen München und Berlin als günstigste Stadt unter den sieben größten Städten Deutschlands beträgt im dritten Quartal 2014 mehr als fünf Euro je Quadratmeter. Insgesamt lässt sich am Städtevergleich auch die Tendenz der sich verlangsamenden Preissteigerungen ablesen – bis auf München (+3,9 %) und Berlin (+7,5%) liegen die Preissteigerungen von 2013 auf 2014 in den sieben Großstädten nur noch zwischen 0 und 1,5 % (vgl. 2).

Es zeigt sich, dass die wirtschaftlichen Problemlagen (Eurostaaten-, Staatschulden- und Bankenkrise) der letzten Jahre bisher keine dämpfende Wirkung auf die Wirtschaft in München haben. Die Münchner Unternehmen entwickeln sich gut, was weitere Erwerbstätige anzieht. Die aktuelle Erwerbstätigenprognose für München geht von einer Zunahme von 280.000 Erwerbstätigen in der Region bis 2030 aus. Damit verbunden wird die Bevölkerungszahl in den nächsten 15 - 20 Jahren weiter ansteigen. Die Region München hat in Deutschland die am besten diversifizierte Wirtschaftsstruktur. Der notwendige Strukturwandel hin zu neuen wachsenden Branchen steigert den Anteil an den Erwerbstätigen in Deutschland weiter. Diese positive wirtschaftliche Entwicklung wird dazu führen, dass der Abstand zu den anderen deutschen Großstädten bei den Mieten und bei den Grundstücks-/ Kaufpreisen tendenziell weiter gleich bleibt oder im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum leider sogar noch steigt.

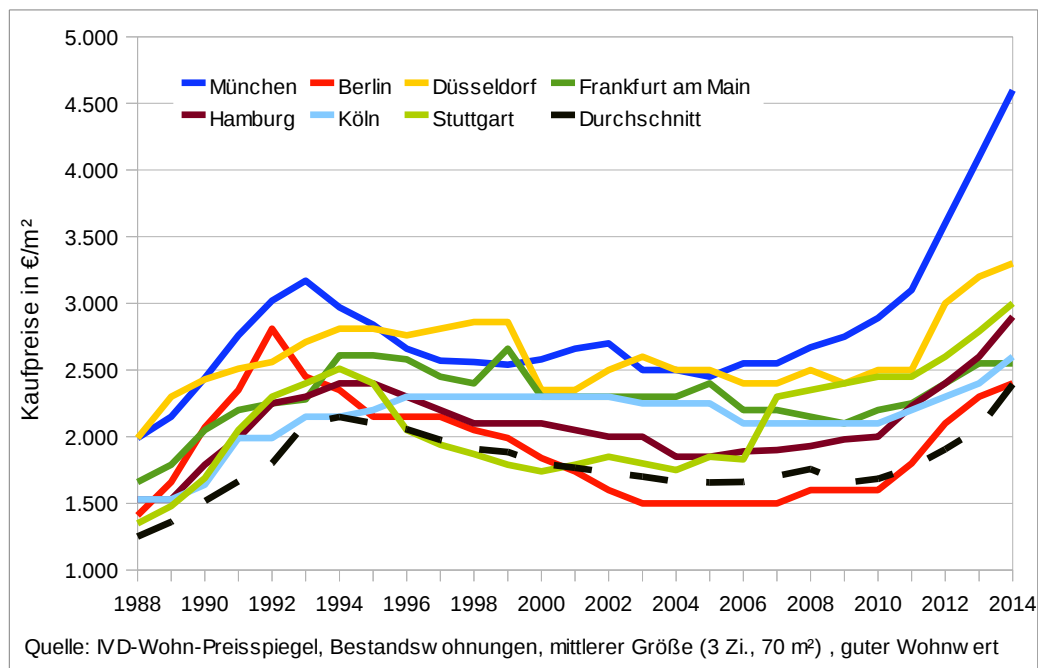


Abbildung 3: Kaufpreise in deutschen Großstädten

Aus 3 geht deutlich hervor, dass die Kaufpreise in München im Vergleich zu den meisten anderen deutschen Großstädten auch im Wohnungsbestand schneller ansteigen und der Abstand noch größer ist als beim Mietniveau. Auf Dauer führt dies zu sinkenden Renditen oder steigenden Mieten. Die Preisentwicklung dürfte sich zukünftig auf beide Faktoren auswirken, da sich Mieterhöhungen selbst an einem

Standort mit sehr hoher Kaufkraft wie München nicht beliebig und dauerhaft durchsetzen lassen (s.o.). Darüber hinaus sehen viele Investoren den Immobilienkauf in München nicht nur unter dem Aspekt der Rendite, sondern auch aufgrund des geringen Risikos (z.B. Leerstand) als wichtigen Bestandteil ihres Anlageportfolios.

Die Entwicklung der Wohnungsbau-Rendite im Vergleich der deutschen Großstädte (siehe 1) zeigt, dass die Veränderungen in den letzten Jahren Schwankungen unterworfen sind. München ist die Großstadt mit der stärksten relativen Zunahme des Kaufpreisfaktors. Die bedeutet im Umkehrschluss einen deutlichen Rückgang der Nettoanfangsrendite in Folge stärker gestiegener Kaufpreise im Vergleich zu den Mieteinnahmen. Für die Investitionsentscheidung sind in der Regel neben den langfristigen Erwartungen auch die Erstvermietungsmieten entscheidend. Hier ergibt sich in der Auswertung des IVD ein anderes Bild als unter Einbezug der Wiedervermietungsmieten (siehe Abbildung 2: Erstbezugsmieten in deutschen Großstädten). Es wird deutlich, dass in München im Unterschied zu anderen Städten dauerhaft auf einem höheren Preisniveau vermietet wird.

Stadt	Jahresnettokaltmiete <sup>a)</sup> (Kaufpreisfaktor in Jahren)					Anfangs-Rendite <sup>b)</sup> (= 1/ Kaufpreisfaktor)				
	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
Berlin <sup>c)</sup>	13,50	13,50	14,50	15,00	16,00	7,4%	7,4%	6,9%	6,7%	6,3%
Hamburg	15,00	15,70	16,00	17,40	18,30	6,7%	6,4%	6,3%	5,7%	5,5%
<b>München</b>	<b>19,00</b>	<b>21,00</b>	<b>26,00</b>	<b>26,50</b>	<b>28,00</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,6%</b>
Bremen	10,50	11,00	13,00	12,00	13,00	9,5%	9,1%	7,7%	8,3%	7,7%
Dortmund	11,00	11,50	12,00	12,50	13,00	9,1%	8,7%	8,3%	8,0%	7,7%
Dresden	11,00	12,00	12,00	13,00	14,00	9,1%	8,3%	8,3%	7,7%	7,1%
Duisburg	11,50	13,00	12,50	12,50	13,00	8,7%	7,7%	8,0%	8,0%	7,7%
Düsseldorf	13,00	14,50	16,00	17,00	16,00	7,7%	6,9%	6,3%	5,9%	6,3%
Essen	11,50	11,50	12,00	12,50	13,00	8,7%	8,7%	8,3%	8,0%	7,7%
Frankfurt a. M.	15,00	15,50	16,00	16,00	16,00	6,7%	6,5%	6,3%	6,3%	6,3%
Hannover	9,50	11,00	14,00	13,00	15,00	10,5%	9,1%	7,1%	7,7%	6,7%
Köln	13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	7,7%	7,1%	6,7%	6,3%	5,9%
Leipzig	10,00	10,20	11,00	12,50	13,50	10,0%	9,8%	9,1%	8,0%	7,4%
Nürnberg	14,37	14,90	15,25	15,90	15,89	7,0%	6,7%	6,6%	6,3%	6,3%
Stuttgart	k.A.	19,00	20,50	20,50	23,00	k.A.	5,3%	4,9%	4,9%	4,3%
<b>Mittelwert</b>	<b>12,71</b>	<b>13,89</b>	<b>15,05</b>	<b>15,49</b>	<b>16,31</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,1%</b>

<sup>a)</sup> Fertigstellung ab 1949

<sup>b)</sup> Es wird unterstellt, dass die Jahresnettokaltmiete den Ertrag darstellt. Der Kaufpreisfaktor drückt aus, wie viele Jahre der Ertrag fließen muss, um das Gebäude zu finanzieren. Dies ist lediglich eine Näherungsbetrachtung.

<sup>c)</sup> bis einschl. 2013 Berlin-West, ab 2014 Gesamtstadt

Quelle: IVD-Wohnimmobilienpreisspiegel

Tabelle 1: Anfängliche Investitionsrendite im Wohnungsbau in deutschen Großstädten

Trotz der steigenden Grundstückspreise entwickelt sich die Bautätigkeit in München wieder positiver. Seit der letzten Expertenbefragung im Jahr 2013 nehmen die Baufertigstellungen weiter zu, was natürlich auch auf die Nachfragesituation am

angespannten Wohnungsmarkt in München zurückzuführen ist. Und trotz der steigenden Bautätigkeit besteht weiterhin eine Lücke zum Bedarf an Wohnungen, insbesondere bezahlbaren Wohnungen für die Haushalte mit mittleren bis niedrigem Einkommen.

Die Situation am Wohnungsmarkt in München macht deutlich, wie wichtig die Weiterführung und -entwicklung von „Wohnen in München“ als wohnungspolitischem Handlungsprogramm der Landeshauptstadt München ist, um die soziale Stabilität und die Münchner Mischung zu wahren. Ohne weiteren geförderten Wohnungsbau würde der Markt der preiswerten Wohnungen in München weiter dramatisch schrumpfen. Die ambitionierten Ziele des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ von geförderten 1.800 Wohneinheiten pro Jahr konnten 2014 zwar nur annähernd geschafft werden und ihre Erreichung wird angesichts der Knappheit an Entwicklungsflächen in den nächsten Jahren nicht einfacher werden. Erforderlich sind aber eine kurzfristige Aktivierung von mehr Baurecht für Wohnen und eine konsequente Fortsetzung der mittel- und langfristigen Suche nach Siedlungsflächen.

Im Folgenden werden die Einschätzungen der Expertinnen und Experten zur aktuellen und zukünftigen Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt im Detail wiedergegeben und durch Erkenntnisse aus dem Münchner Wohnungsmarktbeobachtungssystem ergänzt.



### 3 Einschätzung der aktuellen Marktsituation

#### 3.1 Grundstücke

Der Grundstücksmarkt zeigt sich bezüglich der Preisentwicklung als guter Frühindikator für München, da er dem Wohnungsmarkt vorgelagert ist. In den letzten Jahren waren in diesem Segment deutliche Anzeichen einer zunehmenden Anspannung zu beobachten. Seit der letzten Befragung im Jahr 2013 hat sich die Situation nach Einschätzungen der Experten sowohl im Stadtgebiet als auch in den umliegenden Landkreisen weiter verschärft.

Allerdings wird die Lage in den meisten Landkreisen im Umland trotz steigender Anspannung nicht ganz so problematisch gesehen wie im Stadtgebiet. Konnte bei der letzten Befragung im Jahr 2013 noch ein klarer Abstand zwischen den am höchsten (also angespanntesten) bewerteten Landkreisen München (Südteil) bzw. Starnberg erkannt werden, so verschmilzt dieser im Jahr 2015 mit den besten und z.T. auch guten Lagen im Stadtgebiet (vgl. 4).

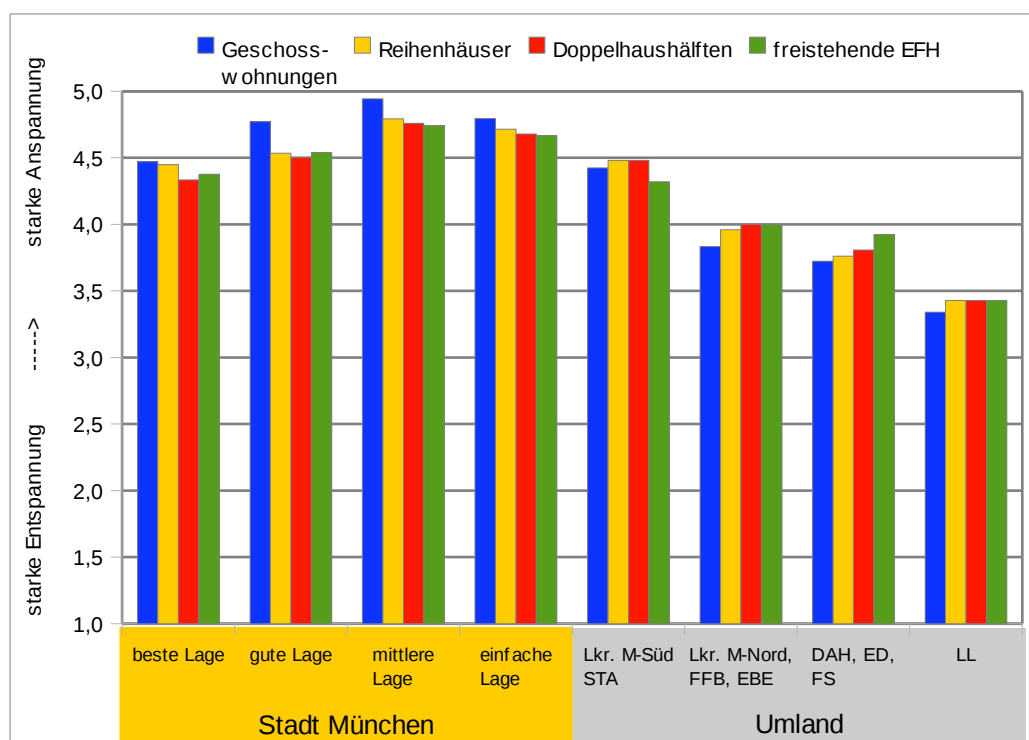


Abbildung 4: Aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt der Region München 2015

Die Ausdifferenzierung nach Lage im Münchner Stadtgebiet ist vor allem in den mittleren und einfachen Lagen weiter angestiegen. Hier werden vor allem im sehr angespannten Teilmarkt der Geschosswohnungen die Höchstwerte der Skala fast erreicht. Gleichzeitig ist die Marktanspannung in guten und besten Lagen nach Einschätzung der Experten etwas zurück gegangen.

Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2013 hat sich, den Experten zufolge, vor allem die Nachfrage nach Geschosswohnungen in einfacherer Lage weiter stark erhöht, während die stärkste Entspannung am Markt für freistehende Einfamilienhäuser in Bestlage gesehen wird. Die aktuell stärkste Anspannung zeigt sich aktuell in den mittleren Lagen. Im Jahr 2013 wurde dies noch vorwiegend in den guten Lagen gesehen.

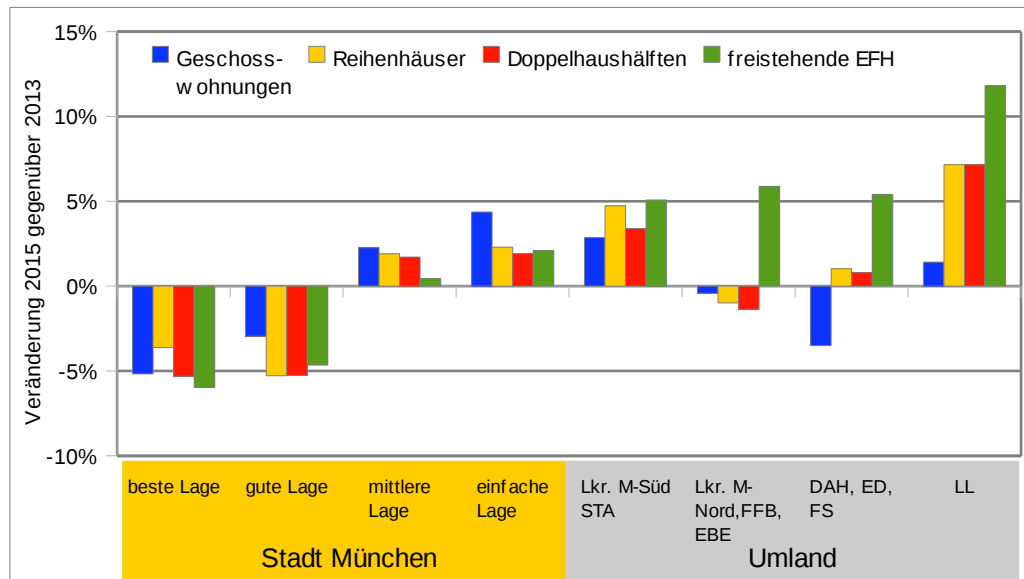


Abbildung 5: Veränderung der aktuellen Situation auf dem Grundstücksmarkt in der Region München gegenüber 2013

Einfache Lagen legen deutlich an Attraktivität zu. Die Marktsituation für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in einfacher und mittlerer Lage wird inzwischen angespannter als die Situation in guten und besten Lagen bewertet. 5 zeigt, dass sich die Marktlage im Vergleich zu 2013 nun differenzierter entwickelt. Im Rahmen der letzten Befragung wurde noch in allen Segmenten und in allen Regionen eine zunehmende Anspannung verzeichnet. Die zum Teil rückläufige Entwicklung zeigt, dass wohl eine Preisgrenze auf dem Grundstücksmarkt erreicht wurde und nun auf weniger attraktive Lagen ausgewichen wird.

Im Rahmen mehrerer regionaler Wohnungsbaukonferenzen versucht die Landeshauptstadt München den Austausch mit dem Regionalen Planungsverband sowie den Mitgliedern der Europäischen Metropolregion München (EMM) weiter voranzutreiben, da sie allein die angespannte Situation auf dem Grundstücksmarkt nicht mildern kann. Mit dem Projekt „Langfristige Siedlungsentwicklung“ (LaSie) werden anhand von drei grundsätzlichen Vorgehensweisen weitere Baulandpotenziale im Stadtgebiet aktiviert: Qualifizierte Verdichtung von bestehenden Wohnstandorten, Umstrukturierung von Gewerbe/Bürogebäuden in Wohngebäude und die weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche am Stadtrand.

### 3.2 Wohneigentum

Der Münchner Wohnungsmarkt hat sich nach Einschätzung der befragten Expertinnen und Experten gegenüber 2013 nur noch teilweise weiter angespannt. Bewerteten sie die Situation auf allen Wohnungsteilmärkten schon vor zwei Jahren als angespannt, so wird mittlerweile nur noch für sehr gute Wohnwerte eine noch stärkere Anspannung konstatiert (siehe 6). Die zunehmende Anspannung wird hier in fast allen Segmenten von den Experten wahrgenommen, nur die Situation auf den Teilmärkten „Wiedervermietung freifinanziert“, „Eigentumswohnung München-Modell“ und „freistehende Einfamilienhäuser Erstkauf“ können eine minimale Entspannung von unter 5 % auf höchstem Niveau verzeichnen. Die Anspannung im Bereich guter Wohnwerte bleibt im Vergleich zur letzten Befragung relativ stabil, wobei sich zwei Teilmärkte (Erstvermietung und Reihenhäuser jeweils im München-Modell) ebenfalls weiter anspannen. Unabhängig vom Wohnwert sehen die Experten die größte Zunahme der Anspannung mit durchschnittlich 6,7 % bei Objekten des München-Modells.

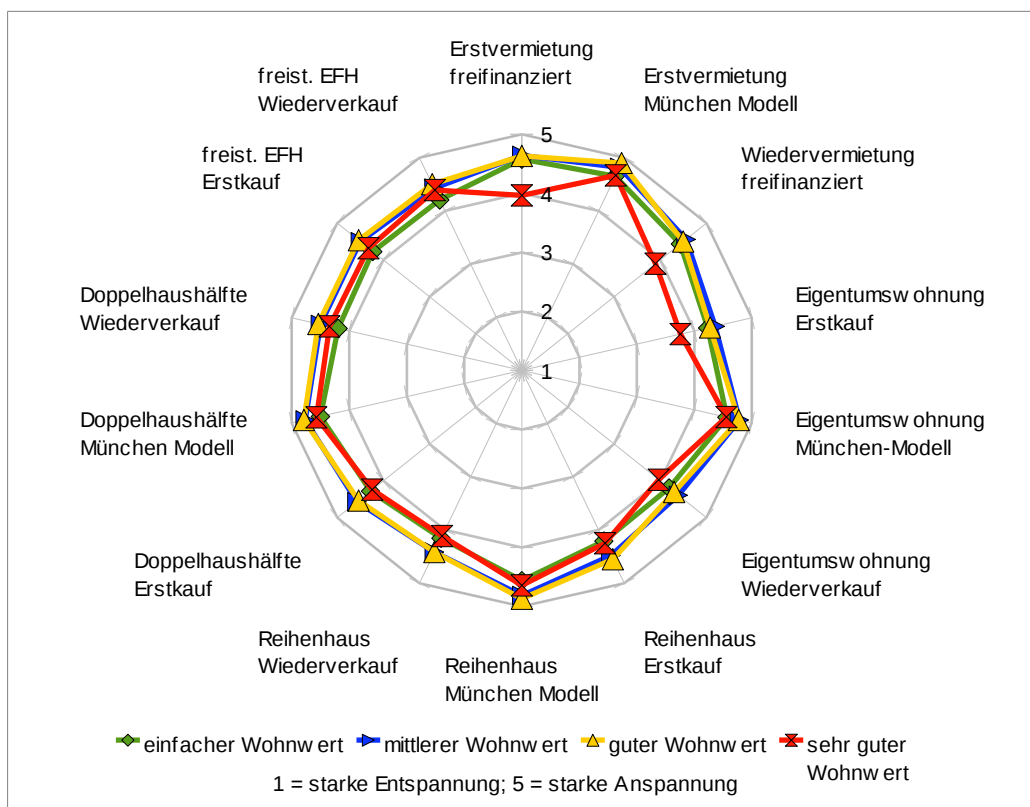


Abbildung 6: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten München 2015

Fielen im Jahr 2013 vor allem die hohen Steigerungen der Anspannung im Bereich einfacher und mittlerer Wohnwerte ins Auge, so sehen die befragten Expertinnen und Experten hier nun einen Rückgang. Jedoch wird die Anspannung aller Segmente unabhängig vom Wohnwert der Immobilie von den befragten Expertinnen und Experten wie auch schon in den Vorjahren auf einem ähnlich hohen Niveau eingeschätzt.

