

# Aktuelle Herausforderungen und Entwicklungen in der Region München und im Landkreis München

Themenabend des  
Eigenheimer Waldperlach-Neubiberg e.V.

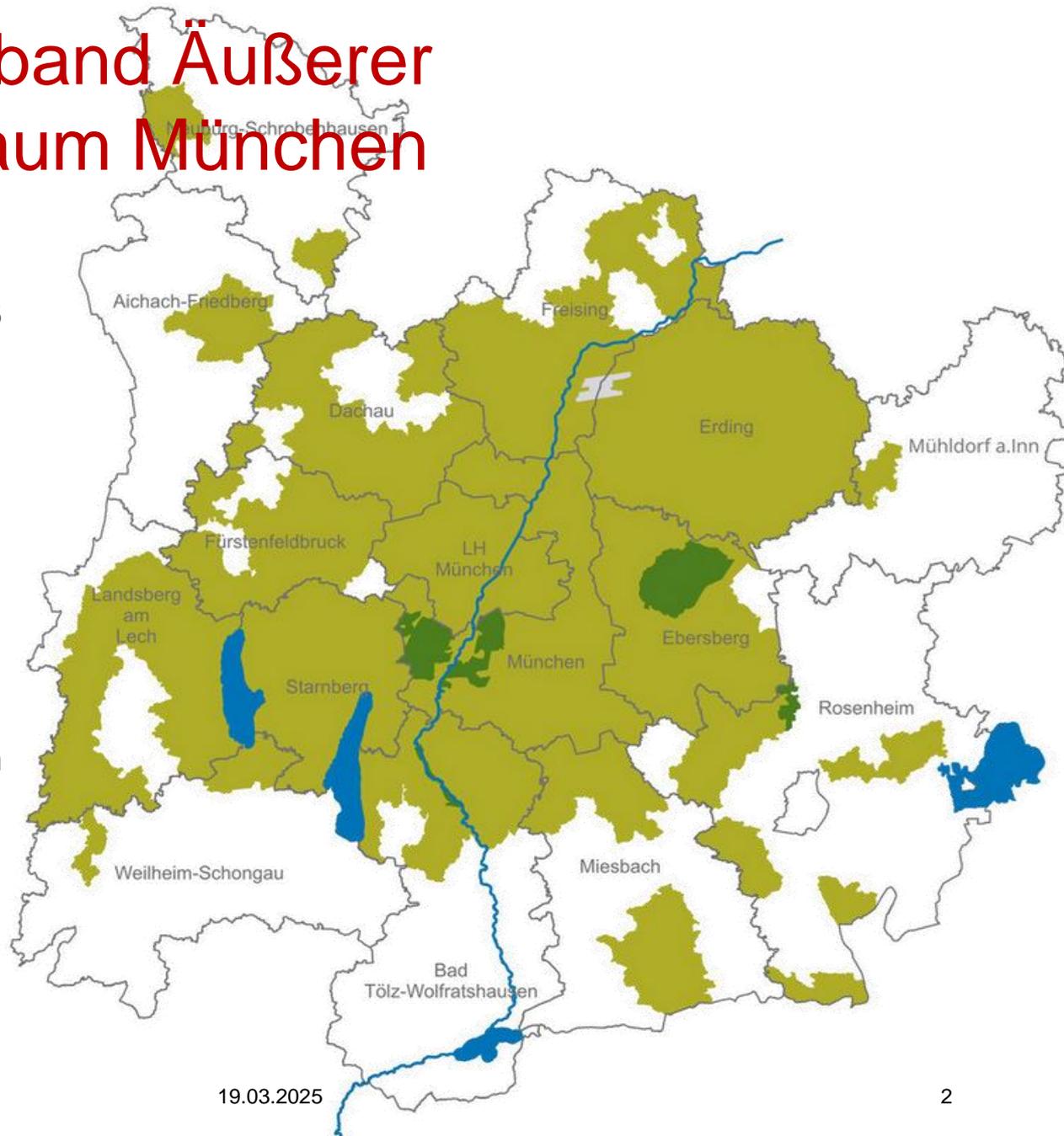
19. März 2025

# Inhalt

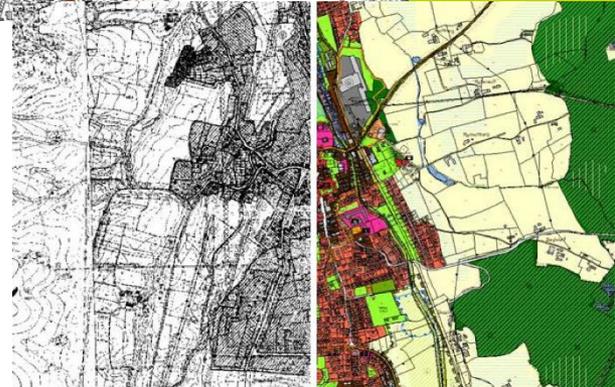
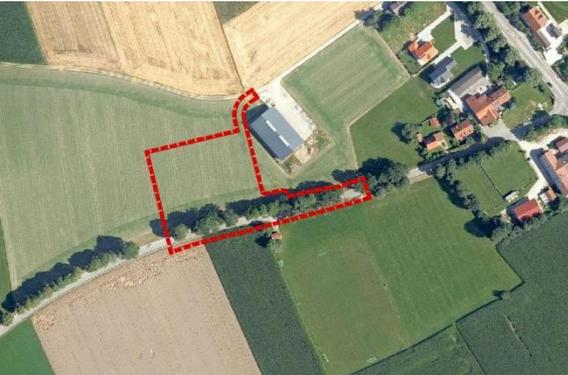
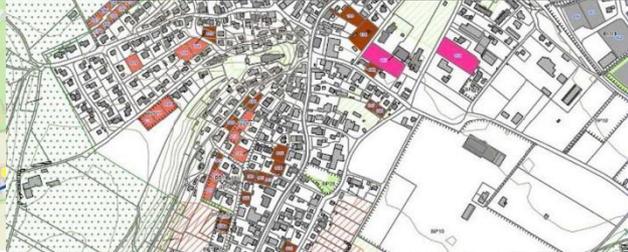
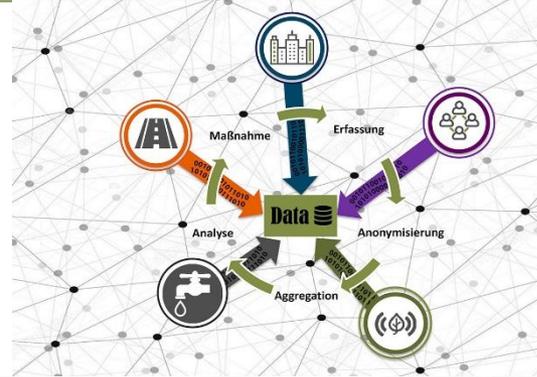
1. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
2. Bevölkerungsentwicklung und -prognose
3. Entwicklung des Wohnungsangebots und der Wohndichte in der Region und im Landkreis München
4. Entwicklung wichtiger Wohnungsmarktkennzahlen im Landkreis München
5. Ausblick auf den Wohnungs- und Wohnflächenbedarf bis zum Jahr 2045
6. Kaufkraft im Wirtschaftsraum München
7. Regionalplan München
8. Regionale Grünzüge
9. Ausweisung von Flächen für Windenergie im Regionalplan

# Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

- Zweckverband mit 188 Kommunen, darunter die Landeshauptstadt München und der Landkreis München
- 75-jähriges Bestehen
- Interkommunale Zusammenarbeit, Austausch und fachliche Beratung in Fragen der räumlichen Entwicklung v.a. Stadtplanung und Ortsentwicklung
- ca. 60 Mitarbeitende in der Geschäftsstelle in München

