



## Wohnungsmarktbeobachtung München

Expertenbefragung 2019



## Inhalt

---

<b>Einbettung in das Münchner System der Wohnungsmarktbeobachtung</b>	<b>2</b>
<b>Durchführung der Expertenbefragung 2019</b>	<b>2</b>
<b>Befragte Expertinnen und Experten</b>	<b>3</b>
<b>Ergebnispräsentation</b>	<b>4</b>
Befragung und Rücklauf	4
Angebot	4
Nachfrage	11
Energiesparendes Bauen	14
Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik	16

## Einbettung in das Münchner System der Wohnungsmarktbeobachtung

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.

Die Münchener Wohnungsmarktbeobachtung besteht aus mehreren Bausteinen. Zu nennen sind hier vor allem der Bericht zur Wohnungssituation in München, der alle zwei Jahre veröffentlicht wird und das jährlich erscheinende Wohnungsmarktbarometer mit Analysen zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten sowie der Kaufpreise für Immobilien.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die vorliegende Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt. Sie setzt nicht auf die verfügbaren Daten und Statistiken, 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.

## Durchführung der Expertenbefragung 2019

Die aktuelle Expertenbefragung zielt auf die Einschätzung der derzeitigen und zukünftigen Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2021 ab. Die Einladung zur Teilnahme an der Online-Befragung erfolgte im April 2019. Somit spiegeln die tabellarisch und grafisch aufbereiteten Ergebnisse die Markteinschätzung Anfang des Jahres 2019 wider.

Untersuchungsgegenstand ist die Landeshauptstadt München und ihr Umland. Für die Untersuchung des Umlandes wurden die sieben Landkreise zu drei 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 4 Kategorien vorgegeben (z. B. Situation heute auf dem Wohnungsmarkt München: Skala von 1 „entspannt“ bis 4 „stark angespannt“).

Im Rahmen der Expertenbefragung 2019 wurden 91 Wohnungsunternehmen, Bauträger, Banken, Genossenschaften und Verbände angeschrieben. Die Zahl der antwortenden Expertinnen und Experten lag in diesem Jahr bei 34. So konnte eine Rücklaufquote von rund 37 % erreicht werden. Die Rücklaufquote ist seit vielen Jahren konstant hoch und zeigt das große Interesse vieler Akteure am Informationsaustausch.

Die über die Befragung gewonnenen Erkenntnisse wurden durch die Diskussionsergebnisse des Round-Table-Gesprächs vom 9. Juli 2019 ergänzt. Zum Gespräch fanden sich rund 30 Expertinnen und Experten aus der Wirtschaft und der Verwaltung ein. Die ausgewerteten Expertenmeinungen zur gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation und ihrer Entwicklung bis 2021 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 sowie die Themen „energiesparendes Bauen“ und „die Herausforderungen an die Stadtentwicklungspolitik einer wachsenden Region“. Für die Moderation der Gesprächsrunde konnte Herr Prof. Dr. Stephan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen) gewonnen werden.

## Befragte Expertinnen und Experten

Von den folgenden 34 Unternehmen bzw. Verbänden gingen ausgefüllte Fragebögen ein:

- Aigner Immobilien GmbH
- ARGENTA Internationale Anlagegesellschaft mbH
- Baugenossenschaft des Post- und Telegrafistenpersonals in München und Oberbayern eG
- Bauwerk Capital GmbH & Co. KG
- Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
- Bayerische Versicherungskammer
- BayernLB
- DEMOS Wohnbau GmbH
- Deutsche Pfandbriefbank AG
- Genossenschaftsbank eG München
- GEWOFAG Holding GmbH
- GAA München
- Hausbank München eG
- Investa Development GmbH
- ISARIA Wohnbau AG
- IVD Institut
- KLAUS Wohnbau GmbH
- Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg
- Merkur Bank KGaA
- MONDIAL
- eigenwert GmbH / Münchner Bank eG
- Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG
- Pandion Real Estate GmbH
- PATRIZIA Immobilien AG
- Rohrer Immobilien GmbH
- SIS
- TERRA Bau- und Siedlungsges. Danhuber GmbH
- Terrafinanz Wohnbau GmbH & Co. KG
- UBM Development Deutschland GmbH
- Verein für Volkswohnungen eG
- Versicherungskammer
- WOGENO eG
- Wohnbau GmbH
- Wowobau GmbH

## Ergebnispräsentation

### Angebot – Grundstücksteilmärkte: Anspannung

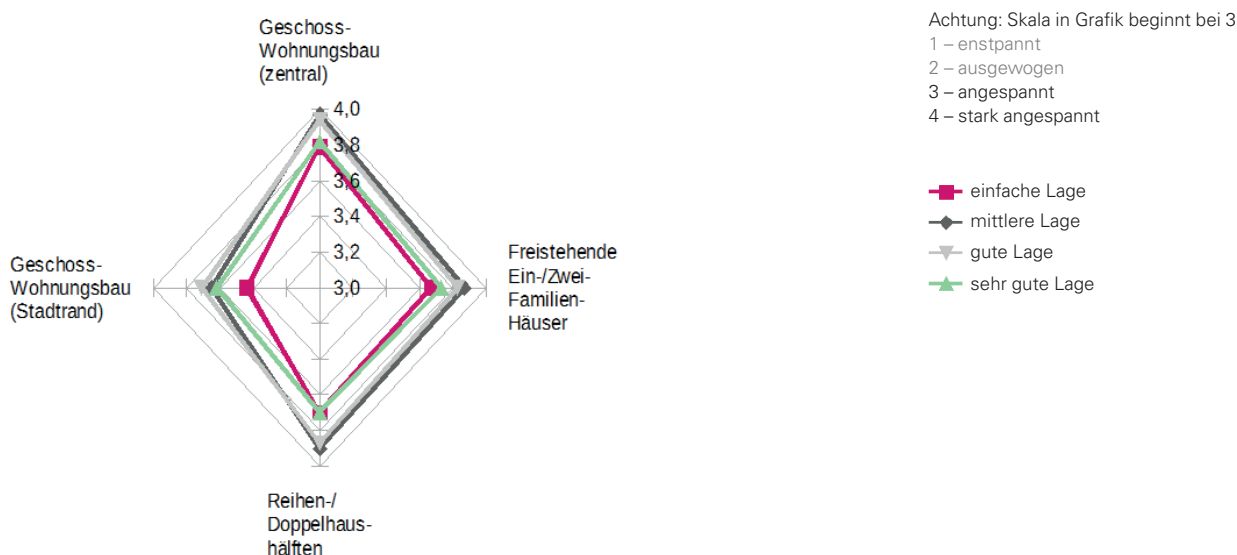
Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:

„Wie schätzen Sie die aktuelle (2019) und zukünftige (2021) Situation auf den Grundstücksteilmärkten für die Landeshauptstadt München (LHM) und das Umland ein?“

#### Grundstücksteilmärkte in München (Kernaussagen)

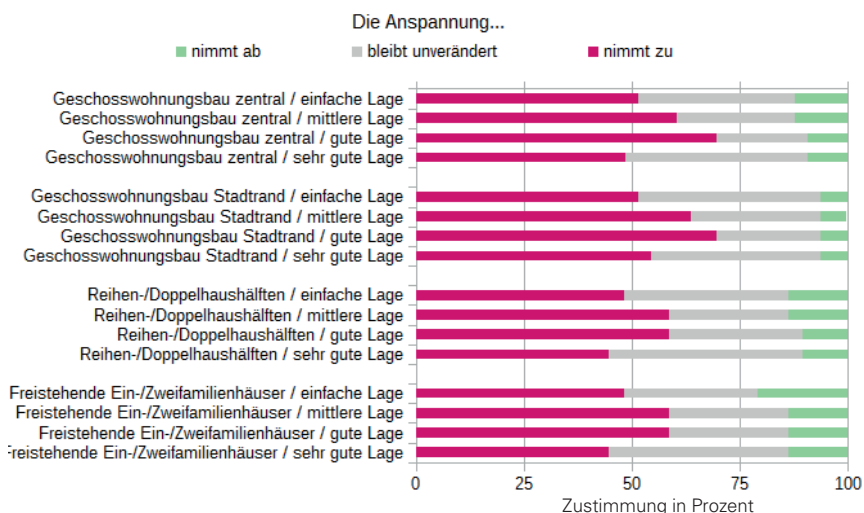
- Von den Expertinnen und Experten wird eine starke Anspannung für alle Teilbereiche des Grundstücksmarktes wahrgenommen.
- Auf einer Skala von 1 bis 4 wird zur Bewertung der Anspannung der höchste Wert für Geschosswohnungsbau in zentraler, mittlerer Lage mit durchschnittlich 3,97 vergeben.
- Eine Entspannung der Grundstücksteilmärkte ist nicht in Sicht.
- Eine weitere Zunahme der Anspannung wird insbesondere für den Geschosswohnungsbau in guter Lage (Zentrum und Stadtrand) erwartet.

