

Ansichten der Bevölkerung zum Wohnungsneubau in München

Text, Tabellen und Grafiken: **Michael Hansmaier, Simon Sonnleitner und Sabine Ruhnke**

Für den erfolgreichen Neubau von Wohnungen in einer wachsenden und dichter werdenden Stadt ist die Akzeptanz auf Seiten der Bevölkerung zentral. Die vorliegende Analyse beschäftigt sich daher mit der Frage, welche Strategien für die Schaffung von neuem Wohnraum bei den Münchnerinnen und Münchnern am stärksten befürwortet werden und von welchen Faktoren diese Einstellungen abhängen.

Für die Beantwortung dieser Fragen werden die Daten der Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016 mittels multivariater Verfahren ausgewertet. Drei Befunde sind hierbei besonders interessant: Erstens stehen Befragte, die in Wohneigentum leben, den Strategien Verdichten und Erweitern kritischer gegenüber als Mieterinnen und Mieter. Zweitens wird Wohnungsneubau bis zu einem gewissen Grad positiver bewertet, wenn die Befragten in einem bereits baulich dichteren Wohnumfeld leben. Und drittens stehen Münchnerinnen und Münchner, die allgemein die Versorgung mit Wohnungen in München als Problem sehen, dem Bau von Wohnungen durch das Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern deutlich positiver gegenüber.

1. Wohnraumversorgung als Herausforderung für wachsende Städte

Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum als Herausforderung

Fast alle deutschen Großstädte haben in den letzten Jahren große Bevölkerungszuwächse verzeichnet.¹⁾ Das Wachstum stellt die Städte in vielen Bereichen vor große Herausforderungen: Der wachsende Verkehr muss stadtvträglich bewältigt und Infrastrukturen müssen bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden. Ein zentrales Problem in vielen deutschen Städten ist aber in erster Linie die Bereitstellung von ausreichend (bezahlbarem) Wohnraum.

1,85 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner bis 2040 erwartet

Die Landeshauptstadt München zählt dabei zu den Großstädten in Deutschland, die unter dem größten Druck stehen, neuen Wohnraum zu schaffen. Bis zum Jahr 2040 wird die Bevölkerung in München auf mehr als 1,85 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner ansteigen. Dies entspricht einem Plus von 300 000 Personen gegenüber dem Jahr 2017 (Landeshauptstadt München 2019). Dieses Wachstum trifft auf einen schon jetzt sehr angespannten Wohnungsmarkt. So lagen beispielsweise die Mieten für neu abgeschlossene Mietverträge im Jahr 2018 bei durchschnittlich 18 Euro je Quadratmeter im Falle eines Mieterwechsels und 20 Euro je Quadratmeter im Erstbezug (Landeshauptstadt München 2018a). Damit setzt sich der Preisanstieg seit Mitte der 2000er Jahre weiter fort (Landeshauptstadt München 2016). Auch die Kaufpreise für Bauland und Immobilien sind stark angestiegen. So haben sich im Zeitraum von 2006 bis 2017 die Preise für Geschosswohnungsbauland mehr als vervierfacht und die Preise für Neubauwohnungen auf über 7 000 Euro pro Quadratmeter mehr als verdoppelt (vgl. Gutachterausschuss, 2017). Beides macht München mit Abstand zur teuersten Großstadt Deutschlands für Miete oder Kauf von Wohnimmobilien.

Hohe Mieten und knapper Wohnraum als größte Probleme in München

Auch die Bevölkerung sieht die Wohnungsfrage als großes Problem. So werden „zu hohe Mieten“ und „zu wenig Wohnraum“ von den Münchnerinnen und Münchnern in einer Befragung als die größten Probleme in München identifiziert

¹⁾ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2018-bevoelkerung.html> Abruf 30.1.2019

(Landeshauptstadt München 2017b). Um diesen sehr hohen Preisen und dem Mangel an Wohnraum entgegen zu wirken, verfolgt die Landeshauptstadt München im Rahmen ihres wohnungspolitischen Handlungsprogramms (Wohnen in München VI) das Ziel in den Jahren 2017 bis 2021 jährlich 8 500 Wohnungen, davon 2 000 mit sozialen Bindungen, fertigzustellen (Landeshauptstadt München 2017a). Wenngleich der Wohnungsmarkt in München von der Bevölkerung als angespannt wahrgenommen wird, ist dennoch die Mehrheit der Münchnerinnen und Münchner mit der eigenen Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden (Landeshauptstadt München 2017b: 23f.).

Erschwerend kommt in der Münchner Situation aber hinzu, dass München, aufgrund seiner vergleichsweise kleinen Fläche, die am dichtesten besiedelte Stadt in Deutschland mit rund 5 000 Einwohnerinnen und Einwohnern je Quadratkilometer ist, so dass Flächen zum Bau neuer Wohnungen knapp sind und in Konkurrenz zu anderen Nutzungen stehen. Die Landeshauptstadt München hat daher im Jahr 2012 mit dem Konzept der Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) ein Instrumentarium geschaffen, um Baupotentiale zu erschließen.

Eine Schlüsselrolle, wenn es um die tatsächliche Realisierung von neuen Wohnungen geht, sei es im Rahmen von Verdichtung, Umstrukturierung oder Erweiterung nimmt die Bevölkerung ein. Es existieren zahlreiche Beispiele für lokalen Widerstand gegen Bauprojekte. Damit aber tatsächlich gebaut werden kann, ist vor allem im Zuge der Schaffung neuen Baurechts eine höhere Akzeptanz seitens der Bevölkerung notwendig. Dies gilt nicht nur für die Anwohnerinnen und Anwohner von Projekten, sondern auch für die Stadtgesellschaft insgesamt. Vor diesem Hintergrund ist es zentral zu wissen, welche Strategien des Wohnungsneubaus – Verdichtung, Umstrukturierung oder Erweiterung – von der Bevölkerung präferiert werden und welche Faktoren die Akzeptanz beeinflussen.

Der vorliegende Aufsatz beschäftigt sich daher mit der Frage, welche Faktoren die Einstellungen zum Wohnungsneubau beeinflussen. Der wissenschaftliche Mehrwert liegt darin, dass es nur sehr wenige Studien gibt, die sich mit Einflussfaktoren auf die Präferenz von Wohnungsneubaustراتيجien beschäftigen. In praktischer Hinsicht können die Ergebnisse der Verwaltung zunächst Hinweise liefern, welche Gruppen bestimmten Strategien kritisch gegenüberstehen. Darauf aufbauend sind geeignete Maßnahmen zu entwickeln und zu ergreifen, beispielsweise zielgruppenspezifische Kommunikationsstrategien.