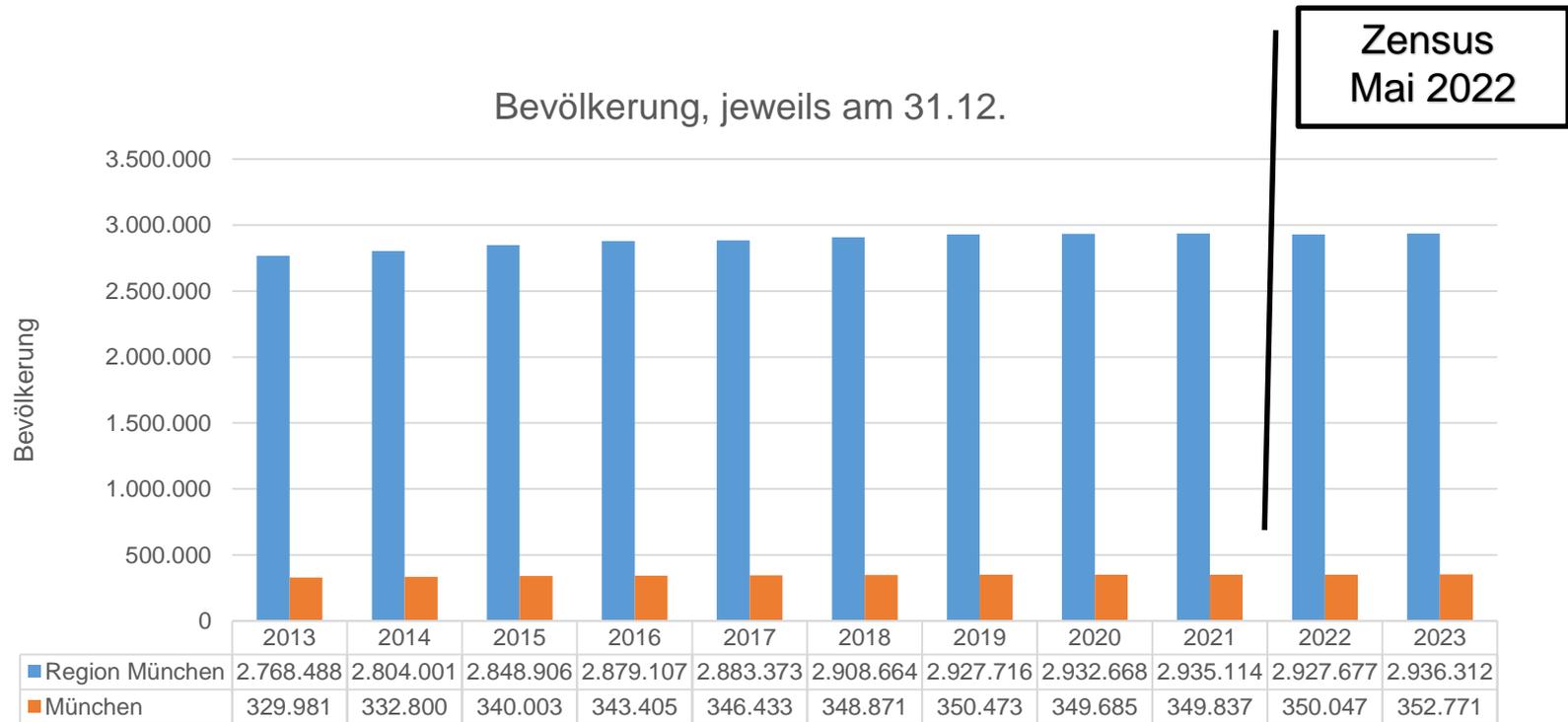


# Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München



# Bevölkerungsentwicklung und Prognose

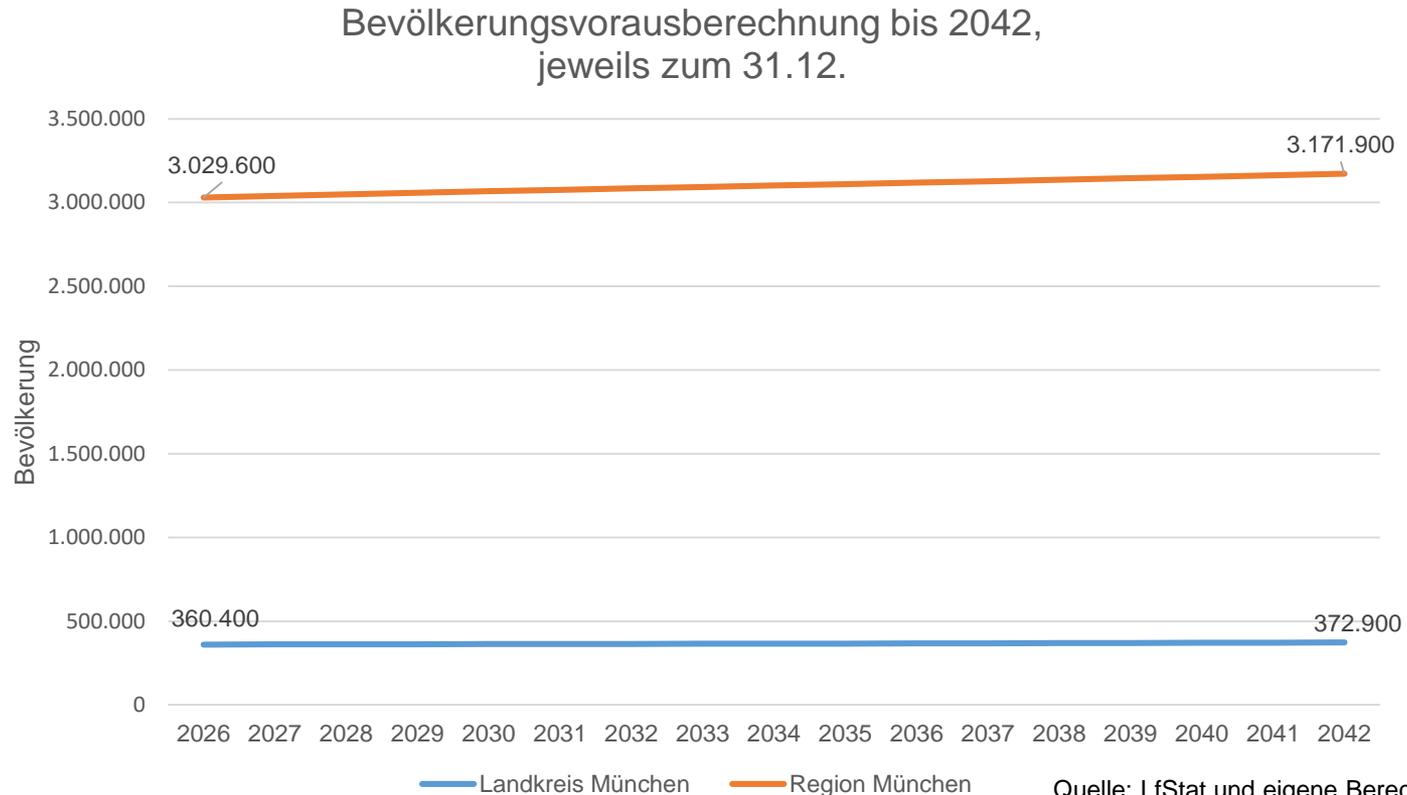
# Entwicklung Bevölkerung



Quelle: LfStat und eigene Berechnungen  
bis 2021 auf Basis des Zensus 2011  
ab 2022 auf Basis des Zensus 2022

2013-2023:  
+167.824 | +6,1 % Menschen in der Region München  
[Landkreis München: +22.790 | +6,9 %]

# Prognose Bevölkerung



Bis 2042:  
ca. > +200.000 Menschen in der Region München  
[Landkreis München: ca. +20.000 Menschen ]

# Entwicklung des Wohnungsangebots und der Wohndichte in der Region und im Landkreis München

# Wohnflächenbedarf

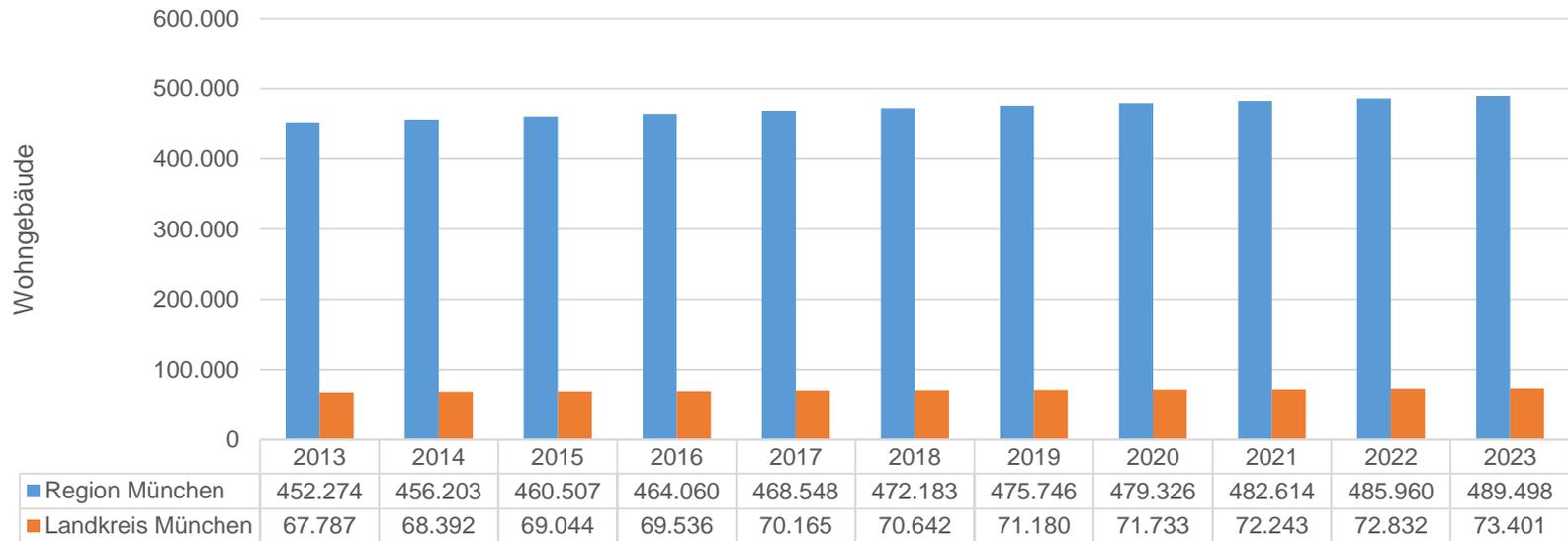
Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf oder -beanspruchung:

- genutzte Wohnraumfläche in m<sup>2</sup> je Bewohner
- Durchschnitt Region München: 42,64 m<sup>2</sup> (2023); D: 47,4 m<sup>2</sup>
  - „27 % der Alleinlebenden im Alter 65+ wohnen auf mindestens 100 m<sup>2</sup>“
  - „Je länger das Wohnverhältnis dauert, desto größer die Wohnfläche“

(Quelle: PM Destatis 14.07.2023)

# Entwicklung Wohngebäude

Bestand an Wohngebäuden, jeweils am 31.12.



Quelle: LfStat und eigene Berechnungen

2013-2023:

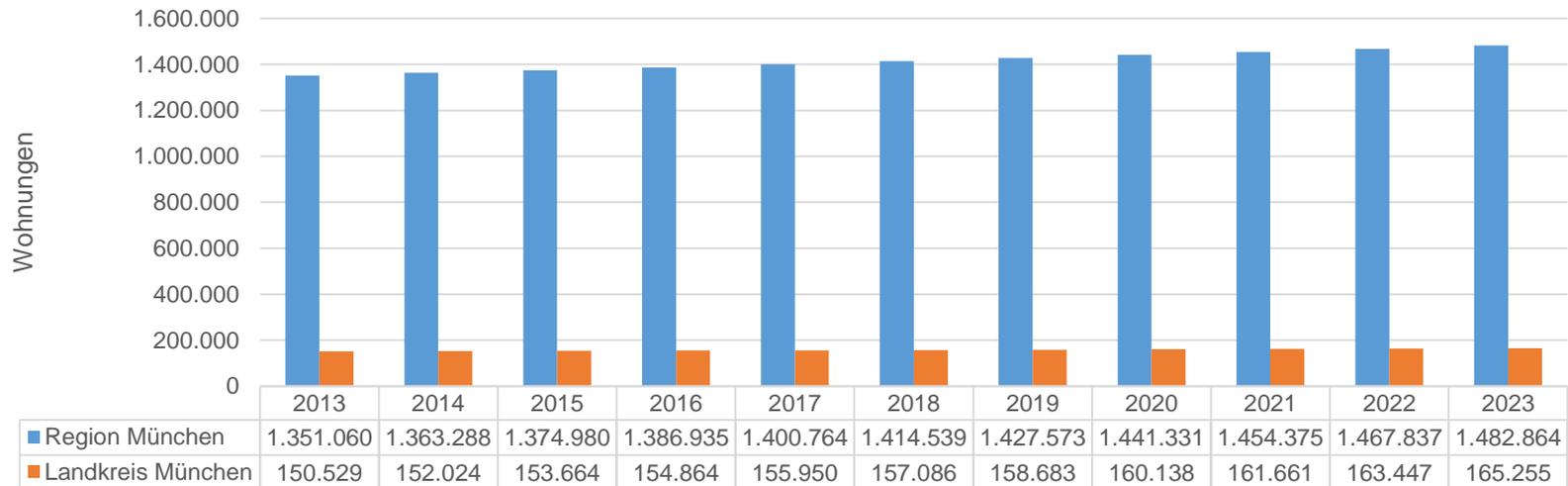
+37.224 | +8,2 % Wohngebäude

[Landkreis München: +5.614 | +8,3 %]

nicht berücksichtigt: Nicht-Wohngebäude

# Entwicklung Wohnungen in Wohngebäuden

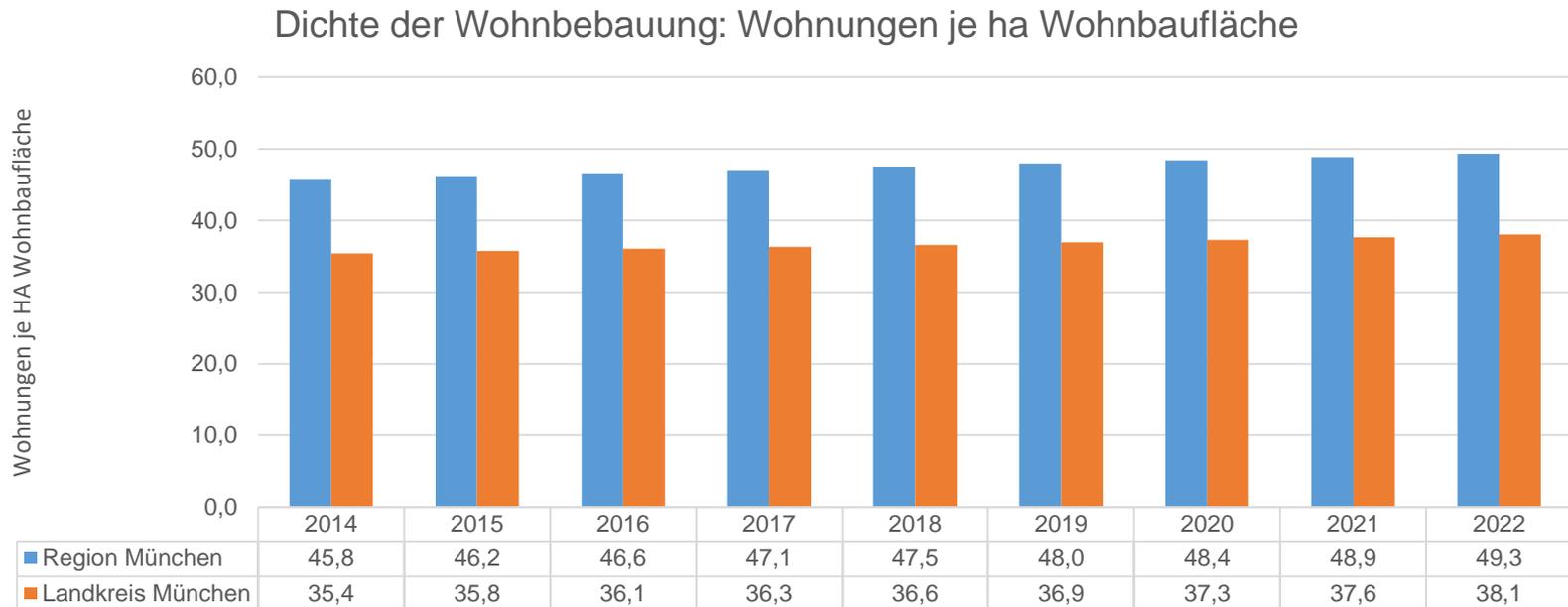
Wohnungen in Wohngebäuden, jeweils am 31.12.



Quelle: LfStat und eigene Berechnungen

2013-2023:  
 +131.804 | +9,8 % Wohnungen in Wohngebäuden  
 [Landkreis München: +14.726 | +9,8 %]

# Entwicklung Flächenintensität der Wohnbauflächen



Quelle: LfStat und eigene Berechnungen

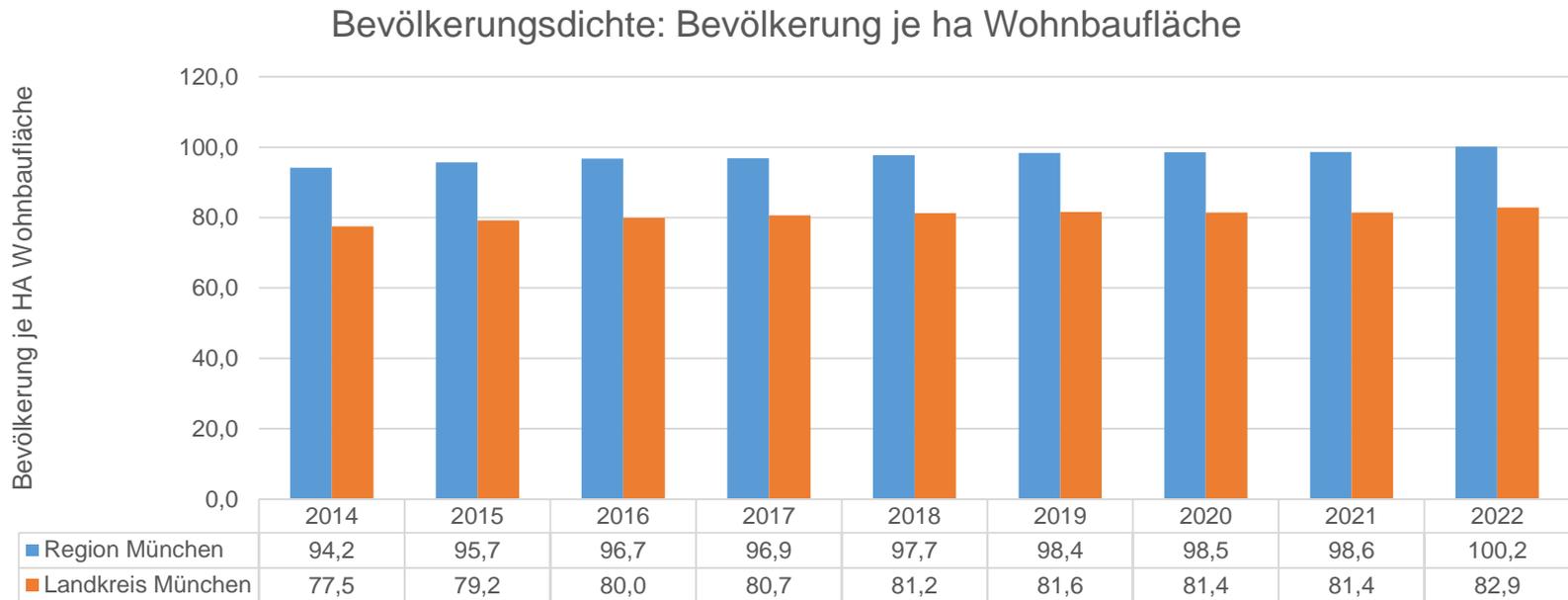
2014-2022:

+7,6 % [Landkreis München: +7,6 %]

→ Tendenzielle Zunahme der Baudichte

Anmerkung: Wohnungen gibt es u.a. auch in Mischbauflächen

# Entwicklung Bevölkerungsdichte in Wohnbauflächen



Quelle: LfStat und eigene Berechnungen

2014-2022:

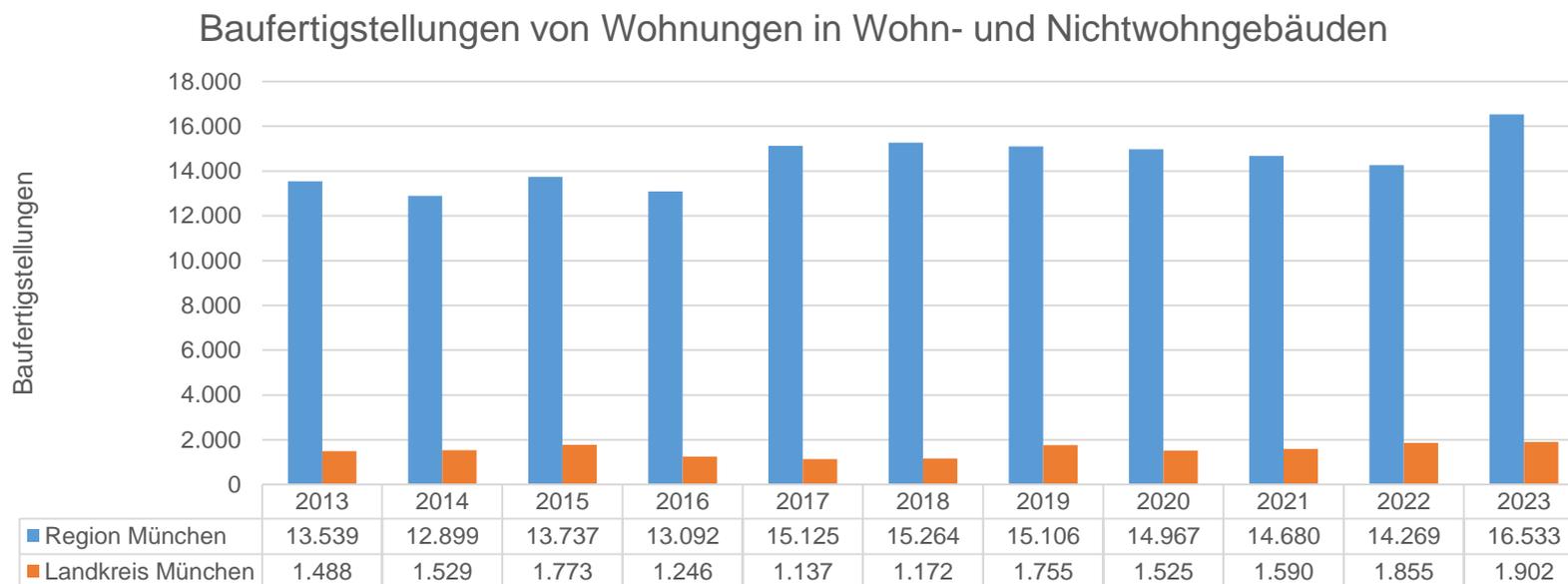
+6,4 % [Landkreis München: +7,0 %]

→ Es leben tendenziell mehr Menschen auf einem Hektar Wohnbaufläche.

Anmerkung: Wohnungen gibt es u.a. auch in Mischbauflächen.

# Entwicklung wichtiger Wohnungsmarktkennzahlen im Landkreis München

# Entwicklung Baufertigstellungen 2013 - 2023



Quelle: LfStat und eigene Berechnungen

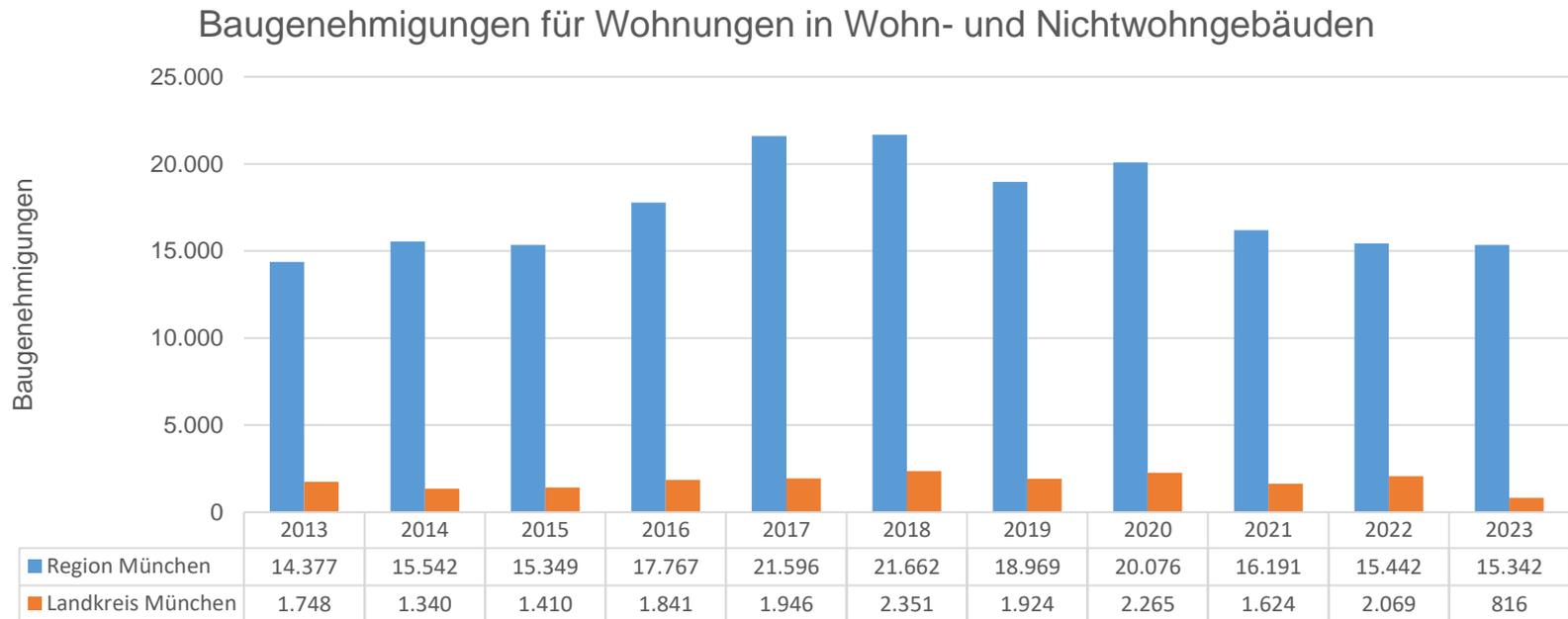
2013 - 2023:

+159.211 | Ø 14.474 Baufertigstellungen p.a.

[Landkreis München: +16.972 | Ø 1.543 p.a.]

→ Trotz Corona-Pandemie und höherer Zinsen weiter hohes Niveau (Nachholeffekt!)

# Entwicklung Baugenehmigungen 2013 - 2023



Quelle: LfStat und eigene Berechnungen

2013 - 2023:

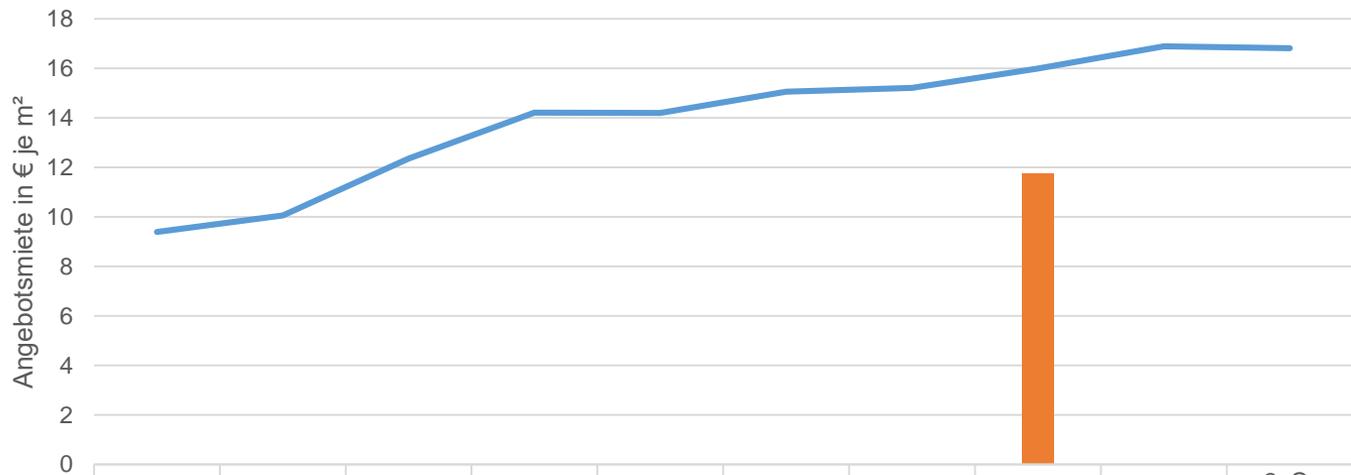
+192.313 | Ø 17.483 Baugenehmigungen p.a.

[Landkreis München: +19.334 | Ø 1.758 p.a.]

→ Seit Corona-Pandemie/Zinswende unterdurchschnittlich viele Baugenehmigungen

# Entwicklung Angebotsmieten im LK München 2006 – 2. Q. 2024

Lkr. München: Angebotsmieten je m<sup>2</sup> in € für Wohnungen aller Baujahre, jeweils 4. Quartal



 Zensus 2022								11,74 €		
 Angebotsmiete je m <sup>2</sup>	9,40 €	10,06 €	12,36 €	14,22 €	14,20 €	15,06 €	15,22 €	15,99 €	16,89 €	16,82 €

2006 - 2.Q. 2024:

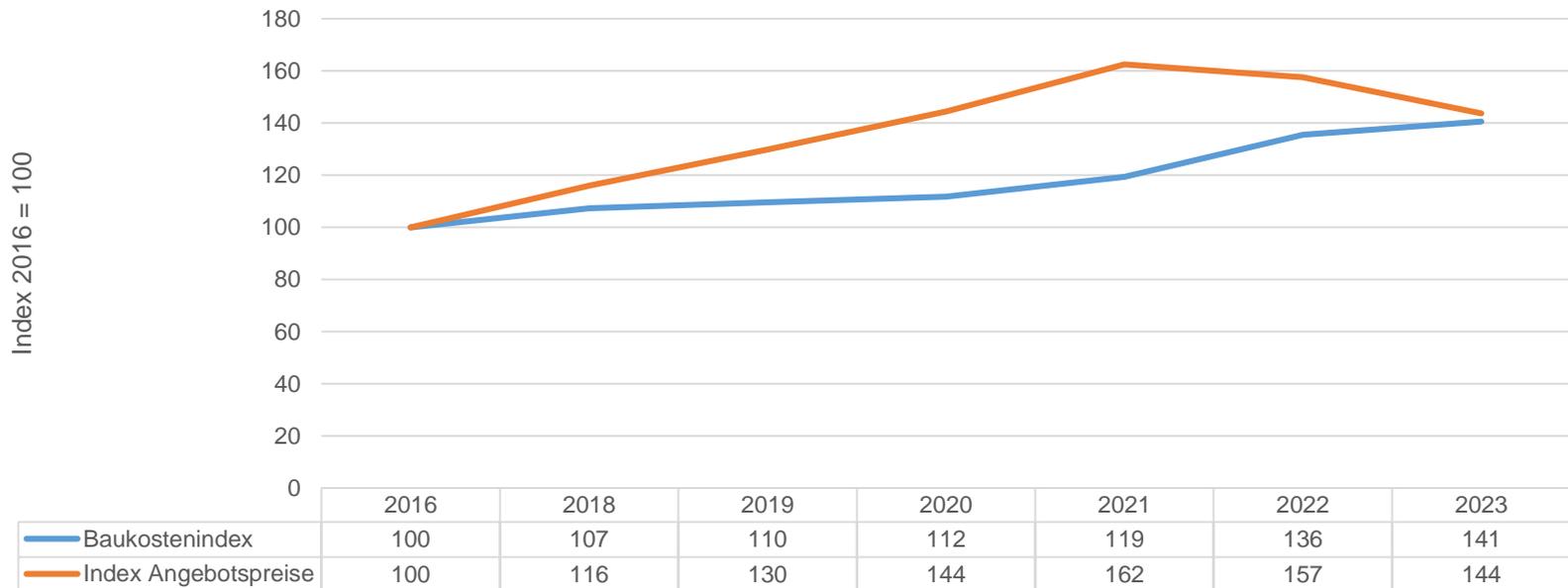
+7,42 € je m<sup>2</sup> | +79 %

→ Tatsächlich gezahlte Durchschnittsmiete lag 2022 um 4,25 € je m<sup>2</sup> (= 27%) niedriger als Angebotsmietpreise bei Neuvermietungen; bei Umzug „droht“ stark höhere Miete.

Quelle: empirica Preisdatenbank; Bundesbank und eigene Berechnungen

# Entwicklung Baukostenindex und Preise im LK München

Vergleich Entwicklung Baukosten (Deutschland) und Angebotspreise je m<sup>2</sup> im Landkreis München als Index 2016 = 100



Quelle: empirica Preisdatenbank; Destatis und eigene Berechnungen

2016-2023:

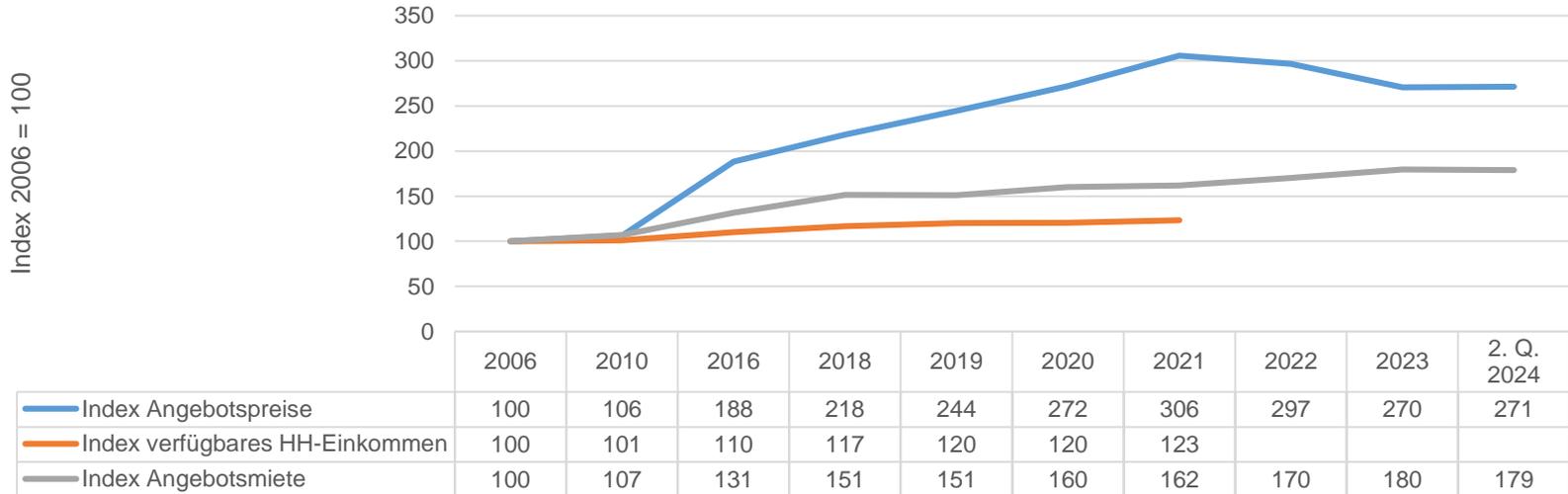
Baukosten + 41%, Angebotspreise + 44%

Durch Reduktion der Angebotspreise seit 2021 Angleichung des Anstiegsniveaus.

Aktuell scheint eine "Normalisierung" der Preise stattzufinden.

# Entwicklung von Angebotspreisen, -mieten und Einkommen im LK M.

Vergleich der Entwicklung des verfügbaren HH-Einkommens, der Angebotsmiete und Angebotspreise im Landkreis München als Index 2006 = 100



Quelle: empirica Preisdatenbank; LfStat und eigene Berechnungen

2006-2021:

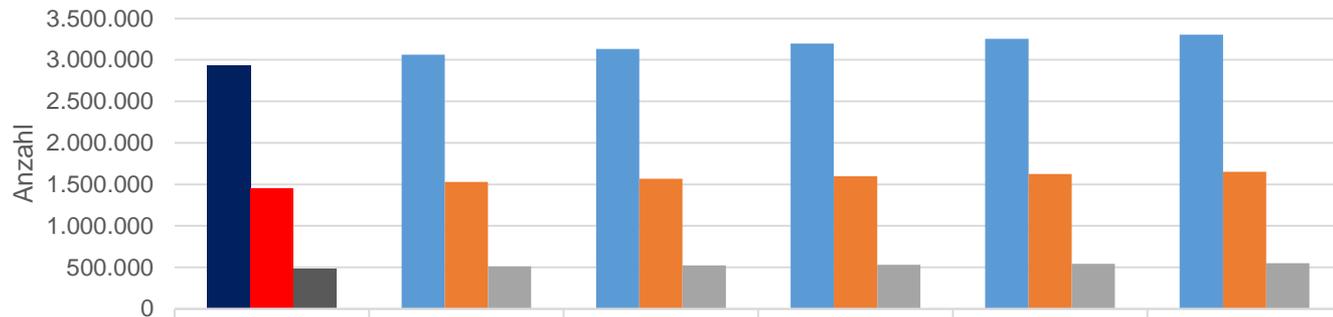
Preise +206 %, Mieten +62%, verfügbares Haushaltseinkommen “nur“ +23 %.

Überproportionaler Anstieg der Kaufpreise sind auch Ausdruck des Zinsniveaus und von Spekulationsabsichten, die Wohnungsrenditen sind aber eher niedrig.

# Ausblick auf den Wohnungs- und Wohnflächenbedarf bis 2045

# Blick in die Zukunft des Wohnens in der Region München

Vorausberechnung der Anzahl der Wohnungen und Wohngebäude in der Region München auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des BBSR.  
Annahmen: Je 2 Einwohner = 1 Wohnung; Je Wohngebäude = 3 Wohnungen  
2021 = Istwerte (1 Wohnung = 2,02 Bewohner)



	2021	2025	2030	2035	2040	2045
■ Bevölkerungsvorausberechnung	2.935.100	3.061.200	3.132.500	3.194.800	3.252.500	3.303.800
■ Vorausberechnung Wohnungen	1.454.375	1.530.600	1.566.250	1.597.400	1.626.250	1.651.900
■ Vorausberechnung Wohngebäude	482.614	510.200	522.083	532.467	542.083	550.633

2021-2045:

+368.700 Einwohner

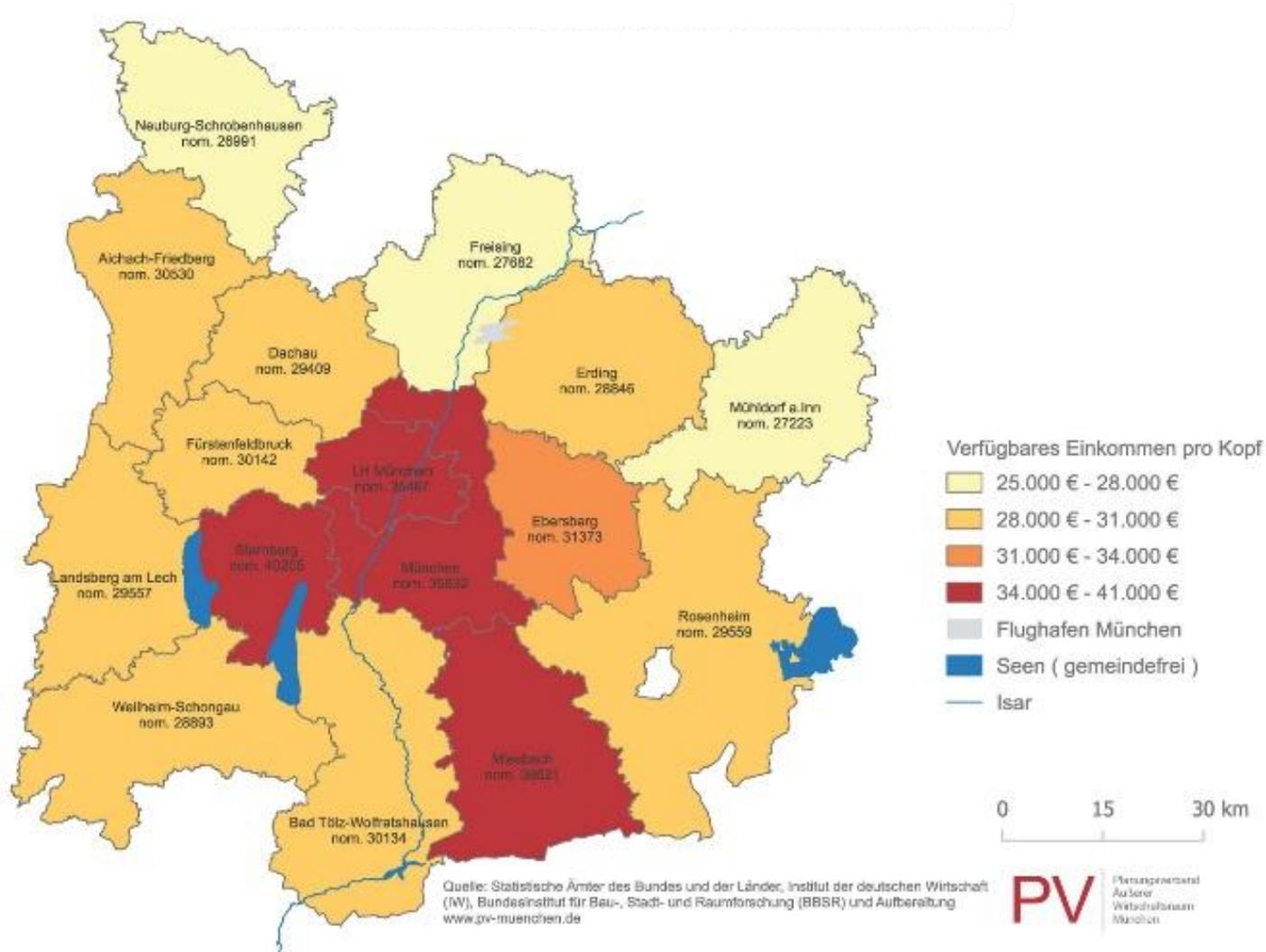
+197.525 Wohnungen (+13,6 %); +68.019 (+14,1 %) Wohngebäude

+3.950,5 ha Wohnbaufläche, von 30.204,8 auf 34.155,3 ha bei 50 Whg. je ha.

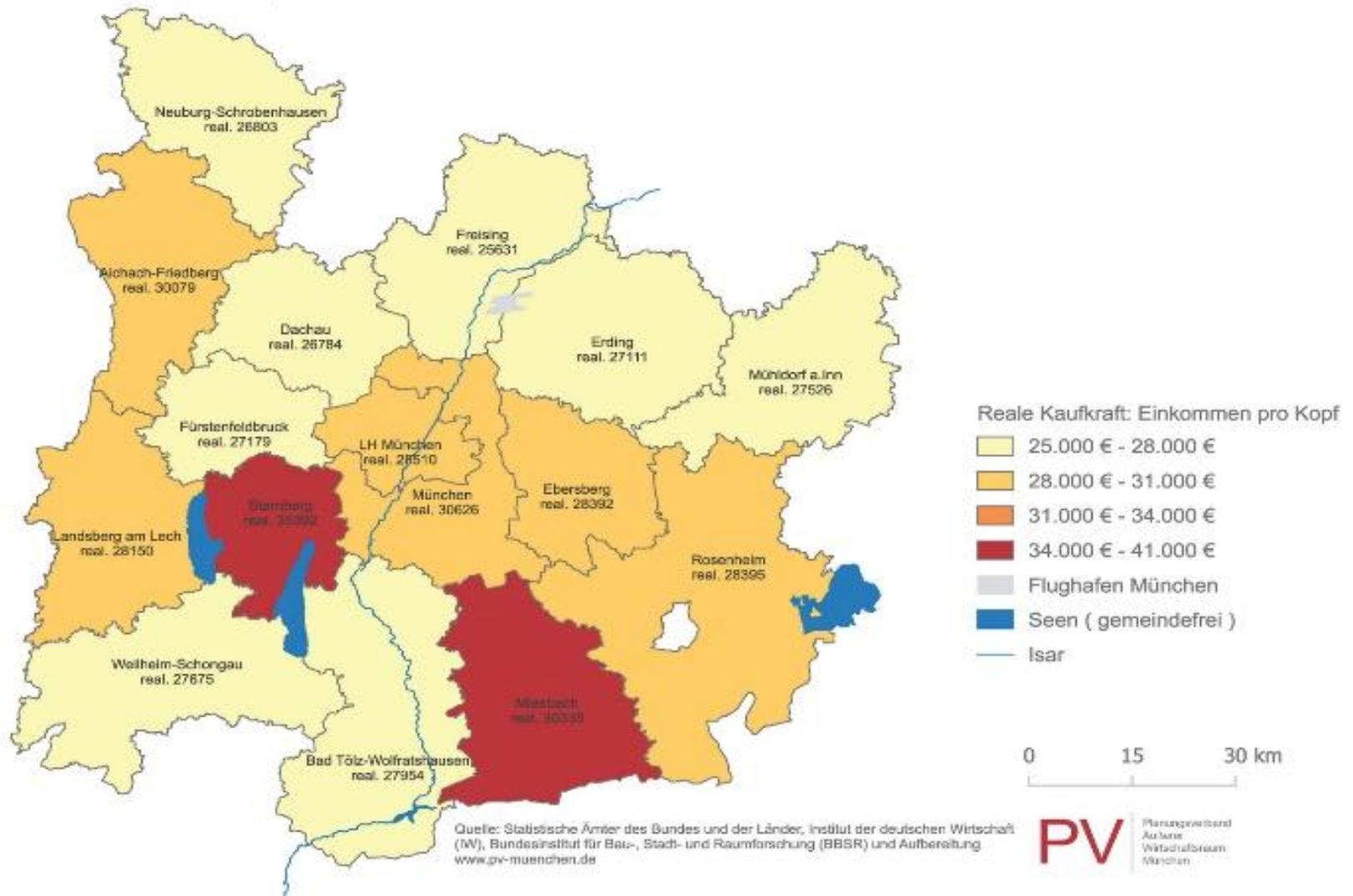
+3.591,4 ha Wohnbaufläche, von 30.204,8 auf 33.796,2 ha bei 55 Whg. je ha.

# Kaufkraft im Wirtschaftsraum München

# Kaufkraft im Wirtschaftsraum München



# Reale Kaufkraft im Wirtschaftsraum München



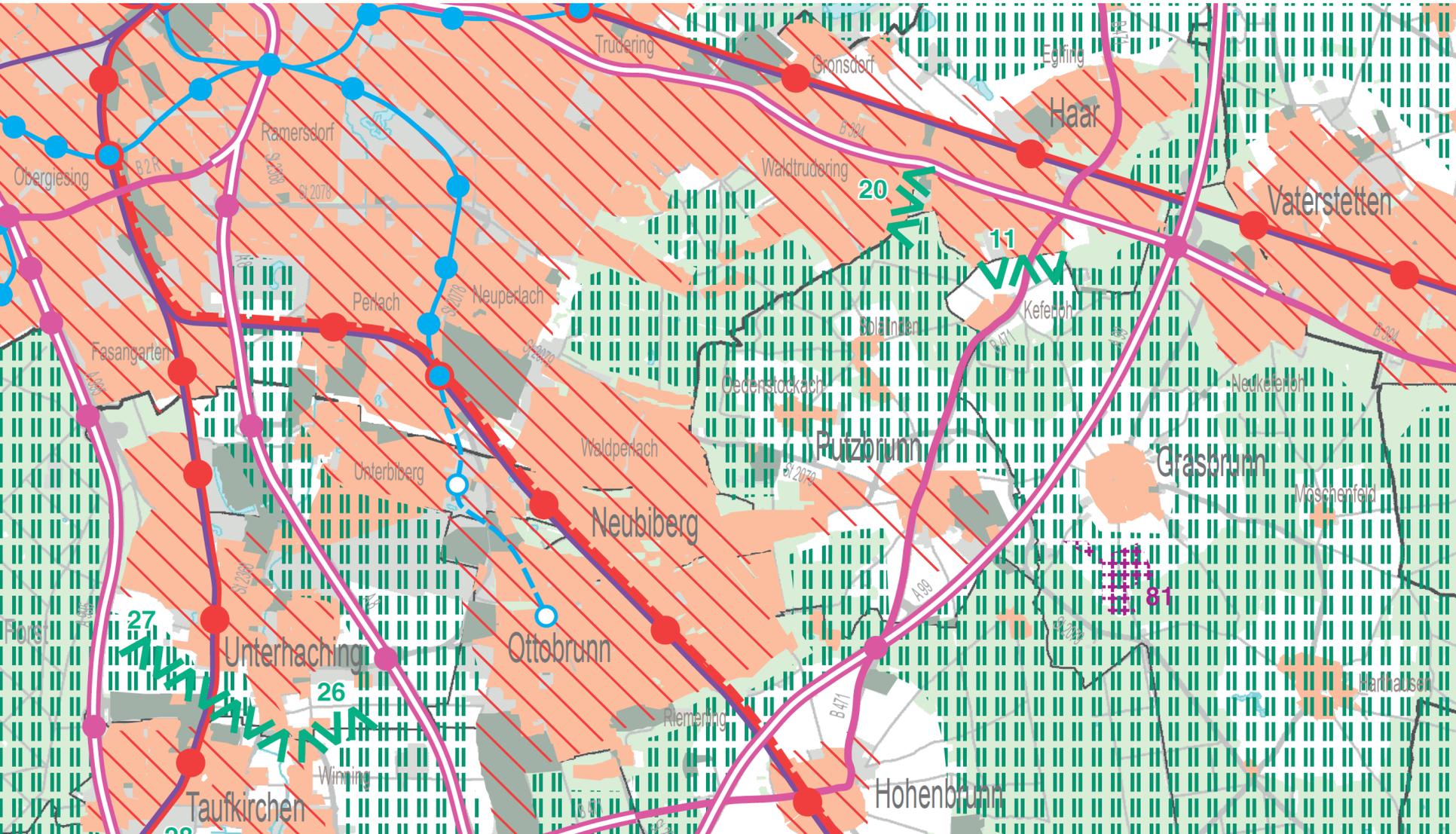
# Regionaler Planungsverband München

# Regionaler Planungsverband München

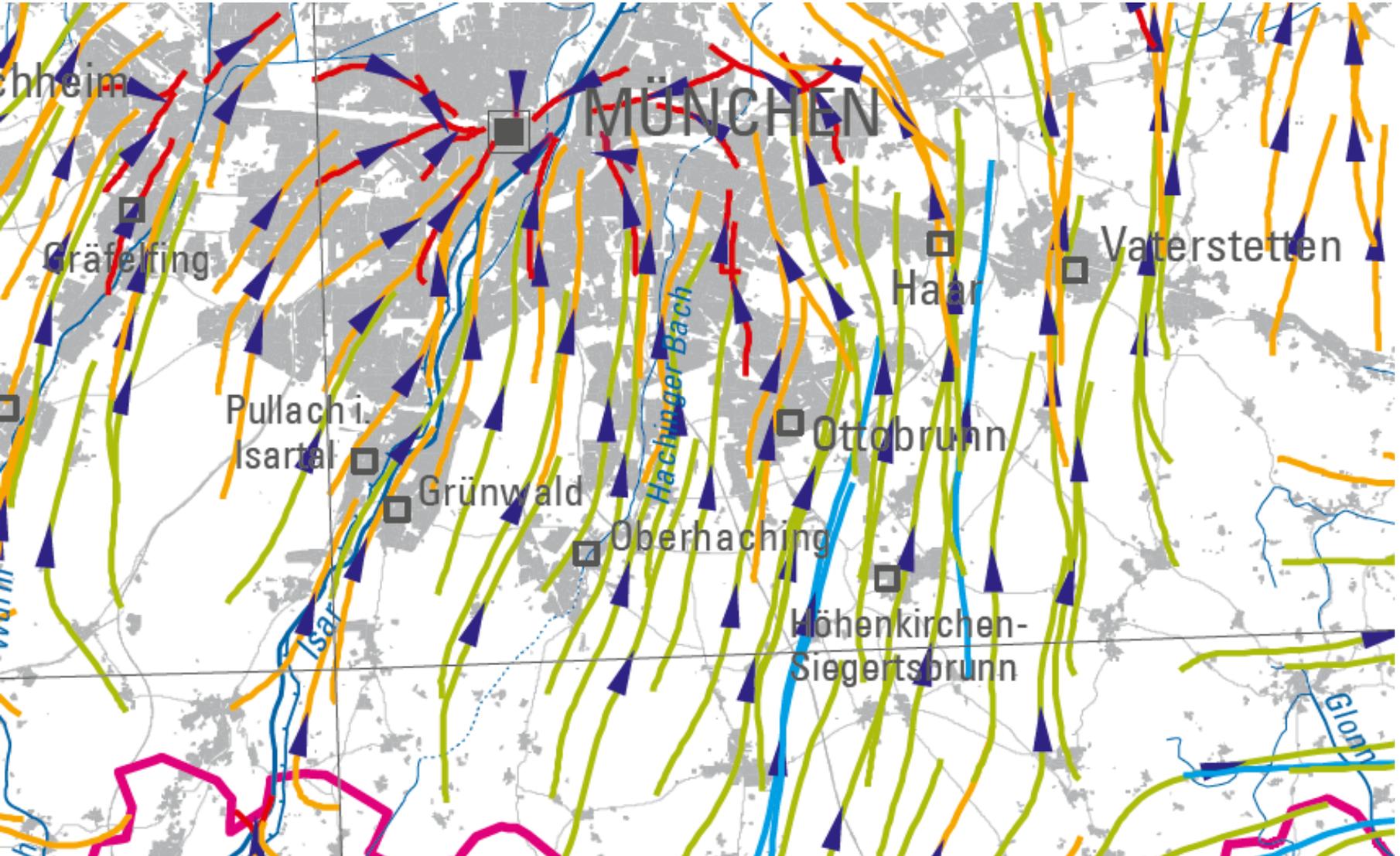
- 18 Planungsregionen in Bayern
- Mittlere Ebene zwischen Staat und Gemeinden
- Zuständig für Regionalplanung in der Region München
- Aufstellung des Regionalplans: fachübergreifende Koordination der räumlichen Entwicklung im Regionalplan
- Maßstab 1/100.000
- Aktuelle Themen: Regionale Grünzüge, Vorranggebiete Windenergie



# Regionalplan München



# Regionale Kaltluftströmungssysteme



# Festlegung Vorranggebiete Windenergie im Regionalplan

# Festlegung Vorranggebiete Windenergie

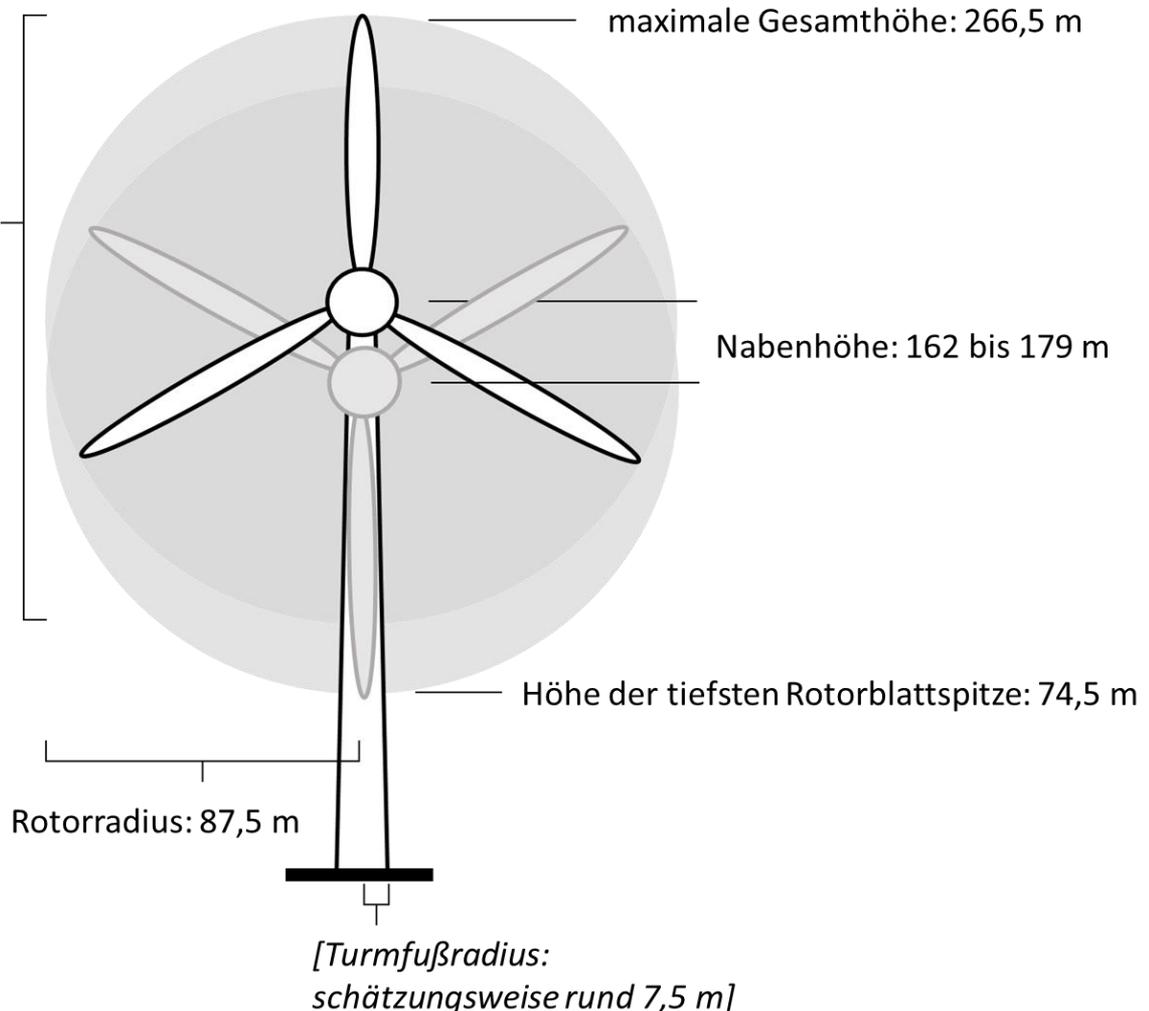
## Charakteristik der Windenergie-Referenzanlage für die Region 14

maximaler Rotordurchmesser: 175 m

maximaler Schallleistungspegel: 106,9 dB (A)

Neuheiten bedeutender WEA-Hersteller als zu erwartender technischer Standard:

	Enercon E-175 EP5	Vestas V172 -7.2 MW	Nordex N175/6.X
Nabenhöhe	162 m	175 m	179 m
Rotordurchmesser	175 m	172 m	175 m
Gesamthöhe	249,5 m	261 m	266,5 m
Schallleistungspegel (max.)	106,5 db(A)	106,9 db(A)	106,0 db(A)

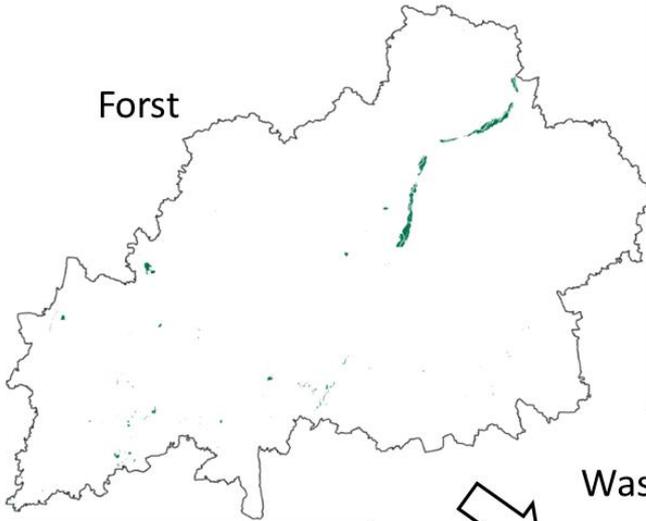


# Festlegung Vorranggebiete Windenergie

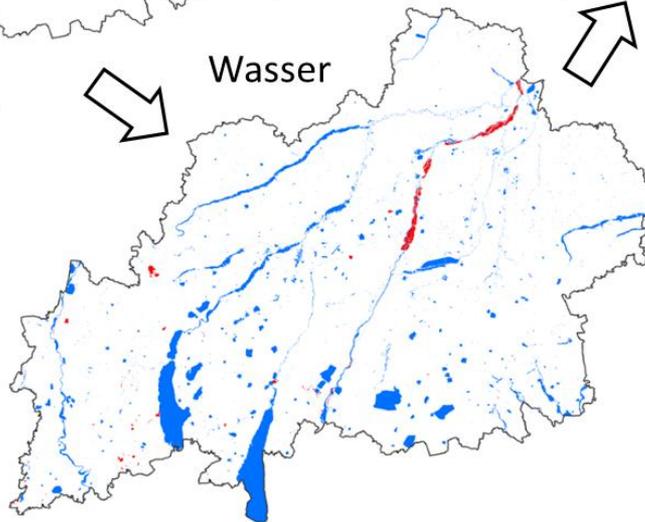
## Anwendung des Kriterienkatalogs

 = alle Flächenfüllungen der vorangegangenen Karte(n)

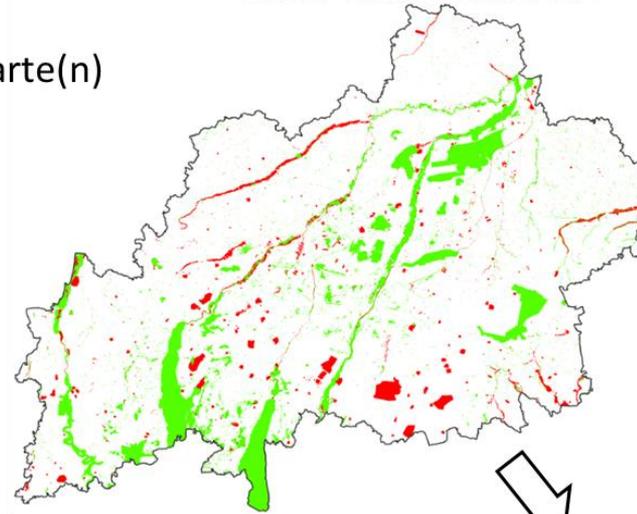
Forst



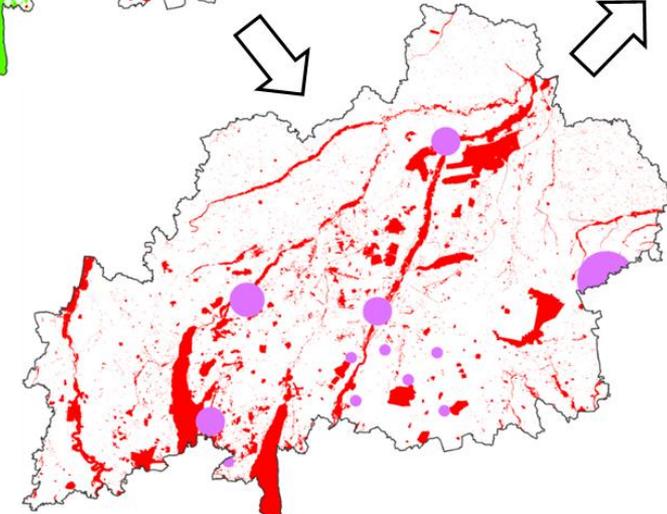
Wasser



Natur und Landschaft



wissenschaftliche Messstationen  
und Denkmalschutz

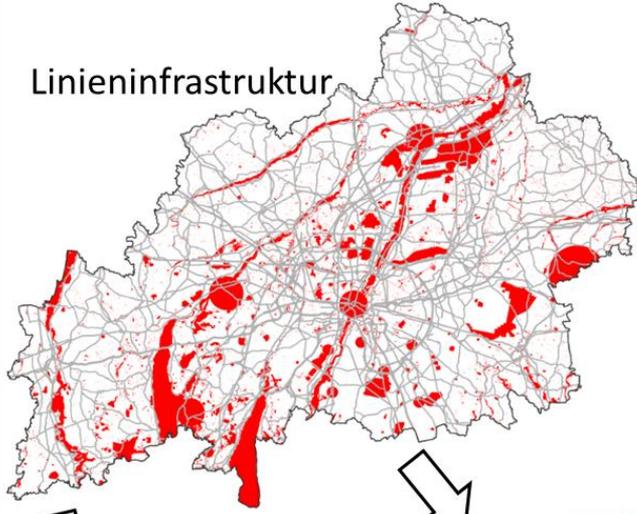


# Festlegung Vorranggebiete Windenergie

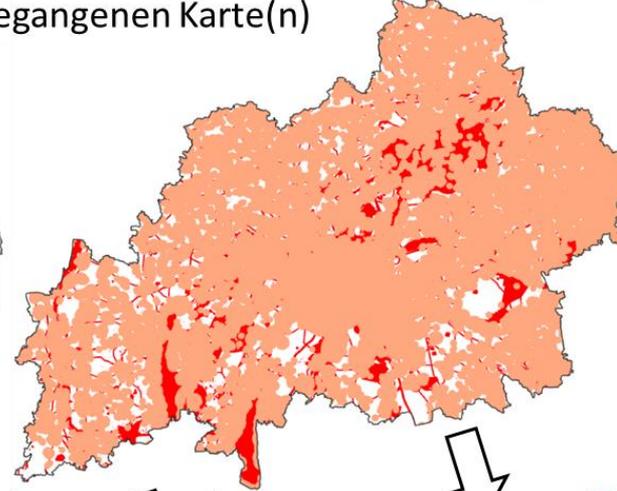
## Anwendung des Kriterienkatalogs

 = alle Flächenfüllungen der vorangegangenen Karte(n)

Linieninfrastruktur

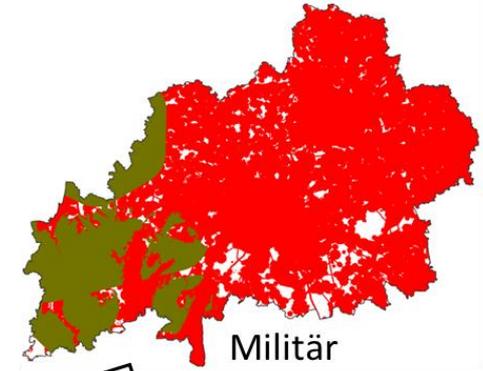


Siedlungswesen

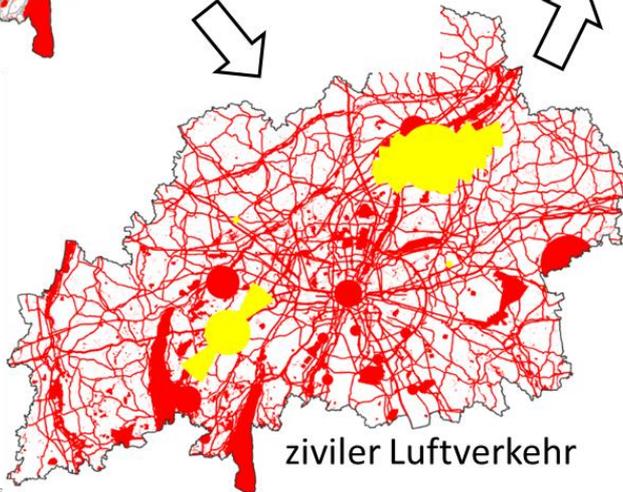


Militär

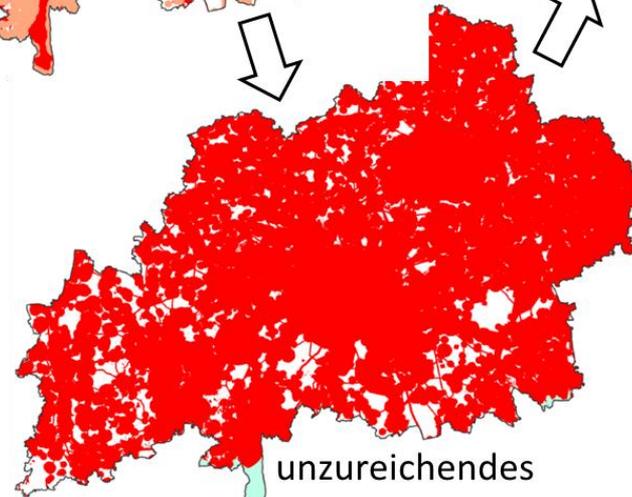
(hier jedoch nur der MVA Radar Lechfeld-Bereich mit Bauhöhenbeschränkung < 267 m über Erdoberfläche exemplarisch hervorgehoben)



ziviler Luftverkehr

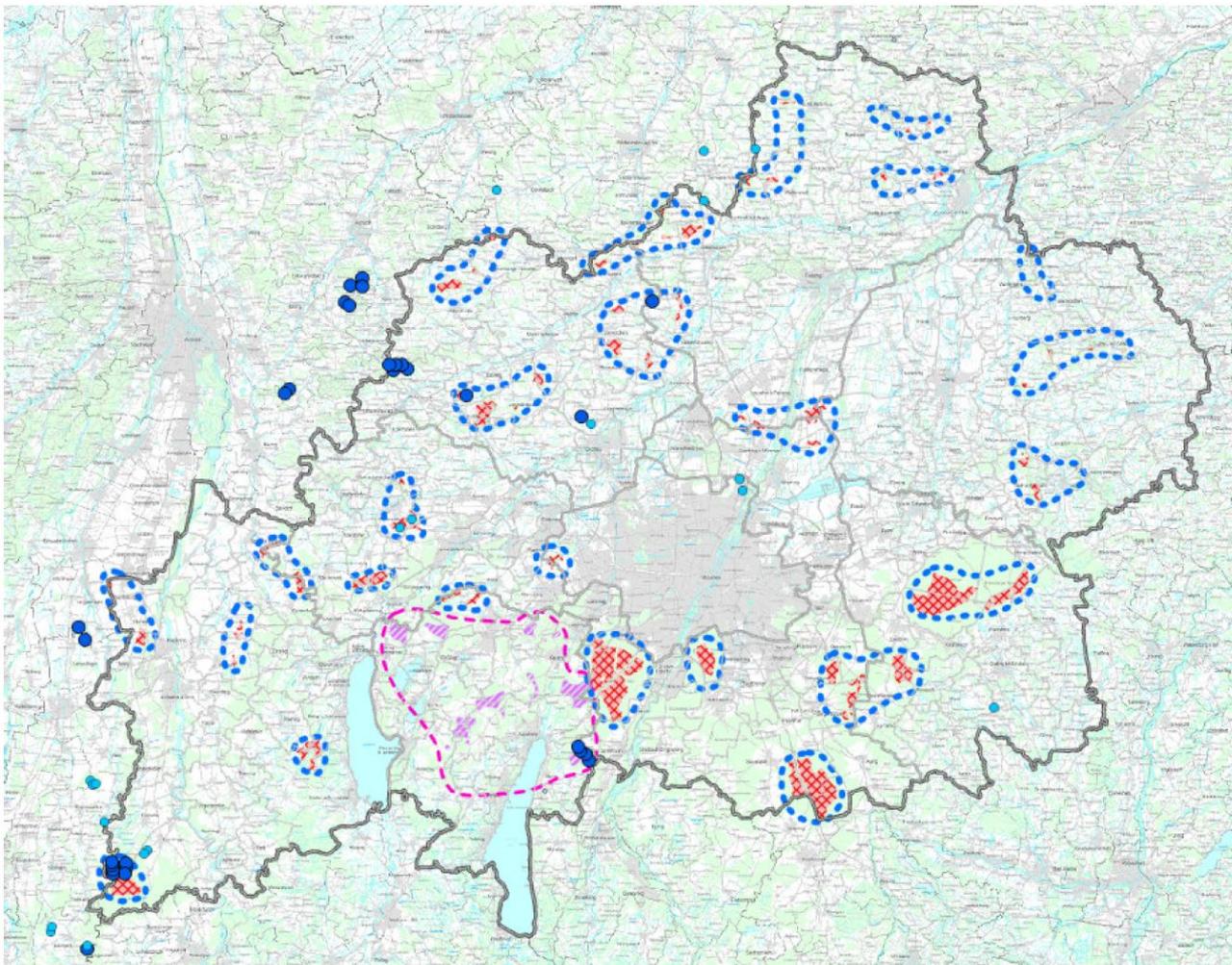


unzureichendes Windpotenzial



# Festlegung Vorranggebiete Windenergie

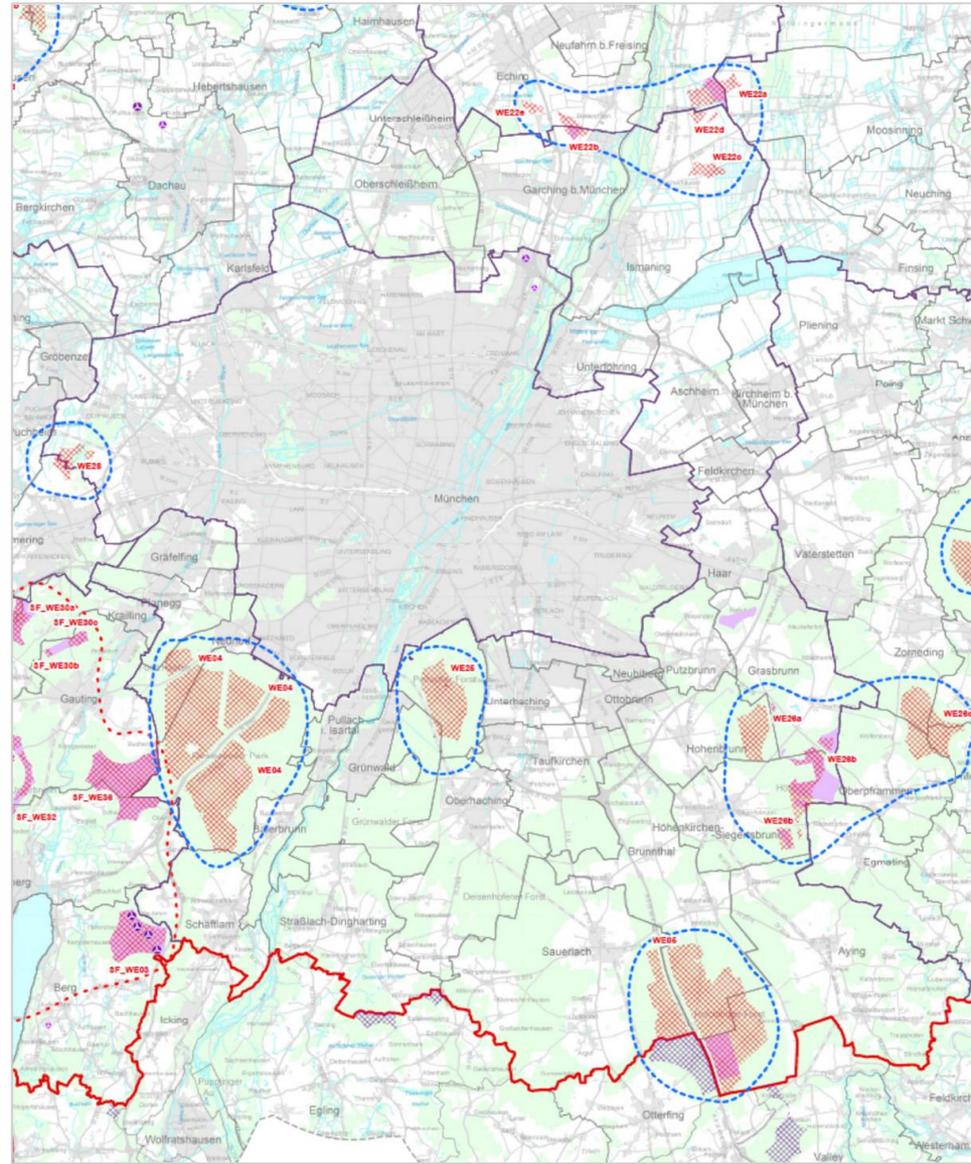
Cluster / Vorranggebiete mit rund 5 km Mindestabstand zueinander



-  Cluster / Vorranggebiete
-  Vorranggebiet für Windenergienutzung Stand PA 11.09.24
-  Prüfraum
-  Sonderfall: rechtswirksame kommunale Bauleitplanung zur Windenergienutzung in Dichtezentren
- Windenergieanlage > 50 m Gesamthöhe (Kenntnisstand: 31.07.2024)
- Bestand (Gesamthöhe in m)
  -  200 und mehr
  -  100 bis unter 200
  -  unter 100

# Festlegung Vorranggebiete Windenergie

## Teilraumüberblick Landkreis München und Umgebung



### Festlegungen

-  **WE04** Vorranggebiet Windenergie (mit Nr.)
-  **WE106** Vorbehaltsgebiet Windenergie (mit Nr.)

### Konzeptionelle Erläuterung

-  Cluster / Vorranggebiete
-  Bereich des Sonderfalls „Vorranggebiete Windenergie zur Prüfung“

### Wiedergabe bestehender Nutzungen, Darstellungen und Festlegungen (Stand: 31.07.2024)

#### Errichtete Windenergieanlagen nach Gesamthöhe in Metern

-  200 und mehr
-  100 bis unter 200
-  über 50 bis unter 100

 Rechtswirksame Konzentrationszonen- oder Sondergebietsdarstellungen zur Windenergienutzung im Flächennutzungsplan

#### Benachbarte Planungsregionen: rechtswirksame Festlegungen zur Windenergienutzung

-  Vorranggebiet
-  Vorbehaltsgebiet

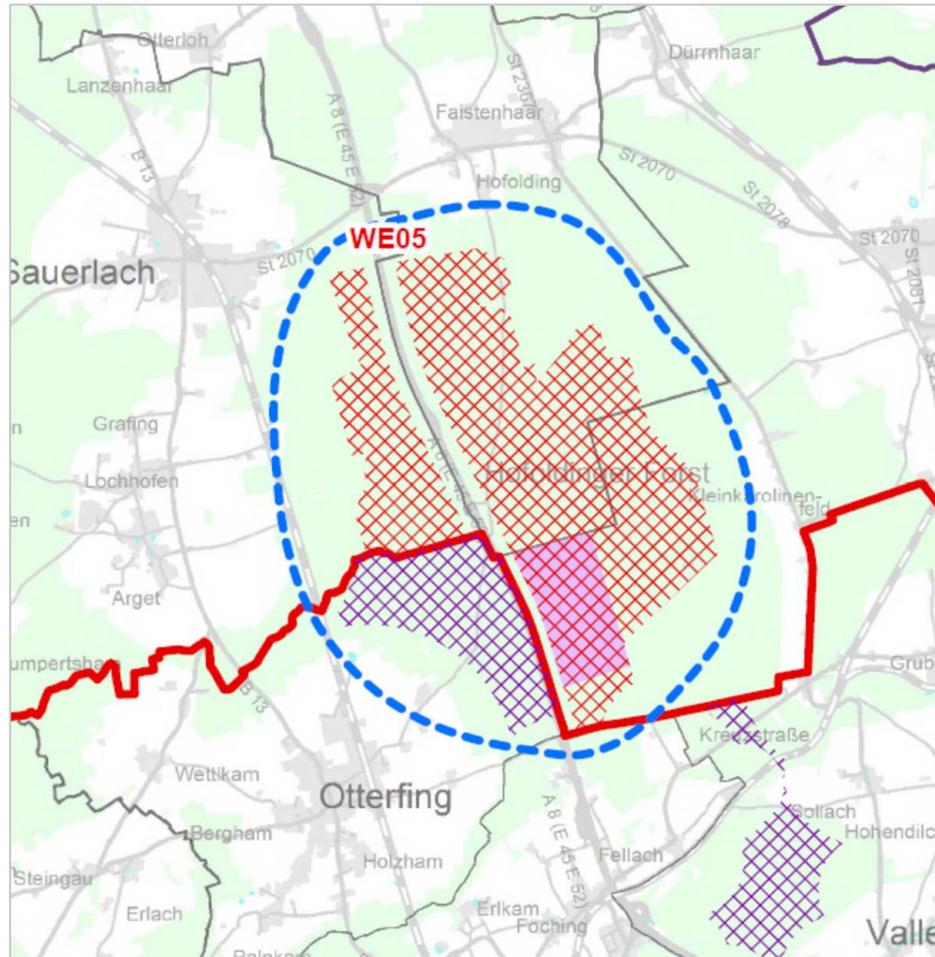
### Grenzen

-  Grenze der Region München
-  Begrenzung des Betrachtungsraums: 5 km-Abstandspuffer um die Planungsregion München
-  Grenze der kreisfreien Stadt oder des Landkreises
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze zwischen zwei Vorranggebieten

# Festlegung Vorranggebiete Windenergie

## Cluster / Vorranggebiet Nr. 05

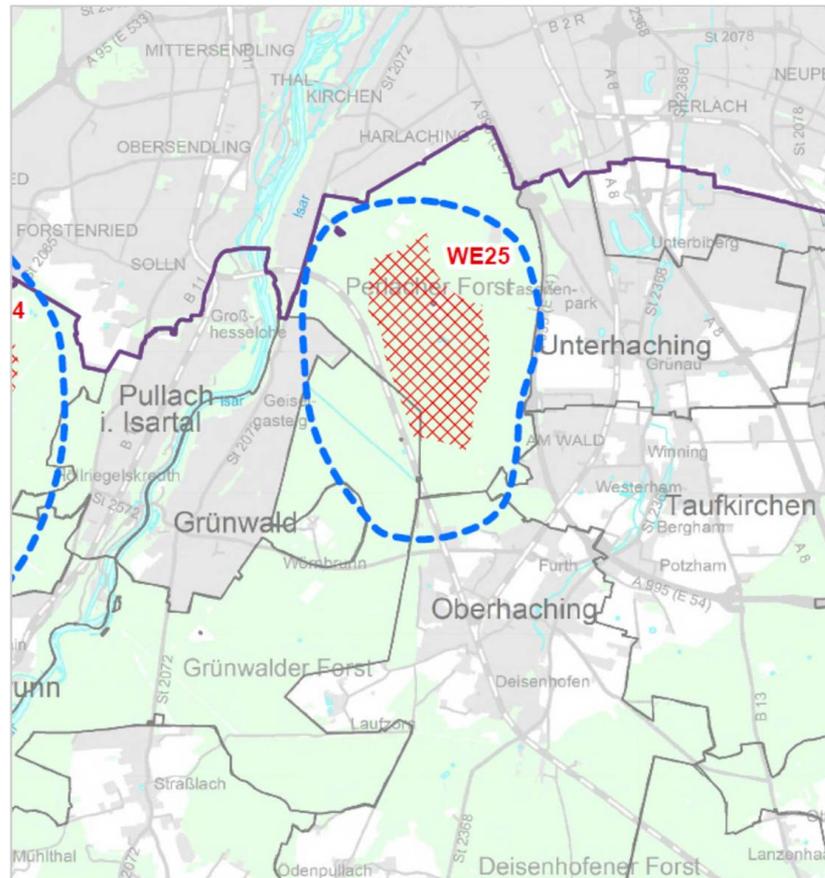
Kommunen: Aying, Brunnthal, Sauerlach



# Festlegung Vorranggebiete Windenergie

## Cluster / Vorranggebiet Nr. 25

Kommunen: gemeindefreies Gebiet



# Festlegung Vorranggebiete Windenergie

## Flächenbeitrag

VRG-ID	Fläche in ha		VRG-ID	Fläche in ha
VRG_01	785		VRG_15	154
VRG_02	298		VRG_18	42
VRG_04	1.933		VRG_19	24
VRG_05	1.395		VRG_20	76
VRG_06	1.845		VRG_21	168
VRG_07	246		VRG_22	319
VRG_08	294		VRG_23	98
VRG_09	176		VRG_24	76
VRG_10	223		VRG_25	381
VRG_11	444		VRG_26	876
VRG_12	247		VRG_27	164
VRG_13	410		VRG_28	95
VRG_14	303			

---

**Summe:** 11.073 ha (= 2,01 % der Regionsfläche)

Vielen Dank!

# Ihr Kontakt

**Marc Wißmann**  
Geschäftsführer

Regionaler Planungsverband München (RPV)  
Arnulfstraße 60, 3. OG  
80335 München  
Telefon +49 (0)89 53 98 - 21  
rpv-m@pv-muenchen.de  
www.region-muenchen.com