



Wohnungsmarktbeobachtung München

Expertenbefragung 2017



Liebe Leserinnen und Leser,

was wissen Sie über den Wohnungsmarkt in München? Die Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt München möchte die Fachöffentlichkeit möglichst umfassend mit den wichtigsten Informationen zu den aktuellen und vergangenen Entwicklungen versorgen.

Ein wichtiger Baustein ist die vorliegende Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt. Sie setzt nicht auf die Amtliche Statistik, sondern nutzt die Einschätzungen von Expertinnen und Experten über das aktuelle Marktgeschehen. Dazu gehört auch ein Round-Table-Gespräch, in dem die Ergebnisse der Befragung gemeinsam reflektiert werden. Die Einschätzungen der Wohnungsunternehmen, Bauträger, Genossenschaften, Banken und Researcher werden natürlich auch an der Amtlichen Statistik gespiegelt, aber sie bringen eben auch die Wahrnehmung von wichtigen Akteuren ein und bereichern so die Diskussion zur Münchner Wohnungspolitik und zu den Wohnungsbauprojekten.

Der Münchner Wohnungs- und Grundstücksmarkt ist seit längerem gekennzeichnet von einer stetigen Preissteigerung. Dabei gibt es durchaus signifikante Unterschiede zwischen den Kaufpreisen und den Mieten. So steigen die Kaufpreise noch deutlicher an und sind als Indikatoren für die längerfristige Entwicklung des Wohnungsmarktes ein Anzeichen für weiter steigende Mieten und eine steigende Konkurrenz um die noch zu entwickelnden Flächen. Dies schließt sowohl die Nachverdichtungsvorhaben und Umstrukturierungsgebiete ein, als auch die Stadtentwicklungsmaßnahmen am Stadtrand von München. Ziel aller beteiligten Expertinnen und Experten war es, die Lebensqualität in München hoch zu halten. Diese Haltung ist auch unsere Leitidee.

Angesichts des sich weiter fortsetzenden Bevölkerungswachstums und der guten wirtschaftlichen Entwicklung durch Neuansiedlungen, Start-Ups und Firmenerweiterungen, die der Stadt eine Vielzahl interessanter Arbeitsplätze beschert, ist es für die Diskussion um Nutzungskonkurrenzen zwischen Wohnen, Gewerbe und Freiflächen wichtig, ein gemeinsames Ziel zu haben. Dieses Ziel heißt für München eine Stadt im Gleichgewicht der Interessen und Bedürfnisse der verschiedenen Akteure zu sein. Eine Stadt, die sich aktiv den Zukunftsaufgaben und Herausforderungen stellt. Auch der Wohnungsbau wird sich in den nächsten Jahren im Kontext von Digitalisierung, Klimaschutz und Wachstum der Metropolen verändern.

Die Münchner Wohnungspolitik hat insbesondere ihre soziale Zielrichtung im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ immer wieder klar herausgestellt. Das aktuelle Programm wurde im November 2016 beschlossen und wird bis Ende 2021 für den bezahlbaren Wohnraum erhebliche finanzielle Mittel bereit stellen.



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
1 Einführung – Das Münchner Wohnungsmarktbeobachtungssystem	4
2 Der Wohnungsmarkt München im Vergleich	5
3 Einschätzung der aktuellen Marktsituation	8
3.1 Grundstücke	8
3.2 Wohneigentum	10
3.3 Preisentwicklung	14
3.3.1 Grundstücke	14
3.3.2 Wohneigentum	17
3.3.3 Mieten	19
4 Flächenverfügbarkeit und Potenzialbewertung der Standorte	21
5 Nachfrageverhalten nach Haushaltstypen	24
6 Investitionsverhalten und Wohnungspolitik	27
7 Regionale Siedlungsentwicklung	30
8 Investitionen in energiesparenden Wohnungsbau	32
9 Einschätzung der zukünftigen Marktsituation	34
9.1 Grundstücke	34
9.2 Wohneigentum	36
10 Schlussfolgerungen	40
11 Anhang: Befragte Expertinnen und Experten	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Grundstückspreise in München seit 1985	5
Abbildung 2: Preisentwicklung für Bestandswohnungen in deutschen Großstädten	6
Abbildung 3: Erstbezugsmieten in deutschen Großstädten	7
Abbildung 4: Aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt der Region München 2017	8
Abbildung 5: Veränderung der aktuellen Situation auf dem Grundstücksmarkt in der Region München gegenüber 2015	9
Abbildung 6: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten München 2017	10
Abbildung 7: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten Umland 2017	11
Abbildung 8: Aktuelle Neubau-Nachfrage an Mietobjekten gegliedert nach Wohnungsgrößenklassen	13
Abbildung 9: Entwicklung der Grundstückspreise in Euro/m ² Grundstücksfläche in München nach Lagen (Expertenbefragungen 2009 bis 2017)	15
Abbildung 10: Preise für voll erschlossene Wohnbaugrundstücke in Euro/m ² Grundstücksfläche in der Region München 2017	16
Abbildung 11: Eigentumswohnungspreise in der Region München, 2017 und 2015 im Vergleich	17
Abbildung 12: Eigenheimpreise in der Region München Anfang 2017	19

Abbildung 13: Erst-/ Wiedervermietungs-mieten (netto-kalt) in der Region München, 2017 und 2015 im Vergleich	20
---	----

Abbildung 14: Siedlungsflächenentwicklung in München	22
--	----

Abbildung 15: Nachfrage verschiedener Haushaltstypen 2017	24
---	----

Abbildung 16: Veränderung der Wohnraumnachfrage je Einkommensgruppe in der Region München	25
--	----

Abbildung 17: Baugenehmigungen in LH München und Umland bis 2016 (absolut und relativ)	27
---	----

Abbildung 18: Baufertigstellungen in LH München und Umland bis 2016 (absolut und relativ)	28
--	----

Abbildung 19: Bekanntheitsgrad der Münchner Wohnungs- bauförderprogramme 2017	29
--	----

Abbildung 20: Erwartete Auswirkungen der Mietpreisbremse 2017	29
--	----

Abbildung 21: Wichtige Maßnahmen im Bereich der regionalen Siedlungs- und Wohnungspolitik 2017	31
---	----

Abbildung 22: Nachfrage verschiedener Energiestandards von Eigentümern und Mietern 2017	33
--	----

Abbildung 23: Geeignete Maßnahmen im Sinne des EEWärmeG 2017	33
---	----

Abbildung 24: Veränderung der zukünftigen Situation (2020) zur aktuellen Situation (2017) auf dem Grundstücksmarkt München und im Umland	34
--	----

Abbildung 25: Zukünftige Situation auf dem Grundstücksmarkt München und Umland bis 2019	35
--	----

Abbildung 26: Veränderung der Situation auf den Wohnungs- teilmärkten München zwischen 2017 und 2020	36
---	----

Abbildung 27: Zukünftige Situation auf den Wohnungsteilmärkten in München bis 2019	37
---	----

Abbildung 28: Zukünftige Situation auf den Wohnungsteilmärkten im Umland bis 2019	37
--	----

Abbildung 29: Veränderung der Verteilung der Wohnungsgrößen bis 2019	39
---	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Potenzialeinschätzung für die Münchner Wohnungsbaustandorte (2003–2017)	23
---	----

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:

- 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;
- Austausch mit Marktteilnehmern.

Diese Wohnungsmarktbeobachtung besteht aus folgenden Bausteinen:

- Der „Bericht zur Wohnungssituation in München“ erscheint alle 2 Jahre (letztmalig für 2014–2015). Der nächste Bericht für die Jahre 2016–2017 erscheint im Herbst 2018.
- Darüber hinaus werden seit 2003 alle 2 Jahre Expertenbefragungen und Gesprächsrunden zur Einschätzung der Situation und Entwicklungstendenzen auf dem Münchner Wohnungsmarkt durchgeführt.
- Seit 1995 wertet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Neu- und Wiedervermietungsflächen räumlich für das sogenannte „Wohnungsmarktbarometer“ aus. Die Ergebnisse werden regelmäßig im Internet veröffentlicht.
- Ergänzend wird seit 2011 das Falblatt „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.
- Der Wohnungsbauatlas, erstmalig im Jahr 2016 erschienen, betrachtet die Entwicklung des Wohnungsbestandes, die Fertigstellungen im Wohnungsbau sowie die Miet- und Kaufpreisentwicklungen auf Ebene

der Landeshauptstadt, der Region München und der Metropolregion München.

- Eine Neuerung wurde in diesem Jahr mit kleinräumigen Strukturdaten für die 25 Stadtbezirke eingeführt. In der Veröffentlichung werden je Stadtbezirk zentrale Kennziffern aus dem Themenbereich Wohnen steckbriefartig präsentiert. Die Aufbereitung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer und (karto-)graphischer Form.

Informationen über die Wohnungsmarktbeobachtung können auf der Internetplattform 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 2020 ab. Der Versand der Fragebögen erfolgte im Februar 2017. Somit spiegeln die tabellarisch und grafisch aufbereiteten Ergebnisse die Markteinschätzung Anfang des Jahres 2017 wider. Der Fragebogen konnte wie bereits 2015 auch online beantwortet werden, was zunehmend mehr Expertinnen und Experten nutzen.

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 (zum Beispiel Situation heute auf dem Wohnungsmarkt München: Skala von 1 „stark entspannt“ bis 5 „stark angespannt“).

Im Rahmen der Expertenbefragung 2017 wurden 112 Wohnungsunternehmen, Bauträger, Banken, Genossenschaften und Verbände angeschrieben. Die Zahl der antwortenden Expertinnen und Experten lag in diesem Jahr bei 43. So konnte eine Rücklaufquote von rund 38 Prozent 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-Gesprächs vom Juli 2017 ergänzt. Zum Gespräch fanden sich 30 Experten und Expertinnen aus der Wirtschaft und der Verwaltung ein. Die ausgewerteten Expertenmeinungen zur gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation und ihrer Entwicklung bis 2020 in der Region München wurden im Round-Table-Gespräch dargestellt, mit Elementen der eigenen Wohnungsmarktbeobachtung ergänzt und diskutiert. Schwerpunkte der Diskussion waren die aktuelle Situation auf dem Wohnungs-/Grundstücksmarkt im Kontext des Bevölkerungswachstums, die Thematik Nachverdichtung als ein Element zur Wohnraumschaffung, die regionale Dimension der Wohnraumversorgung und die tatsächlichen Handlungsspielräume für die Wohnungspolitik. Für die Moderation der Gesprächsrunde konnte Herr Prof. Dr. Stephan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen) 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. Allerdings wurden 2017 mehr Angaben als 2015 zum Umland gemacht, was durchaus der Tatsache geschuldet ist, dass sich das Marktgeschehen mangels Flächen innerhalb der Landeshauptstadt auf das Umland verlagert. Die Aussagekraft der Befragung ist für das Umland dementsprechend etwas geringer als für die Landeshauptstadt München, allerdings besser im Vergleich zu den Vorjahren.

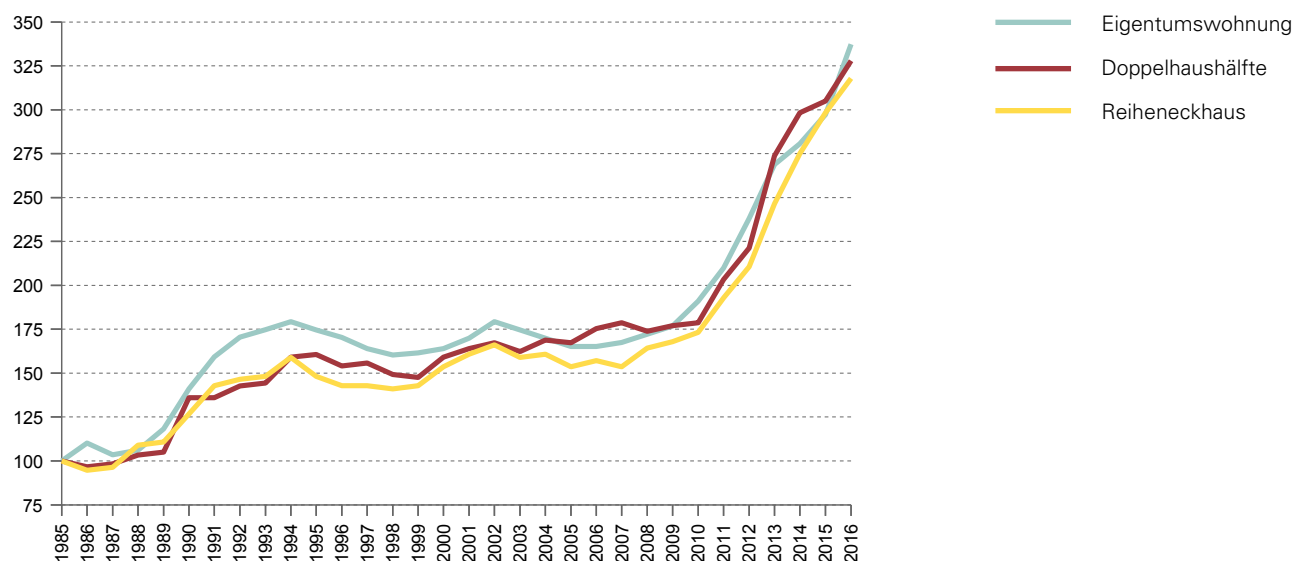
Die Bevölkerung der Region München wächst kontinuierlich weiter (siehe Demografiebericht München – Teil 1, April 2017, hrsg. Landeshauptstadt München). Das Wachstum erfolgt dabei in einem Umfang, der sowohl über den Vergleichswerten aus Bayern als auch für Deutschland liegt. Eine Entwicklung, die, wenn auch nicht immer in gleicher Intensität, auf sehr viele deutsche und andere europäische Großstädte bzw. ihr Umland zutrifft. Das Phänomen wird auch unter dem Begriff „Schwarmstädte“ beschrieben. Diese Städte zeichnen sich durch ein überproportionale Zuwanderung der 25–34-jährigen aus, die gute Ausbildungsmöglichkeiten und attraktive Arbeitsplätze suchen. Durch die Zunahme einer Altersgruppe, die auch den wesentlichen Beitrag bei der Geburtenrate trägt, kommt es zu sich verstärkenden Effekten mit all ihren Konsequenzen für den Wohnungsmarkt.

So sehen die Expertinnen und Experten in den nächsten Jahren auch keine Entspannung für den Münchner Wohnungsmarkt. Diese Einschätzung deckt sich mit der aktuellen Prognosen zur Erwerbstätigenentwicklung für die Region München (siehe Erwerbstätigenprognose für die Landeshauptstadt München und die Planungsregion 14, Verfasser: empirica AG, Hrsg. Landeshauptstadt München, Januar 2016). Die Region München wird bis zum Jahr 2030 mit circa 285.000 mehr Erwerbstätigen rechnen dürfen. München ist damit weiterhin der prosperierende Wirtschaftsstandort in Deutschland, der sich auch im Vergleich mit den anderen Großstädten durch eine starke gewerbliche Basis und große Branchenvielfalt auszeichnet.

Diese Rahmenbedingungen, die in vielerlei Hinsicht positiv sind – junge Bevölkerung, hohe Geburtenrate, sehr gute Ausbildungsmöglichkeiten, niedrige Arbeitslosigkeit, wettbewerbsfähige Wirtschaft und vieles mehr – haben auch Herausforderungen, die nicht unerheblich sind. Die Grundstückspreise sind durch die hohe Attraktivität extrem angestiegen, die Mieten sind ebenfalls, wenn auch geringer angestiegen, aber sie könnten langfristig der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt folgen. Dies hat sowohl sozialpolitische und als auch wirtschaftspolitische Konsequenzen. Je höher die Preise im Vergleich zu anderen Wirtschaftsstandorten sind, desto schwerer wird es für die Unternehmen Wohnraum für die Beschäftigten in der Region München zu finden.

Abbildung 1: Entwicklung der Grundstückspreise in München seit 1985

Preisentwicklung (Index 1985 = 100)



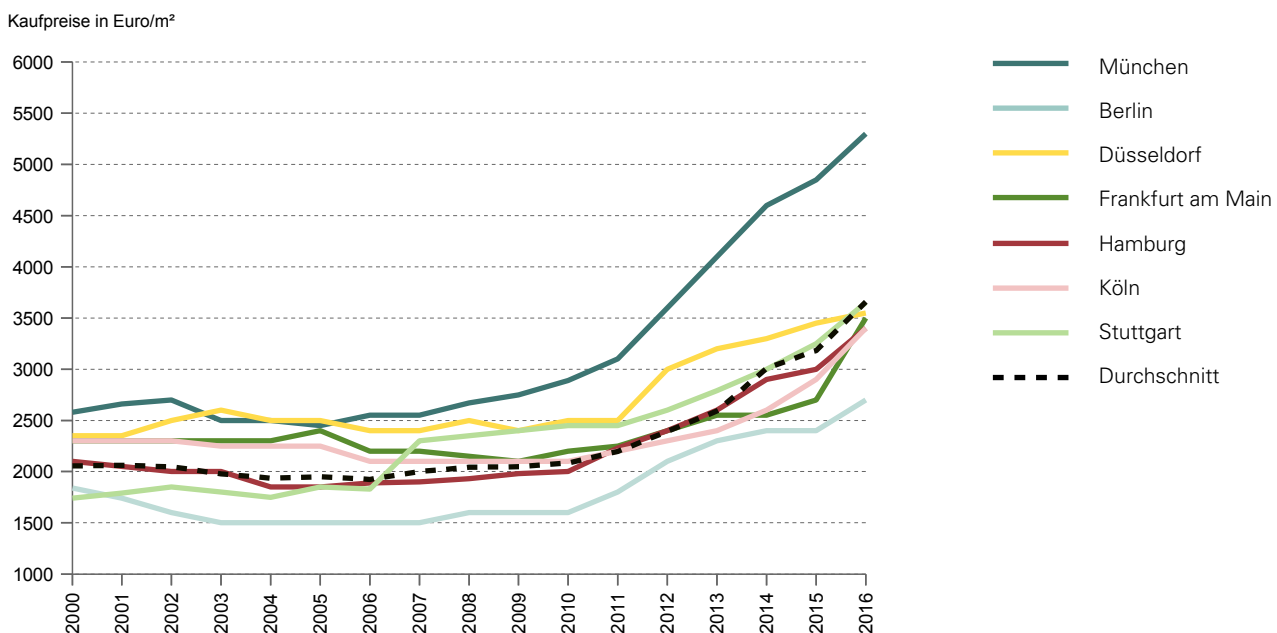
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Jahresbericht 2015

Besonders deutlich wird die Schwierigkeit, wenn man die Entwicklung in den verschiedenen deutschen Großstädten vergleicht. Alle Städte haben seit der Wirtschaftskrise der Jahre 2008/2009 eine Steigerung der Kaufpreise für Wohnungen erfahren, was besonders deutlich bei den Bestandswohnungen zu erkennen ist. Ursächlich ist eine noch stärkere Konzentration der wirtschaftlichen Entwicklung auf diese Wirtschaftszentren zu Lasten der anderen Regionen. Innerhalb dieser Gesamtentwicklung sticht allerdings München deutlich hervor (vgl. Abb.2).

Seit 2011 steigen die Kaufpreise in allen deutschen Großstädten. Im Vergleich zum Durchschnitt der wichtigsten 7 Wirtschaftsstandorte mit einer Preisentwicklung von 66,5 Prozent für eine typische Bestandswohnung ist der Preis in München im Vergleichszeitraum um 71 Prozent gestiegen, wobei die zweitstärkste Steigerung in Frankfurt „nur“ 55,5 Prozent betrug. Daraus ist erkennbar, dass der Druck auf dem Kaufmarkt in München besonders hoch ist. Der Verlauf der weiteren Entwicklung wird sicher weiterhin von der Attraktivität Münchens im Verhältnis zu anderen Standorten und der Entwicklung der Hypothekenzinsen geprägt. Für die Entwicklung der Zinsen sind im Moment auch aus Sicht der Banken nur sehr schwer Prognosen abzugeben.

Der Vergleich der Mieten der großen Wirtschaftsräume zeigt ein abweichendes Bild. München ist zwar auch hier der teuerste Standort. Allerdings entspricht die Steigerung der Mieten dem Durchschnitt dieser Städte. Im Vergleich zu München (Steigerung der Erstbezugsmiete von 2011–2016 um 23 Prozent) haben Frankfurt am Main (32 Prozent) und insbesondere Berlin (44 Prozent) deutlich stärkere Zunahmen auf niedrigerem Ausgangsniveau zu verzeichnen. Allerdings liegen insbesondere in Berlin die Einkommen noch deutlich niedriger.

Abbildung 2: Preisentwicklung für Bestandswohnungen in deutschen Großstädten



Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel, Bestandswohnungen, mittlerer Größe (3 Zi., 70 m²), guter Wohnwert

Insgesamt kann man als Zwischenfazit festhalten, dass die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise aktuell keinen Anlass geben, von einer Entspannung auf dem Immobilienmarkt in den Wirtschaftszentren in Deutschland zu sprechen.

