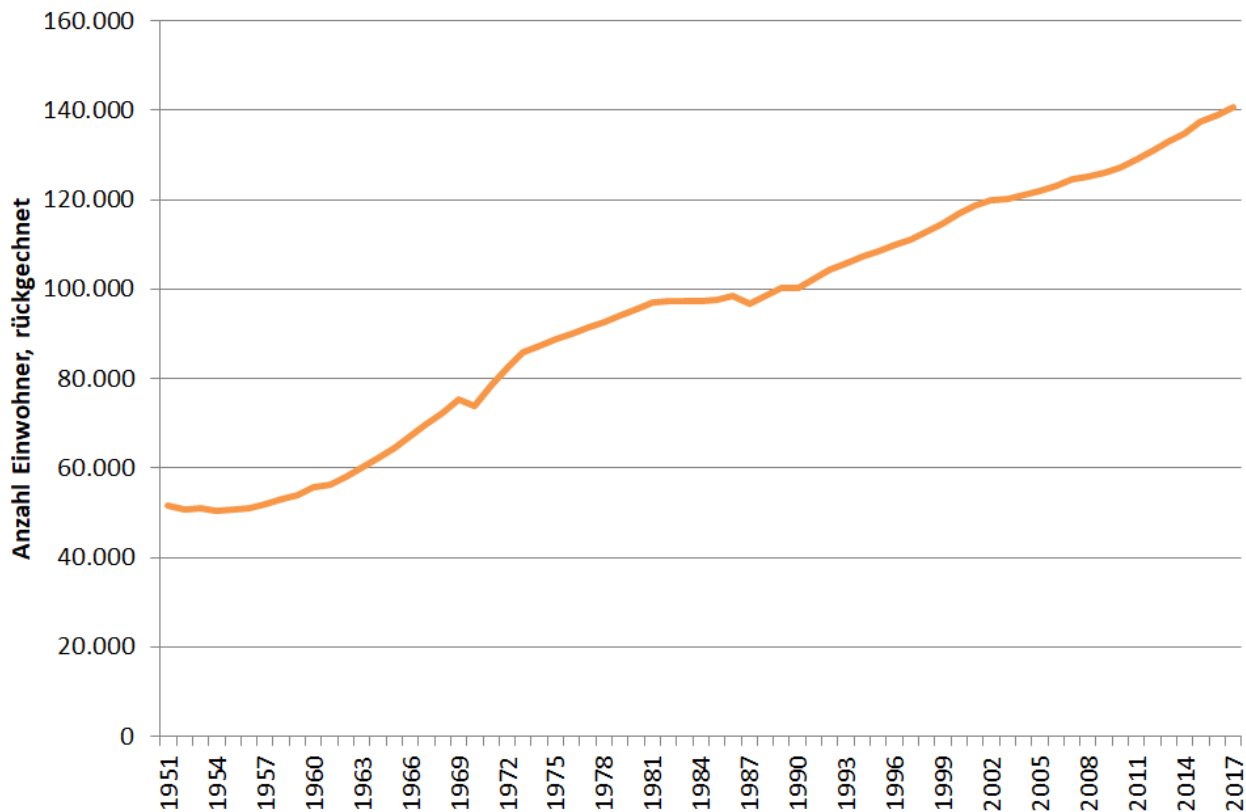


Entwicklungsperspektiven des Landkreises Ebersberg und Metropolregion München

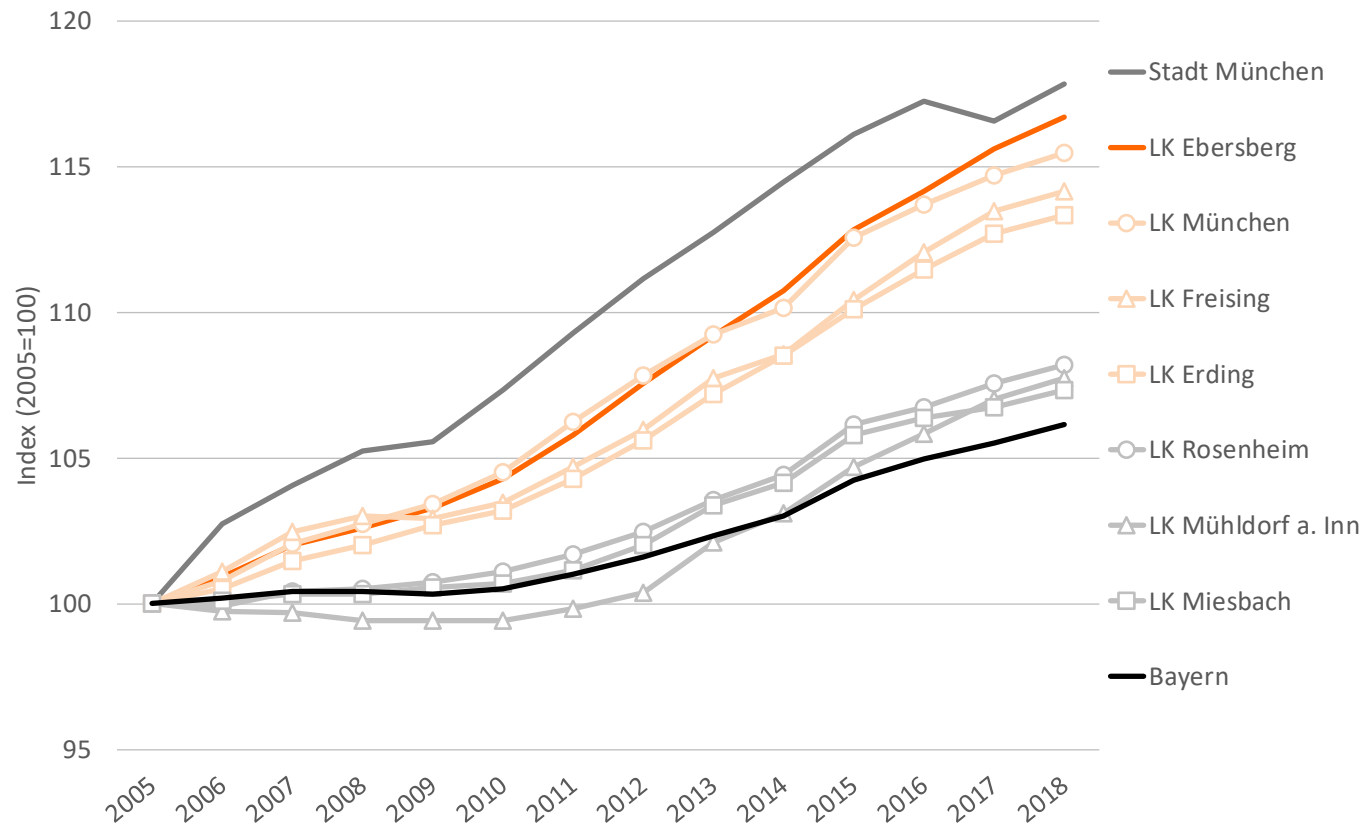
Wohnbaukonferenz 2019
Ebersberg, 20.09.2019

