



Demografische Entwicklung und Flächennutzung im Großraum München

Kommentierte Daten

Inhalt

Vorwort

1.	Demografie und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Großraum München	4
	a) Einwohnerentwicklung 1980 bis 2017	4
	b) Geburten- und Wanderungssaldo 1980 bis 2017	6
	c) Veränderung der Altersstruktur.....	9
	Alterspyramiden 1980, 2017 und 2037.....	10
	d) Veränderung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1980 bis 2017.....	14
	Arbeitsplatzdichte	16
2.	Flächennutzung und Wohnungsbestand im Großraum München	17
	a) Flächenanteil und Versiegelung	17
	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Gebietsfläche 2017	19
	Versiegelte Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner 2015.....	20
	b) Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem.....	21
	c) Entwicklung des Wohnungsbestands, Wohnflächenausstattung und	23
	Wohnungsbelegung	
	d) Immobilien- und Mietpreise	27
3.	Resümee	30
4.	Übersicht über die Entwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen..... des Großraums	32
	Impressum	34

Übersichtskarte Großraum München auf dem hinteren Umschlag

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

derzeit ist die Flächennutzung im besonderen Maß in der politischen Diskussion. Die Bayerische Staatsregierung hat im Juli 2019 eine Reihe von Maßnahmen beschlossen, u. a. soll ein 5 ha-Ziel als Richtgröße im Landesplanungsgesetz normiert werden. Zudem sollen Ausnahmeregelungen zum Anbindegebot wieder entfallen und Flächensparmanager bei den Regierungen angestellt werden. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Bayerischen Landtag hat einen Gesetzentwurf eingebracht mit dem Ziel einer verbindlichen Obergrenze für zusätzliche Inanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen von 5 ha pro Tag in Bayern.

In der Diskussion über die Flächennutzung muss immer auch die demografische Entwicklung und diejenige der Beschäftigten in Bayern und in den jeweiligen Regionen berücksichtigt werden. Zu beiden Themenbereichen, Demografie und Beschäftigte einerseits, Flächennutzung und Wohnungsbestand andererseits, haben wir Daten und Fakten als Grundlage für die Diskussion zusammengestellt und erläutert.

Für Rückfragen und Anregungen zu dieser Broschüre stehe ich Ihnen unter c.breu@pv-muenchen.de gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Breu
Geschäftsführer
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

1. Demografie und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Großraum München

- Im Großraum München ist die Bevölkerung von 1987 bis 2017 gestiegen und wird weiter steigen, ebenso die Zahl der Beschäftigten.
- Spitzenreiter bei der Einwohnerentwicklung sind die Landkreise Erding (+58 %), Freising (+56 %), Landsberg a. Lech (+53 %) und Pfaffenhofen an der Ilm (+52 %). Mit einem Plus von 12 Prozent seit 1987 fällt der Bevölkerungszuwachs in der Landeshauptstadt München im Vergleich zum Großraum wesentlich geringer aus.
- Die höchste Zunahme von Arbeitsplätzen im Großraum München** seit 1987 haben die Landkreise München (+168 %), Freising (+152 %) und Erding (+142 %) zu verzeichnen. In der Landeshauptstadt lag der Zuwachs bei plus 29 Prozent.

a) Einwohner-Entwicklung 1980 bis 2017

Neben dem **Geburtenniveau** bestimmen die **Lebenserwartung** und das **Verhältnis von Zu- und Abwanderungen** die demografische Struktur einer Bevölkerung. Im Großraum München* ist die Bevölkerung in allen 19 Landkreisen und in den fünf kreisfreien Städten von 1987 bis 2017 gestiegen (vgl. Karte S. 5). Die Landkreise Erding (+58 %), Freising (+56 %), Landsberg a. Lech (+53 %) und Pfaffenhofen an der Ilm (+52 %) verzeichnen mit über 50 Prozent das höchste Wachstum. Der Landkreis Dachau (+50 %), die Stadt Ingolstadt (+50 %) und der Landkreis Ebersberg (+47 %) sind bis um die Hälfte gewachsen. Garmisch-Partenkirchen (+8 %), Miesbach (+23 %) und Mühldorf am Inn (+27 %) weisen auf Landkreisebene das geringste Wachstum auf. Gering fällt in dieser langfristigen Perspektive auch der Bevölkerungszuwachs in der Landeshauptstadt München (+12 %) und der Stadt Augsburg (+18 %) aus.

Auf Gemeindeebene sind beim Bevölkerungswachstum Halbergmoos im Landkreis Freising mit 210 Prozent, Poing im Landkreis Ebersberg mit 161 Prozent und Berglern im Landkreis Erding mit 160 Prozent Spitzenreiter. Lediglich elf Gemeinden im Großraum München haben seit 1987 einen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen. Dieser fällt in Chiemsee mit einem Minus von 66 Prozent am höchsten aus, gefolgt von Ettal (-26 %) und Tegernsee (-24 %). Wie diese befinden sich auch die meisten anderen Gemeinden, die geschrumpft sind, im Süden des Großraums München: Mittenwald (-15 %), Feldafing (-12 %), Kochel am See (-11 %), Kreuth (-5 %), Garmisch-Partenkirchen (-3 %), Spatenhausen (-1 %) und Krün (-1 %). Im Osten des Großraums München weist die Gemeinde Schalkham einen Bevölkerungsrückgang von knapp zwei Prozent auf.

*Zum Großraum München gehören nach der Definition des PV die Landeshauptstadt München, die kreisfreien Städte Augsburg, Ingolstadt, Landshut und Rosenheim sowie die Landkreise Aichach-Friedberg, Bad Tölz-Wolfratshausen, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Garmisch-Partenkirchen, Kelheim, Landsberg am Lech, Landshut, Miesbach, Mühldorf am Inn, München, Neuburg-Schrobenhausen, Pfaffenhofen a.d. Ilm, Rosenheim, Starnberg, Weilheim-Schongau. Siehe Karte Rückseite.

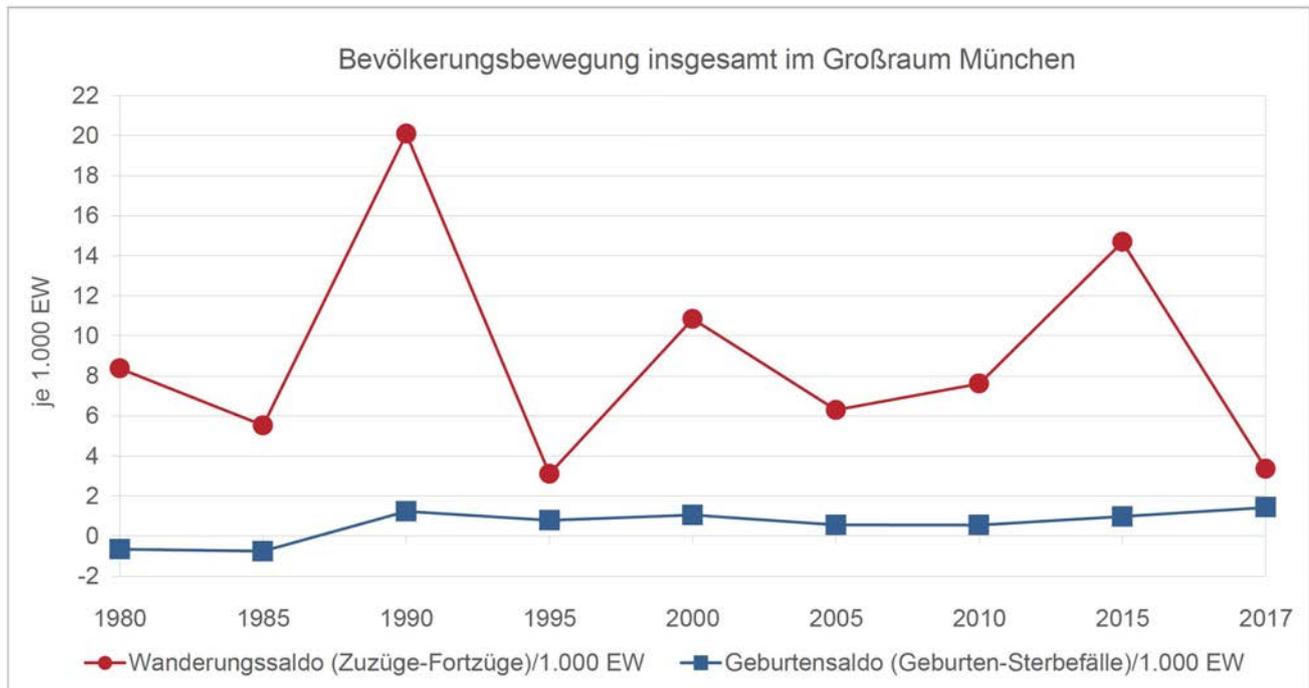
**Da die meisten Statistiken die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) ausweisen und die Erwerbstätigen-Statistik wegen der schwierigen Erfassung der Selbständigen qualitativ angreifbar ist, bildet die SVB-Statistik die Grundlage dieser Publikation. Auf Gemeindeebene liegen ohnehin nur die Zahlen der SVB vor. Dabei ist zu beachten, dass damit nur ein Teil aller Erwerbstätigen berücksichtigt wird. Beamte und Selbstständige (geschätzt ca. 30 % aller Beschäftigten) werden nicht gezählt.

Veränderung des Geburten- und Wanderungssaldos 1980 bis 2017 je 1.000 Einwohner



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Geburten- und Wanderungssaldo 1980 bis 2017



b) Geburten- und Wanderungssaldo

Der **Geburtensaldo** bezeichnet die Anzahl der Geburten minus der Sterbefälle, der **Wanderungssaldo** die Zuzüge minus der Fortzüge. Die überwiegende Zahl der Städte und Gemeinden im Großraum München weist einen positiven Geburten- und positiven Wanderungssaldo auf (vgl. Karte S. 6). Allein die Gemeinden Ettal, Mittenwald und Chiemsee im Süden des Großraums München verzeichnen einen negativen Geburten- und negativen Wanderungssaldo.

Der Wanderungssaldo (vgl. Diagramm auf dieser Seite oben) ist seit 1980 um mehr als die Hälfte zurückgegangen: 1980 lag er bei 8,4 je 1.000 Einwohner, 37 Jahre später bei 3,4 je 1.000 Einwohner. Am höchsten war er 1990 mit 20,1 je 1.000 Einwohner, am geringsten 1995 mit 3,1 je 1.000 Einwohner. Von 1980 bis 2017 hat sich der Wanderungssaldo mit 3,4 je 1.000 Einwohner immer mehr dem Geburtensaldo (1,4 je 1.000 Einwohner) angenähert. Der Geburtensaldo ist im Vergleich zu 1980 (-0,65 je 1.000 Einwohner) gestiegen.

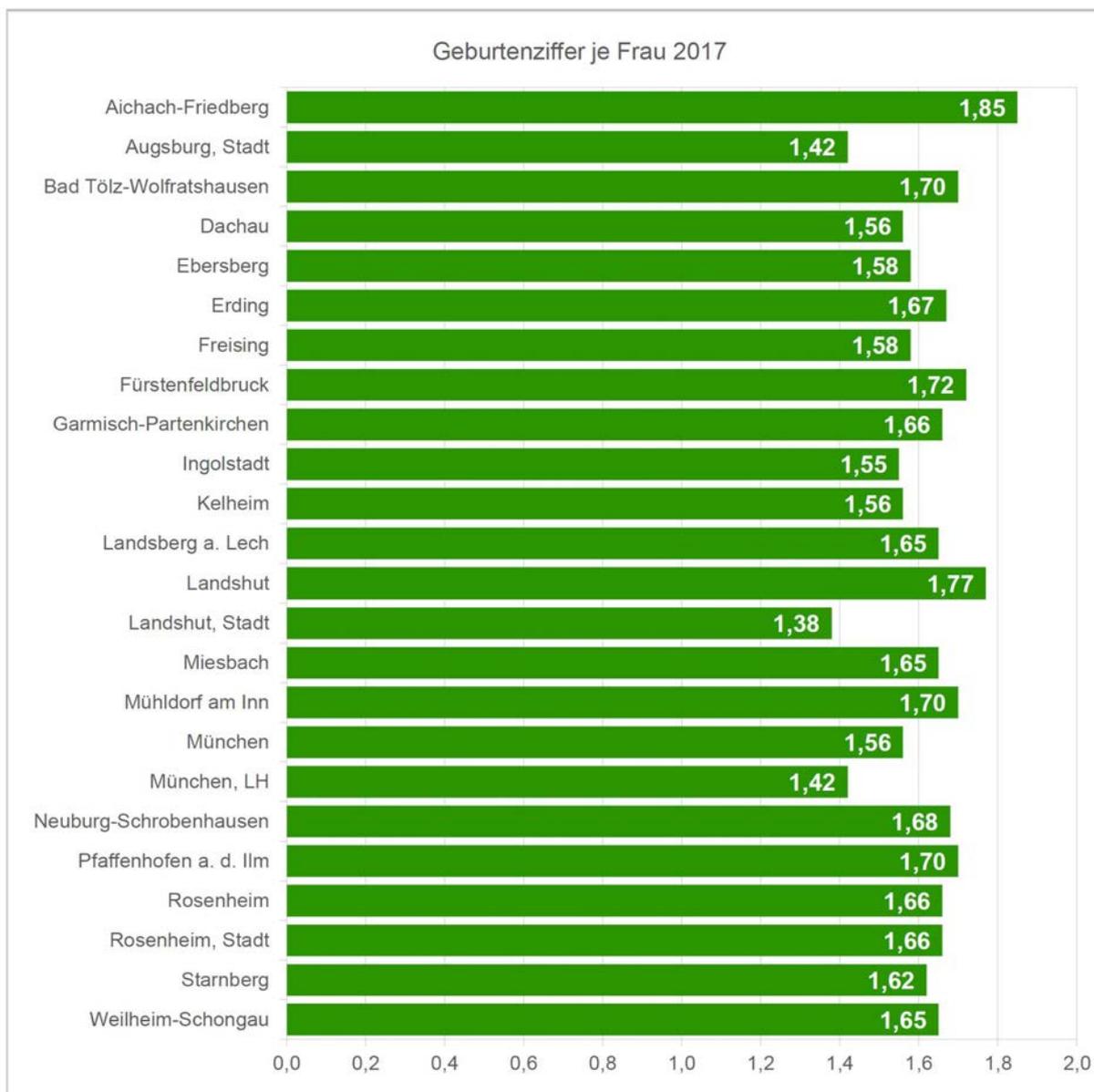
Betrachtet man den Wanderungssaldo 2017 des Großraums in absoluten Zahlen, so ergibt sich ein Plus von über 16.000 Einwohnern. So viele Menschen wanderten mehr zu als ab. Auch wenn das nicht der niedrigste Wert seit 1980 ist (1995: 13.000), so ziehen doch immer weniger Menschen in die Region: Im Vergleich: 1980 waren es über 32.000, 1990 sogar über 80.000, 2000 über 46.000 und 2015 rund 71.000. Beim Geburtensaldo 2017 aber verzeichnet der Großraum mit einem Plus an rund 7.000 Einwohnern den höchsten Wert seit 1980. 1980 (-2.500) und 1985 (-3.000) überwogen die Sterbe- die Geburtenzahlen.

Insgesamt wurden im Großraum München zwischen 1980 und 2017 1.633.313 Kinder geboren, dem stehen 1.529.964 Sterbefälle gegenüber (vgl. Diagramm S. 9). 11.895.445 Menschen zogen in diesem Zeitraum in den Großraum und 10.699.729 zogen aus ihm heraus. Insgesamt ist die Anzahl der Bevölkerung im Großraum München also um 1.299.065 Menschen angewachsen.