Zudem haben die wirtschaftlichen (Eurostaaten-, Staatsschulden- und Bankenkrise) oder staatlichen (Separatismus, Zuwanderung von Flüchtlingen) Problemlagen in Europa eher zu einer Stärkung des Grundstücksmarktes als Anlagegut geführt. Ob eine veränderte Zinspolitik der EZB oder ein weiteres Absinken der Renditen wegen der unterschiedlichen Entwicklungen von Kaufpreisen und Mieten zu einem nachlassenden Interesse und damit zu geringeren Preisen führt, bleibt dahingestellt.

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.

Abbildung 3: Erstbezugsmieten in deutschen Großstädten



Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel, Neubau-Erstbezugsmiete guter Wohnwert

3 Einschätzung der aktuellen Marktsituation

3.1 Grundstücke

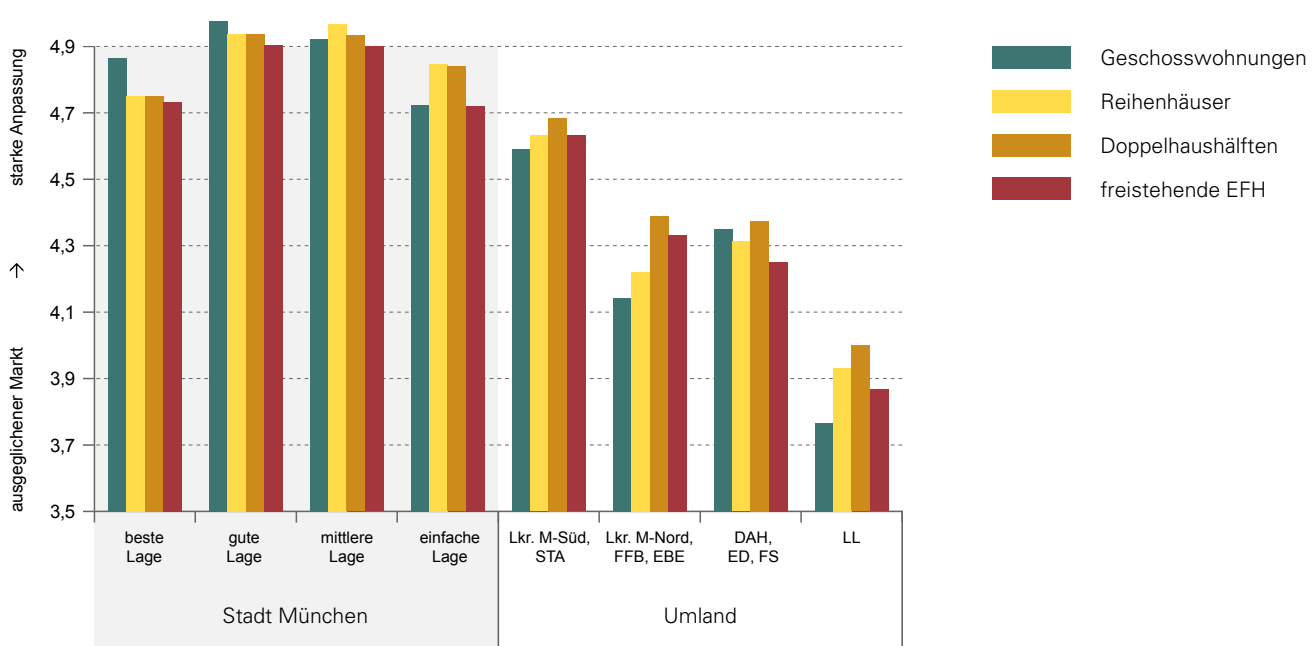
Der Grundstücksmarkt zeigt sich bezüglich der Preisentwicklung als guter Frühindikator für München, da er dem Wohnungsmarkt vorgelagert ist. In den letzten Jahren waren in diesem Segment deutliche Anzeichen einer zunehmenden Anspannung zu beobachten. Seit der letzten Befragung im Jahr 2015 hat sich die Situation nach Einschätzungen der Expertinnen und Experten insgesamt betrachtet nicht nur im Stadtgebiet, sondern insbesondere in den umliegenden Landkreisen weiter verschärft.

Während den Grundstücksmärkten der Landeshauptstadt München weitestgehend unabhängig von der Lage und der Art der Objekte eine sehr starke Anspannung attestiert wird, werden die Märkte in den umliegenden Landkreisen, mit Ausnahme der Landkreise München (Südteil) und Starnberg, von den Expertinnen und Experten im Jahr 2017 als (noch) vergleichsweise ausgeglichen bewertet (vgl. Abbildung 4).

Innerhalb des Stadtgebietes sind laut Aussage der Expertinnen und Experten insbesondere Grundstücke in guten und mittleren Lagen stark gefragt. Hier werden jeweils mit einem Mittelwert von 4,9 die höchsten Werte auf der Bewertungsskala erreicht. Auffällig ist der herausragende Wert für den Teilmarkt der Geschosswohnungen in besten Lagen. Es scheint, als würden hier sogenannte Nachholeffekte der letzten Jahre greifen. Im Umland sieht

die Marktsituation hingegen räumlich als auch typspezifisch deutlich differenzierter als in der Landeshauptstadt München aus. Als am stärksten angespannt wird hier der Grundstücksmarkt für Doppelhaushälften in den Landkreisen München (Südteil) und Starnberg mit einem Skalenwert von 4,7 bewertet. Der geringste Wert zur Beurteilung der Marktanspannung von 3,8 entfällt bei der Bewertung durch die Expertinnen und Experten auf das Segment für Geschosswohnungen im Landkreis Landsberg am Lech. Es ist jedoch an dieser Stelle explizit darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um eine entspannte, sondern allenfalls um eine ausgeglichene Marktsituation handelt, die sich in der Zeit seit der letzten Befragung im Jahr 2015 deutlich verschärft hat.

Abbildung 4: Aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt der Region München 2017



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

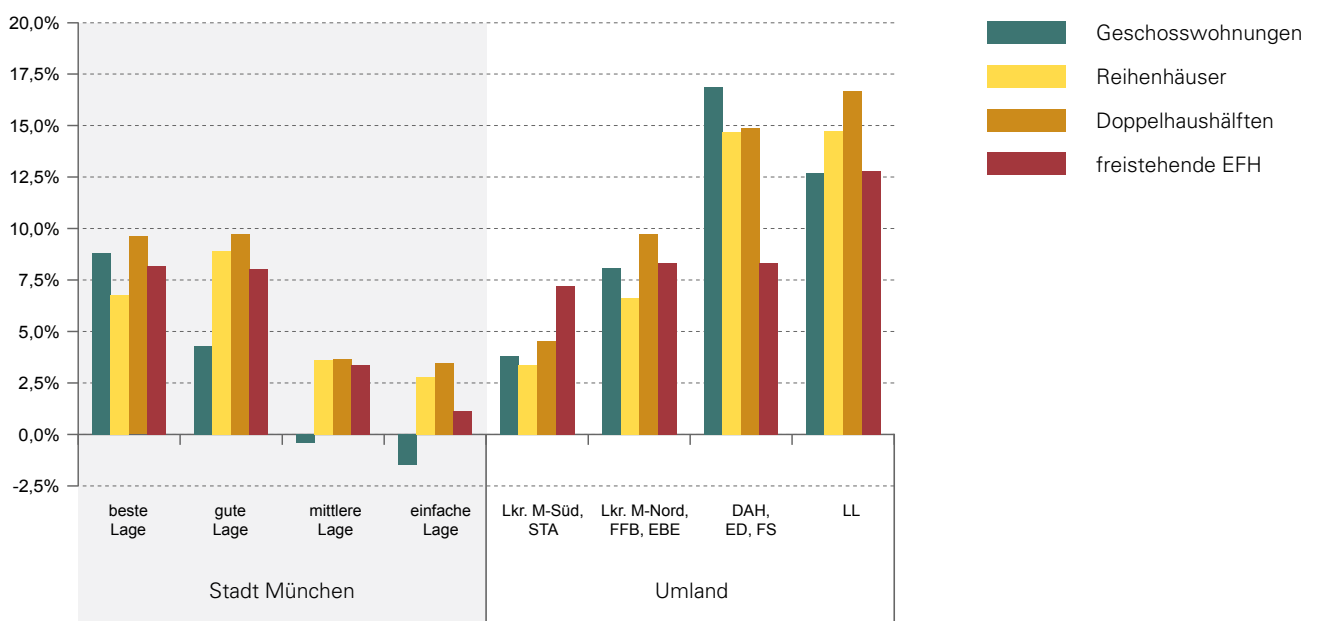
Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2015 hat sich, den Fachleuten zufolge, in der Region München – mit Ausnahme der Nachfrage nach Grundstücken für Geschosswohnungen in mittleren und einfachen Lagen der Landeshauptstadt München – die Situation in allen Marktsegmenten weiter verschärft. Während die Steigerungsraten auf dem ohnehin schon stark angespannten Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt München insbesondere für beste und gute Lage mit weit über fünf Prozent hoch ausfallen, sind sie vor allem in den Landkreisen Dachau, Erding und Freising sowie Landsberg am Lech mit bis zu rund 17 Prozent alarmierend angestiegen (vgl. Abbildung 5).

Über einen längeren Betrachtungszeitraum fallen hierbei insbesondere die starken Anstiege im Segment der Geschosswohnungen auf, die in den Landkreisen des Umlands in der Vergangenheit gegenüber den Entwicklungen auf dem Markt für freistehende Einfamilienhäuser lange Zeit keine Rolle spielten. In dieser Entwicklung kommt das veränderte Nachfrageverhalten der Haushalte angesichts der zunehmenden Wohnkostenbelastung zum Ausdruck. Der Druck auf den Wohnungsmarkt breitet sich zunehmend von München auf die Gemeinden der umliegenden Landkreise aus. Mittels regionaler Wohnungsbaukonferenzen versucht die Landeshauptstadt München insofern den Austausch mit dem Regionalen Planungsverband sowie den Mitgliedern der Europäischen Metropolregion München (EMM) weiter voranzutreiben. 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.

Abbildung 5: Veränderung der aktuellen Situation auf dem Grundstücksmarkt in der Region München gegenüber 2015

Veränderung 2017 gegenüber 2016



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

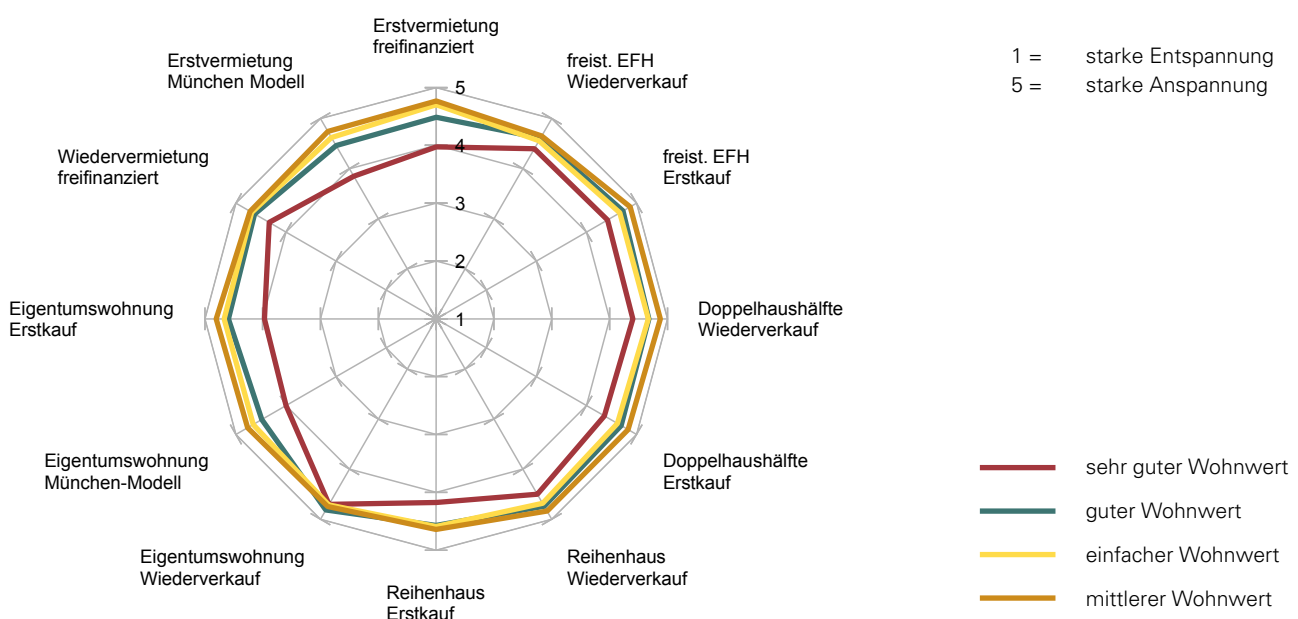
3.2 Wohneigentum

Der Münchner Wohnungsmarkt hat sich nach Einschätzung der befragten Expertinnen und Experten gegenüber 2015 insgesamt betrachtet weiter angespannt. Die Bewertung fällt jedoch in den einzelnen Teilmärkten differenziert aus. So werden dem im Jahr 2015 bereits als angespannt bewerteten Marktsegmenten in einfacher Lage mit Steigerungsraten von bis zu 12,8 Prozent die höchsten Zuwächse und damit eine noch stärkere Anspannung konstatiert. Vereinzelt können hingegen bemerkbare Entspannungseinschätzungen für die Nachfrage von Objekten in sehr guten Lagen beobachtet werden.

Insgesamt zeigt Abbildung 6 daher für einfache bis gute Wohnwerte drei nahezu gleich gelagerte Ringe, die an den äußeren Rand der Skala Richtung „starke Anspannung“ streben, während der Ring für sehr gute Wohnwerte etwas weiter innen liegt und ungleichmäßiger ausfällt. Dies liegt hier zum Einen an den deutlichen Wahrnehmungseinbrüchen für die Marktsegmente Erstvermietung und Eigentumswohnungen im München Modell von -17,5 beziehungsweise -12,2 Prozent und zum Anderen an der weiteren Anspannung im Teilmarkt „Eigentumswohnung Wiederverkauf“. Für sehr gute Lagen wird in diesem Segment mit durchschnittlich 4,7 (+18,6 Prozent) fast das obere Ende der Bewertungsskala (5 = starke Anspannung) erreicht. Aber auch unabhängig des Wohnwerts fällt die Wahrnehmung einer zunehmenden Anspannung mit einem mittleren Zuwachs von 12,8 Prozent hier sehr deutlich aus.

Während sich die Situation am Häusermarkt zwischen 2013 und 2015 laut den Expertinnen und Experten etwas entspannt hatte, wird dem Marktsegment nun wieder eine zunehmende Anspannung attestiert. Besonders hoch fallen die Zunahmen für die Teilmärkte „Reihenhaus Wiederverkauf“, „Doppelhaushälfte Erstkauf“ und „freistehende Einfamilienhäuser Wiederverkauf“ in einfachen Wohnlagen mit jeweils über zehn Prozent aus. Hiermit sind vom freistehenden Einfamilienhaus bis hin zum Reihenhaus alle Häusertypen von einer zunehmenden Marktanspannung betroffen. Dies gilt – wenn auch zum Teil in geringerem Ausmaß – unabhängig von dem Wohnwert. Es bleibt jedoch anzumerken, dass diese Gebäudetypen allgemein und unabhängig von Lage und Wohnwert als Luxusgut in München gelten. Aufgrund des Flächenmangels in der Stadt können sie kaum mehr neu gebaut werden. Diese Tatsache führt zudem dazu, dass die Nachfrageseite vermehrt nach Alternativen sucht.

Abbildung 6: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten München 2017



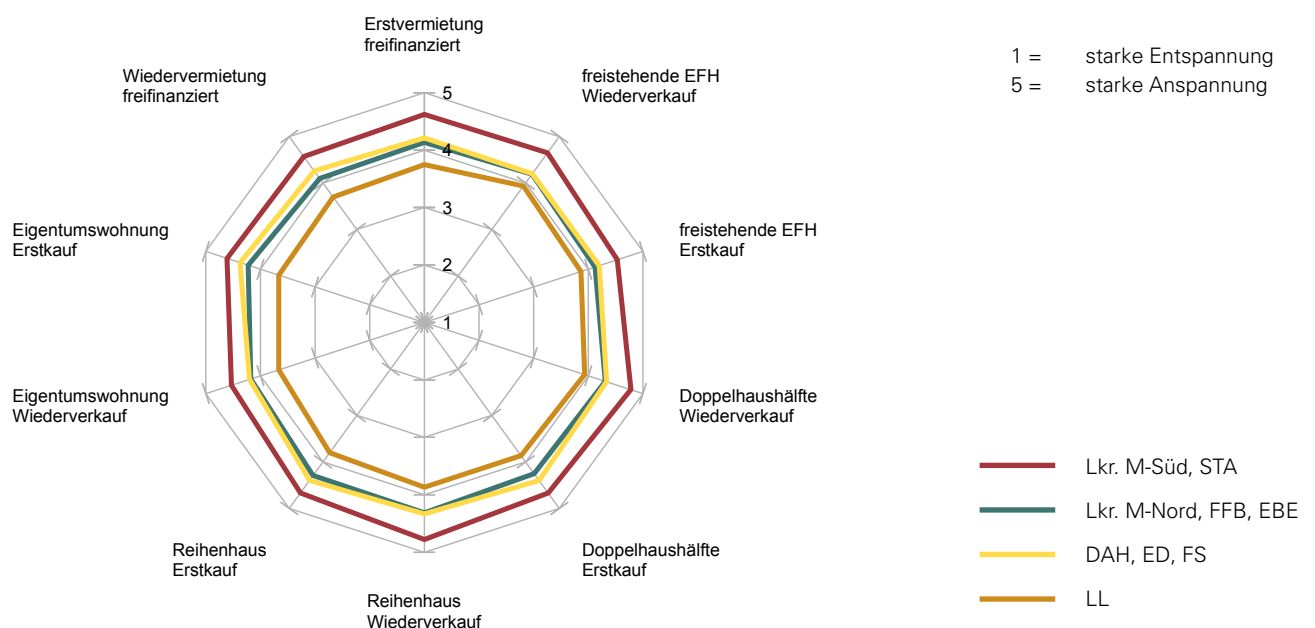
So weichen viele potentielle Käuferinnen und Käufer sowie Mietwohnungsinteressenten ins Umland zur Realisierung der eigenen Wohnwünsche aus. Die Angebotssituation in den umliegenden Landkreisen wird von den Expertinnen und Experten als etwas weniger angespannt als im Stadtgebiet eingeschätzt, dennoch hat sich insbesondere dort die Situation gegenüber der letzten Befragung 2015 weiterhin merklich verschärft.

Die erstmals bei der Befragung im Jahr 2013 aufgetretene Ausdifferenzierung als Ringschema (vgl. Abbildung 7) wird auch im Jahr 2017 beibehalten. Auffällig ist, dass zwischen den Landkreisen Dachau, Erding sowie Freising und den Landkreisen München-Nord, Fürstenfeldbruck sowie Ebersberg nahezu keine Unterschiede mehr in der Bewertung der Marktsituation bestehen. Der Druck am Immobilienmarkt wird in den Landkreisen München Süd und Starnberg weiterhin am stärksten eingeschätzt. Zwar fällt die Bewertung der Marktlagen für den Landkreis Landsberg am Lech auch dieses Jahr vergleichsweise günstiger aus, so sind doch insbesondere hier die Steigerungsraten von 16 und mehr Prozent in allen Teilsegmenten als sehr bedenklich einzustufen. Gegenüber der letzten Befragung wurden hier von den Expertinnen und Experten durch-

schnittlich um mehr als 20 Prozent höhere Werte auf der Bewertungsskala für die Teilmärkte „Erstvermietung freifinanziert“, Wiedervermietung freifinanziert“, „Reihenhaus Wiederverkauf“ und „Doppelhaushälfte Wiederverkauf“ vergeben.

Nach Einschätzung der Expertinnen und Experten steigt die Anspannung auch noch in den ohnehin schon strapazierten Märkten in den Landkreisen München Süd und Starnberg weiter an und ist vergleichbar mit der Marktsituation in den guten Lagen im Münchner Stadtgebiet. Vor allem Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wiederverkauf sowie freifinanzierte Bestandsmietobjekte werden hier vermehrt nachgefragt.

Abbildung 7: Aktuelle Situation auf den Wohnungsteilmärkten Umland 2017



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Über alle Landkreise betrachtet hat die Anspannung vor allem im Bereich freifinanzierter Mietobjekte sowohl bei Erst- als auch Wiedervermietung zu genommen. Die Steigerungsraten liegen hier bei durchschnittlich 15 Prozent. Der Teilmarkt freistehende Einfamilienhäuser (Erst- und Wiederverkauf) werden wie alle anderen Marktsegmente ebenfalls als zunehmend angespannter wahrgenommen, sie weisen hierbei jedoch ein sehr differenziertes Bild auf. Während die Steigerungsraten in den Landkreisen München Süd und Starnberg mit 2,6 beziehungsweise 4,2 Prozent vergleichsweise moderat ausfallen, erreichen die Zuwächse im Landkreis Landsberg am Lech 18,5 beziehungsweise knapp 20 Prozent.