#### Grundstücksteilmärkte Landeshauptstadt München (2019)



#### Grundstücksteilmärkte Landeshauptstadt München (2021)

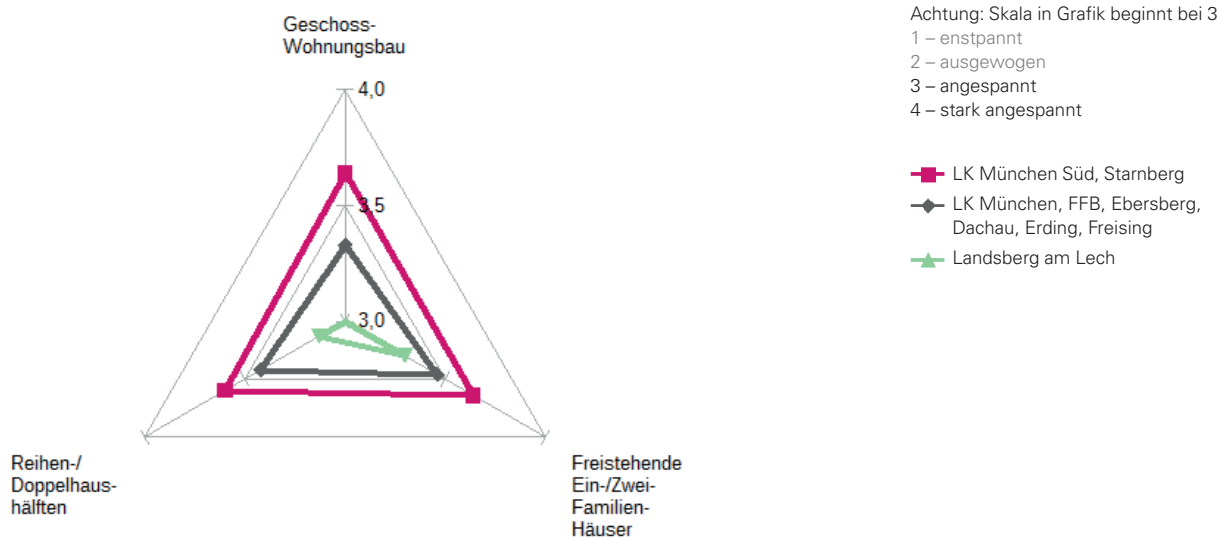
Besonders für den Geschosswohnungsbau in guter Lage (zentral und am Stadtrand) wird eine weitere Anspannung des Grundstücksmarktes erwartet. Hinsichtlich dieser Einschätzungen besteht hohe Einigkeit unter den Expertinnen und Experten.



## Grundstücksteilmärkte im Umland (Kernaussagen)

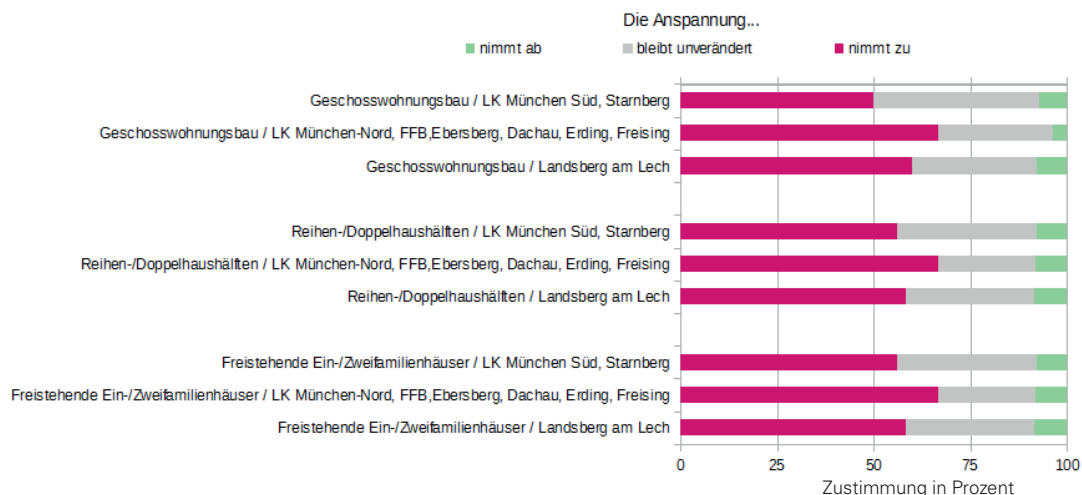
- Für alle Grundstücksmarktsegmente im Umland nehmen die befragten Expertinnen und Experten eine deutliche Anspannung wahr.
- Die derzeit stärkste Anspannung herrscht in den Landkreisen München (südlicher Teil) und Starnberg.
- Eine Entspannung der Marktlage ist nicht in Sicht.
- Eine weitere Zunahme der Anspannung wird insbesondere für den Geschosswohnungsbau in den Landkreisen München (nördlicher Teil), Fürstentfeldbruck (FFB), Ebersberg, Dachau, Erding und Freising erwartet.

## Grundstücksteilmärkte Umland (2019)



## Grundstücksteilmärkte Umland (2021)

Besonders für die Grundstücksteilmärkte in den Landkreisen München (Nord), Fürstentfeldbruck, Ebersberg, Dachau, Erding, Freising wird eine weitere Anspannung erwartet. Hinsichtlich dieser Einschätzungen besteht hohe Einigkeit unter den Expertinnen und Experten.



## Angebot – Grundstücksteilmärkte: Kaufpreis

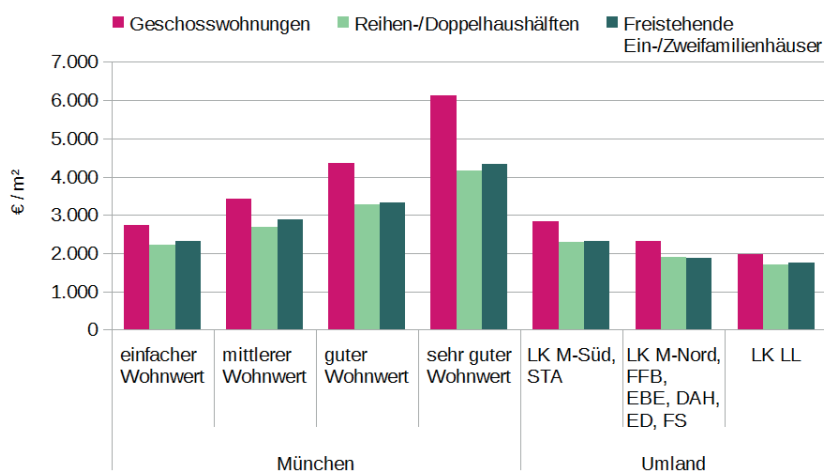
Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:

„Welche durchschnittlichen Kaufpreise werden aktuell für voll erschlossene Wohnbaugrundstücke in München und im Umland erzielt?“

### Grundstücke in München und Umland (Kernaussagen)

- Eine Preisdifferenz von 3.400 €/m<sup>2</sup> liegt zwischen den durchschnittlichen Kaufpreisen für Grundstücke in einfacher und bester Lage Münchens.
- Die höchsten Preise werden unabhängig von der Lage im Teilsegment des Geschosswohnungsbaus erzielt. Dies liegt vor allem an dem höheren Baurecht.
- Die Kaufpreise in den Landkreisen München (südlicher Teil) und Starnberg entsprechen den Grundstückspreisen einfacher Lagen Münchens.