Die Situation am Häusermarkt hat sich wieder etwas entspannt: Die Anspannung für Einfamilienhäuser hat vor allem im Erstkauf im Vergleich zu 2013 am stärksten abgenommen, hier konstatieren die Expertinnen und Experten einen Rückgang von ca. 5,9 % über alle Wohnwertklassen hinweg. Diese Gebäudetypen gelten allgemein und unabhängig von Lage und Wohnwert als Luxusgut in München. Aufgrund des Flächenmangels in der Stadt können sie kaum mehr neu gebaut werden, diese Tatsache ist wohl nun auch bei den Nachfragern angekommen, die jetzt vermehrt nach Alternativen suchen.

So weichen viele potentielle Käuferinnen und Käufer sowie Mietwohnungsinteressenten ins Umland zur Realisierung der eigenen Wohnwünsche aus. Die Angebotssituation in den umliegenden Landkreisen wird von den Expertinnen und Experten als etwas weniger angespannt als im Stadtgebiet eingeschätzt, dennoch hat sich insbesondere dort die Situation gegenüber der letzten Befragung 2013 weiterhin merklich verschärft.

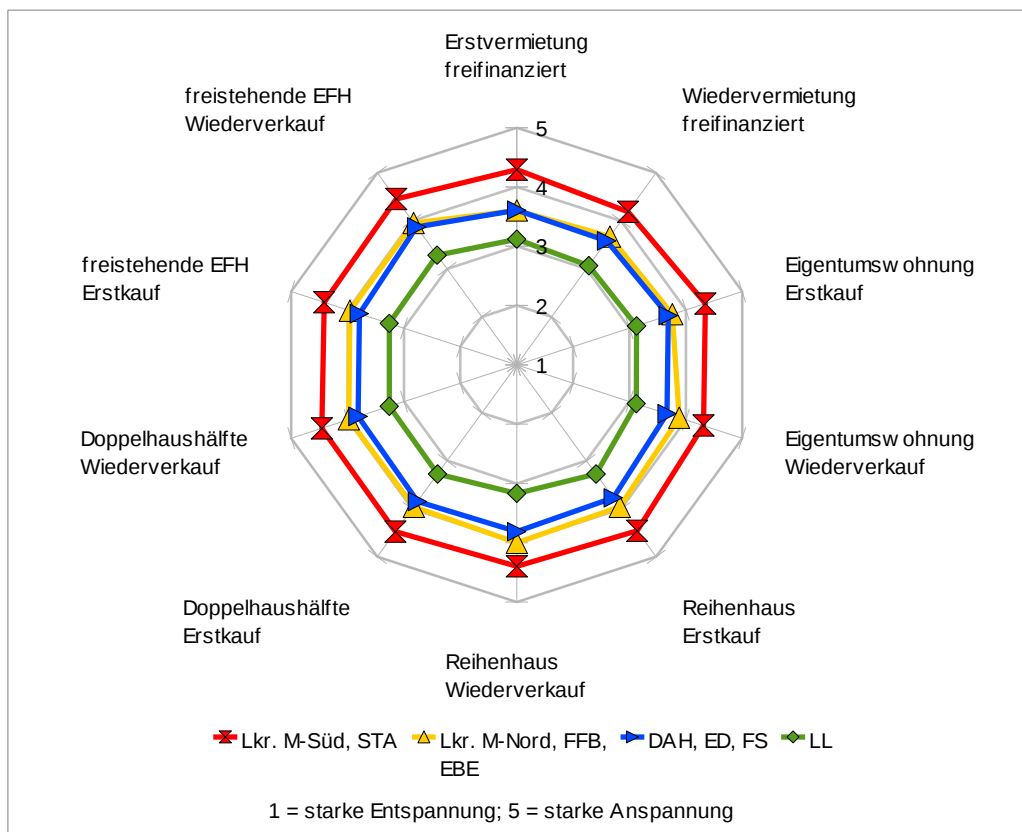


Abbildung 7: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten Umland 2015

Die bei der letzten Befragung erstmals aufgetretene Ausdifferenzierung als Ringschema (vgl. 7) wird auch im Jahr 2015 beibehalten. Auffällig ist, dass die Landkreise Dachau, Erding und Freising sich den Landkreisen München-Nord, Fürstenfeldbruck und Ebersberg weiter annähern. Der Druck am Immobilienmarkt wird in den Landkreisen München Süd und Starnberg am stärksten eingeschätzt, während im Landkreis Landsberg am Lech die Marktlage noch einigermaßen ausgeglichen ist. Auch hier zeichnet sich überwiegend eine klare Verschiebung aller Segmente in Richtung stärkerer Anspannung ab. Lediglich am Häusermarkt im

Landkreis Landsberg am Lech sind leichte Entspannungstendenzen festzustellen. Bis auf diesen Landkreis kann davon ausgegangen werden, dass es keinen ausgeglichen Markt von Angebot und Nachfrage in der Region gibt.

Nach Einschätzung der Expertinnen und Experten steigt die Marktanspannung in den Landkreisen München Süd und Starnberg weiter an und ist beinahe so hoch wie die Anspannung in den einfachen Lagen im Münchner Stadtgebiet. Vor allem Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften im Wiederverkauf werden hier vermehrt nachgefragt.

In allen Landkreisen hat insbesondere beim Wiederverkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen die Anspannung am meisten zugenommen. Die größten Veränderungen bei Einfamilienhäusern zeigen sich in den Landkreisen Dachau, Erding und Freising. Bei den Eigentumswohnungen verzeichnet der Landkreis Landsberg am Lech die höchste Zunahme, während sich dort gleichzeitig die Lage am Reihenhaushausmarkt am stärksten entspannt.

Für Erst- und Wiedervermietungsobjekte (freifinanziert) entwickelt sich der Markt im Umland relativ stabil. Dabei ist die Entwicklung in den Landkreisen durchaus unterschiedlich: In Landsberg am Lech und in den Landkreisen Dachau, Erding und Freising spannt sich die Situation insgesamt weiter an, wobei hier noch ein vergleichsweise ausgewogener Mietwohnungsmarkt vorherrscht. In den übrigen Landkreisen entspannt sich die Situation leicht.

Eigentumswohnungen entwickeln sich nach Landkreisen relativ differenziert: So steigt die Anspannung in den Landkreisen Dachau, Erding, Freising und Landsberg am Lech weiter stark an, während sie sich im Kreis München, Starnberg, Fürstenfeldbruck und Ebersberg leicht rückläufig bzw. stabil entwickelt.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das hohe Miet- und Kaufpreisniveau auf dem Münchner Wohnungsmarkt bis weit in die Region hinein wirkt. Es scheint, als würden sich die Landkreise nach und nach einem Niveau angleichen. Der Druck in den teuren Landkreisen nimmt etwas ab, die günstigeren Kreise ziehen dafür nach. Zunehmend sind bereits die Grenzen der Finanzierbarkeit bei allen Marktteilnehmern erreicht und somit ist auch langfristig keine Entspannung des regionalen Wohnungsmarktes zu erwarten.

Aufgrund der hohen Immobilienkosten, egal ob Kauf oder Wiedervermietung, werden längere Anfahrtswege in Kauf genommen. Die Suche nach günstigem Wohnraum weitet sich zunehmend auf größere Entfernungen zur Stadt aus. Dies wird zur weiteren Ausdehnung des Münchner Einzugsgebietes für Pendlerinnen und Pendler und sukzessive zu Preissteigerungen auch außerhalb der Region 14 im Sog der Entwicklung des Münchner Wohnungsmarktes führen. Die Suburbanisierung ins Umland von München bzw. die Urbanisierung des bisher ländlichen Raumes wird sich überdies auf die umliegenden Landkreise und Gemeinden ausweiten. Die Preis- bzw. Mietsteigerungen im weiten Umland lassen für viele Haushalte auch die steigenden Mobilitätskosten erträglich erscheinen. Die langfristige Werthaltigkeit dieser Immobilien ist insbesondere in den nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Zwischenräumen allerdings kritisch zu sehen.

Prognosen zufolge werden weiterhin steigende Einpendlerzahlen von Erwerbstätigen mit mittlerer Qualifikation vorausgesagt, die sich die hohen Lebenshaltungskosten in der Region München nicht mehr leisten können. Der Verdrängung von Haushalten mit mittlerem Einkommen kann nur durch verstärkten Wohnungsneubau für diese Gruppen entgegengewirkt werden, wie bereits im wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ im Frühjahr 2012 beschlossen wurde. Eine bessere verkehrliche Anbindung des weiteren Umlandes und dessen Vernetzung (Tangentialverbindungen) könnte diese Entwicklung für die Betroffenen im Hinblick auf die Erreichbarkeiten verbessern.

### Nachfrage nach der Größe der Objekte

Im Vergleich zur letzten Expertenbefragung ist die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen insgesamt relativ stabil geblieben mit Tendenz zu einem leichten Rücklauf. Aus Käufersicht werden kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> im Stadtgebiet etwas mehr nachgefragt als 2013, dies geht zu Lasten der größeren Wohnungsgrößenklassen mit 81 – 120 m<sup>2</sup>. Die Nachfrage nach Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> ist dagegen im Jahr 2015 leicht rückläufig.

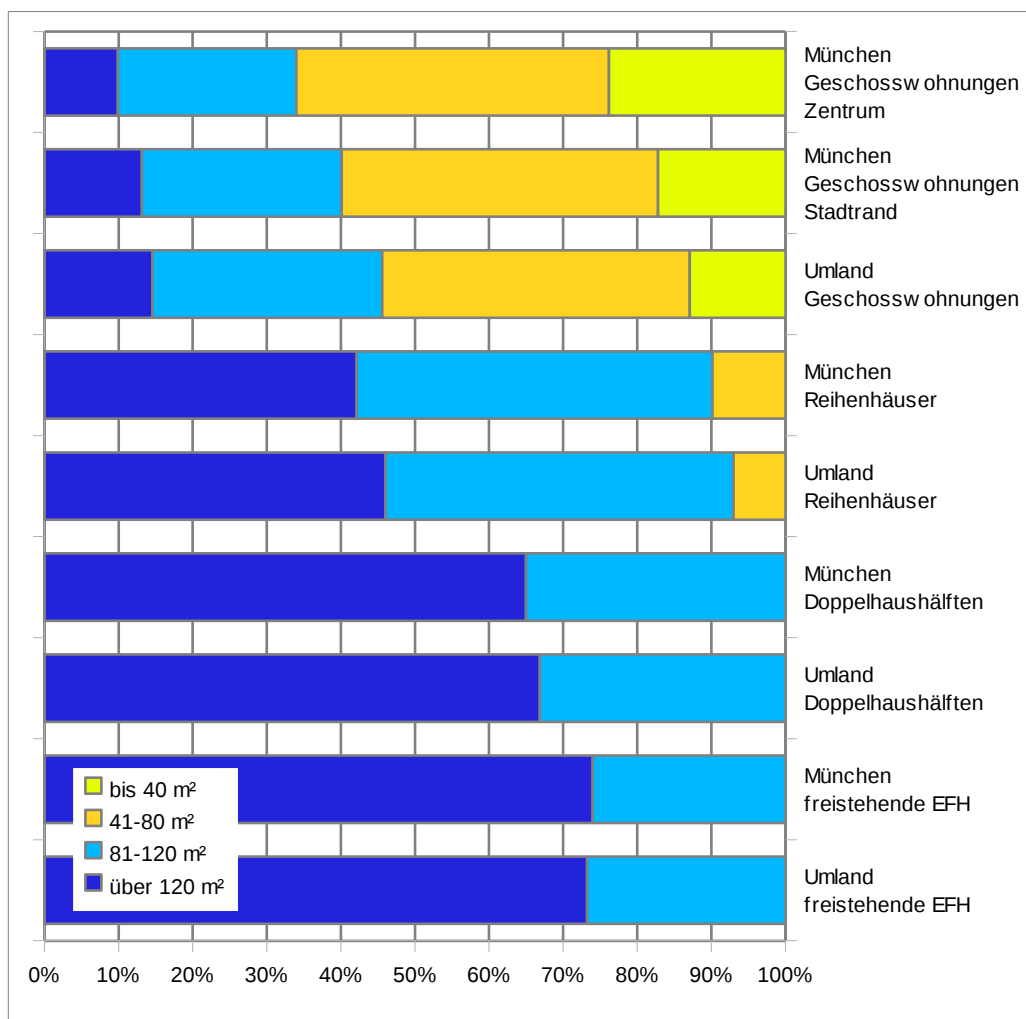


Abbildung 8: Aktuelle Neubau-Nachfrage an Mietobjekten gegliedert nach Wohnungsgrößenklassen

Ähnlich den früheren Befragungen, werden im Zentrum häufiger kleinere Wohnungen nachgefragt als am Stadtrand und hier wiederum häufiger als im Umland. Insgesamt steigen die Wohnflächenansprüche mit zunehmender Distanz zum Zentrum an. Generell lässt sich eine leichte Verschiebung hin zu kleineren Wohneinheiten in der Stadt und im Umland verzeichnen, die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern über 120 m<sup>2</sup> nimmt in allen Gebieten ab. Bei Geschosswohnungen wächst die Nachfrage in München nach kleinen Mietwohnungen bis 40 m<sup>2</sup>, die Größenklasse 41 - 80 m<sup>2</sup> wird im Zentrum insgesamt etwas weniger, dafür am Stadtrand dementsprechend mehr nachgefragt als vor zwei Jahren.

Bei Häusern hat insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohngebäuden unter 120 m<sup>2</sup> zugenommen, das größte Wachstum verzeichnen hier Einfamilienhäuser im Stadtgebiet (+ 5,6 %) und in den Umlandgemeinden (+ 7,3 %).

Suchen im Stadtzentrum noch rund 24 % der Kaufinteressenten eine Wohnung bis 40 m<sup>2</sup>, sinkt die Nachfrage am Stadtrand auf 17 % und im Umland auf nur 13 %. Wohnungen mittlerer Größe mit 41 bis 80 m<sup>2</sup> werden mit rd. 42 % durchweg am häufigsten nachgefragt, Unterschiede nach Lage sind kaum mehr auszumachen (vgl. 8). Bei größeren Wohnungen mit 81 bis 120 m<sup>2</sup> ist eine Steigerung vom Zentrum zum Umland von 24 % über 27 % auf 31 % erkennbar, bei Wohnungen mit über 120 m<sup>2</sup> ist die Nachfrage relativ konstant mit einem Anstieg von 10 % im Zentrum auf 13 % am Stadtrand und rund 15 % im Umland. Letzteres dürfte auch darin begründet liegen, dass Käuferinnen und Käufer bei einer gewünschten Wohnfläche von über 120 m<sup>2</sup> tendenziell eher Hauseigentum nachfragen.

### **3.3 Preisentwicklung**

#### **3.3.1 Grundstücke**

Nach der unterschiedlichen Preisentwicklung der Grundstückspreise im Jahr 2013 haben sich die Preise für voll erschlossene Wohnbaugrundstücke diesmal wieder einheitlich entwickelt. In allen Segmenten sind sie weiter angestiegen, jedoch je nach Lage und Teilmarkt unterschiedlich stark.

Die Preise für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau haben in den Bestlagen Münchens mittlerweile die 3.500 €/m<sup>2</sup>- Marke überschritten, hier liegt die Steigerung bei rd. 7 %. Bei den guten, mittleren und einfachen Lagen liegt die Steigerungsrate sogar noch etwas höher, bei jeweils rd. 10 %. Eine Erklärung für die höheren Preise in diesem Teilmarkt ist das z.T. höhere Baurecht. Die Grundstücke für Geschosswohnungsbau können aufgrund der dichteren Bauweise mit mehr Wohnungen bebaut werden, dadurch wird das Grundstück besser ausgenutzt, weshalb wiederum je nach Einkaufspreis durch den Weiterverkauf höhere Renditen erzielt werden können.

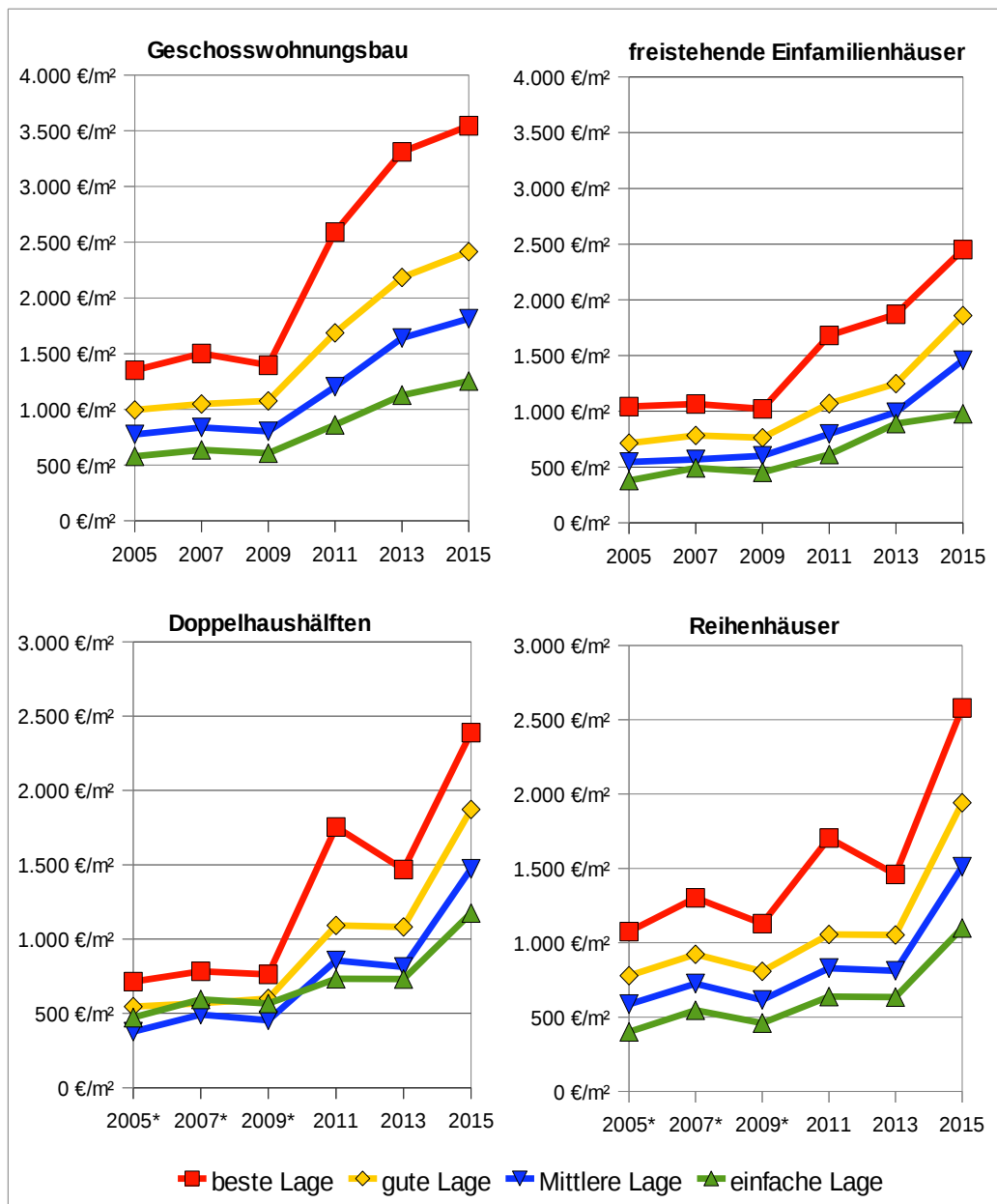


Abbildung 9: Entwicklung der Grundstückspreise in München nach Lagen  
(Expertenbefragungen 2005 bis 2015)

Hinweis: Bis 2009 wurden RH und DHH gemeinsam abgefragt.

Lag die Differenz der Grundstückspreise zwischen der besten Lage und einfacher Lage für freistehende Einfamilienhäuser vor zwei Jahren noch bei rd. 1.000 €/m<sup>2</sup>, so hat sie sich 2015 auf rd. 1.500 €/m<sup>2</sup> erhöht (vgl. 9). Hier muss angesichts der absoluten Preise schon von Luxusgütern gesprochen werden, die nur einem sehr kleinen Nachfragerkreis offen stehen. Der Anstieg der Differenz zeigt, dass ein Ausweichen auf einfache Lagen eher vermieden wird. So werden vor allem gute und mittlere Lagen vermehrt nachgefragt, hier lassen sich auch den Expertinnen und Experten zufolge die größten Preissteigerungen erkennen.