2. Theoretischer Hintergrund

2.1 Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie) – Strategien für Wohnungsneubau in München

Um vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenreserven in München die Errichtung der benötigten Menge an Wohnungen dauerhaft sicherzustellen, bedarf es eines Instrumentes mit einem langfristigen Planungshorizont. Seit 2012 findet in München das Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) als Reaktion auf das fortwährende Wachstum Anwendung. In den vergangenen Jahren gab es parallel dazu zahlreiche Ansätze, um die Herausforderungen der Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen in den Vordergrund zu rücken und für den Austausch und die Zusammenarbeit verschiedener Verantwortlicher und Akteurinnen und Akteure eine Plattform zu bieten. Im Zeitraum von 2015 bis 2018 wurde auch als Ergebnis des durch LaSie angestoßenen Prozesses für rund 15 000 Wohnungen neues Baurecht geschaffen (vgl. Landeshauptstadt München 2018b).

München hat höchste Bevölkerungsdichte in Deutschland

Akzeptanz der Bevölkerung als Gelingungsbedingung für Neubau

Erkenntnisgewinn für Wissenschaft und Praxis

Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern als LaSie Strategien

Um mehr Wohnraum zu schaffen, legt LaSie den Fokus auf die drei Strategien Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern:

- Unter Verdichten werden bauliche Ergänzungen, beispielsweise Aufstockungen, Hinterhofbebauungen oder Baulückenschließungen bestehender Wohnsiedlungen verstanden. Besonders großes Potenzial bieten hierbei einheitlich strukturierte Wohnsiedlungen aus den 1950er bis 1980er Jahren.
- Umstrukturieren meint die Strategie der Transformation von nicht für das Wohnen genutzten, aber bereits bebauten Gebieten hin zu Wohnsiedlungen oder gemischt genutzten Quartieren. Hier ist beispielsweise die Konversion ehemaliger Kasernenflächen zu nennen.
- Erweitern bezeichnet die Siedlungserweiterung auf vormals in der Regel landwirtschaftlich genutzten Flächen am Stadtrand oder in der inneren Peripherie.

Wohnungsbau in der Region als weitere Strategie

Zusätzlich zu diesen drei Strategien lässt sich noch eine weitere Strategie identifizieren: das Unterstützen des Wohnungsbaus in der Region, d.h. außerhalb des Münchner Stadtgebietes. Da die Miet- und Preissteigerungen für Wohnimmobilien und das hohe Bevölkerungswachstum nicht auf die Landeshauptstadt München begrenzt sind, wird auch die Entwicklung der umgebenden Kommunen und Landkreise beeinflusst (vgl. Landeshauptstadt München 2018c). Die hiermit verbundenen Herausforderungen sind langfristig nur gemeinsam zu lösen, so dass der regionalen Kooperation eine wichtige Funktion auf der strategischen Ebene zukommt. Insbesondere die kooperative Entwicklung von Siedlungsflächen ist eine zentrale Voraussetzung für den Bau weiterer Wohnungen in der Region. In diesem Zusammenhang sind vor allem das Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur und die Regionale Wohnungsbaukonferenz zu nennen. Zudem wurde das Beratungsangebot der Mitbauzentrale auch auf Genossenschaften in der Region ausgeweitet (vgl. Landeshauptstadt München 2018b).

2.2 Einflussfaktoren auf Einstellungen zur Siedlungsentwicklung

Generell gilt, Siedlungsentwicklung ist nur dann umsetzbar, wenn sie grundsätzlich von öffentlicher Zustimmung getragen wird. Dementsprechend ist die Untersuchung der Einstellung von Münchnerinnen und Münchnern zum Wohnungsneubau für die Stadtentwicklungsplanung von hoher Relevanz. Deshalb werden im Folgenden Faktoren diskutiert, die mit der Einstellung zum Wohnungsneubau in Zusammenhang stehen. Dabei werden sowohl individuelle als auch räumliche Einflussfaktoren untersucht.

Individuelle Einflussfaktoren

Soziodemografische Merkmale

Wie für andere Einstellungen ist auch für die Bewertung von Strategien zum Wohnungsbau anzunehmen, dass diese in Abhängigkeit der soziodemografischen Merkmale variieren. So zeigt etwa eine Studie aus Zürich (Kanton Zürich 2014), dass jüngere Befragte und Befragte mit einem höheren Bildungsniveau dem Verdichten positiver gegenüber stehen. Das Haushaltseinkommen hat demgegenüber keinen Effekt auf die Einstellungen.

Eigene Wohnsituation

Auch ist davon auszugehen, dass die eigene Wohnsituation mit der Bewertung von Wohnbaustrategien in Zusammenhang steht. Zum einen scheint es plausibel, dass Personen, die mit ihrer Wohnsituation weniger zufrieden sind, beziehungsweise in einer zu teuren oder zu kleinen Wohnung leben, in größerem Ausmaß Strategien zum Wohnungsneubau zustimmen. Dahinter steckt die Überlegung der Befragten, dass eine Ausweitung des Wohnungsangebotes tendenziell zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beiträgt.

Zum anderen gibt es aber auch Faktoren, die sich negativ auf die Zustimmung zum Wohnungsneubau beziehungsweise einzelnen Strategien auswirken. So haben Personen, die in Wohneigentum leben eher ein geringeres Interesse

am Wohnungsneubau. Dies liegt unter anderem daran, dass dieser Personenkreis nicht von einer Entspannung des Wohnungsmarktes profitieren würde. Auf Grund der langfristigen Wohnperspektive dürfte diese Gruppe auch weniger an einer Veränderung des eigenen Viertels interessiert sein. Besonders kritisch dürfte dabei die Bewertung der Strategie Verdichten ausfallen, da diese wahrscheinlich mit einer Einschränkung der Wohnqualität assoziiert wird. Auch sollten Personen, die schon länger in der jetzigen Wohnung wohnen und sich daher dem Viertel stark verbunden fühlen, Veränderungen durch Wohnungsneubau eher kritisch gegenüber stehen.

Unabhängig von der eigenen Wohnsituation ist es anzunehmen, dass Personen, die die Versorgung mit Wohnraum in München als problematisch betrachten, einer Ausweitung des Wohnungsangebotes in größerem Maße zustimmen.

