

Zur Diskussion

Wohnbauflächenreserven in der Region München

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Region München bis zum Jahr 2035 zusätzlich rund 400.000 Einwohner. In der Öffentlichkeit wird vielfach diskutiert, ob und wie man diese Menschen alle hier unterbringen kann. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) hat dies nach einer ersten Erhebung 2014 nun zum zweiten Mal untersucht. Auf der Basis von Zahlen der Landeshauptstadt München und einer eigenen Erhebung der in Flächennutzungsplänen (FNP) ausgewiesenen Wohnbauflächen in den Landkreis-Kommunen sowie der Konversionsflächen schätzt der PV, für wie viele Einwohner in der Region München theoretisch Platz ist.

Die Ergebnisse sollen als Diskussionsgrundlage zur zukünftigen Siedlungsentwicklung in der Region München dienen.

1. Berechnung von Wohneinheiten und Einwohnern auf Basis kommunaler Planungen

- a) Kommunen in den Landkreisen der Region München
(vgl. Tabelle Anlage 1, Erhebung PV München)

Der PV hat unbebaute Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplänen der Landkreis-Kommunen der Region München erhoben. Auf dieser Basis lässt sich abschätzen, für wie viele Einwohner auf diesen aktuell ausgewiesenen FNP-Flächen theoretisch Platz ist:

108.000 Wohneinheiten noch nicht bebaute, aber ausgewiesene FNP-Flächen

davon realistisch im Durchschnitt nur knapp die Hälfte realisierbar

L	50.000 Wohneinheiten	
+	25.000 Wohneinheiten	Baurecht nach § 34 BauGB + alte Bebauungspläne
<hr/>		
	75.000 Wohneinheiten	

b) Dazu kommen Konversionsflächen im Umland

- Stadt Erding
- Stadt Freising
- Stadt Fürstenfeldbruck
- Gemeinde Feldafing
- Gemeinde Penzing
- Gemeinde Pullach

ca. 25.000 Wohneinheiten insgesamt geschätzt.

c) Landeshauptstadt München (Quelle: Landeshauptstadt München)

Die Landeshauptstadt München hat im Rahmen des Projekts „Langfristige Siedlungsentwicklung“ (Beschluss des Stadtrats vom 20.07.2016) aktuelle Schätzungen zu mittel- und langfristigen Wohnbaupotenzialen für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Insgesamt kommen die Schätzungen auf ein Gesamtpotenzial von derzeit rund **61.200 Wohnungen**.

Diese Zahl umfasst auch Flächen in unbeplanten Bereichen nach § 34 BauGB, also der Nachverdichtung.

Diese Zahlen sind die aktuell festgestellten Wohnbaupotenziale. Die Landeshauptstadt München plant, weitere Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen, z. B. Flächen im Nordosten und im Norden der Landeshauptstadt München. Sie strebt an, trotz der Schwierigkeiten, weitere Baurechte zu schaffen.

d) Anzahl der Wohneinheiten insgesamt

Nach derzeitigem Stand der bisherigen kommunalen Planungen in der Region München und einer quantitativen Abschätzung zu ihrer Realisierbarkeit bzw. zu weiteren Flächenreserven mit Blick auf 2035 werden etwa **160.000 mögliche zusätzliche Wohneinheiten** angenommen. Diese Zahlen sind konservativ geschätzt, was die weitere Verdichtung angeht.

Sie basieren auf den jetzigen Baudichten. Nur im 2-km-Radius um die Haltepunkte wird eine um 0,1 GFZ (Geschoßflächenzahl) höhere Dichte für die Flächenreserven angenommen.

e) Einwohner pro Wohneinheit

Nimmt man die heutige Wohnungsbelegung von 1,9 Einwohner pro Wohnung in der Landeshauptstadt München und durchschnittlich 2,2 Einwohner pro Wohnung im Umland an (vgl. Tabelle Anlage 1), **finden in den rund 160.000 Wohneinheiten bis zu 320.000 Einwohner Platz.**

→ **Anbindung Schienenthalpunkte**

Ein großer Teil der Flächenreserven, die in der Stadt und im Umland vorgesehen sind, liegen an Schienenthalpunkten (60 Prozent im Umland, alle in der Landeshauptstadt München).

2. Fazit zur Verfügbarkeit

Für die bis 2035 vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierten zusätzlichen 400.000 Einwohner in der Region München **stehen nicht genügend Wohnbauflächen** zur Verfügung, insbesondere in der Landeshauptstadt München.

Größte Probleme bei der Realisierung sind die mangelnde Verfügbarkeit der Flächen sowie die geringe Akzeptanz der Bürger für Wohnungsbau.