Unterschieden sich im Jahr 2013 die Grundstückspreise von freistehenden Einfamilienhäusern noch deutlich von den Reihen- und Doppelhäusern, so hat sich das Preisniveau nun unabhängig von der Lage den Einfamilienhausgrundstücken angeglichen und zum Teil bereits überholt. Die Grundstückspreise für Reihenhäuser verzeichnen den Experten zufolge die höchsten Preissteigerungen. Als Grund hierfür kann ebenfalls eine höhere Renditeerwartung der Investoren genannt werden, da Grundstücke mit Reihenhäusern im Vergleich zu Einfamilienhäusern weitaus dichter bebaut werden können.

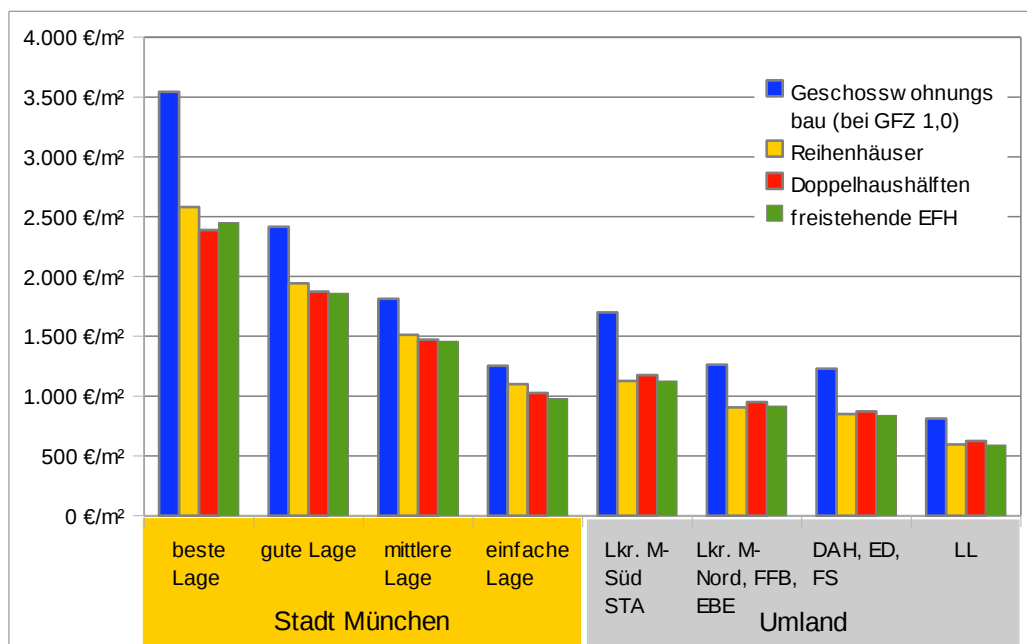


Abbildung 10: Preise für voll erschlossene Wohnbaugrundstücke in der Region München 2015

Bei der letzten Befragung im Jahr 2013 lagen die Preise in den umliegenden Landkreisen bei Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern durchweg unterhalb der Preise für einfache Lagen in München. Abbildung 10 zeigt, dass die Expertinnen und Experten das Preisniveau im Umland nun deutlich höher einschätzen. So nähern sich die Grundstückspreise für Geschosswohnungen im Landkreis München (Süd) und Starnberg bereits den Preisen einer mittleren Lage in München an. Die übrigen Landkreise haben das Niveau einfacher Lagen im Münchner Stadtgebiet bereits erreicht. Lediglich der Landkreis Landsberg am Lech zeigt noch einen deutlichen Preisunterschied zu den einfachen Lagen in München. Die Preise bei Geschosswohnungen liegen auch im Umland durchweg deutlich über jenen für Häuser. Die Unterschiede zwischen Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern fallen dagegen sehr gering aus.

Der weitere Anstieg der Grundstückspreise vor allem in den guten und mittleren Lagen lässt auf das Erreichen einer Preisspitze in den besten Lagen schließen, es wird vermehrt auf die nächste Lagekategorie ausgewichen. Wohnungsunternehmen und Bauträger sowie alle anderen Grundstücksinteressenten beklagen weiterhin die geringe Grundstücksverfügbarkeit. Sie müssen mit hohen Angeboten in den

Preiswettbewerb einsteigen, um sich Flächenpotenziale für die nächsten Jahre zu sichern. Die damit verbundenen Risiken in der Verwertung sind hinlänglich bekannt.

Der Grundstückspreis macht in München durchschnittlich 60 % des Verkaufspreises aus. Höhere Anteile sind den potenziellen Käuferinnen und Käufern kaum mehr vermittelbar. Seit 2013 versucht die Landeshauptstadt München diesem Preiswettbewerb mit dem „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ zu begegnen. So soll zumindest auf städtischen Grundstücken ein Preiswettbewerb vermieden werden und der Bewerber mit dem besten Konzept erhält den Zuschlag bei der Vergabe. Die Konzeptvergabe wurde inzwischen von ursprünglich drei auf acht Pilotprojekte ausgeweitet und die Zahl der geplanten Wohnungen um 400 auf 1.200 Wohneinheiten erhöht.

### 3.3.2 Wohneigentum

Im Eigentumsbereich sind die Wohnungspreise während der letzten zwei Jahre nach Angaben der befragten Fachleute weiter gestiegen. Die Nachfrage infolge der vermehrten Kapitalanlage in Immobilien scheint weiterhin neue Spitzenwerte bei den Kaufpreisen für Neubauten aber auch beim Wiederverkauf zu erreichen.

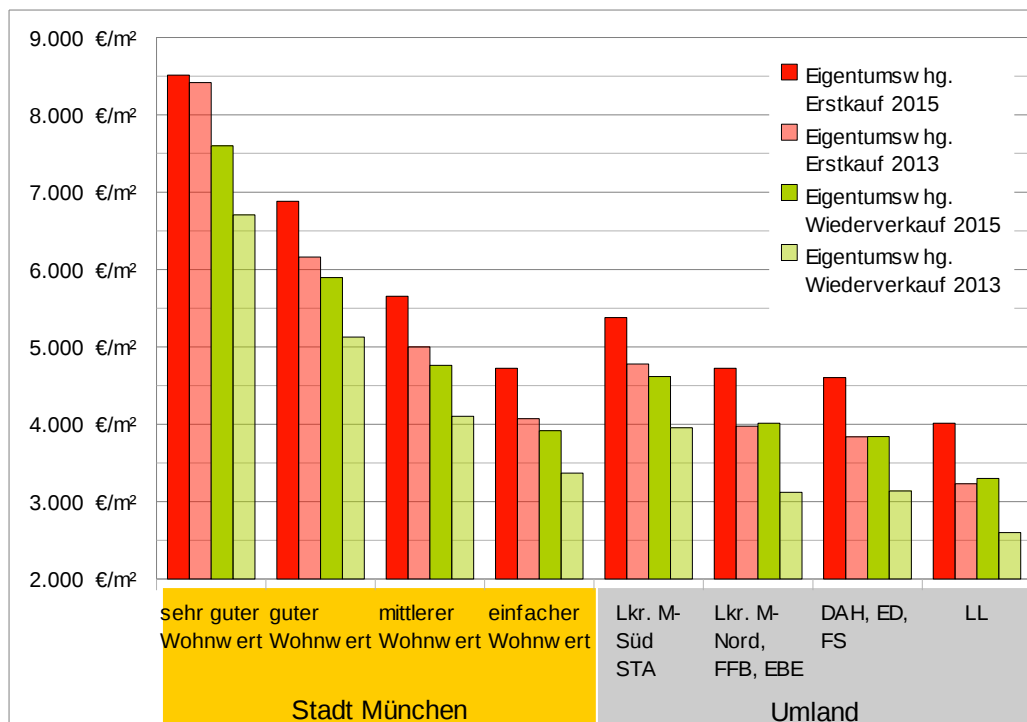


Abbildung 11: Eigentumswohnungspreise in der Region München, 2015 und 2013 im Vergleich

Die absolute Steigerung der Wohnungspreise fällt mit zunehmendem Wohnwert höher aus (s. 11). Mit rund 8.510 €/m² beim Erstkauf setzen sich Eigentumswohnungen mit sehr gutem Wohnwert nochmals deutlich von den übrigen Angeboten ab, haben sich jedoch im Vergleich zu 2013 nur noch um 1 % bzw. ca. 100 €/m² verteuert. Vor zwei Jahren betrug die Steigerung noch rd. 25 % bzw. mehr als 1.500 €/m². Die höchste relative Steigerung sehen die Fachleute in diesem Jahr bei den einfachen Wohnwerten. Hier sind die Preise mit rd. 16 % am stärksten

gestiegen. Hier ist sehr gut zu erkennen, dass der Grundstücksmarkt als Frühindikator für den Wohnungsmarkt funktioniert (vgl. 3.3.1).

Insgesamt liegen die Preissteigerungen bei Erstkauf unabhängig vom Wohnwert bei rd. 9 %. In mittleren Lagen sind mittlerweile über 5.500 €/m<sup>2</sup> zu zahlen, während sich die guten Lagen der 7.000 €/m<sup>2</sup>-Grenze nähern. Überschritten die einfachen Lagen im Jahr 2013 erstmals die 4.000 €/m<sup>2</sup>, so rechnen die Fachleute in diesem Jahr bereits mit rd. 4.700 €/m<sup>2</sup>. Die Verschiebung der größten Steigerung vom guten Wohnwert hin zum einfachen Wohnwert zeigt zum Einen, wie knapp die gesamten verfügbaren Flächen geworden sind. Zum Anderen scheinen die Investoren erkannt zu haben, dass der Markt für Luxuswohnungen mittlerweile gesättigt ist und verlagern ihre Aktivitäten auf preisgünstigeren Wohnungsbau.

Dies bestätigt auch die Preisentwicklung beim Wiederverkauf, die in diesem Jahr mit durchschnittlich 15 % auf einem deutlich höherem Niveau liegt als beim Erstkauf. Die höchste Steigerung von über 16 % sehen die Expertinnen und Experten wie auch im Bericht aus dem Jahr 2013 beim einfachen Wohnwert. Seit der letzten Befragung stiegen die Preise um ca. 550 €/m<sup>2</sup> auf rund 3.900 €/m<sup>2</sup> an. Die Werte für mittlere Wohnlagen liegen bei knapp 4.800 €/m<sup>2</sup>. Die Preissteigerungen werden in diesem Jahr unabhängig vom Lagewert relativ ähnlich von den Expertinnen und Experten eingeschätzt, die Preise liegen beim Wiederverkauf grundsätzlich unterhalb des Niveaus des Erstkaufs von 2013.

Die Betrachtung der umliegenden Landkreise zeigt, dass diese in den letzten zwei Jahren ebenfalls eine Preissteigerung erlebt haben, hier fallen die Steigerungsraten jedoch höher aus als im Stadtgebiet. Den höchsten Preisanstieg beim Erstkauf mit rd. 25 % registrieren die Fachleute im Landkreis Landsberg am Lech und beim Wiederverkauf mit rd. 29 % in den Landkreisen München (Nord), Fürstenfeldbruck und Ebersberg. Hier nähern sich die Preise für Eigentumswohnungen sowohl für den Erstkauf als auch für den Wiederverkauf in etwa dem Preisniveau einfacher Lagen im Stadtgebiet München an. Die Märkte verschmelzen zunehmend.

Die Landkreise München (Süd) und Starnberg, deren Preisniveau seit Jahren am höchsten ist, haben in diesem Jahr die geringsten Steigerungsraten mit nur 1 % beim Erstkauf und rd. 13 % bei Wiederverkauf zu verzeichnen. Auffällig ist, dass die Landkreise bei der letzten Befragung im Jahr 2013 noch die höchsten Preissteigerungen mit über 19 % bzw. 13 % aus Sicht der Expertinnen und Experten erfuhren. Es scheint, als wäre dort zumindest im Eigentumswohnungsbereich das preisliche Maximum erreicht.

Die Preisentwicklung der übrigen Landkreise liegt durchschnittlich bei rd. 19 % für Erstkäufe und rd. 25 % für den Wiederverkauf. Die Wohnungspreise für Erstkauf haben in allen Landkreisen die 4.000 €/m<sup>2</sup>-Grenze überschritten. Im Wiederverkauf wird die Preisspanne zwischen ca. 3.300 und 4.600 €/m<sup>2</sup> von den Expertinnen und Experten eingeschätzt. Das Preisniveau hier befindet sich im Vergleich ebenfalls in etwa auf Höhe einfacher Lagen im Münchner Stadtgebiet.

Die Eigenheimpreise in der Stadt München zeigen, wie schon bei den Wohnungspreisen erkennbar, eine deutliche Abhängigkeit vom Wohnwert. So steigen die Preise zwischen einfachem und sehr gutem Wohnwert kontinuierlich an

(vgl. 12). Im Vergleich zu 2013 stiegen die Preise aller Haus-Kategorien in München durchschnittlich um ca. 23 % an. Insgesamt wurde bei den Reihenhäusern mit rd. 26 % (Wiederverkauf) bzw. 23 % (Erstverkauf) der größte Preisanstieg registriert. Den höchsten Anstieg mit rd. 37 % konnten jedoch Einfamilienhäuser im Erstkauf mit einfachem Wohnwert erfahren.

Im Umland liegen die Preisanstiege für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser zwischen 11 % und 29 %. Die größte Preissteigerung ist hier bei den Doppelhäusern im Erstkauf zu verzeichnen. Dabei erreichen die Landkreise München Süd und Starnberg dieses Jahr das Niveau mittlerer Wohnwerte in München. Zum Teil wird dieses Niveau vor allem im Erstkauf bereits überschritten, reicht jedoch nicht – wie im Vorjahr - an die guten Wohnwerte in München heran.

Die Landkreise Dachau, Erding, Freising und Landsberg am Lech haben die größten Preissteigerungen zu verzeichnen und erreichen in diesem Segment in etwa das Niveau einfacher Wohnwerte in München. Die Preise für Doppelhaushälften liegen hier im Schnitt bei rund 550.000 €. Die Landkreise München (Nord), Fürstenfeldbruck und Ebersberg liegen preislich etwas höher in der Mitte zwischen einfachen und mittleren Wohnwerten in München.

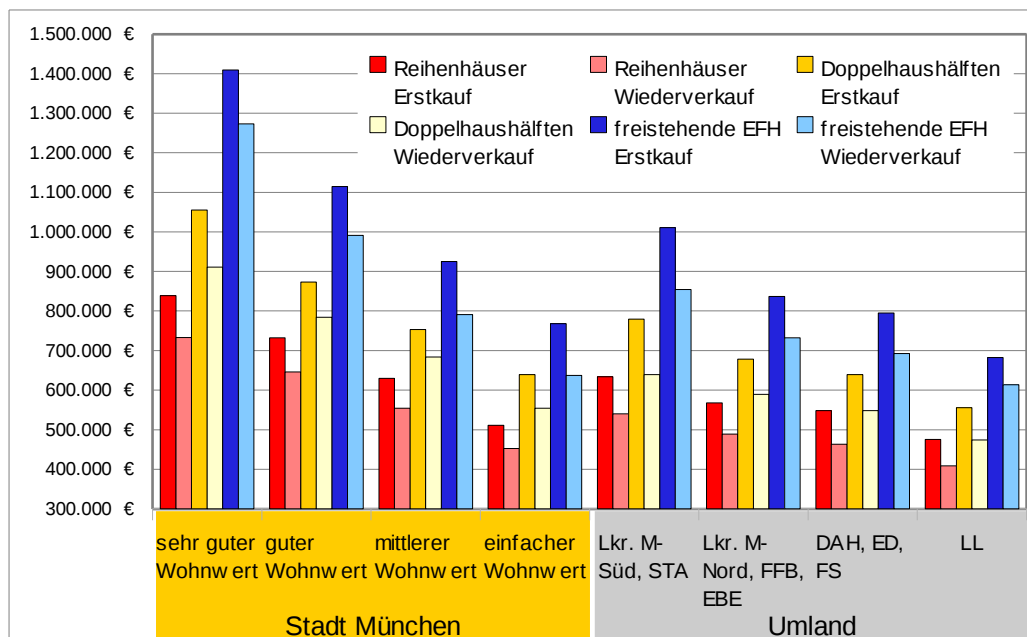


Abbildung 12: Eigenheimpreise in der Region München Anfang 2015

### 3.3.3 Mieten

Die Mieten in der Landeshauptstadt sind nach Einschätzung der Expertinnen und Experten seit 2013 erneut deutlich gestiegen, bei Erstvermietung je nach Wohnlage um 0,20 – 1,15 €/m<sup>2</sup>, bei Wiedervermietung um 0,45 - 1,15 €/m<sup>2</sup> (siehe 13). Bei den Erst- und Wiedervermietungs-mieten sind im Gegensatz zur letzten Befragung 2013 die guten und mittleren Lagen stärker gestiegen als die Mieten bei einfachem und sehr gutem Wohnwert. Die Ausdifferenzierung der Mieten nach Wohnwert setzt sich weiterhin fort, sowohl Erstbezugs- als auch Wiedervermietungs-mieten liegen wie

auch schon in den Vorjahren 2013 und 2011 bei sehr gutem Wohnwert um mehr als 70 % über den Mieten für einfachen Wohnwert. Unabhängig vom Wohnwert liegen die Wiedervermietungs-mieten im Jahr 2015 unter den Erstvermietungs-mieten aus dem Jahr 2013.

Insgesamt sind die Erstvermietungs-mieten in München im Schnitt nach Einschätzung der Experten um rund 5 % gestiegen und liegen nun unabhängig von der Lage bei ca. 15,30 €/m<sup>2</sup>. Bei sehr gutem Wohnwert werden die 19,50 €/m<sup>2</sup> erstmals überschritten, bei einfachem Wohnwert sind mittlerweile rund 11,30 €/m<sup>2</sup> zu zahlen. Auch die Mieten im Segment Wiedervermietung sind weiter um ca. 7 % auf durchschnittlich 13,70 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

Die Einschätzung weiter steigender Mieten im Stadtgebiet wird auch durch den IVD und das neue Wohnungsmarktbarmeter der Stadt München ([www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) Stichwort: „Wohnungsmarktbarmeter“) bestätigt. So weist der IVD im Wohn-Preisspiegel 2014/2015 für eine 70-m<sup>2</sup>-Wohnung mit gutem Wohnwert eine durchschnittliche Miete von 16,00 €/m<sup>2</sup> bei Erstbezug und von 14,10 €/m<sup>2</sup> bei Wiedervermietung aus und liegt damit sehr nah an den von den Expertinnen und Experten angegebenen Mieten für Objekte mit gutem Wohnwert (Erstbezug: 16,10 €/m<sup>2</sup>, Wiedervermietung: 14,20€/m<sup>2</sup>).

Die Angaben des Wohnungsmarktbarmeters sind nicht direkt mit den Ergebnissen der Expertenbefragung vergleichbar, da sie nicht nach Wohnwert differenzieren und eine Mittelwertbildung für alle Wohnungen aus den Experteneinschätzungen methodisch problematisch wäre, da Wohnungen unterschiedlichen Wohnwerts nicht gleichermaßen auf dem Wohnungsmarkt vertreten sind. Dennoch zeigen die für 2015 ermittelten Quadratmetermieten von 18,39 €/m<sup>2</sup> bei Erstbezug und 15,57 €/m<sup>2</sup> bei Wiedervermietung eine Steigerung von rund 2,30 € bei Erstbezug und etwa 1,10 € bei Wiedervermietung seit 2013.

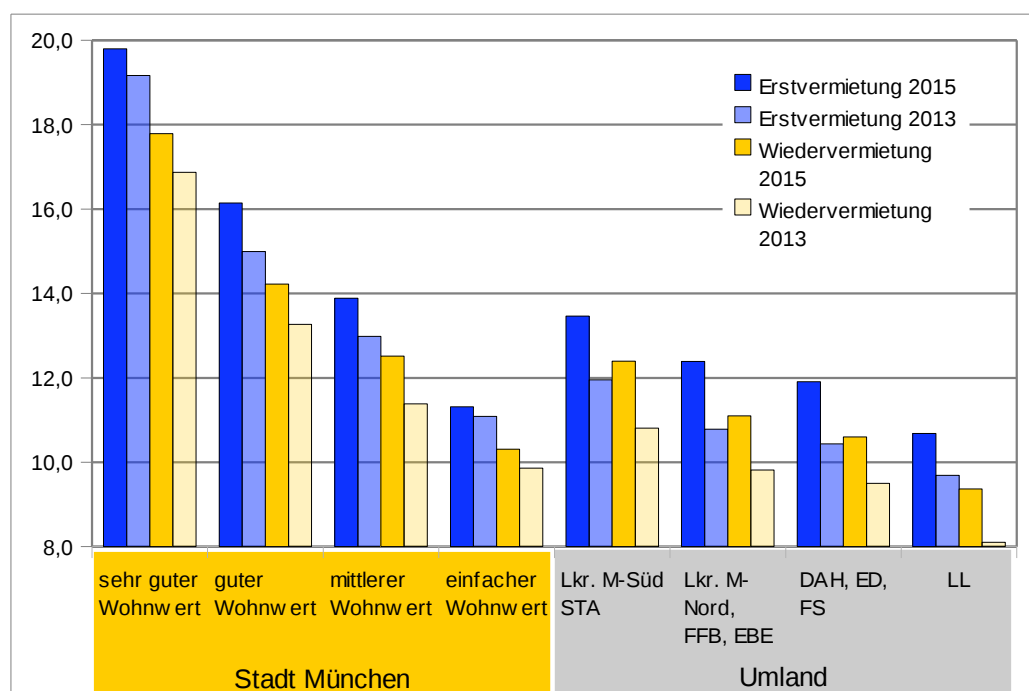


Abbildung 13: Erst-/ Wiedervermietungs-mieten in der Region München; 2015 und 2013 im Vergleich

Die Entwicklung der Mieten im Umland ist im Vergleich zu 2013 stark angestiegen. Bei den Erst- und Wiedervermietungsieten wird eine Steigerung von rund 13 % von den Expertinnen und Experten gesehen. Den stärksten Anstieg mit rd. 16 % konstatieren die Fachleute für Wiedervermietungen im Landkreis Landsberg am Lech, bei den Erstvermietungen verzeichnen die Landkreise München (Nord), Fürstenfeldbruck und Ebersberg mit rd. 15 % den stärksten Anstieg. Im südlichen Landkreis München und Starnberg reicht das Mietpreisniveau mittlerweile nach Einschätzung der Expertinnen und Experten im Vergleich zum Stadtgebiet an mittlere Wohnwerte heran. Die übrigen Landkreise liegen überwiegend oberhalb der erhobenen Mieten für Münchner Wohnungen mit einfachem Wohnwert (vgl. 13). Nur der Landkreis Landsberg am Lech verfügt in den Augen der Fachleute über ein geringeres Mietpreisniveau.