Die meisten **Geburten je Frau** gab es 2017 im Landkreis Aichach-Friedberg (1,85), gefolgt von den Landkreisen Landshut (1,77) und Fürstenfeldbruck (1,72). Die wenigsten verzeichneten die Städte Landshut (1,38), Augsburg und München (beide 1,42).

Das Wachstum geht weiter: **Bis 2037 soll die Bevölkerung laut Prognose des Statistischen Landesamtes im Großraum München auf insgesamt knapp 5,4 Millionen Einwohner zunehmen (+9,4 %) –**

davon 1,6 Millionen Einwohner (+12 %) in der Landeshauptstadt München. Das wäre ein Plus von rund 463.000 Einwohnern im Großraum München verglichen mit 2017. Für die Landkreise Dachau (+13 %), Ebersberg (+13 %) und München (+12 %) sowie für die Stadt Landshut (+13 %) sind die größten Anstiege prognostiziert. Weniger stark wachsen sollen die Landkreise Garmisch-Partenkirchen (+2 %) und Weilheim-Schongau (+4 %) sowie die Stadt Rosenheim (+3,7 %).



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

c) Veränderung der Altersstruktur

Alterspyramide wird das Diagramm genannt, in dem sich die Bevölkerungsstruktur eines Landes oder einer Region auf einen Blick widerspiegelt. Doch eine Pyramide stellt auch die Bevölkerungsstruktur des Großraums München schon lange nicht mehr dar. **Nahezu perfekt pyramidenförmig war das Diagramm um die Jahrhundertwende 1900.** Zu dieser Zeit übertraf die Zahl der Geburten die der Sterbefälle um ein Vielfaches.

In den darauf folgenden Jahrzehnten veränderte sich die Form der Bevölkerungspyramide deutlich. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen verringerte sich, während der Anteil der Personen im Alter von 60 und mehr Jahren deutlich anstieg. Inzwischen gleicht das Diagramm mehr einem Dönerspieß als einer Pyramide. Optimal ist die Altersstruktur einer Bevölkerung nach Angaben von Demografen übrigens, wenn keine Altersklasse überrepräsentiert ist und viele Menschen im arbeitsfähigen Alter sind. Statt einer Pyramidenform hätte das Altersdiagramm dann eine Glockenform.

Bei der **Alterspyramide 2017** (vgl. Diagramm S. 10) sieht man deutlich die zunehmende Alterung der Bevölkerung im Großraum München. **Bei der Pyramide von 1980** haben die Altersjahre bis 74 Jahre die Form eines Fabrikgebäudes mit Schornstein. Der Grund: Der PV hat für die Altersjahre bis 74 Jahre als Durchschnittsalter ab 1975 gerechnet, denn für 1980 wurden die Altersjahre nur bis 74 Jahre vom Statistischen Landesamt erfasst. Dennoch ist klar ersichtlich, dass es nun deutlich mehr alte Menschen ab 74 Jahren gibt als damals.

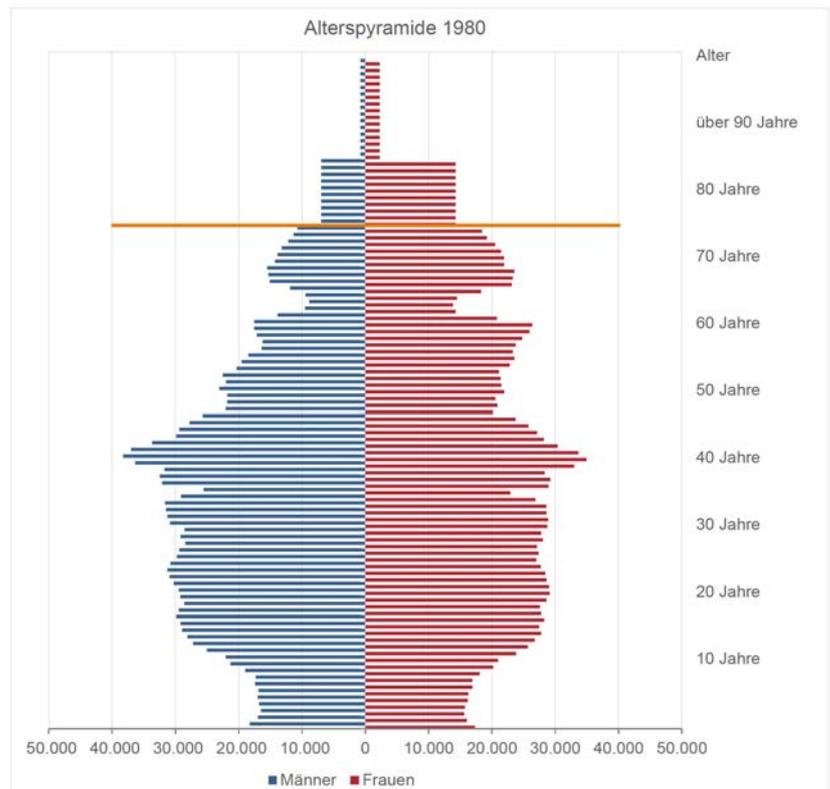
Beim Vergleich der beiden Alterspyramiden 2017 und 1980 ist klar erkennbar, dass es im Großraum München inzwischen insgesamt mehr Menschen gibt. 2017 und die Jahre zuvor wurden auch mehr Menschen geboren als 1980, daher steigt die Form von einem breiteren Jugendsockel empor. Augenscheinlich ist im Vergleich der beiden Diagramme auch, dass die Alterspyramide 2017 ein homogeneres Verhältnis von Männern und Frauen aufweist als die von 1980, nahezu eine parallele Entwicklung in allen Altersstufen. Nur ab 80 gibt es auch heute noch mehr Frauen als Männer.

Alterspyramide 1980, 2017 und 2037

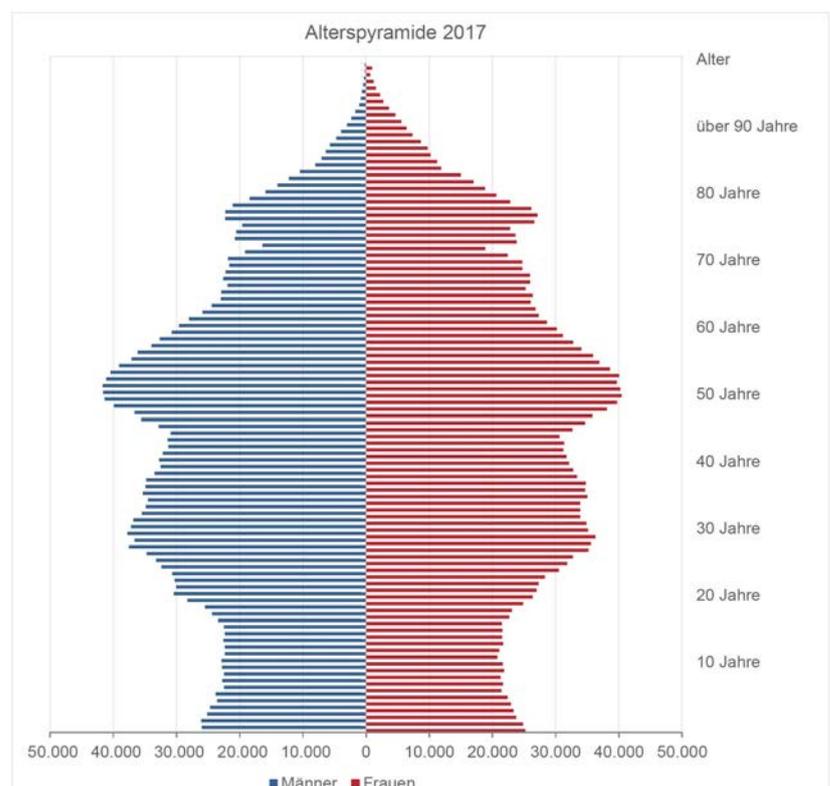
Gut ablesbar sind bei der **Pyramide 1980** verschiedene Ereignisse: Deutliche Spuren haben die beiden Weltkriege hinterlassen: Millionen vor allem junger Männer starben, die Geburtenraten sanken. Hier zeigt das Diagramm zwei deutliche Lücken: Bei den damals über 60-Jährigen für die Ereignisse des 1. Weltkriegs, bei den 30- bis 40-Jährigen für die des 2. Weltkriegs und die unmittelbare Nachkriegszeit.

Klar erkennbar in diesem Diagramm ist auch, dass es nach dem Zweiten Weltkrieg in den wirtschaftlichen Aufschwungszeiten der 1960er Jahre kurzzeitig zu einem Babyboom gekommen war. Damals bekam jede Frau in Westdeutschland noch durchschnittlich 2,5 Kinder. Diesem Boom folgte jedoch ein Einbruch der Geburtenzahlen, der sogenannte „Pillenknick“. Verbesserte Verhütung, aber auch die veränderte Rolle der Frau in der Gesellschaft und die gestiegenen individuellen Lebensansprüche ließen den Geburtenüberschuss sinken.

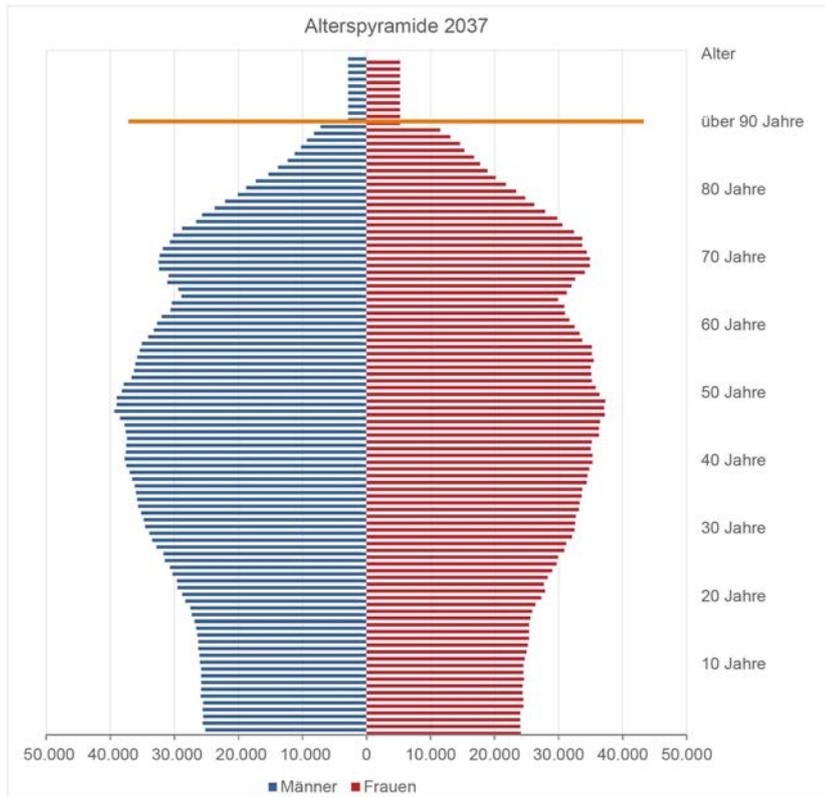
Bei der **Alterspyramide 2017** wird deutlich, dass die meisten Menschen, die im Großraum München leben, um die 50 Jahre alt sind. Hier schiebt sich sowohl bei Männern als auch bei Frauen eine „Nase“ nach außen. Aber es leben auch viele Ende 20- bis Ende 40-Jährige im Großraum. Somit sind die erwerbsfähigen Jahrgänge im Jahr 2017 um einiges stärker vertreten, als sie es 1980 noch waren. Der Jugendsockel des Großraums München ist 2017 übrigens im Vergleich zu Alterspyramiden anderer Regionen relativ breit.



Für 1980 Altersjahre nur bis 74 Jahre einzeln vom Bayerischen Landesamt für Statistik erfasst; deshalb Durchschnittsalter ab 1975 gerechnet.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV



Für Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2037 Altersjahre nur bis 89 Jahre einzeln vom Bayerischen Landesamt für Statistik erfasst; deshalb Durchschnittsalter ab 90 Jahre gerechnet.

Bis 2037 soll auch der Anteil der über 65-Jährigen im Großraum München noch um 1,4 Prozent wachsen. Dann wird jeder vierte im Großraum älter als 65 Jahre sein. Betrachtet man die **Alterspyramide 2037** (vgl. Diagramm auf dieser Seite), weist sie eine nahezu gleichmäßige Altersstruktur auf.

Im Vergleich zur Alterspyramide 2017 wird es dann mehr 10- bis 20-Jährige und 40- bis 50-Jährige geben, aber weniger 50- bis 55-Jährige. Die Jahrgänge ab 60 bis über 90 sind jedoch wieder stärker vertreten. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen soll dann mit 32 Prozent den höchsten Anteil an über 65-Jährigen haben, der Landkreis Erding mit 19 Prozent den höchsten Anteil von bis 17-Jährigen und der Landkreis München mit 64 Prozent den höchsten Anteil von 18- bis 64-Jährigen.

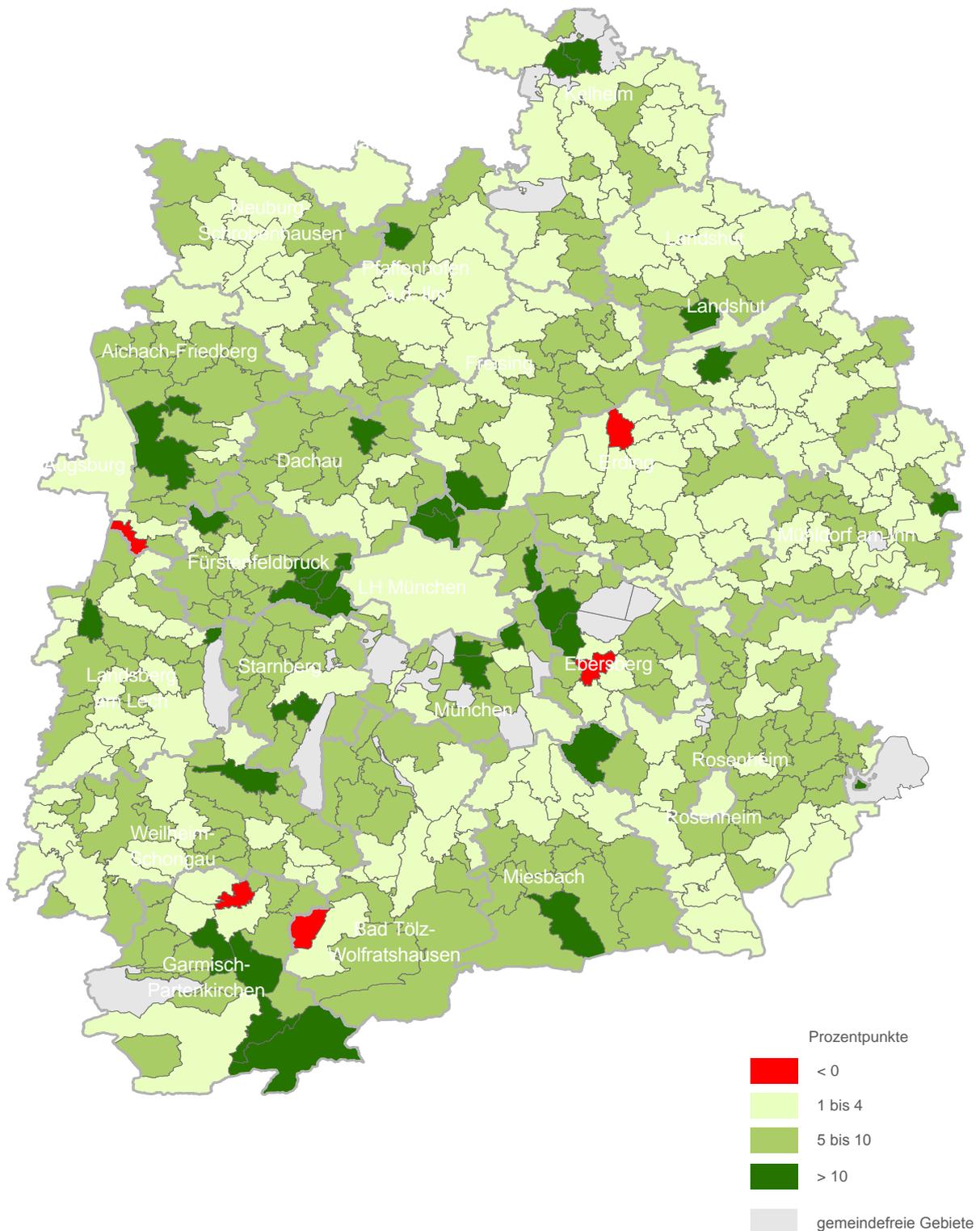
Bei dem Anteil der bis 17-Jährigen gibt es übrigens von 1987 bis 2037 kaum Veränderungen: Ihr Anteil lag sowohl vor 30 Jahren, als auch heute bei etwa 17 Prozent und soll laut Prognosen bis 2037 geringfügig steigen.