### Grundstückspreise in München und Umland



## Angebot – Wohnungsteilmärkte: Anspannung

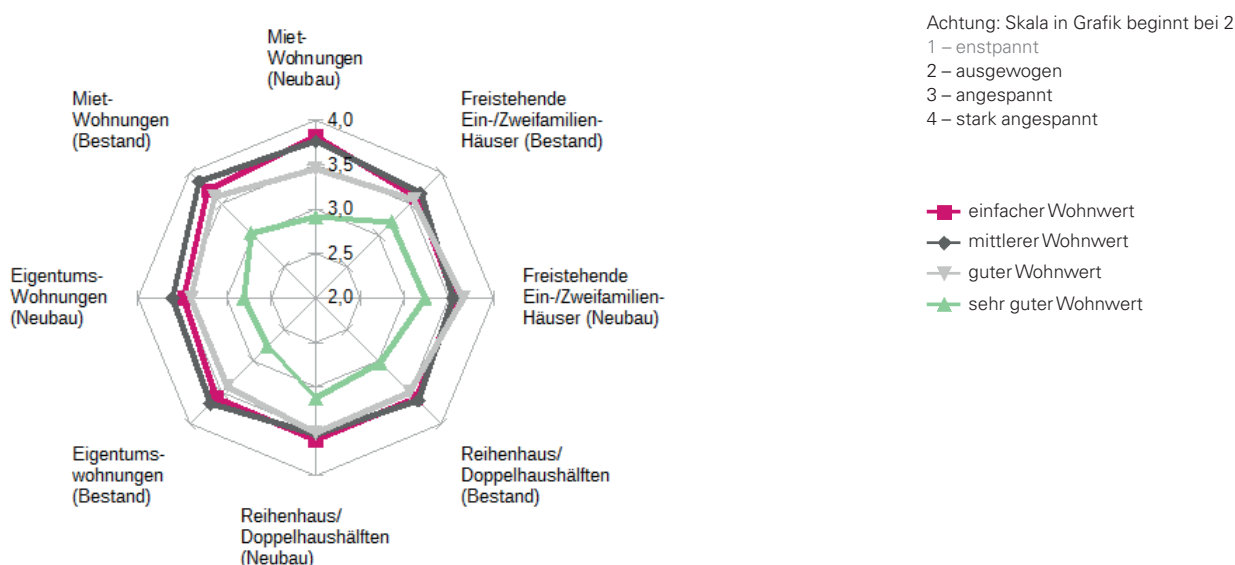
Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:

„Wie schätzen Sie die aktuelle (2019) und zukünftige (2021) Situation auf den Wohnungsteilmärkten für die Landeshauptstadt München und das Umland ein?“

### Wohnungsteilmärkte in München (Kernaussagen)

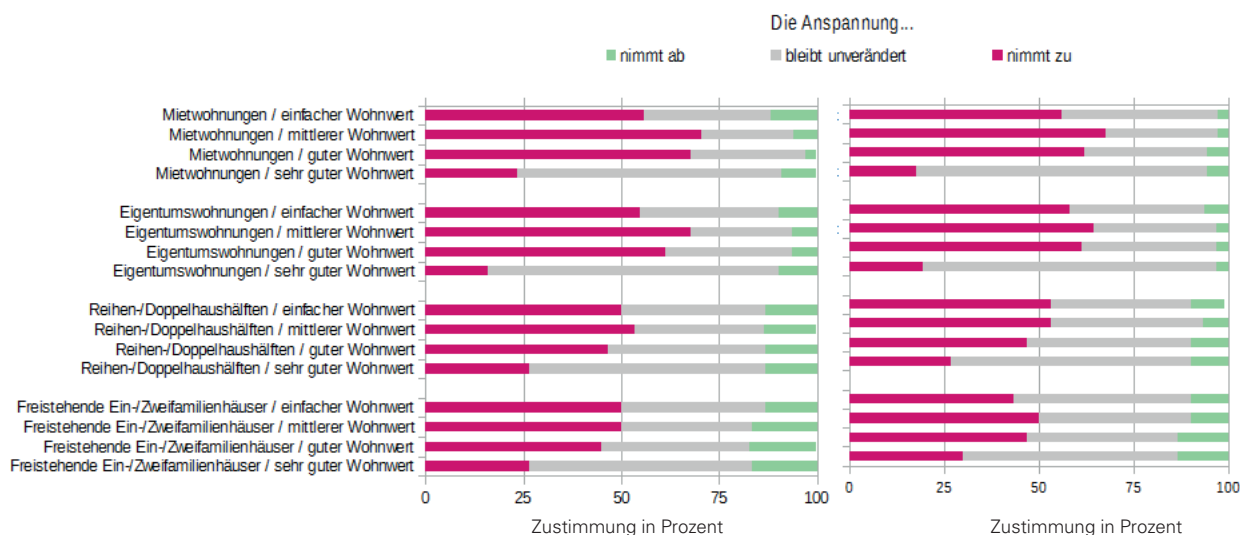
- Die Expertinnen und Experten beurteilen die Situation auf den Wohnungsteilmärkten der Landeshauptstadt München als angespannt bis stark angespannt.
- Besonders betroffen von dieser Anspannung sind:
  - das Neubausegment Mietwohnungen mit einfachem und mittlerem Wohnwert sowie
  - Bestandsimmobilien mit mittlerem Wohnwert.
- Eine Entspannung der Märkte ist nicht in Sicht.
- Eine weitere Zunahme der Anspannung wird insbesondere für Miet-/ und Eigentumswohnungen mit mittlerem und gutem Wohnwert (Neubau und Bestand) erwartet.

### Wohnungsteilmärkte in München (2019)



### Wohnungsteilmärkte in München (2021)

Vor allem für Miet- und Eigentumswohnungen wird eine weitere Angebotsverknappung erwartet. Eine eher unveränderte Anspannung wird für alle Objektarten mit sehr gutem Wohnwert prognostiziert. Hinsichtlich dieser Einschätzungen besteht unter den Expertinnen und Experten hohe Einigkeit.

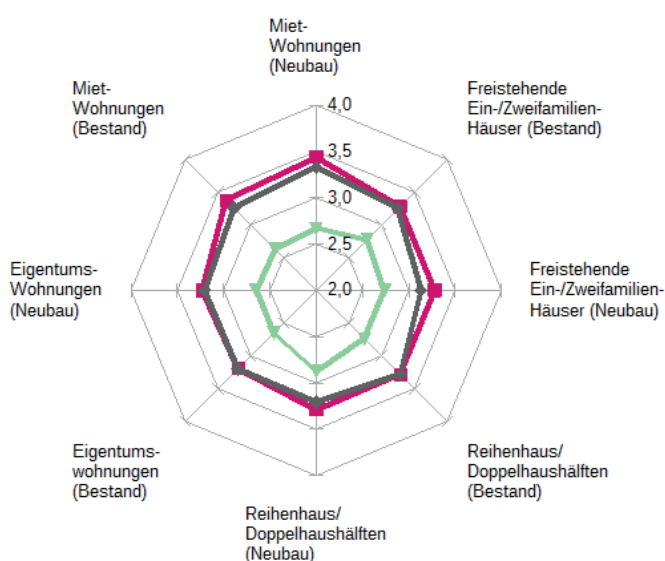




### Wohnungsteilmärkte im Umland (Kernaussagen)

- Die Situation auf den Wohnungsteilmärkten des Umlandes wird als angespannt wahrgenommen.
- Besonders betroffen sind von dieser Anspannung die Märkte für Mietwohnungen (Neubau und Bestand) in den Landkreisen München (südlicher Teil) und Starnberg.
- Im Landkreis Landsberg am Lech ist der Markt für Häuser noch angespannter als der Wohnungsmarkt.
- Eine Entspannung der Wohnungsteilmärkte im Umland ist nicht in Sicht.
- Im Gegensatz zur Landeshauptstadt München, wird für die Wohnungsteilmärkte im Umland von den Expertinnen und Experten so gut wie nie Entspannung erwartet.

