



Expert*innenbefragung 2022

Ergebnispräsentation

Julia Müller
Sabine Ruhnke



Ergebnispräsentation

Inhalt

- 1 Befragung und Rücklauf
- 2 Angebot
- 3 Nachfrage
- 4 Wohnungsmarktsituation – Einflüsse der Corona-Pandemie
- 5 Förderprogramme – Bekanntheit, Wirkung und Zufriedenheit
- 6 Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung

1. Befragung und Rücklauf

- Die Erhebung erfolgte ausschließlich online.
- Online-Erhebung vom 11.04.2022 bis 08.05.2022; z.T. Erinnerung und Verlängerung des Befragungszeitraums auf 20.05.2022.
- Angeschrieben wurden rund 110 Unternehmen, Banken, Genossenschaften und Institutionen.
- Die Rücklaufquote beträgt 46 % und ist damit deutlich höher als in den Vorjahren (ca. 35%).
- Seit 2003 wird die Erhebung in regelmäßigen Abständen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt.
- Die Expert*innenbefragung ist Teil der Münchner Wohnungsmarktbeobachtung. Sie dient u.a. als Grundlage für das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“.
- Bei allen Ergebnissen handelt es sich um die Einschätzung der befragten Expert*innen.



2.1 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung

Wir haben die Expert*innen gefragt:

„Wie schätzen Sie die aktuelle (2022) und zukünftige (2027) Situation auf den Grundstücksteilmärkten für die Landeshauptstadt München (LHM) und das Umland ein?“

2.1 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung LHM

Grundstücksteilmärkte in München (Kernaussagen)

- Von den Expert*innen wird eine starke Anspannung für alle Teilbereiche des Grundstücksmarktes wahrgenommen.
- Auf einer Skala von 1 bis 4 wird zur Bewertung der Anspannung der höchste Wert für Geschosswohnungsbau in zentraler, guter Lage mit durchschnittlich 3,82 vergeben.
- Eine Entspannung der Grundstücksteilmärkte ist nicht in Sicht.
- Gegenüber 2019 gaben noch weniger Expert*innen an, dass sie davon ausgehen, dass die Anspannung künftig abnimmt.
- Eine weitere Zunahme der Anspannung wird insbesondere für den Geschosswohnungsbau in einfacher/mittlerer sowie guter Lage im Zentrum erwartet.

2.1 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung LHM

Grundstücksteilmärkte LHM (2022)

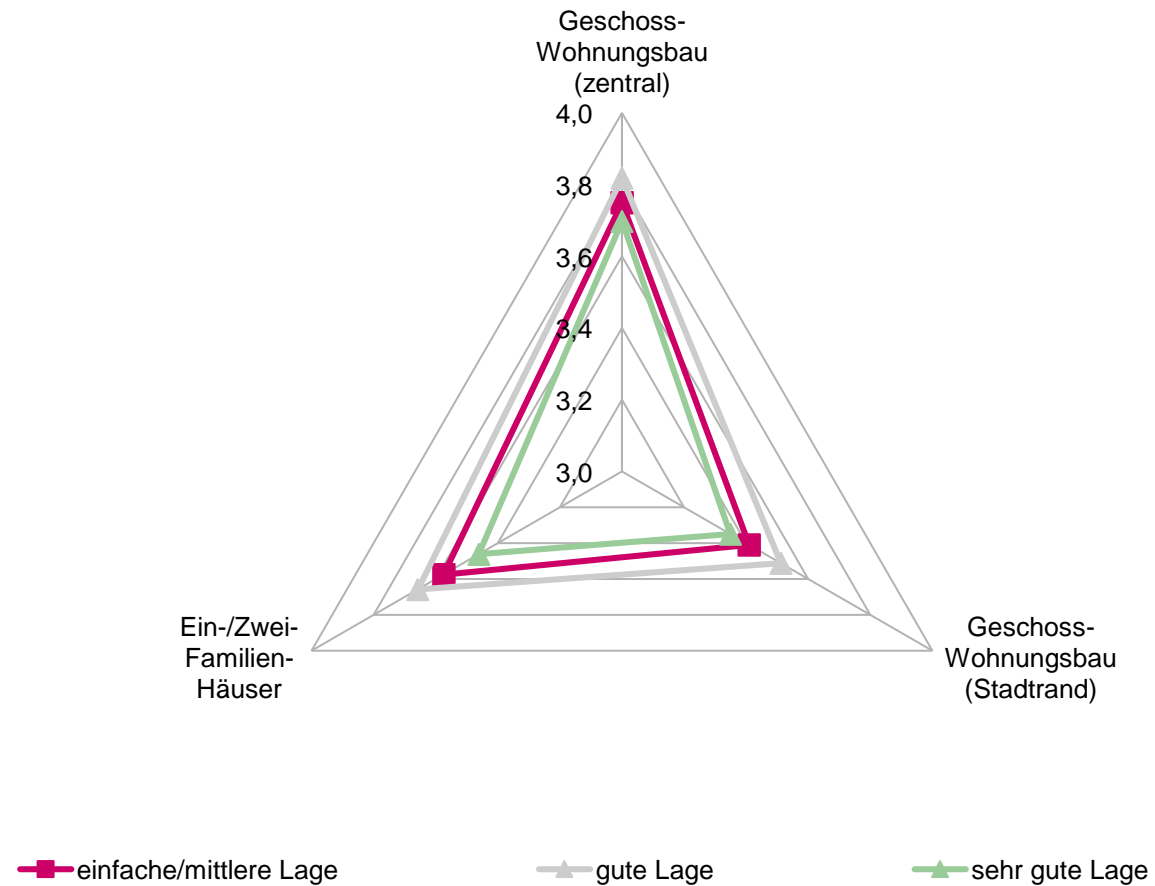
Achtung: Skala beginnt bei 3

1 - entspannt

2 – ausgewogen

3 – angespannt

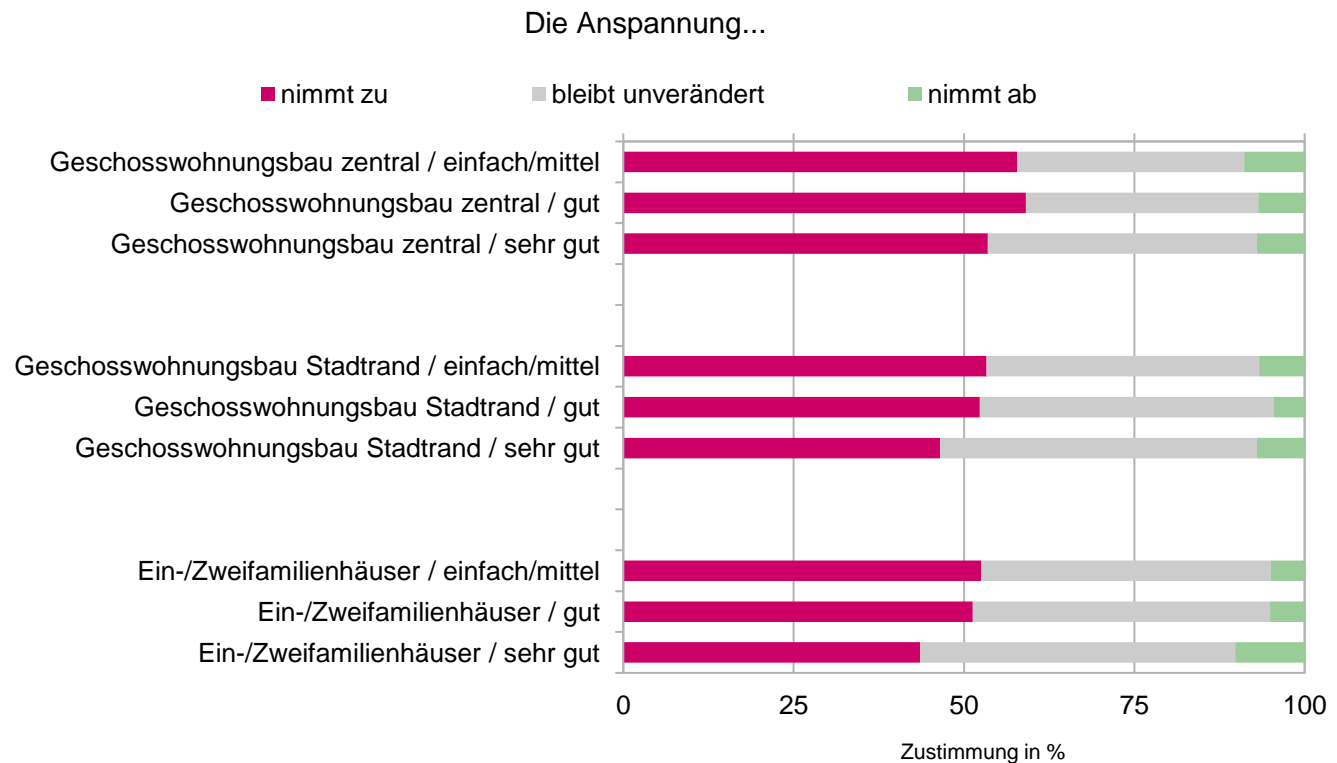
4 – stark angespannt



2.1 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung LHM

Grundstücksteilmärkte in München (2027)

Besonders für den Geschosswohnungsbau in einfacher/mittlerer sowie guter Lage (zentral) wird eine weitere Anspannung des Grundstückmarktes erwartet. Hinsichtlich dieser Einschätzungen besteht hohe Einigkeit unter den Expert*innen.



2.2 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung Umland

Grundstücksteilmärkte im Umland (Kernaussagen)

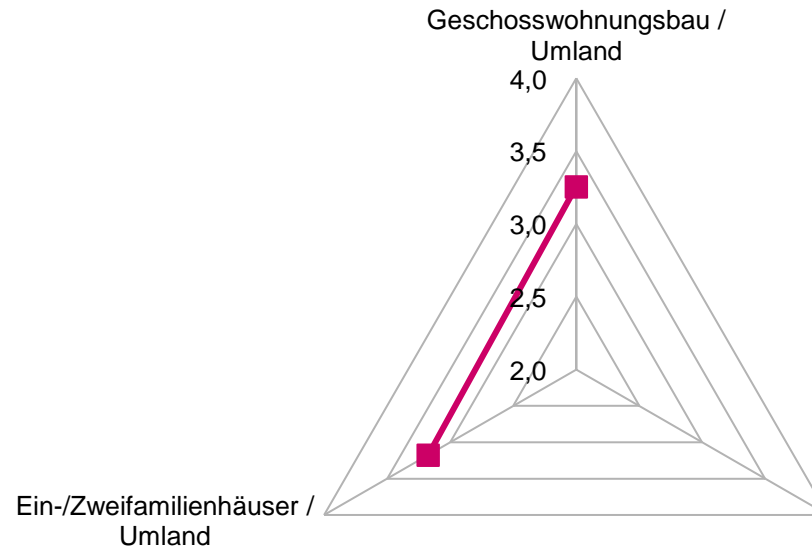
- Für alle Grundstücksmarktsegmente im Umland nehmen die befragten Expert*innen eine deutliche Anspannung wahr.
- Eine Entspannung der Marktlage ist nicht in Sicht.
- Gegenüber 2019 gaben noch weniger Expert*innen an, dass sie davon ausgehen, dass die Anspannung künftig abnimmt.
- Im Umland wird eine weitere Zunahme der Anspannung erwartet.