Prof. Dr. Harald Simons

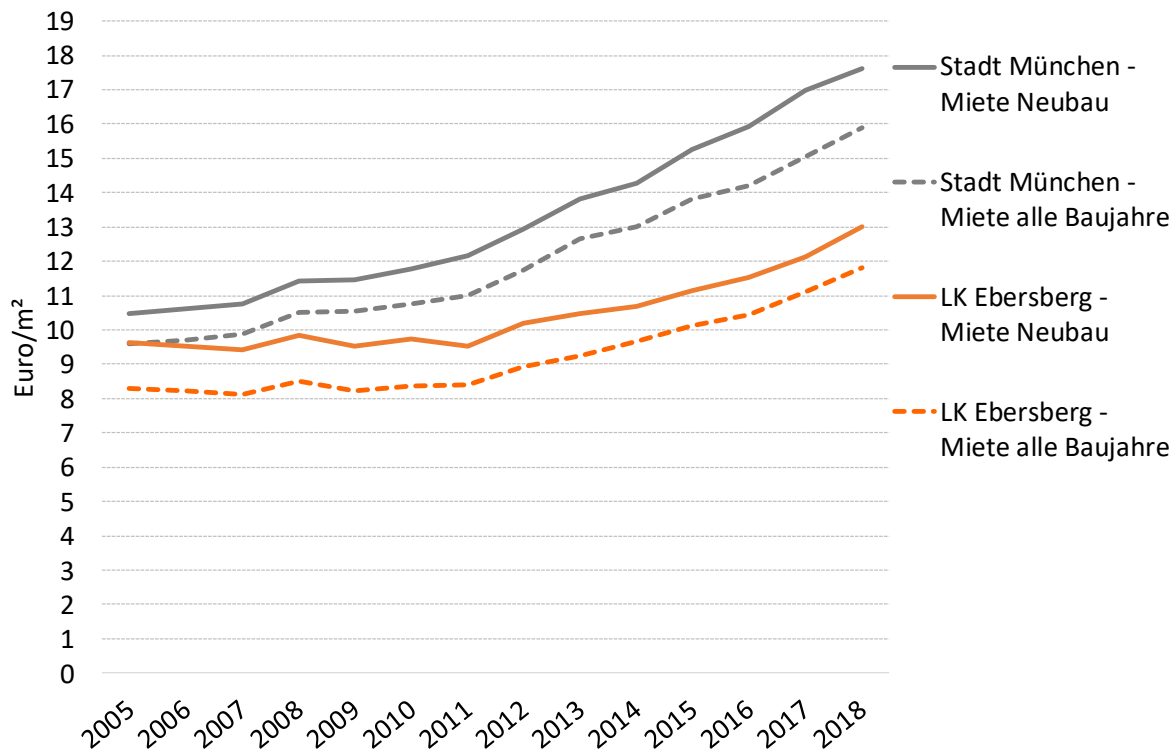
Einwohnerentwicklung LK Ebersberg, 1951-2018



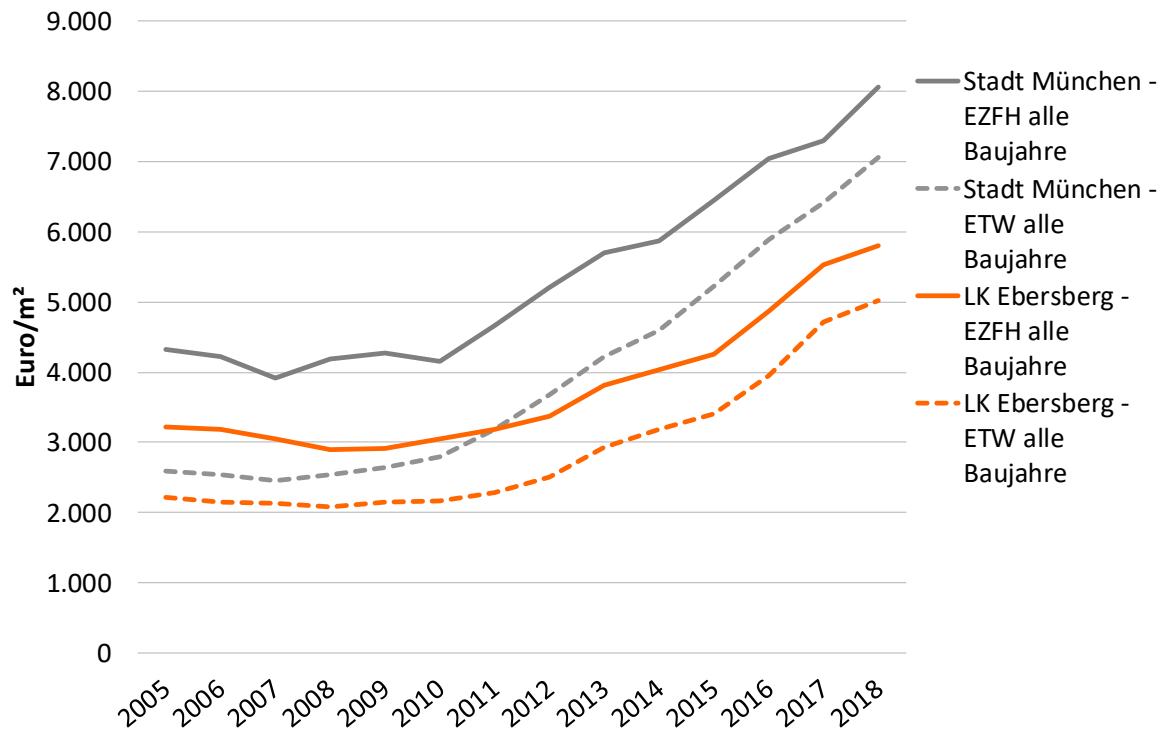
Einwohnentwicklung in „Groß-München“, 2005-2018



Entwicklung der Mieten in der Stadt München und im LK Ebersberg, 2005-2018



Entwicklung der Immobilienpreise in der Stadt München und im LK Ebersberg, 2005-2018



Vortrag 1: Bauen, bauen, bauen

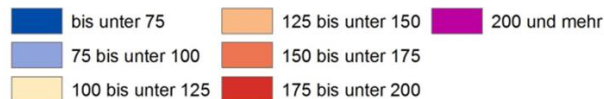
- Mieten zu hoch in München und Umgebung
- Ebersberg muss Wohnraum gerade und auch für Krankenschwestern bieten !
- Runter mit den Baukosten, weg mit Sozialquote, Stellplatzaufgabe, Auflagen zu sozialer Infrastruktur und weiterem
- Bessere Anbindung an München
- Mehr Bauland !
- Kurz: kein „Closed-Shop“

Vortrag 2: Erhältet die Wohnortqualität !