### Wohnungsteilmärkte im Umland (2019)



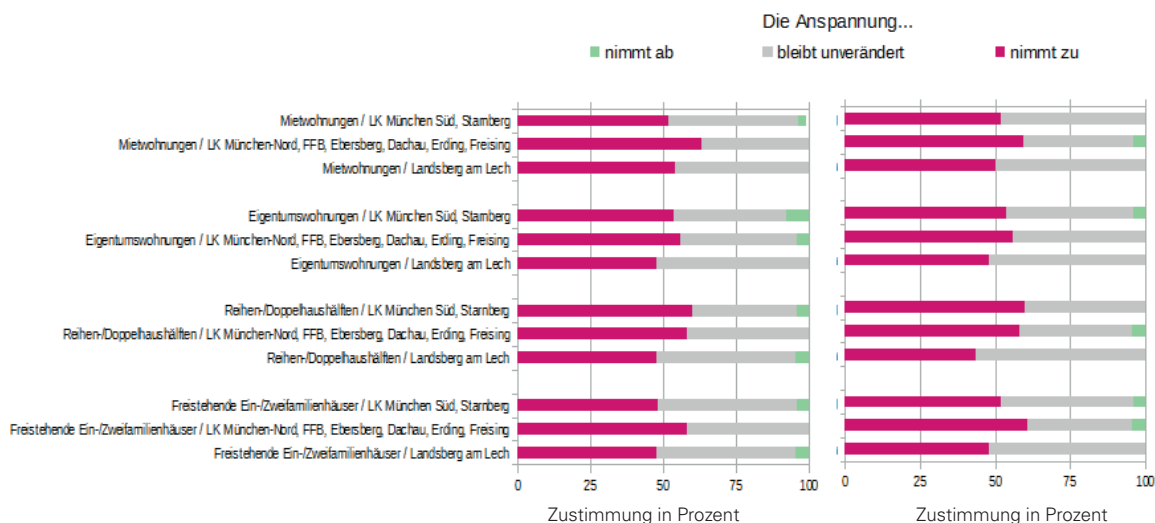
Achtung: Skala in Grafik beginnt bei 2

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

- Landkreis München Süd, Starnberg
- ◆ Landkreis München, Fürstenfeldbruck (FFB), Ebersberg, Dachau, Erding, Freising
- ▲ Landkreis Landsberg am Lech

### Wohnungsteilmärkte im Umland (2021)

Hohe Einigkeit unter den Expertinnen und Experten besteht hinsichtlich folgender Einschätzung: Vor allem für die Wohnungsteilmärkte in den Landkreisen München (nördlicher Teil), Fürstenfeldbruck (FFB), Ebersberg, Dachau, Erding und Freising wird eine zunehmende Anspannung erwartet.



## Angebot – Wohnungsteilmärkte: Kaufpreis und Mieten

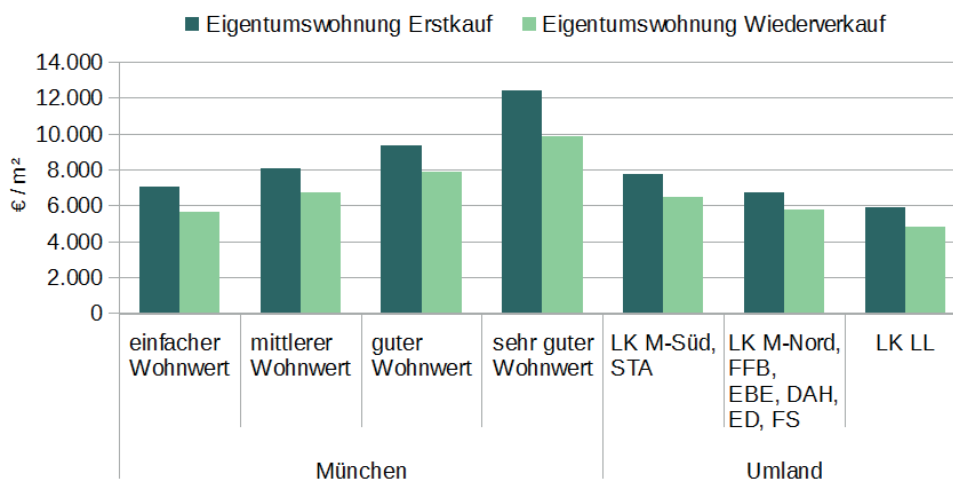
Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:

„Welche durchschnittlichen Miethöhen bzw. Immobilienpreise werden aktuell (2019) auf den Wohnungsteilmärkten in München und des Umlands erzielt?“

### Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München und Umland (Kernaussagen)

- Für Bestandsimmobilien reicht die Spanne von 4.800 bis 9.800 €/m<sup>2</sup>, im Neubau werden Kaufpreise ab rund 6.000 bis mehr als 12.000 €/m<sup>2</sup> erzielt.
- Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland unterscheiden sich kaum noch von Preisen für Immobilien mit einfachem Wohnwert in München.
- In fast allen Wohnungsteilmärkten liegen die Kaufpreiseinschätzungen gegenüber der letzten Befragung (2017) um bis zu 1.000 € höher.

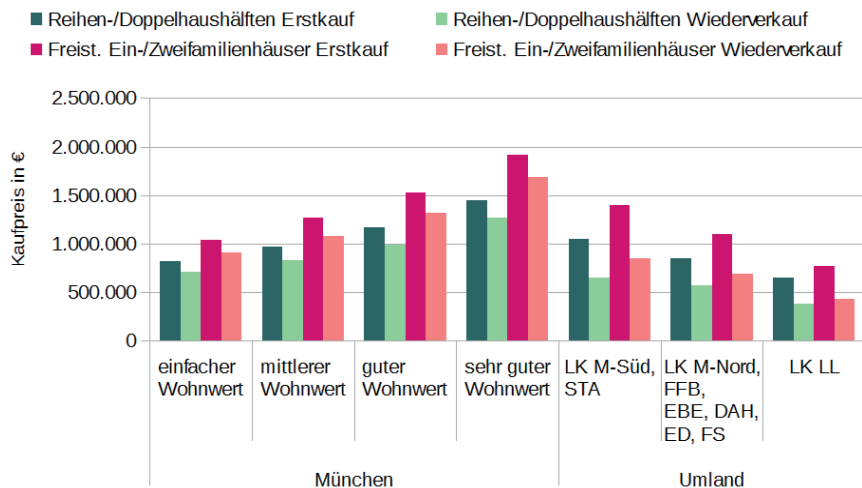
### Kaufpreise für Eigentumswohnungen in München und Umland



### Kaufpreise für Eigenheime in München und Umland (Kernaussagen)

- In München sind kaum Marktsegmente für Eigenheime vorhanden, in denen die durchschnittlichen Kaufpreise unter 1 Mio. € je Immobilie liegen.
- Kaufpreise für neugebaute, freistehende Immobilien mit sehr gutem Wohnwert werden für München auf knapp 2 Mio. € geschätzt.
- Bestandsimmobilien im Umland erzielen vergleichsweise geringere Kaufpreise, zum Teil unter 500.000 €.

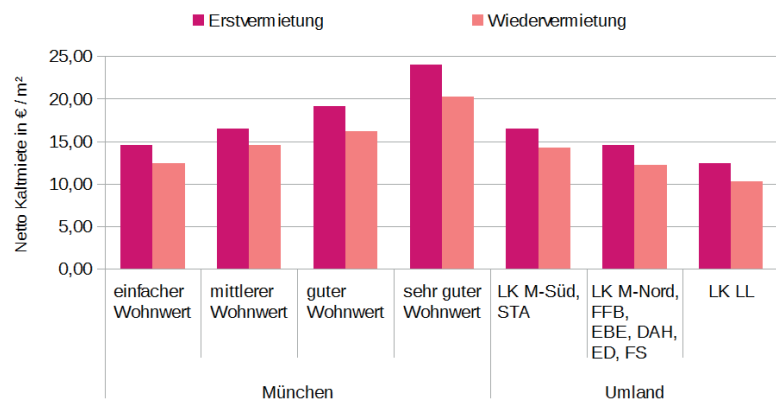
### Kaufpreise für Eigenheime in München und Umland



### Miethöhen in München und Umland (Kernaussagen)

- In der gesamten Region München liegen die Mieten für Erstbezug und Wiedervermietung unabhängig von Lage und Wohnwert durchschnittlich bei über 10 €/m<sup>2</sup>.
- In München werden überwiegend sogar Mieten ab 15 €/m<sup>2</sup> verlangt, in sehr guten Wohnlagen beginnen die Mieten bei durchschnittlich 20 €/m<sup>2</sup>.
- Gegenüber der letzten Einschätzung im Jahr 2017 liegen die Mieten höher und der Unterschied zwischen der Landeshauptstadt München und dem Umland ist weniger stark ausgeprägt.

