



Prof. Dr. Alain Thierstein, Lehrstuhl für Raumentwicklung, Technische Universität München

## **Wohnst du schon oder suchst du noch? Präferenzen, Angebot, räumliche Massstabsebenen im Grossraum München**

Günstig, zentrumsnah und in guter Verkehrslage: So sieht für viele die ideale Wohnlage aus. In München wird dieser Traum aber nur für die wenigsten zur Wirklichkeit. Die meisten Wohnungssuchenden müssen tiefer als geplant in die Tasche greifen oder machen Abstriche bei Zentralität und Anbindung. Die Stadtentwicklung muss weiter entlegene Viertel aufwerten. Dann könnten aus früheren Randbezirken die neuen Wunschlagen werden.

Von 2009 bis 2012 haben die Forscher knapp 1'800 Münchner nach ihren Wohnwünschen und Entscheidungsmotiven bei der Wohnungssuche befragt. Die meisten dieser «Wohnungsfinder» haben eines gemeinsam: Auf dem Weg zum neuen Zuhause mussten sie Kompromisse eingehen. Vor allem was die Lage betrifft: Nur 45% derjenigen, die innerhalb des Mittleren Ringes nach einer Wohnung suchen, werden dort auch fündig. Deutlich höher liegt diese «Trefferquote» ausserhalb des Mittleren Ringes (64%) und in der Region (84%). Auch bei der Nähe zu Nahverkehrshaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten - den am häufigsten genannten Suchkriterien - machen viele Wohnungsfinder Abstriche. Im Vergleich zu Singles entfernen sich Familien im Laufe der Wohnungssuche am meisten vom Münchner Stadtzentrum. Unter allen, die von der Stadt München in die Region umziehen, stellen Familien mit knapp 46% die grösste Gruppe.

Teurer oder weiter weg: Wofür sich Wohnungssuchende entscheiden. Familien suchen oft nach grösseren Wohnungen, die besonders im Stadtzentrum teuer sind. Ihnen sind aber auch freie Flächen zum Spielen, eine nette Nachbarschaft und die Nähe von Schulen und Kindergärten besonders wichtig. Dafür nehmen sie Nachteile in Kauf, wie lange Wege zum Arbeitsplatz. Singles hingegen suchen kleinräumiger. Ihnen sind die Nähe zu Freunden sowie das Kulturangebot wichtiger als Paaren oder Familien. Das zu Beginn der Wohnungssuche geplante Budget ist für beide Gruppen schwer zu halten. Die Wissenschaftler haben ermittelt, dass Mieter innerhalb des Mittleren Rings im Durchschnitt etwa 1 Euro pro Quadratmeter mehr zahlen als ursprünglich gewünscht, ausserhalb des Mittleren Rings bzw. in der Region liegt der Aufschlag noch bei 0,66 bzw. bei 0,46 Euro pro Quadratmeter. Wer nicht in der Lage ist, mehr zu zahlen, muss an den Münchner Stadtrand oder in die Region ausweichen.