#### 4 Flächenverfügbarkeit und Potenzialbewertung der Standorte

Die Verfügbarkeit von Flächen in der Region München für den Wohnungsbau prägt die Möglichkeiten der Wohnungsvergorgung entscheidend. Mit der Entwicklung von Baugebieten sind auch erhebliche Folgekosten für die Kommunen verbunden. Die Landeshauptstadt München nutzt die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) als Instrument zur Mitfinanzierung städtebaulicher Planungen und damit auch zur Entlastung des städtischen Haushalts. Ohne dieses Instrument, das unter diesem Namen oder in andere Form zunehmend in den Kommunen der Region München zum Einsatz kommt, wäre viele Gebietsentwicklung schon nicht mehr möglich.

Die große Nachfrage nach Flächen wird auch zukünftig nicht rückläufig sein, denn die Entwicklung am Arbeitsmarkt und die u.a. dadurch anhaltende Zuwanderung werden die Entwicklung der Region in den nächsten Jahren prägen.

In dieser Zwickmühle aus großem Bedarf und verantwortungsvoller Flächenentwicklung (inkl. sozialer/ technischer Infrastruktur, Verkehrskonzepten,...) hat sich die in 14 aufgezeigte Situation entwickelt. Auf einer Skala von 1 (zu wenig Fläche) und 5 (zu viel Fläche) sehen die Expertinnen und Experten München in allen Marktsegmenten bereits nahe 1 und damit am absoluten Tiefpunkt und auch im Umland wird die Situation als extrem angespannt eingestuft.

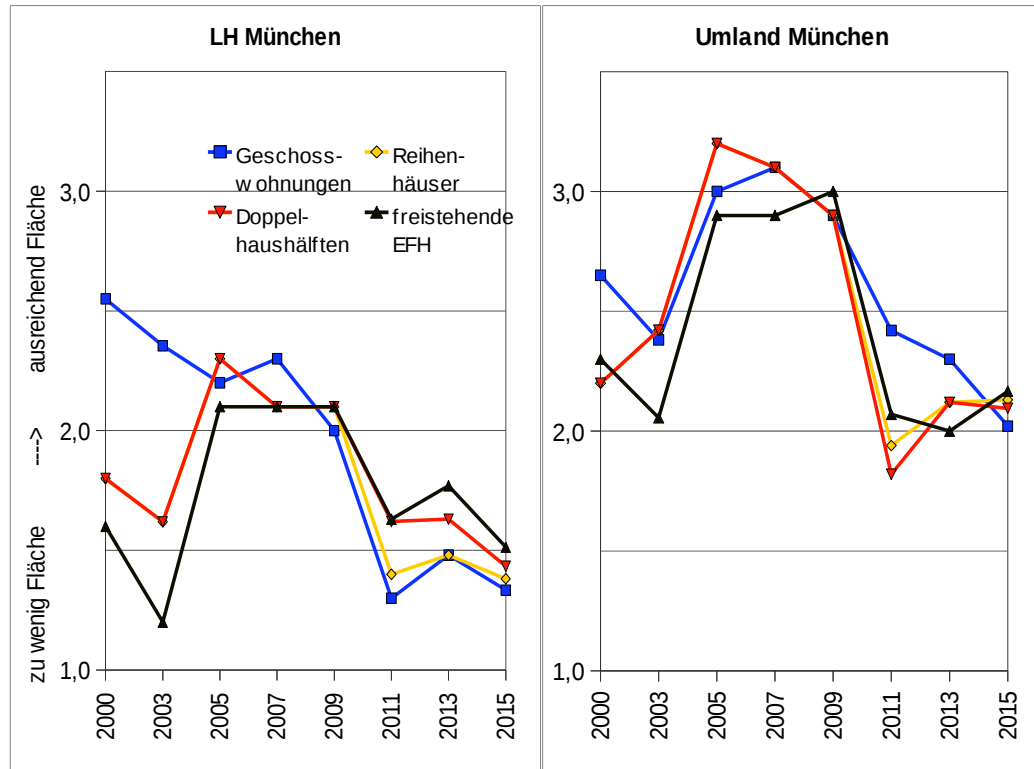


Abbildung 14: Flächenverfügbarkeit für den Wohnungsbau - Expertenbefragung 2000 bis 2013

Das Zwischenhoch aus dem Jahr 2013 war verbunden mit der Hoffnung, dass durch verschiedene Strategien aus dem Bereich der „Langfristigen Siedlungsentwicklung“

neue Flächenpotenziale gewonnen werden können. Außerdem wurde von einer Entspannung ausgegangen, da man von einer gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung ausging. Inzwischen muss man festhalten, dass die wirtschaftliche Entwicklung auch weiterhin positiv ist und die Zuwanderung anhält. Bei den Wohnungstypen äußerten einige der Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Round-Table-Gesprächs, dass sie nur noch Platz für den Geschosswohnungsbau in München sehen. Dadurch ist der starke Rückgang in den anderen Marktsegmenten zu erklären. Im Umland dagegen wird eher zu wenig Raum für verdichten Wohnungsbau gesehen, obwohl auch dort ein Flächenmangel bei Standorten mit guter Erreichbarkeit absehbar ist. Verkehrlich gut erschlossene Standorte, insbesondere durch ÖPNV in München und im Umland, sind für höhere Dichten besser geeignet.

Ohne die Schaffung des für die Region erforderlichen Wohnraumes, der sich im Umfeld von guten erschlossenem ÖPNV-Angebot befindet, kommt es vermehrt zu Problemen der Verkehrsbewältigung aufgrund steigender Pendlerdistanzen sowie in Verbindung damit, zu einer Zunahme der CO<sub>2</sub>-Belastung. Diese Themen können nur in regionaler Kooperation angegangen werden. Dabei wird es auch im Hinblick auf die Bautypologie und Nachfrageorientierung zu einer Aufgabenteilung zwischen den verschiedenen regionalen Teilräumen kommen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Aktivitäten der Landeshauptstadt München in Richtung „Regionaler Siedlungs- und Wohnungsbaukonferenzen“ zu sehen. Sie sollen auch für die von der Expertenrunde notwendige Akzeptanz des verdichteten Wohnens beitragen.

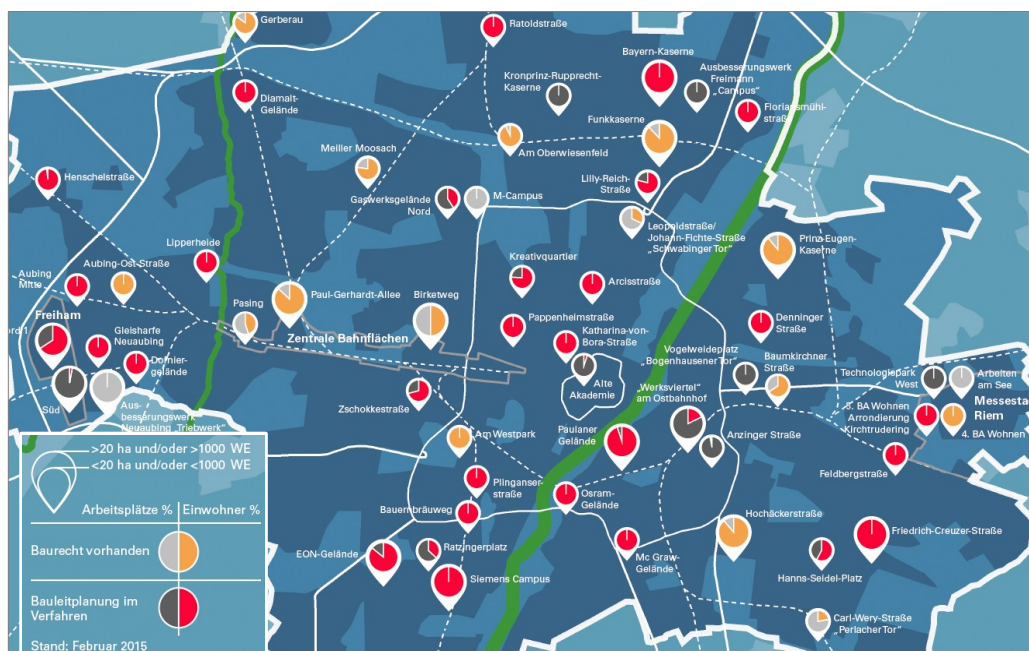


Abbildung 15: Siedlungsflächenentwicklung in München

Bei den „richtigen“ Strategien zur Aktivierung von Flächenpotenzialen sehen die Expertinnen und Experten im innerstädtischen Bereich sowohl die Verdichtung als auch die Umstrukturierung zu Wohnstandorten als zielführend an. Der Bau auf „neuen“ Flächen wird nur noch am Stadtrand bzw. im Umland gesehen und dort vor



allem bei weniger verdichtetem Wohnraum. Die Nutzung von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Freiflächen wird nicht als guter Ansatz eingestuft.

Die verschiedenen Standorte in München, die derzeit Baurecht haben oder bekommen sollen, können 15 entnommen werden. Nicht alle Standorte sind in die Befragung aufgenommen worden. Der Fokus lag auf den großen Gebieten und der langfristigen Beobachtung von einzelnen Gebieten.

<b>Gebiete mit vorhandenem Baurecht</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>2011</b>	<b>2009</b>	<b>2007</b>	<b>2005</b>	<b>2003</b>
Ackermannbogen	4,7	4,6	4,5	4,0	3,9	3,8	4,2
Agfa-Gelände	4,5	4,1	3,7	3,1	3,3		
Aubing-Ost-Straße	4,0	3,8					
Baumkirchner Straße	4,3	4,0					
Dachauer Str. / Luitpoldkaserne	4,4	4,5	4,4	3,6	3,4	3,3	
Funkkaserne	4,3	4,2	3,8	3,4	3,0	2,8	2,9
HLP: Birketweg	4,5	4,3	4,0	3,3	2,9		
HLP: Pasing	4,5	4,1	3,6	3,1	3,0		
Hochäckerstraße	4,1	3,9	3,5				
Messestadt Riem – Zentrum Ost	3,7	3,4					
Messestadt Riem (4. Abschnitt)	3,7	3,5	3,0	2,5	2,6		
Moosach – Memminger Platz	4,2	4,0					
Parkstadt Schwabing	4,4	4,3	3,7	3,1	3,0	2,6	2,9
Siemens / Baierbrunner Str.	4,4	4,2	3,9	3,2			
<b>Gebiete in Planung</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>2011</b>	<b>2009</b>	<b>2007</b>	<b>2005</b>	<b>2003</b>
Aubing Mitte	4,1						
Ausbesserungswerk Neuaubing	4,0	3,6					
Bayern-Kaserne	4,3	4,0	3,3	3,1	3,1		
Dorniergelände	4,3						
EON-Gelände, Obersendling	4,3	4,0					
Freiham, Nordteil, 1. Bauabschnitt	3,9	3,6	2,8	2,9	2,7	2,3	2,5
Friedrich-Creuzer-Straße	4,3						
Hanns-Seidel-Platz	4,3						
Osram-Gelände	4,6						
Ostbahnhof	4,6	4,5					
Paul-Gerhardt-Allee	4,4						
Paulaner-Gelände	4,8						
Siemens-Campus-Süd	4,4						

Tabelle 2: Potenzialeinschätzungen für die Münchner Wohnungsbaustandorte von 2003 bis 2013

Die Bewertung einzelner Standorte ist fester Bestandteil der Expertenbefragung seit dem Jahr 2003. Wie aus der 2 ersichtlich, sind einige Standorte schon seit über 10 Jahren in der Beobachtung. Dabei hat sich die Bewertung der Standorte sehr unterschiedlich entwickelt. Auffällig ist, dass bei einigen Standorten beginnend mit der Befragung 2011 die Bewertung signifikant nach oben bewegt hat. Hierzu zählen beispielsweise die Parkstadt Schwabing oder der Standort Freiham-Nord. In Folge dieser veränderten Einschätzung ist die Differenzierung der Standorte so stark geschrumpft, dass man zu dem Schluss kommen könnte: Es gibt in München derzeit keine schlechte oder mittlere Lage bei den Neubaugebieten mehr.

Eine andere Interpretation liegt ebenfalls nahe. Die gute Vermarktungsfähigkeit von Immobilien am Standort München bedeutet, wegen der großen Nachfrage, extrem niedrigen Leerstand und damit verbundener schneller Anschlussvermietung, ein großes Potenzial für jeden Standort. Es gibt weniger Reserven für den Wohnungsbau

und die vorhandenen Standorte sind demnach alle von hohem Potenzial. Das Potenzial der einzelnen Standorte variiert jedoch bei einer Zuordnung zu den einzelnen Investorengruppen. Die Eignung für Wohnungsunternehmen bzw. Bauträger wird nahezu jedem der Standorte in gleichem Maß zugeschrieben. Ausnahmen bilden nur die Standorte mit deutlich höherem Anteil an gefördertem Wohnraum.

Bei den Baugruppen werden die Potenziale deutlich kritischer gesehen und es sind in erster Linie Standorte wie der Ackermannbogen oder die Funkkaserne, die in Teilen auch experimenteller sind. So auch die Bayernkaserne, die nach aktueller Planung auch einen Bereich mit alternativen Energieversorgungskonzepten erhalten wird. Allerdings hat sich bei diesem Standort die Einschätzung des Potenzials bzgl. der Baugruppen am deutlichsten nach oben bewegt. Für die Genossenschaften ist die Einschätzung sehr stark vergleichbar mit der der Baugruppen. Außerdem war die Euphorie bezüglich der Eignung einer Reihe von Standorten für Genossenschaften 2013 deutlich größer. Ob die Ansprüche oder die Skepsis gewachsen sind, lässt sich aus der Untersuchung nicht unmittelbar ableiten.

Es bleibt weiter zu beobachten, ob die sehr positiven Einschätzungen immer noch bleiben, wenn der Nachfragedruck nachlässt – was wünschenswert wäre – und die Vermarktung der Standorte wieder größere Anstrengungen erfordert.

## 5 Nachfrageverhalten nach Haushaltstypen

Das Nachfrageverhalten, differenziert nach Miete und Eigentum sowie unter Berücksichtigung des Standortes (München oder Umland), wurde unter zwei verschiedenen Aspekten abgefragt. Zum einen wurde die Nachfrage für sozio-ökonomisch definierte Haushaltstypen (nach Einkommensgruppe) bestimmt, zum anderen wurde sie nach Zugehörigkeit des Haushaltstyps zu Milieus (hier differenziert nach Familienstand, Alter, Herkunft) ermittelt.

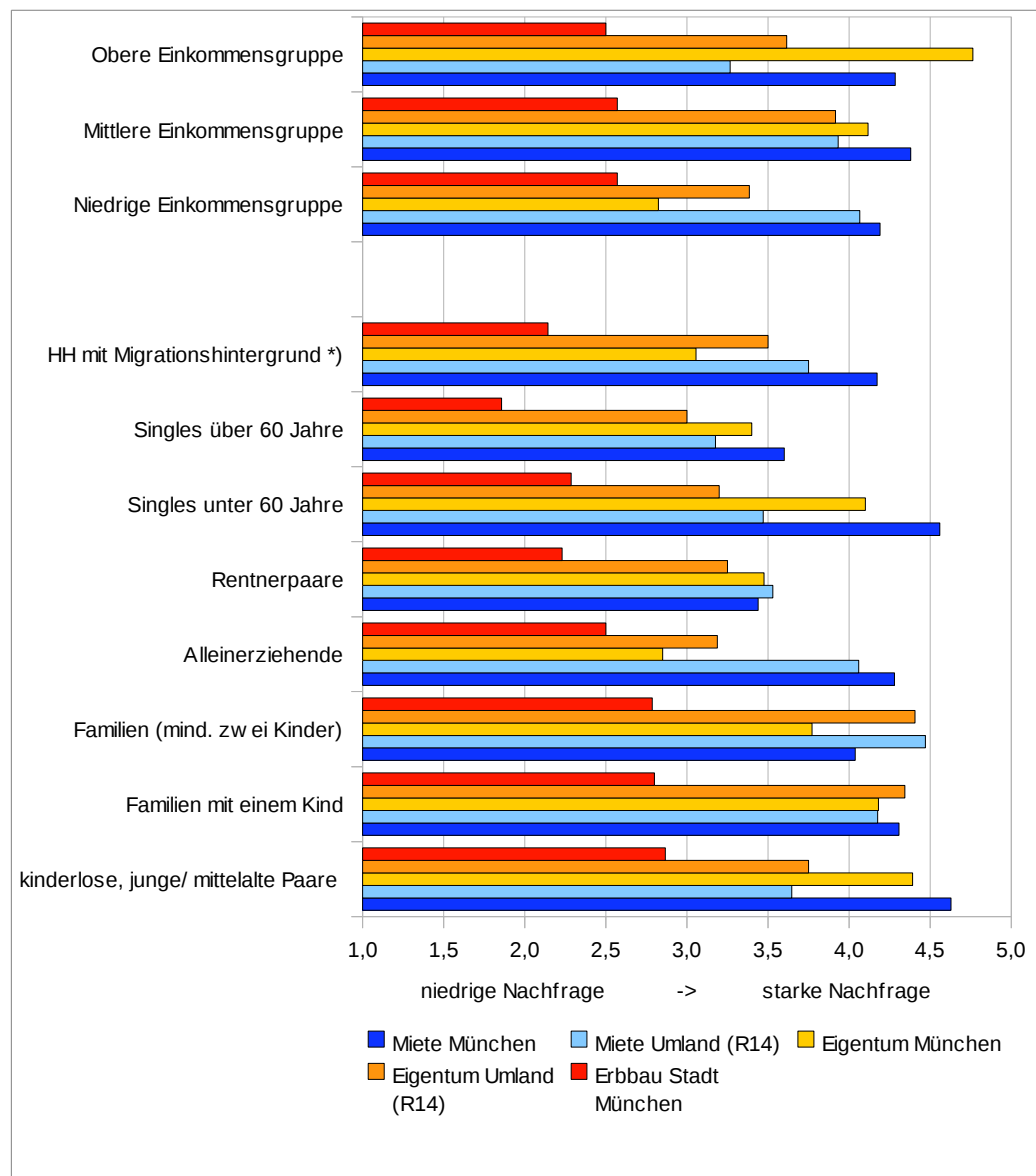


Abbildung 16: Nachfrage verschiedener Haushaltstypen 2015

Wie schon bei früheren Befragungen zeigt sich auch diesmal ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Zugehörigkeit zu einem bestimmten Haushaltstyp und einer bestimmten Einkommensgruppe einerseits und der Wahl von Wohnstandort und Wohnform (Miete oder Eigentum) andererseits. Für München von besonderer Bedeutung ist das Segment der Mieterhaushalte, die ca. 75 % aller Haushalte in München umfassen.

Die meisten Haushaltstypen präferieren die Miete in der Stadt München, ausgenommen Familien und Rentnerpaare (s. 16), die vermehrt Flächen im Umland nachfragen. Wobei für Rentnerpaare gleichermaßen auch ein Eigentumserwerb im Münchner Stadtgebiet im Vordergrund steht.

Im Vergleich zur letzten Befragung hat der Eigentumserwerb für Singles über 60 Jahre am Standort München an Bedeutung verloren. Der Standort München bleibt weiterhin, egal ob Miete oder Eigentum, das wichtigste Kriterium.

Die Ergebnisse korrelieren weiterhin sehr stark mit der Wanderungsmotivuntersuchung (WMU). Viele Stadt-Umland-Wanderer insbesondere größere Haushalte, suchen zwar Wohnraum in München, wählen jedoch wegen der größeren Fläche bei vergleichbaren Wohnkosten den Standort im Umland.

Vor allem einkommensstärkere Haushalte bevorzugen weiterhin den Standort München deutlich gegenüber dem Umland. Dieses Nachfrageverhalten gilt unter soziodemographischen Aspekten auch für kinderlose Paare, Singles und Renterpaare. Mit sinkendem Einkommen werden vermehrt Flächen zum Eigentumserwerb im Umland in Betracht gezogen. Haushalte niedriger Einkommensgruppen, insbesondere Alleinerziehende sowie Haushalte mit Migrationshintergrund fragen primär Mietflächen in München und im Umland nach.