2.2 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung Umland

Grundstücksteilmärkte im Umland (2022)

Achtung: Skala beginnt bei 2

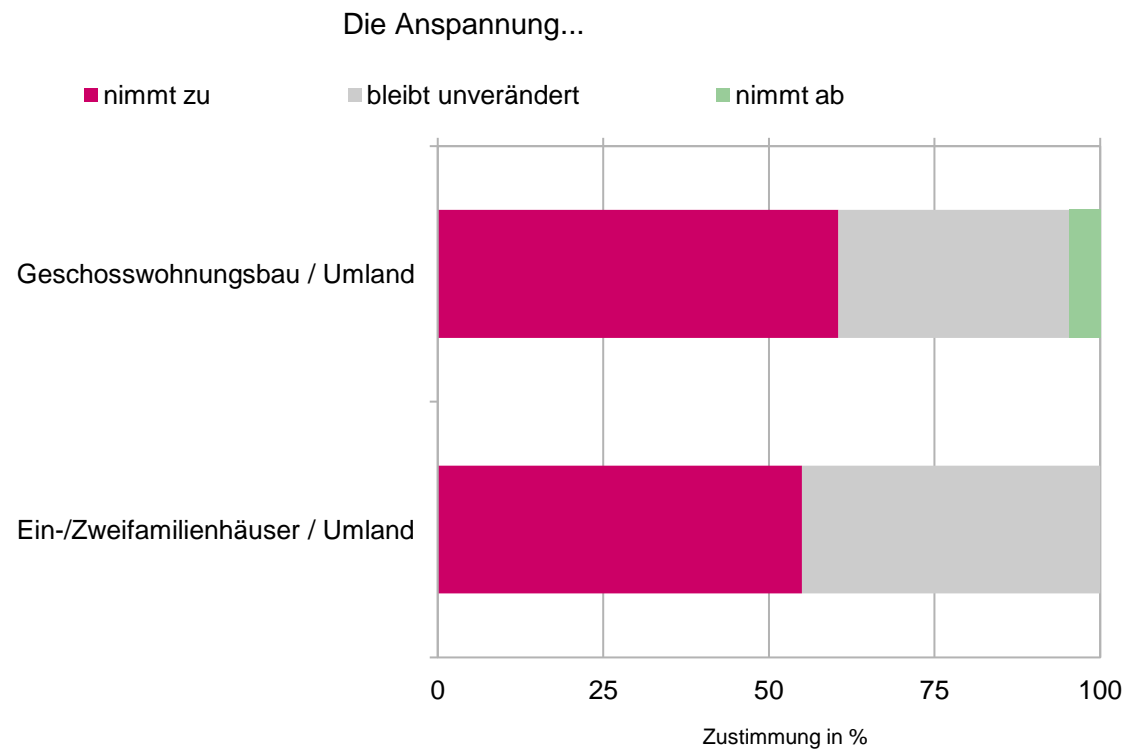
- 1 - entspannt
- 2 – ausgewogen
- 3 – angespannt
- 4 – stark angespannt



2.2 Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung Umland

Grundstücksteilmärkte im Umland (2027)

Für die Grundstücksteilmärkte im Umland wird eine weitere Anspannung erwartet. Hinsichtlich dieser Einschätzungen besteht hohe Einigkeit unter den Expert*innen.





2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung

Wir haben die Expert*innen gefragt:

„Wie schätzen Sie die aktuelle (2022) und zukünftige (2027) Situation auf den Wohnungsteilmärkten für die Landeshauptstadt München und das Umland ein?“

2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung LHM

Wohnungsteilmärkte in München (Kernaussagen)

- Die Expert*innen beurteilen die Situation auf den Wohnungsteilmärkten der Landeshauptstadt München als angespannt bis stark angespannt.
- Besonders betroffen von dieser Anspannung sind:
 - das Neubausegment Mietwohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser mit einfachem/mittlerem sowie gutem Wohnwert
 - Bestandsimmobilien mit einfach/mittlerem sowie gutem Wohnwert.
- Eine Entspannung der Märkte ist nicht in Sicht.
- Gegenüber 2019 gaben noch weniger Expert*innen an, dass sie davon ausgehen, dass die Anspannung künftig abnimmt.
- Eine weitere Zunahme der Anspannung wird für Miet- und Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser mit einfachem/mittlerem Wohnwert (Neubau und Bestand) erwartet.

2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung LHM

Wohnungsteilmärkte in München (2022)

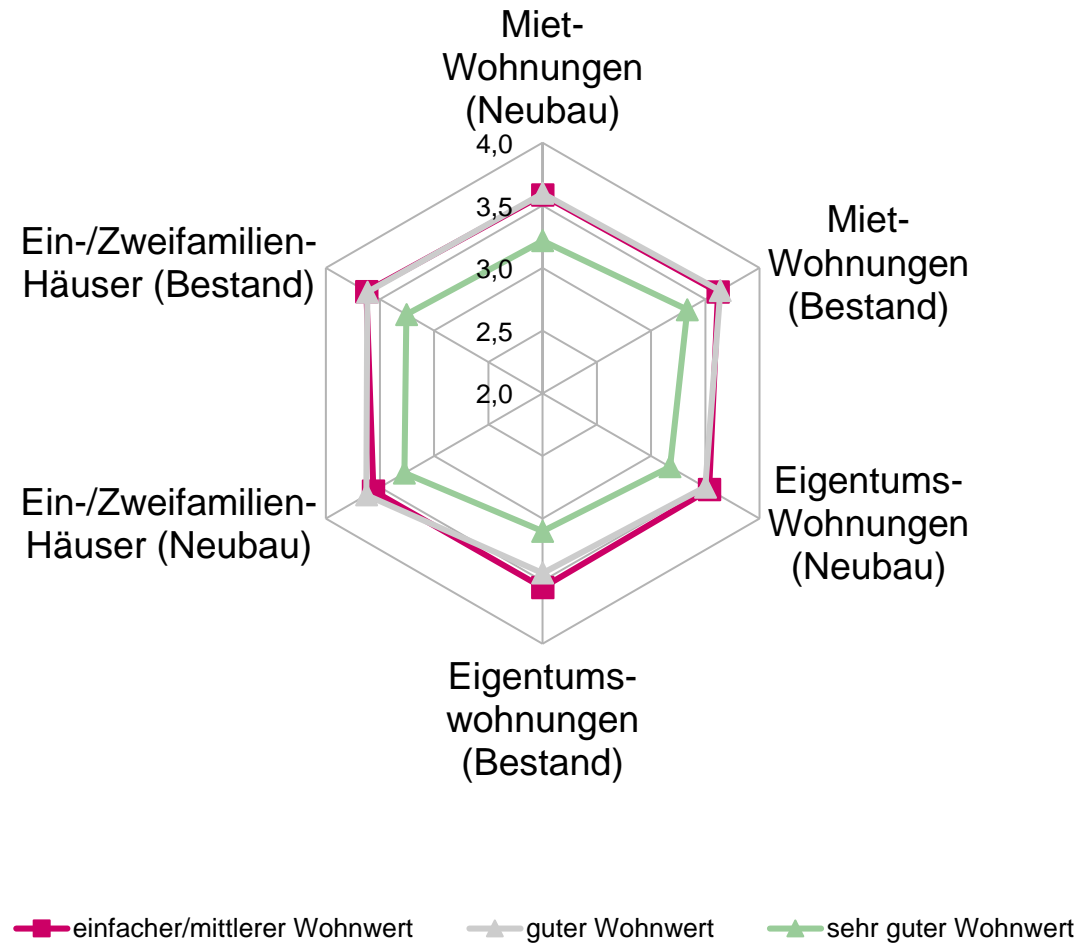
Achtung: Skala beginnt bei 2

1 - entspannt

2 – ausgewogen

3 – angespannt

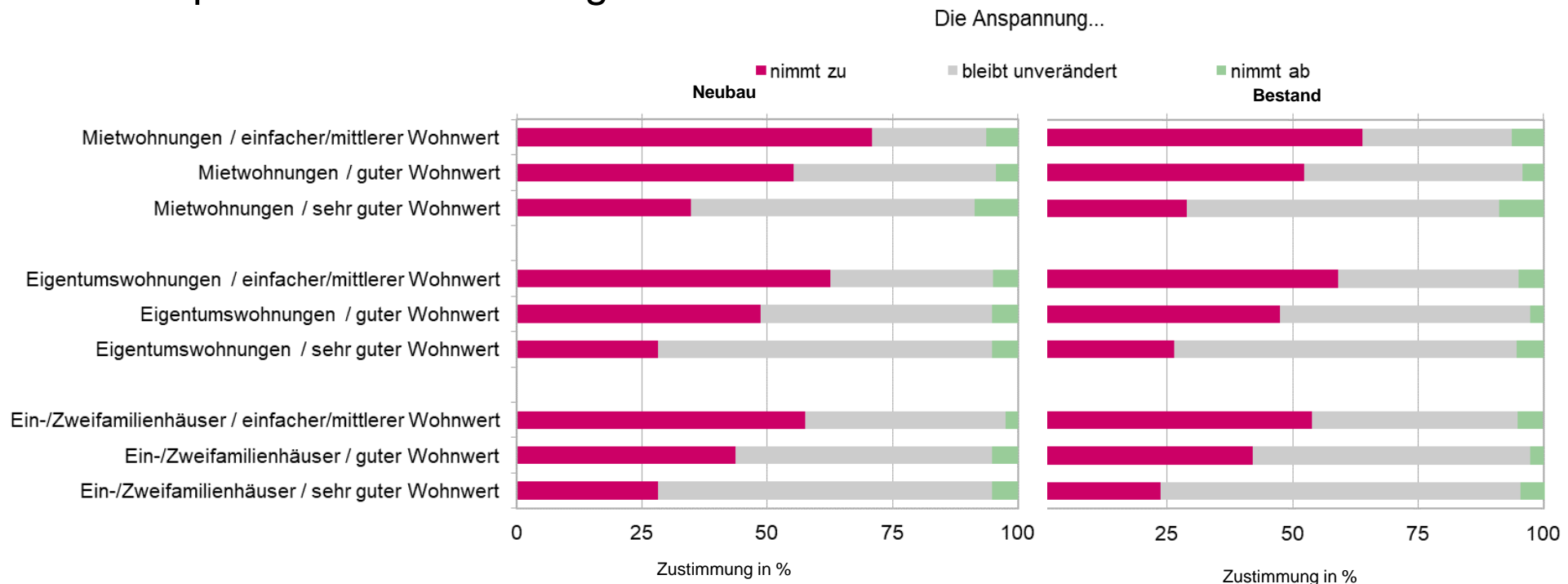
4 – stark angespannt



2.3 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung LHM

Wohnungsteilmärkte in München (2027)

Für Miet- und Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser mit einfachem/mittlerem Wohnwert wird eine weitere Angebotsverknappung erwartet. Eine eher unveränderte Anspannung wird für alle Objektarten mit sehr gutem Wohnwert prognostiziert. Hinsichtlich dieser Einschätzungen besteht unter den Expert*innen hohe Einigkeit.