### Kaufpreise für Eigenheime in München und Umland



## Nachfrage – Wohnfläche, Immobilientyp

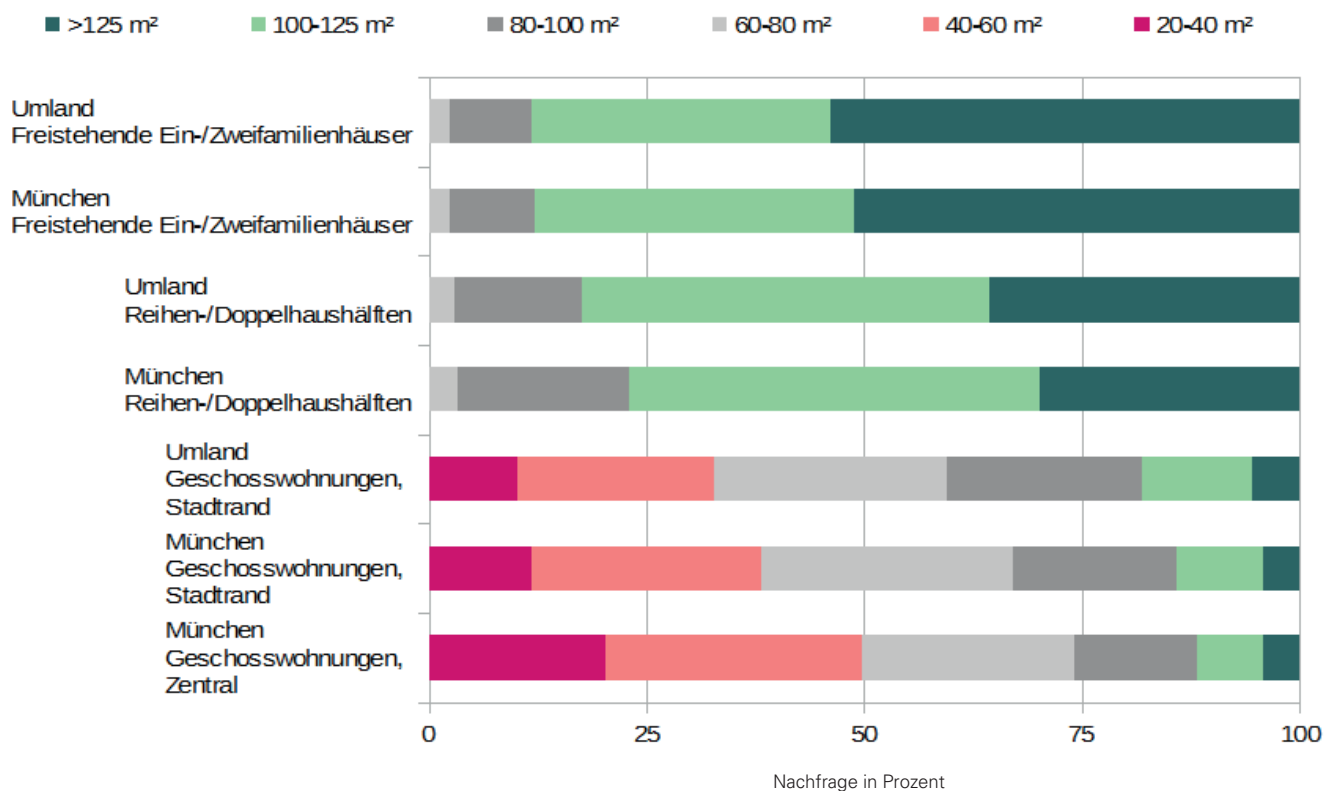
Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:

„Wie verteilt sich – aus Investoren- bzw. Käufersicht – die Neubau-Nachfrage aktuell (2019) und zukünftig (2021) auf die diversen Immobilientypen für München und das Umland?“

### Neubau-Nachfrage in München und Umland (Kernaussagen)

- Es sind kaum Unterschiede im eingeschätzten Nachfrageverhalten zwischen der Landeshauptstadt München und dem Umland beobachtbar.
- Die Nachfrage nach Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> ist vor allem im Zentrum der Landeshauptstadt München hoch.
- Die Verteilung der Nachfrage auf die diversen Immobilientypen wird sich laut aktueller Einschätzung der Expertinnen und Experten bis 2021 nicht verändern.
- Im Vergleich zur letzten Befragung wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> jedoch etwas niedriger eingeschätzt.

### Neubau – Nachfrage in München und Umland



## Nachfrage – Eigentumsform

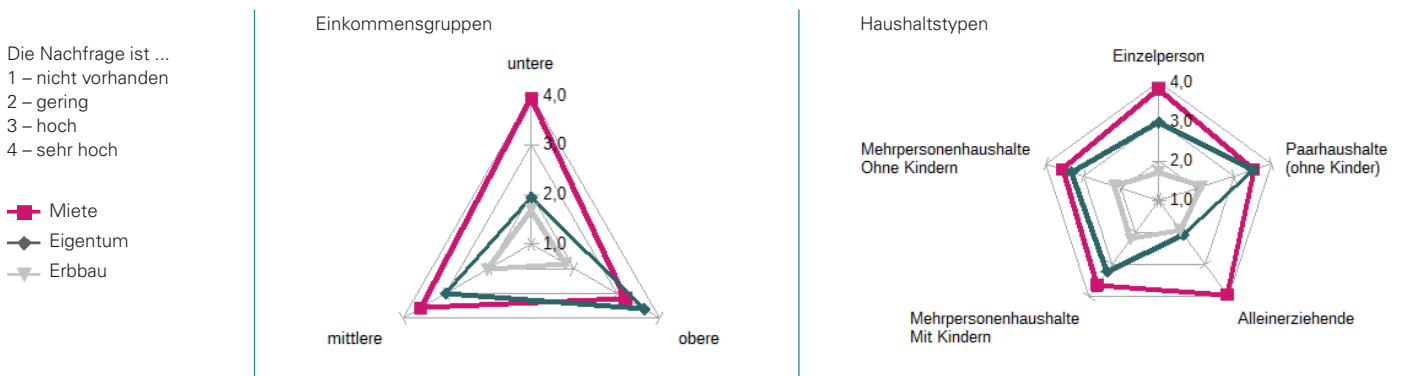
Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:

„Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau aktuell (2019) und zukünftig (2021) nach Einkommensgruppen und Haushaltstypen für München und das Umland ein?“

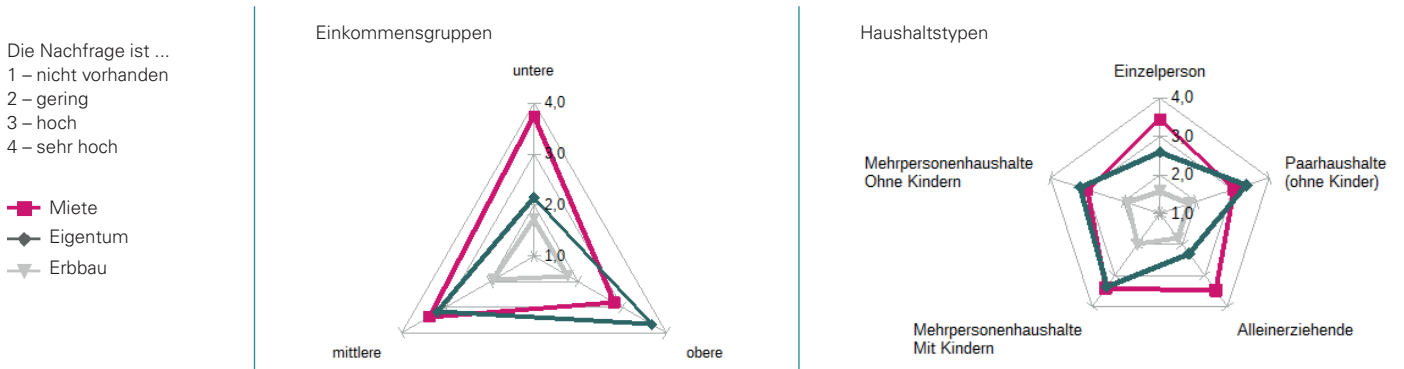
### Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau in München und Umland (Kernaussagen)

- Die Nachfrage nach Mietimmobilien ist vor allem in der Landeshauptstadt München über alle Einkommensgruppen und Haushaltstypen sehr hoch und wird zukünftig weiter zunehmen.
- Die höchsten Nachfrage nach Eigentum besteht bei Paarhaushalten ohne Kinder und in oberen Einkommensgruppen.
- Alleinerziehende sind weit überwiegend auf Mietimmobilien angewiesen.
- Die Eigentumsform Erbbau wird deutlich geringer als Eigentum und Miete nachgefragt. Für die Zukunft wird mit einer stabilen Nachfrage gerechnet.

### Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau in München (2019)



### Nachfrage nach Miete, Eigentum, Erbbau im Umland (2019)



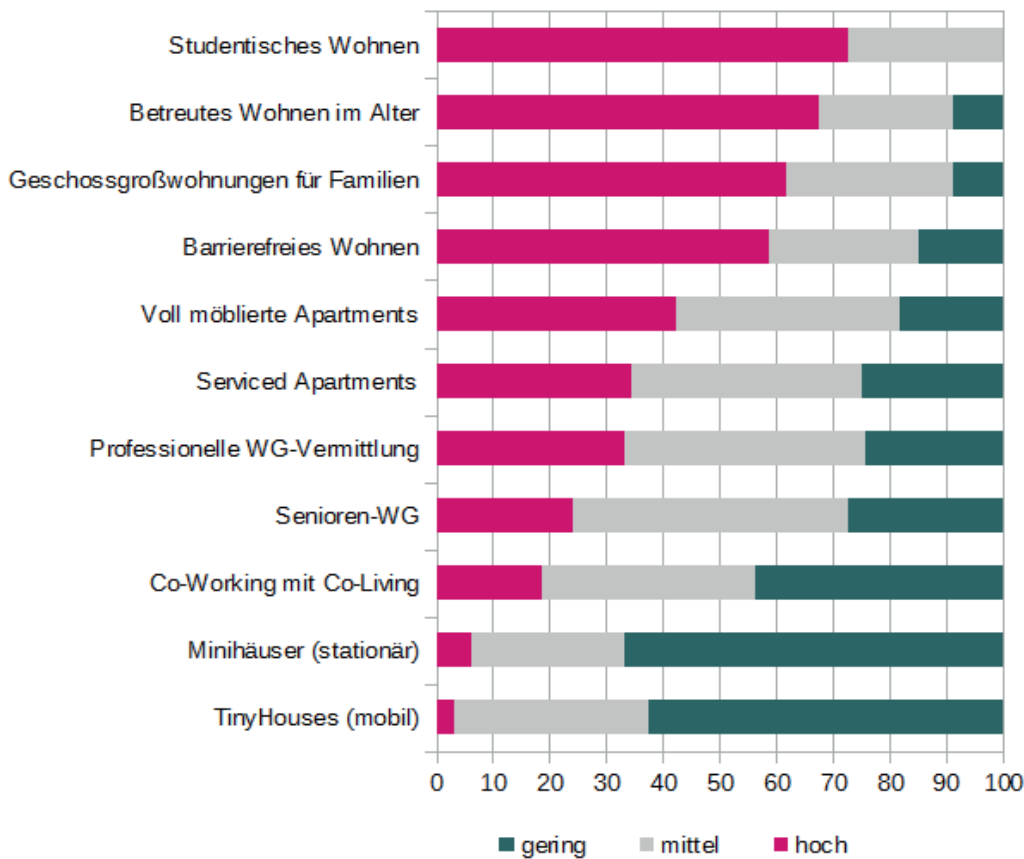
## Nachfrage – Marktsegmente, Wohnformen

Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:  
„Wie bewerten Sie das Nachfragepotenzial für diverse Wohnformen?“

### Nachfragepotenzial diverser Angebotsformen (Kernaussagen)

- Die Nachfrage nach studentischem Wohnen ist und bleibt sehr hoch.
- Seitens der Expertinnen und Experten ist weit überwiegend ein hohes und mittleres Nachfragepotenzial für alle abgefragten Angebotsformen deutlich erkennbar.
- Die Nachfrage nach mobilen und stationären Kleinsthäusern wird jedoch als vergleichsweise gering eingeschätzt.
- Weitere Nennungen von Marktsegmente und Wohnformen mit Potenzial sind:
  - flexible Grundrisse/„Jokerzimmer“ (hoch),
  - hochwertige Singlewohnungen (hoch) und
  - energetische Passivhäuser (mittel).

### Nachfragepotenzial diverser Angebotsformen (2019)



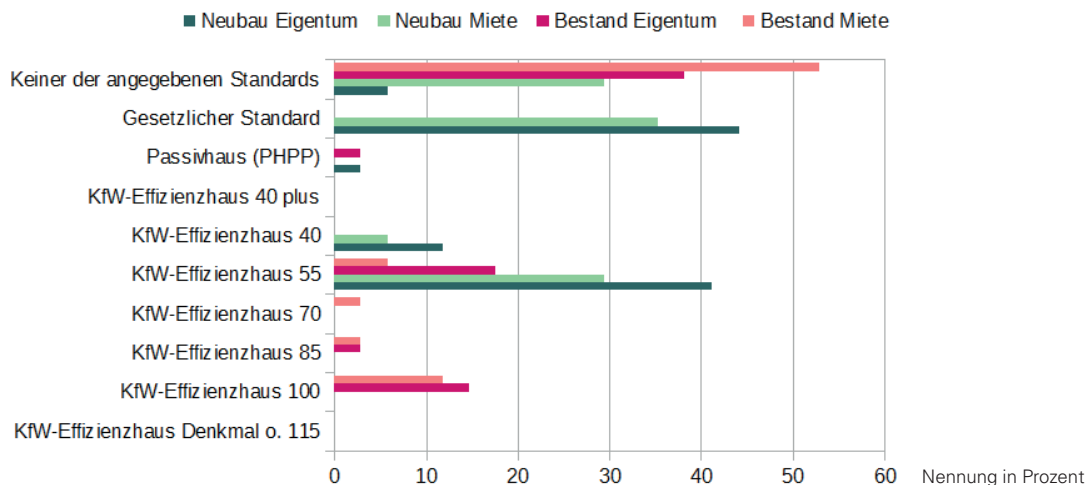
## Energiesparendes Bauen – Standards

Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:  
 „Welche energetischen Standards werden bei Ihnen nachgefragt?“

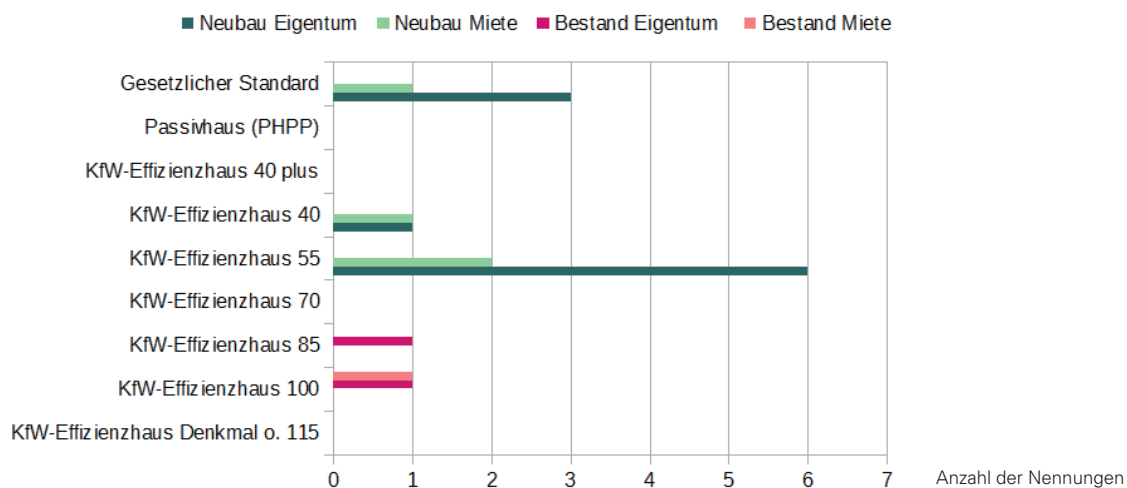
### Nachfrage nach energetischen Standards (Kernaussagen)

- Die Nachfrage konzentriert sich v.a. auf folgende Standards:
  - Gesetzlicher Standard (Neubau)
  - KfW-Effizienzhaus 55 (Neubau, Bestand)
  - KfW-Effizienzhaus 100 (Bestand)
- Der KfW-Effizienzhaus 70 Standard spielt keine Rolle mehr.
- Unterschiede zwischen Wohnform Eigentum und Miete vorhanden. Im Eigentumsbereich werden höhere Standards nachgefragt.
- Der hohe Ausschlag bei „keiner der angegebenen energetischen Standards“ zeigt an, dass der energetische Standard bei den Nachfragern in München keine spezifische bzw. entscheidende Rolle spielt. Das korrespondiert mit den Ergebnissen der Miet-spiegelerhebung.
- Das KfW-Effizienzhaus 40 wird im Neubaubereich schon nachgefragt. Eine Nachfrage nach KfW-Effizienzhaus 40plus Häusern, die mehr Energie erzeugen als die bilanziell verbrauchen, kann nicht festgestellt werden.