Das Ergebnis macht noch einmal deutlich, dass die Nachfrage im Bereich Mietwohnungen in allen Gruppen sehr hoch ist und wahrscheinlich auch bleiben wird. Die Situation verschärft sich durch die Miet- und Kaufpreisentwicklung (siehe Kapitel 2), die einen Erwerb für viele Haushalte erschwert. Problematisch für die Mietsuchenden ist generell das zu geringe Angebot. Deutlich wird auch, dass die Nachfrage im Umland unabhängig vom Einkommen zugenommen hat, d. h. dass der Markt im Umland zukünftig auch schwieriger für die Nachfragenden wird.

Erstmals wurde auch die Nachfrage nach Erbbaurecht im Stadtgebiet München erhoben. Hier stellt sich die Situation im Vergleich zu Miete und Eigentum relativ entspannt dar, was jedoch auch auf die seltenere Angebotsform zurückzuführen ist. Die Expertinnen und Experten sehen hier vor allem die Nachfrage relativ unabhängig von der Einkommensgruppe bei Familien und kinderlosen Paaren.

17 zeigt, wie sich die Nachfrage der Einkommensgruppen innerhalb der letzten Jahre verändert hat. Nach Einkommensgruppen betrachtet ziehen Haushalte mit niedrigem Einkommen mittlerweile die Miete in München der Miete im Umland vor. Hier hat der Standort München im Vergleich zu den Vorjahren wieder etwas an Attraktivität gewonnen, was auch auf die steigenden Mobilitätskosten zurückzuführen ist und das Angebot an geförderten Wohnungen für die unterste Einkommensgruppe deutlich größer ist. Für diese Gruppe kommt ein Eigentumserwerb zwar seltener in Frage,

jedoch hat sich die Nachfrage im Vergleich zu den Mietwohnungen seit der letzten Befragung gesteigert. Das der Eigentumserwerb überwiegend im Umland nachgefragt wird, ist aufgrund der Preisunterschiede zwischen Stadt und Umland nicht weiter verwunderlich.

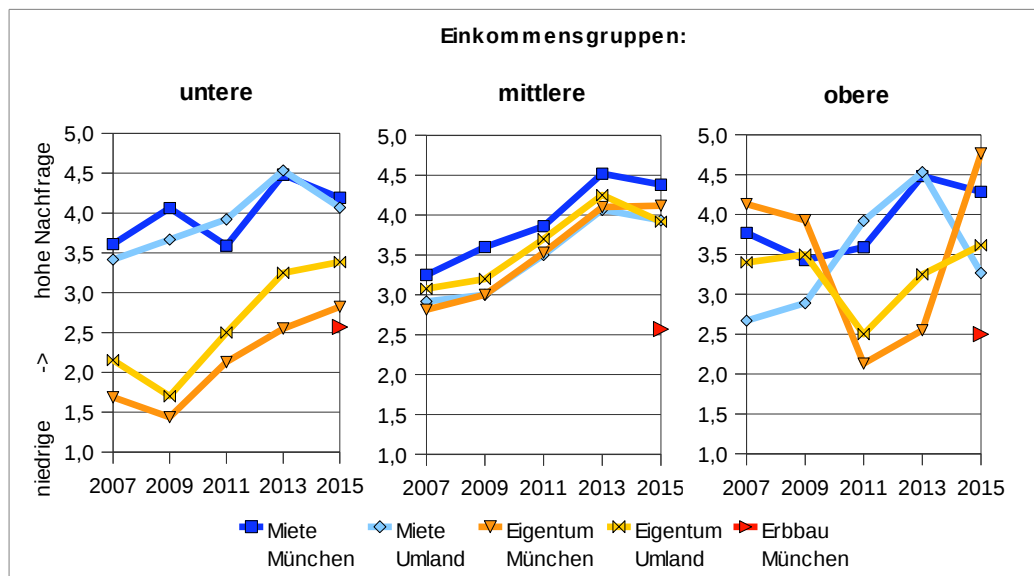


Abbildung 17: Veränderung der Wohnraumnachfrage je Einkommensgruppe in der Region München

Bei den mittleren Einkommensgruppen wird die Miete in München am häufigsten nachgefragt, liegt jedoch, wie auch schon in den Vorjahren, nur knapp vor anderen Wohnformen. Die Entwicklung verläuft hier weitgehend konstant, wobei die Nachfrage nach Eigentum im Stadtgebiet München leicht angestiegen ist, während die übrigen Kategorien etwas rückläufig sind.

Wie auch schon bei der letzten Befragung hat sich die Nachfrageintensität bei der oberen Einkommensgruppe weiter durch alle Kategorien verschoben. Die höchste Nachfrage wird von den Expertinnen und Experten bei Eigentum in München gesehen und diese ist höher als die Nachfrage nach Mietwohnungen. Betrachtet man hier jedoch die Veränderungen zur jeweils vorangegangenen Befragung, so zeigt sich, dass die Nachfrage nach Mietraum in München und dem Umland nachlässt und die Nachfrage nach Eigentum in München stärker ansteigt als im Umland.

## 6 Investitionsverhalten und Wohnungspolitik

Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt sind seit der Finanzkrise 2008 zunehmend attraktiver geworden. Wachsende Standorte in Deutschland wie München zeichnen sich durch eine hohe Werthaltigkeit und ein überschaubares Risiko aus. Weitere wichtige Rahmenbedingungen sind der niedrige Hypothekenzinssatz und die geringen Renditeerwartungen für alternative

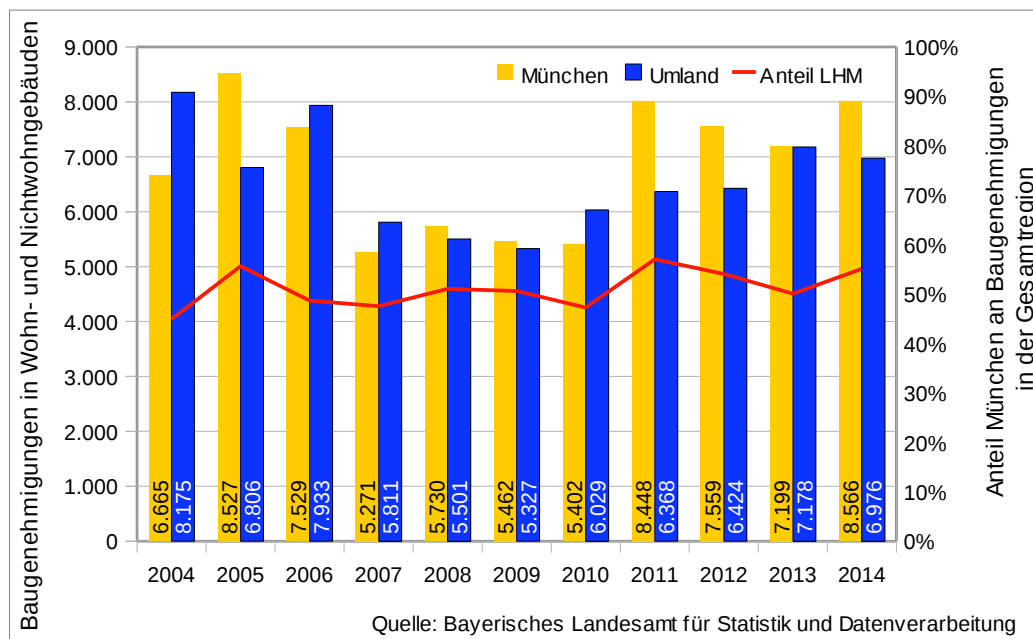


Abbildung 18: Baugenehmigungen in München und Umland bis 2014  
Anlagemöglichkeiten.

Die Zinspolitik verlief in den letzten Jahren sehr stabil, allerdings äußern die Expertinnen und Experten die Befürchtung, dass die Zinsen in den nächsten Jahren wieder langsam ansteigen könnten. Entsprechende Ankündigungen der amerikanischen Notenbank, die bei einer weiteren Stabilisierung der Inflationsrate eine Anhebung der Zinsen in Aussicht stellt, bestätigen diese Erwartung. Im Vergleich zu den Vorjahren werden vermehrt Hindernisse zur Finanzierung von Eigentums- und Mietwohnungen von den Fachleuten eingeräumt. Insgesamt wird die Verfügbarkeit von Fremdkapital jedoch nicht als problematisch eingestuft.

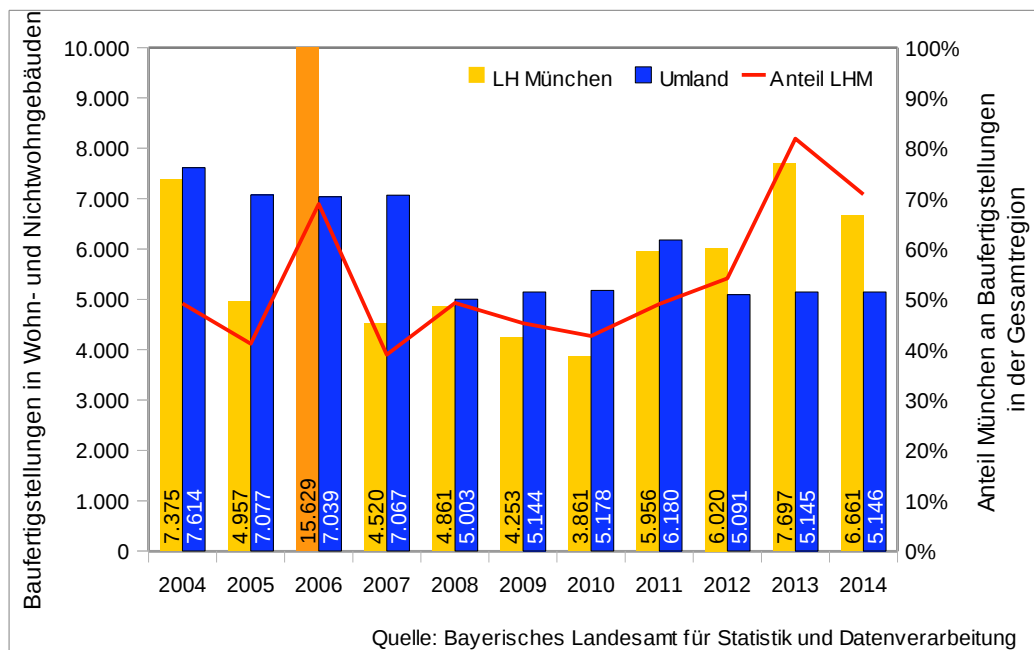
Ein Anstieg der Zinsen hätte erhebliche Wirkung auf potenzielle Immobilienerwerber, deren geplante Immobilienfinanzierung stark auf den niedrigen Zinsen aufbaut ist, mit nur geringen Eigenkapitalreserven. Bei einer deutlichen Steigerung der Zinsen kann auch von einer Zunahme der Zwangsversteigerungen ausgegangen werden.

Immer noch gilt, dass die Einzelerwerber für eine Immobilie im Verhältnis zum Einkommen bzw. zur erzielbaren Mieten München deutlich mehr aufwenden müssen als an anderen – auch gut nachgefragten Standorten – in Deutschland. Im Schnitt gibt ein Haushalt in München fast 43 % des Einkommens für die Immobilienfinanzierung aus, laut dem „Erschwinglichkeitskostenindex“ des IVD aus

dem Jahr 2015. Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf liegen mit 33 bzw. 32 % deutlich darunter.

Auch innerhalb der Regionen gibt es erhebliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Haushalten. Es gibt aber immer noch ausreichend Haushalte, die in den verschiedenen Segmenten nachfragen. Neben der Relation von Einkommen zu Immobilienpreisen ist für Investoren auch die Relation zur Miete entscheidend. Hier gibt es eine andere Ausgangslage. Die Mieten sind schwächer gestiegen als die Immobilienpreise. Demnach akzeptieren eine Vielzahl von Käufern derzeit eine schlechtere Rendite wohl auch wegen mangelnder Anlagealternativen.

Im institutionellen Bereich ist die Situation immer noch dadurch geprägt, dass eine große Nachfrage nach Immobilien in guten Lagen besteht, um das Anlageportfolio mit krisenfesten Immobilien zu ergänzen. Weiterhin gibt es erhebliche Investitionsmittel im globalen Maßstab, die Anlagemöglichkeiten suchen. Der deutsche Immobilienmarkt, insbesondere der Wohnungsmarkt, gilt dabei im Vergleich zu anderen Ländern als unterbewertet. Dies gilt insbesondere für den Standort München mit den dauerhaft sehr niedrigen Leerstandsquoten, dem stabilen Arbeitsmarkt und den gut verdienenden zuziehenden Haushalten (siehe auch Kapitel 2).



Hinweis: Im Jahr 2006 Nachmeldungen für die Vorjahre, deshalb Werte der Vorjahre tendenziell zu niedrig.

Abbildung 19: Baufertigstellungen in München und Umland bis 2014

Letzteres konnte im Rahmen der Wanderungsmotivuntersuchung II aus dem Jahr 2012 eindeutig nachgewiesen werden. Entgegen der Situation in anderen Regionen Deutschlands ist München gestärkt aus der Wirtschaftskrise gegangen. Die wieder steigenden Baugenehmigungen und hohen Baufertigstellungszahlen in den letzten vier Jahren in der Stadt München (siehe 18 und 19) bestätigen diese Entwicklung. Dies gilt in eingeschränktem Maß auch für das Umland, welches in den letzten Jahren einen konstanten Beitrag zur Angebotsausweitung geleistet hat.

Erstmals wurden die Expertinnen und Experten in diesem Jahr nach dem Bekanntheitsgrad und der Nutzung der verschiedenen Möglichkeiten zur Wohnungsbauförderung in München befragt.

Den höchsten Bekanntheitsgrad erreicht das München-Modell Miete, das rd. 73 % der Befragten kennen und von rd. 40% im Neubau in Anspruch genommen wurde. Die Einkommensorientierte Förderung (EOF), im Rahmen derer sowohl staatliche als auch städtische Darlehen als Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, ist über 65 % der Expertinnen und Experten ein Begriff (vgl. 20) und wurde vor allem für Neubaumaßnahmen von rd. 30 % der Befragten in Anspruch genommen. Für Bestandsobjekte werden die Fördermittel deutlich weniger, von nur rd. 5 % der befragten Expertinnen und Experten, genutzt.

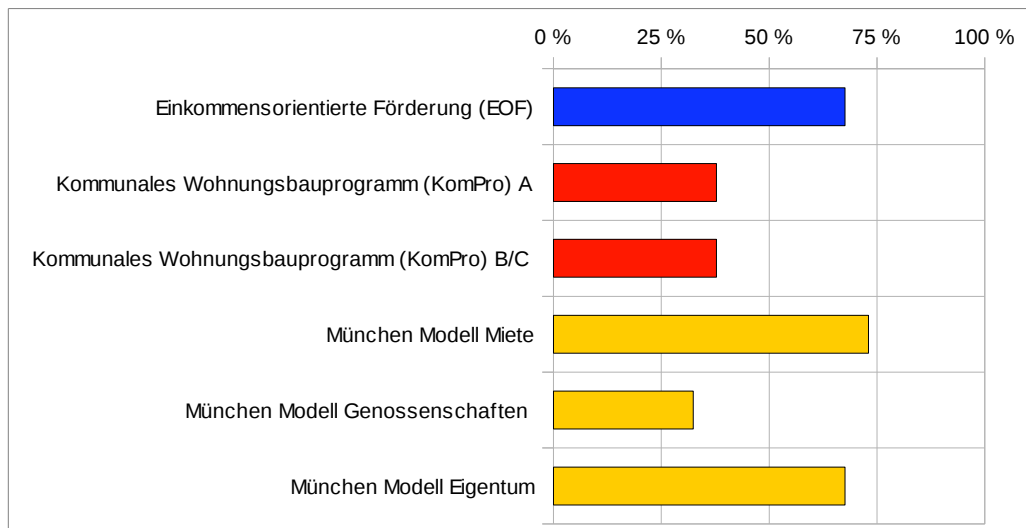


Abbildung 20: Bekanntheitsgrad der Münchner Wohnungsbauförderprogramme

Das München-Modell Eigentum ist ebenfalls rd. 65 % der Befragten ein Begriff und wurde von rd. 30 % im Neubau sowie von rd. 20 % für Maßnahmen im Bestand in Anspruch genommen. Der Bekanntheitsgrad der Förderung im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms (KomPro A und B/C) ist mit ca. 40 % relativ gering. Die Fördermittel in diesen Programmen werden auch entsprechend wenig in Anspruch genommen, hier liegen die Werte unter 10 %.

Mit nur rund 30 % ist das München-Modell Genossenschaften das am wenigsten bekannte Förderprogramm. Diese Art von Wohnbauförderung ist für die meisten Befragten nicht relevant, da sich die Förderung auf die Zielgruppe der Genossenschaften beschränkt. Jedoch wird es von diesen vor allem im Bestand und weniger im Neubau genutzt.

Im Sommer dieses Jahres wurde das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung eingeführt, das vor allem als „Mietpreisbremse“ bekannt ist. Aus diesem aktuellen Anlass wurden die Erwartungen an die Effekte dieses Gesetzes erstmals abgefragt (vgl. 21). Es ist anzumerken, dass zum Zeitpunkt der



Befragung im Frühjahr 2015 erst ein Gesetzesentwurf vorlag und das eigentliche Gesetz zur Mietpreisbremse erst nach Befragungsende modifiziert und beschlossen wurde.

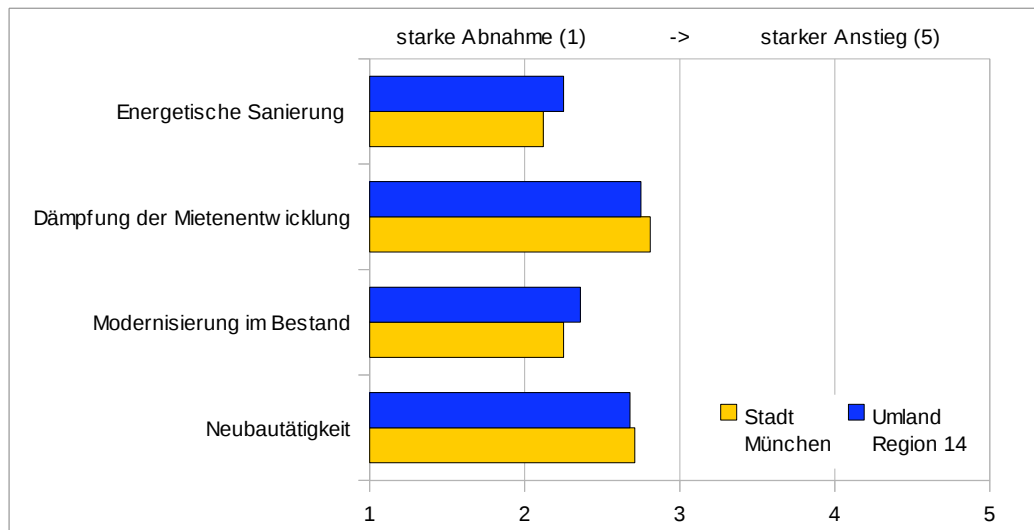


Abbildung 21: Erwartete Effekte durch die Einführung der Mietpreisbremse

Hinsichtlich der Dämpfung der Mietentwicklung erwarten die Expertinnen und Experten die geringsten Effekte, obwohl dies die eigentliche Aufgabe des Gesetzes darstellt. Bezüglich der Nebenwirkungen der Mietpreisbremse rechnen die Experten mit höheren Auswirkungen: So prognostizieren sie eine rückläufige Entwicklung hinsichtlich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Im Round-Table-Gespräch ergab sich, dass insbesondere die Befreiung von der Mietpreisbremse bei Neubauten und grundlegenden Sanierungen zu einem veränderten Verhalten führen wird. So wird davon ausgegangen, dass zukünftig Sanierungsmaßnahmen gebündelt werden, um das Kriterium „grundlegend“ zu erfüllen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass sich die Sanierungskosten zwischen 30 % und 50 % eines Neubaus bewegen müssen, um diese Auflage zu erfüllen. Dann wäre die Vereinbarung eines Mietpreises ohne Rücksicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete möglich.

Hier wird die nächste Befragung im Jahr 2017 zeigen, welche Vermutung bezüglich der Auswirkungen des neuen gesetzlichen Rahmens festgestellt werden können.

## 7 Regionale Siedlungsentwicklung

Der Wohnungsmarkt der Region München ist durchgängig durch hohe Immobilienpreise, hohe Mieten und niedrige Leerstände gekennzeichnet. Dies gilt nicht nur für die Kernstadt München, sondern auch für das gesamte Umland. In der Deutlichkeit und Höhe ist dies in Deutschland einmalig. Die Untersuchungen verschiedener Marktbeobachter, die Daten für den gesamten deutschen Markt erheben, zeigen dies unmissverständlich. Im Unterschied zu anderen Regionen findet die Zuwanderung nicht nur in die Kernstadt statt, sondern in erheblichem Maß auch direkt ins Umland. Andere Großstadregionen in Deutschland sind durch Zuwanderung und steigende Preise in der Kernstadt gekennzeichnet. Die Zuwanderung ins Umland erfolgt überwiegend durch Suburbanisierungsprozesse. Z.T. können sogar fallende Preise und Abwanderung festgestellt werden.