Die Marktentwicklung für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkauf) fällt zwar nach den einzelnen Landkreisen unterschiedlich stark aus, eine weitere Anspannung wird aber von den Expertinnen und Experten in allen Teilräumen gesehen. Die Steigerungsraten reichen hier von fünf Prozent in den Landkreisen München Süd und Starnberg bis zu knapp 19 Prozent in den Landkreisen Dachau, Erding und Fürstenfeldbruck.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das hohe Miet- und Kaufpreinsniveau 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 weniger stark zu, die günstigeren Kreise ziehen hingegen extrem 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. Trotz der hohen Preis- bzw. Mietsteigerungen im weiten Umland liegen die Preise hier weiterhin unterhalb des Münchener Niveaus, sodass viele Haushalte trotz der ebenfalls gestiegenen Mobilitätskosten den Pendelaufwand dennoch auf sich nehmen. 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 VI“ Ende 2016 beschlossen. 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

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 (vgl. Abbildung 8).

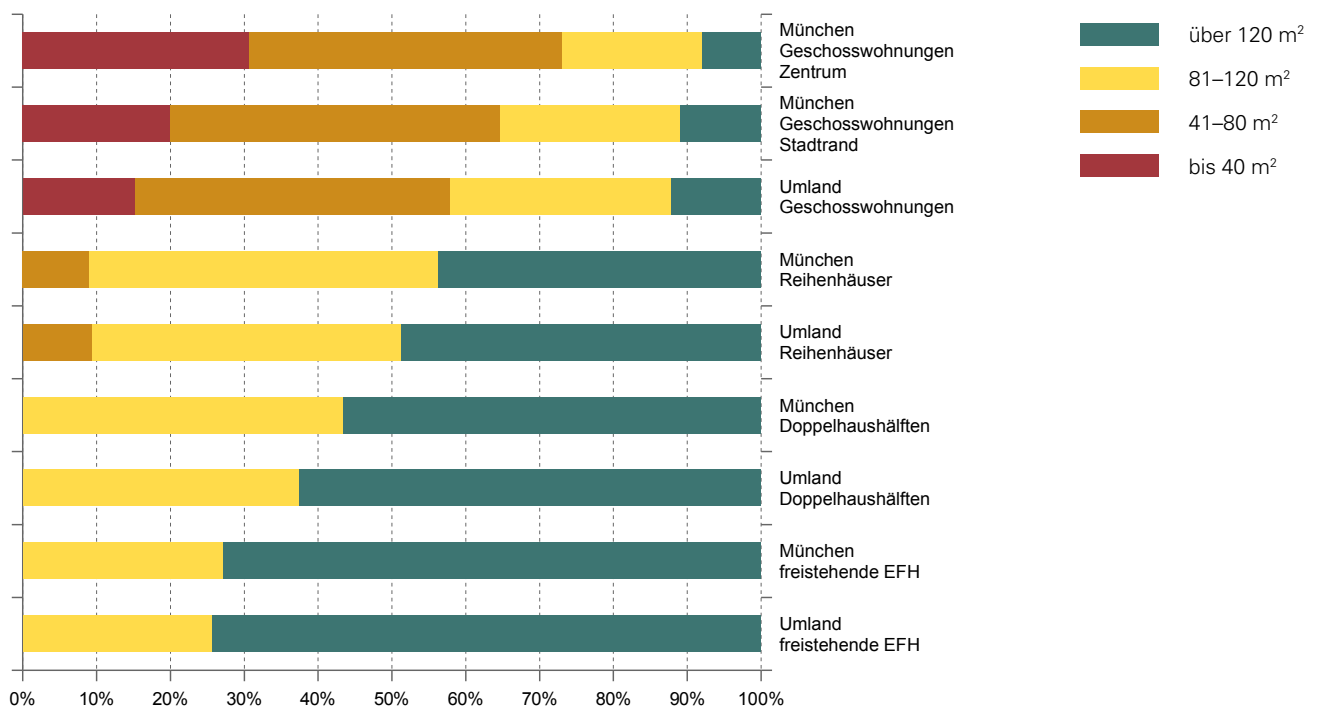
Kleine Wohnungen von unter 40 Quadratmetern Wohnfläche werden im Zentrum der Landeshauptstadt von rund 31 Prozent der potenziellen Käufer nachgefragt. Für Objekte am Stadtrand liegt der Anteil bereits nur noch bei rund 20 Prozent und im Umland fällt er mit rund 15 Prozent am geringsten aus. Wohnungen mittlerer Größe mit 41 bis 80 Quadratmetern werden durchweg am häufigsten nachgefragt. Unterschiede nach Lage sind in diesem Segment kaum mehr auszumachen. Bei größeren Wohnungen mit 81 bis 120 Quadratmetern ist eine Steigerung der Nachfrage vom Zentrum zum Umland von rund 19 Prozent über rund 25 Prozent auf 30 Prozent erkennbar. Für Wohnungen mit über 120 Quadratmetern ist die Nachfrage relativ konstant, hier kann lediglich ein geringer Anstieg von rund acht Prozent im Zentrum auf rund elf Prozent am Stadtrand und rund zwölf Prozent im Umland beobachtet werden. Letzteres dürfte auch darin begründet liegen, dass Käuferinnen und Käufer bei einer gewünschten Wohnfläche von über 120 Quadratmetern tendenziell eher Hauseigentum nachfragen (vgl. Abbildung 8).

Im Vergleich zur letzten Expertenbefragung im Jahr 2015 können sowohl in der Landeshauptstadt München als auch im Umland für die Nachfrage nach Neubau von Objekten mit Wohnflächen von weit mehr als 80 Quadratmetern tendenziell Rückläufe festgestellt werden. Dass dies nicht für alle Objektarten gleichermaßen gilt, zeigt insbesondere die deutlich gestiegene Wahrnehmung der Nachfrage aus Käufersicht (+8,4 Prozent) nach Doppelhaushälften im Stadtgebiet mit Wohnflächen von mehr als 80 bis 120 Quadratmetern.

Unabhängig von ihrer Lage innerhalb der Landeshauptstadt als auch im Umland ist jedoch die Neubaunachfrage großer Wohnungen im freifinanzierten Geschosswohnungsbau rückläufig. Die von den Experten und Expertinnen vergebenen Werte haben in diesem Marktsegment um 3,5 bis 7,0 Prozent zu Gunsten kleinerer Objekte abgenommen. Die höchste Nachfragesteigerung wird seitens der Fachleute mit rund sieben Prozent im Teilmarkt „freifinanzierte Geschosswohnungen“ im Zentrum der Landeshauptstadt München gesehen.

Bei Häusern hat insbesondere die Nachfrage nach großen Doppelhaushälften mit Wohnflächen von mehr als 120 Quadratmetern abgenommen. Innerhalb der Landeshauptstadt München schätzen die Expertinnen und Experten die Nachfrage um rund acht Prozent geringer ein. Für das Umland kann der Nachfragerückgang auf rund vier Prozent gegenüber der Einschätzung aus dem Jahr 2015 beziffert werden.

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



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

3.3 Preisentwicklung

3.3.1 Grundstücke

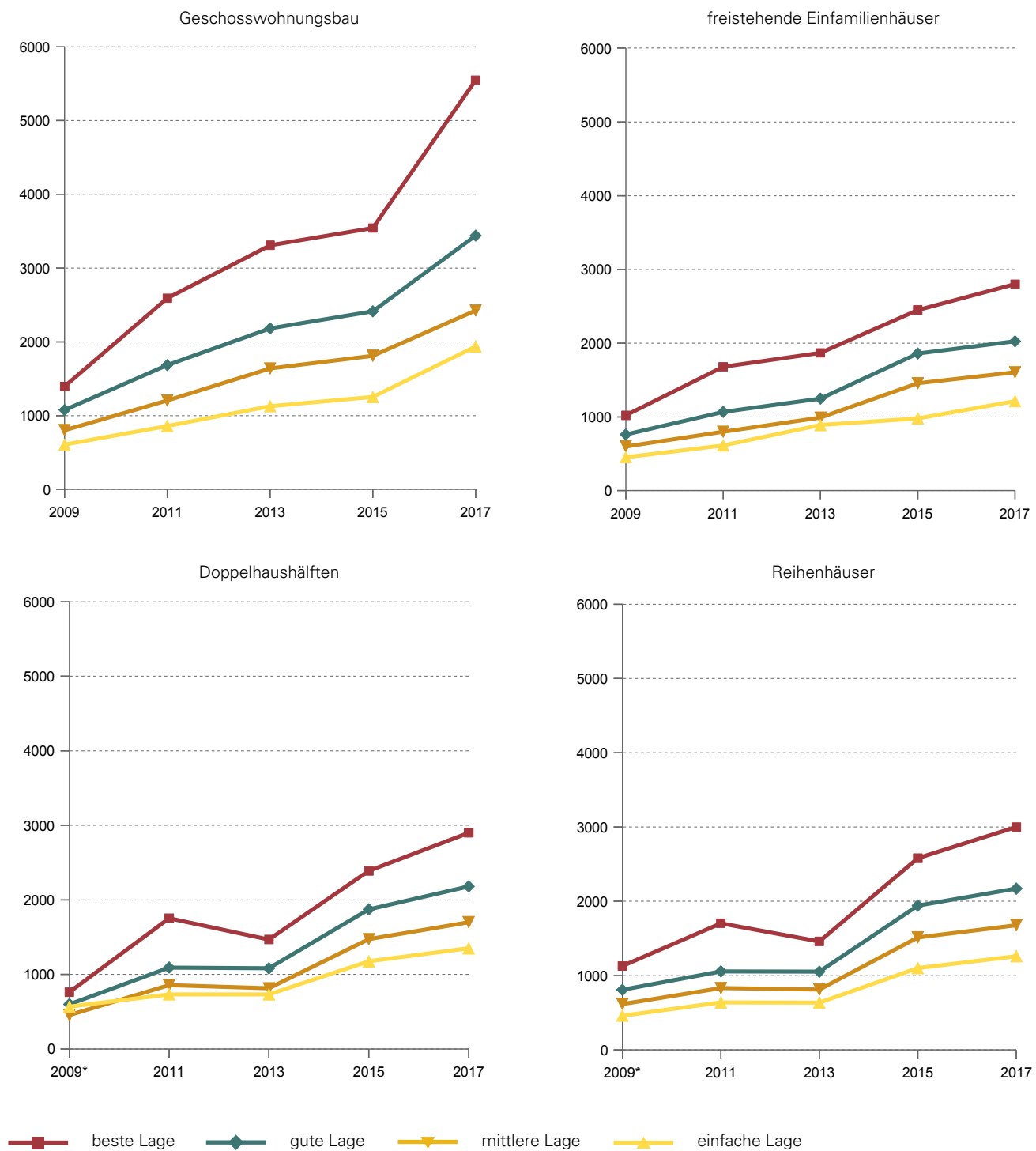
Nach der unterschiedlichen Preisentwicklung der Grundstückspreise im Jahr 2013 haben sich die Preise für voll erschlossene Wohnbaugrundstücke in den vergangenen Einschätzungen der Expertinnen und Experten aus den Jahren 2015 und 2017 wieder einheitlich entwickelt. In allen Segmenten sind sie gegenüber 2015 noch weiter angestiegen, jedoch je nach Lage und Teilmarkt unterschiedlich stark.

Die Preise für Grundstücke im Geschosswohnungsbau haben in den Bestlagen der Landeshauptstadt München noch einmal enorm angezogen und liegen mittlerweile bei über 5.500 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Steigerung beträgt hier gegenüber der Einschätzung von 2015 nahezu 60 Prozent, was absolut rund 2.000 Euro pro Quadratmeter höhere Kosten ausmacht. Aber auch für gute (+42,5 Prozent), mittlere (+33,8 Prozent) und einfache Lagen (+54,6 Prozent) können starke Preissteigerungen beobachtet werden. Die Preisspanne zwischen den Lagen reicht dabei von durchschnittlich 5.548 Euro je Quadratmeter bis zu 1.938 Euro je Quadratmeter und nimmt mit der Lagequalität ab. Die Preisdifferenz zwischen Grundstücken in bester und einfacher Lage liegt damit bei rund 3.600 Euro den Quadratmeter. Eine Erklärung für die höheren Preise in diesem Teilmarkt ist das zum Teil höhere Baurecht und die daraus resultierende höhere Dichte.

Für freistehende Einfamilienhäuser können ebenfalls unabhängig der Lagequalität Steigerungen bei den Grundstückspreisen beobachtet werden. Diese fallen in der Bewertung durch die Expertinnen und Experten für die Landeshauptstadt München gegenüber dem Jahr 2015 zwischen rund neun und 24,1 Prozent höher aus. Der höchste Anstieg entfällt dabei auf Objekte in einfacher Lage. Die Differenz der Grundstückspreise zwischen der besten Lage und einfacher Lage für freistehende Einfamilienhäuser ist seit der letzten Befragung vor zwei Jahren stabil geblieben und liegt bei rund 1.500 Euro je Quadratmeter. In diesem Marktsegment muss angesichts der absoluten Preise allerdings schon von Luxusgütern gesprochen werden, die nur einem sehr kleinen Nachfragerkreis offen stehen.

Unterschieden sich im Jahr 2013 die Grundstückspreise von freistehenden Einfamilienhäusern noch deutlich von den Reihen- und Doppelhäusern, so hat sich das Preisniveau in den vergangenen Jahren unabhängig von der Lage den Einfamilienhausgrundstücken angeglichen und zum Teil bereits überholt. Die Grundstückspreise für Doppelhaushälften verzeichnen laut den Expertinnen und Experten die höchsten Preissteigerungen (vgl. Abbildung 9). Als Grund für die Angleichung der Preise kann ebenfalls eine höhere Renditeerwartung der Investoren genannt werden, da Grundstücke mit Reihenhäusern beziehungsweise Doppelhaushälften im Vergleich zu Einfamilienhäusern dichter bebaut werden können.

Abbildung 9: Entwicklung der Grundstückspreise in Euro/m² Grundstücksfläche in München nach Lagen (Expertenbefragungen 2009 bis 2017)



Hinweis: Bis 2009 wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften gemeinsam abgefragt.

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Abbildung 10 zeigt, die aktuelle Einschätzung der Expertinnen und Experten zum Preisniveau innerhalb der Landeshauptstadt München und den Landkreisen des Umlands für 2017. Deutlich wird hierbei, dass sich die Grundstückspreise im Umland kaum noch vom Preisniveau in Münchens einfachen Lagen unterscheidet. In den Landkreisen München (Süd) und Starnberg liegen die Preise mit Ausnahme der Grundstücke für Geschosswohnungsbau sogar über denen für einfache Lagen in der Landeshauptstadt. Lediglich der Landkreis Landsberg am Lech zeigt noch bemerkbaren Preisunterschied zu den einfachen Lagen in der Landeshauptstadt München.

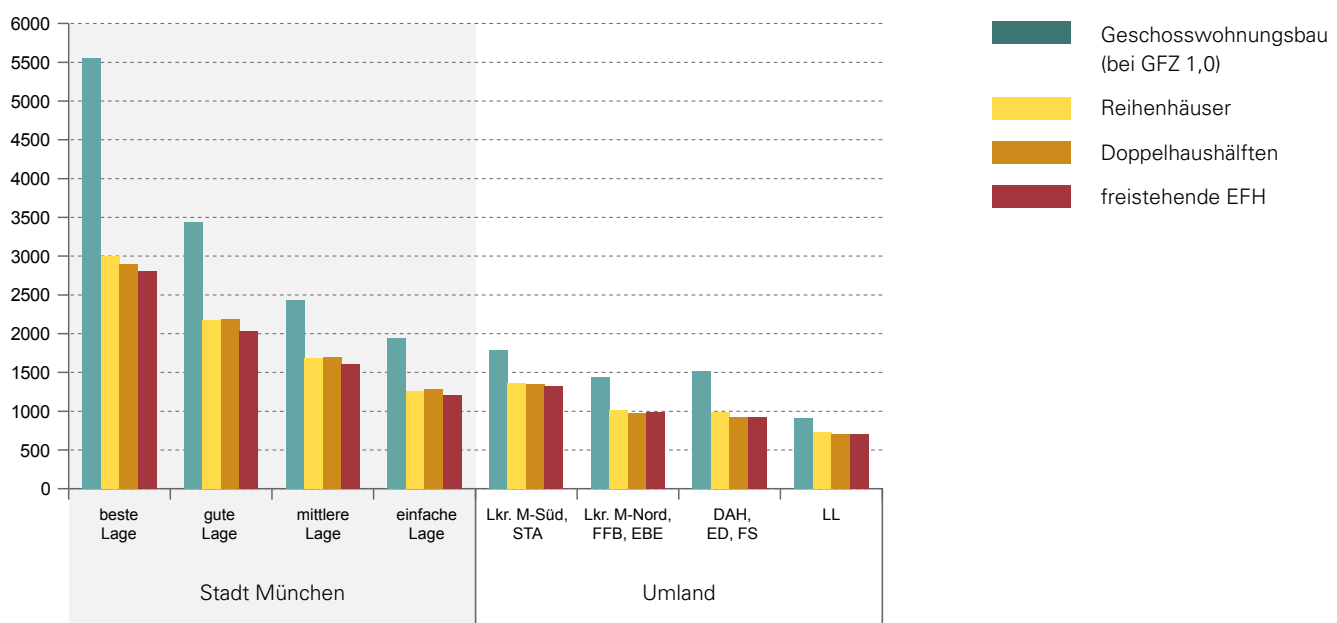
Des Weiteren ist zu bemerken, dass die Grundstückspreise bei Geschosswohnungen auch im Umland durchweg deutlich über jenen für Häuser liegen. Die Unterschiede zwischen Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern fallen dagegen sehr gering aus.

Der zum Teil deutliche Anstieg der Grundstückspreise in einfachen Lagen lässt auf das Erreichen einer Preisspitze in den besseren Lagen schließen, es wird vermehrt auf diese Lagekategorie ausgewichen. Da der Fokus jedoch ohnehin auf dem Geschosswohnungsbau liegt, steigen auch hier die Preise deutlich an. Verschärfend zu dieser Entwicklung kommt die geringe Verfügbarkeit von Flächen hinzu. 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 Prozent 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 (KMB)“ 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.

Abbildung 10: Preise für voll erschlossene Wohnbaugrundstücke in Euro/m² Grundstücksfläche in der Region München 2017



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

3.3.2 Wohneigentum

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

Die absolute Steigerung der Wohnungspreise fällt mit zunehmendem Wohnwert höher aus (vgl. Abbildung 11). Mit rund 12.000 Euro je Quadratmeter beim Erstkauf setzen sich Eigentumswohnungen mit sehr gutem Wohnwert nochmals deutlich von den übrigen Angeboten ab. Als alarmierend ist dabei die Preissteigerung von rund 27 Prozent beziehungsweise rund 3.500 Euro je Quadratmeter gegenüber der Einschätzung der Fachleute aus dem Jahr

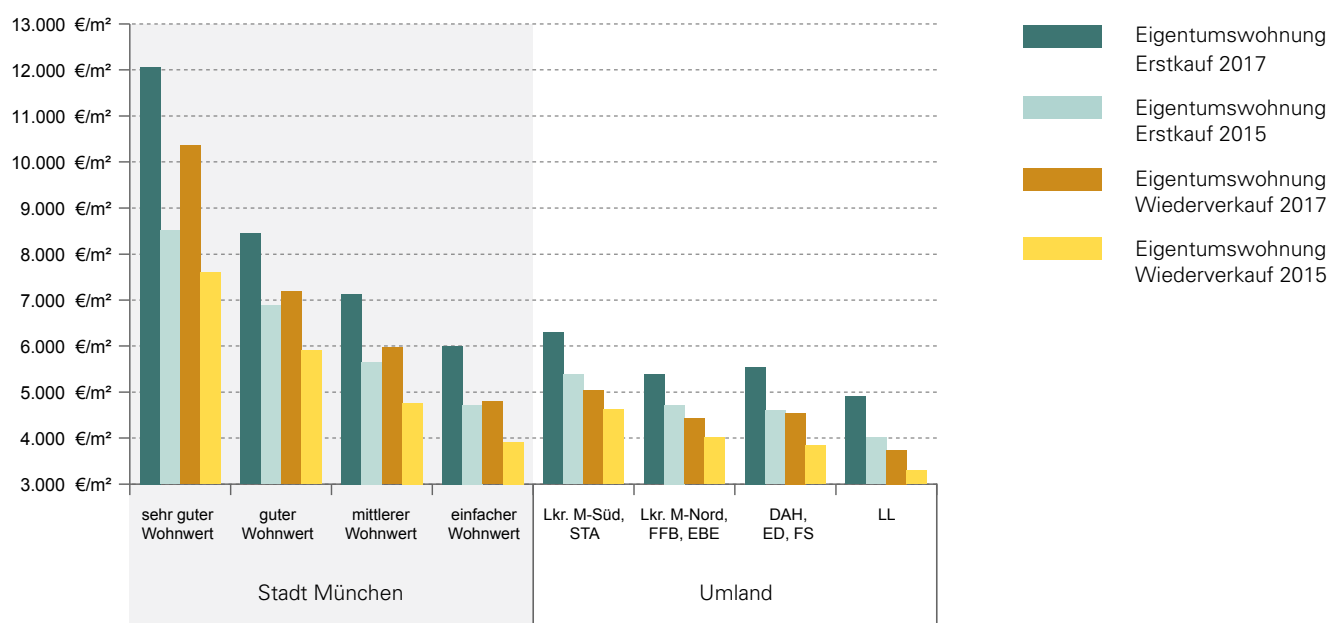
2015 zu bewerten. Die Preisanstiege fallen in allen Lagen mit jeweils mehr als 20 Prozent sehr deutlich aus. Den größten relativen Zuwachs verzeichnen dabei Preise beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen in einfachen Lagen mit rund 42 Prozent. Hier ist sehr gut zu erkennen, dass der Grundstücksmarkt als Frühindikator für den Wohnungsmarkt funktioniert (vgl. 3.3.1).