2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung Umland

Wohnungsteilmärkte im Umland (Kernaussagen)

- Die Situation auf den Wohnungsteilmärkten des Umlandes wird als angespannt wahrgenommen.
- Besonders betroffen von dieser Anspannung sind die Märkte für Mietwohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser (Neubau und Bestand).
- Eine Entspannung der Wohnungsteilmärkte im Umland ist nicht in Sicht.

2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung Umland

Wohnungsteilmärkte im Umland (2027)

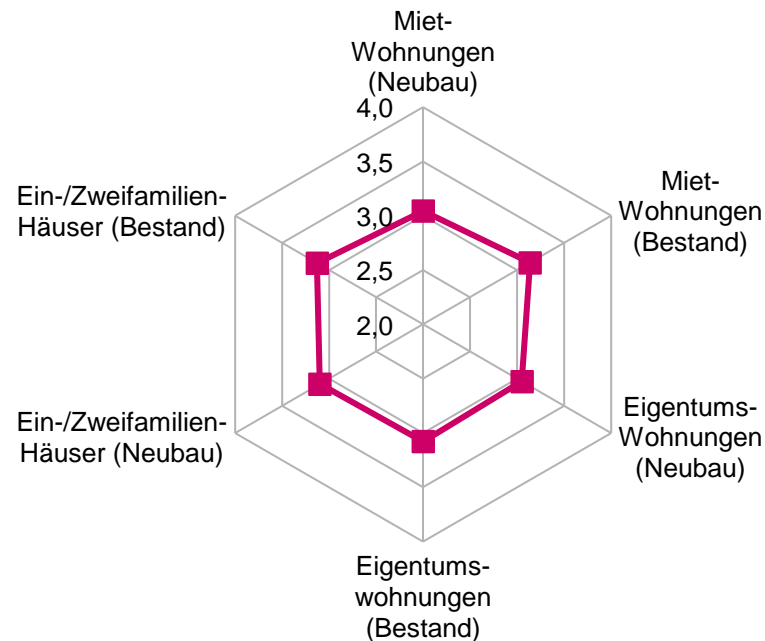
Achtung: Skala beginnt bei 2

1 - entspannt

2 – ausgewogen

3 – angespannt

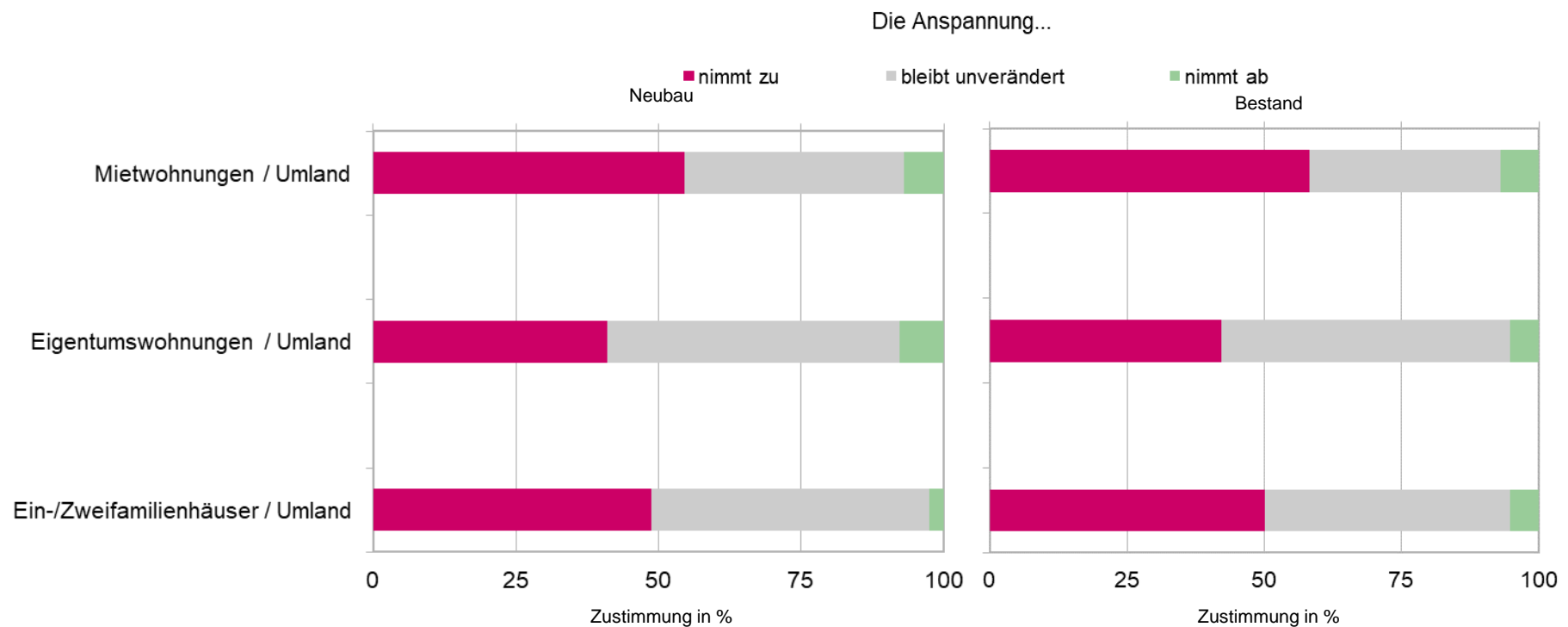
4 – stark angespannt



2.4 Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung Umland

Wohnungsteilmärkte im Umland (2027)

Hohe Einigkeit unter den Expert*innen besteht hinsichtlich folgender Einschätzung: Vor allem für die Mietwohnungen im Umland wird eine zunehmende Anspannung erwartet.



3.1 Nachfrage – Wohnfläche, Immobilientyp

Wir haben die Expert*innen gefragt:

„Wie verteilt sich – aus Investoren- bzw. Käufersicht – die Neubau-Nachfrage aktuell (2022) auf die diversen Immobilientypen für München und das Umland?“

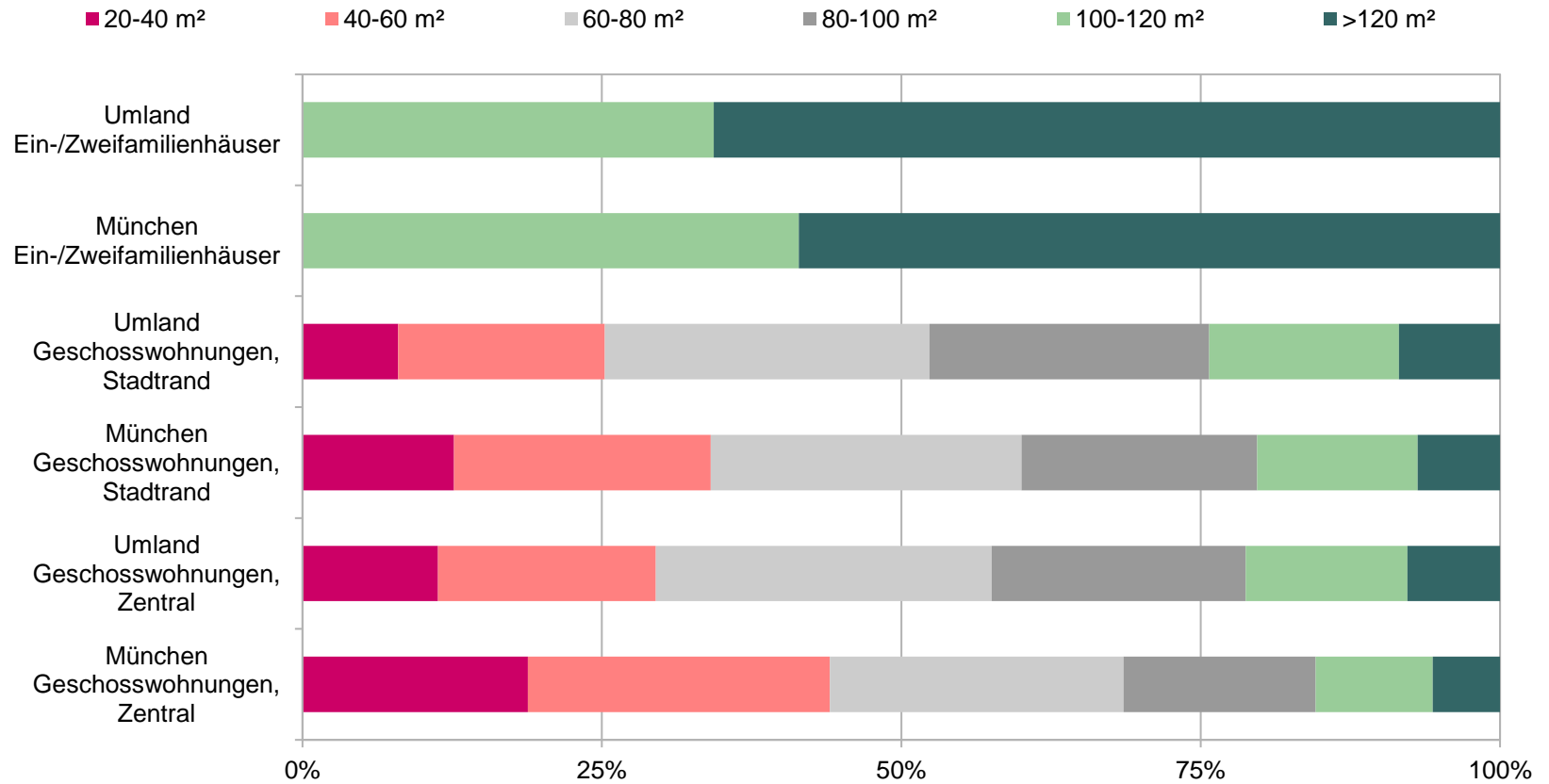
3.1 Nachfrage – Wohnfläche, Immobilientyp

Neubau-Nachfrage in München und Umland (Kernaussagen)

- In München wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen höher eingeschätzt als im Umland.
- Im Umland wird die Nachfrage nach großen Wohnungen bzw. Häusern höher eingeschätzt als in München.
- Die Nachfrage nach größeren Wohnungen im Umland ist im Vergleich zur letzten Befragung (2019) leicht angestiegen.