Die Herausforderungen für Stadt und Umland sind vergleichbar. In beiden Fällen ist mit einer deutlich steigenden Bevölkerungszahl zu rechnen. Jedoch stoßen die Umlandsgemeinden häufig an die Grenzen der Belastung, die u. a. durch die Anforderungen der sozialen und technischen Infrastruktur bei der Schaffung von Baurecht entstehen. Ihnen fehlen zum Teil noch die Instrumente, z.B. die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), zur Gegenfinanzierung. Deren Anwendung wird auch erschwert, weil z.B. nicht nur Schulerweiterungen, sondern Schulneubauten notwendig werden, die sprungfixe Kosten auslösen.

Aus diesem Grund sind viele Gemeinden bei der weiteren Baulandausweisung eher zurückhaltend und warten ab, ob die regionalen Initiativen wie z.B. die regionalen Wohnungsbaukonferenzen zur gemeinsamen Bewältigung der Herausforderungen fruchten. Die befragten Expertinnen und Experten prognostizieren für das Umland einen jährlichen Bedarf an 9.000 Fertigstellungen pro Jahr, in den letzten Jahren wurden durchschnittlich jedoch nur ca. 5.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Expertinnen und Experten sehen daher einen hohen Bedarf einer Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten in Stadt und Umland.

Im Rahmen der Befragung wurden die Expertinnen und Experten auch gebeten, die Strategien zur „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ neben anderen Maßnahmen der regionalen Siedlungs- und Wohnungspolitik zu bewerten. 22 zeigt, dass die Experten die Notwendigkeit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen vor allem in der Metropolregion München sehen. Für die Landeshauptstadt München besteht besonderer Handlungsbedarf in der Sicherung der Einzelhandelsversorgung.

Vor allem die Erstellung eines Siedlungsleitbildes sowie den Ausbau des Straßennetzes bewerten die Befragten als wichtigste Aufgaben in allen drei abgefragten Räumen.

Bei der Umstrukturierung von Gewerbe in Wohnen liegen die Schwerpunkte den befragten Expertinnen und Experten zufolge vor allem in der Metropolregion München sowie in der Planungsregion 14, während diese Maßnahme für das Münchner Stadtgebiet im Vergleich zur letzten Befragung an Bedeutung verloren hat.

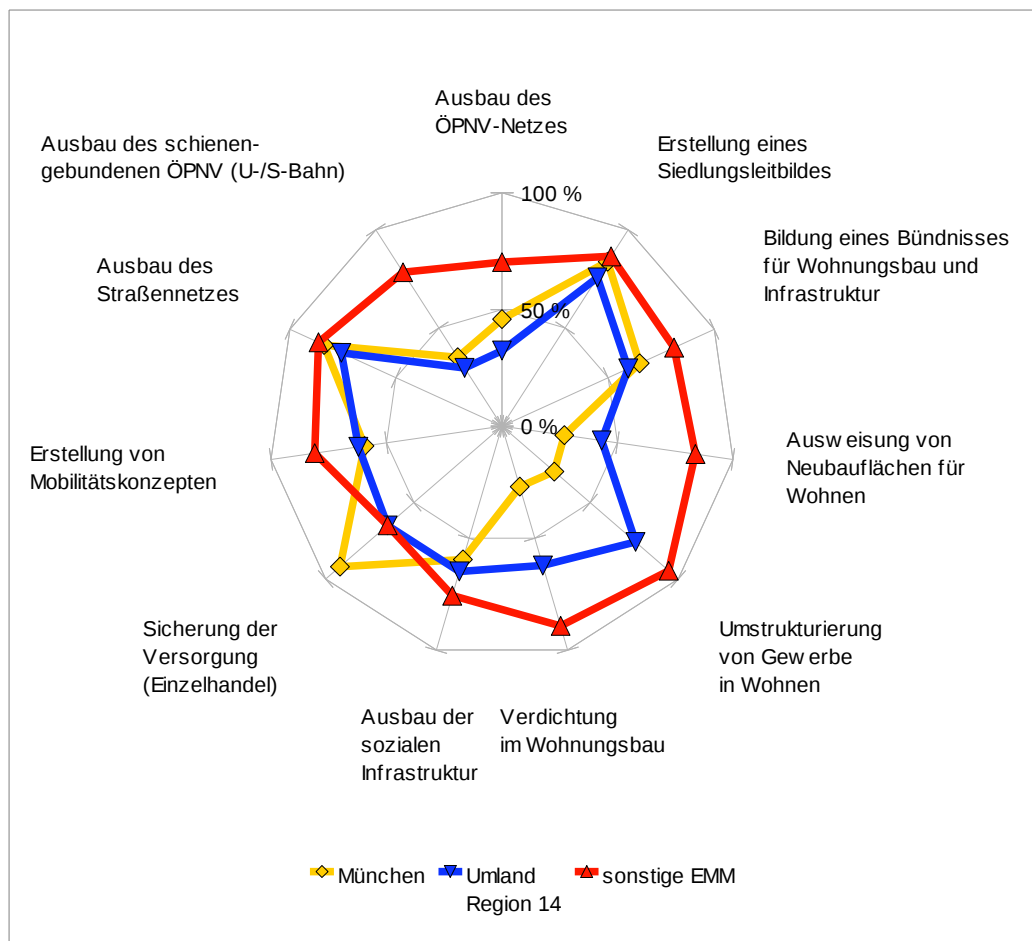


Abbildung 22: Wichtige Maßnahmen im Bereich der regionalen Siedlungs- und Wohnungspolitik- neue Darstellungsform

Die Region ist verstärkt gefordert, ihre eigenen Möglichkeiten im Bereich Wohnungsbau zu nutzen, dies zeigt auch die hohe Zustimmung zu Maßnahmen im Bereich Wohnungsbau, wie Verdichtung, Umstrukturierung und Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie die Erstellung eines Siedungsleitbildes. Die Maßnahmen zur Mobilität, wie die Erstellung von Mobilitätskonzepten sowie der Ausbau des öffentlichen und individuellen Personennahverkehrs tragen aus der Expertensicht zu einer besseren Vernetzung der Region bei.

Die insgesamt hohe Bedeutsamkeit der Maßnahmen zeigen, wie wichtig die regionale Zusammenarbeit für die zukünftige Entwicklung der Region ist. Im letzten Jahr wurde hierzu vom Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München das „Regionale Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“ initiiert, um gemeinsame Projekte über die kommunalen Grenzen hinweg anzugehen. In regelmäßigen Abständen finden Wohnungsbaukonferenzen mit den Vertretern der Kommunen und wichtigen Akteuren der Wohnungs- und Verkehrspolitik statt, um die überregionale Projektarbeit weiter voranzutreiben und sich über erfolgreiche Maßnahmen auszutauschen.

## 8 Investitionen in energiesparenden Wohnungsbau

Das Thema des energieeffizienten Bauens hat sich als Thema am Wohnungsmarkt etabliert. Es wird nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise in Verbindung mit der Entwicklung der „zweiten Miete“, d. h. den steigenden Nebenkosten immer relevanter. Die Bauträger bieten inzwischen fast standardmäßig KfW-Energieeffizienzhaus 70 an, einige Angebote realisieren bereits höhere Energiestandards. Dies entspricht auch der nochmal gestiegenen Nachfrage jetzt, v.a. auch bei Mietwohnungen.

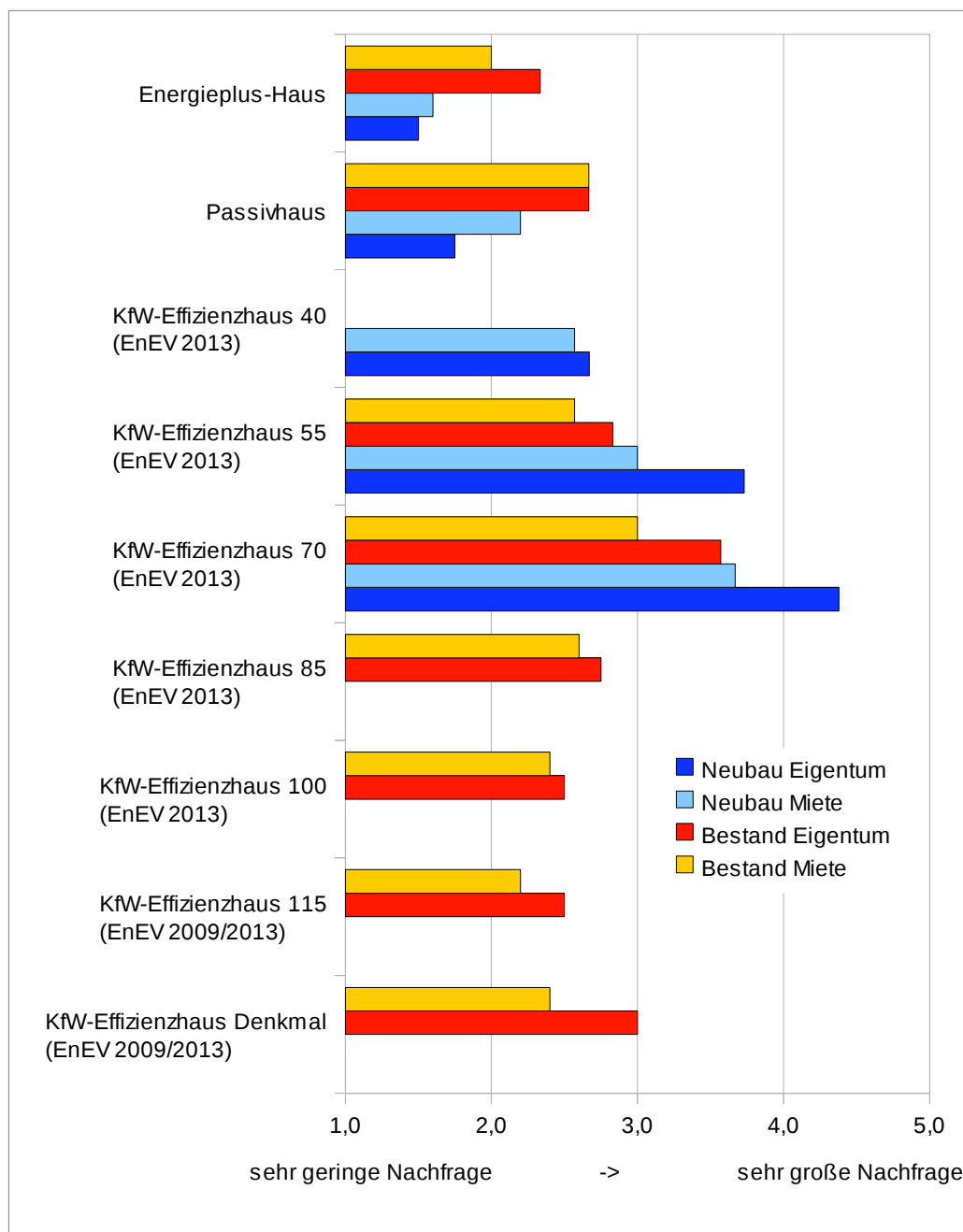


Abbildung 23: Nachfrage verschiedener Energiestandards von Eigentümern und Mietern 2015

Im Jahr 2011 war die Nachfrage noch durchschnittlich, 2013 und jetzt 2015 konnte eine große Nachfrage nach KfW-Energieeffizienzhaus-70-Angeboten verzeichnet werden. Der Unterschied zwischen dem Nachfrageverhalten der Eigentümer und Mieter bleibt weiter erhalten, auch wenn es sich etwas angeglichen hat. Mietern bleibt aufgrund des knappen Angebotes kaum eine Wahlmöglichkeit auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Das zusätzliche Kriterium Energiestandard würde für sie die Auswahl noch weiter einschränken.

Dieses Phänomen wurde auch bei der Auswertung der Daten für den Münchner Mietspiegel 2015 festgestellt. In München wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum gesucht; der energetische Zustand eines Gebäudes steht noch nicht im Vordergrund. Dennoch zeichnet sich ab, dass sich dieses Thema entwickelt, wenn auch langsamer als gewünscht. Das Sozialreferat als Herausgeber des Mietspiegels geht davon aus, dass sich das Bewusstsein für energetisch gut ausgestattete Gebäude und Wohnungen weiter ausprägt und sich langfristig eine mietpreisbildende Wirkung zeigen wird. Deshalb wird der energetische Zustand in den kommenden Mietspiegelerhebungen weiterhin mit abgefragt. Die Einstellung zum Energieverbrauch eines Gebäudes wird auch geprägt von den damit verbundenen Kosten. Angesichts der aktuellen Preisrückgänge für Gas und Öl sind die Einsparmöglichkeiten deutlich geringer als noch vor 2 Jahren erwartet.

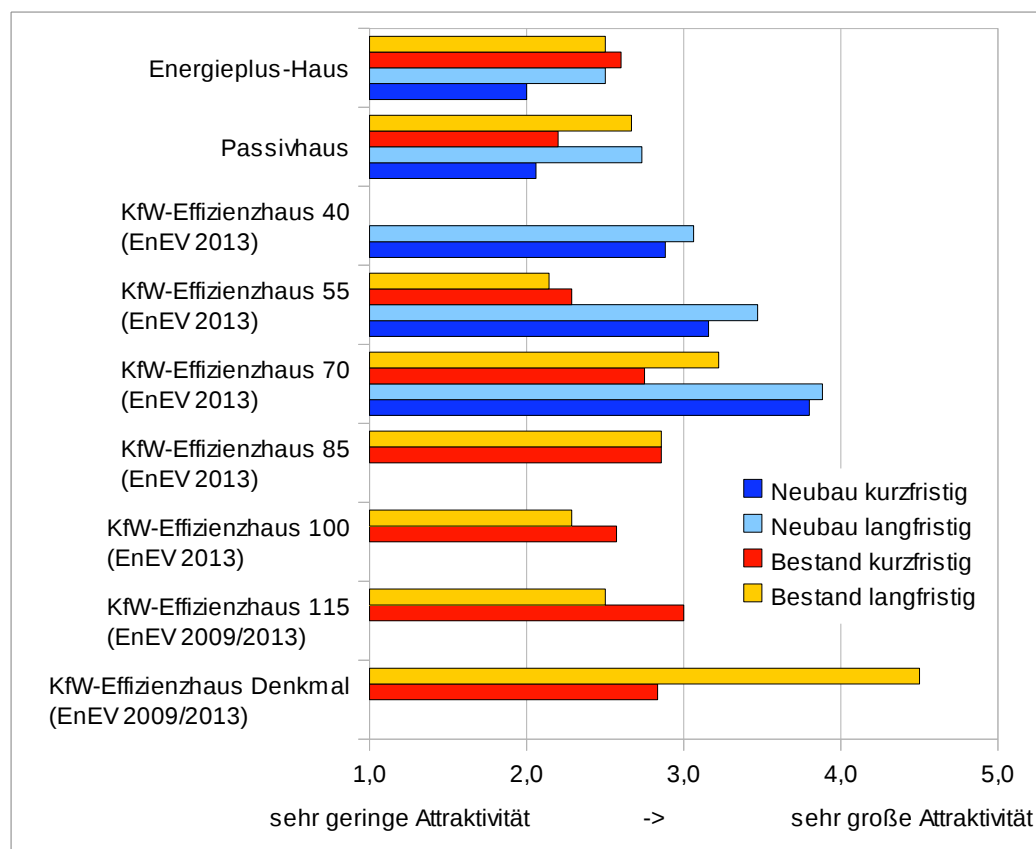


Abbildung 24: Wirtschaftliche Attraktivität der Energiestandards 2015

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Attraktivität verschiedener energetischen Standards ist in 24 dargestellt. Nach der neuen EnEV 2013, die ab 2016 für den

Neubau höhere energetische Standards verlangt, besitzt weiterhin das Effizienzhaus 70 die wirtschaftlich höchste Attraktivität (die Entscheidung der KfW das Effizienzhaus 70 angesichts der neuen gesetzlichen Anforderungen nach dem 01.01.2016 nicht mehr zu fördern, fiel erst nach der Befragung). In der kurz- und langfristigen Perspektive unterscheiden sich die Effizienzhäuser kaum, mit Ausnahme des „Effizienzhauses Denkmal“. Die energetisch ambitionierten Standards im Neubau erreichen nur unterdurchschnittliche bis mittlere wirtschaftliche Attraktivität. Gleichwohl ist ihre wirtschaftliche Attraktivität gegenüber der Befragung 2013 gestiegen.

Energetische Bestandssanierungen werden als wirtschaftlich wenig attraktiv bewertet. Dies korrespondiert mit der immer noch zur niedrigen Sanierungsrate in Deutschland und München. Hier fehlen weitere Anreize, wie sie z.B. durch eine Sonderabschreibung bei Sanierungen gegeben wären.

Der seit 2010 jährlich erscheinende „Marktmonitor Immobilien“ der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen herausgegeben von Prof. Dr. Kippes behandelt 2015 den Vermarktungsfaktor „Energieeffizienz“ als eines der Schwerpunktthemen. In der Makler-Befragung gaben noch nie so viele Makler (25 %) an, dass sie keine Sanierungsmaßnahmen bei Kaufimmobilien und Mietimmobilien empfehlen. Inzwischen konnten die Makler Erfahrungen sammeln, ob Investitionen in die energetische Qualität von Bestandsgebäuden vom Markt „zurückgezahlt“ werden. Dies ist v.a. in Top-Standorten – zu denen auch München zählt – leider nicht der Fall. Trotz dessen gaben sie einen Preisabschlag von 18 % vom Verkaufspreis bei einem erkennbaren Sanierungsrückstand an. D.h. die Investitionskosten sind höher als der zu erwartende Preisabschlag, zusätzlich verzögern Sanierungsmaßnahmen den Verkauf und die neuen Eigentümer möchten eher ihre eigenen Konzepte und Vorstellungen umsetzen.

Mit der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises (EnEV 2013) bei Verkauf oder Vermietung ist die Energieeffizienz ein fester Bestandteil im Vermarktungsgespräch geworden, auch wenn diese Pflicht noch nicht lückenlos umgesetzt wird. Ein Großteil der Makler empfiehlt weiterhin energetische (Teil-) Sanierungsmaßnahmen dem Eigentümer vor Verkauf oder Neuvermietung. Zu den am häufigst genannten gehören die Dachdämmung (die nach dem Münchner Mietspiegel einen Zuschlag von +0,30 €/m<sup>2</sup> ermöglicht), der Einbau von Brennwertheizungen oder einer Wärmeschutzverglasung. Mit der Einführung der Mietpreisbremse kommt dem Zeitpunkt einer Sanierung, insb. umfangreicherer Art, eine gesonderte Bedeutung zu, weil sie je nach Umfang eine Art Befreiung von der Bindung an die bisherige Miete bedeutet (siehe auch Kapitel 6).

Eines der Ziele des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ist die Ermöglichung einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung. Dazu werden im Gesetz verschiedene Maßnahmen zum Einsatz regenerativer Energien zur Wahl gestellt, die im Wohnungsbau Verbesserungen herbeiführen sollen. Die hier befragten Experten halten den Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz sowie die Nutzung von Geothermie und Umweltwärme als die am besten geeigneten Maßnahmen im Sinne des EEWärmeG (vgl. 25). Wobei dieser Ansatz nochmal deutlich besser bewertet wurde als in der Befragung 2013. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie wird ebenso gegenüber 2013 jetzt als guter Lösungsansatz

bewertet. Insgesamt erreichen nahezu alle Maßnahmen mindestens durchschnittliche bis gute Bewertung, nur die Biomasseheizungen sind im städtischen Kontext eher weniger geeignet. Die Bewertungen der Lösungsansätze unterscheiden sich hinsichtlich der Finanzierungsart (frei oder gefördert) kaum.

