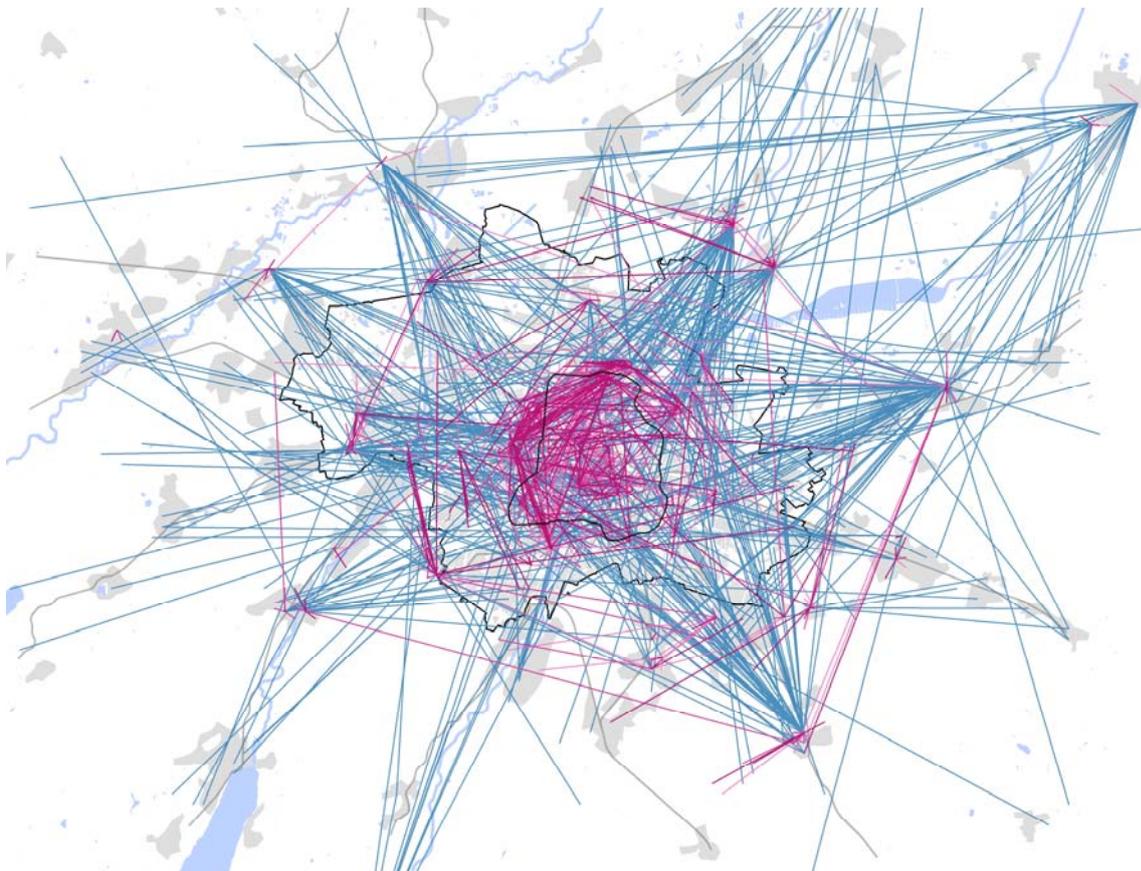


# Wohnungsnachfrage im Großraum München.

Individuelle Präferenzen, verfügbares Angebot und räumliche Maßstabsebenen.

## Management Summary



Lehrstuhl für Raumentwicklung  
Prof. Dr. Alain Thierstein

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung  
Honorarprofessor Dr. Matthias Ottmann

München, März 2013

## Vorschlag zur Zitierweise

Tierstein, Alain; Förster, Agnes; Conventz, Sven; Erhard, Kristina; Ottmann, Matthias (2013): Wohnungsnachfrage im Großraum München. Individuelle Präferenzen, verfügbares Angebot und räumliche Maßstabsebenen. München: Lehrstuhl für Raumentwicklung der Technischen Universität München.

## Impressum

Lehrstuhl für Raumentwicklung  
Technische Universität München  
Arcisstraße 21  
80333 München  
www.raumentwicklung-tum.de

### Projektleitung

Agnes Förster, Dipl.-Ing. Architektin

### Wissenschaftliche Mitarbeit

Sven Conventz, Dipl. Geograph, M.A. (Delaware)  
Kristina Erhard, Mag.<sup>a</sup> rer. nat.