Die Bevölkerung ist von 1987 bis 2017 in fast allen Gemeinden gealtert (vgl. Karten S. 12 und 13). Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist in Kirchheim am stärksten gestiegen (plus 19 Prozentpunkte), gefolgt von den Gemeinden Taufkirchen (+18), Puchheim (+15) und Eichenau (+14). Einen Rückgang von über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung gibt es in Schlehdorf im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (-3 Prozentpunkte), in Moosach im Landkreis Ebersberg (-2), in Seehausen am Staffelsee im Landkreis Garmisch-Partenkirchen (-2), Berglern im Landkreis Erding (-1) und Schmiechen (-0,1) im Landkreis Aichach-Friedberg im Osten den Großraums.

Die Bevölkerung der Landeshauptstadt München ist mit einem Plus von zwei Prozentpunkten von über 65-Jährigen zwar seit 1987 gealtert, aber im Vergleich zum Großraum München relativ jung.

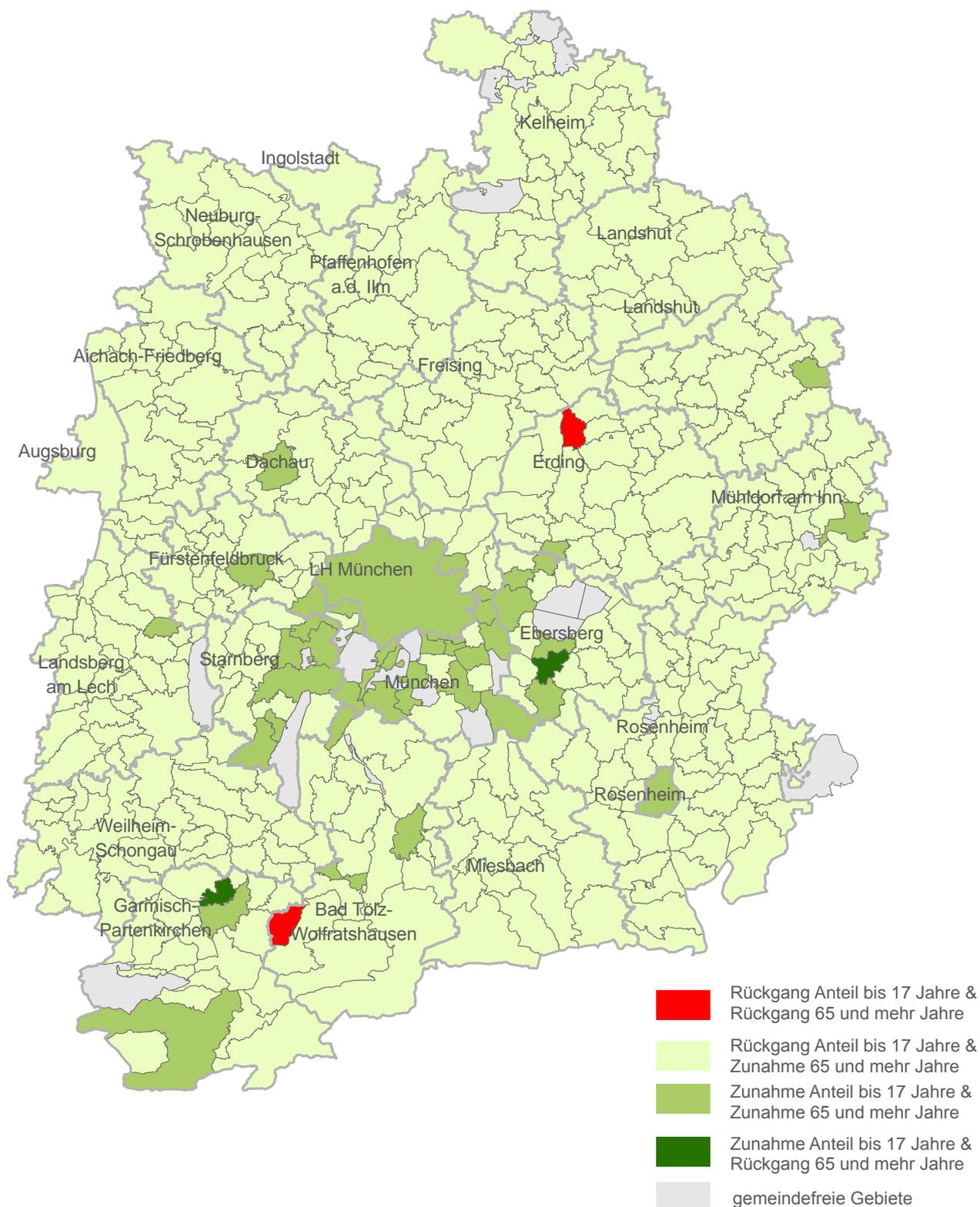
In fast allen Gemeinden des Großraums München ist der Anteil der bis 17-Jährigen zurückgegangen und der der ab 65-Jährigen gestiegen (vgl. Karte S. 13). In der Landeshauptstadt und ihren unmittelbar umgebenden Gemeinden hat jedoch nicht nur der Anteil der über 65-Jährigen, sondern auch der bis 17-Jährigen zugenommen. Allein in den Gemeinden Schlehdorf und Berglern haben beide Altersgruppen abgenommen und somit der Anteil der 17- bis 65-Jährigen zugenommen. In Moosach und Seehausen am Staffelsee gibt es ein Plus von bis 17-Jährigen und ein Minus von über 65-Jährigen.

Veränderung des Anteils der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung 1987 bis 2017 in Prozentpunkten



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Veränderung der Altersstruktur 1987 bis 2017 in Prozentpunkten



d) Veränderung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Überwiegend gab es von **1980 bis 2017 einen starken Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** im Großraum. Knapp 800.000 Arbeitsplätze (+57 %) sind hinzugekommen, davon an die 141.000 im Landkreis München (+168 %) und knapp 190.000 in der Stadt München (+29 %). Die Zahl der Arbeitsplätze ist somit seit 1980 im gesamten Großraum (+ 57 %) stärker angestiegen als die der Einwohner (+ 28 %).

Das Wachstum in der Stadt München fällt von 1980 bis 2017 fast nur halb so hoch aus wie im Großraum München. Insgesamt verteilen sich nun die Arbeitsplätze zu 39 Prozent auf die Stadt München und zu 61 Prozent auf den Großraum. 1980 arbeiteten 47 Prozent in der Landeshauptstadt und 53 Prozent im Großraum.

Im Großraum München sind 2017 rund 2,2 Millionen Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Neben München als Arbeitsplatzzentrum mit über 850.000 Beschäftigten bilden alle kreisfreien Städte im Großraum München sowie die meisten Kreisstädte Arbeitsplatzschwerpunkte mit mehr als 10.000 Beschäftigten. Nach der Stadt München arbeiten die meisten Menschen im Landkreis München (über 225.000) sowie in den Städten Augsburg (über 143.000) und Ingolstadt (knapp 106.000). Mehr als 80.000 Arbeitsplätze gibt es in den Landkreisen Rosenheim (über 81.000) und Freising (knapp 81.000). Vor allem die Kommunen entlang der Achse München-Flughafen bilden einen zusammenhängenden Raum mit vielen Arbeitsplätzen. Die Anbindung an S-Bahn und Autobahn sowie Flughafennähe ist hier ein entscheidender Standortfaktor. Generell sind entlang der Autobahnen (A8, A93, A96), mehr Arbeitsplätze vorhanden als in dünner besiedelten „Zwischenräumen“. So auch in Bergkirchen (A8), in Weßling mit dem Sonderflughafen Oberpfaffenhofen, Denklingen entlang der B17 mit Anschluss an die A96 sowie das Automotive Cluster in Ingolstadt und sein Umland.

Spitzenreiter auf Landkreisebene nach München: Freising hat von 1980 bis 2017 ein Plus von 152 Prozent Arbeitsplätzen, Erding von 142 Prozent. Bei Erding ist dieses Wachstum zum Teil einem statistischen Effekt

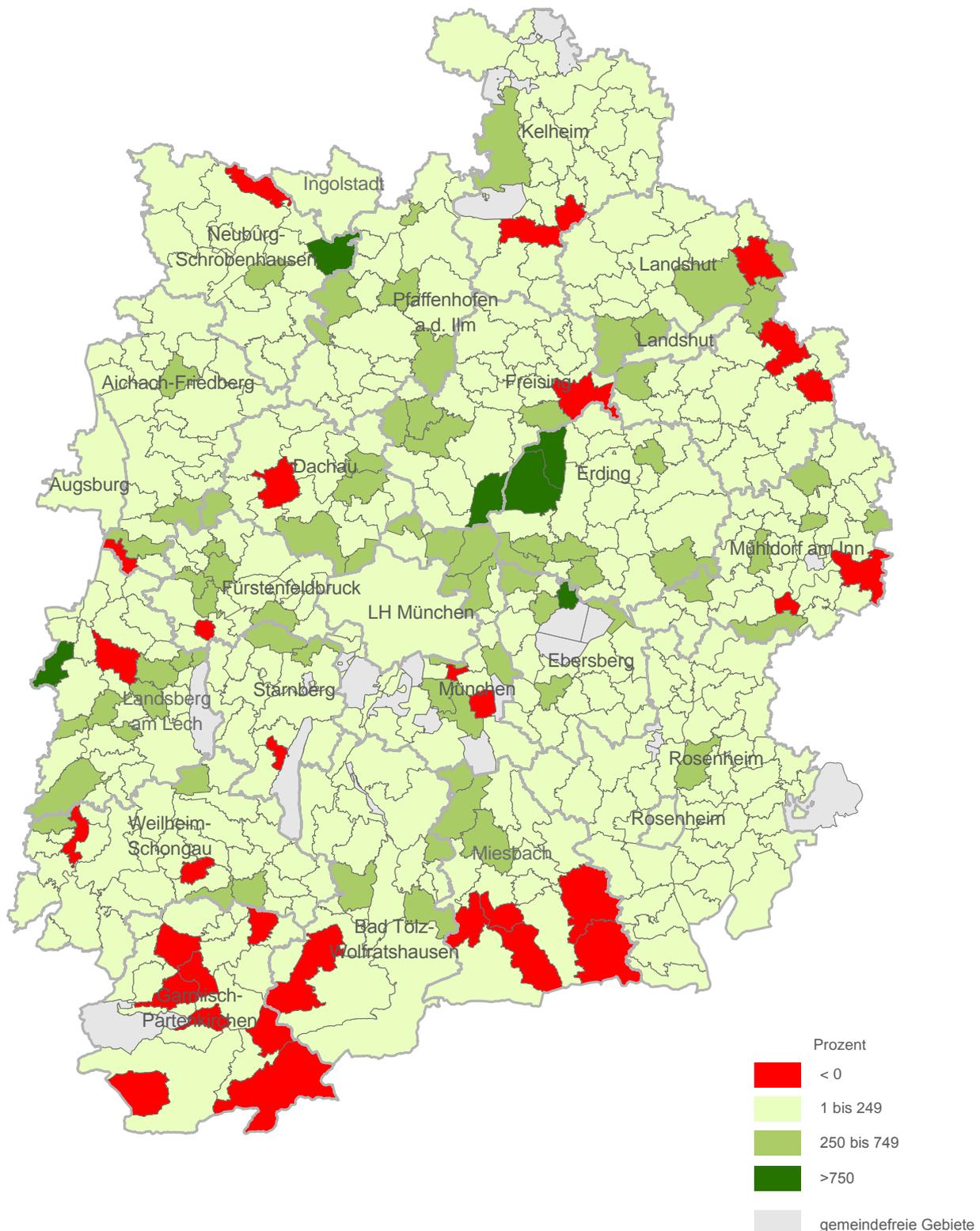
geschuldet: Bis 2008 wurden alle Beschäftigten des Flughafens Freising zugerechnet; erst seit 2008 sind diese aufgeteilt auf Gemeinden der Kreise Freising und Erding. Unter den restlichen Landkreisen sticht mit einem Plus von 28.000 Arbeitsplätzen (+138 %) Landshut heraus. Die Bevölkerung von Landshut wuchs im gleichen Zeitraum aber nur um 48.000 an (+ 44 %).

Spitzenreiter auf der Gemeindeebene (vgl. Karte S. 15) sind Oberding (+3.200 %), Halbergmoos (+2.100 %), Eitting (+1.800 %), drei Gemeinden in Flughafennähe, sowie Forstinning (+900 %), Igling (+760 %) und Karlskron (+760 %). Bei kleinen Gemeinden ist zu beachten, dass das Wachstum sehr hoch erscheinen kann, weil die Ausgangsbasis recht gering ist.

Genauso verhält es sich bei einem extremen Verlust an Arbeitsplätzen: Riegsee und Schwaigen etwa verzeichnen einen Schwund. Ein Großteil der Gemeinden, in denen die Beschäftigten abgenommen haben, liegen im Süden des Großraums. Aber auch Ottobrunn weist ein Minus von 27 Prozent auf. In Ottobrunn sind im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 knapp 2.500 Arbeitsplätze weggefallen. Grund dafür ist zum einen eine Standortverlagerung in der Luftfahrtindustrie (Airbus), zum anderen aber vor allem eine Änderung bei der statistischen Zuordnung von Unternehmen – Wechsel von Ottobrunn zu Taufkirchen. Seit 2013 wurden in Ottobrunn wieder rund 1.500 neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Gründe für den Rückgang von Arbeitsplätzen sind vielfältig. An einigen Standorten, wie Penzing und Mittenwald hat sich die Bundeswehr zurückgezogen, andere Kommunen sind zurückhaltend bei der Erweiterung von Gewerbegebieten oder es sind keine Neuan siedlungen möglich.