3.1 Nachfrage – Wohnfläche, Immobilientyp

Neubau-Nachfrage in München und Umland (2022)





3.2 Nachfrage – Energiesparendes Bauen Standards

Wir haben die Expert*innen gefragt:

„Welche drei energetischen Standards für Neubau/ Bestand jeweils im Bereich Eigentum/ Miete werden bei Ihnen am häufigsten nachgefragt?“

3.2 Nachfrage – Energiesparendes Bauen Standards

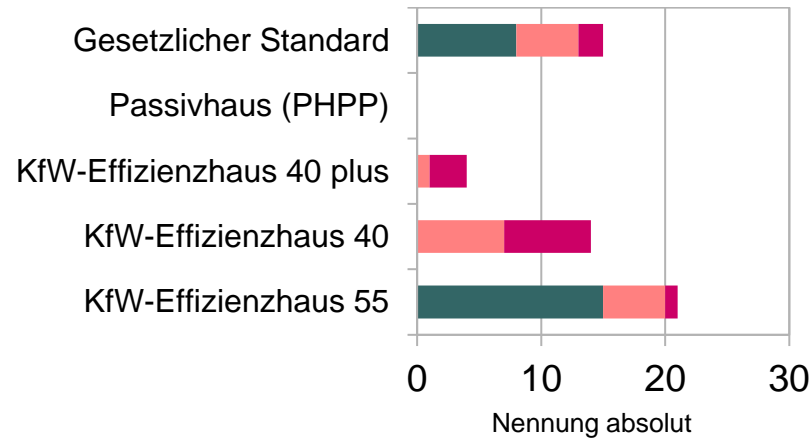
Nachfrage nach energetischen Standards (Kernaussagen)

- Die Nachfrage im Neubau konzentriert sich v.a. auf folgende Standards:
 - Gesetzlicher Standard
 - KfW-Effizienzhaus 55
 - KfW-Effizienzhaus 40
- Der hohe Ausschlag bei „keiner der angegebenen energetischen Standards“ im Bestand zeigt an, dass der energetische Standard bei den Nachfragenden in München keine spezifische bzw. entscheidende Rolle spielt.

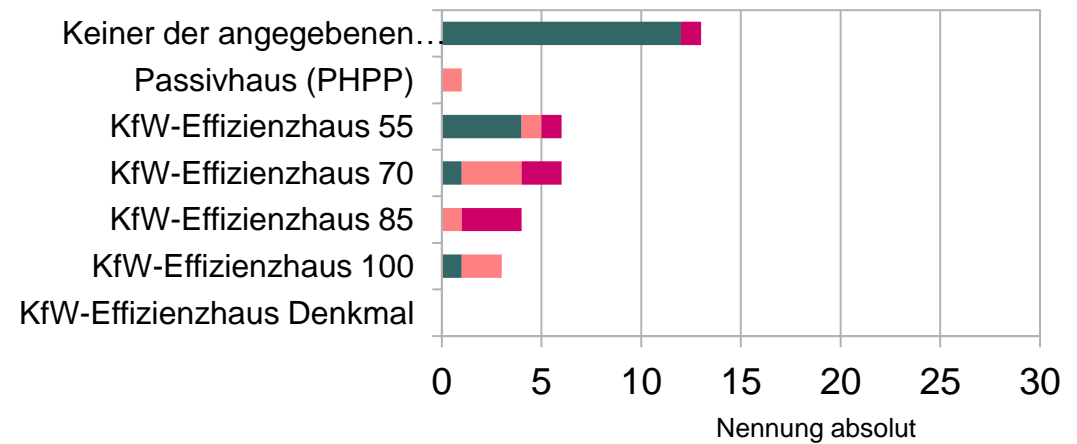
3.2 Nachfrage – Energiesparendes Bauen Standards

Nachfrage nach energetischen Standards (2022) ■ am häufigsten ■ zweithäufigste ■ dritthäufigste

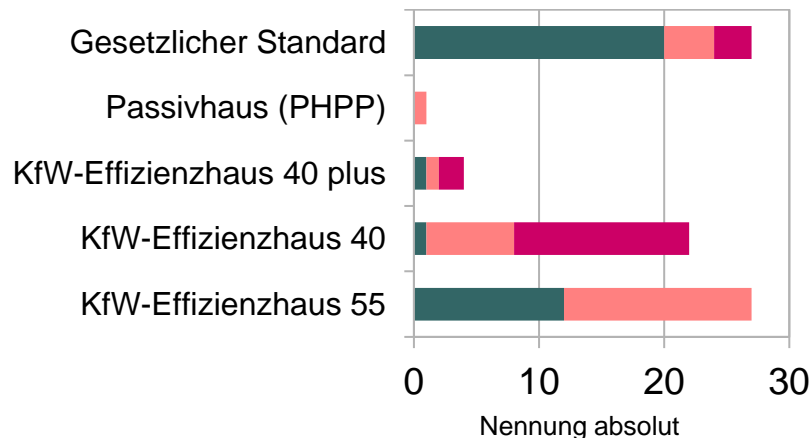
Neubau - Eigentum



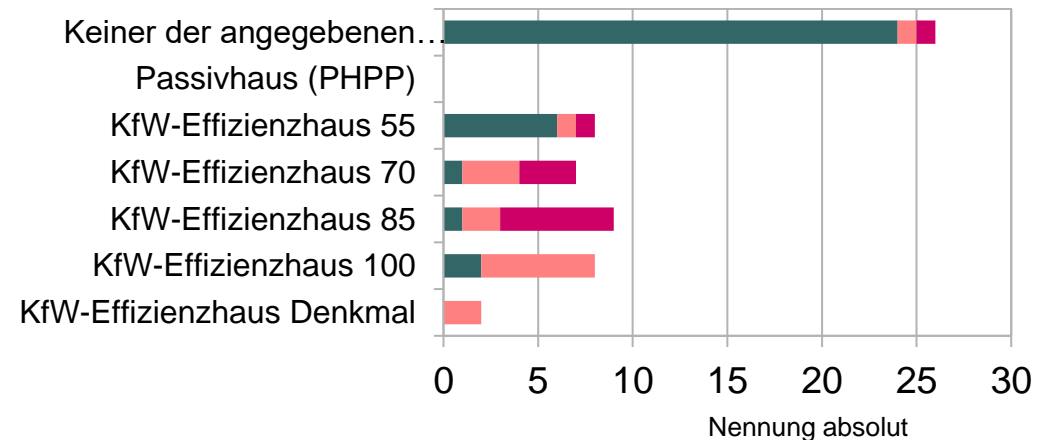
Bestand - Eigentum



Neubau - Miete



Bestand - Miete



3.3 Nachfrage – Eigentumsform

Wir haben die Expert*innen gefragt:

„Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau aktuell (2022) nach Einkommensgruppen und Haushaltstypen für München und das Umland ein?“

3.3 Nachfrage – Eigentumsform

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

- Die Nachfrage nach Mietimmobilien ist über alle Einkommensgruppen und Haushaltstypen sehr hoch.
- Die höchste Nachfrage nach Eigentum besteht bei Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder und in oberen Einkommensgruppen.
- Alleinerziehende sind überwiegend auf Mietimmobilien angewiesen.
- Die Eigentumsform Erbbau wird deutlich geringer als Miete und Eigentum nachgefragt.

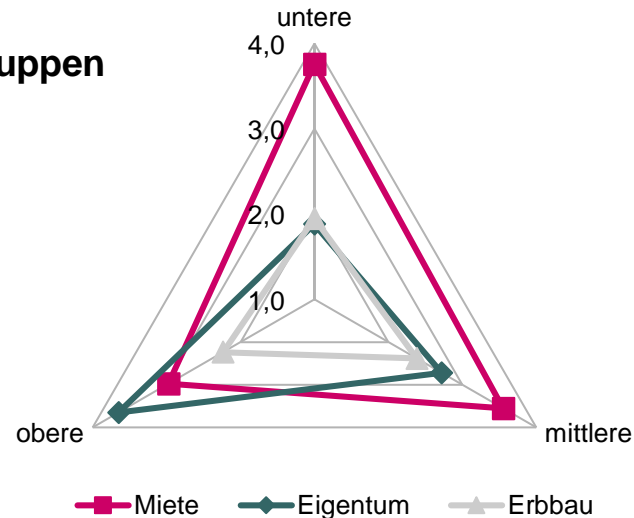
3.3 Nachfrage – Eigentumsform LHM

Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau in München (2022)

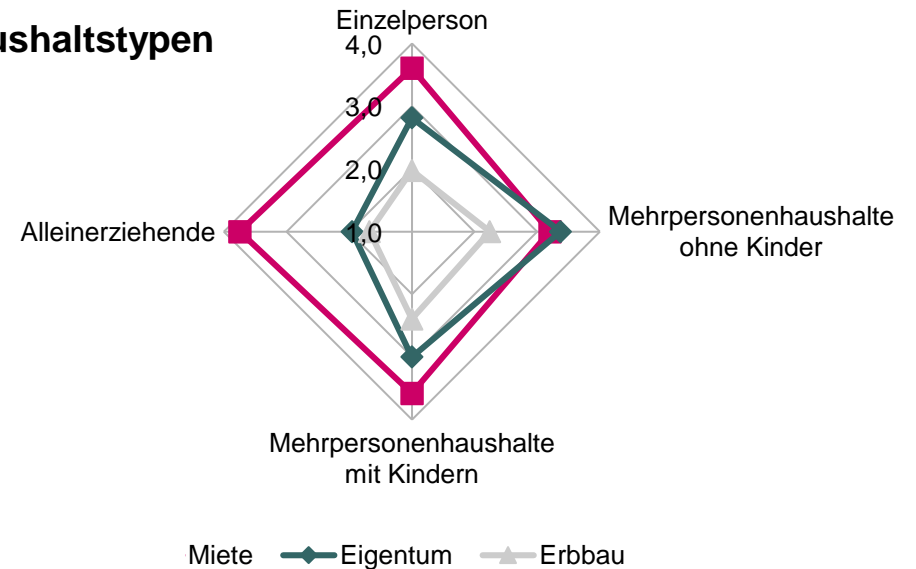
Die Nachfrage ist...