Insgesamt liegen die Preissteigerungen bei Erstkauf unabhängig vom Wohnwert bei rund 30 Prozent. In mittleren Lagen sind mittlerweile über 7.000 Euro je Quadratmeter zu zahlen, während sich die guten Lagen der 8.500 Euro je Quadratmeter-Grenze nähern. Dies entsprach bei der Befragung im Jahr 2015 dem durchschnittlichen Preis für Objekte in sehr guten Lagen. Lagen die Preise bei Erstverkauf von Eigentumswohnungen in einfachen Lagen im Jahr laut Meinung der Fachleute noch unterhalb 5.000 Euro je Quadratmeter, so werden hier durchschnittlich Kaufpreise von 6.000 Euro je Quadratmeter erreicht.

Dass die Preissteigerungen so extrem ausfallen und die höchste Zunahme auf das Segment der einfachen Lagen entfällt zeigt, wie knapp die gesamten verfügbaren Flächen geworden sind. Zudem scheinen die Investoren erkannt zu haben, dass der Markt für Luxuslagen langsam gesättigt ist und weiten ihre Aktivitäten auf preisgünstigere Lagen aus.

Auch die Preisentwicklung beim Wiederverkauf ist unabhängig der Lage der Eigentumswohnungen innerhalb der Landeshauptstadt München von weiteren Anstiegen gekennzeichnet. Die Preissteigerungen fallen sogar so hoch aus, dass die Preise beim Wiederverkauf von den Expertinnen und Experten erstmalig oberhalb des Niveaus des Erstkaufs aus dem Vorgängerbericht liegen.

Abbildung 11: Eigentumswohnungspreise in der Region München, 2017 und 2015 im Vergleich



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Durchschnittlich kann der Preisanstieg zwischen den Bewertungen durch die Fachleute zwischen 2015 und 2017 auf rund 28 Prozent beziffert werden und ist damit vergleichbar mit den Entwicklungen am Markt für Neubauobjekte. Die höchste Steigerung von rund 36 Prozent sehen die Expertinnen und Experten wie auch in den vorangegangenen Berichten aus den Jahren 2013 und 2015 bei einfachen Wohnwerten. Seit der letzten Befragung stiegen hier die Preise um rund 880 Euro je Quadratmeter auf rund 4.800 Euro je Quadratmeter an. Dieser Werte wurde im Jahr 2015 noch für mittlere Wohnlagen erzielt, welche nun bei knapp 6.000 Euro je Quadratmeter liegen. Für gebrauchte Eigentumswohnungen von gutem sowie sehr gutem Wohnwert, schätzen die Fachleute, dass Kaufpreise von durchschnittlich rund 7.000 beziehungsweise 10.000 Euro je Quadratmeter erzielt werden.

Die Betrachtung der umliegenden Landkreise zeigt, dass diese in den letzten zwei Jahren ebenfalls eine Preissteigerung erlebt haben, hier fallen die Steigerungsraten jedoch geringer und räumlich etwas differenzierter aus als im Stadtgebiet. Durchschnittlich sind die Kaufpreise im Umland im Erstverkauf um rund 18 Prozent und bei Wiederverkauf um 12,5 Prozent gestiegen. Den höchsten Preisanstieg beim Erstkauf mit rund 22 Prozent registrieren die Fachleute im Landkreis Landsberg am Lech und beim Wiederverkauf mit rund 18 Prozent in den Landkreisen Dachau, Erding und Freising.

Die Wohnungspreise für Erstkauf haben im Durchschnitt über alle Landkreise die 5.000 Euro je Quadratmeter-Grenze überschritten. Im Wiederverkauf wird die Preisspanne von den Expertinnen und Experten von rund 3.700 bis rund 5.000 Euro je Quadratmeter eingeschätzt. Insgesamt betrachtet nähern sich die Preise für Eigentumswohnungen sowohl für den Erstkauf als auch für den Wiederverkauf in etwa dem Preisniveau einfacher Lagen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München an. Die Märkte verschmelzen zunehmend.

Die Landkreise München (Süd) und Starnberg, deren Preisniveau seit Jahren am höchsten ist, haben in diesem Jahr (leicht) unterdurchschnittliche Steigerungsraten beim Erstkauf und bei Wiederverkauf zu verzeichnen. Gegenüber dem letzten Bericht, in dem insbesondere dem Segmenten Neubau eine Preisstagnation attestiert wurde, sind die Preise nun jedoch weiter gestiegen. Es scheint, als wäre dort im Eigentumswohnungsbereich das preisliche Maximum längst noch nicht erreicht.

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. Abbildung 12). Im Vergleich zu 2015 stiegen die Preise aller Hauskategorien in München durchschnittlich um rund 15 Prozent an. Insgesamt wurde im Wiederverkauf von Reihenhäusern mit rund 24 Prozent und im Erstverkauf freistehender Einfamilienhäuser (16,4 Prozent) der größte Preisanstieg registriert. Unter Einbezug der Lage und Ausstattung verzeichneten gebrauchte Reihenhäuser mit sehr gutem Wohnwert die größten Preiszuwächse von rund 34 Prozent.

Im Umland liegen die Preisanstiege für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser zwischen rund fünf Prozent und 22 Prozent. Die größte Preissteigerung ist hier bei gebrauchten Reihenhäusern zu verzeichnen. Die Landkreise München Süd und Starnberg liegen auch dieses Jahr auf dem Niveau mittlerer Wohnwerte in München. Zum Teil wird dieses Niveau vor allem im Erstkauf bereits überschritten, reicht jedoch nach wie vor nicht an die guten Wohnwerte in der Landeshauptstadt München heran.

Die Landkreise Dachau, Erding und Freising haben die größten Preissteigerungen zu verzeichnen und liegen damit preislich beim (Wieder-)Verkauf von Häusern bereits überwiegend über dem Niveau einfacher Wohnwerte in der Landeshauptstadt München. Aber auch die übrigen Landkreise weisen bereits ein Preisniveau auf, dass in Teilmärkten sogar schon über dem einfachen Wohnwert in der Landeshauptstadt München liegt (vgl. Abbildung 12).

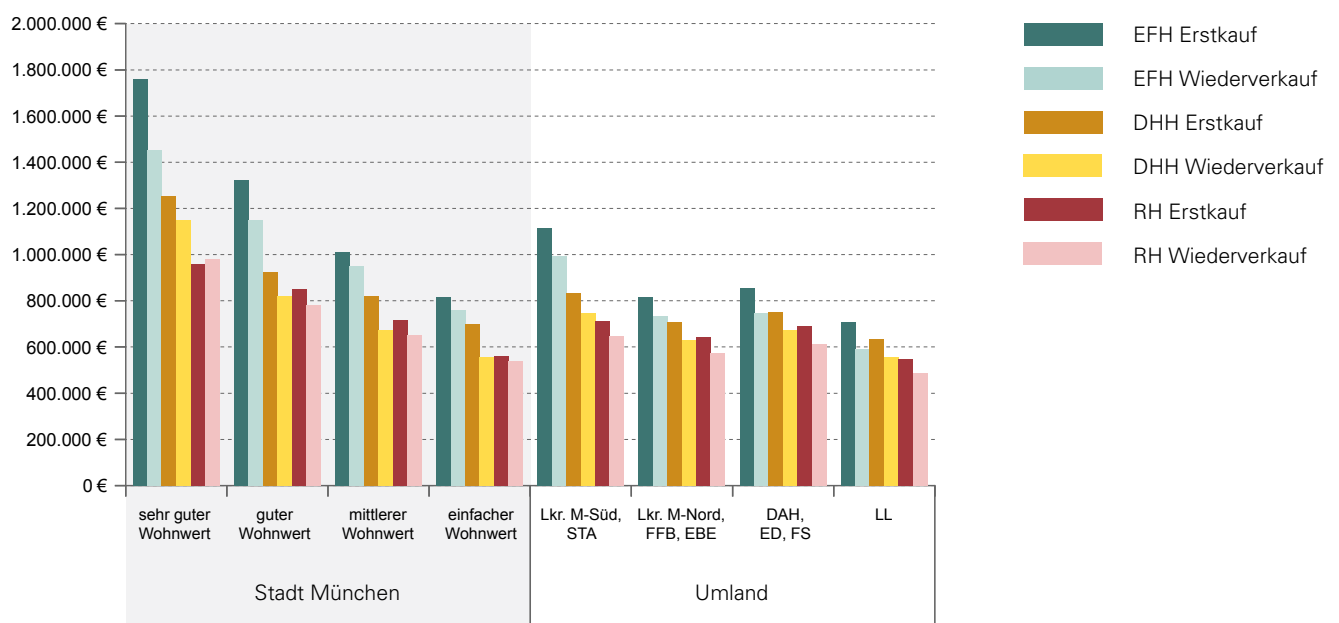
3.3.3 Mieten

Die Mieten in der Landeshauptstadt sind nach Einschätzung der Expertinnen und Experten seit 2015 erneut deutlich gestiegen, bei Erstvermietung je nach Wohnlage um 2,39–1,55 Euro je Quadratmeter, bei Wiedervermietung um 0,96–1,77 Euro je Quadratmeter (siehe Abbildung 13). Bei den Erst- und Wiedervermietungs-mieten sind im Vergleich zu den Ergebnissen aus der letzten Befragung im Jahr 2015 vor allem die Mieten in einfachen Lagen gestiegen. Die Ausdifferenzierung der Mieten nach Wohnwert setzt sich weiterhin fort, sowohl Erstbezugs- als auch Wiedervermietungs-mieten liegen wie auch schon in den Vorjahren bei sehr gutem Wohnwert um rund 70 Prozent über den Mieten für einfachen Wohnwert. Unabhängig vom Wohnwert liegen die Wiedervermietungs-mieten im Jahr 2017 unter den Erstvermietungs-mieten aus dem Jahr 2015.

Insgesamt sind die Erstvermietungs-mieten in München im Schnitt nach Einschätzung der Expertinnen und Experten in den letzten beiden Jahren um rund 13 Prozent gestiegen und liegen nun unabhängig von der Lage bei durchschnittlich 17,20 Euro je Quadratmeter. Bei sehr gutem Wohnwert werden rund 22,20 Euro je Quadratmeter fällig und bei einfachem Wohnwert sind mittlerweile rund 13,20 Euro/m² zu zahlen. Auch die Mieten im Segment Wiedervermietung sind weiter um rund zehn Prozent auf durchschnittlich 15,10 Euro je Quadratmeter gestiegen.

Die Einschätzung weiter steigender Mieten im Stadtgebiet wird auch durch den IVD und das neue Wohnungsmarktbarometer der Stadt München (www.muenchen.de Stichwort: „Wohnungsmarktbarometer“) bestätigt. So weist der IVD im Wohn-Preisspiegel 2016 für eine 70-Quadratmeter-Wohnung mit gutem Wohnwert eine durchschnittliche Miete von 17,00 Euro je Quadratmeter bei Erstbezug und von 15,60 Euro je Quadratmeter bei Wiedervermietung aus und liegt damit nah an den von den Expertinnen und Experten für das Jahr 2017 angegebenen Mieten für Objekte mit gutem Wohnwert (Erstbezug: 18,10 Euro je Quadratmeter, Wiedervermietung: 16,00 Euro je Quadratmeter).

Abbildung 12: Eigenheimpreise in der Region München Anfang 2017

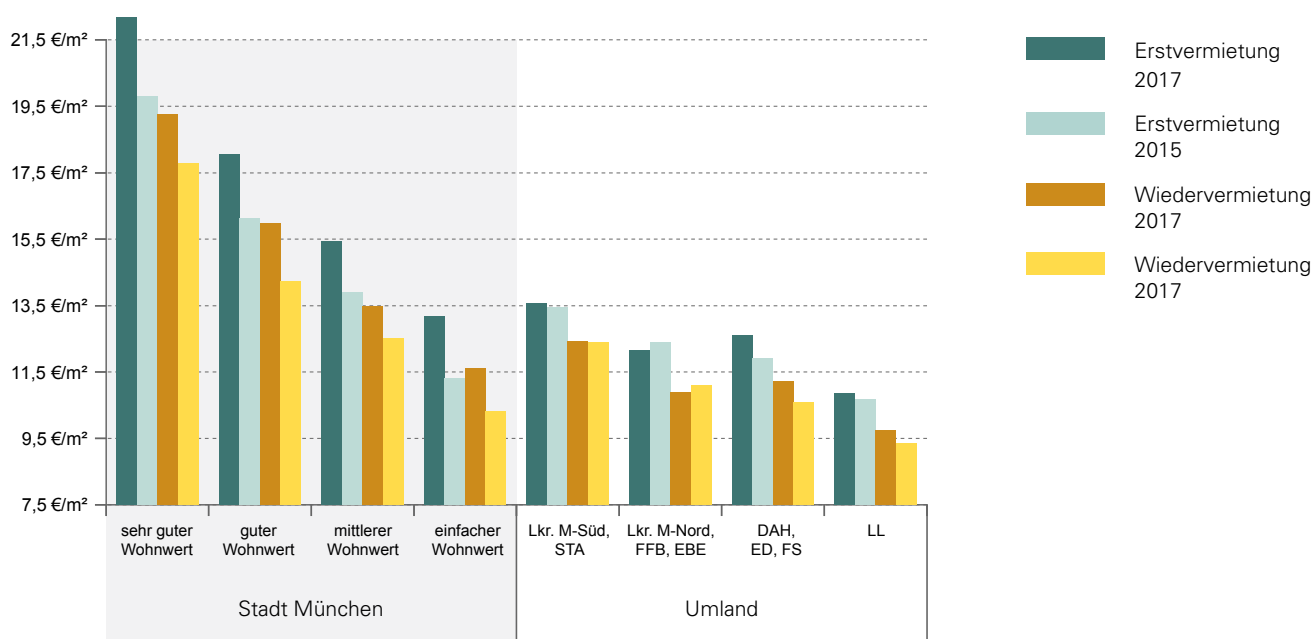


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

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 2017 ermittelten Quadratmetermieten von 19,65 Euro bei Erstbezug und 16,77 Euro bei Wiedervermietung eine Steigerung von 2,65 Euro bei Erstbezug und knapp 2,00 Euro Wiedervermietung seit 2015.

Die Einschätzung der Fachleute ist bezogen auf das gesamte Umland relativ konstant geblieben, insgesamt betrachtet beträgt der Anstieg der Mieten lediglich rund zwei Prozent. Während in der Landeshauptstadt München ungeachtet des Wohnwerts die Mietpreise sowohl im Erst- als auch im Wiederbezug angestiegen sind, zeigt sich in den einzelnen Landkreisen des Umlands eine durchaus unterschiedliche Preisentwicklung. So haben sich in den Landkreisen Dachau, Erding und Freising mit jeweils rund sechs Prozent die Erst- und Wiedervermietungs-mieten am meisten verteuert. Während sie in den ohnehin schon teuren Landkreisen München (Süd) und Starnberg lediglich unwesentlich gestiegen sind, schätzen die Expertinnen und Experten die Mietpreise in den Landkreisen München (Nord), Fürstentfeldbruck und Ebersberg hingegen etwas geringer als noch im Jahr 2015 ein.

Abbildung 13: Erst-/ Wiedervermietungs-mieten (netto-kalt) in der Region München, 2017 und 2015 im Vergleich



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

4 Flächenverfügbarkeit und Potenzialbewertung der Standorte

In einer flächenmässig relativ kleinen Stadt mit der höchsten Einwohnerdichte deutscher Städte ist das Nadelöhr für die Schaffung von Wohnraum die verfügbare Fläche. In diesem Kontext hat die Landeshauptstadt München verschiedene Ansätze einer besseren Nutzung der Flächen im Rahmen der Langfristigen Siedlungsentwicklung untersucht.

Die bisher nicht besiedelten Flächen (inkl. Verkehr) stehen dabei immer auch unter dem Vorbehalt, dass sie im Sinne von Lebensqualität, Klimaschutz und Freiraum nicht ohne Weiteres in eine andere Nutzung überführt werden können. Deshalb gibt es auch die Strategien der Verdichtung von bereits bestehenden Wohngebieten und die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen.

Verdichtung ist immer auch soziale Verdichtung und erfordert einen intensiven Diskurs mit der vor Ort ansässigen Bevölkerung. Der Erhalt von Lebensqualität und Identität ist ja auch keine einfache Herausforderung. Dennoch wird dieser Weg angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der Anspannung in allen Wohnungsteilmärkten in München unerlässlich sein.

Mit einer Entlastung durch eine schwächere konjunkturelle Phase, die mehr Spielraum für Planungen und Übergänge lassen würde, rechnet im Moment niemand. Dies bedeutet aus der Sicht der Expertinnen und Experten auch, dass der Fokus in den nächsten Jahren im Wohnungsbau nahezu ausschließlich im Bereich des Geschosswohnungsbau liegt und sie fordern die Stadt auf, konsequent mehr Verdichtung – auch in Neubaugebieten – bis hin zu Wohnhochhäusern zu forcieren. Damit verbunden ist auch die in Kapitel 3 dokumentierte Zunahme der Anspannung in den bisher weniger betroffenen Segmenten der sogenannten offenen Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser).

Verdichtung wird von den Teilnehmerinnen und Teilnehmerinnen des Round-Table auch im Kontext der Preisentwicklung als Notwendigkeit gesehen. Um bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, müssen die Grundstücke optimal ausgenutzt werden, da sich sonst weite Kreise der Bevölkerung München nicht mehr leisten können.

Im Falle der Umnutzung ehemaliger gewerblicher Flächen steht immer auch die Flächenkonkurrenz zu einer möglichen gewerblichen Nachnutzung, da auch die gewerbliche Entwicklung in München ausgesprochen gut ist. Hier besteht der Bedarf eines steten Ausgleichs zwischen den verschiedenen Anforderungen. Auch regionale Kooperation als eine weitere Möglichkeit der optimierten Flächennutzung ist ein Weg den die Landeshauptstadt München konsequent beschreiten sollte. Insgesamt wird die Umstrukturierung vor dem Hintergrund der gewerblichen Bedarfe als die am wenigsten geeignete Methode der Verbesserung des Wohnungsangebots gesehen.

Zu einer qualitätvollen und akzeptierten Entwicklung durch Verdichtung und Umnutzung gehört auch eine gute Ausstattung der Flächen/Projektgebiete mit sozialer Infrastruktur. Die Folgekosten für die Kommune aus dieser Notwendigkeit werden seit vielen Jahren über das Instrument der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) auf verschiedene Schultern verteilt. Dieses Instrument wurde zuletzt im Sommer 2017 durch den Stadtrat fortgeschrieben. Im Umland greifen auch immer mehr Kommunen zu solchen Instrumenten.

München hat eine Vielzahl neuer Projekte, die über das ganze Stadtgebiet hinweg Flächen für die Wohn- und Gewerbenutzung vorbereiten (vgl. Abbildung 14). Schon aus der großen Zahl wird deutlich, dass mit Hochdruck an der Weiterentwicklung von München gearbeitet wird.

Ausgehend vom wirtschaftlichen und demografischen Wachstum in München gibt es aus Sicht der Expertinnen und Experten die dringende Notwendigkeit der Orientierung des Wohnungsbaus an einem gut erschlossenen ÖPNV-Angebot. Sie sehen einen engen Zusammenhang zwischen der Ausweisung von Siedlungsgebieten und einem entsprechenden Angebot an ÖPNV. Ohne die Schaffung des für die Region erforderlichen Wohnraumes, der sich im Umfeld von gut erschlossenem ÖPNV-Angebot befindet, kommt es vermehrt zu Problemen der Verkehrsbewältigung aufgrund steigender Pendlerdistanzen sowie in Verbindung damit zu einer Zunahme der CO₂-Belastung.