### Wissenschaftliche und studentische Hilfskräfte

Viktoria Luft, B.Sc.  
Benjamin Ruß, B.Sc.  
Christian Schultheiss, B.Sc.  
Ilil Bartana, M.Sc.  
Helena Frigowitsch, B.A.  
Caroline Mittag, B.Sc.  
Saskia Nissen, cand. arch.  
Jasmin Ostermeier, cand. arch.

### Die Partner

Das Projekt wurde finanziert durch elf Unternehmen der Wohnungswirtschaft der Region München: Arge Poing, Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, Bayerische Landesbank, Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Concept Bau GmbH, Demos Wohnungsbaugesellschaft mbH, GBW Gruppe, Gewofag Holding GmbH, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH, Ottmann GmbH & Co Südhausbau KG.

Zu den **ideellen Unterstützern** des Projekts zählen:

- Frau Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin LH München
- Frau Prof. Regine Keller, Vizepräsidentin der TU München
- Frau Ministerialrätin Karin Sandeck, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Experimenteller Wohnungsbau
- Herr Prof. Dietrich Fink, Lehrstuhl für Integriertes Bauen, Fakultät für Architektur der TU München

Wir bedanken uns für die **Bereitstellung von Daten** bei:

- Landeshauptstadt München
- Stadt Dachau
- Stadt Erding
- Stadt Garching bei München
- Gemeinde Gauting
- Gemeinde Ismaning
- Gemeinde Karlsfeld
- Gemeinde Neuried

## Management Summary

Anspruchsvolles Angebot schafft anspruchsvolle Nachfrager, auf die neue anspruchsvolle Anbieter reagieren, um weitere Kreise von anspruchsvollen Nachfragern hervor zu bringen. Dieser idealtypische Wirkungszusammenhang eines leistungsfähigen Marktes beschreibt, wie Qualität entsteht. Ansprüche und Qualitäten im Wohnungsmarkt beziehen sich vor allem auf das Preis-Leistungs-Verhältnis, die funktionale Ausstattung, das soziale Umfeld sowie die stadträumliche und architektonische Gestaltung. Die Entwicklung eines städtischen oder regionalen Wohnimmobilienmarkts kann als positiver Lernprozess verstanden werden. Bewährtes, Verbessertes und Neues entsteht in einem allmählichen, an die spezifischen lokalen Erfahrungen gebundenen Prozess. Im Idealfall lernen die Anbieter und Nachfrager des Wohnungsmarkts voneinander und spornen sich gegenseitig an.

### Lernen von Wohnungsfindern

Im Wohnungsmarkt des Großraums München, wo die Nachfrage nach Wohnraum das zur Verfügung stehende Angebot seit Jahrzehnten übersteigt, sind die Kräfteverhältnisse dieses Lernprozesses verschoben. Die Wohnungsnachfrager können ihre Wünsche im Angebotsmarkt häufig nicht richtig befriedigen. Der Verlauf einer Wohnungssuche entpuppt sich vielfach als Leidensgeschichte. Zu glücklichen Wohnungsfindern werden nur diejenigen, die ihre ursprünglichen Wünsche so zurechtstutzen, dass sie zu dem zur Verfügung stehenden Angebot passen. Diese Hypothese stand am Anfang des auf zwölf Monate angelegten Forschungsprojekts.

Die Studie zeigt und analysiert die Suchgeschichten von knapp 1800 erfolgreichen Wohnungsfindern, die im Zeitraum 2009-2012 mit ihrer Suche erfolgreich waren. Angeschrieben wurden Wohnungsfinder in Neubaugrundstücken der Stadt München und ausgewählter Gemeinden der Region<sup>1</sup>. Zusätzlich haben weitere Wohnungsfinder einen Websurvey ausgefüllt. Zu den Wohnungsfindern zählen Mieter wie Eigentümer. Mit dem Nachzeichnen von Suchgeschichten bietet die Studie einen neuartigen Blick auf den Wohnungsmarkt München. Untersucht wird der zeitliche und räumliche Verlauf der individuellen Abwägungsprozesse, vom Start der Wohnungssuche bis zur letztlichen Entscheidung. Damit können Entscheidungsmotive und Kompromisse abgebildet werden, welche über die Wohnwünsche von Ex-Ante-Befragungen und die Wohnzufriedenheit von Ex-Post-Untersuchungen hinaus gehen.

