

Christian Breu, RPV-Geschäftsführer
Flächennutzung in der Region München

Gestern habe ich in einer Zeitung einen Diskussionsbeitrag zum Thema „Flächenentwicklung und Flächennutzung“ mit Entsetzen gelesen. Es heißt dort z. B.: „Je mehr Wohnungen gebaut werden, desto mehr Menschen kommen nach“ und Negativbeispiel sei die maßlose Flächenverbrauchsorgie unter anderem mit der Bebauung von Freiham bei Germering. Dort würden nur noch künstlich gestaltete Landschaftsparks den Mix aus Gewerbe und Hochhäusern etwas auflockern. Ich frage mich: wo sollen die Menschen, die bei uns arbeiten, dann wohnen? Die Bebauung in Freiham sehe ich positiv. Die Stadt hat das gründlich überlegt. Seit 40 Jahren ist die Fläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen, Grund wurde erworben. Die Bebauung in Freiham liefert einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung.

Ich möchte, sehr geehrte Damen und Herren, heute mit Daten und Fakten, Hintergründen und Erläuterungen zur Flächennutzung und ihren Ursachen in der Region München einen Diskussionsbeitrag leisten, der sich an den Realitäten orientiert.

I. Zunächst zu den Daten und Fakten, wie Sie Ihnen in der Beilage zur heutigen Sitzung mit Charts und Tabellen vorliegen. Die wichtigsten Aussagen dazu:

1. Von 1980 - 2016 ist der Anteil der **Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Gebietsfläche der Region München** von 11,4 auf 17,6 % gestiegen, d. h. um 6 %-Punkte. Die Fläche für Landwirtschaft ist von 59,8 auf 50,8 Anteil gesunken, das sind -9 %-Punkte.
2. Differenziert man die **Siedlungs- und Verkehrsfläche** im Jahr 2016 nach den **Nutzungsarten** näher auf, sieht man, dass die Gebäude- und Freifläche 56 % der Siedlungsfläche ausmacht (1980 waren es 53 %). Die Verkehrsfläche nimmt 33 % in Anspruch (1980: 37 %), die Erholungsfläche nimmt wie 1980 8,5 % in Anspruch.
3. Die **Gebäude- und Freifläche wiederum** enthält Flächen mit Gebäuden und unbebauten Flächen, die den Zwecken der Gebäude untergeordnet sind, also z. B. Hofräume, Gärten, Zufahrten, Stellplätze etc. Diese Gebäude- und Freifläche wird **von der Wohnnutzung dominiert**. 53,4 % dieser Fläche werden für Wohnen genutzt (2011: 52 %). Lediglich 8,5 % bzw. 5,2 % sind für Gewerbe und Industrie bzw. Handel- und Dienstleistungen angesetzt (2011: 8,4 und 5,0 %). Die Fläche, die für Wohnen genutzt wird, liegt also viermal so hoch wie die Fläche, die für sämtliche gewerbliche, industrielle und Dienstleistungszwecke genutzt wird.

Das heißt, dass das Gros der Flächennutzung bei Gebäude- und zugehörigen Freiflächen auf das Konto Wohnen geht.

4. In der Tabelle auf Seite 2 ist zu sehen, dass die für Siedlung und Verkehr insgesamt genutzte **Flächen** an der gesamten Gebietsfläche **in der Landeshauptstadt München** etwa 3/4 beträgt, **in den Landkreisen** zwischen 11 und 20 %, im Landkreis Fürstenfeldbruck 18,6 % und im Landkreis München 20,4 %.
5. Die **Effizienz der Flächennutzung** kann man zum einen in der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) messen, zum anderen im Erschließungsaufwand, der für die Flächennutzung betrieben werden muss. Die **Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner und SVB** ist der Baustruktur entsprechend in der Landeshauptstadt München sehr gering und liegt bei ca. 100 qm. Je weiter man in der Region in die ländlich geprägten Bereiche kommt, desto höher wird dieser Anteil bis ca. 600 qm pro Einwohner und SVB. Darin spiegelt sich neben der unterschiedlichen Siedlungsdichte in Stadt und Land natürlich auch die hohe Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die sich in der Stadt und im engeren Umfeld konzentriert. Gerade in den ländlichen Räumen ist die Zahl der Beschäftigten relativ gering. In der Landeshauptstadt München, in den Landkreisen Dachau und München und im geringen Umfang in Fürstenfeldbruck ist diese Kennzahl im Vergleich zu 2008 zurückgegangen, in den Landkreisen Starnberg, Ebersberg, Freising und Landsberg am Lech noch einmal angestiegen, im Landkreis Erding bleibt sie unverändert.