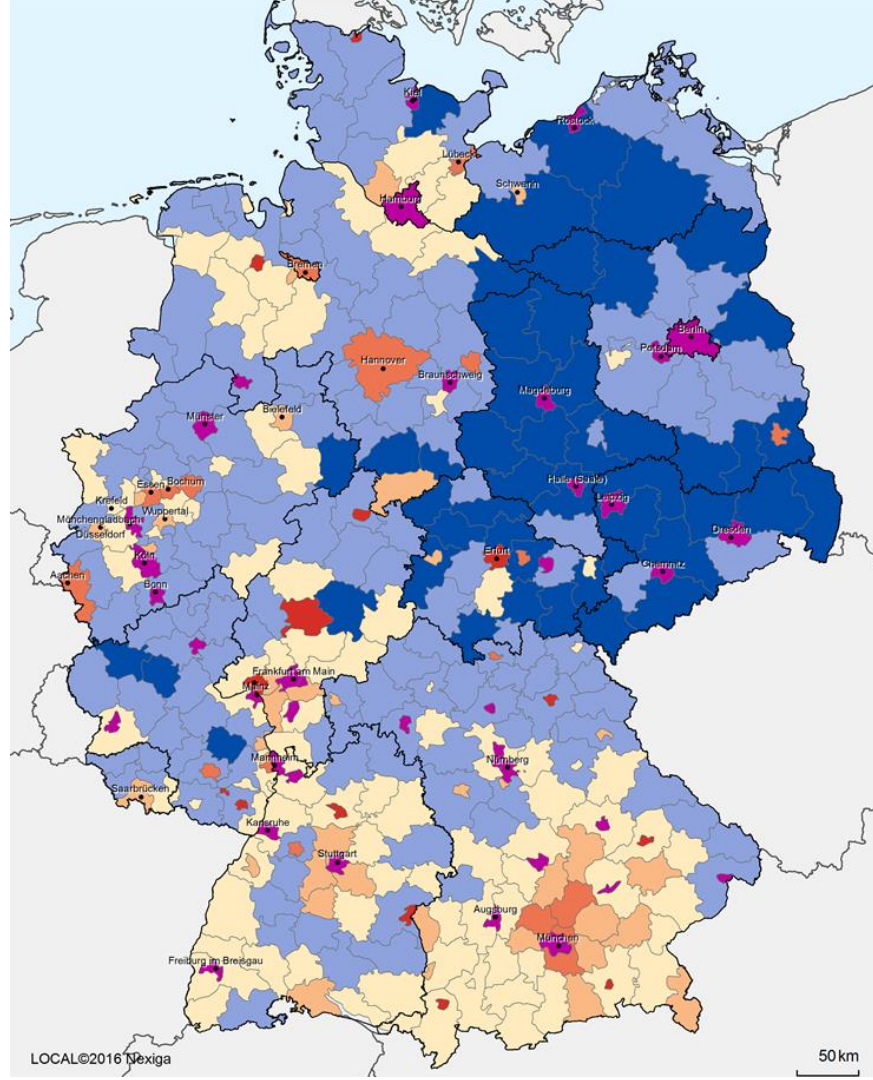
- Komplizierter

Schwarmverhalten junger Menschen

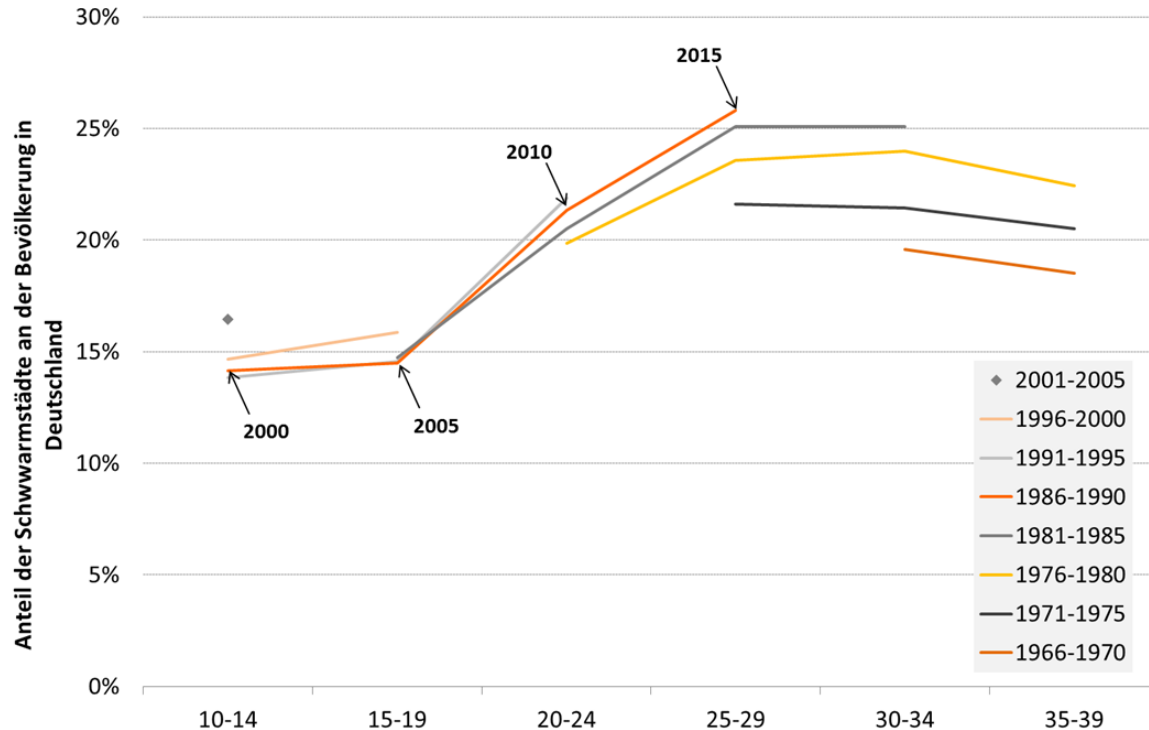
Kohortenwachstumsrate (15-34),
Veränderung der Kohortenstärke der
Geburtsjahrgänge 1980 bis 1999