- 1 – nicht vorhanden
- 2 – gering
- 3 – hoch
- 4 – sehr hoch

Einkommensgruppen



Haushaltstypen



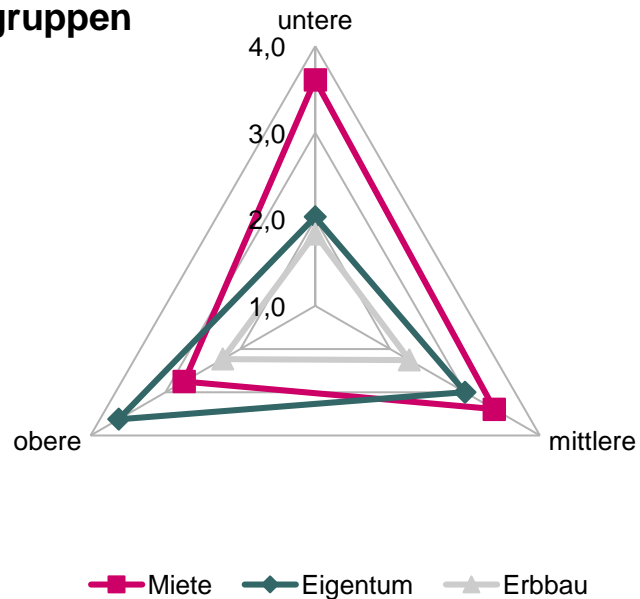
3.3 Nachfrage – Eigentumsform Umland

Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau im Umland (2022)

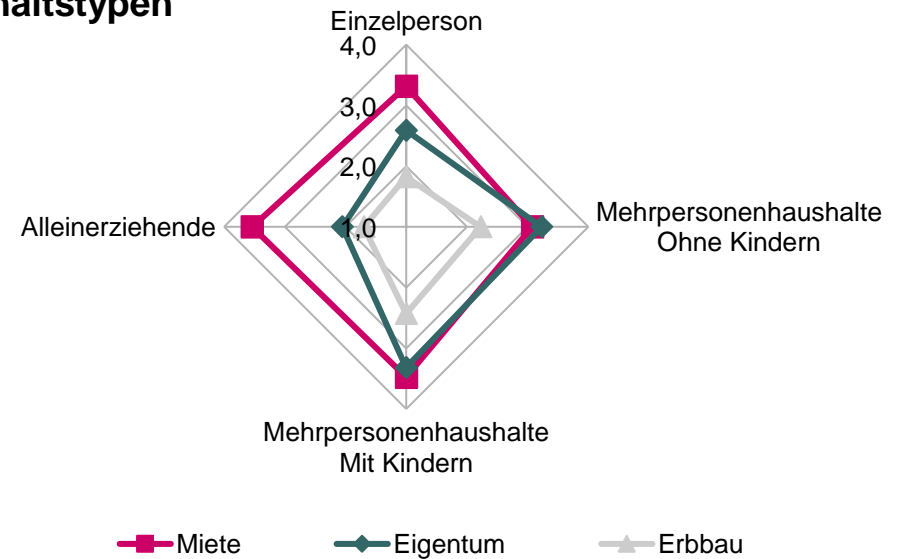
Die Nachfrage ist...

- 1 – nicht vorhanden
- 2 – gering
- 3 – hoch
- 4 – sehr hoch

Einkommensgruppen



Haushaltstypen





3.4 Nachfrage – Marktsegmente, Wohnformen

Wir haben die Expert*innen gefragt:

„Wie bewerten Sie das Nachfragepotenzial für diverse Wohnformen?“

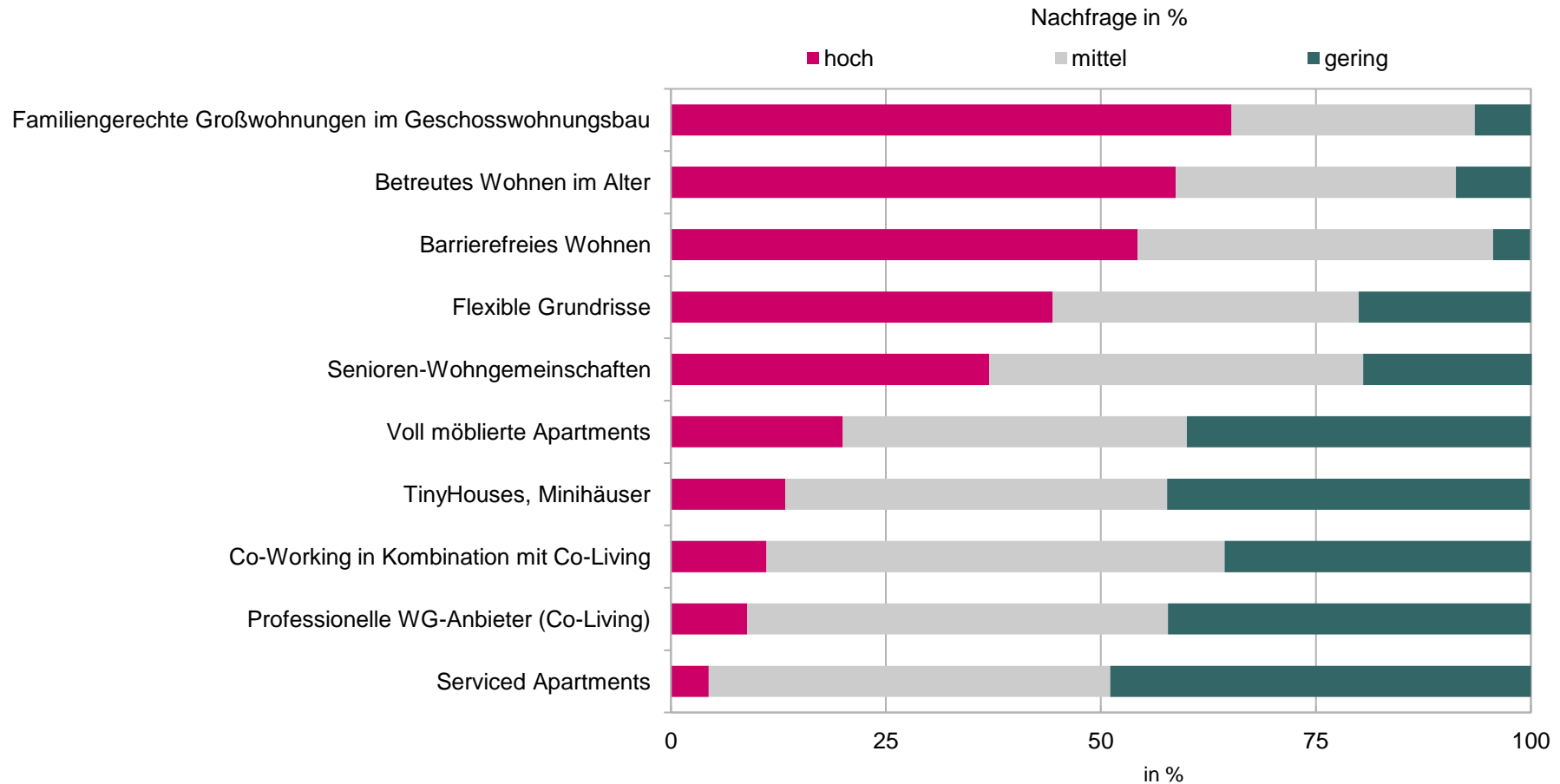
3.4 Nachfrage – Marktsegmente, Wohnformen

Nachfragepotenzial diverser Angebotsformen (Kernaussagen)

- Seitens der Expert*innen ist weit überwiegend ein hohes und mittleres Nachfragepotenzial für alle abgefragten Angebotsformen deutlich erkennbar.
- Die Nachfrage nach großen Geschosswohnungen für Familien wird als sehr hoch eingeschätzt. Gegenüber der letzten Befragung (2019) kann für dieses Segment eine Steigerung beobachtet werden.
- Als eher gering wird die Nachfrage nach Serviced Apartments und Co-Living-Angeboten gesehen. Deutliche Abnahme (>10 %-Punkte) gegenüber der Befragung aus dem Jahr 2019.
- Weitere Nennungen von Marktsegmenten und Wohnformen mit Potenzial sind:
 - Mehrgenerationenwohnen, Smart Living und Wohnen mit Garten (hoch),
 - Nachhaltigkeit und inklusives Wohnen (mittel).

3.4 Nachfrage – Marktsegmente, Wohnformen

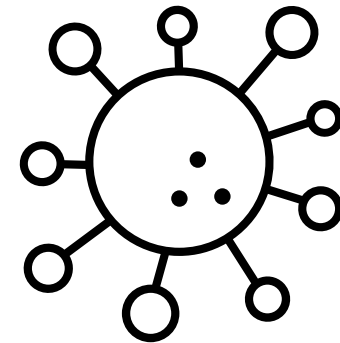
Nachfragepotenzial diverser Angebotsformen (2022)



4. Wohnungsmarktsituation – Einflüsse der Corona-Pandemie

Wir haben die Expert*innen gefragt:

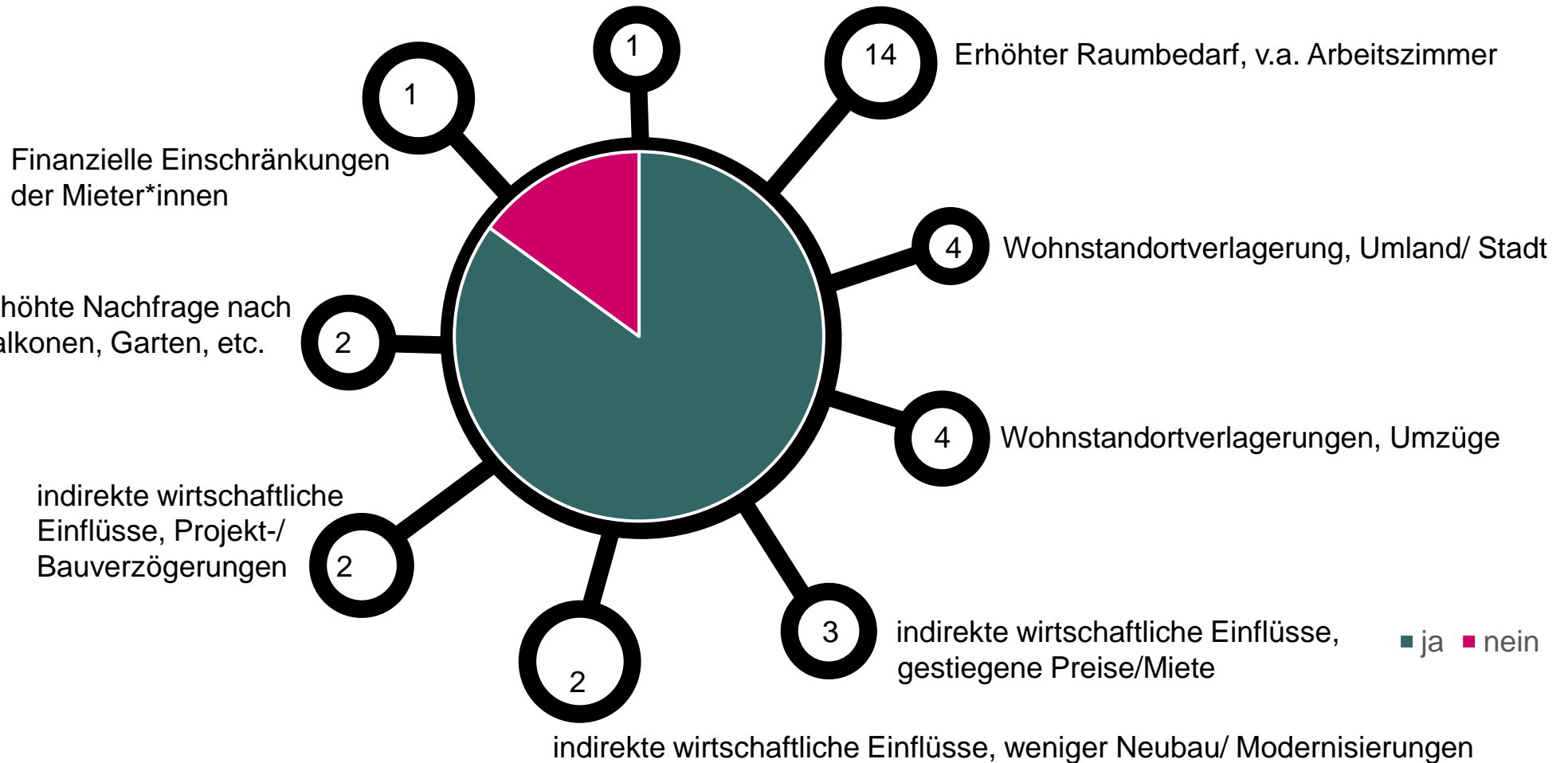
„Hat die Corona-Pandemie Ihrer Meinung nach Einfluss auf den Wohnungsmarkt Münchens und des Umlands und falls ja, in welcher Form?“