Das Forschungsdesign diskutiert systematisch die Qualitäten und Wünsche zu einzelner Objekt, näherer Umgebung, dem Stadtviertel in München oder der Gemeinde in der Region. Wohnungsnachfrager entwickeln unter dem Druck des Marktes notgedrungen Ausweichstrategien. Die Studie zeigt auf, wie Nachfragergruppen sehr unterschiedliche Entscheidungsstrategien entwickeln. Unterschieden wird nach Einkommen, Alter und Haushaltsform sowie nach Arten von Wohnungsangeboten, Lage, Preis oder Typus.

Die Auswertung der Suchgeschichten mündet in 13 räumliche und thematische Hauptergebnisse. Portraits von acht Neubaugrundstücken zeigen zudem exemplarische Angebots- und Entscheidungsstrategien von Käufern und Mietern. Die Ergebnisse der Studie lassen sich in folgende fünf übergeordnete Themenfelder zusammen fassen.

### A Verdrängung und Aufwertung

Die räumliche Auswertung aller Suchgeschichten zeigt: Im Durchschnitt haben die Wohnungsfinder zentraler gesucht als gefunden. Für den gesamten Datensatz der Neubaugrundstücke ist zu erkennen, dass die zu Beginn der Suche gewünschte Nähe zur City München, die gewünschte Ausstattung mit ÖPNV-Haltestellen sowie mit Supermärkten im weiteren Suchverlauf nicht realisiert werden konnte. Insbesondere in den Stadtgebieten Münchens innerhalb des Mittleren Rings zeigt sich ein deutlicher Nachfrageüberhang. Gleichzeitig

<sup>1</sup> In der Studie bezieht sich – soweit nicht anders gekennzeichnet – der Begriff „Region“ München auf die Planungsregion 14 ohne die Stadt München. Stadt und Region München bilden gemeinsam den Großraum München.

werden im Suchverlauf die besichtigten Wohnungen in Bezug auf das Wohnumfeld umso besser bewertet, je zentraler sie liegen.

In der Stadt München weichen die Top-Wunschviertel von den am häufigsten besichtigten und gefundenen Wohnvierteln deutlich ab. Im Suchverlauf wird etwa aus dem Wunschstandort Schwabing-West der gefundene Standort Schwabing-Freimann, die Wünsche nach Maxvorstadt und Altstadt-Lehel münden in Neuhausen-Nymphenburg und an die Stelle von Au-Haidhausen treten im Suchprozess Bogenhausen und Berg am Laim.

Die Studie zeigt, dass Wohnangebote in weniger zentralen Lagen die Wohnungssuchenden zentraler Lagen auffangen. Wohnungsfinder in unterdurchschnittlich zentralen Lagen weisen besonders große räumliche Distanzen in ihrem Suchverlauf auf. Wohnungssuchende, die in zentralen und hoch zentralen Lagen fündig werden, fokussieren ihre Suche hingegen stark auf die gewünschten zentralen Lagen.

Die Wohnungssuchenden legen in ihrer Ausweichbewegung zwischen den besichtigten Standorten und dem gefundenen Wohnstandort im Durchschnitt knapp 5,8 km an Suchdistanz zurück. Wenn Wohnungssuchende innerhalb des Mittleren Rings nicht fündig werden, finden sie mehrheitlich außerhalb des Mittleren Rings. Wohnungssuchende, die außerhalb des Mittleren Rings nicht fündig werden, tun dies in der Region. Wohnungssuchende machen nicht an der Stadtgrenze halt. Viele Suchende wägen vielmehr Wohnangebote in der Stadt München und in der Region gegeneinander ab. Damit zeigen sich im Suchverhalten der Wohnungsfinder deutliche stadregionale Zusammenhänge.

Auf der Suche nach Ausweichstandorten rücken besonders die polyzentrisch-zentralen Lagen um die City München als lebendige, durchmischte Stadtquartiere mit guter ÖPNV-Anbindung in die Wahrnehmung der Wohnungssuchenden. Steigende Preise deuten auf den hier einsetzenden Aufwertungsprozess.

