

Bayerische Landesboden
Kreditanstalt

Förderinstitut für die Wohnungs-
und Städtebauförderung in Bayern

Wohnungsmarkt Bayern
Beobachtung und Ausblick



Bayerische Landesboden
Kreditanstalt

Anstalt der Bayerischen Landesbank
Organ der staatlichen Wohnungspolitik

Wohnungsmarkt Bayern
Beobachtung und Ausblick

Vorwort



Dr. Rudolf Hanisch



Stefan W. Ropers

Der Wohnungsmarkt stellt einen Marktbereich dar, auf dem die soziale Verpflichtung unserer Marktwirtschaft besonderes Gewicht hat. Die Wohnung ist nicht irgendein Konsumgut, sie ist gerade in der heute schnelllebigen Zeit, in der allseits hohe Mobilität und Veränderungsbereitschaft gefordert werden, als Basis des Lebens jedes Einzelnen besonders wichtig. Die **existenzielle Bedeutung der Wohnung** muss auch in einer Marktwirtschaft gesehen werden. Seit jeher hat daher auch die Politik in das Marktgeschehen korrigierend und unterstützend eingegriffen.

Die **Bayerische Landesbodenkreditanstalt** hat als Förderinstitut des Freistaats Bayern und Organ der staatlichen Wohnungspolitik seit 1950 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung über 1,8 Millionen Wohnungen in Bayern mit zinsgünstigen Darlehen und/oder Zuschüssen gefördert. Damit hat sie rund **ein Drittel des Gesamtbestands** der Wohnungen **in Bayern** von 5,686 Millionen im Rahmen des Förderauftrags des Freistaats Bayern **direkt gefördert**.

Für diese Wohnungen sind von den Bauherren im Gegenzug zeitliche Belegungsbindungen, für Mietwohnungen auch befristete Mietpreisbindungen, zugunsten der öffentlichen Hand übernommen worden. Derzeit steht aufgrund dieser Bindungen noch ein Bestand von rund 270.000 Mietwohnungen zugunsten der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Bürger Bayerns zur Verfügung, und dies vorwiegend in den Ballungsgebieten. Diese Zahl wird in den kommenden zehn Jahren deutlich abschmelzen. Die Förderung hat aber seit jeher auch die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Bürger Bayerns unterstützt.

Während in den vergangenen Jahrzehnten mit Ausnahme weniger Jahre ein laufend erhöhter Wohnungsbedarf offenkundig und gemeinsame Überzeugung aller wirtschaftlich und politisch Handelnden war, ist in letzter Zeit **erhebliche Unsicherheit über den Wohnungsbedarf** eingetreten. Die Meinungen gehen weit auseinander. Während die eine Seite eine absolute Sättigung des Marktes sieht, während sich Investoren zurückziehen oder bestenfalls abwarten, während manche politische Stimmen bei der augenblicklichen Lage eine radikale Einschränkung bis Einstellung der Subventionierung des Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand empfehlen, weisen andere auf die längerfristigen Perspektiven hin, die bei weiterem Absinken des Wohnungsbaus – abgesehen von den Folgen für die Wirtschafts-

konjunktur – wie schon in der Vergangenheit in ähnlichen Situationen sehr bald wieder zu einer Verknappung des Wohnungsangebots in den Brennpunkten der Wohnungsmärkte führen können. Damit wäre ein weiterer Anstieg des Mietniveaus mit all seinen negativen Folgen zu befürchten.

Die Broschüre möchte – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – durch die Darstellung wichtiger Aspekte einen **Beitrag zur Diskussion** leisten. Dabei kommt es uns weniger auf die Beobachtung und Entwicklung der Marktmieten und -preise an, sondern eher auf die Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage unter längerfristigen Tendenzen. Dabei wird auch der besondere Aspekt der sozialen Wohnraumförderung herausgestellt.

Die Broschüre enthält **keine Empfehlungen**. Sie soll durch die Darstellung von Entwicklungen, des Status quo und seiner Tendenzen und einen Ausblick in die kommenden Jahre auf der Basis des Gutachtens des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung Unterlagen und Fakten für alle bieten, die sich für diesen Markt interessieren.

München, im September 2003



Dr. Rudolf Hanisch
Mitglied des Vorstands der
Bayerischen Landesbank



Stefan W. Ropers
Mitglied des Vorstands der
Bayerischen Landesbank

Wohnungsmarkt Bayern – Beobachtung und Ausblick

Entwicklung/Status quo/Tendenzen		6
Teil 1	Die Rahmenbedingungen für neue Investitionen im Wohnungsbau	
	● Das Wirtschaftswachstum und der Wohnungsmarkt	7
	● Die Arbeitsmarktentwicklung und der Wohnungsmarkt	8
	● Die Kapitalmarktentwicklung und der Wohnungsmarkt	10
	● Die sonstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt	11
Teil 2	Das Wohnungsangebot	
	● Die Baulandsituation und das Neubaugebot	12
	● Die Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	13
	● Der Wohnungsbestand und seine Struktur	16
	● Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen in Bayern, Abgangsquote	18
Teil 3	Die Wohnungsnachfrage	
	● Die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnungsnachfrage	21
	● Die Entwicklung der Haushaltsgrößen/Wohnflächen und die Wohnungsnachfrage	23
	● Das verfügbare Einkommen und die Wohnungsnachfrage	25
	● Die Mietpreisentwicklung und die Wohnungsnachfrage	27
Teil 4	Ausblick	
	● Das künftige Wohnungsangebot	30
	● Die künftige Wohnungsnachfrage	30
	● Die künftige Bevölkerungsentwicklung in Bayern	31
	● Die künftige Zahl der privaten Haushalte	32
	● Die „Wohnungsprognose 2015“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)	33
	● Der prognostizierte Mehrbedarf an Wohnungen in Bayern bis 2015	34
	● Der prognostizierte Mehrbedarf des bayerischen Wohnungsbestandes, getrennt nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern bis 2015	35
	● Das derzeitige Defizit/der derzeitige Überhang zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf	36
	● Der gesamte Wohnungsbedarf bis 2015	37
Teil 5	Soziale Wohnraumförderung: Die Sozialmietwohnungen und die Eigenheimförderung in Bayern	
	● Der Bestand Ende 2002	39
	● Der Rückgang bis Ende 2007	39
	● Die Entwicklung der Neuförderung	40
	● Die Entwicklung der Nachfrage	40
	● Die Entwicklung der Fördermiete	41
	● Die Förderhöhe bei Mietwohnungen und selbstgenutzten Wohnungen	42
	● Wohngeld	42
	● Steuerliche Förderung	42
	● Infrastrukturmaßnahmen	43

Entwicklung/Status quo/ Tendenzen im Wohnungsmarkt

Auch wenn der Wohnungsmarkt grundsätzlich nach den Regeln von Angebot und Nachfrage funktioniert, handelt es sich um keinen einfachen, leicht überschaubaren Markt. Er befasst sich mit besonders aufwändigen Gütern, die nur langfristig zu finanzieren sind; die Einflussfaktoren sind vielschichtig. Wegen der Bedeutung der Wohnung für jeden Menschen unterliegt er nicht nur rein wirtschaftlichen, sondern auch politischen Einflüssen.

Darüber hinaus kann das Wohnungsangebot in der Regel nicht kurzfristig, sondern nur über längere Vorlaufzeiten verändert werden. Umgekehrt können bei der Nachfrage kurzfristige Entwicklungen, wie etwa die aktuelle wirtschaftliche Lage, bestim- mend durchschlagen.

Im Folgenden werden – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – eine Reihe von Einflussfaktoren, ihre Entwicklung und Tendenzen für den Wohnungsneubau dargestellt (Teil 1). Anschließend werden Aspekte des Wohnungsangebots (Teil 2) und der Wohnungsnachfrage (Teil 3) erörtert. Danach folgt ein Ausblick auf die kommenden Jahre auf der Basis der Wohnungsprognose des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (Teil 4). Am Ende befasst sich ein Abschnitt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit den Sozialmietwohnungen und der Eigenheimförderung in Bayern (Teil 5).

Die Rahmenbedingungen für neue Investitionen im Wohnungsbau

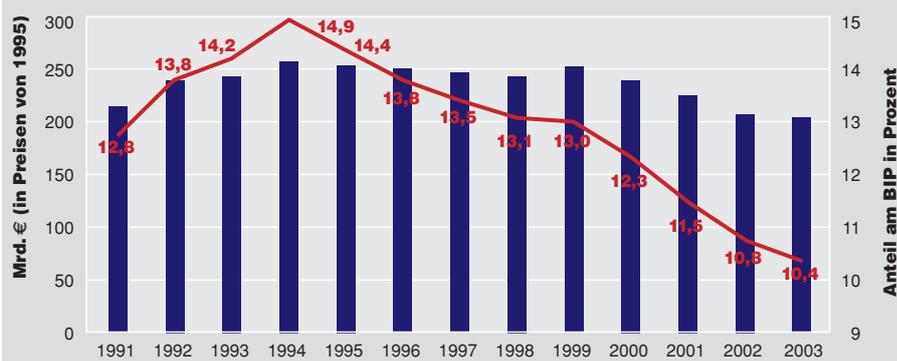
Die konjunkturellen Rahmenbedingungen und der Wohnungsmarkt beeinflussen sich gegenseitig. Investitionen, Arbeitsplatzangebot und verfügbares Einkommen der Bevölkerung führen zu deutlichen Folgen für die Nachfrage nach Wohnungen, quantitativ wie qualitativ. Gleichzeitig steigt oder sinkt auch die Bereitschaft von Investoren, sich in diesem Bereich zu engagieren.

Umgekehrt wird das Wirtschaftswachstum nicht unwesentlich von der Bauwirtschaft getragen oder – wie die vergangenen Jahre leider gezeigt haben – auch gebremst. Bauinvestitionen, insbesondere Wohnungsbauinvestitionen, haben einen erheblichen Anteil am gesamten Bruttoinlandsprodukt (s. Abbildung 1).

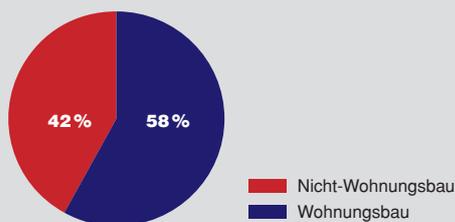
Das Wirtschaftswachstum und der Wohnungsmarkt

Gegenseitige Beeinflussung

Abb. 1: Bauinvestitionen in Deutschland und ihr Anteil am BIP



Bauinvestitionen in Deutschland im Jahr 2002



Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Aktuell setzte sich nach dem scharfen Konjunkturinbruch 2001 im Jahr 2002 die Konjunkturabschwächung weiter fort. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich in Bayern gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt nur mehr um 0,6 %, bundesweit sogar nur um 0,2 %. Das war das schwächste Wirtschaftswachstum seit der deutschen Wiedervereinigung – vom Rezessionsjahr 1993 (minus 2,2 %) abgesehen. Hätten die Bauinvestitionen anstelle des scharfen Einbruchs in 2002 wenigstens auf gleicher Höhe stagniert, hätte das deutsche Bruttoinlandsprodukt bei 0,8 % gelegen.

Aktuelle Lage

Tendenzen:

Es gibt mittlerweile Anzeichen für eine Verbesserung der konjunkturellen Lage, wengleich die Skepsis nach wie vor groß ist. Für den Wohnungsneubau dürfte daher vom Wirtschaftswachstum kaum ein nachhaltiger Impuls ausgehen.

Die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau ist in 2002 gegenüber dem Vorjahr wiederum, wenn auch abgeschwächt, zurückgegangen (s. hierzu Abbildung 7).

Der Auftragseingang 2003 im Bauhauptgewerbe hat sich bisher nicht belebt.

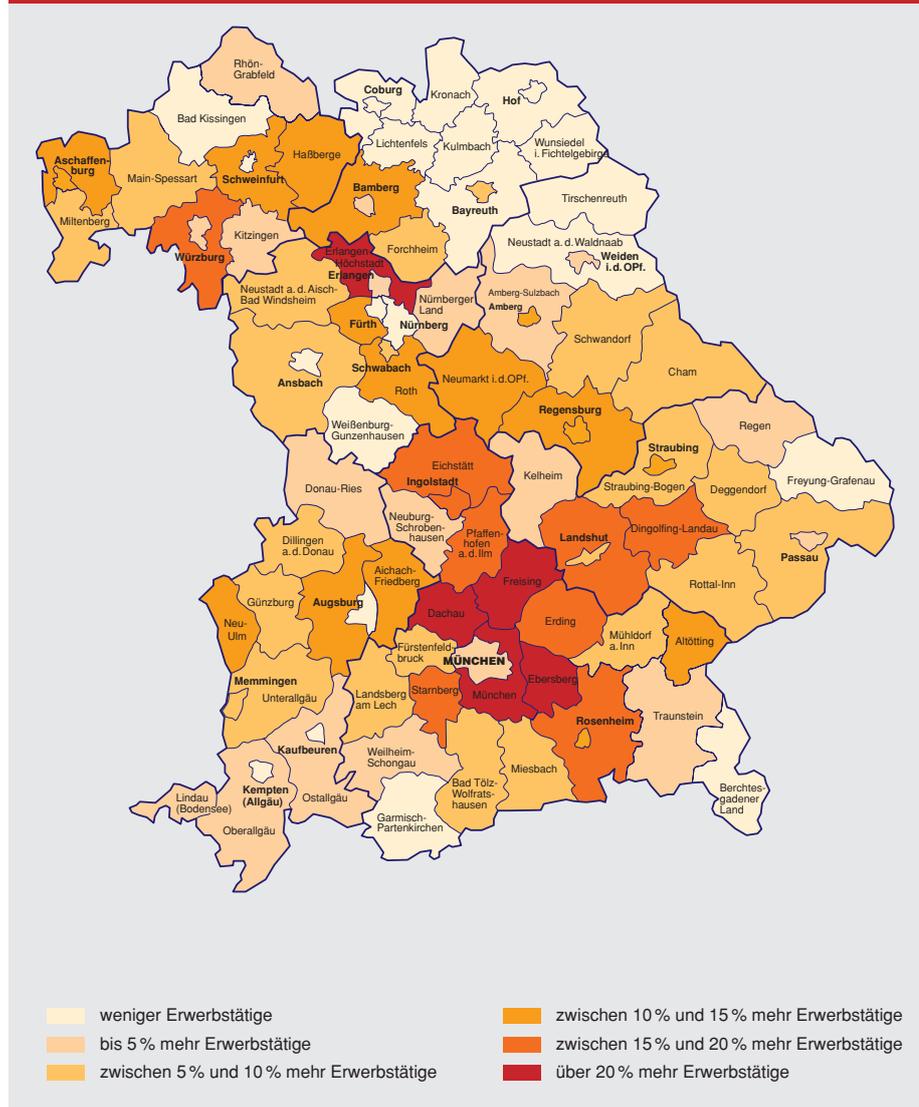
Die Arbeitsmarktentwicklung und der Wohnungsmarkt

Mehr Arbeitsplätze bringen auch mehr Wohnungsbau

Der Einfluss des Arbeitsmarktes auf Nachfrage und Angebot im Wohnungsmarkt wird in weiten Teilen Bayerns augenscheinlich. Dort wo mehr Arbeitsplätze entstehen, wächst die Nachfrage und mit ihr die Investitionsbereitschaft in neue Wohnungen; dort wo Arbeitsplätze in größerem Umfang wegfallen, droht Abwanderung und Wohnungsleerstand. Auch wer um seinen Arbeitsplatz fürchtet, stellt seine Wünsche nach besseren Wohnverhältnissen zurück. Die Entwicklung des Arbeitsmarktes gehört daher zu den wesentlichen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes.

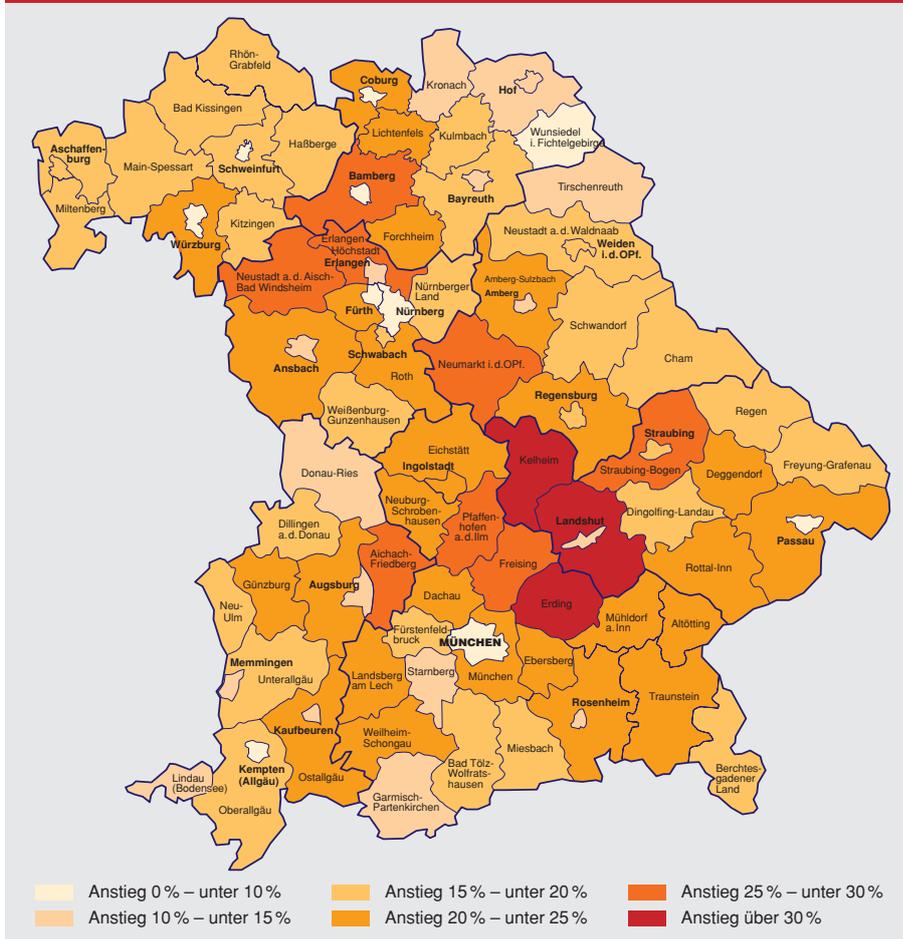
Der Vergleich der Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen von 1991 bis 2001 (s. Abbildung 2) und der Entwicklung der Wohnungszahlen (s. Abbildung 3) in den verschiedenen **Regionen Bayerns** lässt diese Parallelen in etwa erkennen. Aufgrund der Baulandstruktur und der größeren oder geringeren Mobilitätsbereitschaft kann das Wachstum der Wohnungszahlen aber auch im Umland oder den angrenzenden Gebieten der wirtschaftlich starken Regionen stattfinden.

Abb. 2: Entwicklung der Erwerbstätigenzahl von 1991 bis 2001



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 3: Wohnungsentwicklung von 1991 bis 2001



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die schwache Konjunktur führte zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote in Bayern gegenüber dem Vorjahr von 6,3 auf 7 % (Stand Dezember 2002). Dabei zeigt sich bei der Entwicklung der durchschnittlichen Arbeitslosenquoten 2001/02 eine ähnlich günstige oder ungünstige regionale Verteilung wie bei der Entwicklung der Erwerbstätigenzahl der letzten 10 Jahre.

Rückgang der Erwerbstätigenzahl im Jahr 2002

Tendenzen:

Die wirtschaftliche Lage und die damit verbundene Arbeitsplatzunsicherheit haben dazu geführt, dass auf der Nachfrageseite Wünsche nach besseren und größeren Mietwohnungen oder der Erwerb selbstbenutzten Wohnungseigentums zurückgestellt wurden; ebenso bremst das zögernde Vertrauen in eine baldige wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung die Investorensseite, die Absatz- oder Vermietungsschwierigkeiten fürchtet.

Die nun ansatzweise erkennbare Verbesserung der Wirtschaftslage könnte eine Umkehr der Stimmungslage entfalten. Vermindert sich die Angst vor einem Arbeitsplatzverlust oder entstehen erkennbar neue Arbeitsplätze, dürfte die Nachfrage am Wohnungsmarkt sichtbar, möglicherweise sogar sprunghaft ansteigen und zu den alten, langfristigen Tendenzen nach mehr und qualitativ hochwertiger Wohnfläche zurückkehren.

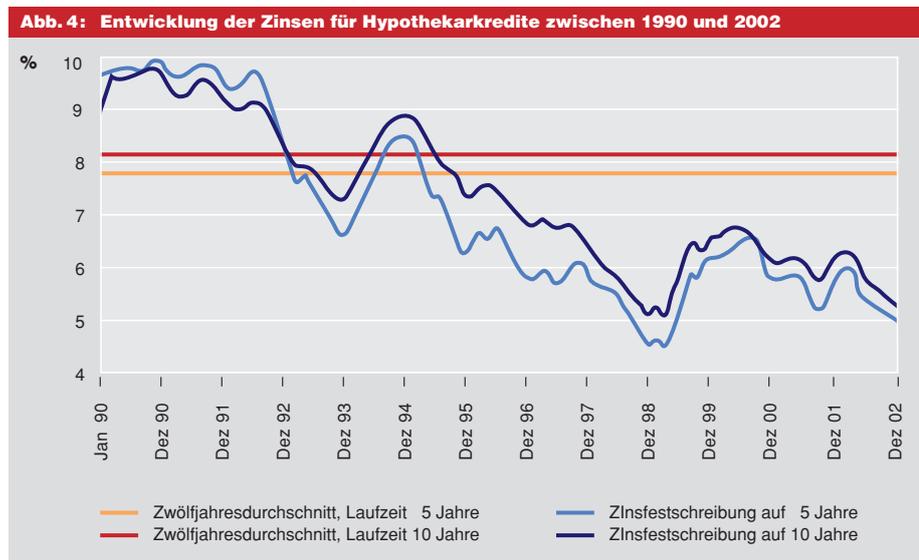
**Die Kapitalmarktentwicklung
und der Wohnungsmarkt**

**Sinkende
Hypothekenzinsen
seit Mitte 2000**

Investitionen im Wohnungsbau binden langfristig Kapital und begründen langfristige Verbindlichkeiten. Für die Investitionsbereitschaft von Unternehmen und Bürgern sind daher günstige oder ungünstige Finanzierungen wichtige Entscheidungsfaktoren. Während Privatpersonen die Zumutbarkeit der zukünftigen Belastung austarieren, spielen bei einem Wohnungsunternehmen Renditeüberlegungen eine Rolle.

Die Hypothekenzinsen gingen seit der zweiten Jahreshälfte 2000 deutlich zurück. Sie haben gegenwärtig sogar den historischen Tiefstand seit Gründung der Bundesrepublik erreicht.

Der Zinsstand Ende Mai 2003 mit 4,35% für 5-jährige und 5,02% für 10-jährige Kredite lag 3,4 bzw. 2,6 Prozentpunkte unterhalb des langjährigen Mittelwerts der letzten 12 Jahre (7,2% bei 5- und 8,1% bei 10-jähriger Zinsfestschreibung). Das bedeutet für einen Bauherrn bei einem Kreditvolumen von 150.000 € in einem Zeitraum von 10 Jahren eine Entlastung um 3.900 € jährlich bzw. 325 € monatlich.



Quelle: Deutsche Bundesbank

Dennoch hat sich – offenbar angesichts der allgemeinen Unsicherheit – die Investitionsbereitschaft und die Nachfrageentwicklung nicht nachhaltig wiederbelebt.

Tendenzen:

Niedrige langfristige Zinsen sind eine wichtige Stütze der Investitionsbereitschaft. Erkennbar unternimmt die Geldpolitik erhebliche Anstrengungen, mit niedrigen Zinsen zur Investitionsbelebung beizutragen. Es ist zu hoffen, dass dies durch die jüngsten Zinssenkungen auch gelingt, die in 2003 zu dem historisch niedrigsten Zinsniveau geführt haben.

Von besonderer Bedeutung dürfte dabei das Vertrauen oder die Gewissheit der Investoren in eine langfristig niedrige Finanzierungsbelastung sein. Dabei spielen die Förderinstrumente der öffentlichen Hand eine wichtige Rolle.

Auch das langfristige Gut „Wohnung“ unterliegt der Abnutzung und dem Verbrauch sowie in besonderem Maße dem Wandel der Wohnbedürfnisse. Daraus ergibt sich ein steter Bedarf an Ersatz-, Neubau- und Modernisierungsinvestitionen. Dies gilt besonders für den Mietwohnungsbau. Solche Investitionen tätigt nur, wer eine angemessene Rendite für sein eingesetztes Eigenkapital erwarten kann. Dies hängt von der erzielbaren Miethöhe, von steuerlichen Vorteilen und auch von günstigen Fördermitteln ab.

Die Renditeüberlegungen der Investoren wurden in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre aufgrund der steuerlichen Verschlechterungen stark beeinträchtigt (Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Abschaffung des Vorkostenabzugs, Einschränkung der Verrechnungsmöglichkeit von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung mit anderen Einkünften, Verlängerung der Spekulationsfrist für Veräußerungsgewinne, Überlegungen zur Einschränkung der degressiven Abschreibung u.a.).

Darüber hinaus kam es im Rahmen einer Mietrechtsreform zu einer Verschiebung der Rechtstellungen von Vermietern und Mietern zu Lasten der Vermieter (Investoren).

Die schrittweise Reduzierung der staatlichen Förderung des Wohnungsbaus unter dem Eindruck der augenblicklich entspannten Marktlage belastet Investitionen zusätzlich. Der Einfluss der Förderung der öffentlichen Hand im Miet- wie im selbstgenutzten Wohnungsbau ist nicht zu unterschätzen. Für jeden Bauherrn handelt es sich um eine hohe Investition mit jahrzehntelangen Zins- und Tilgungspflichten. Dies erfordert viel Wagemut. Er wird vielfach erst durch die Förderung der öffentlichen Hand aufgebracht.

Tendenzen:

Die in den letzten Jahren erfolgte Verschlechterung der betriebswirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau, aber auch die Rücknahme und ständige Diskussion über eine weitere Reduzierung der bisherigen staatlichen Förderung des Wohnungsbaus, die bei dem teuren „Langfristgut Wohnung“ eine besondere Anstoßwirkung hat, hat die Attraktivität von Investitionen im Wohnungsbau gemindert und ihre Rendite auf ein Niveau gesenkt, das vielfach unter dem heutigen, historisch niedrigen Kapitalmarktniveau liegt. Zudem sind Substanzwertsteigerungen sehr fraglich geworden. Das wird bereits mittelfristig das Wohnungsangebot deutlich schwächen.

Es besteht daher die Gefahr, dass nennenswerte Investitionen wegen der Renditeschwäche im Mietbereich erst dann wieder stattfinden, wenn eine deutliche Verknappung des Angebots auch deutlich steigende Mietpreise und damit eine entsprechende Rendite erwarten lässt.

Im Eigenheimbau wird die Rücknahme der Förderung der öffentlichen Hand auch zahlenmäßige Wirkung entfalten. In vielen Fällen können wir feststellen, dass ohne deren entlastende Wirkung die finanziellen Belastungsgrenzen der Bauherren überschritten würden.

Die sonstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt

Renditeerwartung bei Mietwohnungen

Rücknahme von Steuervorteilen

Mietrechtsänderungen

Reduzierung der staatlichen Förderung

Das Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot wird einerseits gespeist von der Neubautätigkeit. Letztere hängt im Allgemeinen von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber speziell auch vom Angebot an Bauland ab. Das Neubauangebot bietet auch einen aufschlussreichen Einblick, wo derzeit die Schwerpunkte der Nachfrage in regionaler, quantitativer und qualitativer Hinsicht liegen.

Der größte Teil des Angebots liegt aber im vorhandenen Wohnungsbestand, soweit er auf dem Wohnungsmarkt verfügbar ist. Das Bestandsangebot ist allerdings nach Lage und Qualität sehr ausdifferenziert. Es kann dem heute gefragten Wohnungsstandard entsprechen oder deutlich instandhaltungs- oder modernisierungsbedürftig sein.

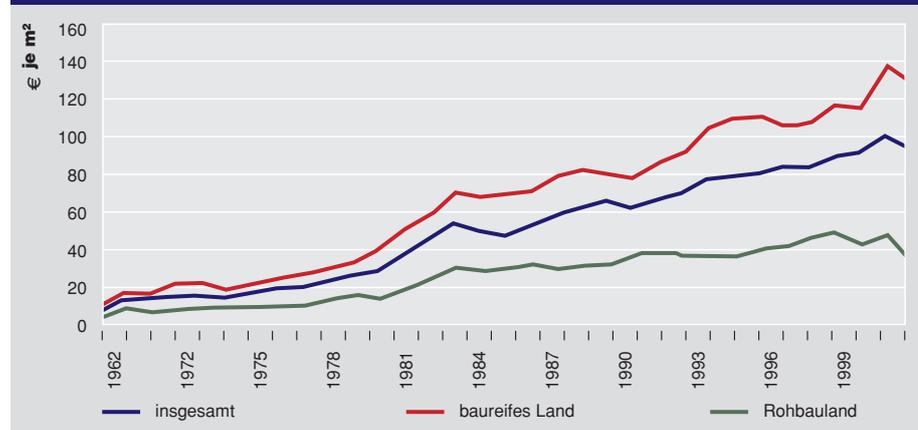
Die Baulandsituation und das Neubauangebot

**Baulandpreise
13-mal höher als 1962**

Für die Neuschaffung von Wohnraum ist die Verfügbarkeit von Bauland ein entscheidender Faktor. Der Erwerb für Neubaumaßnahmen ist erkennbar im Laufe der Jahrzehnte mit zunehmender Tendenz schwieriger geworden.

Für baureifes Land in Bayern sind die Preise von 1962 bis 2001¹ um 1252 % gestiegen, von 6,95 € je Quadratmeter auf 94,00 € je Quadratmeter. Zum Vergleich: Der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte legte im gleichen Zeitraum lediglich um 212 % zu.

Abb. 5: Entwicklung der Baulandpreise nach Baulandarten



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Baureifes Land in Oberbayern am teuersten

Wo die Brennpunkte der Wohnungsnachfrage liegen, zeigt die regionale Verteilung des aktuellen Preisgefüges. Im Vergleich der Regierungsbezirke war baureifes Land 2001 in Oberbayern mit durchschnittlich 252 € je Quadratmeter weitaus am teuersten, gefolgt von Mittelfranken mit 137 € je Quadratmeter.

Parallel dazu haben sich die veräußerten Flächen deutlich verringert und zwar insgesamt und nach der Grundstücksgröße im Einzelfall. 1972 wechselten in Bayern noch rund 50 Millionen Quadratmeter Bauland den Besitzer, im Jahr 2001 waren es nur noch knapp ein Fünftel davon.

¹ Werte für 2002 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Abb. 6: Veräußerte Flächen in Bayern



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tendenzen:

Die stetig steigende Linie der Baulandpreise – unterbrochen nur von kurzfristigen Rückgängen – zeigt die fortlaufende Verknappung. Angesichts der allgemeinen Überzeugung, dass mit dem knappen Gut Boden in der dichtbesiedelten Bundesrepublik sparsam umgegangen und Landverbrauch gering gehalten werden muss, ist eine nachhaltige Änderung dieses Trends nicht anzunehmen.

Dies gilt besonders für die regionalen Brennpunkte des Bedarfs, die mit den Wachstumsregionen Bayerns übereinstimmen. Eine etwaige Verlagerung der wirtschaftlichen Prosperität zu bisher zurückliegenden Regionen mit signifikanter Auswirkung auf die Wohnungsnachfrage ist derzeit nicht abzusehen.

Eine nachhaltige und dauerhafte Entspannung der Baulandpreise besonders in den dichtbesiedelten Gebieten, die eine Neubautätigkeit begünstigen würde, ist kaum zu erwarten. Vielmehr dürften die Baulandpreise in diesen Gebieten auch künftig in gleichem, wenn nicht stärkerem Maße als Bremsfaktor für die Neubautätigkeit wirken.

Die Zahlen der **Baufertigstellungen** im Wohnungsbau liefern Informationen über die Veränderungen des Gesamtbestands. Die Differenzierung nach Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie die regionale Verteilung der Neubauten lassen Rückschlüsse auf die heutige Struktur der Nachfrage zu.

Die Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Abb. 7: Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in Bayern seit 1970



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Zahl der Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Bayern erreichte Anfang der siebziger Jahre ihren höchsten Wert seit Kriegsende. 1972 und 1973 wurden jeweils über 130 000 Wohnungen bezugsfertig, ein Wert, der seither nicht mehr erreicht wurde. Die 1973 ausgesetzte „7-b-Abschreibung“ in Verbindung mit kräftigen Zinssteigerungen und der durch den Ölpreisschock ausgelösten Rezession bewirkte einen rasanten Nachfrageeinbruch.

Zwischen 1975 und 1985 war eine weitgehend konstante Bautätigkeit mit etwa 70 000 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr zu verzeichnen. Mitte der achtziger Jahre flaute die Bautätigkeit ab. 1988 war mit 54 000 Wohnungen das Minimum seit 1970 zu verzeichnen.

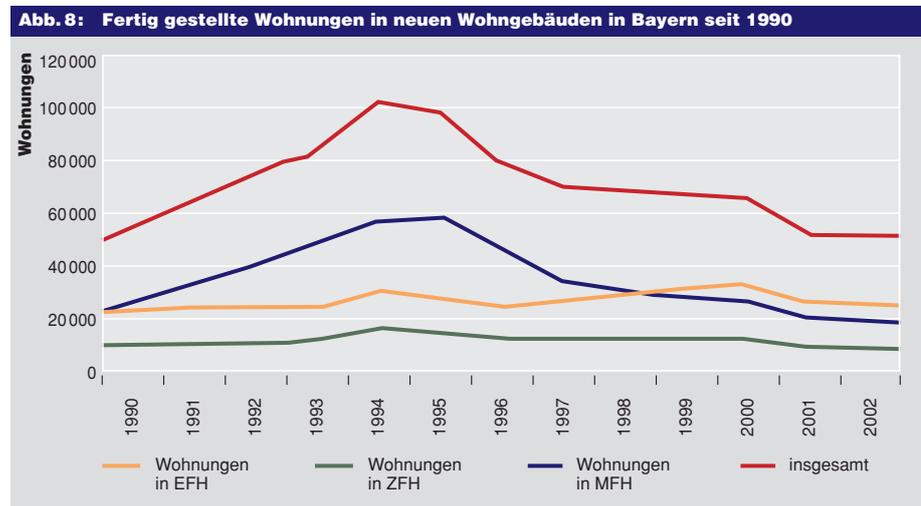
Die Umwälzungen in Osteuropa, die Einigung Deutschlands und die durch diese weltpolitischen Veränderungen bedingten starken Zuwanderungen ließen zu Beginn der neunziger Jahre die Nachfrage nach Wohnungen in Bayern wieder kräftig anziehen und führten zu einer intensiven Bautätigkeit, insbesondere im Mehrfamilienhausbau.

Seit 1996 siebtes Minus

Seit 1996 hat sich die Bautätigkeit wieder abgeschwächt, bewegte sich bis 2000 mit etwa 75 000 Wohnungen pro Jahr auf einem durchschnittlichen Niveau, um dann erneut um 20 % einzubrechen. Nach einem weiteren Rückgang von 3 % wurden in 2002 noch 56 879 Wohnungen fertig gestellt. Die rasante Talfahrt des Vorjahres wurde so abgebremst.

Mietwohnungsbau reagiert am stärksten

Diese Entwicklung ist sicherlich Ausfluss der sich stetig verschlechternden Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage. Dabei reagierte am stärksten – wie auch schon in früheren Zyklen – der Mietwohnungsbau (s. Abbildung 8).



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die **Baugenehmigungszahlen**² sind ein wichtiger Indikator für die künftige Wirtschaftstätigkeit. Wie Abbildung 7 zeigt, entspricht die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in den einzelnen Jahren weitgehend der Entwicklung der Baugenehmigungen der Vorjahre.

²Gebäude, die im Gebiet eines gültigen Bebauungsplanes gebaut werden sollen, bedürfen gemäß Art. 64 der Bayerischen Bauordnung keiner Genehmigung. Für sie gilt das Genehmigungsfreistellungsverfahren. In den Ergebnissen der amtlichen Baugenehmigungsstatistik sind auch Bauvorhaben nachgewiesen, die seit 01.06.1994 aufgrund der neuen Bauordnung im Rahmen von Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden.

2002 wurden in Bayern insgesamt 53.225 Wohnungen zum Bau freigegeben. Das sind 5,2% weniger als im Jahr zuvor. Die abwärts gerichtete Tendenz setzte sich damit wiederum stärker als im Vorjahr (minus 3%) fort. Eine Trendumkehr bei den Fertigstellungen im Wohnungsbau im Jahre 2003 ist daher nicht in Sicht.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2002 ging dabei gegenüber dem Vorjahr um fast 15 % zurück, während wieder 3,7 % mehr Einfamilienhäuser genehmigt wurden als 2001.

Genehmigte Wohnungen insgesamt			
	2000	2001	2002
Oberbayern	25 067	23 617	22 355
Niederbayern	6 433	5 897	5 449
Oberpfalz	5 595	5 330	4 502
Oberfranken	4 817	3 629	3 610
Mittelfranken	6 917	6 148	5 890
Unterfranken	5 915	4 881	4 828
Schwaben	8 419	6 659	6 591
Bayern	63 163	56 161	53 225

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die wirtschaftlich stärkste Region, hat die besten Arbeitsmarktdaten und damit auch die stärkste Nachfrage und Investitionstätigkeit.

Zwischen den übrigen Gebieten Bayerns bestehen keine allzu signifikanten Unterschiede mit Ausnahme von Oberfranken, dessen wirtschaftliche Probleme sich hier ebenso zeigen.

Genehmigte Wohnungen in neuen Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern je 1 000 Einwohner im Jahr 2002:		
	insgesamt	Anteil EFH/ZFH zu Anteil MFH in %
Oberbayern	4,9	50:50
Niederbayern	3,9	87:13
Bayern	3,8	65:35
Oberpfalz	3,5	79:21
Schwaben	3,3	77:23
Mittelfranken	3,1	65:35
Unterfranken	3,1	77:23
Oberfranken	2,8	80:20

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tendenzen:

Die Zahlen der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen sind mittlerweile auf einem Tiefstand angelangt, der demjenigen vom Ende der 80er Jahre entspricht. Eine eindeutige Trendwende ist trotz der Lichtblicke in der Konjunkturentwicklung noch nicht ersichtlich.

Eine gewisse Widerstandslinie zeigt sich im Einfamilienhausbau, bei dem die Baugenehmigungen bereits wieder leicht gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Ob aus der starken Zunahme der Baugenehmigungen von Ein- und Zweifamilien-

Keine Trendumkehr bei Genehmigungen

Oberbayern mit Abstand vorne

Die Verteilung der Genehmigungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auf Mehrfamilienhäuser bestätigt die nicht überraschende Tendenz, dass in Ballungsgebieten der höchste Anteil an Mehrfamilienhäusern und Mietwohnungen hergestellt wird. In den übrigen Regionen besteht demgegenüber eine extreme Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser. Eine Ursache ist wohl der starke Unterschied der Baulandpreise, die in den Ballungsgebieten den sicher auch dort vorhandenen Wunsch nach dem Einfamilienhaus bremsen.

Je 1 000 Einwohner liegt Oberbayern bei den genehmigten Wohnungsbauten 2002 mit Abstand an der Spitze; sie ist

häusern in den ersten Monaten dieses Jahres eine deutliche Belebung der Wohnungsbautätigkeit erfolgt, bleibt abzuwarten. Offenbar streben derzeit viele Eigenheimbauer eine Baugenehmigung an, um den von der Bundesregierung angekündigten Verschlechterungen bei der Eigenheimzulage zu entgehen.

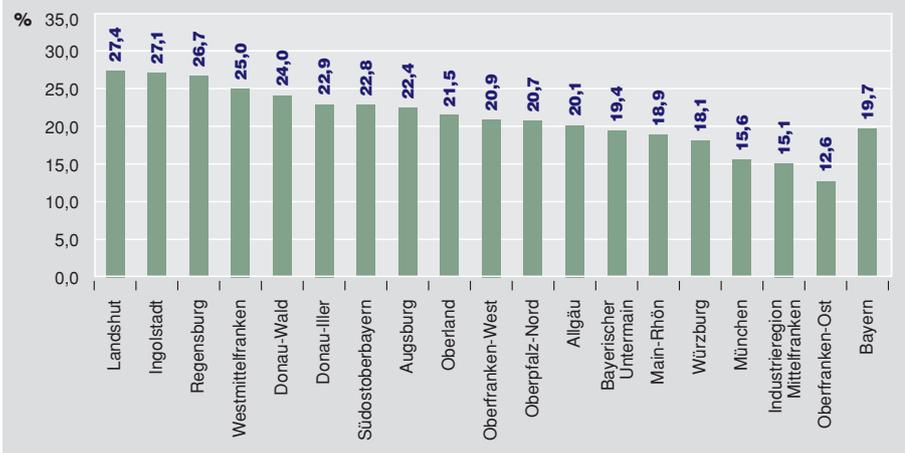
Andererseits zeigt der erneute tiefe Einbruch im Geschosswohnungsbau, dass der Markt hier offenbar wenig Vertrauen in ein baldiges Anspringen der Nachfrage hat. Ähnlich wie 1988 müssen wohl erst deutliche Zeichen hierfür sichtbar werden.

Ein längerfristiges oder gar dauerhaftes Absinken der Neubautätigkeit auf die derzeitige Zahl würde allerdings den Gesamtbestand der Wohnungen in Bayern weitgehend stagnieren lassen, da die jährliche geschätzte Abgangszahl zwischen 30.000 und 55.000 Wohnungen im Jahr liegt (s. Seite 30 Teil 4 „Das künftige Wohnungsangebot“, „Abgangsquote“).

Der Wohnungsbestand und seine Struktur

Der Wohnungsbestand in Bayern ist von 1990 bis 2002 um 913 100 bzw. 19,7% auf 5,56 Millionen Wohnungen gestiegen. In den einzelnen Raumordnungsregionen (ROR) war die Größenordnung der Bestandszunahme recht unterschiedlich (s. Abbildung 9). Die größten Wachstumsraten verzeichneten die Regionen Landshut, Ingolstadt und Regensburg. Hier nahm die Zahl der Wohnungen jeweils um über ein Viertel zu. In den hoch verdichteten Regionen München und Industrieregion Mittelfranken stieg die Zahl der Wohnungen hingegen lediglich um weniger als ein Sechstel, in Oberfranken-Ost um etwa ein Achtel.

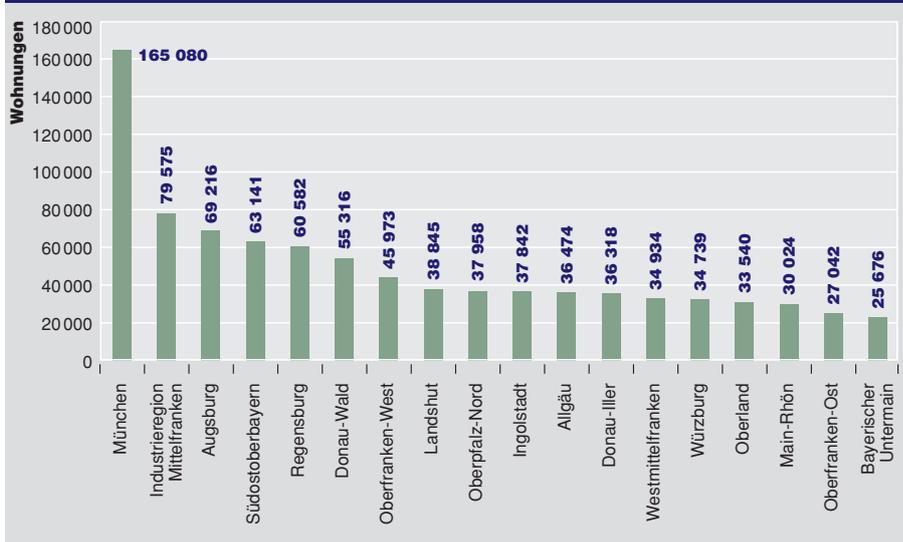
Abb. 9: Zunahme des Wohnungsgesamtbestands von 1990 bis 2002 in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

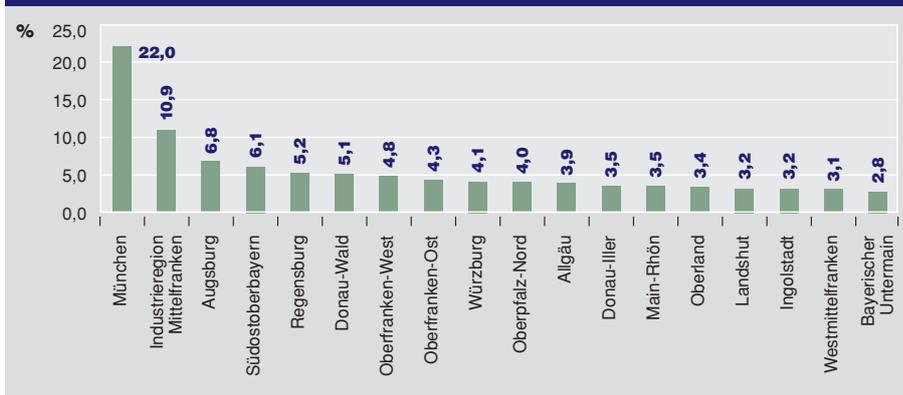
Hinsichtlich der absoluten Zunahmen der Wohnungszahlen ergibt sich ein gänzlich anderes Bild (s. Abbildung 10), da die Wohnungsbestände auf die einzelnen Regionen sehr ungleichmäßig verteilt sind (s. Abbildung 11). So wurden zwischen 1990 und 2002 in der Region München, die den mit Abstand größten Wohnungsbestand aufweist – 2002 befanden sich 22,0 % aller bayerischen Wohnungen in dieser Region –, mit 165 100 auch die weitaus meisten neuen Wohnungen gebaut. Obwohl über die Hälfte aller Wohnungen der Region München in der Landeshauptstadt liegen, betrug der Anteil letzterer an der Neubautätigkeit der Region lediglich gut ein Drittel.

Abb. 10: Zunahme des Wohnungsgesamtbestands von 1990 bis 2002 in absoluten Zahlen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 11: Anteile des Wohnungsbestandes am bayerischen Wohnungsgesamtbestand 2002 in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Von den in 2002 in Wohngebäuden vorhandenen 5,56 Millionen Wohnungen in Bayern befanden sich 2,96 Millionen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 2,60 Millionen in Mehrfamilienhäusern. Fast ein Drittel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befindet sich in der Region München. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt dieser Anteil nur etwa ein Achtel. Erwartungsgemäß konzentrieren sich die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf die Landeshauptstadt: Der Anteil der Landeshauptstadt in der Region beträgt hier weit über zwei Drittel. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist dieses Verhältnis hingegen umgekehrt – über drei Viertel der Wohnungen in diesen Häusern entfallen auf das Münchner Umland.

Ca. 54 % des Gesamtbestands sind Mietwohnungen, etwa 46 % selbstgenutzte Wohnungen.

Struktur

Bei der Wohnungsstruktur ist zu beobachten, dass in Oberbayern und ähnlich in Mittelfranken jeweils der Anteil der kleineren Wohnungen (1 bis 3 Räume) deutlich über und der Anteil an größeren Wohnungen (5 bis 7 Räume) deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegt. Angesichts der deutlich höheren Wohnungspreise in den

**Wohnfläche
so hoch wie nie**

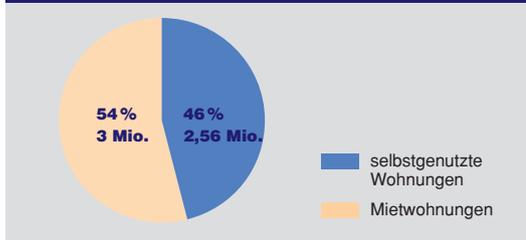
Ballungszentren ist dies nicht verwunderlich, ebenso der gerade umgekehrte Trend in den eher ländlich geprägten Regionen Bayerns. Signifikant hohe Anteile an kleinen Wohnungen weisen vor allem die Hochschulenstädte und deren Landkreise auf.

Der Anteil der großen Wohnungen nahm seit 1987 stetig zu. In 2001 hatten bayernweit bereits

12,7 % aller Wohnungen 6 Räume und 14,1 % aller Wohnungen 7 Räume. Der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen blieb im Landesdurchschnitt hingegen konstant.

Die Belegungsdichte der einzelnen Wohnungen fiel hingegen im Landesdurchschnitt von 5,1 Personen in 1950 auf nur noch 2,2 Personen im Jahr 2002. Dies wird besonders unterstrichen durch die seit 1968 erstmals erhobenen Wohnflächen. So standen 1968 jedem Einwohner in Bayern im Durchschnitt 24,3 Quadratmeter zur Verfügung, im Jahr 2002 bereits 43 Quadratmeter (s. Abbildung 13).

Abb. 12: Zusammensetzung des Wohnungsbestandes im Jahr 2002



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

Abb. 13: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Bayern in m²



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

Tendenzen:

Der Wohnungsbestand in Bayern hat sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich, allerdings teils in Schüben, erhöht und seit 1950 mehr als verdreifacht. Verbunden damit war auch ein starker Anstieg der Wohnfläche je Einwohner.

Der Anstieg der Wohnfläche je Person seit 1968 in zunächst rasantem und später gemäßigerem Tempo hat bis heute ein Ausmaß, das auch weiterhin einen, wenn auch flacheren Anstieg erwarten lässt. Nimmt man eine weitere vorsichtige Steigerung von nur 15 % bis zum Jahr 2030 an, müsste trotz des prognostizierten Rückgangs der Bevölkerungszahl die heute vorhandene Gesamtwohnfläche weiter ansteigen.

**Instandhaltung und
Modernisierung der Wohnungen
in Bayern/Abgangsquote**

In den ersten 20 bis 30 Jahren sichert Instandhaltung die Marktgängigkeit einer Wohnung. Danach ist es zumeist erforderlich zu modernisieren. Sind Wohnungen über 50 Jahre alt, ist vielfach zwischen Modernisierung oder Abriss und Neubau abzuwägen. Es entspricht praktischer Erfahrung, dass sich die Ansprüche der Nutzer immer schneller und tiefgreifender verändern. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, müssen Wohnungsunternehmen und Vermieter größere Aufwendungen für Modernisierung einplanen. Zu rasant verändern sich die Ansprüche der Bewohner, die Infrastruktur für den Betrieb einer Wohnung und technische Standards.

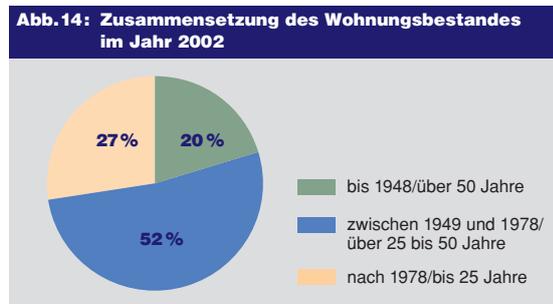
Jährlich scheiden auf diese Weise in Bayern schätzungsweise rund 30 000 bis 55 000 Wohnungen aus dem Bestand aus (s. Seite 30 Teil 4 „Das künftige Wohnungsangebot“ „Abgangsquote“); ein entsprechender Neubaubedarf ist bereits zum Bestandserhalt erforderlich.

Jährliche Abgangsquote von 30 000 bis 55 000 Wohnungen

Der **selbstnutzende Eigentümer** wird die Frage von Instandhaltung und Modernisierung der Wohnung nach seinen eigenen Bedürfnissen vornehmen, oftmals fortlaufend entsprechend seiner persönlichen Lebens- und Einkommenssituation.

Einen Anhalt für die Größenordnung des Modernisierungsbedarfs in Bayern gibt eine Übersicht über das Alter des Wohnungsbestands. Dabei soll nur der **Bereich Mietwohnungen** betrachtet werden.

Die gut 3 Millionen Mietwohnungen in Bayern weisen nach einer Erhebung im Jahr 2002 folgende Altersstruktur auf (s. Abbildung 14).



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

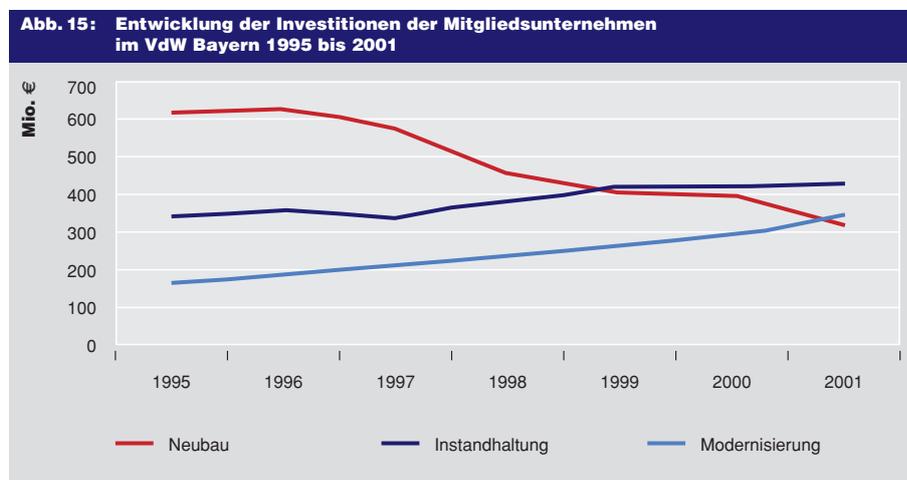
Die bayerischen Wohnungsunternehmen sind sich dieser Altersstruktur bewusst und richten ersichtlich ihre Unternehmenspolitik darauf ein.

Modernisierungsinvestitionen

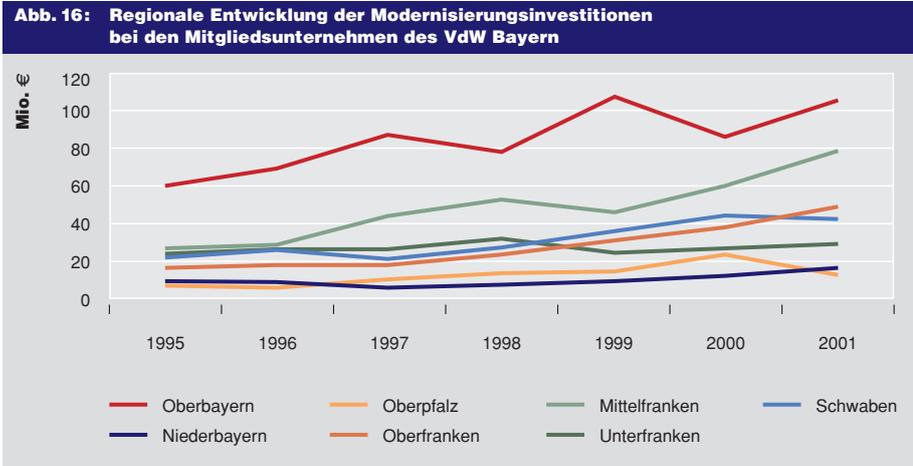
Zum Beispiel bewirtschafteten im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern) im Jahr 2001 463 Mitgliedsunternehmen einen Wohnungsbestand von

490 000 Wohnungen. Dies entspricht rund 10% des bayerischen Wohnungsbestandes. Bei den vom VdW Bayern zur Verfügung gestellten Zahlen ist aber zu berücksichtigen, dass auch zahlreiche kommunale Wohnungsunternehmen mit erfasst sind.

Wie Abbildung 15 zeigt, haben sich die Modernisierungsinvestitionen in diesem Bereich von 1995 bis 2001 von 162 Millionen € auf 331 Millionen € verdoppelt, die Neubauminvestitionen um fast 50% von 613 Millionen € auf 323 Millionen € halbiert.

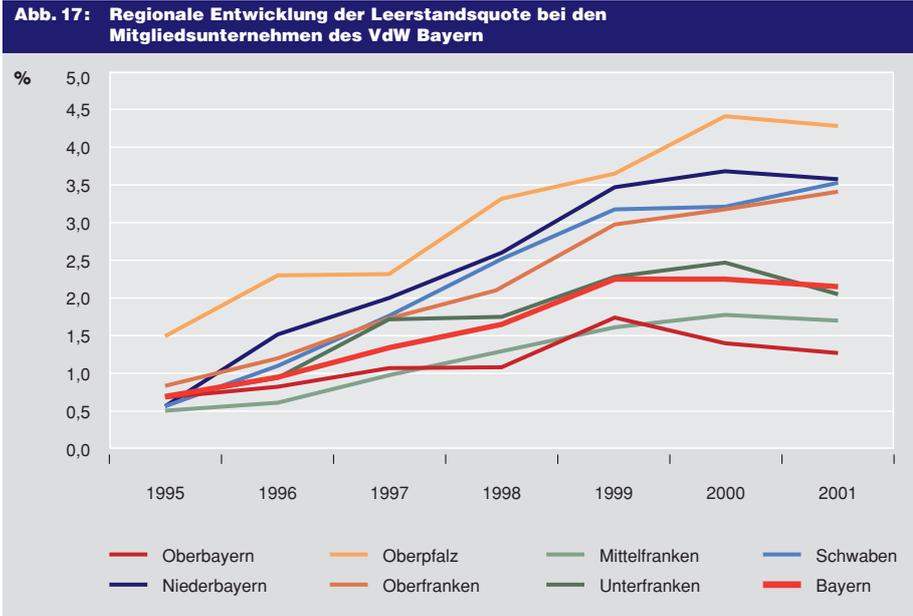


Quelle: VdW Bayern



Quelle: VdW Bayern

Modernisierungsinvestitionen sind – jedenfalls zu einem gewissen Grade – offensichtlich auch geeignet, die Leerstandsquote günstig zu beeinflussen.



Quelle: VdW Bayern

Tendenzen:

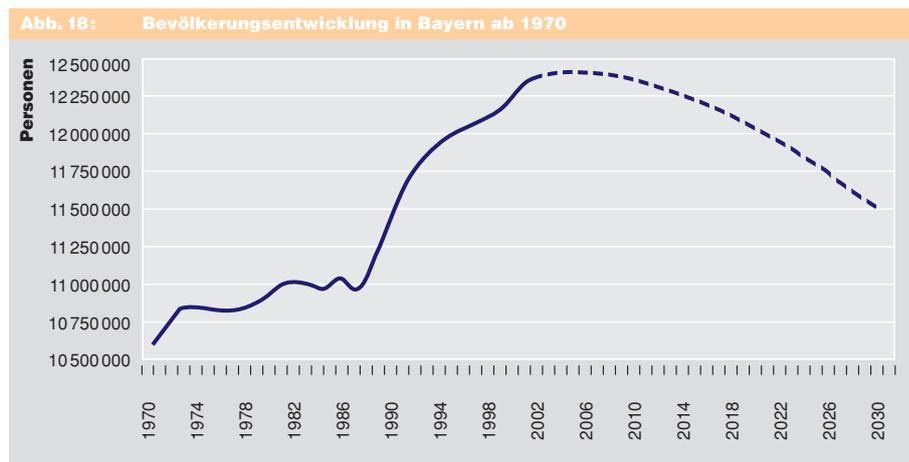
Mit dem seit Jahrzehnten wachsenden Wohnungsbestand steigt auch der Modernisierungsbedarf. Nach Schätzungen bzw. Angaben der Wohnungsverbände sind von den gut 3 Millionen Mietwohnungen in Bayern rund 1,1 Millionen modernisierungsbedürftig. Unterbleiben notwendige Modernisierungen, so beeinträchtigt dies die Marktgängigkeit des Wohnungsbestandes und die jährliche Wohnungsabgangsquote erhöht sich.

Die Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird – neben der bereits in Teil 1 geschilderten Arbeitsmarktlage – wesentlich von der Bevölkerungsentwicklung, der Struktur der Haushalte und der Ansprüche an den Wohnstandard bestimmt. Vom verfügbaren Einkommen – einschließlich Transferzahlungen und damit wiederum von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – hängt es in erster Linie ab, ob Wohnungswünsche realisiert oder zurückgestellt werden.

1970 lebten in Bayern 10,561 Millionen Menschen, im Dezember 2002 waren es 12,387 Millionen Menschen und 2030 werden es voraussichtlich 11,313 Millionen Menschen sein (s. Abbildung 18 sowie Seite 31 Teil 4 „Die künftige Bevölkerungsentwicklung in Bayern“).

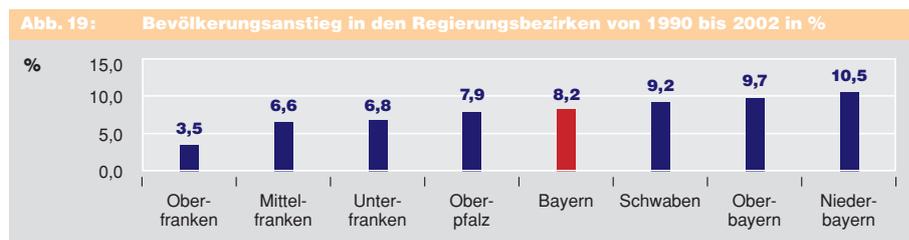
Die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnungsnachfrage



Bevölkerungszunahme seit 1970

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

In den letzten 12 Jahren lag der stärkste Zuwachs mit 10,5% in Niederbayern; auch Oberbayern mit 9,7% sowie Schwaben mit 9,2% lagen über dem Bayern-Durchschnitt von 8,2%. Diese beiden Regierungsbezirke hatten auch zahlenmäßig – Oberbayern mit rund 368 200 und Schwaben mit rund 148 900 – den höchsten Bevölkerungsanstieg. Am geringsten fiel der Einwohneranstieg mit 3,5% bzw. rund 37 800 in Oberfranken aus (s. Abbildung 19 und Abbildung 20).



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 20: Bevölkerungsanstieg in den Regierungsbezirken von 1990 bis 2002 in absoluten Zahlen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Hauptursache
Migrationsüberschuss**

Die positive **Gesamtbilanz** Bayerns über Jahrzehnte ist vor allem auf Migrationsüberschüsse zurückzuführen, welche die Bevölkerung seit 1950 um über 3 Millionen Menschen anwachsen ließ. Der höchste Wanderungsgewinn der letzten fünfzehn Jahre war im Jahr 1990 mit knapp 216 000 Menschen zu verzeichnen (s. Abbildung 21). Ein positiver Geburtensaldo trug im Wesentlichen nur bis in die siebziger Jahre und insgesamt nur mit 6 % zur Bevölkerungszunahme bei. Es wird vielmehr deutlich, dass durch Wanderungen in relativ kurzer Zeit beträchtliche Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur hervorgerufen wurden. Sie hängen wiederum – abgesehen von unvorhersehbaren politischen Umwälzungen – in starkem Maße von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Bayern ab.

Abb. 21: Wanderungsgewinn und -verlust in Bayern seit 1970



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Tendenzen:

Auf absehbare Zeit wird das Geburtendefizit anhalten, ein deutlicher Abbau des Defizits ist nicht zu erwarten.

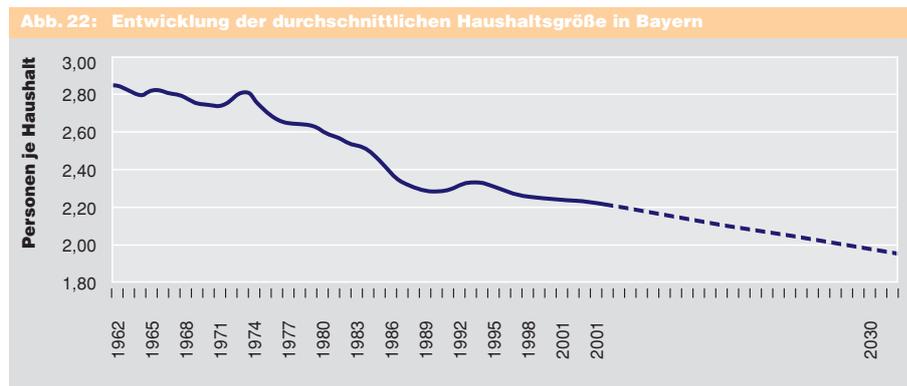
Vorrangig dürften wie bisher die Zu- und Abwanderungen von Bedeutung sein. Sie hängen stark von der wirtschaftlichen Entwicklung ab. Da Bayern zu den wirtschaftlich starken Regionen Deutschlands zählt, dürfte es auch weiterhin einen überdurchschnittlichen Wanderungsgewinn erzielen (1990 bis 2002 im Durchschnitt ca. 83 000 Zuwanderungen, s. Abbildung 21). Dies gilt besonders wegen der auch günstigen räumlichen Nachbarschaft zu bevölkerungsreichen Neumitgliedern der EU (s. auch Seite 31 Teil 4 „Die künftige Bevölkerungsentwicklung in Bayern“).

Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für die Wohnungsnachfrage die Zahl und Struktur der Privathaushalte sowie die Wohnfläche je Einwohner entscheidend. Je mehr Haushalte bei gleicher Bevölkerungszahl gebildet werden, desto stärker wächst der Raumbedarf.

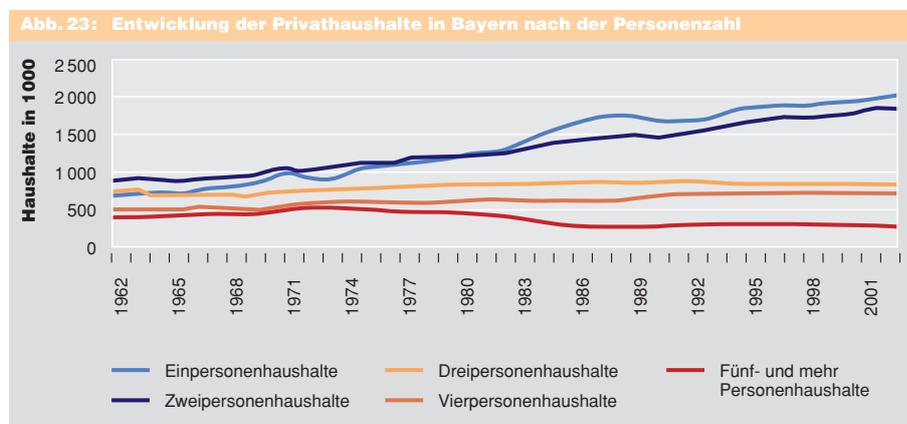
Im Jahr 2002 gab es in Bayern 5,632 Millionen Privathaushalte mit 12,467 Millionen Haushaltsmitgliedern. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,21 Personen; 1972 lag sie noch bei 2,78 Personen.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen/Wohnflächen und die Wohnungsnachfrage

Sinkende Haushaltsgrößen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Schätzung (s. auch Seite 32 Teil 4 „Die künftige Zahl der privaten Haushalte“, Abbildung 33)



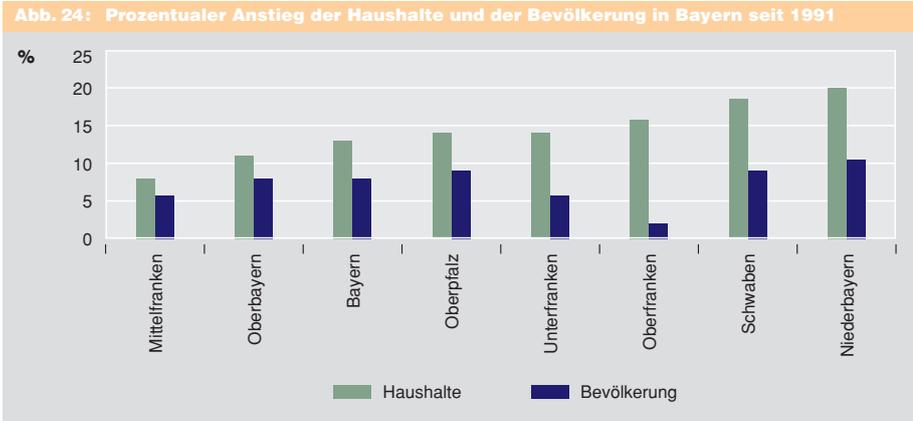
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der Anteil der Einpersonenhaushalte wuchs von 25 % im Jahr 1972 auf 37 % im Jahr 2002 und bildet mit 2,004 Millionen die größte Haushaltsgruppe. Der Anteil der Haushalte mit fünf oder mehr Personen ging hingegen im gleichen Zeitraum von 14 % auf 5 % zurück. Von allen Haushaltsmitgliedern wohnten 1972 nur 9 % in Einpersonenhaushalten, jedoch 29 % in Haushalten mit fünf oder mehr Personen. 2002 lebten dagegen bereits 16 % aller Haushaltsmitglieder in Singlehaushalten, aber nur noch 13 % in Haushalten mit fünf oder mehr Personen.

Weniger große, mehr kleinere Haushalte

Die stärksten Zuwächse an Privathaushalten gab es in Oberfranken (+16 %), Schwaben (+18 %) und Niederbayern (+20 %), wobei in Oberfranken die größte Diskrepanz zwischen Bevölkerungsanstieg (+2 %) und Haushaltsanstieg (+16 %) zu verzeichnen war.

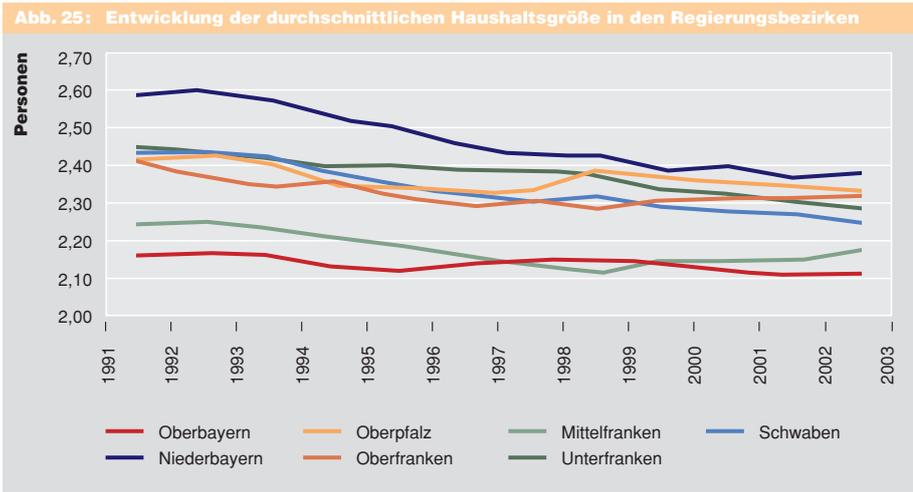
Regionale Entwicklung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die größten Haushalte im Durchschnitt in Niederbayern

In Niederbayern wohnten im Jahr 2002 mit durchschnittlich 2,38 Personen die meisten Personen in einem Haushalt zusammen, gefolgt von der Oberpfalz mit 2,32 Personen, Oberfranken mit 2,31 Personen, Unterfranken mit 2,28 Personen und Schwaben mit 2,25 Personen. In den bevölkerungsreichsten Regierungsbezirken Oberbayern und Mittelfranken lebten mit 2,11 bzw. 2,17 Personen im Jahr 2002 die wenigsten Personen in einem Haushalt zusammen. In Mittelfranken fand sich 1998 die niedrigste durchschnittliche Haushaltsgröße aller Regierungsbezirke; seitdem ist eine gegenläufige Entwicklung zum Trend immer kleiner werdender Haushalte in Mittelfranken festzustellen (Abbildung 25). In Oberfranken reduzierte sich in den beiden Jahren nach der Wiedervereinigung die Haushaltsgröße sprunghaft um mehr als 10 % und ist seit 1995 entgegen dem allgemein rückläufigen Trend konstant.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der Trend zu kleineren Haushalten hat sich damit regional unterschiedlich stark vollzogen. Vor allem in Schwaben und Unterfranken war in den letzten fünf bis zehn Jahren ein kontinuierlicher Trend der Einpersonenhaushalte nach oben zu beobachten. In Mittelfranken dagegen ging die Zahl der Einpersonenhaushalte entgegen dem steigenden bayernweiten Trend zurück. In Oberbayern stiegen die Singlehaushalte erst die letzten drei Jahre wieder an.

Die Zahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen ist zwar über den Zeitraum einer Generation zurückgegangen, in den letzten zehn Jahren jedoch ist auf Regierungsbezirksebene kein weiterer Trend nach unten festzustellen. Nur in Schwaben sank die Zahl der Großfamilien seit 1996, erreichte 1999 den Tiefstand und steigt seitdem wieder an.

Tendenzen:

Seit Jahrzehnten ist eine Zunahme der Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Reduzierung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt zu beobachten. Eine weitere Fortsetzung dieses Trends, wenn auch in abgeschwächter Form, ist zu erwarten.

Mit der Abnahme der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt geht eine Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Person einher. Darüber hinaus nimmt der Bedarf an Wohnfläche zu – schon der Singlehaushalt beansprucht immer häufiger zwei Räume (s. auch Seite 32 Teil 4 „Die künftige Zahl der privaten Haushalte“).

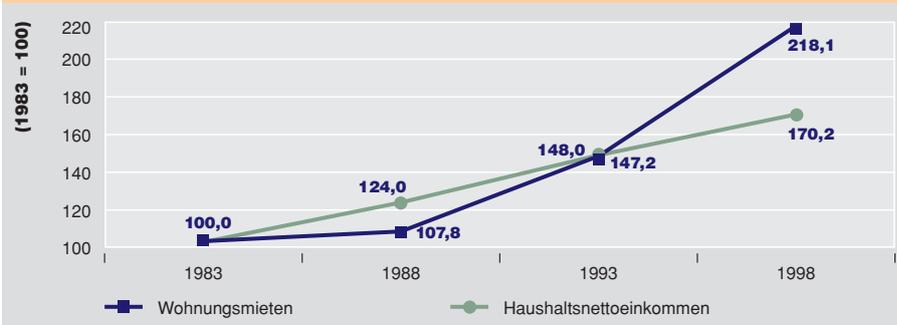
Das verfügbare Einkommen³ der privaten Haushalte Bayerns gibt das konsumtive Potenzial der Bevölkerung wieder, das für den Verbrauch oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung steht.

Im Jahr 2001⁴ erreichte das verfügbare Einkommen einen Gesamtbetrag von 211,8 Milliarden €, nachdem es 1991 noch 152,0 Milliarden € betragen hatte. Damit standen den bayerischen Haushalten rein rechnerisch knapp 60 Milliarden € mehr Einkommen zum Verbrauch oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung als noch vor zehn Jahren.

Der Vergleich der Anstiegsquote der Wohnungsmieten mit der Anstiegsquote des Haushaltsnettoeinkommens lässt bis in die Mitte der 90er Jahre eine gewisse Parallelität erkennen (Abbildung 26). Dies lässt den Schluss zu, dass die Bürger grundsätzlich bereit sind, steigendes Einkommen auch in eine bessere Wohnungsversorgung zu investieren. Ab 1998 mussten die bayerischen Bürger wegen offenbar steigender Mieten in den Ballungsgebieten einen deutlich höheren Anteil ihres Haushaltsnettoeinkommens für Mietwohnungen aufwenden.

Das verfügbare Einkommen und die Wohnungsnachfrage

Abb. 26: Anstieg des Haushaltsnettoeinkommens und der Aufwendungen für Wohnungsmieten



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

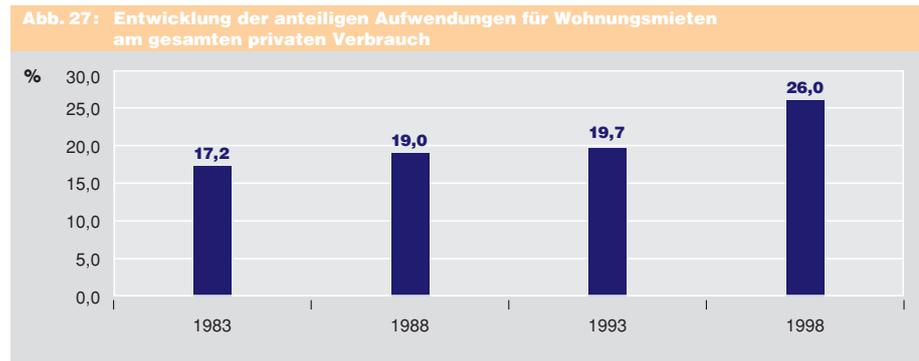
³ Das verfügbare Einkommen kann nicht pauschal mit Kaufkraft gleichgesetzt werden, da Kaufkraft neben dem nominalen Geldbetrag prinzipiell auch das Preisniveau berücksichtigt, während das verfügbare Einkommen als reiner nomineller Geldbetrag grundsätzlich keinerlei Preisunterschiede berücksichtigt.

⁴ Zahlen für 2002 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

⁵ Unter „Anteil“ ist im Folgenden der „Anteil am privaten Verbrauch“ zu verstehen.

Aufwendungen für Wohnen zur Miete

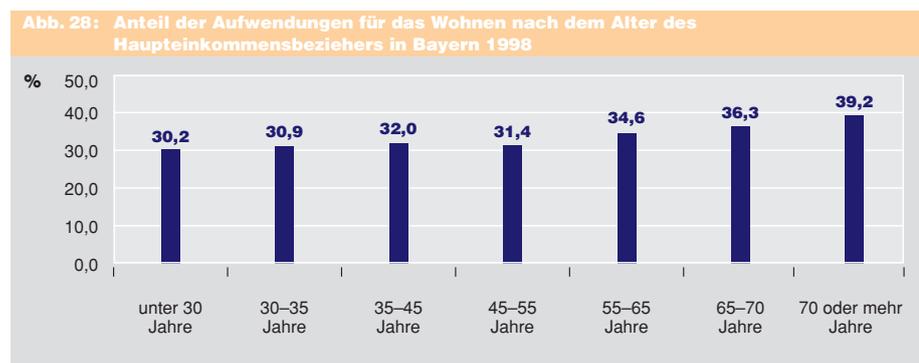
Ein Blick in die Einkommensverwendung zeigt jedoch auch, dass der Anteil⁵ der Aufwendungen privater Haushalte für das Wohnen an deren gesamten privaten Verbrauch ständig gestiegen ist. Bei der letzten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) von 1998 betrug der Anteil für Wohnungsmieten an den gesamten privaten Aufwendungen 26 %. Fünf Jahre zuvor lag er noch bei 19,7 %. Er ist allein in diesem Zeitraum um 32 % oder knapp ein Drittel gestiegen (Abbildung 27).



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998

Steigender Wohnkostenanteil mit zunehmendem Alter

Wie Abbildung 28 zeigt, bleiben die Wohnungsaufwendungen in den Alterskategorien bis zum 55. Lebensjahr unter dem Durchschnittswert der bayerischen Haushalte von 33,3 %. Mit dem Austritt aus dem Berufsleben und dem damit verbundenen niedrigeren Einkommen, erhöht sich bei den 55- bis 65-Jährigen der Anteil auf 34,6 % der Aufwendungen des privaten Verbrauchs. Die über 70-Jährigen geben bereits fast 40 % ihrer Gesamtaufwendungen für das Wohnen aus.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998

Kleine Haushalte müssen hohen Einkommensanteil für die Wohnung ausgeben

Die Auswertung nach „Haushaltsgröße“ zeigt, dass

- Singlehaushalte mit 38,2 % einen überproportional hohen Anteil der Wohnungsaufwendungen an den Gesamtaufwendungen hatten. Die übrigen lagen unter der landesweiten Aufwandsquote von 33,3 %.
- Paare gaben 31,6 % ihrer Aufwendungen für die Wohnung aus, der Anteil bei den allein Erziehenden betrug bereits 34,1 %. Allein lebende Frauen und Männer, die nicht wie allein Erziehende Zugang zu günstigen Sozialwohnungen haben, gaben 37,8 % bzw. 38,8 % ihrer Aufwendungen für die Wohnung aus.

Verlässliche Zahlen über die Aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum sind kaum greifbar. Je höher der Eigenmitteleinsatz ist, umso niedriger fällt die drückende Belastung aus, desto höher sind allerdings auch die Opportunitätskosten in Form von entgangenen Zinsen für das eingesetzte Eigenkapital. Bei den Fördermittelempfängern besteht seit jeher eine hohe Verschuldungsbereitschaft. In den schwierigen ersten Jahren beträgt die Belastung bis zur Hälfte des verfügbaren Einkommens, teilweise auch noch mehr. Die Wohnlast dieser Bevölkerungsgruppe ist damit zeitlich befristet etwa doppelt so hoch wie die des durchschnittlichen Mieters.

Aufwendungen für Wohnen in selbstgenutztem Wohneigentum

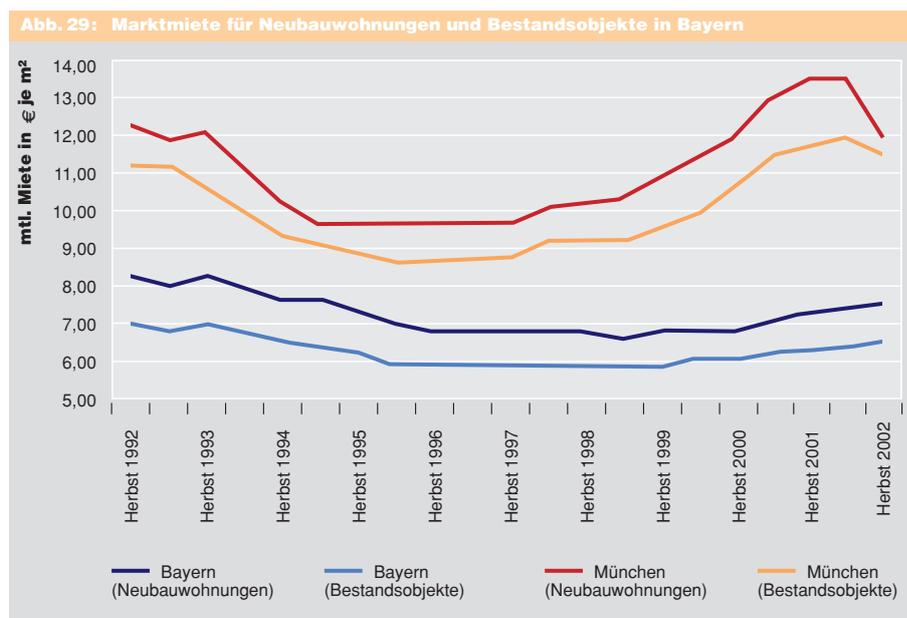
Tendenzen:

Der Anteil der Wohnungsaufwendungen am verfügbaren Einkommen steigt seit Jahrzehnten, in den 90er Jahren aber besonders stark. Der Wunsch nach besseren Wohnungen – ob Mietwohnung oder selbstgenutztes Wohneigentum – ist nach wie vor ungebrochen. Er wird daher auch künftig eine wichtige Rolle spielen. Viele Bürger sind offenbar bereit, ein Mehr an verfügbarem Einkommen für eine bessere Wohnungsversorgung auszugeben.

Die Marktmiete stieg nach den Erhebungen des Ring Deutscher Makler Landesverband Bayern e.V. (RDM Bayern) in Bayern im Jahr 2002 grundsätzlich weiter leicht an, allerdings regional differenziert (s. Abbildung 29). Ein deutlich gegenläufiger Trend war 2002 nur in München zu beobachten. Allerdings war hier die Marktmiete von 1999 bis 2001 um mehr als 20 % gestiegen, so dass es sich um die Normalisierung einer Überhitzung handeln dürfte.

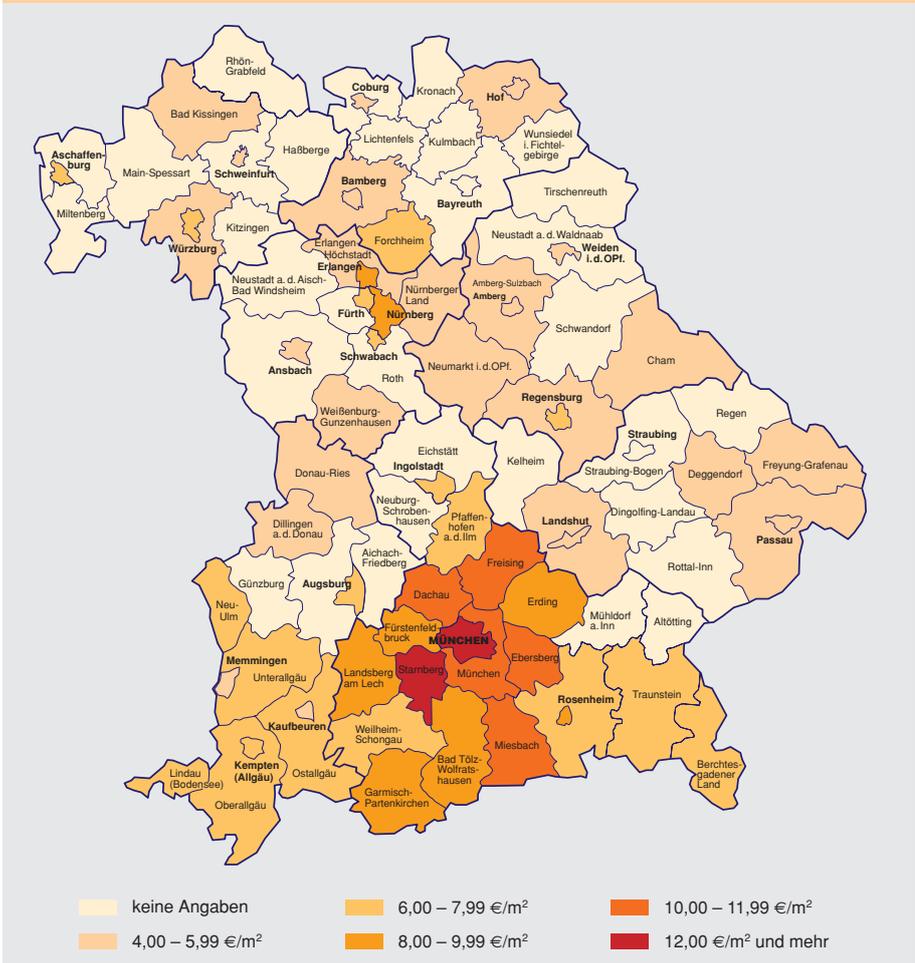
Die Mietpreisentwicklung und die Wohnungsnachfrage

Marktmiete in Bayern



Quelle: RDM Bayern

Abb. 30: Durchschnittliche Marktmiete für Neubauwohnungen in den Landkreisen im Jahr 2002



Quelle: RDM Bayern

Die Entwicklung der Marktmiete resultiert unter anderem aus einer höheren Nachfrage aufgrund der Bevölkerungszunahme in Bayern und der Zunahme der (Single-)Haushalte.

Angebotsmindernde Faktoren, wie die geringe Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau und die Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abbruch, Zusammenlegung und Nutzungsänderung kommen hinzu.

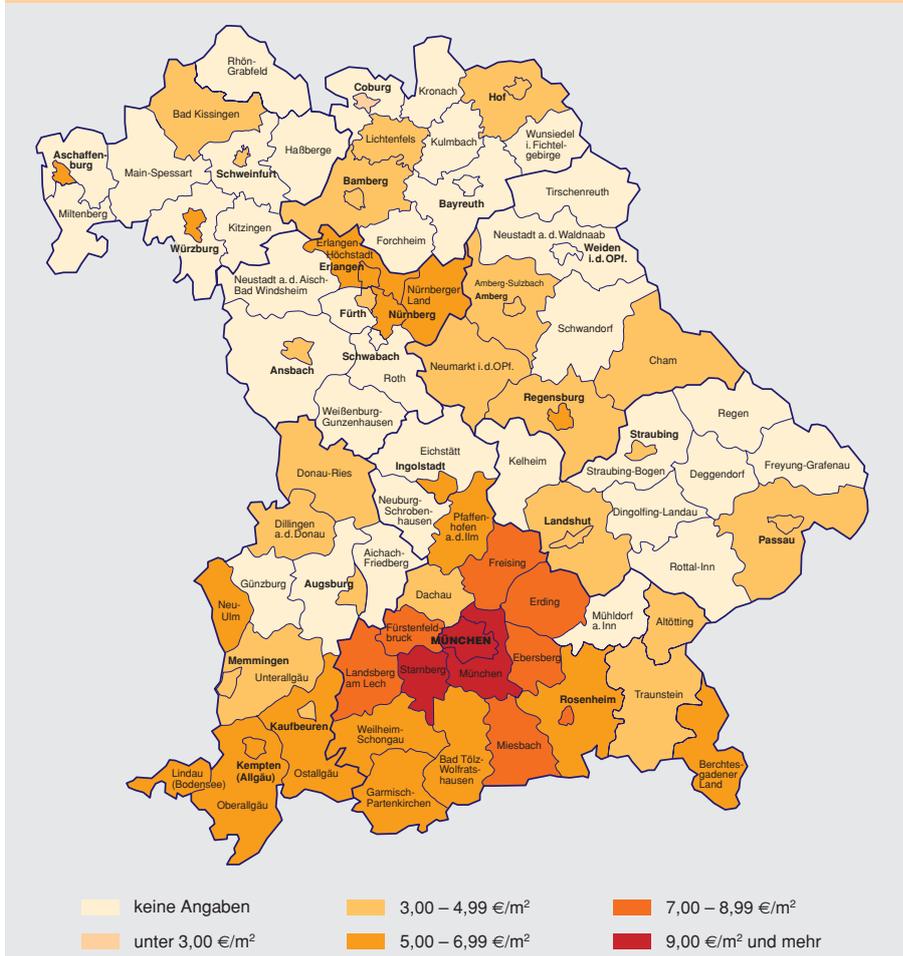
Auch bei dieser Betrachtung wird deutlich, dass die durchschnittliche Marktmiete sowohl für Neubau- als auch für Bestandswohnungen im Zeitraum von 1996 bis 1999 noch moderat und erst im Zeitraum 1999 bis 2002 – insbesondere in den Ballungsräumen München und Nürnberg – teilweise stark anstieg.

Tendenzen:

Wie Abbildung 29 zeigt, orientiert sich die Höhe der Bestandsmieten an den Neubaumieten. Von Preissteigerungen am Markt sind daher im Abstand alle Mieter betroffen.

Insgesamt kann derzeit allerdings eine Abschwächung der Mietsteigerungs-

Abb. 31: Durchschnittliche Marktmiete für Bestandswohnungen in den Landkreisen im Jahr 2002



Quelle: RDM Bayern

tendenz in den bayerischen Städten beobachtet werden. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass aufgrund

- der allgemeinen wirtschaftlichen Situation,
- der Angst vor einem Verlust des Arbeitsplatzes im Speziellen und
- der Befürchtung eines sinkenden verfügbaren (Real-)Einkommens

die Nachfrage nach größerem Wohnraum und höherem Wohnwert trotz des vorhandenen Bedarfs derzeit zurückgestellt wird.

Sobald sich die allgemeine wirtschaftliche Situation belebt, wird die derzeit latente Nachfrage nach größerem Wohnraum und höherem Wohnwert wieder marktrelevant werden und zusammen mit der niedrigen Fertigstellungsquote im Wohnungsbau spätestens mittelfristig zu wachsendem Mietsteigerungspotenzial führen. Ein Beispiel hierfür kann die Entwicklung der letzten Jahre in München sein. Eine allgemeine Nachfragesteigerung hat hier in kürzester Zeit zu drastischen Mietsteigerungen geführt, die sich erst in 2002 wieder zurückgebildet haben. Führt ein Wiederaufleben der Konjunktur zum Anspringen der zurückgehaltenen und aufgestauten Nachfragerwünsche, ist bei der heutigen Stagnation im Wohnungsbau ein stärkerer Mietpreisanstieg nicht auszuschließen.

**Regional
unterschiedliche
Entwicklung**

Der Wohnungsmarkt war lange Zeit von einer Mangellage geprägt. Dies galt insbesondere für die Ballungszentren. Mittlerweile ist die Lage wesentlich differenzierter. So gibt es nach wie vor Regionen, in denen die Wohnungsnachfrage das -angebot mit entsprechender Auswirkung auf das Mietniveau überwiegt. Hiervon sind insbesondere die größeren bayerischen Städte betroffen. In vielen Regionen ist der Wohnungsmarkt hingegen annähernd ausgeglichen. Die Unterschiede in der regionalen Entwicklung könnten sich in Zukunft bei weiterhin differierender Bevölkerungsentwicklung noch verstärken.

Das künftige Wohnungsangebot**Neubauangebot von
steigender Wohnungs-
nachfrage abhängig**

Die zukünftige Entwicklung des Angebots an neuen Wohnungen ist – wie schon bisher – von verschiedenen Faktoren, wie steuer- und mietrechtliche Rahmenbedingungen und Erwartungen über die Entwicklung von Preisen und Zinsen abhängig. Eine deutlich steigende Nachfrage wird letztlich auch ein steigendes Angebot nach sich ziehen.

Bautätigkeit

Die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen waren in den letzten Jahren stark rückläufig. In absoluten Zahlen markiert die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2002 in Höhe von 56 879 einen neuen Tiefpunkt. Derzeit kommt es trotz der zu niedrigen Fertigstellungszahlen noch zu keiner allgemeinen Wohnungsmarkttanspannung, da die Haushalte die Verwirklichung ihrer Bedürfnisse nach Verbesserung der Wohnsituation in Anbetracht wirtschaftlicher Unsicherheiten zurückstellen. Sobald aber der lang erwartete konjunkturelle Aufschwung einsetzt, ist mit einer plötzlichen Entladung des Nachfragestaus und starker Wohnungsmarkttanspannung zu rechnen.

Abgangsquote

Schwer zu quantifizieren ist die Verminderung des Angebots an Wohnraum durch Rückbau, Zusammenlegung oder Umwidmung, da verlässliche Erhebungen dazu – auch für die Vergangenheit – nicht vorliegen. Die Schätzungen zur Größenordnung dieses Wohnungsabgangs liegen zwischen 0,5 % und 1 % des Wohnungsbestandes pro Jahr (ca. 30 000 bis 55 000 Wohnungen).

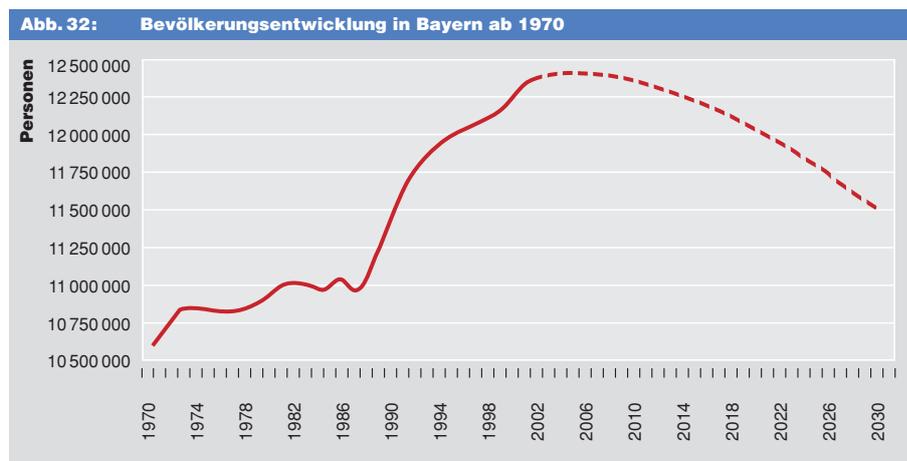
Dieser Anteil könnte sich in den kommenden Jahren allerdings erhöhen: Rund ein Drittel der bayerischen Wohnungen stammen aus der Zeit vor dem Krieg und der unmittelbaren Nachkriegszeit (bis 1957). Viele dieser Wohnungen mussten als Folge der großen Kriegszerstörungen und der gewaltigen Zuwanderungsströme in kurzer Zeit erstellt werden und sind hinsichtlich ihres Zuschnitts, der verwendeten Baumaterialien und des technischen und energetischen Standards nicht mehr zeitgemäß. Nicht alle diese Wohnungen können durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dem Markt erhalten werden.

Die künftige Wohnungsnachfrage

Aktuell gibt es deutliche Anzeichen für eine zunehmende Wohnungsmarkttanspannung, vor allem im Bereich der preisgünstigen Wohnungen für sozial Schwache. Die Warteschlangen für Sozialwohnungen werden wieder länger. In den Städten, aber auch im Umland der großen Städte (keineswegs nur im Regierungsbezirk Oberbayern) sind die Mieten deutlich gestiegen. Der augenblicklich in München zu beobachtende Mietrückgang nimmt die deutlichen Erhöhungen der letzten Jahre nur geringfügig zurück.

Für die mittel- bis langfristige Wohnungsnachfrage sind – wie bereits oben erwähnt – die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen entscheidende Parameter.

Alle Bevölkerungsprognosen sagen mittelfristig eine noch leicht zunehmende oder stagnierende Bevölkerung, langfristig aber einen deutlichen Bevölkerungsrückgang voraus.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Dabei wird die Bevölkerung deutlich altern. Schon auf mittlere Sicht wird das Verhältnis der Altersgruppe „60 Jahre und mehr“ zur Altersgruppe „von 20 bis unter 60 Jahre“, deutlich steigen. Bis 2015 wird mit einem Anstieg des „Altenquotienten“ von 43 auf 49 % und mit einem Rückgang des „Jugendquotienten“ von 38 auf 33 % gerechnet. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wird daher das künftige Geschehen auf den Wohnungsmärkten weniger vom Bevölkerungswachstum als vielmehr durch die demografische Alterung und den Wandel der Haushaltsstrukturen geprägt sein.

Die mittelfristig annähernde Konstanz der Bevölkerungszahl ist Folge zweier gegenläufiger Effekte. Bereits seit über einem Vierteljahrhundert liegt die Geburtenziffer der ansässigen Bevölkerung um ein Drittel unter dem langfristigen Bestands-erhaltungsniveau. In der Vergangenheit und in der mittelfristigen Zukunft wird dieser Effekt durch Wanderungsüberschüsse (über)kompensiert. Langfristig wird aber damit gerechnet, dass der natürliche Bevölkerungsrückgang nicht mehr durch Wanderungsgewinne aufgefangen werden kann.

Die Höhe der künftigen Zuwanderung ist in der Regel der entscheidende Unsicherheitsfaktor bei Bevölkerungsprognosen.

Die amtliche Statistik berücksichtigt in ihrer Bevölkerungsvorausschätzung bis 2015 daher zwei Varianten, die sich in der Höhe der jährlichen Zuwanderung unterscheiden. Variante 1 geht von einem jährlichen Wanderungsgewinn der Bundesrepublik Deutschland in Höhe von 100 000, Variante 2 von 200 000 Personen aus.

Das ifo-Institut rechnet allerdings mit einer Nettozuwanderung von jährlich rund 250 000 Personen allein aus den fünf bevölkerungsstärksten osteuropäischen Bei-

Die künftige Bevölkerungsentwicklung in Bayern

Mittelfristig leichte Zunahme – langfristig Rückgang

trittsländern zur EU. Diese Zahl könnte zwar geringer ausfallen, da diese Aussage unter der Annahme voller Arbeitnehmerfreizügigkeit gemacht wurde, welche erst nach Ablauf einer Übergangsfrist gewährt werden wird. Die Wanderungsgewinne werden aber bei derart starken Zuzügen aus Osteuropa noch über den in Variante 2 unterstellten 200 000 liegen.

Einen jährlichen Wanderungsgewinn in Höhe von insgesamt 320 000 Personen unterstellt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wird die Bevölkerungszahl im Jahr 2015 in Bayern zwischen 12,1 (Variante 1) und 12,2 (Variante 2) Millionen und damit ein wenig unter dem gegenwärtigen Wert von 12,4 Millionen liegen. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für 2015 eine Zunahme der Bevölkerung auf 12,8 Millionen.

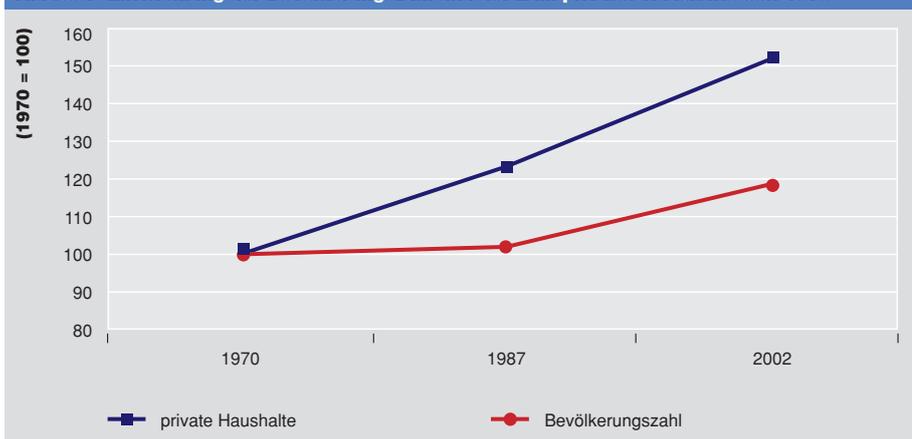
Die künftige Zahl der privaten Haushalte

Trend zu kleineren Haushalten hält an

Entscheidend für den Wohnungsbedarf ist aber nicht allein die Bevölkerungszahl, sondern vor allem die Zahl der Haushalte. Auch bei gleich bleibender oder schrumpfender Bevölkerungszahl kann die Zahl der Haushalte steigen, wenn gleichzeitig die Anzahl der Personen je Haushalt sinkt.

So besteht seit langem ein Trend zu kleineren Haushalten. Während 1950 noch in etwa einem Fünftel aller Haushalte mehr als vier Personen lebten, trifft dies heute nur noch auf rund ein Zwanzigstel aller Haushalte zu. Im Gegenzug ist der Anteil der Einpersonenhaushalte von knapp einem Zwanzigstel auf über ein Drittel gestiegen (s. Abbildung 33 und Abbildungen 23, 24, 25).

Abb. 33: Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Zahl privater Haushalte seit 1970

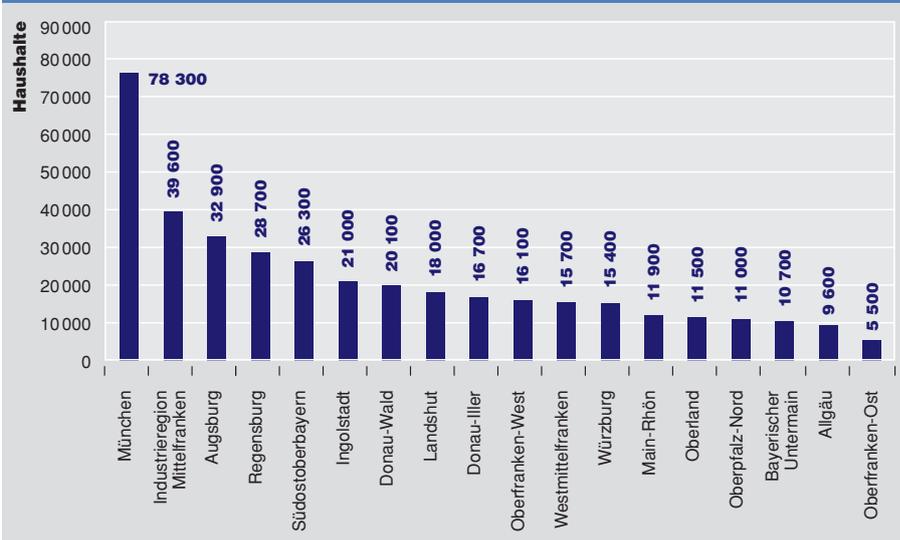


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Dieser – sehr wahrscheinlich anhaltende – Trend wird die Zahl der Haushalte auch bei sinkender Bevölkerungszahl noch längere Zeit weiter zunehmen lassen.

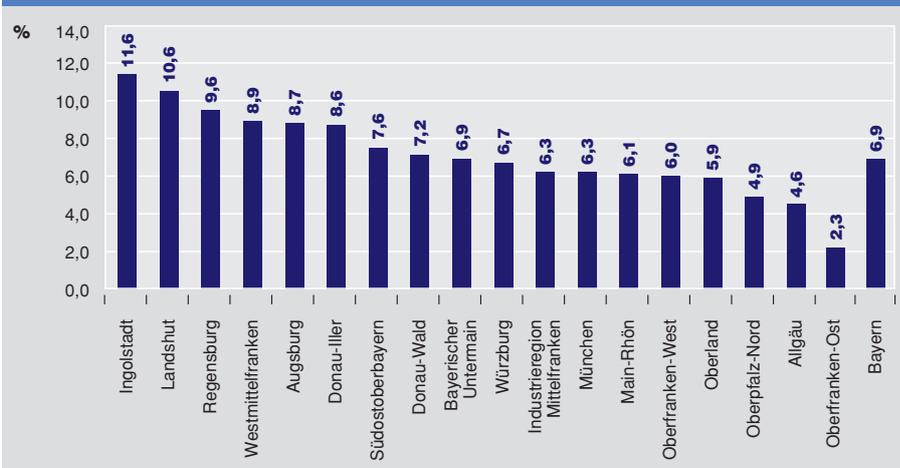
Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat die Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2015 für alle Raumordnungsregionen in Deutschland prognostiziert. Die Abbildungen 34 und 35 geben die Ergebnisse für die bayerischen Raumordnungsregionen wieder.

Abb. 34: Zunahme der Haushalte in den Jahren 2003 bis 2005 in absoluten Zahlen



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Abb. 35: Zunahme der Zahl der Haushalte in den Jahren 2003 bis 2015 in % des Bestandes von Ende 2002



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Es überrascht nicht, dass für die Regionen München, Industrieregion Mittelfranken und Augsburg, in denen die drei größten bayerischen Städte liegen und die dementsprechend dicht besiedelt sind, auch die größten absoluten Zunahmen an Haushalten vorhergesagt werden. Relativ gesehen sind die größten Wachstumsraten für die Regionen Ingolstadt (+11,6%), Landshut (+10,6%) und Regensburg (+9,6%) zu erwarten. Mit deutlichem Abstand steht die Region Oberfranken-Ost, für die nur ein Wachstum der Haushalte in Höhe von 2,3% prognostiziert wird, am Ende.

Die „Wohnungsprognose 2015“ des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR-Wohnungsprognose) liefert für jedes einzelne Jahr von 2001 bis 2015 Prognosen zum neu auftretenden Bedarf an Wohnflächen und Wohnungen.

Für jedes Prognosejahr werden Nachfrage und Angebot gegenübergestellt und daraus der Neubaubedarf an Wohnungen berechnet.

**Die „Wohnungsprognose 2015“
des Bundesamts für Bauwesen und
Raumordnung (BBR)**

Die Berechnung geht grundsätzlich davon aus, dass für jeden Haushalt (Prognose der neu hinzukommenden Haushalte s. Abbildung 34 und Abbildung 35) eine Wohnung – unabhängig von ihrer Größe – vorhanden sein oder geschaffen werden soll (Zahl der erwarteten Haushalte = Zahl der benötigten Wohnungen). Außerdem werden eine Fluktuationsreserve, Untermietverhältnisse und Zweitwohnungen berücksichtigt.

Bei der Berechnung wird weiter unterstellt, dass der so ermittelte Wohnungsbedarf jährlich durch ein entsprechendes Angebot ausgeglichen wird und kein Nachholbedarf oder ein Überschuss entsteht. Dadurch kann der jährliche rechnerische Saldo fortlaufend aufsummiert werden (vgl. Berichte des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Band 10: „Wohnungsprognose 2015“, insbesondere die Seiten 1 f., 41). Allerdings ist dieser unterstellte Marktausgleich in der Realität nicht sichergestellt – es gibt stets Regionen mit Wohnungsmangel oder Wohnungsüberschuss. Der tatsächlich eintretende Wohnungsbedarf kann vom rechnerisch ermittelten Wert mehr oder weniger stark abweichen. Der prognostizierte Wert zeigt jedenfalls die ungefähre Größenordnung des Wohnungsneubaubedarfs an.

Der prognostizierte Mehrbedarf an Wohnungen in Bayern bis 2015

Neubaubedarf

Regionaler Bedarfszuwachs im Prognosezeitraum

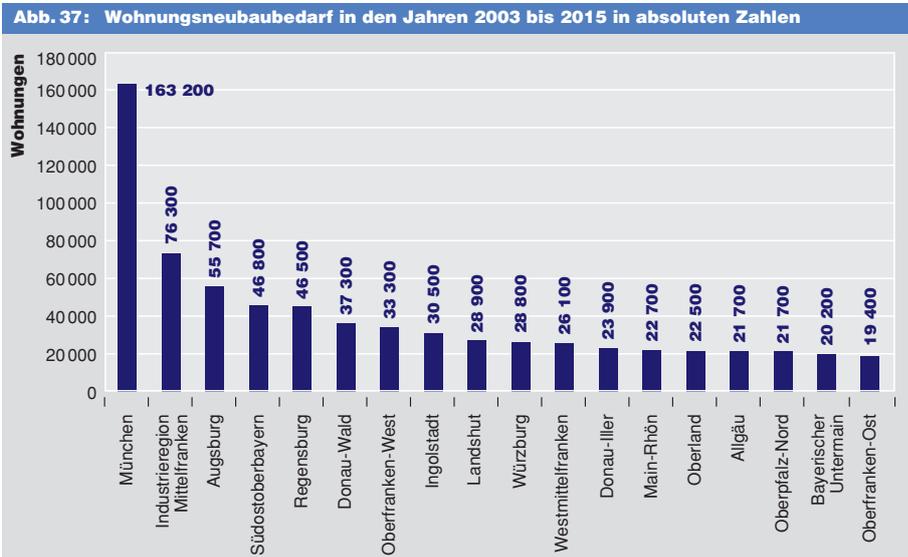
Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für die Jahre 2003 bis 2015 einen Neubaubedarf in Höhe von 725 500 Wohnungen, das sind 13,0 % des bayerischen Bestandes von 2002. Der Neubaubedarf im 13-jährigen Prognosezeitraum ist also niedriger als die Zunahme des Wohnungsbestands im betrachteten 12-jährigen Vergangenheitszeitraum (vgl. Abbildung 9), was angesichts des durch massive Zuwanderungen ausgelösten Baubooms in den 90er Jahren auch nicht verwundert.

Abb. 36: Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2003 bis 2015 in % des Bestandes von Ende 2002



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; eigene Berechnungen

Am größten ist das zur Deckung des prognostizierten Wohnungsbedarfs erforderliche Bestandswachstum in der Region Ingolstadt mit 17,2%, gefolgt von Regensburg (16,2%) und Landshut (16,0%) – das sind die gleichen Regionen, die auch im Zeitraum 1990/2002 die größte relative Zunahme ihrer Wohnungsbestände aufwiesen. Die geringste relative Steigerung der Wohnungszahl ist mit 8,0 % in der Region Oberfranken-Ost zu erwarten; auch während der betrachteten Vergangenheit war hier die Wachstumsrate am geringsten. Die hoch verdichteten Regionen München und Industrieregion Mittelfranken, die nach der Region Oberfranken-Ost in der Vergangenheit die niedrigsten Bestandswachstumsraten aufwiesen, befinden sich hinsichtlich des zukünftigen Neubaubedarfs im Mittelfeld – die bis 2015 erforderlichen Wachstumsraten des Wohnungsbestands liegen nahe dem Durchschnitt.



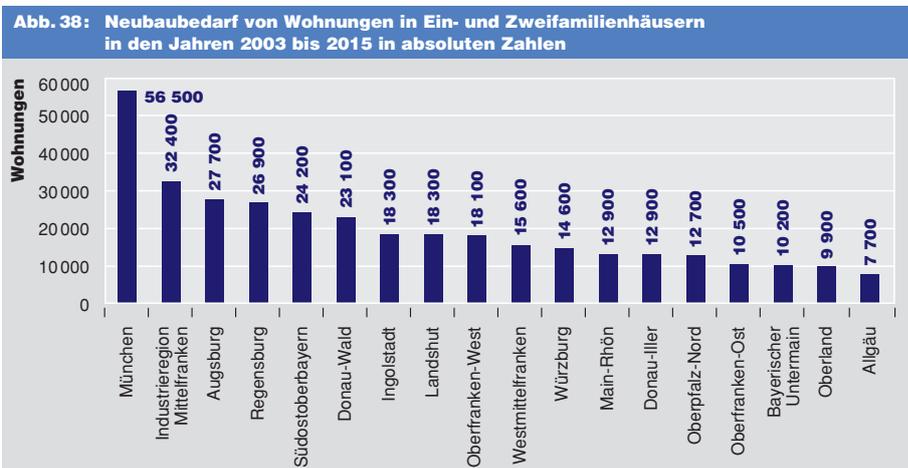
Regionaler Bedarfszuwachs in Stückzahlen

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Die Region München weist die absolut gesehen größte Zahl an neu zu bauenden Wohnungen auf (s. Abbildung 37). Vom insgesamt prognostizierten Neubaubedarf in Höhe von 725 500 entfallen auf München 163 200, das sind 22,0%. Für die Industrieregion Mittelfranken wird der zweitgrößte, mit 76 300 bereits weniger als halb so große Neubaubedarf vorausgesagt. Die Region Augsburg liegt mit 55 700 neu zu bauenden Wohnungen an dritter Stelle.

Zusammen vereinigen diese Regionen, in denen die drei größten bayerischen Städte liegen, 40,7% des gesamten bayerischen Neubaubedarfs. Auch im Vergangenheitszeitraum 1990/2002 wurden in diesen drei Regionen die meisten neuen Wohnungen errichtet. Ihr gemeinsamer Anteil am gesamten Wohnungsbau war in diesem Zeitraum mit 34,4% aber um sechs Prozentpunkte niedriger. Künftig dürfte sich der Neubau von Wohnungen also zunehmend auf die Ballungsgebiete konzentrieren, soweit dies die Baulandsituation und sonstige Faktoren wie z.B. Wohnnutzung der Kernstädte zulassen.

Gemäß dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung entfallen vom prognostizierten Gesamtbedarf 352 500 bzw. 48,6% auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 372 600 bzw. 51,4% auf Mehrfamilienhäuser. Bis zum Jahr 2015 muss somit die



Der prognostizierte Mehrbedarf des bayerischen Wohnungsbestandes, getrennt nach Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern bis 2015

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Ein- und Zweifamilienhäuser

Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 11,9% und in Mehrfamilienhäusern um 14,3% steigen, um die Nachfrage (steigende Wohnflächennachfrage, steigende Haushaltszahlen) auszugleichen.

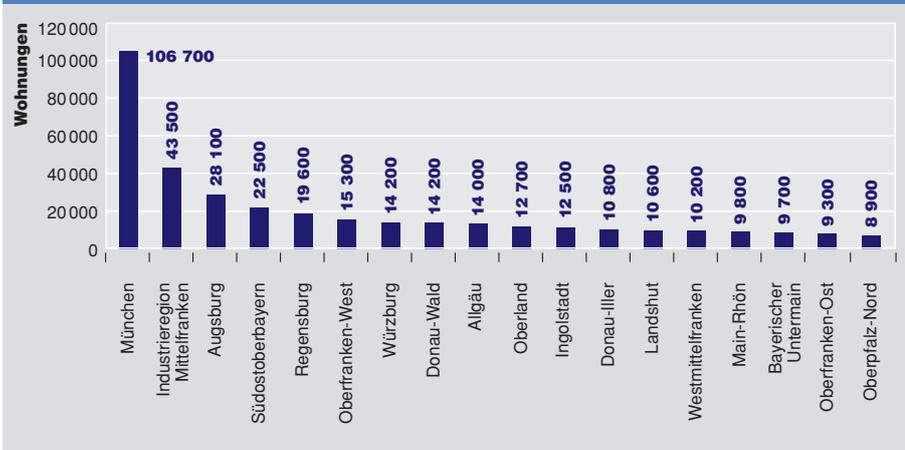
Das stärkste Wachstum des Bestands an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird in der Region München erwartet. Das zur Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs erforderliche Wachstum beträgt hier 15,1%. Insgesamt beträgt der Anteil der Regionen München, Industrieregion Mittelfranken und Augsburg am gesamten künftigen Neubaubedarf 33,1%. Dies würde gegenüber dem Zeitraum 1990/2002 mit nur 24,9% eine Zunahme um über 8% bedeuten.

Mehrfamilienhäuser

Der im Verhältnis zum Bestand größte Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau ergibt sich für die Regionen Ingolstadt, Landshut und Westmittelfranken mit jeweils deutlich über 20%, während für die Region Oberfranken-Ost mit 9,2% die niedrigste Nachfragesteigerung nach Geschosswohnungen prognostiziert wird.

Bei den absoluten Zahlen vereinigen die Regionen München, Mittelfranken und Augsburg mit 106 700 (München), 43 500 (Mittelfranken) und 28 100 (Augsburg) fast 48% des gesamten bayerischen Neubaubedarfs im Geschosswohnungsbau (s. Abbildung 39). Gegenüber dem Zeitraum 1990/2002 bedeutet dies eine Zunahme um fast fünf Prozentpunkte.

Abb. 39: Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2003 bis 2015 in absoluten Zahlen



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erwartet also sowohl bei Ein- wie bei Mehrfamilienhäusern eine verstärkte Konzentration auf die wirtschaftlich starken Ballungsgebiete.

Das derzeitige Defizit/der derzeitige Überhang zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf

Die Prognose des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung beinhaltet die Annahme, dass der ermittelte Bedarf jährlich durch ein entsprechendes Wachstum des Wohnungsbestandes gedeckt wird. Offenkundig ist dieser Marktausgleich in der Realität nicht sicher gestellt – es gibt stets Regionen mit Wohnungsmangel und Regionen mit Wohnungsüberschuss. Abbildung 40 gibt das derzeitige Defizit bzw. den derzeitigen Überhang zwischen der um eine 1%ige Fluktuationsreserve erhöhten Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen wieder.

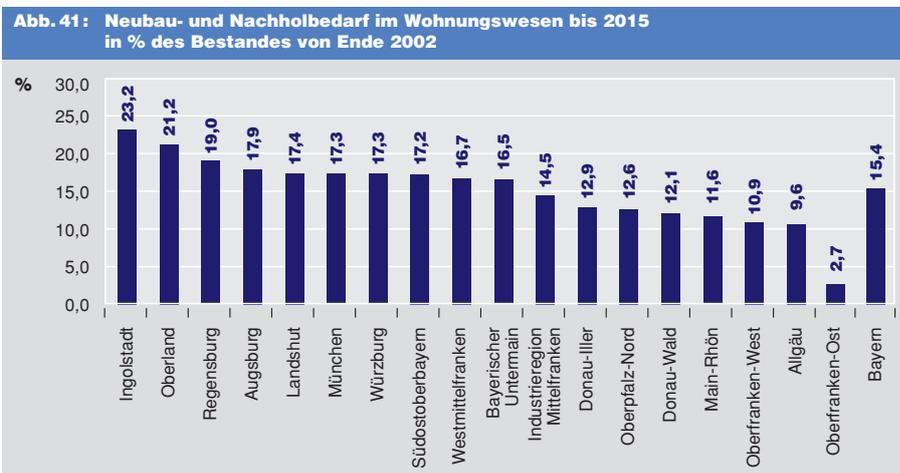


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnungen

Es ist also bereits derzeit in einer Reihe von Raumordnungsregionen grundsätzlich ein Wohnungsnachholbedarf vorhanden.

Der gesamte Wohnungsbedarf bis 2015 setzt sich aus dem bereits jetzt vorhandenen (rechnerischen) Nachholbedarf bzw. Überschuss und dem Bedarf von 2003 bis 2015 auf Grund des Wachstums der Haushalte zusammen. Die Addition beider Berechnungen (vgl. Abbildung 36 und Abbildung 40) ergibt folgendes Bild (s. Abbildung 41).

Der gesamte Wohnungsbedarf bis 2015



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; eigene Berechnungen

Neben der Region Ingolstadt ergibt sich auch für die Regionen Oberland und Regensburg die Notwendigkeit einer deutlichen Bestandsausweitung – in Höhe von ungefähr einem Fünftel –, um bis 2015 einen rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. Auffallend ist der niedrige Wert für die Region Oberfranken-Ost. Hier liegt die notwendige Bestandsausweitung bei lediglich 2,7%. Der nächsthöhere Wert ergibt sich für die Region Allgäu und beträgt bereits 9,6%.

⁶Der ermittelte Wohnungsnachholbedarf ist mit statistischen Fehlern behaftet, da zwischen der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der amtlichen Wohnungsfortschreibung Diskrepanzen bestehen. Ursache ist der inzwischen große time lag seit der letzten Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung.

Tendenzen:

Wenn in den meisten bayerischen Regionen ein Mehrbedarf zwischen 10 % und 23 % des jetzigen Bestandes erwartet wird, um für jeden Haushalt eine Wohnung sicherzustellen, kann selbst bei vorsichtiger Bewertung dieser Zahlen keinesfalls von einer Sättigung auf dem bayerischen Wohnungsmarkt gesprochen werden.

Soziale Wohnraumförderung: Die Sozialmietwohnungen und die Eigenheimförderung in Bayern

Angemessenen, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum gemäß den heutigen Lebensbedürfnissen zu finden ist für alle Bürger existenziell notwendig. Es gehört zum Kernbereich der Daseinsvorsorge der öffentlichen Hand, dies durch entsprechende Rahmenbedingungen und ggf. direkte Maßnahmen zu ermöglichen und sicherzustellen.

Die Förderung von sozial gebundenen Mietwohnungen bildet daher seit jeher ein wichtiges und effektives Korrektiv auf dem Wohnungsmarkt. Beim Bau geförderter Sozialmietwohnungen sind von den Investoren im Gegenzug zeitliche Mietpreis- und Belegungsbindungen zugunsten einkommensschwächerer Mieter übernommen worden, die von der öffentlichen Hand genutzt werden können.

Neben der Förderung des Baus von Sozialmietwohnungen werden auch „Eigenheimer“ mit geringerem Einkommen gefördert.

Am 31.12.2002 gab es im Freistaat Bayern noch insgesamt 270 000 **Sozialmietwohnungen** mit einer Belegungsbindung zugunsten der öffentlichen Hand, die sich zum überwiegenden Teil auf die Ballungsräume konzentrieren. Allein in der Landeshauptstadt München befinden sich 57 000, in der Stadt Nürnberg mehr als 25 000 und in der Stadt Augsburg mehr als 13 000 geförderte Mietwohnungen mit Belegungsbindung. Insgesamt beträgt ihr Anteil in den drei größten Städten Bayerns am Gesamtbestand der 270 000 Belegungsbindungen fast 35 %. In diesen Städten leben andererseits „nur“ etwa 16 % der bayerischen Bevölkerung.

Der Rückgang des derzeitigen Bestands geförderter Mietwohnungen mit Belegungsbindung wird sich in den kommenden Jahren mit verstärkter Tendenz fortsetzen (s. Abbildung 42).

Der Bestand Ende 2002

Der Rückgang bis Ende 2007

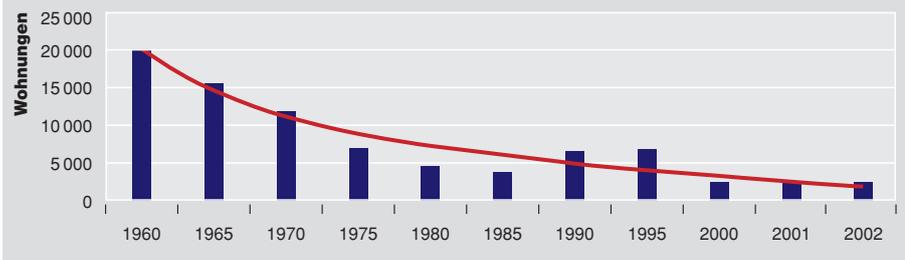


Quelle: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Die Entwicklung der Neuförderung

Ein Ausgleich durch Zugang neu geförderter Mietwohnungen mit Belegungsbindung findet kaum mehr statt. Seit dem Jahr 1960, in dem noch fast 20 000 Mietwohnungen gefördert wurden, ist die Zahl der jährlich geförderten Mietwohnungen mit Belegungsbindung stark rückläufig und stagniert inzwischen auf sehr niedrigem Niveau (2002 ca. 2 500; s. Abbildung 43).

Abb. 43: Jährlich neu geförderte Mietwohnungen in Bayern

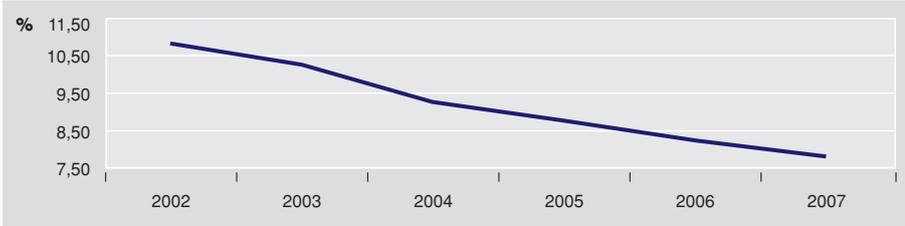


Quelle: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Die Neuförderung wird einerseits durch die zurückgenommenen Fördermittel begrenzt; auch auf diesem niedrigen Niveau finden sich aber immer weniger Investoren, die trotz Förderung sozial gebundene Mietwohnungen errichten wollen. Im Wesentlichen engagieren sich nur noch kommunale Wohnungsbaugesellschaften auf diesem Gebiet.

Der Anteil der sozialen Mietwohnungen in Bayern am gesamten Mietwohnungsbestand wird daher stetig sinken (s. Abbildung 44).

Abb. 44: Anteil der Sozialmietwohnungen am Mietwohnungsbestand in Bayern



Quelle: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Die Wohnungsentwicklung basiert auf folgenden Annahmen:

1. Gleichbleibender Mietwohnungsbestand von 3 Millionen
2. Rückgang des Bestandes geförderter Mietwohnungen mit Belegungsbindung gemäß Abbildung 42
3. Neuförderung entsprechend dem Jahr 2002 in Höhe von 2 455 Wohnungen jährlich

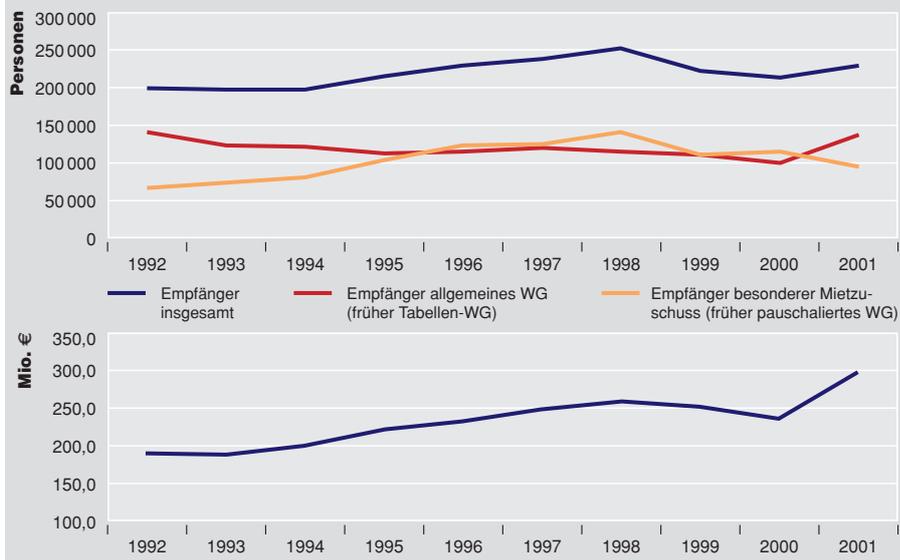
Die Entwicklung der Nachfrage

Sinkt auch die Nachfrage nach Sozialmietwohnungen?

Es wird mit einer steigenden Zahl an Wohngeldempfängern, insbesondere aber Wohngeldzahlungen, und Erwerbslosen zu rechnen sein, die grundsätzlich die Nachfrage nach Sozialmietwohnungen erhöhen (s. Abbildung 45). Dazu kommt ein immer höherer Anteil älterer Mitbürger, die einen stetig steigenden hohen Anteil ihres Einkommens für ihre Wohnung aufwenden müssen (s. Abbildung 28). Die Zahl der Bürger, die grundsätzlich Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, tendiert daher nach oben.

Mit der **Förderung selbstgenutzter Wohnungen** werden die Ziele „Unterstützung einkommensschwächerer Bevölkerungskreise“ und „Erhöhung der Eigentumsquote“ verfolgt.

Abb. 45⁷: Entwicklung der Wohngeldempfänger insgesamt und der Wohngeldzahlungen seit 1992



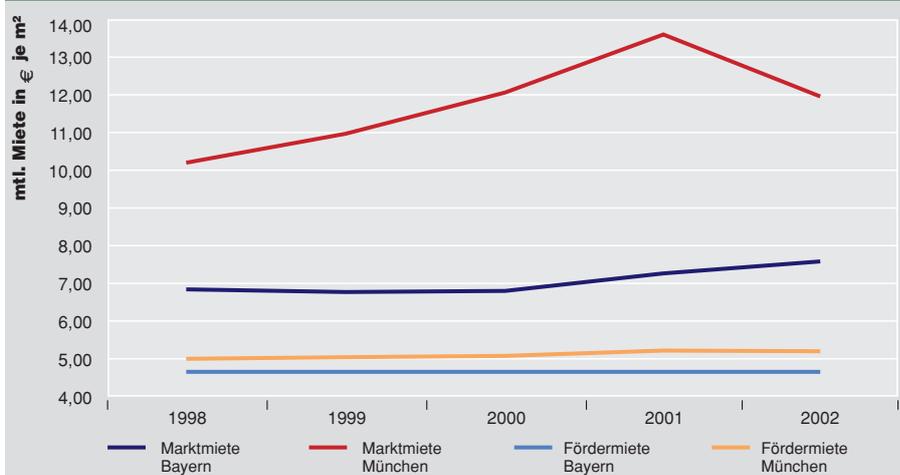
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Hierbei ist festzustellen, dass die Förderung selbstgenutzter Wohnungen im Ergebnis dem selben Personenkreis zugute kommt, wie die Förderung von Sozialmietwohnungen. Die Förderung im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums entlastet damit grundsätzlich die Nachfrage nach Sozialmietwohnungen.

Bayern fördert seit Jahren Mietwohnungen nur noch dort, wo die Marktmiete für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu hoch ist und deshalb ein nachweisbarer Bedarf nach sozialen Mietwohnungen besteht. Dies geschieht insbesondere in den großen Städten, in denen die knappe Ressource Boden das Mietniveau am Markt grundsätzlich anhebt.

Der nach wie vor beachtliche Unterschied der Fördermiete zur Marktmiete lässt sich in Abbildung 46 erkennen.

Abb. 46: Marktmiete und Fördermiete für Neubauwohnungen



Quelle: RDM Bayern; Bayerische Landesbodenkreditanstalt

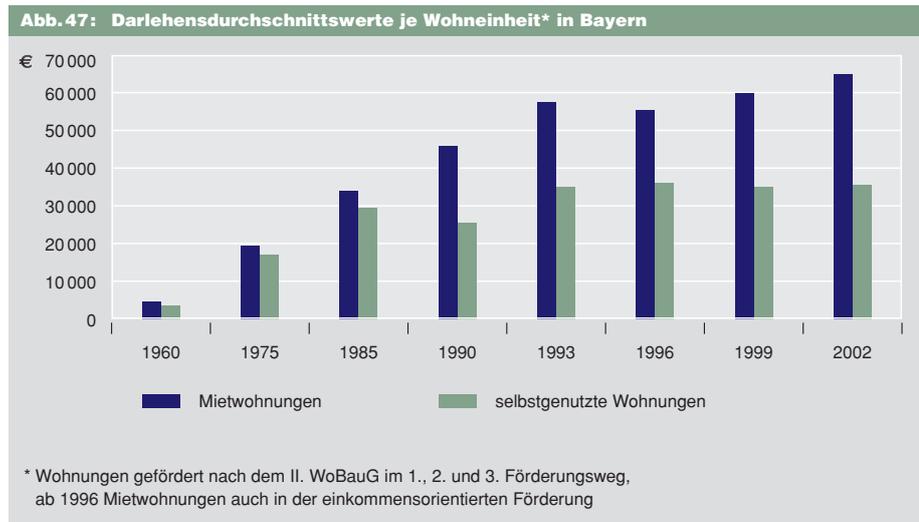
⁷Zahlen für 2002 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Die Entwicklung der Fördermiete

Die Förderhöhe bei Mietwohnungen und selbstgenutzten Wohnungen

Besonders interessant aus der Sicht der öffentlichen Hand ist der Vergleich der Höhe des Subventionsaufwands zur Schaffung einer Sozialmietwohnung und einer geförderten selbstgenutzten Wohnung.

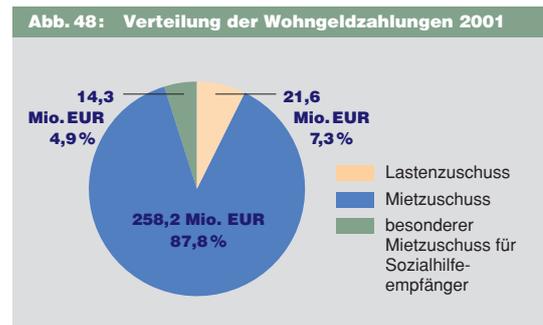
Bei den direkten Finanzhilfen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (also ohne die steuerliche Förderung, z. B. Eigenheimzulage) – soweit sie aus Bundes- und Landesmitteln stammen – erfordern die Mietwohnungen seit jeher wesentlich höhere Aufwendungen, wie Abbildung 47 zeigt.



Quelle: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Wohngeld

Auch die Wohngeldleistungen an Mieter mit ungenügendem Einkommen erfordern weit höhere staatliche Mittel als der entsprechende Lastenzuschuss für Eigenheimer mit ungenügendem Einkommen. Der vom Freistaat Bayern an seine Bürger gezahlte Gesamtbetrag 2001 von 294,1 Millionen € teilt sich wie folgt auf (s. Abbildung 48).



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Steuerliche Förderung

Die Gewährung der (im Grundsatz die steuerliche Abschreibung ersetzenden) Eigenheimzulage für den Eigennutzer lässt sich gegenüber der steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus bei Mietwohnungen (volle Abschreibung des Gebäudewertes in mehreren Jahren) keine größeren Vorteile für den Eigenheimer erkennen. Ähnliches dürfte für die Abgabe verbilligten Baulands (Einheimischen-Begünstigung) gelten, da auch die Grundbeschaffung für den Sozialmietwohnungsbau vielfach von den Kommunen begünstigt wird.

Infrastrukturmaßnahmen

Beim Vergleich mit zu berücksichtigen sind für die öffentliche Hand allerdings auch die Kosten der Schaffung und Unterhaltung der notwendigen Infrastruktur, wie etwa Verkehrswege, bei der Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten. Diese sind insbesondere bei hohem Flächenverbrauch, etwa für Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen, ebenfalls entsprechend hoch. Gerade in diesem Infrastrukturbereich ergeben sich hauptsächlich für die Kommunen bei der Schließung von Baulücken in erschlossenen Innenstädten, also bei der Schaffung von Mietwohnungen, durch die schon vorhandenen Einrichtungen Kosteneinsparungen.

Insgesamt sind also für die Förderung einkommensschwächerer Bürger, die selbstgenutztes Wohneigentum erstellen oder erwerben, geringere Aufwendungen der öffentlichen Hand erforderlich als für die wohnberechtigten Mieter. Dies liegt einerseits daran, dass auf dem flachen Land, wo Grundstücke und auch das Bauen selbst noch verhältnismäßig billig sind, mangels Nachfrage kaum Mietwohnungen gebaut und seit vielen Jahren auch nicht mehr gefördert werden. Dort profitiert also nur der Bau von selbstgenutzten Wohnungen von diesen günstigen Voraussetzungen. Andererseits wird die öffentliche Hand von Bürgern mit selbstgenutzten Wohnungen aber auch durch deren Willen zu größerem Engagement und längerem, anderweitigem Konsumverzicht entlastet. In nicht wenigen Förderanträgen für selbstgenutzte Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen, nehmen nach den Unterlagen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt seit jeher Antragsteller nicht nur kurzfristig als Belastung auch mehr als den doppelten Betrag monatlich in Kauf, den sie als Sozialmiete zu zahlen hätten.

Tendenzen:

Der derzeitige Bestand geförderter Sozialmietwohnungen mit Belegungsbindung zu Gunsten einkommensschwacher Mitbürger sinkt in den kommenden Jahren deutlich. Dem steht eine nur geringe Neuförderung gegenüber.

Die Nachfrage nach günstigen Sozialmietwohnungen dürfte demgegenüber keineswegs sinken. Es ist im Gegenteil mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen. Dies schon deshalb, weil unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Anteil älterer Mitbürger steigt; sie müssen einen stetig wachsenden Anteil ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnung aufwenden und werden daher neben Einkommensschwächeren, Erwerbslosen und anderen Wohngeldempfängern vermehrt Nachfrager für preisgünstige Sozialmietwohnungen. Steht dieser steigenden Zahl im Grunde anspruchsberechtigter Bürger eine sinkende Zahl Sozialmietwohnungen gegenüber, wird im Ergebnis nur über den ausreichenden Bau/Erwerb preisgünstiger, also subventionierter Sozialmietwohnungen geholfen werden können.

Angesichts dieser Tendenzen kommt der Entlastungswirkung erhöhte Bedeutung zu, die jeder aufgrund seines vergleichbar niedrigen Einkommens geförderte Bauherr oder Käufer einer selbstgenutzten Wohnung, insbesondere am Wohnungsmarkt der Ballungsgebiete bewirkt. Eine Förderunterstützung in diesem Bereich kommt daher nicht nur der Eigentumsquote und der Eigenvorsorge der Bürger zugute, sondern unterstützt mittelbar auch die Gesamtheit der Mieter, insbesondere der einkommensschwachen Mieter.

Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik
und Datenverarbeitung, München

Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR), Bonn

Deutsche Bundesbank

RDM-Bayern GmbH, Institut für
Immobilienmarktforschung.
(Der Marktbericht „Wohnimmobilien –
Mietobjekte“ kann unter
www.ivd-sued.net bezogen werden.)

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Statistisches Landesamt
Baden Württemberg

Verband bayerischer Wohnungsunter-
nehmen e.V. (VdW Bayern)

Impressum

Herausgeber

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Kapellenstraße 4
80333 München
bayernlabo@bayernlb.de
www.bayernlabo.de

Redaktion

Barbara Schatz
Tel. +49 89 2171-28164
Fax +49 89 2171-28083

Herstellung

Mediengruppe UNIVERSAL, München

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende
Werk urheberrechtlich geschützt ist.
Eine Verwertung des Werkes außerhalb der
engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne
unsere ausdrückliche Zustimmung unzu-
lässig und strafbar. Dies gilt insbesondere
für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikro-
verfilmungen und die Einspeicherung und
Verarbeitung in elektronischen Systemen.

München, September 2003