Erfreulich ist, dass sich der **Anteil der Verkehrsfläche an der Siedlungs- und Verkehrsfläche**, also die für die unterschiedlichen Nutzungsarten notwendige Erschließung praktisch in **allen Teilen der Region verringert hat**. Sie liegt im Durchschnitt bei etwa 33 %. Mit diesen Kennziffern liegt die Region München bayernweit am besten. Andererseits zeigt die Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner und Beschäftigten auch sehr deutlich, dass in der Region München **unterschiedliche Dichten und Siedlungsstrukturen** existieren. Die unterschiedliche Dichte und Siedlungsstruktur der ländlichen Räume und jeweiligen städtischen oder großstädtischen Räumen ist ja gerade das, was die Region München attraktiv macht.

Festhalten möchte ich, dass der **größte Anteil der Flächennutzung an der Siedlungs- und Verkehrsfläche** neben der zurückgehenden Verkehrsfläche das Thema **Wohnen** betrifft, weitaus mehr als Gewerbe und Industrie. Wenn ich mir Medienberichte zum Thema Flächennutzung in Bayern ansehe, kommt man aber nicht auf die Idee, dass der Wohnraum ein großes Problem sein könnte. Illustriert werden solche Meldungen vor allem mit Bildern zur Verkehrsinfrastruktur, viel öfter aber noch mit Gewerbegebieten, Bildern von Einkaufszentren oder Industrie.

II. Sie fragen, woran die zunehmende Flächennutzung für Siedlung und Verkehr in der Region München liegt?

Ist es eine „Betonverliebtheit“ der Kommunen und der Kommunalpolitik, wie manche meinen? Nein. Ich glaube, dass solche Ansichten betriebsblind sind und ich möchte Ihnen die aus meiner Sicht wichtigsten drei Gründe vorstellen, die zur ansteigenden Flächennutzung für Siedlung und Verkehr in der Region München und anderswo in Bayern führen:

1. **Der wichtigste**, aber auch der wirksamste und durchschlagendste **Faktor** dabei ist die **Größe der Haushalte**. 1972 (Olympische Spiele in München) haben 2,6 Einwohner in einer Wohnung gelebt. 2016 leben nun 2,0 Einwohner in einer Wohnung. Dieser Trend zu kleineren Haushalten, der sich undramatisch liest, hat große Auswirkungen. Es heißt nämlich, dass mit der Wohnungsbelegung 1972 in den 1,4 Millionen Wohnungen in unserer Region 3,6 Millionen Einwohner Platz hätten. Das sind über 700.000 Einwohner mehr als jetzt in der Region leben. Umgekehrt bräuchten wir 2016 statt den 1,4 Millionen Wohnungen nur ca. 1,1 Millionen Wohnungen, um die Einwohnerschaft unterzubringen. Also knapp 1/4 weniger.

Grund dafür ist der massive Strukturwandel der Gesellschaft, nicht nur in der Region München, sondern in ganz Deutschland. Es gibt wesentlich mehr Single-Haushalte, in der Landeshauptstadt München – bald 60 %. Die Gesellschaft altert stark, im Durchschnitt, seit 1970 (Pillenknick) werden sehr wenig Kinder geboren. Diese Entwicklung hin zu kleineren Haushalten ist bis zum Jahr 2000 auf 2,0 Einwohner pro Wohnung feststellbar. Bis heute bleibt es etwa bei dieser Zahl. Dass dies nicht nur ein Strukturwandel in der Region München ist, sondern in ganz Bayern, sieht man daran, dass auch in Bayern die Zahl der Einwohner inzwischen auf 2 pro Haushalt gesunken ist. Etwas später als in der Region München, aber eine identische Haushaltsstruktur.

2. Ein **weiterer wichtiger Grund für die Zunahme von Wohnraum ist die Zuwanderung in die Region München**, insbesondere von 2006 auf 2016. In diesem Zeitraum sind per Saldo 285.000 Einwohner in der Region hinzugekommen und 287.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (das entspricht ungefähr 390.000 Erwerbstätigen insgesamt). In den letzten Jahren sind das 20 - 40.000 Zuzügler pro Jahr, ganz überwiegend aus dem Ausland. Gegenüber dem Rest Bayerns verlieren wir schon seit Jahren Einwohner. Aus dem ehemaligen Ostdeutschland kommt fast niemand mehr per Saldo, aus Westdeutschland nur noch sehr wenige.

Ca. 1/3 der Zuzügler kommt aus nicht EU-Staaten, 2/3 aus EU-Staaten. Trotz leichter Zugewinne bei der Zahl der Kinder je Frau in der Region München und in Bayern hat lediglich die Landeshauptstadt München, zum Teil auch noch der Landkreis München, einen Überschuss von Geburten über die Sterbefälle zu

verzeichnen. Fast alle anderen Kommunen weisen einen Sterbefallüberschuss aus, so dass die Region München insgesamt im Wesentlichen durch Zuzüge wächst. Diese Zuwanderung, die vor allem von der wirtschaftlichen Attraktivität der Region (Arbeitsplätze und Bildung) abhängt, hat sich seit dem Jahr 2010 deutlich beschleunigt.