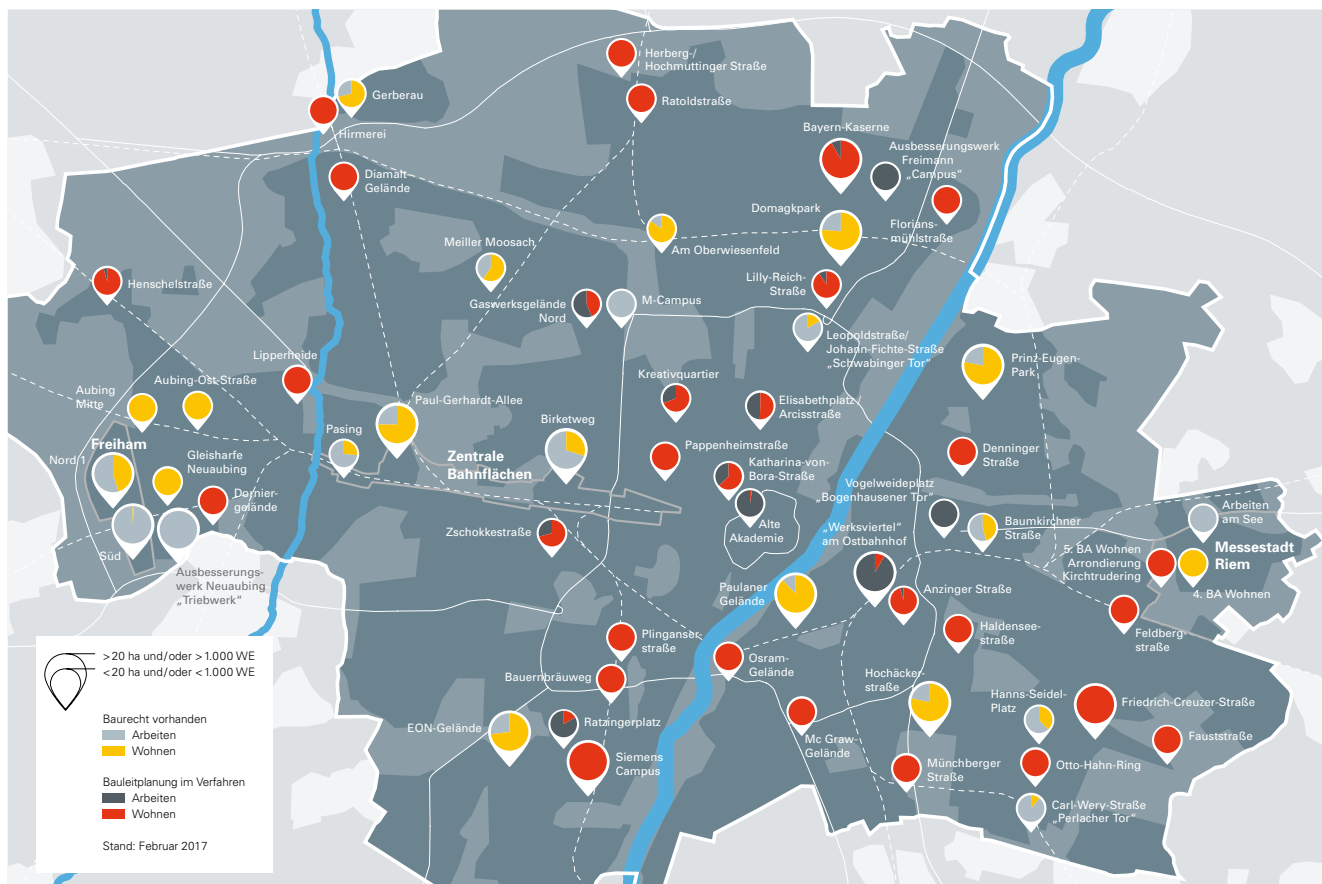
Diese Themen können nur in regionaler Kooperation angegangen werden. Dabei wird es auch im Hinblick auf die Bautypologie und Nachfrageorientierung zu einer Aufgabenteilung zwischen den verschiedenen regionalen Teilräumen kommen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Aktivitäten der Landeshauptstadt München in Richtung „Regionaler Siedlungs- und Wohnungsbaukonferenzen“ zu sehen. Sie sollen auch die von der Expertenrunde geforderten notwendigen Akzeptanz des verdichteten Wohnens befördern.

Vor dem Hintergrund dieser Einschätzungen wurden die Expertinnen und Experten im Rahmen der Befragung um eine Einschätzung konkreter größerer Projekte in München gebeten (siehe Tabelle 1). Die Einschätzung der Standorte ist ein fester Bestandteil der Befragungen zum Wohnungsmarkt München seit 2003. Einige der befragten Gebiete sind bereits 2003 Teil der Projektgebiete (zum Beispiel Freiham). Dies zeigt, wie komplex und langfristig die Planung von großen Gebieten ist.

Die Bewertung der Gebiete im Zeitverlauf zeigt, dass viele Gebiete in den letzten Jahren eine deutliche Aufwertung erfahren haben. Auch am Stadtrand gelegene Vorhaben, die wegen der geringeren Zentralität bei gleichzeitig guter Anbindung an das Zentrum früher eher schlecht bewertet wurden, haben inzwischen sehr gute Bewertungen erhalten. Dies gilt zum Beispiel für Riem (U-Bahnanbindung) oder Freiham (S-Bahnanbindung). Auch die inzwischen erfolgte deutliche Verdichtung einiger Vorhaben im Planungsprozess (zum Beispiel Bayernkaserne) haben nicht zu einer Verschlechterung der Bewertung geführt. Insofern ist die Einschätzung der Expertenrunde mit der Forderung nach mehr Dichte und guter ÖPNV-Anbindung sowie der geänderten Einzelstandortbewertung konsistent.

Natürlich fließt in die Bewertung der Gebiete auch die verbesserte Vermarktung ein, die sich zunehmend vom konkreten Standort entkoppelt. Die große Nachfrage macht auch nicht zentral gelegene Wohnstandorte zu Wertanlagen, da dauerhaft mit einer Vermietung bzw. Selbstnutzung zu rechnen ist. Auch ein hoher Anteil an geförderten Wohnungen wird offensichtlich nicht mehr als Handicap für die erfolgreiche Vermarktung gesehen.

Abbildung 14: Siedlungsflächenentwicklung in München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Tabelle 1: Potenzialeinschätzung für die Münchner Wohnungsbaustandorte (2003–2017)

	Gebiete	2017	2015	2013	2011	2009	2007	2005	2003
mit vor- handenem Baurecht	Agfa-Gelände	4,7	4,5	4,1	3,7	3,1	3,3		
	Aubing-Ost-Straße	4,1	4,0	3,8					
	Aubing-Mitte	4,0	4,1						
	Ausbesserungswerk Neuaubing	4,0	4,0	3,6					
	Baumkirchner Straße	4,5	4,3	4,0					
	Domagkpark/Funkkaserne	4,5	4,3	4,2	3,8	3,4	3,0	2,8	2,9
	Freiham, Nordteil, 1. Abschnitt	3,7	3,9	3,6	2,8	2,9	2,7	2,3	2,5
	HLP: Birketweg	4,4	4,5	4,3	4,0	3,3	2,9		
	HLP: Pasing	4,4	4,5	4,1	3,6	3,1	3,0		
	Hochäckerstraße	4,2	4,1	3,9	3,5				
	Messestadt Riem – Zentrum Ost	3,7	3,7	3,4					
	Messestadt Riem (4. Abschnitt)	3,7	3,7	3,5	3,0	2,5	2,6		
	Moosach – Memminger Platz	4,3	4,2	4,0					
	Parkstadt Schwabing	4,7	4,4	4,3	3,7	3,1	3,0	2,6	2,9
	Paul-Gerhardt-Allee	4,3	4,4						
	Paulaner-Gelände	4,9	4,8						
in Planung	Gebiete	2017	2015	2013	2011	2009	2007	2005	2003
	Appenzeller Straße	4,3							
	Bayern-Kaserne	4,3	4,3	4,0	3,3	3,1	3,1		
	Diamalt-Gelände	4,2							
	Domiergelände	4,2	4,3						
	EON-Gelände, Obersendling	4,5	4,3	4,0					
	Friedrich-Creuzer-Straße	4,3	4,3						
	Hanns-Seidel-Platz	4,3	4,3						
	Herbergstraße	4,1							
	Kreativquartier	4,7							
	Osram-Gelände	4,6	4,6						
	Ratoldstraße	4,0							
	Siemens-Campus-Süd	4,5	4,4						
	Werksviertel/Ostbahnhof	4,7	4,6	4,5					
	Zschokkestraße	4,4							

Nachfragepotenzial
(1-5: 1 = sehr niedrig; 3 = durchschnittlich; 5 = sehr hoch)

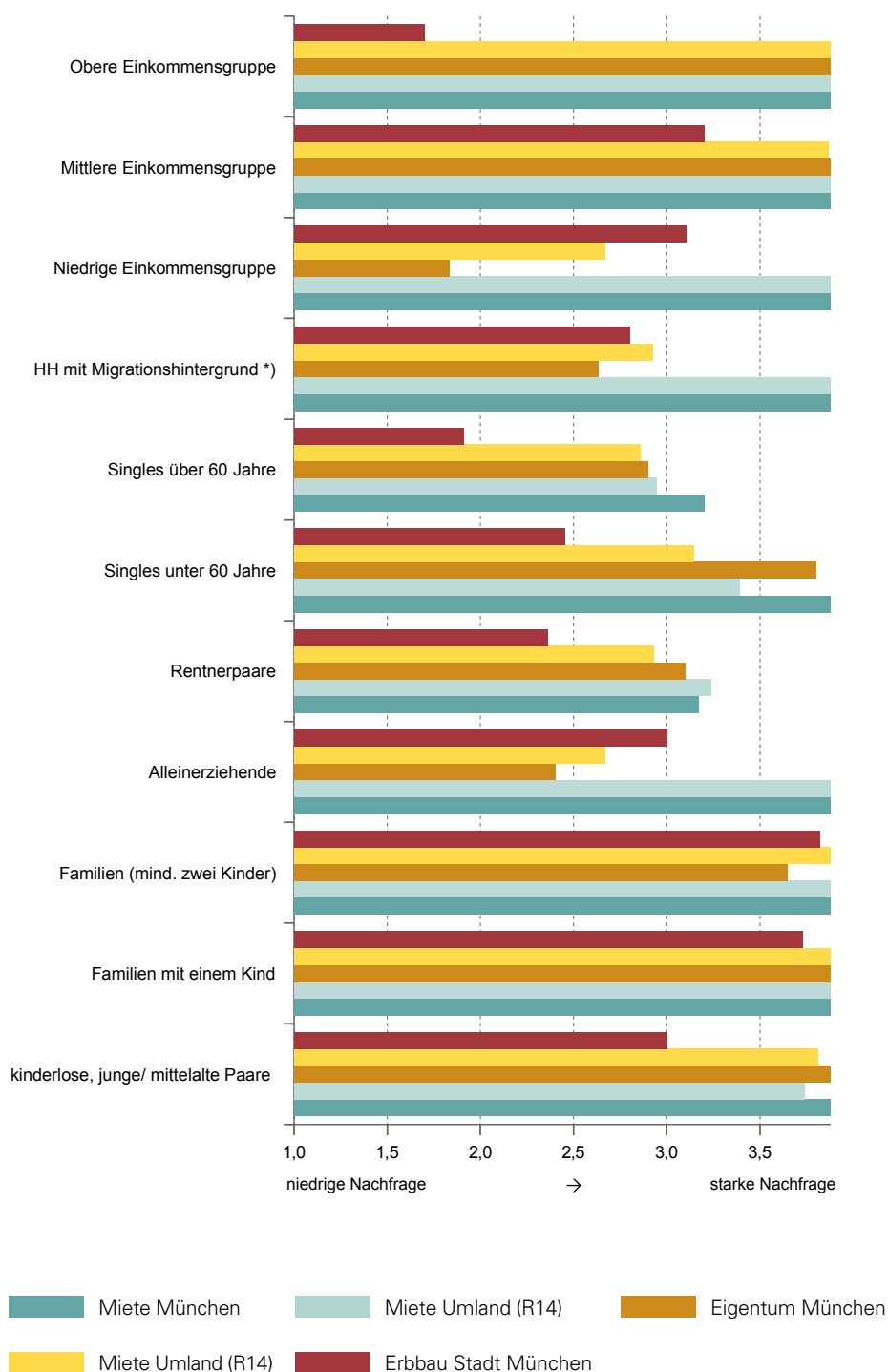
5 Nachfrageverhalten nach Haushaltstypen

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.

Wie schon bei früheren Befragungen zeigt sich auch diesmal ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Zugehörigkeit zu einem bestimmten Haushaltstyp beziehungsweise 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 circa 75 Prozent aller Haushalte in München umfassen.

Die meisten Haushaltstypen präferieren das Wohnen zur Miete in der Landeshauptstadt München, hier zeigt sich die in der Regel die stärkste Nachfrage. Ausgenommen sind von dieser Beobachtung Familien mit mehr als einem Kind und Rentnerpaare (vgl. Abbildung 15), die bei der Suche nach Mietwohnungen eher auf das Umland schauen (müssen). Der Standort München ist unabhängig der Wohnform „zur Miete“ oder „im Eigentum“ vor allem bei kinderlosen jungen und mittelalten Paaren beliebt. Die Nachfrage dieser Gruppe am Wohnungsmarkt wurde von den Expertinnen und Experten am stärksten eingestuft. Auf den Mietwohnungsmarkt bezogen gilt diese Aussage auch für Singles im Alter von unter 60 Jahre.

Abbildung 15: Nachfrage verschiedener Haushaltstypen 2017



*) Hinweis: HH = Haushalt

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

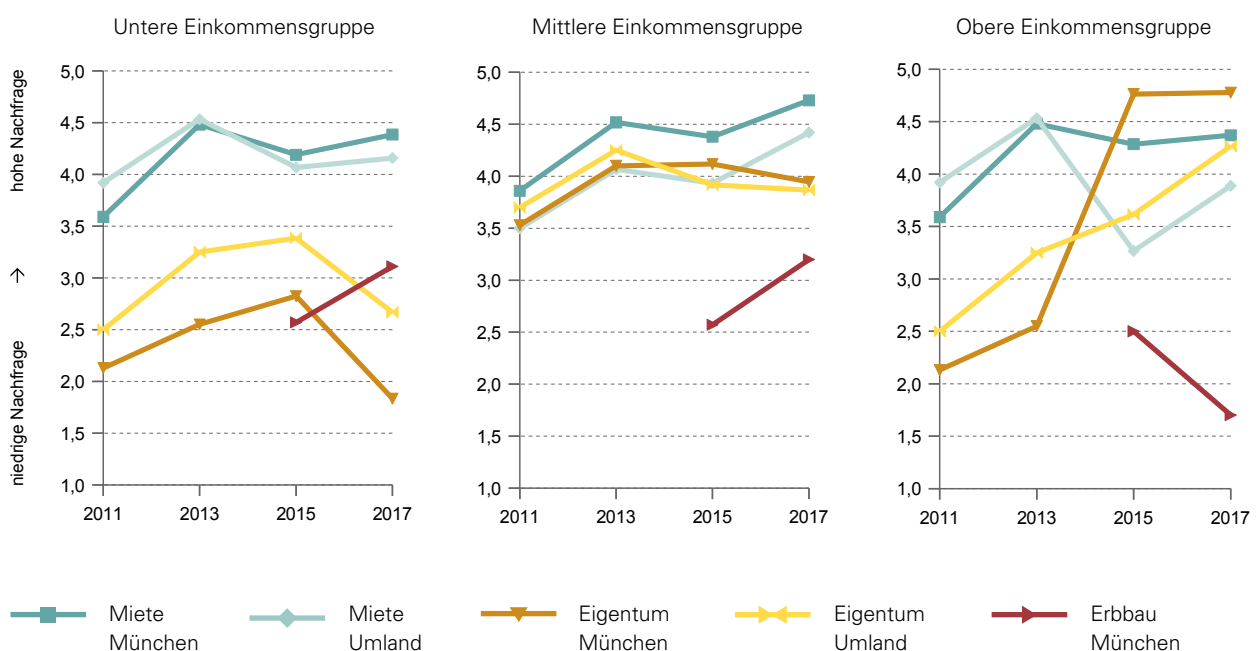
Die Nachfrage von Familien mit Kindern wird über alle Marktsegmente (Miete/Eigentum jeweils nach LHM/ Umland) als stark bewertet. Etwas differenzierter zeigt sich die Nachfrage bei Familien mit mehr als einem Kind. Hier wird deutlich, dass angesichts höherer Wohnflächenbedarfe zum Einen die Nachfrage nach Eigentum innerhalb der Landeshauptstadt München abnimmt und zum Anderen Mieterhaushalte zunehmend auf Wohnungen im Umland ausweichen. Für die Gruppe der Alleinerziehenden konzentriert sich die Nachfrage auf Grund von üblicherweise geringeren Haushaltseinkommen auf den Mietwohnungsmarkt, dabei besonders stark auf den Standort München. Höchstwahrscheinlich ist es in der Stadt mit einem dichteren Angebot sozialer Infrastruktur, öffentlichen Nahverkehr und Arbeitsplätzen einfacher, das Familienleben zu organisieren als im Umland.

Für Rentnerpaare und alleinstehende Personen ab 60 Jahren wird die Nachfrage insgesamt deutlich schwächer bewertet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Gruppen in der Regel bereits mit Wohnraum versorgt sind. Hierbei kann es sich sowohl um im Eigentum befindliche Immobilien als auch Wohnungen zu nicht mehr erzielbaren günstigen Mieten handeln. Eine auffällig niedrige Nachfrage wird im Bereich des Eigentumserwerbs in der gesamten Region 14 neben den Alleinerziehenden auch für Haushalte der Bevölkerung mit Migrationshintergrund gesehen. Deren Nachfrage verteilt sich gegenüber der Nachfragegruppe der Alleinerziehenden gleichmäßiger auf die Mietwohnungsmärkte in der Landeshauptstadt München und dem Umland.

Nach Einkommensgruppen betrachtet kann festgehalten werden, dass Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen erwartungsgemäß hauptsächlich Mietwohnungen nachfragen und mittlere Einkommensgruppen auf allen Marktsegmenten als Mieterinnen und Mieter beziehungsweise Käuferinnen und Käufer agieren. Angesichts der hohen Kaufpreise, wird insbesondere die Nachfrage am Standort München von Haushalten mit hohen Einkommen bestimmt.

Seit dem Jahr 2015 werden die Expertinnen und Experten auch um ihre Einschätzung zum Nachfrageverhalten der Haushaltstypen nach Erbbaurecht gebeten. Hierzu ist festzuhalten, dass eine höhere Nachfrage vor allem bei Familien gesehen wird. Intensivierungen zeigen sich gegenüber 2015 bei niedrigen und mittleren Einkommensgruppen.

Abbildung 16: Veränderung der Wohnraumnachfrage je Einkommensgruppe in der Region München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Abbildung 16 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 darauf, dass hier das Angebot an geförderten Wohnungen für die unterste Einkommensgruppe deutlich größer ist. Für diese Gruppe kommt ein Eigentumserwerb angesichts der in den letzten Jahren stark gestiegenen Kaufpreise kaum noch in Frage. Dass – sofern Eigentumserwerb doch noch gelingt – dieser überwiegend im Umland nachgefragt wird, ist aufgrund der Preisunterschiede zwischen Stadt und Umland nicht weiter verwunderlich.

Bei den mittleren Einkommensgruppen entwickeln sich die Nachfragen nach Miet- und Kaufobjekten in die entgegengesetzte Richtung, wobei die Nachfrage nach Mietimmobilien deutlich stärker angestiegen ist als die Nachfrage nach Eigentum abgenommen hat. Da der Erwerb von Wohneigentum innerhalb der Landeshauptstadt ohnehin nur für einen sehr begrenzten Teil der Käuferschaft möglich ist und die Kaufpreise weiter stark gestiegen sind, ist die Nachfrageintensität der oberen Einkommensgruppen auf dem im Vorjahr erreichten Höchststand stagniert. Zugenommen hat die Nachfrage sowohl nach Mietobjekten als auch nach Eigentumsimmobilien hingegen deutlich im Umland.

Zusammenfassen kann festgehalten werden, dass die Nachfrage im Bereich Mietwohnungen in allen Gruppen sehr hoch ist und wahrscheinlich auch bleiben wird. Die Situation wird sich durch die Miet- und Kaufpreisentwicklung (siehe Kapitel 3.3) weiter verschärfen und einen Erwerb für viele Haushalte deutlich erschweren. Problematisch für die Mietsuchenden ist generell das zu geringe Angebot. Deutlich wird auch, dass die Nachfrage im Umland zugenommen hat, was bedeutet, dass die Bedingungen auf dem Markt im Umland zukünftig auch schwieriger für die Nachfragenden werden.