4. Wohnungsmarktsituation – Einflüsse der Corona-Pandemie

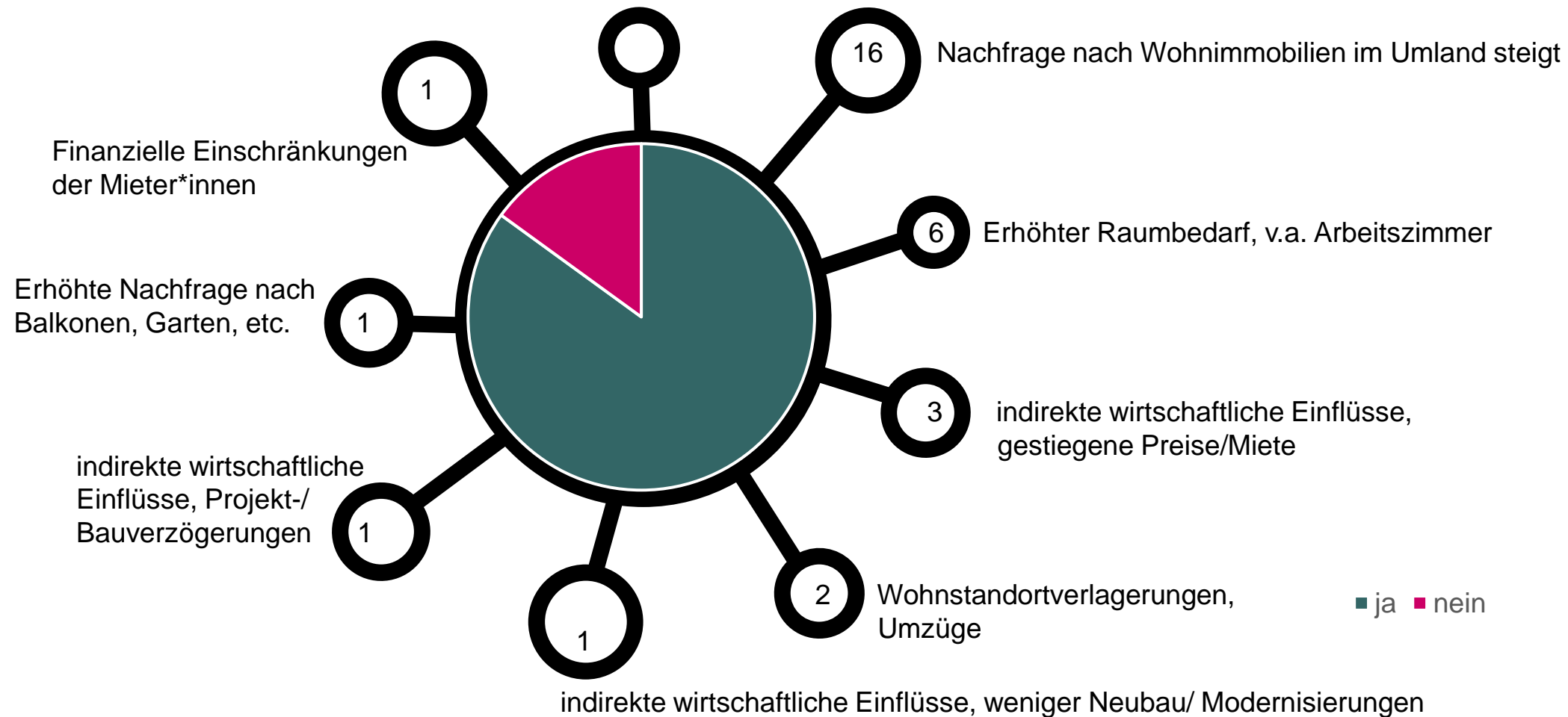
Einschätzung: Einflüsse vorhanden / nicht vorhanden in München

Rückgang der Nachfrage
nach (einfachen) Wohnlagen



4. Wohnungsmarktsituation – Einflüsse der Corona-Pandemie

Einschätzung: Einflüsse vorhanden / nicht vorhanden im Umland



5. Förderprogramme – Bekanntheit, Wirkung und Zufriedenheit

Wir haben die Expert*innen gefragt:

„Welche Förderprogramme / Instrumente sind Ihnen bekannt und wie schätzen Sie die jeweilige Wirksamkeit zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ein?“

zudem:

„Welche haben Sie in Anspruch genommen und wie zufrieden waren Sie?“

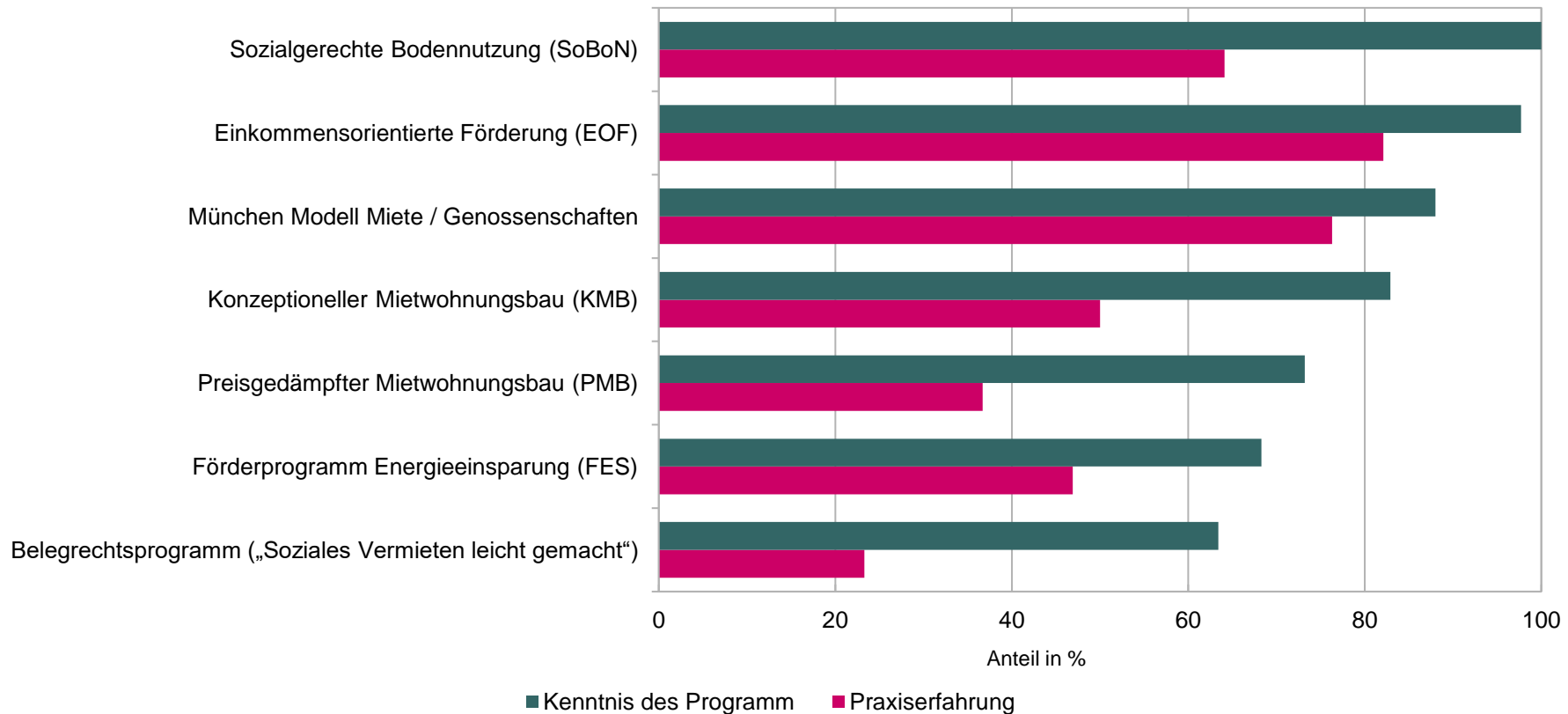
5. Förderprogramme – Bekanntheit, Wirkung und Zufriedenheit

Kenntnis, Wirksamkeit, Praxiserfahrung, Zufriedenheit (Kernaussagen)

- Höchste Kenntnis und Praxiserfahrung mit SoBoN, EOF und München Modell.
- Zufriedenheit mit KMB, FES und EOF am höchsten, Wirksamkeit zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum wird bei FES hingegen am niedrigsten eingeschätzt.
- Das Belegrechtsprogramm der Landeshauptstadt München ist etwa zwei Dritteln bekannt, die Praxiserfahrung ist gering, dies korrespondiert mit einer niedrigen Zufriedenheit und Wirksamkeit.