3. Ein **weiterer Grund für das Wachstum der Wohnflächen ist die höhere Zahl von qm/Einwohner**. Nach dem Jahr 2000 ist diese Zahl bei stabilen Haushaltsgrößen von zwei Einwohnern pro Haushalt von 39,5 qm/Einwohner auf 41 qm gestiegen (das sind 4 %).

Ich frage mich, warum diese **Strukturveränderung der Gesellschaft nicht deutlich genug thematisiert** wird, wenn es um Ursachen für eine erweiterte Flächennutzung geht. Die Zahlen sind eindeutig und belegen, dass ein ganz **wesentlicher Anteil der gestiegenen Flächennutzung auf diesen Strukturwandel der Haushalte zurückzuführen ist**. Ich glaube, das liegt daran, dass wir uns ungern selbst als Verursacher dieser erhöhten Flächennutzung sehen wollen. Wir leben gerne und gut in unseren Häusern und Wohnungen, und machen gerne andere für die gestiegene Flächennutzung verantwortlich, aber nicht uns und unseren Lebensstil. Eine falsche Diagnose führt aber auch zu völlig falschen Sichtweisen und Maßnahmen.

III. Wie lassen sich diese Entwicklungen in die aktuelle Diskussion um Flächennutzung einordnen?

1. Die Erhöhung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Region München ist vor allem dem Strukturwandel der Haushalte (mehr Singles, Überalterung, wenig Kinder) geschuldet, der das innere Gefüge der Gesellschaft stark verändert hat und damit auch das Nutzungsverhalten beim Wohnen. Einwohnerzuwachs in den letzten Jahren kommt ganz überwiegend durch Zuwanderung aus dem Ausland, bei geringen Wanderungsgewinnen gegenüber Deutschland. 30.000 Einwohner pro Jahr seit 2010. Dabei fällt positiv auf, dass die Region München die Integration dieser Zuwanderer relativ gut bewältigt. Kaum jemand weiß, dass die Zahl der Ausländer in München höher liegt als in Berlin und gleichauf ist mit Frankfurt. Integration funktioniert bei uns vor allem über die Integration in den Arbeits- und Bildungsmarkt. Eine solche Zuwanderung ist auch nur sehr eingeschränkt steuerbar, denn alle EU-Bürger haben ein Recht auf Wohnsitz ihrer Wahl auch in Deutschland.
2. Kommunalpolitik deckt mit der Ausweisung von neuen Siedlungs- und Verkehrsflächen den Bedarf nicht nur für die jetzige Bevölkerung, sondern auch für die zukünftigen Einwohner. Nach realistischen Prognosen kommen bis 2035 ca. 360.000 Einwohner mehr in der Region München. Sie deckt diesen Bedarf für Wohnen, aber auch für die Flächen, die für Arbeiten, für Bildung und Soziales und für Verkehr erforderlich sind. Aus meiner Sicht ist das auch die Aufgabe der kommunalen Politik, nicht nur die jetzt aktuell dort lebenden Menschen im Fokus

zu haben, sondern auch für die zukünftigen Einwohner Lebensqualität und Verdienstmöglichkeiten zu schaffen. Eine weltoffene Region wie die Region München und die Forderung nach bezahlbarem Wohnen lassen sich nicht mit dem Nichtbauen von Wohnungen machen. Wo sollten dann diejenigen, die bei uns arbeiten und sich ausbilden lassen, wohnen?

3. Gelegentlich wird von „Experten“ vorgeschlagen, Menschen und Betriebe zu verlagern bzw. in Bayern zu verteilen. Eine Zuweisung von Wohnorten und Betriebsstandorten ist aber in unserer offenen und freien Gesellschaft nicht vorgesehen. Auf Bayerisch: Wo san ma denn? Jedenfalls nicht in China, wo eine Diktatur Menschen und Betriebe nach Belieben dirigiert.

Nein, es bleiben für die Ortsentwicklung, für die Stadtentwicklung und für die regionale Entwicklung die Mühen der Ebene: Flächen umstrukturieren – Quartiere maßvoll verdichten – und auch neue Siedlungsflächen ausweisen und nutzen.

Es wäre fatal, in unserer Region Siedlungsflächen insbesondere für Wohnraum künstlich zu verknappen. Boden- und Mietpreise würden noch weiter ansteigen, die wirtschaftliche Entwicklung gedrosselt. Das wäre für unsere Einwohner sozialer Sprengstoff und finanzieller Sprengstoff für die Kommunen mit allen negativen Folgen für Finanzierungsmöglichkeiten eines guten Zusammenlebens.

München, 13. März 2018