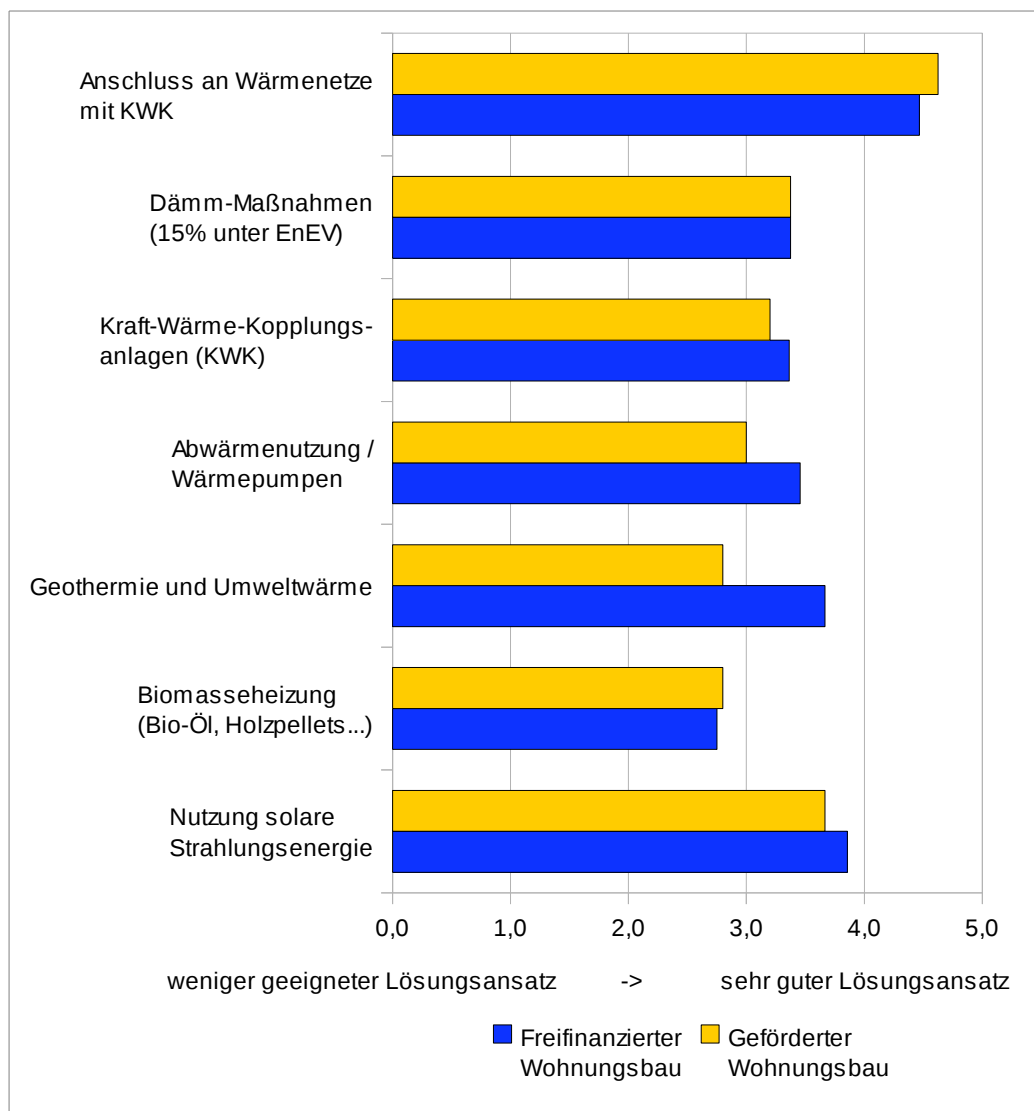


Abbildung 25: Geeignete Maßnahmen im Sinne des EEWärmeG

Seit 2013 wurde die Frage zu bekannten Fördermöglichkeiten für energiesparende Maßnahmen und deren Inanspruchnahme in die Expertenbefragung aufgenommen. Ungefähr 2/3 der Befragten haben dazu überhaupt Aussagen gemacht. Knapp über 2/3 der Antwortenden kennt die KfW-Fördermöglichkeiten. Anwendung finden die einzelnen Programme deutlich weniger. Am stärksten wird noch das KfW-Förderprogramm Energieeffizienz mit rund 35 % im Neubau und 16 % im Bestand angewendet. Das städtische Förderprogramm Energieeinsparung (FES) wird von rund 8 % Antwortenden genannt. Hier besteht demnach noch ein Informationsbedarf und es braucht mehr Überzeugungsarbeit für das kommunale

Programm, das im Moment an die Gegebenheiten des Münchner Marktes angepasst wird.



## 9 Einschätzung der zukünftigen Marktsituation

### 9.1 Grundstücke

Nach Einschätzung der Expertinnen und Experten werden sich die Preise am Grundstücksmarkt in den nächsten Jahren weiter entspannen. Dies gilt vor allem für Eigentums- und Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau.

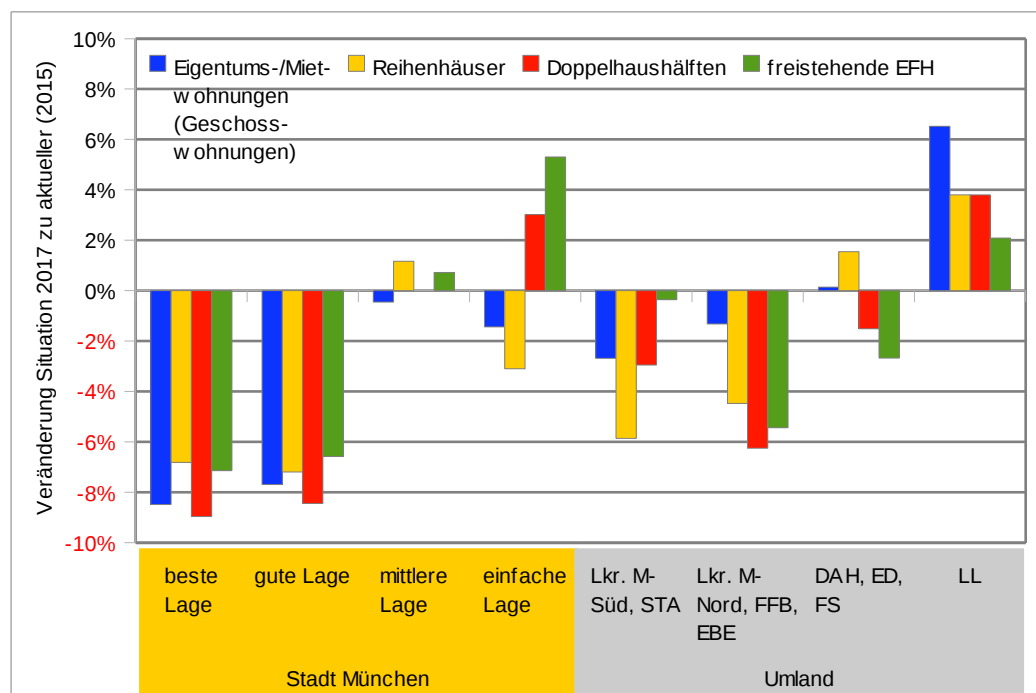


Abbildung 26: Veränderung der zukünftigen Situation (2017) zur aktuellen Situation (2015) auf dem Grundstücksmarkt München und im Umland

Diese Entspannung wird jedoch aufgrund der derzeit sehr angespannten Marktsituation kaum spürbar sein. Die Darstellung der Expertenmeinung in 26 zeigt, dass bis zum Jahr 2017 in den besten und guten Lagen der markanteste Rückgang der angespannten Nachfragesituation erwartet wird.

In den mittleren und einfachen Lagen wird der Trend zur Entspannung auf dem Geschosswohnungsbau-Grundstücken weniger stark eingeschätzt. Bei den Hausgrundstücken gehen die Fachleute sogar von einer weiteren, wenn auch leichten Zunahme der Marktanspannung im Stadtgebiet aus (vgl. 26).

Die stärkste Veränderung im Umland – hier werden Zuwächse erwartet - wird im Landkreis Landsberg am Lech und hier insbesondere im Teilmarkt Geschosswohnungen gesehen. Allerdings prognostizieren die Experten bis zum Jahr 2017 für die Situation in den Umlandgemeinden weiterhin eine geringere Gesamtanspannung als in der Landeshauptstadt, wie 27 zeigt.

Anzumerken ist, dass sich die bereits hochpreisigen Landkreise München-Süd und Starnberg vor allem bei den Grundstücken für Doppelhaushälften und freistehende

Einfamilienhäusern dem Preisniveau der einfachen Lagen in München angleichen. Hier gehen die Fachleute von einer analogen Entwicklung zum Stadtgebiet aus.

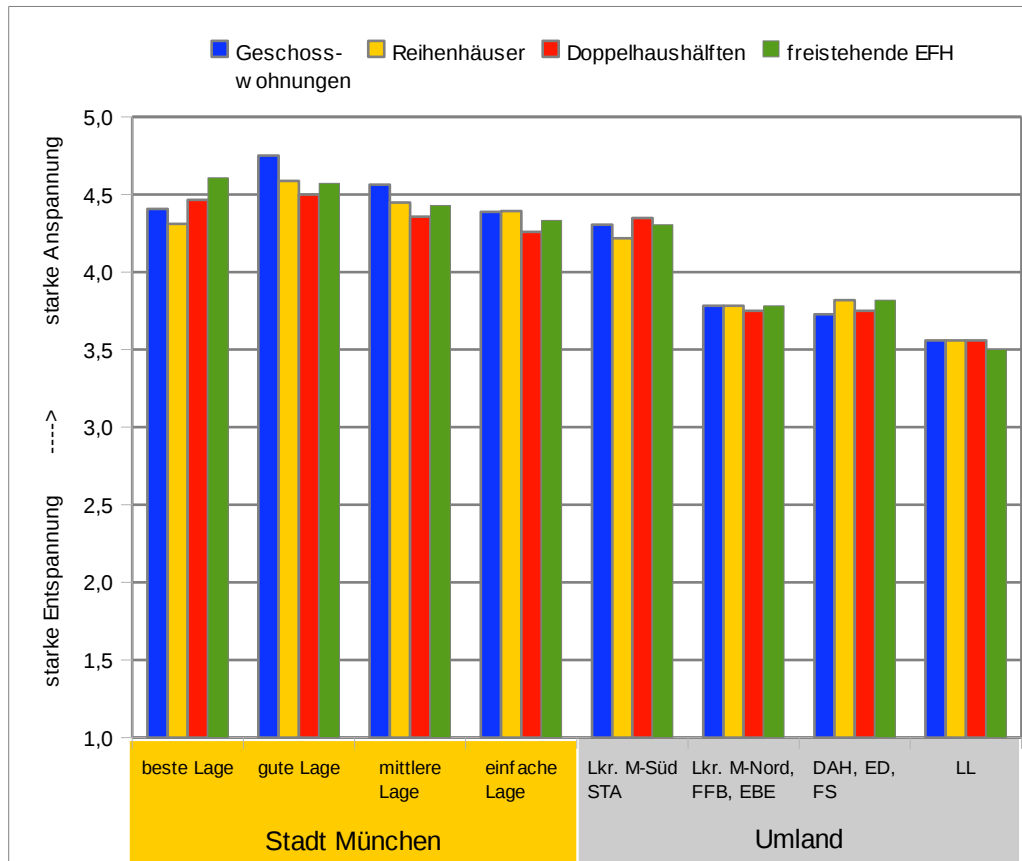


Abbildung 27: Zukünftige Situation auf dem Grundstücksmarkt München und Umland bis 2017

Im Rückschluss auf die Landeshauptstadt München bedeutet diese Entwicklung vor allem, dass in der Region weiterhin Potenziale zur Aufnahme von Zuwanderung vorhanden sind, aber auch, dass hier die Flächen ebenfalls zunehmend knapper werden. Das Umland kann deshalb nur begrenzt als Komplementärstandort für die Stadt wirken. Die in den nächsten Jahren erwartete Zuwanderung wird dauerhaft für einen hohen Nachfrageüberhang in der gesamten Region sorgen. Alle Bevölkerungs- und Flächenpotenzialprognosen gehen davon aus, dass die Umlandgemeinden die Flächenausweisungen in wesentlichen Teilen für überregionale Zuwanderung und ihren wachsenden Eigenbedarf benötigen.

Inwieweit sich die Entwicklung der Flächenpotenziale auf die Mieten auswirkt, kann nur gemutmaßt werden. Allerdings spricht vieles dafür, dass die Mieten zumindest auf dem hohen Niveau verharren, da mit einer Entlastung von Seiten des Grundstücksmarktes nicht zu rechnen ist.

## 9.2 Wohneigentum

Für die nächsten Jahre wird von den Expertinnen und Experten keine weiter zunehmende Anspannung des Marktes erwartet. Seit der Befragung im Jahr 2009 prognostizierten die Expertinnen und Experten eine Marktverengung. Die seitdem deutlich gestiegene Anspannung auf den Wohnungsteilmärkten bestätigt diese Einschätzung.

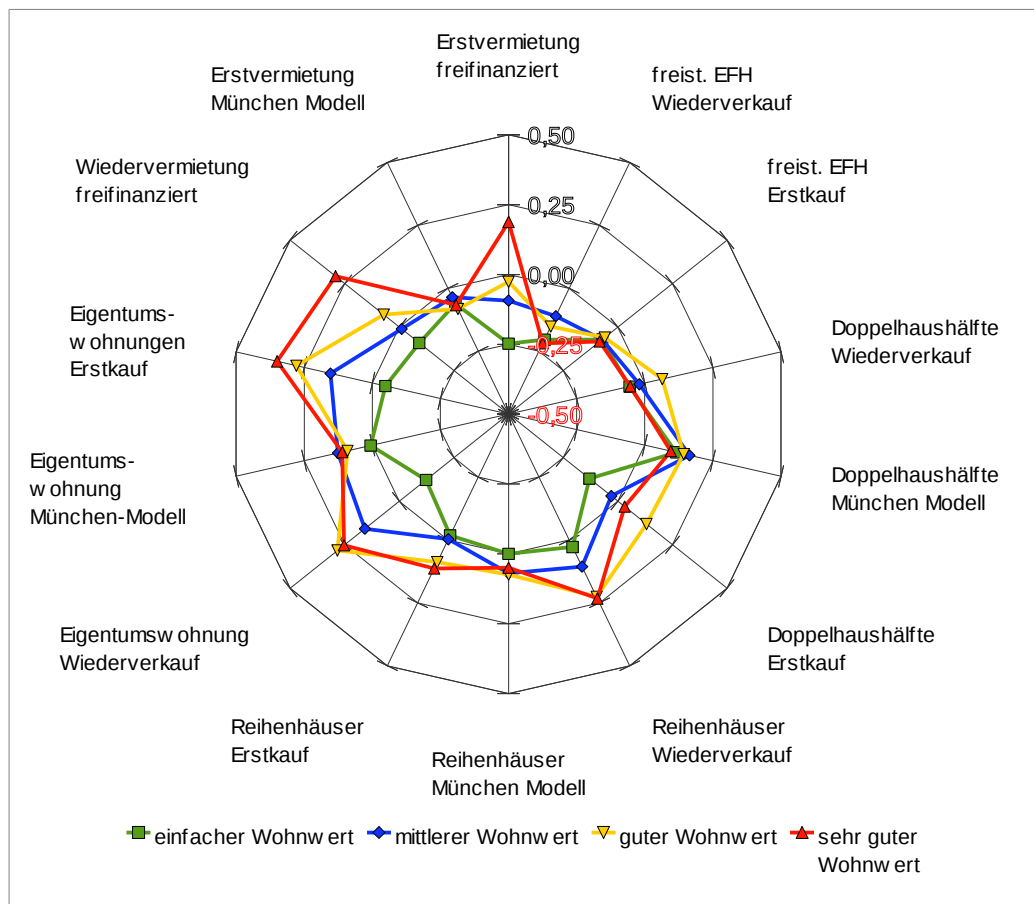


Abbildung 28: Veränderung der Situation auf den Wohnungsteilmärkten München zwischen 2015 und 2017 (Einschätzung 2017 minus 2015 (aktuell))

Für die nächsten zwei Jahre gehen die Expertinnen und Experten für das Stadtgebiet von einer relativ konstanten Entwicklung aus. Allerdings wird die Situation je nach Lage und Wohnungsteilmarkt differenziert bewertet, wie in 28 zu sehen ist. Vor allem in sehr guten und guten Lagen gehen die Fachleute von einer stärkeren Markkanspannung aus, während sich die einfachen Wohnwerte überwiegend weiter entspannen. Für mittlere Wohnwerte wird die Entwicklung unterschiedlich prognostiziert. So gehen die Expertinnen und Experten im Bereich der Eigentumswohnungen sowie der Reihen- und Doppelhäuser von einer weiteren Markkanspannung aus, während die sich Teilmärkte Vermietung und Einfamilienhäuser eher etwas entspannen.

Insgesamt wird der größte Rückgang im Bereich der freifinanzierten Erstvermietung in einfachen Lagen erwartet. Danach folgen freistehende Einfamilienhäuser im Wiederverkauf, hier wird eine leichte Entspannung in allen Wohnwerten, besonders aber in sehr guten und einfachen Lagen prognostiziert.

Bei den Eigentumswohnungen gehen die Expertinnen und Experten von einer weiteren Anspannung in der Zukunft aus, hier differenzieren die Fachleute stark nach den Wohnwerten. Die größte Anspannung wird in den sehr guten und guten Wohnlagen gesehen, während sich einfache Lagen sogar etwas entspannen könnten.

Für Mietwohnungen entwickelt sich die Marktanspannung tendenziell eher rückläufig, außer in den sehr guten Lagen, hier wird sich nach Meinung der Expertinnen und Experten der Markt weiter anspannen.

Sowohl bei den Eigentums- als auch bei den Mietwohnungen fällt auf, dass die Differenzierung nach Wohnwerten im Bereich der im Rahmen des München Modells geförderten Wohnungen kaum bedeutsam eingestuft wird. Hier verändert sich die Situation unabhängig von der Lage.

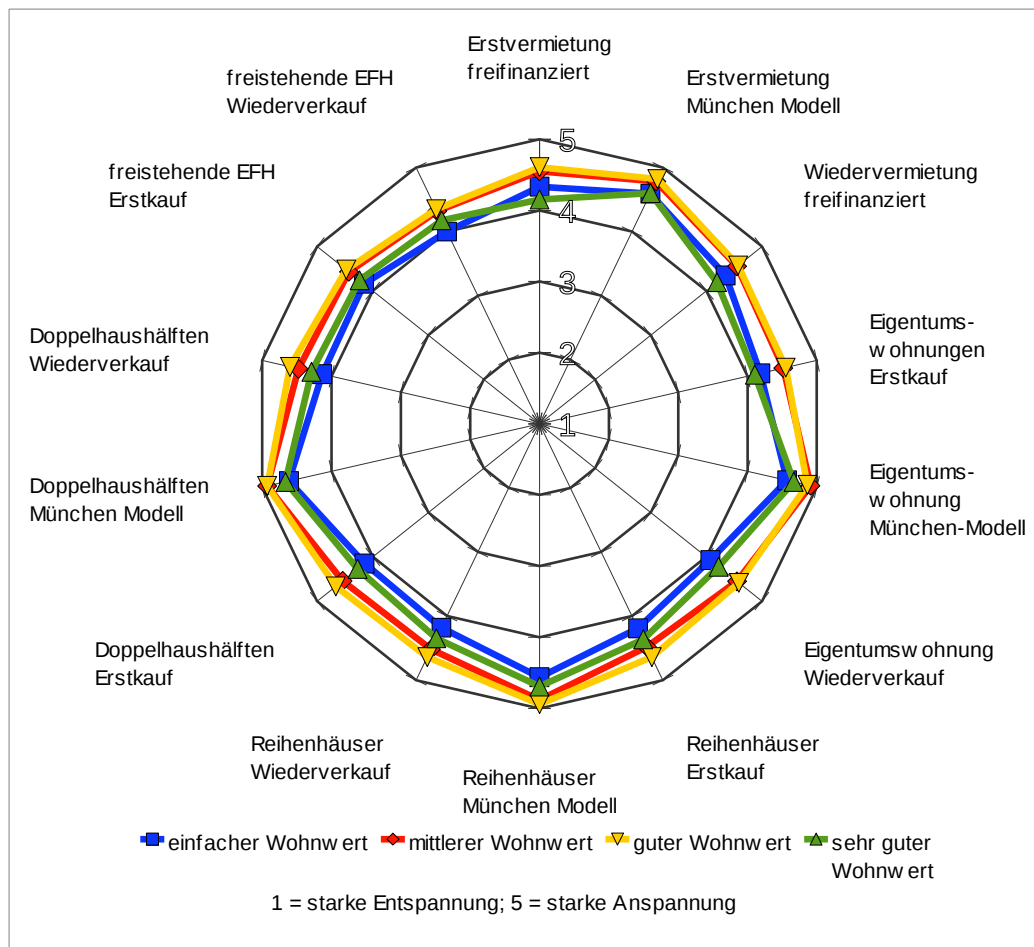


Abbildung 29: Zukünftige Situation auf den Wohnungsteilmärkten in München bis 2017

29 zeigt, dass die zukünftige Anspannung der verschiedenen Teilmärkte von den Expertinnen und Experten weiterhin als relativ einheitlich auf einem sehr hohen Niveau eingeschätzt und insgesamt von einer weiterhin sehr angespannten Situation ausgegangen wird.

Die Situation im Umland stellt sich, wie auch schon bei der letzten Befragung, für die nahe Zukunft etwas differenzierter dar, als in der Landeshauptstadt. So wird bei den angespanntesten Landkreisen München (Südteil) und Starnberg zwar weiterhin über alle Wohnungsteilmärkte hinweg das höchste Anspannungsniveau konstatiert (vgl. 30), jedoch wird hier auch die vergleichsweise größte Entspannung bis zum Jahr 2017 gesehen.