Wahrnehmung der Anspannung am Münchener Wohnungsmarkt

Räumliche Einflussfaktoren

Es ist davon auszugehen, dass die Art des Wohngebäudes und der Quartierstyp, in dem man lebt, mit den Einstellungen zum Wohnungsneubau in Zusammenhang stehen. Dahinter können verschiedene Mechanismen stehen. Einerseits kann die Annahme getroffen werden, dass Personen, die in städtebaulich dichten Quartieren leben, eine gewisse Präferenz für diese Dichte haben und deren Vorteile zu schätzen wissen. Dies würde bedeuten, dass Personen aus dichteren Gebieten der Strategie des Verdichtens positiver gegenüber stehen. Allerdings ist auch denkbar, dass Befragte, die in bereits dichten Gebieten wohnen einer weiteren Verdichtung weniger aufgeschlossen sind, da erwartet wird, dass eine steigende Dichte die Lebensqualität reduziert, zum Beispiel durch den Verlust von Grünflächen oder zunehmendem Verkehr. Eine Studie aus dem Kanton Zürich zeigt, dass Befragte, die in weniger dichten Wohngebieten leben (Einfamilienhausgebiete), eher dagegen sind, Quartiere so umzugestalten, dass mehr Menschen in diesen leben können, als Befragte aus dichteren Gebieten. Gleiches gilt für den Vergleich von eher ländlichen Strukturtypen mit urbanen Strukturtypen, in denen die Akzeptanz von Verdichtung höher ist (Kanton Zürich 2014).

Dichte des Wohnstandortes

Darüber hinaus ist zu untersuchen, wie Personen, die in Gebieten leben, in denen es in der Vergangenheit zu einem starken Zuwachs an Gebäudefläche gekommen ist, einer weiteren Ausweitung gegenüber stehen, da sie bereits über Erfahrungen mit Wohnungsneubau im eigenen Quartier verfügen.

3. Datengrundlage und Operationalisierung

3.1 Die Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016

Grundlage der vorliegenden Analyse sind die Daten der Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016 (BeSt 2016)²⁾, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Amt der Landeshauptstadt München durchgeführt wurde. Grundgesamtheit der Befragung waren alle Einwohnerinnen und Einwohner Münchens ab 18 Jahren, die mit ihrem Hauptwohnsitz in München gemeldet waren. Die Befragung wurde als schriftlich-postalische Befragung durchgeführt. Ergänzend dazu hatten die befragten Personen die Möglichkeit, online teilzunehmen.

Um mögliche Sprachbarrieren abzubauen, wurde der schriftliche Fragebogen in den Sprachen Deutsch, Englisch, Polnisch, Französisch, Italienisch, Kroatisch, Türkisch und Griechisch angeboten, online standen zusätzlich die Sprachen Russisch und Arabisch zur Verfügung.

Die Stichprobenziehung erfolgte durch das Statistische Amt nach einem Zufallsverfahren aus den Daten der Einwohnermeldestatistik.

²⁾ Für eine detailliertere Darstellung der methodischen Vorgehensweise siehe INFO (2017).

Die Bruttostichprobe umfasste 19 400 Personen von denen sich insgesamt 5 945 Personen an der Befragung beteiligten. Dies entspricht einer hohen Ausschöpfung von 31 %. Die folgenden Auswertungen beruhen auf den ungewichteten Daten, da das Ziel der Analysen die Beschäftigung mit Zusammenhängen ist.

Da nicht alle Befragten durchgängig alle Fragen beantwortet haben, beziehen sich die weiteren Auswertungen auf die 3 576 Personen, die für die zur Untersuchung der Einstellung zum Neubau interessierenden Variablen gültige Antworten geliefert haben, siehe Tabelle 1, Seite 8.

3.2 Operationalisierung

Abhängige Variablen

Einstellung zu den LaSie Strategien

Die Einstellungen zum Wohnungsneubau³⁾ wurden mit mehreren Items erhoben, die im Wesentlichen die vier verschiedenen Strategien abbilden und auf einer vier-stufigen Skala von 1 „stimme überhaupt nicht zu“ bis 4 „stimme voll zu“ bewertet werden sollten.

Die Strategie Umstrukturieren wurde durch die Bewertung der Aussage „Wohnungen auf ehemals anders genutzten Bau- oder Verkehrsflächen bauen (z.B. Kasernen, Gewerbegebiete, Bahnflächen)“ erfasst.

Die Strategie Verdichten wurde über die drei Items „In Einfamilienhausgebieten bauen (Bebauung von freien Flächen, Innenhöfen, Parkplätzen und Grünflächen / Abriss und Neubau von größeren Häusern)“, „In Gebieten mit Mehrfamilienhäusern bauen (Bebauung von freien Flächen, Innenhöfen, Parkplätzen und Grünflächen / Abriss und Neubau von größeren Häusern)“ und „Dachausbau und -aufstockung“ abgebildet. Zur Ermittlung der Einstellung wurden die Angaben zu den drei Einzelaspekten gemittelt.

Die Strategien Erweitern und Wohnungsbau in der Region wurden über die Items „Wohnungen am Stadtrand auf Kosten von Grün- und Landwirtschaftsflächen bauen“ beziehungsweise „Wohnungen in Umlandgemeinden bauen“ erhoben.

Auf Grund der Art der Abfrage ist bei der Interpretation der Befunde zu berücksichtigen, dass es um allgemeine Einstellungen zu Strategien des Wohnungsneubaus geht und nicht um die Bewertung konkreter Projekte.

Erklärende Variablen

Soziodemografische Merkmale

Neben Alter und Geschlecht wurden auch der formale Bildungshintergrund und das Einkommen erfasst. Die Bildung wurde in drei Kategorien niedrig (kein Abschluss oder Volks-/Hauptschulabschluss), mittel (Mittlere Reife o.Ä.)⁴⁾ und hoch (Fachabitur/Abitur o.Ä.) differenziert. Das Einkommen wurde als relative Einkommensposition bezogen auf das mittlere (Median) Nettoäquivalenzeinkommen operationalisiert. Hierfür wurde in einem ersten Schritt das bedarfsgewichtete Nettoäquivalenzeinkommen berechnet indem das Nettoeinkommen des gesamten Haushaltes durch einen Gewichtungsfaktor für die Haushaltsgröße geteilt wurde. In diesen Gewichtungsfaktor ging die erste erwachsene Person im Haushalt mit dem Faktor 1 ein, jede weitere Person ab 14 Jahren mit dem Faktor 0,5 und Personen unter 14 Jahren mit dem Faktor 0,3. Ausgehend vom Medianeinkommen in München (2 000 Euro) wurden die Befragten in fünf Einkommenskategorien von „Niedrigeinkommen“ bis „hohe Einkommen“ eingeteilt.⁵⁾

³⁾ Der Fragetext lautete „In München herrscht zum einen ein großer Bedarf an Wohnungen, zum anderen stehen aber nur noch wenige freie und geeignete Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um mehr Wohnungen zu bauen. Wie sehr stimmen Sie den folgenden Möglichkeiten zu oder nicht zu?“

⁴⁾ Personen, die sich gegenwärtig noch in schulischer Ausbildung befanden oder „sonstiges“ angeben haben wurden der Kategorie mittel zugeordnet.

⁵⁾ Für den Median wurde auf den gewichteten, gesamtstädtischen Wert zurückgegriffen (Sh. auch INFO 2017).

Um die individuelle Wohnsituation abzubilden wurden sowohl objektive als auch subjektive Indikatoren verwendet.

Die eigene Wohnsituation ...