### Nachfrage nach energetischen Standards (2019)



### Energetischen Standards in Priorität 1 (2019)



## Energiesparendes Bauen – Förderprogramme

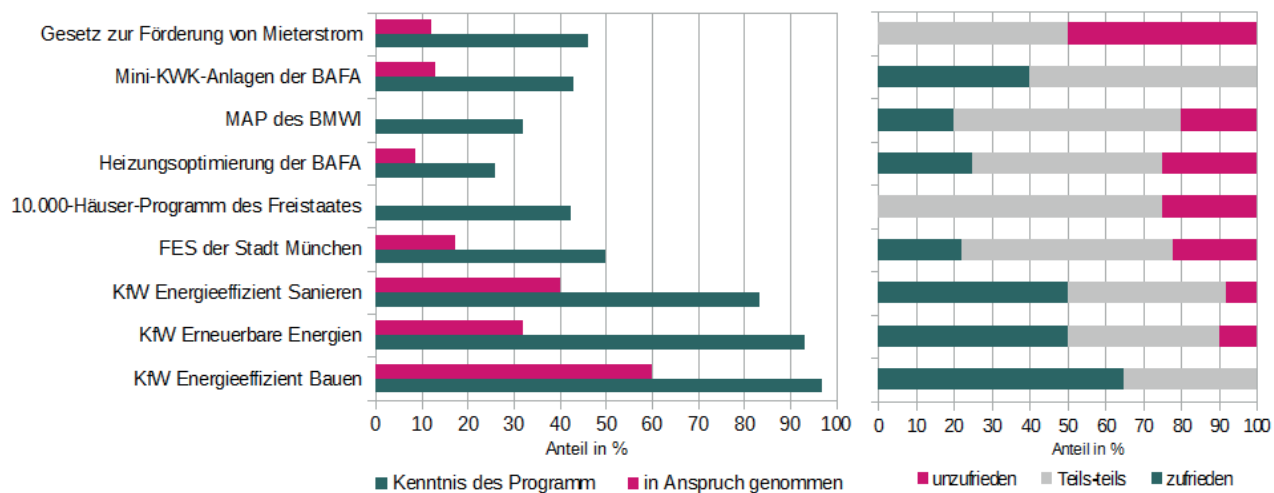
Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:

„Welche Förderprogramme sind Ihnen bekannt, welche haben Sie in Anspruch genommen und wie zufrieden waren Sie?“

### Kenntnis, Inanspruchnahme, Zufriedenheit (Kernaussagen)

- Höchste Bekanntheit und Inanspruchnahme bei den Programmen der KfW.
- Das Förderprogramm Energieeinsparung (FES) der Landeshauptstadt München ist der Hälfte der Befragten bekannt, die Inanspruchnahmen ist gering, dies korrespondiert mit einer mangelnden Zufriedenheit.
- Insbesondere beim Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und dem 10.000-Häuser-Programm des Freistaates werden kaum oder gar nicht in Anspruch genommen. Dies ist auf die sehr geringe Zufriedenheit mit den Programmen zurückzuführen.

### Kenntnis, Inanspruchnahme und Zufriedenheit (2019)





## Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik

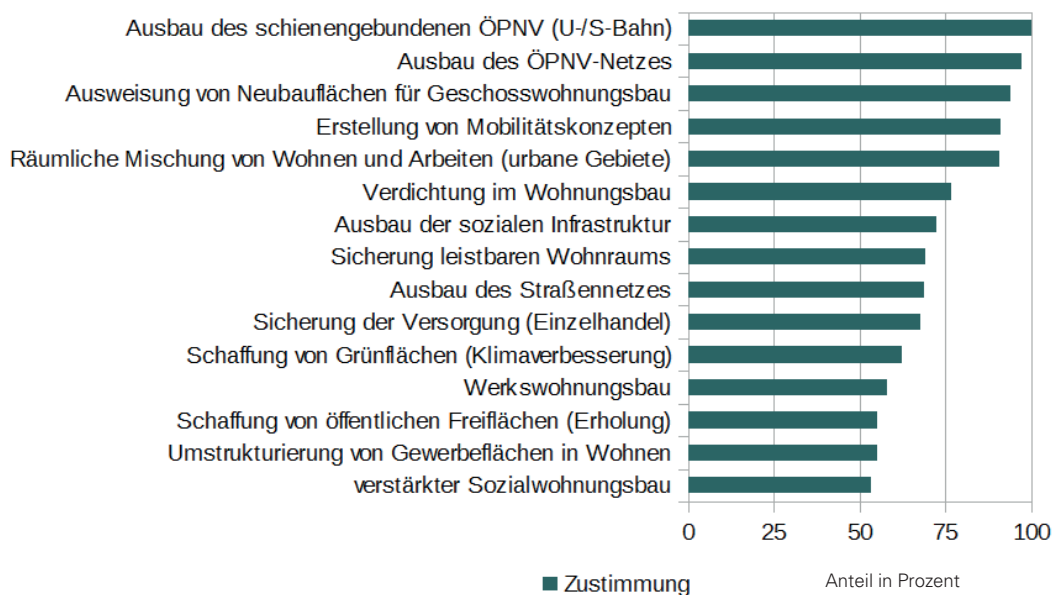
Wir haben die Expertinnen und Experten gefragt:

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

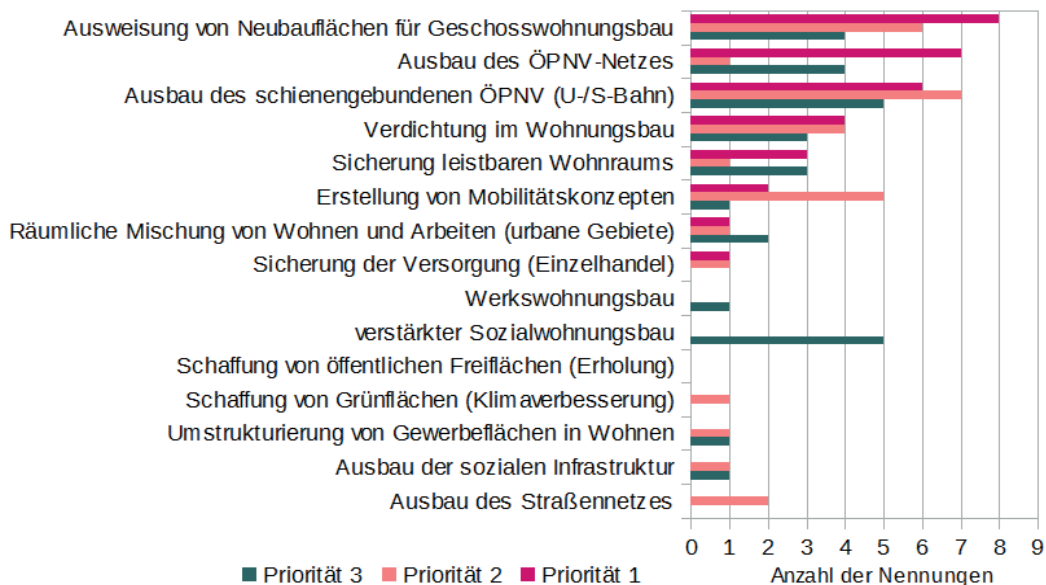
### Maßnahmen für die Landeshauptstadt München (Kernaussagen)

- Besonders hohe Zustimmung und Priorisierung durch die Expertinnen und Experten für die Maßnahmen „Ausbau ÖPNV“, „Erstellung von Mobilitätskonzepten“ und „Ausweisung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau“.
- Die Maßnahme „Verstärkung des Sozialwohnungsbaus“ wird häufig allerdings ausschließlich mit Stufe 3 priorisiert.
- Weitere Nennungen durch die Expertinnen und Experten waren:
  - Stärkung des Radverkehrs,
  - Familienförderung für alle Einkommen bei Miete und Erwerb von Wohneigentum sowie
  - altersgerechtes Wohnen.