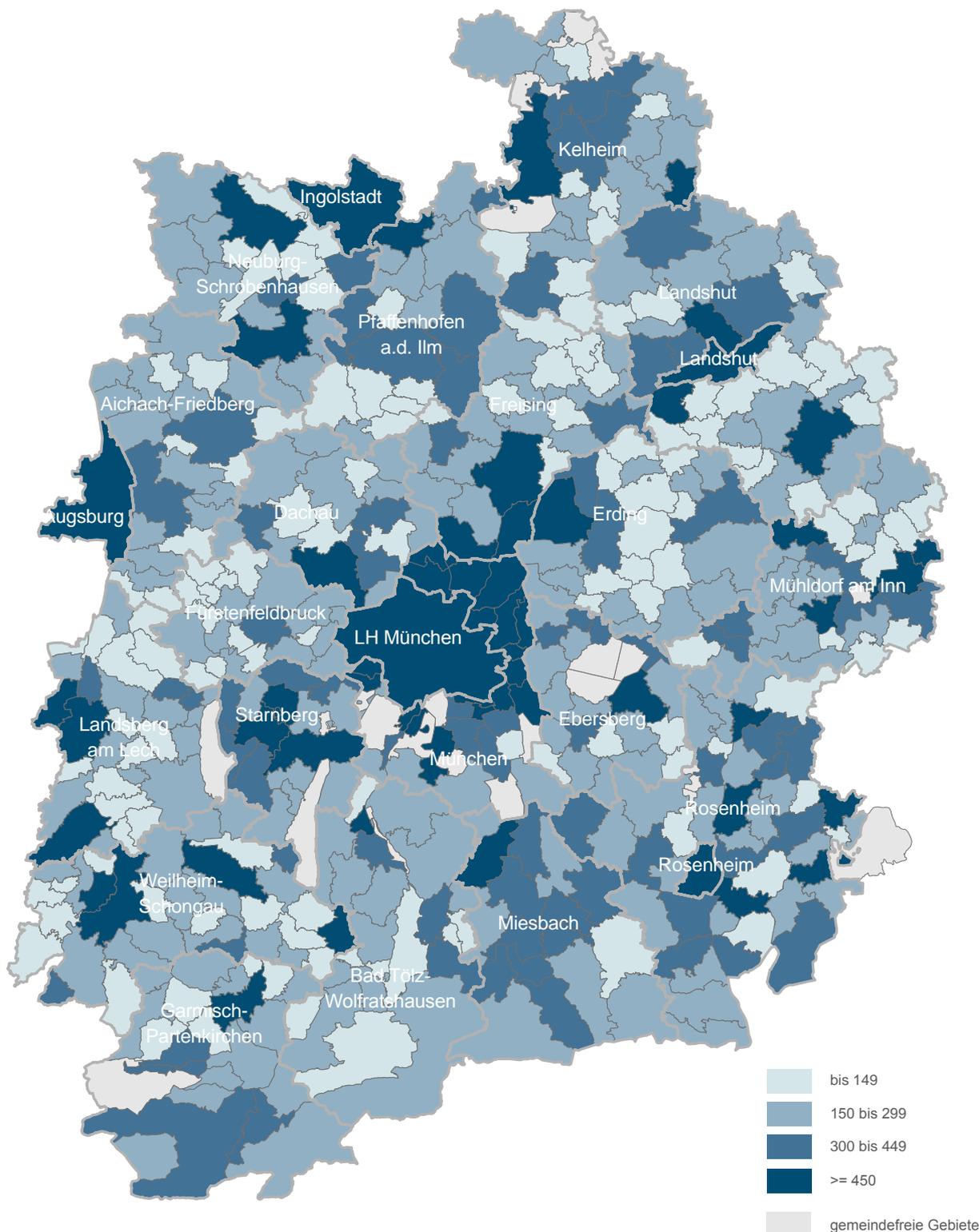
Der durchschnittliche Wert der Arbeitsplatzdichte liegt 2017 in Bayern etwa bei 400 Beschäftigten je 1.000 Einwohner (vgl. Karte S. 17). Liegt die Arbeitsplatzdichte über 1.000, bedeutet dies, dass es in einer Gemeinde mehr Arbeitsplätze als Einwohner gibt. Das trifft für Unterföhring, Oberding, Aschheim, Garching bei München, Chiemsee, Halbergmoos, Denklingen, Planegg, Weßling und Pullach im Isartal zu.

Entwicklung der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten 1980 bis 2017 in Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Arbeitsplatzdichte 2017 (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

2. Flächennutzung und Wohnungsbestand im Großraum München

- Im Großraum München sind die die Siedlungs- und Verkehrsflächen von 1980 bis 2017 um mehr als ein Drittel angewachsen.
- Im selben Zeitraum sind 845.000 Wohnungen für die eine Million zusätzlichen Einwohner hinzugekommen. Die einzelnen Bewohner nehmen immer mehr Wohnfläche in Anspruch.
- Die Preise für gebrauchte Etagenwohnungen sind stärker gestiegen als für Neubauwohnungen.

a) Flächenanteil und Versiegelung

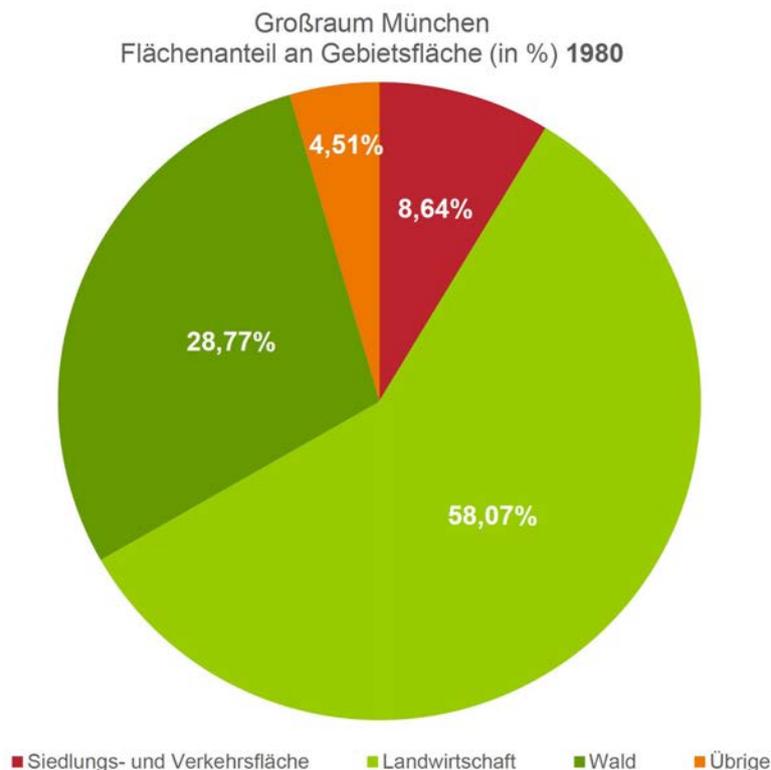
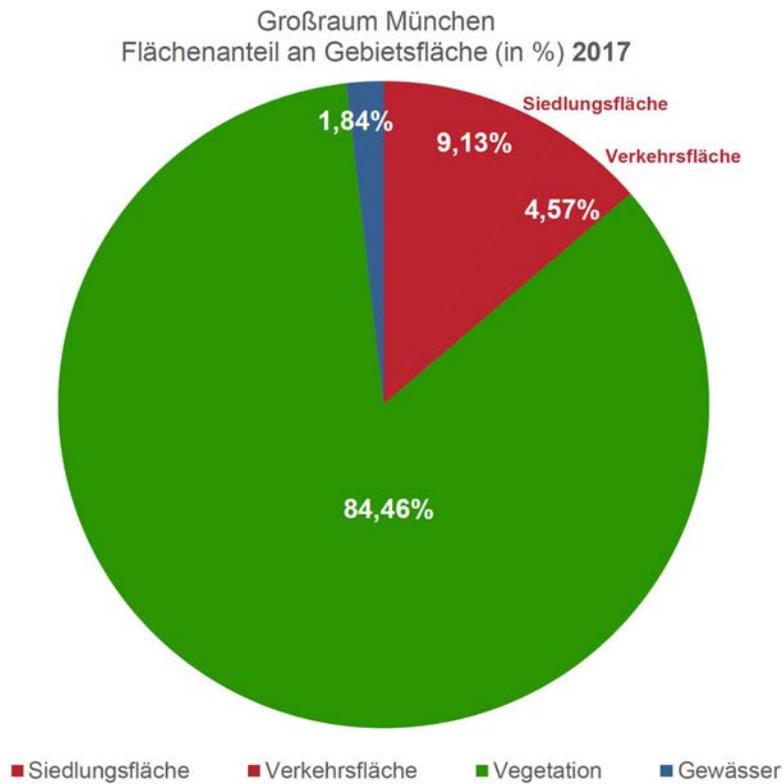
Der vom PV definierte Großraum München hatte zum 31.12.2017 eine Gesamtfläche von etwa 16.330 Quadratkilometer (1,6 Mio. ha) – das entspricht in etwa der Größe Thüringens – und 4,9 Millionen Einwohner. Die Bevölkerungsdichte betrug 300 Einwohner je Quadratkilometer (zum Vergleich Deutschland: 237 EW/qkm, Bayern: 184 EW/qkm, Region München: 524 EW/qkm). Seit 1980, als im Großraum 3,8 Millionen Menschen lebten, sind über eine Million Einwohner hinzugekommen. Damals betrug die Bevölkerungsdichte 236 Einwohner je Quadratkilometer. Die Zahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze ist ebenfalls gestiegen: von gut 1,4 Millionen in 1980 auf etwa 2,2 Millionen in 2017. Das ist ein Zuwachs von 800.000.

Durch das Wachstum wird der Großraum München **intensiver beansprucht**, was sich auch in der **Flächennutzung** widerspiegelt (vgl. Diagramme S. 18): 2017 nahmen Vegetation (Landwirtschaft, Wald und Gehölz, Heide und Moor sowie vegetationslose Naturflächen) und Gewässer noch über 86 Prozent der Fläche ein. Knapp 14 Prozent, das sind 2.237 Quadratkilometer, wurden für **Siedlungs- und Verkehrsflächen** verwendet (dazu gehören alle Flächen, die von Menschen genutzt werden, also Wohnbau-, Sport-, Freizeit-, Erholungs-, Grün, Verkehrs- und Mischflächen sowie Industrie-, Gewerbe- und Rohstoffabbaugebiete).

Aufgrund einer Umstellung der Erhebungsmethodik für die Flächennutzung ab 2015 ist ein Vergleich mit den Vorjahren leider nur bedingt möglich. Allerdings lässt sich erkennen, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten **kontinuierlich angewachsen ist, von 1980 bis 2017 um mehr als ein Drittel**. Das **starke Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum** zeigt sich also nicht nur in einer Verdichtung, sondern auch einer **Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsflächen**. Aus Untersuchungen früherer Jahre ist bekannt, dass diese Umverteilung der Raumnutzung vor allem **zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen** ging. Der Anteil der Waldfläche ist dagegen leicht gestiegen.

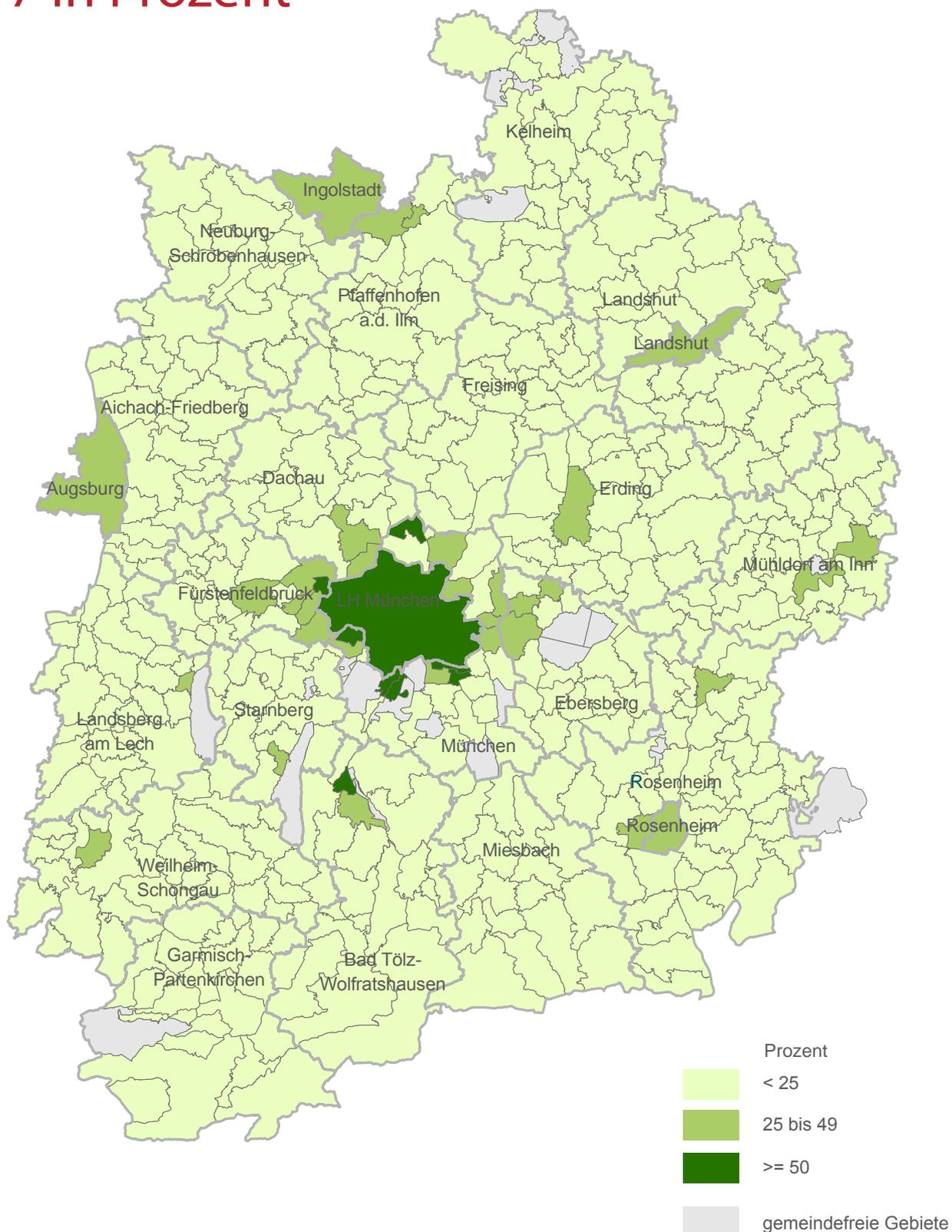
Bei der geografischen Verteilung im Großraum München fällt auf, dass insbesondere in den Groß- und Kreisstädten und im Münchner Umland, also den Wohn- und Arbeitsplatzzentren, besonders hohe Anteile an der Siedlungs- und Verkehrsfläche erreicht werden. Den höchsten Wert weist die Gemeinde Otobrunn im Landkreis München mit 86,9 Prozent Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gebietsfläche auf, die geringsten Anteile verzeichnen Gemeinden im Alpenraum mit zumeist weniger als fünf Prozent. Den niedrigsten Wert weist die Gemeinde Kreuth im Landkreis Miesbach mit 2,5 Prozent auf.