Der Eigentumsstatus gibt an, ob die Befragten im selbstgenutzten Wohneigentum leben oder nicht. Die Wohndauer wurde gemessen über das am längsten in der Wohnung lebende Haushaltsmitglied und ist somit ein Indikator für die Verwurzelung im Viertel. Die Wohnkostenbelastungsquote gibt an, welcher Anteil des Haushaltseinkommens für Miete beziehungsweise Tilgung und Zins sowie Nebenkosten aufgewendet wird. Die Belegungsdichte wurde aus dem Verhältnis von Personen im Haushalt und Zimmern größer als sechs Quadratmetern (ohne Küche, Bad, Flur) berechnet. Als überbelegt gelten Wohnungen mit weniger als einem Zimmer pro Person, als unterbelegt Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern pro Person.

... objektiv beschrieben ...

Für die subjektive Bewertung der Wohnsituation wurden die Befragten gebeten acht verschiedene Dimensionen auf einer Skala von 1 „sehr zufrieden“ bis 5 „sehr unzufrieden“ zu bewerten. Höhere Werte der Mittelwertskala weisen also auf eine größere Unzufriedenheit hin. Zudem wurde gefragt, wie stark sich die Befragten mit dem eigenen Wohnviertel verbunden fühlen.⁶⁾

... und subjektiv bewertet.

Zudem wurde die Art des Gebäudes erfasst, in dem die Befragten leben. Hierbei wurde unterschieden zwischen Ein-, Zweifamilien- oder Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern (MFH) mit bis zu 12 Wohnungen, Mehrfamilienhäusern mit 13 und mehr Wohnungen und sonstigen Wohngebäuden (u.a. Heime).

Art des Wohngebäudes

Für die Bewertung der allgemeinen Wohnungssituation in München wird auf zwei Items zurückgegriffen. Zum einen haben die Befragten die Zufriedenheit mit dem Angebot an Wohnungen auf einer 5-stufigen Skala 1 „sehr zufrieden“ bis 5 „sehr unzufrieden“ bewertet. Darüber hinaus wurde gefragt, ob die Stadt München mehr oder weniger Geld für den sozialen Wohnungsbau ausgeben soll. Die Antwortmöglichkeiten waren hier 1 „Geld einsparen“, 2 „Ausgaben gleich lassen“ und 3 „mehr Geld ausgeben“. Während es beim ersten Item um die Zahl der Wohnungen an sich geht, steht beim zweiten Item die Bezahlbarkeit im Vordergrund.

Bewertung der Versorgung mit Wohnraum in München

In Ergänzung zu den oben genannten Variablen wurden die zur Auswertung herangezogenen Datensätze um zwei weitere Merkmale aus stadt eigenen Quellen erweitert. Hierbei handelt es sich um die Bautätigkeit sowie die prägende Baustruktur jeweils auf Viertelsebene. Es wird vermutet, dass diese raumbezogenen Faktoren ebenfalls einen möglichen Einfluss auf die Einstellung der Befragten nehmen können.

Bautätigkeit

Für diesen Zweck wurde eine Sonderauswertung der Gebäude- und Baufertigstellungsdatei des Referats für Stadtplanung und Bauordnung auf Viertelsebene durchgeführt. Als Maßzahl für die bauliche Entwicklung der Vergangenheit wurde der prozentuale Zuwachs der Bruttogeschossfläche zwischen 2012 und 2016 verwendet. Dies ist eine geeignete Größe die Veränderung der baulichen Dichte in einem definierten Zeitraum darzustellen, bezogen auf das Viertel in dem die beziehungsweise der Befragte lebt.

Baustruktur des Viertels

Mit dem Merkmal *Baustruktur des Viertels* wird versucht, die bebaute Umwelt der Befragten – also über den eigenen Gebäudetypus hinaus – im Hinblick auf Unterschiede bei der Bewertung der Neubaustrategien zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine aus dem Jahr 2011 vom Referat für Gesundheit und Umwelt beauftragte Einteilung der Stadt in sehr differenzierte Strukturtypen zunächst anhand von Luftbildern aus dem Jahr 2015 und der Gebäude- und Baufertigstellungsdatei aktualisiert. Nach der erfolgten Grobaktualisierung wurden die auf das Wohnen bezogenen Strukturtypen für die Analyse auf die folgenden sechs Typen verdichtet und später der im Viertel dominierende Strukturtyp bestimmt. Die sechs verwendeten Strukturtypen sind aufgelockerte Bebauung, Verdichtungstendenzen, Zeilenbebauung, Geschossbaukomplexe, Blockrandbebauung und kleinräumige Durchmischung.