5. Förderprogramme – Bekanntheit, Wirkung und Zufriedenheit

Kenntnis und Praxiserfahrung (2022)



5. Förderprogramme – Bekanntheit, Wirkung und Zufriedenheit

Zufriedenheit und Wirksamkeit (2022)

Schulnoten:

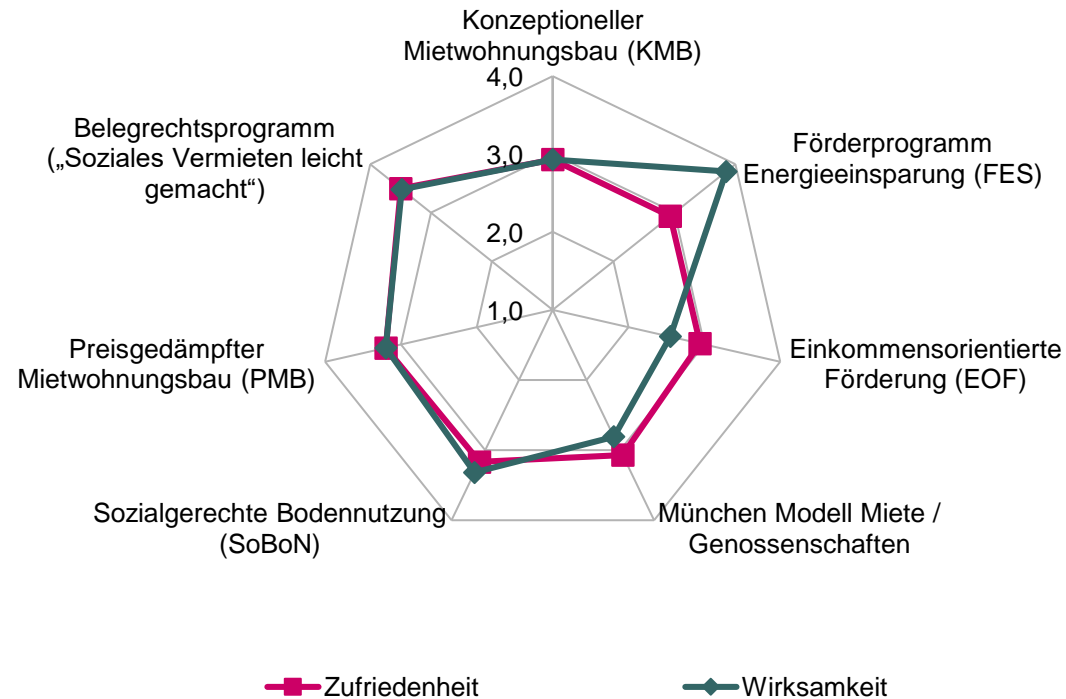
1: sehr gut

...

4: ausreichend

5: mangelhaft

6: ungenügend





6. Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung

Wir haben die Expert*innen gefragt:

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

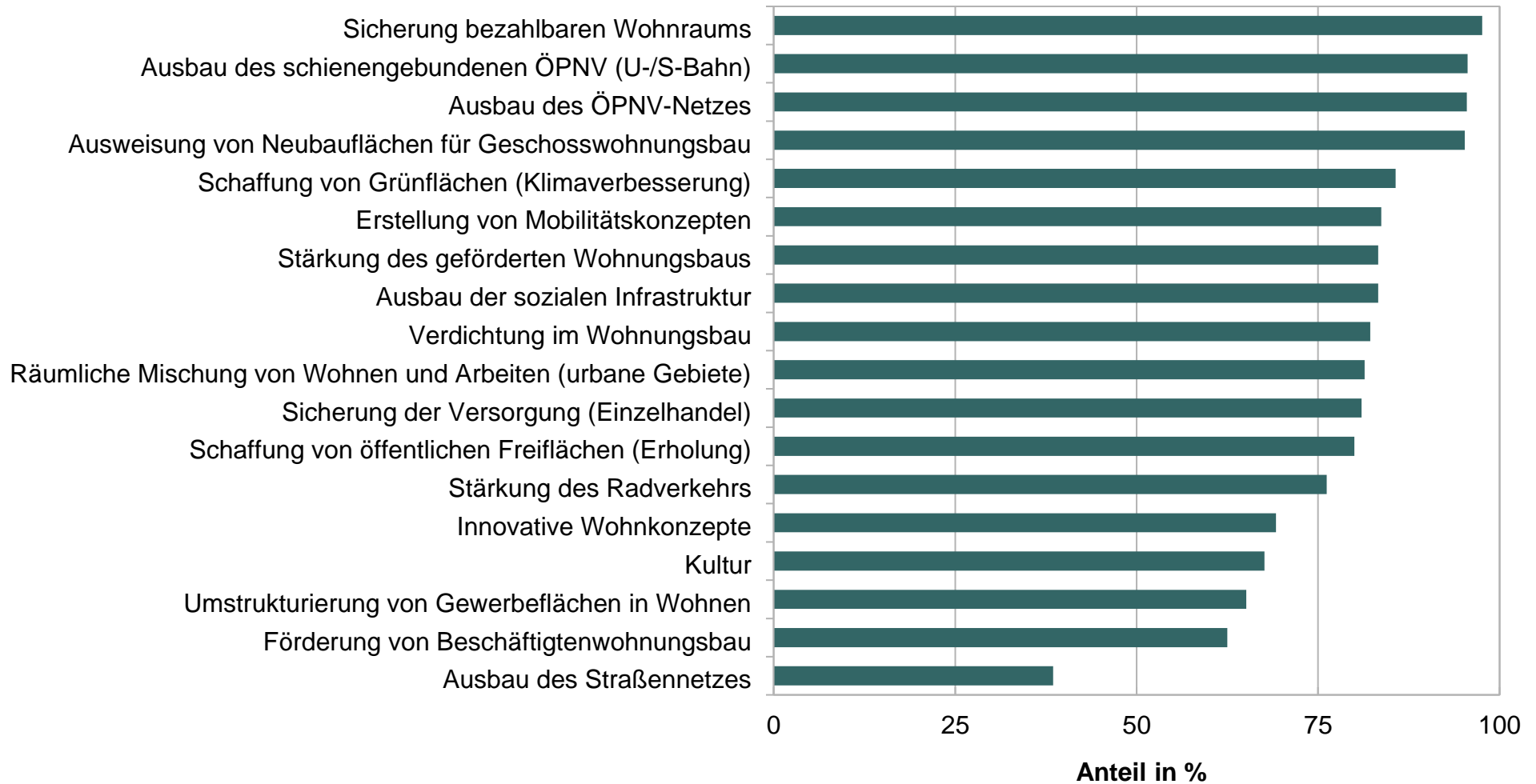
6.1 Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung LHM

Maßnahmen für die LHM (Kernaussagen)

- Besonders hohe Zustimmung und Priorisierung durch die Expert*innen für die Maßnahmen „Sicherung bezahlbaren Wohnraums“, „Ausweisung von Neubauflächen für den Geschosswohnungsbau“ und „Ausbau des ÖPNV-Netzes“.
- Gegenüber 2019 erhielt die Maßnahme „Sicherung bezahlbaren Wohnraums“ deutlich mehr Zustimmung.
- Die Maßnahme „Ausweisung von Neubauflächen für den Geschosswohnungsbau“ wird am häufigsten mit Stufe 1 priorisiert, gefolgt von den Maßnahmen „Sicherung bezahlbaren Wohnraums“ und „Verdichtung im Wohnungsbau“.
- Weitere Nennungen durch die Expert*innen waren u.a.:
 - mehr Wohnungen für mittlere Einkommen
 - Bürokratieabbau bzw. Abbau von preis- und zeitreibenden Vorschriften

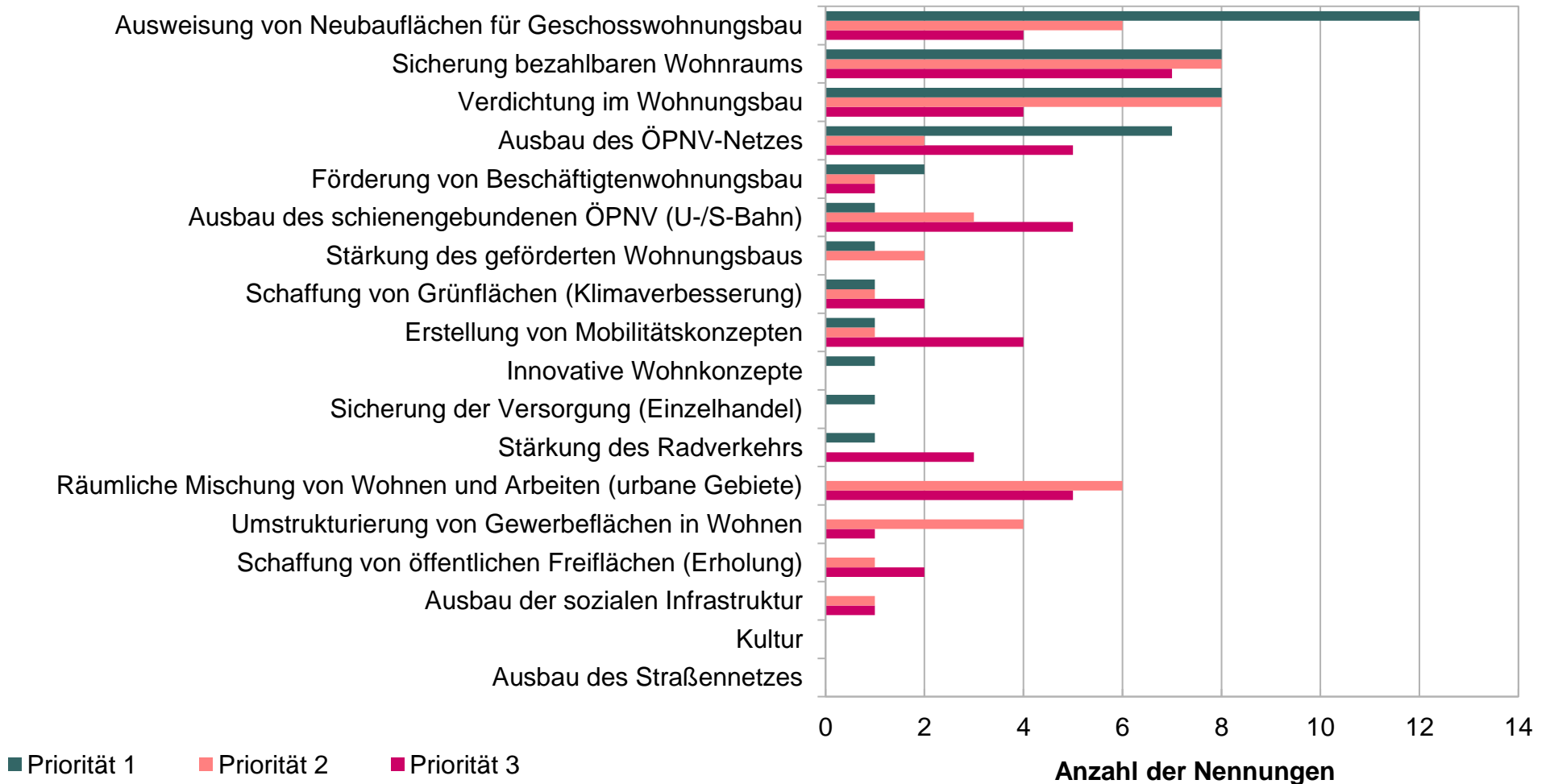
6.1 Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung LHM