Flächenanteil an der Gebietsfläche 2017 und 1980



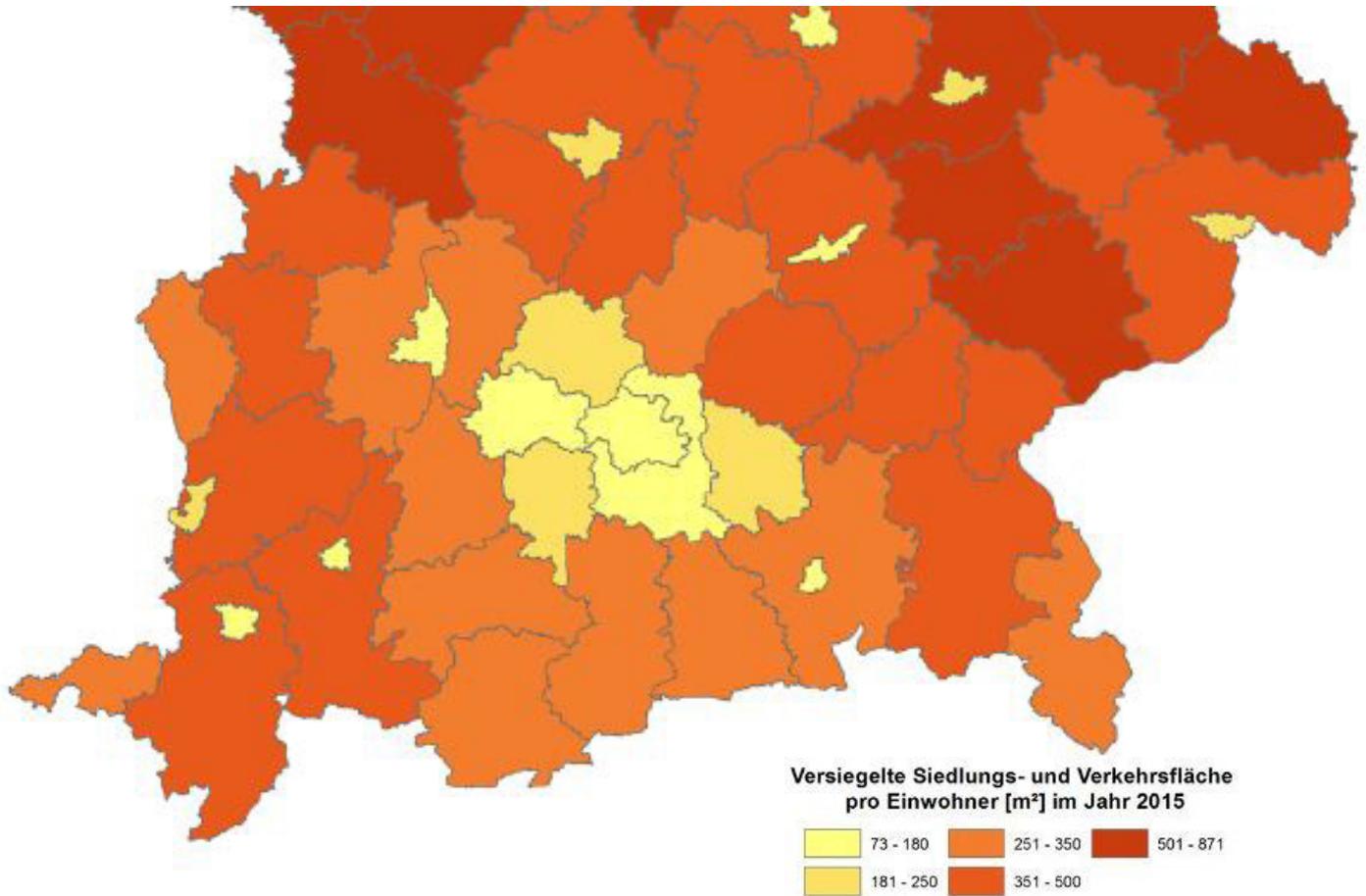
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Gebietsfläche 2017 in Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Versiegelte Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner (qm) im Jahr 2015



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, „Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern 2015“, Juni 2017

Die Karte zeigt die tatsächlich **versiegelte Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner** in Quadratmetern (qm). Der Durchschnittswert dieser Größe liegt in Bayern bei ca. 330 qm. In der Landeshauptstadt München sowie in Rosenheim, auch in Augsburg und Ingolstadt liegt der Wert deutlich niedriger. Die direkt umgebenden Landkreise der Landeshauptstadt München bleiben auch noch unter dem niedrigen Wert von max. 250 qm pro Einwohner. Weiter nach außen hin nimmt die Kennzahl zu, bleibt aber fast überall unter 350 qm pro Einwohner. Im Großraum München ist die Flächeneffizienz, also die versiegelte Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner, damit deutlich besser als im bayerischen Durchschnitt.

Eine weitere Kennziffer ist der **Versiegelungsgrad**, den das Landesamt für Umwelt ebenfalls in der o. g.

Untersuchung erarbeitet hat (= **Anteil der versiegelten Flächen an der Siedlungs- und Verkehrsfläche**). Demnach liegt der Versiegelungsgrad in ganz Bayern bei ca. 50,9 %, im Großraum München aber unter 50 %.

Die Versiegelung, d. h. die tatsächliche Überbauung von Siedlungs- und Verkehrsflächen erschwert die Versickerung von Wasser und die Bildung von Grundwasser, erhöht auch Gefahren von Überschwemmungen. Eine besonders dichte Bebauung auf einer stark versiegelten Fläche ist für den bekannten Hitzestress in solchen Siedlungsstrukturen verantwortlich. Versiegelte Flächen sind hinsichtlich der Biodiversität nicht optimal. Hingegen siedelt sich eine Vielzahl von Arten in locker bebauten Siedlungsflächen mit Gärten an, die eine relativ große Vielfalt von Lebensräumen aufweisen.

b) Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche dient den Menschen zur täglichen Erledigung ihrer „Grunddaseinsfunktionen“. Dazu gehören Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Bildung, Erholung und Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben.

Ein Indikator zur Berechnung der Nutzungsintensität und somit auch der Flächeneffizienz ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem, gemessen in Quadratmetern. Zur Interpretation dieser Maßzahl gilt, dass die Flächeneffizienz beziehungsweise Nutzungsintensität **umso höher ist, je niedriger der Wert ausfällt**, da somit die Einwohner und Beschäftigten jeweils **weniger Raum zum Wohnen und Arbeiten** zur Verfügung haben.

Wie die Karte auf S. 22 zeigt, erreichen insbesondere die dichter besiedelten Teilräume des Großraums München sowie die zentralen Orte (Metropolen, Ober- und Mittelzentren beziehungsweise kreisfreie und Kreisstädte) Werte, die eine relativ hohe Flächeneffizienz aufzeigen. Neben der Stadt München und ihrem unmittelbarem Umland gilt dies auch für den Raum Augsburg. Außerdem wird das Umfeld der Verkehrsachsen von München zum Flughafen München sowie von München nach Rosenheim flächenmäßig stark genutzt. Die dazwischen liegenden Räume, die zumeist eher ländlich geprägt sind, erreichen eine eher hohe Flächeninanspruchnahme fürs Wohnen und Arbeiten.

In der Landeshauptstadt München ist die Flächeneffizienz mit 100 Quadratmetern am höchsten, gefolgt von den Gemeinden Unterföhring mit 138 Quadratmetern und Ottobrunn mit 143 Quadratmetern sowie Augsburg mit 147,4 Quadratmetern. Die kreisfreien Städte Rosenheim (156,5 qm) und Ingolstadt (204,6 qm) befinden sich ebenfalls unter den 20 Kommunen mit dem geringsten Flächenverbrauch für Wohnen und Arbeiten.

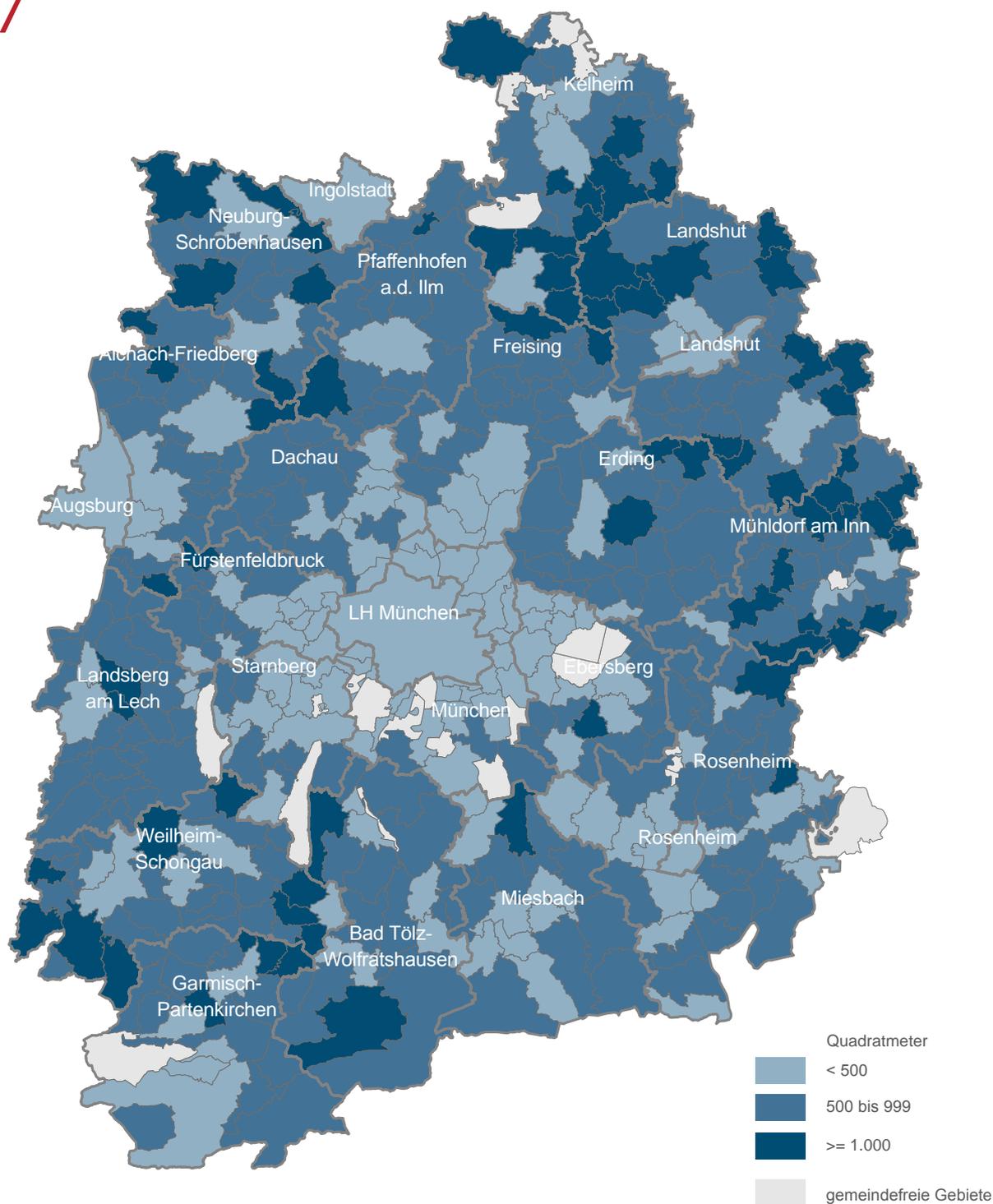
Die höchste Flächeninanspruchnahme für Wohnungen und Arbeitsplätze werden in kleinen Gemeinden des ländlichen Raums mit nicht selten mehr als 1.000 Quadratmetern Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner und Beschäftigtem gemessen. Die höchsten Werte erreichen Jachenau im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen mit 2.326 Quadratmetern, Schalkham im Landkreis Landshut mit 1.846 Quadratmetern und Kirchdorf im Landkreis Kelheim mit 1.595 Quadratmetern.

Zu erklären sind diese großen Unterschiede mit einer unterschiedlichen Gebäude- und Nutzungsstruktur. So wird in ländlichen Gemeinden eher in Einfamilien-, in städtisch geprägten Siedlungen überwiegend in Mehrfamilienhäuser gewohnt. In Städten werden auch Gewerbebetriebe, nicht zuletzt aufgrund höherer Bodenpreise, oftmals intensiver genutzt. So gibt es vor allem in Großstädten viele höhere Bürogebäude mit einer hohen Dichte an Arbeitsplätzen.

Ländlich geprägte Räume sind nicht selten Standorte eher flächenextensiv arbeitender Betriebe, wie zum Beispiel der Logistikbranche oder der Produktion. In kleinen Gemeinden ist zumeist der Anteil der Verkehrsfläche an der gesamten Siedlungsfläche höher, da die kleinteilige Gebäudestruktur ein relativ **großes Verkehrswegenetz** erfordert und die meist ebenerdigen **Parkflächen** verhältnismäßig viel Fläche verbrauchen.

Wie bereits erwähnt sind längerfristige Flächenanalysen aufgrund umfangreicherer Änderungen der Erhebungsmethodik der amtlichen Statistik nur unter Vorbehalt möglich. Grundsätzlich gibt es viele Gemeinden, in denen sich die Effizienz der Nutzung der Siedlungs- und Verkehrsfläche erhöht hat. Es gibt aber auch zahlreiche Gemeinden, in denen das Gegenteil passiert ist, unabhängig von der Raumstruktur.

Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem in qm 2017



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

c) Entwicklung des Wohnungsbestands, Wohnflächenausstattung und Wohnungsbelegung

Analog zur Einwohnerzahl ist auch das Wohnungsangebot im Großraum München stetig angewachsen. So standen 1980 den gut 3,8 Millionen Einwohnern etwa 1,55 Millionen Wohnungen zur Verfügung. Bis 2017 sind knapp 845.000 Wohnungen für die eine Million zusätzlichen Einwohner hinzugekommen. Damit ist der **Wohnungsbestand mit 54 Prozent umfangreicher angewachsen als die Bevölkerung** (+28 Prozent).

Mit mehr als 100 Prozent am stärksten gestiegen ist die Zahl der Wohnungen von 1980 bis 2017 im **Nordosten Münchens**, vor allem entlang der sogenannten „**Flughafenachse**“, im Chiemgau sowie in einem erweiterten Ring vornehmlich ländlich geprägter Gemeinden um die Landeshauptstadt. Die geringsten Wachstumsraten von **weniger als 50 Prozent** lassen sich an den Rändern des Großraums, vor allem im **Alpenraum, dem nordöstlichen Schwaben sowie dem westlichen Niederbayern** feststellen (vgl. Karte S. 24). Aber auch im **Landkreis Starnberg** lag das Wachstum des Wohnungsangebots in vielen Kommunen bei weniger als 50 Prozent, gleiches gilt für die kreisfreien Städte München (+39 %), Augsburg (+35 %), Landshut (+48 %) und Rosenheim (+41 %). Dagegen verzeichnete Ingolstadt mit 74 Prozent einen höheren Anstieg an Wohnungsangebot.