⁶⁾ „Wie stark fühlen Sie sich verbunden mit ...“

Deskriptive Statistiken

Tabelle 1

Variable	Ausprägungen	Min ¹⁾	Max ¹⁾	MW ¹⁾	SD ¹⁾
Bewertung der Strategien					
Strategie Umstrukturieren	1 „stimme überhaupt nicht zu“ bis 4 „stimme voll zu“ „Wohnungen auf ehemals anders genutzten Bau- oder Verkehrsflächen bauen (z.B. Kasernen, Gewerbegebiete, Bahnflächen)“	1	4	3,72	0,55
Strategie Verdichten	1 „stimme überhaupt nicht zu“ bis 4 „stimme voll zu“ Mittelwert aus: „In Einfamilienhausgebieten bauen (Bebauung von freien Flächen, Innenhöfen, Parkplätzen und Grünflächen/ Abriss und Neubau von größeren Häusern)“, „In Gebieten mit Mehrfamilienhäusern bauen (Bebauung von freien Flächen, Innenhöfen, Parkplätzen und Grünflächen/ Abriss und Neubau von größeren Häusern)“ und „Dachausbau und -aufstockung“; Cronbachs alpha 0,582	1	4	2,74	0,63
Strategie Erweitern	1 „stimme überhaupt nicht zu“ bis 4 „stimme voll zu“ „Wohnungen a. Stadtrand auf Kosten v. Grün- u. Landwirtschaftsflächen bauen“	1	4	2,47	0,94
Strategie Wohnungsbau in der Region	1 „stimme überhaupt nicht zu“ bis 4 „stimme voll zu“ „Wohnungen in Umlandgemeinden bauen“	1	4	3,20	0,79
Einflussfaktoren					
Alter	Alter in Jahren	18	97	47,99	16,19
Geschlecht (Dummy)	0 „Frauen“ 1 „Männer“	0	1 ²⁾	0,48	0,50
Einkommen (Dummy)	„Niedrigeinkommen“ weniger als 50 % des Medianeinkommens	0	1	0,01	0,12
	„untere Einkommen“ 50 bis unter 100 % des Medianeinkommens	0	1	0,28	0,45
	„mittlere Einkommen“ 100 bis unter 150 % des Medianeinkommens	0	1	0,37	0,48
	„höhere Einkommen“ 150 bis unter 200 % des Medianeinkommens	0	1	0,20	0,40
	„hohe Einkommen“ 200 % und mehr des Medianeinkommens	0	1	0,14	0,34
Bildung (Dummy)	„niedrig“ kein Abschluss oder Volks-Hauptschulabschluss	0	1	0,10	0,31
	„mittel“ mittlerer Abschluss oder noch in schulischer Ausbildung	0	1	0,26	0,44
	„hoch“ (Fach-)Abitur oder ähnliches	0	1	0,64	0,48
Wohneigentum (Dummy)	0 „keine Eigentum“ 1 „selbstgenutztes Eigentum“	0	1	0,29	0,45
Wohndauer (Dummy)	Wohndauer unter 2 Jahre	0	1	0,12	0,33
	Wohndauer 2 bis unter 6 Jahre	0	1	0,26	0,44
	Wohndauer 6 bis 10 Jahre	0	1	0,19	0,39
	Wohndauer mehr als 10 Jahre	0	1	0,42	0,49
Belegungsdichte (Dummy)	Normal belegt (1 bis 2 Zimmer pro Person)	0	1	0,77	0,42
	Überbelegt (weniger als 1 Zimmer pro Person)	0	1	0,10	0,30
	Unterbelegt (mehr als 2 Zimmer pro Person)	0	1	0,13	0,33
Wohnkostenbelastungsquote	Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen	0,02	0,75	0,27	0,13
Art des Wohngebäudes (Dummy)	Ein-, Zweifamilien oder Doppelhaus	0	1	0,17	0,37
	Mehrfamilienhaus mit bis 12 Wohneinheiten	0	1	0,47	0,50
	Mehrfamilienhaus mit 13 und mehr Wohneinheiten	0	1	0,34	0,48
	Sonstiges (u.a. Heime)	0	1	0,01	0,11
Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnung	1 „sehr zufrieden“ bis 5 „sehr unzufrieden“ Mittelwertskala aus Bewertung von Lage, Miethöhe/ Finanzierungskosten, Größe, Schallschutz, Heizkosten, Ausstattung, Zustand der Wohnung und Zustand des Wohnhauses insgesamt. (Cronbachs alpha 0,783)	1	4,63	2,15	0,58
Verbundenheit mit dem eigenen Wohnviertel	1 „gar nicht“ bis 4 „sehr stark“	1	4	3,01	0,81
Unzufriedenheit mit der Versorgung mit Wohnungen	1 „sehr zufrieden“ bis 5 „sehr unzufrieden“	1	5	3,93	0,99
Kommunale Mittel für sozialen Wohnungsbau	1 „Geld einsparen“, 2 „Ausgaben gleich lassen“ und 3 „mehr Geld ausgeben“	1	3	2,62	0,59
Strukturtyp Viertel (Dummy)	Aufgelockerte Bebauung	0	1	0,34	0,47
	Verdichtungstendenzen	0	1	0,01	0,09
	Zeilenbebauung	0	1	0,10	0,30
	Geschossbaukomplexe	0	1	0,18	0,38
	Blockrandbebauung	0	1	0,37	0,48
	Kleinräumige Durchmischung	0	1	0,00	0,04
Diff. BGF in %	Veränderung Bruttogeschosßfläche 2016 zu 2012 in % im jeweiligen Wohnviertel	- 21,44	55,56	4,00	6,10

Quelle: Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016; eigene Berechnungen.

¹⁾ Abkürzungen: Min: Minimum, Max: Maximum, MW: Mittelwert, SD: Standardabweichung. - ²⁾ Bei sog. Dummyvariablen bezeichnet der Mittelwert den jeweiligen Anteil der Ausprägung. Z.B. 0,48 bedeutet an dieser Stelle, dass 48 % der Befragten männlich sind.

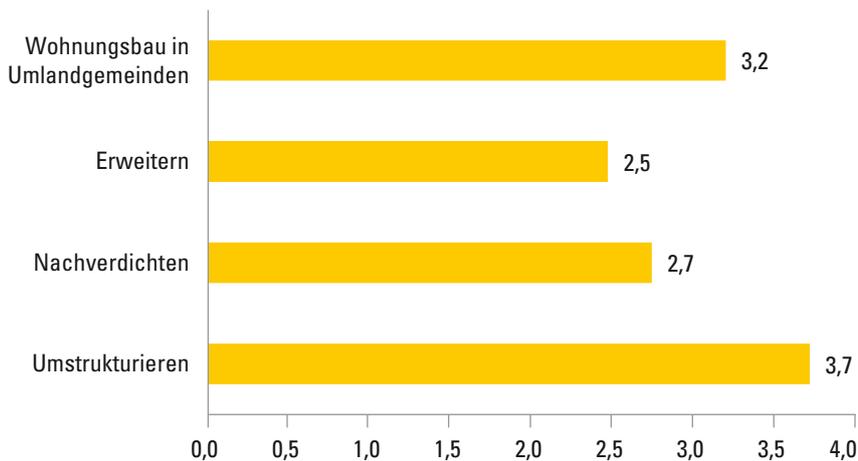
© Statistisches Amt München

4. Ergebnisse

4.1 Zustimmung zu den verschiedenen Strategien

Betrachtet man die generelle Zustimmung zu den einzelnen LaSie Strategien, so zeigt sich deutlich, dass die Strategie Umstrukturieren mit einem Wert von 3,7 fast einhellige Zustimmung erfährt. Etwas darunter rangiert der Wohnungsbau in der Region (3,2). Erweitern hat die niedrigsten Zustimmungswerte, siehe Grafik 1.

Zustimmung zu Strategien des Wohnungsneubaus



Grafik 1

© Statistisches Amt München

4.2 Einflussfaktoren auf die Zustimmung zu den verschiedenen Strategien

Die Untersuchungsmethode

Um der Frage nachzugehen, welche Faktoren die Zustimmung zu den verschiedenen Strategien beeinflussen, wurden verschiedene sog. multivariate Regressionen berechnet. Dieses statistische Verfahren ermöglicht, mehrere Einflussfaktoren, sogenannte unabhängige Variablen, gleichzeitig zu betrachten. In den nachfolgenden Analysen kann auf diese Weise ermittelt werden, welchen Einfluss beispielsweise das Geschlecht, das Einkommen und die Bildung auf die Zustimmung zu den einzelnen Strategien, sogenannte abhängige Variablen, haben.