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 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 erste vorsichtige Zinserhöhungsschritte der amerikanischen Notenbank 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.

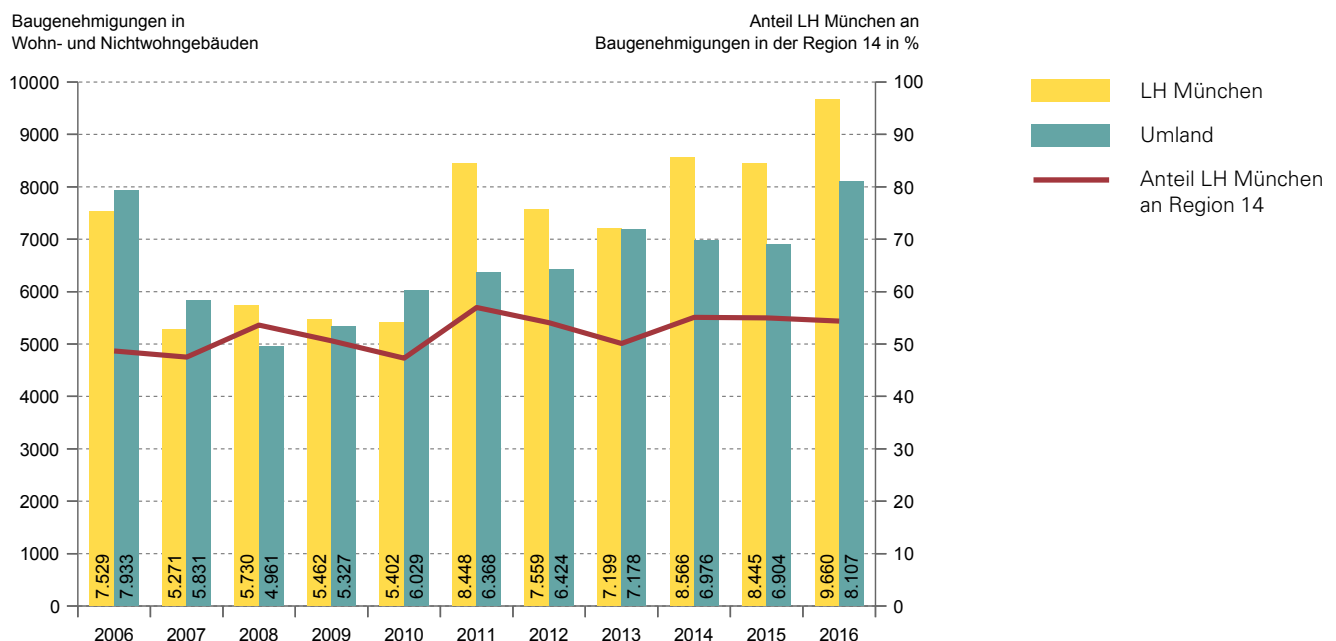
Ein Anstieg der Zinsen hätte erhebliche Wirkung auf potenzielle Immobilienerwerber, deren geplante Immobilienfinanzierung stark auf den niedrigen Zinsen aufgebaut. Bei einer deutlichen Steigerung der Zinsen kann auch von einer Zunahme der Zwangsversteigerungen ausgegangen werden.

Immer noch gilt, dass die Einzelerwerber für eine Immobilie im Verhältnis zum Einkommen bzw. zur erzielbaren Mieten in München deutlich mehr aufwenden müssen als an anderen – auch gut nachgefragten Standorten – in Deutschland. Zur Orientierung kann der Erschwinglichkeitsindex des IVD herangezogen werden. Der Indikator führt relevante Faktoren (u. a. Immobilienpreise, Löhne, Zinsniveau) zusammen und zeigt an, inwieweit ein Immobilienerwerb für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist. Ein hoher Wert zeigt eine gute, ein niedriger Wert eine schlechte Erschwinglichkeit an. Laut dem „Erschwinglichkeitsindex“ des IVD aus dem Jahr 2016, hat München mit einem

Wert von 56,35 Punkten die geringste Erschwinglichkeit. Nach wie vor ist der Münchener Immobilienmarkt damit bundesweit der teuerste (zum Vergleich Deutschland: 140,42). Aber auch in Stuttgart (73,38), Düsseldorf (76,89) und Frankfurt am Main (78,01) sieht die Lage nicht besser aus: Eigenheime sind hier ebenfalls als wenig erschwinglich zu bewerten.

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.

Abbildung 17: Baugenehmigungen in LH München und Umland bis 2016 (absolut und relativ)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

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 auch für den Standort München mit den dauerhaft sehr niedrigen Leerstandsquoten, dem stabilen Arbeitsmarkt und den gut verdienenden zuziehenden Haushalten (siehe auch Kapitel 2).

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 Wirtschafts-

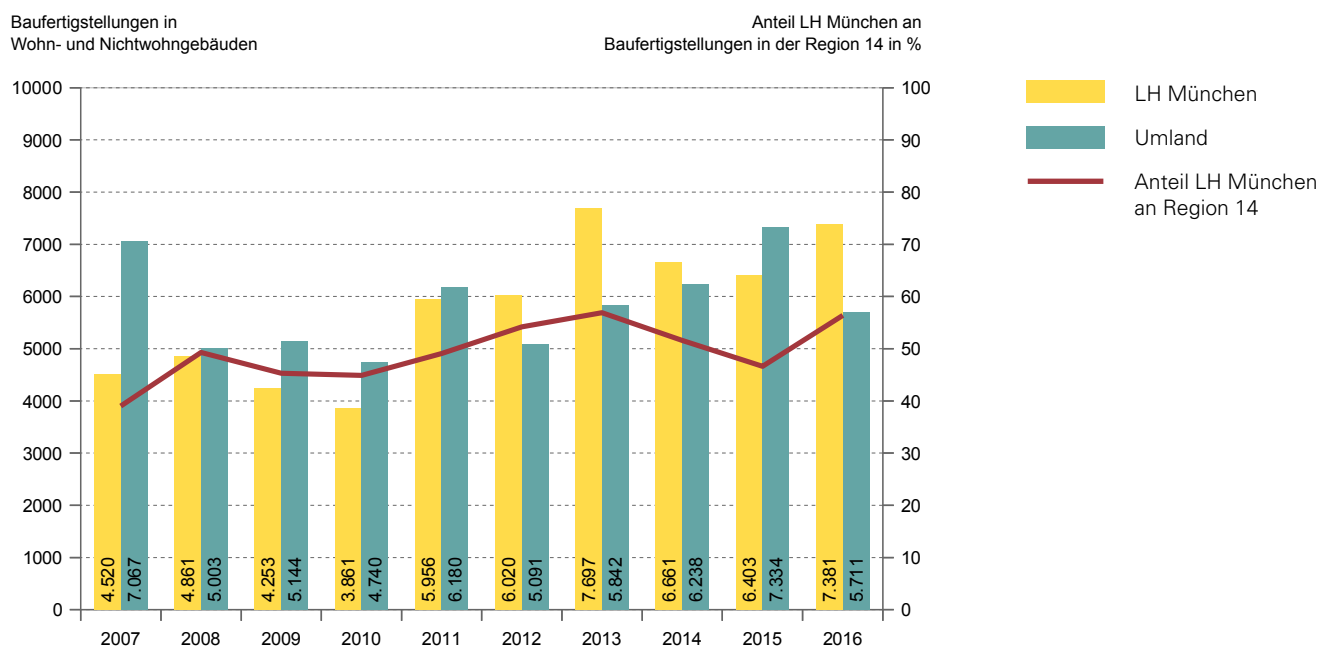
krise gegangen. Die wieder steigenden Baugenehmigungen und hohen Baufertigstellungszahlen in den letzten vier Jahren in der Stadt München (siehe Abbildung 17 und Abbildung 18) bestätigen diese Entwicklung. Dies gilt in eingeschränktem Maß auch für das Umland, welches in den letzten Jahren einen fast konstanten Beitrag zur Angebotsausweitung geleistet hat.

Im Jahr 2015 wurden die Expertinnen und Experten erstmals nach dem Bekanntheitsgrad und der Nutzung der verschiedenen Möglichkeiten zur Wohnungsbauförderung in München befragt. Da sich an den Förderprogrammen mit dem Inkrafttreten des neuen wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI (2017–2021)“ Anpassungen sowie Neuerungen ergeben haben, ist ein direkter Vergleich mit den Bekanntheitsgraden aller Programme zwischen

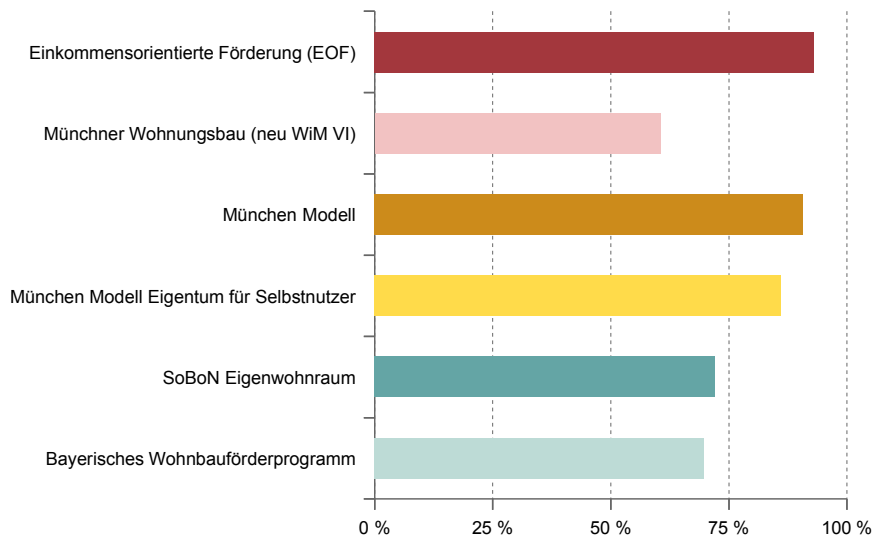
2015 und 2017 an dieser Stelle weder möglich noch sinnvoll. Es kann jedoch festgehalten werden, dass den Expertinnen und Experten die Münchener Förderprogramme insgesamt betrachtet bekannter sind als noch im Jahr 2015. So liegen die Bekanntheitsgrade aller abgefragten Programme bei deutlich über 50 Prozent der befragten Fachleute.

Die Einkommensorientierte Förderung (EOF), im Rahmen derer sowohl staatliche als auch städtische Darlehen als Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, ist mit 93 Prozent fast allen Expertinnen und Experten ein Begriff (vgl. Abbildung 19). Auch dieses Jahr wurden die Fördermittel vor allem für Neubaumaßnahmen von rund 35 Prozent der Befragten in Anspruch genommen. Der Einsatz für Bestandsobjekte hat offensichtlich zugenommen und liegt heuer bei rund 21 Prozent.

Abbildung 18: Baufertigstellungen in LH München und Umland bis 2016 (absolut und relativ)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Abbildung 19: Bekanntheitsgrad der Münchner Wohnungsbauförderprogramme 2017

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Ebenfalls sehr bekannt (90,7 Prozent) und stark im Neubau genutzt (37,2 Prozent) ist bei den Fachleuten das „München Modell“. Mit jeweils rund neun Prozent der Befragten finden die Programme „Münchner Wohnungsbau“ und „München Modell“ auch im Bestand Anklang.

In Bayern wurde zum 1. August des Jahres 2015 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 Anlass wurden die Erwartungen an die Effekte dieses Gesetzes in der Expertenbefragung 2015 erstmals abgefragt. Dabei 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. Daher ist es nun umso interessanter, wie die Einschätzung der Expertinnen und Experten in diesem Jahr ausgefallen ist (vgl. Abbildung 20).

Abbildung 20: Erwartete Auswirkungen der Mietpreisbremse 2017

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Auch nach dem Inkrafttreten hat sich die Einschätzung der Fachleute gegenüber dem Ergebnis aus der letzten Befragung nur unwesentlich geändert. Dabei wird die Auswirkung auf die abgefragten Aspekte tendenziell etwas schwächer beurteilt, sodass sich die Werte aller Kategorien langsam der Mitte (3 = gleichbleibend) annähern. Hinsichtlich der Dämpfung der Mietenentwicklung sehen die Expertinnen und Experten nach wie vor die geringsten Effekte, obwohl dies das eigentliche Ziel des Gesetzes ist.

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. Die Untersuchungen verschiedener Marktbeobachter, die Daten für den gesamten deutschen Markt erheben, zeigen dies deutlich. Im Unterschied zu anderen Regionen findet die Zuwanderung nicht nur in die Kernstadt statt, sondern in erheblichem Maß auch direkt ins Umland. Andere Großstadtreionen in Deutschland sind durch Zuwanderung und steigende Preise vor allem in der Kernstadt gekennzeichnet.

Die Herausforderungen für Stadt und Umland sind vergleichbar. In beiden Fällen ist mit einer deutlich steigenden Bevölkerungszahl zu rechnen. Jedoch stoßen die Umlandgemeinden häufig an die Grenzen der Belastung, die unter anderem durch die Anforderungen der sozialen und technischen Infrastruktur bei der Schaffung von Baurecht entstehen. Um so wichtiger werden gemeinsame Lösungen in der Region. Die seit 2013 jährlich stattfindenden Regionalen Wohnungsbaukonferenzen mit zuletzt 300 Gästen sind ein wichtiges Instrument gemeinsame Strategien, Maßnahmen und Lösungswege zu finden. Auf der letzten Regionalen Wohnungskonferenz im Mai 2017 wurden zum Beispiel folgende Punkte vereinbart:

- Ergreifen einer Initiative zum gemeinsamen Flächenerwerb zum Beispiel mittels eines interkommunalen bzw. regionalen Zweckverbandes,
- Gemeinsamer Einsatz für eine Flexibilisierung der rechtlichen Rahmenbedingungen beim Wohnungsbau (insbesondere Vergaberecht),
- Prüfung und Umsetzung konkreter Projekte zum regionalen Ausgleich von Lasten und Nutzen des Wachstums an Hand von Fallstudien, um regional übertragbare Lösungsszenarien zu entwickeln (zum Beispiel für Pendlerparkplätze, gemeinsam abgestimmte Flächenentwicklungen, Konversionsflächen, soziale Infrastrukturen, gemeinsamen Wohnungsbau und Ausgleich durch Belegungsrechte),
- Durchführen einer Informationskampagne zur Steigerung der Akzeptanz für Siedlungsentwicklungen und für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, um eine konstruktive öffentliche Debatte über den Umgang mit Wachstum und seinen Folgen anzustoßen.

Die Ergebnisse und die Dokumentation der jährlichen Regionalen Wohnungsbaukonferenzen sind unter www.muenchen.de (Stichwort: Regionale Wohnungsbaukonferenz) abrufbar.

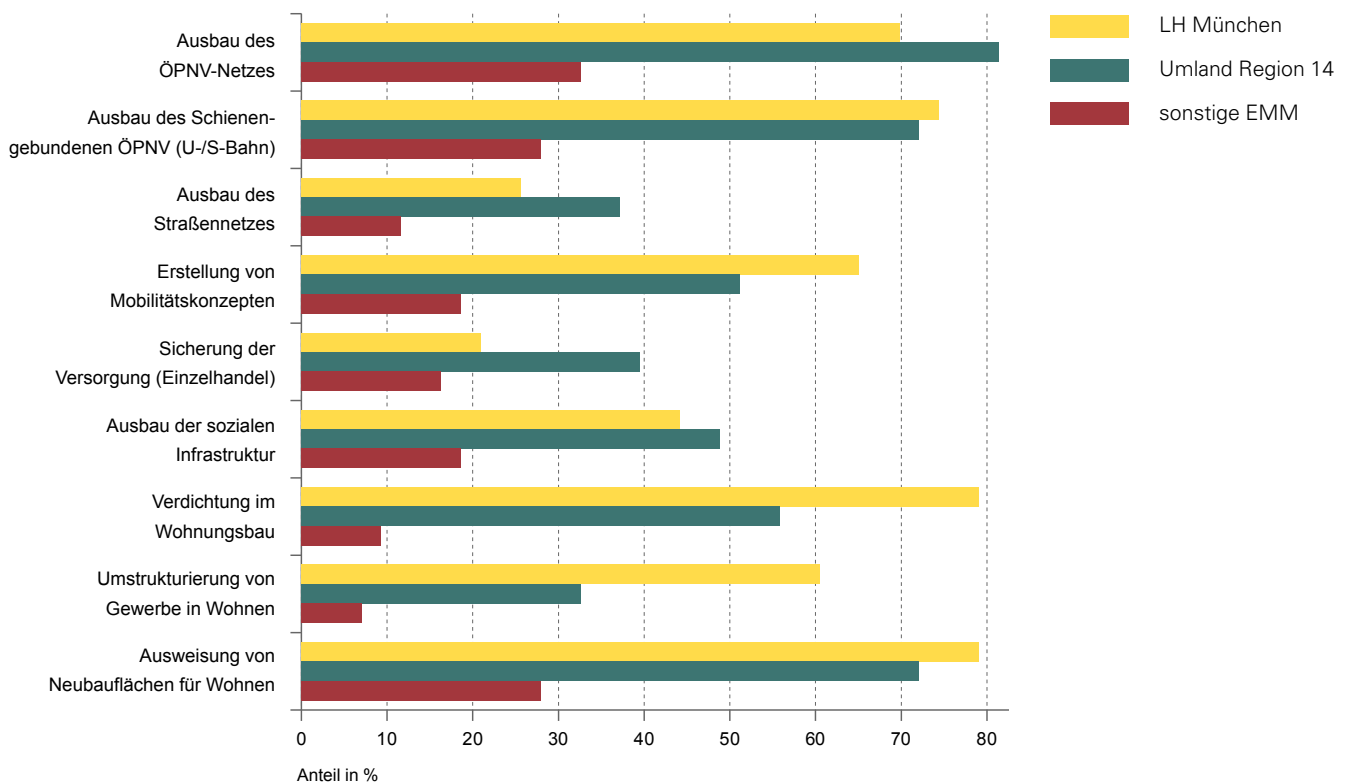
Im Rahmen der Befragung wurden die Fachleute gebeten, die Strategien zur „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ neben anderen Maßnahmen der regionalen Siedlungs- und Wohnungspolitik zu bewerten. Abbildung 21 zeigt, dass in München vor allem die Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung (Verdichtung, Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen) verfolgt werden sollten. Letzteres gilt auch für die Region 14. Einen zweiten wichtigen Schwerpunkt sehen die Fachleute im Ausbau des ÖPNV-Netzes in der Landeshauptstadt wie auch in der Region 14.

Insgesamt zeigt sich der Ausbau des ÖPNV-Netzes im Gesamttraum (Landeshauptstadt, Region 14 und EMM) als vordringlichste Maßnahme, gleich gefolgt von der Neubaufächenausweisung. Für München werden darüber hinaus die Erstellung von Mobilitätskonzepten als wichtig erachtet.

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 Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Verdichtung. Die Maßnahmen zur Mobilität, wie die Erstellung von Mobilitätskonzepten sowie der Ausbau des öffentlichen Personentransports tragen aus der Expertensicht zu einer besseren Vernetzung in der Region bei.

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass das vom Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München initiierte „Regionale Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“ – mit den oben genannten Regionalen Wohnungsbaukonferenzen, um gemeinsame Projekte über die kommunalen Grenzen hinweg anzugehen – von zentraler Bedeutung für die gesamte Region ist.

Abbildung 21: Wichtige Maßnahmen im Bereich der regionalen Siedlungs- und Wohnungspolitik 2017



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

8 Investitionen in energiesparenden Wohnungsbau

Das Thema des energieeffizienten Bauens hat sich als Thema am Wohnungsmarkt etabliert. Es wird nicht zuletzt für bezahlbares Wohnen vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise in Verbindung mit der Entwicklung der „zweiten Miete“, das heißt den steigenden Nebenkosten immer relevanter. Gegenüber der letzten Befragung 2015 ist die Nachfrage nach hohen energetischen Standards jedoch deutlich gesunken. Die Gründe liegen vor allem in den steigenden Immobilienpreisen, die den Verkauf jeden Wohnraums in München zu lassen. Das ehemalige KfW-70 Effizienzhaus wird seit April 2016 nicht mehr gefördert und wurde deshalb aus der Befragung gestrichen.

Es bestehen Unterschiede zwischen dem Nachfrageverhalten der Eigentümer und Mieter. Tendenziell liegt das Interesse der Eigentümer an höheren energetischen Standards etwas höher als bei Mietern. Trotz dessen bleibt bei beiden Gruppen die Nachfrage überschaubar. Aufgrund des knappen Angebotes bleibt den Nachfragergruppen 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 2017 festgestellt. In München wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum gesucht; der energetische Zustand eines Gebäudes steht 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.