Der Verdrängungseffekt – Crowding-out – aus den zentralsten Lagen zeigt sich exemplarisch an den untersuchten Standorten Hirschgarten und Taxisgarten / Gern 64. Wohnungsfinder an diesen Standorten verzeichnen hohe Kaufpreise pro Quadratmeter, deutliche Aufschläge auf die Wunschpreise sowie eine räumliche Rekonzentration im Suchverlauf. Das heißt, die Wohnungsfinder gewinnen bei ihrer Wohnentscheidung an Zentralität gegenüber den im Suchverlauf zuvor besichtigten Alternativangeboten.

## **B Polyzentrische Stadtstruktur im Werden**

Die befragten Wohnungsfinder weichen aus – nachdem sie ihren anfangs gewünschten Wohnstandort nicht realisieren konnten – und suchen vergleichbare Alternativen. In den Suchgeschichten der Nachfrager verbinden sich solche Stadtviertel und Gemeinden, welche als echte Alternativstandorte wahrgenommen werden. Diese „Wahlverwandtschaften“ von Standorten definieren sich durch eine Ähnlichkeit ihrer Lagequalitäten und weniger durch ihre geografische Nähe.

Im Stadtgebiet München liegen Alternativstandorte kreisförmig um die City. Die tangentialen Suchbewegungen konzentrieren sich deutlich auf ein erweitertes inneres Stadtgebiet, welches bis zum Mittleren Ring reicht, in einzelnen Stadtgebieten auch darüber hinaus. Betrachtet man das gesamte Untersuchungssample der Wohnungsfinder, zeigt sich, dass die Wohnungssuchenden Wohnangebote in Schwabing-West, Neuhausen-Nymphenburg, Westend, Sendling, Thalkirchen, Au-Haidhausen und Bogenhausen als gleichwertige Wohnalternativen wahrnehmen. Die Suchgeschichten folgen bestimmten räumlichen Mustern, bei denen diese zentralen Stadtviertel Münchens besonders stark zusammenrücken. Sie bilden ein dichtes, ungerichtetes Suchnetz von Alternativstandorten.

Die Radialität des Suchverlaufs in Bezug auf die City München nimmt mit größeren Suchdistanzen sowie größerer Distanz zur City deutlich zu. In den äußeren Stadtgebieten und in der Region orientiert sich das Suchverhalten der Wohnungsfinder vor allem an den Siedlungsstrukturen und den Erschließungsachsen

des ÖPNV. Für die verschiedenen Teilräume sind mehrpolige, also polyzentrische Suchkorridore zwischen Stadt und Region erkennbar. So verbinden sich die Stadtbezirke Schwabing-Freimann und Bogenhausen im Suchverlauf mit den Gemeinden und Städten Unterföhring, Oberföhring, Garching und Neufahrn. Im Münchner Osten entwickeln sich Suchgeschichten von Trudering nach Vaterstetten, Poing, Markt Schwaben, Erding. Im Süden sind deutliche räumliche Suchzusammenhänge erkennbar zwischen Obersendling, Forstenried, Fürstenried und Neuried, Gauting, Gräfelfing, Planegg.

Die City München rückt für viele Wohnungssfinder im Suchverlauf in die Ferne, was das Ausmaß des Verlustes an Zentralität im gesamten Datensatz hervor streicht. Jedoch gelingt es im Suchverlauf vielfach, den Zentralitätsverlust zu den dezentralen Nahbereichs- und Kleinzentren zu minimieren oder auch Wohnstandorte zu finden, die mit ÖPNV-Haltestellen relativ gut ausgestattet sind. In einem polyzentrischen Bild des Großraums München werden daher im Suchprozess vielfach dezentral Standorte gefunden, die als zentral wahrgenommen werden.

### **C Münchner Mischung – noch vorhanden**

Wohnungssuchende aller Einkommensgruppen suchen und besichtigen im Suchverlauf Wohnstandorte in zentralen Lagen. Wohnungssuchende mit niedrigen Einkommen suchen sogar noch stärker in zentralen Lagen als Wohnungssuchende mit höheren Einkommen. Das gilt insbesondere für junge Menschen, welche für Ausbildung und Beruf in den Großraum München ziehen.