*Multivariate Regressionsanalyse –
Gewähltes Verfahren und die Vorteile*

Betrachtet man den Effekt mehrerer unabhängiger Variablen gleichzeitig (=multivariat), so kontrolliert man die Effekte, die die unabhängigen Variablen aufeinander ausüben. Man vergleicht somit zum Beispiel nicht die Zustimmung zur Strategie „Verdichten“ in Abhängigkeit der Bildung, sondern man vergleicht Personen, die die gleiche Bildung und das gleiche Einkommen haben. Diese gleichzeitige Betrachtung verschiedener Faktoren ist besonders wichtig, wenn die Einflussfaktoren (z.B. Bildung und Einkommen) miteinander zusammenhängen. In der Regel geht eine höhere Bildung mit einem höheren Einkommen einher. Untersucht man nur einen der beiden Faktoren, so wäre der Zusammenhang verzerrt.

Die Regressionsanalyse unterstellt dabei einen linearen Zusammenhang zwischen den unabhängigen Variablen und der jeweils betrachteten abhängigen Variable und berechnet für jede unabhängige Variable einen Koeffizienten. Dieser Koeffizient gibt den Zusammenhang zwischen der unabhängigen und der abhängigen Variable an. Ein positiver Koeffizient steht für einen positiven Zusammenhang: je größer der Wert der unabhängigen Variable

*Koeffizienten zur Interpretation der
Ergebnisse*

(z.B. Wohnzufriedenheit), desto größer ist der Wert der abhängigen Variable (z.B. Zustimmung zur Strategie Verdichtung). Bei einem negativen Koeffizienten ist der Wert der abhängigen Variable umso kleiner, je höher der Wert der unabhängigen Variable ist. Der Wert des Koeffizienten gibt an, wie stark sich die abhängige Variable ändert, wenn die unabhängige Variable um eine Einheit steigt.

*Kategorien als Einflussfaktoren:
Dummy-Variablen*

Neben kontinuierlichen Variablen (z.B. Alter in Jahren oder Einstellungen) kann man im Zuge der Regressionsanalyse auch Faktoren betrachten, die für Kategorien stehen wie beispielsweise das Geschlecht oder unterschiedliche Bildungsniveaus. Im Gegensatz zu kontinuierlichen Variablen gibt der Koeffizient hier die Unterschiede zur sogenannten Referenzgruppe wieder. Das heißt, der Koeffizient gibt an, um wie viel sich der Mittelwert der abhängigen Variablen zwischen der Referenzkategorie (z.B. Frauen) und der betrachteten Gruppe (z.B. Männer) unterscheidet (unter Kontrolle aller anderen Variablen im Modell). In Tabelle 2, siehe Seite 11, zeigt der Koeffizient für die Strategie Nachverdichten (0,103) z.B., dass Männer im Vergleich zu Frauen (=Referenzkategorie) dieser Strategie im Mittel um 0,103 Punkte stärker zustimmen.

Was bedeutet „signifikant“?

Neben der Richtung und der Stärke der Koeffizienten ist vor allem deren Signifikanz für die Interpretation der Modellergebnisse wichtig. Auf Basis von statistischen Verfahren wird in der Regressionsanalyse für jeden Koeffizienten das Signifikanzniveau berechnet. Die Signifikanz gibt an, ob der Zusammenhang, den der Koeffizient ausdrückt verallgemeinert werden kann. Dahinter steckt die Überlegung, dass man in einer repräsentativen Umfrage nur einen Teil (Stichprobe) der Grundgesamtheit – im vorliegenden Fall alle Münchnerinnen und Münchner ab 18 Jahren – befragt und dann auf Basis der Statistik prüft, ob man das Ergebnis auch auf die nicht befragten Personen übertragen kann. Spricht man beispielsweise davon, dass der Effekt des Alters auf die Einstellung zum Wohnungsbau signifikant ist, so bedeutet das, dass der in der Stichprobe gefundene Zusammenhang auch für alle volljährigen Münchnerinnen und Münchner gilt.

Das sog. Signifikanzniveau gibt an, wie groß die Wahrscheinlichkeit ist, dass man sich irrt und der gefundene Zusammenhang nicht auf die Grundgesamtheit verallgemeinert werden kann. Üblich ist ein Signifikanzniveau von 5 % zu wählen. Für die folgenden Analysen wurde dieses Niveau verwendet, d.h. die Wahrscheinlichkeit eines Irrtums ist kleiner als 5 %.

Soziodemografische Faktoren

*Soziodemografie beeinflusst
Einstellungen zum Wohnungsneubau
wenig*

Tabelle 2 stellt die Ergebnisse der Regressionsanalyse zum Zusammenhang von soziodemografischen Merkmalen und den Einstellungen zu den LaSie Strategien dar. Abgebildet sind die Koeffizienten zur Bewertung des Zusammenhanges zwischen den Strategien und den untersuchten Einflussfaktoren. Signifikante Koeffizienten sind fett dargestellt. Es zeigt sich, dass die Effekte je nach Strategie variieren. Männer stimmen in größerem Maße dem Verdichten und dem Erweitern zu, während es in Bezug auf die anderen Strategien keine Unterschiede zwischen den beiden Geschlechtern gibt. Mit dem Alter sinkt die Zustimmung zu allen Strategien mit Ausnahme der Strategie Umstrukturieren ab, wobei der Effekt eher gering ist.

Ein höheres Einkommen geht mit einer stärkeren Zustimmung zum Umstrukturieren und zum Wohnungsbau in der Region einher. Zudem zeigt sich in einer Zusatzanalyse, dass Befragte der höchsten Einkommensgruppe signifikant stärker die Strategie des Erweiterns befürworteten als Personen mit mittlerem Einkommen. Befragte mit einem höheren Bildungsabschluss befürworteten signifikant häufiger die Strategien Umstrukturieren und Verdichten. Im Gegensatz hierzu wird Wohnungsbau in der Region am stärksten von Personen mit niedrigerem formalen Bildungsabschluss befürwortet.

Insgesamt ist die Erklärungskraft (siehe Adj. R^2 in Tabelle 2) der soziodemografischen Variablen aber eher gering, das heißt, die Unterschiede zwischen den Befragten können nur zu einem kleinen Teil erklärt werden.