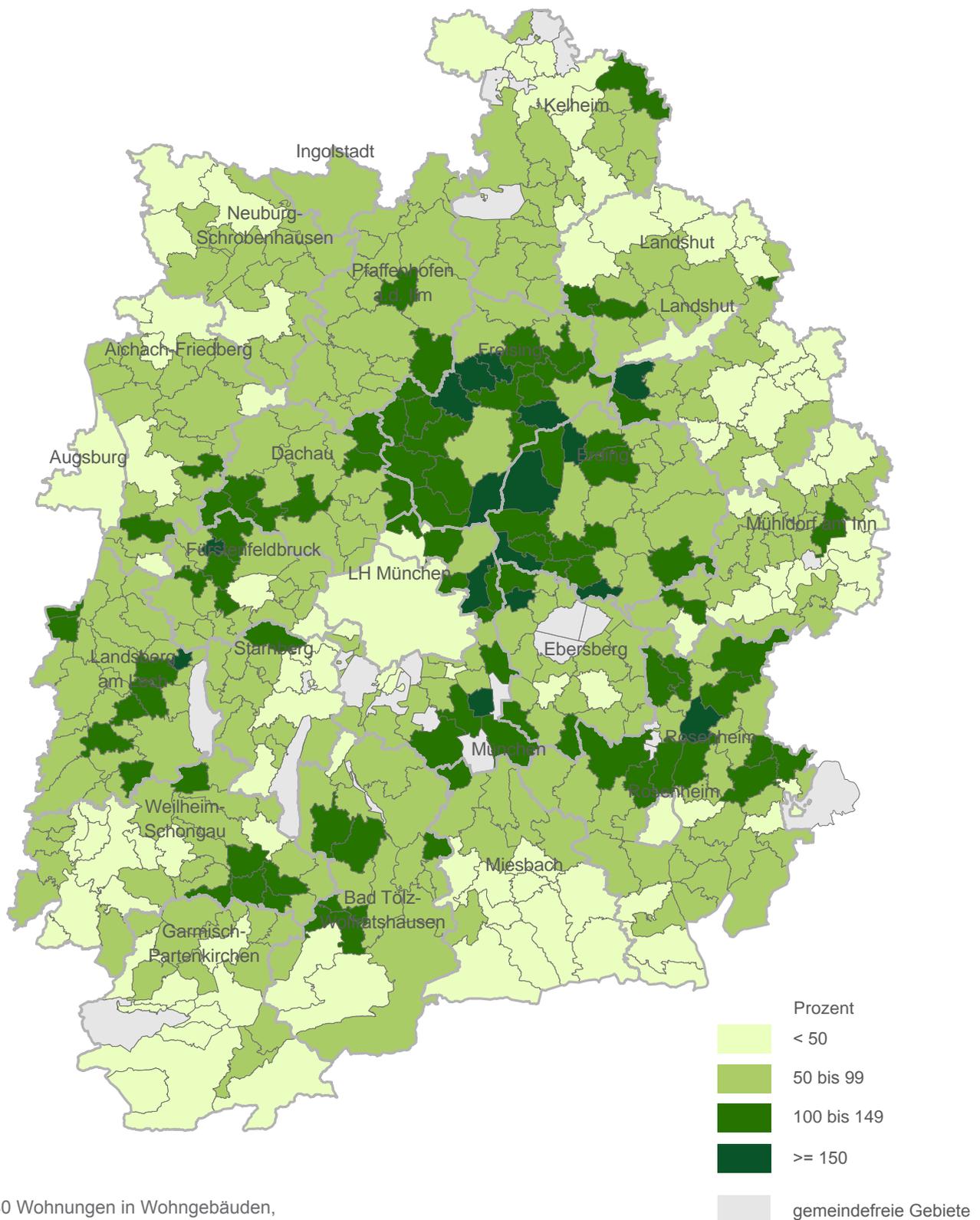
Am stärksten, und zwar um 345 Prozent, ist der **Wohnungsbestand** in der Gemeinde **Hallbergmoos im Landkreis Freising** angewachsen. Dort war auch das Einwohnerwachstum mit 210 Prozent am größten im untersuchten Raum. Am geringsten stieg der Wohnungsbestand in Rechtmehring im Landkreis Mühldorf am Inn (+6 %). Dort ist die Bevölkerung im selben Zeitraum jedoch um 44 Prozent gewachsen, wodurch die Haushaltsgrößen in der Gemeinde entgegen dem Trend stark zugenommen haben. Sogar in der Gemeinde mit dem stärksten Bevölkerungsrückgang (-66 %) im Großraum, Chiemsee im Landkreis Rosenheim, ist der Wohnungsbestand um rund acht Prozent gestiegen.

Ein wichtiger Indikator für die Einschätzung der Haushaltsgrößen ist die **Wohnungsbelegung**. Sie zeigt die Zahl der Einwohner je Wohnung. Im Zeitraum zwischen 1987 und 2017 ist diese in allen Teilen des Großraums **zurückgegangen**, am stärksten mit mehr als minus 15 Prozent im ländlich geprägten äußeren Ring (vgl. Karte S. 25).

Insgesamt gab es einen Trend der **Angleichung der Wohnungsbelegung**. Lag die Differenz 1987 zwischen der Gebietskörperschaft mit den meisten Einwohnern je Wohnung (Landkreis Landshut: 2,9) und jener mit den wenigsten (Landeshauptstadt München: 1,9) noch bei 1,0, so beträgt sie heuer lediglich 0,6. Grundsätzlich ist die Wohnungsbelegung in den größeren Städten und ihrem hohen Anteil jüngerer (Single)Haushalte mit Werten von unter oder gleich 2,0 (**Minimum in der Landeshauptstadt München mit 1,8 Personen je Wohnung**) und in Landkreisen mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Personen wie Garmisch-Partenkirchen (1,9) oder Miesbach (2,0) am geringsten. Am höchsten ist sie im **Landkreis Landshut mit 2,4 Einwohnern je Wohnung**.

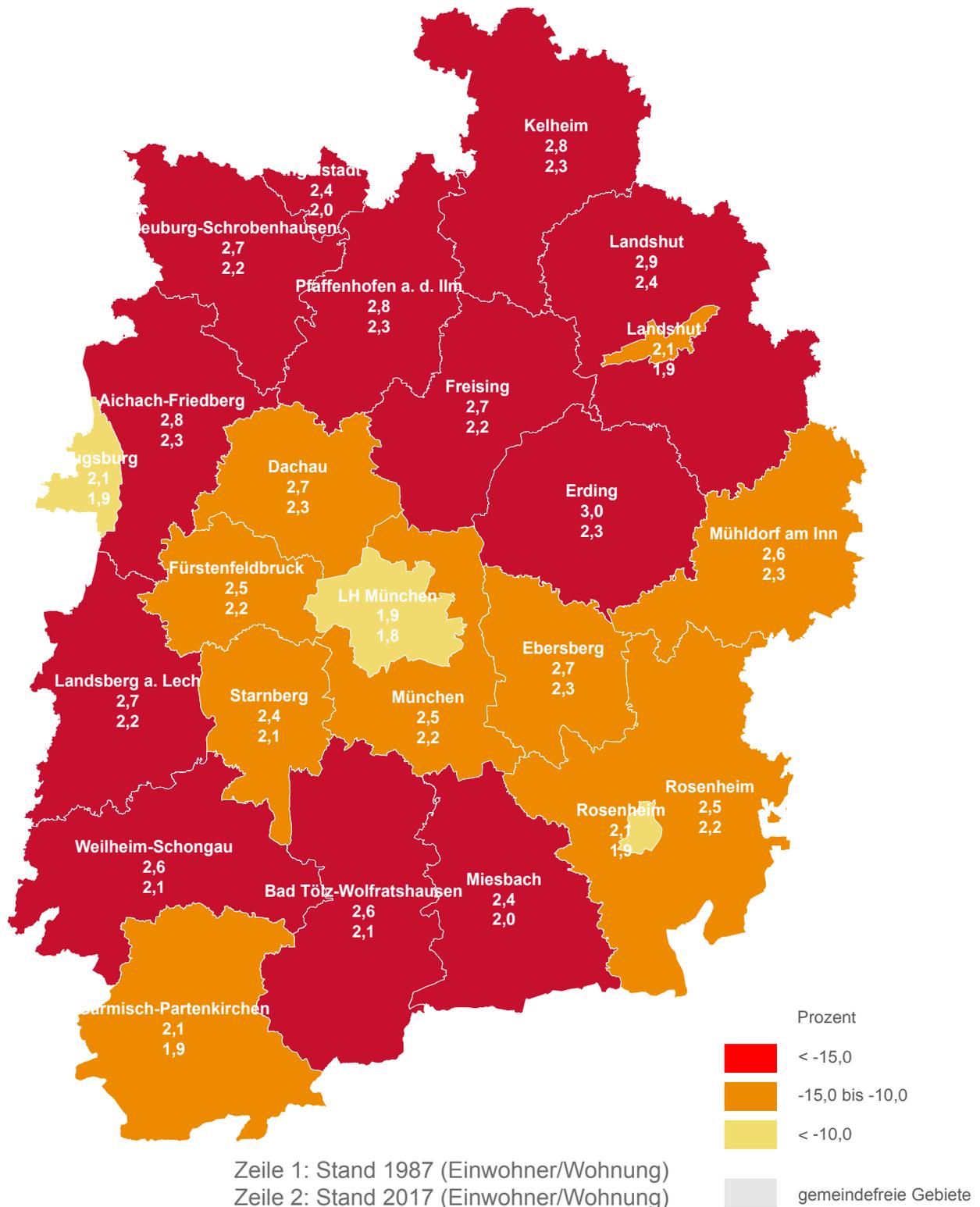
Allerdings nehmen die einzelnen Bewohner im gesamten Großraum auch **immer mehr Wohnfläche** in Anspruch (Karte S. 26): 1987 betrug die Bandbreite 34 Quadratmeter in den Großstädten München und Augsburg und 40 Quadratmeter im Landkreis Rosenheim je Einwohner. 2017 schwankte dieser Wert zwischen 40 Quadratmetern in München und Augsburg und 51 Quadratmetern im Landkreis Starnberg. **Das Wachstum der Wohnfläche je Einwohner im betrachteten Zeitraum war relativ groß**, in manchen ländlichen Landkreisen über 30 Prozent. Spitzenreiter war der Landkreis Weilheim-Schongau mit 36 Prozent. Am schwächsten ausgeprägt war das Wachstum in der Landeshauptstadt München mit 13 Prozent. Dort war die durchschnittliche Haushaltsgröße 1987 bereits recht klein. Zudem spielen sicher die Immobilienpreise bei der Wahl der Wohnungsgröße eine beträchtliche Rolle.

Entwicklung des Wohnungsbestands* 1980 bis 2017 in Prozent



* 1980 Wohnungen in Wohngebäuden,
2017 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Entwicklung der Wohnungsbelegung* (Einwohner/Wohnung) 1987 bis 2017 in Prozent



* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

d) Immobilien- und Mietpreise (Quelle: empirica Preisdatenbank, IDN Immodaten GmbH)

Die Preise für Wohnimmobilien in der Region kennen seit Jahren im Großraum München nur eine Richtung: aufwärts!

Insgesamt zeigt sich aber ein heterogenes Bild des Preisniveaus. Bei Etagenwohnungen, also Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, variierten nach Erhebungen der Empirica AG im Durchschnitt des 1. Quartals 2019 die **Kaufpreise für neugebaute Wohnungen** von 3.354 Euro (€) je Quadratmeter (qm) im Landkreis Kelheim bis 9.135 € je qm im Landkreis Miesbach. Unter den kreisfreien Städten schwankten die Kaufpreise zwischen 4.785 € je qm in Rosenheim und 8.445 € je qm in der Landeshauptstadt München. Bezieht man auch gebrauchte Wohnimmobilien mit ein, dann zeigt sich ein etwas geringeres Preisniveau im Vergleich zu neuen Objekten – üblich sind meistens zwischen 20 und 30 Prozent. Interessant ist, dass die-

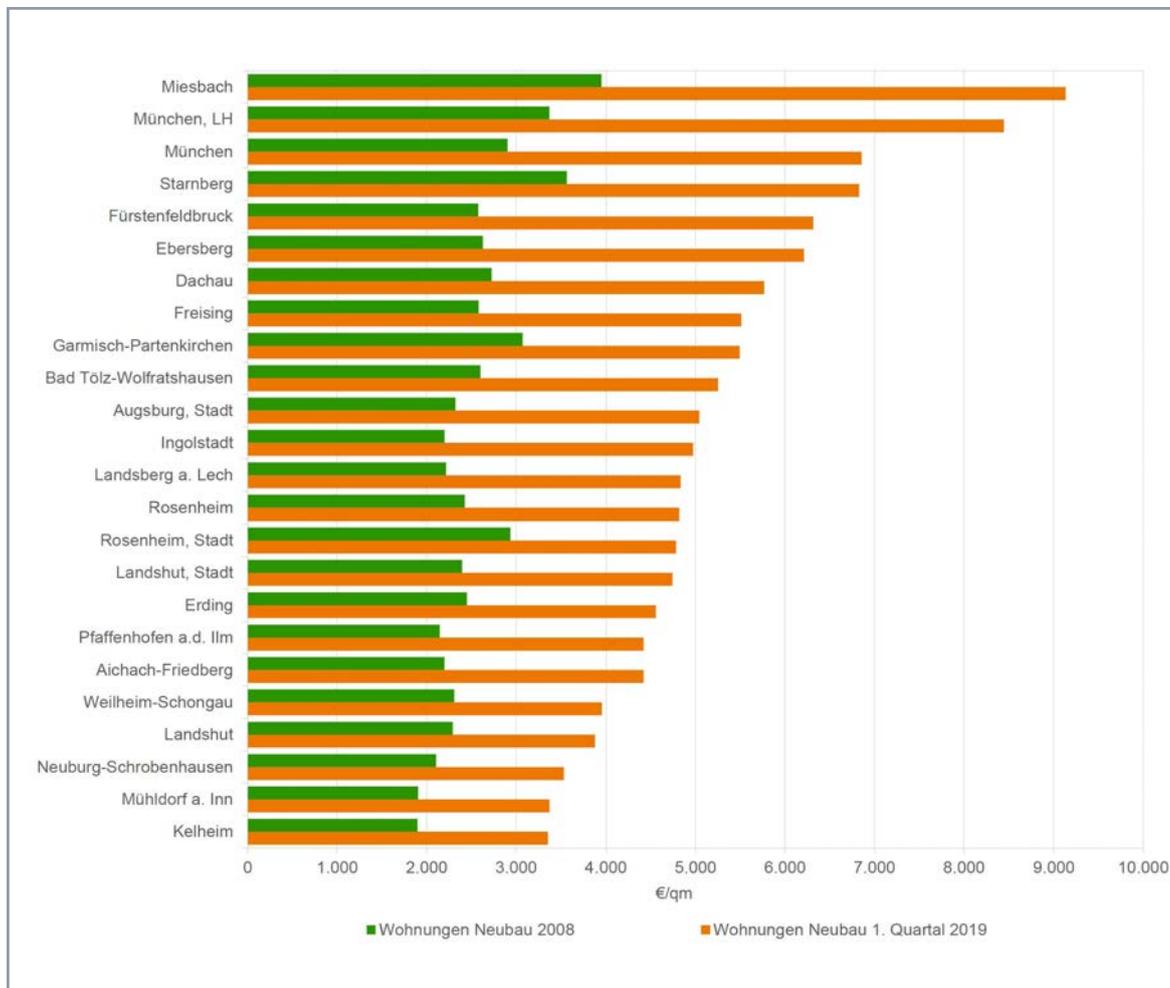
se Differenz im Jahr 2008 wesentlich höher war (20 bis 80 %). Daraus lässt sich erkennen, dass die **Preise für gebrauchte Etagenwohnungen verhältnismäßig stärker angestiegen sind als für Neubauwohnungen**.

Zum Jahresbeginn 2019 waren die Kaufpreise vor allem in und um die Landeshauptstadt München, den anderen kreisfreien Städten und in den aufgrund ihrer landschaftlichen Vorzüge attraktiven Landkreisen Miesbach und Garmisch-Partenkirchen die höchsten und am eher ländlich geprägten Rand des Großraums (Landkreise Kelheim, Neuburg-Schrobenhausen und Mühldorf am Inn) am niedrigsten.

