

München, 06. September 2019
5.693 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Die Bevölkerung und Flächennutzung wachsen, auch die Beschäftigtenzahlen steigen – und damit die Immobilienpreise

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) veröffentlicht Broschüre zur demografischen Entwicklung und Flächennutzung im Großraum München

München (06.09.2019) – Seit 1980, als im Großraum 3,8 Millionen Menschen lebten, sind über eine Million Einwohner hinzugekommen. Zu dem vom PV definierten Großraum zählen neben der Landeshauptstadt München und den umliegenden acht Landkreisen im Wesentlichen die zweite Reihe der Landkreise, dazu die Stadt Augsburg, die Landkreise Garmisch-Partenkirchen und Neuburg-Schrobenhausen sowie die Städte Ingolstadt, Landshut und Rosenheim. 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. Von 1980 bis 2017 ist die Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Großraum stark gestiegen. Knapp 800.000 Arbeitsplätze (+57 %) sind hinzugekommen. Der Wohnungsbestand ist im gleichen Zeitraum mit 54 Prozent umfangreicher gestiegen als die Bevölkerung (+28 Prozent). Kauf- wie Mietpreise haben stark zugenommen, aber hier gibt es große Unterschiede im Großraum. Durch das Wachstum ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1980 bis 2017 um mehr als ein Drittel angewachsen. Die Daten hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) in einer Broschüre zusammengefasst. Sie kann auf der Website des PV unter www.pv-muenchen.de/publikationen heruntergeladen werden.

Um einen Überblick über die demografische Entwicklung und Flächennutzung im Großraum München zu haben, hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) eine Broschüre mit wichtigen Kennzahlen erstellt.

Wegen der steigenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen sowie Immobilienpreise über die Grenzen der Planungsregion München hinaus hat der PV das Untersuchungsgebiet auf den **Großraum München**

erweitert. Die Daten sind für die Landeshauptstadt München, 19 Landkreise und 480 Städte, Märkte und Gemeinden zusammengestellt.

Wie hat sich die Bevölkerung im Großraum seit 1980 verändert?

Im Großraum München ist die Bevölkerung in allen 19 Landkreisen und in den fünf kreisfreien Städten von 1980 bis 2017 gestiegen. Der Landkreis Erding (+58 %) verzeichnet das höchste Wachstum, Garmisch-Partenkirchen auf Landkreisebene das geringste (+8 %). Gering im Vergleich zum Großraum fällt auch der Bevölkerungszuwachs in der Landeshauptstadt München (+12 %) aus. Allerdings ist das in absoluten Zahlen (+157.098 Einwohner) der größte absolute Anstieg aller Kommunen.

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.

Starker Anstieg der Beschäftigtenzahlen

Von 1980 bis 2017 ist die Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Großraum stark gestiegen. 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 %).

Wohnungsbestand wächst schneller als Bevölkerung

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 eine Million zusätzliche Einwohner hinzugekommen. Damit ist der Wohnungsbestand mit 54 Prozent umfangreicher gestiegen als die Bevölkerung (+28 Prozent).

Immobilien- und Mietpreisen steigen

Die Preise für Wohnimmobilien in der Region kennen seit Jahren im Großraum München nur eine Richtung: aufwärts! 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 €/m² im Landkreis Kelheim bis 9.135 €/m² im Landkreis Miesbach. Auch die Mieten sind angestiegen, auch hier gibt es große Unterschiede: In neuen Wohngebäuden wurden bei Neuvermietungen von Wohnungen in den ersten drei Monaten des Jahres 2019 von Empirica Quadratmetermieten gemessen, die sich von 8,77 €/m² im Landkreis Landshut bis zu 17,98 €/m² in der Landeshauptstadt München bewegen. In der Landeshauptstadt München stiegen die Mieten bei Neuvermietungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Zeitraum um 57,6 Prozent, in der Stadt Augsburg um 59,1 Prozent und in Ingolstadt um 47,2 Prozent. Insgesamt steigen die Kaufpreise deutlich stärker als die Mieten.

Siedlungs- und Verkehrsflächen nehmen zu

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich angewachsen, von 1980 bis 2017 um mehr als ein Drittel. Die Umverteilung der Raumnutzung geht vor allem zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Großraum München ist dagegen **die Flächeneffizienz**, also die Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner, deutlich besser als im bayerischen Durchschnitt. Auch beim Versiegelungsgrad (Anteil der **versiegelten Flächen** an der Siedlungs- und Verkehrsfläche), den das Landesamt für Umwelt berechnet hat, schneidet der Großraum München gut ab. Er liegt unter 50 Prozent.

* * * * *

Ansprechpartner für die Medien:
Annette Wild
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstraße 60, 3. OG • 80335 München
Tel.: +49 (0)89 53 98 02-36
E-Mail: a.wild@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

* * * * *

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