Regressionsanalyse Soziodemografie und Einstellungen zum Wohnungsneubau

Tabelle 2

Merkmal	Umstrukturieren	Nachverdichten	Erweitern	Wohnungsbau in der Region
	B	B	B	B
Frauen	Referenz	Referenz	Referenz	Referenz
Männer	0,029	0,103	0,280	- 0,051
Alter	- 0,000	- 0,003	- 0,005	- 0,004
„Niedrigeinkommen“ weniger als 50 % des Medianeinkommens	Referenz	Referenz	Referenz	Referenz
„untere Einkommen“ 50 bis unter 100 % des Medianeinkommens	0,251	- 0,007	- 0,145	0,168
„mittlere Einkommen“ 100 bis unter 150 % des Medianeinkommens	0,314	- 0,009	- 0,164	0,152
„höhere Einkommen“ 150 bis unter 200 % des Medianeinkommens	0,343	0,033	- 0,098	0,138
„hohe Einkommen“ 200 % und mehr des Medianeinkommens	0,391	0,114	0,025	0,231
„niedrig“ kein Abschluss oder Volks-Hauptschulabschluss	Referenz	Referenz	Referenz	Referenz
„mittel“ mittlerer Abschluss oder noch in schulischer Ausbildung	0,005	0,016	0,013	- 0,125
„hoch“ (Fach-)Abitur oder ähnliches	0,090	0,080	0,081	- 0,184
Konstante	3,339	2,747	2,643	3,422
Adj. R ²	0,020	0,022	0,039	0,009

© Statistisches Amt München

Für die weiteren Analysen zum Einfluss der Wohnsituation, des Gebäudetyps und der Wohnumgebung und der Bewertung der Wohnungssituation in München wurden jeweils neben dem untersuchten Faktor auch die soziodemografischen Merkmale der Befragten kontrolliert, d.h. im Modell berücksichtigt. Die Tabellen 3 bis 5, Seite 10 bis 12, stellen jeweils nur die Zusammenhänge zwischen dem jeweiligen Faktor und der Bewertung der jeweiligen Strategie dar. Der Übersichtlichkeit halber sind nur die jeweils signifikanten Zusammenhänge aufgeführt.

Wohnsituation

Die objektive Wohnsituation steht nur zum Teil mit den Einstellungen zum Wohnungsneubau in Verbindung. Während die Wohnkostenbelastung und die Wohndauer keinen signifikanten Effekt haben, spielen die Belegungsdichte und vor allem der Eigentumsstatus eine Rolle. Befragte, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben, befürworten Verdichten und Erweitern deutlich geringer als Befragte, die zur Miete wohnen. Überraschenderweise lehnen Befragte aus überbelegten Wohnungen die Strategie Umstrukturieren etwas stärker ab. Die Wohnkostenbelastung steht nicht mit der Bewertung der vier Strategien in Zusammenhang.

Eigentümerinnen und Eigentümer befürworten Verdichten und Erweitern seltener

Übersicht Einflussfaktor „Wohnsituation“ auf die LaSie Strategien

Merkmal	Umstrukturieren	Verdichten	Erweitern	Region
Unzufriedenheit mit eigener Wohnung	- 0,09	¹⁾ n.s.	n.s.	- 0,05
Normal belegt	Referenz	Referenz	Ref.	Ref.
Überbelegt	- 0,10	n.s.	n.s.	n.s.
Unterbelegt	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Wohnkostenbelastung	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Selbstgenutztes Eigentum	n.s.	- 0,135	- 0,074	n.s.
Wohndauer	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Verbundenheit	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.

Tabelle 3

¹⁾ n.s. = nicht signifikant,

© Statistisches Amt München

Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation führt zu negativerer Bewertung von Wohnungsneubau

Auch bei der subjektiven Wohnsituation zeigen sich gemischte Ergebnisse. Die Verbundenheit mit dem eigenen Wohnviertel beeinflusst die Ablehnung oder Befürwortung der Strategien zum Wohnungsneubau nicht. Demgegenüber spielt die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung eine Rolle. Wer mit seiner derzeitigen Wohnung unzufriedener ist, der befürwortet die Strategien Umstrukturieren und Wohnungsneubau in der Region seltener. Das bedeutet gleichzeitig, dass Befragte, deren Wohnsituation positiv bewertet wird diesen Ansätzen aufgeschlossener gegenüber stehen. Dieser Befund widerspricht den Erwartungen, jedoch sind die Effekte nicht sehr stark und decken sich mit Einfluss der objektiven Wohnsituation.

Gebäudetyp und Wohnunggebung

Befragte aus Mehrfamilienhäusern befürworten Verdichten stärker

Auch die Baustruktur steht mit Einstellungen zum Wohnungsneubau in Zusammenhang. Wer in Mehrfamilienhäusern wohnt ist dem Verdichten gegenüber deutlich aufgeschlossener als Befragte in Einfamilienhäusern. Auch die bauliche Struktur im Wohnviertel steht – wenngleich nicht sehr stark – mit der Bewertung der vier Strategien in Zusammenhang: Befragte in Gebieten mit Zeilenbebauung lehnen das Umstrukturieren eher ab, Befragte aus Stadtvierteln mit überwiegend Blockrandbebauung sind dem Verdichten aufgeschlossener und befürworten den Bau von Wohnungen in der Region seltener.

Darüber hinaus zeigt sich ein sehr geringer Effekt der Bautätigkeit in der Wohnunggebung. Befragte aus Gebieten, in denen in den letzten fünf Jahren viel gebaut wurde, gemessen über einen Zuwachs der Bruttogeschossfläche, lehnen Verdichten und Erweitern etwas stärker ab.

Übersicht Einflussfaktoren „Gebäudetyp und Wohnunggebung“ auf die LaSie Strategien

Tabelle 4

	Umstrukturieren	Verdichten	Erweitern	Region
Einfamilienhaus	Referenz	Referenz	Referenz	Referenz
Mehrfamilienhaus mit bis 12 Wohnungen	¹⁾ n.s.	0,131	n.s.	n.s.
Mehrfamilienhaus mit 13 und mehr Wohnungen	n.s.	0,140	n.s.	n.s.
Sonstiges (u.a. Heime)	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Aufgelockerte Bebauung	Referenz	Referenz	Referenz	Referenz
Verdichtungstendenzen	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Zeilenbebauung	- 0,085	n.s.	n.s.	n.s.
Geschossbaukomplexe	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Blockrand	n.s.	0,099	n.s.	- 0,088
kleinräumige Durchmischung	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Veränderung Bruttogeschossfläche 2016 zu 2012 in %	n.s.	- 0,004	- 0,005	n.s.

¹⁾ n.s. = nicht signifikant,

© Statistisches Amt München

Bewertung der Wohnungssituation in München

Die Bewertung der allgemeinen Wohnungssituation in München beeinflusst die Einstellungen zum Wohnungsneubau stark. Je unzufriedener Befragte mit der Versorgung mit Wohnungen in München sind, desto mehr stimmen sie allen Strategien des Wohnungsneubaus (mit Ausnahme des Wohnungsbaues in der Region) zu. Das gleiche gilt für Befragte, die sozialen Wohnungsbau befürworten.

*Je unzufriedener mit der
Wohnungsversorgung desto positiver
gegenüber dem Neubau*

Übersicht Einflussfaktoren „Wohnungsmarkt“ auf die LaSie Strategien

Tabelle 5

	Umstrukturieren	Verdichten	Erweitern	Region
Unzufriedenheit mit der Versorgung mit Wohnungen	0,075	0,089	0,079	¹⁾ n.s.
Mehr Geld für Sozialwohnungen	0,125	0,165	0,121	n.s.