Es zeigt sich eine besonders hohe Nachfrage von Wohnungssuchenden mit niedrigeren Einkommen nach zentralen Lagen. Für die Befragten der Studie wird deutlich, dass Wohnangebote in zentralen Lagen im Suchverlauf auch für mittlere und niedrige Einkommen verfügbar sind und als reale Optionen besichtigt werden. Damit ist für die Stadt München heute ein Bild erkennbar, in dem auch in zentralen Lagen in enger Nachbarschaft ein Nebeneinander von Wohnangeboten verschiedener Preisklassen besteht. Das kann sowohl auf einen Investitionsstau im Wohnungsbestand zurück zu führen sein, als auch auf eine kleinräumig heterogene Bausubstanz, auf starke kleinräumige Schwankungen von Lagequalitäten oder auf Angebote von geförderten Wohnungen in zentralen Lagen.

Andererseits ist in den analysierten Suchgeschichten klar erkennbar: Wer mehr zahlt, gewinnt an Zentralität im Suchverlauf. Wer sein zu Beginn der Suche selbst gesetztes finanzielles Budget annähernd halten möchte, nimmt einen deutlichen Verlust an Zentralität in Kauf. Insgesamt geht der Nachfrageüberhang nach zentralen Lagen einher mit deutlichen Preisaufschlägen der Wohnungssfinder in zentralen Standorten – verglichen mit den Miet- und Kaufpreisen, die zu Beginn der Suche gewünscht wurden. Mit dem Nachfrageüberhang nach zentralen Lagen ist auch in Lagen mittlerer Zentralität ein deutlicher Aufwertungsprozess mit steigenden Preisen zu beobachten.

Die realisierten Wohnflächen sind in der zentralsten und dezentralsten Lage etwa gleich groß – trotz der großen ungestillten Nachfrage nach zentralen Lagen. In zentralsten Lagen – in Bezug auf die ÖPNV-Haltestellen und die Distanz zur City München – sind die Wohnfläche pro Kopf, die Zugewinne an Wohnfläche gegenüber dem vorherigen Wohnstandort sowie gegenüber den zu Beginn der Suche gewünschten Wohnflächen besonders hoch. Damit findet sich in hoch zentralen Lagen mehr Wohnfläche zu einem höheren Preis.

### **D Wohnumfeld: funktional und sozial**

Für die Wohnungssfinder gewinnen mit der Verdrängung aus zentralen Wunschlagen und der Suche nach Ausweichstandorten die Qualitäten des Wohnumfelds der Alternativstandorte an Bedeutung. Die Suchgeschichten zeigen deutlich die große Rolle der funktionalen Ausstattungsqualität der Wohnumgebung für die Wohnentscheidung. Die Verfügbarkeit von ÖPNV-Haltestellen und Supermärkten ist aus Nachfragesicht wichtiger als die Nähe zu normativ, d.h. in erster Linie politisch festgelegten Zentren in Stadt oder Region.

Dabei stellen insbesondere die ÖPNV-Haltestellen räumliche Anker im Suchprozess dar. Alle Haushaltsformen geben die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen als wichtigstes Kriterium der Umgebung an. Insbesondere für Singles und Befragte mit niedrigem Haushaltseinkommen netto hat dieses Kriterium eine sehr hohe Priorität. Die befragten Wohnungsfinder vollziehen im Suchverlauf eine dezentrale Rekonzentration auf ÖPNV-Haltestellen. Das heißt, sie entscheiden sich für Wohnstandorte in Nähe zu ÖPNV-Haltestellen, nehmen aber eine größere Distanz zur City München in Kauf als anfänglich gewünscht.

Ebenso legen alle Haushaltsformen bei ihren Kriterien für die Wahl der Wohnumgebung großen Wert auf Nahversorgung. Allerdings nehmen die Wohnungsfinder im Suchverlauf deutlich größere Verluste bei der Ausstattung mit Supermärkten als bei den ÖPNV-Haltestellen in Kauf. Innerhalb der Stadt München zeigt sich ein starkes Nahversorgungsgefälle, bei vergleichsweise besserer ÖPNV-Ausstattung. Die Wohnungsfinder sind gut angebunden, aber schlecht versorgt.

