

München, 27. Juni 2018

6.133 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Zu wenige Wohnungen treiben Preise in die Höhe

PV veröffentlicht Kreisdaten mit Beilage Immobilienpreisen

München (27.06.2018) – Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) hat seine jährlich erscheinenden Kreisdaten veröffentlicht (Stand: 31.12.2016). Die Bevölkerung ist in allen acht Landkreisen der Region München sowie der Stadt München in den vergangenen zehn Jahren gestiegen und wird weiter steigen, ebenso die Zahl der Beschäftigten. Mit einem Plus von 13,1 Prozent seit 2006 fällt der Bevölkerungszuwachs in der Landeshauptstadt München im Vergleich mit dem Umland am höchsten aus. Die höchste Zunahme von Arbeitsplätzen in der Region München haben die Landkreise Erding (+64,3 %) und Dachau (+39,7 %) zu verzeichnen. Die Kennzahlen und Indikatoren der Region München basieren hauptsächlich auf den Daten des Statistischen Landesamtes.

In allen acht Landkreisen der Region München (Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg) und in der Landeshauptstadt München stieg die Bevölkerungszahl seit 2006 an. Die Stadt München ist mit 13,1 Prozent Einwohnerzuwachs in den vergangenen zehn Jahren im Regionsvergleich am stärksten gewachsen. Bei den Landkreisen haben Dachau (+11,8 %), Ebersberg (+11,2 %) und München (+10,2 %) die höchsten Wachstumsraten, im Landkreis Starnberg ist der Bevölkerungsanstieg mit 4,6 Prozent am geringsten.

Das Wachstum geht weiter: bis 2036 nimmt die Bevölkerung, laut Prognose des Statistischen Landesamtes, in der Region München auf insgesamt 3,22 Millionen Einwohner zu – davon 1,64 Millionen Einwohner (+11,9 %) in der Landeshauptstadt München. Das ist ein Plus von 345.000 Einwohnern in der Region München verglichen mit 2016. Für die Landkreise Dachau (+15,5 %), Ebersberg (+14,4 %) und Erding (+13,3 %) sind die größten Anstiege prognostiziert. Weniger stark wachsen Landsberg am Lech (+8,3 %) und Starnberg (+8,9 %). Bis 2036 soll auch der Anteil der über 65-Jährigen noch wachsen; der Landkreis Landsberg am Lech soll dann mit 28,1 Prozent den höchsten Anteil über 65-Jähriger haben.

Mehr Arbeitsplätze und steigendes BIP

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm in der gesamten Region München von 2006 bis 2016 prozentual mehr als doppelt so stark zu (+26,5 %) wie die Zahl der Einwohner (+11,0 %). Von 2006 bis 2016 gewannen vor allem die Landkreise Erding (+64,3 %) und Dachau (+36,7 %) an Beschäftigten. Beim Landkreis Erding ist dieses extreme Wachstum zum Teil jedoch auch einem statistischen Effekt geschuldet, denn bis 2008 wurden alle Beschäftigten des Flughafens dem Landkreis Freising zugerechnet; erst seit 2008 sind diese aufgeteilt auf Gemeinden der Kreise Freising und Erding. Der Anstieg der Beschäftigten in der Stadt München liegt mit 23,7 Prozent (2006 bis 2016) unter dem des Regionsumlands (+30,8 %), fällt aber in absoluten Zahlen höher aus (Stadt: 158.000, Umland: 129.000). Insgesamt verteilen sich die Arbeitsplätze zu 60 Prozent (822.000) auf die Stadt München und zu 40 Prozent (550.000) auf das Umland.

Mit dem Zuwachs an Arbeitsplätzen steigt auch das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in der Region München. Seit 2005 ist das BIP in der gesamten Region um über ein Drittel auf 171.600 Mio. gestiegen. Es werden also in der Region München etwa 30 Prozent des gesamten bayerischen BIP (548.400) erwirtschaftet.

Zu wenige Wohnungen, steigende Bodenpreise

Die meisten Fertigstellungen je 1.000 Einwohner gab es 2016 in den Landkreisen Freising (5,3 je 1.000 Einwohner) und Fürstenfeldbruck (4,4 je 1.000 Einwohner). In der gesamten Region München wurden 2016 12.200 (4,2 je 1.000 Einwohner) fertiggestellt.

Wenn das Angebot die Nachfrage nicht decken kann, steigen die Preise. Die Durchschnittspreise für Wohnbauland sind in allen Landkreisen der Region München stark gestiegen. Spitzenreiter ist der Landkreis München mit einem Anstieg von 577 €/m² im Jahr 2006 auf 1.181 €/m² 2016 (+104,7 %), gefolgt vom Landkreis Starnberg mit einem Bodenpreis von 822 €/m² (2006: 471 €/m²; +74,5 %). Auch im Landkreis Ebersberg haben sich die Bodenpreise fast verdoppelt, von 347 €/m² auf 641 €/m² (+84,7 %). Den geringsten Anstieg verzeichnet der Landkreis Freising mit einem Plus von 51,7 Prozent (2006: 205 €/m²; 2016: 311 €/m²). Am niedrigsten liegen die Bodenpreise im Landkreis Landsberg a. Lech mit 308 €/m².

Häuser und Eigentumswohnungen doppelt zu teuer wie 2006

Laut empirica-Preisdatenbank haben sich die Kaufpreise für Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser, sowohl im Bestand (= alle Baujahre) als auch Neubauten, in allen Landkreisen und der Stadt München zwischen 2006 und dem 1. Quartal 2018 mindestens verdoppelt.

Im teuersten Landkreis Starnberg fiel der Preisanstieg für Bestandswohnungen mit 96,7 Prozent (2006: 2.593; 1. Quartal 2018: 5.099 €/m²) noch am geringsten aus, da das Preisniveau von vornherein hoch ist. Mit 135,7 Prozent (von 2.139 auf 5.042 €/m²) war der Anstieg im Landkreis Ebersberg am höchsten. In der Landeshauptstadt München müssen 2018 im Vergleich zu 2006 167,9 Prozent mehr (von 2.539 auf 6.803 €/m²) für eine Wohnung im Bestand bezahlt werden.

Die Mieten sind zwar moderater gestiegen als die Kaufpreise, dennoch zeigen sich auch hier überinflationäre Steigerungen für Bestandswohnungen von zumeist 40 Prozent (von +26,2 % in Landsberg a. Lech bis +62,1 % in der Stadt München). In der LH München muss man für eine durchschnittliche Bestandswohnung den Spitzenwert von 15,75 €/m² bezahlen, Neubauwohnungen kosten gar 17,57 €/m² im Durchschnitt. Mieten unter 10 €/m² sind in der Region München nur noch im Landkreis Landsberg a. Lech zu finden.

„Der Zentrale Immobilienausschuss erwartet zwar sinkende Immobilienpreise für die Region München und sieht für München wenig Spielraum für weitere Mietpreissteigerungen, aber darauf dürfen sich Kommunen und Wohnungswirtschaft keinesfalls ausruhen. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist ungebrochen. Es besteht ein immenser Nachholbedarf beim Wohnungsbau. Mindestens 15.000 Wohnungen müssen jährlich gebaut werden“, so Christian Breu, Geschäftsführer des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

* * * * *

Die Kreisdaten sowie die Beilage „Boden- und Immobilienpreise in der Region München“ finden Sie unter www.pv-muenchen.de/kreisdaten zum Download.

* * * * *

Ansprechpartner für die Medien:
Sabine Baudisch
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstraße 60, 3. OG • 80335 München
Tel.: +49 (0)89 53 98 02-36
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