Zustimmung zu Maßnahmen für LHM (2022)



6.1 Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung LHM

Priorisierung der Maßnahmen für LHM (2022)



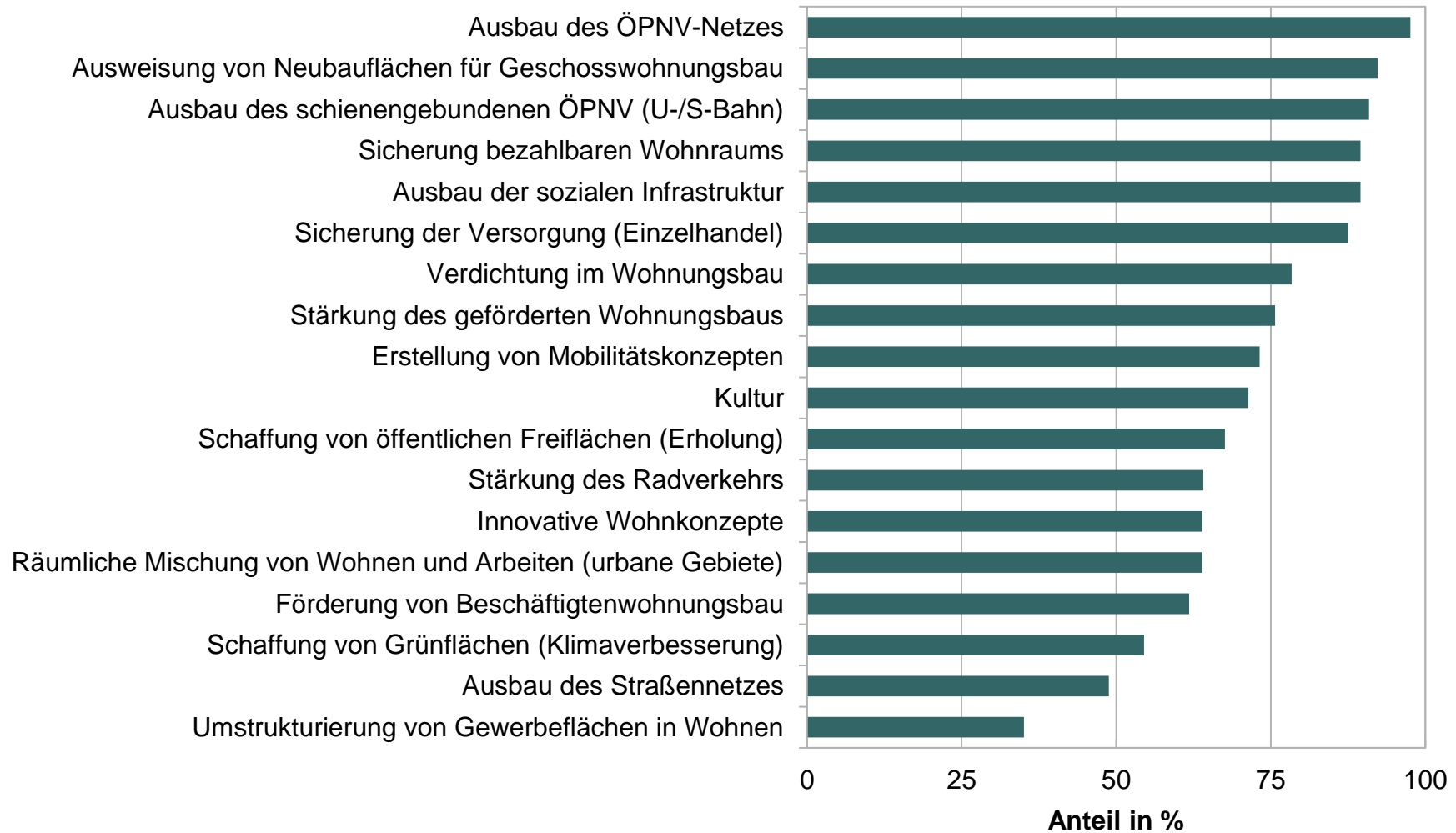
6.2 Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung Umland

Maßnahmen für das Umland (Kernaussagen)

- Besonders hohe Zustimmung durch die Expert*innen erhielten die Maßnahmen „Ausbau ÖPNV“, „Ausweisung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau“ und „Ausbau des schienengebundenen ÖPNV“. Für das Umland wurde zudem die Maßnahme „Ausbau der sozialen Infrastruktur“ als wichtig bewertet.
- Auch als sehr wichtig erachtet wurde die Sicherung bezahlbaren Wohnraums.
- Am häufigsten wurde dem Ausbau des ÖPNV-Netzes die Priorität 1 zugeschrieben.

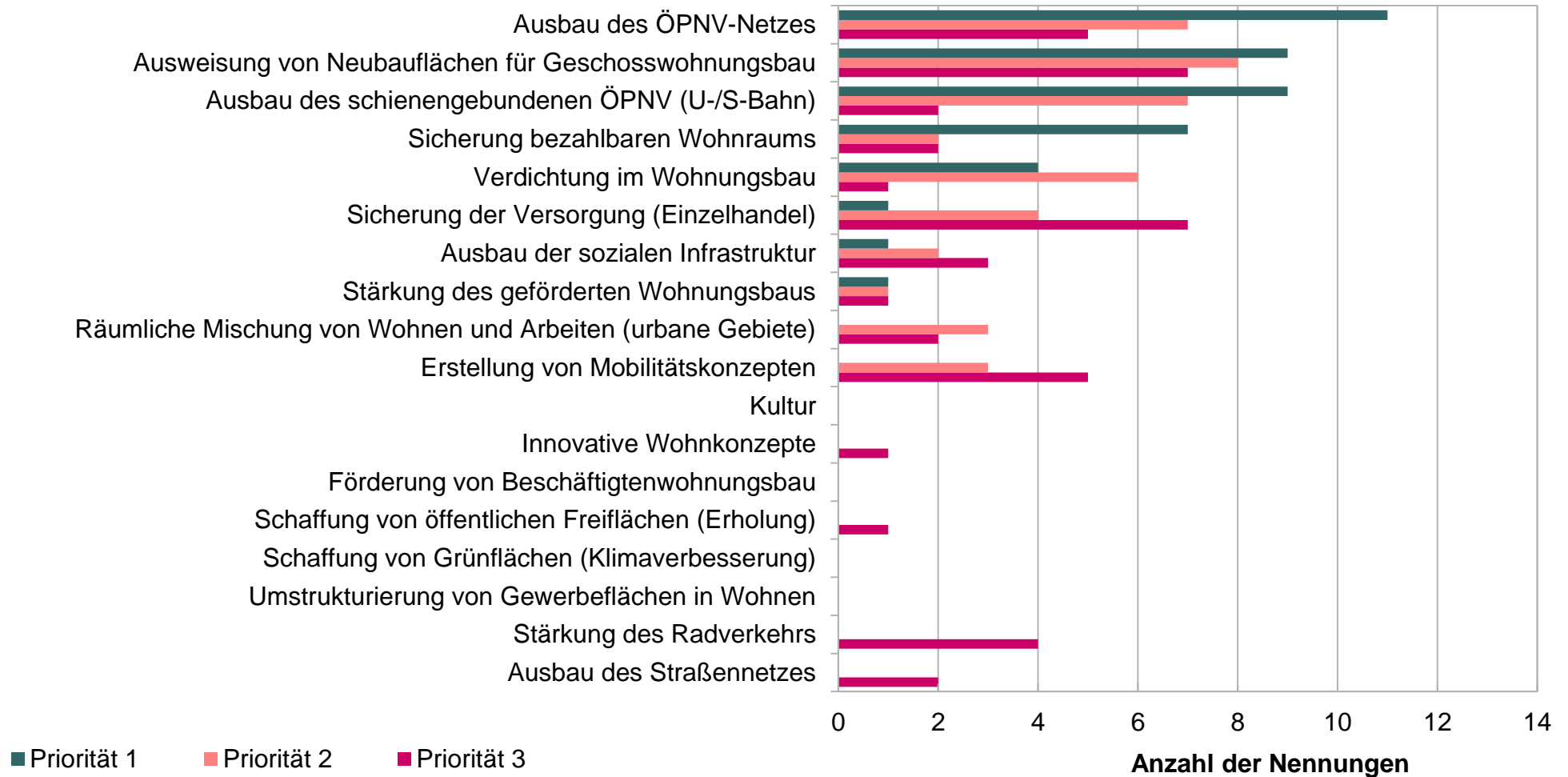
6.2 Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung Umland

Zustimmung zu Maßnahmen für das Umland (2022)



6.2 Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung Umland

Priorisierung der Maßnahmen für das Umland (2022)



6.3 Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung – Vorschläge

Wir haben die Expert*innen gefragt:

„Wie könnte Ihrer Meinung nach eine Kooperation zwischen privaten Akteur*innen und der öffentlichen Hand aussehen, die zu mehr bezahlbarem Wohnraum in München führt?“

3.3 Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung – Vorschläge

Vorschläge der Expert*innen für mehr bezahlbaren Wohnraum in München:

- Weiteres Bauland ausweisen (auch in der Region)
- Höhere Dichten (auch am Stadtrand)
- Verbesserte Einbindung privater Akteur*innen und mehr Transparenz (z.B. bei der SoBoN)
- Schnellere Genehmigungen, bürokratische Verfahrensabläufe verschlanken
- Weniger Regulierungen (u.a. bei Energiestandard, Erhaltungssatzung, Vorkaufsrecht)
- Gestiegene Preise, Baukosten und Zinsen stärker berücksichtigen, ggf. neue Förderprogramme oder -komponenten schaffen
- Vergaberegeln zu Gunsten der Genossenschaften u.ä. weiter flexibilisieren
- Ankauf von Belegrechten
- Eigentum fördern
- Verstärkte Beratung und Begleitung bei der Nutzung von Förderprogrammen
- Werkwohnungsbau durch Förderung attraktiver machen
- KMB, MM auch für freifinanzierte Wohnungsbauunternehmen öffnen
- Erbschaftssteuer reformieren, Verpflichtung zu sozialen Mieten als Steuererleichterung



Kontakt

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung

I/22 - Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie

Telefon: +49 89 233 -22185 / -24637

Email: plan.ha1-22@muenchen.de