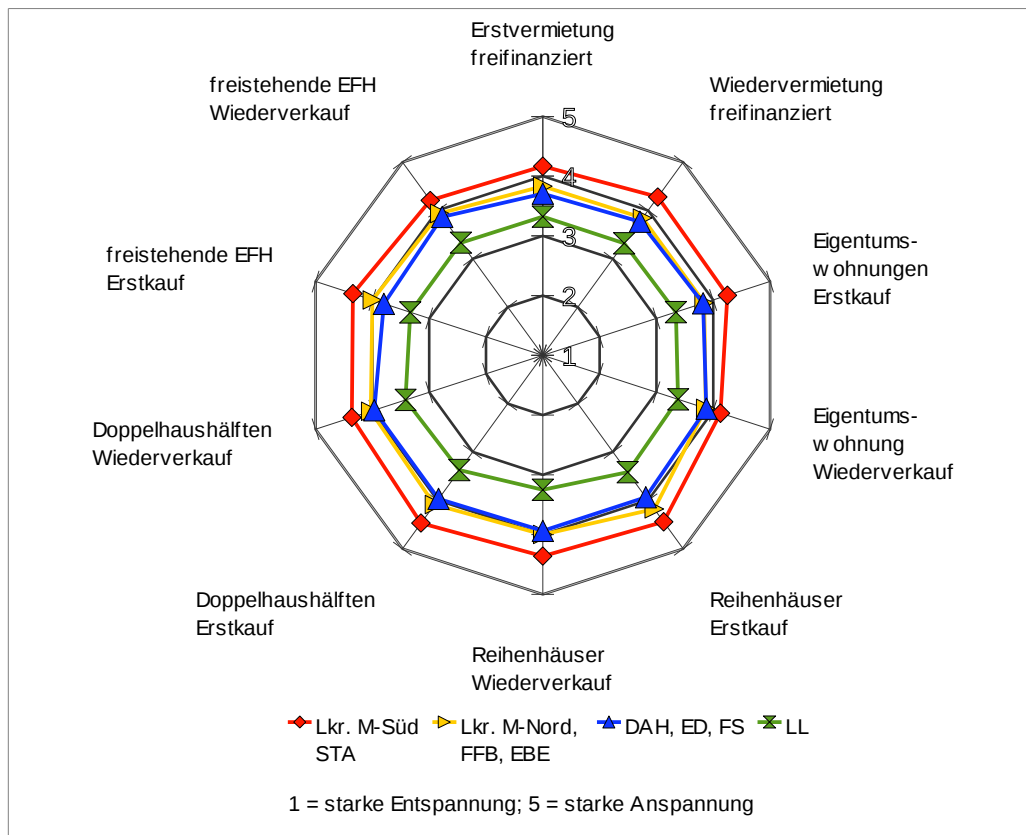


Abbildung 30: Zukünftige Situation auf den Wohnungsteilmärkten im Umland

Dafür prognostizieren die Expertinnen und Experten für den Landkreis Landsberg am Lech zukünftig weiterhin das geringste Anspannungsniveau, allerdings gehen sie in diesem Landkreis auch davon aus, dass sich die Marktanspannung hier zukünftig am stärksten weiter entwickelt (siehe 31).

1 = starke **Entspannung**; 5 = starke **Anspannung**

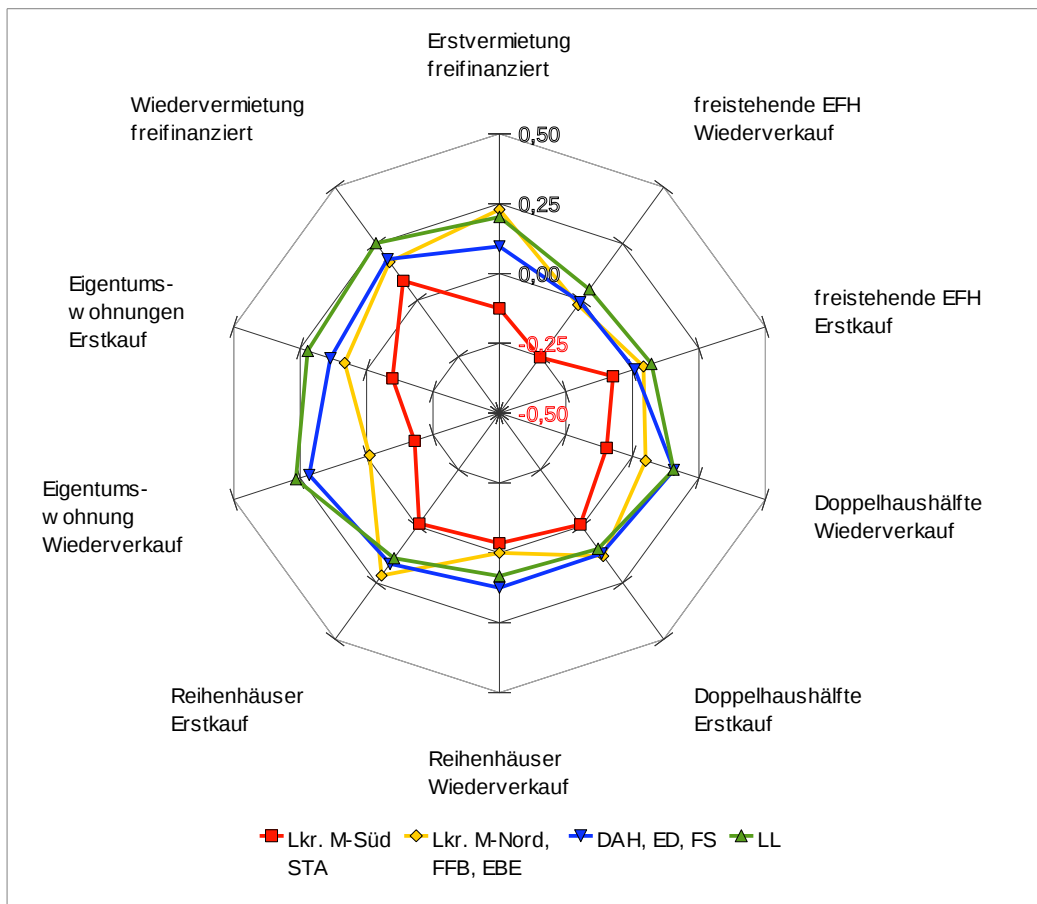


Abbildung 31: Situation auf den Wohnungsteilmärkten im Umland zwischen 2015 und 2017 (Einschätzung 2017 minus 2015)

Die klare Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte im Umland als Ringschema wird nach Expertenmeinung auch bis zum Jahr 2017 weiter bestehen. Die Entwicklung in den Landkreisen München (Nordteil), Fürstenfeldbruck, Ebersberg sowie Dachau, Erding und Freising wird als relativ konstant mit Tendenz zu einer weiteren Anspannung eingeschätzt. Eine merkliche Entspannung in den einzelnen Wohnungsteilmärkten ist hier nicht zu erwarten.

Insgesamt rechnen die Expertinnen und Experten für die umliegenden Landkreise bis 2017 mit wenig Änderung an der Gesamtsituation, was angesichts der zu erwartenden Zuwanderung auch im Umland nicht überrascht.

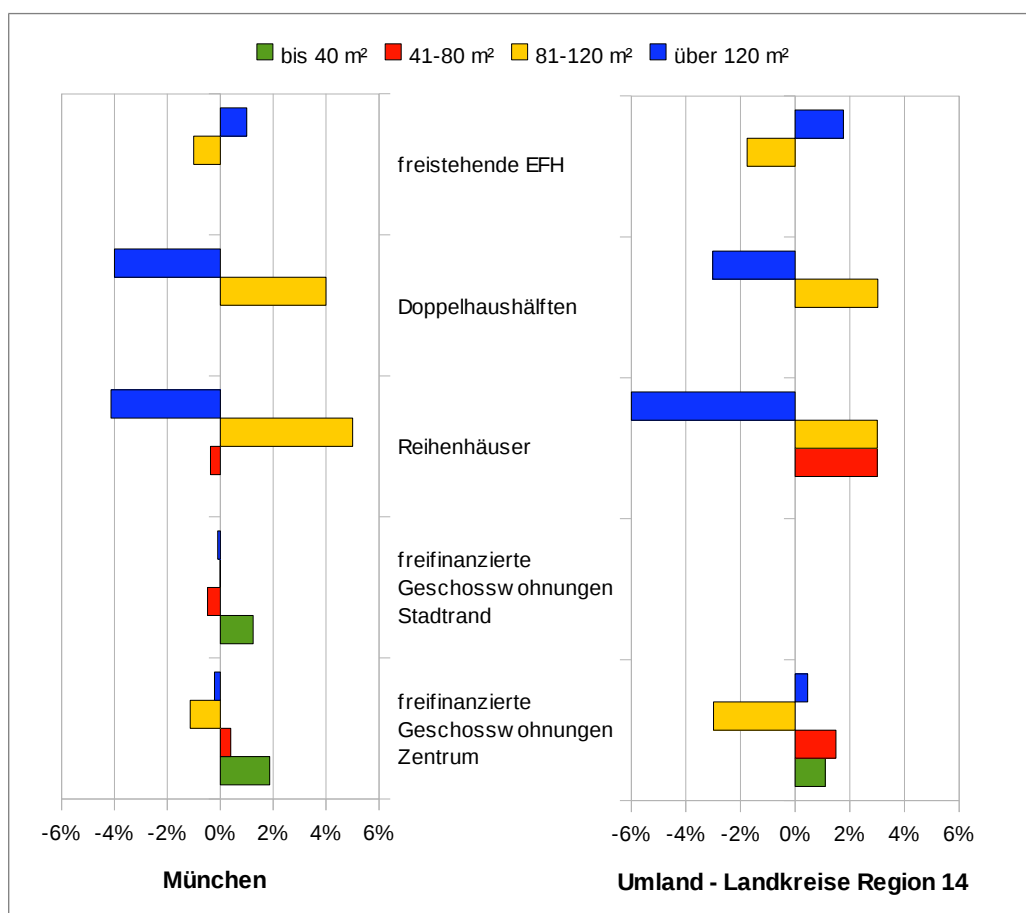


Abbildung 32: Veränderung der Verteilung der Wohnungsgrößen bis 2017

Hinsichtlich der Entwicklung der Wohnungsgrößen gehen die Befragten nur von kleinen Veränderungen in der nahen Zukunft aus. Während sich die Geschosswohnungen und freistehenden Einfamilienhäuser in ihrer Größe kaum ändern werden, prognostizieren die Experten bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern eine Verkleinerung der Wohnflächen. Reihenhäuser mit einer Wohnfläche unter 80 m² werden demnach vor allem im Umland häufiger realisiert werden. Insgesamt werden die Häuser seltener über eine Wohnfläche von mehr als 120 m² verfügen als heute (vgl. 32).



## 10 Round-Table-Gespräch

Die gemeinsame Diskussion der Expertinnen und Experten aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Bankenbranche und der Marktforschung mit der Stadtbaurätin Prof. Merk und Vertretern des Referats für Bauordnung und Stadtplanung, des Kommunalreferates und des Sozialreferates hat sich auf folgenden Themen konzentriert:

1. Welche Wohnformen werden gebraucht und gebaut?
2. Sind Werkswohnungen eine Alternative und wer baut sie?
3. Welche Auswirkungen wird die Mietpreisbremse haben?
4. Nachhaltigkeit der Preisentwicklung – Wie lange glänzt das Betongold noch?!
5. Wünsche/ Forderungen an die Wohnungsbaupolitik der LHM

Die Fragen der benötigten Wohnformen, wird noch das richtige in München gebaut, zeigt, dass der Trend schon hin zu kleineren Apartments in der Innenstadt geht. Die Digitalisierung der Lebenswelt (z.B. in der Literatur, Musik) ermöglicht es den Menschen mit weniger Raum aus zu kommen. LP's / Plattensammlungen und große Bücherregale könnten zunehmend aus den Wohnzimmern verschwinden. Separate Küchen weichen ggf. der integrierten Wohnküche. Der Trend geht hin zu kompakten, funktionalen Lösungen.

Die städtischen Wohnungsgesellschaften sind angehalten, für eine breite Zielgruppe bezahlbare Wohnungen bereit zu stellen. Die Einstreuung kleiner Apartmenthäuser z.B. für Azubis im geförderten Wohnungsbau trägt zur sozialen Mischung in den Beständen bei.

Aufgrund der hohen Grundstückspreise und dem Flächenengpass kann in der Stadt eigentlich nur noch Geschosswohnungsbau angeboten werden. Zum Teil werden mittelständige Münchner Bauträger von kapitalstarken Anlegern (z.B. Versicherungen) aus dem Münchner Markt verdrängt. Die Mittelständler weichen bereits in andere deutsche, großstädtische Wohnungsmärkte aus. Inzwischen teilen sich Kapitalanleger und Eigennutzer nahezu den Markt. Wobei Kapitalanleger bevorzugt in zentralen Lagen in kleinere Wohnungen investieren.

Können Werkswohnungen eine Alternative zu den angebotenen Wohnformen sein? Trotz der von der Politik gewünschten verstärkten Realisierung von Werkswohnungen wird bei den Bauträgern von der Wirtschaft kaum Werkswohnungsbau nachgefragt. Nach Einschätzung der Experten steht der langfristige Gedanke der Werkswohnung (auch Sicherung von qualifizierten Arbeitskräften) den kurzfristigen Renditeerwartungen des Kapitalmarktes entgegen, dem die Unternehmen zum Großteil unterliegen. Unternehmen gehen eher den Weg der Kooperation mit Wohnungsunternehmen bzw. kaufen Kontingente für die Belegung ein bzw. unterstützen ihre Arbeitnehmer aktiv bei der Wohnungssuche.

Die Landeshauptstadt hält für ihre städtischen Bediensteten Wohnungen in den städtischen Gesellschaften vor. Hier besteht vor allem Bedarf an Wohnungen für städtische Bedienstete in Mangelberufen (z.B. Erzieher, Altenpfleger, Medizinisches Pflegepersonal etc.). Dieses Klientel sucht vor allem kleine, kompakte, funktionale

Wohnungen. Durch ihren sicheren Arbeitsplatz kann diese Gruppe eine interessante Zielgruppe für Wohnungsunternehmen sein und auch in Gebieten mit geförderten Wohnungsbau zur sozialen Mischung beitragen.

Die Teilnehmer sehen die Attraktivität des Mietwohnungsbau kritisch. Durch die Mietpreisbremse geht die Attraktivität weiter zurück. Befürwortet wird die von der Stadt mit „Wohnen in München V“ eingeführten Konzeptausschreibungen, die u.a. im „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ angewendet werden.

Wie im letzten Round-Table-Gespräch 2013 wurde von allen Expertinnen und Experten noch mal die Bitte an die Stadt herangetragen, die bestehen Stellplatzverordnung zu überarbeiten. Es wurde auf das Hamburger Beispiel der völligen Aufhebung des Stellplatzschlüssels verwiesen. Zum reduziere sich auch im Hochpreissegment die Nachfrage nach Stellplätzen durch ein verändertes Verkehrsverhalten. Ein Stellplatz werde aufgrund von Car-Sharingangeboten und guter ÖPNV-Versorgung in der Innenstadt für viele Objekte überhaupt nicht mehr angefragt.

Die Stadtbaurätin verwies in diesem Kontext auf extreme Akzeptanzprobleme in Nachverdichtungsprojekten hin. Dort wird von den Anwohnerinnen und Anwohnern vielfach nicht die höhere Dichte als Belastung gesehen, sondern vielmehr einen zunehmende Verkehrsbelastung im öffentlichen Raum befürchtet. Hier ist es notwendig, mit innovativen Mobilitätskonzepten für gesamte Quartiere Überzeugungsarbeit zu leisten. In diesem Zusammenhang wurde ausdrücklich das Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Innenstadt und ihre Randgebiete gelobt. Es wurde ein Ausweitung auf die gesamte Stadt angeregt.

Allen Wohnungsmarktakeuren ist angesichts der Bevölkerungszunahme in München die politische Unterstützung für Nachverdichtungsprojekte überaus wichtig. Nachverdichtungen können auch neue Qualitäten in den Bestandsquartieren schaffen, die aktiv kommuniziert werden müssen. Positive Beispiele sollten verstärkt präsentiert werden, dazu gehören Projekte aus den Umlandgemeinden und -städten genauso wie Münchner Projekte. Nur so kann München weiterhin eine Weltstadt mit Herz bleiben und ihr Bild als solidarische Stadt erhalten.

## **11 Schlussfolgerungen**

Aus der Befragung der Expertinnen und Experten zum Wohnungsmarkt 2015 und der im Juni dieses Jahres durchgeführten Diskussionsrunde lassen sich insgesamt folgende zentrale Themen herausfiltern.

### **Neue Wohnformen realisieren und dabei das verfügbare Einkommen für das Wohnen mit beachten**

Kompakte, funktionale Wohnungen werden zunehmend von niedrigen und mittleren Einkommensgruppen nachgefragt, da deren verfügbares Budget für die Miete nicht mit der steigenden Preisentwicklung am Münchner Wohnungsmarkt Schritt hält. Die Vielfalt der nachgefragten Wohnformen wird zunehmen.

### **Münchner Mischung erhalten und vor allem auch im Bestand weiterentwickeln**

Die große Stabilität Münchens in den letzten Jahrzehnten gründet sich auch auf die gute Durchmischung aller Stadtquartiere. Die aktuelle Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten gefährdet diese Mischung. Deshalb ist die Förderung von bezahlbarem, gefördertem Wohnraum in allen Stadtquartieren, auch in den guten und sehr guten Lagen kein Luxus, sondern notwendige Voraussetzung für den Erhalt der Lebensqualität und sozialen Mischung in München.

### **Qualifizierte Nachverdichtung ist eine Antwort auf die Knappheit an Neubauflächen**

Die Einschätzung der Expertinnen und Experten zeigt deutlich, dass die Bereitschaft von Seiten der Wohnungswirtschaft besteht, durch die Realisierung von verdichtetem Wohnungsbau auf die Flächenknappheit zu reagieren. In deutlichem Zusammenhang damit steht die Entwicklung von komplementären Verkehrskonzepten für die Quartiere und den gesamten Wirtschaftsraum der Metropolregion München.

### **Offenen Dialog mit der Bevölkerung und Politik über die Chancen einer qualifizierten Nachverdichtung und Bestandsentwicklung führen**

Oft schlagen den Projektentwicklern von Nachverdichtungsprojekten Ängste der angestammten Bewohnerschaft entgegen. Diese gilt es ernst zu nehmen und in geeigneten Beteiligungsformaten Raum für Diskussion mit der Bewohnerschaft zu bieten. Positive Beispiele sollten einem breiten Publikum zugänglich gemacht werden. Durch die Verdichtung können oft auch neue Qualitäten (z.B. Qualität der Freiflächen, energetische Qualität der Bestandsgebäude, Ausbau und Erweiterung von sozialer Infrastruktur) entstehen.

### **Förderanreize und Beratungsangebote für energetische Sanierung stärken und weiter ausbauen**

Angesichts der steigenden Mieten wirken Maßnahmen zur Reduzierung der „zweiten Miete“ langfristig entlastend und beugen der Energiearmut vor. Gleichzeitig leisten

energetische Optimierungen des Bestandes einen Beitrag zum Klimaschutz und führen zu CO<sub>2</sub>-Einsparungen. Münchens Wohnungsbestand wird aufgrund der hohen Bedarfe und Nachfrage weiter zunehmen. Umso wichtiger erscheint dann die energetische Qualität des Bestandes.

### **Interkommunale Zusammenarbeit im Wohnungsbau und in der Infrastrukturversorgung weiter ausbauen**

Die Anspannung am Wohnungsmarkt stoppt nicht an Münchens Grenzen. Die gesamte Region steht ebenso unter dem Druck steigender Preise von Grundstücken und Wohnungen. Auch im Umland wächst die Bevölkerung und die Zahl der Erwerbstätigen stetig an. Die Resonanz der beiden regionalen Wohnungsbaukonferenzen zeigt den Bedarf an gemeinsamen Lösungen. Dazu zählen auch gemeinsame Infrastrukturprojekte z.B. bei der Verkehrsinfrastruktur und der Schulversorgung. Hier werden neue Modelle und Kooperationsmöglichkeiten ausgelotet.

### **Neue Wege gehen, um neuen Herausforderungen zu begegnen**

Die zunehmende Flüchtlingszuwanderung erfordert neue Antworten und den Mut, neue Wege zu beschreiten, auch auf die Gefahr hin, ggf. aus Fehlern lernen zu müssen. Bisherige Verfahren und manche gewohnte Standards müssen auf den Prüfstand, um neue Lösungsansätze zu finden. München soll weiterhin eine solidarische und sozial gut durchmischte Stadt bleiben.

## 12 Anhang: Befragte Expertinnen und Experten

Von den folgenden 36 Unternehmen bzw. Verbänden gingen ausgefüllte Fragebögen ein:

- Argenta Internationale Anlagegesellschaft mbH
- Baugenossenschaft München v. 1871 eG
- Bauland GmbH
- Bauwerk capital GmbH Co. KG
- Bayerische Grundstücksverwertung Des. Ulrich u. Spannruf GmbH
- Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
- BulwienGesa
- Christmann Wohnbau GmbH & Co. KG
- Concept Bau GmbH
- Conterra Hausbau
- DEMOS Wohnbau GmbH & Co. KG
- Genossenschaftsbank München
- GEWOFAG Holding GmbH
- Gutachterausschuss f. Grundstückswerte i. Bereich der Landeshauptstadt München
- GWB Gruppe München
- GWG München
- HI Wohnbau GmbH
- HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
- HVB – Hypovereinsbank
- ISARIA Wohnbau AG
- IVD Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
- Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg
- Merkur Bank
- Münchner Bank Immobilien GmbH
- Münchner Grund Immobilien Bauträger AG
- PANDION Real Estate GmbH
- PATRIZIA Immobilien AG
- pbb Deutsche Pfandbriefbank
- Rock Capital Group
- Rohrer Immobilien GmbH
- Terrafinanz Bau- und Siedlungsges. Danhuber GmbH
- Terrafinanz GmbH & Co. KG
- Versicherungskammer Bayern
- Wohnbau GmbH
- WSB - Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co OHG
- WOWOBAU GmbH