Gründe für eine eingeschränkte Verfügbarkeit der in den Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Flächen bzw. für eine eingeschränkte Bautätigkeit:

- Kein Verkauf der Flächen durch die Eigentümer wegen der aktuell niedrigen Verzinsung möglicher Erlöse am Kapitalmarkt
- Kein Verkauf der Flächen durch die Eigentümer wegen Besteuerung, die gerade für Landwirte ungünstig ist
- Spekulation – Eigentümer setzen auf weiter steigende Preise der Grundstücke
- Wenig Bautätigkeit wegen der gestiegenen Anforderungen an Baustandards und hohen Baukosten
- Hohe Grundstückskosten aufgrund des Nachfrageüberhangs

Die Einwohnerzuwächse erfolgen nach dem Statistischen Landesamt vor allem in den nächsten zehn Jahren bis 2025 (vgl. Grafik „Bevölkerungsprognose bis 2035“ Anlage 2). Genau in dieser Zeit benötigt die Region München einen noch stärkeren Wohnungsbau von 15.000 bis 20.000 Wohneinheiten pro Jahr, um den Bedarf zu decken. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Zahl der Wohnungsfertigstellungen in den vergangenen Jahren 2011 bis 2016 liegt bei ca. 12.000 pro Jahr (vgl. Grafik „Wohnungsbestand und -fertigstellungen, Baugenehmigungen“ Anlage 3).

Die Zahlen zu den benötigten Wohneinheiten pro Jahr beruhen auch auf der Annahme, dass sich an der Wohnungsbelegung von regionsweit durchschnittlich 2,0 Einwohnern pro Wohnung nichts Grundsätzliches ändert.

3. Mögliche Steuerung der Siedlungsentwicklung

Unter der Annahme einer verträglichen, an die örtlichen Strukturen angepassten Verdichtung gibt es bei weiterem Einwohnerzuwachs mehrere Optionen, um die Siedlungsentwicklung zu steuern:

- Zusätzliche Wohnbauflächen ausweisen
- Mehr Einwohner pro Wohnung bzw. kleinere Wohnungen bauen
- Höher bauen, dichter bauen
- Stärkerer Wohnungsbau auch außerhalb der Region München (im größeren Wirtschaftsraum), gleichzeitig mit einer stark verbesserten Verkehrsinfrastruktur vor allem im ÖPNV

ANLAGEN

Anlage 1: Rechengrößen: Einwohner und Wohneinheiten im Umland der Region München mit Kartenausschnitten

Anlage 2: Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik – Region München

Anlage 3: Wohnungsbestand und -fertigstellungen, Baugenehmigungen – Region München

ANLAGE 1 (Wohnbauflächenreserven in der Region München)

Rechengrößen: Einwohner und Wohneinheiten im Umland der Region München

Die Wohnflächenreserven werden in Einwohner und Wohneinheiten umgerechnet. Die Werte in der Tabelle sind theoretische Werte. Bei der Berechnung der realisierbaren Wohneinheiten wurden diese Werte um ca. die Hälfte reduziert, vgl. Punkt 1. a), S. 1.

	Wohnfläche (W+MI*) in ha	Faktor Ø- Wohnfläche/ EW in qm ¹⁾	Einwohner	Faktor EW/ Wohnung ²⁾	Wohn- einheiten
Dachau	137,49	44,60	30.827	2,30	13.403
Ebersberg	101,23	46,60	21.723	2,30	9.445
Erding	171,58	47,40	36.198	2,30	15.738
Freising	180,26	46,00	39.187	2,20	17.812
Fürstenfeld- bruck	100,64	45,30	22.216	2,20	10.098
Landsberg am Lech	129,82	50,10	25.912	2,20	11.778
München	173,01	46,20	37.448	2,10	17.832
Starnberg	129,04	52,00	24.815	2,10	11.817
Region ohne LHM	1.123,07	46,90	239.461	2,20	108.846

* W=Wohnbaufläche, MI=Mischgebiet)

¹⁾ EW=Einwohner, durchschnittliche Wohnfläche in qm pro Einwohner in den einzelnen Landkreisen (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016; Stand: 2015)

²⁾ EW=Einwohner, unter Berücksichtigung der landkreisspezifischen Wohnungsbelegungen (vgl. PV Regionsdaten „Region München, Datengrundlage 2015“
Stand der Zahlen: Dezember 2015)

Details zur Methodik der Erhebung unter: www.pv-muenchen.de/flaechenreserven

Kartenausschnitte zum Download

Wohnbauflächenreserven nach den acht Landkreisen der Region München:

Dachau (DAH), Ebersberg (EBE), Erding (ED), Freising (FS), Fürstenfeldbruck (FFB), Landsberg am Lech (LL), München (M), Starnberg (STA)

Quellenangabe: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015;