Daher findet sich bei „Nahversorgung“ der höchste Anteil der unzufriedenen Wohnungsfinder, fast gleichauf mit „Verkehrslärm“. Besonders groß ist die Unzufriedenheit am Standort Hirschgarten. Neben Versorgungslücken spielen hier die Erwartungshaltungen der Wohnungsfinder eine wichtige Rolle: Die Wohnungsfinder rekonzentrieren sich im Suchprozess auf dezentrale Lagen um die City München. Mit der guten Anbindung assoziieren sie weitere gute Ausstattungsqualitäten – vergleichbar mit den zentralen Wohnlagen, welche sie zu Beginn ihrer Suche favorisiert hatten.

Neben der funktionalen Ausstattung suchen Familien eine kinder- und familienfreundliche Wohnumgebung. Als kinder- und familienfreundlich werden sowohl zentrale städtische Lagen als auch Wohnlagen in der Region wahrgenommen. Freiflächen in der Wohnanlage und Nachbarschaft spielen eine sehr wichtige Rolle. Gleichzeitig äußern sich eine Reihe von Befragten in den Neubaugebieten Hirschgarten und Parkstadt Schwabing kritisch zu der gefundenen Nachbarschaft. Singles hingegen zeigen eine stärkere Bindung an das Wohnumfeld in dem Stadtviertel und der Gemeinde – anstelle der Wohnanlage selbst. Die Nähe zu Familie, Freunden und Bekannten sowie zum Arbeitsplatz ist ihnen besonders wichtig.

## **E Unterschiedliche Bedürfnisse, unterschiedliche Prioritäten**

Unter dem Druck des Wohnungsmarkts zeigen sich stark unterschiedliche Prioritäten bei den Entscheidungskriterien für verschiedene Haushaltsformen und Einkommen. Die Nachfragegruppen gehen deutlich unterschiedliche Kompromisse bei der Wohnentscheidung ein.

Familien nehmen bei deutlich längerer Wohnungssuche die größten räumlichen Distanzen zwischen besichtigten und gefundenen Wohnstandorten hin. Im Suchprozess weichen Familien besonders stark von der Stadt in die Region München aus. Beim Umzug optimieren Familien Größe, Zuschnitt, Freiflächen, Ausstattung der Wohnung sowie Nachbarschaft und Freiflächen der Wohnanlage. Dabei nehmen sie Nachteile in Kauf, wie die große Entfernung zu Arbeitsplatz, Familie und Bekannten, ein unzureichendes Kulturangebot sowie ein mäßiges Erscheinungsbild der Wohnanlage. Schulen und Kindertageseinrichtungen sind ein wesentliches Entscheidungskriterium.

Bei Singles ist der Nachfrageüberhang nach zentralen Wohnstandorten deutlich höher als bei den übrigen Haushaltsformen. Singles finden Wohnungen in zentraleren Lagen als Paare und Familien, haben aber noch zentralere Lagen nachgefragt. Die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen ist für Singles deutlich wichtiger als die Nähe zu Grün. Das Kulturangebot in der Umgebung ist Singles wichtiger als Paaren und Familien bei gleichzeitig größerer Unzufriedenheit. Singles suchen kleinräumiger, und zwar näher am vorherigen Wohnstandort und enger um den gefundenen Wohnstandort. Sie optimieren ihre Wohnentscheidung auf gut angebundene Lagen. Dabei sind ihnen Freiflächen und Nachbarschaft in der Wohnanlage sowie die Überschaubarkeit der Wohnanlage deutlich weniger wichtig als Familien und Paaren.

Wohnungsfinder mit niedrigen Einkommen zeigen eine besonders hohe Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten. Wenn sie in zentralen Lagen nicht fündig werden, suchen sie Alternativstandorte im Stadtgebiet außerhalb des Mittleren Rings. Bei niedrigen Einkommen sind die Nähe zum ÖPNV sowie die Nahversorgung die wesentlichen Prioritäten der Wohnentscheidung. Kriterien der Wohnung und Wohnanlage sind von nachgeordneter Wichtigkeit. Gleichzeitig sind die jungen Wohnungsfinder mit niedrigem Einkommen deutlich unzufriedener mit der Wohnentscheidung. Private Freiflächen, Nähe zum Arbeitsplatz und Verkehrslärm erhalten die schlechteste Bewertung.