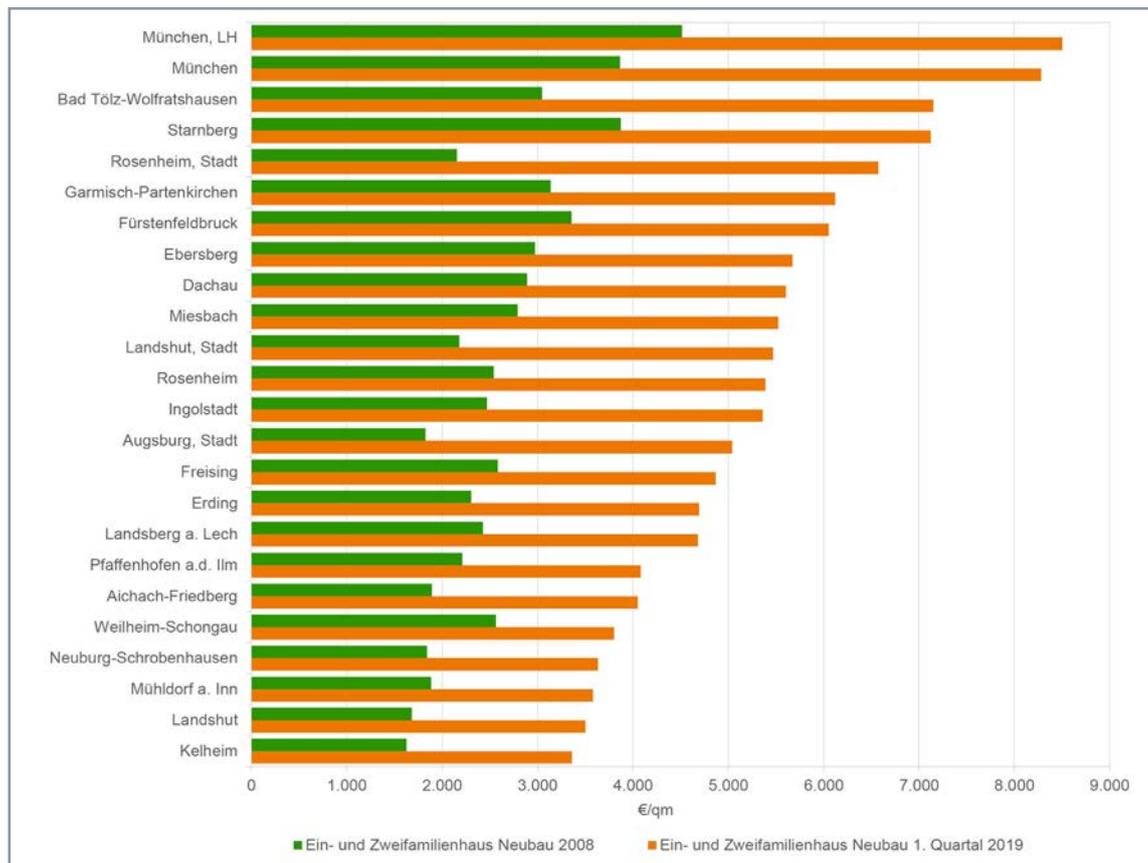
Die Preisentwicklung von 2008 bis zum 1. Quartal 2019 zeigt für Neubauten eine Steigerung, die vom 1,6-Fachen in der Stadt Rosenheim bis hin zum Faktor 2,5 in der Landeshauptstadt München und dem Land-

kreis Fürstentfeldbruck reichte. Für alle Objekte, also inklusive der gebrauchten verkauften Wohnungen, reichte die Teuerungsrate vom 1,7-Fachen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen bis hin zum Faktor 2,9 in der Stadt München.

Immobilienpreise für Wohnungen



Immobilienpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser



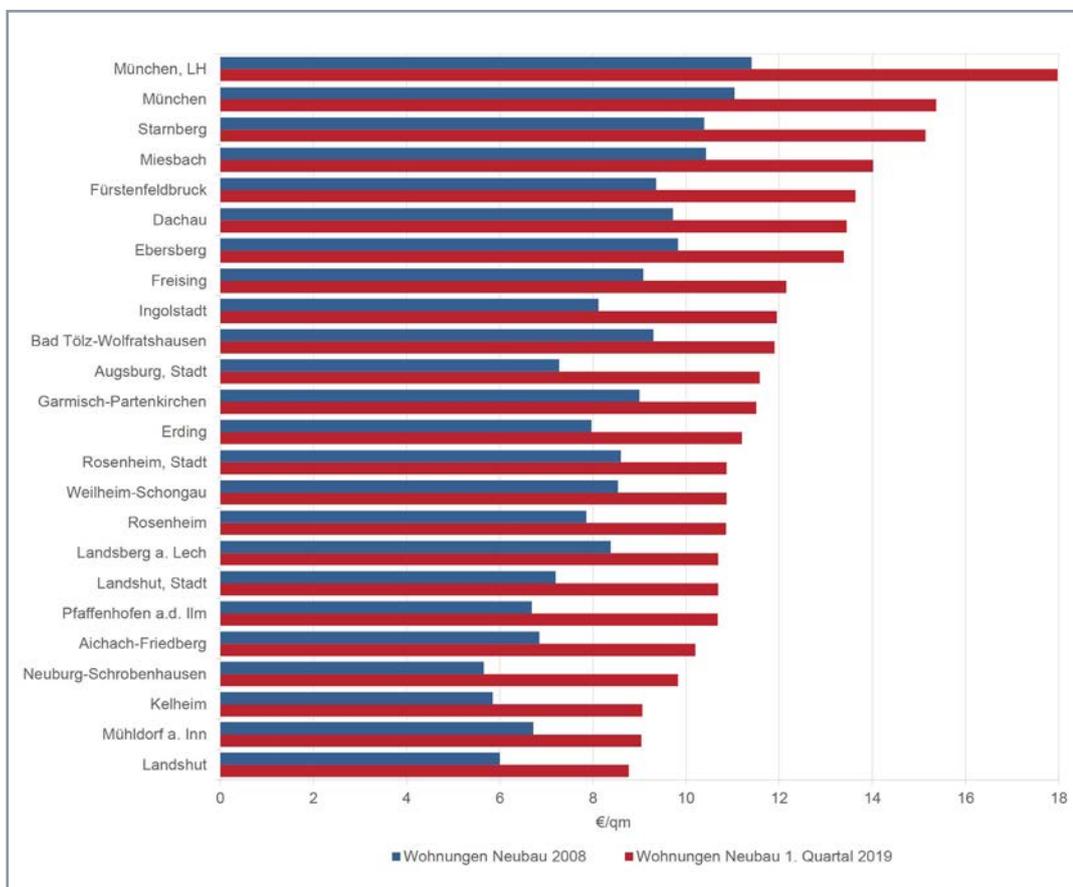
In Bezug auf die **Immobilienpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser** ist die Struktur ähnlich wie bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: Das Preisniveau ist insgesamt hoch, die Steigerungsraten innerhalb der vergangenen Dekade sind es ebenfalls – und auch hier ist die räumliche Verteilung der Preise relativ heterogen. Im 1. Quartal 2019 lagen die **Häuserpreise für Neubauten zwischen 3.360 € je qm im Landkreis Kelheim und 8.504 € je qm in der Landeshauptstadt München**, 2008 betrug die Bandbreite 1.624 € je qm im Landkreis Kelheim bis 4.514 € je qm in der Landeshauptstadt München. Im Unterschied zu den Wohnungen sticht der Landkreis Miesbach bei Häusern nicht als der teuerste heraus, sondern lag im 1. Quartal 2019 mit 5.524 € je qm im Mittelfeld. **Da für sind neue Eigentümshäuser im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen mit über 7.000 € je qm vergleichsweise teuer** – Platz 3 im Gesamtvergleich im Großraum (Wohnungen: Platz 9). Auch neue Ein- und Zweifamilienhäuser sind, analog zu den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, seit 2008 sehr viel teurer gewor-

den: **Ihre Verkaufspreise haben sich verdoppelt bis verdreifacht.** Die Steigerungsrate reichte im 1. Quartal 2019 verglichen mit 2008 vom 1,5-fachen im Landkreis Weilheim-Schongau (+1.239 €/qm) bis hin zum Faktor 3,1 in der Stadt Rosenheim (+4.421 €/qm). **In Rosenheim muss man 2019 also für ein neues Haus mit 100 Quadratmeter Wohnfläche fast 450.000 € mehr bezahlen als 2008 – diese Summe hätte damals für etwa zwei neue Häuser gleicher Wohnfläche ausgereicht.** Die Frage, was je Flächeneinheit teurer ist, eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder in einem Ein- beziehungsweise Zweifamilienhaus, ist nicht einheitlich zu beantworten. Die größte Differenz gab es zu Beginn des laufenden Jahres im Landkreis Miesbach, dort war eine Wohnung über 3.600 € je qm teurer als ein Einfamilienhaus, im Nachbarlandkreis Bad Tölz-Wolfratshausen wiederum war sie knapp 1.900 € günstiger. In der Landeshauptstadt München, wo der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern kaum eine Rolle spielt, betrug die Differenz lediglich 59 € zugunsten der Wohnungen.

Analog zu den Kaufpreisen für Wohnungen sind die Mieten ebenso angestiegen, aber auch hier gibt es erwartungsgemäß große Unterschiede. In neuen Wohngebäuden wurden bei Neuvermietungen von Wohnungen in den ersten drei Monaten des Jahres 2019 von Empirica Quadratmetermieten gemessen, die sich innerhalb der Bandbreite von 8,77 € im Landkreis Landshut bis zu 17,98 € in der Landeshauptstadt München bewegen. Dies sind wohl gemerkt Durchschnittswerte, sodass überall, und insbesondere auch in München, viele Mietverträge mit weitaus höheren Quadratmetermieten abgeschlossen wurden. **Ebenfalls hohe Mietpreise wurden im stark durch Zuzug geprägten Münchner Umland, vor allem in den Landkreisen München (15,37 €/qm), Starnberg (15,14 €/qm) und Miesbach (14,02 €/qm) festgestellt.** In den anderen kreisfreien Städten bewegte sich der Mietpreis eher im Mittelfeld zwischen 10,69 € je qm in Landshut und 11,95 € je qm in Ingolstadt (Augsburg: 11,58 €/qm; Rosenheim: 10,87 €/qm). Im Vergleich zu Neuvermietungen in allen Wohnungen, also inklusive Vermie-

tungen in bereits bestehenden Immobilien, **sind die Mieten in Neubauten in den meisten Städten und Landkreisen des Großraums zwischen acht und 20 Prozent teurer.** So war die Differenz im gleichen Zeitraum im Landkreis Dachau mit 7,1 Prozent (Wohnungen im Neubau: 13,45 €/qm; alle Wohnungen: 12,56 Euro €/qm) am geringsten und in Miesbach mit 22,7 Prozent (14,02 €/qm im Neubau; alle Wohnungen: 11,43 €/qm) am höchsten. Die Mieten für inserierte Wohnungen in neuen Wohngebäuden sind zwischen 2008 und Anfang 2019 zwar stark angestiegen, aber meistens weitaus geringer, als es im selben Zeitraum bei den Kaufpreisen der Fall war, wo es nicht selten zu mehr als einer Preisverdoppelung kam. Es wurden überall Mietpreissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich gemessen, zwischen 26,40 Prozent in der Stadt Rosenheim und 73,7 Prozent im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. In den **Großstädten stiegen die Mieten bei Neuvermietungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Zeitraum um 57,6 Prozent** (Wohnungen in allen Wohngebäuden: +56,4 %) in

Mietpreise für Wohnungen im Großraum München



der Landeshauptstadt München; 59,1 Prozent (55,0 %) in der Stadt Augsburg und 47,2 Prozent (51,3 %) in Ingolstadt. Auch bei der räumlichen Verteilung der Mietpreise gilt, dass diese in der Region München, den Großstädten sowie landschaftlich besonders privilegierten Landkreisen höhere Niveaus erreichen und am Rande des Großraums, also in den Landkreisen Kelheim, Landshut, Mühldorf am Inn und Neuburg-Schrobenhausen relativ am niedrigsten sind.

3. Resümee

- Die Orte des stärksten Bevölkerungswachstums in der Region sind oft die mit dem stärksten Arbeitsplatzwachstum.
- Die Zahl der Wohnungen ist mit 54 Prozent deutlich stärker gewachsen als die Bevölkerung (28 Prozent).
- Das Wachstum wird sich grundsätzlich fortsetzen, weshalb sich auch die Siedlungs- und Verkehrsflächen ausweiten werden. Beim Flächensparen sind kreative Ideen gefragt.

Der **Großraum München ist ein Wachstumsraum**, was die Bevölkerung und Arbeitsplätze sowie die dafür benötigte Fläche angeht. Als einer der wenigen Teilräume der Bundesrepublik speist sich das Wachstum nicht nur aus einem Wanderungs-, sondern auch aus einem **Geburtenüberschuss** – und das soll in den kommenden 15 bis 20 Jahren so bleiben, wie die Vorausberechnungen zeigen.

Der Großraum München ist ein **attraktiver Standort für Unternehmen**. Die Zahl der Arbeitsplätze ist mit 57 Prozent in den vergangenen 37 Jahren stärker angestiegen als die Einwohnerzahl. Diese ist mit 28 Prozent gewachsen – das sind immerhin etwa eine Million zusätzliche Menschen.

Dabei besteht ein nicht zu übersehender Zusammenhang zwischen dem Wachstum der Arbeitsplätze und dem der Bevölkerung: **Die Orte des stärksten Bevölkerungswachstums sind oft die mit dem stärksten Arbeitsplatzwachstum**. Daraus lässt sich ableiten, dass die Menschen tendenziell dorthin ziehen, wo es Arbeit, Ausbildungs- und Studienplätze gibt. In diesen Teilräumen des Großraums ist zugleich das durchschnittliche Alter niedriger.

Das stärkste Bevölkerungswachstum lässt sich in einem erweiterten Ring um München und entlang der „**Flughafenachse**“ messen. Diese ist bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Bevölkerung führend. Der bei Befragungen der Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld eher unbeliebte Münchner Flugha-

fen hat zur Ansiedlung vieler neuer Arbeitsplätze und Bewohner geführt. Er könnte als ein „Opfer des eigenen Erfolgs“ bezeichnet werden. Abgefragte Meinungen und tatsächliche Verhaltensweisen der Menschen widersprechen sich teilweise. So stehen eine überwiegend starke Skepsis bis Ablehnung zum Flughafen bzw. dessen Erweiterungsplänen der sogenannten „Abstimmung mit den Füßen“, also einer überdurchschnittlich positiven Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung im Flughafenumland, gegenüber. Wenn überhaupt, finden Schrumpfungsprozesse im Großraum München nur in kleinen Gemeinden in peripheren Lagen statt, wie etwa der Alpen.

14 Prozent der Fläche des Großraums München werden unmittelbar für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzt. Der Rest ist hauptsächlich Feld- und Waldland – Kulturlandschaft, Erholungsraum für Menschen und Lebensraum für die einheimischen Tiere und Pflanzen. Etwa sieben Prozent der Flächen sind versiegelt, d. h. tatsächlich überbaut.

Seit **1980 hat sich der Siedlungs- und Verkehrsraum um etwa ein Drittel vergrößert**, vor allem auf Kosten der Landwirtschaft. Damit ist er etwas umfangreicher gewachsen als die Zahl der Einwohner, aber weniger stark als die Zahl der Arbeitsplätze. Die Nutzungsdichte, also die Effizienz der genutzten Fläche, ist dabei in den Teilräumen des Großraums sehr unterschiedlich. Sie zeichnet die Raumstruktur nach: In den Großstädten und ihrem Umland, besonders um die

Landeshauptstadt und entlang wichtiger Verbindungsräume wie der „Flughafenachse“ oder entlang der A8 zwischen München und Rosenheim, befinden sich die höchsten Nutzungsdichten, in dünner besiedelten ländlichen Gebieten die geringsten.