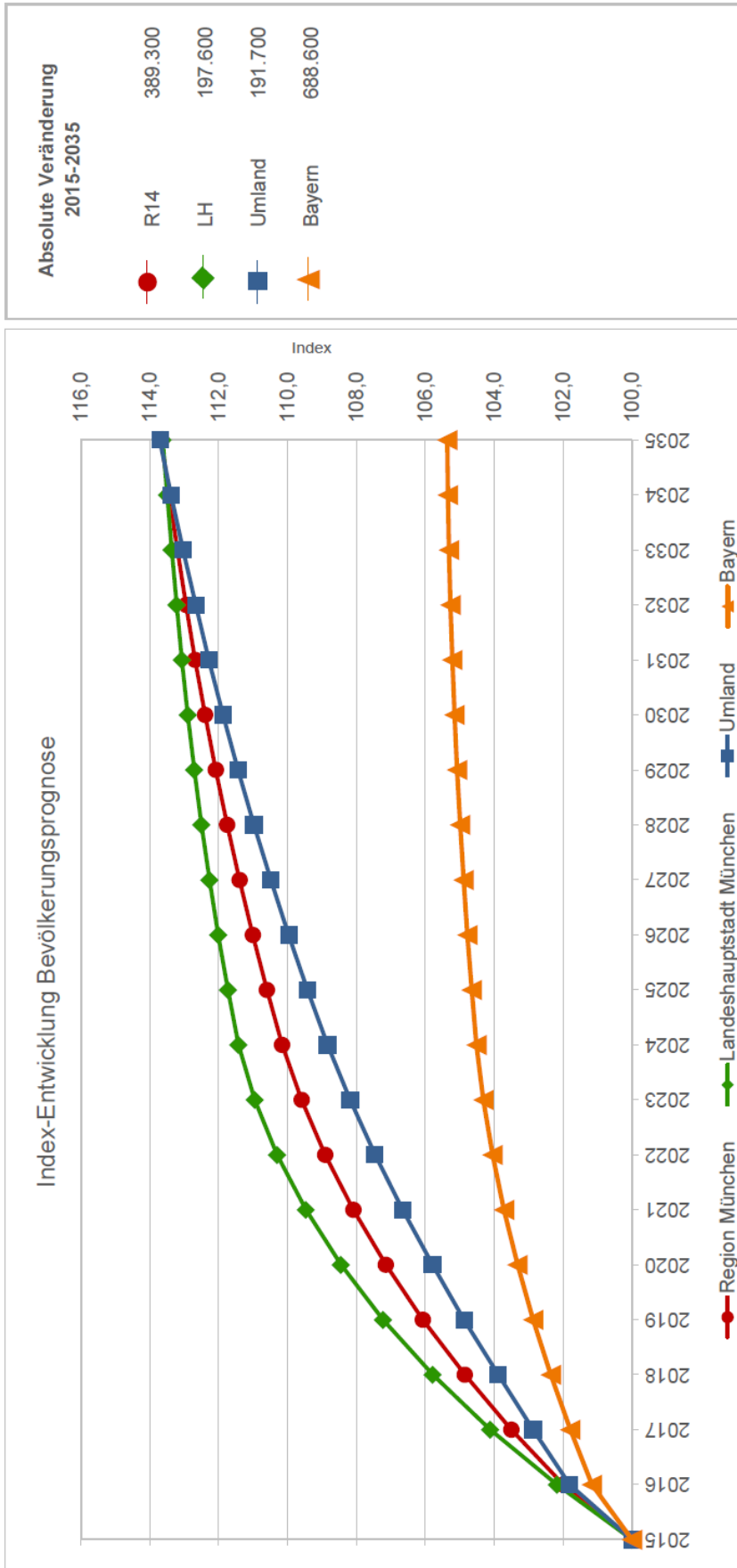
Bearbeitung Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Wichtiger Hinweis: Nicht alle der in den Karten ausgewiesenen Flächen sind realisierbar. Der PV geht deshalb davon aus, dass aus planerischer Sicht im Durchschnitt aller acht Landkreise der Region etwa knapp die Hälfte der in den Karten genannten Flächen realisiert werden können. Nicht berücksichtigt sind hierbei die tatsächliche Verfügbarkeit und die Akzeptanz der Bürger für Wohnungsbau (vgl. Ausführungen unter 2., S. 3)

Download der Landkreiskartenausschnitte unter: www.pv-muenchen.de/flaechenreserven

ANLAGE 2 (Wohnbauflächenreserven in der Region München)

Region München Bevölkerungsprognose bis 2035 Index (2015 = 100)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik "Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2015 bis 2035"

ANLAGE 3 (Wohnbauflächenreserven in der Region München)

Region München Wohnungsbestand und -fertigstellungen, Baugenehmigungen

Verwaltungs- räume	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden		Wohnungsbestand, -belegung und -fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden		Baugenehmigungen	
	Wohnungsbestand 2016	Fertigstellungen 2016 absolut	2016 absolut	2015	2016	2011-2016 im jährl. jährlichen Durch- schnitt
Dachau	66.551	472	1.018	701	820	820
Ebersberg	60.448	314	729	535	871	679
Erding	58.236	547	708	597	852	814
Freising	80.304	929	982	794	1.300	1.048
Fürstenfeldbruck	100.076	945	747	825	852	951
Landsberg a.L.	53.577	423	502	426	734	573
München	159.464	1.182	1.674	1.363	1.841	1.514
Starnberg	64.607	437	345	410	837	580
Umland	643.263	5.249	6.705	5.651	8.107	6.978
LH München	784.422	6.904	5.754	6.043	9.660	8.313
Region München	1.427.685	12.153	12.459	11.694	17.767	15.291
Oberbayern	2.256.351	19.744	20.170	18.612	29.771	24.736
Bayern	6.312.809	47.892	47.400	43.192	74.598	59.408