Zuziehende von außerhalb der Region in die Stadt München sind jünger, verfügen über geringeres Haushaltseinkommen netto, leben häufiger als Single und Paar und ziehen für Beruf und Ausbildung in die Stadt München. Im Vergleich zu Umziehenden innerhalb der Stadt München finden sie Mietwohnungen zu höheren Preisen und zahlen höhere Aufpreise auf den Wunschpreis sowie den vorherigen Mietpreis. Zuziehende hinken bei Wohnflächen und Wohnzufriedenheit den Umziehenden hinterher.

## **Folgerungen für den Wohnungsmarkt**

Aus den Ergebnissen der Studie lassen sich weiterführende Fragen an den Wohnungsmarkt und seine verschiedenen Akteure formulieren. Die Suchgeschichten zeigen, wie stark Wunsch und Wirklichkeit der Wohnungssuchenden beim einzelnen Objekt, im Quartier oder im Stadtteil voneinander abweichen. Auf der strategischen Ebene der Stadtentwicklung vermittelt die Arbeit Denkanstöße, um bei schwindenden Neubauf Flächen eine steigende Nachfrage zu bedienen. Weiterführende Fragen stellen sich für sechs zukünftige Aufgabenbereiche.

### Neue Lagequalitäten schaffen

- *Wie können im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage nach Zentralität neue – zentrale – Qualitäten in heute weniger zentralen Lagen geschaffen werden?*
- *Wie können die Stadtgebiete außerhalb des Mittleren Rings noch stärker qualifiziert werden?*

### Polyzentralität stärken

- *Wie lässt sich das polyzentrische München räumlich weiter ausdehnen und in die Wahrnehmung der Wohnungsnachfrager rücken?*
- *Wie lassen sich in der Stadt München die Quartierszentren und Quartiersidentitäten außerhalb der City weiter stärken?*

### Aufwertung gestalten

- *Wie kann dem Prozess der Verdrängung der Wohnungssuchenden aus zentralen Lagen wirksam begegnet und die Rekonzentration auf zentrale Lagen abseits der City München gestaltet werden?*
- *Kann durch innere Verdichtung entlang einer erweiterten polyzentrischen Stadtstruktur Druck vom Wohnungsmarkt genommen werden?*
- *Welche baulichen Dichten und Nutzungsmischungen sind sinnvoll und möglich?*

### Nachfragegruppen gezielt bedienen

- *Wie kann auf die sehr unterschiedliche Nachfrage von Singles und Familien in Neubaugebieten reagiert werden?*
- *Kann für Singles dichter, kleiner und weniger grün – dafür aber zentraler – gebaut werden?*
- *Welche – neuen – Wohnangebote kann München den Familien machen?*

### Wohnumfeld stärken

- *Wie kann die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV für alle Einkommensgruppen sicher gestellt werden?*
- *Wie kann die Nahversorgung in Neubaugebieten verbessert werden – auch im zeitlichen Ablauf der Bauphasen?*
- *Wie kann die Versorgung mit Grünflächen künftig mehr unter Qualitäts- als Quantitätsgesichtspunkten sichergestellt werden?*
- *Wie können die negativen Folgen des Lärms für das Wohnen gemindert werden? Wie kann die Betroffenheit von Lärm für unterschiedliche soziale Gruppen gemindert werden?*

### Flächen sparen

- *Ist Flächensparen – der Bau von kleineren Wohnungen – eine Möglichkeit, in zentralen Lagen mehr Wohnraum zu schaffen?*
- *Kann dem besonders angespannten Wohnungsmarkt für junge, zuziehende Menschen mit dem Bau von kleineren Wohnungen begegnet werden?*
- *Wie kann die gefühlte Wohnqualität bei weniger Wohnfläche aufrechterhalten und sogar gesteigert werden?*



Abbildung 1: Stadtbezirke: Anteil der Wunschlagen (oben), besichtigte Lagen (Mitte), gefundene Lagen (unten) für die verschiedenen Stadtbezirke Münchens, angeschriebene Wohnungsfinder. In den innerstädtischen Stadtbezirken Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Schwabing-West, Au-Haidhausen haben mehr Menschen gesucht als gefunden. In den Stadtbezirken Neuhausen-Nymphenburg, Schwabing-Freimann, Berg am Laim, Aubing-Lochhausen-Langwied, Feldmoching-Hasenberg hingegen haben mehr Menschen gefunden als gesucht.