Ähnlich wie der seit 2010 jährlich erscheinende „Marktmonitor Immobilien“ der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen wurde 2017 von der immowelt AG der „Marktmonitor Immobilien 2017“ herausgegeben. Der Vermarktungsfaktor „Energieeffizienz“ ist dabei eines der Befragungsthemen. Untersucht werden die Wechselwirkungen zwischen der Energieeffizienz und der Vermarktung von Immobilien. In dem aktuellen Marktumfeld, welche von geringem Angebot und hoher Nachfrage geprägt ist, ist der energetische Zustand von Immobilien vor allem in Großstädten weniger wichtig geworden. Kauf- und Mietinteressenten nehmen dort Abstriche beim Objektzustand in Kauf, da gerade hier das Angebot an passenden Immobilien äußerst knapp ist. Ein niedriger energetischer Zustand wirkt sich zum Beispiel in der Innenstadt von München nicht preismindernd aus.

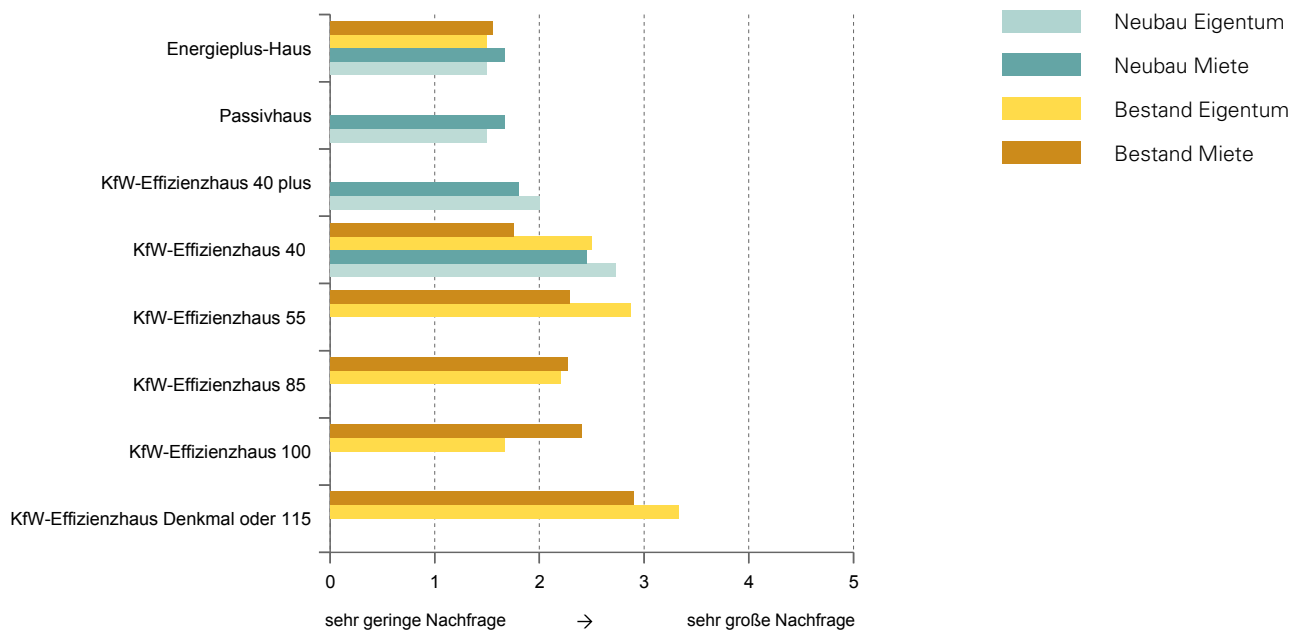
Mit der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises (EnEV 2013) bei Verkauf oder Vermietung ist die Energieeffizienz ein fester Bestandteil im Vermarktungsgespräch geworden. Bei fast allen Sanierungsempfehlungen zeigt sich seit Jahren insgesamt ein Rückgang. Gebrauchtimmobilien mit Sanierungsstau sind heute leichter zu vermarkten als noch vor einigen Jahren. Umso wichtiger erscheint vor den hier und im Marktmonitor festgestellten Tendenzen, die Setzung und gleichzeitige Förderung energetisch hochwertiger Standards bzw. die energetische Sanierung von öffentlicher Seite, will man einen „CO₂-neutralen“ Gebäudebestand bis 2050 erreichen.

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 und Expertinnen halten den Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz als die am besten geeignete Maßnahme im Sinne des EEWärmeG (vgl. Abbildung 23). Dieser Ansatz wurde gegenüber der Befragung 2015 gleichbleibend gut bewertet. Alle anderen Maßnahmen haben gegenüber der Befragung 2015 an Attraktivität

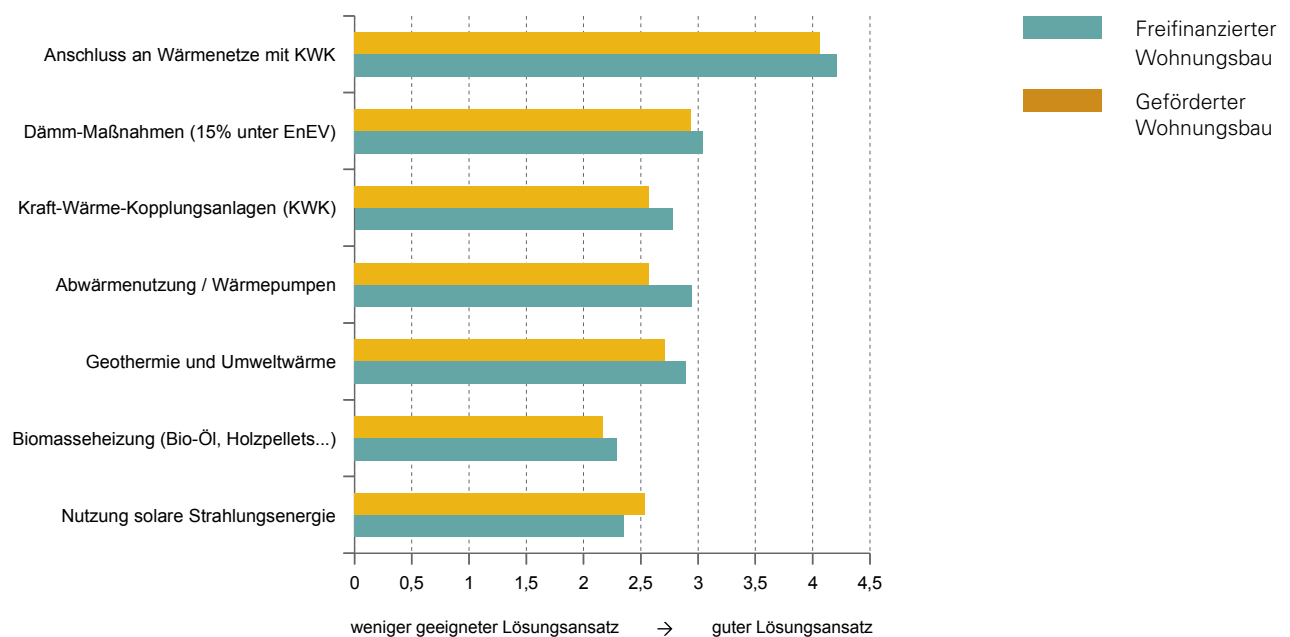
verloren. Die Bewertungen der Lösungsansätze unterscheiden sich hinsichtlich der Finanzierungsart (frei oder gefördert) leicht, wobei meist im freifinanzierten Wohnungsbau die Maßnahmen des EEWärmeG besser bewertet werden.

Seit 2013 wurde die Frage zu bekannten Fördermöglichkeiten für energiesparende Maßnahmen und deren Inanspruchnahme in die Expertenbefragung aufgenommen. Die Bekanntheit der energetischen Förderprogramme ist gegenüber der letzten Befragung deutlich gestiegen. Im Neubau werden die Programme ähnlich wie 2015 Inanspruchnahme genommen, bei energetischen Bestandssanierungen konnte eine Verbesserung der Inanspruchnahme erreicht werden. Am stärksten wird das KfW-Förderprogramm Energieeffizienz mit rund 37 Prozent im Neubau und rund 28 Prozent im Bestand angewendet. Das städtische Förderprogramm Energieeinsparung (FES) wird von rund 9–7 Prozent der Antwortenden beim Punkt Inanspruchnahme genannt. Die Zufriedenheit mit den Programmen hat leicht zugenommen, allerdings sind zum Beispiel nur ein Fünftel der Befragten zufrieden mit dem KfW-Förderprogramm Energieeffizienz.

Als Gründe für die geringe Inanspruchnahme gegenüber den eigentlich guten Bekanntheitswerten führen die Expertinnen und Experten auf, dass die Antragsstellung kompliziert ist, der Nutzen bei der derzeitigen Niedrigzinsphase gering, überhaupt eine hohe Eigenkapitalquote vorhanden ist und damit Fördergelder nicht benötigt werden. An der Stelle könnte man zu dem Schluss kommen, dass der Markt mit weiteren Fördermitteln nicht zur höheren energetischen Standards zu bewegen ist und der Weg einer schrittweisen Erhöhung der gesetzlichen Standards – wie von der EU und der Bundesregierung vorgezeichnet – für die Zielerreichung hin zu einem CO₂-neutralen Gebäudebestand, der zielführende ist. Zu prüfen wäre, ob das auch für die Selbstnutzer und privaten Bauherren gilt, die an dieser Befragung nicht beteiligt waren. Für die Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau sind Fördermittel sicher ein Weg, die späteren Mietkosten für den Nutzer zu senken.

Abbildung 22: Nachfrage verschiedener Energiestandards von Eigentümern und Mietern 2017

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Abbildung 23: Geeignete Maßnahmen im Sinne des EEWärmeG 2017

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

9 Einschätzung der zukünftigen Marktsituation

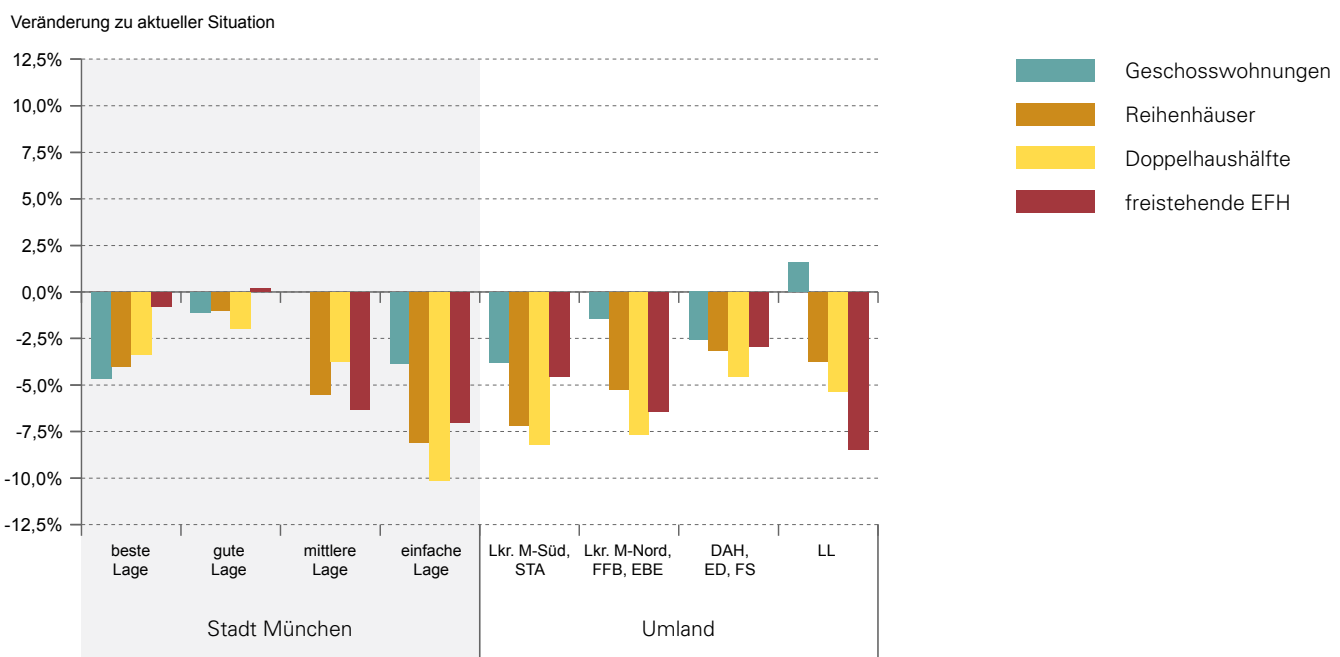
9.1 Grundstücke

Nach Einschätzung der Expertinnen und Experten werden sich die Preise am Grundstücksmarkt in den nächsten Jahren auf sehr hohem Niveau stabilisieren. Dies gilt weitestgehend unabhängig von der Bauform. Allerdings gibt es Unterschiede bezüglich der Lage innerhalb der Stadt bzw. in der Region. Innerhalb der Landeshauptstadt München sind die Grundstücke in der guten Lage nahezu unverändert. Dieser Lagetyp wird insbesondere von den institutionellen Anlegern bevorzugt, die langfristig stabile Erträge auf nicht überbewerteten oder zu exklusiven Lagen bevorzugen. Im Feld

Geschosswohnungen ist auch noch die mittlere Lage in München von Bedeutung. Hier wird es keinen Rückgang der Anspannung geben und auch in den einfachen Lagen ist der Geschosswohnungsbau auch in Zukunft am stärksten betroffen. Und diese Erwartungshaltung korrespondiert mit den im Round-Table-Gespräch geäußerten Erwartungen einer deutlichen Fokussierung auf den Geschosswohnungsbau.

Abbildung 25 zeigt, dass sich die Anspannung inzwischen dauerhaft in allen Teilregionen der Region München gesehen wird. In früheren Befragungen gab es ein deutlicheres Gefälle zwischen den bevorzugten Lagen im Süden von München und den restlichen Landkreisen bzw. dem Landkreis München im nördlichen Teil. Diese Differenzierung ist nurmehr in Nuancen feststellbar. Dementsprechend ist mit einer Ausweitung des auf München orientierten Wohnungsmarktes in weiter entfernte Landkreise auszugehen. Die damit verbundenen Mobilitätskosten müssen dabei in zukünftige Investitionsentscheidungen von Käufern und Mietverträge von Mieterhaushalten eingepreist werden. Es bleibt abzuwarten, ob dies auch Auswirkungen auf die dortige Bautypologie bzw. die Wohnungsgrößen hat.

Abbildung 24: Veränderung der zukünftigen Situation (2020) zur aktuellen Situation (2017) auf dem Grundstücksmarkt München und im Umland

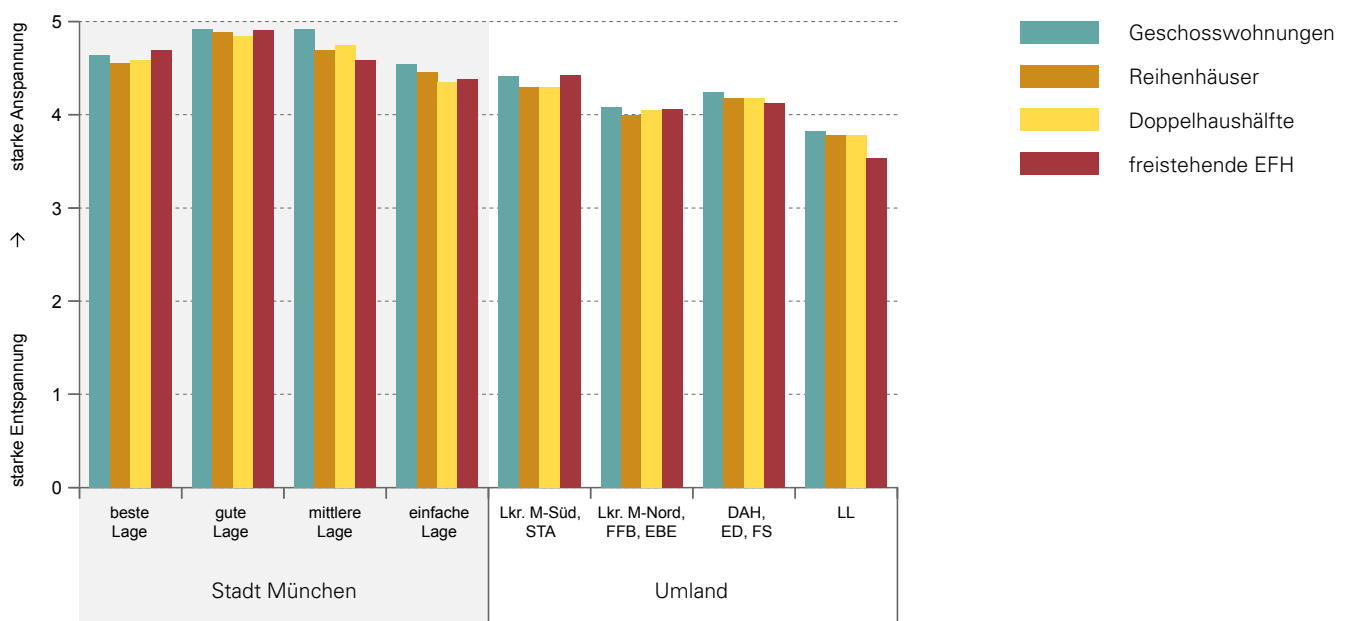


Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

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 deutlich 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.

Abbildung 25: Zukünftige Situation auf dem Grundstücksmarkt München und Umland bis 2019



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

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. Inzwischen ist die Anspannung auf ein Niveau angestiegen, das nahezu keine weitere Steigerung mehr möglich erscheint. Die festgestellten Rückgänge (siehe Abbildung 26) sind eher als statistische Schwankung zu interpretieren und weniger als eine tatsächliche noch so kleine Entspannung in den Teilmärkten.

Auch zwischen den Teilmärkten Wohnungseigentum und Miete ist kein Unterschied mehr festzustellen (siehe Abbildung 27). Hier hat es in den letzten Jahren eine Angleichung gegeben.

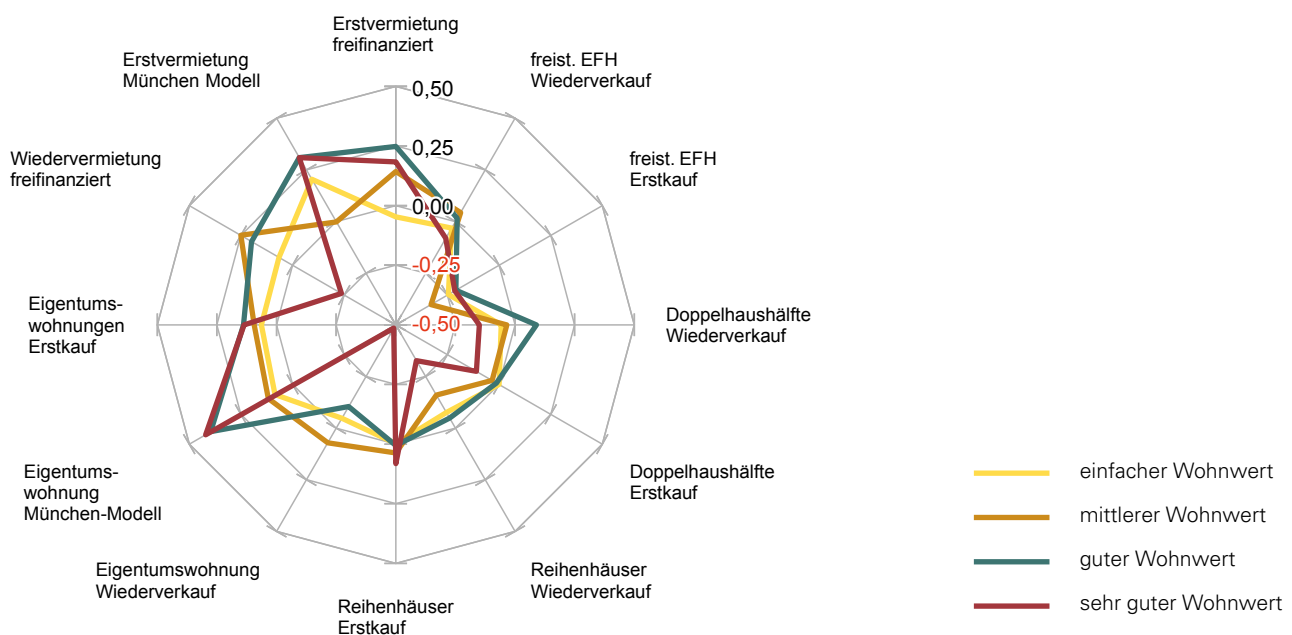
Anders ist die Bewertung bei den unterschiedlichen Lagen. Hier hat sich die von den Expertinnen und Experten in den letzten Jahren erwartete leicht Entspannung bei den Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert bestätigt. Hier scheint es am ehesten in Richtung ausgewogenen Markt zu gehen.

Diese Einschätzung ist aus Sicht der Landeshauptstadt München aber auch ein Warnsignal. Bedeutet diese Bewertung doch, dass gerade in den Märkten mit bezahlbaren Mieten und Kaufpreisen dauerhaft von einem Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage ausgegangen werden muss. Diese Situation betrifft dabei nicht nur die einkommensschwächsten Haushalte, sondern reicht weit in den Bereich der Haushalte mit mittlerem Einkommen hinein.

