

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

Themenabend des
Eigenheimer Waldperlach-Neubiberg e.V.

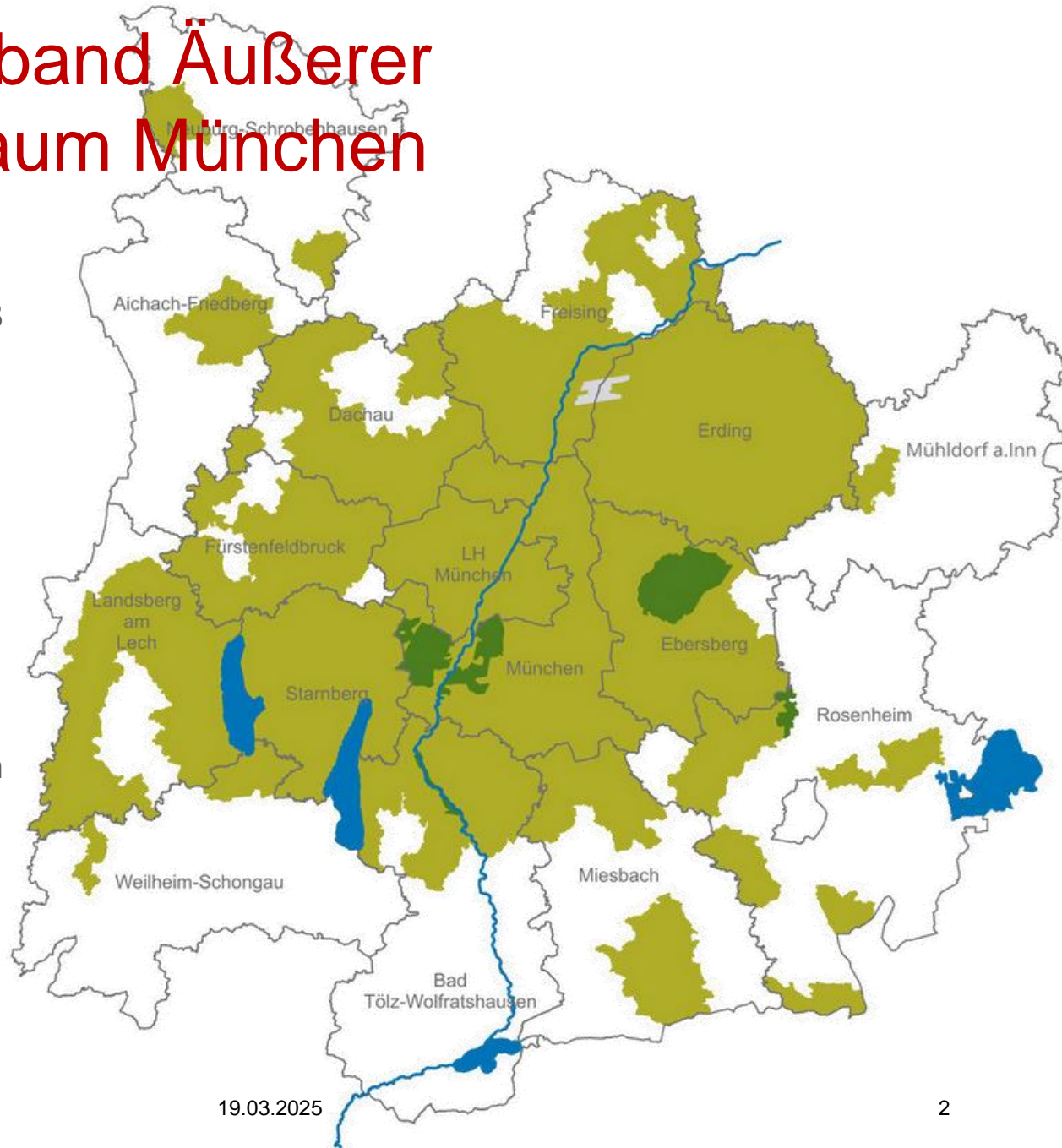
19. März 2025

Inhalt

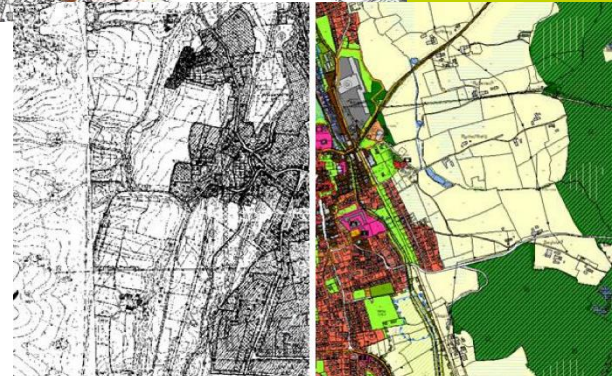
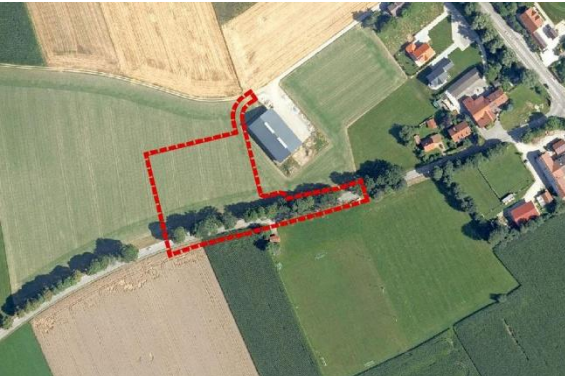
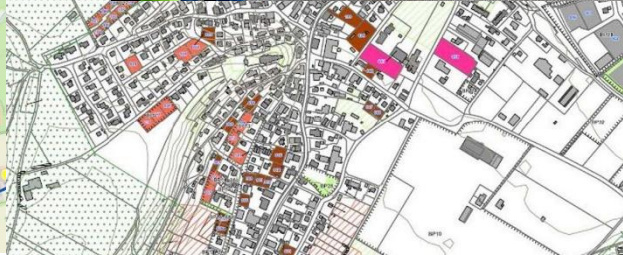
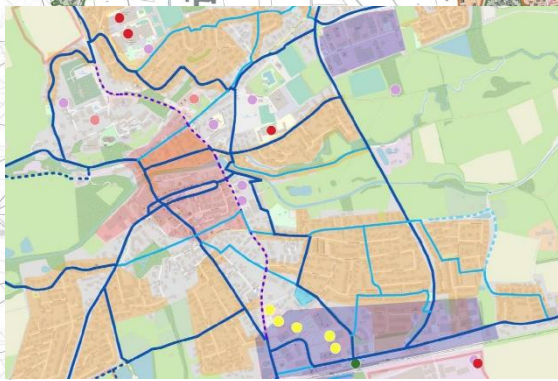
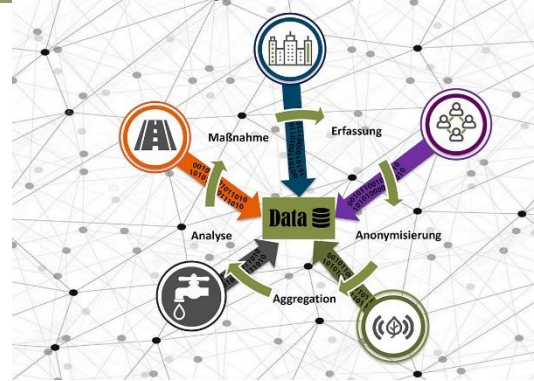
1. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
2. Bevölkerungsentwicklung und -prognose
3. Entwicklung des Wohnungsangebots und der Wohndichte in der Region und im Landkreis München
4. Entwicklung wichtiger Wohnungsmarktkennzahlen im Landkreis München
5. Ausblick auf den Wohnungs- und Wohnflächenbedarf 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

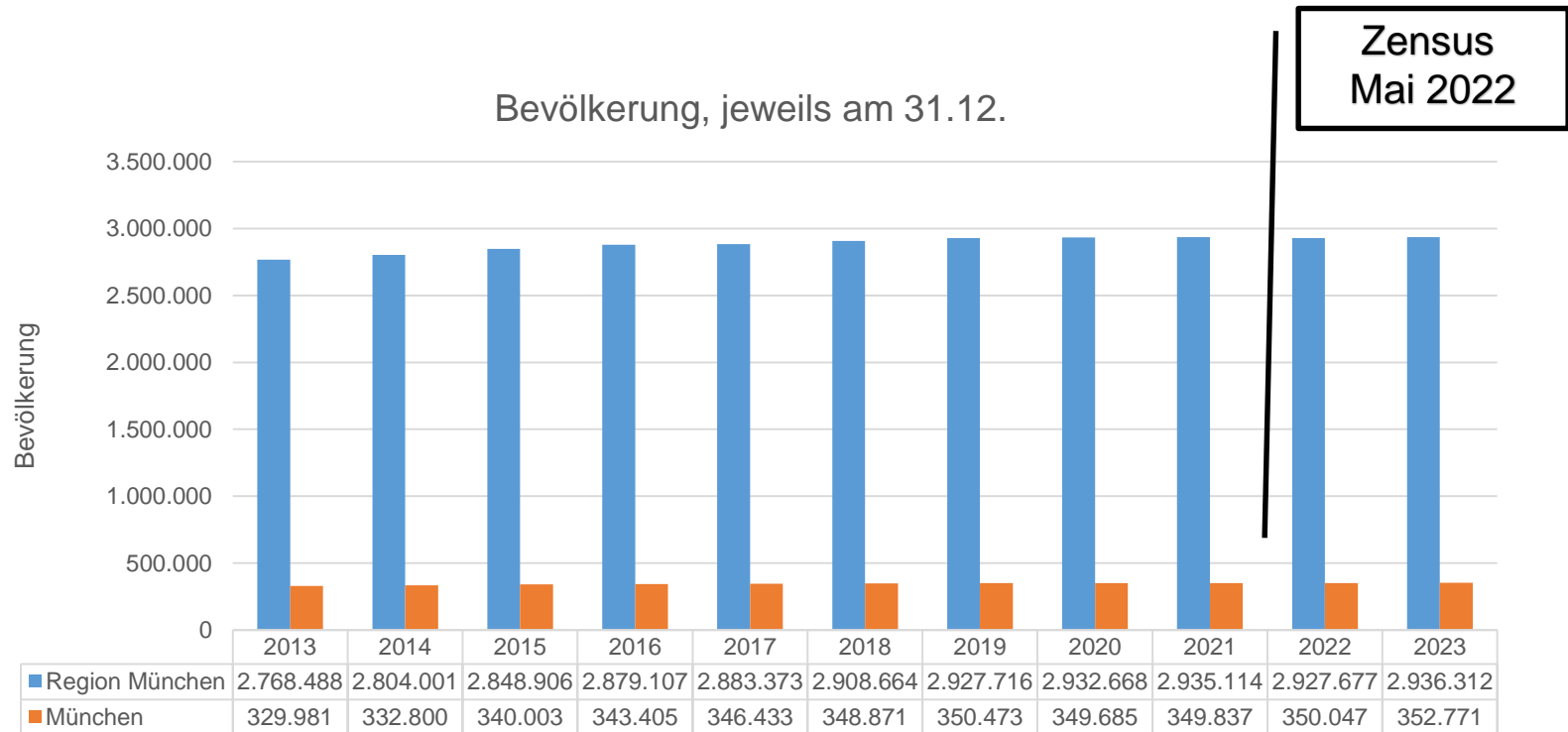


Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München



Bevölkerungsentwicklung und Prognose

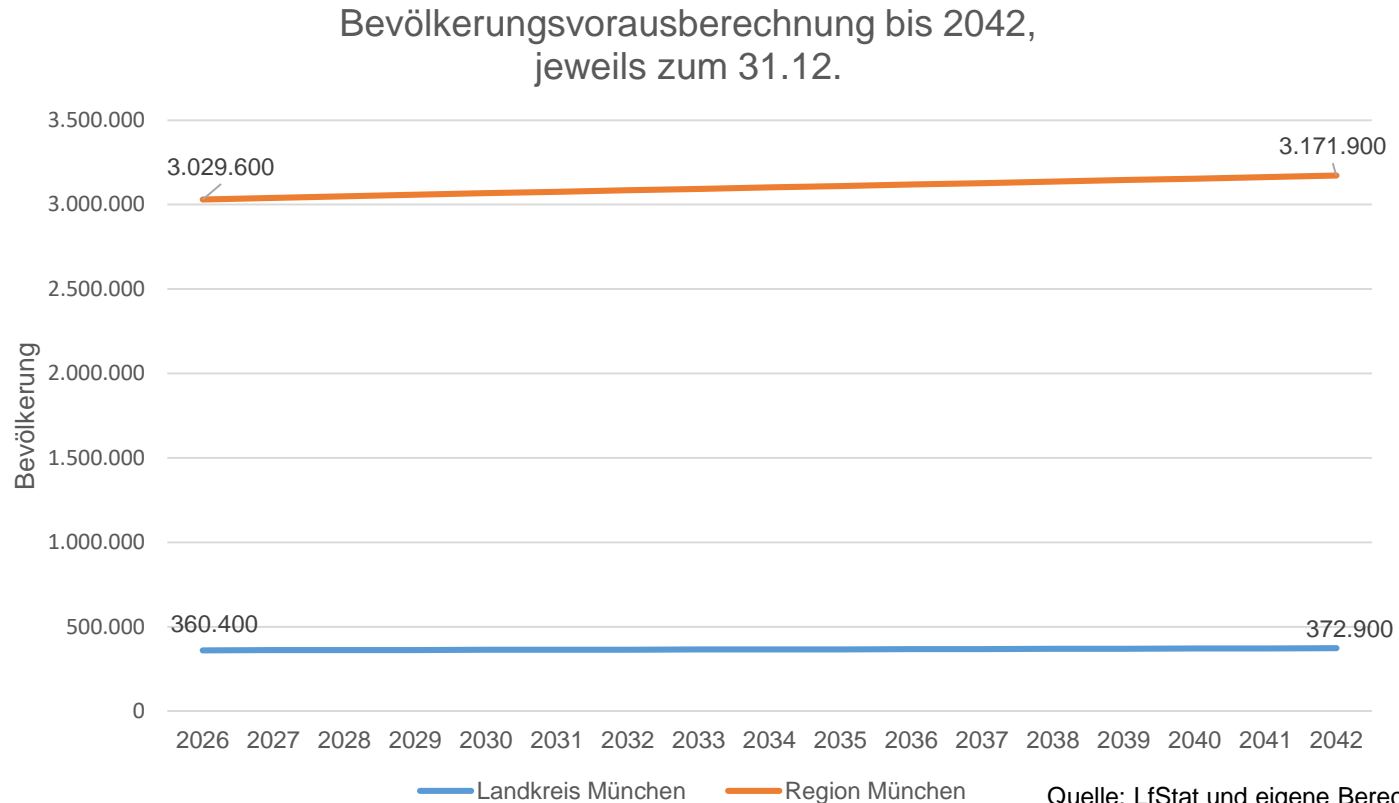
Entwicklung Bevölkerung



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

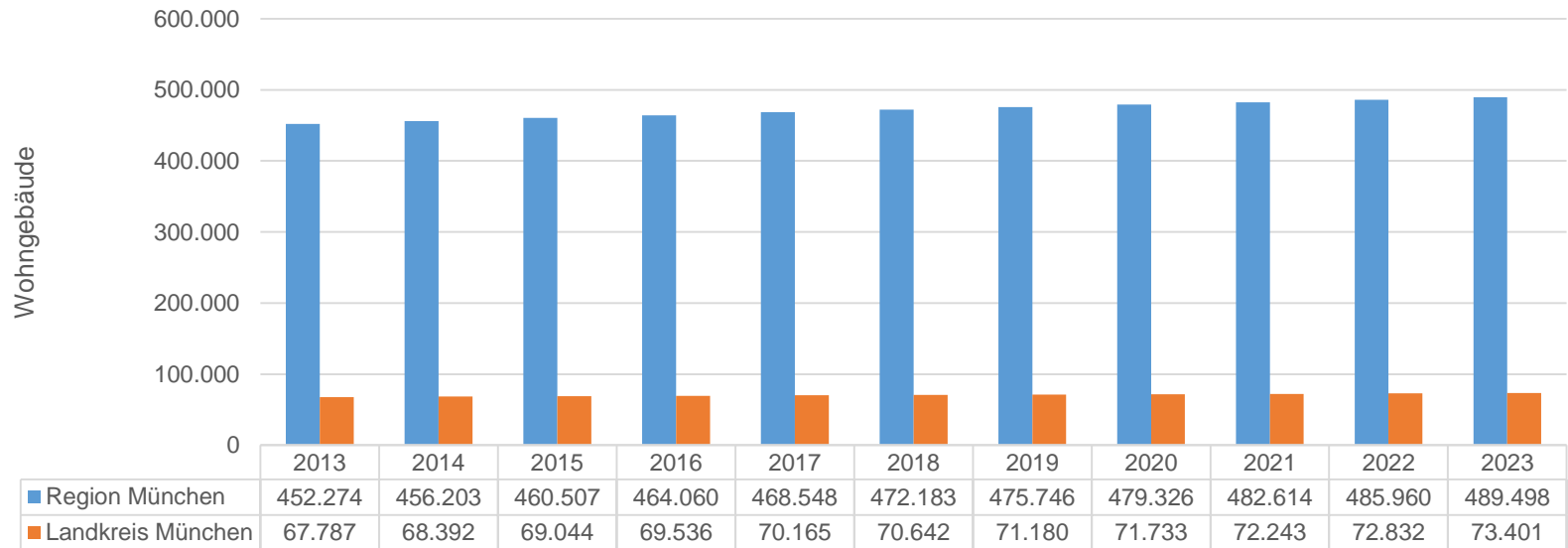
Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf oder -beanspruchung:

- genutzte Wohnraumfläche in m² je Bewohner
- Durchschnitt Region München: 42,64 m² (2023); D: 47,4 m²
 - „27 % der Alleinlebenden im Alter 65+ wohnen auf mindestens 100 m²“
 - „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:

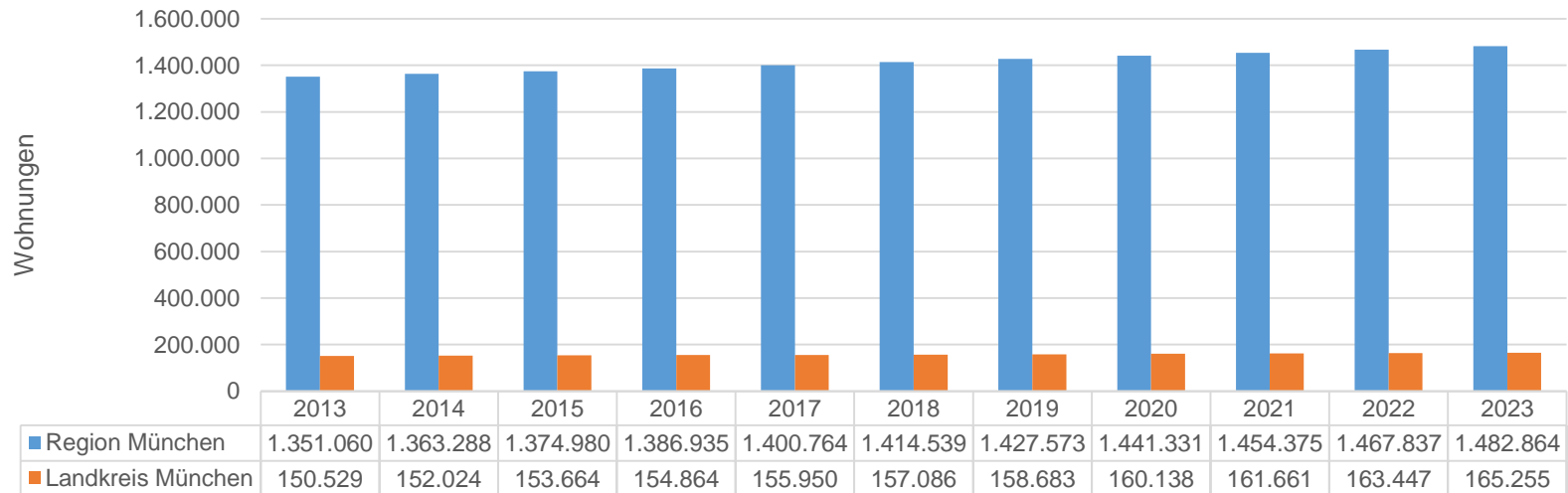
+37.224 | +8,2 % Wohngebäude

[Landkreis München: +5.614 | +8,3 %]

nicht berücksichtigt: Nicht-Wohngebäude

Entwicklung Wohnungen in Wohngebäuden

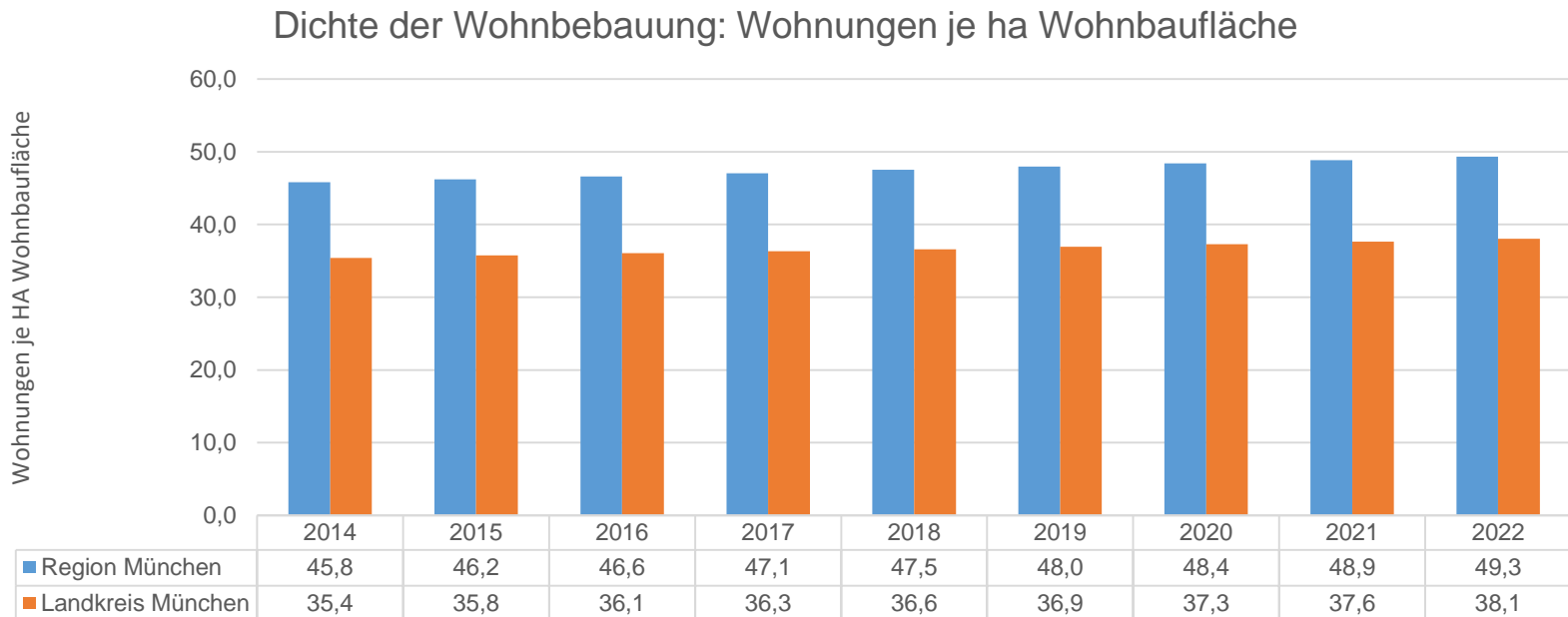
Wohnungen in Wohngebäuden, jeweils am 31.12.



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

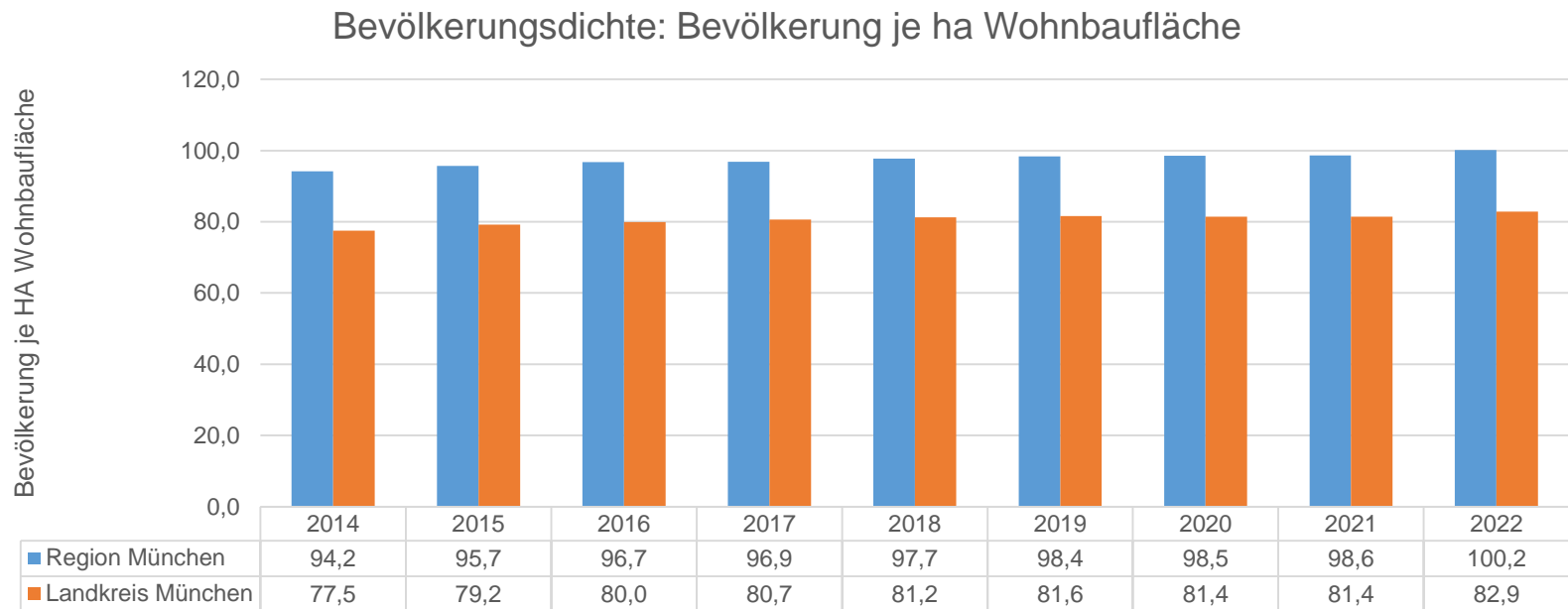
2014-2022:

+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:

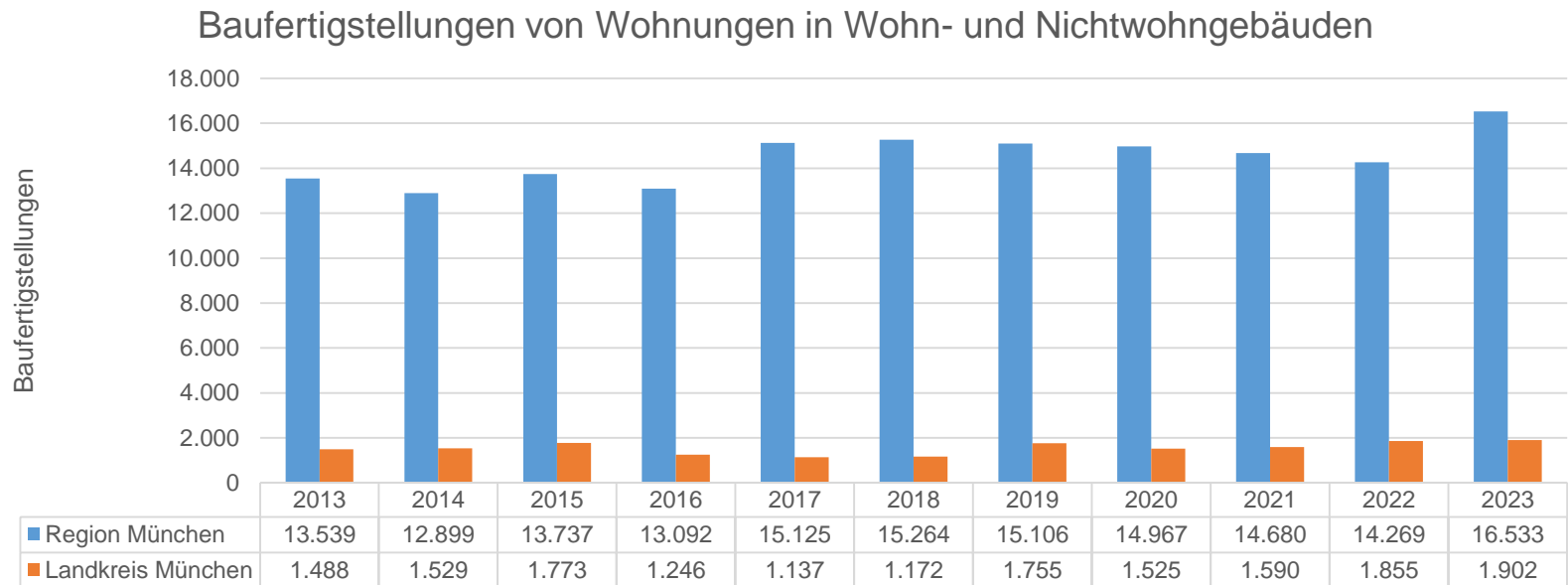
+6,4 % [Landkreis München: +7,0 %]

→ 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

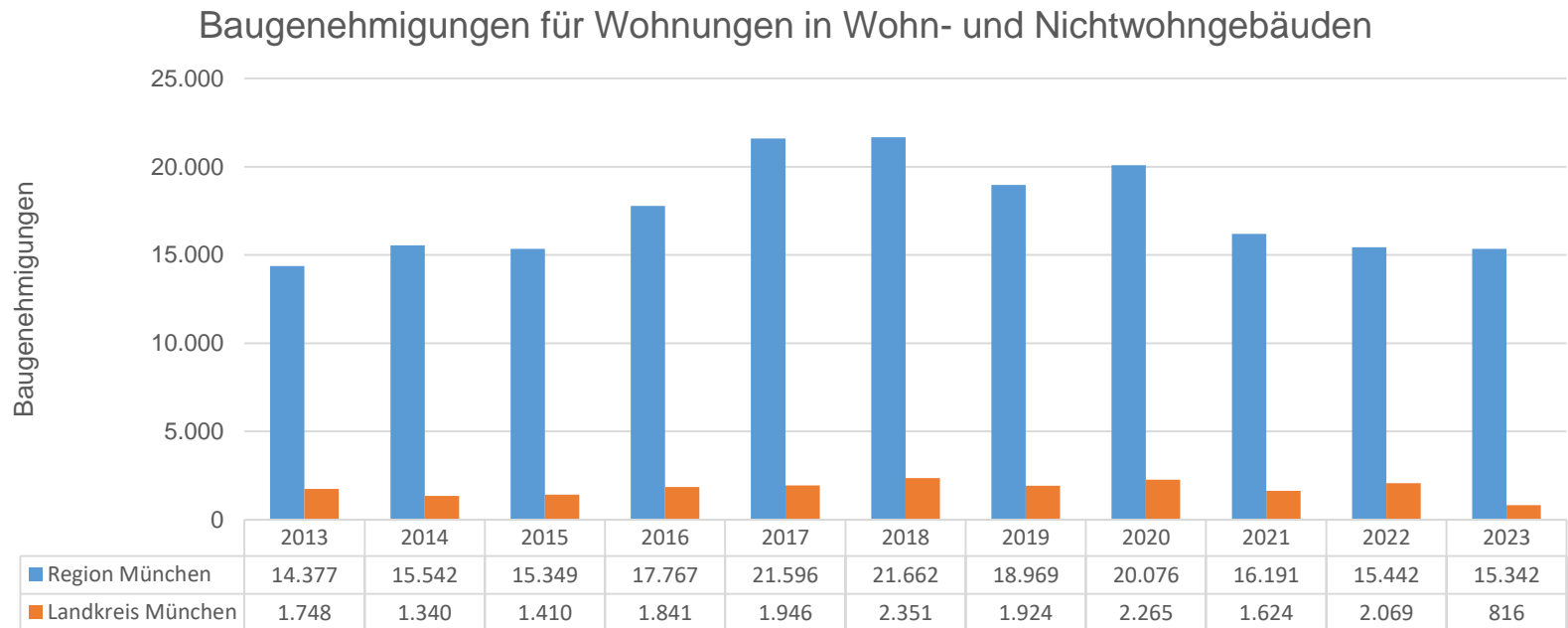
2013 - 2023:

+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:

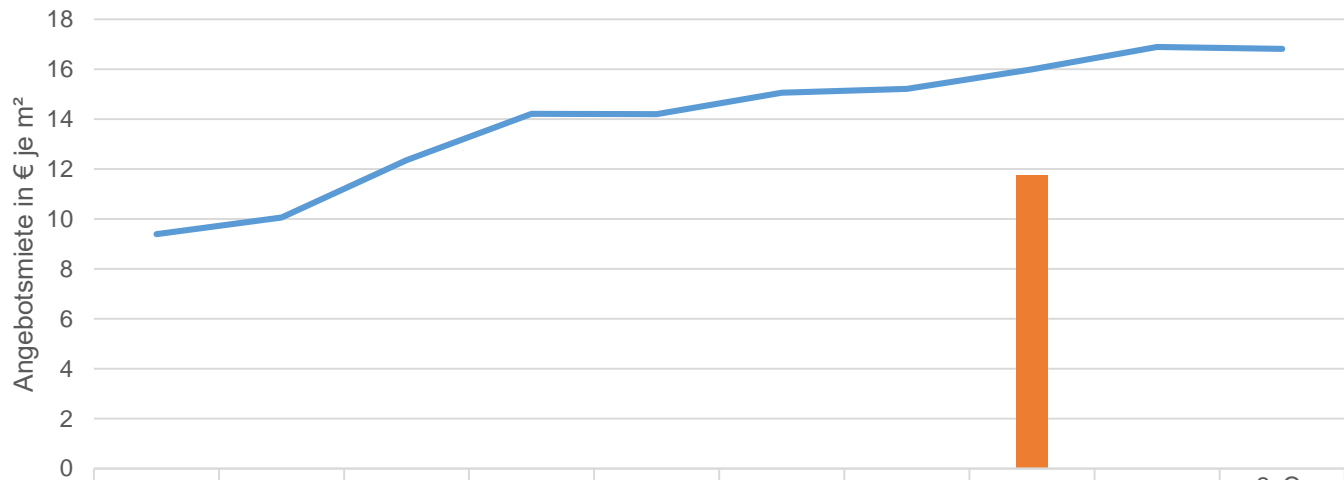
+192.313 | Ø 17.483 Baugenehmigungen p.a.

[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 m² in € für Wohnungen aller Baujahre, jeweils 4. Quartal



| | 2006 | 2010 | 2016 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2. Q. 2024 |
|---------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| Zensus 2022 | | | | | | | | 11,74 € | | |
| Angebotsmiete je m ² | 9,40 € | 10,06 € | 12,36 € | 14,22 € | 14,20 € | 15,06 € | 15,22 € | 15,99 € | 16,89 € | 16,82 € |

2006 - 2.Q. 2024:

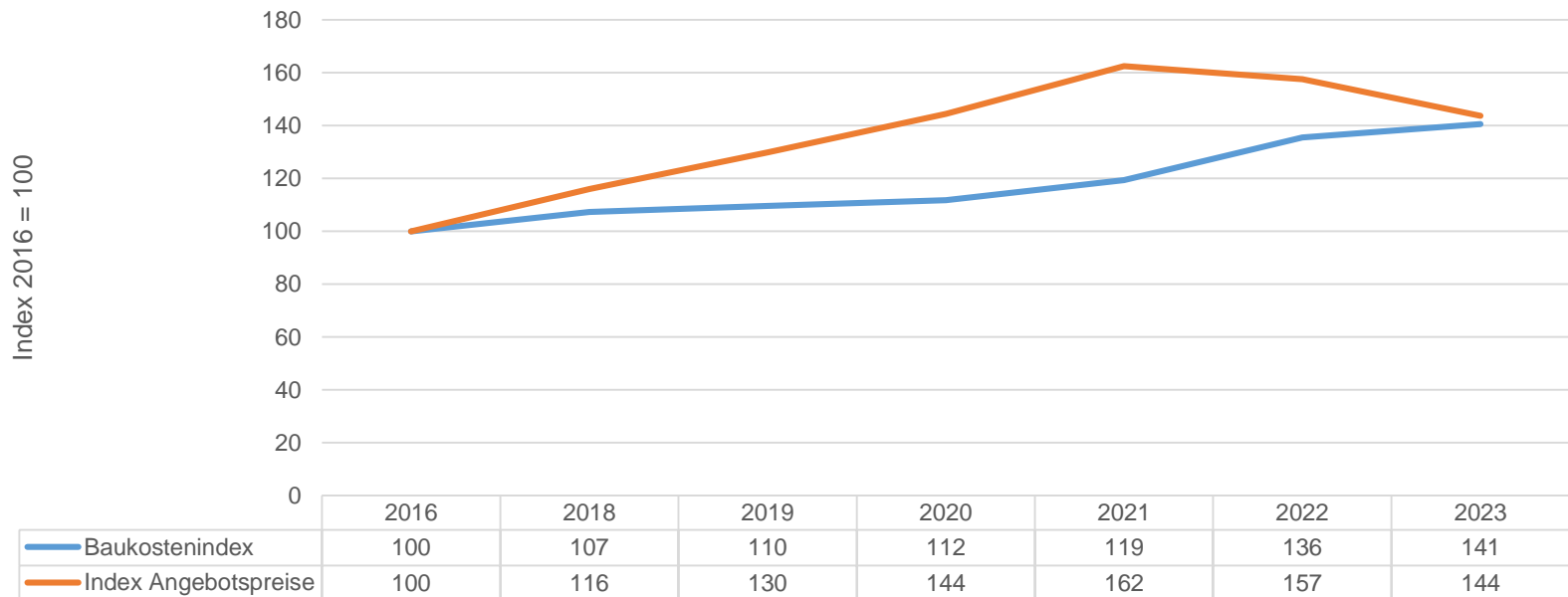
+7,42 € je m² | +79 %

→ Tatsächlich gezahlte Durchschnittsmiete lag 2022 um 4,25 € je m² (= 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 m² im Landkreis München als Index 2016 = 100



Quelle: empirica Preisdatenbank; Destatis und eigene Berechnungen

2016-2023:

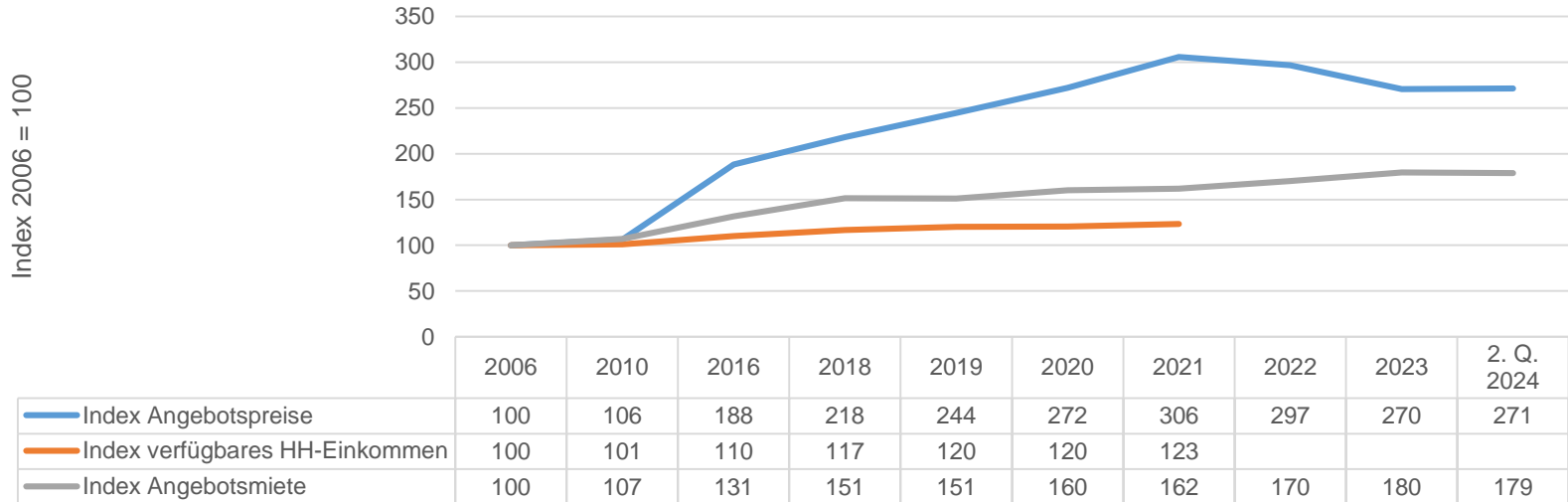
Baukosten + 41%, Angebotspreise + 44%

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:

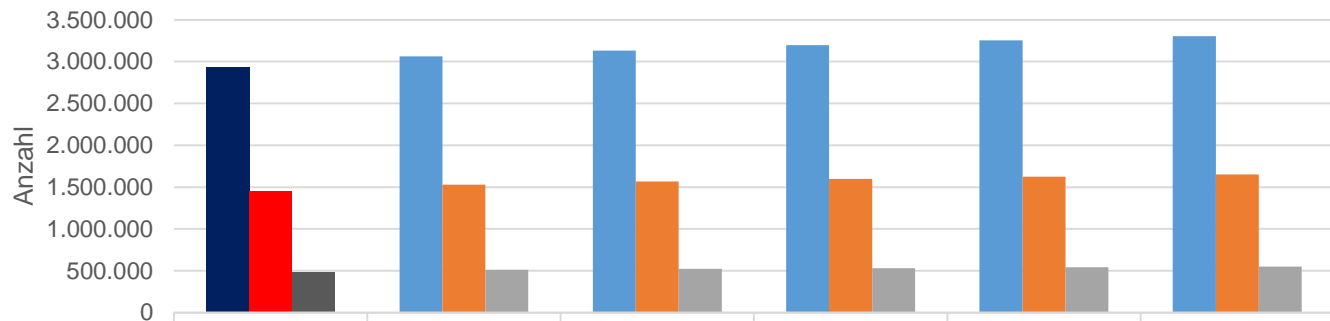
Preise +206 %, Mieten +62%, verfügbares Haushaltseinkommen “nur“ +23 %.

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

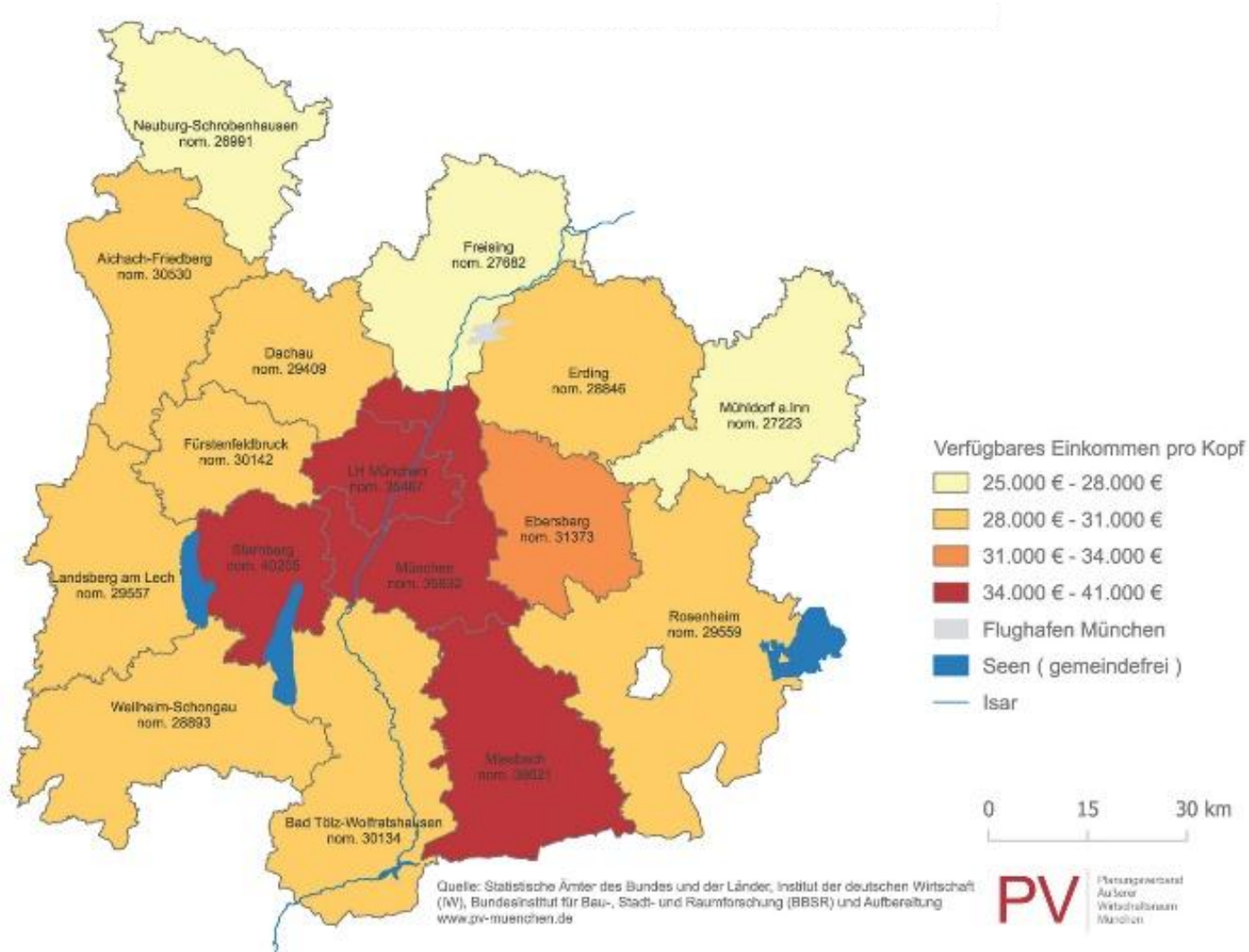
+197.525 Wohnungen (+13,6 %); +68.019 (+14,1 %) Wohngebäude

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

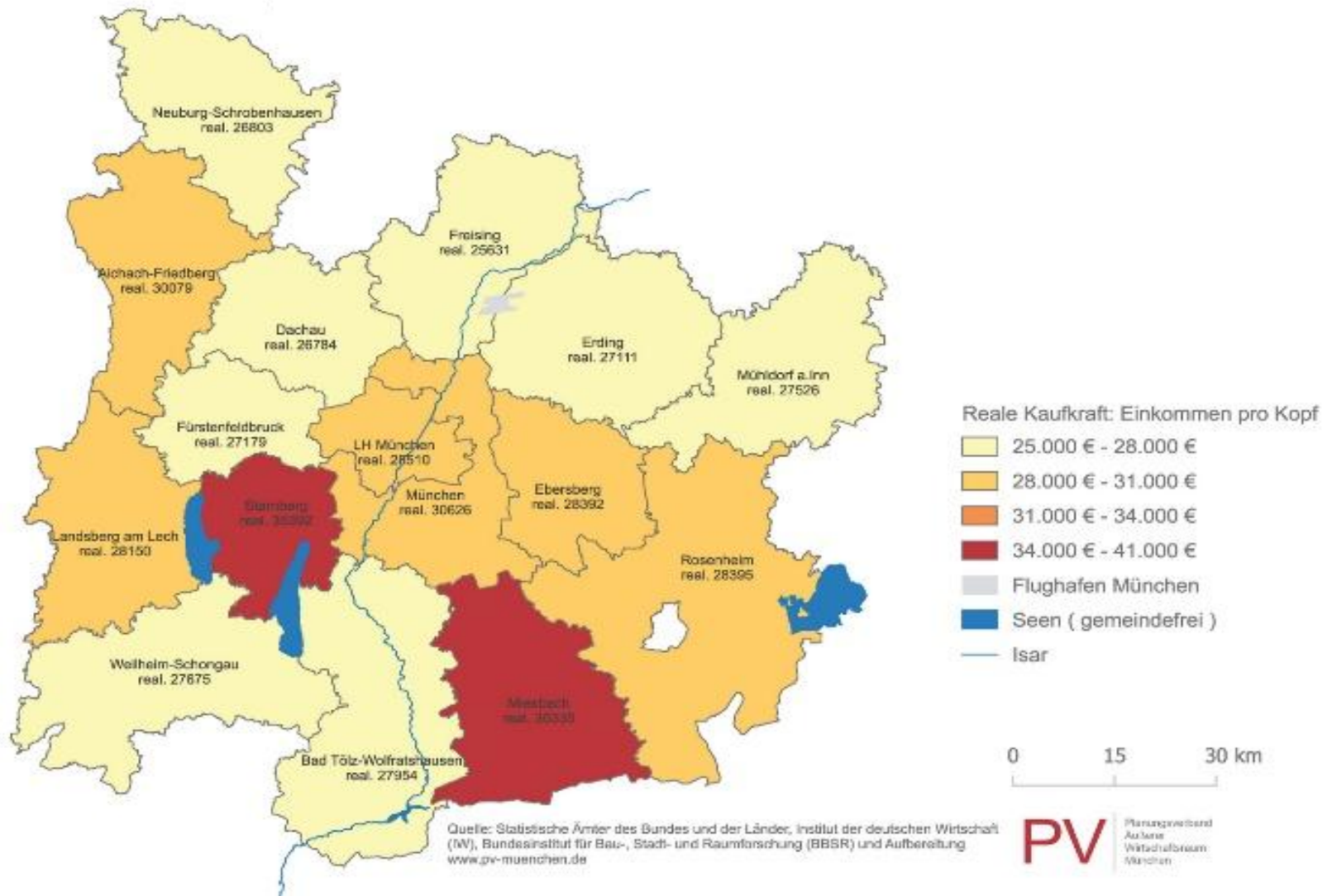
+3.591,4 ha Wohnbaufläche, von 30.204,8 auf 33.796,2 ha bei 55 Whg. je ha.

Kaufkraft im Wirtschaftsraum München

Kaufkraft im Wirtschaftsraum München



Reale Kaufkraft im Wirtschaftsraum München



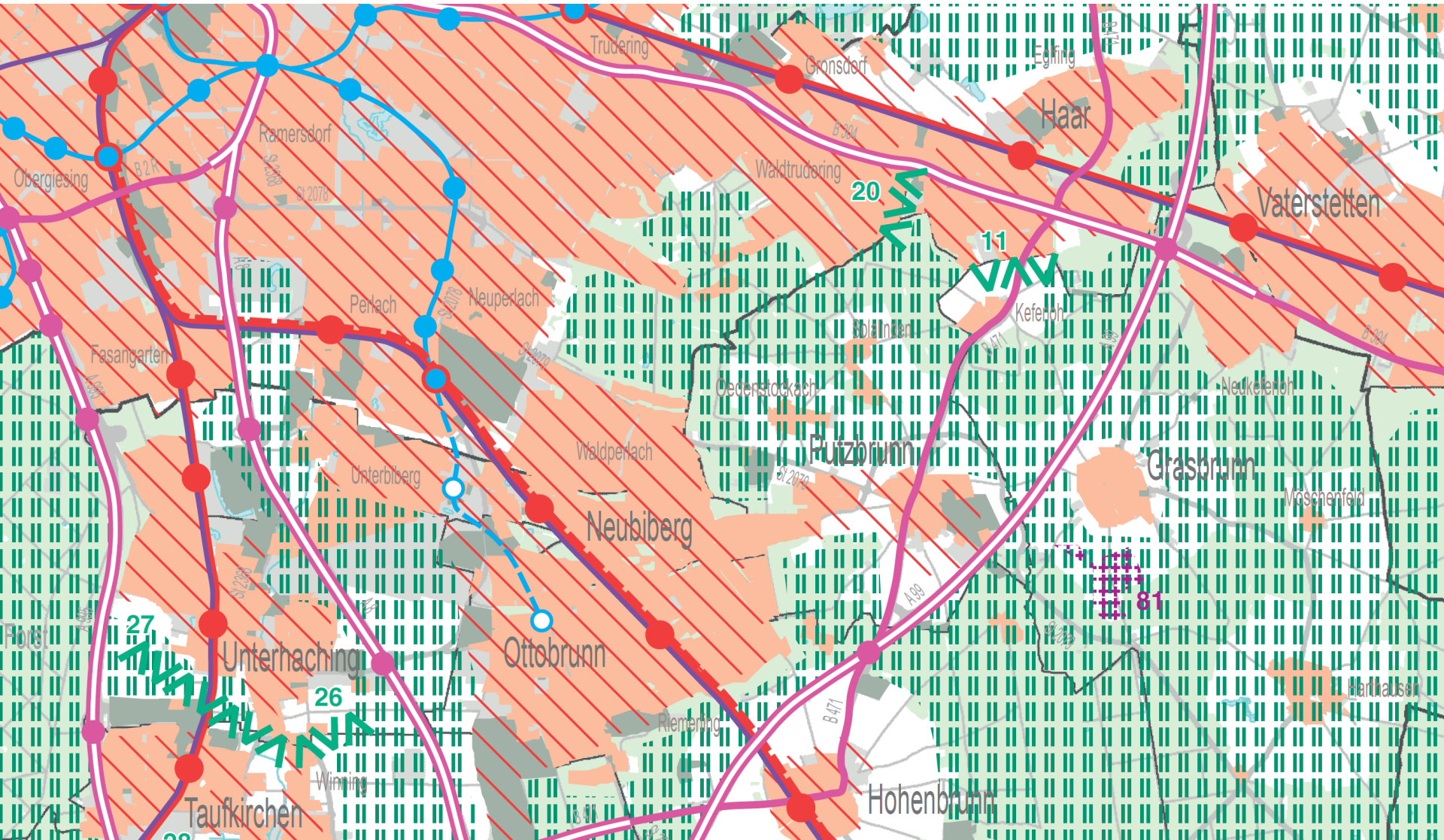
Regionaler Planungsverband München

Regionaler Planungsverband München

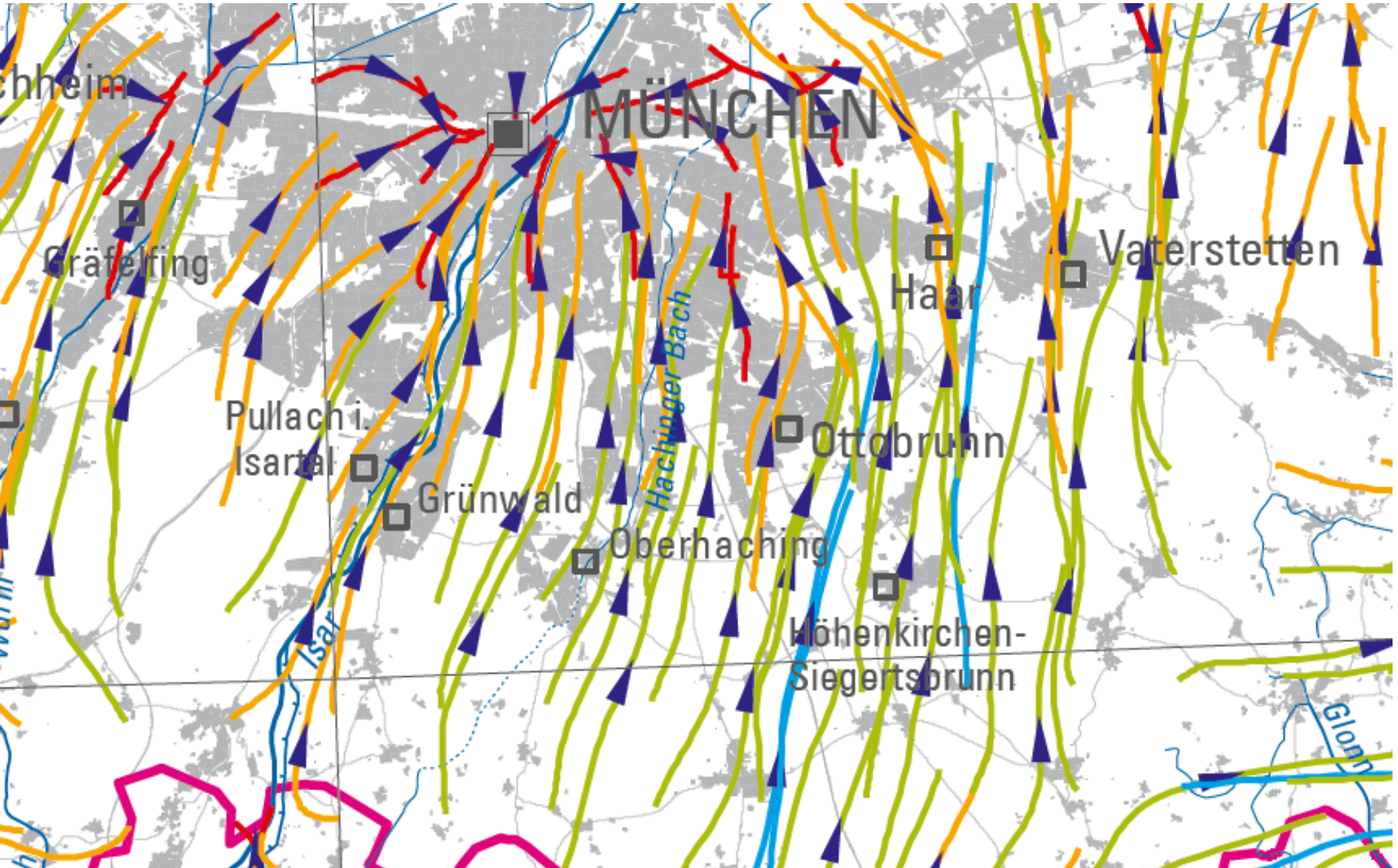
- 18 Planungsregionen in Bayern
- Mittlere Ebene zwischen Staat und Gemeinden
- Zuständig für Regionalplanung in der Region München
- Aufstellung des Regionalplans: fachübergreifende Koordination der räumlichen Entwicklung im Regionalplan
- Maßstab 1/100.000
- Aktuelle Themen: Regionale Grünzüge, Vorranggebiete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



Regionalplan München



Regionale Kaltluftströmungssysteme



Festlegung Vorranggebiete Windenergie im Regionalplan

Festlegung Vorranggebiete Windenergie

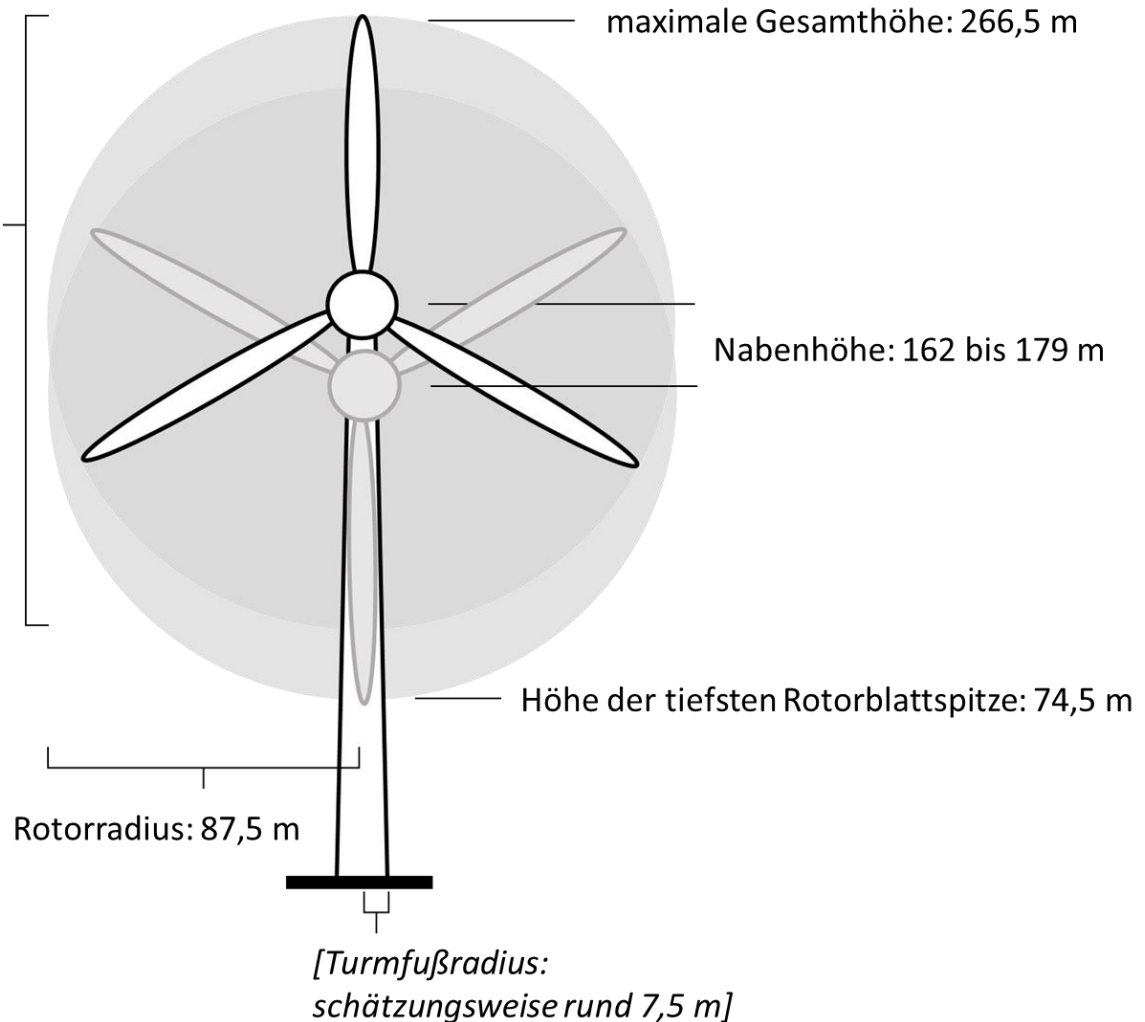
Charakteristik der Windenergie-Referenzanlage für die Region 14

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) |

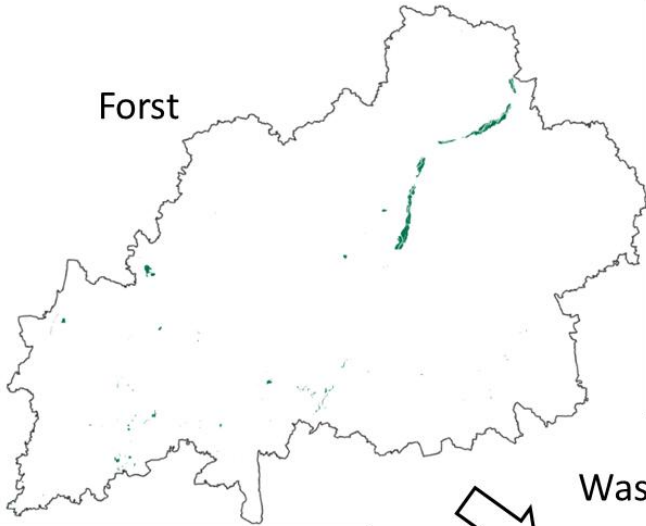


Festlegung Vorranggebiete Windenergie

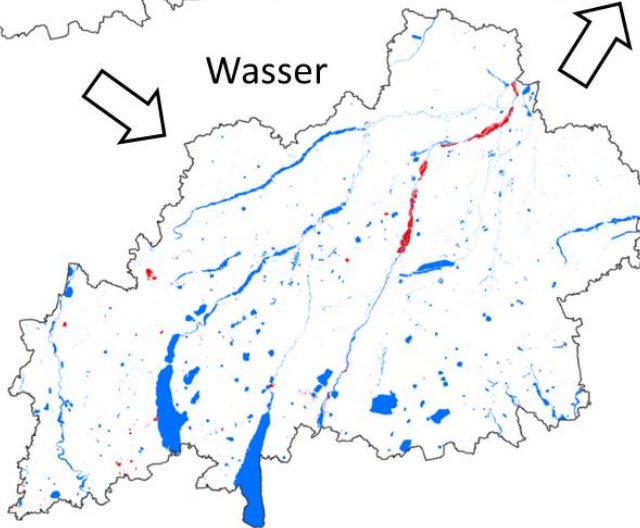
Anwendung des Kriterienkatalogs

 = alle Flächenfüllungen der vorangegangenen Karte(n)

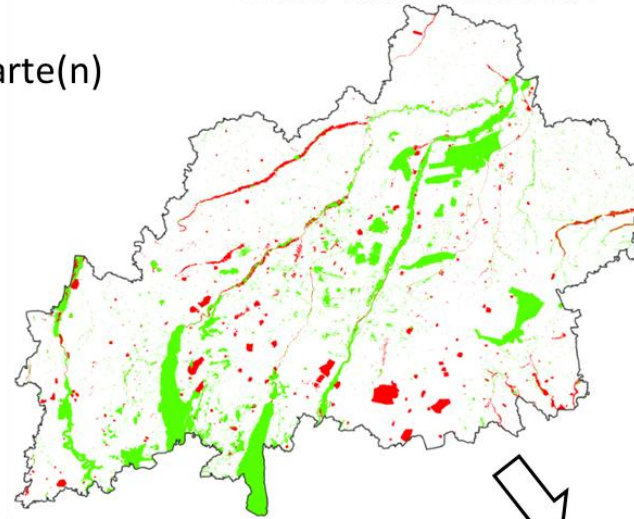
Forst



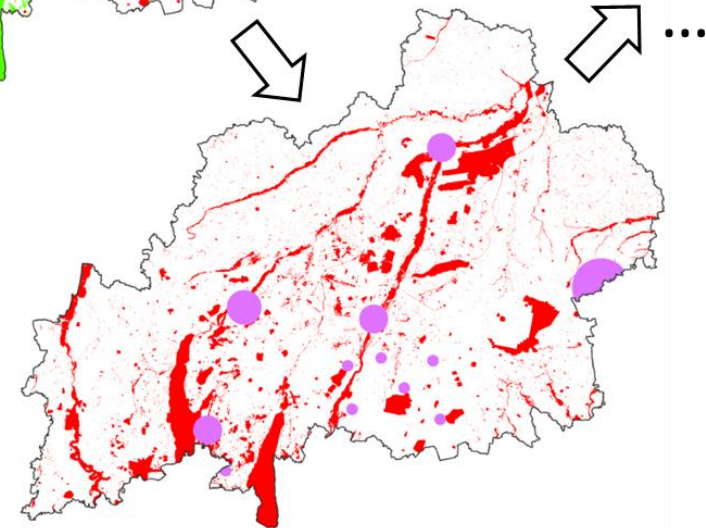
Wasser



Natur und Landschaft




wissenschaftliche Messstationen
und Denkmalschutz

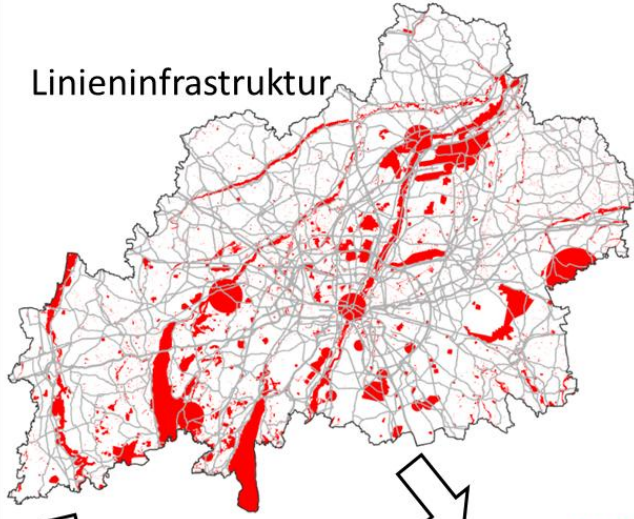


Festlegung Vorranggebiete Windenergie

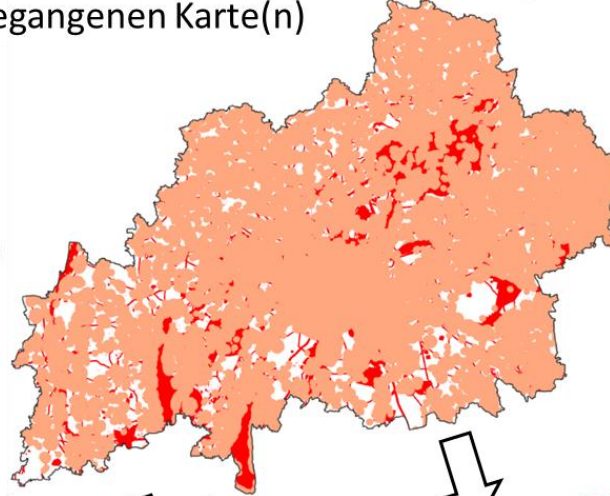
Anwendung des Kriterienkatalogs

 = alle Flächenfüllungen der vorangegangenen Karte(n)

Linieninfrastruktur

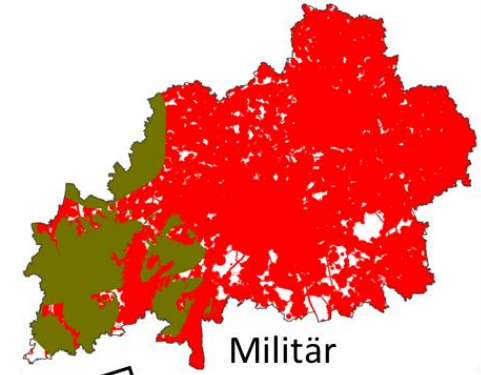


Siedlungswesen

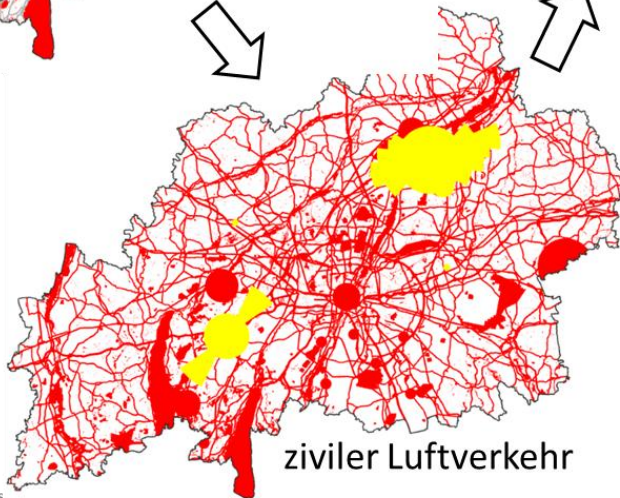


Militär

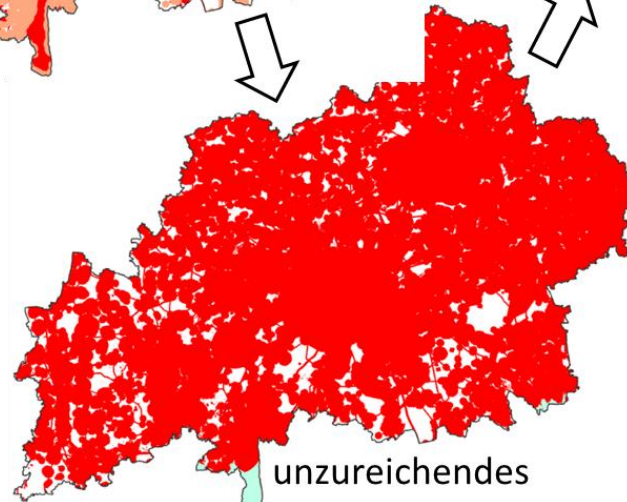
(hier jedoch nur der MVA Radar Lechfeld-Bereich mit Bauhöhenbeschränkung < 267 m über Erdoberfläche exemplarisch hervorgehoben)



ziviler Luftverkehr

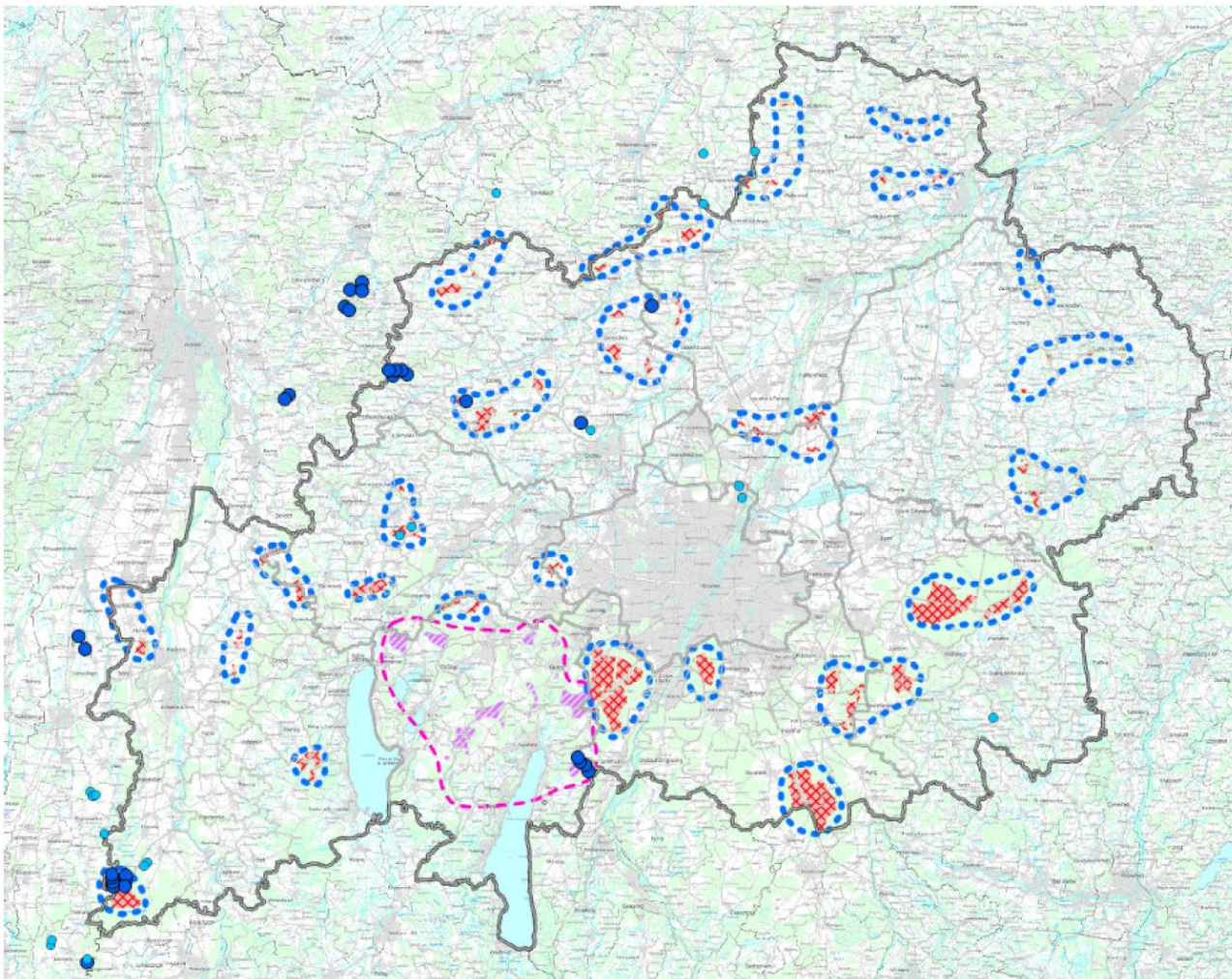









unzureichendes Windpotenzial



Festlegung Vorranggebiete Windenergie

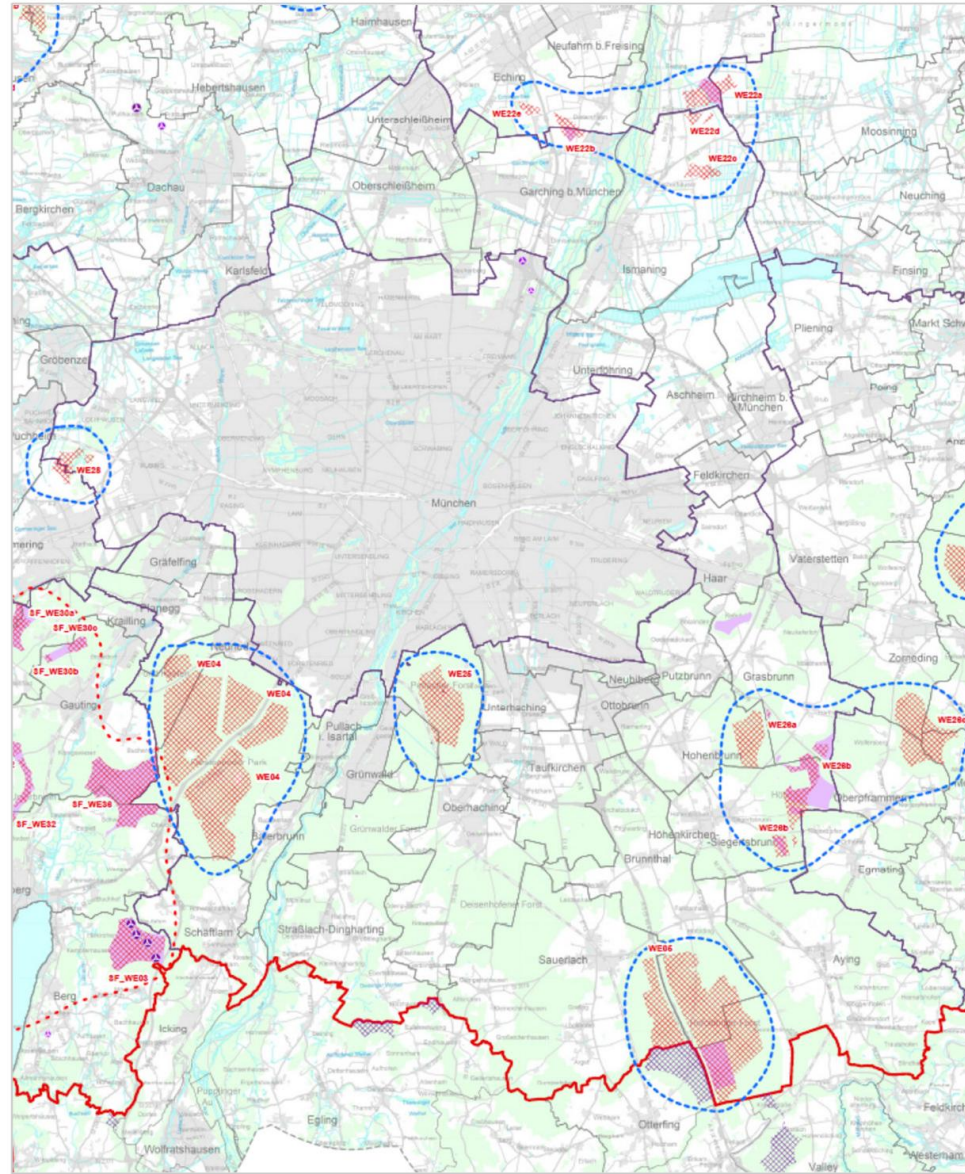
Cluster / Vorranggebiete mit rund 5 km Mindestabstand zueinander





-  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

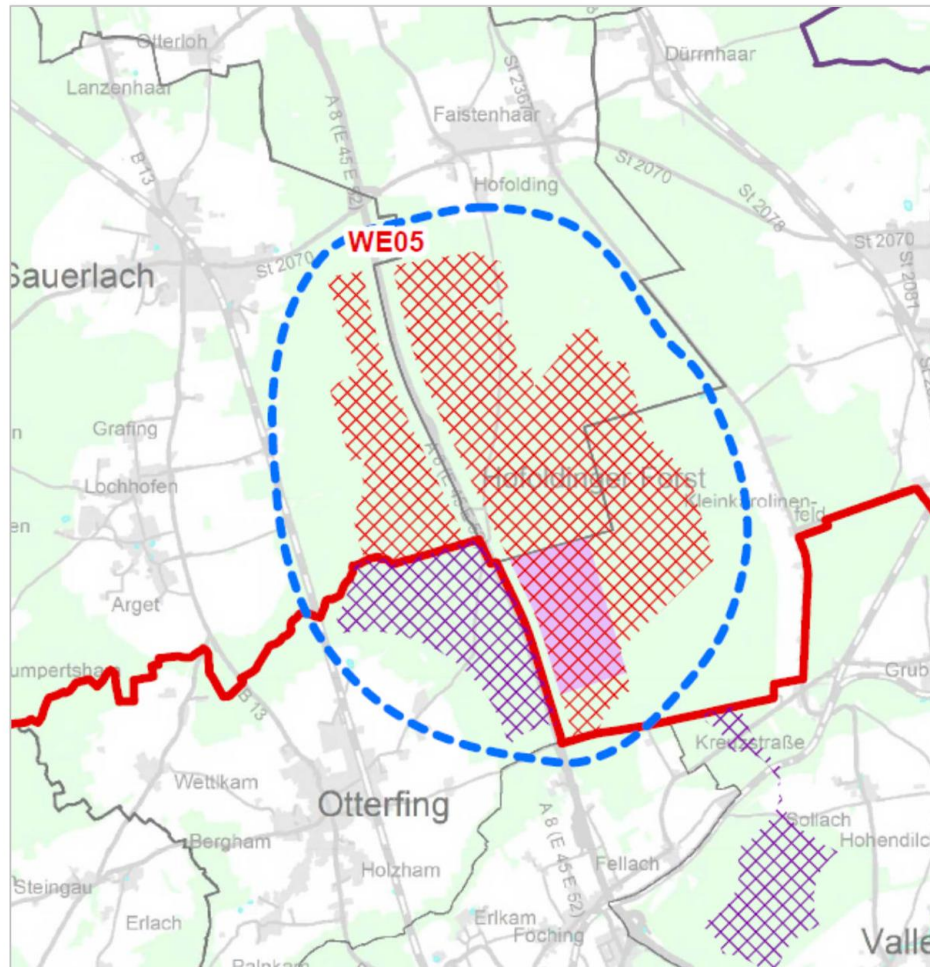
Grenzen

-  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

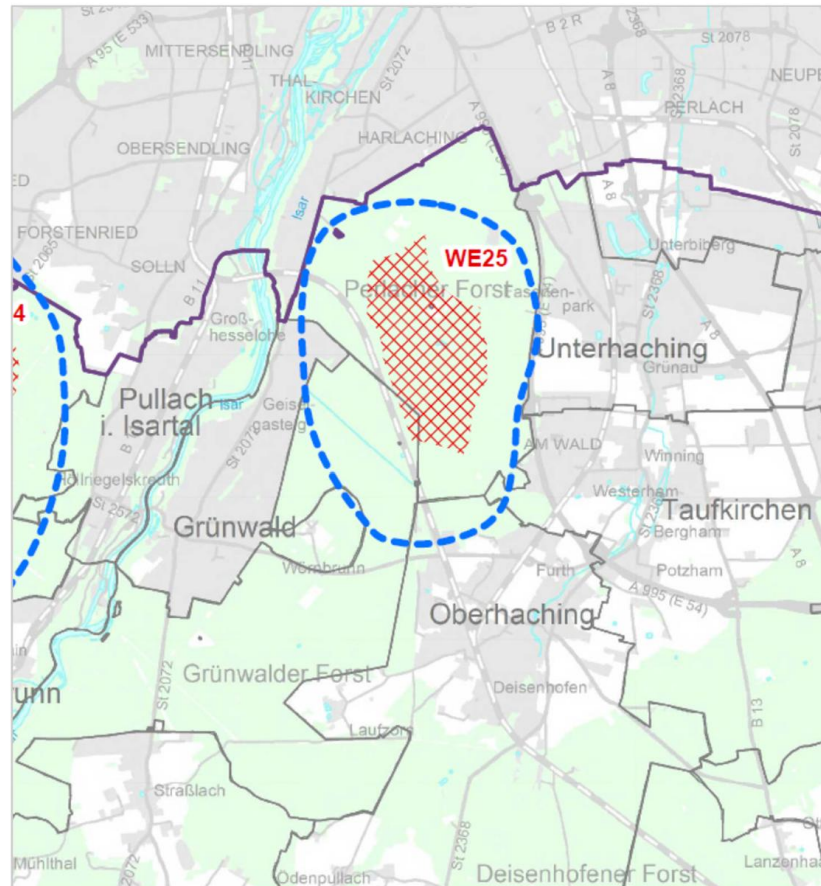
Kommunen: Aying, Brunnthal, Sauerlach



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