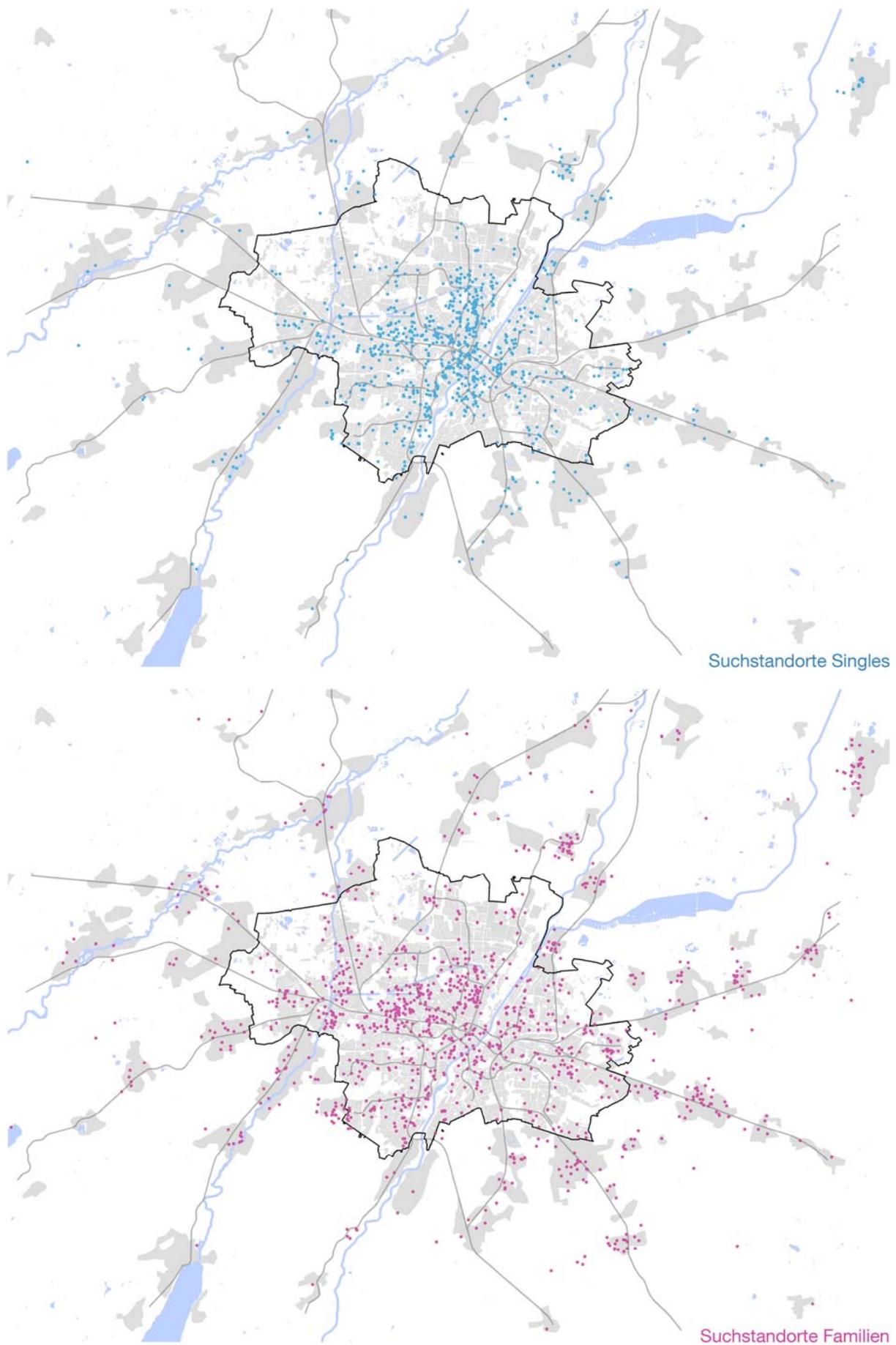


Abbildung 2: Suchstandorte von Singles und Familien. Singles suchen kleinräumiger, das heißt räumlich fokussierter, und in zentraleren Stadtlagen als Familien.