In diesem Kontext ist die Entscheidung des Stadtrates zum Umgang mit den eigenen Flächenreserven zu sehen, der mit dem Konzeptionellen Wohnungsbau (KMB) einen Ansatz verfolgt, verstärkt bezahlbaren Wohnraum für nahezu alle Einkommensgruppen zu schaffen.

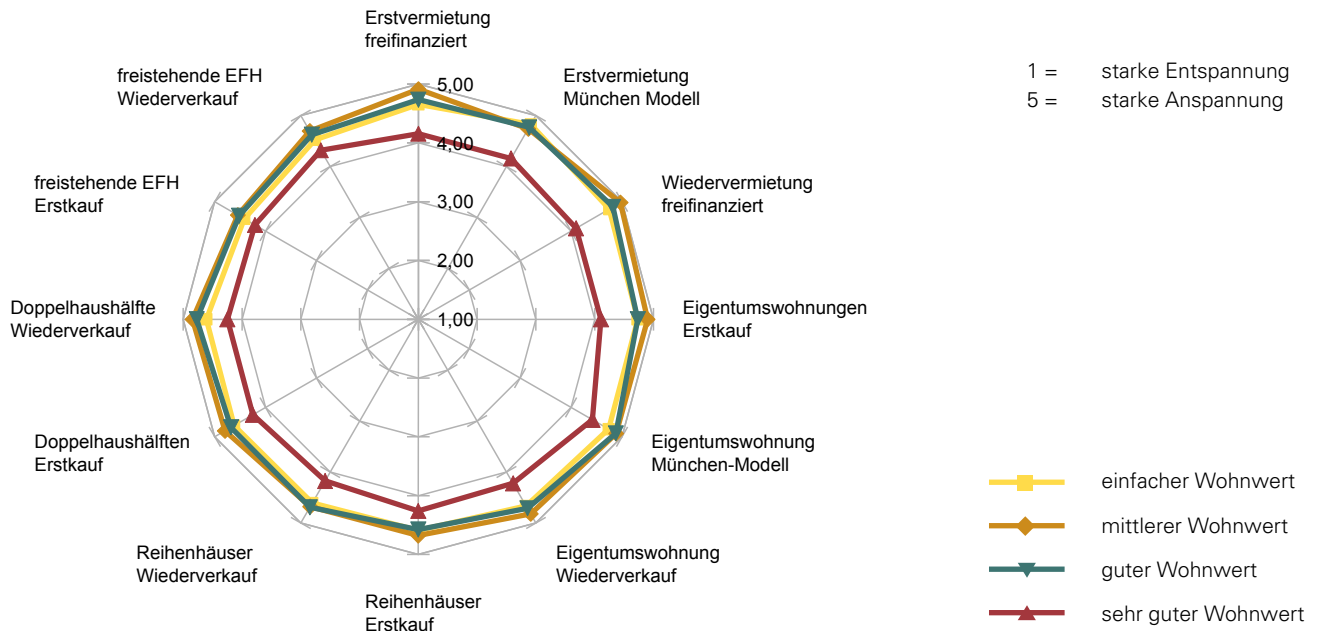
Die Situation im Umland ist wie bereits ausgeführt nur geringfügig besser. Auch hier ist inzwischen ein Niveau erreicht, dass im Blick auf die Versorgung breiter Bereiche der Bevölkerung mit Wohnraum zunehmend Schwierigkeiten erkennen lässt.

Abbildung 26: Veränderung der Situation auf den Wohnungsteilmärkten München zwischen 2017 und 2020



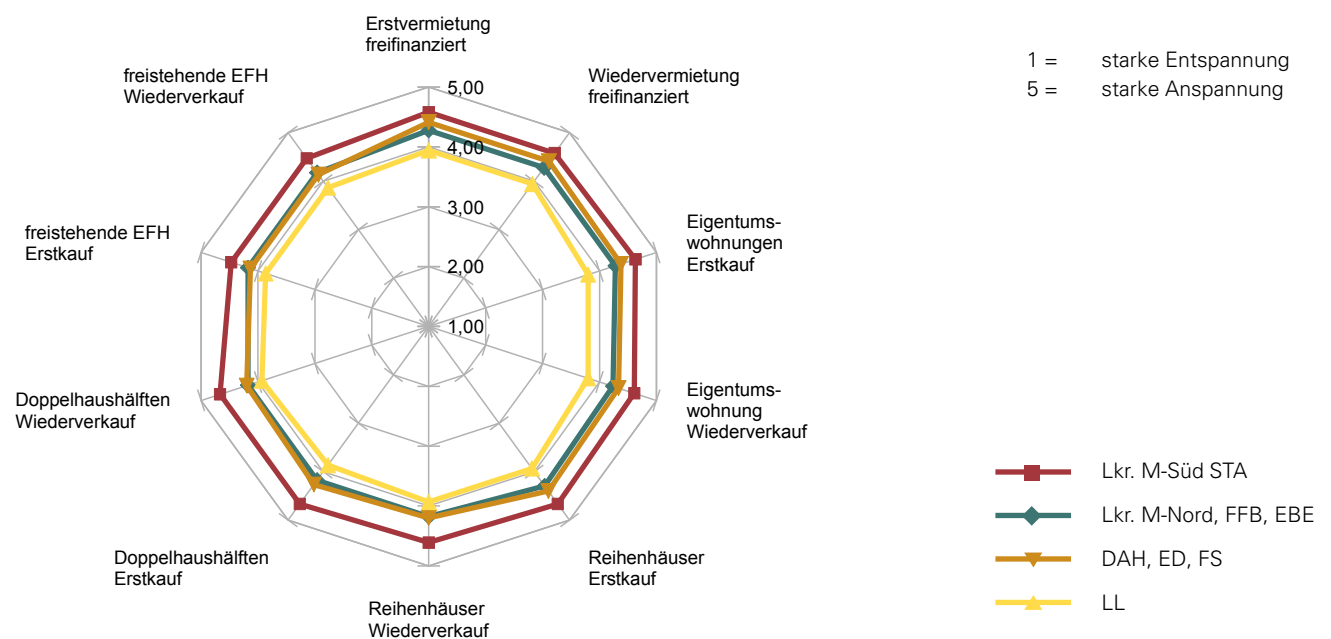
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Abbildung 27: Zukünftige Situation auf den Wohnungsteilmärkten in München bis 2019



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Abbildung 28: Zukünftige Situation auf den Wohnungsteilmärkten im Umland bis 2019



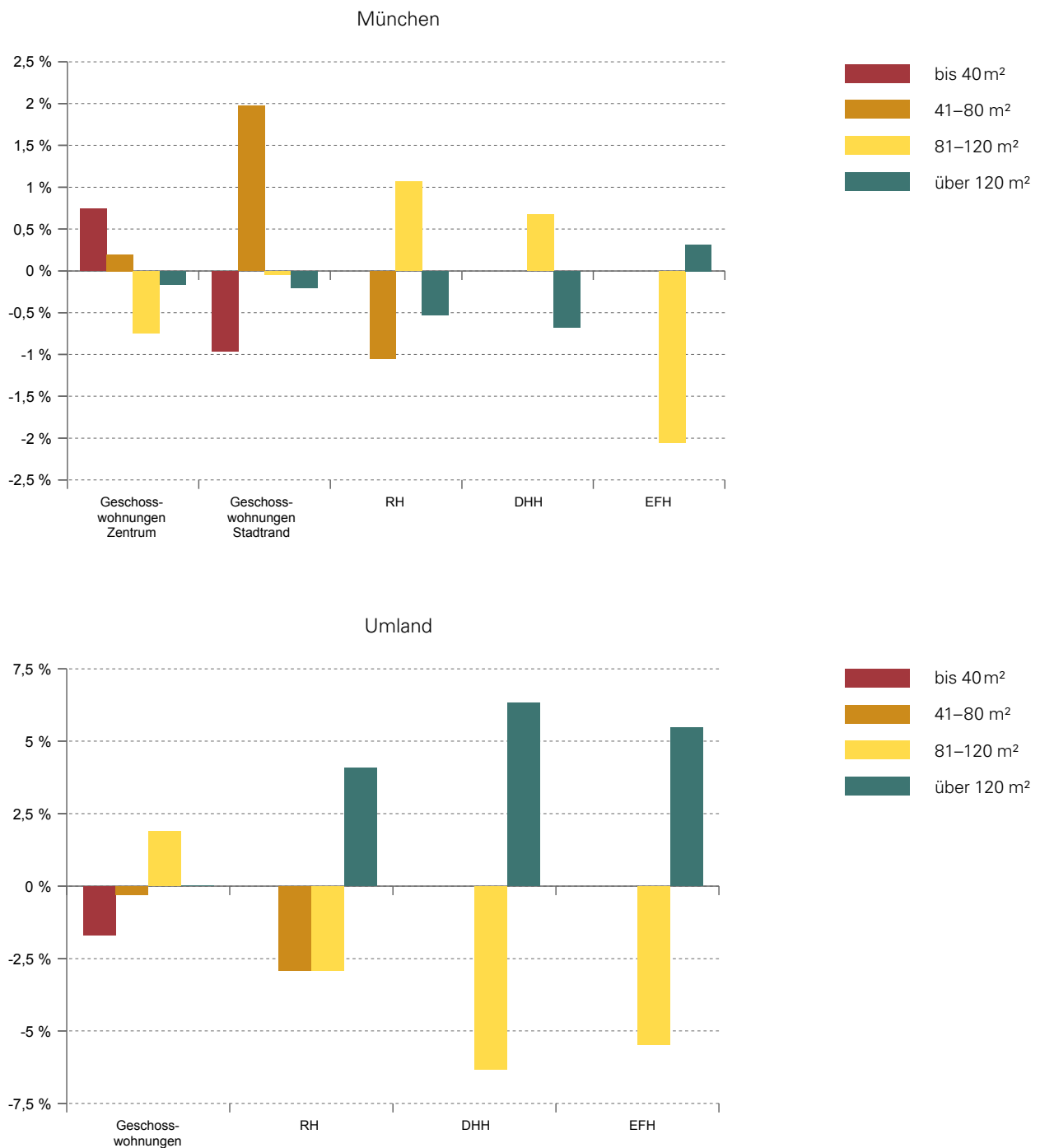
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

Die erwartete höchste Zunahme im Landkreis Landsberg am Lech hat sich bestätigt. Inzwischen ist dieser am weitesten vom Zentrum der Landeshauptstadt München entfernte Wohnstandort auch von einer massiven Anspannung betroffen. Überträgt man diese Erkenntnisse auf andere Landkreise mit vergleichbarer Entfernung zum Zentrum der Region, wird der Handlungsdruck auf überregionaler Ebene in Richtung Landesregierung deutlich, die Investitionen in den Wohnungsbau und die entsprechende öffentliche Nahverkehrsinfrastruktur zu erhöhen. Die starke Orientierung auf dem Arbeitsmarkt auf das Zentrum der Region macht allerdings auch Aktivitäten zur Stärkung der Wirtschaftsstandorte in der Region bzw. darüber hinaus deutlich.

Als Konsequenz aus der dargelegten Situation wird bei der Nachfrage nach verschiedenen Wohnungsgrößen in der Zukunft in München eher die kleinen und ganz besonders die mittleren Größen im Geschosswohnungsbau gesehen. Der starke Rückgang bei den sehr großen Einheiten in der Befragung 2015 wird in der aktuellen Befragung nicht geteilt. Es kann nur spekuliert werden, dass der Rückgang als solcher aus der Sicht der Expertinnen und Experten bereits stattgefunden hat, weil die Preis- bzw. Mietenentwicklung bereits die Nachfrage nach sehr großen Wohnungen abgeschwächt hat.

Diese Einschätzung wird gestützt durch die Tatsache, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen eher im Umland gesehen wird. Damit würde eine Ausweichreaktion der Nachfrage auch noch etwas preisgünstigere Wohnstandorte unterstellt, die eine größere Wohnungen möglich machen, die evtl. durch die Vergrößerung der Familie erforderlich ist. Dies wäre ein Verdrängungseffekt von den Haushalten, die die für sie erforderliche bzw. gewünschte Wohnungsgröße in Zukunft nur noch im näheren und weiteren Umland finden.

Abbildung 29: Veränderung der Verteilung der Wohnungsgrößen bis 2019



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017

10 Schlussfolgerungen

Im Rahmen eines Round-Table-Gesprächs der Stadtbaurätin mit den Expertinnen und Experten wurden die Ergebnisse der Befragung gemeinsam diskutiert und wichtige Fragestellungen für die Wohnungspolitik diskutiert.

Qualifizierte Verdichtung im Bestand und im Neubau ist eine zentrale Antwort auf die Wohnungsknappheit

Die Einschätzung zeigt deutlich, dass die Bereitschaft von Seiten der Wohnungswirtschaft besteht, Forderungen nach mehr Dichte im Wohnungsneubau als auch im Bestand mit qualifizierten Konzepten zu begegnen. Damit einhergehen wird aus Sicht der Befragten auch eine Reduzierung der Wohnungsgrößen. Dies ist sowohl eine Reaktion auf die Entwicklung der Bodenpreise als auch auf die Zuwanderung, die sich aus der gleichbleibend sehr großen Attraktivität von München ergibt.

Um dies umzusetzen, gilt es sowohl als opportun, eine Allianz der wachsenden Großstädte bei der politischen Diskussion zu verstärken, die Verbundenheit in der Region zu erhöhen als auch konkrete bauliche Veränderungen anzugehen.

Als besonders herausfordernd wird die Verdichtung im Bestand gesehen. Hier braucht es mehr Öffentlichkeitsarbeit, die auch durch die Politik aktiv begleitet wird. Nur so kann aus Sicht der Akteure der soziale Frieden in diesem sensiblen Feld gewahrt werden, denn die große soziale Stabilität Münchens in den letzten Jahrzehnten gründet sich auch auf die gute Durchmischung aller Stadtquartiere. 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.

Wohnungsbaupolitik

Der Wohnungsbau kann nur dann erfolgreich sein, wenn Verdichtung auch durch neue Konzepte ergänzt wird. Dazu können zum Beispiel die Realisierung von Wohnhochhäusern gehören. Kompakte, funktionale Wohnungen werden zunehmend von niedrigen und mittleren Einkommensgruppen nachgefragt, da die Einkommensentwicklung mit der Entwicklung der Mieten und den Preisentwicklungen am Münchner Wohnungsmarkt nicht Schritt hält. Auch die teilweise Verlagerung der Arbeitswelt in die privaten Wohnräume (Telearbeit) erfordert neue Wohnkonzepte. Die Vielfalt der nachgefragten Wohnformen wird zunehmen.

Ein weiteres Feld ist die enge Zusammenarbeit verschiedener Akteure des Wohnungsbau (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Bauträger,...).

Die Diskussion über passende Instrumente der Wohnungspolitik in der Region (SoBoN, KMB, ...) ist für eine gemeinsame Strategie zum positiven Umgang mit der Zuwanderung und dem inneren Wachstum der Region wichtig. Das stärkt auch die politische Position der Region auf Landes- und Bundesebene.

Die veränderten Bedarfe in Verbindung mit der Verdichtung fordern auch neue Qualitäten (zum Beispiel Qualität der Freiflächen, energetische Qualität der Bestandsgebäude, Ausbau und Erweiterung von sozialer Infrastruktur, Lärmschutz, etc.). Die qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbaus ist für die Akzeptanz in der Bevölkerung aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Round-Table wichtig.

Infrastrukturausbau, auch auf interkommunaler Ebene

In Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnungsbaus steht die Entwicklung von komplementären Verkehrskonzepten für die Quartiere und den gesamten Wirtschaftsraum der Metropolregion München.

Die höheren Dichten und zukünftig eher sinkenden Pro-Kopf-Flächen bedingen einen deutlich wachsenden Bedarf an Mobilitätsangeboten. Diese Angebote müssen in einem engen Zusammenschluss innerhalb der Metropolregion München erfolgen.

Die Expertinnen und Experten gehen davon aus, dass es in Zukunft nur dann zu einer qualitätvollen Entwicklung kommen kann, wenn die Ausweisung von Wohnflächen (in der Region) auch an umfassende Mobilitätskonzepte gebunden ist, die über die Fragen des Stellplatzschlüssels beziehungsweise das Angebot an Carsharing hinaus gehen. Gleichzeitig wird im Vergleich mit anderen Metropolen das vergleichsweise qualitativ gute ÖPNV-Angebot gelobt, das es auch in weitere Räume der Region auszudehnen gilt.

Neue Wege gehen, um das Wachstum qualitätvoll und sozial gerecht zu gestalten

Die Lösung der Herausforderungen in einer wachsenden Stadt und Region wird ein Bündel an Maßnahmen erforderlich machen. Es ist mehr und verbindlichere regionale Kooperation für gemeinsame Lösungen notwendig. Die Schaffung von Wohnungen in München soll qualitätvoll (unter der Berücksichtigung von Infrastrukturversorgung, Grün- und Freiflächengestaltung) erfolgen. Dazu ist auch das erforderliche Netz multimodaler Mobilität immer mitzudenken. All dies sollte von einer weiterentwickelten Planungs- und Beteiligungskultur sowie einer entsprechenden Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden.

11 Anhang: Befragte Expertinnen und Experten

Von den folgenden 43 Unternehmen bzw. Verbänden gingen ausgefüllte Fragebögen ein:

Accumulata	BayernLB	Merkur Bank (PLAN)
Aigner Immobilien GmbH	BGV Bayerische Grundstücks- verwertung GmbH_PLAN	MGS (PLAN)
Argenta Internationale Anlagengesellschaft mbH	bulwiengesa AG	Pandion Real Estate GmbH
Baugenossenschaft des Post- und Telegraphenpersonals in München und Oberbayern eG	Concept-Real Gruppe_PLAN	PATRIZIA Immobilien AG_PLAN
Baugenossenschaft München v. 1871 eG_PLAN	DEMOS Wohnbau GmbH	Pensionskasse der Wacker Chemie VVaG
Bauland GmbH	Deutsche Pfandbriefbank AG_PLAN	Terra Bau- u. Siedlungsgesellschaft Danhuber GmbH_PLAN
Bauverein München-Haidhausen_ PLAN	DG Hyp (PLAN)	Terrafinanz GmbH & Co.KG
Bauwerk (PLAN)	Eisenbahner Baugenossenschaft München Hauptbahnhof e.G.	Verein für Volkswohnungen (PLAN)
Bayer. Hausbau GmbH & Co. KG_PLAN	Gewofag (PLAN)	VKB_PLAN
Bayernlb	Gutachterausschuss LHM_PLAN	Wohnbau GmbH
	GWG Städtische Wohnungs- gesellschaft München mbH	Wohnungs-und Siedlungsbau Bayern (PLAN)
	Hans Sieber GmbH & Co. (PLAN)	Wohnungsunternehmen
	Hausbank München eG	WOWOBAU Wohnungsbau- gesellschaft mbH
	HypoVereinsbank (PLAN)	
	IGEW (PLAN)	
	ImmobilienManufaktur_PLAN	
	INVESTA_PLAN	
	Isaria Wohnbau AG (PLAN)	
	IVD (PLAN)	
	IWG Isar Wohnungsbau- genossenschaft_PLAN	

Abkürzungsverzeichnis

D

DAH	Dachau, Landkreis
DHH	Doppelhaushälften

E

EBE	Ebersberg, Landkreis
ED	Erding, Landkreis
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EMM	Europäische Metropolregion
EnEV	Energieeinsparverordnung
EOF	Einkommensorientierte Förderung

F

FFB	Fürstenfeldbruck, Landkreis
FS	Freising, Landkreis

I

IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilien- berater, Makler, Verwalter und Sach- verständigen e.V.
-----	---

K

KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KomPro	Kommunales Wohnungsbauprogramm der Landeshauptstadt München

L

LaSie	Langfristige Siedlungsentwicklung
LHM	Landeshauptstadt München
LL	Landsberg a.L., Landkreis

M

M	München, Landkreis
---	--------------------

Ö

ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
------	---------------------------------

R

RH	Reihenhaus
----	------------

S

SoBoN	Sozialgerechte Bodennutzung
STA	Starnberg, Landkreis

W

WE	Wohneinheiten
WiM	Wohnen in München (Wohnungs- politisches Handlungsprogramm der Landeshauptstadt München)
WMU	Wanderungsmotivuntersuchung

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München
www.muenchen.de/plan

Inhalt:
Stadtentwicklungsplanung –
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
Alexander Lang 089/233-24108
Katrin Schön 089/233-24637
Sabine Ruhnke 089/233-22185
Denise Kirchner 089/233-24056
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung:
Studio Rio, München

Druck:
Ortmaier Druck GmbH

Papier:
Gedruckt auf Papier aus
100% zertifiziertem Holz aus
kontrollierten Quellen.

Stand: November 2017



www.muenchen.de/plan