Vorsicht beim Vergleich der Karten – unterschiedliche Skalierung

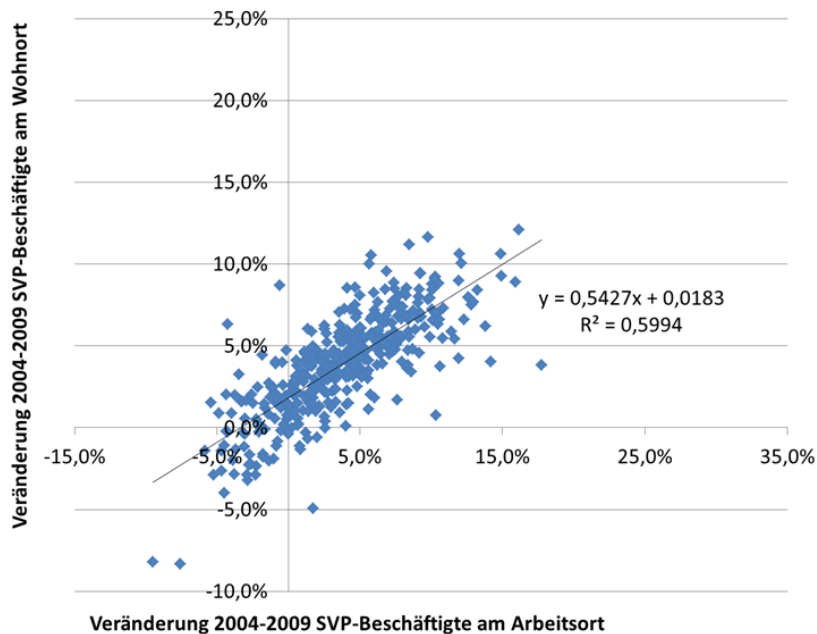


Bevölkerungsanteil der 30 Schwarmstädte nach Kohorten

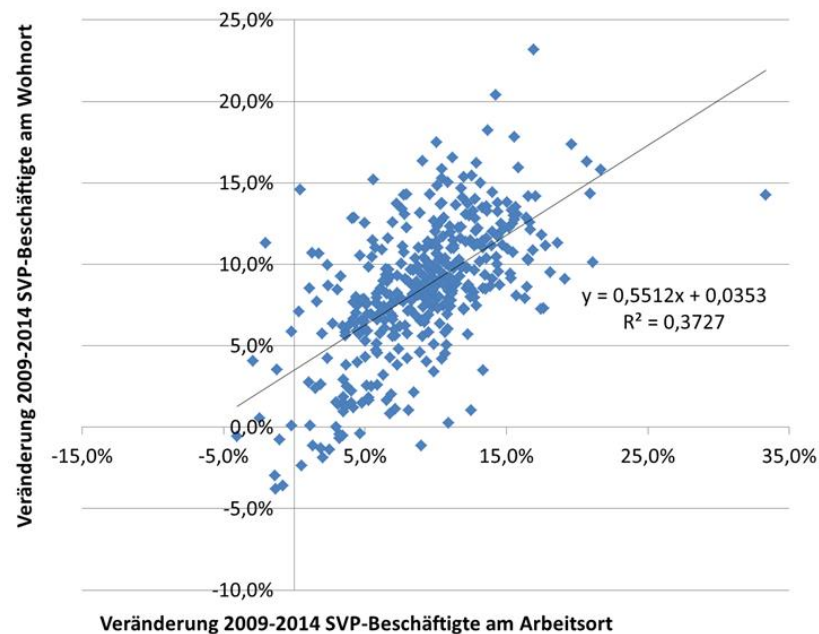


2000 bis 2015

Beschäftigtenzahlen an Wohn- und Arbeitsort

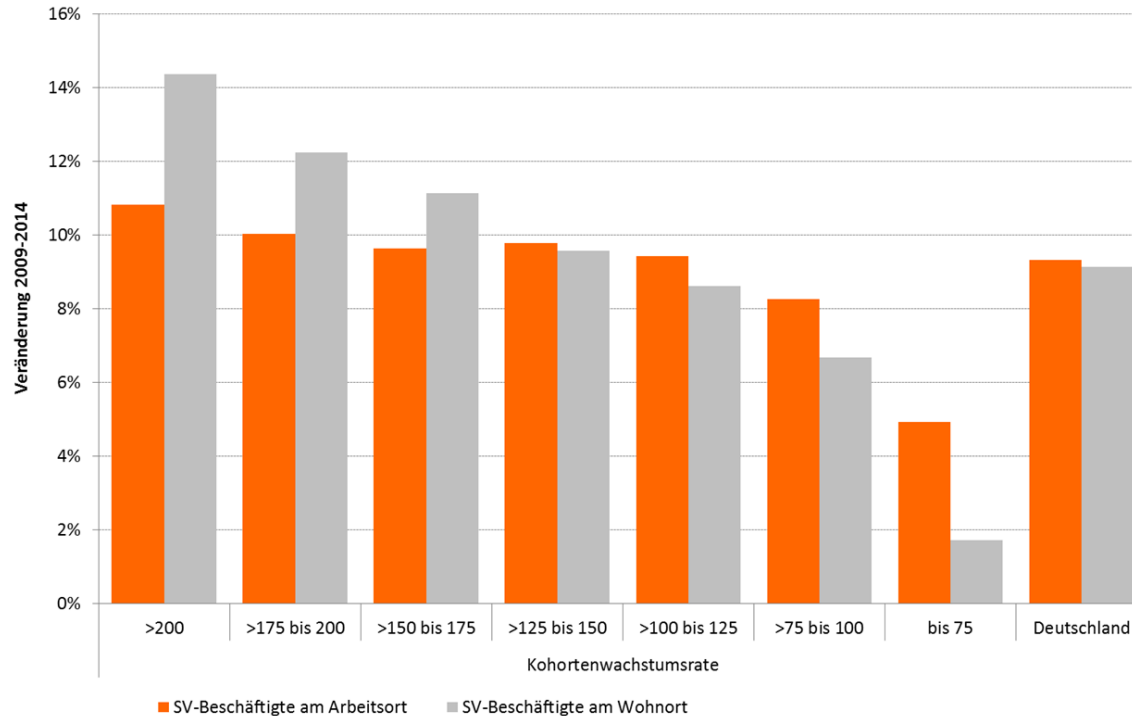


2004 bis 2009

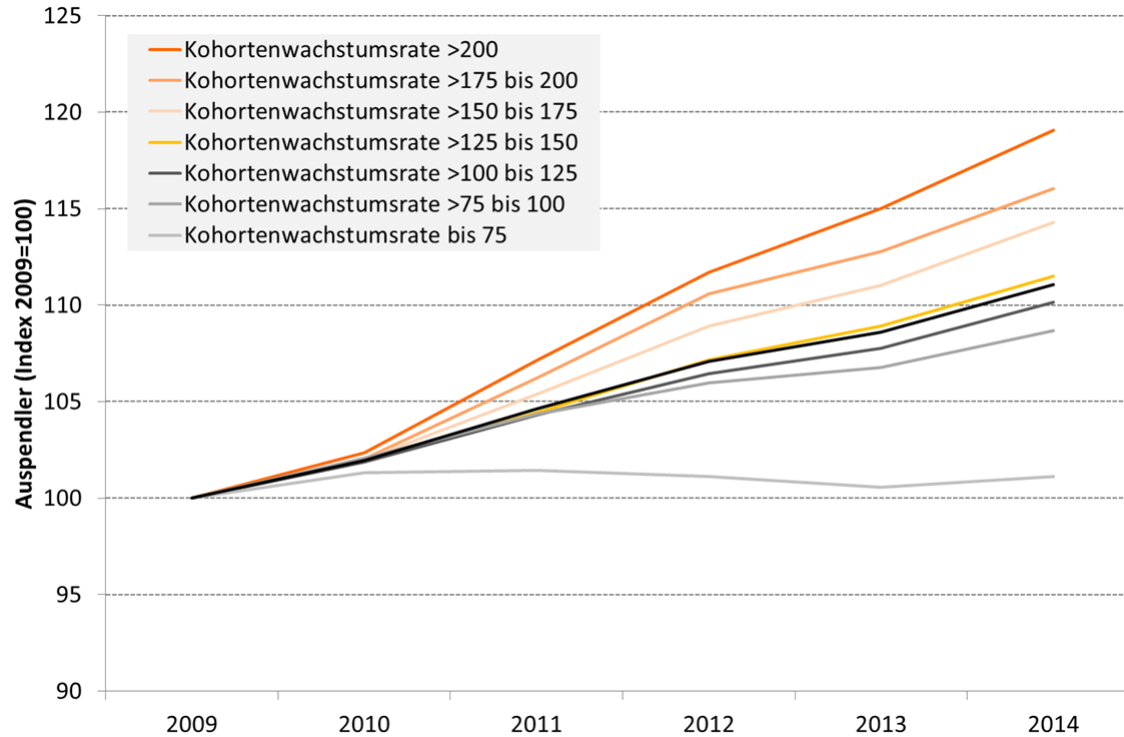


2009 bis 2014

Schwarmverhalten und Arbeitsplätze

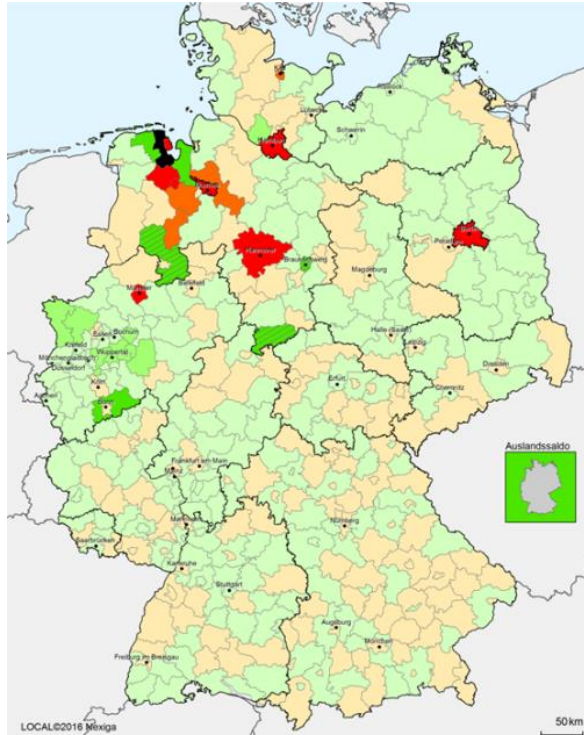


Auspendler nach Kohortenwachstumsrate



2009 bis 2014

Quell- und Abflussgebiete: LK Friesland und Darmstadt

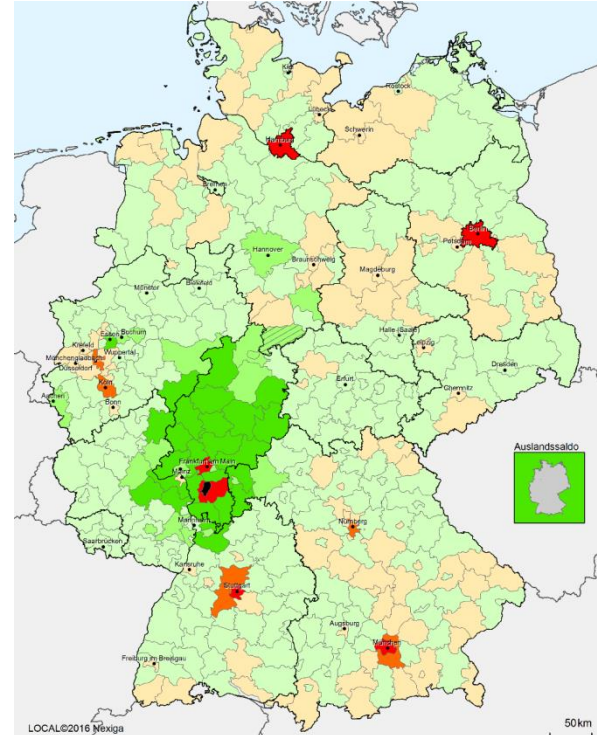


Wanderungssaldo 2010-2014 je 1.000 Einwohner im LK Friesland p.a.

Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.



Schraffur: Verrent wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

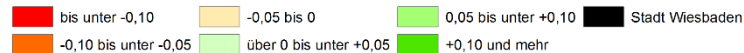


Quell- und Abflussgebiete: Wiesbaden

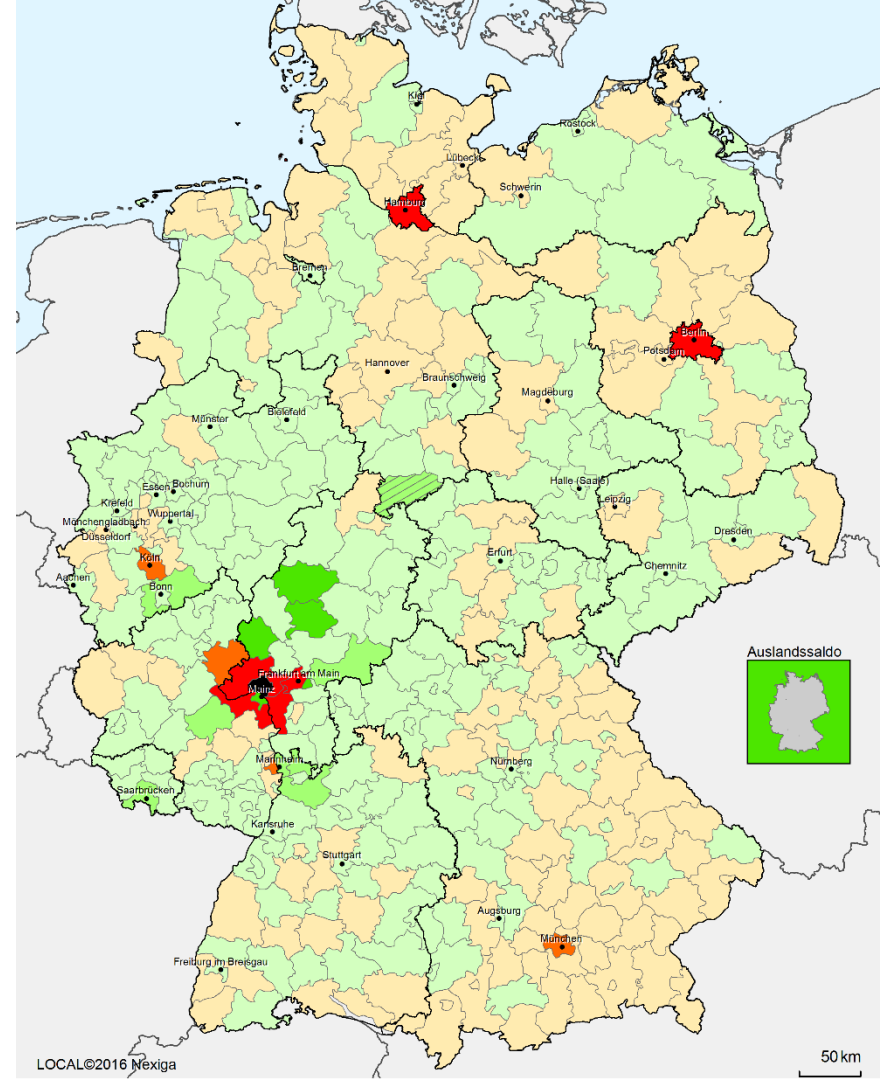
Schwarmverhalten ist keine
allgemeine Reurbanisierung!

Wanderungssaldo 2011-2015 je 1.000 Einwohner der Stadt Wiesbaden p.a.

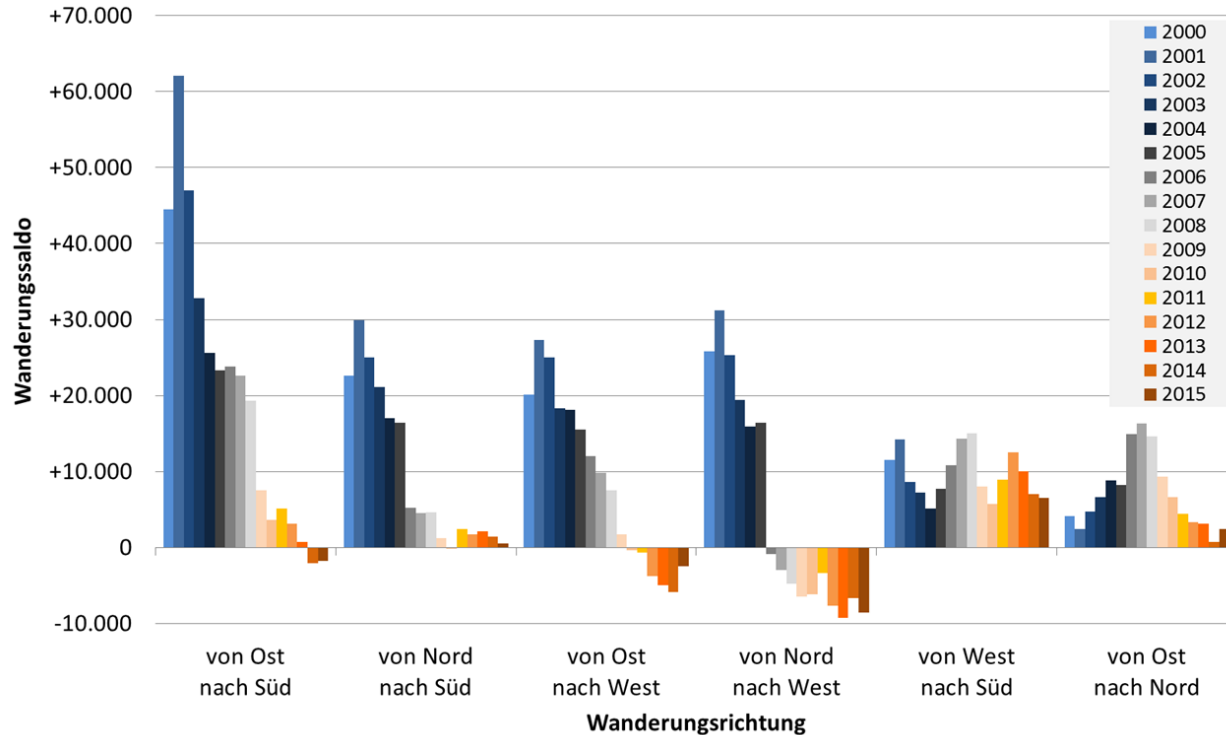
Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.



Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.



Ende der großräumlichen Wanderung !



Ursachen des neuen Schwarmverhaltens

- Hauptursache des Schwarmverhaltens: eine Folge des „Weniger“
- Junge Menschen sind eine Minderheit geworden – und Minderheiten rotten sich zusammen
- Erste Generation mit starkem Schwarmverhalten wurde zwischen 1974 und 1978 geboren (nach Pillenknick)
- Mindestgrößen für Kneipen, Clubs, Restaurants, Fußballturniere werden unterschritten
- Oder kurz: Zahl der potentiellen Freunde in Fahrradentfernung nimmt ab – nicht aber in Schwarmstädten
- „Arbeitsplätze gibt es überall“

Spekulation über zukünftige Entwicklung – Teil 1

- Schwarmverhalten ist selbstverstärkend
- Urbanität / Dichte / Vitalität nimmt mit jedem Umzug in Schwarmstädte zu, woanders ab
- Über Arbeitsmarkt, Neuansiedlungen, Investitionen und Innovationen weitere Verstärkung wahrscheinlich
- Hauptwirkung des Schwarmverhalten steht noch aus – auch die Schwärmer werden älter und sesshaft
- Schwarmverhalten geht in die „zweite Runde“ – Kinder konzentrieren sich auf die Schwarmstädte

Spekulation über zukünftige Entwicklung – Teil 2

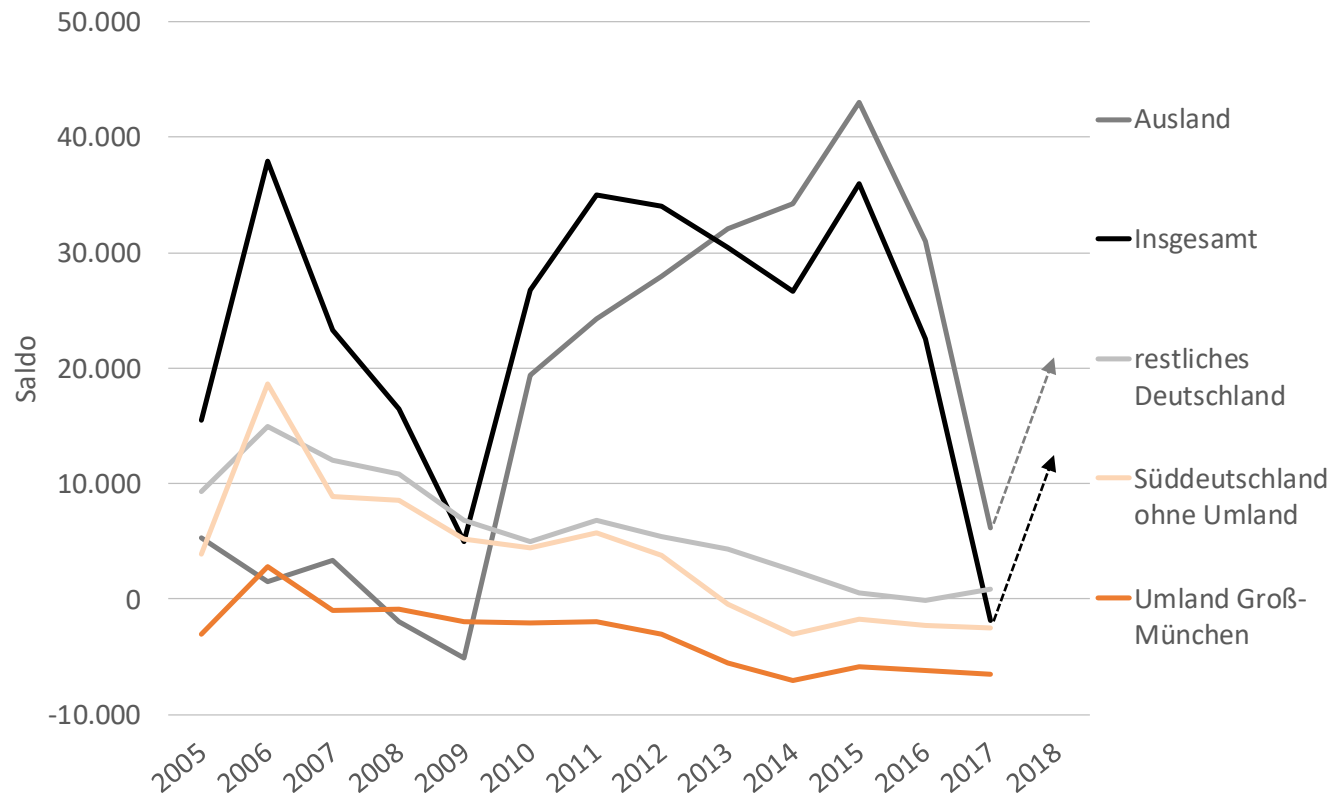
- Aber:
 - Schwarmstädte werden teuer !
 - Wo ist die Wirkung der relativen Preise ?
- Tatsächlich lässt sich genau diese Wirkung für alle Top-7-Städte in den letzten Jahren zeigen!
- Alle Top-7-Städte sind Verlierer in der Binnenwanderung geworden!

Definition „Groß-München“

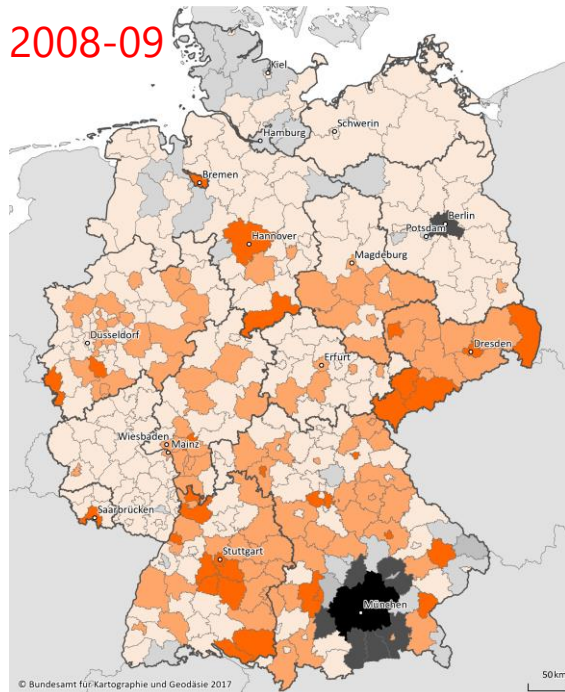
-  Groß-München
-  Umland von Groß München



Wanderungssaldo von „Groß-München“, 2005-2017



Wanderungssaldo von „Groß-München“, 2008-2013

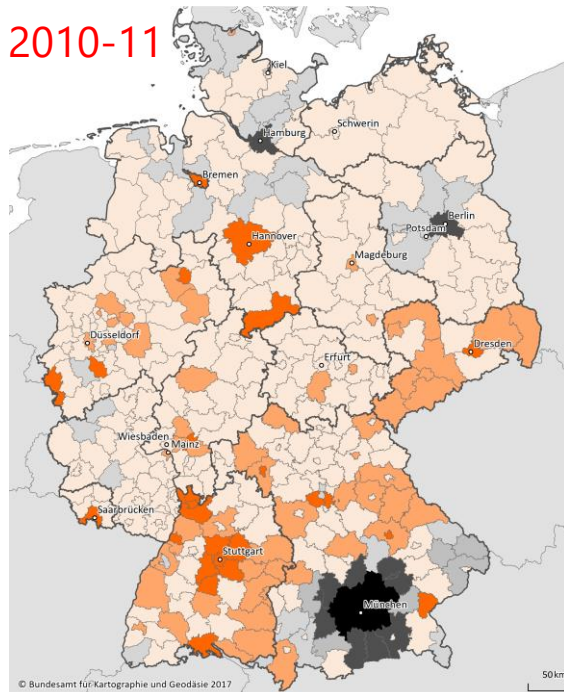


Wanderungssaldo von Groß-München, 2008-2009 p.a.



Datenbasis: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

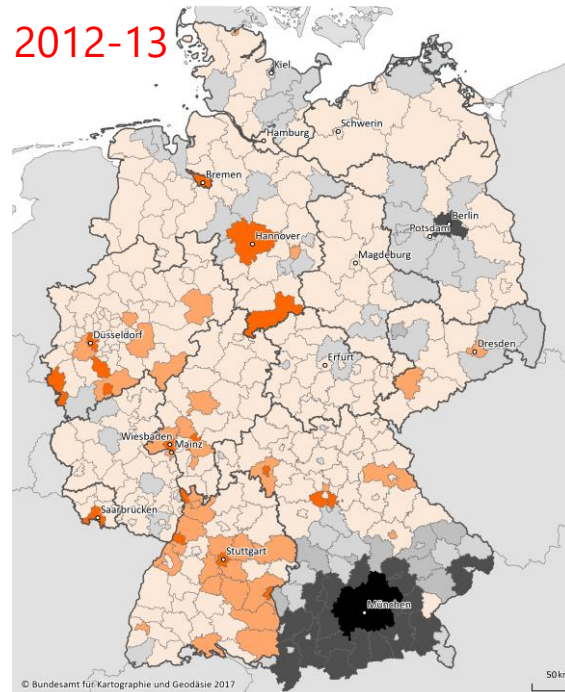


Wanderungssaldo von Groß-München, 2010-2011 p.a.



Datenbasis: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica



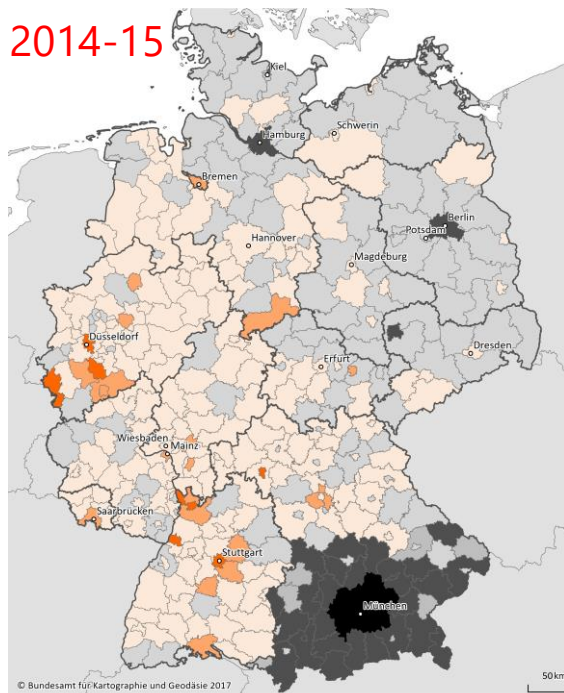
Wanderungssaldo von Groß-München, 2012-2013 p.a.



Datenbasis: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

Wanderungssaldo von „Groß-München“, 2014-2017

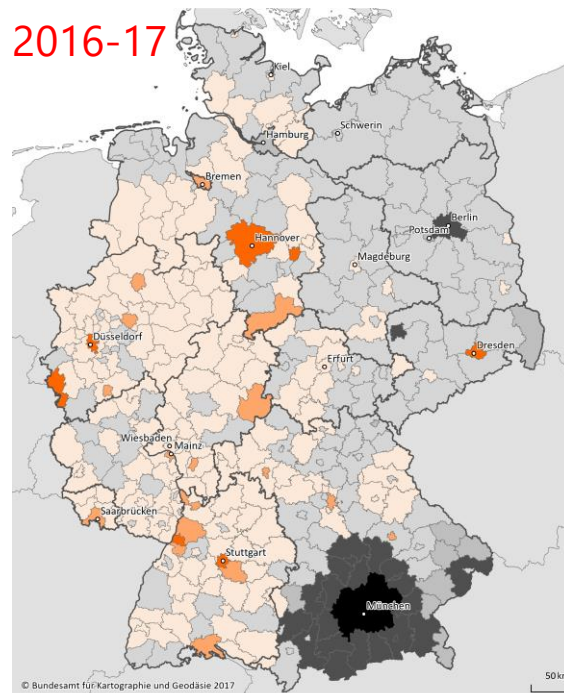


Wanderungssaldo von Groß-München, 2014-2015 p.a.



Datenbasis: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica



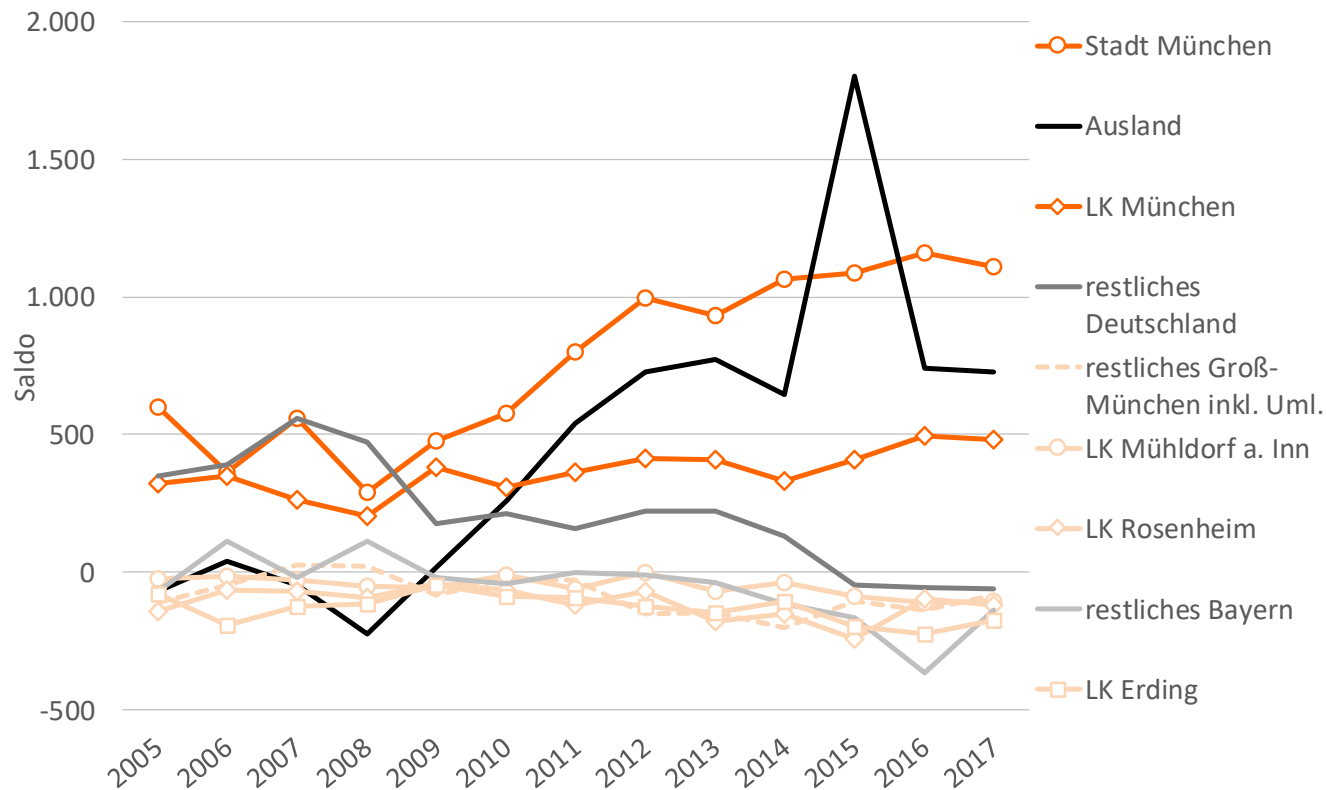
Wanderungssaldo von Groß-München, 2016-2017 p.a.



Datenbasis: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

Wanderungssaldo des LK Ebersberg, 2005-2017



Folgerungen

- LK Ebersberg hängt voll und ganz und stärker als in der Vergangenheit von München ab
- München aber schwächelt – zu teuer !
- Auch München hat Konkurrenz !
- Ewiges Wachstum gibt es nicht !
- Kommunen im LK Ebersberg müssen eigene Attraktivität, eigene Anziehungskraft behalten / erlangen

Was brauchen Kommunen (in LK Ebersberg)?

- Lebendiger, schöner, attraktiver Ort!
- „Wir treffen uns in der Stadt!“ muss eine klare Ortsangabe sein
- Zentraler Platz als „Gute Stube“, als Bezugspunkt der Umgebung
- Anziehungspunkt für Bewohner und Besucher
- Zentrum hat Funktion als zentraler Handels-, Kommunikation- und Begegnungsraum behalten

Merkmale lebendiger Zentren

- Folge jahrzehntelanger Pflege der Innenstadt
- Stadtentwicklung wurde immer vom Zentrum aus gedacht
- Investitionsbereitschaften wurden stets zur Stärkung der Innenstadt genutzt
- Verlockungen des Alltags:
 - Verkehrsberuhigung vs. Einzelhandel am Stadtrand
 - Lärm vs. Verlagerung von Veranstaltungen an Stadtrand
 - Kein „schnelles“ Nutzen von kurzfristigen Förderprogramme nach dem Windhundverfahren
 - Verzicht auf Vorkaufsrecht bei prominenten Grundstücken, weil Finanzmittel woanders benötigt werden
 - Kein Billigbau aber auch kein „fancy“ Architektentraum, regionale Baukultur stärken
- Attraktivität des öffentlichen Raumes wird von den Bürger als Aufgabe gesehen

Attraktivität als gesellschaftlicher Konsens

Hier: Bad Sooden-Allendorf



Attraktivität als gesellschaftlicher Konsens

Hier: Bad Sooden-Allendorf



Zentrenstärkung

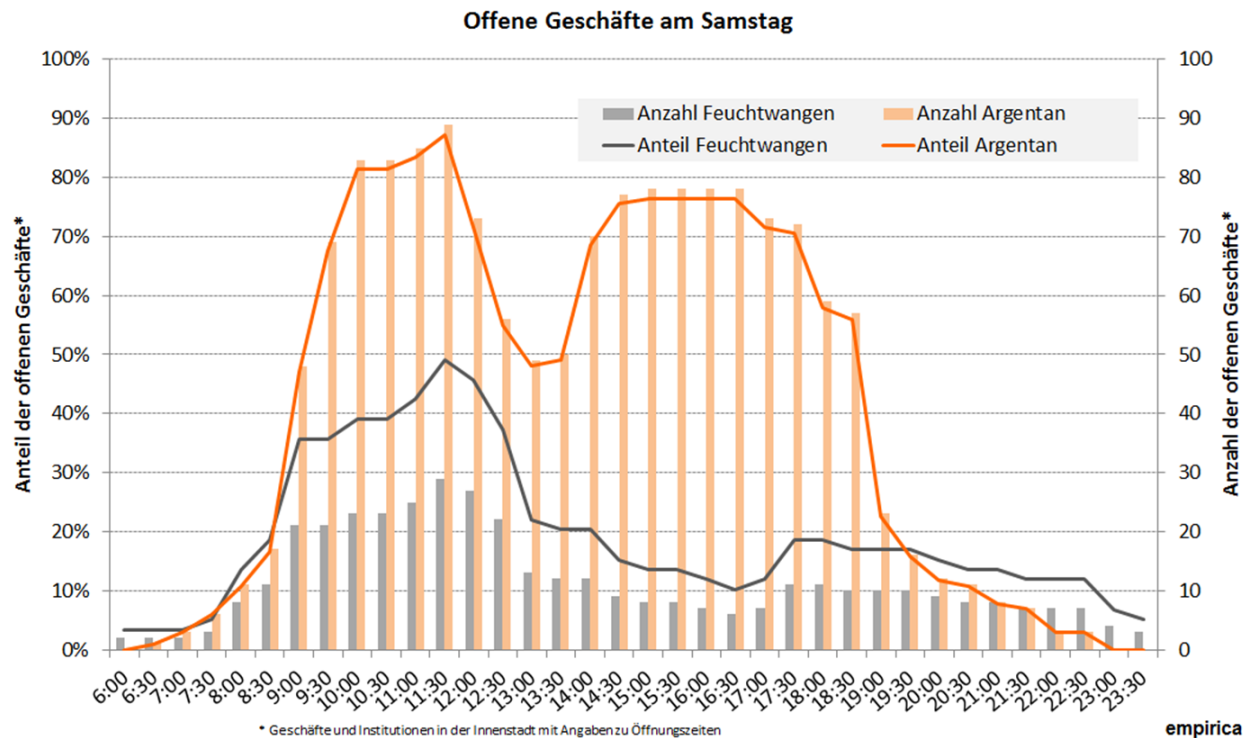
Hier: Ockenheim, Rheinhessen



© empirica

Chronogramm

Feuchtwangen (Bayern), Argentan (Frankreich)



Fazit Vortrag 2

- Kein „Donut“, keine Bauland am Dorf-/Stadttrand !!
- Kein kostengünstiges Bauen im Sinne von „Billigbau“
- Hochwertiger Städtebau
- Kurze Wege: nicht „in 30 Minuten am Stachus“, sondern „in zwei Minuten im Biergarten“
- Wohnortqualität entscheidet ! (nicht billiges Wohnen)
- Kein Bauland auf Teufel komm raus!