### Zustimmung zu Maßnahmen für die Landeshauptstadt München (2019)



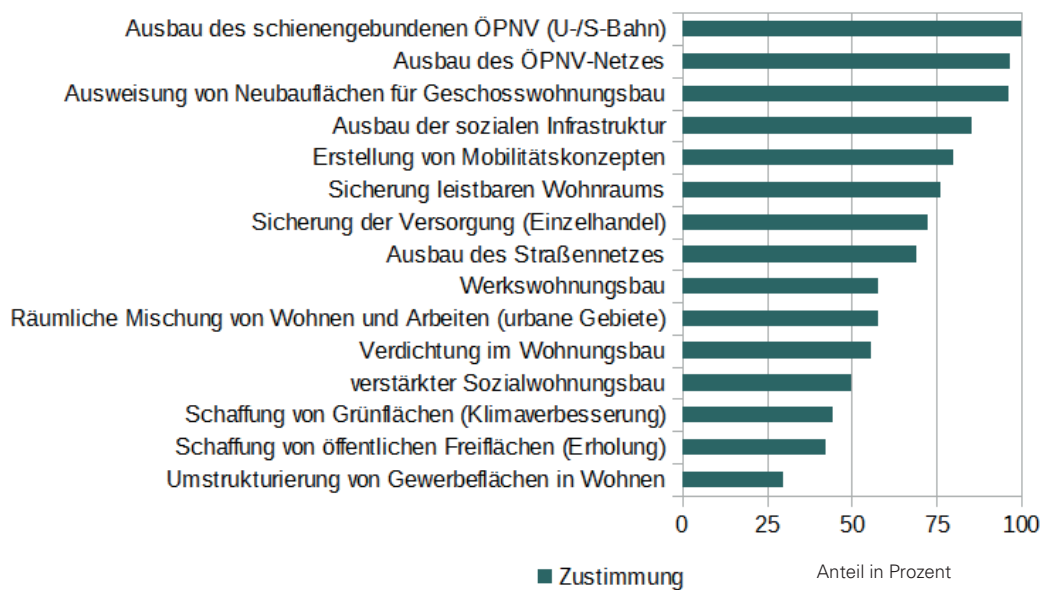
### Priorisierung der Maßnahmen für die Landeshauptstadt München (2019)



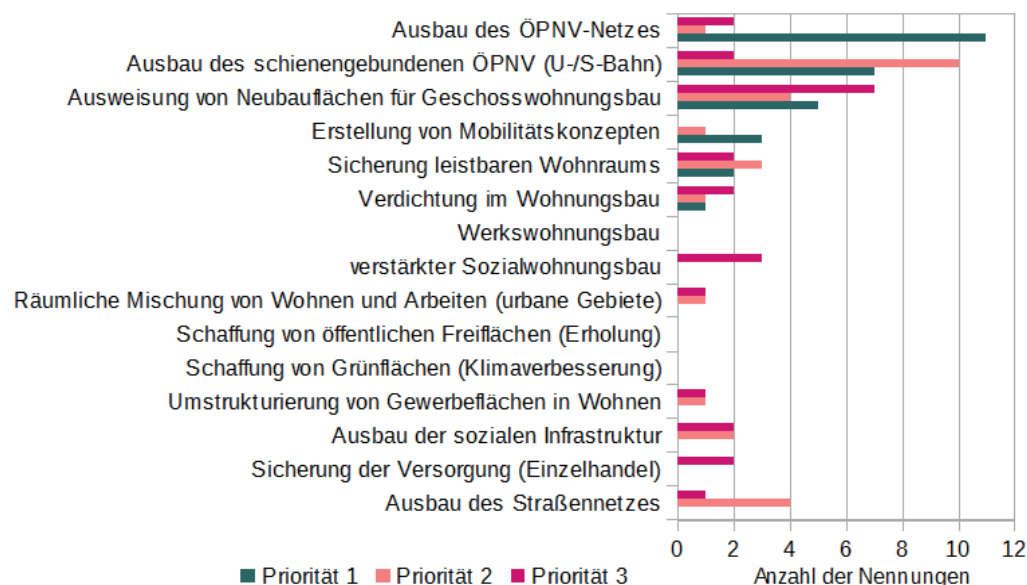
### Maßnahmen für das Umland (Kernaussagen)

- Besonders hohe Zustimmung durch die Expertinnen und Experten erhielten wie bereits für die Landeshauptstadt München die Maßnahmen „Ausbau ÖPNV“, „Erstellung von Mobilitätskonzepten“ und „Ausweisung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau“. Für das Umland wurde zudem die Maßnahme „Ausbau der sozialen Infrastruktur“ als wichtig bewertet.
- Am häufigsten wurde der Ausweisung neuer Flächen für Geschosswohnungsbau die Priorität 1 zugeschrieben.
- Bei hoher Zustimmung wird der Ausbau des ÖPNV (Netz und Schiene) durch die Expertinnen und Experten überwiegend mit Priorität 2 und 3 bewertet.
- Als eigener Maßnahmenvorschlag wurde für das Umland „altersgerechtes Wohnen“ angeführt.

### Zustimmung zu Maßnahmen für das Umland (2019)



### Priorisierung der Maßnahmen für das Umland (2019)

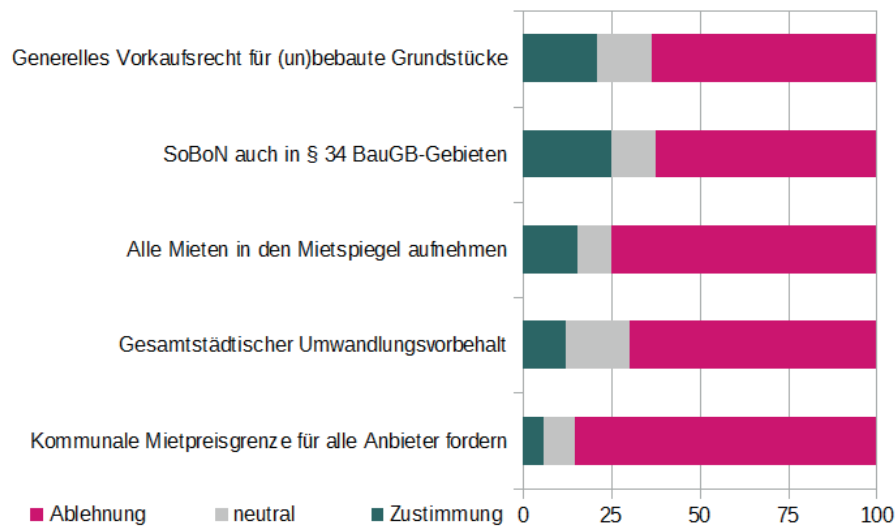


### Bodenpolitische Maßnahmen für die LHM (Kernaussagen)

- Generell wird den abgefragten Instrumenten der Bodenpolitik eine geringe Wirksamkeit attestiert.
- Das Instrument der Sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN) erreicht hier die beste Werte.

---

### Zustimmung zu bodenpolitischen Vorschlägen (2019)



## Impressum

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Blumenstraße 31  
80331 München  
[muenchen.de/plan](http://muenchen.de/plan)

Inhalt:  
Stadtentwicklungsplanung –  
Bevölkerung, Wohnungsmarkt  
und Stadtökonomie  
E-Mail: [plan.ha1-22@muenchen.de](mailto:plan.ha1-22@muenchen.de)

Stand: Oktober 2019