Für **Wohnen wird heutzutage mehr Raum je Einwohner** benötigt als noch vor 37 Jahren – eine Konsequenz des gesellschaftlichen **Trends zu kleineren Haushalten**. Durch diesen demografischen Wandel ist die Zahl der Wohnungen mit 54 Prozent stärker gewachsen ist als die Bevölkerung (28 Prozent). Und das, obwohl die Kaufpreise und Mieten für Wohnraum stärker angestiegen sind als die Kaufkraft der Bevölkerung.

In den vergangenen Jahren hat sich der **Trend der geringeren Wohnungsbelegung abgeschwächt oder sogar leicht umgekehrt**, wie es etwa in München der Fall ist. Das könnte auch eine – nicht unbedingt als negativ zu interpretierende – Begleiterscheinung dieses hohen Preisniveaus sein. Es zwingt die Menschen zu mehr Effizienz in der Nutzung des knappen Wohnraums. Zudem werden etwas günstigere, aber verkehrlich gut an die Arbeitsplatzzentren angebundene Orte, starke Zuzugsgebiete bleiben – und damit der Wunsch nach mehr Nähe von Wohnen und Arbeiten oftmals unerfüllt.

Das **Wachstum** wird sich grundsätzlich fortsetzen. Dies führt zu einer weiteren Expansion der Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Was können Kommunen tun?

- Sinnvoll ist die Orientierung an **Kennzahlen der Raumeffizienz**, wie sie in diesem Bericht vorgestellt wurden. Es gibt keine allgemeinen Grenzwerte. Jede Gemeinde sollte sich, je nach Raumtypus, Siedlungsgeschichte und spezifischen Bedarfen, entscheiden, wie sie die künftige Ortsentwicklung effizienter und flächensparender gestalten will als bisher.
- Dabei kann eine Analyse der **versiegelten Flächen** (als Anteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche = Versiegelungsgrad) und die Kennzahl der versiegelten Fläche je Einwohner bzw. je Einwohner und Arbeitsplatz hilfreich sein. Der **Versiegelungsgrad** zeigt, wieviel Freiflächen (Parks, Spielplätze etc.) die Siedlungs- und Verkehrsfläche enthält – im Großraum München meist über 50 Prozent.
- Im Hinblick auf ein zukünftig wärmeres Klima muss ein Kompromiss gefunden werden zwischen den immer dichteren und den lockeren **Baustrukturen** mit hohen Grünanteilen.
- Sowohl wachsende als auch stagnierende Kommunen sollten sich am Gebot der **prioritären Innenentwicklung** orientieren. Ebenso sollten sie sich auf ein organisches Wachstum gut angebundener kompakter Siedlungseinheiten auf bisher nicht für Siedlungszwecke gewidmeten Flächen konzentrieren.
- Daneben ist es wichtig, zu **experimentieren**. Beispiele sind das Überbauen von ebenerdigen Einzelhandelsgebäuden mit Wohn- oder Büronutzungen, ebenso wie das Überbauen von Parkplätzen, Park+Ride-Anlagen oder auch Gebäuden der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindergärten).

4. Übersicht über die Entwicklung in den Großraum München

kreisfreie Städte / Landkreise	Einwohnerentwicklung 1980 bis 2017				Bevölkerungsbewegung			
	Stand		Veränderung 1980 bis 2017		Geburtensaldo		Wanderungssaldo	
	1980	2017	absolut	in %	1980	2017	1980	2017
Aichach-Friedberg	97.009	132.596	35.587	36,7	289	212	1.198	1.006
Augsburg, Stadt	248.346	292.851	44.505	17,9	-1.066	96	3.472	3.295
Bad Tölz-Wolfratshausen	97.285	126.572	29.287	30,1	53	6	651	885
Dachau	102.129	152.703	50.574	49,5	147	153	791	1.716
Ebersberg	95.698	140.800	45.102	47,1	106	130	1.395	1.639
Erding	86.616	136.884	50.268	58,0	195	298	659	1.157
Freising	113.845	177.997	64.152	56,4	317	492	1.871	1.579
Fürstenfeldbruck	169.441	217.831	48.390	28,6	451	106	2.645	834
Garmisch-Partenkirchen	81.947	88.155	6.208	7,6	-261	-253	814	564
Ingolstadt	90.490	135.244	44.754	49,5	64	263	959	1.321
Kelheim	86.299	121.119	34.820	40,3	92	-80	-26	1.224
Landsberg a. Lech	78.081	119.141	41.060	52,6	62	19	982	414
Landshut	109.153	157.239	48.086	44,1	100	87	907	1.696
Landshut, Stadt	55.796	71.193	15.397	27,6	-340	-180	605	1.347
Miesbach	80.409	99.189	18.780	23,4	-104	-128	494	497
Mühldorf am Inn	90.461	114.486	24.025	26,6	-283	-225	1.116	1.432
München	248.673	346.433	97.760	39,3	297	168	4.849	2.775
München, LH	1.298.941	1.456.039	157.098	12,1	-2.529	6.281	1.777	-12.588 *
Neuburg-Schrobenhausen	74.312	96.164	21.852	29,4	94	37	246	353
Pfaffenhofen a. d. Ilm	83.352	126.244	42.892	51,5	214	131	712	1.023
Rosenheim	183.700	259.449	75.749	41,2	-179	-345	3.145	2.364
Rosenheim, Stadt	51.604	63.080	11.476	22,2	-147	87	260	358
Starnberg	106.654	135.545	28.891	27,1	9	-168	1.330	992
Weilheim-Schongau	104.715	134.252	29.537	28,2	-88	-198	1.264	581

* Die Ursache für die Minus-Zahl beruht vor allem auf den Abmeldungen von Amts wegen, die als Folge von Rückläufern verschiedener Wahlen im Jahr 2017 verstärkt durchgeführt wurden und 2017 in der Landeshauptstadt München mit fast 47.000 Personen dreimal so hoch liegen wie in einem normalen Jahr.

kreisfreie Städte / Landkreise	Altersstruktur								
	Anteil an Bevölkerung insgesamt in %						Anteilsveränderung in Prozentpunkten		
	bis 17 Jahre	18 bis 64 Jahre	65 und mehr Jahre	bis 17 Jahre	18 bis 64 Jahre	65 und mehr Jahre	bis 17 Jahre	18 bis 64 Jahre	65 und mehr Jahre
		1987		2017			1987 bis 2017		
Aichach-Friedberg	22,7	65,6	11,7	17,9	62,5	19,6	-4,8	-3,1	7,9
Augsburg, Stadt	15,8	65,8	18,4	15,2	65,2	19,5	-0,6	-0,6	1,2
Bad Tölz-Wolfratshausen	19,3	65,2	15,5	17,3	61,4	21,2	-1,9	-3,8	5,7
Dachau	19,4	67,8	12,8	17,6	64,1	18,3	-1,9	-3,6	5,5
Ebersberg	19,6	68,3	12,1	18,7	62,6	18,7	-0,9	-5,7	6,6
Erding	21,5	65,7	12,8	18,1	65,2	16,7	-3,4	-0,5	3,9
Freising	20,7	68,0	11,2	17,6	66,8	15,7	-3,2	-1,2	4,4
Fürstenfeldbruck	18,8	69,5	11,7	17,6	60,9	21,5	-1,2	-8,6	9,8
Garmisch-Partenkirchen	16,5	64,1	19,4	15,3	59,7	25,0	-1,2	-4,4	5,6
Ingolstadt	18,4	67,2	14,4	16,6	65,0	18,5	-1,8	-2,3	4,1
Kelheim	21,7	64,6	13,7	17,6	64,1	18,3	-4,1	-0,5	4,6
Landsberg a. Lech	20,8	65,0	14,1	17,7	62,6	19,7	-3,1	-2,5	5,6
Landshut	22,5	64,7	12,8	17,7	63,9	18,4	-4,8	-0,8	5,6
Landshut, Stadt	15,9	65,0	19,1	15,4	64,0	20,6	-0,5	-1,0	1,5
Miesbach	17,9	65,1	17,0	16,5	60,9	22,6	-1,3	-4,3	5,6
Mühldorf am Inn	20,5	63,4	16,1	17,0	63,2	19,8	-3,5	-0,3	3,7
München	17,9	70,0	12,1	18,2	61,3	20,5	0,3	-8,6	8,3
München, LH	13,2	70,9	15,9	15,7	66,5	17,8	2,4	-4,4	1,9
Neuburg-Schrobenhausen	21,7	64,4	13,9	17,7	63,4	18,8	-4,0	-1,0	5,0
Pfaffenhofen a. d. Ilm	21,5	65,6	12,9	17,4	64,7	17,9	-4,1	-0,9	5,0
Rosenheim	20,8	63,8	15,5	17,1	61,8	21,1	-3,6	-2,0	5,6
Rosenheim, Stadt	15,7	67,0	17,3	16,4	63,6	20,1	0,7	-3,5	2,8
Starnberg	17,6	66,3	16,1	18,1	59,1	22,8	0,5	-7,2	6,7
Weilheim-Schongau	19,8	64,5	15,7	17,3	61,3	21,4	-2,5	-3,2	5,7

kreisfreien Städten und Landkreisen im

kreisfreie Städte / Landkreise	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1980 bis 2017				Arbeitsplatzdichte (Anteil SVB am Arbeitsort an 1.000 Einwohnern)	
	Stand		Veränderung 1980 bis 2017		1980	2017
	1980	2017	absolut	in %		
Aichach-Friedberg	21.184	35.311	14.127	66,7	218	266
Augsburg, Stadt	129.560	143.195	13.635	10,5	522	489
Bad Tölz-Wolfratshausen	25.209	36.699	11.490	45,6	259	290
Dachau	20.722	41.087	20.365	98,3	203	269
Ebersberg	17.657	39.795	22.138	125,4	185	283
Erding	18.171	43.919	25.748	141,7	210	321
Freising	32.053	80.812	48.759	152,1	282	454
Fürstenfeldbruck	25.971	49.533	23.562	90,7	153	227
Garmisch-Partenkirchen	25.139	28.300	3.161	12,6	307	321
Ingolstadt	52.183	105.702	53.519	102,6	577	782
Kelheim	22.589	38.465	15.876	70,3	262	318
Landsberg a. Lech	15.927	37.094	21.167	132,9	204	311
Landshut	20.319	48.326	28.007	137,8	186	307
Landshut, Stadt	29.188	38.354	9.166	31,4	523	539
Miesbach	21.571	34.994	13.423	62,2	268	353
Mühldorf am Inn	24.077	39.789	15.712	65,3	266	348
München	83.681	224.487	140.806	168,3	337	648
München, LH	660.404	850.395	189.991	28,8	508	584
Neuburg-Schrobenhausen	20.180	32.271	12.091	59,9	272	336
Pfaffenhofen a. d. Ilm	17.582	40.311	22.729	129,3	211	319
Rosenheim	42.663	81.449	38.786	90,9	232	314
Rosenheim, Stadt	25.815	35.440	9.625	37,3	500	562
Starnberg	24.753	48.869	24.116	97,4	232	361
Weilheim-Schongau	28.863	47.585	18.722	64,9	276	354

kreisfreie Städte / Landkreise	Siedlungs- und Verkehrsfläche						Entwicklung des Wohnungsbestands 1980 bis 2017			
	Anteil an Gebietsfläche in %		Veränderung in %-Punkten 1980 bis 2017	je Einwohner und sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigtem in qm		Veränderung in qm 1980 bis 2017	1980*		Veränderung 1980 bis 2017	
	1980	2017		1980	2017		1980*	2017**	absolut	in %
Aichach-Friedberg	8,8	12,1	3,3	582,5	561,7	-20,9	36.188	58.684	22.496	62,2
Augsburg, Stadt	33,5	43,8	10,2	130,3	147,4	17,1	112.563	152.232	39.669	35,2
Bad Tölz-Wolfratshausen	4,1	6,7	2,6	371,4	454,6	83,2	36.084	60.358	24.274	67,3
Dachau	7,8	13,5	5,7	367,2	404,0	36,7	38.223	67.697	29.474	77,1
Ebersberg	6,4	12,5	6,1	310,6	381,4	70,9	34.925	61.024	26.099	74,7
Erding	5,8	12,3	6,4	485,3	590,0	104,6	29.396	59.261	29.865	101,6
Freising	6,1	13,7	7,5	336,3	422,5	86,2	39.088	81.306	42.218	108,0
Fürstenfeldbruck	11,9	18,6	6,7	265,7	303,2	37,5	63.766	100.878	37.112	58,2
Garmisch-Partenkirchen	3,5	5,3	1,8	331,8	459,5	127,7	35.431	47.288	11.857	33,5
Ingolstadt	24,9	37,0	12,1	232,5	204,6	-27,9	39.101	68.003	28.902	73,9
Kelheim	6,8	10,5	3,7	668,7	701,7	33,0	33.792	53.578	19.786	58,6
Landsberg a. Lech	6,7	11,1	4,4	572,7	573,3	0,7	29.504	54.041	24.537	83,2
Landshut	6,6	11,1	4,6	685,4	729,9	44,5	40.629	66.270	25.641	63,1
Landshut, Stadt	22,9	33,6	10,7	177,0	201,7	24,6	25.241	37.271	12.030	47,7
Miesbach	4,3	7,4	3,1	364,8	480,0	115,3	33.957	50.015	16.058	47,3
Mühldorf am Inn	6,2	10,8	4,5	436,7	561,2	124,5	34.869	49.814	14.945	42,9
München	13,8	20,6	6,7	277,9	239,2	-38,7	90.450	160.585	70.135	77,5
München, LH	68,0	74,5	6,5	107,7	100,4	-7,3	568.527	791.905	223.378	39,3
Neuburg-Schrobenhausen	7,9	11,8	3,9	617,1	680,7	63,7	28.438	43.057	14.619	51,4
Pfaffenhofen a. d. Ilm	9,0	13,8	4,8	681,9	632,2	-49,7	30.671	55.407	24.736	80,6
Rosenheim	6,2	11,2	5,0	392,8	472,2	79,4	69.163	119.744	50.581	73,1
Rosenheim, Stadt	29,7	41,4	11,8	142,7	156,5	13,9	23.064	32.406	9.342	40,5
Starnberg	7,9	14,8	6,9	292,9	392,2	99,2	40.577	65.058	24.481	60,3
Weilheim-Schongau	6,0	9,4	3,5	431,3	500,7	69,4	40.634	63.260	22.626	55,7

* 1980: Wohnungen in Wohngebäuden

** 2017: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Impressum

Herausgeber

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)
v.i.S.d.P. Geschäftsführer Christian Breu
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0)89 53 98 02-0
Telefax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

Redaktion: Christian Breu, Daniel Gromotka, Brigitta Walter, Annette Wild
Satz und Layout: Brigitta Walter
Statistische Auswertungen: Brigitta Walter
Druck: Hintermaier Druckerei und Verlag, Nailastraße 5, 81737 München

Quellen

Grundlage der Daten sind die amtlichen Statistiken des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Aufbereitung und Darstellung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

Titelbild: Illustration von Julia Friese Grafikdesign & Illustration, Berlin

Hinweise

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; für die Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

In der vorliegenden Publikation werden für alle personenbezogenen Begriffe die Formen des grammatischen Geschlechts verwendet.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger Zusammenschluss von rund 150 Städten, Märkten und Gemeinden, acht Landkreisen und der Landeshauptstadt München. Der PV vertritt kommunale Interessen und engagiert sich für die Zusammenarbeit seiner Mitglieder sowie für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsraums München. Die PV-Mitarbeiter erledigen für die Mitglieder vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen, und beraten in allen Fragen der räumlichen Entwicklung. Sie erstellen kommentierte statistische Daten und informieren über Fachthemen. Die PV-Veranstaltungen bieten eine Plattform für den Meinungs- und Erfahrungsaustausch.

August 2019

