

## **Wohnungsmarkt München - Expertenbefragung 2015**

Sitzungsvorlagen Nr. **14-20/ V 04864**

Anlage:

Bericht „Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2015“

### **Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.01.2016**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>6</b>

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Die Landeshauptstadt München betreibt eine für die Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer nutzbare Wohnungsmarktbeobachtung. Diese besteht aus mehreren Bausteinen:

- Der "Bericht zur Wohnungssituation in München" erscheint alle zwei Jahre (letztmalig für 2012 - 2013). Der Bericht für die Jahre 2014-2015 erscheint im Jahr 2016.
- Darüber hinaus werden alle zwei Jahre Expertenbefragungen zur Einschätzung der Situation und Entwicklungstendenzen auf dem Münchner Wohnungsmarkt durchgeführt. Seit 2003 führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung diese selbst durch.
- Seit 1995 wertet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Erstvermietungsanzeigen der Süddeutschen Zeitung jährlich im 2. Quartal für das sogenannte "Wohnungsmarktbarometer" aus.
- Seit 2011 wird das Faltblatt zum Wohnungsmarkt herausgegeben. Es informiert

über wohnungsmarktrelevante Daten und wohnungspolitische Kennzahlen. Die neuste Fassung für 2014 steht im Internet zur Verfügung.

Ziele der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sind:

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

Die Publikationen zur Wohnungsmarktbeobachtung sind online unter [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de), Stichwort: Wohnungsmarktbeobachtung, abrufbar. Der Wohnungssituationsbericht, die Expertenbefragung und das Faltblatt liegen auch in gedruckter Form vor und sind im Plantreff des Referates für Stadtplanung und Bauordnung verfügbar.

### **Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2015**

Im Frühjahr 2015 wurden 77 Wohnungsunternehmen, Bauträger, Banken, Genossenschaften und Verbände angeschrieben und gebeten, ihre Einschätzung des Münchner Wohnungsmarktes und dazugehöriger Themen abzugeben. Geantwortet haben 37 Expertinnen und Experten, die auch zu einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtbaurätin im Sommer 2015 eingeladen wurden. Die Resonanz auf die Befragung ist damit weiterhin sehr hoch. Erstmals wurde auch die Beantwortung der Fragebögen im Online-Format angeboten.

Im Rahmen des Gesprächs mit der Stadtbaurätin konnten die Expertinnen und Experten der an der Befragung beteiligten Institutionen und Unternehmen die ersten Ergebnisse der Befragung diskutieren.

Das Gespräch wurde von Frau Dr. Piasecki von BulwienGesa moderiert und hatte folgende Themenschwerpunkte:

- Marktsituation in München aktuell und in Zukunft in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum
- Flächen- und Siedlungsentwicklung (Nachverdichtung)
- Regionale Dimension des Wohnungsmarktes (Zuzug nach München)
- Handlungsspielraum der Wohnungspolitik – Möglichkeiten und Grenzen

Die Diskussion stand außerdem unter dem Vorzeichen der weiteren Zuwanderung durch Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten und der verstärkten Zuwanderung aus Süd-Ost-Europa.

Wichtige Ergebnisse des Gesprächs sind:

- München ist und bleibt weiterhin sowohl bei Mieten als auch bei Kaufpreisen die teuerste Großstadt Deutschland. Allerdings ist noch nicht erkennbar, ob die Mieten den Kaufpreisen, die noch stärker angestiegen sind, weiterhin in gleichem Tempo folgen werden.
- Die Anspannung in allen Teilmärkten wird weiter hoch bleiben. Eine temporäre Entspannung des Gesamtmarktes wird derzeit nicht erwartet. Dies gilt sowohl für die Stadt München als auch für das Umland.
- Die höheren energetischen Standards (oberhalb der gesetzlichen Anforderungen) werden zunehmend marktgängiger und werden von vielen Akteuren auch als wirtschaftlich eingeschätzt. Die zukünftigen Standards haben es hier noch schwer. Dies gilt auch, weil die Einsparungen in der absoluten Höhe in Relation zu den Investitionen weniger werden. Die Diskussion geht im Moment sogar in Richtung Absenkung von Standards, um Kosteneinsparungen zu erzielen. Diese Diskussion umfasst allerdings weit mehr als den Energiesektor. So werden auch die Barrierefreiheit, die Anforderungen des Brandschutzes oder der Stellplatzschlüssel in diesem Kontext genannt.
- Die Wohnungsgrößen werden nach gemeinsamer Einschätzung der Experten und Expertinnen eher rückläufig sein. Die Gründe liegen in der Höhe der Investition und auch der Möglichkeit der Vermietbarkeit angesichts der sich daraus ergebenden Mieten am freien Markt. Die veränderte Wohnungsgröße wird sich auch in der Gestaltung der Räumlichkeiten ausdrücken, so wird die klassische Küche zu Gunsten von Küchenzeilen im Wohnraum verdrängt.
- Bei den Grundstücken ist ein erheblicher Konkurrenzkampf zwischen den klassischen Anbietern am Wohnungsmarkt (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften) und Investoren aus den institutionellen Bereichen (Versicherungen, Banken).
- Der Lösungsansatz der Werkswohnungen wird sehr differenziert gesehen. Von wenigen Einzelfällen abgesehen, wird nicht mit einer Renaissance des Werkwohnungsbaus gerechnet. Diese konzentrieren sich dann auch eher auf Ausbildungswohnheime oder Boardinghäuser für zeitweise in München tätige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der internationalen Unternehmen. Diskutiert wurde von Seiten der Stadt die Schaffung von Wohnraum für städtische Dienstkräfte, die für die Vermieterinnen und Vermieter eine interessante Zielgruppe sein sollten, da sie in der Regel länger bzw. dauerhaft am Wohnort bleiben. Damit verbunden sind Mieter und Mieterinnen mit gesichertem Einkommen und wenig Mieterwechsel. Diese Einschätzung wird von der Immobilienwirtschaft geteilt.
- Die Mietpreisbremse als neues Instrumentarium am Wohnungsmarkt wurde kontrovers diskutiert. Einerseits wird die Beschränkung eher auf der psychologischen Ebene gesehen, da die vielen Ausnahmeregelungen erst nach einiger Zeit bewertet werden können. Andererseits wird die Regelung allein nicht als ausreichend für mehr bezahlbaren Wohnraum gesehen. Stärkere Effekte im Hinblick auf ein günstiges Mietenniveau werden bei der Reduktion der Stellplatzkosten, ebenso wie in der Kombination Verdichtung und gleichzeitigem Ausbau des ÖPNV (regionsweit) gesehen. Hier werden auch Ansätze in einer interkommunalen Kooperation als interessant eingeschätzt.

- Eine Linderung der Wohnungsmarktdruck wird nur in der Zusammenarbeit in der Planungsregion 14 bzw. der Metropolregion erwartet. Begrüßt werden deshalb auch die Vorstöße des Oberbürgermeisters, sich gemeinsam mit den Landräten zur Auseinandersetzung über mögliche Lösungsstrategien zu verständigen. Allerdings bleibt auch im Umland angesichts des starken Zuzugs Wohnungsbau die vordringlichste Aufgabe. Innovative konzeptionelle Ansätze werden demgegenüber eher als weniger prioritär eingeschätzt.

Als Anlage liegt der ausführliche Bericht „Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2015“ bei.

### **Schlussfolgerungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

Oft schlagen den Projektentwicklern von Nachverdichtungsprojekten Ängste der angestammten Bewohnerschaft entgegen. Diese gilt es ernst zu nehmen und in

geeigneten Beteiligungsformaten Raum für Diskussion mit der Bewohnerschaft zu bieten. Positive Beispiele sollten einem breiten Publikum zugänglich gemacht werden. Durch die Verdichtung können oft auch neue Qualitäten (z.B. Qualität der Freiflächen, energetische Qualität der Bestandsgebäude, Ausbau und Erweiterung von sozialer Infrastruktur) entstehen.

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

Angesichts der steigenden Mieten wirken Maßnahmen zur Reduzierung der „zweiten Miete“ langfristig entlastend und beugen der Energiearmut vor. Gleichzeitig leisten energetische Optimierungen des Bestandes einen Beitrag zum Klimaschutz und führen zu CO<sub>2</sub>-Einsparungen. Münchens Wohnungsbestand wird aufgrund der hohen Bedarfe und Nachfrage weiter zunehmen. Umso wichtiger erscheint dann die energetische Qualität des Bestandes.

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

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

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

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

### **Beteiligung Bezirksausschüsse**

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

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

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

## **III. Abdruck von I. mit II.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium, Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

#### **IV. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Direktorium HA II/BA
4. An das Direktorium, Statistisches Amt
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Sozialreferat
9. An das Sozialreferat S-III-S, S-III-S/PW, S-III-LS
10. An die Stadtwerke München GmbH
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01 BVK, HA I/12, HA I/21, HA I/4
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, HA III/1
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22  
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3