¹⁾ n.s. = nicht signifikant,

© Statistisches Amt München

5. Fazit und Diskussion

Eine der zentralen Herausforderungen, vor denen München steht, ist die Bereitstellung von ausreichend (bezahlbarem) Wohnraum vor dem Hintergrund einer wachsenden Bevölkerung und einer zunehmenden Flächenknappheit. Für die Lösung dieses Problems hat die Landeshauptstadt München im Zuge des Konzeptes zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) Strategien für den Bau neuer Wohnungen entwickelt: Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern. Zudem baut die Landeshauptstadt München auf interkommunale Kooperation, um die Schaffung von Wohnungen in der Region zu befördern. Diese Strategien können aber nur im Konsens mit der Bevölkerung umgesetzt werden.

Die Analysen in diesem Aufsatz haben sich daher mit der Frage beschäftigt, wie die Münchnerinnen und Münchner die vier Strategien bewerten und welche Faktoren die Zustimmung zu den unterschiedlichen Strategien des Wohnungsbaues in München beeinflussen. Auf Basis von Daten der Bevölkerungsbefragung 2016 wurde untersucht, wie die Münchnerinnen und Münchner die vier Strategien bewerten und von welchen Faktoren Zustimmung und Ablehnung abhängen.

Zusammenfassend betrachtet sind insbesondere drei Befunde interessant. Zum einen hat sich gezeigt, dass die subjektive Bewertung der Gesamtsituation des Wohnungsmarktes in München mit einer stärkeren Befürwortung einzelner Strategien einhergeht. Eine höhere Zustimmung zu allen Strategien (außer Wohnungsbau in der Region) zeigt sich bei Befragten, die die Wohnungssituation in München im Allgemeinen als problematisch einschätzen. Dahinter steht wahrscheinlich die Überlegung, dass der Neubau von Wohnungen den Wohnungsmarkt entspannen oder zumindest nicht weiter verschärfen wird und sich damit die Situation in München insgesamt verbessern wird.

*Wer die Wohnsituation in München
als angespannt bewertet,
befürwortet Verdichten,
Umstrukturieren und Erweitern
deutlich stärker*

Zum anderen hat sich gezeigt, dass Befragte, die in Wohneigentum leben, dem Verdichten und Erweitern kritischer gegenüber stehen. Dies kann mit der Befürchtung einhergehen, dass sich durch diese Strategien die eigene Wohnsituation verschlechtert. Im Gegensatz zu Mieterinnen und Mietern sind Eigentümerinnen und Eigentümer aber weniger räumlich mobil und auch durch eventuelle Wertverluste stärker von Folgen des Wohnungsneubaus betroffen.

Schließlich hat sich auch gezeigt, dass Befragte, die bereits Erfahrung mit Dichte haben, weil sie in Mehrfamilienhäusern wohnen, dem Verdichten aufgeschlossener gegenüber stehen. Allerdings zeigen sich auch sehr geringe Sättigungseffekte: Befragte aus Gebieten, in denen in den letzten fünf Jahren viel gebaut wurde, befürworten die Strategien Verdichten und Erweitern etwas weniger stark.

Die Ergebnisse der vorhergehenden Analysen müssen aber auch vor dem Hintergrund gewisser Einschränkungen interpretiert werden. So ist insgesamt die Erklärungskraft der Modelle nicht sehr groß. Das heißt, es gibt noch eine Vielzahl weiterer Faktoren, die dafür verantwortlich sind, dass bestimmte Strategien des Wohnungsbaues befürwortet beziehungsweise abgelehnt werden. Auch stehen eine Reihe der untersuchten Faktoren nicht mit den Einstellungen zum Wohnungsneubau in Verbindung.

Darüber hinaus muss auch die Stärke der jeweiligen Faktoren berücksichtigt werden. Größere Effekte haben der Eigentumsstatus, der Gebäudetyp sowie insbesondere die Bewertung der allgemeinen Wohnungssituation in München.

Außerdem muss berücksichtigt werden, dass es in den Analysen um die allgemeine Befürwortung bestimmter Strategien des Wohnungsneubaus geht. Inwiefern die Befragten konkrete Projekte in ihrer Nachbarschaft befürworten oder ablehnen wurde nicht erhoben. Diesbezüglich ist es durchaus denkbar, dass es in solchen Fällen zu einer stärkeren Ablehnung oder Befürwortung kommt.

Insgesamt liefert die Studie also erste Hinweise darauf, welche Faktoren die Einstellungen zum Wohnungsneubau beeinflussen. Dieses Wissen kann dafür verwendet werden, Strategien zu entwickeln, um die Akzeptanz für den erforderlichen Neubau von Wohnraum in einer wachsenden Stadt bei bestimmten Gruppen zu erhöhen.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wachstums ist zu berücksichtigen, dass die Stadt angesichts des Wohnungsneubaus und der ohnehin limitierten Flächenreserven zwangsläufig dichter wird. Um die ablaufenden städtebaulichen Prozesse für die Stadtgesellschaft verträglich gestalten und wirksam planen und steuern zu können, ist es für die Verwaltung sowie die politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger umso wichtiger, auch Kenntnis darüber zu gewinnen, welche städtebauliche Dichte (bzw. welcher Dichtemix) bei der Bevölkerung hohe Akzeptanz erfährt. Hierzu bedarf es eines gemeinsamen Dialoges von Bevölkerung, Verwaltung und Politik.

Ergänzend kann eine vertiefende Studie – ähnlich der o.g. Züricher Untersuchung – dazu beitragen, Handlungsempfehlungen zur Steigerung der Akzeptanz von Neubauprojekten zu erarbeiten, und so die erfolgreiche Umsetzung der LaSie Strategien unterstützen.

6. Literaturverzeichnis

INFO (2017): Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016 Soziale Entwicklungen und Lebenssituation der Münchner Bürgerinnen und Bürger. Langfassung. Berlin: INFO GmbH.

Gutachterausschuss (2017): Der Immobilienmarkt in München – Quartalsbericht 4/2017 Vorläufige Marktanalyse 2017. München: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München.

Kanton Zürich (2014). Akzeptanz der Dichte. Zürich: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich und Statistisches Amt Kanton Zürich.

Landeshauptstadt München (2016): Bericht zur Wohnungssituation in München 2014-2015. München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Landeshauptstadt München (2019). Demografiebericht München – Teil 1, Analyse und Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040. München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Landeshauptstadt München (2017a). Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 - 2021. München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Landeshauptstadt München (2017b): Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016. München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Landeshauptstadt München (2018a): Wohnungsmarktbarometer 2018. München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Landeshauptstadt München (2018b): PERSPEKTIVE MÜNCHEN – Langfristige Siedlungsentwicklung - Zweiter Statusbericht. München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Landeshauptstadt München (2018c): Wohnungsbauatlas für München und die Region. München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung.