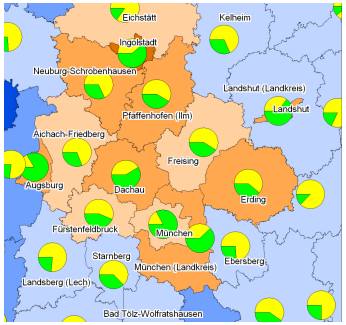
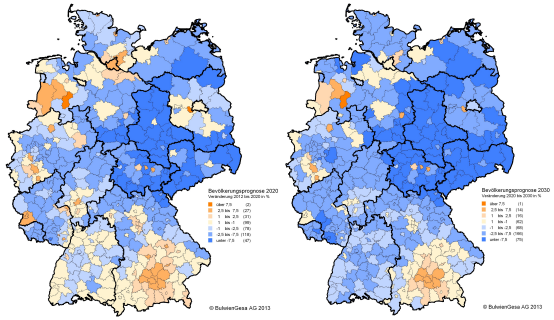
WOHNUNGSBAU IN DER REGION MÜNCHEN

Situation und zukünftige Herausforderungen

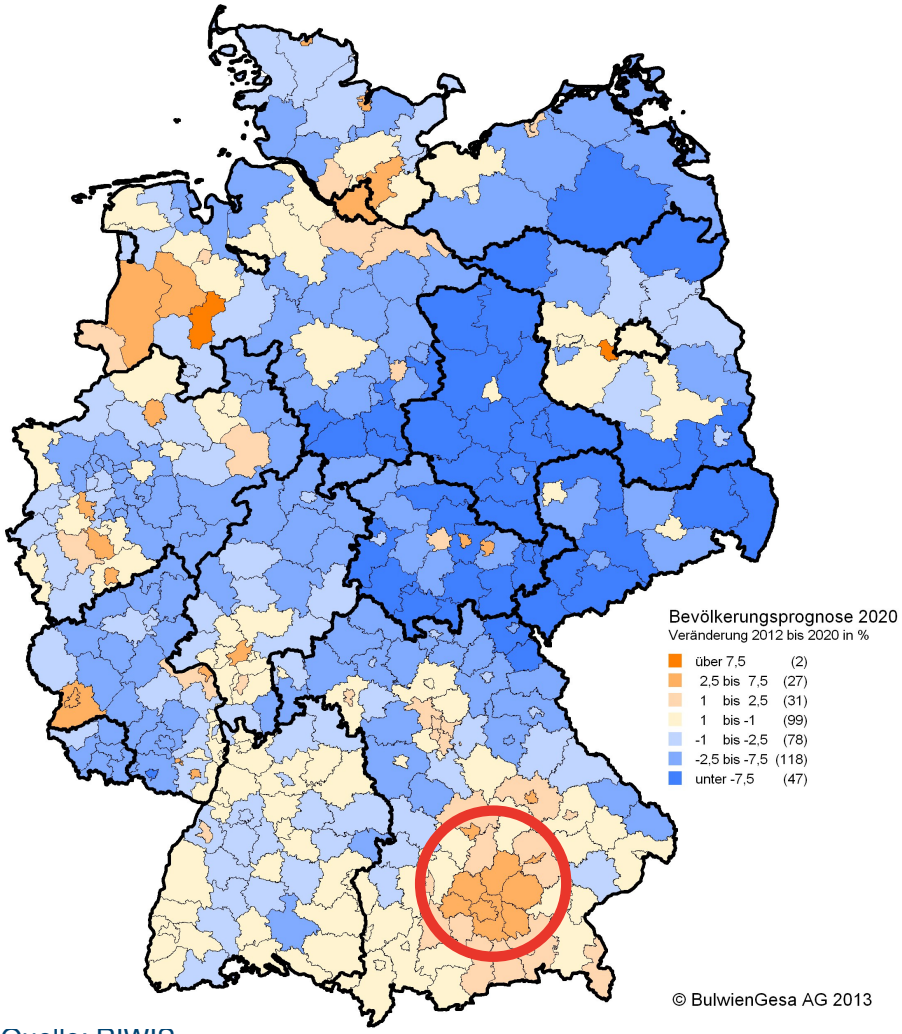


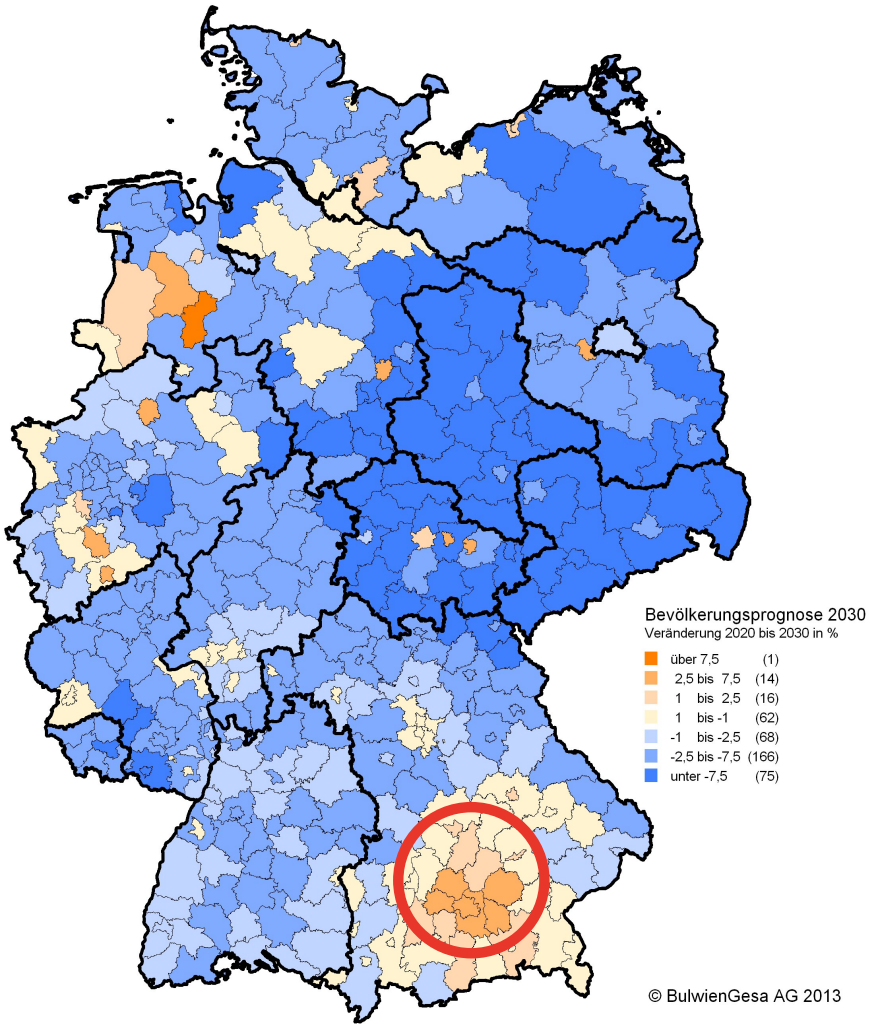


Vortrag von Dr. Heike Piasecki
Verbandsversammlung RPV München
München, 3. Dezember 2013

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Region 14 in der deutschlandweiten Bevölkerungsprognose deutlich positiv

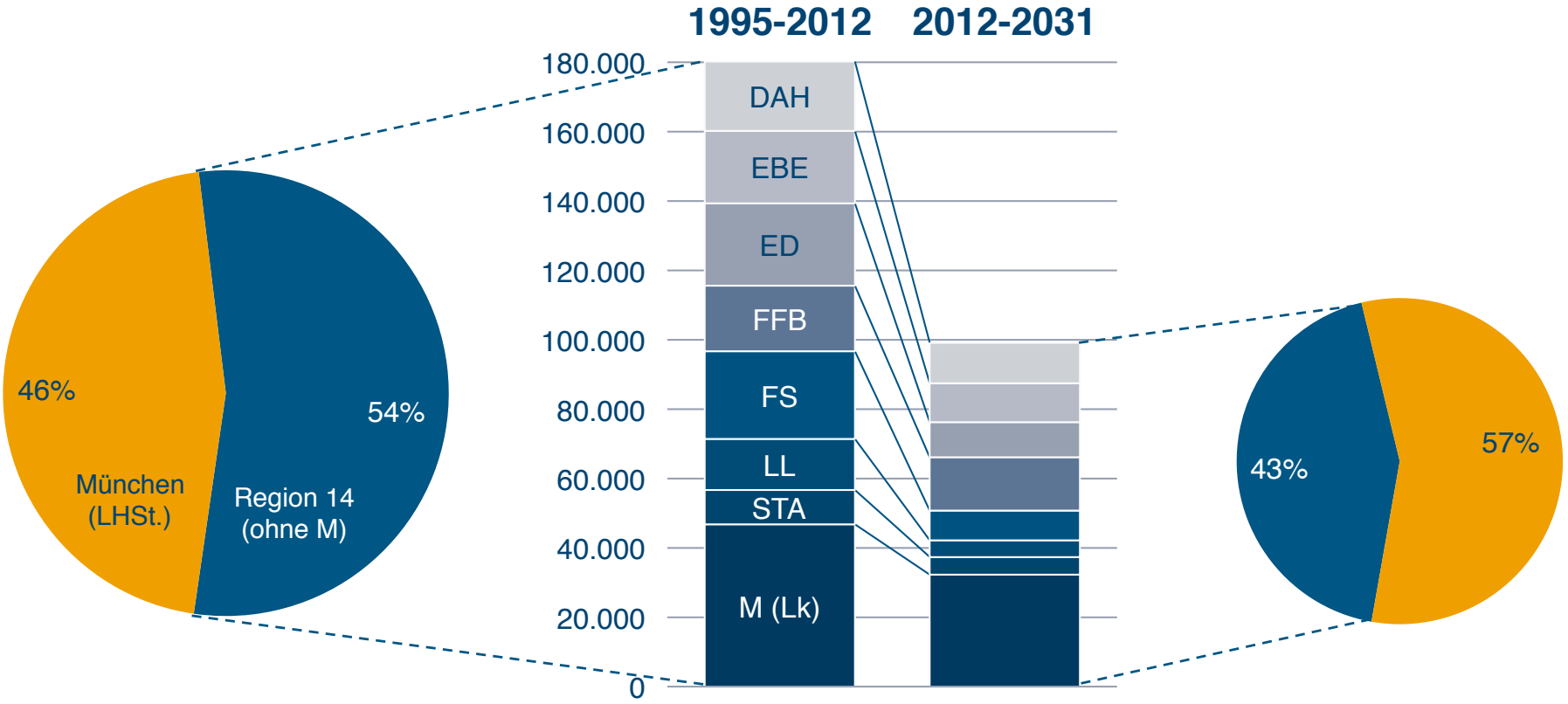




Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG

Bevölkerungsentwicklung



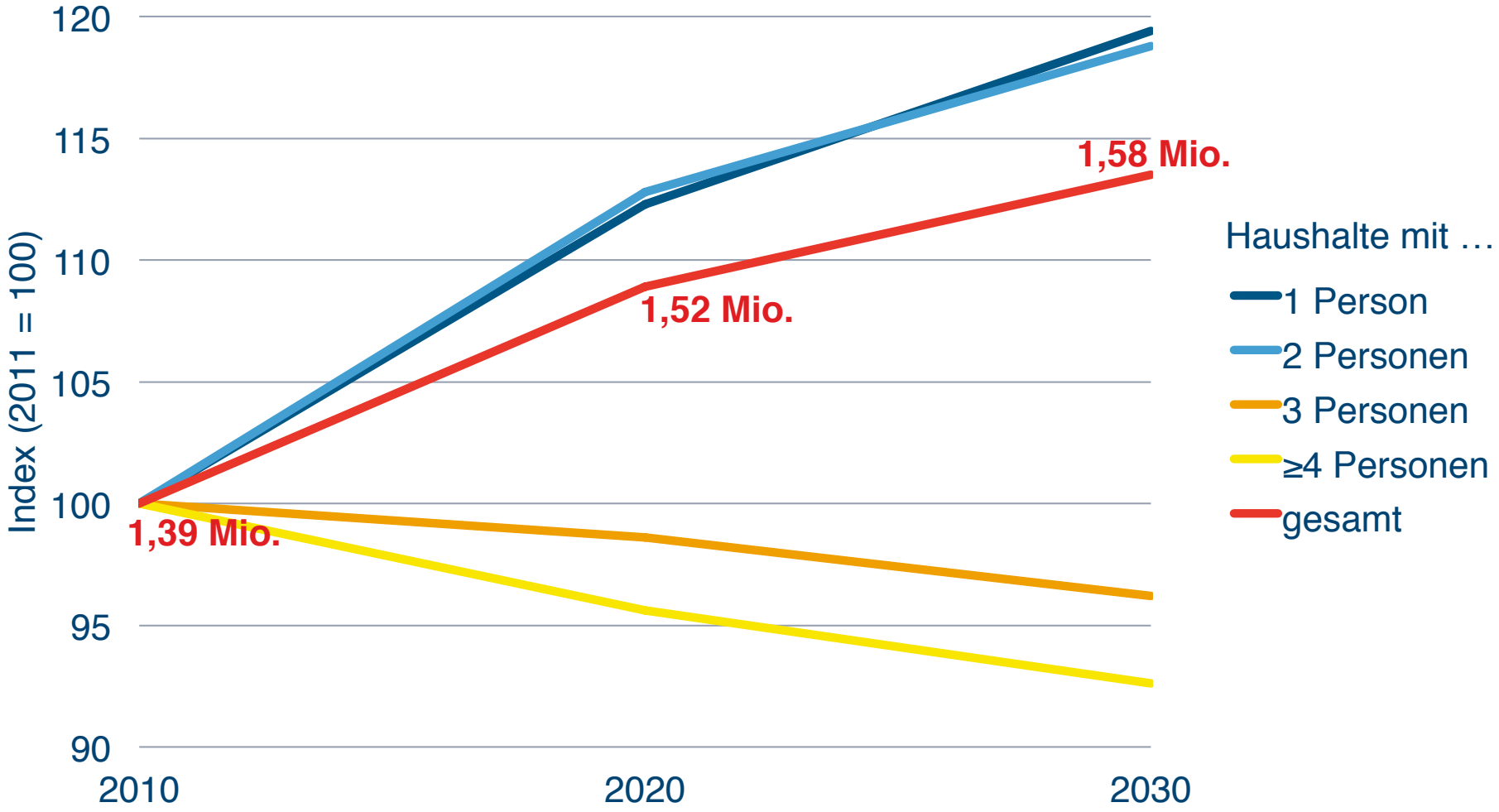
Zuwachs in **17 Jahren**:
332.070 Personen
(2012 = 2,72 Mio.)

Zuwachs in **19 Jahren**:
228.296 Personen
(2031 = 2,95 Mio.)

Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG

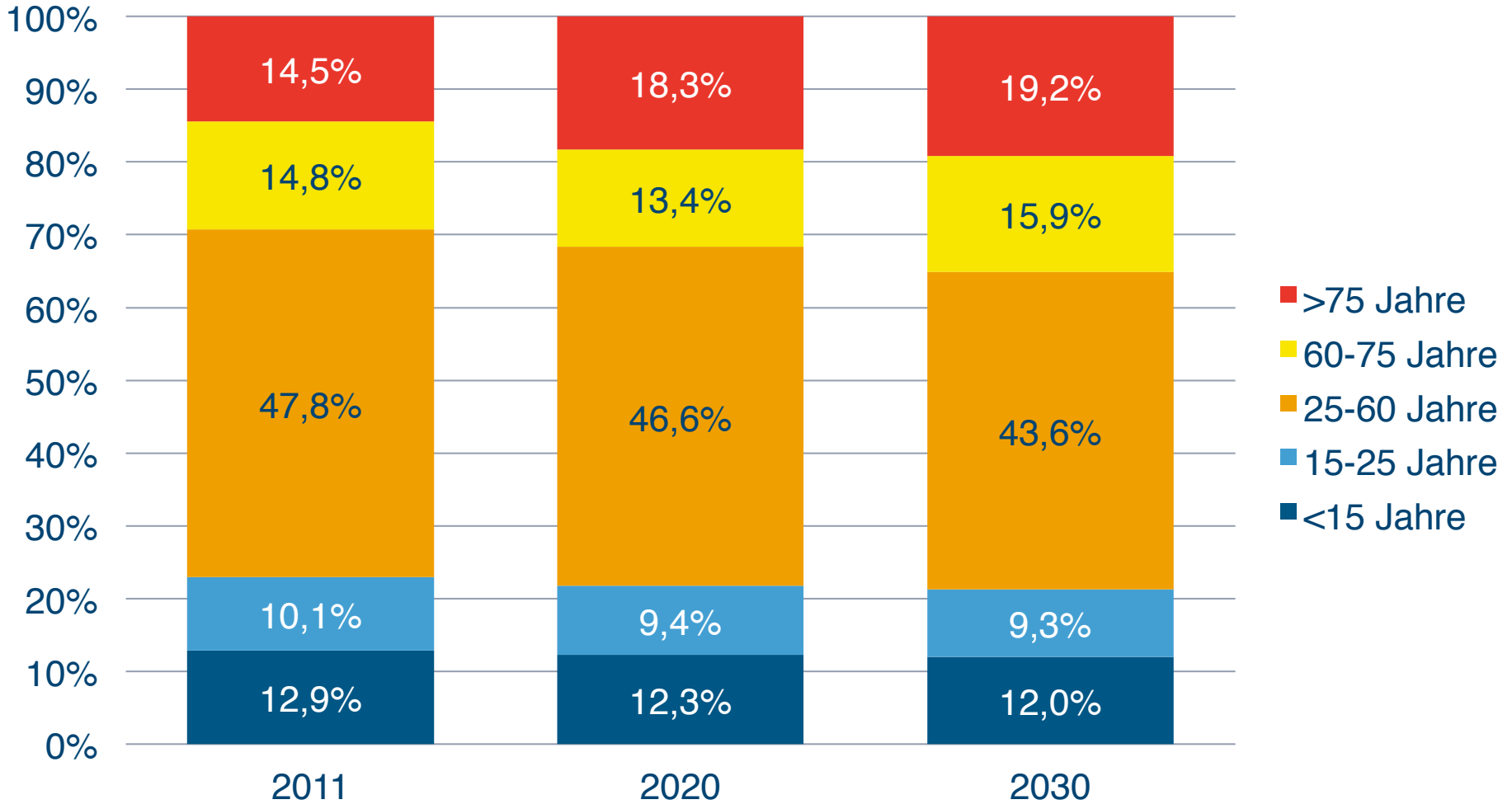
Haushaltsprognose in der Region 14 zeigt differenzierte Nachfragebedarfe



Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG

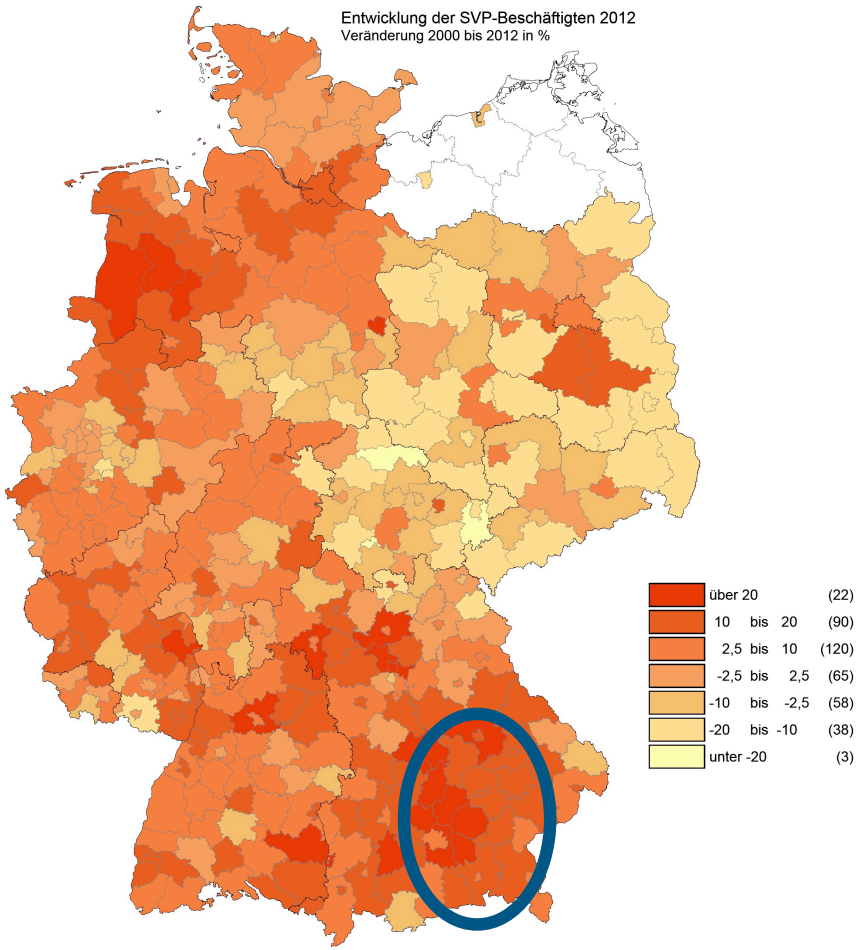
Veränderung der Altersstruktur in der Region 14 folgt dem demografischen Trend Deutschlands

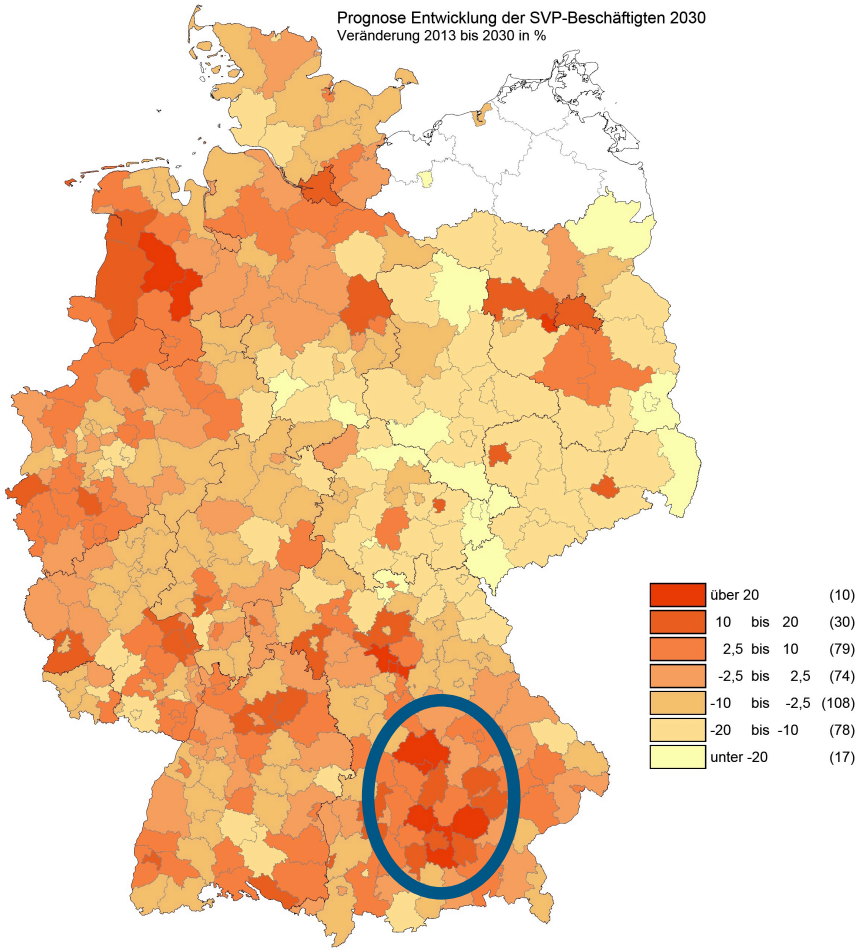


Quelle: Berechnungen nach Angaben des Statistischen Landesamts

© 2013 bulwiengesa AG

Entwicklung und Prognose der SVP-Beschäftigten

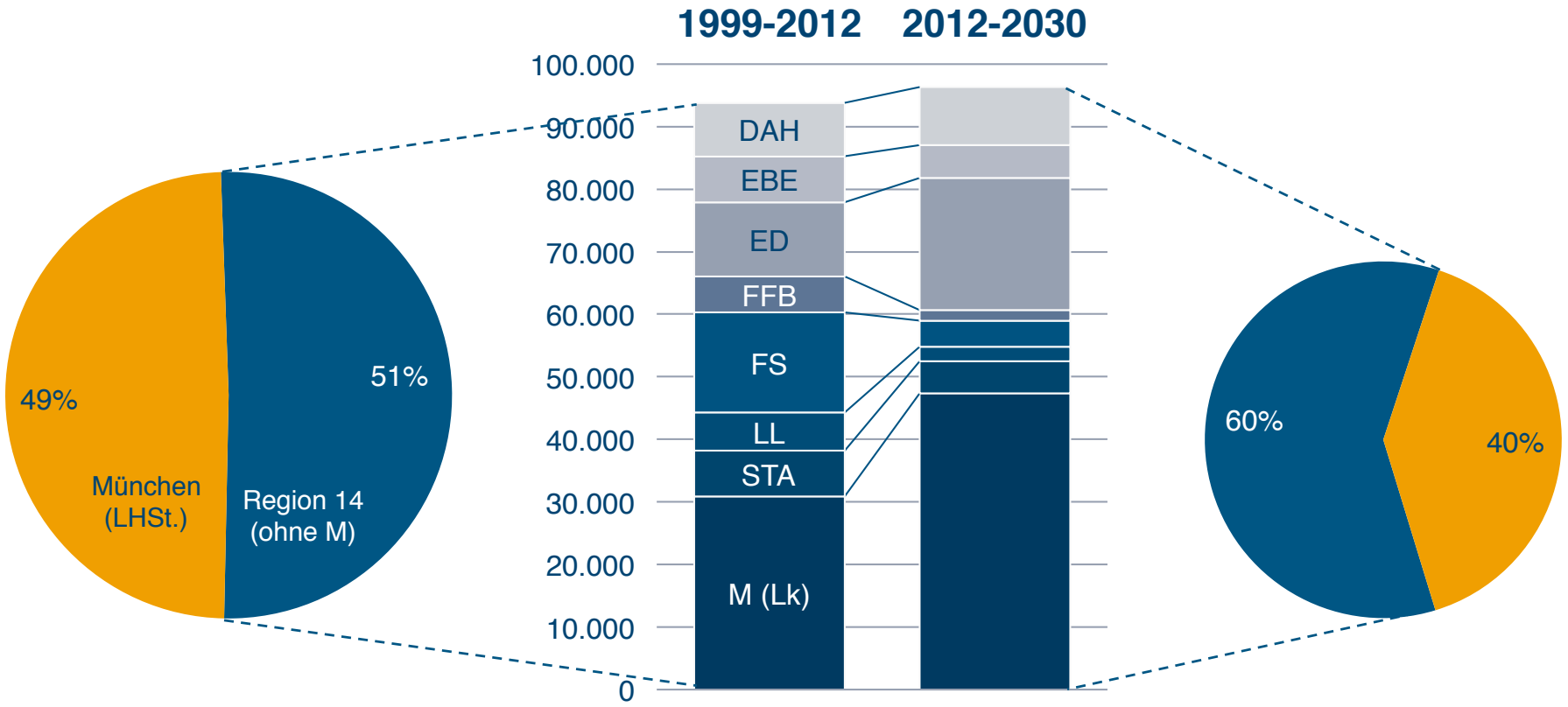




Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG

SVP-Entwicklung und Prognose



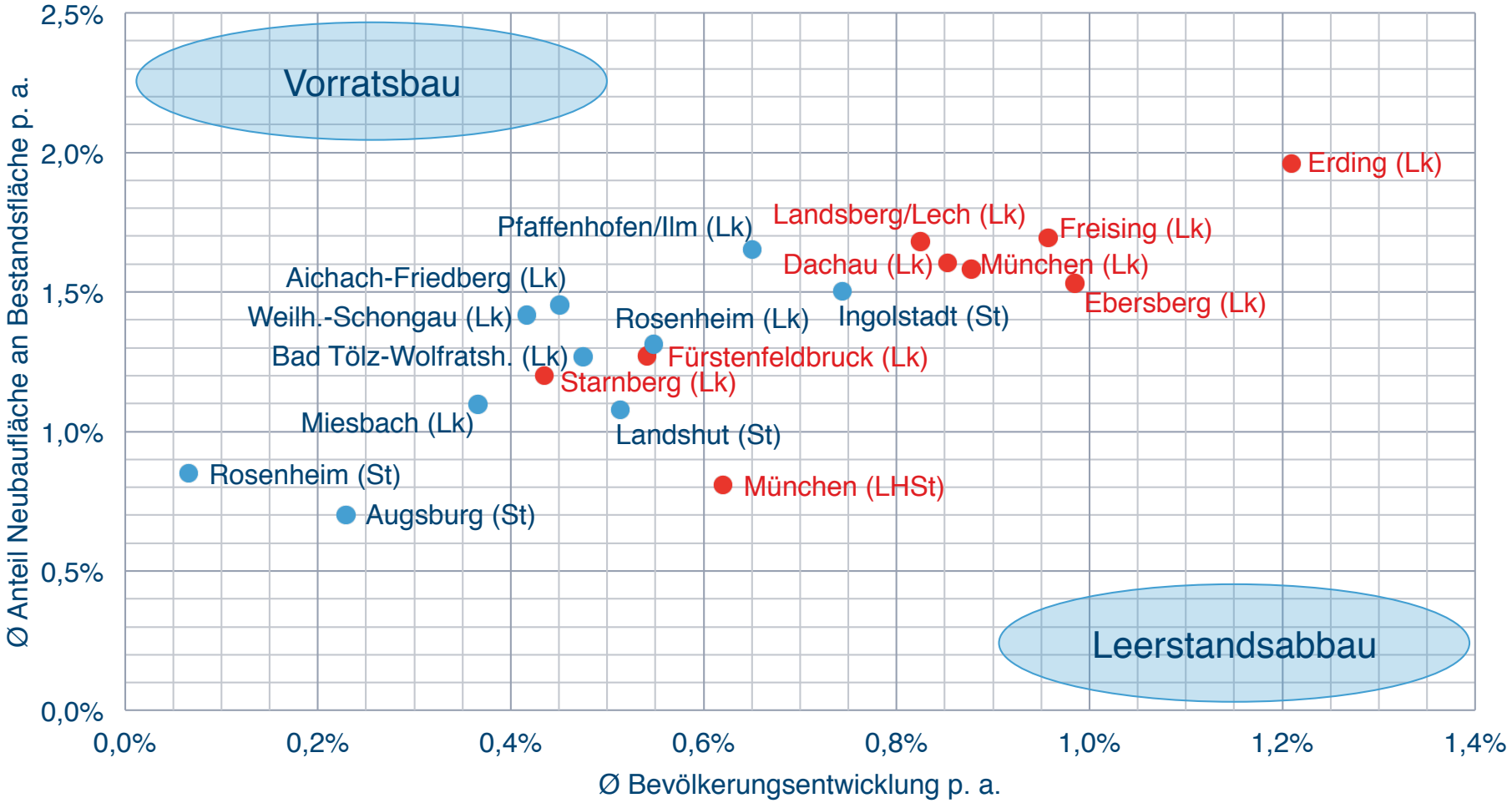
Zuwachs in **13 Jahren**:
259.629 Personen
(2012 = 1,21 Mio.)

Zuwachs in **18 Jahren**:
193.410 Personen
(2030 = 1,37 Mio.)

Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG

Bautätigkeit vs. Einwohnerentwicklung 1995 bis 2011

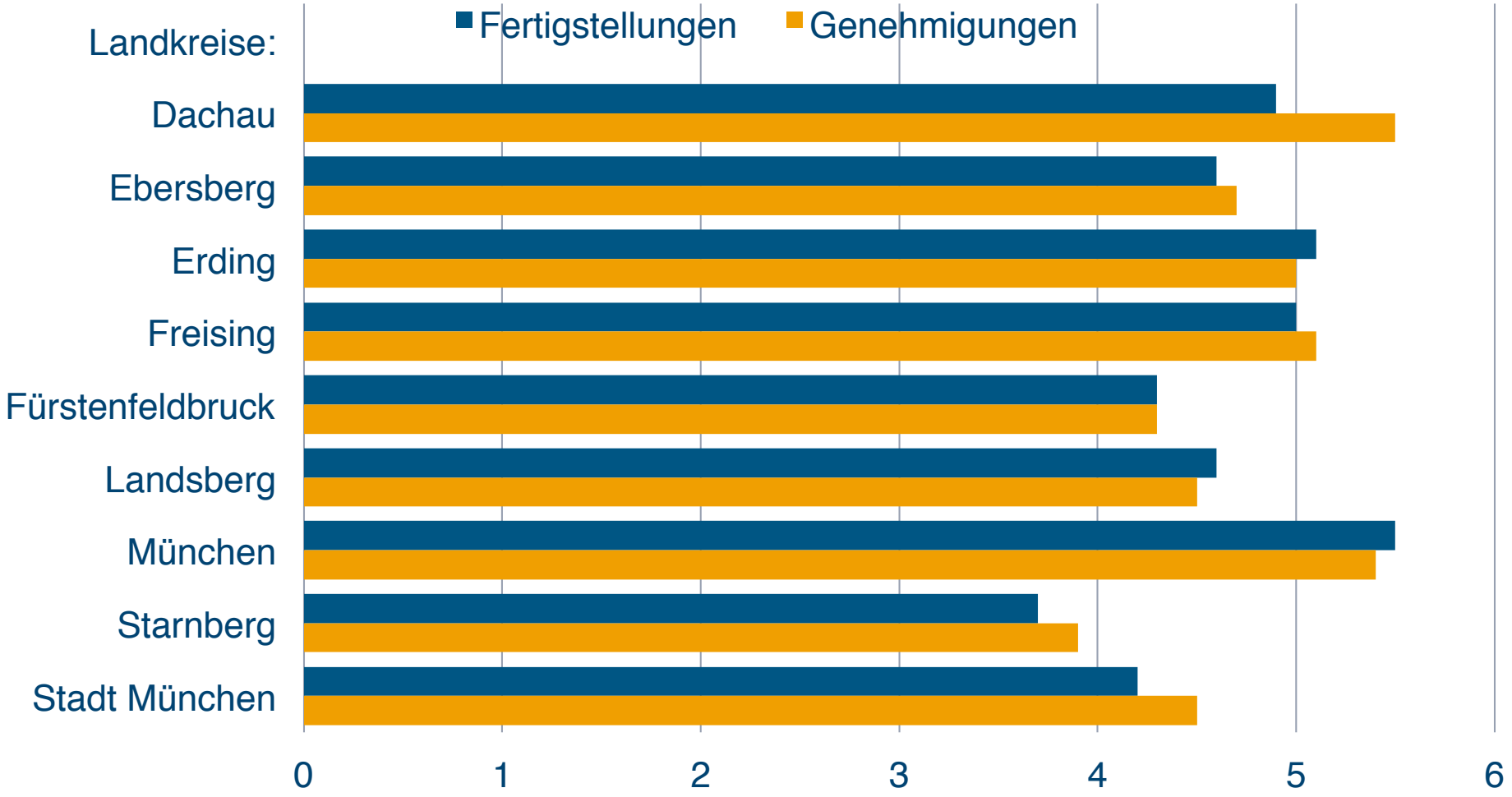


Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG

Ausgeglichene Bautätigkeit in der Region

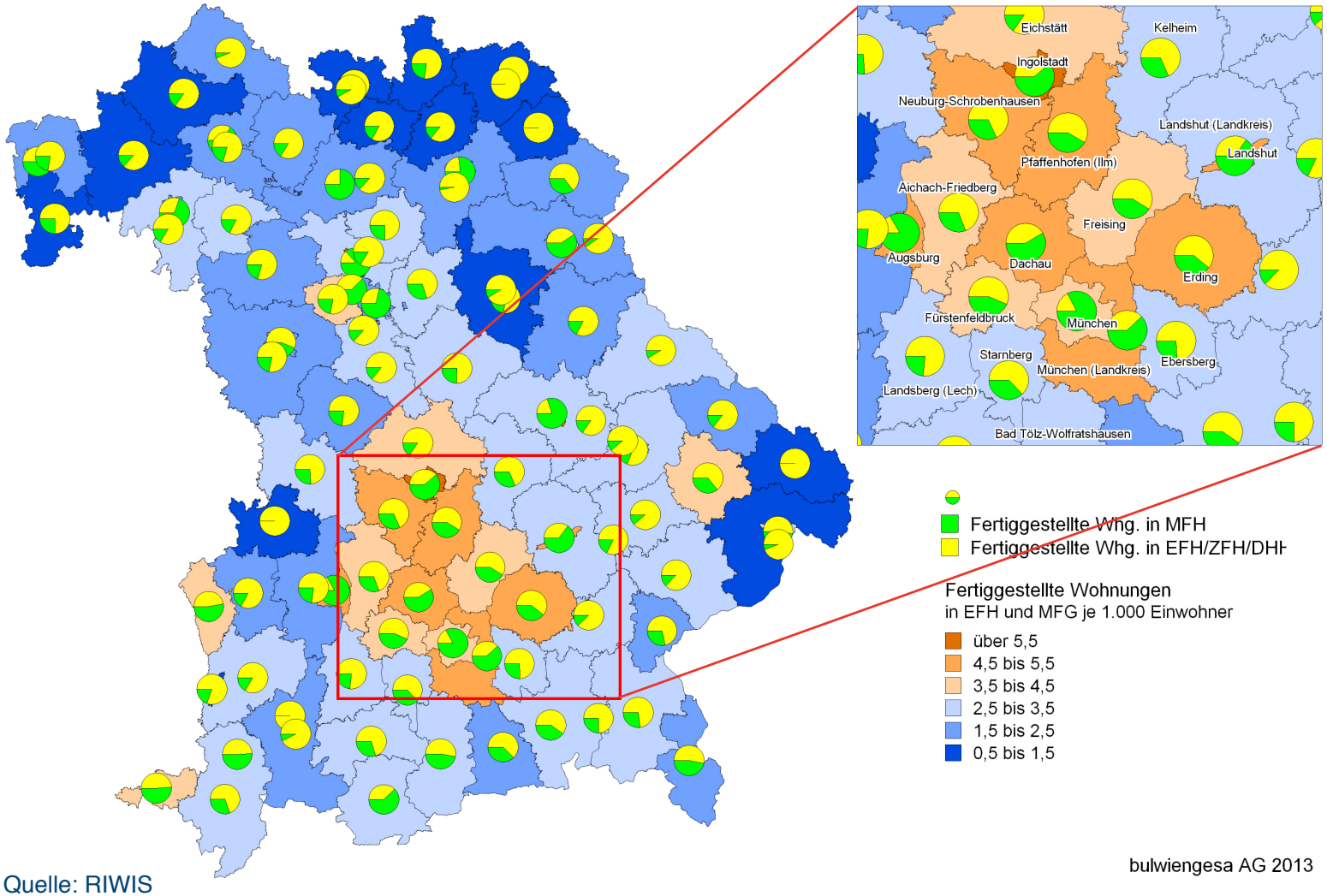
Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner p. a. 2002 bis 2011



Quelle: RIWIS

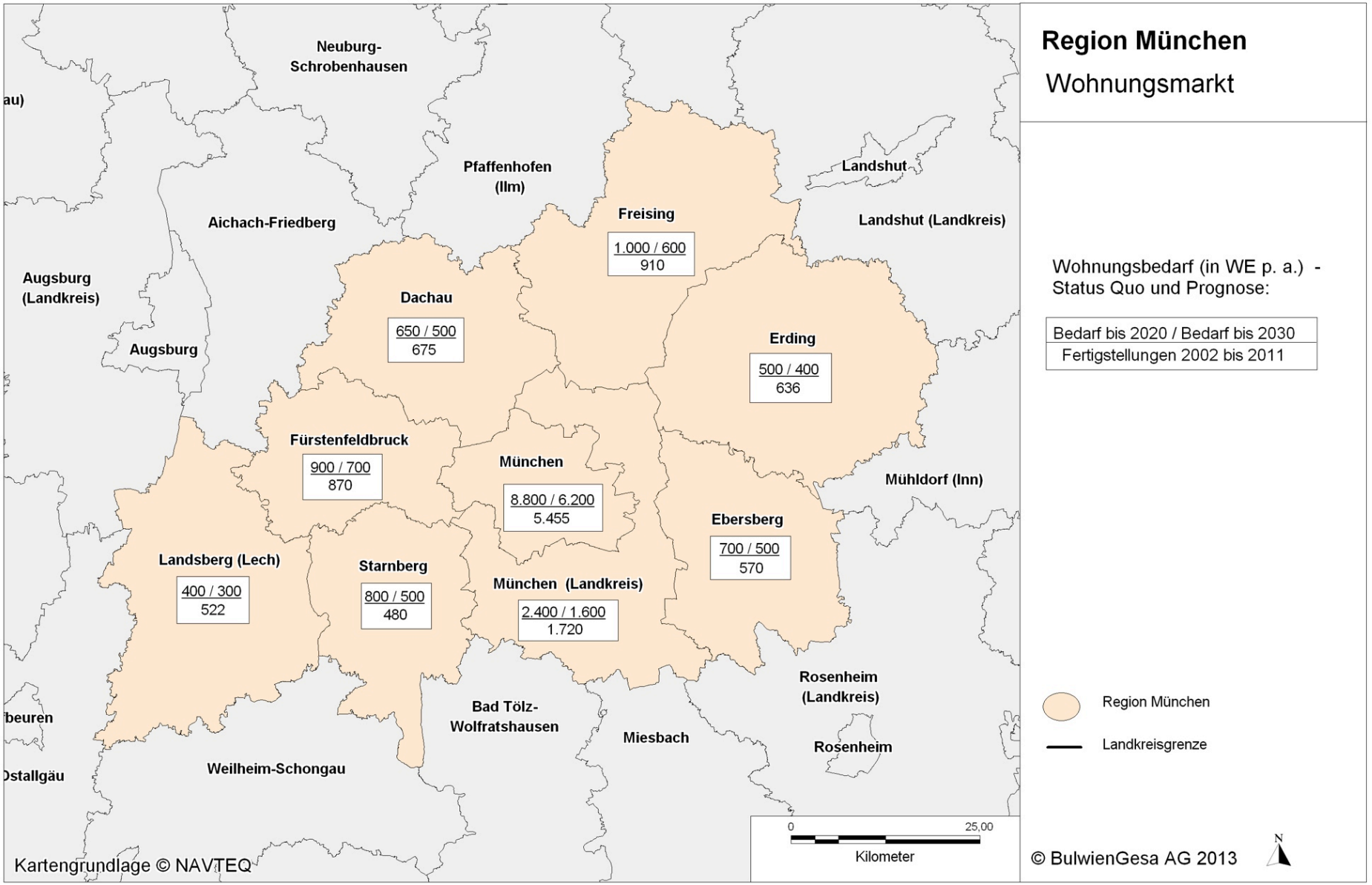
© 2013 bulwiengesa AG

Bauaktivitäten reagieren auf demografische Entwicklungen

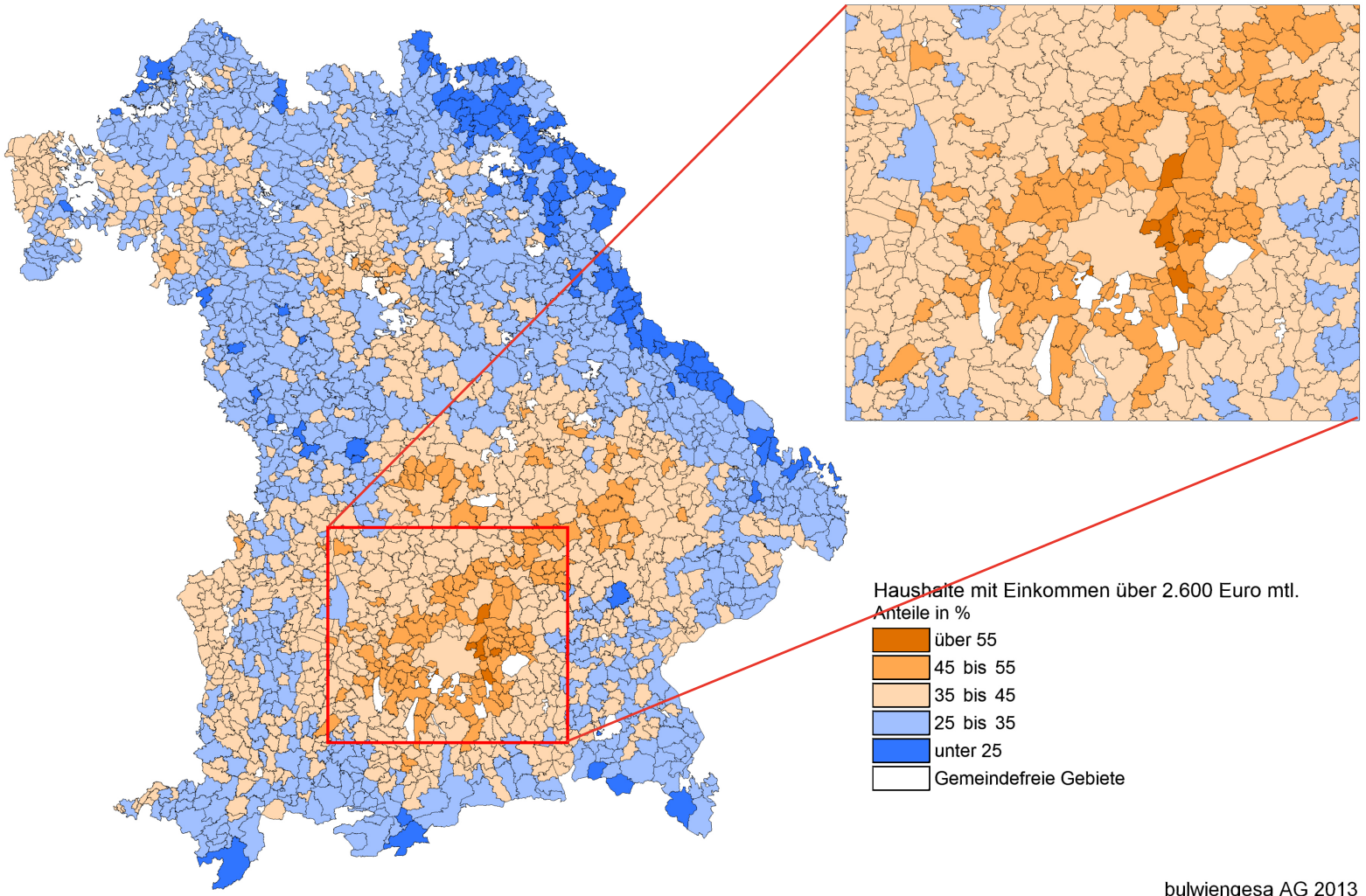


Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG


Region München
Wohnungsmarkt
Wohnungsbedarf (in WE p. a.) - Status Quo und Prognose:
Bedarf bis 2020 / Bedarf bis 2030
Fertigstellungen 2002 bis 2011
Neuburg-Schrobenhausen
Pfaffenhofen (Ilm)
Landshut
Landshut (Landkreis)
Aichach-Friedberg
Freising
1.000 / 600
910
Augsburg (Landkreis)
Augsburg
Dachau
650 / 500
675
Erding
500 / 400
636
Fürstenfeldbruck
900 / 700
870
München
8.800 / 6.200
5.455
Mühldorf (Inn)
Ebersberg
700 / 500
570
Landsberg (Lech)
400 / 300
522
Starnberg
800 / 500
480
München (Landkreis)
2.400 / 1.600
1.720
Rosenheim (Landkreis)
Bad Tölz-Wolfratshausen
Miesbach
Rosenheim
Weilheim-Schongau
Region München
Landkreisgrenze
0
25,00
Kilometer
N
Kartengrundlage © NAVTEQ
© BulwienGesa AG 2013

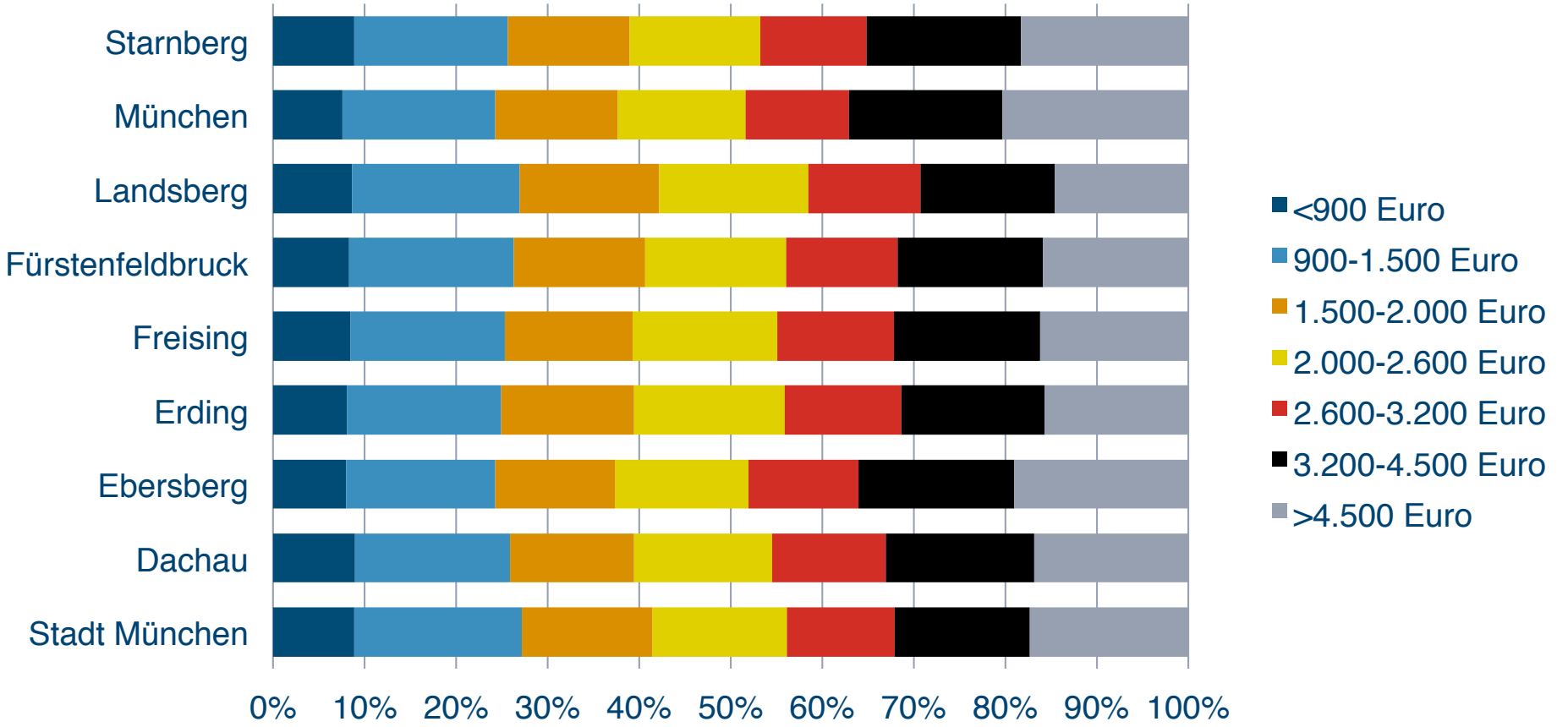
Was ist noch leistbar? Die Einkommensdifferenz wird größer



Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG

Verfügbares Netto-Einkommen privater Haushalte in der Region München 2012 auf hohem Niveau

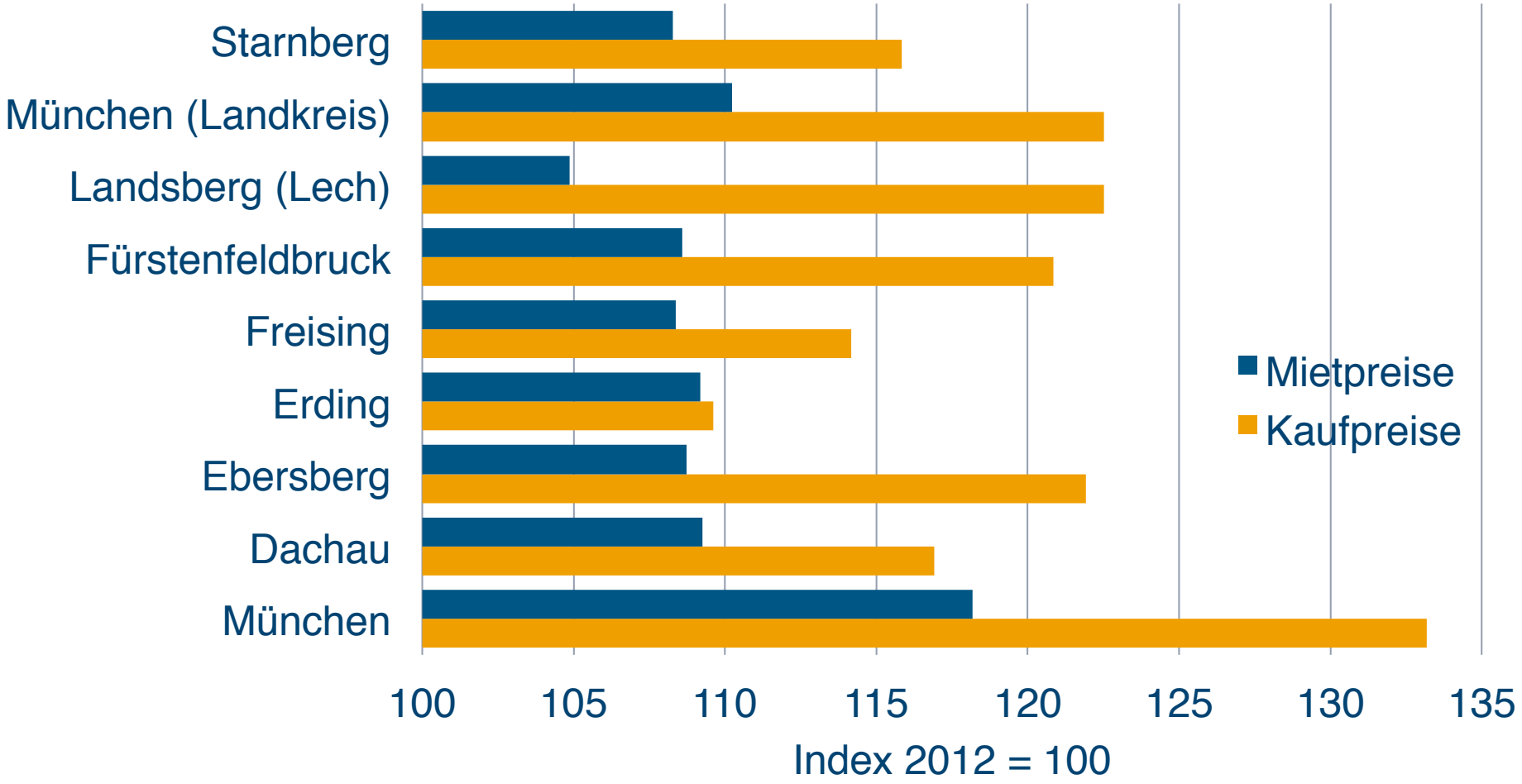


Mehr als zwei Drittel aller Haushalte erreichen die Förderbedingungen von München Modell

Quelle: MB-Research

© 2013 bulwiengesa AG

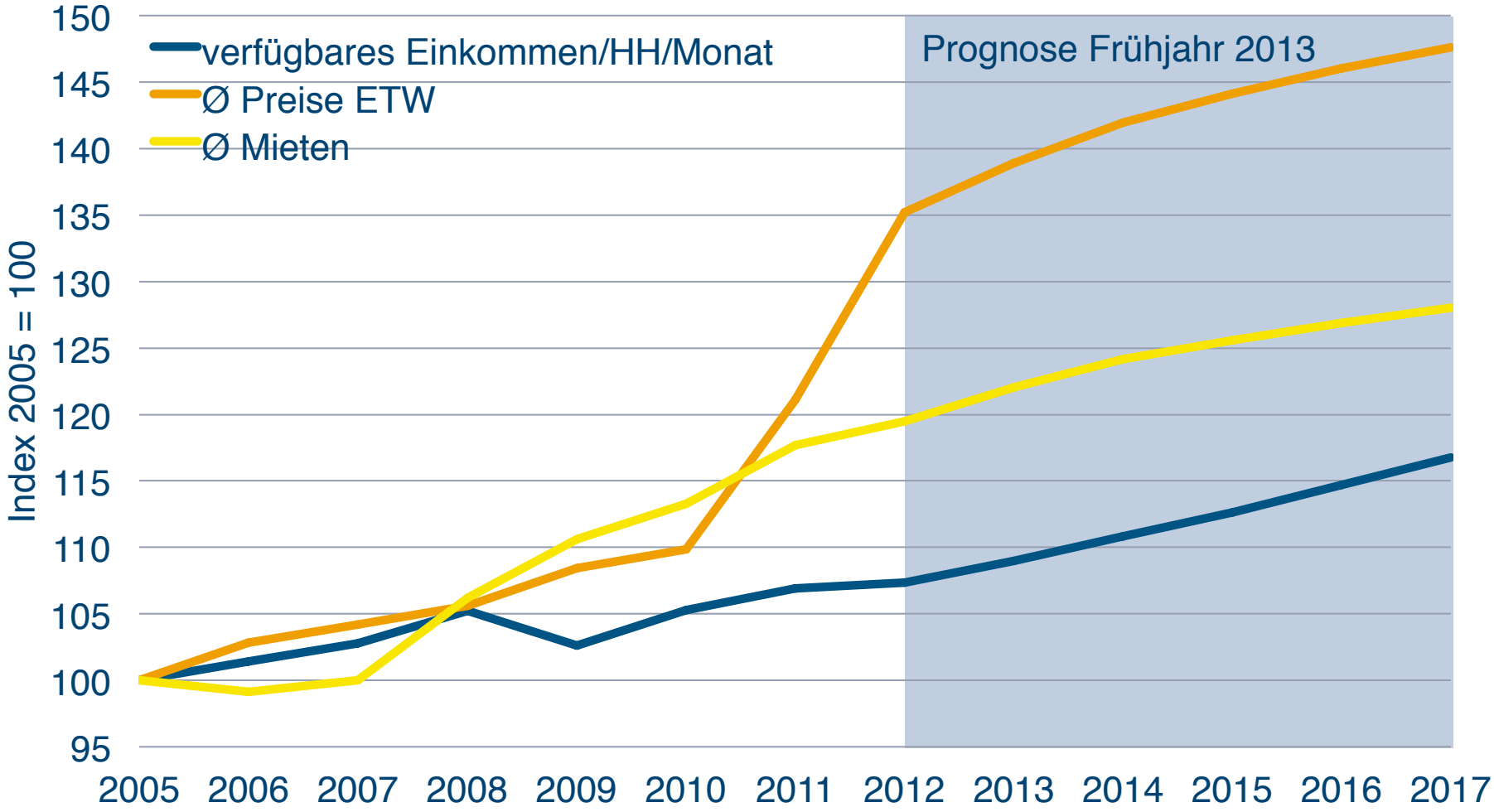
Kauf- und Mietpreisentwicklung bei Bestandswohnungen 2012 bis 2017



Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG

Prognose ETW-Preise und Neubau-Mieten München im Verhältnis zum Einkommen



Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG

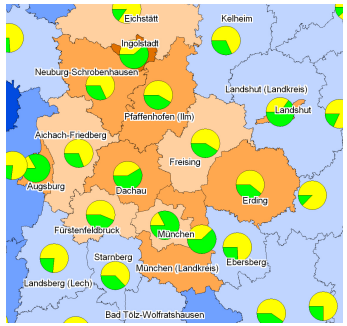
Herausforderungen für die Zukunft

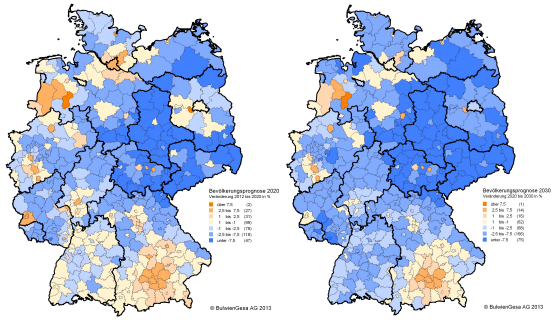
- Positives Wirtschaftswachstum (1,5 bis 1,6 % langfristig)
- Einwohnerwachstum und Zunahme der Erwerbstätigkeit (u. a. getragen durch Zuwanderung)
- Demografie als Treiber auf dem Wohnungsmarkt (mehr, bunter, singulärer, differenzierter)
- Mobilitätsprobleme als Wachstumsbremse ➔ dringende Lösungen notwendig, um polyzentrale Siedlungsentwicklung voranzutreiben
- Aufbau einer qualifizierten Flächendatenbank zur effizienten Steuerung der Regionalentwicklung: prognostische Wohn und Gewerbeflächen pro Gemeinde
- Wettbewerb der Regionen (Wohnen und Arbeiten, Work-Life-Balance)
- Mangel an Fachkräften und Auszubildenden für die Unternehmen durch zu hohe Lebenshaltungskosten in der Region München
- Anstieg der Mieten und Preise auf höherem Niveau als Einkommenszuwachs erwartet
- Investitionszurückhaltung durch politische Rahmenbedingungen (u. a. Mietpreisbremse, keine Wiedereinführung der degressiven AfA)

© 2013 bulwiengesa AG

Ist DAS die Lösung für die Region München?

© 2013 bulwiengesa AG

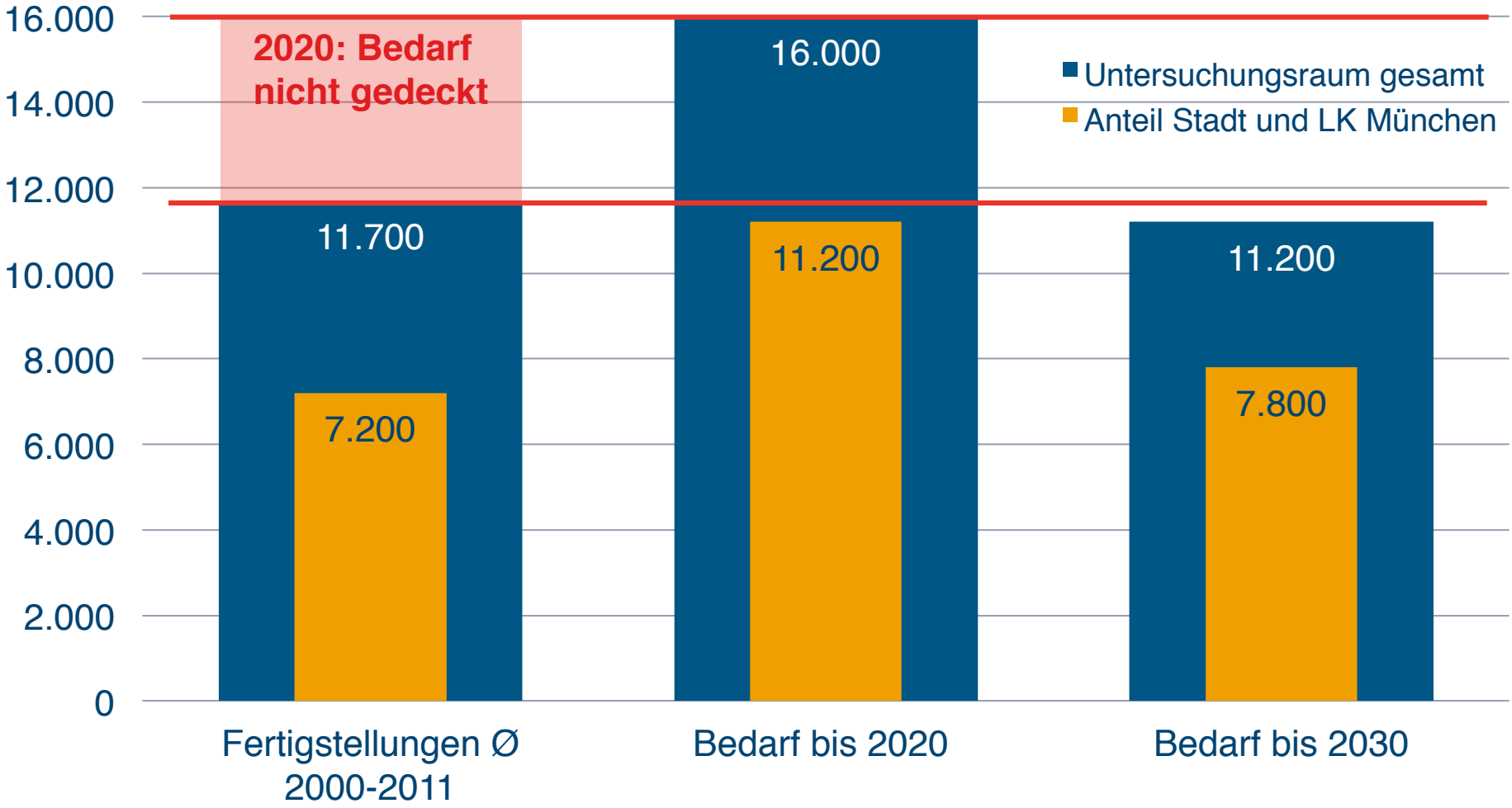




www.bulwiengesa.de
info@bulwiengesa.de

© 2013 bulwiengesa AG

Wohnungsbedarf in der Region 14



Quelle: RIWIS

© 2013 bulwiengesa AG